

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gemeinde Schenkon

Bebauungsplan «Unterdorf»



Planungsbericht

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

4. September 2025

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, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Achermann, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Jessica Biedermann, Geografie MSc

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

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation	5
1.2 Testplanung «Unterdorf»	5
1.3 Vorhaben	7
2. Aufgabenstellung	7
3. Richtprojekt «Unterdorf»	8
3.1 Projekterarbeitung	8
3.2 Bebauungskonzept	8
3.3 Freiraumkonzept	10
3.4 Erschliessungskonzept	11
3.5 Ver- und Entsorgung	11
3.6 Energie	13
4. Erläuterungen zum Bebauungsplan	14
4.1 Zweck und Bestandteil	14
4.2 Sonderbauvorschriften	14
4.3 Nachweis der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen	15
5. Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange	16
5.1 Ortsbildschutz und Denkmalpflege	16
5.2 Verkehr	19
5.3 Erschliessung	20
5.4 Landschaft	23
5.5 Gewässer	24
5.6 Schutz vor Naturgefahren	24
5.7 Lärmschutz	25
6. Weiteres	26
6.1 Mehrwertabgabe	26
6.2 Verfahren	26

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Lage und Perimeter

Das Gebiet «Unterdorf» befindet sich am südöstlichen Dorfeingang der Gemeinde Schenkon und ist Teil des historischen Ortskerns. Es liegt zwischen dem Dorfbach, der Dorfstrasse (Kantonsstrasse) und der am Sem-pachersee entlang führenden Autobahn. An der nördlich angrenzenden Kreuzung wurde das ehemalige Restaurant Ochsen durch einen Neubau ersetzt. Das neue Gasthaus Ox'n im markanten, rostroten Neubau bildet das Zentrum im historischen Schenkoner Dorfkern.

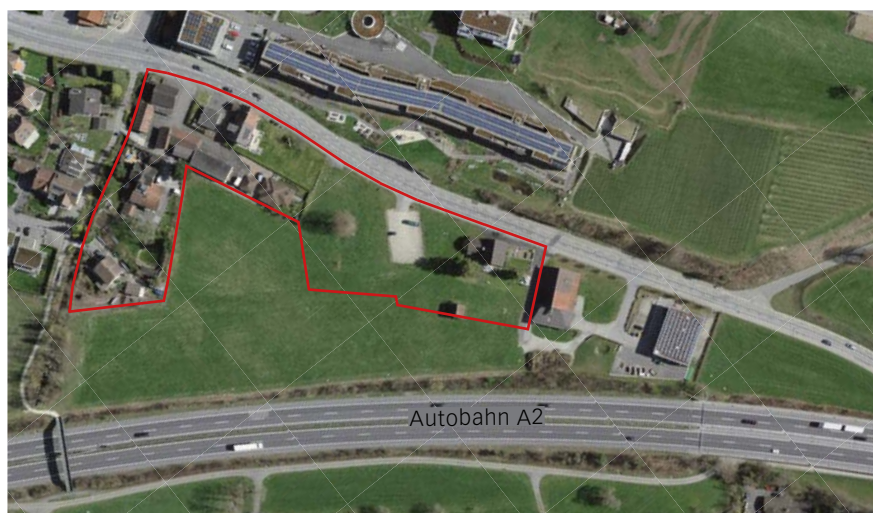


Abb. 1 Luftbild des Gebiets «Unterdorf» mit dem in rot eingezeichneten Perimeter des Bebauungsplans (Quelle: swisstopo)

Der Planungser perimeter umfasst die Grundstücken Nrn. 1107, 1106, 302, 298, 299, 803, 300, 301, 373 und 504. Dies entspricht einer Fläche von ca. 1.25 ha, die sich in der Dorfzone mit einer Bebauungsplanpflicht befindet.

1.2 Testplanung «Unterdorf»

Vorabklärungen
2017 & 2021

Im November 2017 wurden die Absichten der Grundeigentümerschaften mit einer Befragung erstmals ermittelt. Die verschiedenen Grundeigentümerschaften äusserten unterschiedlich konkrete Entwicklungsabsichten auf den unüberbauten Grundstücken als auch bei den eigenen Wohnbauten. Die Gasthaus Ox'n AG möchte auf dem heutigen Parkplatz hauptsächlich neue Wohnbauten realisieren; weitere Parteien können sich kurz- bis langfristig Ersatzneubauten und weitere Wohnbauten auf ihren Grundstücken vorstellen. Die Gemeinde Schenkon, Besitzerin der Parzelle Nr. 976 mit Werkhof und alter Scheune, hat im Vorfeld der Ortsplanungsrevision eine Konzeptstudie für eine Handwerkersiedlung anstelle der Scheune erarbeitet.

Testplanung
«Unterdorf»

Um im Rahmen der Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns den verschiedenen Herausforderungen – wie die gute Engliederung der Neu- und Umbauten ins Dorfbild und in den Strassenraum – gerecht zu werden, wurde ein Testplanungsverfahren unter Einbezug aller im Perimeter anässigen Eigentümer:innen durchgeführt. Unter Begleitung eines Beurteilungsgremiums haben zwei Planungsteams die Potenziale für die Siedlungsentwicklung nach innen ermittelt, das eine höhere Ausnützung unter Beibehaltung resp. Stärkung der gegenwärtigen Qualitäten im Quartier erlaubt und das bestehende Konzept für die Arbeitszone überprüft.

Auf die Fragebeantwortung folgte eine Zwischenbesprechung mit Empfehlungen für die Weiterbearbeitung. Nach Abgabe der Projektunterlagen am 28. Oktober 2022 resp. des Modells am 10. November 2022, fand die Schlussbesprechung mit den Präsentationen der Entwürfe durch die Teams statt. Im Anschluss wurden die Konzepte anhand der Beurteilungskriterien vom Beurteilungsgremium beraten und diskutiert. Das Konzept des Planungsteams Cometti Truffer Hodel Architekten AG wurde einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen.

In der Testplanung wurde auch das Entwicklungspotenzial der Parzelle Nr. 1086 berücksichtigt, die jedoch nicht Teil der Bauzone und wie die Parzelle Nr. 976 (Werkhof) der Gemeinde Schenkon nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Weiterbearbeitung
Richtprojekt

Basierend auf den Resultaten der Testplanung wurde ein Richtprojekt erarbeitet, welches die massgebende Grundlage für den Bebauungsplan darstellt. Das Planungsteam hat Themen wie die Realisierbarkeit des Konzepts, der architektonische Ausdruck und die Präzisierung des Freiraums weiter vertieft. Zudem wurden im Rahmen der Weiterbearbeitung gewisse Anliegen der Grundeigentümerschaft noch berücksichtigt und offene Punkte geklärt. Das erarbeitete Richtprojekt wurde an der zusätzlichen Sitzung vom 18. Januar 2024 durch das Beurteilungsgremium verabschiedet.

Aufgrund einzelner Vorbehalte aus den Grundeigentümerschaften wurde das Richtprojekt nochmals leicht angepasst. Die zwischenzeitlich getätigten Abklärungen betreffend Erschliessung wurden zudem aufgenommen. Das überarbeitete Richtprojekt (dat. 20.9.24) wurde dem Beurteilungsgremium zur erneuten Kenntnisnahme zugestellt. Das Ergebnis der Testplanung sowie der Weiterbearbeitung ist im Schlussbericht zur Testplanung «Unterdorf» dokumentiert (siehe Beilage).

1.3 Vorhaben

Das Gebiet «Unterdorf» eignet sich aufgrund der Lage, der Erschliessungsqualität und der Siedlungsstruktur mit Erneuerungsbedarf besonders für eine Siedlungsentwicklung nach innen.

Basierend auf dem Konzept aus der Testplanung «Unterdorf» soll das Gebiet Unterdorf qualitativ weiterentwickelt und aufgewertet werden. Auf dem heute weitgehend überbauten Gebiet soll mit einer ortsverträglichen Verdichtung primär zusätzlicher Wohnraum entstehen.

Das Ziel des Bebauungsplans, die Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns und des Dorfauftakts, fördert die bessere Nutzung der zum Teil unbebauten oder unternutzten Bauzonen und schafft zusätzlichen Wohnraum.

2. Aufgabenstellung

Basierend auf dem Richtkonzept von Cometti Truffer Hodel Architekten AG, welches als Sieger aus der Testplanung hervorging, ist ein Bebauungsplan zu erarbeiten.

Es sind jene Vorgaben und Kennwerte zu eruieren, welche einerseits die architektonische Qualität und Freiraumqualitäten des Siegerprojekts definieren und andererseits die Leitplanken für eine langfristige, etappierte Umsetzung setzt. Diese Vorgaben werden in die Sonderbauvorschriften integriert.

Da die Grundeigentümerschaften im Planungssperimeter unterschiedliche Planungsabsichten hegen, kommt für die Umsetzbarkeit des Gesamtkonzepts der Etappierung der einzelnen Teilgebiete eine entscheidende Bedeutung zu.

3. Richtprojekt «Unterdorf»

3.1 Projekterarbeitung

Das Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzept wurde im Rahmen der Testplanung durch das folgende Team erarbeitet:

- Cometti Truffer Hodel Architekten AG, Luzern
- Fahrni Landschaftsarchitekten, Luzern

Das Konzept wurde im Rahmen der Weiterbearbeitung gemeinsam mit den Grundeigentümern und der Gemeinde Schenkon zum Richtprojekt weiter konkretisiert.

Im Zusammenhang mit der Weiterbearbeitung zum Richtprojekt wurden durch die folgenden Fachplaner weitere Konzepte und Nachweise erarbeitet:

- TEAMverkehr.zug AG, Cham: Erschliessungsnachweis
- SINUS AG, Sempach: Lärmgutachten
- Kost + Partner AG, Sursee: Siedlungsentwässerung
- Bucher + Partner AG, Sursee: Wasserversorgung

3.2 Bebauungskonzept

Das Richtprojekt Architektur ist ein wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans. Nachfolgend werden die wesentlichen Aspekte kurz erläutert. Näheres ist aus der Dokumentation der Cometti Truffer Hodel Architekten AG (dat. 22.2.2024, rev. 29.8.2025) zu entnehmen.

3.2.1 Ortsbauliches Konzept

Das ortsbauliche Konzept hat zum Ziel, die historische Analyse des Ortes aufzugreifen und zu integrieren. Prägende Elemente des Ortes und der Landschaft sind der Dorfbach, der verkehrliche Knotenpunkt und die damit zusammenhängenden markanten Gebäude und landwirtschaftlichen Bauten entlang der Strassensiedlung. Die vorgefundene Bebauungsstruktur wird im Bebauungskonzept aufgenommen und 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. Dabei kommt dem gezielten Anwenden von Sondertypen und verschiedenen Geschossigkeiten sowie die unterschiedliche trauf- und giebelständige Ausrichtungen der Baukörper eine wesentliche Rolle zur Identitätsbildung zu. Auch vor- und zurückspringende Gebäudefluchten entlang von Strassen sind ein typisches Merkmal dörflicher Strukturen und lassen im Bebauungskonzept verschiedene räumlich wirksame Vorzonen entlang der Dorfstrasse entstehen. Dazu schaffen die räumlich durchlässigen Gebäudegruppen vielfältige Bezüge zum Landschaftsraum.



Abb. 2 Ortsbauliches Konzept (Quelle: Cometti Truffer Hodel Architekten AG, 29.8.2025)

3.2.2 Gebäudetypologien / Wohnungen

Der Leitgedanke für das Bebauungskonzept des Gebiets Unterdorf spiegelt sich auch in der Ausgestaltung der Gebäude und Wohnungen wider. Mit einer heterogenen Gestaltung der Punktbauten soll die dörfliche Atmosphäre und Qualitäten weiter gestärkt werden. Die vorgeschlagene Dachlandschaft mit primär Satteldächern, dezenten Gestaltungsmerkmalen und die ausgewogene Materialisierung der Fassaden in Holz oder mural unterstützen diese Grundidee. Gleichzeitig kann die Grundeigentümerschaft von den gemeinsamen und erweiterbaren Einstellhallen profitieren. Die Mehrfamilienhäuser zeichnen sich durch überzeugende, differenzierte Grundrisse mit mehreren Wohneinheiten aus. Durch die unterschiedliche interne Organisation (z.B. Maisonette, etc.) und den vielfältigen Wohnungsspiegel eignen sie sich für unterschiedliche Wohnbedürfnisse und Raumansprüche der Eigentümer:innen und künftigen Bewohner:innen. Die 61 neuen Wohnungen sind als 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen geplant, welches zusammen mit den weiterhin bestehenden Gebäuden bis zu 64 Wohnungen im Bebauungsplanperimeter ergibt. Der Wohnungsmix kann sich im Rahmen der Bauprojektierung noch verändern.

3.2.3 Nutzung und Nutzergruppen

Die Überbauung und Verdichtung des Unterdorfs sieht vorwiegend eine Wohnnutzung vor. Einzig auf dem Grundstück Nr. 302 sind ca. 80 m² Fläche für Dienstleistungen mit geringen Lärmemissionen (z.B. KITA) vorgesehen.

Das Bebauungskonzept zielt auf eine breite Zielgruppe ab und variiert je nach den Bedürfnissen und künftigen Absichten der Eigentümer:innen. Während auf dem Grundstück Nr. 302 mehrheitlich 2.5- bis 3-5-Zimmer-Wohnungen vorgesehen sind, überwiegen auf den übrigen Parzellen grössere, meist 4.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen.

3.3 Freiraumkonzept

Das Richtprojekt Freiraum ist ein begleitender Bestandteil des Bebauungsplans. Nachfolgend werden die wesentlichen Aspekte des Freiraumkonzepts kurz erläutert. Näheres ist aus der Dokumentation der Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH (dat. 2.9.2025) zu entnehmen.

Als Leitidee dient die Hofstätte. Mit Gebäudegruppen soll eine Vielfalt und heterogenen Strukturen geschaffen werden, die den historischen Ortskern von Schenkon ergänzen und seine Identität stärken. Dem Freiraum wird sowohl im inneren pro Gebäudegruppe als auch im Übergeordneten grosse Bedeutung beigemessen.



Abb. 3 Freiraumkonzept (Quelle: Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH, 2.9.2025)

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. Hin zum Dorfbach soll die einheimische Bachvegetation ergänzt werden. Auf den Privatparzellen liegen die frei gestaltbaren Freiräume mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen innerhalb der Gebäudegruppen. Der Bereich der öffentlichen Strasse soll durch Sockelmauern entlang des Trottoirs klar abgegrenzt werden.

3.4 Erschliessungskonzept

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Areal ist bezüglich MIV via Dorfstrasse und die Erschliessungsstrasse Unterdorf/Seematte an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen.

Von den heute sechs Anschlüssen, welche den Perimeter mit der Kantonsstrasse verbinden, werden zwei mit dem Baukonzept aufgehoben (bei Grundstück Nrn. 300 und 1107). Durch die Zusammenfassung der Zufahrten werden die direkten Grundstückerschliessungen an die Kantonsstrasse reduziert und mehr Klarheit und Sicherheit geschaffen. Während für die Parzellen in der Mitte die Erschliessung mit einer neuen Einmündung zusammengefasst wird, werden mehrere Parzellen im Nordwesten über Anschlusspunkte via Unterdorf/Seematte mit dem Strassenetz verbunden.

Fusswegnetz

Fuss- und Veloverkehr

Der Perimeter ist entlang der Dorfstrasse in Richtung Zentrum Schenkon resp. Eich an das öffentliche Fusswegnetz angebunden. Die arealinterne Feinerschliessung erfolgt direkt an diversen Anknüpfungspunkten entlang der Dorfstrasse oder der Fahrwege. Weitere Fusswege verbinden die Gebäudegruppen untereinander, wie auf der Parzelle Nr. 302.

Entlang der Erschliessungsstrasse Unterdorf verläuft zudem der Wanderweg, der unter anderem um und an den Sempachersee führt.

Velonetz

Durch die Lage in der Talsole weist das Gebiet gute Voraussetzungen für die Nutzung des Velos auf. Entlang der Dorfstrasse ist ein Radstreifen signalisiert, über welchen man sowohl ins Zentrum von Schenkon als auch Richtung Eich/Sempach gelangt. Nach Sursee gelangt man am schnellsten über die Sempachstrasse, auf welcher zwar kein Radstreifen signalisiert ist, aber auch kein hohes Verkehrsaufkommen besteht. Alternativ kann die Radroute entlang des Seewegs genutzt werden.

Die Veloparkplätze sind im Areal dezentral in der Nähe der Gebäudeeingänge oder im Gebäudeinnern angeordnet. Im Baukonzept werden keine weiteren besonderen Massnahmen zur Förderung des Veloverkehrs ergriffen.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Wasserversorgung

Die Bucher+Partner AG hat das Konzept zur Wasserversorgung erarbeitet (dat. 24.9.2024, rev. 1.9.2025). Die einzelnen Liegenschaften sollen je separat erschlossen werden. Jene entlang der Dorfstrasse werden direkt an die Hauptleitung in der Dorfstrasse angeschlossen, die hinterliegenden Gebäude an eine neue Ringleitung. Mit den separaten Anschlüssen kann die individuelle Realisierung des Entwicklungspotenzials durch die Grundeigentümerschaften gewährleistet werden. Die Hauptleitung in der Dorfstrasse ist vor der ersten Bauetappe zu ersetzen. Dies ist in der weiteren Planung zu konkretisieren und zu koordinieren.

3.5.2 Siedlungsentwässerung

Die Kost+Partner AG hat das Entwässerungskonzept erarbeitet (dat. 28.3.2024, rev. 2.9.2025). Das Entwässerungskonzept zeigt, welche Abwasserleitungen neu angelegt oder verlegt werden müssen. Zudem werden dezentral angeordnete Versickerungsanlagen aufgezeigt. Das Areal wird vollständig im Trennsystem entwässert. Das gesamte Regenabwasser wird vor Ort in der Umgebung versickert. Die Lage der Versickerungsanlagen ist mit der Dimension der Einstellhalle und den Erschliessungs- und Feuerwehrstellflächen abgestimmt.

3.5.3 Entsorgung

Die Entsorgung der Siedlungsabfälle erfolgt weitgehend wie bisher. Auf dem Grundstück Nr. 302 ist eine neue Kehrichtsammelstelle mit gedeckten Normcontainern vorgesehen.

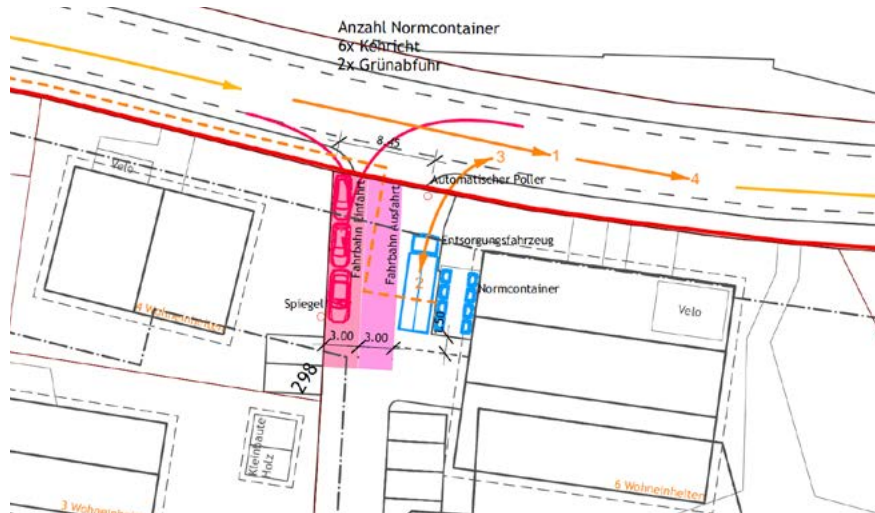


Abb. 4 Schema Entsorgung (Fahrni Landschaftsarchitekten GmbH, 2.9.2025)

Das Entsorgungskonzept wurde mit dem Gemeindeverband für Abfallverwertung Luzern-Landschaft (GALL) abgesprochen. Die Erschliessungsstrasse Unterdorf wird weiterhin nicht befahren. Die Bedienung der Kehrichtsammelstelle ist für die GALL-LKW nur möglich, indem sie rückwärts ab der Dorfstrasse in die Hauszufahrt fahren. Dies wird von der GALL und der Dienststelle vif ausnahmsweise akzeptiert. Das Rückwärtsmanöver muss aus Sicherheitsgründen von einer Begleitperson überwacht werden (kurzzeitige Sperrung der Strasse und des Trottoirs).

3.5.4 Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen

Die Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen wurden auf Basis der Richtlinie der Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) in einem Schema der Landschaftsarchitekten nachgewiesen. Die Umgebungsgestaltung wurde auf diesen Sachverhalt abgestimmt. Die im Schema eingetragenen Stell- und Bewegungsflächen wurden von der Gebäudeversicherung GVL geprüft und akzeptiert.

3.6 Energie

Aufgrund der vielen Grundeigentümer:innen und den entsprechend unterschiedlichen, teilweise langfristigen Umsetzungshorizonten sowie den relativ kleinen Bauten wurde auf ein gemeinsames Energiekonzept verzichtet. Für die Bebauung werden keine erhöhten Energieanforderungen festgelegt.

4. Erläuterungen zum Bebauungsplan

4.1 Zweck und Bestandteil

Der Bebauungsplan «Unterdorf» hat zum Zweck, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Siegerprojekts 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.

4.2 Sonderbauvorschriften

Nachfolgend werden wichtige Elemente kurz erläutert:

	Artikel	Erläuterung
Geltungsbereich	Art. 2	Der Geltungsbereich umfasst die Dorfzone, soweit sie mit einer Bebauungsplanpflicht 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 gemäss Abs. 2. 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 (beheizte Räume) angeordnet werden. Nebenräume wie Geräteschuppen, Werkstätten oder Bastelräume sind aber denkbar.

	Artikel	Erläuterung
Fassaden- gestaltung	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. Nach Art. 37 Abs. 5 BZR dürfen die Bäume im Siedlungsgebiet nicht höher werden als die maximale Gesamthöhe gemäss Zonenbestimmung. Diese Regelung soll im Unterdorf nicht zur Anwendung kommen, zumal die Gebäudehöhen lediglich bis 13.5 m betragen. 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	vgl. Ziff. 5.3.1
Lärmschutz	Art. 29	vgl. Ziff. 5.7 Die Bestimmungen zum Lärmschutz basieren auf dem Lärm- und Schallschutznachweis der Sinus AG vom 20. Februar 2024.
Ettappierung	Art. 32	Die Bebauung wird von der Grundeigentümerschaft in nicht vorbestimmten Etappen realisiert.

4.3 Nachweis der erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen

Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind nach § 158 PBG genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen. Im Gebiet Unterdorf gilt diese Anforderung nur für die künftige Bebauung auf den Grundstücken Nrn. 302/1106. Hier soll ein erster Nachweis über die erforderlichen Flächen gemacht werden. Der definitive Flächennachweis hat mit der Baueingabe zu erfolgen.

Der Flächenbedarf beträgt 15 m² pro Wohnung mit drei oder mehr Zimmer. Gemäss Wohnungsspiegel des Richtprojekts sind auf den Grundstücken Nrn. 302/1106 19 entsprechende Wohnungen vorgesehen. Daraus ergibt sich, dass 285 m² für Spielplätze und Freizeitanlagen erforderlich sind. Gemäss dem Nachweis durch die Landschaftsarchitekten beträgt der Freiraum zwischen den Baubereichen J – M rund 875 m². Die Vorgabe kann somit deutlich eingehalten werden.

5. Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange

5.1 Ortsbildschutz und Denkmalpflege

Ortsbild

Das Bebauungskonzept gemäss dem Richtprojekt sieht eine kleinräumige, heterogene Weiterbebauung des Unterdorfs vor. Es wird eine dörfliche Bebauungsstruktur angestrebt. Die bestehende dörfliche Situation im historischen Ortskern wird dadurch fortgeführt.

Schenkon ist kein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung der Schweiz gemäss dem Bundesinventar ISOS. Es bestehen somit keine höheren Schutzziele betreffend Ortsbild.

Denkmalpflege

Im Perimeter befinden sich vier Objekte, welche gemäss Bauinventar des Kantons Luzern (BILU) erhaltenswert sind. Dazu zählen das ehemalige Bauernhaus und ein Gewerbegebäude (Holzbau mit Pultdach) im Hinterhof auf dem Grundstück Nr. 300 sowie das schlichte Bauernhaus und der Kornspeicher auf dem Grundstück Nr. 1107.

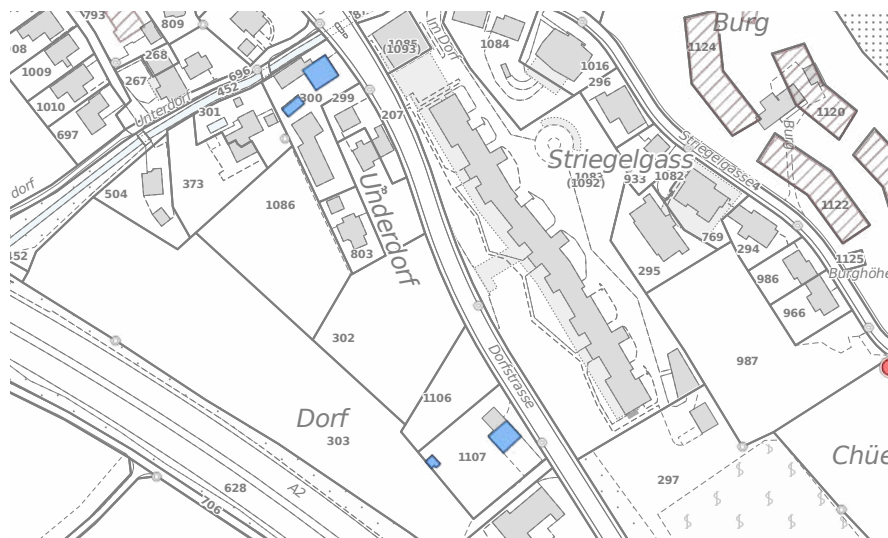


Abb. 5 Bauinventar, blau: erhaltenswerte Objekte (Quelle: Geoportal Luzern)

Im Rahmen der Testplanung galt es, die Bedeutung dieser Bauten für den Ort zu klären. Es war aufzuzeigen, ob diese Bauten zu erhalten sind oder ob allenfalls Ersatzbauten mit vergleichbarer ortsbaulicher und architektonischer Qualität denkbar sind.

Die erhaltenswerten Bauten auf der Parzelle Nr. 300, ein ehemaliges Bauernhaus und ein Gewerbegebäude, werden gemäss Bebauungskonzept durch Neubauten ersetzt. Dies ist das Ergebnis der nachfolgend erläuterten Interessenabwägung.

Das schlichte Bauernhaus auf dem Grundstück Nr. 1107 nimmt durch seine Lage an der Dorfstrasse räumlich eine wichtige Stellung als Auftakt in den alten Dorfkern von Schenkon ein. Das Bauernhaus und Kornspeicher bleiben erhalten.

5.1.1 Gegenstand der Interessenabwägung



Abb. 6 Bauernhaus an der Dorfstrasse 10



Abb. 7 Gewerbegebäude

Ehemaliges Bauernhaus an der Dorfstrasse 10, Schenkon

Nachfolgender Text stammt von N. Truffer, Cometti Truffer Hodel Architekten AG, verfasst am 11. August 2025:

Das ehemalige Bauernhaus an der Dorfstrasse in Schenkon ist Teil des älteren Baubestands der Gemeinde und hat sowohl siedlungshistorische Bedeutung als auch eine wichtige raumbildende Funktion im Ortsbild zwischen dem Ober- und Unterdorf. Das Gebäude ist ein schlichter, vermutlich in Holzständerbauweise errichteter Bau mit Holzschindelverkleidung. Es verfügt über ein Satteldach mit Klebdach und steht traufständig zur Strasse. Es wurde vor 1811 errichtet und mehrfach umgebaut, insbesondere Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts. Eine Besichtigung des Innenraums ergab, dass auch im Inneren über die Jahre zahlreiche Umbauten und Sanierungen vorgenommen wurden. Dabei ging ein Grossteil der historischen Substanz verloren. Lediglich im Erdgeschoss sind teilweise noch die Primärbalken sichtbar. Darüber hinaus weisen die Räume sehr niedrige Raum- und Durchgangshöhen auf, was die Nutzung erheblich einschränkt.

Im Rahmen des Richtprojekts wurden verschiedene Varianten geprüft, das Gebäude zu erhalten. Um eine wirtschaftlich tragbare Sanierung zu ermöglichen, wäre eine Erweiterung erforderlich gewesen. Eine Erweiterung des Gebäudes in südwestlicher Richtung wurde geprüft. Nach der Besichtigung wurde diese Option jedoch wieder verworfen aufgrund der geringen Geschosshöhen und dem nicht vorhandenen historischen Wert im Innern [...].

Anstelle eines Erhalts ist im Richtprojekt ein möglichst gleichwertiger Ersatzneubau vorgesehen (Gebäude A). Dieser soll ortsbaulich mindestens die gleiche Präsenz wie der Bestand ausstrahlen. Geplant ist ein viergeschossiger Punktbau mit einem Zeltdach, an nahezu gleicher Stelle. Der Neubau soll eine Holzverkleidung haben sowie einen massiven, geschosshohen Sockel. Um die Qualität sicherzustellen, wurde im Richtprojekt dafür ein Sonderbautyp skizziert und beschrieben. Zudem soll die Planung des Ersatzneubaus von der Ortsbildkommission [gemeint ist das Fachgremium Ortsbild] begleitet werden.

Gewerbegebäude an der Dorfstrasse 10, Schenkon

Nachfolgender Text stammt von N. Truffer, Cometti Truffer Hodel Architekten AG, verfasst am 11. August 2025:

Hinter dem Bauernhaus Dorfstrasse 10 befindet sich ein Industriegebäude mit einer fein verzierten Holzfassade. Das Gebäude stammt aus den 1940er-Jahren und zeichnet sich durch ein markantes, hohes Pultdach aus. Im oberen Geschoss der südöstlichen Seite besteht eine bauliche Verbindung zu einem jüngeren Industriegebäude. Ein sägeverziertes Gesims unterteilt die vertikal strukturierte Bretterverschalung auf Höhe der Geschossgrenze horizontal. Die Fenster sind regelmässig angeordnet und mit feinen Sprossen versehen. Fassade und Fenster sind einheitlich in einem hellblauen Farbton gestrichen.

Das Gebäude befindet sich auf einer schmalen, L-förmigen Parzelle. Die Autoabstellplätze sollen vorzugsweise unterirdisch angeordnet werden. Um die Zufahrt und die Einstellhalle funktional und sinnvoll planen zu können, ist ein Rückbau des Holzbaus leider unumgänglich. Eine Verschiebung des Gebäudes wird als nicht verhältnismässig erachtet.

Für das bestehende, längliche Industriegebäude südlich des Holzbaus sieht das Richtprojekt einen Ersatzneubau mit Wohnnutzung vor (Gebäude C). Als Reminiszenz an den bestehenden Holzbau ist am nördlichen Ende des Neubaus ein Anbau in dessen Formensprache und Fassadengestaltung vorgesehen. Geplant ist, den Anbau als Zugang zur Tiefgarage und als Abstellraum für Velos zu gestalten. Zur Sicherstellung der gestalterischen Qualität wurde im Richtprojekt ein entsprechender Sonderbautyp skizziert und beschrieben.

5.1.2 Interessenabwägung im engeren Sinne

Die Gemeinde Schenkon hat im Räumlichen Entwicklungskonzept das Gebiet Unterdorf als potenzielles Erneuerungs- und Verdichtungsgebiet eruiert. Mit der Revision der Ortsplanung wurde das Gebiet darauf basierend mit einer Bebauungsplanpflicht belegt. Mittels qualitätssichernden Verfahrens (in diesem Fall die Testplanung) wurde eine für den historischen Ortskern angemessene bauliche Entwicklung aufgezeigt.

Der Umgang mit den erhaltenswerten Bauten war durch die Planerteams aufzuzeigen. Die Gemeinde strebte grundsätzlich einen Erhalt der inventarisierten Bauten an (siehe Anhang 6 BZR).

Die Eigentümerschaften im Unterdorf wurden während der Konzeptentwicklung einbezogen. Einerseits hatten sie die Möglichkeit als Sachmitglieder im Beurteilungsgremium Einsitz zu nehmen. Andererseits führte das Planerteam während der Weiterbearbeitung des Richtprojekt diverse Werkstattgespräche mit den Eigentümerschaften. Eine Herausforderung des Planungsprozesses war die Schaffung von vergleichbaren Entwicklungsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Eigentümerschaften. Denn es zeigte sich, dass keine wesentlichen Grenzmutationen und -arrondierungen absehbar sind.

In Bezug auf die erhaltenswerten Bauten auf Grundstück Nr. 300 wurden verschiedene Varianten mit Erhalt und Ergänzung des Bestandesbaus geprüft (siehe unter Ziff. 5.1.1). Im Falle eines Erhalts des Bauernhauses hätte die Grundeigentümerschaft keine attraktive Option zur Weiterentwicklung vorgefunden, weil die Erschliessung eines Neubaus des Hauses C (Baubereich B1/B2) mittels Einstellhalle nicht wirtschaftlich realisierbar wäre. In der Folge lässt sich auch keine für den Ort angemessene Umgebungsgestaltung realisieren. Denn unter dem Vorzeichen, dass weiterhin eine gewisse bauliche Dichte erreicht wird, jedoch keine Einstellhalle wirtschaftlich ist, wäre die Umgebung zwangsläufig für eine oberirdische Parkierung beansprucht worden.

Ein Erhalt des ehemaligen Bauernhauses würde insgesamt die Entwicklungsmöglichkeit des Grundstücks Nr. 300 soweit einschränken, dass die generelle Bereitschaft zu einer baulichen Entwicklung im Gebiet Unterdorf in Frage gestellt würde. Unter Beachtung des überschaubaren historischen Wertes des ehemaligen Bauernhauses ist der Erhalt aus Sicht der Gemeinde nicht verhältnismässig. Stattdessen wird der Ansatz verfolgt, durch einen wesensähnlichen Neubau (Sonderbautyp) die dörfliche Struktur vor Ort aufrecht zu erhalten und insgesamt das historische Ortszentrum zu stärken. Für den Ersatzneubau werden als Massnahme in Art. 11 SBV erhöhte Qualitätsanforderungen festgelegt. Das Fachgremium Ortsbild wird zur Beurteilung der Neubauten beigezogen. Sofern die Anforderungen an eine gute Eingliederung ins Dorfbild nicht erfüllt werden können, kann die Gemeinde die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangen.

Unter Beachtung dieser Massnahmen erachtet die Gemeinde Schenkon den Verlust der beiden erhaltenswerten Bauten auf Grundstück Nr. 300 als verhältnismässig.

5.2 Verkehr

Das Richtprojekt Unterdorf ermöglicht langfristig insgesamt 64 Wohnungen. Heute bestehen rund 8 Wohneinheiten. Mit der Bebauung und Verdichtung des Gebiets wird logischerweise auch Mehrverkehr generiert.

Durch die Bündelung der privaten Erschliessung im Perimeter des Bebauungsplans beschränkt sich der motorisierte Verkehr mehrheitlich auf bestehende, direkte Zufahrten ab der Kantonsstrasse und via Erschliessungsstrasse Unterdorf. Die Zahl der direkten Zufahrten auf die Kantonsstrasse kann leicht reduziert werden. Mit der Organisation des motorisierten Verkehrs an den Parzellengrenzen resp. mit der Führung in die unterirdischen Einstellhallen wird eine attraktive Wohnumgebung mit vielfältigen Aufenthalts- und Grünflächen geschaffen. Das Verkehrsaufkommen wird insgesamt als ortsverträglich erachtet.

5.3 Erschliessung

5.3.1 Parkierung

Ermittlung des Parkfeldbedarfs MIV

Das Parkfeldangebot des Richtprojekts wurde von TEAMverkehr.zug plausibilisiert und mit dem Bedarf nach Bau- und Zonenreglement (BZR) und nach VSS-Norm 40 281 verglichen. Dazu wurden verschiedene Berechnungsgrundlagen beigezogen. Im Bebauungskonzept sind mit den Einfamilien- (EFH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) hauptsächlich Wohnnutzungen geplant. Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind nur untergeordnet vorgesehen.

Parzelle	Parkfelder* Richtprojekt	Bedarf BZR		Bedarf VSS	
		PF Soll	Δ Richtprojekt	PF max**	Δ Richtprojekt
298	9	7	+2	4	+5
299	6	6	0	3	+3
300	17	13	+4	8	+9
301	4	5	-1	3	+1
302/1106	45	52	-7	35	+10
373	4	10	-6	7	-3
504	4	5	-1	3	+1
803	4	5	-1	3	+1
1107	4	9	-5	6	-2
Total	97	112	-15	73	+25
andere***	14				
Total***	111				

Tab. 1 Vergleich Parkfeldangebot mit Bedarf nach BZR und VSS-Norm 40 281 (Quelle: TEAMverkehr.zug, 26.08.2025 und Richtprojekt Architektur, 29.8.2025)

* Die Anzahl Parkfelder unter- und oberirdisch

** Die Tabelle zeigt gerundete Werte und ist deshalb mit Unschärfen behaftet

*** inkl. Fremdnutzung durch Gasthaus OX'n (auf Parzelle 302/1106)

Gemäss VSS-Norm SN 40 281 müssen für die projektierten Wohnungen und Gewerbe-/Dienstleistungsnutzungen rund 73 Parkfelder angeboten werden. Nach Bau- und Zonenreglement der Gemeinde (Art. 28 Abs. 2 BZR) sind 112 Parkfelder anzubieten. Im Richtprojekt sind insgesamt 111 Parkfelder vorgesehen, davon 84 unterirdisch.

Für das Gasthaus OX'n, welches ausserhalb des Bebauungsplanperimeters liegt, können auch künftig ausreichend Parkplätze für die Fremdnutzung (Restaurant-Gäste) bereitgehalten werden. Das Bebauungskonzept berücksichtigt deshalb auf den Grundstücken Nrn. 302/1106 14 Parkplätze, die für die Nutzung durch Dritte reserviert sind.

Beurteilung

Für die Nutzungen im Bebauungsplanperimeter sind gemäss Richtprojekt 97 Parkfelder vorgesehen, was unter dem Bedarf gemäss BZR liegt. Das Angebot gemäss Richtprojekt ist unter Berücksichtigung der VSS-Norm

angemessen und könnte sogar noch reduziert werden. Innerhalb der angestrebten dörflichen Siedlungsstruktur sind die Platzverhältnisse eng. Bei einem Festhalten an der Ermittlung der Parkfelder nach BZR würde viel Freiraum den Parkflächen zum Opfer fallen. Dies wird als nicht verhältnismässig erachtet. Daher wird in den Sonderbauvorschriften eine abweichende Berechnungsmethode verankert. Die definitive Anzahl der Parkplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens definitiv festgelegt.

5.3.2 Verkehrstechnische und rechtliche Aspekte

Vorabklärung I	Betreffend der Erschliessung über die Erschliessungsstrasse Unterdorf (auf Parzelle Nr. 696) mussten einige Abklärungen getroffen werden. Es stellte sich u.a. die Frage, ob die Zufahrt via Brücke über den Dorfbach sowie der Erschliessungsstrasse Unterdorf den verkehrstechnischen Anforderungen genügt. Zudem wurde festgestellt, dass für die Nutzung der oberen Brücke keine Fahrwegrechte bestehen. Dazu wurde eine Vorabklärung bei der Dienststelle rawi eingereicht (dat. 23.8.2023).
	Die Dienststelle rawi weist in der Stellungnahme vom 8. September 2023 auf den Gewässerraum entlang des Dorfbachs hin. Eine Erschliessung sei nur soweit möglich, als dass die bestehende Erschliessungsstrasse Unterdorf im Gewässerraum nicht neu erstellt wird.
Vertiefung des Erschliessungs- und Entsorgungskonzepts	Ob die Erschliessungsstrasse und die Brücke für Lastwagen befahrbar sein müssen, wurde nochmals überprüft. Dazu wurde das Entsorgungskonzept erarbeitet und die Feuerwehrtellplätze ermittelt. Zudem wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen, welches über die Brücke bzw. die Erschliessungsstrasse Unterdorf abgewickelt werden soll, durch Teamverkehr zug ermittelt.
Verkehrstechnische Abklärungen	Aufgrund der künftigen Belastung wird die Erschliessungsstrasse «Unterdorf» der Kategorie «Zufahrtsweg» gemäss VSS-Norm 40 045 zugewiesen. Eine minimale Fahrbahnbreite von 3.0 m ist erforderlich. Die bestehende Fahrbahn weist eine knapp ausreichende Breite für einen Zufahrtsweg aus. Im Bereich der Einmündung in die Dorfstrasse ist die Zufahrt auf 5.50 m zu verbreitern, um das Kreuzen zu ermöglichen. Die restliche Strasse ist als Zufahrtsweg auszubauen (vgl. Abb. 8).

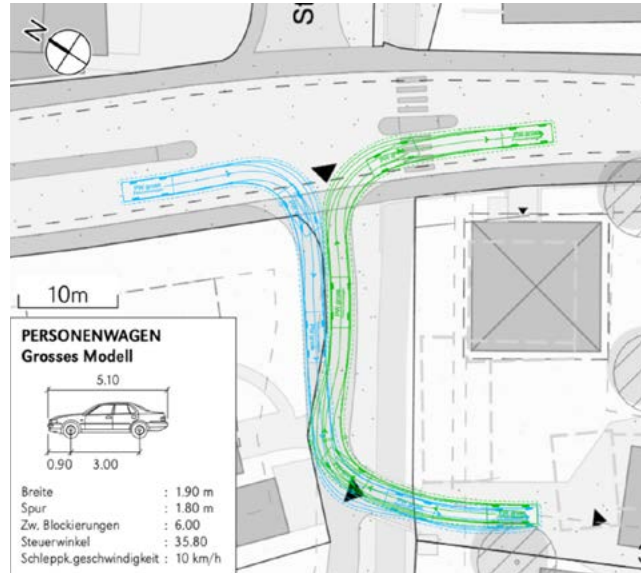


Abb. 8 Befahrbarkeit Knoten Dorfstrasse - Erschliessungsstrasse Unterdorf (Quelle: TEAMverkehr.zug, 14.10.2024)

Das Ingenieurbüro Bucher+Partner AG wurde damit beauftragt, nachzuweisen, ob die obere Brücke sowie die Zufahrt bis zur Dorfstrasse den Anforderungen für die Erschliessung genügen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Erschliessungsstrasse Unterdorf ausserhalb des Gewässerraums verbreitert und soweit erforderlich im Rahmen der Bestandesgarantie innerhalb des Gewässerraums ertüchtigt werden kann. Zudem wurde auf Massnahmen im Bereich des Anschlussknotens zur Gewährung der erforderlichen Sichtweiten hingewiesen.

Sichtweiten und
Fahrbahnbreiten

Die Verkehrsingenieure von TEAMverkehr.zug haben zudem die Erschliessung des Areals geprüft. Insbesondere, ob die Erschliessungsstrasse Unterdorf den verkehrstechnischen Anforderungen genügt. Auf der Grundlage der VSS-Normen 40 050 (Grundstückzufahrten) und 40 242 (Trottoirüberfahrten) wurden die Anschlussknoten resp. die Sichtweiten und Fahrbahnbreiten überprüft. Das Ergebnis ist im Erschliessungsnachweis festgehalten.

Fahrwegrechte

Die obere Brücke über den Dorfbach wurde 1996 bewilligt und ca. 2002 umgesetzt. Mit der Brücke sollte der Verkehr der hinterliegenden Grundstücke an den Rand der damaligen Seegarage Rast verlegt werden. Das Fahrwegrecht zu Lasten des Gewässergrundstücks Nr. 452 (im Eigentum des Staats Luzern) wurde aber nicht gesichert. Dies wurde mutmasslich versäumt. Mit der Bewilligung der neuen Brücke hat der Kanton 1996 im Grundsatz das Einverständnis für diese neue Erschliessung gegeben.

Vorabklärung II

Die Gemeinde wollte mit einer zweiten Vorabklärung (dat. 19.4.2024) bei der Dienststelle rawi bestätigt haben, dass die Erschliessung via Unterdorf bewilligungsfähig ist und der Kanton bzw. die zuständige Dienststelle Immobilien das Fahrwegrecht in Aussicht stellt. In der Stellungnahme vom 24. Mai 2024 wurden die beiden Anfragen positiv beantwortet.

Die in der Stellungnahme enthaltenen Anträge der Dienststelle uwe betreffend Lärm und der Dienststelle vif betreffend Entsorgung konnten bilateral geklärt werden. Dazu wird folgendes festgehalten:

- Die Verkehrsmenge auf dem Strassenabschnitt Seematte und Unterdorf wird zunehmen. Im Endausbau sind geschätzte 30 bzw. rund 90 Fahrten pro Tag aus dem Gebiet Unterdorf zu erwarten. Aufgrund dieser Verkehrsmenge kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte auch künftig nicht überschritten werden.
- Dem Antrag der Dienststelle vif, wonach die GALL-Fahrzeuge vollumfänglich auf dem Privatgrundstück wenden müssen, kann nicht entsprochen werden. Dies würde einen Wendehammer erfordern, der wiederum die relativ enge dörfliche Bebauung verhindert. Nach Abwägung der unterschiedlichen Interessen hat die GALL das Entsorgungskonzept in vorliegender Form akzeptiert (vgl. Ziff. 3.5.3).

Aufgrund eines Antrags aus der Vorprüfung betreffend Entsorgung wurde diese nochmals überprüft (vgl. Ziff. 3.5 und 6.2.3).

5.4 Landschaft

Für das Gebiet Unterdorf werden in den Natur- und Landschaftsinventaren keine Einträge aufgeführt. Der Schutz und die Schonung der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft sind in den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und 3) verankert. Im Fall des Gebiets Unterdorf ist vor allem die Einordnung der Siedlung, Bauten und Anlagen und die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen zur Schaffung von kompakten Siedlungen bedeutend.

Mit den Bestimmungen im Bebauungsplan werden Gestaltungsprinzipien zum Strassenvorland und zu den gemeinschaftlichen und privaten Freiräumen festgelegt. Die bestehende Topografie wird beibehalten und Böschungen möglichst flach ausgestaltet. Die unbebauten Aussenräume, der Landschaftsraum und die Freizeitanlagen um die Bauten, aber auch die Böschung des Dorfbachs, sind naturnah und mit ökologischen Massnahmen so zu gestalten, dass sie die heterogene Struktur, das typische Ortsbild und Durchlässigkeit des Quartiers beibehalten und die Biodiversität und Vielfalt stärken. Zudem wird gewährleistet, dass sich der Siedlungsrand funktional wie auch gestalterisch gut in die ländlich geprägte Umgebung eingliedert.

5.5 Gewässer

Gewässerraum

Dem Gewässerraum des Dorfbachs wurde bereits in der Ortsplanungsrevision Rechnung getragen. Dazu wurde ein insgesamt 14 m breiter Gewässerraum ausgeschieden, welcher grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Zulässige Anlagen und Nutzungen richten sich nach Art. 41a GSchV. Bestehende, rechtmässig bewilligte Bauten und Anlagen geniessen Besitzstandsgarantie.

Im Richtprojekt ist auf dem Grundstück Nr. 300 der Abbruch der Remise und des Wohnhauses vorgesehen. Der im Bebauungsplan festgelegte Baubereich A für den Ersatzneubau berücksichtigt den Gewässerraum. Am Standort der ehemaligen Remise und im weiteren Perimeter des Bebauungsplans soll entlang des Dorfbachs eine dem Standort angepasste, einheimische Bachvegetation gepflanzt werden.

Grundwasser-schutz

Entlang des Dorfbachs liegen einige Grundstücke des Perimeters im Gewässerschutzbereich Au. Der Grundwasserleiter Surental liegt aber selbst weiter nördlich. Aufgrund der Lage im Grundwasserschutzbereich Au sind im Baubewilligungsverfahren die entsprechenden Vorgaben der Gewässerschutzverordnung (GSchV, Anhang 4 Ziff. 211) einzuhalten.

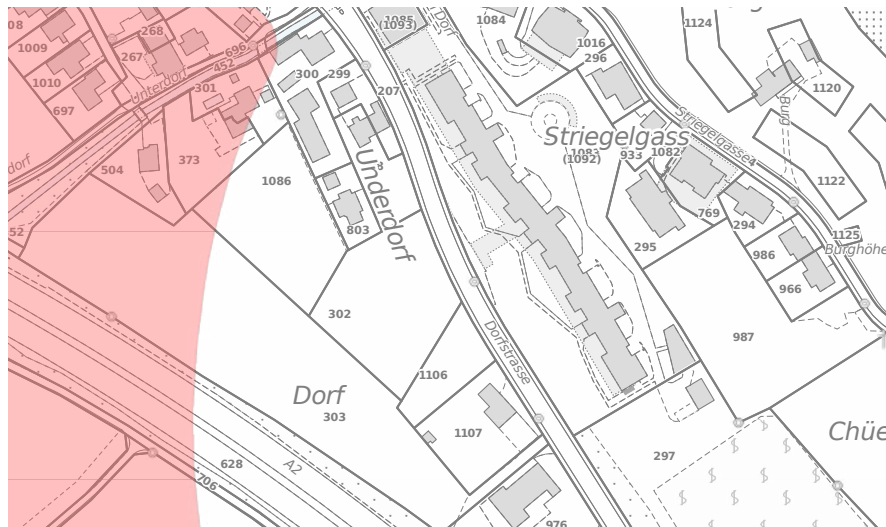


Abb. 9 Gewässerschutzkarte, rot: Gewässerschutzbereich Au (Quelle: Geoportal Luzern)

5.6 Schutz vor Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte befindet sich der Perimeter mit einer kleinen Ausnahme im gelben Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung durch Hochwasserereignisse. Es gilt das Vorgehen nach Art. 41 Abs. 7 BZR, wonach im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Gefährdung hingewiesen und allfällige Massnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minderung vorgeschlagen werden.

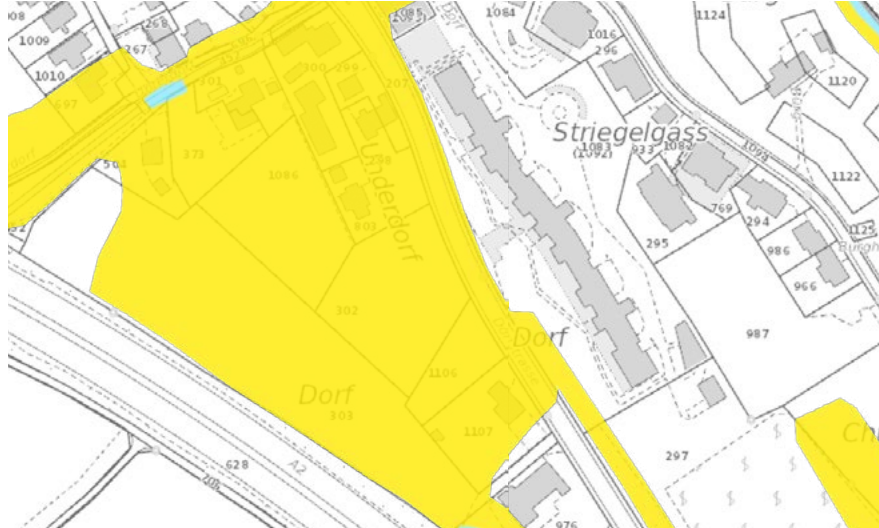


Abb. 10 Synoptische Gefahrenkarte, gelb: geringe Gefährdung, blau: mittlere Gefährdung
(Quelle: Geoportal Luzern)

5.7 Lärmschutz

Das Gebiet Unterdorf liegt in der Dorfzone mit einer Bebauungsplanpflicht, welche der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet ist. Es ist durch den Strassenverkehrslärm der Autobahn A2 und der Dorfstrasse (Kantonsstrasse K48) lärmbelastet.

Der Lärmschutznachweis wurde im Februar 2024 durch Sinus AG erbracht (siehe Beilage). Für lärmrelevante Bauvorhaben auf erschlossenen Bauparzellen gilt der Nachweis der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (LSV Art. 31) und des Luftschallschutzes gegenüber externen Quellen (LSV Art. 32 bzw. SIA-Norm 181:2020).

Die Berechnungen zeigen auf, dass die Immissionsgrenzwerte tagsüber bei allen Gebäuden eingehalten werden können. Im Nachtzeitraum können die Werte bezüglich Strassenverkehrslärm in den oberen Stockwerken bei den Häusern K, O und P nicht eingehalten werden. Es bedarf einer Ausnahmebewilligung. Als Massnahme zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte werden die Loggien mit geschlossenen Brüstungen und die Verkleidung der Balkonunterschichten mit geeigneten schallabsorbierenden Materialien vorgesehen. Die Lärmschutzmassnahmen werden in Art. 29 der Sonderbauvorschriften verbindlich festgelegt.

Unter der Voraussetzung der Gewährung der Zustimmung durch die kantonale Vollzugsbehörde und der baulichen Massnahmen an den Fassaden/Loggien sind die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung erfüllt.

6. Weiteres

6.1 Mehrwertabgabe

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 Vorprüfung und allfälligen Bereinigungen an den Planungsinstrumenten in die Wege geleitet.

6.2 Verfahren

6.2.1 Übersicht Verfahren

Die Planung erfolgt in den nachfolgend erwähnten Schritten:

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
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
Mitte Januar 2026	Beschluss Botschaft durch GR
Ende Februar 2026	Orientierungsversammlung
8. März 2026	Beschlussfassung
anschliessend	Genehmigung Regierungsrat

6.2.2 Mitwirkung

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. Mit den Mitwirkenden wurden bei Bedarf

Gespräche zur Behandlung ihrer Anliegen geführt. Während dieser Zeitspanne sind zwei schriftliche Eingaben eingereicht worden. Die Eingaben und der Umgang damit wurde im beiliegenden Mitwirkungsbericht (dat. 27.1.2025) abgehandelt. Die Mitwirkung machte keine zwingende Anpassung des Bebauungsplans erforderlich.

6.2.3 Vorprüfung

Das Bau,- Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) hat den Bebauungsplan im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit geprüft und im Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2025 das Ergebnis zusammengestellt.

Das BUWD hält fest, dass der Bebauungsplan Unterdorf insgesamt gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie recht- und zweckmässig ist. Unter Beachtung der angeführten Änderungsanträge des BUWD und der Einarbeitung in die Dokumente kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Die Änderungsanträge gemäss dem Vorprüfungsbericht werden wie folgt berücksichtigt:

Thema	Antrag	Stellungnahme der Gemeinde
Mobilität und Erschliessung	Die verkehrlichen Auswirkungen sind im Rahmen des Planungs- und Baubewilligungsverfahrens zu prüfen und zu beurteilen. Im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.	Auf ein Mobilitätskonzept auf Stufe des Bebauungsplans verzichtet die Gemeinde weiterhin. Mit den strengereren Vorgaben an die Parkierung nach Art. 26 SBV gegenüber dem BZR wird bereits ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung geleistet. Überdies ist zu beachten, dass die potenziellen Bauvorhaben auf den verschiedenen Parzellen nur im Falle der Grundstücke Nr. 302/1106 voraussichtlich mehr als 20 Parkplätze generieren. Somit bietet sich einzig bei diesem Bauvorhaben ein Mobilitätskonzept an. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Gemeinde in diesem Fall ein Mobilitätskonzept verlangen.
	Oberirdische Abstellplätze haben aufgrund des Manövrierens einen Mindestabstand zur Kantonsstrasse von 5 m einzuhalten.	Der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.

Baubereiche	Da im aktuellen Bauprogramm auf der Kantonsstrasse (K 48) die Erstellung einer neuen Radverkehrsanlage geplant ist, haben die Baubereiche entlang der Kantonsstrasse einen Abstand von mind. 4 m gegenüber der Kantonsstrasse einzuhalten.	Der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.
	Für das bestehende Gebäude Nr. 13 gilt die Besitzstandgarantie gemäss § 178 PBG. Für einen Neubau unterschreitet der Baubereich D den Mindestabstand jedoch und ist nicht bewilligungsfähig. Der Baubereich hat einen Mindestabstand von 4 m einzuhalten.	Der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.
	Unterniveaubauten haben einen Abstand von mind. 3 m gegenüber der Kantonsstrasse einzuhalten.	Der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.
Gewässerraum	Die Abstandslinie im Plan «4 m Abstand Gewässerschutzraum» ist irreführend. Es ist der Gewässerraum (14 m) oder der Gewässerraum ab Gewässerachse (7 m) in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu beschriften.	Der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.
	Im Wasserversorgungskonzept ist ein neuer Hydrant im Gewässerraum projektiert. Die Standortgebundenheit des Hydranten ist zu prüfen. Es ist aufzuzeigen, weshalb der Hydrant nicht ausserhalb des Gewässerraumes geplant werden kann.	Der Standort wurde überprüft. Ein alternativer Standort ausserhalb des Gewässerraums wurde eruiert und das Wasserversorgungskonzept angepasst.
	Der im Bebauungsplan im Gewässerraum eingetragene Autoabstellplatz auf der Parzelle Nr. 504 ist nicht zulässig und deshalb zu löschen.	Der Bebauungsplan wurde entsprechend angepasst.
Entsorgung	Es ist nachzuweisen, dass die Entsorgung ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit funktioniert oder innerhalb des Bebauungsplanes eine Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge gibt. Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der Entsorgungsstation zu überprüfen.	Die Entsorgungssituation wurde überprüft und angepasst. Um die Ein- und Ausfahrt aus der Einstellhalle sowie die Zu- und Wegfahrt vom Grundstück auf die Kantonsstrasse während der Entsorgung durch GALL zu gewährleisten, wird anstelle einer Unterflurcontainer-Anlage eine Kehrachtsammelstelle mit gedeckten Normcontainern geplant (vgl. Ziff. 3.5). Die Zufahrt der GALL soll weiterhin rückwärts erfolgen. Das Manöver ist zu überwachen. Die dörfliche Bebauungsstruktur steht im Widerspruch zu einem Antrag nach einem Wendepunkt innerhalb des Bebauungssperimeters.

Denkmalpflege	Im Planungsbericht fehlt eine ausreichende Interessenabwägung zum Abbruch der erhaltenswerten Bauten (Gebäude Nr. 12 und Nebengebäude Nr. 12b) auf der Parzelle Nr. 300. Dabei ist die Machbarkeit oder die Unverhältnismässigkeit des Erhalts der Gebäude zu belegen.	Die Interessenabwägung wurde im Planungsbericht ergänzt (vgl. Ziff. 5.1).
Uferbestockung	Für die Uferbestockung des Dorfbachs ist ausschliesslich eine einheimische Vegetation vorzuschreiben. Die Bepflanzung mit Exoten ist ausdrücklich nicht erwünscht. Der Artikel ist so zu überarbeiten, dass Exoten nicht nur zu reduzieren, sondern gänzlich zu entfernen sind.	Art. 19 der Sonderbauvorschriften wurden dahingehend angepasst.
Bodenschutz	Für den Bebauungsplan Unterdorf ist ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten.	Die bauliche Entwicklung, welche der Bebauungsplan ermöglicht, wird individuell von den einzelnen Eigentümern vorangetrieben. Die grösste Veränderung ist bei den Grundstücken Nrn. 302/1106 zu erwarten. Die umfassen zusammen 4'098 m ² Bauland. Aufgrund dieser Grössenordnung scheint der Gemeinde ein Bodenschutzkonzept auf Stufe des Bebauungsplans (mit reduzierten Inhalten gemäss Rückmeldung der DS uwe) nicht angemessen zu sein. Der Bodenschutz wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren verlangt.

Die weiteren Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

6.2.4 Weitere Anpassungen

Während der Vorprüfung hat die Gemeinde ihrerseits die Entwicklung eines Gewerbeparks beim Werkhof auf dem Grundstück Nr. 976 vorangetrieben. Die Gemeinde Schenkon hat auf der Basis des Richtprojekts eine Investorenausschreibung für die Bebauung ihres Grundstücks (im Baurecht) durchgeführt. Zwar wurde man fündig. Der Investor ist mittlerweile aber wieder abgesprungen. Es hat sich gezeigt, dass die vorgesehene rückwärtige Erschliessung die Bebaubarkeit und den Betrieb des Gewerbeparks zu stark einschränken würde.

Der Gemeinderat hat diese Vorbehalte aufgenommen und sich daher für das Festhalten an der bestehenden Erschliessung über das Grundstück Nr. 303 ausgesprochen. Mittels Vorabklärung (dat. 16.5.2025) hat sich die Gemeinde beim Kanton vergewissert. Die DS rawi hat in ihrer Stellungnahme vom 11. Juni 2025 ihre grundsätzliche Zustimmung zur Weiterbenützung der bestehenden Zufahrt gegeben.

Die Richtprojekte Architektur und Freiraum wurden entsprechend angepasst. Damit wird nun doch einem Antrag der Mitwirkung entsprochen, indem die Zufahrt zum Grundstück Nr. 303 in der heutigen Form beibehalten wird.

6.2.5 Öffentliche Auflage

Die Gemeinde legt die Unterlagen des Bebauungsplanes gemäss § 61 PBG während 30 Tagen, vom 8. September 2025 bis am 7. Oktober 2025, öffentlich auf.