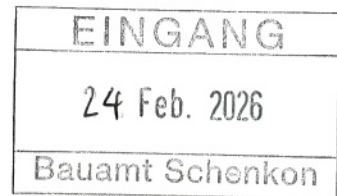


Anita Amgarten-Rast
Bruno Amgarten
Dorfstrasse 12
6214 Schenkon



Schenkon, 21. Februar 2026

Einschreiben

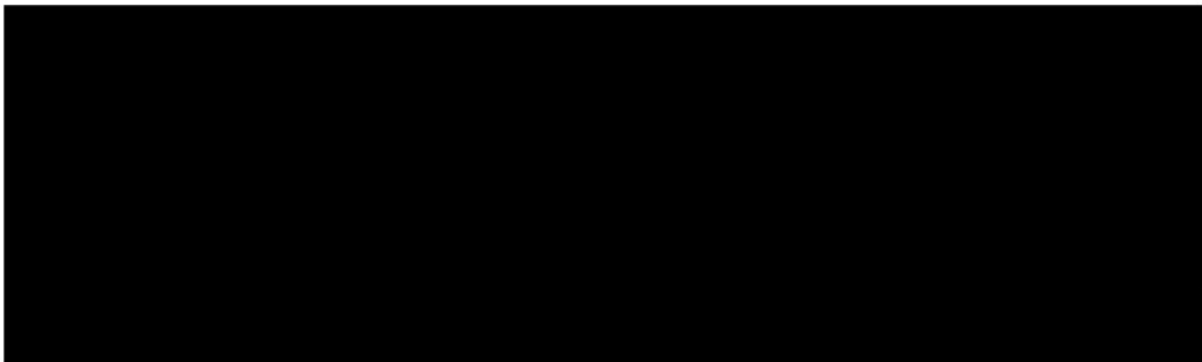
Gemeinderat Schenkon
«Bebauungsplan Unterdorf»
Schulhausstrasse 1
6214 Schenkon

Vorsorgliche Einsprache gegen Bebauungsplan Unterdorf, 6214 Schenkon, 2. Auflage

Sehr geehrte Damen und Herren

Ich, Anita Amgarten-Rast, Eigentümerin der Grundstücke Parz. Nr. 300 und 803, erhebe hiermit gemeinsam mit meinem Ehemann fristgerecht sowie erneut vorsorglich und zur Wahrung unserer Rechte **Einsprache** gegen den Bebauungsplan Unterdorf in Schenkon, 2. Auflage.

Wir danken vorab dafür, dass zwei der in unserer Einsprache vom 5. Oktober 2025 vorgebrachten Punkte in der zweiten Auflage berücksichtigt wurden, namentlich:



Weitere, in unserer Einsprache vom 5. Oktober 2025 ausdrücklich gerügte Punkte wurden in der zweiten Auflage hingegen nicht aufgenommen und sollen auch abgewiesen werden. Insbesondere an den nachfolgend aufgeführten, für uns wesentlichen Anträgen halten wir unverändert und ausdrücklich fest und rügen deren Nichtaufnahme in der zweiten öffentlichen Auflage:

Antrag 7: Etappierung | Baubereich B1

Es mag zwar zutreffen, dass hinsichtlich der Lage der Rampe zur Einstellhalle (ESH) unter Umständen nur ein beschränkter planerischer Spielraum besteht. Selbst wenn die Rampe als solche nicht

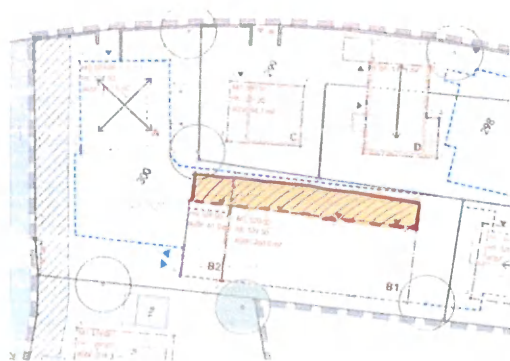
anders auf dem Grundstück angeordnet werden kann, schliesst dies jedoch eine Anpassung der Baubereiche B1 und B2 nicht per se aus.

Die Baubereiche könnten so versetzt werden, dass die Zufahrt zur ESH weiterhin uneingeschränkt gewährleistet bleibt und gleichzeitig unserem unter Punkt 8 dargelegten Anliegen Rechnung getragen wird (vgl. nachfolgende Darstellung). Die Erschliessungsfunktion der Rampe steht einer moderaten Neusituierung der Baubereiche demnach nicht zwingend entgegen.

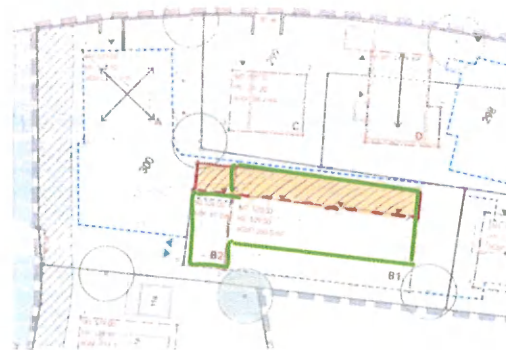
Antrag 8: Lage Baubereich B1/B2

Bereits mit unserer ersten Einsprache haben wir beantragt, die Baubereiche B1 und B2 bzw. den vorgesehenen Baukörper geringfügig in nordöstliche Richtung zu verschieben. Hintergrund dieses Begehrens ist die veränderte Nutzung: Während vormals eine Autowerkstatt bestand, ist nun eine Wohnnutzung vorgesehen, was andere Anforderungen an Belichtung, Aussenraumbezug und Immissions-situation mit sich bringt.

Die Gemeinde begründete die Ablehnung der beantragten Verschiebung anlässlich der Einsprache-verhandlung mit der Sicherstellung der Zufahrt zur ESH (Rampe, Kurvenradien, Abstellplätze). Zudem sei eine solche Verschiebung als eine wesentliche Änderung zu klassieren. Eine Anpassung des Bebauungsplans sei unvermeidbar. Diese Argumentation überzeugt jedoch nicht vollumfänglich. Insbesondere bei Realisierung eines Autolifts wäre selbst gemäss Gemeinde eine Anpassung des Baubereichs aus bautechnischer Sicht ohne Weiteres möglich, ohne die Funktionalität der Erschliessung zu beeinträchtigen.



Vorschlag Einsprache 1. Auflage



Vorschlag Einsprache 2. Auflage

Unser Anliegen der Versetzung des Baubereichs B1/B2 hätte somit namentlich in Anbetracht des veränderten Nutzungsverhaltens vertieft geprüft und in die zweite Auflage mindestens in einer angepassten Version aufgenommen werden können bzw. müssen. Wir beantragten ausdrücklich keine Erweiterung des Baubereichs. Es geht einzig um eine örtliche Neusituierung des Baubereichs B. Im Sinne eines Kompromissvorschlags könnten die Baubereiche B1 und B2 – wie in der oben grün eingezeichneten Variante dargestellt – leicht versetzt werden. So bliebe die Zufahrt zur ESH bautechnisch uneingeschränkt gewährleistet, während gleichzeitig unserem Anliegen einer moderaten Verschiebung des Baubereichs zur sachgerechten Berücksichtigung der geänderten Nutzung Rechnung getragen würde.

Unser berechtigtes Anliegen wurde in der zweiten Auflage überhaupt nicht gewürdigt und materiell nicht geprüft. Die Versetzung des Baukörpers B hätte ohne weiteres in die zweite Auflage Eingang finden können. An unserem Antrag auf Versetzung des Baukörpers B in nördlicher Richtung, z.B. in Form des obigen Vorschlags (Versatz von B1 und B2), halten wir daher vollumfänglich fest.

Erschliessung:

Auch die Thematik der Zufahrt sowie der hierfür erforderlichen Dienstbarkeiten wurde in der zweiten Auflage nicht bzw. nicht mit der gebotenen Sorgfalt behandelt. Zwar wurden wir darüber orientiert, dass die Gemeinde beabsichtige, die notwendigen Dienstbarkeiten zur Sicherstellung der Erschliessung ausarbeiten zu lassen und zudem die Gründung einer Strassengenossenschaft vorgesehen sei. Seit der Einspracheverhandlung haben wir diesbezüglich jedoch keinerlei weiterführende Informationen erhalten.

Für uns ist die rechtliche Erschliessung von zentraler Bedeutung. Es ist 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.

Die dienstbarkeitsrechtliche Erschliessung weist dabei zwei Ebenen auf:

1. Die Zufahrt ab der Hauptstrasse über die bestehende Brücke auf unser Grundstück Nr. 300;
2. Die weitere Erschliessung über unser Grundstück Nr. 300 zugunsten der Grundstücke Nr. 301, 373 und 504.

Soweit bereits Dienstbarkeiten bestehen, wurden diese unter den damaligen Nutzungsbedingungen (insbesondere hinsichtlich Art und Intensität der Nutzung) begründet und entsprechend gelebt. Mit dem vorgesehenen Bebauungsplan stellt sich daher zwingend die Frage, ob durch die neue Überbauung eine qualitative oder quantitative Mehrbelastung resultiert, die dienstbarkeitsrechtlich nicht mehr gedeckt ist. Zwar handelt es sich hierbei primär um eine zivilrechtliche Problematik. Gleichwohl ist es planerisch nicht haltbar, einen Bebauungsplan zu verabschieden, ohne vorgängig zu klären, ob dessen Umsetzung überhaupt rechtlich möglich ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan nützt 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.

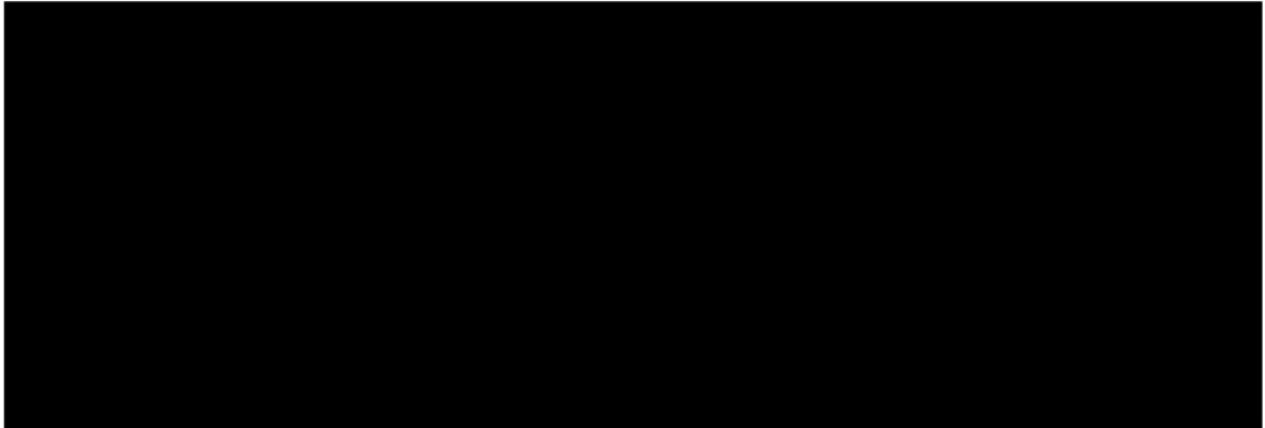
Erschliessungsnachweis 2. Auflage

- Punkt 4.2 Via Unterdorf erschlossene Parzellen:

Uns ist aufgefallen, dass im Erschliessungsnachweis unter dem oben aufgeführten Punkt folgender Satz aufgeführt ist.

Ein Teil der Parzelle 300 ist heute direkt von der Kantonsstrasse her erschlossen, dies wird mit dem Bebauungsplan aufgehoben (siehe auch Punkt 4.3).

Die Zufahrt zu den Parzellen Nr. 300 und 803 erfolgt nach wie vor vollumfänglich über die Kantonsstrasse. An diversen Sitzungen wurde uns mündlich immer wieder versichert, dass die Zufahrt über die Kantonsstrasse gewährt wird, solange auf den erwähnten Parzellen keine Bauarbeiten ausgeführt werden. Diese mündliche Zusage hätten wir gerne schriftlich und rechtsverbindlich.



Wir sind selbstverständlich bereit, konstruktiv an einem stimmigen und tragfähigen Gesamtkonzept mitzuwirken – sei es im Rahmen der Begründung oder Anpassung von Dienstbarkeiten, sei es durch Zustimmung zu erforderlichen Sichtzonenregelungen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass auch unsere berechtigten Anliegen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan geprüft und angemessen berücksichtigt werden. Eine isolierte Betrachtung einzelner Elemente wird der tatsächlichen Verflechtung der Interessenlage nicht gerecht. Wir erachten es daher als zielführend, die offenen Punkte gesamthaft und koordiniert zu behandeln.

Schliesslich bitten wir Sie, uns den Erhalt der Einsprache schriftlich zu bestätigen.

Freundliche Grüsse

Anita Amgarten-Rast

Bruno Amgarten