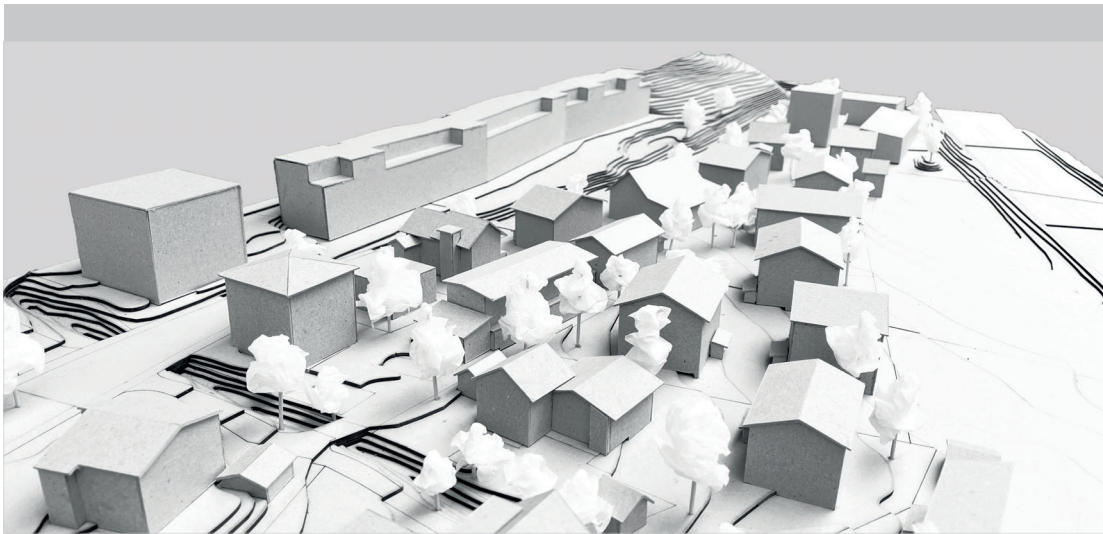


BESCHLUSSFASSUNG

## Gemeinde Schenkon

### Bebauungsplan «Unterdorf»



Botschaft des Gemeinderats zur Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026

Beschlussfassung über:

- Bebauungsplan «Unterdorf»

## **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  
Manuel Brügger, Geograf BSc

*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 der Abstimmung</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Orientierungsversammlung</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Entwicklungskonzept «Unterdorf»</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Erläuterungen zum Bebauungsplan</b>	<b>9</b>
6.1	Zweck und Bestandteil	9
6.2	Sonderbauvorschriften	9
6.3	Auswirkungen	11
<b>7.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>11</b>
7.1	Organisation	11
7.2	Verfahrensablauf	11
7.3	Einbezug der Bevölkerung	12
7.4	Beschlussfassung	13
<b>8.</b>	<b>Unerledigte Einsprachen</b>	<b>14</b>
8.1	Einsprachen der 1. Auflage	14
8.2	Einsprachen der 2. Auflage	18
<b>9.</b>	<b>Bericht und Empfehlung der Controllingkommission</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>Antrag des Gemeinderates</b>	<b>21</b>
<b>11.</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>21</b>
	<b>Anhang</b>	<b>22</b>
Anhang 1	Bebauungsplan: Situationsplan	22
Anhang 2	Bebauungsplan: Sonderbauvorschriften	26



## 1. Vorwort des Gemeinderates

Geschätzte Schenkonerinnen und Schenkoner

Mit der vorliegenden Botschaft unterbreite ich Ihnen der Gemeinderat den Bebauungsplan «Unterdorf» zur Abstimmung.

Die Planung für dieses Projekt erfolgte in mehreren Schritten. Zunächst wurde eine Testplanung erstellt und mit dem zuständigen Beurteilungsgremium eingehend geprüft. Auf Grundlage dieser Erkenntnisse wurde das Richtprojekt erarbeitet, das die Umsetzungsmöglichkeiten konkretisiert und die unterschiedlichen Interessen in Bezug auf Ortsbild und Entwicklungsabsichten sorgfältig abwägt. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan «Unterdorf» sorgt für eine geordnete und nachhaltige Entwicklung des Gebiets. Er legt klare Rahmenbedingungen für die bauliche Nutzung fest und schafft Sicherheit für Eigentümerinnen, Eigentümer und Investoren.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der Bebauungsplan «Unterdorf» eine ausgewogene und zukunftsgerichtete Lösung darstellt und empfiehlt Ihnen daher, der Vorlage zuzustimmen.

Wir danken Ihnen für Ihr Interesse und Ihre aktive Teilnahme an der Abstimmung.

Schenk, 20. April 2026

GEMEINDERAT SCHENKON



Marcel Häberli  
Gemeindepräsident



Reto Weibel  
Gemeindeschreiber

## 2. Gegenstand der Abstimmung

Zur Abstimmung gelangt der Bebauungsplan «Unterdorf»

**Verbindliche Unterlagen für die Beschlussfassung:**

- Situationsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften

**Wegleitende Unterlagen:**

- Richtprojekt Architektur
- Richtprojekt Freiraum
- Erschliessungsnachweis
- Lärmgutachten
- Entwässerungskonzept
- Konzept Wasserversorgung

**Hinweisende Unterlagen:**

- Planungsbericht
- Bericht zur 2. öffentlichen Auflage
- Schlussbericht zur Testplanung

Diese Unterlagen sind auf der Website unter [www.schenkon.ch](http://www.schenkon.ch) oder auf der Gemeindeverwaltung während den ordentlichen Öffnungszeiten einsehbar.

## 3. Orientierungsversammlung

Am **Donnerstag, 28. Mai 2026, 19.00 Uhr**, orientiert der Gemeinderat im Begegnungszentrum über die vorstehende kommunale Urnenabstimmung vom 14. Juni 2026 zum Bebauungsplan «Unterdorf».

## 4. Ausgangslage

Lage und  
Perimeter

Das Gebiet «Unterdorf» ist Teil des historischen Ortskerns. Es liegt zwischen dem Dorfbach, der Dorfstrasse (Kantonsstrasse) und der am Sempachersee entlang führenden Autobahn A2. Der Perimeter umfasst die in der Abb. 1 rot eingezeichneten Grundstücke.

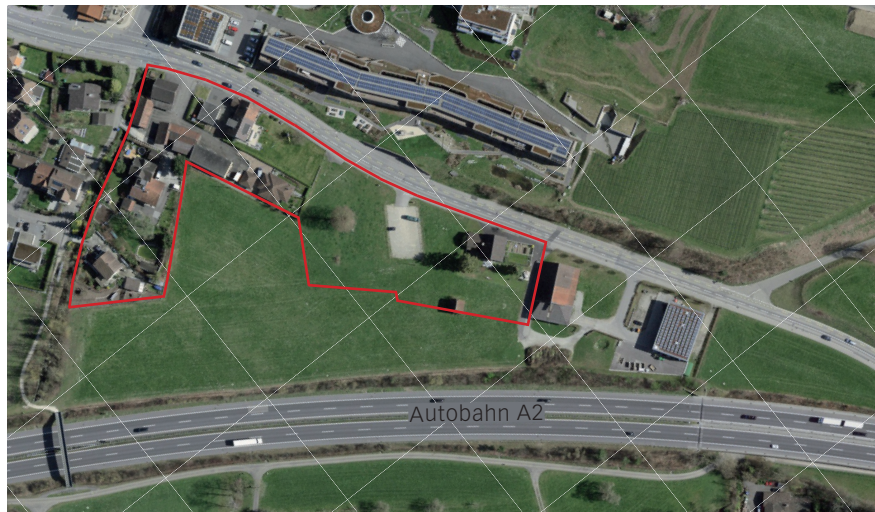


Abb. 1 Luftbild des Gebiets «Unterdorf» mit dem in rot eingezeichneten Perimeter des Bebauungsplans (Quelle: swisstopo)

Aufgabenstellung

Dieses Gebiet wurde bei der letzten Revision der Ortsplanung mit einer Bebauungsplanpflicht belegt. Die Gemeinde will damit die Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns fördern. Welche bauliche Entwicklung angemessen ist, musste mittels qualitätssichernden Verfahren aufgezeigt werden. Auf dem heute teilweise überbauten Gebiet soll mit einer ortsverträglichen Verdichtung primär zusätzlicher Wohnraum entstehen.

Testplanung

Um im Rahmen der Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns den verschiedenen Herausforderungen – wie die unterschiedlichen Entwicklungsabsichten der Eigentümerschaften, die Eingliederung der Neu- und Umbauten ins Dorfbild und in den Strassenraum – gerecht zu werden, wurde ein Testplanungsverfahren mit zwei Planerteams unter Einbezug aller im Perimeter ansässigen Eigentümer:innen durchgeführt. Das Konzept des Planungsteams Cometti Truffer Hodel Architekten AG wurde Ende 2022 einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Richtprojekt

Basierend auf den Resultaten der Testplanung wurde ein Richtprojekt erarbeitet. Das Richtprojekt wurde Anfangs 2024 vom Begleitgremium einstimmig gutgeheissen. Das Ergebnis der Testplanung sowie der Weiterbearbeitung ist im Schlussbericht zur Testplanung «Unterdorf» dokumentiert.

Das Richtprojekt von Cometti Truffer Hodel Architekten AG bildet die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

## 5. Entwicklungskonzept «Unterdorf»

### Ortsbauliches Konzept

Die Analyse des historischen Ortes wurde aufgegriffen. Die vorgefundene Bebauungsstruktur wird durch präzise gesetzte Punktbauten weitergeführt und komplementiert. Neue und bestehende Bauten unterschiedlicher Typologien bereichern das Quartier in Vielseitigkeit und Dichte an, womit die gewachsene, lose angeordnete dörfliche Struktur unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie weitergeführt wird. Die vorgeschlagene Dachlandschaft mit primär Satteldächern, dezente Gestaltungsmerkmalen und die ausgewogene Materialisierung der Fassaden in Holz oder mural unterstützen diese Grundidee.



Abb. 2 Ortsbauliches Konzept (Quelle: Cometti Truffer Hodel Architekten AG, 23.12.2025)

### Freiraumkonzept

Als Leitidee für den Freiraum dient die Hofstätte. Mit Gebäudegruppen soll eine Vielfalt und heterogene Strukturen geschaffen werden, die den historischen Ortskern von Schenkon ergänzen und seine Identität stärken. Neben der räumlichen Durchlässigkeit der Gebäudegruppen und der zur Strasse gefassten Vorzonen schaffen ländliche Freiraummotive wie grosskronige Einzelbäume, Kleinstrukturen, Gärten und typische Kleinbauten wichtige Qualitätsmerkmale für eine intensive Durchgrünung. Die durchlässig gestalteten gemeinschaftlichen und privaten Freiräume schaffen zusammen mit den Wegen der Feinerschliessung eine Vernetzung zwischen den einzelnen Bauten und der Umgebung.

### Nutzung

Die Überbauung und Verdichtung des Unterdorfs sieht vorwiegend eine Wohnnutzung vor. Einzig auf dem Grundstück Nr. 302 sind ca. 80 m<sup>2</sup> Fläche für Dienstleistungen mit geringen Lärmemissionen vorgesehen.

Das Bebauungskonzept zielt auf eine breite Zielgruppe ab und variiert je nach den Bedürfnissen und künftigen Absichten der Eigentümer:innen. Die rund 60 Wohnungen sind als 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen geplant, wobei ein Teil der Bauten bestehen bleibt.

Verkehr

Das Areal ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) via Dorfstrasse und die Erschliessungsstrasse Unterdorf/Seematte an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen. Die Parkierung soll künftig vermehrt unterirdisch erfolgen. Es sind zwei Einstellhallen geplant, die je nach Etappe der Überbauung erweiterbar sind.

Das Gebiet Unterdorf weist gute Voraussetzungen für die Nutzung des Velos auf. Die Veloparkplätze sind im Areal dezentral in der Nähe der Gebäudeeingänge oder im Gebäudeinnern angeordnet. Die arealinterne Feinerschliessung erfolgt direkt an diversen Anknüpfungspunkten entlang der Dorfstrasse oder der Fahrwege. Weitere Fusswege verbinden die Gebäudegruppen untereinander.

## **6. Erläuterungen zum Bebauungsplan**

### **6.1 Zweck und Bestandteil**

Der Bebauungsplan «Unterdorf» hat zum Zweck, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Richtprojekts aus der Testplanung zu schaffen. Ziel ist es, eine gesamtheitliche, qualitätsvolle und zukunftsorientierte Gebietsentwicklung rund um den historischen Dorfkern von Schenkon zu realisieren.

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan, 1:500
- Sonderbauvorschriften (SBV)

Die Festlegungen im Bebauungsplan und den Sonderbauvorschriften definieren die wesentlichen Elemente des Richtprojekts. Sie setzen die Leitplanken der Bebauung, der Umgebungsgestaltung und der Erschliessung und Parkierung. Das Richtprojekt Architektur und Freiraum, der Erschliessungsnachweis, das Wasserversorgungs- und das Entwässerungskonzept sowie das Lärmschutzgutachten sind wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans.

### **6.2 Sonderbauvorschriften**

Die Sonderbauvorschriften können in Anhang 2 eingesehen werden. Nachfolgend werden wichtige Elemente kurz erläutert:

	Artikel	Erläuterung
Geltungsbereich	Art. 2	Der Geltungsbereich umfasst die Dorfzone, soweit sie mit der Bebauungsplanpflicht «Unterdorf» belegt ist.
Art der Nutzung	Art. 5	Im Sinne der Dorfzone sind Wohnnutzungen sowie nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Einzig im Baubereich J wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen. Auf weitere Beschränkungen der Wohnnutzung in den Erdgeschossen wurde bewusst verzichtet, da es an dieser Lage schwierig erachtet wird, eine andersweitige Nutzung zu etablieren.
Baubereiche	Art. 7	Gegenüber dem Richtprojekt werden die Baubereiche mit einem gewissen Gestaltungsspielraum versehen. Die Baubereiche wurden etwas grösser ausgeschieden, als die maximal zulässige anrechenbare Gebäudefläche. Dadurch entsteht ein gewisser Gestaltungsspielraum, der für die weitere Projektierung angebracht ist. Gegenüber der Kantonsstrasse, dem Gewässerraum und der Nichtbauzone ist dieser Spielraum aber eingeschränkt.
Balkone und Loggien	Art. 8	Das Baukonzept sieht nur in Einzelfällen Balkone vor. Der private Aussenraum ist weitgehend durch Loggien zu schaffen. Wo Balkone zulässig sind, wird dies mit einem separaten Bereich festgelegt.
Kleinbauten und Anbauten	Art. 9	Die Kleinbauten und Anbauten sind ein wesentliches Element des Baukonzepts. Sie sollen zur Schaffung eines dörflichen Charakters beitragen. Gemäss übergeordneten Vorgaben aus dem PBG dürfen in den Kleinbauten keine Hauptnutzflächen angeordnet werden. Nebenräume wie Geräteschuppen, Werkstätten oder Bastelräume sind aber denkbar.
Fassadengestaltung	Art. 12	Das Richtkonzept gibt keine fixe Vorstellung über die Fassadengestaltung wider. Stattdessen werden Gestaltungsprinzipien genannt, die zu einer heterogen wirkenden Bebauung beitragen sollen. Diese Prinzipien sind in der Projektierung zu befolgen und werden daher in den Sonderbauvorschriften verankert.
Privatgärten	Art. 16	Die private Nutzung der Freiräume steht im Vordergrund. Lediglich bei den Grundstücken Nrn. 302/1106 sind mehrere Mehrfamilienhäuser geplant, die einen gemeinschaftlich nutzbaren Freiraum aufspannen. Hier soll vermieden werden, dass diese Flächen durch Abschirmungen privatisiert werden.
Grosskronige Bäume	Art. 20	Der Leitgedanke einer Hofstatt soll u.a. durch grosskronige Bäume umgesetzt werden. Damit der Baumbestand eine ansehnliche Wirkung erhält, werden Vorgaben an die Grösse der zu pflanzenden Bäume gemacht.
Autoeinstellhalle	Art. 25	Es sind zwei Einstellhallen mit je einer Zufahrt vorgesehen. Die beiden Einstellhallen sollen auch zu Gunsten der Anrainer erweiterbar konzipiert werden.
Autoabstellplätze	Art. 26	Die Anzahl der Autoabstellplätze berechnet sich nach der VSS-Norm 40 281, sie werden grösstenteils unterirdisch angeordnet. Für das Gasthaus OX'n, welches ausserhalb des Bebauungsplanperimeters liegt, werden auch künftig ausreichend Parkplätze für die Fremdnutzung (Restaurant-Gäste) bereitgehalten.
Ettappierung	Art. 31	Die Bebauung wird von der Grundeigentümerschaft in nicht vorbestimmten Etappen realisiert.

## 6.3 Auswirkungen

Im Rahmen einer Prüfung von raum- und umweltrelevanten Belangen wurden Auswirkungen der Bebauung in den Bereichen Denkmalpflege, Verkehr, Erschliessung, Landschaft, Gewässer, Schutz vor Naturgefahren und Lärmschutz untersucht. Die Inhalte können im Planungsbericht unter Kap. 5 eingesehen werden.

Seit 1. Januar 2018 unterliegen im Kanton Luzern der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen einer Mehrwertabgabepflicht von 20 Prozent. Die Ermittlung des Mehrwerts erfolgt gemäss dem kommunalen Reglement über den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen gemäss §§ 105 ff. PBG. Die Schätzung des Mehrwerts durch Fachleute wird nach der Beschlussfassung in die Wege geleitet.

## 7. Verfahren

### 7.1 Organisation

Die Erarbeitung des Bebauungsplans wurde durch den Gemeinderat und das Ressort Bau & Infrastruktur der Gemeinde Schenkon begleitet. Beauftragtes Raumplanungsbüro ist die ecoptima ag, Bern/Sursee.

Die Bebauungsplanung erfolgte nach dem ordentlichen Verfahren gemäss dem Planungs- und Baugesetz. Zwischen den einzelnen Verfahrensschritten wurden der jeweils zur Diskussion stehende Änderungsbedarf mit den VertreterInnen der Gemeinde beraten. Der Gemeinderat wurde für strategische Entscheide beigezogen und verabschiedete jeweils die bereinigten Planungsinstrumente für den nächsten Planungsschritt.

### 7.2 Verfahrensablauf

Datum	Schritt
Juni – Dezember 2022	Durchführung Testplanung
Bis Herbst 2023	Weiterbearbeitung zu Richtprojekt
18. Januar 2024	Verabschiedung Richtprojekt
April/Mai 2024	Vorabklärung betr. Erschliessung bei Kanton Luzern
Ende September 2024	Kenntnisnahme bereinigtes Richtprojekt
August 2023 – Oktober 2024	Erarbeitung Entwurf Bebauungsplan
28. Oktober 2024	Verabschiedung Bebauungsplan durch Gemeinderat (GR)
November 2024 – März 2025	Kantonale Vorprüfung
18. Nov. – 17. Dez. 2024	Öffentliche Mitwirkung

<b>Datum</b>	<b>Schritt</b>
Juli – August 2025	Auswertung und Bereinigung infolge Mitwirkung / Vorprüfung
1. September 2025	Verabschiedung GR zur öffentlichen Auflage
8. Sept. – 7. Okt. 2025	Öffentliche Auflage
November / Dezember 2025	Einsprachenbehandlungen und Bereinigung
12. Januar 2026	Verabschiedung GR zur 2. öffentlichen Auflage
26. Jan. – 24. Feb. 2026	2. öffentliche Auflage
März 2026	Einsprachenbehandlung
20. April 2026	Beschluss Botschaft durch GR
28. Mai 2026	Orientierungsversammlung
14. Juni 2026	Beschlussfassung an Urnenabstimmung

Sofern die Stimmbevölkerung dem Bebauungsplan zustimmt, wird der Gemeinderat das Dossier im Sommer 2026 dem Regierungsrat zur Genehmigung einreichen.

### **7.3 Einbezug der Bevölkerung**

#### **Entwurfsphase**

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 18. November bis am 17. Dezember 2024 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Innerhalb dieser Frist konnten alle Interessierten eine schriftliche Mitwirkungseingabe bei der Gemeinde Schenkon einreichen. Auf eine öffentliche Informationsveranstaltung wurde verzichtet. Während dieser Zeitspanne sind zwei schriftliche Eingaben eingereicht worden. Die eingegangenen Anträge wurden von der Gemeinde beraten. Mit den Mitwirkenden wurden teilweise direkt Gespräche geführt und Lösungen angestrebt.

#### **Öffentliche Auflagen**

Die aufgrund der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung bereinigten Planungsinstrumente wurden öffentlich aufgelegt. Während der nachfolgenden Auflagefristen hatten Direktbetroffene die Möglichkeit, Einsprache gegen den Bebauungsplan zu erheben, um ihre Interessen zu wahren.

Folgende Personen / Parteien erhoben eine Einsprache:

- Amgarten-Rast Anita und Amgarten Bruno, Dorfstrasse 12, Schenkon
- Bremgartner Georg, Unterdorf 2, Schenkon
- Steinmann Kilian und Deborah, Dorfstrasse 14a, Schenkon

Mit den Einsprechenden führte der Gemeinderat Verhandlungen und berücksichtigte ihre Anliegen im Sinne einer gütlichen Einigung, sofern diese den übergeordneten Zielen des Bebauungsplans nicht entgegen standen. Wo eine Einigung mit den Einsprechenden zustande kam, wurde der Bebauungsplan angepasst.

Um allen von Änderungen Betroffenen das rechtliche Gehör zu gewähren, wurde eine weitere öffentliche Auflage des Bebauungsplans durchgeführt.

Aus den zwei Auflagen verbleiben von den insgesamt sechs Einsprachen noch drei unerledigte Einsprachen, über welche die Stimmberechtigten zu befinden haben. Die unerledigten Einsprachen werden unter Kapitel 8 behandelt.

Weitere Details zum Planungsablauf, insbesondere die vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplan während der jeweiligen Planungsschritte, sind im Planungsbericht zum Bebauungsplan dokumentiert.

#### **7.4 Beschlussfassung**

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten den Bebauungsplan «Unterdorf» zur Beschlussfassung. Er legt im folgenden Kapitel 8 dar, weshalb er den Stimmberechtigten beantragt, die drei verbliebenen, nicht gütlich erledigten Einsprachen mit dem Ablehnungsantrag im Rahmen der Beschlussfassung abzuweisen.

## 8. Unerledigte Einsprachen

### 8.1 Einsprachen der 1. Auflage

#### 8.1.1 Einsprache von Steinmann Kilian und Deborah, Dorfstrasse 14a, Schenkon

##### a. Anträge des Einspracheberechtigten

---

Der Abstand von 4 m zur Kantonsstrasse für den Neubaubereich D ist zu korrigieren, da eine Nutzung der restlichen Baufläche unmöglich umgesetzt werden kann.

##### b. Begründung der Einspracheberechtigten

---

Durch die Einhaltung des vom Kanton Luzern geforderten Abstands zur Kantonsstrasse von 4 m werde die Grundfläche des Gebäudes Nr. 14b (Dorfstrasse 13) auf Parzelle Nr. 299 um über die Hälfte reduziert. Dabei handelt es sich um ein in sich eigenständiges Gebäude. Es sei nicht möglich ein Neubau auf der restlichen Grundfläche der Parzelle Nr. 299 im Baubereich D zu realisieren. Auf Grund des Zustandes sei eine Veränderung von Gebäude Nr. 14b sowohl im Sinne des Eigentümers als auch der Gemeinde Schenkon.

Der Kanton macht im Vorprüfungsbericht einen allfällig zukünftigen Kantonsstrassenausbau geltend. Es sei nicht nachzuvollziehen, dass dieser tatsächlich im Bereich des Baubereiches D (als auch der Baubereiche A/J/N und den auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindlichen Neubauten) möglich ist und nicht viel eher erst im Anschluss an den Bereich des Bebauungsplans «Unterdorf» grenzenden Grundstücken in Frage kommt. Weiter habe die Testplanung für den Bebauungsplan «Unterdorf» eine Bebauung mit dem Ziel einer natürlichen Geschwindigkeitsreduktion auf der Kantonsstrasse verfolgt. Ein Ausbau der Kantonsstrasse widerspricht diesem Vorhaben, welches gemeinsam mit der Gemeinde ausgearbeitet wurde.

##### c. Erwägungen des Gemeinderates

---

Dem Antrag kann nicht Folge geleistet werden. Die Position des Kantons und insbesondere der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) ist unmissverständlich. Gemäss § 84 Strassengesetz (StrG) haben oberirdische Bauten grundsätzlich einen Abstand von mindestens 6 m zur Kantonsstrasse einzuhalten.

Zum Zeitpunkt der Testplanung (Stand Juni 2022) war das Bundesgesetz über Velowege noch nicht in Kraft. Aufgrund der veränderten Gegebenheiten ist es zur entsprechenden Anpassung der Baubereiche gekommen. Das Bundesgesetz über Velowege (in Krafttreten am 1.1.2023) verpflichtet die Kantone zur Planung und Realisierung eines Velowegnetzes. Aufgrund der überarbeiteten Velonetzplanung handelt es sich bei der Kantonsstrasse 48 neu um eine Hauptroute. Aufgrund der dafür vorgegebenen Dimensionen und dem darauf abgestimmten Veloroutenprojekt des Kantons ist für überirdische Bauten ein Abstand von mind. 4 m gegenüber der Kantonsstrasse bei Neubauten einzuhalten.

Aufgrund des Planungsstandes des neuen Velokonzeptes kann die Breite der Veloinfrastruktur im vorgesehenen Kantonsstrassenausbau noch nicht abschliessend definiert werden. Gemäss aktuellem Planungsstand ist für sämtliche Baubereiche, Bereiche für Kleinbauten und Anbauten mindestens ein Abstand von 4 m zur Kantonsstrasse einzuhalten.

#### d. Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache von Kilian und Deborah Steinmann wird in sämtlichen Einsprachepunkten abgewiesen soweit darauf eingetreten wird.

### 8.1.2 Einsprache von Amgarten-Rast Anita, Dorfstrasse 12, Schenkon

#### a. Anträge des Einspracheberechtigten

Nr.	
1	Qualitätssicherung <ul style="list-style-type: none"><li>– Gelten die Anforderungen von Art. 11 Abs. 4 bis 5 SBV grundsätzlich für alle Neubauten?</li><li>– Gibt es zusätzliche Anforderungen für Ersatzneubauten von erhaltenswerten Bauten?</li><li>– Aussagen wie im begleitenden Richtprojekt Architektur bei den Sondertypen (Gebäude A) angedeutet, fehlen in den verbindlichen Sonderbauvorschriften. Wie ist dieser Aspekt zu interpretieren?</li></ul>
2	Baubereich B1 <ul style="list-style-type: none"><li>– Ist eine Anwendung von Geschosswohnungen im Baubereich B1 problemlos möglich?</li><li>– Gäbe es allfällige Problematiken bezüglich Parkierung, oder allen voran Brandschutz? (Anforderungen Stellfläche / Rettungswege)</li></ul>
3	Etap pierung <ul style="list-style-type: none"><li>– Wäre im Falle einer Etappierung mit damit verbundenem Ersatzneubau innerhalb Baubereich A, ohne Realisierung von Baubereich B1 eine temporäre Abweichung der angedachten Parkierung möglich?</li><li>– Wäre folglich die temporäre Anordnung von oberirdischen Autoabstellplätzen bis zur Erstellung der Einstellhallen (Baubereich B) möglich?</li></ul>
4	Lage Baubereich B1/B2 Ist eine Erweiterung der Baubereiche B1/B2 unter Beibehaltung der maximalen Bauziffern (aGbF, Gesamt-/Fassadenhöhe) möglich?
5	Umgebungsgestaltung Kann eine allenfalls notwendige temporäre Abweichung der Aussenraumgestaltung zur Gewährleistung der Erschliessung von Parzelle Nr. 803 in Aussicht gestellt werden?

## b. Begründung der Einspracheberechtigten

Nr.	
1	Keine Begründung
2	Eine freie Anwendung der inneren Struktur der neuen Baukörper scheine unabdingbar – andernfalls übersteige der Bebauungsplan ohne ausdrückliche Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerschaft klar seine Befugnisse
3	Keine Begründung
4	Die Reminiszenzen der Gebäudetypologien werde seitens der Einsprecherin verstanden und als stimmig wahrgenommen, jedoch erscheine eine erhöhte Flexibilität der Gebäudepositionen für mögliche Etappierungen und attraktiver Wohnnutzungen äusserst wichtig. Dabei scheine eine leichte Verschiebung der Gebäudekörper nach Nordosten keinesfalls die ortsbaulichen Absichten zu schmälern.
5	Die bereits intensiv besprochene Autonomie bei der zeitlichen Entwicklung der Grundstücke Nrn. 300 und 803 erfordere die zumindest temporäre Gewährleistung einer Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr über Parzelle Nr. 300 zugunsten Parzelle Nr. 803. Die aktuell im verbindlichen Situationsplan abgebildete Gestaltung der Aussenräume lasse eine klare Beurteilung dieses Aspektes nicht zu. Anknüpfend an die vorangegangene Fragestellung [betreffend Antrag 4] könnte eine erhöhte Flexibilität innerhalb des Baubereiches B1/B2, die Findung tragfähiger Etappierungs-/Erschliessungsvarianten fördern und folglich ortsbaulich attraktivere Lösungen hervorbringen.

## c. Erwägungen des Gemeinderates

Nr.	
1	Antworten zu den Fragestellungen betreffend Qualitätssicherung: <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Anforderungen von Art. 11 Abs. 4 bis 5 SBV gelten grundsätzlich für alle Neubauten.</li><li>– Art. 11 Abs. 3 SBV: Ersatzneubauten von erhaltenswerten Bauobjekten haben mindestens eine gleichwertige Qualität aufzuweisen.</li><li>– Das Richtprojekt Architektur hat gemäss Art. 3 Abs. 2 SBV wegleitenden Charakter.</li></ul>
2	Baubereich B1 Antworten zu den Fragestellungen: <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Anwendung der Geschosswohnungen ist Sache der Grundeigentümerschaft.</li><li>– Problematiken bezüglich Parkierung und Brandschutz sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen und zu lösen.</li></ul>
3	Antworten zu den Fragestellungen betreffend Etappierung: <ul style="list-style-type: none"><li>– Eine Abweichung der angedachten Parkierung ist im Falle einer Etappierung (Baubereich A ohne Realisierung Baubereich B1) möglich.</li><li>– Eine temporäre Anordnung von oberirdischen Autoabstellplätzen bis zur Erstellung der Einstellhalle wäre möglich.</li><li>– Gemäss Aktennotiz Grundeigentümerbesprechung Richtprojekt Unterdorf vom 29.08.2024 wurde die Etappierbarkeit behandelt. Es wurde folgendes festgehalten: Ein Spielraum, die ESH-Rampe auf dem Grundstück anders zu platzieren, ist aufgrund der Länge und Neigung nicht gegeben. Als mögliche Option für das Gebäude Nr. 12 / Haus A kann ein Autolift geprüft werden.</li></ul>

- 
- 4 Lage Baubereich B1/B2  
Eine Erweiterung der Baubereiche B1/B2 unter Beibehaltung der maximalen Bauziffern wird abgelehnt. An der Grundeigentümerbesprechung Richtprojekt Unterdorf vom 29.08.2024 wurde festgehalten, dass bei einer Verschiebung des Gebäudes C (Baubereich B) in Richtung Norden die Funktionalität der ESH nicht dargelegt werden kann (Rampe, Kurve, Abstellplätze). Eine Erweiterung würde zudem die Interessen der Nachbarschaft im Nordwesten tangieren und bedürfte deren Zustimmung.
- 
- 5 Umgebungsgestaltung  
Die Anbindung an die ESH steht der Eigentümerschaft von Parzelle Nr. 803 frei. Erst mit der Realisierung eines Ersatzbaus im Baubereich F (auf Parzelle Nr. 803) ist eine Erweiterung der ESH nötig, weil die Parkierung nicht oberirdisch gelöst werden kann. Bis dahin ist eine oberirdische Zufahrt zu Parzelle Nr. 803 zu gewährleisten. Die Flächen der Feinerschliessung und der Privatgärten haben im Bebauungsplan wegleitenden Charakter. Die Flächen wurden daher auch nicht vermasst. Festgelegt wird in den betreffenden Bestimmungen der SBV lediglich die Gestaltung.

#### **d. Antrag des Gemeinderates**

Die Einsprache von Anita Amgarten-Rast wird in sämtlichen Einsprachepunkten abgewiesen soweit darauf eingetreten wird.

## 8.2 Einsprachen der 2. Auflage

### 8.2.1 Einsprache von Amgarten-Rast Anita und Amgarten Bruno, Dorfstrasse 12, Schenkon

#### a. Anträge des Einspracheberechtigten

Nr.	
1	Etappierung Die Einsprechenden wiederholen ihre Vorbehalte aus der ersten Einsprache [siehe Antrag 3 unter Ziff. 8.1.2].
2	Lage Baubereich B1/B2 Die Einsprechenden wiederholen ihre Vorbehalte aus der ersten Einsprache [siehe Antrag 4 unter Ziff. 8.1.2].
3	Erschliessung Die Erschliessungsfrage ist im Rahmen des Bebauungsplans verbindlich und transparent zu klären.

#### b. Begründung der Einspracheberechtigten

Nr.	
1	Begründung analog der ersten Einsprache [siehe Antrag 3 unter Ziff. 8.1.2].
2	Begründung analog der ersten Einsprache [siehe Antrag 4 unter Ziff. 8.1.2].
3	Es sei nicht sachgerecht, diese Thematik auf das spätere Baubewilligungsverfahren zu verschieben. Vielmehr ist bereits im Rahmen des Bebauungsplans sicherzustellen, dass die Erschliessung rechtlich gesichert ist, um spätere Einsprachen, Verzögerungen oder gar zivilrechtliche Auseinandersetzungen zu vermeiden. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan nütze niemandem, wenn die Erschliessung im anschliessenden Baubewilligungsverfahren nicht nachgewiesen werden kann oder zivilrechtlich untersagt würde. Aus Gründen der Rechtssicherheit, der Verfahrensökonomie und einer korrekten Interessenabwägung ist die Erschliessungsfrage daher bereits im Rahmen des Bebauungsplans verbindlich und transparent zu klären.

#### c. Erwägungen des Gemeinderates

Nr.	
1	Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit sind Änderungen im Situationsplan sowie den Sonderbauvorschriften 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. Auf den Antrag wird daher nicht eingetreten.
2	Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit sind Änderungen im Situationsplan sowie den Sonderbauvorschriften 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. Auf den Antrag wird daher nicht eingetreten.

- 
- 3 Die Dienstbarkeiten werden vor der Urnenabstimmung entsprechend ausgearbeitet. Hierzu wurde ein Notar beauftragt.  
Die Fahrwegrechte für die Parzellen Nrn. 301 und 373 z.L. 300 sind bereits im Grundbuch eingetragen. Ein Fahrwegrecht für die Parzelle Nr. 504 ist nicht erforderlich, da diese Erschliessung über die untere Brücke erfolgt. Die Gründung einer Strassengenossenschaft erfolgt erst nach der Genehmigung des Bebauungsplans Unterdorf sowie Verbreiterung der Zufahrtsstrasse und Verlegung der Wasserleitung.  
Die Mehrbelastung des Fahrwegrechts ist zumutbar. Gemäss Urteil des Bundesgerichts läuft die Intensivierung der Wegrechtsbenutzung im Fall eines Wohnhauses mit zwei Haushalten auf künftig fünf Haushalte nicht auf eine unzulässige Mehrbelastung hinaus.  
Die Zufahrt der Parzelle Nrn. 300 und 803 erfolgt nach wie vor über die Kantonsstrasse bis die ersten Neubauten auf den genannten Grundstücken realisiert werden. Im Zuge der Umgebungsgestaltung der Neubauten wird diese Zufahrt aber wegfallen.

#### **d. Antrag des Gemeinderates**

Die Einsprache von Anita Amgarten-Rast und Bruno Amgarten wird in sämtlichen Einsprachepunkten abgewiesen soweit darauf eingetreten wird.

## 9. Bericht und Empfehlung der Controllingkommission

Als Controlling-Kommission haben wir den rechtsetzenden Erlass «Bebauungsplan Unterdorf» der Gemeinde Schenkon beurteilt.

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

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, den rechtsetzenden Erlass «Bebauungsplan Unterdorf» zu genehmigen.

Schenkon, 17. April 2026

Guido Bernhard, Präsident



Josef Portmann, Mitglied



Cuno Lanz, Mitglied



Nico Wyss, Mitglied



## 10. Antrag des Gemeinderates

Über den Bebauungsplan und die Behandlung der Einsprachen wird an der Urnenabstimmung abgestimmt. Die Stimmberechtigten beschliessen über eine gesamthafte Vorlage, welche somit als Einheit beurteilt werden muss.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den Bebauungsplan, bestehend aus

- Situationsplan 1:500 und
- Sonderbauvorschriften

unter gleichzeitiger Abweisung der drei nicht gütlich erledigten Einsprachen zuzustimmen.

---

### Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Bebauungsplan «Unterdorf» unter gleichzeitiger Abweisung der drei nicht gütlich erledigten Einsprachen zu?

---

Empfehlung des Gemeinderates: JA

Empfehlung der Controllingkommission: JA

## 11. 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 § 160ff StRG.

### Genehmigung durch den Regierungsrat

Nach dem Beschluss übermittelt die Gemeinde dem Regierungsrat den Situationsplan 1:500 und die Sonderbauvorschriften in der beschlossenen Fassung zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG).

### Inkrafttreten und Rechtswirkung

Der Situationsplan 1:500 und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit diese nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten wird (§ 64 Abs. 4 PBG).

## Anhang

### Anhang 1 Bebauungsplan: Situationsplan

BESCHLUSSFASSUNG

#### Gemeinde Schenkon

#### Bebauungsplan «Unterdorf»

1. öffentliche Auflage vom 8. September bis 7. Oktober 2025
2. öffentliche Auflage vom 26. Januar bis 24. Februar 2026

Durch die Stimmberechtigten beschlossen an der Urnenabstimmung vom .....

...  
Gemeindepräsident

...  
Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat mit Entscheid RRE Nr. ....

vom ..... genehmigt

...  
Unterschrift

...  
Datum

#### Situationsplan 1:500

Die Bebauungsplanung besteht aus:

Verbindliche Unterlagen:

- Situationsplan
- Sonderbauvorschriften

Wegleitende Unterlagen:

- Richtprojekt Architektur
- Richtprojekt Freiraum
- Erschliessungsnachweis
- Lärmgutachten
- Entwässerungskonzept
- Konzept Wasserversorgung

Hinweisende Unterlagen:

- Planungsbericht
- Schlussbericht zur Testplanung














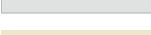



1. April 2026








schenkton/bp\_unterdorf\_07884/4\_resultate/  
2\_bp/07884\_bp\_260413\_bf/im/nw/ph

Anhang









**Legende**

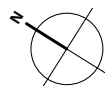
**Verbindliche Planinhalte**

	Perimeter
<b>Baubereiche</b>	
	Baubereich, gemäss Art. 7 SBV
	Bereich Balkon, gemäss Art. 8 SBV
	Kleinbauten, gemäss Art. 9 SBV (Lage schematisch)
	Anbauten, gemäss Art. 9 SBV (Lage schematisch)
	Firstrichtung, gemäss Art. 13 SBV
	Kote Massgebendes Terrain MT in Meter über Meer, gemäss Art. 6 und 7 SBV
	Höhenkoten HK in Meter über Meer, gemäss Art. 7 SBV
	Anrechenbare Gebäudefläche aGbF, gemäss Art. 7 SBV
<b>Erschliessung und Parkierung</b>	
	Zu- und Wegfahrt für Anlieferung und Notfall gemäss Art. 21 SBV
	Ein- /Ausfahrt Einstellhalle
	Zu- und Wegfahrt zu Gst. 303 (Bewirtschaftung Landwirtschaftsfläche)
	Hauszugänge, gemäss Art. 21 SBV
	Verkehrsfläche für den MIV, gemäss Art. 22 SBV
	Feinerschliessung, gemäss Art. 23 SBV
	Autoabstellplätze, gemäss Art. 26 SBV
	Fusswege, gemäss Art. 24 SBV

	Bereiche Veloabstellplätze gemäss Art. 27 SBV
	Stellflächen Feuerwehr (innerhalb / ausserhalb Perimeter)
	Containerstandort, gemäss Art. 28 SBV
<b>Aussenraum</b>	
	Privatgärten, gemäss Art. 16 SBV
	Sockelmauer, gemäss Art. 18 SBV
	Uferbestockung, gemäss Art. 19 SBV
	Grosskroniger Baum gemäss Art. 20 SBV

**Orientierende Planinhalte**

	Richtprojekt
	Unterniveaubauten
	Abbruch bestehende Bauten
	Erhaltenswertes Bauobjekt gemäss kantonalem Bauinventar (BILU)
	Gebäude bestehend
	Gewässerraum
	Gewässer offen / eingedolt
	Höhenlinien (Äquidistanz 1 m)



Stand AV-Daten: April 2026



Anhang



Koordinatenbemessung

Ecke	x	y
Baubereich A 1	380855.04	2897217.09
Baubereich A 2	380862.05	2897206.15
Baubereich A 3	380851.11	2897199.13
Baubereich A 4	380848.60	2897203.05
Baubereich E 1	380848.60	2897203.05
Baubereich E 2	380847.34	2897202.24
Baubereich E 3	380847.34	2897202.24
Baubereich E 4	380845.34	2897205.35
Baubereich F 1	380845.34	2897205.35
Baubereich F 2	380846.60	2897206.16
Baubereich F 3	380846.60	2897206.16
Baubereich F 4	380844.09	2897210.08
Baubereich B 1	380846.13	2897192.92
Baubereich B 2	380848.73	2897187.40
Baubereich B 3	380860.20	2897162.96
Baubereich B 4	380850.24	2897158.28
Baubereich B 5	380838.77	2897182.73
Baubereich B 6	380836.18	2897188.25
Baubereich C 1	380864.09	2897197.10
Baubereich C 2	380869.18	2897187.66
Baubereich C 3	380861.37	2897183.47
Baubereich C 4	380856.31	2897192.94
Baubereich D 1	380877.04	2897181.55
Baubereich D 2	380877.04	2897181.55
Baubereich D 3	380881.21	2897173.79
Baubereich D 4	380881.21	2897173.79
Baubereich D 5	380877.78	2897171.96
Baubereich D 6	380877.78	2897171.96
Baubereich D 7	380874.57	2897170.24
Baubereich D 8	380874.57	2897170.24
Baubereich D 9	380875.43	2897168.64
Baubereich D 10	380875.43	2897168.64
Baubereich D 11	380870.31	2897165.85
Baubereich D 12	380870.31	2897165.85
Baubereich D 13	380865.27	2897175.25
Baubereich D 14	380865.27	2897175.25
Baubereich D 15	380867.95	2897176.69
Baubereich D 16	380867.95	2897176.69
Baubereich D 17	380867.00	2897178.43
Baubereich D 18	380867.00	2897178.43
Baubereich D 19	380869.50	2897179.79
Baubereich D 20	380869.50	2897179.79
Baubereich E 11	380870.44	2897178.02
Baubereich E 12	380870.44	2897178.02
Baubereich E 13	380873.87	2897179.86
Baubereich E 14	380873.87	2897179.86
Baubereich E 15	380885.72	2897158.85
Baubereich E 16	380891.36	2897141.75
Baubereich E 17	380879.97	2897138.00
Baubereich E 18	380874.32	2897155.09
Baubereich F 1	380865.69	2897155.28
Baubereich F 2	380872.80	2897138.74
Baubereich F 3	380862.70	2897134.39
Baubereich F 4	380855.58	2897150.93
Baubereich G 1	380821.99	2897196.70
Baubereich G 2	380828.40	2897184.25
Baubereich G 3	380820.95	2897180.42
Baubereich G 4	380823.82	2897174.85
Baubereich G 5	380823.82	2897174.85
Baubereich G 6	380812.98	2897169.26
Baubereich G 7	380812.98	2897169.26
Baubereich G 8	380807.19	2897180.65
Baubereich G 9	380816.09	2897185.23
Baubereich G 10	380812.65	2897191.90
Baubereich H 1	380798.23	2897168.12
Baubereich H 2	380809.27	2897155.86
Baubereich H 3	380799.61	2897147.16
Baubereich H 4	380788.56	2897159.43
Baubereich I 1	380771.36	2897167.95
Baubereich I 2	380771.36	2897167.95
Baubereich I 3	380783.41	2897154.58
Baubereich I 4	380783.41	2897154.58
Baubereich I 5	380773.00	2897145.21
Baubereich I 6	380773.00	2897145.21
Baubereich I 7	380760.96	2897158.59
Baubereich I 8	380760.96	2897158.59
Baubereich I 9	380898.44	2897124.90
Baubereich I 10	380908.29	2897103.01

## Anhang 2    Bebauungsplan: Sonderbauvorschriften

BESCHLUSSFASSUNG

### Gemeinde Schenkon

### Bebauungsplan «Unterdorf»

1. öffentliche Auflage vom 8. September bis 7. Oktober 2025
2. öffentliche Auflage vom 26. Januar bis 24. Februar 2026

Durch die Stimmberechtigten beschlossen an der Urnenabstimmung vom .....

...  
Gemeindepräsident

...  
Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat mit Entscheid RRE Nr. ....

vom ..... genehmigt

...  
Unterschrift

...  
Datum

### Sonderbauvorschriften

Die Bebauungsplanung besteht aus:

Verbindliche Unterlagen:

- Situationsplan
- Sonderbauvorschriften

Wegleitende Unterlagen:

- Richtprojekt Architektur
- Richtprojekt Freiraum
- Erschliessungsnachweis
- Lärmgutachten
- Entwässerungskonzept
- Konzept Wasserversorgung

Hinweisende Unterlagen:

- Planungsbericht
- Schlussbericht zur Testplanung

1. April 2026

## 1. Allgemeines

### Art. 1

Der Bebauungsplan «Unterdorf» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns mit dem Ziel, eine gesamtheitliche, qualitätsvolle und zukunftsorientierte Gemarkungsentwicklung zu realisieren. Er regelt die Bebauung, die Umgebungsgestaltung, die Erschliessung und Parkierung.

### Art. 2

Massgebend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der im Situationsplan festgelegte Perimeter.

### Art. 3

Bestandteile des Bebauungsplans

- <sup>1</sup> Als verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans gelten:
- Situationsplan, 1:500
  - Sonderbauvorschriften
- <sup>2</sup> Als begleitende Bestandteile des Bebauungsplans gelten:
- Richtprojekt Architektur (Cometti Truffer Hodel Architekten AG, 22.02.2024, rev. 17.12.2025)
  - Richtprojekt Freiraum (Fahmi Landschaftsarchitekten GmbH, 02.09.2025, rev. 07.01.2026)
  - Erschliessungsnachweis (Teamverkehr.zug AG, 26.08.2025, rev. 20.01.2026)
  - Lärmgutachten (Sinus AG, 26.02.2024)
  - Entwässerungskonzept (Kost + Partner AG, 02.09.2025, rev. 20.01.2026)
  - Konzept Wasserversorgung (Bucher + Partner AG, 01.09.2025)

<sup>3</sup> Als hinweisende Bestandteil des Bebauungsplans gelten:

- Planungsbericht (ecoptima ag, 01.04.2026)
- Bericht zur 2. öffentlichen Auflage (ecoptima ag, 20.01.2024)
- Schlussbericht des Beurteilungsgremiums zur Testplanung «Unterdorf» (ecoptima ag, 20.03.2024)
- Bericht Mehrwertermittlung [Erarbeitung ausstehend]

### Art. 4

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften und der Bebauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Schenkon sowie die einschlägigen kantonalen Vorschriften.

### Art. 5

Art der Nutzung

<sup>1</sup> Die Art der Nutzung richtet sich in den Baubereichen A bis O nach den Bestimmungen der Dorfzone gemäss Art. 5 BZR.

<sup>2</sup> Im Perimeter sind insbesondere folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen;
- nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (z.B. Gastronomiebetriebe).

<sup>3</sup> Im Baubereich J sind im Erdgeschoss strassenseitig nur Dienstleistungsbetriebe oder publikumsorientierte Nutzungen zulässig.

### Art. 6

Massgebendes Terrain

Das massgebende Terrain gemäss PBG wird durch Höhenkoten in m ü. M. (Kote MT) pro Baubereich unter Art. 7 und im Situationsplan festgelegt.

### Art. 7

Baubereiche

<sup>1</sup> Hochbauten dürfen nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baubereiche A bis O erstellt werden, mit Ausnahme der Kleinbauten und Anbauten (vgl. dazu Art. 9 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> ]
A	521.00	534.50	532.50	174.0
B1	520.00	529.50	529.00	260.0
B2	520.00	524.00	523.00	61.0
C	520.50	527.20	527.20	95.0
D1; D2	gemäss Bestand	Gesamthöhe: max. 10.0 m	gemäss Bestand	D1: 32.0* D2: 97.0
E	519.00	532.50	529.50	176.0
F	518.50	528.75	527.25	144.0
G	519.00	529.50	527.50	288.0
H	518.00	528.50	526.50	176.0
I	517.00	527.50	525.50	192.0
J	517.00	529.50	523.00 / 524.20	418.0
K	515.50	529.00	526.00	323.0
L	516.00	529.50	526.50	234.0
M	515.00	528.50	525.50	234.0
N	gemäss Bestand	Gesamthöhe: max. 12.0 m	gemäss Bestand	167.0
O	514.00	527.50	524.50	192.0

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

<sup>3</sup> Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen bis max. 1.00 m und baulichen Elementen zur Fassadengestaltung (z.B. Lisenen) bis max. 0.20 m sind über die Baubereiche vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, teileingezogene Loggien/Balkone, Erker und dgl. gemäss Art. 112a PBG nicht zulässig.

<sup>4</sup> Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Höhenkote gemäss Abs. 2 überragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Sie sind auf das technisch nötige Minimum zu beschränken und sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

<sup>5</sup> Technische Anlagen zur Energiegewinnung dürfen bei Flachdachbauten im Baubereich B2 und C die zulässige OK Fassade gemäss Abs. 2 um max. 1.00 m überragen.

#### Art. 8

Balkone und Loggien

<sup>1</sup> Innerhalb des «Bereich Balkon» sind ausschliesslich separate, nicht beheizte Balkone oder separate kombinierte, teileingezogene Balkone in Abstimmung mit dem begleitenden Richtprojekt Architektur zulässig. Weitere der aGbF anzurechnende Nutzungen sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Pro Wohnung ist ein Balkon oder eine Loggia von mindestens 11 m<sup>2</sup> zu erstellen. Loggien sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

<sup>3</sup> Balkone und Loggien dürfen mit schiebbaren Elementen verglast werden, wobei die Elemente nicht umrahmt werden dürfen. Festverglasungen sind nur zulässig, wenn diese aus Lärmschutzgründen notwendig sind.

#### Art. 9

Kleinbauten und Anbauten

<sup>1</sup> An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage ist eine Kleinbaute zulässig. Die Kleinbaute darf eine max. anrechenbare Gebäudefläche von 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

<sup>2</sup> An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage ist eine Anbaute für überdachte Veloabstellplätze zulässig.

<sup>3</sup> Der Kornspeicher auf Parzelle Nr. 1107 ist zu erhalten.

<sup>4</sup> Die Kleinbauten haben sich gestalterisch in das Freiraumkonzept nach Art. 14 zu integrieren.

<sup>5</sup> Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie beispielsweise Lüftungs- und Lichtschächte oder Oberlichter sowie Anlagen der

Energie- und Wärmeversorgung sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, dürfen jedoch die Freiraumgestaltung nicht negativ beeinträchtigen.

#### Art. 10

Unterniveaubauten, Einstellhalle

Ausserhalb der Baubereiche sind Unterniveaubauten mit Nebenräumen und Einstellhallen für die unterirdische Parkierung zulässig.

### 3. Baugestaltung

#### Art. 11

Allgemeine Gestaltungsvorschriften, Qualitätssicherung

<sup>1</sup> Die architektonische Gestaltung gemäss Richtprojekt hat begleitende Bedeutung. Alle Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Anordnung, Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine gute Gesamtwirkung und hohe Qualität entsteht.

<sup>2</sup> Die Hauptbauten sind durch unterschiedliche Typologien, unterschiedliche Materialisierung der Fassaden, Gebäudefluchten und unterschiedliche trauf- und giebelständige Ausrichtungen heterogen zu gestalten.

<sup>3</sup> Ersatzneubauten von erhaltenswerten Bauobjekten haben mindestens eine gleichwertige Qualität aufzuweisen.

<sup>4</sup> Die Beurteilung der Gestaltung von Neubauten erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Die Gemeinde zieht dazu auf Kosten der Grundeigentümerschaft das Fachgremium Ortsbild bei.

<sup>5</sup> Die Gemeinde kann bei Vorhaben, welche die Anforderungen an eine gute Eingliederung ins Dorfbild nach Art. 5 BZR nicht erfüllen, die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 4 Abs. 2 verlangen.

#### Art. 12

Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Die Fassadengestaltung hat eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen.

<sup>2</sup> Die Fassaden der Hauptbauten sind entweder in Holz oder mural (Beton-, Backstein- oder verputzte Oberflächen) vorzusehen. Es sind Pastellfarben und dunkles Holz zu wählen. Helle<sup>1</sup> und grelle Farbtöne sind nicht erlaubt.

<sup>3</sup> Die Kleinbauten sind aus Holz auszubilden.

<sup>4</sup> Innerhalb der Fassaden der Hauptbauten ist folgenden Gestaltungsprinzipien Beachtung zu schenken:

<sup>1</sup> Der Hellbezugswert darf maximal 75 betragen.

- Es ist eine vertikale Gliederung als primäre Gebäudegestaltung vorzusehen.
- Bei Gebäuden mit mehr als 3 Geschossen ist ein murales Sockelgeschoss auszugestalten. Andernfalls ist ein Sockel von mindestens 0.5 m Höhe zu gestalten.
- Die Fenster sind in Hochformat anzuordnen. Das Seitenverhältnis hat mindestens 1:√2 zu betragen.
- Die privaten Aussenräume der Wohnungen sind als eingezogene Loggien mit offenen oder aus Gründen des Lärmschutzes geschlossenen Geländern und Brüstungen zu gestalten. Ausnahmen sind innerhalb des Bereichs Balkon nach Art. 8 Abs. 1 SBV zulässig.

#### Art. 13

##### Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Auf den Hauptbauten sind primär Satteldächer zulässig. Die Firstrichtungen sind im Situationsplan pro Baubereich festgelegt. Im Baubereich A ist ein Zelt Dach, im Baubereich B1 ein Flachdach oder flach geneigtes Dach, im Baubereich B2 ein Pultdach und im Baubereich C ein Flachdach vorzusehen.
- <sup>2</sup> Auf den Kleinbauten sind Satteldächer vorzusehen. Die Anbauten sind mit einem flachgeneigten Pultdach zu erstellen.
- <sup>3</sup> Die Schrägdächer sind mit feingliedrigen Dachvorsprüngen von mind. 30 bis max. 80 cm Breite zu gestalten.
- <sup>4</sup> Dachaufbauten (z.B. Lukarnen oder Dachgauben) sind nicht zulässig, mit Ausnahme des Baubereichs J. Die Dachaufbauten im Baubereich J dürfen höchstens ein Drittel der Länge des dazugehörigen Fassadenabschnitts umfassen.
- <sup>5</sup> Die Dachflächen sind mit braunroten Ziegeln oder dunklem Blech einzudecken. Generell ist eine zurückhaltende und blendungsfreie Gestaltung vorzusehen.
- <sup>6</sup> Die Dächer sind – soweit technisch möglich und zweckmässig – zur Gewinnung von erneuerbarer Energie zu nutzen. Photovoltaikanlagen sind bei Schrägdächern integral zu erstellen.

## 4. Aussenraumgestaltung

### Art. 14

- <sup>1</sup> Im Situationsplan sind die wichtigsten gestalterisch zusammenhängenden Umgebungsflächen (Privatgärten, Fusswegverbindungen, Bepflanzung) verbindlich dargestellt.
- <sup>2</sup> Das Richtprojekt Freiraum hat bei der Projektierung, Beurteilung und Genehmigung der Bauprojekte und für die Beurteilung der Umgebungsqualität begleitenden Charakter.
- <sup>3</sup> Auf der Grundlage der Richtprojekts Freiraum ist mit dem Baugesuch ein verbindlicher Plan über die Umgebungsgestaltung einzureichen. Der Plan hat Aufschluss zu geben über die Terraingestaltung, die Privatgärten und Spiel- und Freizeitanlagen, die Wege und die Parkplätze (inkl. Material und Versickerungseigenschaften), und die Beleuchtung. Weiter müssen aus diesem Plan die genaue Bepflanzung (Anzahl, Standort und Art der Bäume) hervorgehen.

Richtprojekt  
Freiraum

- <sup>4</sup> Die Ausführung der Begrünung muss gemäss späteren, detaillierten Projektplänen (gemäss Abs. 3) erfolgen und durch einen qualifizierten Landschaftsarchitekten geplant und begleitet werden. Die Umsetzung hat im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bauten zu erfolgen.

### Art. 15

Topografie

- <sup>1</sup> Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.
- <sup>2</sup> Das Terrain richtet sich nach den Höhenkurven gemäss Situationsplan. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis 50 cm erlaubt und als Böschungen max. 1:2 auszuführen. Stützmauern und Abgrabungen entlang Fassa-gänge und Garagenzufahrten nach Art. 35 Abs. 2 BZR.
- <sup>3</sup> Die Einstellhalle ist als nicht in Erscheinung tretendes Bauwerk zu erstellen. Die Lüftungen sind in die Gestaltung einzugliedern.

### Art. 16

Privatgärten

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Privatgärten dienen der Siedlungsdurchgrünung sowie als Frei- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner:innen im Geltungsbereich.
- <sup>2</sup> Die Gestaltung und Bepflanzung der Privatgärten richten sich nach den Bestimmungen des BZR, insbesondere Art. 37 BZR. Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 5 Wohnungen sind die Gärten als gemeinschaftlich

nutzbare Freiräume zu gestalten. Auf private Sitzplätze und Gartenanlagen ist dabei zu verzichten.

<sup>3</sup> Die Vorplätze der Kleinbauten sind mit Kies zu gestalten.

#### Art. 17

Kinderspielflächen  
und Freizeitanlagen

<sup>1</sup> Die gemäss § 158 Abs. 2 PBG erforderlichen Spielflächen und Freizeitanlagen sind im Richtprojekt Freiraum flächenmässig nachgewiesen. Sie sind zusammen mit den angrenzenden Bauten zu erstellen.

<sup>2</sup> Die im Richtprojekt Freiraum dargestellten Flächen haben wegleitenden Charakter. Im Rahmen der Baueingabepäne erfolgt der definitive Flächen-nachweis mit den detaillierten Angaben zu Gestaltung und Ausrüstung.

#### Art. 18

Sockelmauern

Entlang der Dorfstrasse sind an den im Situationsplan bezeichneten Abschnitten Sockelmauern aus Beton von 0.50 m Höhe zu erstellen.

#### Art. 19

Uferbestockung

<sup>1</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist eine standortgerechte, ausschliesslich einheimische Bachvegetation zu erhalten oder zu pflanzen (z.B. Erlen und Weiden). Nicht einheimische Vegetation ist zu entfernen.

<sup>2</sup> Für die im Situationsplan orientierend dargestellte Grünzone Gewässerraum gilt die Bestimmung der Bau- und Zonenordnung bzw. der übergeordneten Gesetzgebung.

#### Art. 20

Grosskronige  
Bäume

<sup>1</sup> Zu jeder Hauptbaute ist ein grosskroniger einheimischer Baum (z.B. Linden, Eichen, Nussbäume, Feldahorn und Hainbuchen) zu pflanzen und zu erhalten. Im Situationsplan ist deren Lage schematisch dargestellt. Eine Unterschreitung des Grenzabstands (6 m für hochstämmige Bäume, nach § 86 EGZGB) ist möglich. Der Art. 37 Abs. 5 BZR kommt bei diesen Bäumen nicht zur Anwendung.

<sup>2</sup> Die Baumpflanzhöhe hat mindestens 5 m zu betragen. Für sämtliche anzupflanzenden Bäume gilt ein Stammumfang von mindestens 30 cm.

## 5. Erschliessung und Parkierung

### Art. 21

Erschliessung

<sup>1</sup> Die Erschliessung der Baubereiche und der Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr MIV sowie für die Anlieferung und die Notfallerschliessung erfolgen über die im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten ab der Dorfstrasse und ab der Erschliessungsstrasse Unterdorf.

<sup>2</sup> Die bestehenden Zu- und Wegfahrten ab der Dorfstrasse bei den Grundstücken Nrr. 300 und 1107 bleiben zulässig, solange keine weiteren Wohnheiten auf dem jeweiligen Grundstück realisiert werden.

<sup>3</sup> Für die Notfallfahrzeugen/Feuerwehrfahrzeugen sind die erforderlichen Fahrbahnen, Bewegungs- und Stellflächen bereitzustellen. Die Bepflanzung der Fahrbahnen und Stellflächen ist zulässig (z.B. mittels Rasengittersteinen oder Schotterrasen).

<sup>4</sup> Für die Hauszugänge gelten die Angaben im Situationsplan. Die Anzahl und die Lage sind schematisch.

### Art. 22

Verkehrsfläche für  
den MIV

Die Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr (MIV) dient der Zufahrt zu den Einstellhallen, Garagen und den (Besucher-)Parkplätzen.

### Art. 23

Feinerschliessung

Die weitere Feinerschliessung ist pro Hofstatt aus einem einheitlichen, sicherfähigen Belag zu erstellen. Die Ausgestaltung kann z.B. in Kies, Mergel, Natursteinpflasterung, Sickerspalt oder Saibro erfolgen.

### Art. 24

Fusswege

Die im Situationsplan bezeichneten Fusswege stellen die Verbindungen zwischen den Hauptbauten, den Kleinbauten, dem übergeordneten Wegenetz und den Spielplätzen und Freizeitanlagen sicher. Sie sind als Trampelpfade aus Kies auszugestalten. Der genaue Verlauf des Fusswegs erfolgen im Baubewilligungsverfahren.

### Art. 25

Autoeinstellhalle

<sup>1</sup> Die Rampen zu den Einstellhallen sind in die Gebäude innerhalb der Baubereiche B und J zu integrieren.

<sup>2</sup> Die Einstellhalle auf Grundstück Nr. 300 ist so zu konzipieren, dass sie bei Bedarf zu Gunsten des angrenzenden Grundstücks Nr. 803 erweitert werden kann.

<sup>3</sup> Die Einstellhalle auf Grundstück Nrn. 302/1106 ist so zu konzipieren, dass sie bei Bedarf zu Gunsten der angrenzenden Grundstücke Nr. 298 und 1086 erweitert werden kann.

<sup>4</sup> Die Einstellhallen sind mit mindestens 80 cm Erde zu überdecken.

#### **Art. 26**

Autoabstellplätze  
<sup>1</sup> Die Anzahl der Autoabstellplätze für Bewohner:innen und Besucher:innen wird auf Grundlage der VSS-Norm 40 281 (2019) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

<sup>2</sup> Auf den Grundstücken Nrn. 302 und 1106 dürfen insgesamt maximal 14 Parkplätze zur Nutzung durch das Gasthaus OX'n angeboten werden.

<sup>3</sup> Die Autoabstellplätze für die Bewohner:innen und Beschäftigte sind möglichst in den Autoeinstellhallen unterzubringen. In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind oberirdische Autoabstellplätze zulässig.

<sup>4</sup> Oberirdische Autoabstellplätze sind aus Schotterrasen zu erstellen.

<sup>5</sup> Die Abstellplätze bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind mit einer Zuleitung für eine Ausrüstung zum Laden von Elektrofahrzeugen auszustatten.

#### **Art. 27**

Veloabstellplätze  
<sup>1</sup> Die Anzahl der Veloabstellplätze wird nach VSS-Norm 40 065 (2011) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

<sup>2</sup> Die oberirdischen Veloabstellplätze sind dezentral in der Nähe des Hauseingangs vorzusehen. Die gedeckten Veloabstellplätze können in einer Anlage oder im Gebäudeinnern angeordnet werden.

#### **Art. 28**

Containerstandort  
<sup>1</sup> Der Containerstandort für Kehricht und Grüngut ist an den schematisch im Situationsplan bezeichneten Standorten vorzusehen.

<sup>2</sup> Die Anforderungen an die Zufahrt sowie an die Gestaltung der Bereitstellungsplätze nach dem Leitfaden zur Planung von Bereitstellungsplätzen für Kehricht des Gemeindeverbands für Abfallverwertung Luzern-Landschaft (dat. Mai 2019) sind zu erfüllen.

## **6. Umwelt**

### **Art. 29**

Lärmschutz  
<sup>1</sup> Die Lärmschutzanforderungen für den Bebauungsplan «Unterdorf» richten sich nach Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Bei reinen Wohnbauten ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II anzustreben.

<sup>2</sup> Die im Lärmgutachten vom 26.02.2024 definierten Lärmschutz-Massnahmen sind an den lärmbelasteten Fassaden verbindlich umzusetzen:

- Die Loggien sind mit geschlossenen Brüstungen umzusetzen.
- Die Balkonuntersichten sind schallabsorbierend zu verkleiden (mindestens Schallabsorptions-Klasse C nach EN ISO 11654:1997).
- Wo die Grenzwerte trotz dieser Massnahmen nicht eingehalten werden, sind Grundrisse zu entwickeln, welche die Belüftung der lärmempfindlichen Räume über Fenster an den Seitenfassaden sicherstellen.

<sup>3</sup> Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärm- und Schallschutznachweis geprüften Lärmquellen, Gebäudeplatzierungen und/oder Grundrissen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen von Art. 31 LSV (Baubewilligung in lärmbelasteten Gebieten) erfüllt sind.

### **Art. 30**

Entwässerung  
Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Entwässerungskonzept von Kost+Partner AG vom 28.03.2024 ist wegleitender Bestandteil des Bebauungsplanes. Ein detailliertes Siedlungsentswässerungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

## 7. Weitere Bestimmungen

### Art. 31

<sup>1</sup> Die Bebauung kann in Etappen realisiert werden. Die Etappen sind nicht vorbestimmt.

Etappierung

<sup>2</sup> In jeder Etappe ist die Umgebungsgestaltung zusammen mit den Bauten auszuführen.

### Art. 32

Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplanes gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch keine gestalterische Abminderung erzielt wird.

Ausnahmen

### Art. 33

Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Inkrafttreten