

Gemeinde Schenkon

Separate Botschaft zu Traktandum 6

Beschlussfassung über Teiländerung Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement „Zellfeld-Tenniscenter“ Schenkon

- Zonenplan: Teiländerung des Zonenplans
- Bau- und Zonenreglement: Teiländerungen Art. 2, Art. 6, Art. 7 und Art. 27

Einladung zur Gemeindeversammlung

- Dienstag, 28. November 2017, 19.30 Uhr
- Zentrum Schenkon



Luftaufnahme Gebiet Zellfeld - Tenniscenter



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	3
1.1	Aktuelle Ortsplanung.....	3
1.2	Ortsplanungsrevision steht bevor	3
1.3	Vorstellungen der Grundeigentümerschaften	4
1.4	Die Entwicklungsziele des Gemeinderats	5
1.5	Unterschiedliche, zeitliche Realisierungsvorstellungen	5
2	Planungsverfahren	6
3	Das Gesamtkonzept (Richtprojekt)	7
3.1	Raumplanerische Beurteilung.....	7
3.2	Gestaltungsplanverfahren.....	11
4	Vorprüfungs- und Auflageverfahren	11
4.1	Überblick über die Planungsinstrumente	11
4.2	Kantonale Vorprüfung	12
4.3	Öffentliche Auflage und Einsprachen.....	13
5	Gegenstand des Beschlusses an der Gemeindeversammlung	14
5.1	Teiländerung des Zonenplans	14
5.2	Teiländerung des Bau- und Zonenreglements.....	15
5.3	Schlussabstimmung.....	19



1 Ausgangslage

1.1 Aktuelle Ortsplanung

Das Gebiet Zellfeld-Tenniscenter liegt gemäss geltendem Zonenplan in der 4-geschossigen Wohn-/ Geschäftszone (WGs-4).

Die westliche Hälfte des Gebiets ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt (dazu gehört auch die gemeindeeigene Parzelle Nr. 496, Tenniscenter).



Violett-rot schraffierte Fläche: Zone WGs-4.
Schwarz punktierte Umrandung: Gestaltungsplanpflicht

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 29 ist bauwillig. Seine Parzelle liegt aber - zusammen mit den Parzellen des Tenniscenters - im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht.

Die Gemeinde - als Eigentümerin der Parzelle Nr. 496 - wird somit verpflichtet, zusammen mit dem bauwilligen Nachbareigentümer, den geforderten Gestaltungsplan zu erstellen.

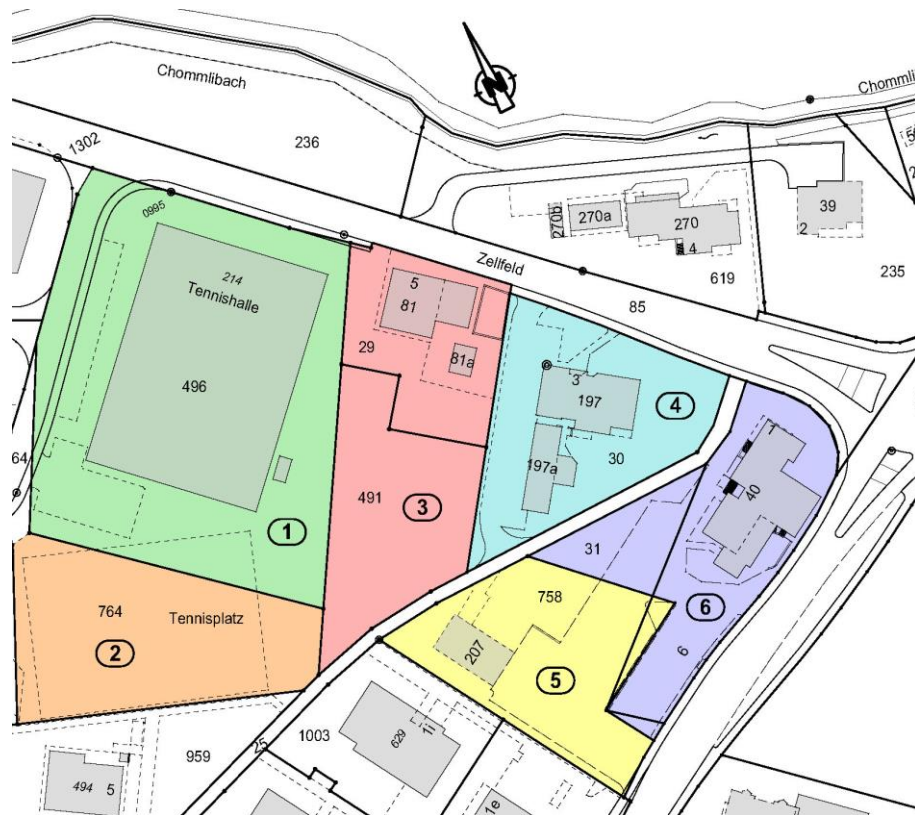
1.2 Ortsplanungsrevision steht bevor

Bund und Kanton haben ihre Raumplanungsinstrumente (Gesetze, kant. Richtplan) überarbeitet und verlangen für die Zukunft eine Entwicklung nach Innen anstelle von Neueinzonungen. Die Gemeinden müssen bis spätestens 2023 ihre Ortsplanungen an diese neuen Anforderungen anpassen.

Der Kanton erwartet, dass die Gemeinden aber schon heute bei aktuellen Siedlungsentwicklungs-Projekten nach diesen neuen Grundsätzen handeln.

1.3 Vorstellungen der Grundeigentümerschaften

Die drei Grundeigentümer mit Gestaltungsplanpflicht (rot, orange, grün) haben bei ihrer ersten Sitzung entschieden, die drei übrigen Grundstücksbesitzer der Zone WGs-4 anzufragen, ob sie bei der Gesamtplanung ebenfalls mitmachen möchten (Grundstücke blau, violett, gelb).



Eigentumsverhältnisse im Planungsgebiet.

Die Grundstücke blau, violett und gelb würden als einzige im Gebiet Zellfeld noch ohne Gesamtkonzept verbleiben. Zudem hätten sie aufgrund der schwierigen Parzellenverhältnisse ungünstige Entwicklungsmöglichkeiten.

An einer gemeinsamen Besprechung erklärten sich alle 6 Eigentümer bereit, sich bei der Erarbeitung eines Gesamtkonzepts und eines gemeinsamen Gestaltungsplans zu beteiligen.

1.4 Die Entwicklungsziele des Gemeinderats

Der Gemeinderat verfolgt mit der Gesamtplanung folgende Ziele:

Der Gemeinderat beurteilt das Areal Zellfeld-Tenniscenter als ortsbaulich sehr bedeutsam. Es schliesst die Bebauung zwischen Einkaufszentrum und Kreuzung Zellfeld ab, ein Gebiet, das sich mit dem Einkaufszentrum, den in den letzten Jahren entstandenen Detailhandelsstrukturen und grösseren Wohnüberbauungen zu einem wichtigen Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde entwickelt hat. Mit einem Konzept über die Areale Zellfeld-Tenniscenter wird diese Entwicklung abgeschlossen.

Die Parzellenstrukturen sind ungünstig; ohne Gesamtplanung zerfällt das Gebiet in Einzelbauten ohne Zusammenhang. Zudem ist die Erschliessungssituation, nahe beim Kreisel, für einzelne Parzellen schwierig.

Die Gesamtplanung drängt sich auf den ersten Blick zeitlich nicht auf. Bauwillig ist lediglich ein Grundeigentümer. Sein Grundstück liegt aber im Areal sehr zentral; seine Bauwilligkeit löst die Gesamtplanung aus.

Die vorliegende Aufgabenstellung wird typisch sein für die künftige Siedlungsentwicklung nach Innen. Sehr unterschiedliche Vorstellungen über die Realisierung in zeitlicher Hinsicht sollen durch eine gemeinsame Planung zusammengefügt und die etappenweise Realisierung über eine längere Zeitspanne hinweg planungsrechtlich gesichert werden.

Mit dem Gesamtkonzept soll eine attraktive urbane Siedlung entwickelt werden, die auch die Grundsätze und Ziele der Raumplanung erfüllt. Damit leistet der Gemeinderat - im Hinblick auf die kommende Gesamtrevision der Ortsplanung - bei diesem Zentrumsprojekt einen wichtigen Beitrag an die geforderte Entwicklung nach Innen.

1.5 Unterschiedliche, zeitliche Realisierungsvorstellungen

Die Realisierungsvorstellungen der Eigentümer zeigen sich wie folgt:

- Kurzfristig bauwillig ist der Eigentümer der Parzelle Nr. 29.
- Das Tennisareal ist durch Verträge noch für 8 Jahre belegt. Dann soll das Grundstück Nr. 496 für eine zonengemässe Überbauung frei gegeben werden.
- In einem gleichen Zeitraum soll voraussichtlich auch das Grundstück Nr. 758 überbaut werden.
- Das Gebäude auf Grundstück Nr. 30 wurde erst kürzlich erneuert. Eine Neuüberbauung wird frühestens in 10 Jahren aktuell.
- Die Bauabsichten der Eigentümerschaft der Grundstücke Nr. 31 und Nr. 758 sind heute noch unbestimmt.

Soll die Entwicklung nach Innen umgesetzt werden, fallen konzeptionelle Entscheidungen bereits mit der ersten Bauwilligkeit an; unbesehen davon, wie lange die etappenweise Umsetzung auch dauern mag.

Eine höhere Baudichte ist aber nur realisierbar resp. aus Gründen der Qualität vertretbar, wenn die Grundstücke gemeinsam beplant und die Planung dann in Etappen umgesetzt wird.

2 Planungsverfahren

Die grössere Zahl an Eigentümern verlangt ein spezielles Verfahren bei der Erarbeitung des Gesamtkonzepts.

Die Eigentümer entschieden sich, keinen Architekturwettbewerb auszuschreiben, sondern das Konzept gemeinsam in einem "begleiteten Verfahren" zu entwickeln.

Dieses Verfahren bot die Gelegenheit, das Projekt in einem Dialog zwischen allen Beteiligten (insb. Eigentümer und Gemeinde) und mit Begleitung durch Fachpersonen schrittweise zu erarbeiten.

Als besondere Herausforderung erwiesen sich

- der erforderliche Lärmschutz bei den Wohnungen entlang der Kantonsstrassen,
- die Erschliessung der Areale, weil der Kanton im Umkreis eines Kreisels klare Vorstellungen hat, was möglich ist und was nicht,
- der Zellfeldweg, der an einem ungünstigen Ort in die Kantonsstrasse einmündet,
- die sehr unterschiedlichen zeitlichen Realisierungsvorstellungen der einzelnen Eigentümer, die grössere Grenzkorrekturen für besser bebaubare Grundstückformen verhindern.

3 Das Gesamtkonzept (Richtprojekt)

3.1 Raumplanerische Beurteilung

Das vorliegende Gesamtkonzept weicht von der heute geltenden Zonenordnung ab. Die Baudichte wird um ca. 50% erhöht.

Diese Abweichung bedingt, dass der Zonenplan und die Zonenvorschriften angepasst werden müssen.

Dies ist aber nur möglich, wenn die Wohn- und Siedlungsqualitäten, sowie die Qualitäten der Freiraumgestaltung hoch sind und diese Qualitäten planungsrechtlich (in einem Gestaltungs- oder Bebauungsplan) gesichert werden.



Die Qualitätsanforderungen an ein Gesamtkonzept sind im kant. Planungs- und Baugesetz (PBG) formuliert. Diese Anforderungen werden nachfolgend behandelt:

Anforderung a: Geplante Überbauung weist gegenüber Normalbauweise wesentliche Vorteile auf

Die Baudichte von ca. AZ 0,95 ist für diesen Ort im Zentrum der Gemeinde Schenkon angemessen. Sie ist aber nur vertretbar, wenn die Wohn- und Siedlungsqualitäten gesichert sind.

Mit einer parzellenweisen Überbauung wäre bei dieser Dichte keine vergleichbare Qualität möglich.

Mit dem vorliegenden Konzept werden Dichte und Qualität optimal miteinander verbunden. Dies wird einerseits durch die Platzierung der Baukörper erreicht (mit Grenzbaurechten und Minderabständen). Durch die starke Differenzierung der Bauhöhen wird andererseits das grosse Bauvolumen stark gegliedert und verhindert eine vorstädtische Gesamterscheinung. Das vorliegende Konzept nimmt starken Bezug zur Umgebung.



Anforderung b: Siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert

Mit dem Konzept werden Gebäudeformen und Grundrisskonzepte entworfen, welche die unterschiedlichen Lärmexpositionen (gegenüber Kantonsstrassen) berücksichtigen.

Die gemeinschaftlichen Freiräume haben eine hohe Aussenraumqualität. Bepflanzung und Begrünung werden im Gestaltungsplan aufgrund des Richtprojekts Umgebung verbindlich festgelegt.

Die umliegende Bebauung weist 4 - 5 geschossige Wohnbauten auf. Mit 3 - 6 geschossigen Wohnbauten ordnet sich das Konzept optimal in die Umgebung ein, schafft aber mit einzelnen 6-geschossigen Punktbauten einen gewollt starken ortsbaulichen Abschluss zur Bebauung Zellfeld.

Die unterschiedlichen Bauhöhen schaffen eine interessante Silhouette mit begrünten Dachgärten auf den tieferen Gebäuden.

Durch diese sich wiederholende differenzierte Gestaltung der Gebäudkörper entsteht ein eigener, spezieller Quartiercharakter.

Anforderung c: Zusammenhängende Grünflächen, qualitätsvolle Umgebungsgestaltung, Spielplätze und Freizeitanlagen

Das Richtprojekt besteht aus den Teilbereichen Architektur und Umgebung. Das Richtprojekt Umgebung weist einen vergleichbar detaillierten Planungsstand wie das Bauprojekt auf. Das Richtprojekt Umgebung ist in den Sonderbauvorschriften planungsrechtlich verankert. Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung der Umgebungsflächen werden stark differenziert.



Anforderung d: Hochstehendes Konzept der Erschliessungsanlagen

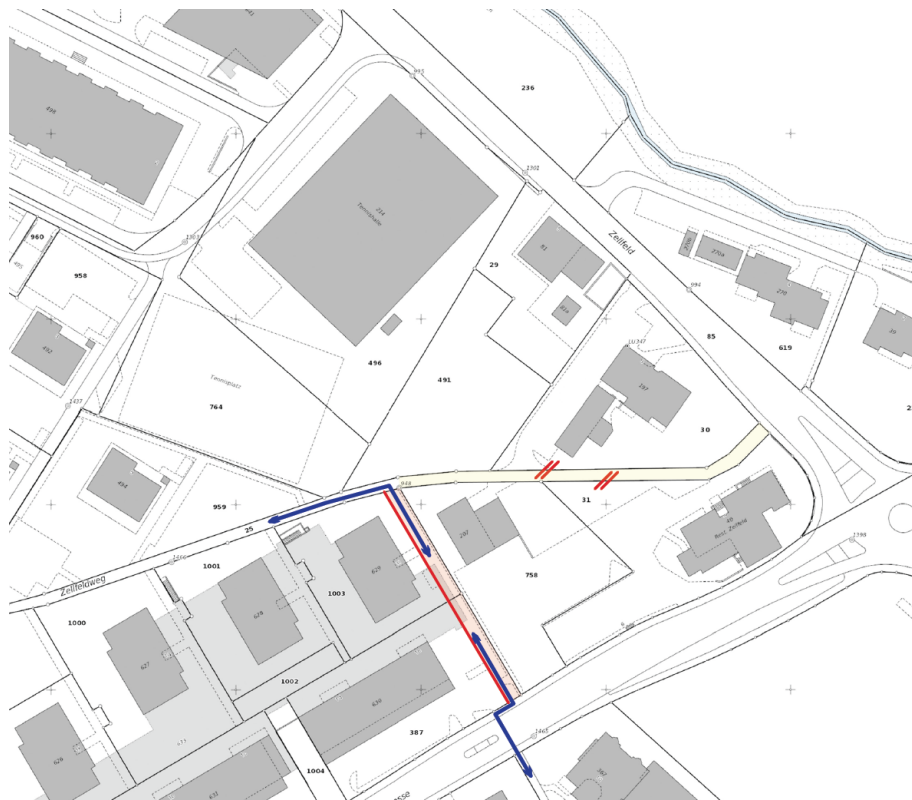
Die Parkplätze und Verkehrsanlagen für den motorisierten Verkehr werden zusammengefasst und grundsätzlich unterirdisch angelegt, so dass die Freiraumqualitäten durch den Verkehr nicht geschmälert werden.

Grosszügige Veloabstellflächen bei den Hauseingängen schaffen die Voraussetzungen für eine selbstverständliche Förderung des Langsamverkehrs.

Trotz ungünstigen Parzellenverhältnissen, beschränkten Zufahrtsmöglichkeiten und zeitlich unterschiedlichen Realisierungsabsichten wird die Erschliessung über drei Zu-/Wegfahrten zusammengefasst werden können.

Von besonderer Bedeutung sind zwei weitere Verkehrsaspekte:

- Die beiden Bushaltestellen Zellfeld und Zellburg werden zusammengefasst; sie liegen heute weniger als 200m auseinander. Mit dieser Zusammenfassung können die Zu- und Wegfahrten zu den Geschäften an der Münsterstrasse bis zum Restaurant Zellfeld auch langfristig gelöst werden; das Umsteigen zwischen den Busverbindungen Richtung Beromünster, Sempach und Sursee wird verbessert.
- Die gefährliche Einfahrt in den Radweg (Zellfeldweg) Richtung Sursee unmittelbar nach dem Kreiselpunkt wird aufgehoben und an die Münsterstrasse verlegt, wo mit einer übersichtlichen und gesicherten Überfahrt der Anschluss Richtung Schulhaus oder entlang der Münsterstrasse möglich ist.



Anforderung e: Sparsamer Umgang mit Energie

Im Gestaltungsplan wird festgelegt, dass die Bauten mindestens dem Label MINERGIE oder der Wirkung eines gleichwertigen Energiestandards zu entsprechen haben und dass mindestens 75% des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien zu decken sind.

3.2 Gestaltungsplanverfahren

Zusammen mit der Teilumzonung Zellfeld-Tenniscenter wurde auch der Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt.

Die Gemeindeversammlung stimmt zwar nur über die Teiländerung Zonenplan und Teiländerungen Bau- und Zonenreglement ab, aber sie soll dies in Kenntnis des erarbeiteten und im Gestaltungsplan planungsrechtlich gesicherten Gesamtkonzepts tun. Sie soll die Auswirkung der Umzonung konkret kennen.

4 Vorprüfungs- und Auflageverfahren

4.1 Überblick über die Planungsinstrumente

Gegenstand des Beschlusses der Gemeindeversammlung sind:

- Zonenplan: Teiländerung des Zonenplans
- Bau- und Zonenreglement: Teiländerungen Art. 2, Art. 6, Art. 7 und Art. 27.

Zur Orientierung können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden:

- Ergebnis Studienauftrag Zellfeld-Tenniscenter (Richtprojekt Architektur und Richtprojekt Freiraum)
- Verkehrstechnisches Gutachten
- Landumlegung: Grenzmutationsplan
- Lärmschutzgutachten
- Planungsbericht.

Gleichzeitig mit der Teilrevision der Ortsplanung wurde auch der Gestaltungsplan Zellfeld-Tenniscenter öffentlich aufgelegt. Der Gemeinderat beschliesst über den Gestaltungsplan nach dem Beschluss der Gemeindeversammlung zur Teiländerung der Ortsplanung:

- Gestaltungsplan Zellfeld-Tenniscenter
- Plan zur abweichenden Festsetzung des massgebenden Terrains
- Grenzmutationen (Areal interne Veränderungen der Parzellengrenzen, Mutationsantrag an den Kanton betr. Kantonsstrassenbegrenzung).

4.2 Kantonale Vorprüfung

Am 29. März 2017 unterbreitete der Gemeinderat dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) die Umzonungsvorlage Zellfeld-Tenniscenter zur Vorprüfung.

Bei diesem Antrag wurde auch das Richtprojekt beigelegt, so dass sich das BUWD ebenfalls ein konkretes Bild über die beabsichtigte bauliche Entwicklung machen konnte.

Mit Bericht vom 31. Mai 2017 nahm das BUWD zur Umzonung und zum Richtprojekt positiv Stellung.

Dabei beantragte das BUWD dem Gemeinderat noch bestimmte Änderungen bei Zonenvorschriften und Gestaltungsplan vorzunehmen. Die Anträge wurden wie folgt behandelt:

Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Die neue Zone Zellfeld-Tenniscenter soll über eine Erweiterung von Art. 6 erfolgen (und nicht, wie ursprünglich vorgesehen, über Art. 7 BZR). Mit der Ergänzung von Art. 6 wird eine neue "Spezielle Wohn-/Geschäftszone WGs-S (E)" geschaffen.

Entsprechend wird im Zonenplan die bisherige 4-geschossige Wohn-/Geschäftszone WGs-4 ersetzt durch die neue "Spezielle Wohn-/Geschäftszone WGs-S".

In Art. 6 werden auch alle bisher schon geltenden "speziellen" Zonen geregelt. Es existieren bereits die speziellen Zonen Striegelhöhe, Kirschgarten, Dorf-Süd und Burg. Neu angefügt wird jetzt die Zone Zellfeld-Tenniscenter.

Mit dieser Vielzahl an Zonen wird Art. 6 BZR unübersichtlich. Bestimmungen zu diesen speziellen Zonen werden darum neu in einem **Anhang D** zusammenfasst.

In diesem Anhang D befinden sich auch die neuen Bestimmungen zur Zone Zellfeld-Tenniscenter. Sie regeln die Ausnützungsziffer (0,95) und die Zahl der Geschosse (3 - 6).

In Art. 6 und Art. 27 BZR wird für alle speziellen Zonen bestimmt, dass bei der Ein- oder Umzonung ein Konzept vorliegen muss, das in einem Bebauungs- oder Gestaltungsplan planungsrechtlich gesichert wird. Diese Forderung ist mit dem vorliegenden Gestaltungsplan Zellfeld-Tenniscenter erfüllt.



4.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Die öffentliche Auflage der Teiländerung zur Ortsplanung erfolgte vom 14. August - 12. September 2017.

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans fand vom 14. August - 2. September 2017 statt.

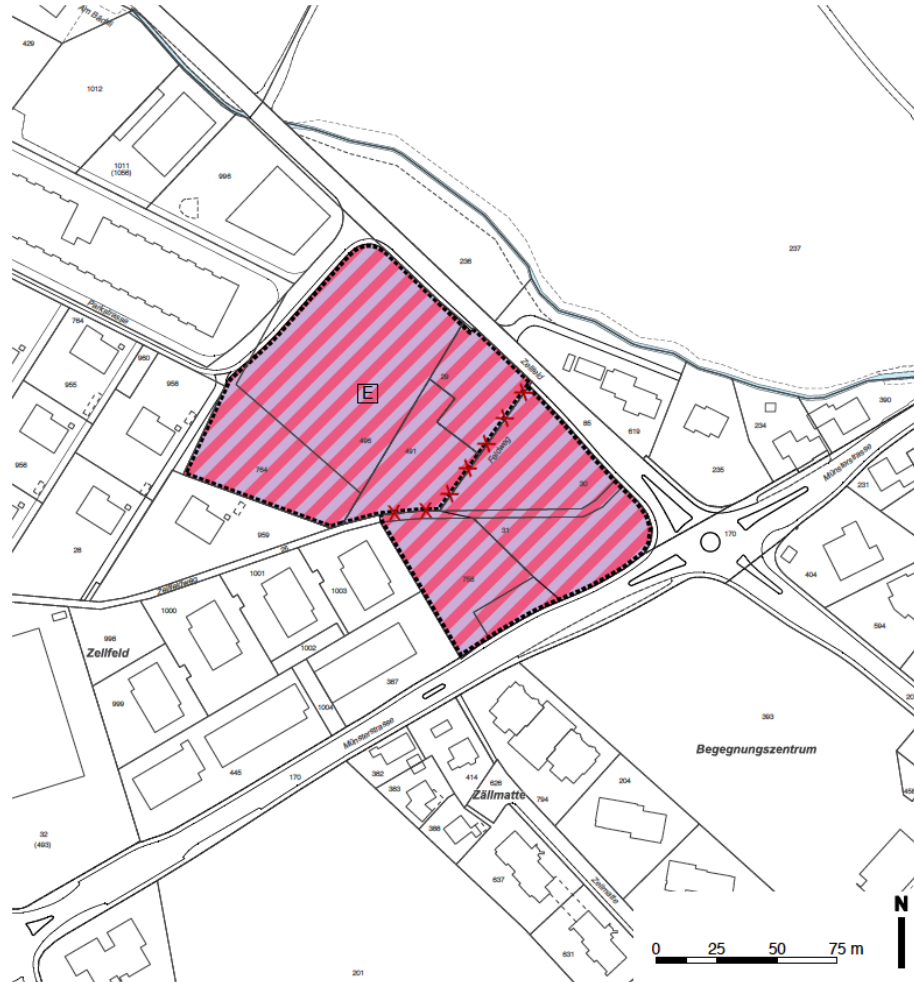
Im Rahmen beider Auflagen wurden keine Einsprachen eingereicht.





5 Gegenstand des Beschlusses an der Gemeindeversammlung

5.1 Teiländerung des Zonenplans



Verbindlicher Planinhalt



Umzonung von der 4-geschossigen Wohn-/ Geschäftszone (WGs-4) in die Spezielle Wohn-/ Geschäftszone (WGs-S)



Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht



Begrenzung Gestaltungsplanpflicht aufgehoben

Orientierender Planinhalt



Gewässer



5.2 Teiländerung des Bau- und Zonenreglements

Die Änderungen und Ergänzungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Schenkon sind nachfolgend **rot** dargestellt.

Art. 2 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung eingeteilt:

Bauzonen

- a. Wohnzonen (unverändert)
- b. gemischt genutzte Zonen
 - 3-geschossige Wohn-/ Geschäftszone WGs-3 ES III
 - ~~4-geschossige Wohn-/ Geschäftszone WGs-4 ES III~~
 - **Spezielle Wohn-/ Geschäftszone WGs-S ES III**
 - Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich A
Ze-A ES III
 - Zentrumszone Zellfeld mit Nutzungsbereich B
Ze-B ES III
- c. Dorfzonen (unverändert)
- d. Arbeitszonen (unverändert)
- e. Zone für öffentliche Zwecke (unverändert)
- f. Erholungszonen (unverändert)
- g. Grünzonen A und B (unverändert)

Nichtbauzonen (unverändert)

Art. 6 Spezielle Wohnzone **W-S(A), W-S(B) A1, A2, B1, B2/3, B4, W-S**

Spezielle Dorfzone **DZ-S(C), DZ-S(D)**

Spezielle Wohn-/ Geschäftszone **WGs-S(E)**

- 1 Die spezielle Wohnzone W-S ist in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
- 2 Die spezielle Dorfzone (DZ-S) **und die spezielle Wohn-/ Geschäftszone (WGs-S) sind** in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; nicht oder höchstens mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind gestattet.
- 3 In der speziellen Wohnzone (W-S), in der speziellen Dorfzone (DZ-S) **und in der speziellen Wohn-/ Geschäftszone (WGs-S)** darf nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans gebaut werden, der sich auf ein Konzept gemäss den Bedingungen von Art. 27 Abs. 9 bis 11 BZR stützt.

- 4 **Werden in Zonen** Ausnützungsziffern und Vollgeschosse **festgelegt, gelten diese** einschliesslich AZ-Bonus für Gestaltungspläne und einschliesslich Ausnahmen betreffend die Geschosszahlen in Gestaltungsplänen. Ist ein Gebäude Minergie-zertifiziert oder werden 75% des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt, werden gemäss § 10 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung 5% der anrechenbaren Geschossflächen nicht angerechnet.
- 5 Für die einzelnen Areale **gelten die Massvorschriften und die speziellen Bestimmungen gemäss Anhang D.**

(Tabelle mit Massvorschriften und allen Fussnoten zur Tabelle werden in den Anhang D verschoben.)

Art. 7
3- und 4-
geschossige
Wohn-/ Geschäfts-
zone
WGs-3 / ~~WGs-4~~

- 1 Gestattet sind Wohnbauten sowie höchstens mässig störende Geschäftsbetriebe.
- 2 Es gelten folgende Massvorschriften:
- | | | <u>WGs-3</u> | <u>WGs-4</u> |
|-------------------|------|--------------|-----------------|
| Ausnützungsziffer | max. | 0,50 | 0,60 |
| Wovon für Wohnen | max. | 0,45 | 0,50 |
| Vollgeschosse | max. | 3 | 4 |

Zusätzliche Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig.

Art. 27
Ergänzende Ge-
staltungsplan-
bestimmungen

Gesamtkonzepte in den Speziellen Wohnzonen, Speziellen Dorfzonen **und Speziellen Wohn-/ Geschäftszonen**

- 1-8 (unverändert)
- 9 In den speziellen Wohnzonen (W-S), der speziellen Dorfzone (DZ-S) **und in der speziellen Wohn-/ Geschäftszone (WGs-S)** gemäss Zonenplan legt der Gemeinderat Vorgaben für Gesamtkonzepte bezüglich Erschiessung, Baudichte, Bebauungsstruktur, Nutzungen, Berücksichtigung von Naturobjekten, Bepflanzung, Freiraumgestaltung etc. fest.
- 10 Die von den Grundeigentümern erarbeiteten und vom Gemeinderat gutgeheissenen Gesamtkonzepte müssen vor **einer Einzonung in eine Bauzone oder einer Um- oder Aufzonung** vorliegen.
- 11 Die Gesamtkonzepte stellen eine generell verbindliche Grundlage für die Bearbeitung der Gestaltungspläne dar.

Ergänzende Bestimmungen zu den speziellen Wohn-, Dorf- und Wohn-/ Geschäftszonen gemäss Art. 6 BZR

Spezielle Wohnzone W-S(A): Striegelhöhe

(Zonenbezeichnung A1 / A2)

- Zone A1: AZ 0,45; aGF 2'250 m²; 2 VG, 1 Attika; ES II.
 - Zone A2: AZ 0,25; aGF 2'365 m²; 2 VG; ES II.
-

Spezielle Wohnzone W-S(B): Under Haldenweid (Kirschgarten)

(Zonenbezeichnung B1 / B2 / B3 / B4)

- Zone B1: aGF 3'000 m²; 3 VG; ES II.
- Zone B2 / B3: aGF 8'150 m²; 3 VG; ES II.
- Zone B4: aGF 1'350 m²; 4 VG; ES II.

Im Konzept Kirschgarten darf

- bei allen Baubereichen kein zusätzliches Attika erstellt werden,
 - bei den Baubereichen B2/3 und B4 das unterste Vollgeschoss bergseits nicht sichtbar sein,
 - bei den Baubereichen B1 und B2/3 kein Untergeschoss sichtbar sein.
-

Spezielle Dorfzone DZ-S(C): Dorf Süd

(Zonenbezeichnung C)

- Zone C: AZ 0,40; aGF 5'220 m²; 3 VG; ES III.
 - Im Konzept Dorf-Süd darf die bebaute Fläche des 3. Vollgeschosses maximal 80% des darunter liegenden Geschosses betragen. Die seeseitige Fassade (Südwest) des 3. Vollgeschosses ist mindestens auf 66% ihrer Länge zurückzusetzen.
-

Spezielle Dorfzone D-S(D): Burg

(Zonenbezeichnung D)

- Zone D: AZ 0,45 - 0,55; aGF 6'267 - 7'659 m²; ES III.
- Zone D1, D2, D3: 3 VG.
- Zone D4: 2 VG oder 1 VG + 1 UG.
- Zone D5: 3 VG oder 2 VG + 1 UG.
- Zonen D1 - D5: zusätzlich 1 Attika zulässig.

In der Speziellen Dorfzone DZ-S(D) (Burg) gelten die folgenden zusätzlichen Bestimmungen:

- a) **Richtprojekt / Bebauungsplanpflicht:** Für die Zone DZ-S: D Burg gilt eine Bebauungsplanpflicht. Das bei der Einzonung vorliegende Richtprojekt (Siegerprojekt der Testplanung) gilt als generell verbindliche Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplans.
- b) **Baubereiche 1-5:** Im Zonenplan sind Baubereiche 1-5 festgelegt. Ausserhalb dieser Baubereiche sind keine Hochbauten zulässig.
- c) **Energie:** Die Bauten erfüllen die Anforderungen gemäss Minergie A Eco; das Areal wird 2'000-Watt zertifiziert.
- d) **Geotopschutz:** Böschungen sollen möglichst flach sein und auf Aufschüttungen / Abgrabungen des gewachsenen Terrains ist zwecks Erhaltung der Geländeformen möglichst zu verzichten. Aus demselben Grund sind Stützmauern zu vermeiden. Sind sie zwingend notwendig, dann sind sie in Höhe und Anzahl auf ein Minimum zu beschränken und mit einheimischen standorttypischen Pflanzen zu begrünen.

Die unbebauten Bereiche ausserhalb der Siedlung sind naturnah zu gestalten und zu unterhalten (mit Hochstammbäumen oder Baumhecken, Naturhecken, welche die Topographie der Seitenmoräne unterstützen; mit Blumenwiesen). Zulässig sind Kieswege mit Ruhebänken. Die Gestaltung im Detail ist in einem Umgebungsplan im Rahmen des Bebauungsplans festzulegen.

Spezielle Wohn-/ Geschäftszone WGs-S(E):

Zellfeld-Tenniscenter

(Zonenbezeichnung E)

- Zone E gesamthaft: AZ 0,95.
- Differenzierte Bauhöhen zwischen 4 - 6 Geschosse (Quartier-zentrumsbau: 3 Geschosse).



5.3 Schlussabstimmung

Nach Abschluss der Detailberatung stimmt die Gemeindeversammlung über folgende Vorlage ab:

Die Ortsplanung Schenkon sei wie folgt zu ändern:

- Zonenplan: Teiländerung des Zonenplans Gebiet Zellfeld-Tenniscenter (gemäss Kapitel 5.1 dieser Botschaft)
- Bau- und Zonenreglement: Teiländerung des Bau- und Zonenreglements Art. 2, Art. 6, Art. 7 und Art. 27 inkl. Anhang D (gemäss Kapitel 5.2 dieser Botschaft).

Schenkon, 23. Oktober 2017

GEMEINDERAT SCHENKON



