Walter Rast vertreten durch
Anita Amgarten-Rast
und
Anita und Bruno Amgarten-Rast
Dorfstrasse 10
6214 Schenkon

EINGANG
02. Dez. 2020
Bauamt Schenkon

EINSCHREIBEN
Gemeinderat Schenkon
Ortsplanungsrevision
Schulhausstrasse 1
6214 Schenkon

Schenkon, 27. November 2020

Einsprache gegen Ortsplanungsrevision

von

Walter Rast, derzeitiger Aufenthalt im Alters- und Pflegezentrum Waldruh, Gulpstrasse 21, 6130, vertreten laut Legitimationsurkunde durch die Vorsorgebeauftrage Anita Amgarten (Eigentümer der Grundstücke Nrn. 300 und 803, GB Schenkon)

und

Anita und Bruno Amgarten, Dorfstrasse 10, 6214 Schenkon
(Mieter der Liegenschaft auf Grundstück Nr. 300, GB Schenkon)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Frau Gemeinderätin, sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Gegen die aufgelegte Ortsplanungsrevision erheben wir hiermit Einsprache und stellen Ihnen die folgenden

Anträge:

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 und von einer zusätzlichen Aufstockungsmöglichkeit des Gebäudes auf Grundstück Nr. 1085, GB Schenkon sei abzusehen.

4. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

Begründung:

I. Formelles

1. Walter Rast ist Eigentümer der Grundstücke Nrn. 300 und 803, GB Schenkon. Diese beiden Grundstücke liegen in der neu geplanten Dorfzone mit Bebauungsplanpflicht (Gebiet "Unterdorf"). In unmittelbarer Nachbarschaft zu diesen beiden Grundstücken befinden sich die Grundstücke Nr. 269 und Nr. 1085, die neu in die Kernzone "Dorf I" resp. "Dorf II" eingeteilt werden sollen. Walter Rast ist daher zu der vorliegenden Einsprache legitimiert. Aufgrund einer Demenzerkrankung ist der 2017 errichtete Vorsorgeauftrag am 25. Juni 2020 für wirksam erklärt worden. Dementsprechend wird Walter Rast in diesem Verfahren von seiner Tochter und Vorsorgebeauftragten Anita Amgarten gemäss beiliegender Legitimationsurkunde vertreten.

2. Anita und Bruno Amgarten bewohnen sodann die Liegenschaft auf dem Grundstück Nr. 300 (Dorfstrasse 10) zur Miete. Auch sie sind deshalb zur Einsprache legitimiert.

3. Unsere Einsprache erfolgt fristgerecht innert der Auflagefrist. Auf die Einsprache ist folglich einzutreten.

II. Materielles

A) Keine Bebauungsplanpflicht im Gebiet "Unterdorf"

1. Die beiden Grundstücke Nrn. 300 und 803 sollen gemäss dem aufgelegten Zonenplan in die Dorfzone mit einer Bebauungsplanpflicht eingeteilt werden. Die Gemeinde erhofft sich dadurch gemäss den Ausführungen im Flyer eine grundstückübergreifende und qualitätsvolle Entwicklung dieses Gebiets. Dabei muss gemäss Bau- und Zonenreglement die Bauherrschaft als Grundlage für einen Bebauungsplan auf eigene Kosten ein (kostspieliges) qualitätssicherndes Verfahren unter Mitwirkung der Gemeinde durchführen. Zeitgleich wird festgehalten, dass der Erhalt von erhaltenswerten Bauten gemäss Bauinventar anzustreben ist. Gegen diese geplante Bebauungsplanpflicht auf dem Gebiet Unterdorf sprechen mehrere Gründe:

2. Die angestrebte Bebauungsplanpflicht enthält einen zentralen Widerspruch. Zum einen wünscht sich die Gemeinde eine grundstückübergreifende Entwicklung dieses Gebiets. Zum anderen wird aber explizit festgehalten, dass erhaltenswerte Bauten gemäss Bauinventar erhalten werden sollen. Alleine 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.

3. Der nördliche Teil des Gebiets Unterdorf ist bereits – zum Teil mit erhaltenswerten Gebäuden – überbaut. Es ist für uns nicht ersichtlich, worin die Gemeinde in diesem Gebiet eine qualitätsvolle Entwicklung erblickt, zumal einzelne Eigentümer in nächster Zeit keine weiteren Überbauungsabsichten haben. Ebenso bleibt völlig unklar, was sich die Gemeinde unter einer "qualitätsvollen Entwicklung" dieses Gebiets vorstellt. Eine Bebauungsplanpflicht hätte für uns daher eine erhebliche Unsicherheit zur Folge. Nebst dieser Unsicherheit hätte eine Bebauungsplanpflicht auch finanziell nachteilige Auswirkungen auf uns, weil wir bei zukünftigen baulichen Veränderungen damit rechnen müssen, auf eigene Kosten ein aufwändiges, zeitintensives und kostspieliges qualitätssicherndes Verfahren durchlaufen zu müssen.

4. In näherer Zukunft dürften wohl nur die südlicheren Grundstücke (insb. Nrn. 302 und 1106) eine Überbauung anstreben. Eine qualitativ hochwertige Überbauung dieser Parzellen könnte diesbezüglich auch mit einer Gestaltungsplanpflicht sichergestellt werden, ohne sogleich das gesamte Gebiet Unterdorf einer Bebauungsplanpflicht zu unterstellen. Durch die Verpflichtung zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens auf eigene Kosten droht sodann ein Stillstand auf lange Sicht, wenn sich die beteiligten Grundeigentümer nicht an einem solchen Verfahren beteiligen wollen oder sich nicht einig werden.

B) Einteilung Grundstück Nr. 269 in Wohnzone B

1. Das Grundstück Nr. 269 soll neu als einzige Parzelle im betroffenen Quartier in die Kernzone mit einer Gestaltungsplanpflicht ("Dorf I") eingeteilt werden. Die umliegenden Parzellen werden allesamt der Wohnzone B resp. der Speziellen Wohnzone 6 zugeteilt. Gemäss dem Bau und Zonenreglement soll dabei auf dem Grundstück Nr. 269 eine Gesamthöhe von 16 m zulässig sein, die im Rahmen des Gestaltungsplanes nochmals um 3 m auf 19 m erhöht werden könnte. Wir erachten die Einteilung der Parzelle Nr. 269 in die Wohnzone B aus nachfolgenden Gründen als zweckmässiger:

2. 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. Weder in der Wohnzone B, noch in der Speziellen Wohnzone 6 sind annähernd hohe Bauten möglich. Ein derart hohes Gebäude auf dem Grundstück Nr. 269 kann sich somit unmöglich in den Charakter des umliegenden Quartiers eingliedern und würde gegenüber den angrenzenden Gebäuden dominant und erdrückend wirken. Besonders die angrenzenden Parzellen – darunter insbesondere auch das Grundstück Nr. 300 – wären von einem derart hohen Bau nachteilig betroffen (z.B. Schattenwurf, Verlust Privatsphäre, Verlust Aussicht).

3. Wir erachten daher eine Zuteilung in die Wohnzone B als zweckmässiger. Dadurch kann einerseits eine bessere Eingliederung sichergestellt werden. Andererseits werden die angrenzenden Parzellen nicht derart stark belastet. Im Übrigen befindet sich das Grundstück Nr. 269 gemäss noch geltendem Zonenplan wie die südlich angrenzenden Parzellen in der 2-geschossigen Wohnzone. Es gibt keinen Grund, von dieser stimmigen Einteilung abzuweichen und plötzlich ein einziges Grundstück dieses Quartiers in die Kernzone einzuteilen.

C) Keine Umzonung von Grundstück Nr. 1085 von Dorfzone in Kernzone, Verzicht einer zusätzlichen Aufstockungsmöglichkeit.

1. Das Grundstück Nr. 1085 soll von der Dorfzone neu in die Kernzone eingeteilt werden. Zudem soll gemäss Bau- und Zonenreglement explizit eine Aufstockung des bisherigen Gebäudes möglich sein. Sämtliche umliegenden Parzellen sollen dabei in die Dorfzone resp. in die Spezielle Dorfzone eingeteilt werden. Wir erachten den Verbleib der Parzelle Nr. 1085 in der Dorfzone sowie einen Verzicht auf eine zusätzliche Aufstockungsmöglichkeit aus den folgenden Gründen als sachgerechter:

2. Mit der Umzonung des Parzelle Nr. 1085 in die Kernzone wird eine Zweckänderung bewirkt. Es geht nicht mehr um den Schutz der erhaltenswerten Gebäude und der Dorfzone, sondern um die Befriedigung von wirtschaftlichen Interessen eines einzelnen Grundeigentümers.

3. Der Volkswille von der Gemeindeversammlung 26.11.2014, wo die jetzige Gebäudehöhe von 13.80m definiert wurde, wird mit dieser Umzonung und der expliziten Möglichkeit einer Aufstockung des bisherigen Gebäudes klar umgangen. Die beabsichtige Gebäudeerhöhung untergräbt dabei zusätzlich das Anliegen zur Erhaltung des Dorfkernes, da ein Gebäude die umliegenden Bauten überragen und gegenüber diesen erdrückend wirken könnte. Damit würde auch die Silhouette in Richtung Sursee störend verändert werden. Eine weitere Erhöhung des Gebäudes auf dem Grundstück Nr. 1085 würde sich letztlich nur nachteilig auf die umliegenden Parzellen und die Wohnqualität in diesem Quartier auswirken.

Wir ersuchen Sie, unseren Ausführungen Rechnung zu tragen und uns zur Einspracheverhandlung einzuladen.

Freundliche Grüsse

Für Walter Rast

.....	.....	.....
Anita Amgarten	Anita Amgarten	Bruno Amgarten

Beilage: Legitimationsurkunde KESB Hochdorf

Zentrum für Soziales
KESB Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde

Legitimations-Urkunde

Mit Entscheid vom 25. Juni 2020 hat die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) Hochdorf

für **Walter Fridolin Rast, geb. 25.02.1935 mit Wohnsitz in 6214 Schenkon**

den öffentlich beurkundeten Vorsorgeauftrag vom 17. Mai 2017 nach Art. 363 ZGB als wirksam erklärt

und **Anita Amgarten, geb. 17.10.1964, Dorfstrasse 10, 6214 Schenkon**

als Vorsorgebeauftragte gutgeheissen. Die entsprechenden Befugnisse der Vorsorgebeauftragten ergeben sich aus den Anhängen.

Für die Rechte und Pflichten der Vorsorgebeauftragten *wird auf die Bestimmungen des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Art. 360 ff. ZGB) und des Schweizerischen Obligationenrechts (Art. 397 ff. OR) verwiesen.*

Hochdorf, 25. Juni 2020

KESB Hochdorf

Daniela Widmer
Behördenmitglied

Zentrum für Soziales
KESB
Postfach 328
Baldeggstrasse 20
6281 Hochdorf

Telefon 041 914 62 00
E-Mail kesb@zenso.ch