



Planungsbericht

Änderung Bau- und Zonenreglement, Anhang 8 «Schellenrain (Cubino)»

Auflageexemplar vom 17. August 2026

Inhalt

1.	Ausgangslage	2
2.	Organisation und Ablauf.....	2
2.1	Projektorganisation	2
2.2	Verfahrensablauf	3
3.	Änderung Bau- und Zonenreglement.....	3
4.	Ortsplanungsverfahren	4

Die Änderung Bau- und Zonenreglement, Anhang 8 «Schellenrain (Cubino)» besteht aus:

- Änderung Bau- und Zonenreglement
- **Planungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)**

Beilagen der vorliegenden Planung:

- B1: Botschaft Beschlussfassung (Auszug)
- B2: Präsentation Gemeindeversammlung (Auszug)

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung «Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplänen» wurde der Gestaltungsplan «Schellenrain (Cubino)» aus dem Jahr 1987 aufgehoben und das Gebiet in die neue Mischzone Erhaltung überführt. Grundeigentümer des Gebiets machten im Rahmen der öffentlichen Auflage, welche vom 26. Februar bis 26. März 2024 erfolgte, eine Einsprache zum Anhang 8 des Bau- und Zonenreglements (BZR). Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnte diese Einsprache nicht gütlich erledigt werden, weshalb die Gemeindeversammlung darüber befinden musste. Der in der Botschaft publizierte Antrag der Einsprechenden war, die maximal zulässige Gesamthöhe der Mischzone Erhaltung «Schellenrain» auf 9.5 m (statt 9 m) zu begrenzen (vgl. Beilage B1). Im Vorfeld der Gemeindeversammlung wurde seitens der Einsprechenden beantragt, diesen Antrag abzuändern bzw. zu ergänzen. Der neue Antrag zu Händen der Gemeindeversammlung sah betreffend dem Gebiet Schellenrain (Cubino) eine alternative Regelung im BZR-Anhang 8 vor. Die Stimmberechtigten haben dem Antrag der Einsprechenden, diese alternative Regelung im BZR-Anhang 8 (vgl. Beilage B2) aufzunehmen, an der Gemeindeversammlung vom 14. Oktober 2024 zugestimmt.

Mit Entscheid vom 9. Dezember 2025 hat der Regierungsrat die Teilrevision Ortsplanung «Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplänen» genehmigt. Nicht genehmigt wurde der BZR-Anhang 8 mit der Bezeichnung «Schellenrain (Cubino)». Diese Nichtgenehmigung ist darauf zurückzuführen, dass die alternative Regelung erst im Vorfeld der Gemeindeversammlung beantragt wurde. Dementsprechend war diese alternative Regelung weder Gegenstand der öffentlichen Auflage noch der Abstimmungsbotschaft. Das bedeutet, dass für diesen Beschluss der Gemeindeversammlung das für Ortsplanungen vorgeschriebene Verfahren nach § 61 Planung- und Baugesetz (PBG) nicht durchgeführt wurde, weshalb der BZR-Anhang 8 mit der Bezeichnung «Schellenrain (Cubino)» nicht genehmigt werden konnte. Der Beschluss der Gemeindeversammlung ist jedoch als Antrag an den Stadtrat zu verstehen, diese Ergänzung in der nächsten Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.

2. Organisation und Ablauf

2.1 Projektorganisation

Stadtrat

Planungsbehörde ist der Stadtrat. Er löst die einzelnen Planungsschritte aus, fällt wichtige Zwischenentscheide, gibt die Planungsentwürfe für verschiedene Verfahrensschritte (z.B. öffentliche Auflage) frei, legt die revidierte Ortsplanung der Gemeindeversammlung zum Beschluss vor und reicht sie schliesslich beim Regierungsrat zur Genehmigung ein.

Ortsplanungskommission

Die Ortsplanungskommission (OPK) unterstützt den Stadtrat bei der Erfüllung seiner ortsplanerischen Aufgaben. Sie setzt sich aus Vertreterinnen und Vertretern von Parteien, Korporation, Gewerbe und Industrie zusammen.

Bevölkerung

Die Bevölkerung wird mittels öffentlicher Auflage über die Änderung des Bau- und Zonenreglements informiert. Betroffene haben im Rahmen der öffentlichen Auflage Gelegenheit, Einsprache zu erheben. Abschliessend wird die vorliegende Änderung des Bau- und Zonenreglements der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

2.2 Verfahrensablauf

Bis zur Genehmigung der vorliegenden Änderung des Bau- und Zonenreglements ist der folgender Terminplan vorgesehen:

- | | |
|--|---------------------------|
| — Kantonale Vorprüfung | März bis Juli 2026 |
| — Öffentliche Auflage | August bis September 2026 |
| — Einspracheverhandlungen | September / Oktober 2026 |
| — Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung | Dezember 2026 |
| — Genehmigung durch den Regierungsrat | anschliessend |

3. Änderung Bau- und Zonenreglement

Mit der vorliegenden Änderung des Bau- und Zonenreglements soll die von der Gemeindeversammlung beschlossene Formulierung im Anhang 8 «Schellenrain (Cubino)» umgesetzt werden. In Absprache mit den Einsprechenden wurde der BZR-Anhang 8 umformuliert, inhaltlich wurden jedoch keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Insbesondere wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- In Art. 8a Abs. 3 BZR zur Wohn- und Mischzone Erhaltung ist geregelt, dass die Stadt Sursee bauliche Erweiterungen, die über den vorhandenen, rechtmässig bewilligten baulichen Bestand hinaus gehen, bewilligen kann, sofern sie von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen. Dazu gehören beispielsweise Um- und Ausbauten, die zur Verbesserung der Gebäude- und Wohnungsstandards führen, Wintergärten, Windfänge und dergleichen sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen. Dementsprechend kann im Anhang 8 gestrichen werden, dass Anbauten von untergeordneter Grösse (z.B. Wintergärten) erlaubt sind.
- In Art. 35 Abs. 5 BZR zur Dachgestaltung ist geregelt, dass Dachaufbauten (Lukarnen, Dach-einschnitte, Dachfenster) sowie Querfirste zulässig sind, wenn sich eine ästhetisch und archi-tektonisch gute Lösung ergibt und die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 2/5 der Dachlänge des zugehörigen Fassadenabschnitts umfasst. Dementsprechend muss im Anhang 8 nicht explizit geregelt werden, dass Dachaufbauten wie Schleppgauben oder Lukarnen zuläs-sig sind. Stattdessen kann festgehalten werden, dass Dachaufbauten gemäss Art. 35 Abs. 5 BZR zulässig sind.

4. Ortsplanungsverfahren

Kantonale Vorprüfung

Der Stadtrat gab die vorliegende Änderung des Bau- und Zonenreglements, Anhang 8 «Schellenrain (Cubino)» am 18. März 2026 zur kantonalen Vorprüfung frei. Die Ortsplanungskommission wurde an der Sitzung vom 31. März 2026 darüber informiert.

Der Kanton nahm mit dem Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 2026 zum revidierten Bau- und Zonenreglement Stellung. Das BUWD hat mit dem Bericht bestätigt, dass die vorliegende Teilrevision des Bau- und Zonenreglements mit den kantonalen- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Öffentliche Auflage

Der Stadtrat legt die grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente vom 17. August bis 15. September 2026 öffentlich auf. Während dieser 30-tägigen Frist haben die Stimmberechtigten die Möglichkeit ihre Einsprache mit Antrag und Begründung einzureichen.

Beschlussfassung und Genehmigung

Im Rahmen der Gemeindeversammlung beschliessen die Stimmberechtigten über Änderung des Bau- und Zonenreglements sowie allenfalls über nicht gütlich erledigte Einsprachen. Die Genehmigung des revidierten Bau- und Zonenreglements obliegt nach § 20 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) dem Regierungsrat.

Beilage 1: Botschaft Beschlussfassung (Auszug)

Änderung Bau- und Zonenreglement, Anhang 8 «Schellenrain (Cubino)»

werden. Selbst bei einem vorläufigen Festhalten am Gestaltungsplan steht es der Grundeigentümerschaft des GP «Strassmatte» frei, den Gestaltungsplan ihrerseits aufzuheben und eine Bebauung nach Regelbauzone zu planen. Ein Angleich der Nutzungsplanung an den baulichen Bestand der 2. Baureihe der Strassmatte und der Reiheneinfamilienhäuser wäre theoretisch mittels einer Abzonung in die Wohnzone C möglich. Damit würde die Aufzonung gemäss der Gesamtrevision der Ortsplanung von 2019 rückgängig gemacht. Dies widerspricht aber dem Grundsatz der Planbeständigkeit. An dieser bereits im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung geäusserten Einschätzung hält der Stadtrat fest.

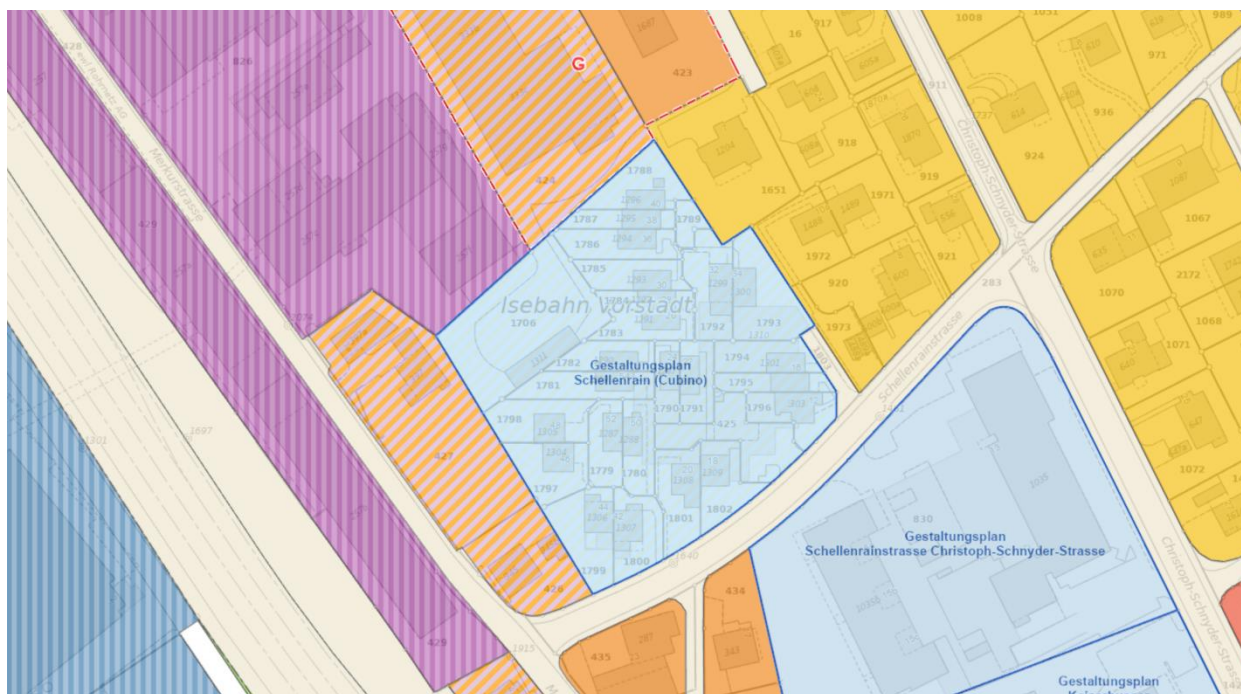
d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Sascha und Romana Friedli-Moretti ist abzuweisen.

5.2 Guido Künzli und Remo Alt, Sursee, betreffend Mischzone Erhaltung «Schellenrain» (Cubino)

a. Antrag der Einsprechenden

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Mischzone Erhaltung «Schellenrain» ist auf 9.5 m zu begrenzen [statt 9.0 m].



b. Begründungen der Einsprechenden

Eine Gesamthöhe von 9.5 m wurde mit den Hausbesitzern im Quartier besprochen und die Idee wurde von vielen unterstützt. Die Festlegung auf 9.0 reicht für ein drittes Vollgeschoss und ein Dach mit zeitgemässer Isolierung (Dachaufbau von 0.5 m) nicht aus, was aber angestrebt wird. Die Erweiterung eines Hauses um ein Stockwerk bei 9.0 m wäre im Verhältnis zum Nutzen mit hohen Kosten verbunden. Für ein solches Begehren müssen zudem Grenz- und Näherbaurechte geklärt werden. Exotische und extreme Ideen sind somit kaum realisierbar.

c. Erwägungen des Stadtrats

Die Stadt Sursee ist der Ansicht, dass der Erhalt des einheitlichen Erscheinungsbildes durch die Gewährung eines zu grossen Ausbaupotenzials gefährdet wird, sofern die Erweiterungsmöglichkeiten nicht klar reguliert werden. Ein Ausbau mit einer zusätzlichen Wohneinheit hätte u.a. Auswirkungen auf die Erschliessung innerhalb und ausserhalb des Hauses mit allenfalls negativen Folgen für das Quartier. Die Änderung der Dachform gefährdet die Einheitlichkeit innerhalb von Doppelhäusern und Reihenhäusern. Ein Entwicklungsspielraum soll jedoch gewährt werden. Durch die Anhebung des Dachs in einer untergeordneten Grössenordnung soll die Nutzung des Dachgeschosses verbessert werden. Die Bestimmung im Anhang 8 BZR wurde aufgrund der Eingabe im Rahmen der öffentlichen

Mitwirkung entsprechend ergänzt. Die Anhebung der Gesamthöhe von 9.0 m auf 9.5 m wird aber abgelehnt. Die bestehenden Bauten Typ I und II sind rund 7.5 m hoch. Dieser Spielraum wird als angemessen erachtet. An dieser bereits im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung geäusserten Einschätzung hält der Stadtrat fest.

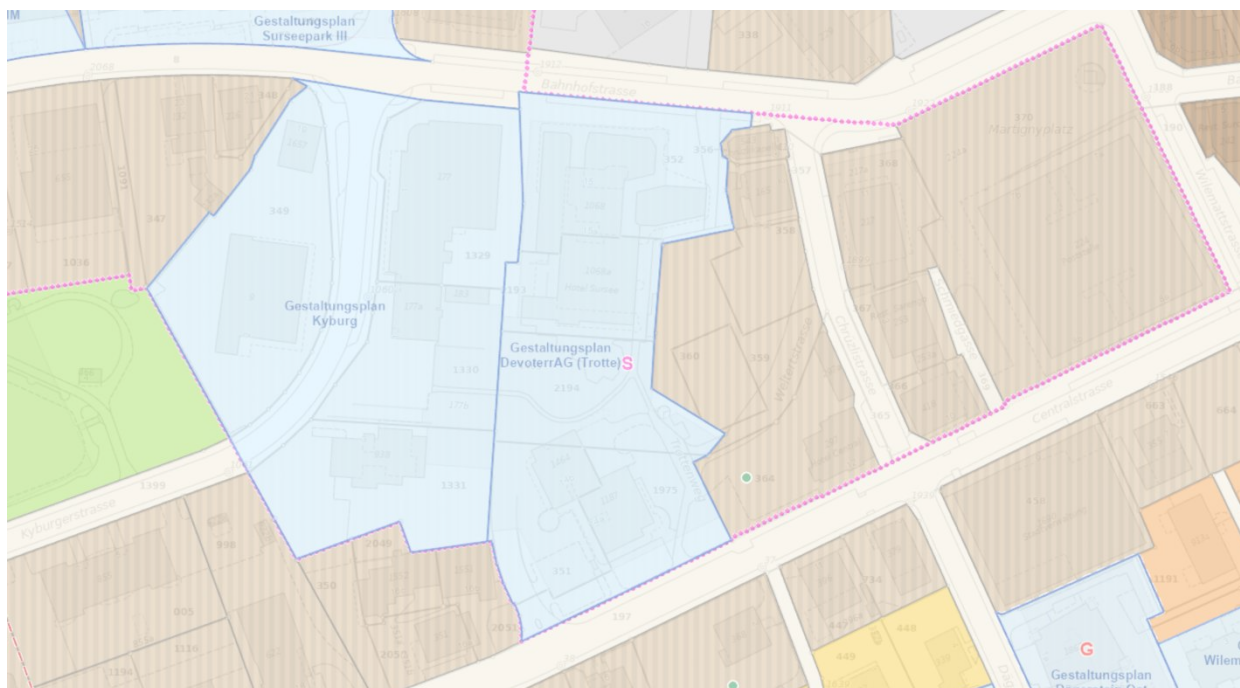
d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Guido Künzli und Remo Alt ist abzuweisen.

5.3 Lerko AG, St. Niklausen, betreffend Grünzone XXVII Trotte

a. Antrag der Einsprechenden

- 1 Die Grünzone XXVII Trotte auf Grundstück Nr. 2194, GB Sursee und dem angrenzenden Grundstück Nr. 349, GB Sursee ist im Zonenplan sowie im Anhang 4 BZR zu streichen.
- 2 Bei der Festlegung einer Grünzone behält sich die Einsprecherin eine Entschädigung wegen materieller Enteignung vor.



Beilage 2: Präsentation Gemeindeversammlung (Auszug)

Änderung Bau- und Zonenreglement, Anhang 8 «Schellenrain (Cubino)»

Schellenrain: Einsprechende

Antrag der Einsprechenden

Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Mischzone Erhaltung «Schellenrain» ist auf 9.5 m zu begrenzen [statt 9.0 m].

Begründungen der Einsprechenden

- Idee wird von vielen Hausbesitzern unterstützt
- 9 m reichen für ein drittes Vollgeschoss und Dach mit zeitgemässer Isolierung nicht aus
- Eine Erweiterung um ein Stockwerk bei 9 m hat im Verhältnis zum Nutzen hohe Kosten
- Klärung von Grenz- und Näherbaurechten



Guido Künzli und Remo Alt, Sursee, betreffend Mischzone Erhaltung «Schellenrain» (Cubino)

27

Schellenrain: BZR, Anhang 8

Vorschlag Stadtrat

Bezeichnung	Gesamthöhe	Ergänzende Angaben und Bestimmungen
Schellenrain (Cubino)	max. 9.0 m	Wohnsiedlung mit Doppel- und Reihenhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit weitgehend einheitlichem Erscheinungsbild. Charakteristisch und daher zu erhalten ist insbesondere die Dachform. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Die Anhebung des Daches zur besseren Nutzung des Dachgeschosses ist zulässig. Die bestehende Dachneigung ist beizubehalten.

28

Schellenrain: BZR, Anhang 8

Vorschlag Einsprecher

Bezeichnung	Gesamthöhe	Ergänzende Angaben und Bestimmungen
Schellenrain (Cubino)	max. 9.5 m	Für das Quartier Schellenrainstrasse 12 – 56 (Cubino) soll ein angemessener Entwicklungsspielraum gelten. Dachaufbauten wie Schleppgauben oder Lukarnen sind zulässig. Eine Anhebung der Gebäude ist bis zu einer Gesamthöhe von 9.5 Meter möglich. Die Häuser sollen weiterhin ein Giebeldach aufweisen, die Dachneigung muss sich an den bestehenden Dächern im Quartier anlehnen. Bestehend: Neigungen zwischen 12 bis 42 Winkelgrad. Die Form von Haus und Dach soll zu den Nachbargebäuden stimmig sein, wobei Dachneigung und Gebäudehöhe variieren können. Ebenso erlaubt sind Anbauten von untergeordneter Grösse, z.B. Wintergarten.

29