

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

per E-Mail

Gemeindeverwaltung Schenkon
Schulhausstrasse 1
6214 Schenkon

Luzern, 27. Juni 2025 KEF/LIA
2024-745

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Schenkon, Bebauungsplan Unterdorf

gemäss §12 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 6. November 2024 ersuchen Sie um die Vorprüfung des Bebauungsplanes Unterdorf. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Das Gebiet Unterdorf befindet sich beim südöstlichen Dorfeingang der Gemeinde Schenkon und ist Teil des historischen Ortskerns der Gemeinde. Der Planungsperimeter umfasst zehn Parzellen und ist rund 1.25 ha gross.

Basierend auf dem Konzept aus der Testplanung, welche unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümerschaften stattgefunden hat, soll das Gebiet Unterdorf qualitativ weiterentwickelt werden. Ziel des Bebauungsplanes Unterdorf ist die Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns sowie die Nutzung der teils unbebauten oder unternutzten Bauzonen, womit nicht zuletzt auch neuer Wohnraum geschaffen werden soll.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter Flurin Kern, Tel. 041 228 84 70) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Verkehrsverbund Luzern (VVL),
- Luzerner Wanderwege (LWW),
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht (BUWD-RD).

An der Bereinigungsbesprechung vom 17. April 2024 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen wurden geklärt. Nach Rücksprache mit der Gemeinde vom 9. Mai 2025 wird auf eine Bereinigung der Unterlagen verzichtet und um die Erstellung des Vorprüfungsberichtes gebeten.

Für die vorhandenen Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Dem Bebauungsplan Unterdorf liegt ein umfassender Planungsprozess zugrunde. Dabei wurden zunächst die Absichten und Bedürfnisse der Grundeigentümerschaften eingeholt und im Rahmen einer Testplanung präzisiert. Basierend auf den Resultaten der Testplanung wurde ein Richtprojekt erarbeitet, welches die wesentliche Grundlage für den Bebauungsplan bildet.

2 Situationsplan

2.1 Mobilität und Erschliessung

In den Sonderbauvorschriften wird als Grundlage für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze auf die VSS-Norm 640 281 verwiesen. Gemäss Planungsbericht ist nach aktuellem Planungsstand mit rund 73 Parkfeldern zu rechnen. Das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Schenkon sieht bei Projekten mit mehr als 20 Abstellplätzen die Möglichkeit vor, im Rahmen der Planungs- und Bewilligungsphase ein Mobilitätskonzept einzufordern (Art. 29). Obwohl vorliegender Bebauungsplan die Grenze von 20 Abstellplätzen deutlich übersteigt,

wird auf ein Mobilitätskonzept verzichtet. Um eine nachhaltige Lebens- und Standortqualität zu gewährleisten braucht es angesichts der zunehmenden Verkehrsbelastung eine Abstimmung von Siedlung und Verkehr.

Antrag: Im Rahmen des Planungs- und Bewilligungsverfahrens sind die verkehrlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens zu prüfen und zu beurteilen. Im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.

Die Abstellplätze werden überwiegend unterirdisch erstellt, was wir zustimmend zur Kenntnis nehmen. Bei oberirdischen Abstellplätzen ist zu beachten, dass das Manövrieren (insbesondere das Rückwärtsfahren) im Einmündungsbereich der Kantonsstrasse nicht zulässig ist. Innerhalb des oberirdischen Strassenmindestabstandes sind direkterschlossene Abstellplätze nicht bewilligungsfähig und entsprechend anders anzuordnen. Bei einer geringen Frequentierung der Parkfelder kann eine Ausnahme gewährt werden. Dies wäre im Planungsbericht bzw. Erschliessungskonzept entsprechend nachzuweisen.

Antrag: Oberirdische Abstellplätze haben einen Mindestabstand zur Kantonsstrasse von 5 m einzuhalten.

2.2 Baubereiche (Abstand zur Kantonsstrasse)

Im Bereich des Bebauungsplanes sind Massnahmen im aktuellen Bauprogramm für die Kantonsstrassen (K 48) enthalten. Dabei ist die Erstellung einer neuen Radverkehrsanlage geplant. Gemäss der überarbeiteten Velonetzplanung des Kantons Luzern handelt es sich bei der K 48 um eine Velohauptroute. Gemäss § 84 Strassengesetz (StrG) haben oberirdische Bauten grundsätzlich einen Abstand von mindestens 6 m zur Kantonsstrasse 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. Zur Wahrung der Raumfreihaltung für einen zukünftigen Kantonsstrassenausbau kann deshalb auch dem Baubereich D (Neubaubereich) nicht zugestimmt werden. Für das bestehende Gebäude Nr. 13 gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Der Baubereich für einen Neubau hat jedoch den Abstand von mindestens 4 m gegenüber der Kantonsstrasse (K 48) einzuhalten.

Antrag: Die Baubereiche entlang der Kantonsstrasse haben einen Abstand von mindestens 4 m gegenüber der Kantonsstrasse (K 48) einzuhalten. Der Bebauungsplan ist dahingehend zu überprüfen und anzupassen.

Antrag: Der Baubereich D unterschreitet den Mindestabstand gegenüber der Kantonsstrasse (K 48) und ist daher nicht bewilligungsfähig. Der Baubereich hat einen Mindestabstand von 4 m einzuhalten.

Unterniveaubauten sind gemäss § 84 StrG mit einem Grenzabstand von mindestens 3 m bewilligungsfähig. Dabei sind Notausgänge und Lichtschächte so zu planen, dass ein Kantonsstrassenausbau weiterhin möglich bleibt. Werden diese zu nahe an die Kantonsstrasse gebaut, kann es sein, dass diese nach dem Strassenausbau nicht mehr zugänglich sind oder allgemein in ihrer Zweckerfüllung eingeschränkt werden.

Antrag: Unterniveaubauten haben einen Abstand von mindestens 3 m gegenüber der Kantonsstrasse einzuhalten. Der Bebauungsplan ist dahingehend zu überprüfen und anzupassen.

2.3 Gewässerraum

In den Plänen wird der Gewässerraum, soweit dies beurteilt werden kann, korrekt dargestellt. Die Beschriftung «4 m Abstand Gewässerschutzraum» ist jedoch irreführend. Dabei ist unklar von wo die 4 m berechnet werden, da dies weder ab Gewässergrenze AV-Daten sein kann (mehr als 4 m) noch ab der Parzellengrenze (variabel).

Antrag: Es ist der Gewässerraum (14 m) oder der Gewässerraum ab Gewässerachse (7 m) in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu beschriften.

Im Gewässerraum dürfen standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Antrag: 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.

Antrag: Der im Bebauungsplan im Gewässerraum eingetragene Autoabstellplatz ist nicht zulässig und deshalb zu löschen.

2.4 Entsorgung

Aus Gründen der Verkehrssicherheit darf die Zufahrt in die Kantonsstrasse bzw. Wegfahrt von der Kantonsstrasse nur vorwärts erfolgen. Das Wendemanöver des Fahrzeugs muss vollumfänglich auf dem Grundstück ohne Beanspruchung von Trottoir, Rad-/Gehweg und Kantonsstrasse erfolgen können. Bei der Leerung der Entsorgungsstation muss die Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle jederzeit gewährleistet sein. Es ist nachzuweisen, dass die Entsorgung ohne Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit funktioniert oder innerhalb des Bebauungsplanes eine Wendemöglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge gibt.

Antrag: Der Bebauungsplan ist hinsichtlich der Entsorgungsstation zu überprüfen.

2.5 Erhaltenswerte Gebäude

Im Bebauungsplanperimeter befinden sich auf der Parzelle Nr. 300 zwei Gebäude, die gemäss kantonalem Bauinventar als erhaltenswert eingestuft sind (Gebäude Nr. 12 und Nebengebäude zum Gebäude Nr. 12b). Gemäss Planungsbericht werden die erhaltenswerten Bauten «aus Gründen des ortsbaulichen Potentials und der Erschliessung» durch Neubauten ersetzt.

Der Abbruch erhaltenswerter Bauten gemäss kantonalem Bauinventar setzt eine ausreichende Interessensabwägung voraus. Dabei ist die Machbarkeit oder die Unverhältnismässigkeit des Erhalts der Gebäude glaubhaft und aus objektiven Gründen zu belegen. Eine solche Interessenabwägung fehlt in den Planungsunterlagen.

Antrag: Es ist eine Interessensabwägung durchzuführen und in den Unterlagen zu dokumentieren.

3 Sonderbauvorschriften

Art. 19 Uferbestockung

Im Richtprojekt Freiraum wird festgehalten, dass im Gewässerabstand die Bepflanzung mit Exoten zu reduzieren ist. Im Planungsbericht wird wiederum festgehalten, dass der Dorfbach mit einheimischer Bachvegetation lediglich ergänzt werden soll.

Antrag: Es 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.

4 Weitere Themen

4.1 Bodenschutz

Gemäss Testplanung Unterdorf wird mittelfristig Boden in erheblichen Masse beansprucht. Bei Vorhaben innerhalb Bauzone, bei denen mehr als 5'000 m² Boden beansprucht wird, ist mit dem Gesuch zur Genehmigung des Bebauungsplans ein Bodenschutzkonzept einzureichen (vgl. [Merkblatt Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept](#)). Das Bodenschutzkonzept wird bereits auf Stufe Bebauungsplan verlangt, damit ein solches nicht durch eine Zerstückelung der Fläche (z.B. bei etappierter Bebauung mit separaten Baugesuchen) umgangen werden kann. Da auf Stufe Bebauungsplan oftmals noch kein vollständiges Bodenschutzkonzept möglich ist, kann vorliegend auf die Inhalte Nrn. 3, 5, 6, 7 und 10 gemäss Merkblatt verzichtet werden. Zudem kann unter Nr. 4 auf die planliche Ausweisung der Lage sowie bei Nr. 9 auf die Ausweisung eines konkreten Verwertungsortes verzichtet werden. Es ist jedoch aufzuzeigen, zu welchem Zeitpunkt das Bodenschutzkonzept ergänzt wird.

Antrag: Für den Bebauungsplan Unterdorf ist ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Dieses ist zusammen mit den restlichen Unterlagen zur Genehmigung einzureichen.

C. ERGEBNIS

Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass dieser unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Beilagen:

- Bereinigungstabelle

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planungsbüro ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Situationsplan 1:500, Entwurf vom 16. Oktober 2024;
- Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 16. Oktober 2024.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

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