

Gemeinde Schenkon

separate Botschaft
zum Traktandum 7 der Gemeindeversammlung

**Beschlussfassung über den Bebauungsplan
„Dorfkern-Ochsen“ mit Teiländerung Zonenplan
„Dorfkern-Ochsen“ Schenkon**

- Einladung zur Gemeindeversammlung**
- **Mittwoch, 26. November 2014, 19.30 Uhr**
 - **Zentrum Schenkon**



Bebauungsplanung „Dorfkern-Ochsen“
Visualisierung

Inhalt

- 1 Gegenstand der öffentlichen Auflage**
 - 1.1 Bebauungsplan Dorf - Ochsen
 - 1.2 Teilzonenplan Dorf - Ochsen
- 2 Ausgangslage**
 - 2.1 Historische und kulturelle Bedeutung des Dorfkerns
 - 2.2 Ortsplanungsrevision 2012
 - 2.3 Durchführung eines Studienauftrags 2010
 - 2.4 Abklärungen zur Erhaltung des Gasthauses Ochsen
 - 2.5 Zweiter Studienauftrag 2013
 - 2.6 Start des Bebauungsplanverfahrens
- 3 Übergeordnete Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Kantonsstrasse, Bushaltestelle
 - 3.1.1 Einmündung Striegelgasse
 - 3.1.2 Einmündung Oberdorf
 - 3.1.3 Bushaltestelle
 - 3.2 Gewässerraum
 - 3.3 Inventar der Kulturdenkmäler
- 4 Erläuterung zum Bebauungsplan**
 - 4.1 Baukonzept
 - 4.1.1 Baufeld 1
 - 4.1.2 Baufelder 2a / 2b
 - 4.1.3 Baufelder 3 / 4
 - 4.1.4 Baufelder 5 / 6
 - 4.1.5 Baufeld 7
 - 4.2 Strassenabstand zur Kantonsstrasse
 - 4.3 Dorfplatz: Bedeutung und Gestaltung
- 5 Teilzonenplan Dorfkern - Ochsen**
- 6 Abschliessende Beurteilung**
- 7 Auflage- und Einspracheverfahren**

8 Anträge aufgrund gütlich erledigter Einsprachen

8.1 Anpassung Art. 6 Sonderbauvorschriften (Grenzregulierung)

8.1.1 Ergebnis der Einspracheverhandlungen

8.1.2 Antrag des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung

9 Anträge aufgrund unerledigter Einsprachen

9.1 Baubereich 7

9.1.1 Einsprechende

9.1.2 Antrag der Einsprechenden

9.1.3 Erwägungen der Einsprechenden

9.1.4 Erwägungen des Gemeinderats

9.1.5 Antrag an die Gemeindeversammlung

9.2 Erschliessung der Besucherparkplätze beim Baubereich 7

9.2.1 Einsprechende

9.2.2 Antrag der Einsprechenden

9.2.3 Bemerkungen des Gemeinderats

9.2.4 Erwägungen der Einsprechenden

9.2.5 Erwägungen des Gemeinderats

9.2.6 Erledigung des Antrages der Einsprechenden

10 Schlussabstimmungen

10.1 Bebauungsplan

10.2 Teilzonenplan Dorfkern - Ochsen

11 Beilagen zum Bebauungsplan

■ Situationsplan - Anhang 1

■ Schnittplan - Anhang 2

■ Grenzmutation/Neuparzellierung- Anhang 3

■ Sonderbauvorschriften - Anhang 4

1 Gegenstand der öffentlichen Auflage

Es gelangen folgende Planungsinstrumente zur Abstimmung:

1.1 Bebauungsplan Dorf - Ochsen

a Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes

- Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan
- Plan 1303-100: Situation mit Baubereichen 1:500
- Plan 1303-101: Grenzmutation / Neuparzellierung 1:500
- Plan 1303-102: Schnitte 1:200

b Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplanes

- Plan 1303-103: Verkehrs- und Parkierungskonzept 1:500
- Plan 1303-104: Detailplan Gestaltung und Nutzung Gewässerraum 1:100 / 1:200
- Lärmschutz-Nachweis vom 13. Feb. 2014 (Planteam GHS AG, Sempach-Station) mit Plan 1303-105: Grundrissnachweis Baubereiche 1 & 7: 1:200
- Hochwasserschutz-Gutachten Dorf - Ochsen vom 11. Feb. 2014 (Kost+Partner AG, Sursee)

c Orientierende Bestandteile des Bebauungsplanes

- Studienauftrag Gesamtkonzept Dorf: Bericht des Beurteilungsgremiums vom 21. Januar 2010
- Gasthaus Ochsen: Grobanalyse Statik vom 20. Juli 2012

1.2 Teilzonenplan Dorf - Ochsen

- Teilzonenplan 1:1'000 über die Umzonung vom übrigen Gebiet (Verkehrsfläche) in die Dorfzone B

2 Ausgangslage

2.1 Historische und kulturelle Bedeutung des Dorfkerns

Der kleine Dorfkern von Schenkon umfasst noch wenige Bauten; geprägt wird er durch das alte Schulhaus, den ehemaligen Gasthof Ochsen und zwei Wohnhäuser. Er beschränkt sich auf die Ostseite der Kantonsstrasse und findet dort eine Fortsetzung entlang der Striegelgasse.

Der westliche Teil des Dorfkerns von Schenkon fiel dem Ausbau der Kantonsstrasse zum Opfer.

Der Dorfkern von Schenkon bildet den einzigen in den Ansätzen noch gut erkennbaren historischen Siedlungskern der Gemeinde. Mit Schulhaus und Ochsen befinden sich dabei auch zwei Gebäude von kultureller Bedeutung.

2.2 Ortsplanungsrevision 2012

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2010 - 2012 stimmte die Gemeindeversammlung der Dorfzone B zu. Sie umfasst den engeren Bereich des Dorfkerns von Schenkon und hat folgende Zonenbestimmungen (Art. 10 BZR):

¹ *Die Dorfzone B umfasst den engeren Dorfkern von Schenkon mit schützenswerten Bauten.*

² *Gestattet sind nicht oder höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (wie auch Gastronomiebetrieb), kulturelle Bauten und Wohnungen.*

³ *Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns mit erhaltenswerten Bauten, Neubauten, mit der Gestaltung der Plätze und Freiflächen sowie der Erschliessung und Parkierung sind in einem Bebauungsplan festzulegen.*

2.3 Durchführung eines Studienauftrags 2010

Im Frühjahr 2010 führte der Gemeinderat einen Studienauftrag mit zwei Architekten durch, mit dem Ziel, Vorstellungen über die Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns Schenkon zu entwickeln und die Grundlagen zur Ausarbeitung des Bebauungsplans zu schaffen.

Mit Bericht vom 21. Januar 2010 legte das Beurteilungsgremium den Bericht zum Studienauftrag vor.

Eines der Hauptziele des Studienauftrags war die Erhaltung des Gasthauses Ochsen. Trotz erheblichen Anstrengungen des Gemeinderats zur Bildung einer Trägerschaft für Finanzierung und Betrieb eines sanierten Gasthofs Ochsen gelang es nicht, die nötigen Mittel aufzutreiben.

Vor allem die Bedenken in baustatischer Hinsicht konnten nicht ausgeräumt werden.

2.4 Abklärungen zur Erhaltung des Gasthauses Ochsen

In Bezug auf die Erhaltung des Gasthauses Ochsen wurde vom Bauingenieurbüro Hansjörg Bosshard Schenkon eine Grobanalyse der Statik erstellt. Diese Analyse kommt zum Schluss, dass sich das Gebäude statisch in einem desolaten Zustand befindet und dass ein vollständiger Abbruch unausweichlich ist. Der Bericht kann auf der Gemeinde eingesehen werden.

2.5 Zweiter Studienauftrag 2013

Aufgrund der veränderten Ausgangslage betreffend Gasthaus Ochsen wiederholte der Gemeinderat den Studienauftrag im Frühling 2013.

Das Programm wurde an die veränderten Anforderungen angepasst (insb. bezüglich Ersatz statt Erhalt des Gasthauses Ochsen, Erschliessung der einzelnen Baubereiche).

Mit Bericht des Beurteilungsgremiums vom 24. Juni 2013 wurde der zweite Studienauftrag abgeschlossen.

2.6 Start des Bebauungsplanverfahrens

Folgende **Büros** wurden im Herbst 2013 / Winter 2013/14 mit der Bearbeitung des Bebauungsplans beauftragt:

- Hansueli Remund Raumplanung GmbH 6003 Luzern: Projektleitung und Koordination.
- Hunkeler Partner Architekten AG, 6210 Sursee, zusammen mit beplus Architekten AG, 6246 Altishofen: Bearbeitung des Bebauungsplans.
- Metron Verkehrsplanung AG, 5200 Brugg: Verkehrsplanerische Belange.
- Planteam GHS AG, 6203 Sempach Station: Lärmschutznachweis.
- Kost + Partner AG, 6210 Sursee: Hochwasserschutzgutachten Dorfbach.

Die Bebauungsplanarbeiten wurden von folgendem **Ausschuss** begleitet:

- Patrick Ineichen, Gemeindepräsident, 6214 Schenkon
- Markus Strobel, Gemeinderat, 6214 Schenkon
- Fritz Hüsler, Gemeindeschreiber, 6214 Schenkon.

Zu Beginn der Planungsarbeiten, bei der Vorlage der Entwürfe und vor dem Start zum Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren wurden die betroffenen Grundeigentümer informiert und angehört.

An zwei Sitzungen mit den kantonalen Vertretern der Dienststellen rawi und vif wurden die Anforderungen betreffend Kantonsstrasse (Strassenabstände, Bushaltestellen, Fussgängerübergänge, Abzweigespuren) und Gewässerraum Dorfbach beraten.

Die Fragen zu den Kulturobjekten (erhaltenswerte Bauten) wurden mit der kantonalen Denkmalpflege auf dem Korrespondenzweg geklärt.

3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

3.1 Kantonsstrasse, Bushaltestelle

Die Kantonsstrasse befindet sich ausserhalb des Perimeters des Bebauungsplans, steht jedoch in einem wesentlichen Zusammenhang mit diesem. Deshalb wurde der durch den Bebauungsplan berührte Teil der Kantonsstrasse konzeptionell mitbearbeitet. Dabei war auch die Verschiebung der Bushaltestelle zum Dorfplatz ein Thema.

3.1.1 Einmündung Striegelgasse

Die Striegelgasse ist heute eine attraktive Route für den motorisierten Individualverkehr, denn einerseits wird der Verkehr Richtung Vogelsang mittels Wegweiser dort durch gelenkt, andererseits ist die Einmündung in die Kantonsstrasse sehr fahrdynamisch ausgelegt und überdimensioniert. Mit dem Bebauungsplan soll die Einmündung redimensioniert werden und primär dem Anwohner- und Zubringerverkehr dienen. Auf der Kantonsstrasse, die einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 5'500 Fahrzeugen aufweist, ist heute eine eigene Linksabbiegespur in die Striegelgasse vorhanden.

Die Striegelgasse (DTV ca. 1'500 Fz.) soll neu über den geplanten Platz in die Kantonsstrasse geführt werden.

Die Fahrbahnbreite im Platzbereich wird auf zirka 5.00 m reduziert, die Einmündungsradien auf zirka 8.00 m.

Somit können sich zwei Personenwagen problemlos begegnen. Für den Ausnahmefall, dass sich grössere Fahrzeuge begegnen, kann auf die angrenzende Fläche des Platzes ausgewichen werden.

Die Gespräche mit der kantonalen Dienststelle vif über die Gestaltung des Strassenraums der angrenzenden Kantonsstrasse führten zu folgendem Ergebnis:

Die separate Linksabbiegespur Richtung Striegelgasse soll aufgehoben und durch einen "neutralen" Mehrzweckstreifen ersetzt werden. Dieser ist vielseitig nutzbar und schwächt die Beziehung in die Striegelgasse optisch deutlich ab.

Als weitere, wichtige Massnahme zur Entlastung der Striegelgasse beabsichtigt der Gemeinderat, den Wegweiser "Vogel-sang" zu entfernen.

3.1.2 Einmündung Oberdorf

Die Gebäude / Höfe des Oberdorfs werden heute über den Vor- und Parkplatz des Restaurants Ochsen erschlossen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden zwei Zustände behandelt:

- Die Erschliessung gemäss heutigem Zustand mit wenigen Einzelbauten an der Oberdorfstrasse
- Die Erschliessung bei einer künftig möglichen Siedlungserweiterung (Parz. 246/275).

Erschliessung mit heutigem Bebauungszustand

Für den heute bestehenden resp. im Rahmen des Bebauungsplans möglichen Zustand wird die heutige Ausfahrt belassen.

Aufgrund des zu erwartenden, geringen Verkehrsaufkommens ist es vertretbar, die wenigen Bauten direkt über die Kantonsstrasse zu erschliessen.

Optionale Erschliessung bei Erweiterung der Bauzonen

Eine allfällige bauliche Erweiterung des Dorfkerns könnte längerfristig Richtung Osten erfolgen (Parzellen Nr. 246/275). Für eine solche allfällige künftige Siedlungserweiterung würde die heutige Hofzufahrt mit einer zweiten Ausfahrt auf die Kantonsstrasse (parallel zur Striegelgasse) nicht mehr bewilligt.

Zur Sicherung dieser Erschliessung soll im Rahmen des Bebauungsplans eine Grenzregulierung durchgeführt werden (siehe Art. 6 SBV). Mit dieser Grenzregulierung sind die beteiligten Eigentümer einverstanden:

- Der Eigentümer der Parzelle Nr. 246 übernimmt den Landstreifen entlang des bestehenden Ruetschweps entlang des Bachs, so dass dieser Weg später allenfalls auf die nötige Breite erweitert werden könnte.
- Die beiden Eigentümer der Baubereiche 3 und 4 treten dieses Land ab und übernehmen arrondierte Flächen im unmittelbaren Umkreis ihrer Grundstücke.

Gleichzeitig werden die Grundstücke im Umfeld des neuen Baubereichs 6 arrondiert:

- Die Gemeinde übernimmt einen Teil der Parzelle Ochsen und erhält dadurch den ganzen Baubereich 6.
- Soweit der Kanton bisheriges Strassenareal nicht mehr benötigt, soll die Gemeinde zur Gestaltung des Dorfplatzes diese Fläche ebenfalls übernehmen können.

3.1.3 Bushaltestelle

Aufgrund der absehbaren Siedlungsentwicklung (Burg, Burghöhe, Isleren, Dorf-Süd) soll die Bushaltestelle "Schenkon Dorf" um ca. 200 m südwärts an den geplanten Dorfplatz verschoben werden. Mit der Verschiebung erfasst die Bushaltestelle (nach Realisierung der Überbauungen Striegelhöhe, Dorf-Süd und Burg) ca. 350 Personen, am heutigen Ort ca. 140 Personen.

In Anbetracht der kommenden Siedlungsentwicklung und zur Belebung des neu gestalteten Dorfplatzes ist die Verschiebung der Bushaltestelle plausibel und wünschenswert.

3.2 Gewässerraum

Der Gewässerraum beim Dorfbach wurde bereits im Rahmen der Ortsplanung (im Zonenplan) gesichert.

Detailplan: Gestaltung und Nutzung Gewässerraum

Der Dorfbach wird in die Gestaltung des neuen Dorfplatzes integriert. Durch Terrassierungen soll der Bach erlebbar werden. Am Bachrand entstehen punktuell Aufenthaltsräume mit Sitzgelegenheiten. Der Brunnen soll in die neue Gestaltung integriert werden. Dabei handelt es sich durchwegs um gestalterische Massnahmen, die den Bachraum in seinem Durchlassvolumen nicht verkleinern. Der eigentliche Bachraum (best. Blockwurfmauer) soll nicht verändert werden. Im Plan 1303-104 sind die bestehenden Bachuferelemente und die im Rahmen der Neugestaltung des Dorfplatzes vorgesehenen möglichen baulichen Elemente dargestellt.

Aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts wurde dieser Plan noch verändert.

3.3 Inventar der Kulturdenkmäler

Das Bauinventar der erhaltens- und schützenswerten Kulturobjekte ist für die Gemeinde Schenkon noch nicht erstellt.

Bei einer Vorabklärung bei der kantonalen Denkmalpflege wurden die Objekte im Dorfkern Schenkon provisorisch beurteilt:

Als schützenswert wird beurteilt:

- Wohnhaus (Parz. 246)

Als erhaltenswert werden beurteilt:

- Gasthof Ochsen (Parz. 248)
- altes Schulhaus (Parz. 271)
- Wohnhaus (Parz. 272 / 273)

Mit Ausnahme des Gasthofes Ochsen werden die schützens- und erhaltenswerten Gebäude im Bebauungsplan als solche bezeichnet und behandelt.

Das Gasthaus Ochsen kann als schützenswertes Objekt aufgrund des baustatischen Untersuchs im Einverständnis mit der kantonalen Denkmalpflege ersetzt werden.

4 Erläuterung zum Bebauungsplan

4.1 Baukonzept

4.1.1 Baufeld 1 (Ochsen)

Aufgrund des desolaten Zustands des Restaurants Ochsen wird im Baufeld 1 ein Ersatzbau vorgesehen. Das neue Gebäude soll sich am bestehenden Dorfgefüge orientieren (3-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach).

4.1.2 Baufelder 2a / 2b (Bauernhaus, Scheune Huber)

Das bestehende Bauernhaus gilt als schützenswert. Dieses Gebäude ist ein wichtiger Bestandteil des Dorfkerns.

Die bestehende Scheune kann durch ein frei stehendes Wohnhaus ersetzt werden. Für die Gestaltung dieses Gebäudes gelten dieselben Bestimmungen wie beim Ersatzbau im Baufeld 1.

4.1.3 Baufelder 3 / 4 (Lang, Waldispühl)

Die beiden Wohnhäuser sollen erhalten bleiben. Das Gebäude im Baufeld 3 ist höher als der ältere Bau im Baufeld 4. Bei Ersatzbauten soll die Typologie des Gebäudes 3 übernommen werden.

4.1.4 Baufelder 5 / 6 (Schulhaus, Neubaute)

Das alte Schulhaus (Baufeld 5) gilt als erhaltenswert. Das Gebäude soll vorab einer öffentlichen Nutzung dienen.

Mit den Baufeldern 5 oder 6 sollen vorab Nutzungen im öffentlichen Interesse (Nutzungen, die den Dorfkern beleben) realisiert werden, um den Wegfall des Gasthauses Ochsen zu kompensieren. Sollte dies im alten Schulhaus platzmässig nicht realisierbar sein, kann dies im Baufeld 6 durch einen 2-geschossigen Neubau erfolgen. Erwünscht im Baufeld 6 wäre z.B. ein Café oder eine ähnliche Gastronutzung.

4.1.5 Baufeld 7 (Bachhaus)

Das Gebäude im Baufeld 7 dient als Bindeglied zwischen dem alten Dorfkern und dem neuen Dorfteil des Gestaltungsplans Dorf- Süd.

Das Gebäude lehnt sich an die neuzeitliche Architektursprache der Bebauung Dorf- Süd an (kubischer Baukörper mit allseitig zurückgesetztem Attikageschoss).

Im Rahmen des Studienauftrags schlugen die Projektverfasser ein fünfgeschossige Gebäude vor, das den Dorfplatz markant abschliessen und die Dorfeinfahrt von Süden her markant betonen soll.

Im Entwurf zum Bebauungsplan umfasste das Gebäude im Baufeld 7 vier Vollgeschosse (mit überhohen Geschossen) und ein Attikageschoss; das Gebäude sollte eine Firsthöhe von 19.50 m erreichen können.

Aufgrund der kritischen Rückmeldungen zu dieser Höhe im Mitwirkungsverfahren wurde die Firsthöhe bei der öffentlichen Auflage auf 18.30 m reduziert.

4.2 Strassenabstand zur Kantonsstrasse

Beim früheren Ausbau der Kantonsstrasse wurden mehrere Bauten des alten Ortskerns abgebrochen. Der verbliebene Teil des Dorfkerns wurde zudem durch eine überdimensionierte Einmündung der Striegelgasse noch zusätzlich beeinträchtigt.

Mit dem vorliegenden Konzept soll erreicht werden, den Dorfkern durch Neubauten optisch wieder zu schliessen resp. zu "fassen".

Die Breite der Kantonsstrasse verhindert, dass wieder das Bild eines geschlossenen Dorfkerns entstehen könnte. Mit den Neubauten 1, 6 und 7 entsteht aber eine räumliche Ordnung, die den historischen Dorfkern als halb geschlossener Platz wieder erlebbar macht.

Um diesen Eindruck zu verstärken, sollen die Strassenabstände zur Kantonsstrasse verringert werden (5.80 m für den Baubereich 1; 4.00 m für den Baubereich 6 und 3.00 m für den Baubereich 7).

Diese Gebäudesituierungen und Strassenabstände wurden mit der kantonalen Dienststelle vif koordiniert.

4.3 Dorfplatz: Bedeutung und Gestaltung

Im Einzugsbereich des Dorfes Schenkon befinden sich nebst den bestehenden Überbauungen grössere Entwicklungsgebiete (Striegelhöhe, Burg, Dorf Süd), die die Schaffung eines Dorfkerns resp. die Aufwertung des historischen Ortes rechtfertigen. In diesem Sinne sollen auch die Bushaltestellen an den Dorfplatz herangeführt werden.

Die Gemeinde ist Eigentümerin der zentralen Parzelle Nr. 271 und kann die Entwicklung des Dorfkerns damit nutzungsmässig und gestalterisch mit den Bauten 5 und 6 wesentlich mitbestimmen.

Die detaillierte Ausgestaltung des Dorfplatzes (Ausdehnung im Situationsplan dargestellt) erfolgt in einem Gesamtkonzept, das die Gemeinde mit der Realisierung der ersten Gebäude am Dorfplatz erarbeitet (siehe Art. 23 SBV).

Die umliegenden bestehenden und geplanten Wohnquartiere sollen mit dem gestalteten Dorfplatz einen attraktiven, einladenden Begegnungsort erhalten.

5 Teilzonenplan Dorfkern - Ochsen

Im heute geltenden Zonenplan ist der überdimensionierte Einmündungsbereich der Striegelgasse als "übriges Gebiet" weiss dargestellt. Durch die Verkleinerung der Einmündung in die Kantonsstrasse wird der Vorplatz beim alten Schulhaus aufgeweitet und wird Teil des künftigen Dorfplatzes.

Diese Fläche wird mit dem Teilzonenplan in die Dorfzone B (DZ-B) umgezont.

Teilzonenplan Dorfkern - Ochsen



6 Abschliessende Beurteilung

Der Bebauungsplan Dorfkern Schenkon schafft die Voraussetzungen für den Erhalt und die qualitätsvolle Erweiterung des historischen Ortskerns der Gemeinde Schenkon.

Durch verschiedene Massnahmen, die zwischen der Gemeinde und dem Kanton koordiniert wurden, entsteht ein kleiner, aber wichtiger öffentlicher Gemeinschaftsraum für den südlichen Gemeindeteil.

Dabei werden wichtige kantonale Anliegen wie der Gewässer-raum (Dorfbach) und die Funktionsfähigkeit der Kantonsstrasse (Mittelstreifen, Bushaltestellen) mitberücksichtigt.

7 Auflage- und Einspracheverfahren

Bebauungsplan und Teiländerung des Zonenplans lagen vom 25. August bis 23. September 2014 öffentlich auf.

Während der Auflagefrist wurden 5 Einsprachen eingereicht:

- 3 Einzeleinsprachen
- 1 Einsprache, unterzeichnet von zwei Einsprache-
parteien
- 1 Einsprache mit zehn Einspracheparteien.

Gemäss § 62 PBG wurden Einspracheverhandlungen geführt und der Gemeinderat versuchte, sich mit den Einsprechenden gütlich zu einigen.

Die Einspracheverhandlungen führten zu folgendem Ergebnis:

- Zwei Einsprachen wurden durch Vereinbarungen mit dem Gemeinderat gütlich erledigt. Sie betrafen das Verfahren und die grundbuchlichen Regelungen beim Landabtausch. Im gegenseitigen Einvernehmen wurden kleinere Planänderungen beim Landabtauschplan vorgenommen (siehe Anhang 3).
- Drei Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden. Die gesamthaft 12 Einspracheparteien einigten sich untereinander zu einem gleichlautenden Antrag, der dem Antrag des Gemeinderats entgegengestellt wird. Dieser Antrag wird im nachfolgenden Kapitel über die unerledigten Einsprachen behandelt.

8 Anträge aufgrund gütlich erledigter Einsprachen

8.1 Anpassung Art. 6 Sonderbauvorschriften (Grenzregulierung)

8.1.1 Ergebnis der Einspracheverhandlungen

Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden die Abtauschflächen zur Landumlegung (siehe Plan im Anhang) noch leicht verändert.

Entsprechend verändert sich auch die Tabelle in Art. 6 der Sonderbauvorschriften (siehe Anhang 4 zu dieser Botschaft). Diese Änderungen sind in der Tabelle von Art. 6 rot dargestellt.

8.1.2 Antrag des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung

Die Tabelle in Art. 6 der Sonderbauvorschriften ist gemäss den roten Änderungen zu bewilligen.

9 Anträge aufgrund unerledigter Einsprachen

9.1 Baubereich 7

9.1.1 Einsprechende

a. Naef Iwert Rita, Bachstr. 7, 6010 Kriens (Eigentümerin des Grundstücks Nr. 8972, Striegelgasse)

b. Interessengemeinschaft Dorfgebiet Ochsen, bestehend aus:

- Gassmann Urban und Monika, Striegelgasse 1

- Steiner Priska, Striegelgasse 1

- Amgarten Bruno und Anita, Dorfstr. 10

- Münzel Nadia, Striegelgasse 3

- Bayard Gilbert, Striegelgasse 3

- Bösch Rolf, Striegelgasse 2

- Spielmann Mathias und Doris, Striegelgasse 3

- Schön Heinz und Maja, Striegelgasse 4

- Graber Thomas und Monika, Striegelgasse 1

- Steinmann Kilian und Debora, Dorfstr. 14

c. Bitzi-Albrecht Michael und Miriam, Striegelgasse 12

und Albrecht-Huber Kaspar und Annemarie, Striegelgasse 12

9.1.2 Antrag der Einsprechenden

Die Einsprechenden haben im Rahmen der Einspracheverhandlungen ihre ursprünglichen unterschiedlichen Anträge untereinander koordiniert und stellen gemeinsam den folgenden sinngemässen Antrag:

In der Tabelle bei Art. 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften (siehe Anhang 4 dieser Botschaft) sind die Bestimmungen zum Baubereich 7 wie folgt zu ändern:

- Max. Gebäudegrundfläche: 348 m² (statt 410 m²)
- Max. EG-Kote: 523.00 m ü. M. (unverändert)
- Max. Firsthöhe: 533.00 m ü. M. (statt 541.30 ** m ü. M.)
- Firsthöhe gemessen ab EG-Kote 10.00 m (statt 18.30 m)
- Dachneigung: Flachdach (unverändert).

**** Korrektur gegenüber Papier-Fassung alle Haushaltungen**

9.1.3 Erwägungen der Einsprechenden

„Die schützenswerten bzw. erhaltenswerten Bauten innerhalb der Dorfzone Ochsen haben ungefähr die gleiche Höhe. Somit ist der Massstab eingehalten und die Gebäude der unmittelbaren Umgebung des Baufeldes 7 werden in einer akzeptierbaren Art und Weise tangiert. Ziel des Bebauungsplanes ist nämlich die Erhaltung bzw. Aufwertung des historischen Dorfkerns von Schenkon, sowie die Eingliederung der neuen Überbauung Dorf-Süd ins bestehende Dorfgefüge.

Es kann nicht von einer Eingliederung der neuen Überbauung Dorf-Süd gesprochen werden, wenn diese vom Dorfbach und vom Ochsenplatz durch einen Bau dieses Ausmasses (Baufeld 7) getrennt wird. Das geplante Bauwerk verstösst daher gegen die Sonderbauvorschriften.

Die von uns vorgeschlagene Bauhöhe lässt immer noch aussergewöhnliche Raumhöhen zu, beispielsweise:

EG 4.00 m

OG1 3.00 m

OG2 3.00 m

Durch die Reduktion des Bauvolumens verliert der Bau an Wuchtigkeit und Bedrohlichkeit gegenüber den darunterliegenden Gebäuden.

Der Bau fügt sich harmonisch in die ganze Reihe der Häuser oberhalb der Dorfstrasse ein. Er verstösst dabei nicht mehr gegen die Sonderbauvorschriften, welche eine Eingliederung des Gebäuderiegels Dorf-Süd zwingend vorschreiben.

Diejenigen Häuser, welche geschützt bzw. erhalten werden sollen stehen im Mittelpunkt. Das Bild ist wichtig, nicht der Rahmen.

Die Änderung des Zonenplanes zur Sonderbauzone Dorfkern Ochsen ist mit unserem Vorschlag überflüssig und unbürokratisch realisierbar.

Der von der Gemeindebehörde vorgelegte Vorschlag beruht auf der Grundlage des Planers, welcher in dieser Angelegenheit befangen ist, da er gleichzeitig Mitbesitzer des Areals auf dem Bebauungsplangebiet ist.

Die unmittelbaren Nachbarn an der Striegelgasse und der Dorfstrasse wehren sich praktisch geschlossen (über Familiengrenzen hinweg) gegen das vorgeschlagene Projekt im Baufeld 7. Mit der Akzeptanz des 160 m langen Gebäuderiegels Dorf-Süd haben die unmittelbaren Nachbarn und Mieter ihren Beitrag zu einer verdichteten Bauweise geleistet.

Das Gebäude im Baufeld 7 gehört zur Sonderbauzone Dorfkern Ochsen und nicht zur Zone Dorf-Süd und hat sich folglich dieser Zone anzupassen. Wirtschaftliche Interessen von Einzelpersonen dürfen nicht gewichtet werden.

Mit unserem Vorschlag werden Betroffene zu Beteiligten und damit zu ernsthaft anerkannten Bürgern und Partnern gemacht.“

Zusammenfassung ergänzender Erwägungen der Einsprecherin Rita Naef Iwert

Das Gebäude im Baubereich 7 übertrifft jedes andere Gebäude im Dorfkern betr. Grundfläche und Höhe; es kann nicht von einer Eingliederung gesprochen werden.

Die aufgezeigte Aufwertung des Dorfbachs wird durch den Monolithen im Baubereich 7 "kannibalisiert".

Hinter der Erneuerung des Dorfkerns müssen alle Dorfbewohner mehr oder weniger stehen können.

Zusammenfassung ergänzender Erwägungen der Einsprecher Michael u. Miriam Bitzi-Albrecht / Kaspar u. Annemarie Albrecht-Huber

Der Baubereich 7 widerspricht dem Charakter des „Alten Dorfkerns“. Es steht in Sachen Grösse in keinem Verhältnis zu den übrigen Gebäuden.

Durch das neue Gebäude entsteht zusätzlich noch einmal Mehrverkehr, der die Striegelgasse belastet.

Die Einsprache richtet sich nicht gegen das Projekt Ochsen im Generellen, sondern explizit auf den Baubereich 7.

9.1.4 Erwägungen des Gemeinderats

Das Konzept Dorfkern - Ochsen war bereits an der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2012 zur Revision der Ortsplanung Schenkon bekannt. Sowohl die angrenzende Überbauung Dorf-Süd als auch Baubereich 7 mit Erschliessung waren in Planform (Situation) und die Baute Dorf-Süd als Fotomontage in der Botschaft dargestellt. Über das Planungsverfahren Dorfkern – Ochsen informierte die Gemeinde auch mehrmals in der Gemeindeschrift KONTAKT.

Die Vorgabe aus dem Studienauftrag des siegreichen Architekturbüros (Lütolf + Scheuner, Luzern) lautete beim Baufeld 7 auf 5 Vollgeschosse. Im Rahmen dieser Verfahren wurde das Konzept nicht bestritten.

Nach der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2012 versuchte der Gemeinderat bis Herbst 2013, das bestehende Gebäude Ochsen und das Restaurant Ochsen zu erhalten. Aufgrund von baustatischen Untersuchungen musste dieses Ziel leider fallen gelassen werden.

Dann vergab der Gemeinderat den Auftrag zur Bearbeitung des Bebauungsplans, der aufgrund der Zonenvorschriften zwingend erforderlich ist. Das Konzept wurde überprüft und weiterbearbeitet, dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht und den Nachbarn zur Mitwirkung unterbreitet.

An dieser Mitwirkung im Frühjahr 2014 wurde die Höhe des Gebäudes im Baufeld 7 erstmals grundlegend in Frage gestellt. Die Bebauungsplanverfasser überprüften die Höhen und nahmen eine Reduktion vor (Firsthöhe: 18.30 m statt 19.50 m).

Im Rahmen des öffentlichen Auflageverfahrens wurde die Firsthöhe von den Einsprechenden nach wie vor als zu hoch und die Reduktion als ungenügend beurteilt.

Vor den Einspracheverhandlungen nahm der Gemeinderat folgende Wertung vor:

- Die Idee eines markanten Abschlusses des gemäss Bebauungsplan neu gestalteten Dorfplatzes wird nach wie vor als richtig beurteilt.
- Für das Gebäude im Baubereich 7 sollen die kantonal vorgegebenen maximalen Geschosshöhen eingehalten und nicht erhöht werden (4.50 m für das Erdgeschoss, 3 x 3.00 m für die drei Obergeschosse, 3.30 m für Attikageschoss, einschliesslich Dachkonstruktion).
- Daraus ergibt sich eine maximale Firsthöhe von 16.80 m.
- Zudem soll die Grundfläche des Gebäudes von zirka 410 m² auf zirka 348 m² reduziert werden.

Mit diesen Reduktionen nähert sich das Gebäude im Baubereich 7 den umliegenden Neubauten wesentlich an:

- Die baubewilligte Bauzeile bei der Überbauung Dorf-Süd weist bergseitig eine drei- resp. vier-geschossige Fassadenhöhe auf.
- Der Ersatzbau Ochsen weist drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf.
- Der Neubau Baubereich 7 weist 4 Vollgeschosse und ein rückversetztes Attikageschoss auf.

Diese reduzierten Gebäudemasse wurden den Einsprechenden an den Einspracheverhandlungen unterbreitet.

Trotz der vorgeschlagenen reduzierten Firsthöhe konnte an den Verhandlungen keine Einigung erzielt werden.

9.1.5 Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeindeversammlung werden damit zwei Anträge einander gegenübergestellt:

Antrag Gemeinderat:

Der Gemeinderat beantragt, die Massvorschriften für den Baubereich 7 in der Tabelle zu Art. 7 Abs. 2 SBV (siehe Anhang 4) gegenüber der öffentlichen Auflage wie folgt zu bewilligen:

- Max. Gebäudegrundfläche: 348 m² (statt 410 m²)
- Max. EG-Kote: 523.00 m ü. M. (unverändert)
- Max. Firsthöhe: **539.80 m ü. M.** (statt 541.30 ** m ü. M.)
- Firsthöhe gemessen ab EG-Kote **16.80 m** (statt 18.30 m)
- Dachneigung: Flachdach (unverändert).

Antrag der Einsprechenden:

- Max. Gebäudegrundfläche: 348 m² (statt 410 m²)
- Max. EG-Kote: 523.00 m ü. M. (unverändert)
- Max. Firsthöhe: **533.00 m ü. M.** (statt 541.30 ** m ü. M.)
- Firsthöhe gemessen ab EG-Kote **10.00 m** (statt 18.30 m)
- Dachneigung: Flachdach (unverändert).

**** Korrektur gegenüber Papier-Fassung alle Haushaltungen**

9.2 Erschliessung der Besucherparkplätze beim Baubereich 7

9.2.1 Einsprechende

- a. Naef Iwert Rita, Bachstr. 7, 6010 Kriens (Eigentümerin des Grundstücks Nr. 8972, Striegelgasse)
- b. Interessengemeinschaft Dorfgebiet Ochsen, bestehend aus:
 - Gassmann Urban und Monika, Striegelgasse 1
 - Steiner Priska, Striegelgasse 1
 - Amgarten Bruno und Anita, Dorfstr. 10
 - Münzel Nadia, Striegelgasse 3

- Bayard Gilbert, Striegelgasse 3
 - Bösch Rolf, Striegelgasse 2
 - Spielmann Mathias und Doris, Striegelgasse 3
 - Schön Heinz und Maja, Striegelgasse 4
 - Graber Thomas und Monika, Striegelgasse 1
 - Steinmann Kilian und Debora, Dorfstr. 14
- c. Bitzi-Albrecht Michael und Miriam, Striegelgasse 12
und Albrecht-Huber Kaspar und Annemarie, Striegelgasse 12

9.2.2 Antrag der Einsprechenden

Die Erschliessung der Besucherparkplätze "Dorf-Süd" und des Baufeldes 7 des Bebauungsplans Dorfkern - Ochsen hat gemäss dem genehmigten Gestaltungsplan Dorf - Süd vom 10. Februar 2014 (publiziert im Luzerner Kantonsblatt am 5. April 2014) zu erfolgen.

9.2.3 Bemerkungen des Gemeinderats

Die Besucherparkplätze für die angrenzende Bebauung Dorf-Süd und den Baubereich 7 im vorliegenden Bebauungsplan Dorfkern - Ochsen werden über eine gemeinsame Zufahrt ab Striegelgasse, unmittelbar angrenzend an den Baubereich 7, erschlossen. Diese Erschliessung wurde an der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2012 zur Revision der Ortsplanung Schenkon sowie im öffentlichen Auflageverfahren Gestaltungsplan und Baubewilligung Dorf-Süd so aufgezeigt.

Auf Antrag der Bauherrschaft Dorf-Süd wurde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Dorf-Süd zusätzlich eine Variante 2 (Einfahrt zw. Striegelgasse 2 und 4) bewilligt, die mit dem Gestaltungsplan Dorf-Süd nicht übereinstimmt.

Zwischenzeitlich ist die Variante 2 (zw. Haus Striegelgasse 2 und 4) von der Eigentümerschaft Grundstück Nr. 296 / 1016 retour gezogen worden. Daraus ergibt sich, dass die bisherigen Gebäude Striegelgasse 2 und 4 sowie der Besucherparkplatz für die Gebäude Dorf-Süd und Gebäude Baubereich 7 „zusammengefasst“ über die gemeinsame Zufahrt ab Striegelgasse, unmittelbar angrenzend an den Baubereich 7 (vor Striegelgasse Nr. 2) erfolgt.

9.2.4 Erwägungen der Einsprechenden

Bei der unter Punkt 9.2.3 umschriebenen/bewilligten Zufahrt (Variante 2) wurden einspracheberechtigte Anstösser nicht ins Verfahren einbezogen (Einwand von Einsprechern).

9.2.5 Erwägungen des Gemeinderats

Das Bewilligungsverfahren für die Zufahrt zu den Besucherparkplätzen ist grundsätzlich nicht Gegenstand des Bebauungsplans Dorfkern - Ochsen.

Im Bewilligungsverfahren für den Gestaltungsplan und die Baubewilligung Dorf-Süd wurde die Erschliessung für die Besucherparkplätze für die Gebäude Dorf-Süd und Gebäude Baubereich 7 sowie MFH Striegelgasse 4 über die Zufahrt beim Baufeld 7 aufgezeigt und bewilligt.

9.2.6 Erledigung des Antrages „Erschliessung Besucherparkplätze bei Baubereich 7“

Mit dem Rückzug und der Aufhebung der Erschliessung Variante 2 (zw. Haus Striegelgasse 2 und 4) wird der Antrag von Einsprechenden als erledigt erklärt (§ 109 VRG). Der Antrag muss folglich nicht abgehandelt werden.

10 Schlussabstimmungen

10.1 Bebauungsplan

Abstimmungsfrage zur Schlussabstimmung

Wollen Sie dem Bebauungsplan Dorfkern - Ochsen zustimmen, unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den erledigten und unerledigten Einsprachen?

10.2 Teilzonenplan Dorfkern - Ochsen

Abstimmungsfrage

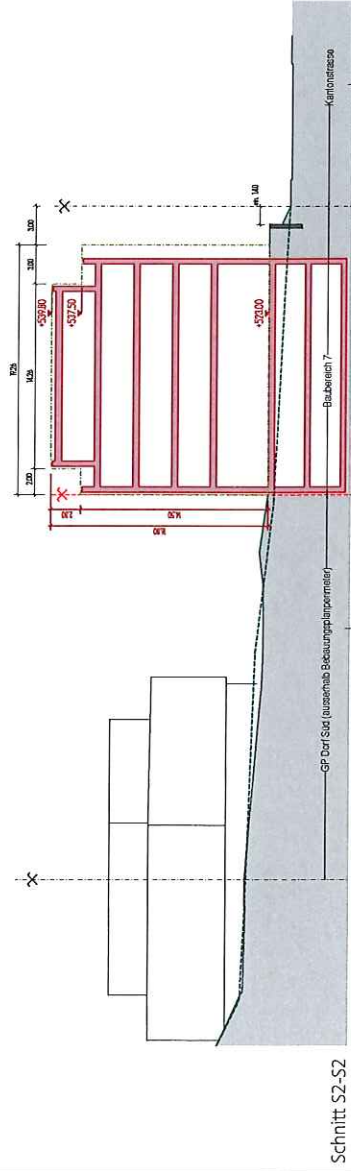
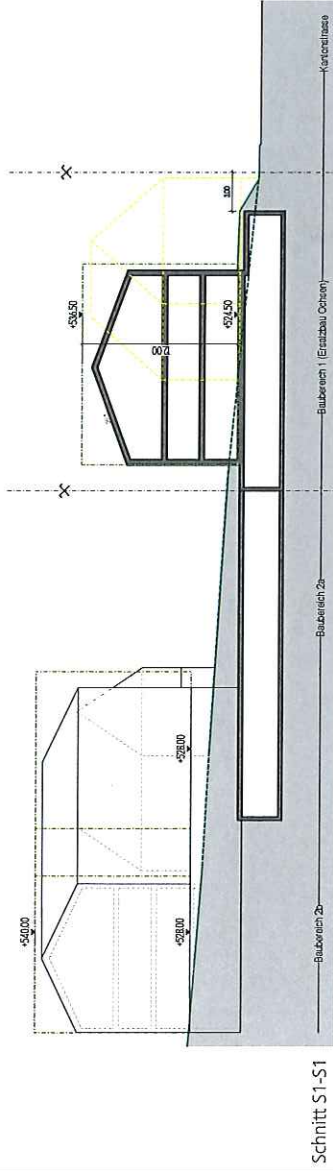
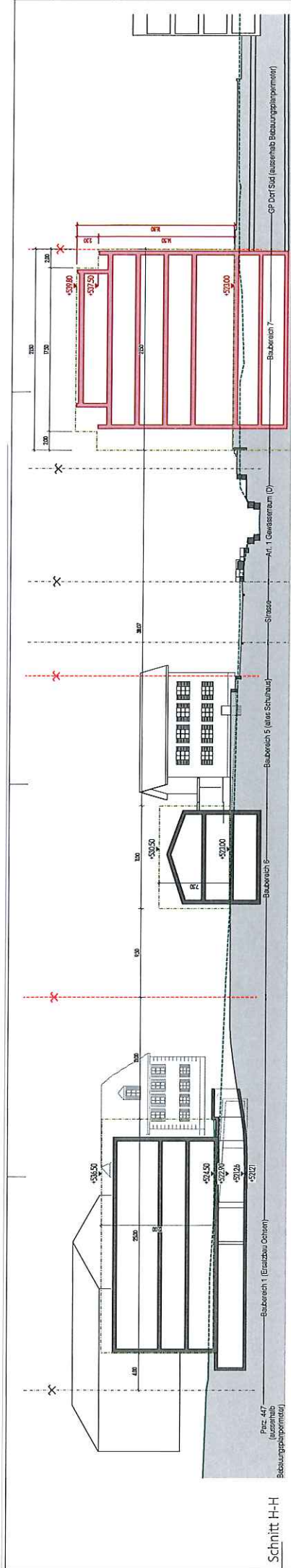
Wollen Sie dem Teilzonenplan Dorfkern - Ochsen gemäss Kap. 5 dieser Botschaft zustimmen?

11 Beilagen Bebauungsplan

Auf den nachfolgenden Seiten sind dargestellt:

- Situationsplan zum Bebauungsplan - **Anhang 1**
- Schnittplan zum Bebauungsplan - **Anhang 2**
- Grenzmutation / Neuparzellierung - **Anhang 3**
- Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Dorf - Ochsen - **Anhang 4**

Anhang 2: Schnittplan zum Bebauungsplan gemäss Antrag Gemeinderat



Bebauungsplan Dorf kern - Ochsens, Schenkton

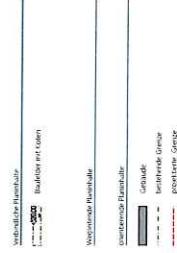
Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung vom 26.11.14

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeinderat

Der Gemeinderat

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung vom 26.11.14 zur Reduzierung der Fassadenhöhe und zur Reduzierung der Gebäudegrundfläche bei Baufeld 7 (im Plan rot dargestellt)



Anhang 3: Grenzmutatation / Neuparzellierung

Die Grenzmutatation wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplan beschlossen. Nach der Gemeindeversammlung werden die entsprechenden Verfahrensschritte eingeleitet (Grenzmutatation und Wertaufgleichszahlungen).

Die regulatorische Genehmigung des Bebauungsplans erfolgt gleichzeitig mit der grundsätzlichen Erledigung der Grenzmutatation und der Wertaufgleichszahlungen.

LEGENDE

- historische Katastralgrenze
- geplante Grenze
- profillierte Grenze
- aktuelle Grenzlinie
- Wasserscheide (Bundlinie)
- Gemeindegrenze
- Bauzone

GEMEINSCHAFT SCHKON
am Übergangsbereich

Bebauungsplan Dorfkern - Oshen, Schenkon

Antrag des Gemeindegremiums an die Gemeindeversammlung vom 26.11.14

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am
Der Gemeindegremiumspräsident:

Der Gemeindegremiumsmitglied:

Vom Regierungsrat mit Entschieden Nr. vom
Datum:
Umschreibung:

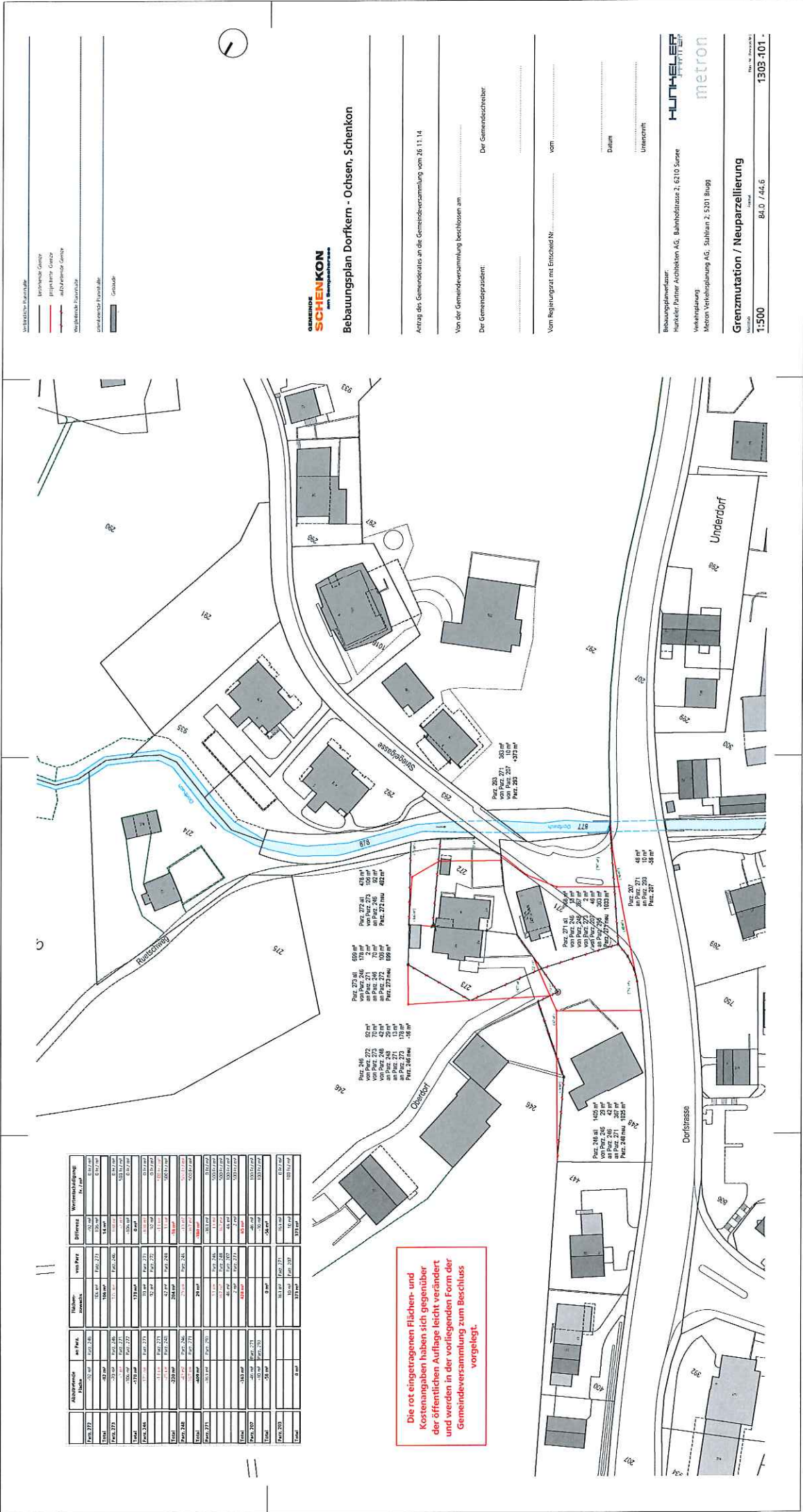
HAUPTBEREICHUNG
Haupteckel Partner Architekten AG, Bahnhofstrasse 2, 6210 Sursee
Verkaufsbau:
Metron Vermögensplanung AG, Salzbahn 2, 5201 Buop

Grenzmutatation / Neuparzellierung
Matrikel-Nr. 84.0 / 44.5

1:500
1303-101

Abstandszone	Fläche	alt Pkt.	Neu Pkt.	Wertaufgleich
Pkt. 272	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 273	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 274	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 275	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 276	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 277	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 278	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 279	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 280	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 281	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 282	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 283	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 284	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 285	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 286	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 287	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 288	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 289	11,53 m²	11,53	11,53	0,00
Pkt. 290	11,53 m²	11,53	11,53	0,00

Anhang 3.1: Grenzmutation / Neuparzellierung



GEMEINDE SCHENKON
 mit Baugebietsschwerpunkt

Bebauungsplan Dorfkern - Ochsen, Schenkon

Antrag des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung vom 26.11.14

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindegrossrat:

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

Datum

Unterschrift

BEBAUUNGSLEITENDER:
 HUNHÄSLER
 HUNHÄSLER
 HUNHÄSLER
 HUNHÄSLER
metron
 Verkehlsplanung
 Metron Verkehlsplanung AG, Sahliweg 2, 5301 Biegg
Grenzmutation / Neuparzellierung
 Matrikelnr. 84.0 / 44.6
 1:500
 1303.101

Anhang 4: Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Dorf-Ochsen



Bebauungsplan Dorfkern - Ochsen, Schenkön

Sonderbauvorschriften (SBV)

Öffentliche Auflage vom 25.08.2014 bis 23.09.2014

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

.....
Datum

.....
Unterschrift

Bebauungsplanverfasser:

Hunkeler.Partner Architekten AG; Bahnhofstrasse 2; 6210 Sursee

The logo for Hunkeler.Partner, featuring the word "HUNKELER" in a large, bold, blue, sans-serif font with a horizontal line through it, and ".PARTNER" in a smaller, blue, sans-serif font below it.

Verkehrsplanung:

Metron Verkehrsplanung AG; Stahlrain 2; 5201 Brugg

The logo for metron, featuring the word "metron" in a lowercase, blue, sans-serif font.

I	Einleitende Bestimmungen	4
Art. 1	Zweckbestimmung	4
Art. 2	Geltungsbereich, Abgrenzungen	4
Art. 3	Verhältnisse zum übergeordneten Recht	4
Art. 4	Archäologische Fundstellen	4
Art. 5	Bestandteile des Bebauungsplans	4
Art. 6	Grenzregulierung	5
II	Allgemein geltende Bestimmungen zu den Bauten.....	6
Art. 7	Ausmass der Bauten / Baubereiche.....	6
Art. 8	Bauten ausserhalb der Baubereiche	6
Art. 9	Grenz-, Strassen- und Gebäudeabstände	6
Art. 10	Energie.....	7
Art. 11	Lärmschutz.....	7
III	Gestaltung der Bauten	7
Art. 12	Gestaltung der Bauten	7
Art. 13	Dachgestaltung, Dachbegrünung	7
IV	Besondere Bestimmungen zu den einzelnen Baubereichen.....	8
Art. 14	Baubereich 1 (Grundstück Nr. 248)	8
Art. 15	Baubereich 2a (Grundstück Nr. 246).....	8
Art. 16	Baubereich 2b (Grundstück Nr. 246)	8
Art. 17	Baubereiche 3/4 (Grundstücke Nr. 272/273).....	8
Art. 18	Baubereich 5 (Grundstück Nr. 271)	8
Art. 19	Baubereich 6 (Grundstück Nr. 271)	8
Art. 20	Baubereich 7 (Grundstück Nr.297)	8
V	Umgebungsgestaltung	9
Art. 21	Grünflächen	9
Art. 22	Dorfplatz.....	9
Art. 23	Gewässerraum (D).....	9
Art. 24	Erschliessungsflächen	9
Art. 25	Inventar der Geo-Objekte.....	9
VI	Erschliessung und Parkierung	10
Art. 26	Abgrenzung zur Verkehrsfläche der Kantonsstrasse	10
Art. 27	Zufahrt Striegelgasse (A)	10
Art. 28	Zufahrt für Bauten 1/ 2a/ 2b/ 3 sowie 6 (B).....	10
Art. 29	Parkierung.....	10
Art. 30	Optionale Erschliessung für die Parzelle Nr. 246 (C).....	10
VII	Umweltbelange.....	11

Art. 31	Entsorgung / Container	11
Art. 32	Entwässerung.....	11
Art. 33	Naturgefahren, Gefahrenkarte	11
VIII	Schlussbestimmungen.....	11
Art. 34	Ausnahmen.....	11
Art. 35	Inkrafttreten	11

Bemerkung:

Änderung des Bebauungsplan auf Grund der Einspracheverhandlungen sind in diesen Sonderbauvorschriften rot dargestellt (siehe Art. 6 und 7).

Erläuterungen zu diesen Änderungen werden in der „Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 26. November 2014“ erörtert.

Die Einwohnergemeinde Schenkon erlässt, gestützt auf §§ 65 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kanton Luzern (PBG) vom 7. März 1989 und unter Vorbehalt eidgenössischen und kantonalen Rechts, den Bebauungsplan Ochsen - Dorf Schenkon mit folgenden Vorschriften:

I Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweckbestimmung

- 1 Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung bzw. Aufwertung des historischen Dorfkerns von Schenkon sowie die Eingliederung der neuen Überbauung im südlichen Dorfbereich ins bestehende Dorfgefüge. Der öffentliche Charakter des Zentrums soll erhalten bzw. aufgewertet werden.

Art. 2 Geltungsbereich, Abgrenzungen

- 1 Die Vorschriften gelten für den im Plan 1303-100: Situation mit Baubereichen 1:500 eingezeichneten Perimeter.
- 2 Die Darstellung des Strassenraums (Kantonsstrasse) ausserhalb des Bebauungsplanperimeters hat orientierenden Charakter.

Art. 3 Verhältnisse zum übergeordneten Recht

- 1 Neben diesen Vorschriften gelten ergänzend die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Schenkon.
- 2 Die Bestimmungen des kantonalen Rechts und des Strassengesetzes (StrG) bleiben vorbehalten.

Art. 4 Archäologische Fundstellen

- 1 Im Bereich der im Zonenplan ausgeschiedenen archäologischen Fundstelle gelten bei Grab- und Bauarbeiten die Bestimmungen gemäss § 13a und 14 des kant. Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler (Bewilligungspflicht).

Art. 5 Bestandteile des Bebauungsplans

- 1 Als verbindliche Bestandteile des Bebauungsplanes gelten:

a Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan	1.500
b Plan 1303-100: Situation mit Baubereichen	1.500
c Plan 1303-101: Grenzmutation / Neuparzellierung	1.200
d Plan 1303-102: Schnitte	1.200
e Lärmschutz-Nachweis vom 13.02.14 von Planteam GHS AG	
f Hochwasserschutz-Gutachten Dorf- Ochsen von Kost + Partner vom 11. Feb. 2014	
- 2 Als wegleitende Bestandteile des Bebauungsplanes gelten:

a Plan 1303-103: Verkehrs- und Parkierungskonzept	1.500
b Plan 1303-104: Detailplan Gestaltung und Nutzung Gewässerraum	1.100/200
- 3 Als orientierende Bestandteile des Bebauungsplanes gelten:

a Plan 1303-105: Grundrissnachweis Baubereich 1 & 7	1.200
b Anhang: Näherbaurecht Parz. 248 / 246.	

Art. 6 Grenzregulierung

- 1 Zusammen mit dem Bebauungsplanverfahren wird eine Grenzregulierung gemäss § 102 - 104 PBG durchgeführt.
- 2 Gemäss Plan Nr. 1303-101 (Neuparzellierung) werden Grenzmutationen und Wertausgleichszahlungen festgelegt:

	Abzutretende Fläche	an Parz.	Flächenzuwachs	von Parz	Differenz	Wertentschädigung: Fr. / m ²
Parz. 272	-92 m ²	Parz. 246			-92 m ²	0 Fr./ m ²
			106 m ²	Parz. 273	106 m ²	0 Fr./ m ²
Total	-92 m²		106 m²		14 m²	
Parz. 273	-70 m ²	Parz. 246	178 m ²	Parz. 246	108 m ²	0 Fr./ m ²
	-2 m ²	Parz. 271			-2 m ²	500 Fr./ m ²
	-106 m ²	Parz. 272			-106 m ²	0 Fr./ m ²
Total	-178 m²		178 m²		0 m²	
Parz. 246	-178 m ²	Parz. 273	70 m ²	Parz. 273	-108 m ²	0 Fr./ m ²
			92 m ²	Parz. 272	92 m ²	0 Fr./ m ²
	-13 m ²	Parz. 271			-13 m ²	500 Fr./ m ²
	-29 m ²	Parz. 248	42 m ²	Parz. 248	13 m ²	500 Fr./ m ²
Total	-220 m²		204 m²		-16 m²	
Parz. 248	-42 m ²	Parz. 246	29 m ²	Parz. 246	-13 m ²	500 Fr./ m ²
	-367 m ²	Parz. 271			-367 m ²	500 Fr./ m ²
Total	-409 m²		29 m²		-380 m²	
Parz. 271	-363 m ²	Parz. 293			-363 m ²	0 Fr./ m ²
			13 m ²	Parz. 246	13 m ²	500 Fr./ m ²
			367 m ²	Parz. 248	367 m ²	500 Fr./ m ²
			46 m ²	Parz. 207	46 m ²	100 Fr./ m ²
			2 m ²	Parz. 273	2 m ²	500 Fr./ m ²
Total	-363 m²		428 m²		65 m²	
Parz. 207	-46 m ²	Parz. 271			-46 m ²	100 Fr./ m ²
	-10 m ²	Parz. 293			-10 m ²	100 Fr./ m ²
Total	-56 m²		0 m²		-56 m²	
Parz. 293			363 m ²	Parz. 271	363 m ²	0 Fr./ m ²
			10 m ²	Parz. 207	10 m ²	100 Fr./ m ²
Total	0 m²		373 m²		373 m²	

II Allgemein geltende Bestimmungen zu den Bauten

Art. 7 Ausmass der Bauten / Baubereiche

- 1 Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Die Baubereiche werden gem. Plan 1303-100: Situation mit Baubereichen durch Baulinien begrenzt.
- 2 Die zulässigen Gebäudevolumen werden durch die maximale Gebäude- und Firsthöhe, sowie die maximale Gebäudegrundfläche definiert. Des Weiteren gelten für die Bauten die besonderen Bestimmungen zu den Baubereichen gemäss Kap. III.

Baubereich	Parz.	maximale Gebäudegrundfläche	Max. EG Kote	Max. Firsthöhe	Firsthöhe, gemessen ab EG-Kote	Dachneigung
1	248	370 m ²	524.50 müM	536.50 müM	12.00 m	20 - 25 °
2a	246	150 m ²	Best. Höhe	Best. Höhe+ max. 50 cm	Best. Höhe + max. 50 cm	best. Neigung ± 5°
2b	246	370 m ²	528.00 müM	540.00 müM	12.00 m	20 - 25 °
3	273	150 m ²	Best. Höhe	Best. Höhe + max. 50 cm	Best. Höhe + max. 50 cm	best. Neigung ± 5°
4	272	150 m ²	Best. Höhe	Best. Höhe + max. 50 cm	Best. Höhe + max. 50 cm	best. Neigung ± 5°
5	271	120 m ²	Best. Höhe	Best. Höhe + max. 50 cm	Best. Höhe + max. 50 cm	best. Neigung ± 5°
6	271	150 m ²	523.00 müM	530.50 müM	7.50 m	20 - 25 °
7	297	348 m ²	523.00 müM	539.80 müM	16.80 m	Flachdach

- 3 Für die EG- Koten gilt ein Toleranzwert von +/- 50 cm.
- 4 Die Bauten sind parallel zu den Baulinien zu erstellen. Es sind nur kleinere Abweichungen gestattet.
- 5 Ausnahme für Baubereich 4: siehe Art. 17.

Art. 8 Bauten ausserhalb der Baubereiche

- 1 Kleinbauten von untergeordneter Bedeutung mit einer max. Firsthöhe von 3.50 m (Velo-, Kinderwagen-, Containerunterstände, etc.), sowie Kinderspielanlagen sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- 2 Bei Wohnbauten sind Velo- und Kinderwagenabstellplätze im EG oder als gedeckte Unterstände in der Nähe der Hauseingänge zu erstellen. Veloabstellräume in einer Einstellhalle sind nur für einen Teil der Veloabstellplätze zulässig.
- 3 Unterniveaubauten z .B. Einstellhallen die nicht mehr als 1.5 m aus dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragen, sind unabhängig von den Baubereichen zulässig.

Art. 9 Grenz-, Strassen- und Gebäudeabstände

- 1 Für die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den Nachbarbauten ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäss § 122 und § 131 PBG bzw. allfällige Näherbaurechte gem. Grundbucheintrag (siehe Anhang).
- 2 Für Neu- und Ersatzbauten entlang der Kantonsstrasse werden folgende Minderabstände bewilligt:
 - a Baubereich 1: 5.80 m
 - b Baubereich 1 Unterniveaubauten: 3.00 m
 - c Baubereich 6: 3.00 m
 - d Baubereich 7: 3.00 m.
- 3 Für die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Bebauungsplans gelten die Baulinien (Begrenzungen der Baubereiche) gemäss Plan 1303-100: Situation mit Baubereichen.

Art. 10 Energie

- 1 Neubauten sind mindestens im Minergie- Standard auszuführen.
- 2 Bei Gebäudesanierungen ist eine Verbesserung der Gebäudehülle anzustreben, ohne dass das äussere Erscheinungsbild beeinträchtigt wird.

Art. 11 Lärmschutz

- 1 Für den Lärmschutz entlang der Kantonsstrasse ist das Lärmschutzgutachten 13.02.14 massgebend. Sind Massnahmen erforderlich, sind diese im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen und zu sichern.
- 2 Wird im Baubewilligungsverfahren vom jetzt vorliegenden Grundriss oder von den Massnahmen gemäss Lärmschutznachweis abgewichen, ist die Einhaltung der lärmrechtlichen Anforderungen erneut nachzuweisen.

III Gestaltung der Bauten**Art. 12 Gestaltung der Bauten**

- 1 Aufgrund der historischen Bedeutung des Dorfkerns Schenkön werden an die Gestaltung der Bauten besondere Ansprüche gestellt. Die Baukörper müssen farblich wie auch materialmässig sorgfältig aufeinander abgestimmt werden.
- 2 Allfällige Aussenbereiche sind im kompakten Baukörper mit innenliegenden Loggien zu erstellen (keine auskragenden Balkone).

Art. 13 Dachgestaltung, Dachbegrünung

- 1 Dachneigung, Dachform und Höhen gem. Art. 8 Ausmass der Bauten / Baubereiche dieses Reglements
- 2 Die Firstrichtungen sind im Plan 1303-100: Situation mit Baubereichen definiert.
- 3 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° Neigung, die nicht als Terrassen genutzt werden, sind unter Beachtung der gängigen Richtlinien (z.B. Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung) und unter Verwendung von einheimischem, standort-typischem Saatgut (z.B. gemäss den Empfehlungen der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung der Wildpflanzen) extensiv zu begrünen. Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

IV Besondere Bestimmungen zu den einzelnen Baubereichen

Art. 14 Baubereich 1 (Grundstück Nr. 248)

- 1 In den Erd- und Obergeschossen sind nur Dienstleistungsbetriebe oder Wohnungen gestattet. Die Firstrichtung ist im Situationsplan definiert.

Art. 15 Baubereich 2a (Grundstück Nr. 246)

- 1 Das Gebäude gilt als schützenswert im Sinne von § 1c des Gesetzes über Kulturdenkmäler. Wird das Gebäude ersetzt, ist die best. Gebäudetypographie sinngemäss zu übernehmen (Dachneigung/ Dachform und dgl.).

Art. 16 Baubereich 2b (Grundstück Nr. 246)

- 1 Zulässig ist der Ersatz der bestehenden Scheune durch ein freistehendes Wohnhaus.
- 2 Die Firstrichtung ist im Situationsplan definiert.

Art. 17 Baubereiche 3/4 (Grundstücke Nr. 272/273)

- 1 Die Wohnhäuser gelten als erhaltenswert. Wird das Gebäude 3 ersetzt, ist die best. Gebäudetypographie sinngemäss zu übernehmen (Dachneigung/ Dachform und dgl.). Wird das Gebäude 4 ersetzt, ist eine Angleichung an die Gebäudetypologie des Gebäudes 3, einschliesslich Firsthöhe, zulässig.

Art. 18 Baubereich 5 (Grundstück Nr. 271)

- 1 Zulässig sind vorab öffentliche Nutzungen (wie Kultur, Vereinswesen, Veranstaltungen, Museum) sowie Dienstleitungen (wie Restaurant, Bäckerei mit Café). Im Obergeschoss ist auch eine Wohnnutzung möglich.
- 2 Das Gebäude gilt als erhaltenswert. Wird das Gebäude durch einen Neubau ersetzt, kann es gemäss Baubereich vergrössert werden, der sich an der bestehenden Gebäudeform orientiert (Vorbehalt: siehe Art. 19).

Art. 19 Baubereich 6 (Grundstück Nr. 271)

- 1 Der Baubereich 6 kann nur bebaut werden, wenn das Gebäude im Baubereich 5 erhalten und nicht durch einen Neubau ersetzt wird.
- 2 Im Baubereich 6 sind Nutzungen gemäss Baubereich 5 zulässig.

Art. 20 Baubereich 7 (Grundstück Nr.297)

- 1 Neubau in Anlehnung an die neuen Gebäude entlang Striegelgasse und gemäss Gestaltungsplan Dorf-Süd. Im Erdgeschoss sind Dienstleistungsbetriebe gestattet. In den Obergeschossen sind Dienstleitungen und Wohnungen zulässig.
- 2 Ausgestaltung des Gebäudes als klarer, einfacher Kubus mit allseitig zurückgesetztem Attikageschoss gem. Plan 1303-102 (Schnitte) mit Flachdach; extensiv begrünt.

V Umgebungsgestaltung

Art. 21 Grünflächen

- 1 Die Grünflächen sind frei gestaltbar. Bepflanzungen, Terrainveränderungen und Stützmauern haben auf die Gesamterscheinung des Dorfkerns Rücksicht zu nehmen. Gestaltung und Bepflanzung der Umgebungsflächen sind im Rahmen der Baubewilligungen nachzuweisen.
- 2 Bodenbefestigungen sind nur in untergeordneter Masse zulässig.
- 3 Für die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Aussenräume sind standortgerechte Bäume und Pflanzen zu verwenden.

Art. 22 Dorfplatz

- 1 Der Dorfplatz wird durch die im Situationsplan festgelegte Fläche begrenzt (einschliesslich Gewässerraum, Strasseneinmündungen A und B, eigentlicher Dorfplatz E sowie Besucherparkierung bei Einfahrt B).
- 2 Der Dorfplatz ist nach einheitlichem Projekt auszugestalten und bezüglich Bushaltestellen und Fussgängerübergängen an der Kantonsstrasse mit der kant. Dienststelle vif zu koordinieren.
- 3 Die detaillierte Platz- und Strassengestaltung hat sich grundsätzlich am Bebauungsplan zu orientieren und ist im Strassenprojekt zur Bewilligung einzureichen (separate Verfahren).
- 4 Der Dorfplatz ist als öffentlicher Platz zu nutzen (öffentliche Nutzungen und/oder Gartenrestaurant).
- 5 Bei der Realisierung von Bauten ist der Dorfplatz bei der Gestaltung der Umgebung verbindlich zu beachten resp. umzusetzen.

Art. 23 Gewässerraum (D)

- 1 Der Gewässerraum gemäss Plan entspricht der Grünzone gemäss Zonenplan. Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gemäss 41c Abs. 1 GSchV.
- 2 Das Gebiet des Bebauungsplans gilt als dicht bebaut. Aufgrund dieser Ausgangslage stellt der Regierungsrat Ausnahmen in Aussicht, die am Plan 1303-104 (Detailplan Gestaltung und Nutzung Gewässerraum) orientieren. Die Gestaltung des Gewässerraums umfasst insbesondere:
 - a zum Aufenthalt von Personen bestimmte befestigte Flächen (Kiesbelag)
 - b einen punktuell stufenartig gestalteten Zugang zum Gewässer
 - c und eine natürliche Böschung in den übrigen Uferbereichen.
- 3 Das Wasserbauprojekt im Gewässerraum ist nach den Weisungen und Anforderungen der kant. Dienststelle vif zu gestalten.

Art. 24 Erschliessungsflächen

- 1 Die im Situationsplan dargestellten Erschliessungsflächen haben orientierenden Charakter.

Art. 25 Inventar der Geo-Objekte

- 1 Das Bebauungsplangebiet liegt gemäss Geo-Inventar des Kantons Luzern am Rande des Objektes Seitenmoräne Ruine Schenkon - Greuel.
- 2 Im Rahmen der Baubewilligungen resp. der Umgebungsgestaltungen ist sicherzustellen, dass sich Geländeänderungen auf das absolut Notwendige beschränken.

VI Erschliessung und Parkierung

Art. 26 Abgrenzung zur Verkehrsfläche der Kantonsstrasse

- 1 Der Bebauungsplan begrenzt den Dorfkern Schenkön zum Strassenraum der Kantonsstrasse. Die Darstellung des Kantonsstrassenraums hat orientierenden Charakter und weist die Zweckmässigkeit der Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanperimeters nach insbesondere bezüglich Ein- und Ausfahrten in Bezug auf Bushaltestellen, Mehrzweckstreifen und Fussgängerstreifen.

Art. 27 Zufahrt Striegelgasse (A)

- 1 Der Einmünder der Striegelgasse wird redimensioniert. Durch die Querschnittsverringering im Einmündungsbereich wird die Fahrdynamik gebrochen. Der Begegnungsfall PKW - LKW bleibt aber gewährleistet. Die neue Verkehrsführung wird in die neue Platzgestaltung (gem. Art. 22 SBV) integriert.

Art. 28 Zufahrt für Bauten 1/ 2a/ 2b/ 3 sowie 6 (B)

- 1 Für die Bauten 1/ 2a/ 2b/ 3 / 6 bleibt die bestehende Nebenerschliessung erhalten (direkte Ein-/Ausfahrt auf die Kantonsstrasse). Diese Zufahrt ist auf oben genannte Bauten beschränkt.

Art. 29 Parkierung

- 1 Für die erforderlichen Parkplätze der Baubereiche 1 und 2 wird eine unterirdische Parkierungsanlage erstellt. Die Ein- und Ausfahrt zu dieser Garagierung ist im Plan orientierend festgelegt. Oberirdisch sind nur nicht überdeckte Besucherparkplätze zulässig.
- 2 Die Parkierung für die Baubereiche 3, 4, 5 und 6 erfolgt individuell, innerhalb der Baubereiche oder als offene oder gedeckte oberirdische Parkplätze. Eine Beteiligung bei der Parkierungsanlage der Baubereiche 1/2 ist privatrechtlich möglich.
- 3 Die erforderlichen Parkplätze für den Baubereich 7 sind zusammen mit dem angrenzenden Gestaltungsplan Dorf-Süd zu erstellen. Ein Baugesuch wird erst bewilligt, wenn diese Parkierung sowie die zugehörige Zu- und Wegfahrt rechtlich gesichert sind.
- 4 Der Platz zwischen den Baubereichen 5, 6 und 7 bleibt parkplatzfrei.

Art. 30 Optionale Erschliessung für die Parzelle Nr. 246 (C)

- 1 Die im Situationsplan festgelegte Fläche für eine optionale Erschliessung (im Hinblick auf mögliche zukünftige Einzonungen wie z.B. Parz. 246) wird planungsrechtlich gesichert.
- 2 Die dazu notwendigen Grenzregulierungen sind im Art. 6 dieses Reglements definiert.

VII Umweltbelange

Art. 31 Entsorgung / Container

- 1 Die genaue Lage der Entsorgungsanlagen wird im Zuge des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 32 Entwässerung

- 1 Die Entwässerung der Bauten ist im Zuge des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

Art. 33 Naturgefahren, Gefahrenkarte

- 1 Gemäss des Gefahrenzonenplans der Gemeinde Schenkon besteht für Teile der Grundstücke eine mittlere Gefährdung durch Hochwasser (siehe Darstellung der Gefahrenzonen im Plan).
- 2 Bei Neubauten und baulichen Veränderungen in den Baubereichen 4, 5 und 7 sind die Massnahmen gemäss Hochwasserschutz-Gutachten vom Kost und Partner (siehe Beilage) umzusetzen und in den Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Bei der Gestaltung der Umgebung ist diese Gefährdung zu beachten.

VIII Schlussbestimmungen

Art. 34 Ausnahmen

- 1 Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von den Bebauungsplanvorschriften bewilligen, wenn dadurch gesamthaft eine Qualitätsverbesserung erreicht wird und damit keine Mehrnutzung verbunden ist.

Art. 35 Inkrafttreten

- 1 Der Bebauungsplan Ochsen Dorf, Schenkon wird öffentlich aufgelegt und öffentlich bekannt gemacht. Er wird von der Gemeindeversammlung beschlossen und tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern in Kraft.