

Gemeinde Schenkon

Revision der Ortsplanung, Nutzungsplanung

Mitwirkungsbericht

17. September 2020

Vom Gemeinderat am 31. August 2020
genehmigt.

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinde Schenkon
Schulhausstrasse 1
6214 Schenkon

Auftragnehmer:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, 3001 Bern

Bearbeitung:

Thomas Achermann, MSc ETH in Raumentwicklung
und Infrastruktursysteme
Sarah Kappeler, Geografin BSc

Schenk\Nutzungsplanung 06494\4_Resultate\
10_Mitwirkung\4_MB\06494 MB 200917_public.docx

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4
Eingaben bezüglich Arbeits- und Mischgebieten.....	5
Eingaben bezüglich Dorf- und Kernzonen	10
Eingaben bezüglich Wohnzonen	12
Eingaben bezüglich Gewässerraum	20
Ein- und Auszonungsbegehren, Reservezonen.....	22
Sonstige Anliegen	24
Fragen/Anmerkungen an den Gemeinderat	26

Einleitung

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schenkon stammt aus dem Jahr 2012. Aufgrund der veränderten übergeordneten Gesetze und Planungen ist eine grundlegende Überarbeitung bis Ende 2023 gesetzlich vorgeschrieben. Als Basis dafür wurde in der ersten Phase ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erstellt. Darin wurden die Rahmenbedingungen sowie die künftigen räumlichen und thematischen Entwicklungsschwerpunkte definiert. In einer zweiten Phase wurden die grundeigentümergebundene Instrumente der Ortsplanung, der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement, überarbeitet.

Die revidierten Planungsinstrumente wurde von der Gemeinde Schenkon im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkungsaufgabe zur Stellungnahme vorgelegt. Ein Flyer, welcher die wichtigsten Inhalte der Revision der Ortsplanung zusammenfasst, wurde in alle Haushalte verschickt. Die Mitwirkungsaufgabe dauerte vom 9. September bis am 23. Oktober 2019. Am 17. September 2019 wurde im Begegnungszentrum Schenkon eine öffentliche Mitwirkungsveranstaltung durchgeführt.

Während der Auflagefrist konnte jedermann schriftlich Anregungen und Einwendungen einreichen. Die Eingaben waren an die Gemeinde Schenkon, Schulhausstrasse 1, 6214 Schenkon zu richten. Parallel zur Mitwirkungsaufgabe wurde das Dossier dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung eingereicht.

Der vorliegende Bericht fasst die Eingaben der Mitwirkenden zusammen (linke Spalte). Die Eingaben wurden nach Absender in Kategorien unterteilt (PP=Privatpersonen, F=Firmen, BPV=Behörden/Parteien/Verbände) und nummeriert. An der Mitwirkung beteiligten sich fünf Behörden, Parteien und Verbände, drei Firmen und 23 Privatpersonen. Zu jeder Eingabe nimmt der Gemeinderat Stellung (rechte Spalte). **«Fett» geschriebene Textstellen weisen auf eine Anpassung in den Planungsinstrumenten (Zonenpläne, Bau- und Zonenreglement) aufgrund der Mitwirkung hin.** Keine spezielle Formatierung hat erklärenden Charakter.

Eingaben bezüglich Arbeits- und Mischgebieten

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
BPV-2	<p>Parzelle: 615, 1048 (ESP Sursee Nord)</p> <p>Antrag: Die Grundstücke sollen in die Arbeitszone B eingezont werden. Parallel dazu ist eine Landumlegung mit Grundstück Nr. 56 vorzunehmen, sodass die Fläche nördlich der beiden Kreisel des Gebiets Schwyzermatt zu liegen kommt.</p> <p>Alternativantrag: Als Alternative beantragt die Einwohnergemeinde Stadt Sursee, dass die Grundstücke Nrn. 56, 615 und 1048 als Reservezone festgelegt werden. Damit wird die im REK Schenkon ausgewiesene Absicht des Gemeinderats bestärkt, das Gebiet mittel- bis langfristig der Bauzone zuzuweisen.</p> <p>Begründung: Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung der Arbeitsgebiete der Stadt Sursee soll den bestehenden Betrieben die Möglichkeit geschaffen werden, ihren Betriebsstandort innerhalb des Raumes von Zentrum SurseePlus verlegen zu können.</p>	<p>Das grundsätzliche Bedürfnis an einer Erweiterung des Arbeitsgebiets wird anerkannt. Eine Einzonung wird die Gemeinde basierend auf einem ausreichend begründeten Antrag der Grundeigentümer prüfen. Es ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an eine Einzonung gemäss der Koordinationsaufgabe S1-6 des kantonalen Richtplans erfüllt werden können. Die Zonenerweiterung ist überkommunal abzustimmen. Es bestehen noch offene Fragen bezüglich Verkehrsaufkommen / -abwicklung.</p> <p>Die Einzonung ist zu gegebener Zeit in einer separaten Teilrevision möglich. Die Gemeinde Schenkon erwartet, dass die Initiative von den betroffenen Grundeigentümern aus geht.</p> <p>Eine Umzonung in die Reservezone wird als nicht zweckmässig erachtet. Eine spätere Einzonung wird dadurch nicht erleichtert. Die Gemeinde Schenkon hat zudem ihre Reservezonen im Sinne der Koordinationsaufgabe S1-1 / S1-8 überprüft. Das zulässige Mass von 8 % des Siedlungsgebiets wird bereits erreicht.</p>
BPV-2	<p>Parzelle: 615, 1048 (ESP Sursee Nord)</p> <p>Antrag: Auf die Festlegung des Naturobjekt Nr.13 „Weiher“ soll verzichtet werden.</p> <p>Begründung: Auf den Nachbarparzellen ist eine etappierte Realisierung des Arbeitsgebiets „ESP Sursee Nord“ geplant.</p>	<p>Der kleine Weiher ist weitgehend verlandet. Die Hecke hat eine wichtige Vernetzungsfunktion zwischen Zoll- und Chommlibach. Die Bedeutung des Weihers ist demgegenüber untergeordnet. Daher wird auf die Festlegung des Naturobjekts Nr. 13 verzichtet. Die Hecke bleibt als orientierenden Planinhalt weiterhin im Zonenplan vermerkt.</p>
F-3	<p>Art. 7 Arbeitszone</p> <p>Antrag: Erhöhung der ÜZ auf 0.70 (aktuell 0.6).</p>	<p>Die aktuell realisierte ÜZ auf dem Grundstück Nr. 980 beträgt 0.39. Mit der Teilrevision wird die rechtlich mögliche ÜZ bereits um 50 % erhöht. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten werden zudem durch</p>

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
	<p>Zusätzlich soll eine Sonderregelung im Art. 7 verankert werden: „Der Gemeinderat kann eine höhere Überbauungsziffer bis 0.80 bewilligen, wenn Grünfläche in genügender Grösse vorhanden sind und innerhalb des Baubereichs ausgewiesen werden.“</p>	<p>die neuen Höhengvorschriften geschaffen. Eine weitere Erhöhung der ÜZ von 0.6 auf 0.7 kann aufgrund der geltenden Grenzabstände kaum realisiert werden. Zudem wird an der Grünflächenziffer von 0.15 und den Anforderungen an die Siedlungsbegrünung gemäss Art. 11 Abs. 5 BZR festgehalten. Daher ist eine höhere ÜZ als 0.6 weder realisierbar noch ortsbaulich erwünscht.</p>
F-3	<p>Art. 7 Arbeitszone, erweiterter Grenzabstand (nach Abs. 4) Antrag: Der 10m breite Streifen soll bebaut werden dürfen. Eine Betriebserweiterung ist vorwiegend im EG sinnvoll aufgrund der schweren (Produktions-)Maschinen. Mit zusätzlichen Massnahmen (analog zur Autobahn) sollte das Grundwasser geschützt werden können.</p>	<p>Bei der Betriebserweiterung handelt es sich vorwiegend um ein Partikularinteresse. Die Gemeinde Schenkon ist selbstverständlich an einer positiven Entwicklung der ortsansässigen Betriebe interessiert. Der Schutz des Grundwassers ist von hohem öffentlichem Interesse, da die Trinkwasserversorgung der Region davon abhängig ist. Im Unterschied zur Betriebserweiterung handelt es sich auch beim Bau der Autobahn um ein hohes öffentliches Interesse. Aufgrund der unterschiedlichen Interessenlage sieht der Gemeinderat nur geringe Chancen für eine Reduktion des Abstands. Den Betrieben steht es hingegen frei, die technische Machbarkeit eines ausreichenden Grundwasserschutzes als Diskussionsgrundlage nachzuweisen. Der Gemeinderat sieht dazu keinen dringenden Handlungsbedarf.</p>
PP-9	<p>Art. 8 Mischzone Antrag: Erhöhung der maximale Überbauungsziffer mit Wohnanteil ab 30 % auf 0.29 und bei einem Wohnanteil bis 30 % auf 0.37. Alternativ ist eine Erhöhungsmöglichkeit um 0.05 als Ausnahmebestimmung bei besonderen Verhältnissen (z.B. kleinen Parzellen, Qualitätssicherndes Verfahren) aufzuführen und zu ermöglichen.</p>	<p>Der Antrag nimmt konkret Bezug auf das Privatgrundstück von PP-9. Aufgrund einer erneuten Prüfung der örtlichen Situation wird von einer Umzonung in die Mischzone abgesehen. Der Antrag erübrigt sich dadurch. Ausschlaggebend sind die unterschiedlichen Grundeigentümerinteressen und die Parzellenstruktur. Es ist ergänzend festzuhalten, dass die strengeren Abstandsvorschriften zur Kantonsstrasse (6.0 m nach § 84 StrG) keine Erhöhung der ÜZ begründen. Auf kleinen Parzellen ist die Erreichung der max. ÜZ aufgrund der Abstandsvorschriften erschwert, was wiederum keine Erhöhung der ÜZ begründet.</p>

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
		Eine Erhöhung der ÜZ um maximal 10% ist im Rahmen eines freiwilligen Gestaltungsplans möglich.
PP-9	Art. 8 Mischzone Antrag: Erhöhung der Überbauungsziffer für Nebennutzungen von 0.07 auf 0.09 jedoch auf mindestens 60m ² (statt 40m ²).	Von einer Erhöhung der ÜZ in der Mischzone wird abgesehen. Bei einem Wohnanteil unter 30 % gilt eine höhere (Haupt-)ÜZ. Dadurch werden Gewerbenutzungen bevorteilt und zwar unabhängig davon, ob es sich um Haupt- oder Nebennutzungen handelt. An dieser Regelung wird festgehalten. Eine weitere Erhöhung der ÜZ für Nebennutzungen wird als unnötig erachtet.
F-1	Art. 9 Spezielle Mischzone (Zellgut) Antrag: Anpassung „Zweck“ der Speziellen Mischzone „Nr. 2 Zellgut“ [Anhang 2 BZR]. Erschliessung soll aus dem Zweck gestrichen werden. Vorschlag Formulierung Zweck: <i>Realisierung einer gemischten Überbauung mit Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzung, städtebauliche Aufwertung entlang der Münsterstrasse sowie ganzheitlich abgestimmte Erschliessung, Parkierung und Anlieferung.</i>	Die Verschiebung des Kantonsstrassenanschlusses in den Bereich der heutigen Grundwasserschutzzone ist nach wie vor das Ziel der Gemeinde. Die Gemeinde hat die Machbarkeit (Vorprojekt inkl. Kostenschätzung) zwischenzeitlich abgeklärt. Die Erschliessungsachse wird neu im Zonenplan mittels der Ausscheidung einer Verkehrszone im Zonenplan gesichert. Daher sieht der Gemeinderat keinen Anlass, den Zweck der Speziellen Mischzone Nr. 2 anzupassen.
F-1	Art. 9 Spezielle Mischzone (Zellgut) Antrag: In den Zusatzbestimmungen der speziellen Mischzonen soll geregelt werden, dass massvolle Erweiterungen und betriebliche Anpassungen der bestehenden Betriebe ohne einen Bebauungsplan möglich sind.	Eine entsprechende Regelung ist in Art. 28 Abs. 4 für alle Gebiete mit Bebauungsplanpflicht bereits definiert. Von einer weiteren Lockerung dieser Bestimmung wird abgesehen.
PP-23 PP-24	Parzelle: 33 (Zellgut) Antrag: Beim Grundstück 33 soll analog der Nachbargrundstücke (Arbeitszone A) eine Maximalhöhe von 30 m gelten.	Weder grenzt das Grundstück neu an die Arbeitszone noch ist in der nächstgelegener Arbeitszone eine Gesamthöhe von 30 m zulässig (lediglich 18.0 m). Innerhalb der Arbeitszone wird eine Abstufung der Gesamthöhe (30 m / 24 m / 18 m) vorgenommen. In der Mischzone soll die

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
		zulässige Gesamthöhe weiterhin bei 13.5 m belassen werden. Mit der Ermöglichung eines Wohnanteils wird angestrebt, ein ähnlicher Mehrwert für alle Grundeigentümer im Gebiet Zellgut zu schaffen.
PP-23 PP-24	<p>Art. 9 Spezielle Mischzone (Zellgut)</p> <p>Antrag: Die vorgesehene Beschränkung der Wohnnutzung sowie die Höhenbeschränkungen sind unangemessen und daher anzupassen.</p> <p>Begründung: Die Höhenbeschränkung auf 13.5 m würde gegenüber dem Ist-Zustand zu keiner Verbesserung führen und widerspricht dem RPG, das eine Verdichtung und Optimierung der Bauzone vorsieht.</p>	Durch die Umzonung wird die Wohnnutzung zulässig. Eine zusätzliche Lockerung der Höhenbeschränkung ist in Anbetracht des beabsichtigten abgestuften Übergangs von der Arbeitszone zur Mischzone (Zellfeldpark) nicht angemessen.
PP-23 PP-24	<p>Areal: Spezielle Mischzone Zellgut</p> <p>Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Auf eine Etappierung ist zu verzichten. – Auf eine vorgezogen Teilzonenänderung nur für einzelne Grundstücke ist zu verzichten. <p>Begründung: Ein solches Vorhaben kommt einer groben Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes gleich und ist rechtsstaatlich höchst bedenklich.</p>	Die Einschätzung wird nicht geteilt. In der Gesamtrevision der Ortsplanung sowie der zugrunde liegenden Machbarkeitsstudie Zellgut wird die langfristige Entwicklung des Gebiets aufgezeigt. Weil das Verfahren der OP-Revision zu lange dauert, um dem dringenden Anliegen der ortsansässigen Betriebe gerecht zu werden, erachtet der Gemeinderat die Etappierung mit Behandlung in einer Teilrevision als gerechtfertigt.
PP-23 PP-24	<p>Areal: Spezielle Mischzone Zellgut</p> <p>Bemerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Ermöglichung von zwei ortsbaulichen Akzenten an der Münsterstrasse mit Gebäudehöhen von 20 m wird begrüsst. – Der Kreisell Zellgut mit Erschliessung des bisherigen Coop und der dahinterliegenden Gewerbegrundstücke ist von langer Hand und mit grossem finanziellem Aufwand erstellt worden. – Die Erschliessbarkeit und der Zugang zum Coop ist auch auf der Basis des bestehenden Kreisells gewährleistet. 	<p>Mit der Verlegung der Erschliessungsstrasse wird eine Entflechtung auf dem Coop Areal erreicht und die Eignung zur Wohnnutzung des Grundstücks Nr. 33, 35 und 1089 erhöht. Der Gemeinderat erachtet die Verlegung der Erschliessungsstrasse somit als wichtige Voraussetzung, um die Erhöhung des Wohnanteils zu rechtfertigen.</p> <p>Um diesem Zusammenhang Nachdruck zu verleihen, wird die Art der Nutzung der Speziellen Mischzone «Zellgut» angepasst und die projektierte Erschliessungsachse neu im Zonenplan mittels der Ausscheidung einer Verkehrszone gesichert.</p> <p>Vor der öffentlichen Auflage ist von Seiten der GrundeigentümerInnen in einem «Letter of Intent» der Neukonzeption der Erschliessung zuzustimmen. Ansonsten verbleiben die Grundstücke in der</p>

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
	– Unter keinem Aspekt macht es Sinn, diesen Kreisel faktisch zu schliessen und an dessen Stelle eine neue Gewerbegebietser-schliessung mit einem neuen Kreisel zu planen.	Arbeits- bzw. Grünzone.

Eingaben bezüglich Dorf- und Kernzonen

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
F-2	<p>Art. 5 Kernzone Antrag: Keine ÜZ und keine Höhe festlegen für Kernzone (analog zur Dorfzone A) um einzelne Punktbauten zu ermöglichen, welche städtebauliche Akzente setzen.</p>	<p>Die OPK hat sich dazu ausgesprochen, eine ÜZ als orientierendes Mass für die Beurteilung einer ortsverträglichen Dichte festzulegen.</p> <p>Da die Kernzonen einer GP-Pflicht unterstehen und in diesem Rahmen ein qualitätssicherndes Verfahren erfolgt, kann nach Abs. 5 eine abweichende ÜZ festgelegt werden.</p> <p>Die Festlegung einer Gesamthöhe ist in nachbarschaftlichen Belangen von Bedeutung. Punktbauten bis 16 m sind möglich. Damit lässt sich in Schenkon ein städtebaulicher Akzent setzen.</p>
F-2	<p>Art. 4 Dorfzone Areal: Unterdorf Antrag: Ergänzung folgender Formulierung in Anhang 7: Verdichtete Überbauung mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und Parkierung; ÜZ: +20%, Gesamthöhe: +3.0 m, Fassadenhöhe: +3.0 m</p>	<p>In der Dorfzone B ist keine GP-Pflicht vorgesehen (OPK, 20.8.19). Die entsprechende Signatur ist im Zonenplan zu löschen. Der Antrag hat sich dadurch erübrigt.</p>
F-2	<p>Areal: Dorf / Unterdorf Antrag: Parz. 269, 300, 1085 in die «Kernzone» überführen um die Möglichkeit einer eventuellen massvollen Nachverdichtung gewährleisten zu können.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Das Grundstücks Nr. 269 wird in die Kernzone umgezont. Dadurch entfällt die für den kleinen Perimeter umstrittenen BP-Pflicht. Zudem entfällt dadurch die Ungewissheit der künftig möglichen Gesamthöhe. Das qualitätssichernde Verfahren wird auch in der Kernzone verlangt. – Das Grundstück Nr. 1085 liegt im Geltungsbereich des BP Dorf-kern-Ochsen und wurde erst vor kurzem überbaut. Im Rahmen der Testplanung Dorf Schenkon schlug das Konzept der Architekten Lütholf + Scheuner einen Bau mit 6 Geschossen vor. Letztlich wurden mit dem Bebauungsplan deren 4 gutgeheissen. Der Gemeinderat steht einer Aufstockung auf die ursprünglich 6 Geschosse grundsätzlich positiv gegenüber. Daher wird eine Umzonung in die Kernzone mit GP-Pflicht und die Aufhebung

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
		<p>des BP über dem Teilgebiet (im Rahmen der OP-Revision) vorgenommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Unterteilung in eine Dorfzone A und B ist folglich nicht mehr erforderlich und wird aufgehoben. – Eine Umzonung südlich des Dorfbachs macht für einzelne Parzellen (hier Nr. 300) wenig Sinn. Eine gebietsbezogene Betrachtung ist aufgrund der unterschiedlichen Eigentümerinteressen gescheitert. Daher wird keine Kernzone in Betracht gezogen.
PP-14	<p>Parzelle: 269 (Dorf)</p> <p>Anträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In der Dorfzone A soll auf die Bebauungsplanpflicht verzichtet werden. – Anstelle eines qualitätssichernden Verfahrens soll ein Fachgremium die Bauherrschaft und deren Planer begleiten. – Auf den Parzellen in der Dorfzone A dürfen Bauten eine maximale Gebäudegrundfläche von 400m² aufweisen (Diese Formulierung steht nicht im Widerspruch zum Bebauungsplan Dorfkern – Ochsen). – Wo die Höhen nicht durch einen Bebauungsplan festgelegt sind, beträgt die max. Gesamthöhe 13.0m, die minimale Gesamthöhe 9.0m. – Der Grenzabstand beträgt 5.0 m. – Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. <p>Begründung: Das Verfassen eines Bebauungsplanes und die Veranstaltung eines Wettbewerbes für ein einzelnes Mehrfamilienhaus finden wir nicht notwendig.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Das Grundstücks Nr. 269 wird in die Kernzone umgezont, mit GP-Pflicht belegt. Dadurch entfällt die für den kleinen Perimeter umstrittenen BP-Pflicht. Zudem entfällt dadurch die Ungewissheit der künftig möglichen Gesamthöhe. Das qualitätssichernde Verfahren wird auch in der Kernzone verlangt. – Die neu zulässige Gesamthöhe (max. 16.0 m) übersteigt die vorgeschlagene Höhe von 13.0 m. Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens ist jedoch nachzuweisen, welche Höhe effektiv ortsverträglich ist. – Gestützt auf Art. 3 Abs. 3 BZR kann z. B. bei Einzelvorhaben auf einen Wettbewerb verzichtet und ein vereinfachtes qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden.

Eingaben bezüglich Wohnzonen

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
F-2	<p>Bemerkung:</p> <p>Die gewählten Zonenbestimmungen rufen folgende problematische Auswirkungen hervor:</p> <ul style="list-style-type: none"> – vorwiegende Nachverdichtung über die Fläche statt über Höhe. Frei- und Grünflächen gehen so verloren. Angst vor Aussichtsverlust kann durch gewählte Durchblicke kompensiert werden. – Andererseits wird mit den gewählten Zonenbestimmungen eine Aufstockung provoziert, bei der das oberste Geschoss bündig an die bergseitige Fassade gedrückt wird und sich über die gesamte Gebäudelänge erstreckt. Dadurch wird die architektonische Qualität in Bezug auf die bergseitige Staffelung der Geschosse in diesen Wohnquartieren zerstört. Ausserdem gibt es Situationen wo Aufstockungen gemäss altem BZR möglich gewesen wären, nach neuem aber nicht mehr. 	<ul style="list-style-type: none"> – Das Vermeiden von Aussichtsverlust ist vorwiegend in der Wohnzone A relevant. Die neuen Höchstmasse sind bewusst niedrig gehalten, da eine Verdichtung nicht im Vordergrund steht. Der Verlust von Frei- und Grünflächen wird dadurch gering bleiben. – Die bergseitige Staffelung der Geschosse ist heute nur einzeln vorhanden, so dass nicht von einer quartierweiten Qualität die Rede sein kann. – Die Versetzung des obersten Geschosses an die bergseitige Fassade bietet die Möglichkeit, attraktivere Terrassen zu realisieren.
F-2	<p>Art. 6 Wohnzonen</p> <p>Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Spezielle Zonenbestimmungen für Quartier an Hanglage welche bergseitige Staffelung und Durchblicke bewahrt. – Überall dort, wo Aufstockungen gemäss altem BZR möglich gewesen wären, sollen sinnvolle Aufstockungen auch nach neuem BZR möglich sein. – Alternativ wird für die Regelung des Hangzuschlages 10 cm Hangzuschlag pro 1% Hangneigung vorgeschlagen. – Alternative Höhenmasse für Flachdächer und Schrägdächer mit First senkrecht zum Hang: Wohnzone A: 8.0 m statt 7.0 m Gesamthöhe Wohnzone B: 10.0 m statt 9.0 m Gesamthöhe. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Wohnzone A umfasst überwiegend Quartiere an Hanglagen. Die Bewahrung der bergseitigen Staffelung wird nicht als ortstypische, architektonische Qualität angesehen. – Die Zahl der Einzelfälle, in welchen die OP-Revision eine Aufstockung verhindert, wird als sehr gering eingeschätzt. Vielmehr wird erwartet, dass dadurch vereinzelt Aufstockungen möglich werden, wo sie bisher nicht möglich waren. – Das Anliegen einer stufenweisen Erhöhung des Hangzuschlags wurde geprüft. Der Ansatz wird als sinnvoll erachtet. Im BZR wurde eine leicht abweichende Regelung eingeführt. – In der Wohnzone A wird die Bauweise senkrecht zum Hang bewusst nicht gefördert. Sie ist bisher nur einzeln anzutreffen. Mit den neuen Massen soll dies so bleiben.

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
		<ul style="list-style-type: none"> – In der Wohnzone B werden mit den neuen Massen bereits grössere Dachgeschosse ermöglicht. Eine weitere Erhöhung scheint unbegründet.
F-2	<p>Parzelle: 1091, 1039 (GP Tannberg-Höhe)</p> <p>Weshalb wird die Parz. 1039 aus dem GP genommen, die Parz. 1091 jedoch nicht? Die unterschiedliche Handhabung der beiden Parzellen erschliesst sich uns nicht, insbesondere weil die beiden Häuser im UG baulich miteinander verbunden sind.</p> <p>Weshalb wird an GP-Pflicht aufrechterhalten und nicht eine entsprechende (neue) Zone über dieses Gebiet gelegt?</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Bei der abweichenden Festlegung des Perimeters gegenüber dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Gestaltungsplans handelt es sich um einen Fehler. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen. – Die Festlegung einer GP-Pflicht gewährt eine höhere Flexibilität. Da das Gebiet relativ vor kurzer Zeit überbaut wurde, ist innerhalb der nächsten Planungsperiode keine grundlegende Änderung zu erwarten bzw. anzustreben.
PP-21	<p>Art. 6 Wohnzone</p> <p>Parzelle: 637 (Zellmatte)</p> <p>Antrag:</p> <p>Die Fassadenhöhe der W-D soll auf 12 m erhöht werden oder es ist eine Ausnahmeregelung zu ergänzen, welche filigrane, unscheinbare Geländer nicht der max. Fassadenhöhe anrechnet.</p> <p>Begründung: Realisierung Dachausbau mit Brüstung aktuell erschwert.</p>	<p>Der Ausbau der Dächer im Gebiet Zellmatte wird grundsätzlich unterstützt. Die Höhenmasse der Wohnzone D wurden überprüft und angepasst. Die Fassadenhöhe wird von 11.0 auf 12.0 m erhöht.</p>
PP-21	<p>Parzelle: 637 (Zellmatte)</p> <p>Die zulässige ÜZ von 0.20 wird überschritten (ca. 0.24).</p> <p>Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Kann trotz Überschreitung der ÜZ noch zusätzlicher Wohnraum generiert werden? – Kann über dem Bereich Treppenhaus/Eingang ein Lift bis zur maximal zulässigen Gesamthöhe erstellt werden? 	<ul style="list-style-type: none"> – Das Grundstück wird gemäss Zonenplan-Entwurf in die Wohnzone D umgezont. – Die ÜZ-Analyse des Bestands wurde für weitere Zonentypen und Gebiete mit einer vereinfachten Methode erweitert. Aus dieser Analyse wurde ersichtlich, dass in den Wohnzonen teils höhere ÜZ-Werte angemessen sind. Die maximale ÜZ der Wohnzone D wird daher von 0.20 auf 0.24 erhöht. Auf eine separate ÜZ bei um mind. 3.0 m reduzierter Gesamthöhe wird hingegen im überarbeiten Entwurf verzichtet.

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
		<ul style="list-style-type: none"> – Bei einer Überschreitung der ÜZ kann zusätzlicher Wohnraum generiert werden, sofern dies innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgt (z.B. durch Dachausbau). – Der nachträgliche Einbau eines Lifts ist nach erster Einschätzung auch bei der Überschreitung der ÜZ möglich. Es kommt in diesem Fall die Bestandesgarantie nach § 178 PBG zum Tragen: BauteN dürfen umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert und angemessen erweitert werden, wenn <ul style="list-style-type: none"> a. dadurch die Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und b. keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen. – Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum innerhalb des bestehenden Volumens sowie der Bau eines Lifts verstärken die Rechtswidrigkeit nicht.
PP-22	<p>Parzelle: 204 (Zellmatte)</p> <p>Antrag: Festlegung der Gesamthöhe auf das Niveau der heute höheren Dachkonstruktion (Maximalhöhe).</p> <p>Begründung: Geplanter Ausbau Dachgeschoss zu zwei Wohneinheiten. Zweckmässige Verdichtung im Gebiet Zellmatte grundsätzlich erwünscht.</p>	<p>Die Wohnzone D hat eine max. Gesamthöhe von 15.0 m. Eine erste grobe Beurteilung zeigt, dass der aktuelle Bau die Höhe einhält, unter Beachtung der neuen Messweise.</p>
PP-1	<p>Parzelle: 397 (Mariazell)</p> <p>Antrag: Gebiet Mariazell/ Sempacherstrasse in W-C (statt W-B) umzonen und ÜZ erhöhen auf 0.25 (statt 0.21 für W-C).</p> <p>Begründung: Gleiche bauliche Möglichkeit wie im angrenzenden Gebiet Hubel (Stadt Sursee) schaffen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Eine Angleichung der baulichen Möglichkeiten an das angrenzende Quartier der Stadt Sursee erachtet die OPK als sinnvoll und vertretbar. – Das Gebiet wird neu der Wohnzone C zugeordnet – Die ÜZ-Analyse des Bestands wurde für weitere Zonentypen und Gebiete mit einer vereinfachten Methode erweitert. Aus dieser Analyse wurde ersichtlich, dass in den Wohnzonen teils höhere ÜZ-Werte angemessen sind. Die maximale ÜZ der Wohnzone C wird daher von 0.21 auf 0.24 erhöht. Auf eine

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
		<p>separate ÜZ bei um mind. 3.0 m reduzierter Gesamthöhe wird hingegen im überarbeiteten Entwurf verzichtet.</p>
<p>PP-3</p>	<p>Parzelle: 525, Postmatte Antrag: Die max. Fassadenhöhe soll um 1 m auf 12 m erhöht werden. Die ÜZ von 0.20 in der Wohnzone D ist zu tief. ÜZ nach oben korrigieren oder Parz. 525 einem neuen Zonentyp mit höherer ÜZ zuordnen. Begründung: Es sind gleiche Voraussetzungen wie für die bestehenden Nachbarsbauten (Parz. Nr. 229) zu schaffen (4 Vollgeschosse + Attika). Eine ÜZ von 0.20 lässt auf der Parz. 525 kein Mehrfamilienhaus zu, in welchem pro Stock mehr als eine Wohneinheit realisiert werden kann. Es kommt hinzu, dass in der W-D bereits einige bestehende Bauten die ÜZ von 0.20 überschreiten. Ausserdem beträgt die ÜZ-Differenz zur benachbarten Kernzone (ÜZ 0.28) ca. 40%, was ein massives Ungleichgewicht darstellt.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Es handelt sich um eine unüberbaute Parzelle. Die angrenzende Parzelle Nr. 229 liegt innerhalb des GP Postmatte. – Die zulässige Dichte der Kernzone ist bewusst höher gewählt. – Die ÜZ-Analyse des Bestands wurde für weitere Zonentypen und Gebiete mit einer vereinfachten Methode erweitert. Aus dieser Analyse wurde ersichtlich, dass in den Wohnzonen teils höhere ÜZ-Werte angemessen sind. Die maximale ÜZ der Wohnzone D wird daher von 0.20 auf 0.24 erhöht. – Die Höhenmasse der Wohnzone D wurden überprüft und angepasst. Die Fassadenhöhe wird von 11.0 auf 12.0 m erhöht. – Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht wird auf Parz. Nr. 525 ausgedehnt. Dadurch ist auf diesem Grundstück eine höhere Ausnützung möglich.
<p>PP-8 PP-9 PP-23 PP-24</p>	<p>Parzelle: 812, 879 (Greuel) Antrag: Verzicht auf die Gestaltungsplanpflicht Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Durch Greuelstrasse ausreichend erschlossen. – Siedlungstechnische Verknüpfung mit Parz. Nr. 224 ist nicht ersichtlich. – Der Erlass eines Gestaltungsplanes schränkt die Baufreiheit als Bestandteil der Eigentumsgarantie massiv ein. – Weitere Argumentation siehe Eingabe PP-8. – Kommunikation zwischen den Grundeigentümer ist konfliktgeladen und schwierig. 	<p>Die GP-Pflicht über die Grundstücke Nr. 812 und 879 wird im ZP aufgehoben.</p> <p>Die Begründung des Antrags ist nachvollziehbar. Insbesondere die Abhängigkeit (Erschliessung u.a.) zum Grundstück Nr. 224 ist nicht gegeben.</p> <p>Die Grundstücke Nr. 812 und 879 werden aufgrund der Problematik der künftig geltenden Höhen, Grenzabstände und des bestehenden Näherbaurechts nicht aufgezont. Sie werden der Wohnzone B zugewiesen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gestaltungsplanpflicht soll ausschliesslich für die Parzelle 224 (Teil rechts des Greuelbachs) gelten. 	
PP-8 PP-18	<p>Parzelle: 879 (Greuel)</p> <p>Antrag: Die Parzelle Nr. 879 ist in der Wohnzone W2-a (neu Wohnzone B) zu belassen.</p> <p>Begründung: Gebäude in der Mischzone können eine Gesamthöhe von 15.0 m erreichen. Ein Wohnhaus mit der Gesamthöhe 15 m kann somit direkt 8 m (inkl. Näherbaurecht) vor unserem Wohnhaus (Parz. 812) zu stehen kommen und südseitig unser ganzes Grundstück abdecken, so dass das Haus ab mittags keine Sonneneinstrahlung mehr hat. Wir haben 2014 eine Solaranlage auf dem Hauptdach erstellt, diese Leistung würde massiv beeinträchtigt.</p> <p>Das Näherbaurecht (zu Last Parz. 223) wurde nur erteilt geltend für die Gebäudemasse der „alten“ W2-a.</p> <p>Ausserdem würde ein so hohes Gebäude nicht ins Ortsbild passen.</p>	<p>Die Grundstücke Nr. 812 und 879 werden aufgrund der Problematik der künftig geltenden Höhen, Grenzabstände und des bestehenden Näherbaurechts nicht aufgezont. Sie werden der Wohnzone B zugewiesen.</p>
PP-9 PP-23 PP-24	<p>Parzelle: 879 (Greuel)</p> <p>Antrag: Verzicht auf Verkehrszone auf Teilfläche der Parz. Nr. 879.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erschliessung für künftige Überbauungen kann via Kindergartenstrasse geschehen. – Die Bebaubarkeit der Parzelle würde dadurch stark eingeschränkt. 	<p>Obwohl die Strasse mehrere Grundstücke erschliesst, kann sie als Hauszufahrt statt als Feinerschliessung klassiert werden. Weder im Verkehrsrichtplan von 2012 noch im Strassenverzeichnis der Gemeinde ist die Strasse als Erschliessungsstrasse klassiert. Die Ausscheidung der Verkehrszone auf den Grundstücken Nr. 812 und 879 wird daher aufgehoben.</p>
PP-18	<p>Parzelle: 879 (Greuel)</p> <p>Frage: Bleibt das Näherbaurecht (zu Last Parz. Nr. 223) von 3.8 m nach Revision des BZR/ZP bestehen oder gilt für einen Neubau der ordentliche Grenzabstand nach neuem Recht?</p> <p>Damals wurde das Näherbaurecht unter dem Aspekt einer niedrigeren Gebäudehöhe ausgehandelt. Bei der Planungsrevision ist die max.</p>	<p>Das Näherbaurecht gemäss der Dienstbarkeit bleibt auch nach Revision der OP bestehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
	<p>Firstquote möglicherweise deutlich höher und folglich hätte das vereinbarte Näherbaurecht, von derzeit lediglich 20 cm Unterabstand, eine viel grössere Bedeutung.</p>	
<p>PP-23 PP-24</p>	<p>Parzelle: 224 (Greuel) Antrag: Das Grundstück Nr. 224 rechts vom Greuelbach, abgesehen von der vorgesehenen Mischzone an der Dorfstrasse, soll in die Wohnzone D eingezont werden. Begründung: Das Grundstück ist bereist optimal erschlossen. Die W-D bietet im Vergleich zur W-B optimalere Ausnutzungsmöglichkeiten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die GP-Pflicht ermöglicht Abweichungen von +3.0 m der Gesamthöhe. Dadurch wird eine höhere Dichte ermöglicht. Weil jedoch (im Unterschied zu den Alterswohnungen) kaum noch eine Erschliessungsstrasse an die nördliche Grundstücksgrenze zu liegen kommt, welche einen Abstand schafft, wird am Übergangsbereich mittels W-B festgehalten. Im Rahmen eines Gestaltungsplans besteht die Möglichkeit, die insgesamt zulässige Nutzung in geeigneter Form anzuordnen. – Die Erschliessung des Grundstücks ist noch zu optimieren. Gemäss Verkehrsrichtplan (2018) ist nebst der Zufahrt ab der Kindergartenstrasse zusätzlich eine direkte Zufahrt ab der Dorfstrasse vorzusehen.
<p>PP-8</p>	<p>Parzelle: 812 (Greuel) Antrag: Die heutigen bestehenden Grenzabstände der Parz. Nr. 812 gegenüber der angrenzenden Parzelle 879 und 224 sollen auch im Falle eines Ersatzneubaus gelten. Der heutige bestehende „Fussabdruck“ des Gebäudes soll erhalten bleiben. Begründung: Bis anhin galten folgende Grenzabstände: 4.30 m zur Parz. Nr. 879 und Unterabstand (Mass nicht genau bekannt) zur Parz. Nr. 224. Bei einem neuen Grenzabstand von 6.50 m kann kein vernünftiges Haus mehr entstehen.</p>	<p>Das Grundstück wird der Wohnzone B zugewiesen. Der Grenzabstand wird dadurch auf 4.0 m reduziert. Bei einem Ersatzneubau sind diese Grenzabstände einzuhalten. Anderweitige, privatrechtliche Näherbaurechte können aber durch die betroffenen Grundeigentümer vereinbart werden.</p>
<p>PP-18</p>	<p>Parzelle: 223 (Greuel) Antrag: Die heutige Gebäudegrundfläche (Fussabdruck) soll im Falle eines Ersatzneubaus, einer Aufstockung oder einer anderweiten baulichen Anpassung des bestehenden Gebäudes erhalten bleiben und kein Gebäudeteil soll zurückgebaut werden müssen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die ÜZ-Analyse des Bestands wurde für weitere Zonentypen und Gebiete mit einer vereinfachten Methode erweitert. Aus dieser Analyse wurde ersichtlich, dass in den Wohnzonen teils höhere ÜZ-Werte angemessen sind. Die maximale ÜZ der Wohnzone B wird daher von 0.21 auf 0.25 erhöht.

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
	<p>Die Gebäudegrundfläche ist heute grösser als die durch die Überbauungsziffer neu definierte Fläche.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Es besteht zudem die Bestandesgarantie nach § 178 PBG. Diese bietet genügend Schutz und sogar Erneuerungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Gebäude, welche die neuen Vorschriften nicht mehr einhalten.
BPV-4	<p>Parzelle: Lehnweg/Waldweg</p> <p>Antrag: Die Bestimmungen sind dahingehend anzupassen, damit die bestehenden Gebäude nicht „illegal“ werden und in ihrem weiteren Bestand gesichert sind.</p> <p>Begründung: Die Folgen der Aufhebung des GP „Greuel“ sind erheblich und nicht tolerierbar. Die Gebäude könnten beispielsweise nach einem Schadenereignis innerhalb der Nutzungsbestimmungen nicht mehr in der heute vorliegenden Form aufgebaut werden. Die Anwendung von § 37 PBG (Ausnahmen) ist keine Lösung, da kein Rechtsanspruch auf eine Baubewilligung besteht.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Die ÜZ-Analyse des Bestands wurde für weitere Zonentypen und Gebiete mit einer vereinfachten Methode erweitert. Aus dieser Analyse wurde ersichtlich, dass in den Wohnzonen teils höhere ÜZ-Werte angemessen sind. Die maximale ÜZ der Wohnzone B wird daher von 0.21 auf 0.25 erhöht. – Es besteht zudem die Bestandesgarantie nach § 178 PBG. Diese bietet genügend Schutz und sogar Erneuerungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Gebäude, welche die neuen Vorschriften nicht mehr einhalten. – Die Einführung einer zusätzlichen Regelung für Grundstücke, auf welchen ein erheblicher Nutzflächenverlust droht, wurde geprüft. Für Bauten, welche nach § 145 Abs. 2 PBG nicht in ähnlicher Grössenordnung wiederaufgebaut werden könnten und ortsbauliche Sonderfälle darstellen (z.B. Reihen- und Doppelfamilienhäuser), soll die Rechtssicherheit erhöht werden. Dazu wird im Zonenplan und BZR für diese Bauten eine Bestimmung zum Erhalt des bisherigen Bauvolumens eingeführt. – Die privatrechtlichen Regelungen in Form von nachbarrechtlichen Dienstbarkeiten sind von privater Seite zu prüfen und gegebenenfalls im Grundbuch noch einzutragen.
PP-15	<p>Parzelle: 244 (Ober Greuel)</p> <p>Antrag: Gebäude Nr. 32 nicht als erhaltenswertes Objekt klassieren.</p> <p>Begründung: Es handelt sich um ein einfach gebautes Bauernhaus mit einfachsten technischen Einrichtungen. Auch in Zukunft wird im Obergreuel Landwirtschaft betrieben. Ein schützenswertes Objekt</p>	<p>Die Klassierung beruht auf dem kantonalen Bauinventar, welches seit dem 1. September 2019 in Kraft ist. Auf dem Zonenplan handelt es sich um einen orientierenden Inhalt. Die Gemeinde kann diesen Inhalt nicht von sich aus anpassen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
	würde eine wirtschaftliche und betriebliche landwirtschaftliche Nutzung zu stark behindern oder verunmöglichen.	
PP-15	<p>Parzelle: 244 (Ober Greuel)</p> <p>Antrag: Das im Zonenplan und in der Karte Gewässerraum eingezeichnete Ufergehölz ist auf den Zustand der heutigen Heckenausdehnung des Kulturlandplanes zu reduzieren und die Ausdehnung des Ufergehölz klar im Zonenplan einzuzeichnen. Zudem ist das Ufergehölz im Bereich nördlich des Schützenhauses zu unterbrechen (wie bisher).</p> <p>Begründung: Das Ufergehölz/Hecke erstreckt sich laut Plan über den gesamten Gewässerraum. Das würde bedeuten, dass dann zusätzlich noch ein Pufferstreifen von mindestens drei Metern ausserhalb des Gewässerraumes nötig wäre und somit wertvolles landwirtschaftliches Kulturland in der Fruchtfolgefläche der Nutzung entzogen würde. Deshalb ist die Hecke auf dem bisherigen Ausmass im Kulturlandplan zu belassen.</p>	<p>Naturobjekt Hecke im rechtskräftigen ZP flächig ausgeschieden. Bei neuer Darstellung handelt es sich um Symbolik, welche keine Aussage zur Breite des Ufergehölz macht. Dies erachtet man als vertretbar, zumal der Bestand gemäss § 3 der Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen grundsätzlich geschützt ist.</p> <p>Ausscheidung basiert zudem auf aktualisiertem Heckeninventar der Gemeinde. Die Unterbrechung des Linienelements nördlich des Schützenhauses wird vorgenommen.</p>
PP-17	<p>Parzelle: 895 (GP Seeblick – Tannbergstrasse)</p> <p>Antrag: Die Bestandesgarantie soll künftig für alle Gebäude, welche heute eine zu hohe ÜZ aufweisen, mit grosszügigem Ermessensspielraum umgesetzt werden.</p>	<p>Der Ermessensspielraum der Bestandesgarantie ist durch die übergeordneten Gesetze und Verordnungen vorgegeben.</p>

Eingaben bezüglich Gewässerraum

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
PP-8	<p>Parzelle: 812 (Greuel)</p> <p>Antrag: Im Falle eines Ersatzneubaus sollen dieselben unterschrittenen Gewässerabstände von Haupt- und Nebengebäuden gelten.</p>	<p>Ersatzbauten sind nach Möglichkeit ausserhalb des Gewässerraums zu erstellen. Das Gewässerschutzgesetz bietet keinen weiteren Handlungsspielraum.</p>
PP-15	<p>Parzelle: 244 (Ober Greuel)</p> <p>Antrag: Der Chommlibach soll nördlich der Parzelle 244 auf max. 11.0 m ausgeschieden werden. (natürlich geführter Bachlauf mit Bachsohle < 2.0 m)</p> <p>Begründung: Der Chommlibach ist ein natürlich geführter Bachlauf mit Bachsohle < 2.0 m. Dies ergibt eine Gewässerraumbreite von 11.0 m.</p>	<p>Im Zonenplan-Entwurf ist ein 15.0 m breiter Gewässerraum ausgeschieden. Dieser ergibt sich aus der Berechnung nach Art. 41a Abs. 2 GSchV. Die zugrundeliegenden Angaben (Gerinnesohlenbreite von 2.5 m; Breitenvariabilität eingeschränkt) sind plausibel und würden gar einen Gewässerraum von 16.0 m rechtfertigen. Die vorgeschlagene Gewässerraumbreite ist verhältnismässig und wird nicht angepasst.</p>
PP-16	<p>Areal: 246 (Dorf)</p> <p>Antrag: Die OPK soll mit dem Kanton eine Vereinbarung für die Reservezone finden bezüglich der Erschliessung ab der Kantonsstrasse.</p> <p>Begründung: Der Konflikt mit der künftigen Erschliessung innerhalb des neuen Gewässerraums soll mit dem Kanton gelöst werden.</p>	<p>Der Sachverhalt wurde mit der Dienststelle Umwelt und Energie abgeklärt. Gemäss Mail von Philipp Arnold (dat. 3.1.2020) gilt folgendes:</p> <p>Wenn die bestehende Strasse wegen der Erschliessung erweitert werden muss/soll, gilt § 178 PBG (Bestandesgarantie innerhalb Bauzone). In Absatz 2 sind 'angemessene Erweiterungen' im Rahmen der Bestandesgarantie abgehandelt. Demnach kommt rechtlich nur eine Erweiterung auf der vom Bach abgewandten Seite in Frage.</p> <p>Grundsätzlich kann eine asymmetrische Festlegung des Gewässerraums in Betracht gezogen werden. Dazu ist jedoch die Zustimmung der Grundeigentümer gegenüberliegenden des Grundstücks Nr. 292 vorab einzuholen. Die Gemeinde sieht ihrerseits dazu keinen Handlungsbedarf.</p>

PP-18	<p>Parzelle: 223 (Greuel)</p> <p>Antrag: Der bestehende Abstand zum Greuelbach soll auch bei einem allfälligen Ersatzbau gelten.</p>	<p>Eine Reduktion des Gewässerraums kann nicht in Aussicht gestellt werden, weil der Hochwasserschutz nicht gewährleistet ist. Es besteht eine Bestandesgarantie. Ersatzbauten sind nach Möglichkeit ausserhalb des Gewässerraums zu erstellen. Das Gewässerschutzgesetz bietet keinen weiteren Handlungsspielraum.</p> <p>Grundsätzlich kann eine asymmetrische Festlegung des Gewässerraums in Betracht gezogen werden. Dazu ist jedoch die Zustimmung der Grundeigentümer des gegenüberliegenden Grundstücks Nr. 224 vorab einzuholen. Die Gemeinde sieht ihrerseits dazu keinen Handlungsbedarf.</p>
-------	--	--

Ein- und Auszonungsbegehren, Reservezonen

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
BPV-3	<p>Parzelle: Reservezone</p> <p>Antrag: Die Reservezone soll der Landwirtschaftszone zugewiesen und die Bauzonenvergrösserung am Siedlungsrand eingedämmt werden.</p> <p>Begründung: Es ist ein Bevölkerungswachstum vom 0.5% statt 1.1% in Schenkon anzugestreben.</p>	<p>Die vorliegende OP-Revision sieht keine Einzonung vor. Das prognostizierte Wachstum ergibt sich weitgehend aus den bereits bestehenden Bauzonenreserven (Areal Kirschgarten, Zellfeld-Tenniscenter, Burg u.a.). Die Festlegung von Reservezonen hat keine Auswirkung auf das Wachstum, da es sich um Nichtbauzonen handelt. Die vorgeschlagene Massnahme ist wirkungslos und wird daher abgelehnt.</p>
F-2	<p>Areal: Obertannberg</p> <p>Antrag: Gebiet einzonen, da sehr gut geeignet.</p>	<p>Es besteht gemäss den kantonalen Vorgaben kein ausreichender Bedarf an einer Siedlungserweiterung.</p>
PP-19	<p>Areal: Reservezone Obertannberg</p> <p>Antrag: Das Gebiet soll weiterhin in der Landwirtschaftszone bleiben und nicht als Reservezone vorgesehen werden.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Einzige Erschliessungsmöglichkeit ist die Tannbergstrasse (Wiederspruch genehmigter Verkehrsrichtplan). – Tannbergstrasse ist nicht für eine solche Mehrbelastung ausgelegt (Fussgängersicherheit, Strassenführung, fehlende Ausweichmöglichkeiten, Gefälle von 12%, Unübersichtlichkeit, Verkehrssicherheit, etc.) – Das Gebiet liegt dezentral. 	<p>Das Gebiet ist heute dem Übrigen Gebiet B zugewiesen. Die Umzonung in die Reservezone ist rein formell.</p> <p>Wie bereits im Rahmen des REK ausgeführt, beurteilt die Gemeinde das Areal weiterhin als potenzielles Siedlungsgebiet.</p>
PP-16	<p>Parzelle: 246 (Dorf)</p> <p>Antrag: Die Reservezone soll oberhalb der Einfamilienhäuser an der Dorfstrasse bis auf die Höhe der Kalberweidlistrasse verlängert werden.</p> <p>Begründung: -</p>	<p>Die Ausdehnung der Reservezone wird mit der OP-Revision bewusst nicht geändert. Eine Anpassung macht nur Sinn, wenn sie sich auf ein Bebauungskonzept abstützt. Der Zeitpunkt ist dazu nicht gegeben, weil kein Einzonungsbedarf besteht. Zudem sprechen die Bewahrung des Geo-Objekts und die Archäologische Fundstelle gegen die angeregte Siedlungserweiterung.</p>

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
PP-4	<p>Parzelle: 987</p> <p>Antrag: Die Parzelle 987 in die Reservezone aufnehmen um sie bei der nächsten Möglichkeit in die Bauzonen einzonen zu können.</p>	<p>Eine Umzoning in die Reservezone wird als nicht zweckmässig erachtet. Eine spätere Einzoning wird dadurch nicht erleichtert. Die Gemeinde Schenkon hat zudem ihre Reservezonen im Sinne der Koordinationsaufgabe S1-1 / S1-8 überprüft. Das zulässige Mass von 8 % des Siedlungsgebiets wird bereits erreicht.</p>
PP-6	<p>Parzelle: 320 (Striegelhöhe)</p> <p>Antrag: Eine Fläche von ca. 3'000-3'500m² der Parzelle 320 einzonen, um ein Bauprojekt realisierten zu können.</p>	<ul style="list-style-type: none">– Das Grundstück liegt ausserhalb des langfristig angestrebten Siedlungsgebiets der Gemeinde gemäss dem Räumlichen Entwicklungskonzept.– Eine Einzoning ohne kompensatorische Auszoning ist aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans aktuell nicht möglich.

Sonstige Anliegen

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
BPV-5	<p>Antrag:</p> <ul style="list-style-type: none">– Die Umweltschutzkommission wird im neuen Ortsplanungsgesetz fest als Kommission mit Vorschlagsrecht aufgeführt. Insbesondere möchte die USK bei grossen Neu- und Umgestaltungen Vorschläge unterbreiten, welche für die Flora und Fauna einen Mehrwert bewirken. <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none">– Es wäre schön, wenn die Energiestadt Schenkon sich längerfristig auch als grüne und ökologische Gemeinde vorstellen dürfte. So könnten viele Bereiche wie Leichtverkehr, 2000-Watt-Gesellschaft, Energiestadt, Vernetzung, zusammengeführt und Verbesserungen längerfristig für alle wirksam umgesetzt werden.– Dies erscheint uns, insbesondere in einer so dicht besiedelten Wohngegend wie dem Surental, sehr wichtig.	<p>Im Art. 2 Abs. 4 BZR wird aufgeführt, wann Fachpersonen oder Fachgremien angehört werden. Der Einbezug der Umweltschutzkommission (USK) in diesem Sinne ist nicht beabsichtigt.</p> <p>Der Aufgabenbereich der USK wird sich weiterhin nach ihrem Pflichtenheft richten.</p> <p>Durch den Einsitz eines/r Landschaftsarchitekten/In im Fachgremium kann die Beurteilung einer angemessenen Umgebungs-gestaltung gewährleistet werden.</p>
BPV-5	<p>Antrag:</p> <p>Die Gemeinde soll im Rahmen der OPR prüfen, ob der Chommlibach - Abschnitt im Eigentum des Kantons unter Naturschutz gestellt werden kann.</p> <p>Begründung:</p> <p>Damit könnte ein Zeichen gesetzt werden, welches die Vernetzungsachsen betont und den Zugang zu den Naherholungsgebieten fördert und diese, wenn nötig, schützt.</p>	<p>Der Chommlibach ist ab dem Durchlass unter der Münsterstrasse ausparzelliert. Diese Gewässerparzellen (ab Münsterstrasse bis zur Gemeindegrenze) sind im Eigentum des Staats Luzern.</p> <p>Diese Gewässerparzellen werden vom Gewässerraum überlagert, sofern es sich bei der Grundnutzung nicht um Wald handelt.</p>
PP-2	<p>Areal: Erhaltungszone Greuel/Grundhof</p> <p>Antrag: Die geplante Erhaltungszone Greuel/Grundhof soll aus dem Zonenplan entfernt werden.</p>	<p>Das Anliegen der Grundeigentümer soll berücksichtigt werden. Die Erhaltungszone (Art. 11) sowie das Ortsbildgebiet (Art. 24) wird im Zonenplan und BZR ersatzlos gelöscht.</p>

PP-9 PP-23 PP-24	<p>Parzelle: 879</p> <p>Antrag: Das bisherige Verständnis von Erhaltungszonen dient begriffswesentlich dem Erhalten der bestehenden Struktur und bezweckt nicht zusätzliche Baumöglichkeiten. Es wird eine präzisere schriftliche Begründung erwartet.</p>	<p>Die Erhaltungszone im Gebiet Greuel wird auf Antrag der Grundeigentümer nicht weiterverfolgt. Der Antrag erübrigt sich dadurch.</p>
------------------------	--	--

Fragen/Anmerkungen an den Gemeinderat

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
BPV-1	<p>Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wie wird die Rechtssicherheit sichergestellt bei Ausführungsbestimmungen in den Bereichen, in denen der Gemeinderat Entscheidungskompetenzen hat (im Bau- und Zonenreglement der Vermerk: der Gemeinderat kann...) – Kann eine Lesehilfe erstellt werden, mit dieser ersichtlich ist, welche Artikel vom übergeordneten Recht übernommen wurden und welche „Schenkön“ selber bestimmte? – Welche Gründe sprachen dafür, dass einige Gestaltungspläne aufgehoben wurden? Weshalb werden nicht alle? – In einem Gebiet, in welchem der Gestaltungsplan aufgehoben wurde, wird umgebaut. Wer ist in der Pflicht wieder ein Gestaltungsplan in diesem Gebiet zu erarbeiten? 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Gemeinderat kann die gewährte Kompetenz ausschöpfen, wenn dies der Sacherhalt erfordert. Dadurch sollen u.a. negative Auswüchse vermieden und positive Lösungen gefördert werden. Dem Verhältnismässigkeitsprinzip ist dabei Rechnung zu tragen. Es gibt dem Gemeinderat keinen Freipass für willkürliche Entscheide. Ein pflichtbewusstes Ermessen im Sinne des öffentlichen Interesses wird vorausgesetzt. Die Entscheide des Gemeinderats werden begründet. Im Zweifelsfall können Parteien, die sich benachteiligt fühlen, die Rechtsmittel ergreifen. – Auf die Wiederholung von übergeordnetem Recht wurden verzichtet. Die Lesehilfe erübrigt sich dadurch. – Siehe Planungsbericht, Kapitel 7. – Die Erarbeitung eines Gestaltungsplans liegt in der Pflicht der Grundeigentümer.
F-1	<p>Parzelle: 35, 1089 (Zellgut)</p> <p>Fragen bezüglich der neu festgelegten Bebauungsplanpflicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wie sieht dies aus, wenn nur für das Baugeschäft kurzfristig Bedarf besteht, eine massvolle Erweiterung, betriebliche Anpassung des Magazins zu realisieren? Könnte dies ohne Bebauungsplan realisiert werden? Wäre dies mit Art. 28 Abs. 4 BZR möglich? – Und würde für eine solche kleine Anpassung bereits eine Mehrwertabgabe geschuldet bzw. ausgelöst? 	<ul style="list-style-type: none"> – Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob es sich bei einem Vorhaben um eine bauliche Massnahme von untergeordneter Bedeutung im Sinne von Art. 28 Abs. 4 BZR handelt. In diesem Fall könnte vorerst auf einen Bebauungsplan verzichtet werden. – Das Mass der Nutzung wird erst mit dem Erlass des Bebauungsplans und nicht mit der Zonenplanänderung abschliessend festgelegt. Auch die Zonenplanänderung schafft einen Mehrwert.

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
		<p>Die Gemeinde kann aber die Veranlagung der Abgabe auf den Erlass des Bebauungsplans aufschieben (§ 105e Abs. 1 PBG).</p>
<p>PP-7</p>	<p>Parzelle: 208 (Greuel) Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Der Gewerbeanteil wird bei der Revision stark erhöht (ca. 10% auf 25%) und als Pflichtanteil an der gebauten Hauptnutzflächen definiert. – Da das Gebäude zusätzlich unter Denkmalschutz steht, stellt eine Realisierung eines solch hohen Gewerbeanteils eine Einschränkung dar und nicht qualitätsfördern für diesen Dorfteil. Ausserdem stellt sich die Frage, was für Gewerbe in diesem Gebiet angesiedelt werden soll. – Wieso gibt es in der Mischzone keine zusätzliche «max. ÜZ bei um min. 3.0 m reduzierter Gesamthöhe» wie dies in den Zonen Wohnzone C und Wohnzone D der Fall ist? – Gewerbebetriebe fordern grössere Geschosshöhen als Wohnungsbau. Diese Ausgangslage ist bei der Definition der Fassadenhöhe in der Mischzone zu berücksichtigen. Gemäss BZR-Entwurf ist es bei Berücksichtigung des Geschosshöhenbedarfs für Gewerbe nicht möglich, die gleiche Anzahl Geschosse zu realisieren wie es gemäss aktuell gültigem Reglement möglich ist. Wir bitten zu prüfen, ob es sinnvoll ist, für die Mischzone gleiche Fassadenhöhen zu definieren wie für die Wohnzonen (Wohnzonen C und Wohnzone D). – Im Art. 122 PBG sind die minimalen Grenzabstände in Abhängigkeit der maximal zulässigen Gesamthöhe gemäss Zonenreglement definiert. Die Mischzone fällt in die bis 17m-Zone, was einem minimalen Grenzabstand von 6.50 m entspricht (obwohl vermutlich infolge der definierten Fassadenhöhe kaum ein Bauwerk in dieser Zone die bis 14-m-Höhe überschreiten wird). 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Wohnanteil der Mischzone wurde nochmals überprüft und auf 90 % erhöht. Das entspricht der heutigen Regelung. – Es ist richtig, dass die rechtlichen Bestimmungen zur Baugruppe Greuel gemäss dem Bauinventar und der Verordnung zum Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler zu berücksichtigen sind. – Im Sinne einer einfachen Regelung wurde darauf verzichtet. Es werden bereits zwei unterschiedliche ÜZ, abhängig vom Wohnanteil, festgelegt. – Die Höhenmasse der Mischzone wurden überprüft und angepasst. Die Fassadenhöhe wird von 11.0 auf 12.0 m erhöht. Dadurch entspricht sie in der Höhenregelung jener der Wohnzone D. Mit der neuen Regelung kann neu auch ein Dach- oder Attikageschoss realisiert werden. Das war bisher ausgeschlossen (Art. 7 Abs. 2 BZR bisher). – Die Reduktion der maximal zulässigen Gesamthöhe auf 14.0 m wird abgelehnt. Dadurch bleibt die Höhe gleich wie bei der Wohnzone D. Dies ist insofern für das ebenfalls in der Mischzone liegende Gebiet Parkstrasse relevant. Es besteht die Möglichkeit von privatrechtlichen Näherbaurechten.

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
	<ul style="list-style-type: none"> – Das Grundstück Nr. 208 befindet sich an der Kantonsstrasse, wozu für Bauwerke gemäss Strassengesetz ein minimaler Grenzabstand von 6.00 m vorgeschrieben ist. Welcher Abstand ist massgebend? 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Strassenabstand richtet sich ausschliesslich nach dem Strassengesetz. Somit ist ein Abstand von 6.0 m gegenüber der Kantonsstrasse einzuhalten.
PP-10	<p>Parzelle: 926 (Chilchlimatte)</p> <p>Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Ich habe die Überbauungsziffer bei meinem Grundstück Nr. 926 berechnet und komme auf 0.25. Gemäss neuem Bau- und Zonenreglement ist nur noch eine Überbauungsziffer von 0.21 möglich und der Gestaltungsplan ist aufgehoben. Was heisst das für mein Grundstück? Könnte jemand verlangen, dass ich mein Gebäude verkleinern müsste, da ich eine zu hohe Überbauungsziffer habe? 	<p>Es besteht die Bestandesgarantie nach § 178 PBG. Diese bietet genügend Schutz und sogar Erneuerungs- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Gebäude, welche die neuen Vorschriften nicht mehr einhalten.</p>
PP-11	<p>Parzelle: 830 (Tannrain)</p> <p>Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Fläche des Gebäudes beträgt 74m², Balkon 9 m² und die Garage 25m². Wir haben das identische Raumvolumen wie das Haus auf dem Grundstück 832 = 112m², Tannrain 17, (Familie Wenger). Bei uns wird ein Wert von 149m² angegeben [Bodenbedeckung Gebäude]. Wo ist hier der Unterschied? Die Fläche von 149m² kann ich höchstens damit erklären, dass unser Gartensitzplatz, südseitig, als Gebäudebestandteil eingetragen wurde. Wo kann ich mich melden, damit das berichtigt wird? – Ich bitte Sie, dass bei der zukünftigen Raumplanungs-Ordnung für unser Gebäude eine Bestandesgarantie gesprochen wird. – Ausserdem wollten wir einen „unbeheizten“ Wintergarten anbauen. Was ist, wenn die Ausnützungsziffer des Hauptbaus überschritten ist? Ist es dann noch möglich einen Nebenbau UZ 0.07 (mind. 40m²) noch zu bauen und wenn ja. in welcher Grösse wäre dieser möglich? – Unser Nachbar hat uns angefragt für das gegenseitige Näherbaurecht. Er möchte in naher Zukunft einen Wintergarten auf die 	<ul style="list-style-type: none"> – Der Unterschied liegt darin, dass der Gebäudeteil stärker aus dem Terrain ragt. Dieser Gebäudeteil ist nur dann der (Haupt-) ÜZ anzurechnen, wenn darin Hauptnutzflächen angeordnet sind. Eine Berichtigung ist nicht erforderlich. Im Falle eines Baugesuchs ist eine Beurteilung vorzunehmen. – Die Bestandesgarantie nach § 178 PBG gibt von Gesetzes wegen und ist nicht zu verfügen o.ä. – Die beiden ÜZ sind separat zu berechnen. Ob dies in der Folge bedeutet, dass bei einem Neubau einer Nebenbaute / Anbaute von keiner zusätzlichen Rechtswidrigkeit auszugehen ist, ist unklar. Es ist eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen. Die Gemeinde hat im Einzelfall zu beurteilen, ob und in welchem Mass die Rechtswidrigkeit verstärkt wird.

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
	Garage bauen. Wenn wir uns dieses Näherbaurecht gegenseitig gewähren würden, ist es für uns dann auch möglich einen solchen Wintergarten zu bauen?	– In Bezug auf die Problematik mit der ÜZ hat das gegenseitige Gewähren des Näherbaurechts keinen Einfluss.
PP-12	Parzelle: 470 (Isleren Süd) Fragen: <ul style="list-style-type: none"> – Die Baumassen gemäss der Wohnzone A liegen nach Einschätzung von PP-12 alle unter den aktuellen für das Grundstück Nr. 470 genehmigten Masse (basierend auf dem GP Isleren Süd). – Im Reglement sind keine Minimalabstände des Baubereiches zum Nachbargrundstück zu finden. – Welche Masse sind für das Grundstück effektiv zutreffend und welche Auswirkungen haben diese Zahlen auf einen allfälligen Ergänzungs- resp. Neubau? 	<ul style="list-style-type: none"> – Der GP Isleren Süd ermöglichte gegenüber der neuen Wohnzone A höhere bergseitige Fassadenhöhen. Die Gesamthöhe und ÜZ ermöglichen gegenüber dem GP Isleren Süd jedoch leicht grössere Bauten. – Der Abstand wird neu durch den Grenzabstand nach § 122 PBG und den Strassenabstand nach § 84 StrG ermittelt. – Auf Einzelheiten kann im Rahmen der Mitwirkung nicht eingegangen werden. Es wird empfohlen, einen Architekten beizuziehen. Die Gemeinde stellt Grundlagen (z. B. alte Baupläne) auf Anfrage zur Verfügung.
PP-5	Parzelle: 1071 (Striegelhöhe) Fragen: <ul style="list-style-type: none"> – Ist die Berechnung der ÜZ ($273 \text{ m}^2 \text{ aGbF} / 837 \text{ m}^2 \text{ aGSF} = 0.33$) korrekt? – Wenn ja, was hätte dies für Konsequenzen (da ÜZ = 0.29 festgelegt ist)? 	Die Gebäudefläche gemäss der amtlichen Vermessung entspricht nicht der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) gemäss § 12 PBV. Diese beträgt rund 233 m^2 , daraus resultiert eine ÜZ von 0.28.
PP-13	Parzelle: 172 (Murerhüsli) Fragen: <ul style="list-style-type: none"> – Auf der Parzelle (172) steht einen Lindenbaum, der gem. neuem Zonenplan, geschützt werden soll. Was heisst geschützt? Was passiert, wenn der Baum faul ist. Was passiert, wenn einzelne grobe Astpartien abbrechen? 	siehe Art. 23 BZR
PP-20	Parzelle: Murerhüsli bez. Waldfeststellung	– Vorbemerkung: Waldfeststellung wurde auf zwei Seiten bereits gemacht. Der Sachverhalt hat damit nicht wesentlich geändert.

Nr.	Stellungnahme	Antwort des Gemeinderates
	<p>Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Kann bei der Waldfeststellung eine Auflage betr. Gehölz und deren Höhe gemacht werden? – Wer ist zuständig für den Unterhalt des öffentlichen Gehweges? (bei Regenwetter ist der Weg sumpfig) – Wird der Zaun um den „Wald“ (nordseitig) entfernt, damit alle Zugang zum Wald haben?	<ul style="list-style-type: none">– Eine Höhenbeschränkung der Wuchshöhe ist im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens nicht vorgesehen. Dies ist privatrechtlich zu regeln.– Der Weg ist privat. Da ein öffentlich-rechtliches Wegrecht besteht, ist die Gemeinde für den Unterhalt zuständig. Der Weg ist nach Ansicht des Bauamts in tadellosem Zustand.– kein Handlungsbedarf