

2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

**Gemeinde Schenkon**

**Bebauungsplan «Unterdorf»**



Bericht zur 2. öffentlichen  
Auflage vom 26. Januar bis  
24. Februar 2026

Gegenstand des Auflageverfahrens:

- Änderungen im Situationsplan
- Änderungen in den Sonderbauvorschriften

20. Januar 2026

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Gemeinderat Schenkon  
Schulhausstrasse 1, 6214 Schenkon

### **Planungsbehörde:**

Gemeinde Schenkon

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Thomas Achermann, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

*Abbildung Titelseite: Modellfoto des Bebauungskonzepts (Cometti Truffer Hodel Architekten AG)*

## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Vorwort des Gemeinderates</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Gegenstand des Auflageverfahrens</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Auflage und Einsprachemöglichkeit</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Änderungen im Bebauungsplan</b>	<b>8</b>
4.1	Situationsplan	8
4.2	Sonderbauvorschriften	10
<b>5.</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>11</b>



## **1. Vorwort des Gemeinderates**

Geschätzte Schenkonerinnen und Schenkoner  
Geschätzte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage des Bebauungsplans «Unterdorf» vom 8. September bis 7. Oktober 2025 gingen insgesamt 5 Einsprachen gegen Inhalte des Situationsplans und/oder gegen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften ein. Der Gemeinderat führte mit den Einsprechenden Einspracheverhandlungen und versuchte, sich mit diesen gütlich zu einigen.

Aus Sicht des Gemeinderats zweckmässige und berechtigte Anliegen, welche die Ziele des Bebauungsplans nicht wesentlich in Frage stellen, wurden berücksichtigt. Wo eine Einigung mit den Einsprechenden zu Stande kam, musste in der Regel der Situationsplan und/oder gegen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften angepasst werden.

Der Gemeinderat ist bestrebt, die Bebauungsplanung im Anschluss an die zweite öffentliche Auflage zügig voran zu treiben. Nach der Behandlung von allenfalls weiteren eingegangenen Einsprachen wird er den Bebauungsplan «Unterdorf» den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreiten. Für diese ist die Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026 vorgesehen.

12. Januar 2026  
Gemeinderat Schenkon

## 2. Gegenstand des Auflageverfahrens

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

- Auflageunterlagen
- Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit sind:
- Änderungen im Situationsplan gegenüber der ersten öffentlichen Auflage (Mst. 1:500)
  - Änderungen in den Sonderbauvorschriften (SBV) gegenüber der ersten öffentlichen Auflage

**Alle übrigen Planinhalte im Situationsplan und in den Sonderbauvorschriften bleiben gegenüber der ersten öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.**

- Weitere orientierende Unterlagen
- Folgende weitere Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung und auf der Website der Gemeinde unter [www.schenk.ch/Gemeinde/Aktuell/News/Amtliche Publikationen](http://www.schenk.ch/Gemeinde/Aktuell/News/Amtliche%20Publikationen) eingesehen werden:

- Bericht zur 2. öffentlichen Auflage
- Gegenüber der 1. öffentliche Auflage angepasste wegleitende Bestandteile:
  - Richtprojekt Architektur (Cometti Truffer Hodel Architekten AG, 22.02.2024, rev. 17.12.2025)
  - Richtprojekt Freiraum (Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH, 02.09.2025, rev. 7.1.2026)
  - Erschliessungsnachweis (Teamverkehr.zug AG, 26.08.2025, rev. 20.10.2026)
  - Entwässerungskonzept (Kost + Partner AG, 02.09.2025, rev. 20.10.2026)
- Gegenüber der 1. öffentliche Auflage unveränderte wegleitende Bestandteile:
  - Lärmgutachten (Sinus AG, 26.02.2024)
  - Konzept Wasserversorgung (Bucher + Partner AG, 01.09.2025)
- Gegenüber der 1. öffentliche Auflage unveränderte orientierende Bestandteile:
  - Planungsbericht (ecoptima ag, 04.09.2025)
  - Schlussbericht des Beurteilungsgremiums zur Testplanung «Unterdorf» (ecoptima ag, 20.03.2024)

### 3. Auflage und Einsprachemöglichkeit

Öffentliche Auflage	<p>Die 2. öffentliche Auflage erfolgt vom 26. Januar bis 24. Februar 2026. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung, Schulhausstrasse 1, 6214 Schenkon, während den Schalteröffnungszeiten eingesehen oder bezogen werden.</p>
Umfang des Berichts	<p>Nachfolgend werden alle Änderungen im Situationsplan und in den Sonderbauvorschriften gegenüber der ersten öffentlichen Auflage aufgezeigt und erläutert.</p>
Einsprachebefugnis	<p>Gegen die Änderungen im Situationsplan und in den Sonderbauvorschriften (SBV) gegenüber der ersten öffentlichen Auflage können gemäss § 207 PBG während der Auflagefrist insbesondere Einsprache erheben:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Personen, die an der Änderung der Entwürfe ein schutzwürdiges Interesse haben,</li><li>– die nach dem Bundesrecht im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen sowie ihre im Kanton Luzern tätigen Sektionen in den dort vorgesehenen Fällen,</li><li>– andere Organisationen im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes, die sich statutengemäss seit fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmen, im Rahmen ihres statutarischen Zwecks, soweit die Interessen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes berührt werden.</li></ul> <p>Allfällige Einsprachen sind während der Auflagefrist vom 26. Januar bis 24. Februar 2026 schriftlich an folgende Adresse zu richten: Gemeindeverwaltung Schenkon, «Bebauungsplan Unterdorf», Schulhausstrasse 1, 6214 Schenkon. Eine Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten und ist im Doppel einzureichen.</p>
Weiteres Vorgehen nach der 2. öffentlichen Auflage	<p>Nach Ablauf der Auflagefrist prüft der Gemeinderat die allfälligen Einsprachen und führt mit den Einsprechenden Verhandlungen durch mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen.</p> <p>Nach Behandlung der Einsprachen unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten den Bebauungsplan «Unterdorf» und allfällige aus der ersten und zweiten öffentlichen Auflage verbliebene Einsprachen zur Beschlussfassung. Er begründet seine Anträge, die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten.</p> <p>Der Gemeinderat beabsichtigt, den Bebauungsplan «Unterdorf» der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026 zur Beschlussfassung vorzulegen.</p>

## 4. Änderungen im Bebauungsplan

Zur zweiten Auflage gelangt eine Reihe von Änderungen am Bebauungsplan. Die Änderungen sind im Situationsplan bzw. in den Sonderbauvorschriften dargestellt. Einsprachen können gemäss § 61 PBG nur zu diesen Änderungen gemacht werden.

Es ist zu beachten, dass diesen Änderungen jeweils Anpassungen an den begleitenden Richtprojekten Architektur und Freiraum vorangehen. Dies war erforderlich aufgrund der Ergebnisse aus der 1. Auflage und den Einspracheverhandlungen.

### 4.1 Situationsplan

Im folgenden Kapitel sind die Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage erläutert.



Abb. 1 Änderungen im Situationsplan des Bebauungsplans gegenüber der 1. Auflage

Parzelle	Thema	Erläuterung
298, 299	Baubereich D	Der Baubereich D wird unterteilt in zwei angrenzende Baubereiche D1 und D2. Die maximal zulässige anrechenbare Gebäudelfläche (aGbF) wird in Art. 7 SBV entsprechend aufgeteilt. Der Baubereich D2 wird auf den bestehenden Bau abgestimmt, indem er um das bestehende Treppenhaus erweitert wird. Zudem wird der Bestand korrekterweise als Doppelhaus dargestellt (orientierender Inhalt).
298	Bereich Balkon	Auf den Bereich Balkon wird verzichtet. Dieser Teilbereich wird ohnehin dem Baubereich angerechnet. Der bestehende Gebäudeteil ist kein Balkon im Sinne eines vorspringender Gebäudeteil nach § 112a Absatz 2h PBG.
300	Bereich Balkon	Der Bereich Balkon wird auf Antrag der Eigentümerschaft von der südöstlichen Fassade auf die südwestliche Fassade verlegt. Damit ist dieser Wohnbereich stärker von der Dorfstrasse abgewendet und der Abendsonne zugewendet.
300	Kleinbaute	Auf Antrag der Eigentümerschaft wird eine Kleinbaute auf dem Grundstück ermöglicht. Im Plan wird die Symbolik ergänzt.
301	Umgebungsgestaltung	Die Lage der Autoabstellplätze und Verkehrsfläche wird an das überarbeitete Richtprojekt abgestimmt (vgl. Erläuterung zu Parzelle 373)
301	Baum	Beim bestehenden Baum handelt es sich um eine Föhre. Es ist davon auszugehen, dass der Baum bei einer Bebauung von Baubereich B1/B2 gefällt werden muss. Zudem ist die Föhre problematisch im Bezug auf Fassadenverfärbung, Harz und Nadelabwurf. Der Baumstandort ist jedoch unbestritten. Bei einer Ersatzpflanzung wird nach Art. 20 SBV ein Laubbaum verlangt.
373	Erschliessung/ Parkierung	Die Erschliessung des Baubereichs H via untere Brücke über den Dorfbach hat sich als nicht realisierbar gezeigt. Die dafür erforderliche Dienstbarkeit wird verwehrt. Die Erschliessung soll daher via obere Brücke erfolgen. Bereits das bestehende Wohnhaus im Baubereich G wird dementsprechend erschlossen. Die Umgebungsgestaltung erfährt einige Änderungen in diesem Zusammenhang. Die Autoabstellplätze für die Parzelle 373 werden anders angeordnet.
373, 504	Anbaute	Die Bereiche für Anbauten für die überdachten Veloabstellplätze (vgl. Art. 9 Abs. 2 SBV) werden am Baubereich H und I ergänzt. Bisher war dies nicht korrekt dargestellt.
373	Baubereich G	Zur Gewährung einer ausreichend breiten Zufahrt zu den Autoabstellplätzen der Parzelle 373 ist der Baubereich G auf die bestehende Südostfassade zu reduzieren. Dies führt auch zu einer Reduktion des möglichen Wohnraums.
504	Erschliessung/ Parkierung; Baubereich I	Die Parkierung des Baubereichs I wird vollständig innerhalb der Parzelle Nr. 504 gelöst. Bisher war ein Teil der Manövriertfläche noch auf Parzelle Nr. 373. Dies erfordert eine leichte Verschiebung der Abstellflächen und des Baubereichs I.

## 4.2 Sonderbauvorschriften

Nachfolgend werden die Änderungen in den Sonderbauvorschriften (SBV) gegenüber der ersten öffentlichen Auflage dargestellt.

Unwesentliche Änderungen wie beispielsweise redaktionelle Änderungen werden nachfolgend nicht erläutert.

### Art. 7 Baubereiche

Änderung SBV

<sup>2</sup> Die zulässigen Bauvolumen der Hochbauten sind durch die Baubereiche A bis O gemäss Situationsplan und den max. anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) sowie die Höhenkoten (höchster Punkt des Gebäudes, HK) und Oberkante der Fassade in Meter über Meer bestimmt:

Baubereich	Kote MT [m ü. M.]	Höhenkote HK [m ü. M.]	OK Fassade [m ü. M.]	max. aGbF [m <sup>2</sup> ]
...				
D1, D2	gemäss Bestand	Gesamthöhe: max. 10.0 m	gemäss Bestand	<del>169.0</del> D1: 32.0* D2: 97.0
G	519.0	529.50	527.50	<del>318.0</del> 288.0
K	515.5	529.00	526.00	<del>320.0</del> 323.0
...				

\* Der Baubereich D1 ist kleiner als das bestehende Wohnhaus. Es gilt die Bestandesgarantie nach § 178 PBG.

Erläuterungen

Der Baubereich D wird auf die beiden Parzellen Nrn. 298 und 299 aufgeteilt. Die maximal zulässige anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) wird ebenfalls aufgeteilt.

Der bisherige Wert (169.0 m<sup>2</sup>) in der Tabelle stimmte überdies nicht mit dem Wert im Plan überein. Der Baubereich wurde aufgrund der Rückmeldung aus der Vorprüfung im Plan reduziert. Der Kanton beharrte auf einem grösseren Strassenabstand. In der Tabelle war dies versehentlich nicht nachgeführt worden.

Mit einer Fussnote zur Tabelle wird bestätigt, dass für das bestehende Wohnhaus im Baubereich D1 die Bestandesgarantie nach § 178 gilt. Dies hat erläuternden Charakter.

Die aGbF des Baubereichs G wird an die neue Situation aufgrund der geänderten Erschliessung angepasst (vgl. Erläuterung zum Situationsplan). Die aGbF des Baubereichs K wird an die Angabe im Situationsplan angepasst. Der Wert wird aufgerundet. Auch bei der aGbF zum Baubereich C gab es eine geringfügige Diskrepanz zwischen den Angaben im Situationsplan und der Tabelle unter Art. 7 SBV. Die Werte wurden nun bereinigt.

Änderung SBV	<p><b>Art. 15 Topografie</b></p> <p><sup>1</sup> Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.</p> <p><sup>2</sup> <b>Das Terrain richtet sich nach den Höhenkurven gemäss Situationsplan.</b> Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 50 cm erlaubt und als Böschungen max. 1:2 auszuführen. Stützmauern und Abgrabungen entlang Fassaden sind nicht gestattet. <b>Ausgenommen sind Abgrabungen für Hauszugänge und Garagenzufahrten nach Art. 35 Abs. 2 BZR.</b></p> <p><sup>3</sup> Die Einstellhalle ist als nicht in Erscheinung tretendes Bauwerk zu erstellen. Die Lüftungen sind in die Gestaltung einzugliedern.</p>
Erläuterungen	<hr/> <p>Das massgebende Terrain wird gemäss Art. 6 SBV durch Höhenkoten pro Baubereich festgelegt. Es stellte sich aber die Frage, worauf sich die Vorgaben in Art. 15 Abs. 2 ausserhalb der Baubereiche bezieht. Dies wird mit den oben genannten Ergänzungen präzisiert. Im Situationsplan werden zudem die Höhenlinien mit 1 m Äquidistanz dargestellt, die dem Richtprojekt zu Grunde liegen und im Wesentlichen die heutige Situation abbilden.</p> <hr/>

## 5. Weiteres Vorgehen

### Behandlung allfälliger Einsprachen

Der Gemeinderat führt mit den Einsprechenden Verhandlungen mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Erfolgt keine Einigung, teilt er den Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten beantragen wird, die Einsprache abzuweisen oder nicht darauf einzutreten (§ 62 Abs. 3 PBG).

### Beschlussfassung an der Urne

Nach der Behandlung der Einsprachen unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten den Bebauungsplan «Unterdorf» und allfällige aus der ersten und zweiten öffentlichen Auflage verbliebene Einsprachen zur Beschlussfassung. Er begründet seine Anträge, die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten sowie wesentliche Abweichungen zum Ergebnis der Vorprüfung (§ 63 Abs. 1 PBG). Die Urnenabstimmung zur Beschlussfassung des Bebauungsplans ist am 14. Juni 2026 vorgesehen.

### Genehmigung durch den Regierungsrat

Sofern die Stimmberechtigten dem Bebauungsplan zustimmen, reicht der Gemeinderat anschliessend die Planungsinstrumente zusammen mit den weiteren erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).