

Gemeinde Schenkön

Revision der Ortsplanung



Botschaft des Gemeinderats
zur Urnenabstimmung
vom 26. September 2021

Beschlussfassung über

- 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

Inhalt

I.	Vorwort des Gemeinderats	5
1.	Aktenauflage	6
2.	Orientierungsversammlung	7
3.	Worum es geht	7
4.	Bisheriges Planungsverfahren	7
5.	Ergebnisse der Ortsplanungsrevision	10
5.1	Kernpunkte der Revision	10
5.2	Planungsinstrumente	11
5.3	Weitere Auswirkungen	12
6.	Nicht gütlich erledigte Einsprachen	13
6.1	Einsprachen der 1. Auflage	13
6.2	Einsprachen der 2. Auflage	30
7.	Änderung nach der zweiten öffentlichen Auflage	36
8.	Bericht und Empfehlung der Controlling-Kommission	36
9.	Antrag des Gemeinderats	37
10.	Weiteres Vorgehen	37
	Anhang	39
Anhang 1	Zonenplan Nord (Verkleinerung)	40
Anhang 2	Zonenplan Süd (Verkleinerung)	42
Anhang 3	Zonenplan Gewässerraum Nord (Verkleinerung)	44
Anhang 4	Zonenplan Gewässerraum Süd (Verkleinerung)	46
Anhang 5	Bau- und Zonenreglement	48

I. Vorwort des Gemeinderats

Geschätzte Schenkonerinnen und Schenkoner

Seit fast vier Jahren beschäftigen sich die Ortsplanungskommission, der Gemeinderat und nicht zuletzt auch Sie mit der Gesamtrevision der Ortsplanung. Auslöser dieser grossen Aufgabe sind die verschiedenen Änderungen auf übergeordneter gesetzgeberischer Ebene. Der Gemeinderat wollte diese Chance aber auch nutzen, um darüber hinaus die Weichen für die künftige Entwicklung von Schenkon zu stellen.

Anfänglich wurden mehrere Workshops mit den Beteiligten durchgeführt. Zwischenzeitlich wurde die Bevölkerung mit Informationsveranstaltungen auf dem Laufenden gehalten. Während der ganzen Zeit wurden im Hintergrund viele Verhandlungen, Gespräche und Diskussionen geführt. Nun liegt das Ergebnis der Gesamtrevision vor und wird der Bevölkerung zur Abstimmung unterbreitet.

Von Anfang an war es dem Gemeinderat und der Ortsplanungskommission wichtig, dass die gesetzlich erforderlichen Anpassungen gemacht werden, dabei «Bewährtes» aber erhalten bleibt. Es soll die Basis für eine räumlich und gestalterisch qualitätsvolle Entwicklung von Schenkon geschaffen werden. Bei der Entwicklung grösserer Gebiete soll die Stimmbevölkerung wie gewohnt die Gelegenheit erhalten, im Rahmen eines Bebauungsplans über die angestrebte Entwicklung mitzuwirken und abzustimmen. Diesbezüglich hat sich die bisherige Praxis von Schenkon bewährt.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung die übergeordneten Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und im Rahmen dieser die geeignete Vorlage für Schenkon der Stimmbevölkerung zu unterbreiten.

Der Gemeinderat dankt Ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen, das Interesse am Gemeindegeschehen und bittet Sie den Vorlagen zuzustimmen.

Schenkön, 19. Juli 2021

GEMEINDERAT SCHENKON

Patrick Ineichen
Gemeindepräsident

Reto Weibel
Gemeindeschreiber

1. Aktenauflage

Es handelt sich um die Revision der Ortsplanung von Schenkon. Diese erfolgt auf der Basis der geänderten Baubegriffe nach Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG), des räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) der Gemeinde Schenkon sowie weiterer gesetzlicher Grundlagen.

Aufgrund dieser umfangreichen Revision wird darauf verzichtet, alle Details in dieser Botschaft wiederzugeben. Wir präsentieren eine Zusammenfassung und verweisen für Details auf den Planungsbericht.

Alle Unterlagen zur Revision der Ortsplanung sind auf der Website unter www.schenkon.ch oder auf der Gemeindekanzlei während den ordentlichen Öffnungszeiten einsehbar.



Verbindliche Unterlagen für die Beschlussfassung an der Urnenabstimmung

- Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 19. Juli 2021
- Zonenplan 1:2'500 (aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd) vom 19. Juli 2021
- Zonenplan Gewässerraum 1:2'500 (aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd) vom 19. Juli 2021

Orientierende Unterlagen (nicht Gegenstand der Urnenabstimmung)

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 19. Juli 2021
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume vom 19. Juli 2021
- Machbarkeitsstudie Zellgut (Schlussbericht vom 3. September 2019)
- Waldfeststellung «Murerhüsli» 1:1'000 vom 16. Oktober 2020¹
- Vorprüfungsbericht des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) vom 8. Juli 2020
- Mitwirkungsbericht vom 17. September 2020
- Räumliches Entwicklungskonzept (REK) vom 21. Januar 2019
- geltende Ortsplanung (Zonenplan und BZR)

Weitere gültige behördenverbindliche Planungsinstrumente²

- Verkehrsrichtplan vom 20. Juni 2012
- Erschliessungsrichtplan vom 20. Juni 2012

1 Der Entscheid über die Waldfeststellung wird durch die kantonale Dienststelle lawa nach der Urnenabstimmung gefällt.

2 Diese Planungsinstrumente sind nicht Gegenstand der Revision der Ortsplanung.

2. Orientierungsversammlung

Am **Mittwoch, 8. September 2021, 19.00 Uhr**, orientiert der Gemeinderat im Begegnungszentrum über die vorstehende kommunale Urnenabstimmung vom 26. September 2021 zur Revision der Ortsplanung.

Die Orientierungsversammlung wird unter Beachtung der aktuellen Schutzvorkehrungen organisiert. Allfällige Massnahmen werden kurzfristig auf unserer Website www.schenk.ch publiziert.

3. Worum es geht

Die heute gültige Ortsplanung der Gemeinde Schenkon stammt aus dem Jahr 2012. Aufgrund der veränderten übergeordneten Gesetze und Planungen ist eine grundlegende Überarbeitung notwendig. Den Gemeinden wird eine Frist bis Ende 2023 zur Revision ihrer Ortsplanungen gewährt. Die wichtigsten Instrumente der Ortsplanung sind der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement, welche für die Grundeigentümer/-innen sowie für die Bevölkerung verbindlich sind.

Mit dem neuen Zonenplan und dem neuen Bau- und Zonenreglement ersetzt die Gemeinde Schenkon die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen durch eine neue, auf die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse ausgerichtete Ortsplanung. Dabei müssen die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben wie z.B. das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und das Gewässerschutzgesetz (GSchG) berücksichtigt werden.

4. Bisheriges Planungsverfahren

Organisation

Die Revision der Ortsplanung wurde durch den Gemeinderat und die Ortsplanungskommission (OPK) der Gemeinde Schenkon begleitet. Beauftragtes Raumplanungsbüro ist die *ecoptima ag*, Bern.

Revision in zwei Phasen

Phase 1: Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

In der ersten Phase wurde die Grundlage zu den kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde erarbeitet. Die Entwicklungsziele sind politisch konsolidiert, die konzeptionellen Aussagen in einem Konzeptbericht und in einer Konzeptkarte konkretisiert und vom Gemeinderat am 21. Januar 2019 beschlossen worden. Das REK ist nicht grundeigentümerverbindlich, sondern stellt ein behördenverbindliches Instrument ohne Rechtsanspruch dar.

Phase 2: Erarbeiten der Planungsinstrumente

In der zweiten Phase wurden die im REK formulierten Entwicklungsabsichten in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung umgesetzt.

Mitwirkung der Bevölkerung

Das Mitwirkungsverfahren dauerte vom 9. September bis 23. Oktober 2019. Es gingen insgesamt 32 Eingaben zu den Planungsinstrumenten ein, davon 24 von Privatpersonen, drei von Firmen und fünf von Behörden, Parteien oder Verbänden. Der Gemeinderat hat alle Eingaben in einem Mitwirkungsbericht erfasst, ausgewertet und dazu Stellung genommen. Relativ viele Mitwirkungseingaben bezogen sich auf die Spezielle Mischzone «Zellgut» und die Zonenordnung im Gebiet Dorf. Die aufgrund der Mitwirkung vorgenommenen Änderungen sind im Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) beschrieben.

Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wurde die Revision der Ortsplanung dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat die Planung vorgeprüft und sich mit dem Vorprüfungsbericht vom 8. Juli 2020 zu den Entwürfen der revidierten Ortsplanung geäußert. Die aufgrund der kantonalen Vorprüfung vorgenommenen Änderungen sowie weitere Anpassungen sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV beschrieben.

Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren

Die revidierte Ortsplanung lag vom 2. November bis 1. Dezember 2020 öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage sind 20 Einsprachen zum Zonenplan und/oder Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements eingegangen. Der Gemeinderat hat mit den Einsprechenden Verhandlungen geführt mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen.

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

Mit folgenden Parteien konnte eine gütliche Einigung gefunden werden³:

- Meier-Bolz Philipp und Anina bezüglich Volumenerhalt auf dem Grundstück Nr. 681
- Private Einsprechende bezüglich Bestimmungen zum Gebiet «Murerhüsli»
- Bruno Stocker Bauingenieurbüro AG und Mitunterzeichnende bezüglich Aufrechterhaltung des Bebauungsplans Zellfeldpark
- Hunkeler Partner Immobilien AG bezüglich Zonenbestimmungen für das Gebiet «Isleren Nord»
- Private Einsprechende bezüglich Aufrechterhaltung des Gestaltungsplans «Tannberg-Höhe»
- Private Einsprechende bezüglich der ergänzenden Bestimmungen für das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Greuel II»
- Diverse Einsprechende bezüglich Überführung des Gebiets «Tannberg-Höhe» in eine Spezielle Wohnzone und der Aufrechterhaltung des Gestaltungsplans «Tannberg-Höhe»
- IG Einhaltung Volkswille, vertreten durch Thomas und Monika Graber sowie Walter Rast, vertreten durch Anita und Bruno Amgarten-Rast bezüglich der Aufrechterhaltung der Bebauungsplanpflicht über dem Grundstück Nr. 1085.
- Strassengenossenschaft Tannberg, SVP Schenkon sowie Theiler Willy und Koch Franziska bezüglich dem Verzicht auf die Ausscheidung der Reservezonen insbesondere im Gebiet Tannberg

3 Auf Wunsch von einzelnen Einsprechenden werden ihre Namen in der Botschaft nicht aufgeführt.

- SVP Schenkon, vertreten durch Kurt Galliker, Präsident, stellte folgenden weiteren Antrag:
Durch geeignete Massnahmen soll Schenkon höchstens ein jährliches Wachstum von 0.5 %, anstatt von 1.1 % anstreben.
Die Einsprache wurde zurückgezogen.
- BirdLife Luzern, Pro Natura, Pro Natura Luzern, WWF Luzern und WWF Schweiz bezüglich den Bestimmungen zur Naturschutzzone

Die nach der öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen sind im Planungsbericht erläutert und in den nun zur Abstimmung gelangenden Planungsinstrumenten berücksichtigt. 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.

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

Aufgrund der Einspracheverhandlungen nach der zweiten öffentlichen Auflage wurde am BZR eine klärende Ergänzung gemacht. Im Zonenplan wurden zudem gewisse Inhalte neu nummeriert. Die nach der zweiten öffentlichen Auflage vorgenommenen unwesentlichen Änderungen sind unter Ziffer 7 erläutert und in den zur Abstimmung gelangenden Planungsinstrumenten berücksichtigt.

Mit den Einspracheverhandlungen und den vorgenommenen Änderungen, welche zur zweiten öffentlichen Auflage gelangten, konnte eine Einsprache gütlich erledigt werden. Auf eine Einsprache wird nicht eingetreten. Eine weitere Einsprache wurde zurückgezogen.

Aus der ersten und zweiten Auflage verbleiben von den insgesamt 25 Einsprachen noch elf unerledigte Einsprachen, über welche die Stimmberechtigten zu befinden haben. Die nicht gütlich erledigten Einsprachen sind unter Ziffer 6 dargestellt.

Beschlussfassung

Gestützt auf Art. 19 der Gemeindeordnung wird über die Gesamtrevision der Ortsplanung und Behandlung der Einsprachen im Urnenverfahren abgestimmt. Die Stimmberechtigten beschliessen über eine gesamthafte Vorlage, welche als Einheit beurteilt werden muss. Die Möglichkeit, Einsprachen mittels einzelnen Abstimmungsfragen separat zu behandeln, entspricht nicht der gängigen Praxis im Urnenverfahren. Die Ortsplanungskommission bzw. der Gemeinderat hat diese Möglichkeit mehrfach diskutiert und u.a. wegen diversen Abhängigkeiten und der Komplexität der Vorlage nicht weiter verfolgt.
Den Einsprechenden wird ein Rechtsmittel eingeräumt (siehe Ziff. 10).

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten die Zonenpläne, das Bau- und Zonenreglement und die elf verbliebenen Einsprachen zur Beschlussfassung. Er begründet nachfolgend unter Ziffer 6, weshalb er den Stimmberechtigten beantragt, diese Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten.

Mit der Zustimmung zur Revision der Ortsplanung werden gleichzeitig zehn Einsprachen abgewiesen und auf eine Einsprache wird nicht eingetreten.

5. Ergebnisse der Ortsplanungsrevision

5.1 Kernpunkte der Revision

Entwicklungsabsichten

Die Gemeinde Schenkon erwartet bis 2045 ein Bevölkerungswachstum von heute rund 3'050 auf 3'900 Einwohner/-innen. Das entspricht einem jährlichen Wachstum von durchschnittlich 1.1 % bzw. ca. 35-40 Personen. Dieses Wachstum wurde bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) als Zielsetzung formuliert. Es wird vorwiegend durch verschiedene Entwicklungsgebiete wie Kirschgarten, Zellfeld-Tenniscenter und Burg ermöglicht, die bereits von der Stimmbevölkerung gutgeheissen wurden. Das weitere Wachstum kann durch die Überbauung von weiteren Bauzonenreserven, eine ausgewogene Verdichtung im Bestand und durch Umstrukturierungen (z.B. Zellgut) ermöglicht werden. Langfristig sind an geeigneten Lagen zudem moderate Siedlungserweiterungen denkbar, da der vorliegende Zonenplan eine tiefere Bauzonenkapazität als 3'900 Einwohner/-innen ausweist. Nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans sind mit dieser Revision der Ortsplanung keine Siedlungserweiterungen möglich.

Siedlungsentwicklung nach Innen

Die Ortsplanung ermöglicht an Verkehrsknoten der Münster- und Dorfstrasse ergänzend zu den bestehenden Entwicklungsgebieten die Umstrukturierung zu ortsbaulichen Akzenten. Im Gebiet «Zellgut» erfolgt die konkrete Umstrukturierung mit der Bebauungsplanung. In den übrigen, bereits überbauten Quartieren wird bewusst auf die Schaffung grösserer Nutzungspotenziale und die damit zusammenhängende Verdichtung verzichtet.

Qualitatives Wachstum

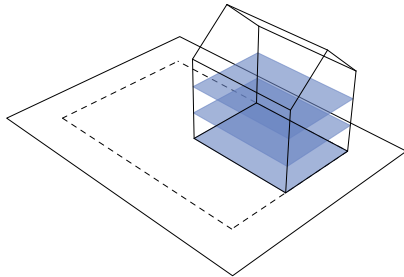
Die Kernzonen liegen an zentralen, gut einsehbaren Lagen. An einer qualitativ hochwertigen Entwicklung besteht ein besonderes öffentliches Interesse. Daher unterliegen diese Gebiete einer Bebauungs- bzw. Gestaltungsplanpflicht. Die Richtprojekte sind durch ein qualitätssicherndes Verfahren (Architektur-Wettbewerb o. ä.) zu erarbeiten.

Neue Qualitätsanforderungen sollen es der Gemeinde rechtlich ermöglichen, eine gute Eingliederung und Gestaltung von Bauten und Anlagen generell einzufordern sowie unerwünschte bauliche Auswüchse zu unterbinden.

Neue Baubegriffe und Messweisen

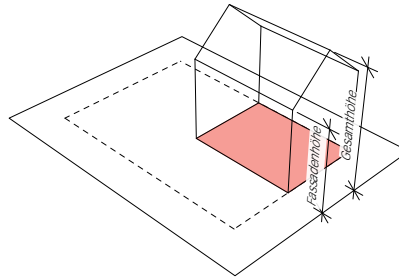
Das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern hat sich mit der Revision 2014 grundlegend geändert: Die Höhen eines Gebäudes werden anders gemessen, planungsrechtlich wird die «Geschossigkeit» aufgehoben und das Mass für die Nutzungsdichte einer Parzelle ändert (von der Ausnützungsziffer AZ zur Überbauungsziffer ÜZ). Die geänderten kantonalen Vorgaben werden mit der Ortsplanungsrevision im BZR umgesetzt.

Bislang: Ausnützungsziffer (AZ)



- «Nutzfläche» (anrechenbare Geschossfläche) im Verhältnis zum Grundstück

Neu: Überbauungsziffer (ÜZ)



- «Fussabdruck» des Gebäudes (anrechenbare Gebäudefläche) im Verhältnis zum Grundstück
- «Nutzfläche» ergibt sich erst aus Kombination mit Höhenmassen (realisierbare Geschosse)

Künftig wird die Höhe eines Gebäudes nur noch über die Fassaden- und die Gesamthöhe bestimmt. Zudem werden die massgebenden Höhen an der Stelle mit dem grössten Höhenunterschied gemessen. Um diesen Umstand auszugleichen wird an Hanglagen ein Höhenzuschlag gewährt.

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis des «Fussabdrucks» eines Gebäudes zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Mit der ÜZ wird somit bestimmt, welcher Anteil einer Parzelle überbaut werden kann (z.B. ein Viertel der Parzelle = Überbauungsziffer 0.25).

Die heute in den einzelnen Zonen realisierbaren Höhen und Nutzungsdichten wurden soweit möglich auf die neue Masse umgerechnet. Eine exakte «Übersetzung» der alten auf die neue Masse ist jedoch nicht möglich, da auch die Messweisen ändern.

Gewässerräume

Aufgrund der neuen Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes sind die See- und Flussufer stärker als bisher frei zu halten. Damit können die nötigen Räume zum Schutz vor Hochwasser, zur Sicherung der natürlichen Funktion der Gewässer und für die Gewässernutzung geschaffen werden. Dies erfolgt mit zwei neuen überlagernden Zonen: Der «Grünzone Gewässerraum» innerhalb sowie der «Freihaltezone Gewässerraum» ausserhalb der Bauzonen. Durch die Überlagerung bleibt die Ausnützung auf den Grundstücken bestehen. Die wesentlichste Auswirkung ist, dass Bauten und die meisten Anlagen grundsätzlich nur noch ausserhalb der Gewässerräume erstellt werden dürfen. Die Gewässerräume definieren neu den erforderlichen Abstand von Bauten und Anlagen zu den Gewässern.

5.2 Planungsinstrumente

Zonenpläne

Die wesentlichen Änderungen gegenüber der bisherigen Ortsplanung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- neue Zonensystematik aufgrund der geänderten Baubegriffe (keine Geschossezahlen mehr)
- Umzonungen in die neu geschaffene Kernzone
- Festlegung von speziellen Wohnzonen mit massgeschneiderten Bestimmungen in Gebieten mit speziellen Nutzungs-, Erhaltungs- und Gestaltungsansprüchen

- Festlegung einer Speziellen Mischzone im Gebiet Zellburg mit Bebauungsplanpflicht zur Umstrukturierung des bisherigen Gewerbegebiets
- Ausscheidung von Verkehrszonen
- Ausscheidung einer Weilerzone im Gebiet Tann
- Aufhebung der Reservezonen (bisher übriges Gebiet B)
- Festlegung der Gewässerräume mit überlagernden Grünzonen und Freihaltezonen

Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement wurde umfassend überarbeitet und den neuen gesetzlichen Bestimmungen von Bund und Kanton angepasst. Die wesentlichen Änderungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Einführung der neuen Baubegriffe gemäss interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
 - Gesamt- und Fassadenhöhen, Überbauungsziffer
 - Hangzuschlag
 - Volumenerhalt für ortsbauliche Sonderfälle (Reihenhäuser o.ä.)
- Massnahmen für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung:
 - Verankerung des beratenden Fachgremiums
 - Definition von Anforderungen an qualitätssichernde Verfahren
 - Definition von Gestaltungsgrundsätzen
- Aufhebung zahlreicher altrechtlicher Bauungs- und Gestaltungspläne
- Möglichkeit zur Forderung von Mobilitätskonzepten zur Minderung des Anteils des motorisierten Individualverkehrs
- klare Regeln für neue Antennenanlagen

5.3 Weitere Auswirkungen

Bestandesgarantie

Bestehende Bauten, welche die Überbauungsziffer überschreiten, unterliegen der Bestandesgarantie nach § 178 Planungs- und Baugesetz. Das heisst, bestehende Bauten müssen nicht den neuen Bestimmungen angepasst werden und auch bereits ausgeübte Nutzungen dürfen weiterhin betrieben werden.

Mehrwertausgleich

Seit 2018 unterliegen im Kanton Luzern sowohl Einzonungen als auch Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und der Erlass oder die Änderung von Bauungsplänen einer Mehrwertabgabepflicht von 20 % (vgl. §§ 105 ff PBG). Die Erträge aus Einzonungen fliessen in einen vom Kanton verwalteten Fonds und stehen primär zur Entschädigung von Aus-/Rückzonungen im Kanton Luzern zur Verfügung. Die Erträge aus Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bauungs- oder Gestaltungsplanpflicht fallen vollumfänglich der Standortgemeinde 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.

Anstelle der Veranlagung der Mehrwertabgabe auf Um-/Aufzonungen kann die Gemeinde mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen, welcher beispielsweise die Beteiligung der Grundeigentümer an Infrastrukturen oder der Gestaltung des öffentlichen Raums, der Abtausch oder die Abgeltung von Grundstücksteilen oder die Verteilung von Planungskosten zum Gegenstand hat.

Mit der Revision der Ortsplanung wird in Schenkon keine Einzonung vorgenommen. Abgabepflichtig sind daher einige Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht, sofern ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000 pro Grundstück entsteht:

- Gebiet «Zellgut» (Spezielle Mischzone Nr. 2)
- Gebiet «Unterdorf» (Dorfzone mit Bebauungsplanpflicht)
- Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht:
 - Gebiet «Zellfeld Nord»
 - Gebiet «Zentrum»
 - Gebiet «Dorf»

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 der Erarbeitung des jeweiligen Gestaltungs- bzw. Bebauungsplans).

6. Nicht gütlich erledigte Einsprachen

6.1 Einsprachen der 1. Auflage

6.1.1 Einsprache von Bruno Stocker, Bruno Stocker Bauingenieurbüro AG, Hünenberg

Die Einsprache wurde von 27 Eigentümer/-innen und Miteigentümer/-innen der Überbauung Parkstrasse 3-16 (Zellfeldpark) mitunterzeichnet.

a. Anträge der Einsprechenden

Das Gebiet innerhalb des Bebauungsplans (BP) Zellfeldpark ist der Wohnzone D mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe II (und nicht der Mischzone M mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe III) zuzuweisen.

b. Begründung der Einsprechenden

Der BP Zellfeldpark umfasst reine Wohnbauten. Für Gewerbe habe man damals keine Käufer gefunden, folglich wurden Wohnbauten erstellt (was die Zonenbestimmungen auch zulassen). Nach der Umsetzung des Gestaltungsplans «Zellfeld-Tenniscenter» grenzen östlich künftig reine Wohnbauten an den Zellfeldpark.

Die Lärmbelastung durch die angrenzenden Gewerbebetriebe im Norden und Süden halten sich in Grenzen. Das Coop-Areal wird heute nachts und sonntags kaum befahren. Die Zufahrten zur Arbeitszone südlich des Zellfeldwegs lassen sich ohne Beeinträchtigungen des Zellfeldparks organisieren.

Eine reine Wohnüberbauung entspricht der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Die Zuweisung zu einer Mischzone, mit dem Hintergedanken, damit die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III begründen zu können, ist gesetzlich nicht vorgesehen. In einer Mischzone muss ein angemessener Arbeitsanteil nachgewiesen werden können. Es handelt sich hier um einen Versuch, die Gesetzesgrundlage zu umgehen.

Wenn ein Wohngebiet nicht lärmvorbelastet ist - was hier nicht der Fall ist - besteht aufgrund der Lärmschutzverordnung kein Grund für eine Ausnahme resp. für eine Aufstufung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe.

Es wird auf den Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) vom 8. Juli 2020 verwiesen:

«Die Überbauung Zellfeldpark, realisiert nach dem gleichnamigen Bebauungsplan aus dem Jahr 2002, weist vorwiegend Wohnnutzung auf. In den Bebauungsplanbestimmungen sind neben Wohnungen nicht störende Dienstleistungsbetriebe (..) sowie Kleingewerbenutzungen zulässig. Letztere wurden offenbar kaum realisiert. Für diese Wohnüberbauung soll nun eine Mischzone erlassen werden, die auch mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässt. Dabei beträgt der zulässige Wohnanteil 75 % der Hauptnutzfläche. Begründet wird dies mit der angrenzenden Arbeitszone. Diese Begründung ist nicht sachgerecht. Zudem sollen die angrenzenden Parzellen neu in eine Mischzone umgezont werden. Die Zonenart ist grundsätzlich nach dem Charakter der bestehenden oder vorgesehenen Bebauung festzulegen. Hinzu kommt, dass die heutige Überbauung mit vorwiegender Wohnnutzung in der neuen Mischzone zonenwidrig wäre, da sie einen zu hohen Wohnanteil aufweisen würde.

Wir beantragen Ihnen daher, das Gebiet Zellfeldpark einer Wohnzone mit der Lärm-Empfindlichkeitsstufe LES II zuzuweisen. Die Mischzone (LES III) ist nicht genehmigungsfähig.»

c. Erwägungen des Gemeinderats

Der Zellfeldpark (Parkstrasse) war bisher der Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich A (Wohnungen, Dienstleistungen, Kleingewerbe) zugewiesen (vgl. Abb. 1). Es besteht eine Bebauungsplanpflicht. Die Bestimmungen bezügl. Nutzung im Bebauungsplan Zellfeldpark (Art. 5 der Sonderbauvorschriften) gestatten eine Mischnutzung. Mässig störende Kleingewerbebetriebe sind heute im Erdgeschoss zulässig. Die Zuordnung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe hängt primär von den Zonenvorschriften ab. Die tatsächlich ausgeübte Nutzung und die bestehende Lärmbelastung sind nur dann zu berücksichtigen, wenn die zulässige Nutzung nicht klar festgelegt ist.



Abb. 1 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

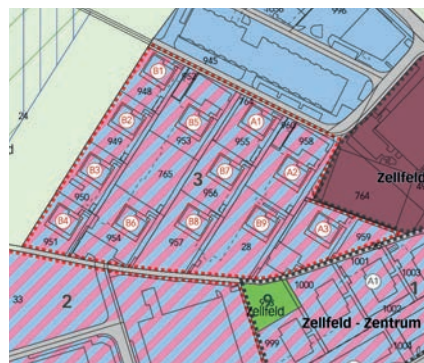


Abb. 2 Ausschnitt revidierter Zonenplan

Auf Antrag des Einsprechers wird der BP Zellfeldpark nicht aufgehoben. Es wird eine Spezielle Mischzone festgelegt (vgl. Abb. 2). Die Ortsplanungsrevision hat hier vorwiegend zum Ziel, die bestehende Regelung in die neue Zonensystematik zu überführen. Daher wird das Gebiet Zellfeldpark weiterhin einer Mischnutzung mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Die Zonenart orientiert sich stark an den heute rechtsgültigen Bestimmungen des BP Zellfeldpark.

Die Bebauung weist heute mehrheitlich Wohnnutzung und teils nicht störende Dienstleistungsbetriebe auf. Auf die quantitative Festlegung eines Wohn- bzw. Gewerbeanteils wird weiterhin, wie im rechtsgültigen BZR und BP Zellfeldpark verzichtet. Die Bebauung bleibt in der neu vorgesehenen Speziellen Mischzone zonenkonform.

Die kritische Haltung im Vorprüfungsbericht basiert auf dem BZR-Entwurf, der einen Wohnanteil von max. 75 % der Hauptnutzfläche vorsah. Das BUWD hat bei ihrer Beurteilung übersehen, dass gemäss BP bereits jetzt mässig störende Gewerbenutzungen im Erdgeschoss zulässig sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Überführung der bisherigen Regelung in die neue Zonensystematik ohne materielle Änderung durchaus genehmigungsfähig ist.

Sämtliche umliegende Gebiete befinden sich in der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Die angrenzenden Gewerbebetriebe hätten bei einer tieferen Lärm-Empfindlichkeitsstufe des Zellfeldparks strengere Grenzwerte bezüglich ihrer Lärmemission einzuhalten. Der Betrieb der angrenzenden, offenen Tennisplätze wäre voraussichtlich einzuschränken, wenn die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zum Tragen käme. Die Entwicklung des Gewerbegebiets Zellgut ist entsprechend zu berücksichtigen z. B. Anlieferung Coop, mögliche Überbauung auf dem Grundstück Nr. 33.

d. Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache von Bruno Stocker Bauingenieurbüro AG, Hünenberg und Mitunterzeichnende ist abzuweisen.

6.1.2 Einsprache von Anna Theresia Eggerschwiler, vertreten durch Heinrich Eggerschwiler

a. Anträge der Einsprecherin

Der Lindenbaum auf der Parzelle Nr. 172, Grundbuch Schenkon, sei als «Naturobjekt» aus dem Zonenplan der Gemeinde Schenkon zu entfernen.



Abb. 3 Ausschnitt revidierter Zonenplan mit Naturobjekt Nr. 10 (Linde)



Abb. 4 Ausschnitt Luftbild der Parzelle Nr. 172 (Quelle: Geoportal Luzern)

b. Begründung der Einsprecherin

Die Feststellung des Lindenbaumes als «Naturobjekt» stellt einen unverhältnismässigen und somit unrechtmässiger Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) der Grundeigentümerin dar. Denn es handelt sich um einen alten, morschen Lindenbaum, dessen Abgang in naher Zukunft absehbar ist. Zudem stellt der Lindenbaum ein Sicherheitsrisiko für die Allgemeinheit dar, da Äste abbrechen und auf die Münsterstrasse sowie die Quartierstrasse

(Murerhüsli) fallen und daher Passanten und Verkehrsteilnehmer verletzt werden könnten. Die Ersatzschaffung nach Art. 23 Abs. 3 BZR eines gleichaltrigen Baumes wäre nicht möglich bzw. mit hohen Kosten zulasten der Einsprecherin verbunden.

Die Förderung vermeintlicher Ortsbild- oder Naturschutzinteresse sei mit einer Vielzahl von mildereren Massnahmen zum Schutze der Bäume möglich, z. B. durch unter Schutz stellen von Objekten auf Landwirtschaftsparzellen.

Die Unterschutzstellung des Baumes führt zu einem übermässigen Eingriff in die Verfügungsfreiheit der Grundeigentümer und zusätzlich zu einer erheblichen Wertminderung des Grundstücks. Das Grundstück kann dadurch nicht ausgebaut werden. Dies führt zu einer Wertminderung der Bauparzelle und stellt ein Eingriff in die Eigentumsgarantie und somit eine materielle Enteignung (Art. 26 Abs. 2 BV) dar, welche vollständig für den entstehenden Minderwert des Grundstücks entschädigt werden müsste.

Die Feststellung des Lindenbaumes als «Naturobjekt» widerspricht der Zielsetzung des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung zur «verdichteten Bauweise». Das vorhandene Bauland müsse maximal ausgenutzt werden können.

c. Erwägungen des Gemeinderats

Die Festlegung basiert auf dem Inventar im Sinne von § 18 Natur- und Landschaftsschutz (NLG), welches durch die Umweltschutzkommission erarbeitet wurde. Die Gemeinde erachtet die Festlegung als erforderlich, um an genannter Lage den Fortbestand eines markanten Einzelbaums und eine angemessene Siedlungsdurchgrünung aufrechterhalten zu können.

Es besteht ein öffentliches Interesse an einer Siedlungsdurchgrünung und dem Aufrechterhalten von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen.

Aufgrund der Lage des Einzelbaums am Rande des Grundstücks wird die Einschränkung auf die Bebaubarkeit als vertretbar erachtet. Von einer erheblichen Wertminderung des Grundstücks ist nicht auszugehen, weil die max. zulässigen Baumassen weiterhin ausgeschöpft werden können. Von einer materiellen Enteignung ist nicht auszugehen. Diese Aussage wurde nicht belegt. Der Eingriff in die Eigentumsgarantie wird daher als verhältnismässig erachtet.

Das Gebiet Tannberg und insbesondere das Grundstück Nr. 172 sollen nicht verdichtet bebaut werden. Die Siedlungsentwicklung nach Innen wird mit Massnahmen in anderen Gebieten angestrebt.

Der Art. 22 Abs. 8 BZR wurde aufgrund der Einspracheverhandlung angepasst, damit im Falle einer Beseitigung eines Naturobjekts die Möglichkeiten für einen Ersatz erhöht werden. Bisher musste in der Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen werden. Neu ist ein Ersatz auch in einer anderen Bepflanzungsform möglich, sofern der gleiche ökologische Wert nachgewiesen ist. Die Beurteilung erfolgt durch unabhängige Fachexperten auf Kosten der Gesuchsteller. Der Gemeinderat ist nicht bereit, dem Anliegen weiter entgegenzukommen.

d. Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache von Anna Theresia Eggerschwiler, vertreten durch Heinrich Eggerschwiler ist abzuweisen.

6.1.3 Einsprache der Erben des Werner G. Sieger

a. Anträge der Einsprechenden

Das Grundstück Nr. 363 «Isleren» Schenkon ist in die Reservezone gemäss Art. 18 des Bau- und Zonenreglements (Stand 1. öffentliche Auflage) sowie Zonenplan aufzunehmen.



Abb. 5 Ausschnitt Luftbild mit Parzelle Nr. 363 (Quelle: Geoportall Luzern)

b. Begründung der Einsprechenden

Das Grundstück wurde als Zweck der Bebauung erworben. Es eignet sich für eine Bebauung. Es ist mit Strasse und Werkleitungen erschlossen. Im Vergleich zu vergangenen Einzonungen ist dieses Grundstück als absolut gleichwertig zu taxieren.

Die Einsprechenden sind der Überzeugung, dass das Grundstück die Bestimmungen des Art. 18 BZR (Stand 1. öffentliche Auflage) erfüllt, weshalb die Aufnahme in die Reservezone gerechtfertigt ist.

Das Grundstück würde von den Einsprechenden zeitnah zur baulichen Realisierung frei gegeben.

c. Erwägungen des Gemeinderats

Aufgrund von mehreren Einsprachen hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, auf die Ausscheidung von Reservezonen vollständig zu verzichten. Im Zuge dieser Überarbeitung wurde der entsprechende Art. 18 ersatzlos gestrichen und alle Reservezonen wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Zur Steuerung der mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung hat der Gemeinderat 2019 das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) beschlossen. Das Grundstück Nr. 363 ist demnach auch langfristig nicht als potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet vorgesehen. Die dafür nötigen Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan werden nicht erfüllt.

d. Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache der Erben des Werner G. Sieger ist abzuweisen.

6.1.4 Einsprache von Verena Kottmann betreffend Parzelle Nr. 879, vertreten durch lic. iur. Josef Schaller

a. Anträge der Einsprecherin

1. Die Parzelle Nr. 879 sei der Wohnzone C mit ÜZ 0.28 zuzuweisen, eventuell der Mischzone, wie die benachbarte Liegenschaft, jedoch ohne Gestaltungsplanpflicht.
2. Für den Fall, dass dem Antrag Ziffer 1 nicht entsprochen wird, sei die Parzelle Nr. 879 der Wohnzone B, neu mit Gebäudehöhe generell von 11 m, zuzuweisen mit einer ÜZ von neu 0.28. In Hanglagen⁴ eine ÜZ von 0.25.



Abb. 6 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Abb. 7 Ausschnitt revidierter Zonenplan

b. Begründung der Einsprecherin

Im Rahmen der Mitwirkung zum Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) wurde eine Verdichtung / Aufzoning des Grundstücks in die Wohnzone W4 / W5 beantragt. Dies wurde mit der eigenen Erschliessung der Parzelle Nr. 879 und einer Aufzoning und Verdichtung analog der Parzelle Nr. 1085 (Im Dorf 1, Sitz der Hunkeler Partner Architekten AG) sowie der umliegenden Gebäude an der Dorfstrasse / Greuel begründet. Der Zonenplan, der zur Vorprüfung / Mitwirkung vorgelegt wurde, sah für die Parzelle eine Zuordnung in die Mischzone (mit max. Gesamthöhe von 15.0 m und ÜZ zwischen 0.24 - 0.32) mit Gestaltungsplanpflicht vor.

Dem Vorprüfungsbericht vom 8. Juli 2020 ist nirgendwo zu entnehmen, dass die Parzelle Nr. 879 aus der Mischzone zu entlassen sei. Richtigerweise wurde erkannt, dass die Parzelle Nr. 879 mit einer eigenen Erschliessung unabhängig von anderen Grundstücken entwickelbar ist und folglich nicht im Gestaltungsplanperimeter «Greuel» mit einzubeziehen war.

Das Umschwenken mit der Zuweisung in die Wohnzone B erfolgte, ohne dass die Einsprecherin nochmals konsultiert wurde. Sie konnte und durfte mit der Beibehaltung der Parzelle in der Mischzone rechnen. Dieses Umschwenken ist für die Einsprecherin nicht nachvollziehbar. Dies bedeutet eine Reduktion der max. Gesamthöhe um 6 m auf nur noch 9 m. Die Begründung ist nicht stichhaltig, falsch, aktenwidrig und willkürlich.

Zu Gunsten der Parzelle Nr. 879 wurde zu Lasten der Parzelle Nr. 812 ein Näherbaurecht im Umfang von 3.7 m für Gebäude vereinbart. Auch gegenüber der Parzelle Nr. 223 ist ein Näherbaurecht von 3.8 m im Grundbuch eingetragen. Das Näherbaurecht betrifft nicht nur Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Errichtungsaktes, sondern impliziert auch allfällige Änderungen.

⁴ Als Hanglage gilt nach Art. 7 Abs. 4 BZR eine Neigung, welche innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens 8 % beträgt.

Zum Nachweis der Bebaubarkeit hat die Einsprecherin vom Architekturbüro Hunkeler Partner Architekten AG Überbauungsstudien mit den tatsächlichen Grenzabständen erstellen lassen. Unter Beachtung der maximalen Gebäudehöhen lassen sich dank den Näherbaurechten sowohl in der Mischzone wie auch in der Wohnzone C Wohnbauten mit der max. zulässigen Gebäudehöhe erstellen. Eine mögliche Gebäudegrundfläche lässt sich dem Situationsplan (siehe Abb. 8) entnehmen.

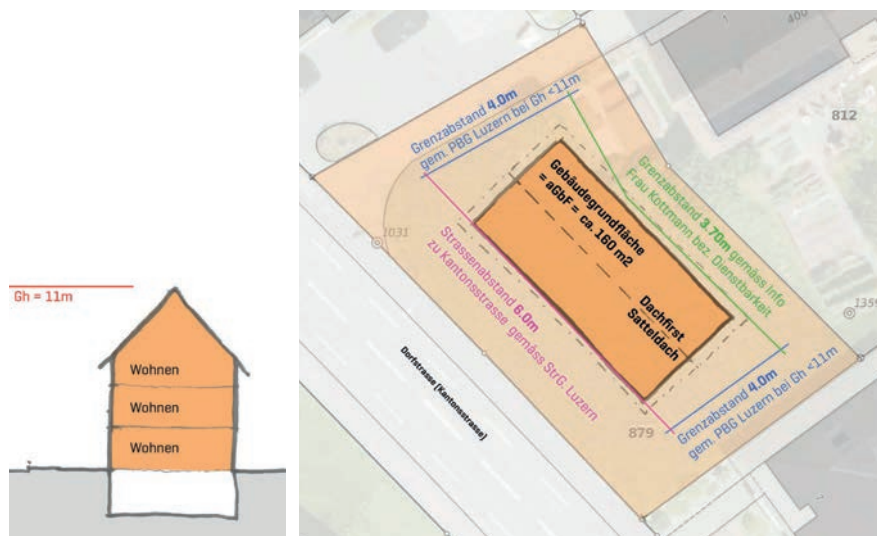


Abb. 8 Überbauungsstudie der Parzelle Nr. 879 (Hunkeler Partner Architekten AG, 2020)

Das heute geltende kantonale Recht lässt aktuell, zweigeschossig ausgestaltet, Gebäude von max. 11 m zu. Somit ergibt sich eine Verschlechterung um 2 m. Diese Festlegung verletzt den Grundsatz der häuslicher Nutzung mit dem Boden nach Art. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Die Rückstufung ist im Lichte der Verdichtungsstrategie des RPG sowie auch des kantonalen Planungsrechts rechtswidrig.

Die Zuweisung mindestens in die Wohnzone C, eventualiter in die Mischzone ergibt sich auch aus der Lage an der Kantonsstrasse und dem Einbezug der bestehenden Bausubstanz in der Nachbarparzellen entlang der Kantonsstrasse. Zudem liegt die Parzelle Nr. 879 gegenüber dem Ortsteil Greuel / Grundhof. Hier sind Hauptgebäude über 11 m Gesamthöhe erstellt und visuell wahrnehmbar. Der Grundsatz der Rechtsgleichheit gebietet, von einer Minimalhöhe von 11 m auszugehen.

Die Parzelle liegt mitten in einer schon mit hoher ÜZ und hohen Gebäuden bestehenden Bausubstanz und grenzt unmittelbar an die Kantonsstrasse. Eine entsprechende Fortführung der bestehenden Bausubstanz ist gerechtfertigt, stützt auf das Verdichtungsgebot und ist im überwiegenden öffentlichen Interesse.

c. Erwägungen des Gemeinderats

Einer Erhöhung der ÜZ in der Wohnzone C von 0.24 auf 0.28 wird nicht stattgegeben. Ausschlaggebend sind die unterschiedlichen Grundeigentümerinteressen, die Parzellenstruktur und der Grundsatz der Ortsplanungsrevision, dass nicht überall sondern nur sehr gezielt verdichtet werden soll. Im vorliegenden Fall ist die Lage für eine Verdichtung aus öffentlicher Sicht nicht erwünscht.

Zum Zeitpunkt der Vorprüfung / Mitwirkung war im Zusammenhang mit der vorgesehenen gegenüberliegenden Erhaltungszone über dem Gebiet Greuel / Grundhof eine Mischzone mit Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Im Rahmen der Mitwirkung gingen unterschiedliche Eingaben ein, welche die Gestaltungsplanpflicht sowie die Erhaltungszone ablehnten. Diese Eingaben führten schliesslich zu den diversen Änderungen (Aufhebung Gestaltungsplanpflicht, Aufhebung Erhaltungszone – neu Landwirtschaftszone, Umzonungen).

Das Grundstück Nr. 879 hat einen stärkeren Bezug zum südöstlich angrenzenden Wohngebiet als zur Baugruppe Greuel / Grundhof bzw. der nordwestlich angrenzenden Bebauung entlang der Dorfstrasse (vgl. Abb. 6). Die Unterteilung wird wie im aktuell rechtsgültigen Zonenplan bei der Erschliessungsstrasse Greuel (u.a. auf dem Grundstück Nr. 879) mittels unterschiedlicher Grundnutzung umgesetzt.

Das Grundstück wurde durch die Hunkeler Partner Architekten AG analysiert. Die Bebaubarkeit wurde dank den privatrechtlichen Verträgen offensichtlich verbessert. Das Grundstück Nr. 879 befindet sich heute in der 2-geschossigen Wohnzone a mit einer Ausnützungsziffer von 0.35. Dies entspricht heute einer anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von 232.75 m². Gemäss Analyse ist neu für die Wohnzone B eine Nettowohnfläche von 286 m² möglich. Diese Nettowohnfläche ist grösser als die heute mögliche aGF, obwohl die aGF per Definition noch weitere Fläche als nur Nettowohnflächen umfasst. Gemäss heutigem Reglement sind 11 m Gesamthöhe (2 Vollgeschosse + 1 Dachgeschoss) erlaubt und neu nur noch 9 m. Es sind jedoch nach wie vor 2 Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss / Attikageschoss möglich. Es handelt sich somit um keine Abzonung.

d. Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache von Kottmann Verena, vertreten durch lic. iur. Josef Schaller, ist abzuweisen.

6.1.5 Einsprache von Verena Kottmann, Mitglied Erbgemeinschaft des Josef Kottmann-Burkard sel., Eigentümer der Grundstücke Nrn. 33, 852 und 224

6.1.5.1 Einsprache betreffend Gebiet «Zellgut»

a. Anträge der Einsprecherin

1. BZR-Anhang Nr. 1 / Spezielle Mischzone Nr. 2 «Zellgut»:

Folgender Passus ist vollständig und ersatzlos zu streichen:

- *Bei Beibehaltung der Verkehrserschliessung über den Kreisel Zellburg gilt die Nutzungsart der Arbeitszonen nach Art. 8 BZR bzw. der Grünzone nach Art. 13. BZR. Ist die Verschiebung der Erschliessung in den Bereich der heutigen Grundwasserschutzzone umgesetzt, gilt die Nutzungsart der Mischzone nach Art. 9 BZR, wobei der Wohnanteil im Bereich westlich der neuen Erschliessungsstrasse auf einen Drittel der Hauptnutzfläche beschränkt ist und die minimale, dem Wohnen dienende Hauptnutzfläche auf dem Grundstück Nr. 32 im Falle eines Neubaus 3500 m² beträgt.*

Der Zonenplan soll ohne diese Verkehrszonen dargestellt werden (analog Stand Zonenplan im kantonalem Vorprüfungsverfahren).

2. Die Grundstücke Nr. 33 und Nr. 852 im Gebiet Zellgut sind in jedem Fall der Mischzone zuzuweisen. Es ist von einer Zuweisung der beiden Grundstücke Nr. 33 und 852 in die Arbeitszone abzusehen.

3. Anhang Nr. 1 / Nr. 2 «Zellgut», BZR-Anhang Nr. 1 / Nr. 2 «Zellgut», Seite 43:
Mass und Lage der Nutzung, die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe sind im ganzen Mischzonen-Gebiet auf mind. 18 Meter und max. 24 Meter festzulegen, entlang der Münsterstrasse auf mind. 18 Meter und auf max. 20 Meter. Die Zonenzuteilung der Grundstücke Nr. 33 und 852 Zellgut in die Mischzone ist unabhängig von Regeln / Vorschriften (die im Bebauungsplan zu klären sind) vorzunehmen.

b. Begründungen der Einsprecherin

1. Die Erschliessungs- und Anlieferungsfragen sind nicht im BZR zu regeln sondern im Rahmen des Bebauungsplans. Die neue Erschliessungsidee wird abgelehnt.
Für die Einsprecherin war es sehr befremdend, dass die Eigentümer des Gebiets Zellgut Ende September 2020 vom Gemeinderat aufgefordert wurden, eine Erschliessungs-Absichtsvereinbarung LOI Letter of Intent (mit Abhängigmachung der Nicht-Aufzoning der Grundstücke) zu unterzeichnen. Kein Grundeigentümer verzichtet grundlos auf eine bewährte und tatsächlich bestehende private Erschliessung, inkl. Dienstbarkeiten, Werkleitungen etc. resp. tätigt zweimal Millionen-Investitionen zum Erschliessen der eigenen Grundstücke.
2. Entlang der Münsterstrasse soll, wie schon während des Ortsplanungsverfahrens angestrebt wurde, auf einer Bautiefe bis 40 Meter die Maximalhöhe von 20 Metern für «ortsbauliche» Akzente (Mischzone) gelten. Es bieten sich viele Möglichkeiten für Mischzonen-Bebauungen an dieser ausserordentlich guten Lage an der Kantonsstrasse, die unmittelbar nach Sursee führt.
3. Mit einer Gesamthöhe von 13.5 m kann dem Auftrag der inneren Verdichtung und des häuslicherischen Umgangs mit bestem Bauland nicht Folge geleistet werden.

c. Erwägungen des Gemeinderats

1. Um eine klare Trennung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet zu erreichen, muss der Übergang mit einer Mischzone gestaltet und die Erschliessung in Richtung Südwesten verlegt werden. Gemäss Machbarkeitsstudie nimmt die Gesamthöhe von der Autobahn in Richtung Schenkon ab und der Wohnanteil zu.
Mit der Ortsplanungsrevision sollen die Grundlagen für die Umsetzung des Konzepts gemäss der Machbarkeitsstudie geschaffen werden.



Abb. 9 Ausschnitt Zonenplan, Stand 2018

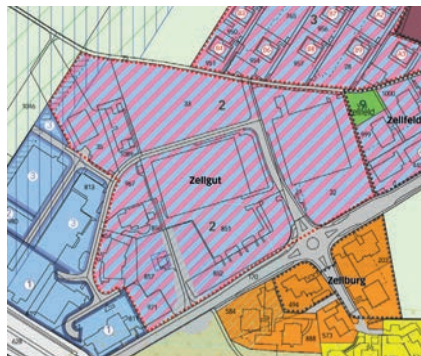


Abb. 10 Ausschnitt revidierter Zonenplan

Zur Sicherstellung der Erschliessung muss im Falle einer Verlegung die Verkehrszone im Zonenplan eingezeichnet werden. Eine Umnutzung innerhalb der Speziellen Mischzone

ist abhängig von der Verschiebung der Erschliessung, sonst gilt weiterhin die Nutzungsart gemäss der Arbeitszone respektive Grünzone. Für die Gemeinde ist diese Abhängigkeit und eine geordnete Entwicklung im Gebiet Zellgut zentral.

Wenn die Verschiebung der Erschliessung nicht erfolgt, ist das Grundstück Nr. 33 grundsätzlich erschlossen. Es wird jedoch wie bisher keine Wohnnutzung möglich sein. Es gilt auch die Interessen der Gewerbebetriebe zu berücksichtigen. Insbesondere der Schwerverkehr würde sich bei der aktuellen Erschliessungslösung nicht mit Wohnnutzungen auf der Parzelle Nr. 33 vertragen. Basierend auf der Machbarkeitsstudie ist eine Erhöhung des Wohnanteils nur im Zusammenhang mit der Verschiebung der Erschliessung möglich.

2. Es besteht kein Anrecht auf eine Umzonung. Die koordinierte Entwicklung und neue Regelung der Erschliessung ist für eine Erhöhung des Wohnanteils eine wichtige Grundvoraussetzung. Die beiden Grundstücke sollen nicht als einzelnes der Mischzone zugeordnet werden und zugleich von Arbeitszonen umgeben sein.
3. Als Übergang zu den in Richtung Dorf Schenkon liegenden Gebiete ist eine Abstufung erforderlich. Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass viergeschossige Bauten eine gute Eingliederung gewährleisten. Daher wurde die Gesamthöhe ursprünglich auf 13.5 m beschränkt. Im Zusammenhang mit einer Einsprache wurde geprüft, ob gemäss § 68 PBG im Rahmen des Bebauungsplansverfahrens von den Gesamthöhen gemäss BZR abgewichen werden kann. Dies hat sich grundsätzlich als machbar erwiesen, ist jedoch mit der Grundnutzung abzustimmen. Daher wurde eine entsprechende Anpassung im BZR vorgenommen, damit bei einem guten Konzept / Projekt von der Gesamthöhe abgewichen werden kann. Im Zuge der Einspracheverhandlung wurde daher die zulässige Gesamthöhe auf 15.0 m erhöht. Im Rahmen des Bebauungsplans sind neue Abweichungen um max. 20 % möglich.
Der städtebauliche Akzent der Parz. 852 ist in den vorliegenden Planungsinstrumenten konkret erwähnt. Am Kreisel Zellburg sind in einer Bautiefe von maximal 40.00 m ab Strassenrand Münsterstrasse maximal zwei ortsbauliche Akzente mit einer Gesamt- und Fassadenhöhe von 20.00 m zulässig. Voraussetzung sind eine ortsbauliche Aufwertung und eine publikumsattraktive Erdgeschossnutzung (Anhang 1 Spezielle Mischzonen Nr. 2). Dies ist im Rahmen des Bebauungsplans individuell zu prüfen. Der Bebauungsplan resp. die Bebauungspläne sind auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 3 BZR zu erarbeiten.

Sämtliche Angaben (Höhe, ÜZ, Nutzung) werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkreter geprüft. Ein Bebauungsplan für ein Teilgebiet kann erlassen werden, wenn ein Gesamtkonzept vorliegt.

d. Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache von Verena Kottmann ist abzuweisen.

6.1.5.2 Einsprache betreffend Gebiet «Greuel»

a. Anträge der Einsprecherin

Das Teil-Grundstück Nr. 224 (rechts vom Greuelbach) liegt im Gestaltungsplanperimeter. Die angedachte nördliche Teil-Wohnzone B ist in die Wohnzone D zu legen.

Der Erschliessungsrichtplan dieses Gebietes ist mit Erschliessung via Kindergartenstrasse noch während dieser Ortsplanungsrevision anzupassen.

b. Begründungen der Einsprecherin

Der Grundstücks-Teil rechts vom Greuelbach (mit Gestaltungsplanpflicht) soll maximal zwei verschiedenen Zonentypen zugeordnet werden: die Mischzone an der Dorfstrasse und die Wohnzone D für das grosse dahinterliegende Areal. Im Grenzbereich zur Wohnzone B wird eine qualitätsvolle Abstufung im Rahmen des Gestaltungsplanes gemacht.

Die Erschliessung hat ausschliesslich über die Kindergartenstrasse mit möglicher Zufahrt in eine Tiefgarage auf dem Areal Greuel zu erfolgen. Dies ist eine baulandschonende Variante und lässt strassenfreien Raum um eine qualitätsvolle Bau- und Freiraumgestaltung zu realisieren. Der Erschliessungsrichtplan soll angepasst werden, damit Planungssicherheit erlangt wird.

c. Erwägungen des Gemeinderats

Um eine angemessene Eingliederung zu erreichen, ist der hinterliegende Grundstücksbereich in der Wohnzone B zu belassen. Die mittels Umzonung in die Wohnzone D mögliche bauliche Dichte wäre hier nicht ortsverträglich.



Abb. 11 Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Abb. 12 Ausschnitt revidierter Zonenplan

Bezüglich der Regelung der künftigen Erschliessung gilt die Aussage im Verkehrsrichtplan (vgl. Abb. 13) nach wie vor. Es ist kein Handlungsbedarf erkennbar.

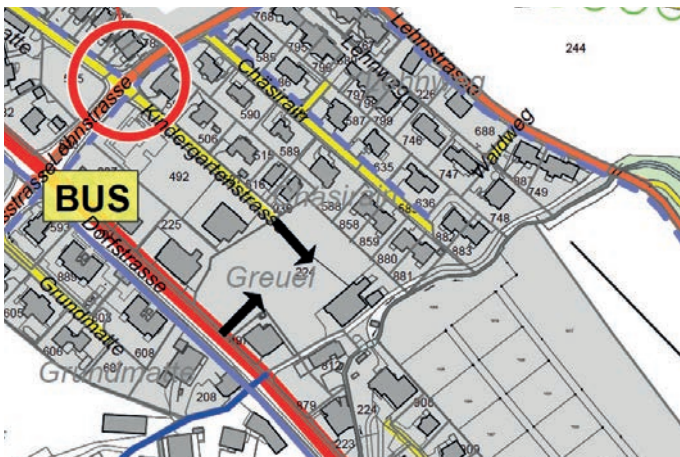


Abb. 13 Ausschnitt Verkehrsrichtplan (Motorisierter, öffentlicher Verkehr und Radverkehr), genehmigt durch Gemeinderat am 20.06.2012 und Regierungsrat am 19.02.2013

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird der Erschliessungsrichtplan nicht revidiert, da keine neuen Gebiete erschlossen werden (siehe Planungsbericht).

d. Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache von Verena Kottmann ist abzuweisen.

6.1.6 Einsprache von Barbara Kottmann, vertreten durch lic. iur. Felix Schürch, Mitglied Erbgemeinschaft des Josef Kottmann-Burkard sel., Eigentümer der Grundstücke Nrn. 33, 852 und 224

6.1.6.1 Einsprache betreffend Gebiet «Zellgut»

a. Anträge der Einsprecherin

1. BZR-Anhang Nr. 1 / Spezielle Mischzone Nr. 2 «Zellgut»:

Folgender Passus betr. Art der Nutzung sei vollständig und ersatzlos zu streichen:

- Bei Beibehaltung der Verkehrserschliessung über den Kreisel Zellburg gilt die Nutzungsart der Arbeitszonen nach Art. 8 BZR bzw. der Grünzone nach Art. 13. BZR. Ist die Verschiebung der Erschliessung in den Bereich der heutigen Grundwasserschutzzone umgesetzt, gilt die Nutzungsart der Mischzone nach Art. 9 BZR, wobei der Wohnanteil im Bereich westlich der neuen Erschliessungsstrasse auf einen Drittel der Hauptnutzfläche beschränkt ist und die minimale, dem Wohnen dienende Hauptnutzfläche auf dem Grundstück Nr. 32 im Falle eines Neubaus 3500 m² beträgt.

Bei Mass und Lage der Nutzung sei die Gesamthöhe und Fassadenhöhe auf max. 18 m festzusetzen.

2. Im Gebiet Zellgut (Spezielle Mischzone) sei im Zonenplan die Ausscheidung einer Verkehrszone zu streichen (vgl. Abb. 9 und Abb. 10).

b. Begründung der Einsprecherin

1. Die Gemeinde hat versucht bei den Grundeigentümern Zellgut mit Druck darauf hinzuwirken, eine Verschiebung der Erschliessung mit einem neuen Kreisel und Erschliessungsstrasse zu bewegen. Völlig offengelassen wurde wie die neue Erschliessung finanziert werden soll.

Die Erschliessung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären. Es kann somit nicht bereits im BZR definitiv festgelegt werden, wie erschlossen wird und dass dazu sogar im Zonenplan eine Erschliessungsreserve ausbedungen wird.

Im Sinne einer optimalen Ausnützung und der von Bund und Kanton verlangten Verdichtung, widerspricht es den Grundsätzen der Raumplanung die Überbaubarkeit des Gebietes Zellgut (Nr. 2) zu beschränken auf 13.5 m (bzw. 15.0 m gemäss BZR der 2. Auflage). Vielmehr soll die Gesamthöhe im gleichen Bereich sein wie im benachbarten Gebiet Zellgut (Arbeitszone, Bereich 3 mit max. 18.0 m Gesamthöhe). Damit kann auch eine bessere Abstufung gegenüber einem ortsbaulichen Akzent entlang der Münsterstrasse mit einer Höhe von 20 m möglich.

2. Eine verbindliche Ausscheidung einer möglichen und noch völlig offenen Erschliessung ist nicht Sinn und Zweck eines Zonenplans, zumal gerade im Bereich einer Bebauungsplanpflicht die Erschliessung erst mit dem Plan geregelt wird. Zudem besteht eine vollständige Erschliessung des ganzen Gebietes Zellgut.

c. Erwägungen des Gemeinderats

Siehe Erwägung zu Einsprache unter Ziff. 6.1.5.1

Als weiterer Kritikpunkt wird die unklare Finanzierung genannt. Es ist soweit klar, dass sich der Kanton Luzern als Strasseneigentümer nicht an den Kosten des neuen Knotens beteiligen wird, da Vorhaben Dritter Auslöser sind. Im Rahmen des Variantenstudiums hat sich gezeigt, dass ein neuer Kreisell inkl. Umbau des heutigen Knotens rund Fr. 4-4.5 Mio. kostet (Kostengenauigkeit +/- 30 %). Der Gemeinderat ist überzeugt, dass durch die damit verbundene Umstrukturierung im Gebiet Zellgut im Rahmen der Bebauungsplanung ein deutlich höherer Planungsmehrwert geschaffen wird. Daher soll die Verlegung der Erschliessung mit dem vertraglichen Mehrwertausgleich nach § 105a PBG finanziert werden.

d. Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache von Barbara Kottmann, vertreten durch lic. iur. Felix Schürch, ist abzuweisen.

6.1.6.2 Einsprache betreffend Gebiet «Greuel»

a. Anträge der Einsprecherin

Das Grundstück Nr. 224 rechts vom Greuelbach sei, abgesehen von der vorgesehenen Mischzone an der Dorfstrasse, vollständig in die Wohnzone D einzuzonen (vgl. Abb. 11 und Abb. 12).

b. Begründung der Einsprecherin

Es macht überbauungsmässig wenig Sinn ein Grundstück in drei verschiedene Zonen einzuteilen. Dies beschränkt die Gestaltungsmöglichkeiten. Der nördliche Bereich des Grundstücks 224 grenzt zwar an die dahinterliegende Wohnzone B, jedoch kann den Interessen des nachbarschaftlichen Gebiets ebenfalls mit einem Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

Das Grundstück kann über die Kindergartenstrasse erschlossen werden. Entgegen der Meinung des Gemeinderates im Mitwirkungsbericht ist nicht zwingend eine zusätzliche Erschliessung des Grundstücks Nr. 224 über die Dorfstrasse notwendig.

c. Erwägungen des Gemeinderats

Siehe Erwägung zu Einsprache unter Ziff. 6.1.5.2

d. Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache von Barbara Kottmann, vertreten durch lic. iur. Felix Schürch, ist abzuweisen.

6.1.7 Einsprache von Walter Rast, vertreten durch Anita Amgarten-Rast sowie Anita und Bruno Amgarten-Rast

a. Anträge der Einsprechenden

1. Die Bebauungsplanpflicht auf dem Gebiet «Unterdorf» sei aufzuheben.
2. Das Grundstück Nr. 269, GB Schenkon sei in die Wohnzone B einzuteilen.
3. Die Umzonung von Grundstück Nr. 1085 von Dorfzone in Kernzone sei nicht zu bewilligen.



Abb. 14 Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

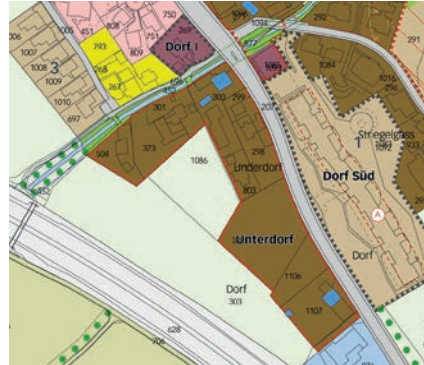


Abb. 15 Ausschnitt revidierter Zonenplan

b. Begründung der Einsprechenden

1. Die Grundstücke Nrn. 300 und 803 sollen gemäss Zonenplan und BZR (Stand Auflage) in die Dorfzone mit einer Bebauungsplanpflicht eingeteilt werden. Gemäss BZR muss die Bauherrschaft als Grundlage für einen Bebauungsplan auf eigene Kosten ein qualitätssicherndes Verfahren unter Mitwirkung der Gemeinde durchführen. Zeitgleich ist der Erhalt von erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar anzustreben. Dies ist widersprüchlich. Zum einen wünscht sich die Gemeinde eine grundstückübergreifende Entwicklung des Gebiets, zum anderen wird festgehalten, dass erhaltenswerte Bauten gemäss Bauinventar erhalten werden sollen. Auf dem Grundstück Nr. 300 befinden sich zwei erhaltenswerte Bauten. Auf diesem Grundstück ist daher gar kein Weiterentwicklungspotenzial ersichtlich, ohne diese beiden Gebäude zu tangieren.

Es sei unklar, was sich die Gemeinde unter einer qualitätsvollen Entwicklung in diesem Gebiet vorstellt, zumal einzelne Eigentümer in nächster Zeit keine weiteren Überbauungsabsichten haben. Eine Bebauungsplanpflicht hätte für die Einsprecher eine erhebliche Unsicherheit und finanziell nachteilige Auswirkungen für die Einsprecher zur Folge. Bei baulichen Veränderungen wäre auf eigene Kosten ein aufwändiges, zeitintensives und kostspieliges qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

In näherer Zukunft streben wohl nur die südlicheren Grundstücke (insb. Nr. 302 und 1106) eine Überbauung an. Eine qualitativ hochwertige Überbauung dieser Parzellen könnte auch mit einer Gestaltungsplanpflicht sichergestellt werden.

2. Das Grundstück Nr. 269 soll neu als einzige Parzelle im betroffenen Quartier in die Kernzone mit einer Gestaltungsplanpflicht («Dorf») eingeteilt werden. Die umliegenden Parzellen werden allesamt der Wohnzone B resp. der Speziellen Wohnzone Nr. 6 zugeteilt. Gemäss Bau und Zonenreglement soll auf Grundstück Nr. 269 eine Gesamthöhe von 16 m zulässig sein und im Rahmen des Gestaltungsplanes nochmals um 3 m auf 19 m erhöht werden können. Die Zuteilung in die Wohnzone B sei zweckmässiger.

Mit der nun geplanten Einteilung dieses einen Grundstückes in die Kernzone droht die Gefahr, dass zukünftige Gebäude auf diesem Grundstück die Gebäude auf den unmittelbar angrenzenden Parzellen bei Weitem überragen könnten. Die angrenzenden Parzellen wären von einem derart hohen Bau nachteilig betroffen (z.B. Schattenwurf, Verlust Privatsphäre, Verlust Aussicht).

3. Das Grundstück Nr. 1085 soll als einzige Parzelle in diesem Gebiet von der Dorfzone in die Kernzone umgezont werden. Alle umliegenden Parzellen verbleiben in der Dorfzone resp. in der Speziellen Dorfzone. Mit dieser Umzonung wird eine Zweckänderung bewirkt. Zudem

wird der Volkswille der Gemeindeversammlung vom 26.11.2014 umgangen. Ein Verbleib des Grundstücks Nr. 1085 in der Dorfzone ist daher sachgerechter.

c. Erwägungen des Gemeinderats

1. Der Gemeinderat sieht in diesem Gebiet ein Entwicklungspotenzial. Der Gemeinderat bedauert, dass auch im Rahmen der Einspracheverhandlungen die sich bietende Chance offenbar nicht ausreichend vermittelt werden konnte. Bereits vor wenigen Jahren hat die Gemeinde Konzepte erarbeitet und Gespräche mit den Grundeigentümern geführt. Leider konnte damals kein Konsens über die Entwicklung gefunden werden.

Mit der Revision der Ortsplanung besteht nun die Möglichkeit planungsrechtliche Rahmenbedingungen festzulegen. Ein Bebauungsplan wird verlangt, da grössere Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden können als mit einem Gestaltungsplan. Zudem wird die öffentliche Akzeptanz und Legitimation gestärkt, weil ein Bebauungsplan im Unterschied zum Gestaltungsplan der Zustimmung durch die Stimmbevölkerung bedarf. Ein Gestaltungsplan kann nur in beschränktem Mass von der Grundnutzung abweichen. Es ist aber denkbar, dass im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens Konzepte resultieren, die eine höhere bauliche Dichte vorschlagen. Diesen Spielraum möchte die Gemeinde bewahren.

Die Gemeinde möchte diese Entwicklung anstreben und das Projekt nach Abschluss der Ortsplanungsrevision wieder aufrollen. Sie wird die weiteren Grundeigentümerschaften miteinbeziehen und die Kosten der Konzepterarbeitung und des Bebauungsplans vorfinanzieren. Die Rückzahlungspflicht wird ausgelöst mit der Bebauung oder bei der Veräusserung des Grundstücks. Diese Praxis hat sich bereits bei anderen Planungen (Dorfkern-Ochsen, Isleren-Höhe, Kirschgarten, Zellfeld-Tenniscenter, Burg) bewährt. Eine unmittelbar nachteilige Wirkung ergibt sich daher für die Grundeigentümerschaft nicht.

Der Erhalt der erhaltenswerten Bauten ist gemäss Bauinventar anzustreben. Hier ist zu gegebener Zeit eine Interessenabwägung vorzunehmen. Ergibt diese Interessenabwägung, dass z. B. die gewünschte Entwicklung verhindert wird oder die Bausubstanz schlecht ist, kann vom Erhalt abgesehen werden. Der Erhalt von Kulturobjekten steht nicht per se im Widerspruch zu einer Weiterentwicklung.

2. Die künftige Bebauung auf dem Grundstück Nr. 269 ist nicht als isolierter Bau zu verstehen sondern als Ergänzung zur Dorfentwicklung, die mit dem Bebauungsplan Dorfkern-Ochsen angestossen wurde. Gemäss dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) soll auch hier ein ortsbaulicher Akzent geschaffen werden, der sich bewusst von den angrenzenden Wohnbauten abhebt. Mit der Wohnzone B und einer Gesamthöhe von 9 m wird man den im REK formulierten Entwicklungsabsichten nicht gerecht.

Nach Gesprächen mit dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 269 und auf dessen Antrag hin wurde im BZR die zulässige Abweichung im Rahmen eines Gestaltungsplans für das Grundstück reduziert. Eine weitere Erhöhung um 3 m wird dadurch verunmöglicht. Es besteht neu eine maximale Gesamthöhe von 16 m. Gegenüber den angrenzenden Wohnbauten sind in Bezug auf Schattenwurf, Verlust der Privatsphäre etc. keine übermässigen negativen Auswirkungen zu erwarten.

3. Dem Hauptanliegen der Einsprechenden, keine Aufstockung des bestehenden Gebäudes auf Grundstück Nr. 1085 zu ermöglichen, wird mit den Änderungen nach der 1. Auflage nachgekommen, indem der Bebauungsplan «Dorfkern-Ochsen» nicht aufgehoben wird. Denn die maximale Gebäudehöhe bleibt nach wie vor im Bebauungsplan definiert. Eine allfällige Änderung des Bebauungsplans bedarf wiederum der Zustimmung durch die Stimmb-

bevölkerung. Dadurch bleibt der Volkswille gewährleistet.

Mit der Umzonung in die Kernzone wird die Funktion des Baus als architektonischen Akzent besser wiedergegeben als mit einer Dorfzone. Daher hält der Gemeinderat an dieser Änderung des Zonenplans fest.

d. Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache von Walter Rast, vertreten durch Anita Amgarten-Rast sowie Anita und Bruno Amgarten-Rast, ist bezüglich den oben genannten Anträgen abzuweisen.

6.1.8 Einsprache von BirdLife Luzern, Pro Natura, Pro Natura Luzern, WWF Luzern und WWF Schweiz

a. Anträge der Einsprechenden

1. Art. 13 Grünzone sei zu überarbeiten.

Die Bepflanzung in der Grünzone ist naturnah, mit einheimischen, standorttypischen Pflanzen zu gestalten.

2. Art. 37 Begrünung sei zu überarbeiten.

Folgende Änderungen werden beantragt:

- Verwendung von einheimischen, standortangepassten Pflanzen (vgl. Antrag 1)
- Gestaltung Siedlungsrand: Es sei die Formulierung gemäss Muster-BZR des Kantons zu übernehmen.
- An Siedlungsrändern und in Arbeitszonen soll in jedem Fall ein Bepflanzungsplan verlangt werden.
- Stützmauern: Es sei die Formulierung gemäss Muster-BZR des Kantons zu übernehmen.
- Abs. 5 (Baumhöhen): Für strassenbegleitende Bäume und Altbestände sei auf die Höhenbeschränkung vollständig zu verzichten.

3. Entlang des Sempachersees sei der Gewässerraum minimal auf 20 m festzulegen.

4. Am Chommlibach ist ein Gewässerraum von 16 m festzulegen.

b. Begründung der Einsprechenden

1. Gemäss § 5 NLG sind die Behörden verpflichtet, dem Natur- und Landschaftsschutz bei ihrer Arbeit gebührend Rechnung zu tragen.

Es gibt nicht so viele Möglichkeiten im Siedlungsbereich die Ziele des Planungsberichts Biodiversität zu erreichen. Biodiversitätsförderung im Siedlungsgebiet ist ein grosses Thema. Einheimische Pflanzen sind vermehrt zu fördern zum Wohle der Lebewesen. Der Dreiklang «naturnah, standorttypisch und einheimisch» ist wichtig.

2. Schenkon ist landschaftlich gut einsehbar und trägt deshalb eine besondere Verantwortung hinsichtlich Landschaftsbild. Aufgrund der Hanglage sind Stützbauwerke oft nötig. Diese können je nach Ausgestaltung besonders landschaftswirksam sein. Art. 37 enthalte sehr unverbindliche, vage Formulierungen, die kaum verpflichtend wirken.

3. Die minimale Gewässerraumbreite am Sempachersee ist zu erhöhen, um den Zielen der Verordnung zum Schutz des Sempachersees gerecht zu werden.

Gemäss Art. 41 Abs. 2 Gewässerschutzverordnung muss der Gewässerraum erhöht werden,

wenn dies erforderlich ist. Mit der Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer ist für den Natur- und Landschaftsschutz klar ein überwiegendes Interesse vorhanden.

4. Aus Sicht Kanton sind für den Chommlibach 16 Meter der minimale Gewässerraum. Gemäss Auflage wird beim Abschnitt Breiti/Spängmatt (Parzelle 1097 / angrenzend Parzelle 84) eine Gewässerraumbreite von 14.5 Meter vorgesehen, begründet mit der Projektierung der 2. Etappe Hochwasserschutz Chommlibach. Auch wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist, darf der minimale Gewässerraum nicht unterschritten werden.

c. Erwägungen des Gemeinderats

1. In Art. 13 Abs. 4 BZR ist bereits festgelegt, dass die Grünzone naturnah, mit standorttypischen Pflanzen zu gestalten ist. Die Beschränkung auf einheimische Pflanzen wird jedoch als nicht sinnvoll und umsetzbar erachtet, zumal einige Grünzonen auch Spiel- und Begegnungsflächen von Wohnbauten umfassen, welche in Zusammenhang mit der Aufhebung der bestehenden Gestaltungspläne erst mit der Ortsplanungsrevision der Grünzone zugeordnet werden. Diese Flächen haben andere Gestaltungsanforderungen und es ist folglich nicht praktikabel, wenn dort ausschliesslich einheimische Pflanzen erlaubt sind. Die Pflicht zur naturnahen und standorttypischer Bepflanzung erachtet der Gemeinderat hingegen als angebracht und ist daher im BZR geregelt.

Im Vollzug gestaltet sich eine Kontrolle als sehr schwierig. Umgestaltungen der Umgebung können ohne Bewilligungspflicht realisiert werden und sind folglich nicht prüfbar.

2. Die Gliederung ist bewusst anders als im Muster-BZR. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die Systematik den Anforderungen entspricht. Mit Art. 37 Abs. 4 BZR (Verlangen eines Bepflanzungsplans) und Art 35 Abs. 1 BZR (Beschränkung von Terrainveränderungen) sind bereits Bestimmungen vorhanden, welche die Einforderung einer angemessenen Siedlungsrandgestaltung ermöglichen. Dies soll von Fall zu Fall bei vorwiegend grösseren Bauungen mit grösseren Siedlungsändern beurteilt werden. Bei den anderen Bauvorhaben ist es ein zu grosser Eingriff ins Eigentum. Die Kann-Formulierungen in Art. 37 Abs. 4 BZR wurden bewusst gewählt, um die Bauherren nicht unnötig zu bemühen. Diese soll gezielt angewendet werden, weshalb eine verbindlichere Festlegung als nicht notwendig erachtet wird. Ausserdem ist im Muster-BZR des Kantons ebenfalls eine Kann-Formulierung vorgeschlagen.

Die Beschränkung auf einheimische, standortgerechte Pflanzen lehnt der Gemeinderat ab. Die Stützmauern sind nach Art. 37 Abs. 1 BZR zu begrünen.

3. Gewässerraum Sempachersee:

Nach Art. 41b Abs. 2 GSchV ist die Breite des Gewässerraums zu erhöhen, soweit dies zur Gewährleistung der Funktion erforderlich ist. Die Erhöhung des Gewässerraums erachtet der Gemeinderat als nicht erforderlich. Die Ausscheidung des Gewässerraums orientiert sich an der Seeuferlinie, wie dies die kantonale Arbeitshilfe vorgibt.

Ab dieser Linie wurde ein 15 m breiter Gewässerraum festgelegt. Der Kanton hatte im Rahmen der Vorprüfung keine Beanstandungen zu dieser Festlegung. Der Hochwasserschutz ist gewährleistet. Zudem ist das überwiegende Interesse bezüglich dem Natur- und Landschaftsschutz mittels der Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer gewährleistet. Falls dies die Einsprechenden anders beurteilen, wäre eine Anpassung der Verordnung das richtige Mittel zum Ziel. Die Erhöhung auf 20 m ist für den Gemeinderat nicht nachvollziehbar. In anderen Gemeinden um den Sempachersee wurde ein 15 m breiter Gewässerraum ab Seeuferlinie genehmigt.

4. Gewässerraum Chommlibach:

Der Chommlibach hat nicht durchgehend den gleich grossen Gewässerraum. Zwar unterschreitet er auf einem rund 180 m langen Abschnitt die Breite von 16.0 m. Oberhalb und unterhalb dieses Abschnitts ist der Gewässerraum hingegen deutlich breiter als 16.0 m. Dies ist zulässig. Der Gewässerraum wurde im Rahmen des Hochwasserschutz-Projekts unter Berücksichtigung der Gewässerschutzgesetzgebung festgelegt. Es ist gängige Praxis, die mit Hochwasserschutz-Projekten korrekt festgelegten Gewässerräume in der Nutzungsplanung zu übernehmen.

d. Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache von BirdLife Luzern, Pro Natura, Pro Natura Luzern, WWF Luzern und WWF Schweiz ist abzuweisen.

6.2 Einsprachen der 2. Auflage

6.2.1 Einsprache von Barbara Kottmann, vertreten durch lic. iur. Felix Schürch, Mitglied Erbgemeinschaft des Josef Kottmann-Burkard sel., Eigentümer der Grundstücke Nrn. 33, 852 und 224

6.2.1.1 Einsprache betreffend Gebiet «Zellgut»

a. Anträge der Einsprecherin

1. BZR-Anhang Nr. 1 / Spezielle Mischzone Nr. 2 «Zellgut»:

Folgender Passus betr. Art der Nutzung sei vollständig und ersatzlos zu streichen:

- *Bei Beibehaltung der Verkehrserschliessung über den Kreisel Zellburg gilt die Nutzungsart der Arbeitszonen nach Art. 8 BZR bzw. der Grünzone nach Art. 13. BZR. Ist die Verschiebung der Erschliessung in den Bereich der heutigen Grundwasserschutzzone umgesetzt, gilt die Nutzungsart der Mischzone nach Art. 9 BZR, wobei der Wohnanteil im Bereich westlich der neuen Erschliessungsstrasse auf einen Drittel der Hauptnutzfläche beschränkt ist und die minimale, dem Wohnen dienende Hauptnutzfläche auf dem Grundstück Nr. 32 im Falle eines Neubaus 3500 m² beträgt.*

Bei Mass und Lage der Nutzung sei die Gesamthöhe und Fassadenhöhe auf max. 18 m festzusetzen.

2. Im Gebiet Zellgut (Spezielle Mischzone) sei im Zonenplan die Ausscheidung einer Verkehrszone zu streichen.

b. Begründung der Einsprecherin

Zu Antrag 1 und 2 siehe Begründung unter Ziff. 6.1.6.1.

6.2.1.2 Einsprache betreffend Gebiet «Greuel»

a. Anträge der Einsprecherin

3. Das Grundstück Nr. 224 rechts vom Greuelbach sei, abgesehen von der vorgesehenen Mischzone an der Dorfstrasse, vollständig in die Wohnzone D einzuzonen.

4. Der Erschliessungsrichtplan ist bezügl. Grundstück Nr. 224 umgehend anzupassen und nicht erst im Rahmen eines Gestaltungsplans.

b. Begründung der Einsprecherin

Zu Antrag 3 siehe Begründung unter Ziff. 6.1.6.2.

Antrag 4 wird nicht explizit begründet.

c. Erwägungen des Gemeinderats

Da die Einsprecherin ihre Anträge 1-3 bereits im Rahmen der 1. Auflage vorbrachte und Antrag 4 keine Änderung betrifft, die im Rahmen der 2. Auflage erfolgte, kann auf die Einsprache nicht eingetreten werden. Es ist klar, dass die Anträge 1-3 noch offen sind und wegen der 2. Auflage nicht gegenstandslos geworden sind. Der Souverän hat darüber gesamthaft (mit allen anderen unerledigten Einsprachen) an der Urnenabstimmung zur Gesamtrevision der Ortsplanung entscheiden.

Im Folgenden wird – eventualiter – auf die 4 Anträge eingegangen:

- Zu Antrag 1 und 2 siehe Erwägung unter Ziff. 6.1.6.1.
- Zu Antrag 3 siehe Erwägung unter Ziff. 6.1.6.2.
- Zum Antrag 4 hat der Gemeinderat im Zusammenhang mit einer anderen Einsprache Stellung genommen (siehe Erwägung unter Ziff. 6.1.5.2).

d. Antrag des Gemeinderats

Auf die Einsprache von Barbara Kottmann, vertreten durch lic. iur. Felix Schürch, ist nicht einzutreten.

6.2.2 Einsprache von Verena Kottmann, Mitglied Erbgemeinschaft des Josef Kottmann-Burkard sel., Eigentümer der Grundstücke Nrn. 33, 852 und 224

a. Anträge der Einsprecherin

1. Die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht auf der Parzelle Nr. 208, GB Schenkon mit ÜZ-Zuschlag, ist aufzuheben.
2. Für die Parzellen Nrn. 208, 209 und 220, alle GB Schenkon sei zur Beibehaltung des Ortsbildschutzes, wie er in der 1. Auflage zum Schutz und Erhaltung des ältesten Dorfteils der Gemeinde Schenkon schon vorgesehen war, festzulegen was folgt. Dies mit einer Ergänzung der Bestimmungen zum Bau- und Zonenreglement:

Die Gebäude auf den Parzellen Nrn. 208, 209 und 220 bilden als Bestandteil des ältesten Dorfteils eine schützenswerte Baugruppe.

Ersatz-, Erneuerungs- und Neubauten sowie alle übrigen baulichen Massnahmen und die Gestaltung der Umgebung haben sich bezüglich Volumetrie, Lage, Stellung, Farb- und Materialwahl sowie Dachform gestalterisch in die bestehende schützenswerte Bausubstanz einzuordnen. Neubauten oder Ersatzbauten auf der Parzelle Nr. 208 haben von Gebäuden auf der Parzelle Nr. 220 einen Abstand von mind. 10 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben unterirdische Zugänge zu Einstellhallen oder eingeschossigen Anbauten.

Eventuell sei die Parzelle Nr. 208 der Mischzone zuzuweisen.

3. Sämtliche Einsprachepunkte der Einsprache Nr. 1 vom 1. Dezember 2020 zu den Erbgemeinschaftsgrundstücken Nr. 224, 33, 852 sind nochmals «kantonal» vorprüfen zu lassen und zu überarbeiten.

4. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
5. Die Einsprecherin hält an ihren bisherigen Anträgen und Begründungen in ihrer Einsprache vom 1. Dezember 2020 zu den Parzellen Nrn. 224, 33, 852 fest und behält sich weitergehende Anträge zum Verfahren und zur Sache ausdrücklich vor.
6. Die Einsprache zu den Erbgrundstücken Nrn. 224, 33, 852 vom 1. Dezember 2020 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Einsprache.

b. Begründung der Einsprecherin

1. Das Grundstück Nr. 224 liegt unmittelbar gegenüber dem schützenswerten Ensemble Greuel. Das Grundstück Nr. 224 wurde in drei verschiedene Bauzonen zugewiesen, dies im Gegensatz zum Grundstück Nr. 208, welches zusätzlich von einem Gestaltungsplanbonus betreffend der Überbauungsziffer profitieren soll. Dies verletzt nach Ansicht der Einsprecherin den Grundsatz der Rechtsgleichheit.

Eine künftige Überbauung der Parzelle Nr. 208 ist auch im Vergleich zu den umliegenden Parzellen uneingeschränkt möglich. Der Grundsatz der Rechtsgleichheit mit den angrenzenden Parzellen innerhalb der Mischzone, beispielsweise Parzellen Nrn. 608, 889 und 497, gebietet in jedem Fall eine entsprechende Beibehaltung der aktuell vorgesehenen Zone. Dies ohne zusätzliche Ermöglichung eines Zuschlages von 20 % der Überbauungsziffer (ÜZ-Bonus) für eine einzelne Parzelle.

Gemäss § 65 PBG bezwecken Gestaltungspläne unter anderem Konzepte für die Erschliessung von Gemeinschaftsanlagen. Die Parzelle Nr. 208 ist bereits überbaut und verfügt über eine direkte Erschliessung an die Kantonsstrasse. Es sind keine öffentlichen Interessen ersichtlich, weshalb die Parzelle Nr. 208 gegenüber den umliegenden Grundstücken einen ÜZ-Bonus erhält.

Die Parzelle Nr. 208 unterschreitet die im BZR festgelegte Minimalfläche von 4'000 m² für die Erstellung eines Gestaltungsplans.

2. In der Botschaft zur 2. öffentlichen Auflage ist nicht ersichtlich, inwieweit und gestützt auf welchen überwiegenden öffentlichen Interessen von der Wahrung dieser Baugruppe mit einer speziellen Schutzbestimmung abgesehen worden ist. Zur Wahrung des Ortsbildes des Greuel sind die Parzellen Nr. 208, 209 und 220 spezielle Vorschriften zum Schutz des Ortsbildes festzulegen.

Auf Parzelle Nr. 220 steht im Abstand von ca. 10-12 m das älteste Haus von Schenkon. Das Gebäudeensemble ist vor mächtigen und allzu grossen Bauvolumen auf der Nachbarparzelle zu schützen. Vielmehr müssten grössere Abstände und Verringerung von Volumen auf der Nachbarparzelle Nr. 208 als Umgebungsschutz des ältesten Hauses festgelegt werden.

c. Erwägungen des Gemeinderats

1. Das Grundstück Nr. 208 befindet sich neu in einer Mischzone mit Gestaltungsplanpflicht. Im Unterschied zu freiwilligen Gestaltungsplänen unterstehen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht keiner Minimalfläche nach Art. 27 Abs. 8 BZR neu.

Die Gestaltungsplanpflicht begründet sich aus dem Ortsbildschutz. Der Grund wird von der Einsprecherin selbst vorgebracht. Mit der Gestaltungsplanpflicht und dem erforderlichen qualitätssichernden Verfahren kann diesem wichtigen öffentlichen Interesse besser nachgekommen werden.

Aus Ortsbildschutzgründen wird keine zusätzliche Höhe gewährt. Die zusätzliche ÜZ von 20 % ist ein maximaler Wert, der nur gewährt wird, wenn sich die bauliche Dichte aufgrund

des qualitätssichernden Verfahren als verträglich erweist. Dabei ist der Umgebung unter Beachtung der ganzen Baugruppe «Greuel» ausreichend Beachtung zu schenken. Bau-rechtlich ist es jedoch nicht möglich, die Gestaltungsplanpflicht über die gesamte Bau-gruppe festzulegen, da diese mehrheitlich Nichtbauzone umfasst.

- Das Grundstück 208 befand sich in der 1. Auflage der Ortsplanungsrevision in der Mischzo-ne und anlässlich der 2. Auflage wurde nun eine Gestaltungsplanpflicht darüber erlassen. Die Parzellen Nrn. 209 und 220 befanden sich bereits in der 1. Auflage in der Landwirt-schaftszone mit erhaltens- und schützenswerten Objekten, welche zur Baugruppe «Greuel» gehören. Diese Punkte haben sich gegenüber der 2. Auflage nicht geändert. Die von der Einsprecherin geforderten zusätzlichen Schutzbestimmungen sind wegen dem Eintrag der Baugruppe im Bauinventar, dem im BZR festgelegten Planungszweck «Sicher-stellung einer qualitativ hochstehenden Entwicklung der Baugruppe» und dem obligatori-schen qualitätssichernden Verfahren nicht notwendig.



Abb. 16 Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Abb. 17 Ausschnitt revidierter Zonenplan

- Auf diesen Einsprachepunkt wird nicht eingetreten. Die Einsprache vom 1. Dezember 2020 wurde bereits in der 1. öffentlichen Auflage behandelt. Auf eine weitere Prüfung besteht kein Anspruch. Gemäss Rückmeldung vom 12. März 2021 hält die Einsprecherin an ihrer Einsprache fest. Der Souverän wird gesamthaft über sämtliche unerledigten Einsprachen an der Urnenabstimmung zur Gesamtrevision der Ortsplanung entscheiden.
- Am 23. Juni 2021 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.
- Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Bereits in der Rückmeldung vom 12. März 2021 zu ihrer Einsprache der 1. öffentlichen Auflage teilt die Einsprecherin mit, dass sie an ihrer Einsprache festhält. Der Souverän wird gesamthaft über sämtliche unerledigten Einspra-chen an der Urnenabstimmung zur Revision der Ortsplanung entscheiden.
- Der Antrag wird zur Kenntnis genommen. Bereits in der Rückmeldung vom 12. März 2021 zu ihrer Einsprache der 1. öffentlichen Auflage teilt die Einsprecherin mit, dass sie an ihrer Einsprache festhält. Der Souverän wird gesamthaft über sämtliche unerledigten Einspra-chen an der Urnenabstimmung zur Revision der Ortsplanung entscheiden.

d. Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache von Verena Kottmann ist abzuweisen soweit darauf einzutreten ist.

6.2.3 Einsprache von Verena Kottmann, Eigentümerin des Grundstücks Nr. 879

a. Anträge der Einsprecherin

1. Die Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht auf der Parzelle Nr. 208, GB Schenkon mit ÜZ-Zuschlag, ist aufzuheben.
2. Für die Parzellen Nrn. 208, 209 und 220, alle GB Schenkon sei zur Beibehaltung des Ortsbildschutzes, wie er in der 1. Auflage zum Schutz und Erhaltung des ältesten Dorfteils der Gemeinde Schenkon schon vorgesehen war, festzulegen was folgt. Dies mit einer Ergänzung der Bestimmungen zum Bau- und Zonenreglement:

Die Gebäude auf den Parzellen Nrn. 208, 209 und 220 bilden als Bestandteil des ältesten Dorfteils eine schützenswerte Baugruppe.

Ersatz-, Erneuerungs- und Neubauten sowie alle übrigen baulichen Massnahmen und die Gestaltung der Umgebung haben sich bezüglich Volumetrie, Lage, Stellung, Farb- und Materialwahl sowie Dachform gestalterisch in die bestehende schützenswerte Bausubstanz einzuordnen. Neubauten oder Ersatzbauten auf der Parzelle Nr. 208 haben von Gebäuden auf der Parzelle Nr. 220 einen Abstand von mind. 10 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben unterirdische Zugänge zu Einstellhallen oder eingeschossigen Anbauten.

Eventuell sei die Parzelle Nr. 208 der Mischzone zuzuweisen.

3. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
4. Die Einsprecherin hält an ihren bisherigen Anträgen und Begründungen in ihrer Einsprache vom 1. Dezember 2020 zu ihrer Parzelle Nr. 879 fest und behält sich weitergehende Anträge zum Verfahren und zur Sache ausdrücklich vor.

b. Begründung der Einsprecherin

1. Das Grundstück Nr. 879 liegt unmittelbar gegenüber dem schützenswerten Ensemble Greuel. Das Grundstück Nr. 879 wurde in eine Wohnzone B zugewiesen, dies im Gegensatz zum Grundstück Nr. 208, welches zusätzlich von einem Gestaltungsplanbonus betreffend der Überbauungsziffer profitieren soll. Dies verletzt nach Ansicht der Einsprecherin den Grundsatz der Rechtsgleichheit.

Eine künftige Überbauung der Parzelle Nr. 208 ist auch im Vergleich zu den umliegenden Parzellen uneingeschränkt möglich. Der Grundsatz der Rechtsgleichheit mit den angrenzenden Parzellen innerhalb der Mischzone, beispielsweise Parzellen Nrn. 608, 889 und 497, gebietet in jedem Fall eine entsprechende Beibehaltung der aktuell vorgesehenen Zone. Dies ohne zusätzliche Ermöglichung eines Zuschlages von 20 % der Überbauungsziffer (ÜZ-Bonus) für eine einzelne Parzelle.

Gemäss § 65 PBG bezwecken Gestaltungspläne unter anderem Konzepte für die Erschliessung von Gemeinschaftsanlagen. Die Parzelle Nr. 208 ist bereits überbaut und verfügt über eine direkte Erschliessung an die Kantonsstrasse. Es sind keine öffentlichen Interessen ersichtlich, weshalb die Parzelle Nr. 208 gegenüber den umliegenden Grundstücken einen ÜZ-Bonus erhält.

Die Parzelle Nr. 208 unterschreitet die im BZR festgelegte Minimalfläche von 4'000 m² für die Erstellung eines Gestaltungsplans.

2. In der Botschaft zur 2. öffentlichen Auflage kann nicht entnommen werden inwieweit die Parzelle Nr. 208 im Vergleich zur Parzelle Nr. 879 zweckmässige und berechtigte Anliegen vorliegen, um von den bisherigen Festsetzungen einer Mischzone abzuweichen. Im Gegenteil, zur Wahrung des Ortsbildes des Greuel sind die Parzellen Nr. 208, 209 und 220 spezielle Vorschriften zum Schutz des Ortsbildes festzulegen.

Auf Parzelle Nr. 220 steht im Abstand von ca. 10-12 m das älteste Haus von Schenkon. Das Gebäudeensemble ist vor mächtigen und allzu grossen Bauvolumen auf der Nachbarparzelle zu schützen. Vielmehr müssten grössere Abstände und Verringerung von Volumen auf der Nachbarparzelle Nr. 208 als Umgebungsschutz des ältesten Hauses festgelegt werden.

c. Erwägungen des Gemeinderats

Siehe Erwägung zu Einsprache unter Ziff. 6.2.2

d. Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache von Verena Kottmann ist abzuweisen soweit darauf einzutreten ist.

7. Änderung nach der zweiten öffentlichen Auflage

Unwesentliche Änderung im BZR

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.

Damit wird die an der Einspracheverhandlung in Aussicht gestellte Handhabung im BZR verbindlich verankert.

Unwesentliche Änderung im Zonenplan und BZR

Im Zonenplan und BZR wurden die Naturobjekte sowie die Grünzonen 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.

8. Bericht und Empfehlung der Controlling-Kommission

Als Controlling-Kommission haben wir den rechtsetzenden Erlass Bau- und Zonenreglement (BZR), den Zonenplan 1:2'500, aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd und den Zonenplan Gewässerraum 1:2'500, aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd der Gemeinde Schenkon beurteilt.

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

Gemäss unserer Einschätzung wurde der Prozess zur Erarbeitung der Revision der Ortsplanung der Gemeinde Schenkon breit abgestützt vorgenommen und professionell begleitet. In den vergangenen Jahren wurden auf nationaler und kantonaler Ebene massgebliche Gesetzesbestimmungen verändert. Dies schränkte den Handlungsspielraum für den Gemeinderat Schenkon ein. Die vom Gemeinderat gewählte Strategie der punktuellen inneren Verdichtung ist für uns nachvollziehbar und ist mit dem geplanten Bevölkerungswachstum abgestimmt. Der Kanton nahm mit Vorprüfungsbericht vom 8. Juli 2020 zur revidierten Ortsplanung Stellung. Er hat sich grundsätzlich positiv zu den revidierten Planungsinstrumenten geäussert. Die Vorbehalte, Anträge und Hinweise gemäss Vorprüfungsbericht wurden ausgewertet und die Planungsinstrumente soweit erforderlich bereinigt.

Die eingegangenen Einsprachen sind detailliert geprüft worden. Einige Einsprachen konnten gütlich bereinigt werden und die zu ablehnenden sind ausführlich und nachvollziehbar begründet worden.

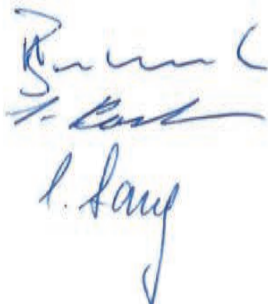
Wir empfehlen den Stimmberechtigten, die Revision der Ortsplanung Schenkon anzunehmen und die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzulehnen.

Schenkön, 6. Juli 2021

Guido Bernhard

Sepp Portmann

Cuno Lanz



9. Antrag des Gemeinderats

Gestützt auf Art. 19 der Gemeindeordnung wird über die Gesamtrevision der Ortsplanung und Behandlung der Einsprachen im Urnenverfahren abgestimmt. Die Stimmberechtigten beschliessen über eine gesamthafte Vorlage, welche als Einheit beurteilt werden muss. Die Möglichkeit, Einsprachen mittels einzelnen Abstimmungsfragen separat zu behandeln, entspricht nicht der gängigen Praxis im Urnenverfahren. Die Ortsplanungskommission bzw. der Gemeinderat hat diese Möglichkeit mehrfach diskutiert und u.a. wegen diversen Abhängigkeiten und der Komplexität der Vorlage nicht weiter verfolgt.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der revidierten Ortsplanung, bestehend aus

- Zonenplan 1:2'500 (aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd),
- Zonenplan Gewässerraum 1:2'500 (aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd) und
- Bau- und Zonenreglement (BZR)

unter gleichzeitiger Abweisung der zehn nicht gütlich erledigten Einsprachen und Nichteintreten auf eine weitere Einsprache zuzustimmen.

Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der Revision der Ortsplanung Schenkon unter gleichzeitiger Abweisung der zehn nicht gütlich erledigten Einsprachen und Nichteintreten auf eine weitere Einsprache zu?

Empfehlung des Gemeinderates: JA

Empfehlung der Controlling-Kommission: JA

10. Weiteres Vorgehen

Rechtsmittel

Der Beschluss der Stimmberechtigten kann innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG). Für allfällige Stimmrechtsbeschwerden gilt § 164 Abs. 2 StRG.

Genehmigung durch den Regierungsrat

Anschliessend übermittelt die Gemeinde dem Regierungsrat den Zonenplan 1:2'500 (aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd), Zonenplan Gewässerraum 1:2'500 (aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd) und das Bau- und Zonenreglement in der beschlossenen Fassung zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden (§ 64 Abs. 4 PBG).

Inkrafttreten und Rechtswirkung

Der Zonenplan 1:2'500 (aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd), Zonenplan Gewässerraum 1:2'500 (aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd) und das Bau- und Zonenreglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden (§ 64 Abs. 4 PBG).

Anhang

Anhang

Gemeinde Schenkon
Zonenplan Nord

Plan für die Botschaft zur Beschlussfassung
am 26. September 2021 (verkleinert auf A3)

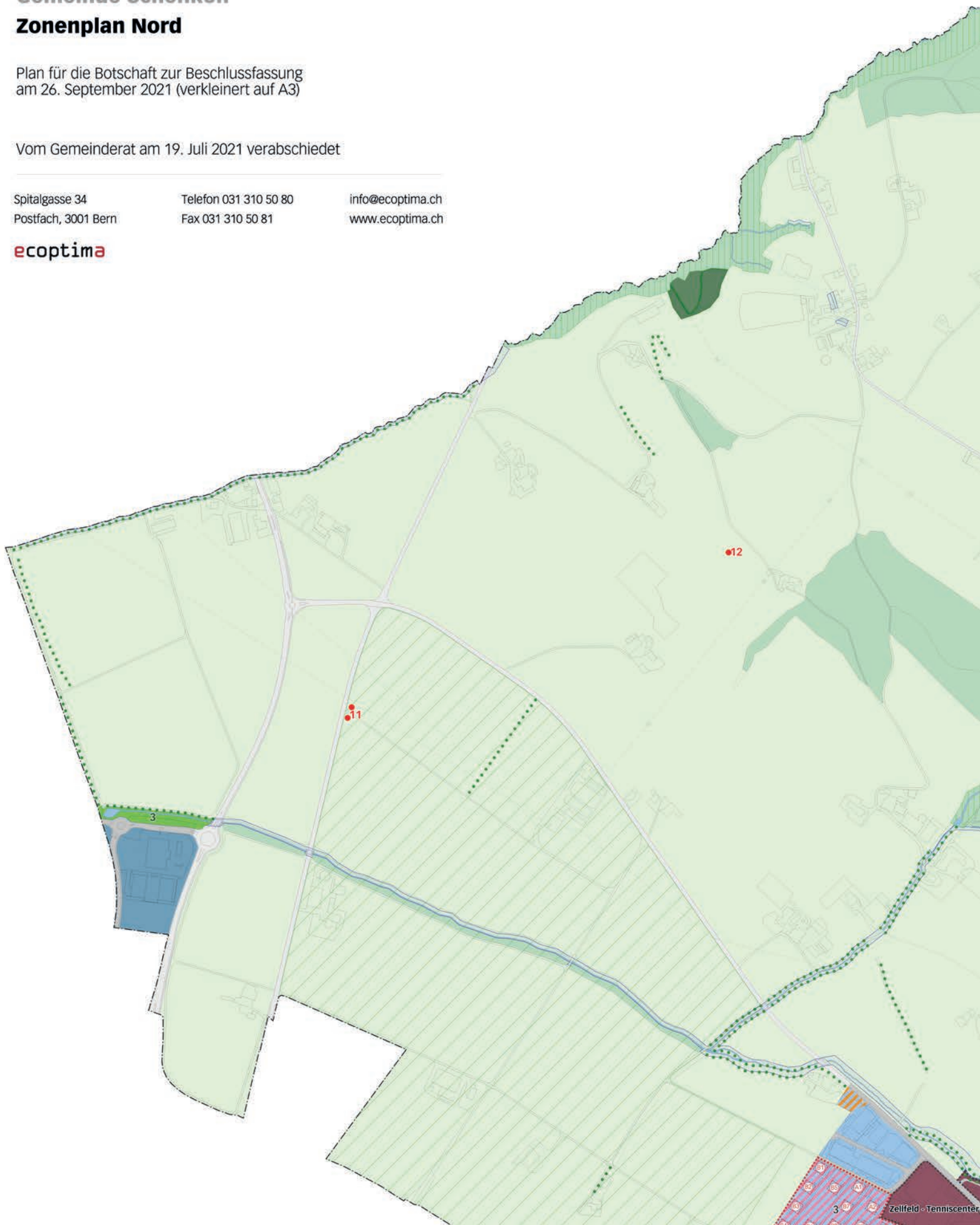
Vom Gemeinderat am 19. Juli 2021 verabschiedet

Spitalgasse 34
Postfach, 3001 Bern

Telefon 031 310 50 80
Fax 031 310 50 81

info@ecoptima.ch
www.ecoptima.ch

ecoptima



Legende:

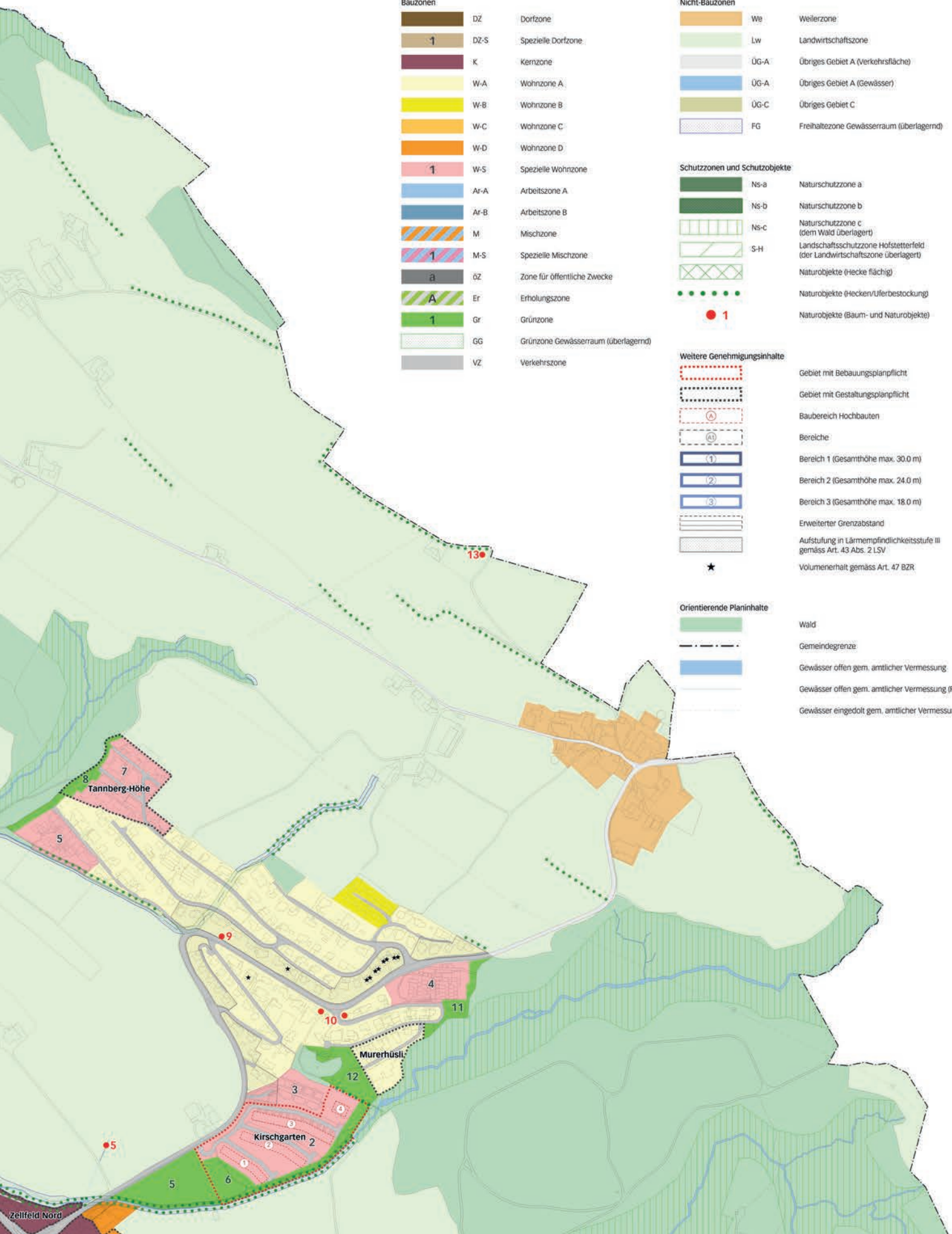
Bauzonen	
DZ	Dorfzone
1	Spezielle Dorfzone
K	Kernzone
W-A	Wohnzone A
W-B	Wohnzone B
W-C	Wohnzone C
W-D	Wohnzone D
1	Spezielle Wohnzone
Ar-A	Arbeitszone A
Ar-B	Arbeitszone B
M	Mischzone
1	Spezielle Mischzone
a	Zone für öffentliche Zwecke
A	Erholungszone
1	Grünzone
GG	Grünzone Gewässerraum (überlagernd)
VZ	Verkehrszone

Nicht-Bauzonen	
We	Weilerzone
Lw	Landwirtschaftszone
ÜG-A	Übriges Gebiet A (Verkehrsfläche)
ÜG-A	Übriges Gebiet A (Gewässer)
ÜG-C	Übriges Gebiet C
FG	Freihaltezone Gewässerraum (überlagernd)

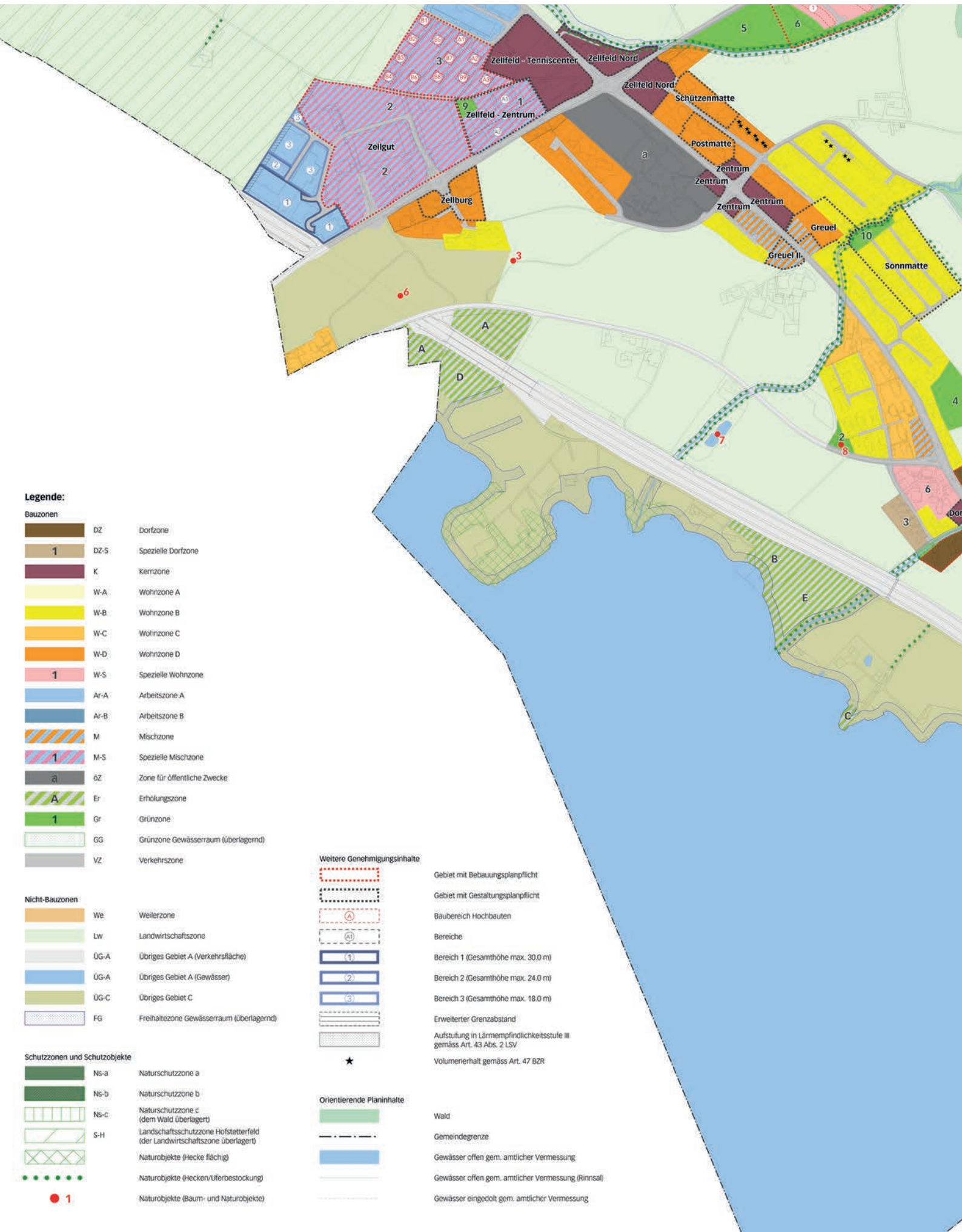
Schutzzonen und Schutzobjekte	
Ns-a	Naturschutzzone a
Ns-b	Naturschutzzone b
Ns-c	Naturschutzzone c (dem Wald überlagert)
S-H	Landschaftsschutzzone Hofstetterfeld (der Landwirtschaftszone überlagert)
	Naturobjekte (Hecke flächig)
	Naturobjekte (Hecken/Uferbestockung)
1	Naturobjekte (Baum- und Naturobjekte)

Weitere Genehmigungsinhalte	
	Gebiet mit Bebauungsplanpflicht
	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
	Baubereich Hochbauten
	Bereiche
1	Bereich 1 (Gesamthöhe max. 30.0 m)
2	Bereich 2 (Gesamthöhe max. 24.0 m)
3	Bereich 3 (Gesamthöhe max. 18.0 m)
	Erweiterter Grenzabstand
	Aufstufung in Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV
*	Volumenerhalt gemäss Art. 47 BZR

Orientierende Planinhalte	
	Wald
	Gemeindegrenze
	Gewässer offen gem. amtlicher Vermessung
	Gewässer offen gem. amtlicher Vermessung (Rinnsa)
	Gewässer eingedolt gem. amtlicher Vermessung



Anhang 2 Zonenplan Süd (Verkleinerung)



Legende:

Bauzonen

DZ	Dorfzone
1	Spezielle Dorfzone
K	Kernzone
W-A	Wohnzone A
W-B	Wohnzone B
W-C	Wohnzone C
W-D	Wohnzone D
1	Spezielle Wohnzone
Ar-A	Arbeitszone A
Ar-B	Arbeitszone B
M	Mischzone
1	Spezielle Mischzone
öz	Zone für öffentliche Zwecke
Er	Erholungszone
1	Grünzone
GG	Grünzone Gewässerraum (überlagernd)
VZ	Verkehrszone

Nicht-Bauzonen

We	Weilerzone
Lw	Landwirtschaftszone
ÜG-A	Übriges Gebiet A (Verkehrsfläche)
ÜG-A	Übriges Gebiet A (Gewässer)
ÜG-C	Übriges Gebiet C
FG	Freihaltezone Gewässerraum (überlagernd)

Schutz- und Schutzobjekte

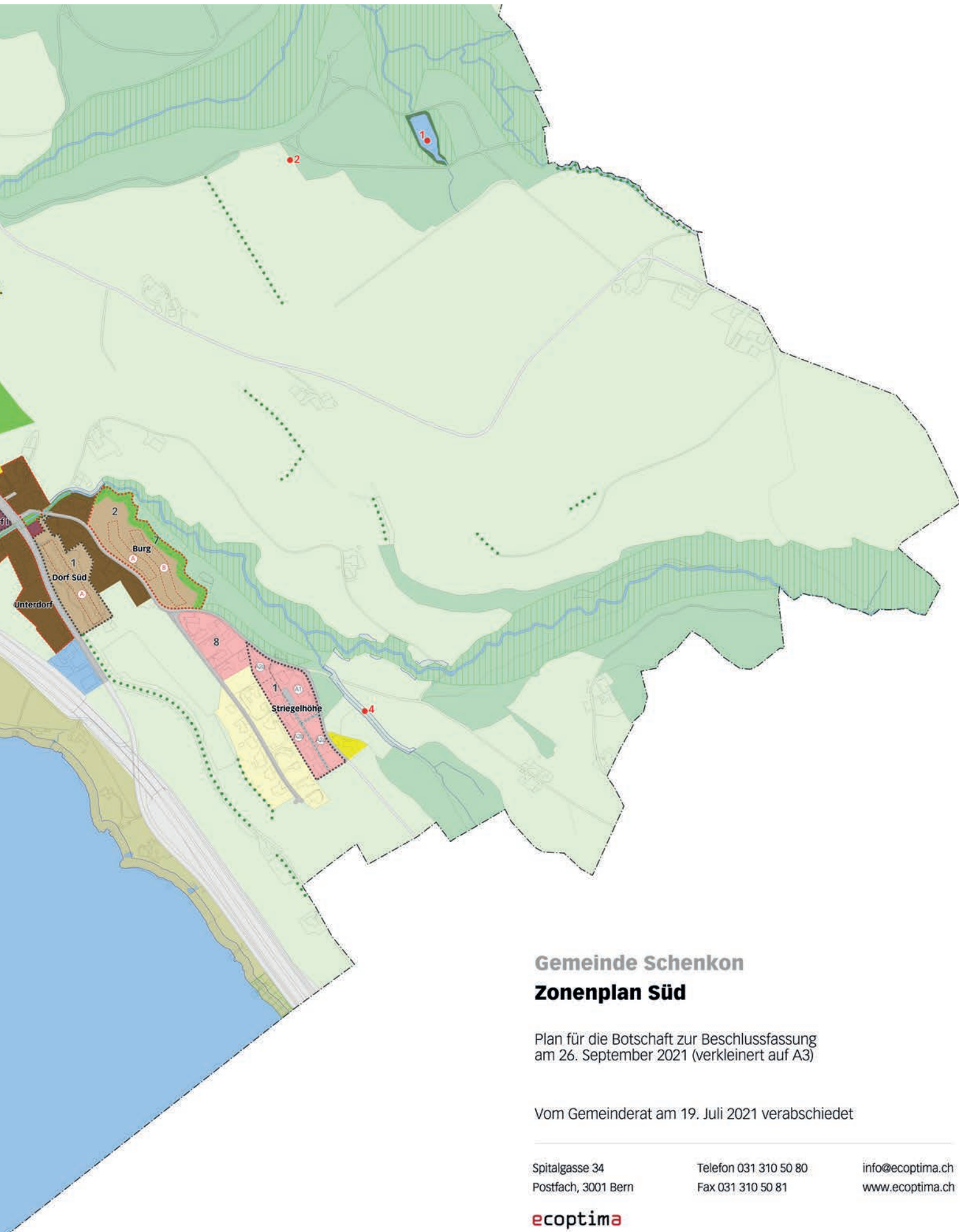
Ns-a	Naturschutzzone a
Ns-b	Naturschutzzone b
Ns-c	Naturschutzzone c (dem Wald überlagert)
S-H	Landschaftsschutzzone Hofstetterfeld (der Landwirtschaftszone überlagert)
	Naturobjekte (Hecke flächig)
	Naturobjekte (Hecken/Uferbestockung)
1	Naturobjekte (Baum- und Naturobjekte)

Weitere Genehmigungsinhalte

[Red dashed box]	Gebiet mit Bebauungsplanpflicht
[Black dashed box]	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
[Red dashed box with A]	Baubereich Hochbauten
[Red dashed box with A1]	Bereiche
[Blue box with 1]	Bereich 1 (Gesamthöhe max. 30.0 m)
[Blue box with 2]	Bereich 2 (Gesamthöhe max. 24.0 m)
[Blue box with 3]	Bereich 3 (Gesamthöhe max. 18.0 m)
[Dashed line]	Erweiterter Grenzabstand
[Dotted line]	Aufstufung in Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV
[Star symbol]	Volumenerhalt gemäss Art. 47 BZR

Orientierende Planinhalte

[Green box]	Wald
[Dashed line]	Gemeindegrenze
[Blue line]	Gewässer offen gem. amtlicher Vermessung
[Blue line]	Gewässer offen gem. amtlicher Vermessung (Rinnsal)
[Dotted line]	Gewässer eingedolt gem. amtlicher Vermessung



Gemeinde Schenkon Zonenplan Süd

Plan für die Botschaft zur Beschlussfassung
am 26. September 2021 (verkleinert auf A3)

Vom Gemeinderat am 19. Juli 2021 verabschiedet

Spitalgasse 34
Postfach, 3001 Bern

Telefon 031 310 50 80
Fax 031 310 50 81

info@ecoptima.ch
www.ecoptima.ch

Gemeinde Schenkon

Zonenplan Gewässerraum Nord

Plan für die Botschaft zur Beschlussfassung
am 26. September 2021 (verkleinert auf A3)

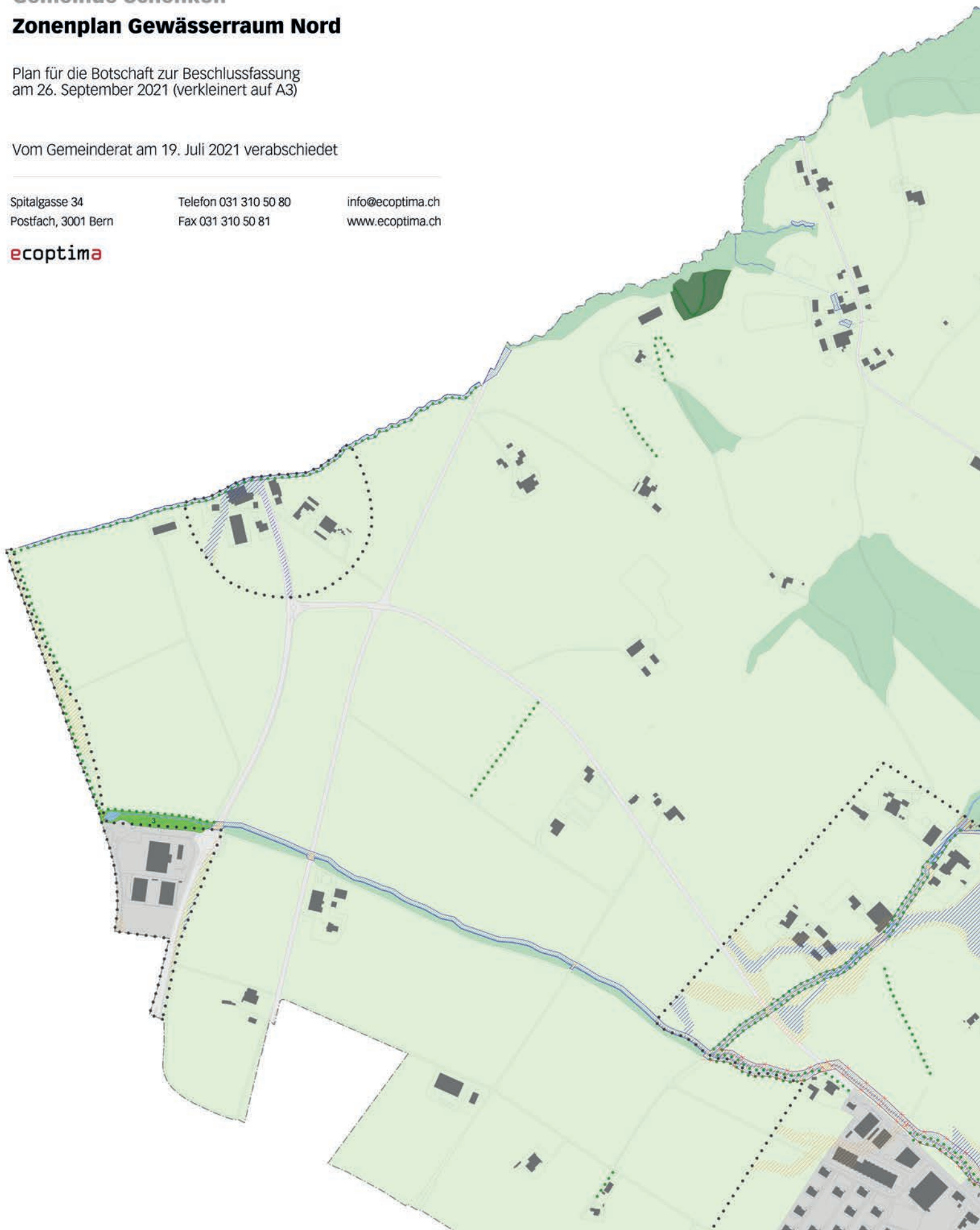
Vom Gemeinderat am 19. Juli 2021 verabschiedet

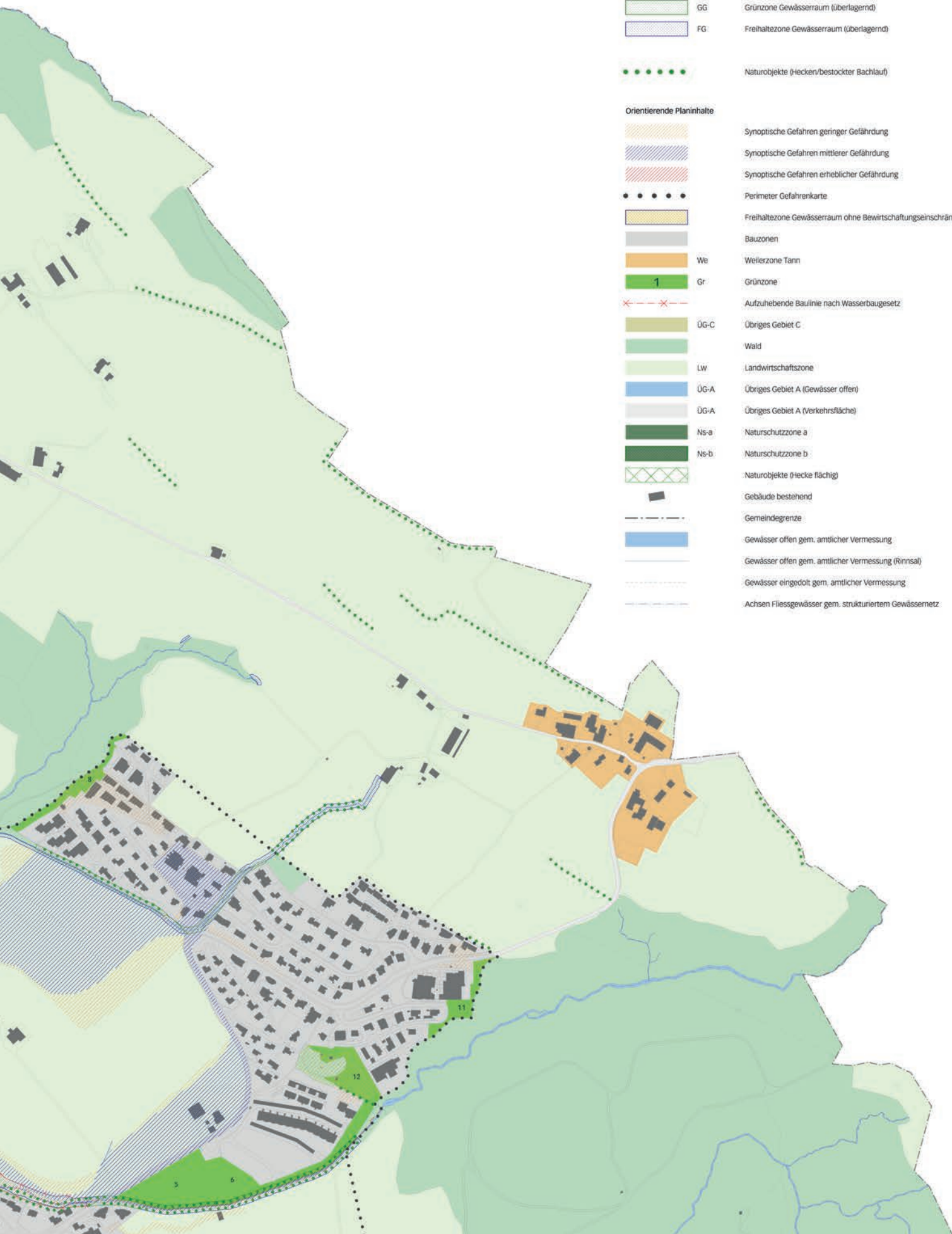
Spitalgasse 34
Postfach, 3001 Bern

Telefon 031 310 50 80
Fax 031 310 50 81

info@ecoptima.ch
www.ecoptima.ch

ecoptima

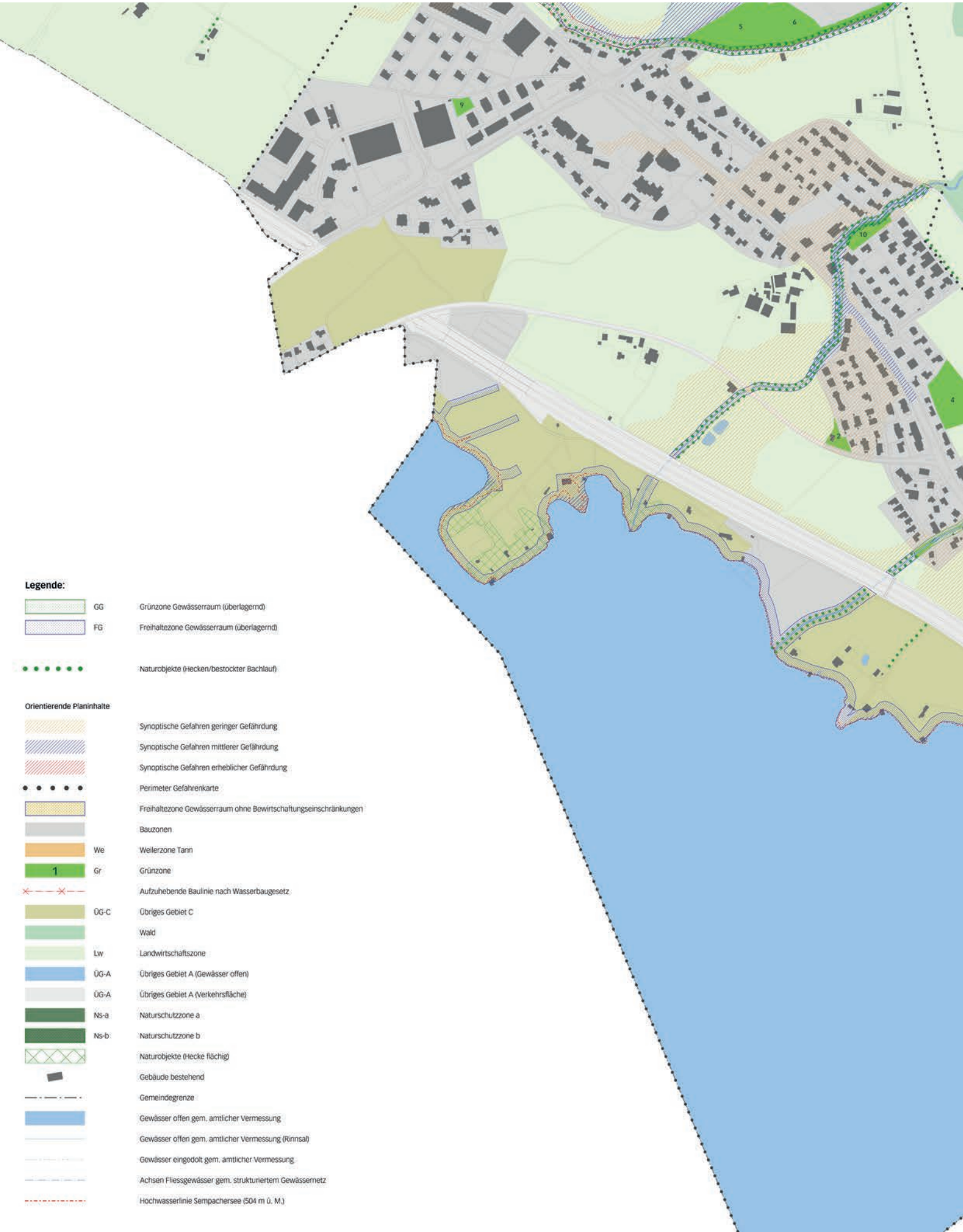




Legende:

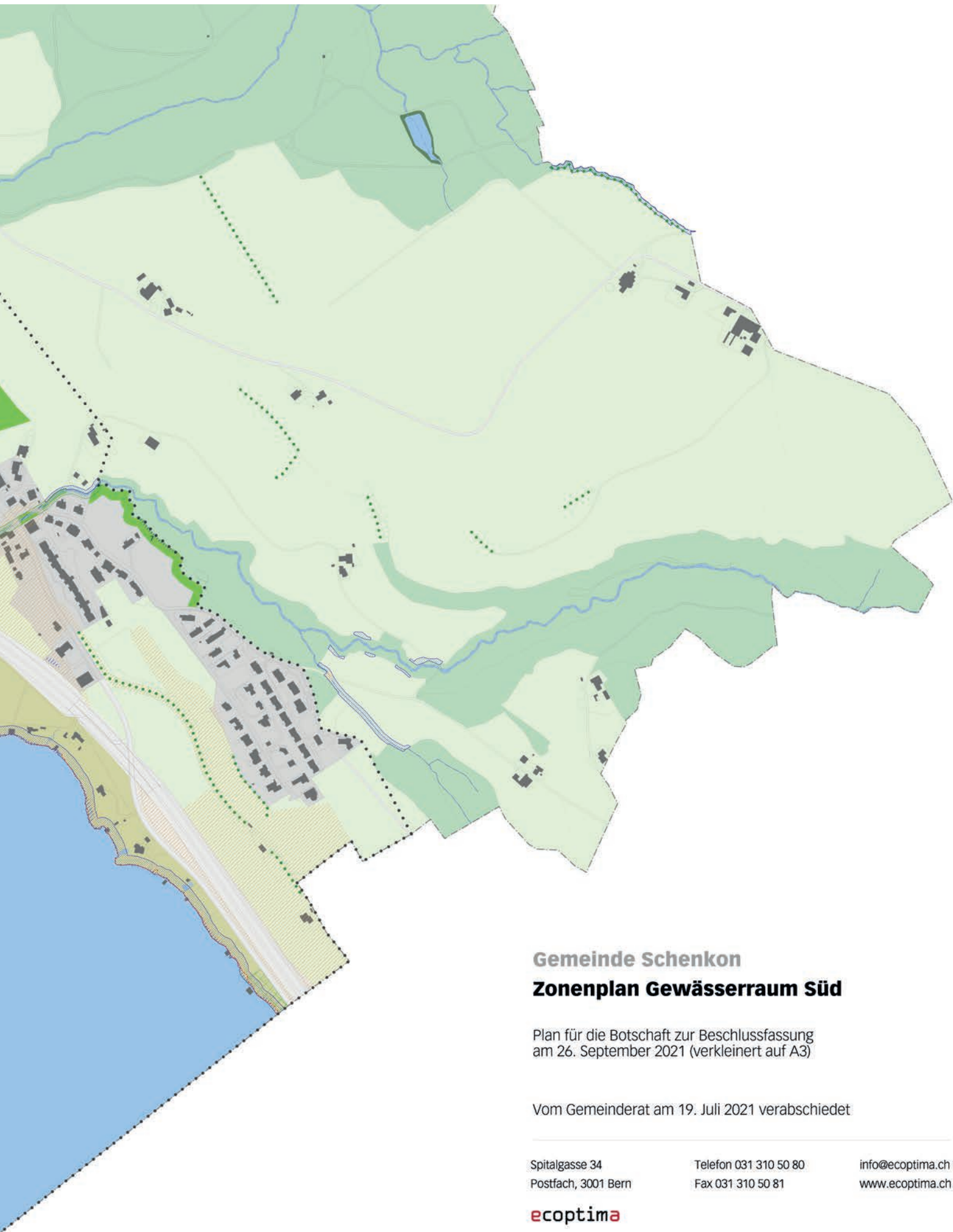
- GG Grünzone Gewässerraum (Überlagernd)
- FG Freihaltezone Gewässerraum (Überlagernd)
- Naturobjekte (Hecken/bestockter Bachlauf)
- Orientierende Planinhalte**
- Synoptische Gefahren geringer Gefährdung
- Synoptische Gefahren mittlerer Gefährdung
- Synoptische Gefahren erheblicher Gefährdung
- Perimeter Gefahrenkarte
- Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen
- Bauzonen
- We Weilerzone Tann
- Gr Grünzone
- xxx Aufzuhebende Baulinie nach Wasserbaugesetz
- ÜG-C Übriges Gebiet C
- Wald
- LW Landwirtschaftszone
- ÜG-A Übriges Gebiet A (Gewässer offen)
- ÜG-A Übriges Gebiet A (Verkehrsfläche)
- Ns-a Naturschutzzone a
- Ns-b Naturschutzzone b
- Naturobjekte (Hecke flächig)
- Gebäude bestehend
- Gemeindegrenze
- Gewässer offen gem. amtlicher Vermessung
- Gewässer offen gem. amtlicher Vermessung (Rinnsal)
- Gewässer eingedolt gem. amtlicher Vermessung
- Achsen Fließgewässer gem. strukturiertem Gewässernetz

Anhang 4 Zonenplan Gewässerraum Süd (Verkleinerung)



- Legende:**
- GG Grünzone Gewässerraum (überlagernd)
 - FG Freihaltezone Gewässerraum (überlagernd)
 - Naturobjekte (Hecken/bestockter Bachlauf)

- Orientierende Planinhalte**
- Synoptische Gefahren geringer Gefährdung
 - Synoptische Gefahren mittlerer Gefährdung
 - Synoptische Gefahren erheblicher Gefährdung
 - Perimeter Gefahrenkarte
 - Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen
 - Bauzonen
 - We Weilerzone Tann
 - Gr Grünzone
 - Aufzuhebende Baulinie nach Wasserbaugesetz
 - OG-C Übriges Gebiet C
 - Wald
 - Lw Landwirtschaftszone
 - ÜG-A Übriges Gebiet A (Gewässer offen)
 - ÜG-A Übriges Gebiet A (Verkehrsfläche)
 - Ns-a Naturschutzzone a
 - Ns-b Naturschutzzone b
 - Naturobjekte (Hecke flächig)
 - Gebäude bestehend
 - Gemeindegrenze
 - Gewässer offen gem. amtlicher Vermessung
 - Gewässer offen gem. amtlicher Vermessung (Rinnal)
 - Gewässer eingedolt gem. amtlicher Vermessung
 - Achsen Fliessgewässer gem. strukturiertem Gewässernetz
 - Hochwasserlinie Sempachersee (504 m ü. M.)



Gemeinde Schenkon **Zonenplan Gewässerraum Süd**

Plan für die Botschaft zur Beschlussfassung
am 26. September 2021 (verkleinert auf A3)

Vom Gemeinderat am 19. Juli 2021 verabschiedet

Spitalgasse 34
Postfach, 3001 Bern

Telefon 031 310 50 80
Fax 031 310 50 81

info@ecoptima.ch
www.ecoptima.ch

ecoptima

Anhang

Anhang 5 Bau- und Zonenreglement

Gemeinde Schenkon

Bau- und Zonenreglement (BZR)

1. öffentliche Auflage vom 2. November bis 1. Dezember 2020
 2. öffentliche Auflage vom 19. April bis 18. Mai 2021
-

Durch die Stimmberechtigten beschlossen an der Urnenabstimmung vom

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegeschreiber

.....

.....

Adrian Mehr

Reto Weibel

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. am

.....

Datum

.....

Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

Ingress	5	Höhenmasse	25
Allgemeines	5	Art. 32 Zurückversetzung oberstes Geschoss	25
Art. 1 Zweck	5	Art. 33 Terrassenhäuser	26
Art. 2 Zuständigkeit	5	h. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes	26
Art. 3 Fachgremien	5	Art. 34 Gestaltungsgrundsätze, Eingliederung	26
Art. 4 Qualitätssicherung	6	Art. 35 Terrainveränderungen	27
Zonenbestimmungen	7	Art. 36 Dachgestaltung	27
a. Bauzonen	7	Art. 37 Begrünung	28
Art. 5 Dorfzone	7	Art. 38 Reklamen	28
Art. 6 Kernzone	8	Art. 39 Parabolspiegel	29
Art. 7 Wohnzonen	9	Art. 40 Antennenanlagen	29
Art. 8 Arbeitszonen	10	i. Sicherheit	30
Art. 9 Mischzone	12	Art. 41 Gefährdete Gebiete	30
Art. 10 Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen	13	j. Gesundheit	31
Art. 11 Zone für öffentliche Zwecke	14	Art. 42 Ersatzabgaben für Spielplätze und Abstellplätze	31
Art. 12 Erholungszone	14	Art. 43 Beleuchtung und Lichtimmissionen	31
Art. 13 Grünzone	14	Art. 44 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	32
Art. 14 Grünzone Gewässerraum	15	Art. 45 Abfallbehandlung	32
Art. 15 Verkehrszone	15	Art. 46 Nebenräume	32
b. Nichtbauzonen	16	k. Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen	32
Art. 16 Weilerzone	16	Art. 47 Volumenerhalt	32
Art. 17 Landwirtschaftszone	17	Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen	33
Art. 18 Übriges Gebiet	17	Art. 48 Gebühren	33
Art. 19 Freihaltezone Gewässerraum	17	Art. 49 Strafbestimmungen	33
c. Schutzzonen und Schutzobjekte	18	Art. 50 Schlussbestimmungen	33
Art. 20 Naturschutzzone	18	Anhang 1: Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen	35
Art. 21 Landschaftsschutzzone Hofstetterfeld	19	Anhang 2: Zonen für öffentliche Zwecke	47
Art. 22 Naturobjekte	20	Anhang 3: Erholungszone	47
Art. 23 Geotop-Objekte	21	Anhang 4: Grünzonen	47
Art. 24 Kulturdenkmäler	21	Anhang 5: Naturobjekte	48
Art. 25 Archäologische Fundstellen	21	Anhang 6: Gebiete mit Bebauungsplanpflicht	49
d. Sondernutzungsplanung	22	Anhang 7: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	50
Art. 26 Gebiete mit Bebauungsplanpflicht	22	Anhang 8: Abstellplätze für Motorfahrzeuge	52
Art. 27 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche	22	Anhang 9: Erläuternde Skizzen	53
Bauvorschriften	24		
e. Erschliessung	24		
Art. 28 Abstellplätze	24		
Art. 29 Mobilitätskonzept	24		
Art. 30 Entwässerung	25		
f. Abstände	25		
Art. 31 Zusammenbau	25		

Ingress

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Schenkon erlassen gestützt auf §§ 17 Abs. 1 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989¹ (PBG) sowie gestützt auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990² (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

Allgemeines

Art. 1 Zweck

Das Bau- und Zonenreglement bezweckt eine haushälterische Nutzung des Bodens und eine geordnete Besiedlung des Gemeindegebiets unter Beachtung eines schonenden Umgangs mit den natürlichen Lebensgrundlagen und dem Orts- und Landschaftsbild sowie die Schaffung und Erhaltung von wohnlichen und architektonisch qualitätsvollen Siedlungen und der räumlichen Voraussetzungen für eine prosperierende Wirtschaft. Dabei sind die weiteren Ziele und Planungsgrundsätze der Raumplanung zu beachten.

Art. 2 Zuständigkeit

(§§ 1 und 17 PBG)

¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne.

² In den übrigen Fällen ist der Gemeinderat die zuständige Behörde. Er ist insbesondere zuständig für den Erlass der kommunalen Richtpläne, der Gestaltungspläne und von Verordnungen und Richtlinien, welche bei Bedarf unbestimmte Rechtsbegriffe konkretisieren.

³ Der Gemeinderat kann die Erteilung von Baubewilligungen ganz oder teilweise an die Gemeindeverwaltung delegieren.

Art. 3 Fachgremien

¹ Der Gemeinderat ist ermächtigt, Fachpersonen oder Fachgremien einzusetzen, die ihn bei seinen Aufgaben beraten. Diese werden insbesondere angehört bei:

- a) Bebauungs- und Gestaltungsplänen,
- b) baulichen Massnahmen in der Dorfzone, der Kernzone sowie der Weilerzone,

- c) wichtigen Fragen der Eingliederung von Bauten und Anlagen sowie der räumlichen Entwicklung der Gemeinde,
- d) der Festlegung der Überbauungsziffer und von baulichen Höchst- und Mindestmassen in der Dorfzone, der Kernzone und in der Arbeitszone B,
- e) Bauten ausserhalb der Bauzone.

² Der Gemeinderat kann die Bauherrschaft für die Beurteilung von Bausuchen in der Dorfzone, der Kernzone und der Weilerzone sowie von baulichen Massnahmen an erhaltenswerten Objekten verpflichten, auf eigene Kosten ein Fachgutachten (z.B. bezüglich Eingliederung in Siedlung/Landschaft, denkmalpflegerische Aspekte, Verkehrsaufkommen, Nachhaltigkeit) nachzureichen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Art. 4 Qualitätssicherung

¹ Der Gemeinderat kann in Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht oder als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan ein Qualitätssicherndes Verfahren verlangen.

² Die Anforderungen an ein Qualitätssicherndes Verfahren sind erfüllt (kumulativ), wenn

- a) mindestens drei Projektvorschläge von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen,
- b) in der Jury bzw. im Beurteilungsgremium mindestens zwei externe Fachpersonen vertreten sind,
- c) der Gemeinderat bzw. die zuständige Stelle an der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens beteiligt ist.

³ In begründeten Fällen kann der Gemeinderat die Anforderungen gemäss Abs. 2 lit. a und b angemessen herabsetzen (z.B. Begleitung durch Fachgremium).

⁴ Die zuständige Stelle ist berechtigt, nach Mitteilung an den Gesuchsteller auf dessen Kosten zur Qualitätssicherung unabhängige Fachleute als Gutachter oder ein Fachgremium beizuziehen.

⁵ Der Gemeinderat kann auf ein Gesuch hin Beiträge an die Planungskosten des Qualitätssichernden Verfahrens entrichten.

¹ SRL 735

² SRL 709a

Zonenbestimmungen

a. Bauzonen

Art. 5 Dorfzone

(§ 44 PBG)

1 Die Dorfzone dient der Erhaltung des Dorfkerns und bezweckt die Entwicklung und Gestaltung eines lebendigen Dorfzentrums mit einer guten Eingliederung von Neu- und Umbauten ins Dorfbild und in den Strassenraum.

2 In der Dorfzone sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Wohnnutzungen,
- höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (wie auch Gastronomiebetriebe).

3 In der Dorfzone gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

<i>Dorfzone</i>	
<i>max. Gesamthöhe</i>	13.5 m
<i>max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 8° Dachneigung)</i> ³	10.0 m
<i>max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung)</i> ^{3 4}	11.0 m
<i>max. Überbauungsziffer (ÜZ)</i>	0.21
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten</i> ^{5 6 7}	9.0 m
<i>min. Grenzabstand</i>	4.0 m

4 Von der maximalen Überbauungsziffer kann im Einzelfall abgewichen werden, sofern das öffentliche Interesse an einer möglichst guten Eingliederung in die bauliche Umgebung gewahrt bleibt. Grundlage ist die Beurteilung eines Fachgremiums nach Art. 3.

³ Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite insgesamt nicht mehr als 2/5 des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.

⁴ An den Fassaden bzw. Fassadenteile, wo das oberste Geschoss gemäss Art. 32 BZR fassadenbündig angeordnet wird, ist die maximale Fassadenhöhe nicht einzuhalten.

⁵ Ausgenommen sind Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

⁶ Bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 8° Dachneigung) ist die minimale Fassadenhöhe auf den Traufseiten einzuhalten. Bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung) auf allen Gebäudeseiten.

⁷ Im Rahmen von Gestaltungsplänen oder bei überwiegenden planerischen Interessen (z.B. für Zwischenbauten) kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

⁵ In Hanglagen (ab 8% Neigung⁶) wird die maximal zulässige Gesamthöhe und Fassadenhöhe um 0.10 m pro 1% Hangneigung erhöht. Maximal wird ein Hangzuschlag von 1.5 m gewährt.

⁶ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 6 Kernzone

(§ 44 PBG)

1 Die Kernzone bezweckt die Entwicklung und Gestaltung neuer Ortskerne mit verdichteten Zentrumsüberbauungen. Die Überbauungen sollen hohen städtebaulichen Anforderungen genügen.

2 In der Kernzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

3 Entlang der Münster- und Dorfstrasse gelten ergänzend folgende Bestimmungen:

- In Ecksituationen an einer Kreuzung bzw. einem Kreisel sind im zur Strasse orientierten Erdgeschoss Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen mit Bezug zum angrenzenden öffentlichen Raum vorzusehen.
- In den übrigen Bereichen sind im Erdgeschoss Wohnungen zulässig.
- Die zuständige Stelle kann zur Schaffung eines belebten Ortskerns spezielle Auflagen zur Gestaltung des Strassenvorlandes (Raum zwischen Fahrbahn und Fassaden) und des Erdgeschosses erfassen.

4 In der Kernzone gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

<i>Kernzone</i>	
<i>max. Gesamthöhe</i>	16.0 m
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten</i> ¹⁰	9.0 m
<i>max. Überbauungsziffer (ÜZ)</i>	0.28
<i>Grenzabstand</i>	5.0 m

5 Von der maximalen Überbauungsziffer kann im Einzelfall abgewichen werden, sofern das öffentliche Interesse an einer möglichst guten Eingliederung in die bauliche Umgebung gewahrt bleibt. Grundlage ist die Beurteilung eines Fachgremiums nach Art. 3.

⁸ Als massgebende Hangneigung gilt die Neigung der Falllinie, welche innerhalb der Fassadenlinie gemessen wird.

⁹ Ausgenommen sind Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

¹⁰ Im Rahmen von Gestaltungsplänen oder bei überwiegenden planerischen Interessen (z.B. für Zwischenbauten) kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

⁶ Die Kernzone ist ein Gebiet mit Bebauungs- bzw. Gestaltungsplanpflicht nach Art. 26 bzw. Art. 27. Die Bauherrschaft hat auf eigene Kosten ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 4 durchzuführen.

⁷ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 7 Wohnzonen

(§ 45 PBG)

¹ In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

² In den Wohnzonen A und B gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	<i>Wohnzone A</i>	<i>Wohnzone B</i>
<i>max. Gesamthöhe</i>	7.0 m	9.0 m
<i>max. bergseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 8° Dachneigung) parallel zum Hang¹¹</i>	4.0 m	7.0 m
<i>max. bergseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden recht zum Hang¹¹</i>	4.0 m	8.0 m
<i>max. bergseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung)^{11, 12}</i>	5.0 m	7.0 m
<i>max. Überbauungsziffer (ÜZ)</i>	0.25	0.25
<i>max. ÜZ bei um min. 3.0 m reduzierter Gesamthöhe¹³</i>	0.25	0.28
<i>zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebenflächen aufweisen</i>	0.07, mind. jedoch 40 m ² anrechenbare Gebäudefläche	
<i>max. Gebäudelänge</i>	25 m ¹⁴	30 m

¹¹ Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite insgesamt nicht mehr als 2/5 des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe ange-rechnet.

¹² An den Fassaden bzw. Fassadenteile, wo das oberste Geschoss gemäss Art. 32 BZR fassadenbündig angeordnet wird, ist die maximale Fassadenhöhe nicht einzu-halten.

¹³ In diesen Fällen richtet sich der Grenzabstand nach der um 3.0 m reduzierten maximalen Gesamthöhe.

¹⁴ Bei gestaffelten und gut gestalteten Fassaden können grössere Gebäudelängen gestattet werden.

³ In den Wohnzonen C und D gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	<i>Wohnzone C</i>	<i>Wohnzone D</i>
<i>max. Gesamthöhe</i>	11.0 m	15.0 m
<i>max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 8° Dachneigung)¹⁵</i>	-	12.0 m
<i>max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung)¹⁶</i>	11.0 m	12.0 m
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten^{17, 18, 19}</i>	-	9.0 m
<i>max. Überbauungsziffer (ÜZ)</i>	0.24	0.24
<i>zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebenflächen aufweisen</i>	0.07, mind. jedoch 40 m ² anrechenbare Gebäudefläche	

⁴ In Hanglagen (ab 8% Neigung²⁰) innerhalb der Wohnzonen A und B wird die maximal zulässige Gesamthöhe um 0.10 m pro 1% Hangneigung erhöht. Maximal wird ein Hangzuschlag von 1.5 m gewährt.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II. Entlang von stark befahrenen Strassen wird in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft.

Art. 8 Arbeitszonen

(§ 46 PBG)

¹ In den Arbeitszonen sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Arbeitszone A: höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Verkaufsgeschäfte sind in den Arbeitszonen nur bis zu einer Nettofläche von 200 m² oder in Zusammenhang mit Eigenproduktion oder Zentrallager zulässig.

¹⁵ Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite insgesamt nicht mehr als 2/5 des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe ange-rechnet.

¹⁶ An den Fassaden bzw. Fassadenteile, wo das oberste Geschoss gemäss Art. 32 BZR fassadenbündig angeordnet wird, ist die maximale Fassadenhöhe nicht einzu-halten.

¹⁷ Ausgenommen sind Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebenflächen aufweisen.

¹⁸ Bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 8° Dachneigung) ist die minimale Fassadenhöhe auf den Traufseiten einzuhalten. Bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung) auf allen Gebäudeseiten.

¹⁹ Im Rahmen von Gestaltungsplänen oder bei überwiegenden planerischen Interessen (z.B. für Zwischenbauten) kann von der minimalen Fassadenhöhe abgewichen werden.

²⁰ Als massgebende Hangneigung gilt die Neigung der Falllinie, welche innerhalb der Fassadenlinie gemessen wird.

b) Arbeitszone B: höchstens mässig störende industrielle sowie gewerbliche Bauten und Anlagen für Produktion, Verkauf und Handel, Sport und Freizeit, Gastwirtschaft und Hotels sowie Bürobauteil. Fachmarktzentren für Güter des mittel- und längerfristigen Bedarfs mit fachspezifischem Angebot sind zulässig.

² Die Zulässigkeit von Wohnungen richtet sich nach § 46 Abs. 3 PBG. Der Nutzungsanteil für Wohnzwecke darf 1/3 der realisierten Hauptnutzfläche nicht überschreiten.

³ In den Arbeitszonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Arbeitszone A	Arbeitszone B
<i>max. Gesamthöhe</i>	Bereich 1: 30.0 m Bereich 2: 24.0 m Bereich 3: 18.0 m übrige: 15.0 m	-
<i>min. Fassadenhöhe für Neu- und Ersatzbauten^{21 22}</i>	9.0 m	-
<i>min. Grenzabstand</i>	5.0 m	3.50 m
<i>max. Überbauungsziffer</i>	0.60	-
<i>min. Grünflächenziffer</i>	0.15	0.15

⁴ In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten gilt ein erweiterter Grenzabstand. Im Abstandsbereich sind Hoch- und Unterniveaubauten untersagt.

⁵ In den im Zonenplan bezeichneten Bereichen 1 und 2 gilt: Bei Neubauten und Nutzungsänderungen, welche eine höhere Personenbelegung als 170 Personen/ha innerhalb des Grundstücks zulassen, ist der Risikobericht vom 29.11.2019, insbesondere die Risikorelevanz, zu überprüfen. Falls das Vorhaben risikorelevant ist, sind unter Beibehaltung der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie risikomindernde Massnahmen zu prüfen und festzulegen.

Der Nachweis von ausreichenden Schutzmassnahmen (Tragbarkeit des Risikos) ist die Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Die Schutzmassnahmen sind der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie zur Beurteilung einzureichen.

⁶ In der Arbeitszone B werden die Überbauungsziffer, die Gesamt- und Fassadenhöhe sowie die Gebäudelänge im Einzelfall aufgrund der betrieblichen Bedürfnisse und der öffentlichen Interessen an einer möglichst guten Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einerseits

²¹ Ausgenommen sind Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen.

²² In begründeten Fällen, namentlich bei speziellen betriebsbedingten Bedürfnissen, können Ausnahmen von der minimalen Fassadenhöhe gewährt werden.

und an einer haushälterischen Bodenutzung andererseits festgelegt. Grundlage hierfür ist die Beurteilung eines Fachgremiums nach Art. 3.

⁷ Die Gebäude sind mit Flachdach (bis 8° Dachneigung) zu gestalten.

⁸ Gebäude und deren Umgebung sind mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Frei-, Umschlags-, Lager- und Parkierungsflächen sind mit Hecken und Hochstämmern zu begrünen, insbesondere an Zonenrändern.

⁹ Der Gemeinderat kann

- a) die Freihaltung von Trassees für Industrieweise vorschreiben,
- b) Retentionsanlagen und Versickerungsanlagen verlangen,
- c) Einfriedungen und Bepflanzungen vorschreiben.

¹⁰ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 9 Mischzone
 (§ 35 Abs. 6 PBG)

¹ In der Mischzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

² Der Wohnanteil in der Mischzone beträgt maximal 90 % der Hauptnutzfläche.

³ In der Mischzone gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Mischzone
max. Gesamthöhe	15.0 m
max. traufseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 8° Dachneigung) ²³	12.0 m
max. Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung) ²⁴	12.0 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ) bei einem Wohnanteil ab 30 % der Hauptnutzfläche (pro Grundstück)	0.24
max. ÜZ bei einem Wohnanteil bis 30 % der Hauptnutzfläche (pro Grundstück)	0.32
zusätzliche separate ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen	0.07, mind. jedoch 40 m ² anrechenbare Gebäudefläche

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 10 Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen

- 1 Die Speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen tragen den speziellen Nutzungs-, Schutz-, Erhaltungs- und Gestaltungsansprüchen Rechnung, die sich bei einzelnen Gebieten aufgrund besonderer Umstände ergeben.
- 2 Für die einzelnen Gebiete werden in Anhang 1 folgende Festlegungen gemacht:
 - a) Zweck,
 - b) Art der Nutzung,
 - c) Mass der Nutzung,
 - d) Lärm-Empfindlichkeitsstufe,
 - e) Zusatzbestimmungen.

²³ Partielle Fassadenerhebungen, deren Breite insgesamt nicht mehr als 2/5 des jeweiligen Fassadenabschnitts beträgt, werden nicht an die Fassadenhöhe ange-rechnet.

²⁴ An den Fassaden bzw. Fassadenteilen, wo das oberste Geschoss gemäss Art. 32 BZR fassadenbündig angeordnet wird, ist die maximale Fassadenhöhe nicht einzuhalten.

Art. 11 Zone für öffentliche Zwecke

(§ 48 PBG)

- 1 In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 2 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.
- 2 Die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse werden im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt.
- 3 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 2.

Art. 12 Erholungszone

(§ 13 SV Sempachersee und seine Ufer)

- 1 Die Erholungszone sind in der kantonalen Verordnung vom 14. Februar 2003²⁵ zum Schutz des Sempachersee und seiner Ufer (Schutzverordnung Sempachersee) festgelegt.
- 2 In Ergänzung zu den Bestimmungen der Schutzverordnung gelten die Nutzungsvorschriften nach Anhang 3.
- 3 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 13 Grünzone

(§ 50 PBG)

- 1 Die Grünzone dient der Freihaltung von Uferbereichen und Waldrändern, der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen sowie der Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen.
- 2 In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem in Anhang 4 umschriebenen Zonenzweck entsprechen. In allen Grünzonen gestattet sind:
 - Fuss- und Radwege sowie Bewirtschaftungswege,
 - Spielplätze,
 - naturnah gestaltete Versickerungs- und Retentionsanlagen.
- 3 Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken.
- 4 Die Bepflanzung in der Grünzone ist naturnah, mit standorttypischen Pflanzen zu gestalten.

²⁵ SRL 711c

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 4.

Art. 14 Grünzone Gewässerraum

- 1 Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Fliess- und stehenden Gewässer innerhalb der Bauzonen.
- 2 Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die von der Grünzone Gewässerraum überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone gelten als anrechenbare Grundstücksfläche.
- 3 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998²⁶ (GSchV).

Art. 15 Verkehrszone

(§ 52 PBG)

- 1 Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassenverkehr.
- 2 In dieser Zone gelten die Bestimmung der Strassengesetzgebung.

b. Nichtbauzonen

Art. 16 Weilerzone

(§ 59a PBG)

- 1 Die Weilerzone dient der Erhaltung des Weilers Tann unter Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes sowohl hinsichtlich des Charakters des ganzen Weilers als auch der Erscheinung der einzelnen Gebäude und Aussenräume.
- 2 In der Weilerzone sind Bauten und Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft, für mässig störende Gewerbebetriebe, zum Wohnen, für die Gastronomie sowie für öffentliche Zwecke zulässig.
- 3 Erweiterungen und Änderungen bestehender Bauten sind nur zulässig, sofern sie in direktem Zusammenhang mit der zulässigen Nutzung der bestehenden Gebäude stehen und wenn sie volumenmässig von untergeordneter Bedeutung sind.
- 4 Die Umnutzung bestehender Gebäude ist zulässig, wenn sie zur Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes beiträgt und das Gebäude für die ursprüngliche Nutzung nicht mehr benötigt wird. Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.
- 5 Ersatzneubauten im Umfang des bestehenden Volumens sind bei bestehender Nutzung zulässig.
- 6 Neubauten sind nur für die Land- und Forstwirtschaft zulässig. Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.
- 7 Alle baulichen Massnahmen müssen sich ins Weilerbild einfügen. Dies gilt insbesondere bezüglich der:
 - a) Stellung der Baute,
 - b) kubischen Erscheinung,
 - c) Dach- und Fassadengestaltung,
 - d) Material- und Farbwahl,
 - e) Umgebungsgestaltung.
- 8 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 17 Landwirtschaftszone

(§ 54 PBG)

- 1 In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.
- 2 Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.
- 3 Für grossflächige, feste Anlagen des gewerblichen Gartenbaus sind möglichst wenig exponierte Standorte zu wählen. Der Gemeinderat kann zur optischen Abdeckung Bepflanzungen verlangen.
- 4 Der Gemeinderat kann Bauten und Anlagen untersagen, wenn sie landschaftlich exponiert liegen und das Landschaftsbild erheblich stören.
- 5 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 18 Übriges Gebiet

(§ 56 PBG)

- 1 Das Übrige Gebiet A umfasst die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sowie natürliche Gewässer.
- 2 Im Übrigen Gebiet C gelten die Bestimmungen der Schutzverordnung Sempachersee.
- 3 Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 19 Freihaltezone Gewässerraum

(§58 PBG)

- 1 Die überlagernde Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
- 2 Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c GSchV und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

C. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 20 Naturschutzzone

(§ 60 PBG)

- 1 Die kommunalen Naturschutzzonen bezwecken die Erhaltung schützenswerter Gebiete, die als Lebensräume von Tieren und Pflanzen bedeutend sind.
- 2 In den kommunalen Naturschutzzonen sind nur Massnahmen zulässig, die den ökologischen Wert erhalten oder erhöhen. Namentlich untersagt sind:
 - a) Bauten, Anlagen und Einrichtungen jeder Art,
 - b) das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
 - c) Terrainveränderungen, Materialablagerungen,
 - d) das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensräumen,
 - e) Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
 - f) das Ausgraben, Entfernen oder Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände (ausgenommen forstwirtschaftliche Nutzungen gemäss Abs. 5),
 - g) das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
 - h) Sportveranstaltungen,
 - i) Der private oder gewerbliche Gartenbau,
 - j) Das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.Bestehende Anlagen und Einrichtungen dürfen unterhalten werden.
- 3 Die kommunale Naturschutzzone a umfasst Feuchtgebiete und Weiher. In dieser Zone wird die landwirtschaftliche Nutzung wie folgt beschränkt:
 - keine Düngung und Beweidung,
 - Grundsätzlich nur Schnittnutzung, mindestens 1 x jährlich.
 - Abführen des Schnittgutes,
 - Frühester Schnitzeitpunkt für Feuchtgebiete: 15. September,
 - keine Aufforstung; aufkommende Holzgewächse sind zu entfernen.Die Weiher sind zu erhalten und durch periodische Säuberungsmassnahmen vor dem Verlanden zu schützen. Die Ufervegetation ist dem Schutzzweck entsprechend zu pflegen.
- 4 Die kommunale Naturschutzzone b umfasst die zum Schutze der Naturschutzzone a nötigen Pufferzonen. Es gelten die Bestimmungen der Naturschutzzone a, mit Ausnahme der Schnittnutzung.
- 5 Die kommunale Naturschutzzone c ist dem Wald überlagert. Sie bezweckt den Schutz der Bachtobel. Der natürliche Lauf der Bäche mit den

geologischen Formationen ist als charakteristisches Landschaftselement zu erhalten. Im Übrigen gelten folgende weitere Anforderungen:

- Eine naturnahe, standortgerechte forstwirtschaftliche Nutzung ist gewährleistet. Diese hat nach den Vorgaben der Karte der natürlichen Waldgesellschaften sowie der Karte für Natur- und Kulturobjekte zu erfolgen.
- Zur Schadenabwehr kann der Gemeinderat in Zusammenarbeit mit dem Forstdienst die Waldeigentümer im Sinne von Art. 20 Abs. 3 des Waldgesetzes vom 4. Oktober 1991²⁷ (WaG) zu den notwendigen Massnahmen verpflichten. Als Nutzerinneserin beteiligt sich die Einwohnergemeinde an den Kosten.
- Wasserbauliche Massnahmen sind nur soweit zugelassen, als sie der Erhaltung der natürlichen Bachläufe oder der Schadenabwehr (Erosion, Murgänge, Überschwemmungen) nicht zuwiderlaufen.

Der Gemeinderat ist ermächtigt, die erforderlichen Schutz- und Pflegemassnahmen im Sinne der §§ 22 ff NLG anzuordnen. Die Anordnung von Massnahmen gemäss Abs. 2-5 erfolgt mittels anfechtbaren Verfügungen. Die angeordneten Massnahmen werden im Rahmen der Bestimmungen gemäss NLG und WaG abgegolten.

- ⁶ Der Gemeinderat kann im Rahmen der Pflegevereinbarungen Ausnahmen von den Vorschriften der Abs. 2 - 5 bewilligen,
- wenn dies im Interesse der Schutzziele geschieht und
 - wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist.

⁷ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Art. 21 Landschaftsschutzzone Hofstetterfeld

(§ 60 PBG)

¹ Die Landschaftsschutzzone Hofstetterfeld bezweckt die Erhaltung der unbebauten Flächen als landschaftliche Nutzflächen und als Erholungsgebiet zwischen den Siedlungsgebieten von Sursee und Schenkon.

² Sie ist der Landwirtschaftszone überlagert.

³ Die gemäss Landwirtschaftszone zulässigen Nutzungen und Anlagen sind nicht beschränkt. Neue landschaftliche Bauten sind nur zur Betriebsweiterführung im unmittelbaren Umkreis der eigenen aktiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Hofgebäude zulässig.

²⁷ SR 921.0

⁴ Der Gemeinderat trifft in Absprache mit den Bewirtschaftern Massnahmen zum Schutz vor den negativen Auswirkungen der Erholungsnutzung im Hofstetterfeld.

Art. 22 Naturobjekte

- ¹ Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt (Art. 3 der Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. Dezember 1989²⁸).
- ² Die im Zonenplan eingetragenen und im Anhang 5 aufgelisteten Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen.
- ³ Verboten sind alle Vorkehrungen, die direkt oder indirekt den Fortbestand der markanten Einzelbäume und Baumgruppen gefährden. Bei einem natürlichen Abgang sind sie durch den Grundeigentümer zu ersetzen.
- ⁴ Von den Naturobjekten (Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) ist ein Bauabstand von mindestens 6 m einzuhalten. Im Bereich des Bauabstandes sind Bauten und Anlagen, Lagerplätze, Terrainveränderungen und Ablagerungen sowie Verkehrsanlagen untersagt.
- ⁵ Im Sinne einer ökologischen Aufwertung der Hecken und Uferbepflanzungen sind innerhalb der Bauzonen im Bereich des Bauabstandes
- Terrainveränderungen auf ein Minimum zu beschränken,
 - Stützmauern gesamthaft auf eine Höhe von 80 cm zu beschränken,
 - nur einheimische sowie standortgerechte Bepflanzungen vorzusehen.
- ⁶ Der Gemeinderat kann für Fuss-, Wander- oder Landwirtschaftswege sowie vereinzelt auch für offene Spiel- und Erholungsanlagen unter Rücksichtnahme auf die Naturobjekte kleinere Abstände bewilligen. Vorbehaltlich bleiben die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes vom 17. Juni 2019²⁹ (insbesondere §§ 7, 26, 30).
- ⁷ Der Gemeinderat unterstützt durch geeignete Anreize die Erhaltung oder Neupflanzung von Hochstamm-Obstbäumen.
- ⁸ Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann der Gemeinderat eine entscheidende Ausnahmebewilligung mit der Auflage erteilen, dass ein Ersatz mit gleichem ökologischem Wert geschaffen wird. Die Gleichwertigkeit wird durch einen unabhängigen Fachexperten auf Kosten des Gesuchstellers beurteilt. Die Wahl des Experten erfolgt durch die Gemeinde.

²⁸ SRL 717

²⁹ SRL 760

Art. 23 Geotop-Objekte

(§ 17 NLG)

1. Schutzwürdige geologisch-geomorphologische Elemente (Geotope) sind im Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Sie sind im Zonenplan orientierend dargestellt.
2. Eingriffe in eingetragene Geotope ausserhalb der Bauzone bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

Art. 24 Kulturdenkmäler

(§ 142 PBG)

1. Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Die inventarisierten Kulturdenkmäler sind im Zonenplan orientierend dargestellt.
2. Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.
3. Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümerinnen und Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Art. 25 Archäologische Fundstellen

(§ 142 PBG)

1. Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.
2. Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

d. Sondernutzungsplanung

Art. 26 Gebiete mit Bebauungsplanpflicht

(§ 68 – 70 PBG)

1. In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Bebauungsplanpflicht dürfen Baubewilligungen nur gestützt auf einen rechtskräftigen Bebauungsplan erteilt werden.
2. Im Bebauungsplan werden unter Einbezug des Grundeigentümers Bestimmungen zur Etappierung festgelegt, wenn dies aufgrund Überwiegen der öffentlicher Interessen erforderlich ist.
3. Für die einzelnen Gebiete mit Bebauungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 6. Der Bebauungsplan legt die zulässigen Nutzungs- und Baumasse abschliessend fest. Zudem gelten die Vorgaben gemäss den massgebenden Zonenbestimmungen nach Art. 5 ff. dieses Reglements.
4. Die zuständige Stelle kann bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Bebauungsplan bewilligen, wenn diese:
 - a) kein Präjudiz für den Bebauungsplan schaffen und
 - b) dem Zweck des Gebiets mit Bebauungsplanpflicht nicht widersprechen.
5. Erstreckt sich der Bebauungsplan nur auf einen Teil des Gebiets mit Bebauungsplanpflicht, so muss dargetan werden, dass die geplante Überbauung dem in Anhang 6 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Bebauungsplanpflicht nicht widerspricht.

Art. 27 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche

(§ 75 Abs. 1 und 2 PBG)

1. In den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht dürfen Baubewilligungen nur gestützt auf einen Gestaltungsplan erteilt werden.
2. Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 7. Die Abweichungen gemäss Anhang 7 können gewährt werden, wenn die Kriterien nach § 75 Abs. 3 PBG und Art. 34 BZR erfüllt sind. Es besteht kein Anspruch auf Gewährung der maximal möglichen Abweichungen.
3. Alle Gestaltungspläne sind der Gemeinde zur Vorprüfung einzureichen. Dabei sind der anbegehrte ÜZ-Bonus und andere geplante Abweichungen gegenüber der Normalbauweise anhand der Kriterien in § 75 Abs. 3 PBG und Art. 34 BZR vom Gesuchsteller zu begründen.

⁴ Der Gemeinderat legt in den Gestaltungsplänen Realisierungsetappen fest.

⁵ Mit der ersten Baubewilligung ist der Nachweis zu erbringen, wie der Unterhalt von Anlagen wie Strassen, Plätzen oder Freiräumen und von Naturobjekten sowie Bepflanzungen auf Gemeinschaftsflächen sichergestellt wird (Miteigentümerschaftsregelung oder Genossenschaftsstatut).

⁶ Die zuständige Stelle kann bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn sie:

- a) kein Präjudiz für den Gestaltungsplan schaffen und
- b) dem in Anhang 7 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht nicht widersprechen.

⁷ Erstreckt sich der Gestaltungsplan nur auf einen Teil des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht, so muss dargetan werden, dass die geplante Überbauung dem in Anhang 7 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht nicht widerspricht.

⁸ Die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan, bei dem von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan gemäss § 75 Abs. 2 PBG abgewichen werden kann, beträgt 4'000 m².

Bauvorschriften

e. Erschliessung

Art. 28 Abstellplätze

(§ 93 ff. StrG)

¹ Die Zahl der gemäss § 93 Abs. 1 des Strassengesetzes vom 21. März 1995³⁰ (StrG) mindestens erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird von der zuständigen Stelle nach dem voraussehbaren Bedarf unter Berücksichtigung der Kennwerte gemäss Tabelle in Anhang 8 bestimmt. Bei baulichen Erweiterungen und Nutzungsänderungen ist der Parkplatzbedarf für den Bestand und die Änderung gemeinsam aufzuzeigen. Ergibt die Ermittlung Bruchteile von Abstellplätzen, wird der Wert aufgerundet. Der Garagenvorplatz gilt nicht als Abstellplatz.

² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge inkl. Manövriertischen sind in der Regel gemäss der VSS-Norm SN 640 291a (2006) über das Parkieren zu stellen.

³ Die erforderliche Anzahl Abstellplätze für Fahrräder ist gemäss der VSS-Norm SN 640 065 (2011) über den leichten Zweiradverkehr zu berechnen.

⁴ Der Gemeinderat kann gestützt auf § 94 StrG oder gestützt auf ein Mobilitätskonzept nach Art. 29 die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze herabsetzen, diese auf mehrere Grundstücke aufteilen und deren Erstellung ganz untersagen.

⁵ Bei Abstellflächen mit mehr als 20 Abstellplätzen muss mindestens die Hälfte der Abstellplätze unterirdisch realisiert werden. Die Erweiterung bestehender oberirdischer Abstellflächen kann ausnahmsweise bewilligt werden.

Art. 29 Mobilitätskonzept

(§ 94 StrG)

¹ Die zuständige Stelle kann für Projekte mit mehr als 20 Abstellflächen für Personewagen in Planungs- und Baubewilligungsverfahren ein Mobilitätskonzept verlangen, wenn ein Potenzial zur Reduktion der Verkehrserzeugung erkennbar ist.

² Das Mobilitätskonzept muss mindestens folgende Aspekte behandeln:

- a) Ziel, Zweck und Zuständigkeit,
- b) Zusammenspiel von Parkplatzangebot und erwarteter Parkplatznachfrage,

³⁰ SRL 755

- c) Ausstattung der Parkierungsanlagen, namentlich die Anzahl Parkplätze und Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge,
 - d) Parkplatz-Bewirtschaftung und andere Massnahmen zur Reduktion der Parkplatznachfrage wie Carsharing, Veloverleih etc.,
 - e) Massnahmen zur Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Verkehrs (z.B. Verbesserung der Zugänglichkeit, finanzielle Beteiligung),
 - f) Monitoring,
 - g) Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden.
- Im «Leitfaden Mobilität» werden die Aspekte präzisiert. Dieser ist zu berücksichtigen.

Art. 30 Entwässerung

(Art. 7 GSchG)

- 1 Es gelten die Bestimmungen des Siedlungsentwässerungsreglements.
- 2 Bei Plätzen, Abstellflächen und Fusswegen dürfen wasserundurchlässige Beläge nur angelegt werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen oder wegen dem Umweltschutz erforderlich ist.

f. Abstände

Art. 31 Zusammenbau

(§ 129 Abs. 2 PBG)

Der Zusammenbau an der Grenze ist im Sinne von § 129 Abs. 2 PBG gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

g. Höhenmasse

Art. 32 Zurückversetzung oberstes Geschoss

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG sowie 139 Abs. 4 PBG, § 36 PBV)

- 1 Mit Ausnahme der Wohnzone C gilt in den Dorf-, Wohn- und Mischzonen in Bezug auf die maximale Gesamthöhe folgender Vorbehalt: Bei Gebäuden mit Flachdach (bis 8° Dachneigung) muss das oberste Geschoss zurückversetzt werden. Im geneigten Gelände (mindestens 8%) betrifft die Zurückversetzung mindestens die talseitige Fassade.
- 2 Die Fläche des obersten Geschosses³¹ muss gegenüber der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1/3 reduziert werden.

³¹ Geschossfläche nach Norm SIA 416 (2003)

- 3 Das zurückversetzte oberste Geschoss darf eine Höhe von maximal 3.5 m aufweisen (OK fertiger Boden bis OK Dachrand, vgl. Skizze im Anhang 9).
- 4 Die Regelung der Zurückversetzung gilt nicht, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschritten wird.

Art. 33 Terrassenhäuser

(§ 139 Abs. 6 PBG)

- 1 Terrassenhäuser sind nur in den Wohnzone A zulässig und dürfen talseitig maximal vier sichtbare Fassaden aufweisen. Die Geschosse müssen, rechtwinklig zum Hang gemessen, um mindestens 4.50 m vom jeweils darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein.
- 2 Im Rahmen der zulässigen Höhenmasse darf zusätzlich (mit oder ohne Vorsprung) ein Sockelgeschoss ohne Hauptnutzfläche realisiert werden.
- 3 Anstelle der zonenspezifischen Höhen gilt eine Gesamthöhe von 7.00 m.
- 4 Die zonengemässe Überbauungsziffer gemäss Art. 7 erhöht sich für jedes versetzte Geschoss gemäss Abs. 1 um 30%.
- 5 Der Gemeinderat kann unter Begleitung durch das Fachgremium die Zurückversetzung abweichend von Abs. 1 bewilligen.

h. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Art. 34 Gestaltungsgrundsätze, Eingliederung

(§ 140 Abs. 1 PBG)

- Bei der Beurteilung, ob sich Bauten und Anlagen im Sinn von § 140 Abs. 1 PBG gut in die landschaftliche und bauliche Umgebung eingliedern, sind insbesondere zu berücksichtigen:
- a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes sowie die Eigenheiten des Quartiers,
 - b) die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
 - c) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
 - d) die Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
 - e) die Gestaltung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,

- f) die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Stützmauern, Abstellplätze und Eingänge,
- g) nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen sowie
- h) die topografische Einordnung.

Art. 35 Terrainveränderungen

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 16 PBG)

- 1 Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.
- 2 Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m wird die zonengemäss zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen sind Abgrabungen für Hauszugänge und Garagenzufahrten, wenn diese insgesamt nicht breiter als 7.0 m sind.

Art. 36 Dachgestaltung

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG, § 35 PBV)

- 1 Dächer sind in Form, Neigung, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung gewährleisten.
- 2 Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben der Raumplanungsrechts des Bundes und die Richtlinien Solaranlagen des Kantons.
- 3 Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 8° sind unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrasse oder für die Energiegewinnung genutzt werden.
- 4 Die oberste Flachdachfläche bei einem Gebäude darf nicht begehbar sein.
- 5 Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie ein Querfirst sind zulässig, wenn
 - a) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt,
 - b) der Abstand zwischen Dachaufbauten und den seitlichen Fassaden mindestens 2 m und zum First mindestens 0.5 m beträgt und
 - c) die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 2/5 der Länge der dazugehörigen Fassade umfassen.

Art. 37 Begrünung

- 1 Bei der Gartengestaltung, bei der Bepflanzung von Anlagen, namentlich von Lager-, Abstell-, Park- und Freiflächen, sowie bei der Begrünung von Bauten wie Flachdächern, Stützmauern und Stützkonstruktionen ist auf einen möglichst hohen Grünanteil zu achten und sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Belägen ist möglichst klein zu halten.
- 2 Im Siedlungsgebiet dürfen keine hochwachsenden Nadelgehölze neu gepflanzt werden (Endwuchs maximal 3.00 m).
- 3 Invasive standortfremde Pflanzen (Neophyten) gemäss der wissenschaftlich anerkannten Schwarzen Liste / Watch-Liste dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu entfernen.
- 4 Der Gemeinderat bzw. die Fachgremien im Sinne von Art. 3 können insbesondere am Siedlungsrand und in den Arbeitszonen mit dem Baugesuch in Ergänzung zum Umgebungsgestaltungsplan einen Bepflanzungsplan, ausgearbeitet durch eine anerkannte Fachperson, verlangen. Im Bepflanzungsplan ist aufzuzeigen, wie sich die Gebäude und deren Umgebung mittels Bepflanzung in das Landschafts- und Siedlungsbild eingliedern. Bei Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung verzichtet der Gemeinderat bzw. die Fachgremien in der Regel auf einen Bepflanzungsplan.
- 5 Bäume und Sträucher im Siedlungsgebiet (ausgenommen in Grünzonen und in Naturobjekten) dürfen im Alt- und Neubestand die maximale Gesamthöhe gemäss Zonenbestimmungen nicht überschreiten. Der Gemeinderat kann für strassenbegleitende Bäume und in Gestaltungsplänen abweichende Baumhöhen gestatten. Laubbäume, welche die Aussicht von umliegenden Wohnparzellen nicht wesentlich behindern, sowie wertvolle Altbestände, sind von dieser Vorschrift nicht betroffen. Im Zweifelsfall entscheidet der Gemeinderat über eine vorliegende Sichtbehinderung, bezeichnet wertvolle Altbestände und verfügt die Entfernung von Bäumen.

Art. 38 Reklamen

(§ 116 PBG)

Permanente Plakatwände (Reklameanschlagstellen) werden unter folgenden Voraussetzungen bewilligt:

- a) Sie sind nur innerhalb der Kern-, Misch- oder Arbeitszonen zulässig.
- b) Sie werden nur aufgrund eines vom Gemeinderat für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Konzepts bewilligt, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der Wände bestimmt sind.

Art. 39 Parabolspiegel

Parabolspiegel dürfen nicht auf Dachgiebel und Dachvorsprünge angebracht werden.

Art. 40 Antennenanlagen

- 1 Als Antennenanlagen gelten Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk usw.) dienen, unter Ausnahme von Parabolspiegeln. Unter die Abs. 2 bis 6 fallen Antennen, die ausserhalb von Gebäuden angebracht werden und visuell wahrgenommen werden können.
- 2 Antennenanlagen haben sich an den in der baurechtlichen Grundordnung definierten planerischen Absichten zu orientieren. Auch innerhalb des Baugebiets bedarf die Bewilligung von Antennenanlagen einer Interessenabwägung. Um eine Interessenabwägung der Baubewilligungsbehörde zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller neben dem geplanten Standort Alternativstandorte zur Abdeckung des fraglichen Perimeters zu bezeichnen. Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen.
- 3 Neue Antennenanlagen sind in erster Linie mit bestehenden Antennenanlagen zu koordinieren. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage bei der bestehenden Antennenanlage zu erstellen.
- 4 Ist dies nachgewiesenermassen nicht möglich oder aufgrund des Versorgungsauftrags nicht ausreichend, kommen weitere Standorte in folgender Reihenfolge in Frage:
 - a) in den Arbeitszonen,
 - b) in der Kernzone oder der Dorfzone,
 - c) in Mischzonen,
 - d) in den Wohnzonen.Sie haben gegenüber anderen Zonen, die einen höheren Wohnanteil erlauben, einen Mindestabstand von 100 m aufzuweisen. Von diesem Abstand kann abgewichen werden, wenn kein anderer Standort möglich ist.
- 5 In Wohnzonen sind Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in der reinen Wohnzone üblichen Ausstattung zu entsprechen) zur Wohnzone aufweisen und ein objektiv nachvollziehbarer Bedarfsnachweis vorliegt. Sie sind unauffällig zu gestalten. In der Dorfzone und in Gebieten mit Wohnnutzungen gelten erhöhte Anforderungen an die Interessenabwägung bezüglich der Auswirkungen auf das Ortsbild und die Wohnqualität.

- 6 In einem Bereich von 100 m zu Schutzobjekten (Denkmalschutzobjekte, Kulturobjekte, Naturobjekte usw.) sind Antennenanlagen in der Regel nicht zulässig. Über die Zulässigkeit visuell nicht wahrnehmbarer Antennenanlagen ist im Einzelfall aufgrund einer Abwägung aller betroffenen Interessen zu entscheiden.

i. Sicherheit

Art. 41 Gefährdete Gebiete

(§ 146 PBG, § 42 PBV)

- 1 Die gefährdeten Gebiete gemäss § 146 PBG sind in der kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie sind in den Zonenplänen Gewässerraum (Nord und Süd) orientierend dargestellt.
- 2 Das rote Gefahrengebiet dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet.
- 3 Das blaue und das gelbe Gefahrengebiet dienen dem Schutz von Sachwerten bei mittlerer bzw. geringer Gefährdung durch Wasser- (Überschwemmung, Übersarung und Erosion) oder Rutschprozesse.
- 4 Die entsprechenden Gefährdungssituationen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens berücksichtigt.
- 5 In den roten Gefahrengebieten sind Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, verboten.
- 6 In den blauen Gefahrengebieten werden die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen festgelegt. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich auf anderen Grundstücken keine Erhöhung der Gefahr ergibt.
- 7 In den gelben Gefahrengebieten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Gefährdung hingewiesen. Dabei können Massnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minderung vorgeschlagen werden.

j. Gesundheit

Art. 42 Ersatzabgaben für Spielplätze und Abstellplätze

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 7 und 12, 159 PBG und 95 Abs. 1 StrG)

- 1 Die Ersatzabgabe für Spielplätze und andere Freizeitanlagen nach § 159 PBG beträgt Fr. 4'000.– pro abgabepflichtige Wohnung, welche nicht über die erforderlichen Flächen verfügt.
- 2 Die Ersatzabgaben für Abstellplätze der Motorfahrzeuge nach § 95 StrG beträgt pro fehlenden Abstellplatz Fr. 4'000.–.
- 3 Die Ersatzabgabe wird jährlich auf den 01.01. dem Zürcher Index der Wohnbaupreise angepasst (Basis April 2018 = 100).
- 4 Die Ersatzabgabe ist innert 30 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu bezahlen.

Art. 43 Beleuchtung und Lichtimmissionen

- 1 Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erheilen, sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine störenden Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtimmissionen sind zu vermeiden soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist.
- 2 Festinstallierte permanent betriebene grössere Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen, sind bewilligungspflichtig. Die Gemeinde kann im Rahmen des Bewilligungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept verlangen.
- 3 Die Gemeinde kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erlassen. Sie stützt sich dabei auf die einschlägigen anerkannten Normen und Richtlinien.
- 4 Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. Betriebe mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen gewährt werden.

Art. 44 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

- 1 In lärmbelasteten Gebieten gelten Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986³² (LSV). Eine Baubewilligung für Gebäude mit lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.
- 2 Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch um eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

Art. 45 Abfallbehandlung

- 1 Bei Neubauten sind auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Kehrichtbinde zu schaffen, die für die Kehrichtabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.
- 2 Die zuständige Stelle kann bei der Überbauung im Rahmen eines Gestaltungsplans die Einrichtung von Entsorgungspunkten und/oder Kompostieranlagen sowie Hundeverräuberungseinrichtungen verlangen.
- 3 Lage, Zuständigkeit für den Betrieb und Unterhalt usw. werden im Rahmen der Erschliessung bzw. Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Art. 46 Nebenräume

In Mehrfamilienhäusern sind in Verbindung zum Treppenhaus oder Eingang genügend grosse, von aussen ohne Treppe zugänglichen Einstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen zu erstellen.

k. Bestandegarantie innerhalb der Bauzonen

Art. 47 Volumenerhalt

(§ 178 PBG)

Die im Zonenplan speziell bezeichneten Bauten, welche die Überbauungsziffer überschreiten, können mit gleichem Volumen ersetzt werden.

Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 48 Gebühren

(§ 212 PBG)

- 1 Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden grundsätzlich nach Aufwand in Rechnung gestellt.
- 2 Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Bezug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrollen.
- 3 Der Gemeinderat verrechnet die Aufwendungen nach Aufwand gemäss den Ansätzen der kant. Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden.
- 4 Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.
- 5 Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 49 Strafbestimmungen

- 1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis Fr. 40'000.-.
- 2 Wer die Vorschriften nach Art. 20 Abs. 2 - 5 sowie Art. 22 Abs. 2 - 5 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 b NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.-, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.

Art. 50 Schlussbestimmungen

- 1 Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- 2 Das Bau- und Zonenreglement vom 24. Mai 2012 wird aufgehoben.
- 3 Folgende Bebauungspläne werden aufgehoben:
 - Bebauungsplan «Zellfeld», vom 18.12.1995
 - Bebauungsplan «Zellfeld-Zentrum», vom 18.08.2008

4 Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- Gestaltungsplan «Obertannberg», vom 14.05.1988
- 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 «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 «Seeblick-Tannbergstrasse», vom 16.08.1999
- Gestaltungsplan «Isleren» (Süd), vom 26.07.2000
- Gestaltungsplan «Murerhüsi», 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

- 5 Infolge der Aufhebung der Gestaltungspläne gemäss Abs. 4 sind notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dringlicher Rechte privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.

Schenkon, ...

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinschreiber:

... ..

Anhang 1: Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen

Spezielle Dorfzonen

Nr. 1 «Dorf Süd»

Zweck

- Entwicklung und Gestaltung des erweiterten Dorfkerns mit einer verdichteten Überbauung

Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Dorfzone

Mass der Nutzung

- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 534,00 m ü. M.
- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 3'250 m².

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht nach Art. 27
- Im Konzept Dorf-Süd darf die bebaute Fläche des obersten Geschosses maximal 80% des darunter liegenden Geschosses betragen. Die seeseitige Fassade (Südwest) des obersten Geschosses ist mindestens auf 66% ihrer Länge zurückzusetzen.
- Die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen sind aufzuzeigen.

Nr. 2 «Burg»

Zweck

- Entwicklung und Gestaltung des erweiterten Dorfkerns mit einer verdichteten Überbauung

Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Dorfzone

Mass der Nutzung

Baubereich A:

- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 1'500 m²
- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes
Baubereich A1: 552,00 m ü. M.
Baubereich A2: 556,50 m ü. M.

Baubereich B:

- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 1'800 m²
- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes:
Baubereich B1: 559,00 m ü. M.
Baubereich B2: 559,50 m ü. M.
Baubereich B3: 561,00 m ü. M.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

Zusatzbestimmungen

- Bewaltungsplanpflicht nach Art. 26: Das bei der Einzonung vorliegende Richtprojekt (Siegerprojekt der Testplanung) gilt als generell verbindliche Grundlage für die Bearbeitung des Bewaltungsplans.
- Baubereiche: Im Zonenplan sind die Baubereiche A und B festgelegt. Ausserhalb dieser Baubereiche sind nur Kleinbauten, Unterniveaubauten und Einstellhallen zulässig.
- Energie: Die Bauten erfüllen die Anforderungen gemäss Minergie A Eco; eine Zertifizierung als 2000-Watt-Areal ist anzustreben.
- Geotopschutz: Böschungen sollen möglichst flach sein und auf Aufschüttungen / Abgrabungen des gewachsenen Terrains ist zwecks Erhaltung der Geländeformen möglichst zu verzichten. Aus demselben Grund sind Stützmauern zu vermeiden. Sind sie zwingend notwendig, dann sind sie in Höhe und Anzahl auf ein Minimum zu beschränken und mit einheimischen standorttypischen Pflanzen zu begrünen.
- Umgebungsgestaltung: Die unbebauten Bereiche ausserhalb der Siedlungen sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten (mit Hochstamm-bäumen oder Baumhecken, Naturhecken, welche die Topographie der Seitenmoräne unterstützen; mit Blumenwiesen). Zulässig sind Kieswege mit Ruhebänken. Im Bebauungsplan sind die Anforderungen an einen Umgebungsplan und die wesentlichen Gestaltungsgrundsätze festzulegen.

Nr. 3 «Seematte»

Zweck

- Realisierung einer zentrumsnahen Überbauung mit hoher Wohnqualität und angemessener Dichte

Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Dorfzone

Mass und Lage der Nutzung

- Überbauungsziffer (ÜZ): max. 0.275
- Gesamthöhe: max. 6.50 m
- Fassadenhöhe: max. 6.50 m

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

Zusatzbestimmungen

- Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 5 % (südwärts ansteigend) zulässig.
- Die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen sind aufzuzeigen.
- Die Lärmschutzbauten sind in einheitlicher Form zu bauen.

Spezielle Wohnzonen

Nr. 1 «Striegelhöhe»

Zweck

- Realisierung einer Wohnsiedlung mit hoher Wohnqualität und angemessener Dichte

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

Mass und Lage der Nutzung

Bereich A1:

- Überbauungsziffer (ÜZ): max. 0.33
- Gesamthöhe: max. 10.50 m
- Bergseitige Fassadenhöhe: max. 10.50 m

Bereich A2a:

- Überbauungsziffer (ÜZ): max. 0.21
- Gesamthöhe: max. 10.50 m
- Bergseitige Fassadenhöhe: max. 7.50 m

Bereich A2b:

- Überbauungsziffer (ÜZ): max. 0.29
- Gesamthöhe: max. 7.00 m
- Bergseitige Fassadenhöhe: max. 4.50 m

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES II

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht nach Art. 27

Nr. 2 «Kirschgarten»

Zweck

- Realisierung einer familienfreundlichen Überbauung mit hoher Wohn- und Umgebungsqualität und einer effizienten Nutzung der Energie

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

Mass der Nutzung

Baubereich B1:

- Anrechenbare Gebäudefläche (agbF)³³: max. 1'180 m²
- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 549.50 m ü. M.

Baubereich B2:

- Anrechenbare Gebäudefläche (agbF)³³: max. 1'600 m²
- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 552.00 m ü. M.

Baubereich B3:

- Anrechenbare Gebäudefläche (agbF)³³: max. 1'950 m²
- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 557.00 m ü. M.

Baubereich B4:

- Anrechenbare Gebäudefläche (agbF)³³: max. 400 m²
- max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes: 567.50 m ü. M.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES II

Zusatzbestimmungen

- Bebauungsplanpflicht nach Art. 26
- Die Etappierung ist festzulegen.
- Die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen sind aufzuzeigen.

³³ Für Gebäude mit Hauptnutzflächen nach Norm SIA 416 (2003).

Nr. 3 «Untere Haldenweid»

Zweck

- Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

Mass der Nutzung

- max. Gesamthöhe: 9.0 m

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES II

Zusatzbestimmungen

- Die geneigten Flachdächer, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung und das einheitliche Erscheinungsbild sind als Charakteristika zu bewahren.
- Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen können bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.
- Für bauliche Erweiterungen gilt eine maximale ÜZ von 0.07; in jedem Fall darf eine Erweiterung im Umfang von 40 m² anrechenbarer Gebäudefläche vorgenommen werden, sofern mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstückfläche als Umgebungsfläche gemäss § 154a PBG erhalten werden.
- Für weitergehende bauliche Erweiterungen gilt eine Gestaltungsplanpflicht nach Art. 27.

Nr. 4 «Tannberg / Murerhüsi»

Zweck

- Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

Mass der Nutzung

- max. Gesamthöhe: 11.0 m

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES II

Zusatzbestimmungen

- Die Terrassenhausssiedlung mit Pultdächern, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung und das einheitliche Erscheinungsbild sind als Charakteristika zu bewahren.
- Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen können bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.
- Für bauliche Erweiterungen gilt eine max. ÜZ von 0.07; in jedem Fall darf eine Erweiterung im Umfang von 40 m² anrechenbarer Gebäudefläche vorgenommen werden, sofern mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstückfläche als Umgebungsfläche gemäss § 154a PBG erhalten werden.
- Für weitergehende bauliche Erweiterungen gilt eine Gestaltungsplanpflicht nach Art. 27.

Nr. 5 «Hinterattanberg»

Zweck

- Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

Mass der Nutzung

- max. Gesamthöhe: 8.0 m

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES II

Zusatzbestimmungen

- Die Terrassenhausssiedlung mit Satteldächern, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung und das einheitliche Erscheinungsbild sind als Charakteristika zu bewahren.
- Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen können bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.
- Für bauliche Erweiterungen gilt eine maximale ÜZ von 0.07; in jedem Fall darf eine Erweiterung im Umfang von 40 m² anrechenbarer Gebäudefläche vorgenommen werden, sofern mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstückfläche als Umgebungsfläche gemäss § 154a PBG erhalten werden.

- Für weitergehende bauliche Erweiterungen gilt eine Gestaltungsplanpflicht nach Art. 27.

Nr. 6 «Dorf»

Zweck

- Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

Mass der Nutzung

- max. Gesamthöhe bei Mehrfamilienhäuser: 15.5 m
- max. Gesamthöhe bei Einfamilienhäuser: 12.0 m

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES II

Zusatzbestimmungen

- Die Kruppelwäldächer, gemeinschaftliche Aussenräume und Parkierung und das einheitliche Erscheinungsbild sind als Charakteristika zu bewahren.
- Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen können bewilligt werden, sofern sie sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen.
- Für bauliche Erweiterungen gilt eine max. ÜZ von 0.07; in jedem Fall darf eine Erweiterung im Umfang von 40 m² anrechenbarer Gebäudefläche vorgenommen werden, sofern mindestens 25 % der anrechenbaren Grundstückfläche als Umgebungsfäche gemäss § 154a PBG erhalten werden.
- Für weitergehende bauliche Erweiterungen gilt eine Gestaltungsplanpflicht nach Art. 27.

Nr. 7 «Tannberg-Höhe»

Zweck

- Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

Mass der Nutzung

- Überbauungsziffer (ÜZ): gemäss des bei Inkrafttreten dieses Reglements vorhandene, rechtmässig bewilligte baulichen Bestands.
- Max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes:

Teilgebiet Süd:

- Grundstück Nr. 1037: 604.70 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1036: 604.30 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1035: 606.75 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1034: 609.60 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1033: 609.30 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1032: 609.00 m ü. M.

Teilgebiet Ost:

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

Teilgebiet Nord:

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

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES II

Zusatzbestimmungen

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

Nr. 8 «Isieren Nord»

Zweck

- Erhaltung der bestehenden Überbauung unter Berücksichtigung einer einheitlichen Quartierstruktur

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen

Mass der Nutzung

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

* gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes

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

- Für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen, gilt eine zusätzliche separate ÜZ: 0.07, mind. jedoch 40 m² anrechenbare Gebäudefläche

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES II

Zusatzbestimmungen

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

Spezielle Mischzonen

Nr. 1 «Zellfeld-Zentrum»

Zweck

- Realisierung einer Überbauung mit Dienstleistungsnutzung im Erdgeschoss entlang der Münsterstrasse

Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen

Mass und Lage der Nutzung

Bereich A1:

- Überbauungsziffer (ÜZ): max. 0.28
- Gesamthöhe: max. 16.00 m
- Fassadenhöhe: max. 16.00 m

Bereich A2:

- Überbauungsziffer (ÜZ): max. 0.34
- Gesamthöhe: max. 12.00 m
- Fassadenhöhe: max. 12.0 m

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht nach Art. 27
- Im Erdgeschoss des Baubereichs A2 sind zwingend Dienstleistungs- und Kleingewerbenutzungen anzuordnen.
- Die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen sind aufzuzeigen.

Nr. 2 «Zellgut»

Zweck

- Realisierung einer gemischten Überbauung mit Verkaufs- und Wohnnutzung, städtebauliche Aufwertung entlang der Münsterstrasse sowie ganzheitlich abgestimmte Erschliessung, Parkierung und Anlieferung mit Prüfung einer Verschiebung des Kantonsstrassenanschlusses nach Westen in den Bereich der heutigen Grundwasserschutzzone S1 und S2.

Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen
- Neue Verkehrs- und besucherintensive Betriebe sind nicht zulässig. Bestand, angemessene Erweiterungen und Verschiebung bestehender Betriebe innerhalb der Zone bleiben gewährleistet.

- Bei Beibehaltung der Verkehrserschliessung über den Kreisell Zellburg gilt die Nutzungsart der Arbeitszonen nach Art. 8 BZR bzw. der Grünzone nach Art. 13. BZR. Ist die Verschiebung der Erschliessung in den Bereich der heutigen Grundwasserschutzzone umgesetzt, gilt die Nutzungsart der Misczone nach Art. 9 BZR, wobei der Wohnanteil im Bereich westlich der neuen Erschliessungsstrasse auf einen Drittel der Hauptnutzfläche beschränkt ist und die minimale, dem Wohnen dienende Hauptnutzfläche auf dem Grundstück Nr. 32 im Falle eines Neubaus 3500 m² beträgt.

Mass und Lage der Nutzung

- Überbauungsziffer (UZ): max. 0.44
- Gesamt- und Fassadenhöhe: max. 15.00 m.
- Im Rahmen des Bebauungsplans kann die max. zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um max. 20 % erhöht werden.
- Am Kreisell Zellburg sind in einer Bautiefe von maximal 40.00 m ab Strassenrand Münsterstrasse maximal zwei ortsbauliche Akzente mit einer Gesamt- und Fassadenhöhe von 20.00 m zulässig. Voraussetzung sind eine ortsbauliche Aufwertung und eine publikumsattraktive Erdschossnutzung.
- Entlang der Münsterstrasse sind im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen zulässig.

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

Zusatzbestimmungen

- Bebauungsplanpflicht nach Art. 26
- Der Bebauungsplan resp. die Bebauungspläne sind auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 3 BZR zu erarbeiten. Bebauungspläne, die sich nur über einen Teil der Zone mit Bebauungsplanpflicht erstrecken sind zulässig, wenn sie eine Mindestfläche von 5 000 m² aufweisen und im Rahmen eines Gesamtkonzepts auf gezeigt wird, wie die bauliche Entwicklung und die Erschliessung der weiteren Teile sowie die Schnittstellen sichergestellt sind.
- Bis zur Ausserbetriebnahme des Pumpwerks III gelten innerhalb der Grundwasserschutzzone S1 und S2 die Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung für Grundwasserschutzzonen.
- Die Fassaden entlang der Münsterstrasse sind so auszugestalten, dass sie einen Bezug zum öffentlichen Raum aufweisen.

Nr. 3 «Zellfeldpark»

Zweck

- Realisierung einer Überbauung nach einheitlichem Konzept mit einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität.

Art der Nutzung

- Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- In den Erdgeschossen sind auch mässig störende Kleingewerbenutzungen zulässig.
- Nicht gestattet sind Verkaufsbetriebe für Güter des täglichen Bedarfs.

Mass und Lage der Nutzung

Baubereich A1 - A3:

- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 331.0 m²
- Gesamthöhe: max. 15.00 m
- Fassadenhöhe: max. 15.00 m

Baubereich B1 - B9:

- Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF): max. 331.0 m²
- Gesamthöhe: max. 12.00 m
- Fassadenhöhe: max. 12.0 m

Lärm-Empfindlichkeitsstufe

- ES III

Zusatzbestimmungen

- Bebauungsplanpflicht nach Art. 26
- Ausserhalb der Baubereiche A und B sind Kleinbauten im Umfang von 40 m² anrechenbarer Gebäudefläche zulässig.

Anhang 2: Zonen für öffentliche Zwecke

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Nutzung</i>	<i>ES</i>
a	Gemeindezentrum	Verwaltung, Schule, Sport, Kultur, Freizeit	III

Anhang 3: Erholungszone

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Nutzungsvorschriften</i>	<i>ES</i>
A	Strandbad Sursee	Bauten und Anlagen für das Seebad Sursee einschliesslich Parkplätze	III
B	Seepark	Bauten und Anlagen, die der Gemeindefläche als Erholungs- und Freizeittort dienen	III
C	Strandbad Schenkon	Bauten und Anlagen für das Seebad Schenkon	III
D	Triechtermoos	Extensive seebezogene Erholungsnutzung einschliesslich Parkplätze	III
E	Gemeindefläche	Extensive seebezogene Erholungsnutzung	III

Anhang 4: Grünzonen

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Nutzung</i>	<i>ES</i>
2	Kapelle	Umgebungsschutz der Kapelle, Parkierung (mit versickerungsfähigem Belag, jedoch kein Sickerasphalt)	III
3	Gewässerraum	Freihaltung Gewässer. Zulässige Anlagen und Nutzungen richten sich nach Art. 41c GSchV	III
4	Dorf / Chalberweidli	Aussichtspunkt mit Fussweg und Sitzbänken	III
5	Kirschgarten	Spielflächen, Retention / Versickerung, Strassenabwasser-Behandlungsanlage, Terrainanpassungen zum Wohngebiet und zur Erschliessungsstrasse, Fussweg, extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung	II
6	Kirschgarten	Erweiterung des Gewässerraums und Freihaltung des Waldrands. Naturnahe Gestaltung, unbefestigte Fusswege, Terrainanpassungen zum Wohngebiet. Keine Hochbauten	II
7	Burg	Naturnahe gestalteter Waldrandbereich, unbefestigte Fusswege, Aussichtspunkt mit Sitzbänken	III

<i>Nr.</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck/Nutzung</i>	<i>ES</i>
8	Tannberg	Naturnahe gestalteter Waldrandbereich, Spielplatz, Aufenthaltsbereich	II
9	Zellfeld-Zentrum	Spielplatz, Aufenthaltsbereich	III
10	Sommatten	Freihaltung Gewässer, Spielplatz, Aufenthaltsbereich, Retentionsanlage, Wendeplatz	II
11	Murerhüsi	Naturnahe gestalteter Waldrandbereich, Spielplatz, Aufenthaltsbereich, Parkierung	II
12	Murerhüsi	Freihaltung von exponierten, ökologisch oder landschaftlich empfindlichen Gebieten	III

Anhang 5: Naturobjekte

<i>Nr.</i>	<i>Beschreibung</i>
1	Weihenlandschaft
2	Artenreicher, stufiger Waldrand
3	Einzelbaum: Eiche
4	Feuchtgebiet
5	Gerinne mit Staudensaum
6	Einzelbaum: Linde
7	Weihenlandschaft
8	Einzelbaum: Linde
9	Einzelbaum: Eiche
10	Einzelbäume: 2 Linden
11	Einzelbäume: 2 Linden
12	Baumgruppe
13	Baumgruppe

Anhang 6: Gebiete mit Bebauungsplanpflicht

Bezeichnung	Zweck und ergänzende Bestimmungen
Oberdorf	Das Siegerprojekt der Testplanung Dorf Schenkon (2010) gilt als orientierende Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans.
Unterdorf	Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns. Die Bauherrschaft hat auf eigene Kosten ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 4 durchzuführen. Der Erhalt der erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar ist anzustreben. Die erforderlichen Lärmschutzmassnahmen sind aufzuzeigen
Burg	gem. Anhang 1 (Spezielle Dorfzone)
Kirschgarten	gem. Anhang 1 (Spezielle Wohnzone)
Zelgut	gem. Anhang 1 (Spezielle Mischzone)
Zellfeldpark	gem. Anhang 1 (Spezielle Mischzone)

Anhang 7: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Bezeichnung	Zweck und ergänzende Bestimmungen	maximal zulässige Abweichung ³⁴ nach § 75 Abs. 1 PBG
Dorf Süd	gem. Anhang 1 (Spezielle Dorfzone)	keine
Striegelhöhe	gem. Anhang 1 (Spezielle Wohnzone)	keine
Zellfeld-Zentrum	gem. Anhang 1 (Spezielle Mischzone)	keine
Zellfeld-Tenniscenter	Die maximal zulässige Gesamthöhe darf auf maximal 55 % der anrechenbaren Gebäudefläche um 3.0 m erhöht werden, wenn sie im Gegenzug auf der übrigen anrechenbaren Gebäudefläche um mindestens 3.0 m reduziert wird.	Gesamthöhe: + 3.0 m
Zellfeld Nord	Die maximal zulässige Gesamthöhe darf auf maximal 55 % der anrechenbaren Gebäudefläche um 3.0 m erhöht werden, wenn sie im Gegenzug auf der übrigen anrechenbaren Gebäudefläche um mindestens 3.0 m reduziert wird.	Gesamthöhe: + 3.0 m
Zentrum	Die maximal zulässige Gesamthöhe darf auf maximal 55 % der anrechenbaren Gebäudefläche um 3.0 m erhöht werden, wenn sie im Gegenzug auf der übrigen anrechenbaren Gebäudefläche um mindestens 3.0 m reduziert wird.	Gesamthöhe: + 3.0 m
Dorf	Das qualitätssichernde Verfahren kann im Sinne von Art. 4 Abs. 3 BZR in Form einer Begleitung durch das Fachgremium erfolgen. Die Lage gilt nicht als Ecksituation im Sinne von Art. 6 Abs. 3 lit. b BZR. Wohnungen im Erdgeschoss sind somit zulässig.	keine
Zellburg	Verdichtete Überbauung mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und Parkierung	ÜZ: + 10 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Greuel I	Sicherstellung einer koordinierten, qualitativ hochwertigen Entwicklung auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m

³⁴ Von den Massen und Ziffern, die in der Spalte nicht erwähnt werden, sind maximal Abweichungen gemäss § 75 Abs. 2 PBG zulässig.

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck und ergänzende Bestimmungen</i>	<i>maximal zulässige Abweichung³⁵ nach § 75 Abs. 1 PBG</i>
Greuel II	Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Entwicklung der Baugruppe auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4. Das qualitätssichernde Verfahren kann im Sinne von Art. 4 Abs. 3 BZR in Form einer Begleitung durch das Fachgremium erfolgen.	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: keine Fassadenhöhe: keine
Postmatte	Verdichtete Überbauung mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und Parkierung	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Schützenmatte	Verdichtete Überbauung mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und Parkierung	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Sonnmatte	Einfamilienhaus-Quartier mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und einheitlichen Gebäudetypen (Flachdachbauten mit versetzten Geschossen)	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: keine Fassadenhöhe: keine
Murerhüsi	Oberes Gebiet: Flachdachbauten mit Ausrichtung senkrecht zum Hang; bergseitige Fassadenhöhe max. 4.0 m; Zurückversetzung des obersten Geschosses ist nicht zulässig. Unteres Gebiet: Überbauung als Terrassenbau	ÜZ: keine Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: keine
Tannberg-Höhe	gem. Anhang 1 (Spezielle Wohnzone)	keine

Anhang 8: Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Berechnung der Abstellflächen für Fahrzeuge

1. Parkplätze für Wohnungen
- EFH, Doppel-EFH, Reihenhäuser
 - Wohnungen mit 3 und mehr Zimmern: 2 PP pro Wohnung
 - Kleinwohnungen: 1 PP pro Wohnung
 - Wohnungen in Mehrfamilienhäusern:
 - Wohnungen: 1.5 PP pro Wohnung
 - zuzüglich 10 % als Besucherparkplätze markiert
 - Alterswohnungen öffentlicher Körperschaften und Alterswohnungen deren Verbilligung der Gesetzgebung über die Wohnbauförderung entspricht 0.5 PP pro Wohnung

2. Parkplätze für Arbeitsplätze und Dienstleistungen

<i>Nutzungsart³⁵</i>	<i>1 Parkplatz für Beschäftigte pro</i>	<i>1 Parkplatz für Besucher und Kunden pro</i>
<i>Büros, Labors, Praxen</i>	75 m ² ³⁶	150 m ² ³⁶
<i>Lagerräume, Archive</i>	300 m ² ³⁶	-
<i>Läden</i>	150 m ² ³⁶	75 m ² ³⁶
<i>Fabrikation, Werkstätten</i>	100 m ² ³⁶	500 m ² ³⁶
<i>Restaurants, Cafés</i>	25 Sitzplätze	4 Sitzplätze
<i>Hotel, Pensionen</i>	12 Betten	4 Betten + 1 Carparkplatz ³⁷ pro 50 Betten
<i>Kulturräume, Saalbauten, Unterhaltungsstätten etc.</i>		10 Sitzplätze

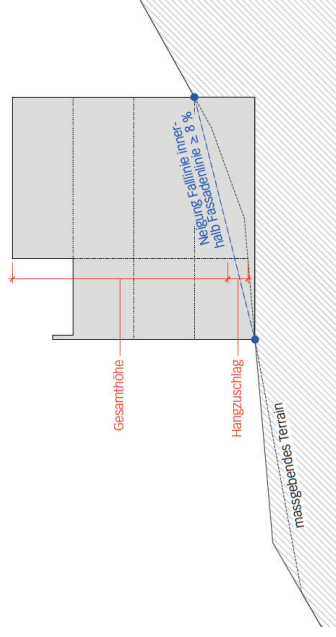
³⁵ Den Bedarf an Parkplätzen für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die den oben aufgeführten Nutzungsarten nicht eindeutig zugewiesen werden können, legt der Gemeinderat von Fall zu Fall anhand der VSS-Norm SN 640 281 (2013) fest.

³⁶ Hauptnutzfläche (HNF) nach Norm SIA 416 (2003)

³⁷ Für jeden erstellten Carparkplatz müssen 4 Personenwagenparkplätze weniger erstellt werden.

Anhang 9: Erläuternde Skizzen

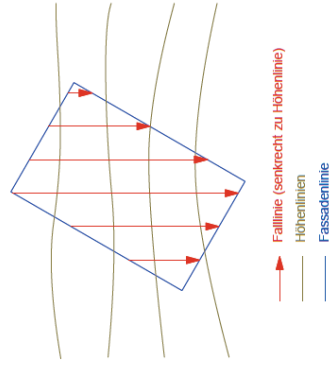
Hangzuschlag zur Gesamthöhe
 (Art. 5, 7 BZR)



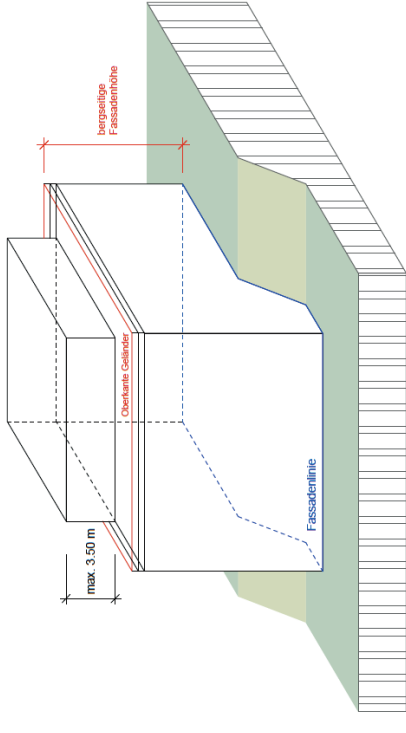
Neigung Falllinie	<8%	8%	9%	...	14%	15%	>15%
Hangzuschlag	0.0 m	0.80 m	0.90 m	...	1.40 m	1.50 m	1.50 m

Die Werte der Neigung werden auf ganze Zahlen abgerundet (keine Nachkommastellen).

Messweise der Falllinie

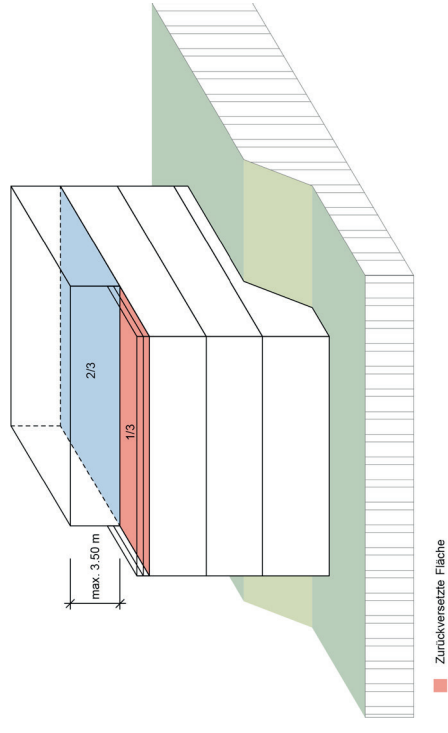


Maximale bergseitige Fassadenhöhe bei Gebäuden mit Flachdach
 (Art. 7 BZR)

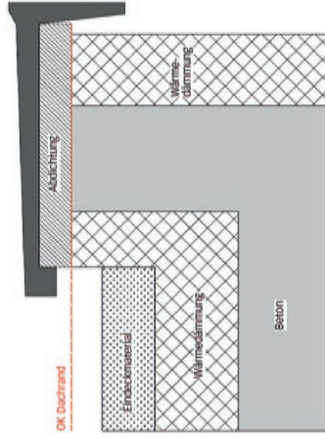


Wird das oberste Geschoss gemäss Art. 32 BZR auf der ganzen Länge fassadenbündig an die bergseitige Fassade angeordnet, ist die Fassadenhöhe nicht einzuhalten. Die Höhe des Gebäudes wird in diesem Fall durch die maximale Gesamthöhe und die maximale Höhe des obersten Geschosses begrenzt.

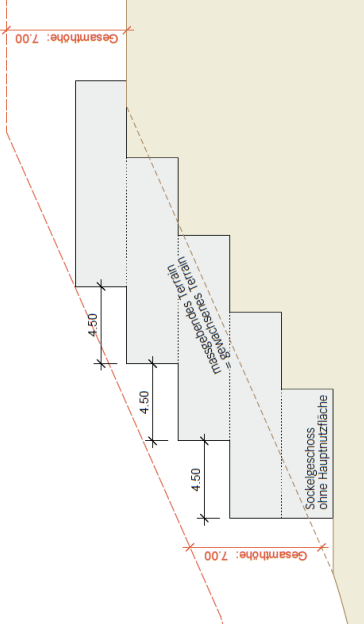
Zurückversetzung oberstes Geschoss
 (Art. 32 BZR)



Querschnitt Dachaufbau (mit OK Dachrand)
(Art. 32 BZR)



Terrassenhäuser
(Art. 33 BZR)



Partielle Fassadenerhebungen
(Art. 5, 7, 9 BZR)

