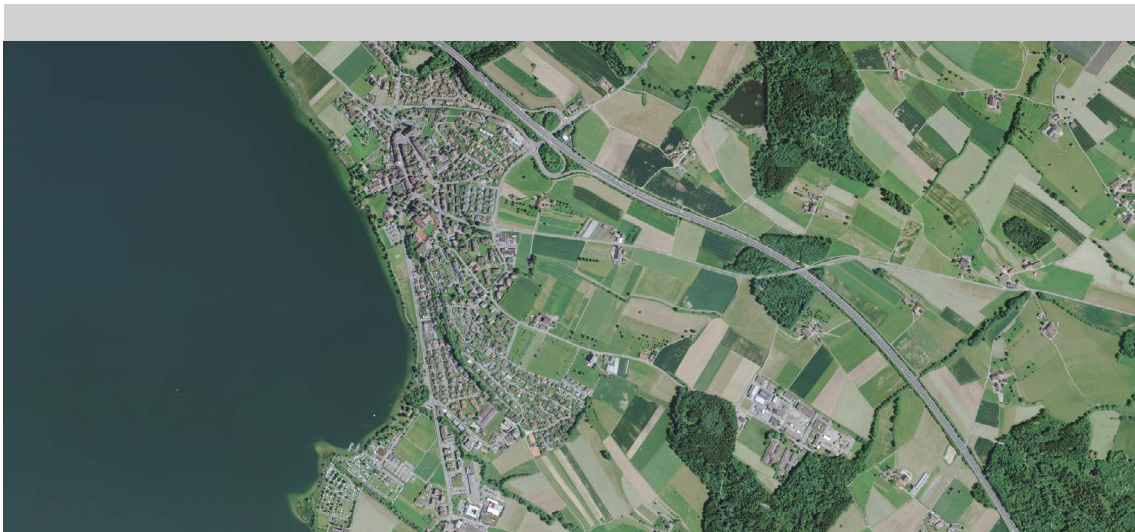




MITWIRKUNG / KANTONALE VORPRÜFUNG

Stadt Sempach

Revision der Ortsplanung



Planungsbericht
nach Art. 47 RPV

22. August 2019

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Sempach
Stadtstrasse 8
6204 Sempach

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung FSU
Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc

Abbildung Titelseite: Luftbild

Inhalt

Management Summary	5
1. Ausgangslage	12
1.1 Aktuelle Ortsplanung	12
1.2 Herausforderungen	12
1.3 Zielsetzung	14
2. Organisation und Ablauf der Revision	15
2.1 Projektorganisation	15
2.2 Vorgehen: Revision in zwei Phasen	16
2.3 Umfang der Revision	16
2.4 Verfahren	17
3. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	19
3.1 Vorgehen	19
3.2 Kernpunkte	19
3.3 Teilkonzepte	20
3.4 Stellungnahme des Kantons zum REK	21
4. Konzeptionelle Grundlagen der revidierten Ortsplanung	22
4.1 Überblick	22
4.2 Quartierentwicklungen	23
4.3 Studienauftrag «Wygart»	26
4.4 Testplanung «Stadtweiher und Hildisriederstrasse»	28
4.5 «Meierhof»	32
4.6 «Luzernerstrasse»	32
4.7 «Feld-Hubelstrasse»	34
4.8 «Seefeld»	34
4.9 Weilerzone Kirchbühl	34
4.10 Sonstige laufende Planüberprüfungen	35
5. Änderungen im Zonenplan	36
5.1 Neue Zonensystematik	36
5.2 Einzonung «Wygart»	39
5.3 Umzonungen in reguläre Wohn- und Mischzonen	40
5.4 Umzonungen in Wohn- und Mischzonen Erhaltung bzw. Erneuerung	42
5.5 Umzonungen in spezielle Wohn- und Mischzonen	44
5.6 Umzonung in Zone mit Bebauungsplanpflicht	50
5.7 Aufzonungen in Wohnzonen	51
5.8 Umzonungen im Gebiet Meierhof	53
5.9 Aufhebung Übriges Gebiet B, Reservezone Honrich	55
5.10 Aufhebung von Grünzonen	57
5.11 Aufhebung Deponiezone «Mussi»	58
5.12 Anpassungen Weilerzone Kirchbühl	59
5.13 Ausscheidung der Gewässerräume	60
5.14 Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen	60

5.15	Randbepflanzung entlang von Siedlungsrändern	61
5.16	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	61
5.17	Gebiete mit Bebauungsplanpflicht	62
5.18	Überlagerung «ergänzende Bestimmungen gemäss Anhang 1 BZR»	62
6.	Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)	63
6.1	Systematik	63
6.2	Übergeordnetes Recht	63
6.3	Neues Höhensystem: Gesamt- und Fassadenhöhen	63
6.4	Von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer	68
6.5	Wichtigste Inhalte des neuen BZR	74
7.	Umgang mit bestehenden Gestaltungs- und Bebauungsplänen	86
8.	Verkehr und Mobilität	89
8.1	Mobilitätskonzept	89
8.2	Verkehrsrichtplan	91
8.3	Anpassung Parkplatzreglement	92
8.4	Erschliessungsrichtplan	93
9.	Bauzonkapazität und Bedarfsnachweis	94
9.1	Kapazität rechtsgültige Ortsplanung	94
9.2	Entwicklungsabsicht	95
9.3	Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan	97
9.4	Kapazität der Einzonungen	98
9.5	Kapazität des neuen Zonenplans gemäss LUBAT	98
10.	Berücksichtigung übergeordneten Rechts	100
10.1	Sachpläne und Konzepte des Bundes	100
10.2	Planungsgrundsätze nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)	101
10.3	Kantonaler Richtplan	105
10.4	Lärmschutz	108
10.5	Störfallvorsorge	109
10.6	Fruchfolgeflächen	109
11.	Mehrwertabgabe	110
11.1	Grundlagen	110
11.2	Ein- und Auszonungen	111
11.3	Um- und Aufzonungen	111
11.4	Reglement über den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen	112
Anhang		114
Anhang 1	Abkürzungsverzeichnis	114
Anhang 2	Mitglieder Ortsplanungsgremien	115
Anhang 3	Ergebnis GIS-Auswertung 2-geschossige Wohnzonen	117

Management Summary

Revision Ortsplanung: Attraktives und lebenswertes Sempach auch für künftige Generationen

Ausgangslage	<p>Die heutige Rechtsgrundlage für das Bau- und Zonenreglement der Stadt Sempach stammt aus dem Jahr 2007. Das Bundesgesetz schreibt vor, alle 15 Jahre eine Ortsplanungsrevision durchzuführen. Der Kanton Luzern hat sein Planungs- und Baugesetz Anfang 2014 angepasst. Als Folge davon müssen alle Gemeinden die Ortsplanung bis Ende 2023 revidiert haben.</p>
Zielsetzung	<p>Mit der revidierten Ortsplanung legen wir fest, wie sich unsere Gemeinde in den nächsten 15 Jahren weiterentwickeln soll und darf. Wir streben dabei eine Stadt mit viel Lebensqualität an, für heutige und künftige Generationen. Sempach soll auch in Zukunft als Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum attraktiv sein.</p> <p>Mit der Ortsplanungsrevision erreichen wir, dass</p> <ul style="list-style-type: none">– die Stadt Sempach belebt und attraktiv bleibt und sich gleichzeitig wirtschaftlich gut entwickeln kann;– die Wohn- und Lebensqualität im ganzen Gemeindegebiet erhalten bleibt und gestärkt wird;– ein gut durchdachtes Netz an Wegen für Fussgänger und Velofahrer die Quartiere, die wichtige Infrastruktur und die Landschaft verbindet und auch auf die Bedürfnisse der Autofahrer Rücksicht genommen wird. <p>Das Städtli soll kein Museum werden, sondern bewohnt und belebt sein. Wir wollen sicherstellen, dass neben Wohnraum auch zukünftig Raum für Geschäfte, Restaurants und Kleingewerbe besteht.</p> <p>Die Ortsplanungsrevision strebt ein massvolles Bevölkerungswachstum an. Damit stellen wir eine gute Integration der Neuzuzüger sicher. Gleichzeitig erhalten wir unsere Infrastruktur und bewahren unser Kulturland sowie Freiflächen und Naherholungsgebiete.</p> <ul style="list-style-type: none">– Die revidierte Ortsplanung ist abgestimmt auf die kantonalen Vorgaben und das räumliche Konzept des regionalen Entwicklungsträgers Sursee-Mittelland.
Neues Planungs- und Baugesetz	<p>Das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern hat sich mit der Revision 2014 grundlegend geändert: Die Höhen eines Gebäudes werden anders gemessen (schweizweite Vereinheitlichung der Messweisen), planungsrechtlich wird die «Geschossigkeit» aufgehoben und das Mass für die Nutzungsdichte einer Parzelle ändert (von der Ausnützungsziffer AZ zur Überbauungsziffer ÜZ). Die geänderten kantonalen Vorgaben werden mit der Ortsplanungsrevision umgesetzt.</p>

Vorgehen

Die Bevölkerung der Stadt Sempach hatte in allen Phasen der Revision ein grosses Mitspracherecht und wird schlussendlich entscheiden. Sie konnte ihre Quartiere und Gebiete an mehreren Workshops mitgestalten und wurde an Informationsveranstaltungen regelmässig über die Entwürfe der Ortsplanung informiert, konnte diese beurteilen und kann sich auch jetzt im anstehenden Mitwirkungsverfahren einbringen. Die Eingaben und Anpassungsvorschläge aus der Mitwirkung werden sorgfältig analysiert und wo möglich bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt.

Der überarbeitete Entwurf wird anschliessend öffentlich aufgelegt. Dabei können betroffene Einwohner Einsprache gegen Vorschläge machen. Schlussendlich werden die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung über die vorgeschlagene Revision abstimmen.

Die Ortsplanungskommission begleitet die Arbeiten für die Entwicklung der Stadt Sempach eng. Diese Gruppe setzt sich aus Fachleuten, Politikern, Quartiervertretern und weiteren Sempacherinnen und Sempachern aller Generationen zusammen.

Die Revision der Ortsplanung erfolgt in zwei Phasen. In der ersten Phase wurde das räumliche Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet, welches im Januar 2018 durch den Stadtrat verabschiedet wurde. Im REK wurden die mittel- bis langfristigen räumlichen und baulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Sempach aufgezeigt.

Im Rahmen der zweiten Phase werden jetzt die im REK formulierten Entwicklungsabsichten in der grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung (Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement BZR) umgesetzt sowie die rechtlichen Anpassungen gestützt auf das neue Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern vorgenommen.

Räumliches Entwicklungskonzept (REK) legt Grundstein für moderates Wachstum

Das vom Stadtrat im Januar 2018 verabschiedete REK mit einem Planungshorizont bis ins Jahr 2045 stellt eine der wichtigsten Grundlagen der vorliegenden Ortsplanungsrevision dar. Das Konzept zeigt die mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr auf, nennt potenzielle Erneuerungs-, Innenentwicklungs- und Umstrukturierungsgebiete und hält das künftige Bevölkerungswachstum fest.

Der Stadtrat hat zusammen mit der Bevölkerung entschieden, dass Sempach die gesetzlich mögliche Wachstumsrate nicht ausschöpfen und nur ein moderates Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0.7 % p.a. anstreben will. So steigt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner bis Ende 2045 lediglich auf rund 5'200 Personen (heute rund 4'200).

Qualitätsvolle
Innenentwicklung

Im nationalen Raumplanungsgesetz ist vorgegeben, dass sich die Gemeinden nach innen entwickeln sollen. Sempach will deshalb wenig Kulturland verbauen und bestehende Quartiere ergänzen oder optimieren.

Für die potenziellen Gebiete mit Ein-, Auf- und Umzonungen wurden unter Einbezug der Bevölkerung optimale Lösungen erarbeitet. Diese Bebauungs- und Erschliessungskonzepte bilden die Grundlage für die angepassten Zonenbestimmungen in diesen Gebieten. Weiter konnten gestützt auf die wertvollen Quartierworkshops im Herbst 2018 wichtige Erkenntnisse für die Überarbeitung von Reglement und Zonenplan gewonnen werden. Basierend auf dem Musterreglement des Kantons und unter Berücksichtigung der Ergebnisse dieser Verfahren wurden die Entwürfe der Planungsinstrumente erarbeitet. Auf die Potenziale der bereits im REK definierten Entwicklungsgebiete wird nachfolgend kurz eingegangen.

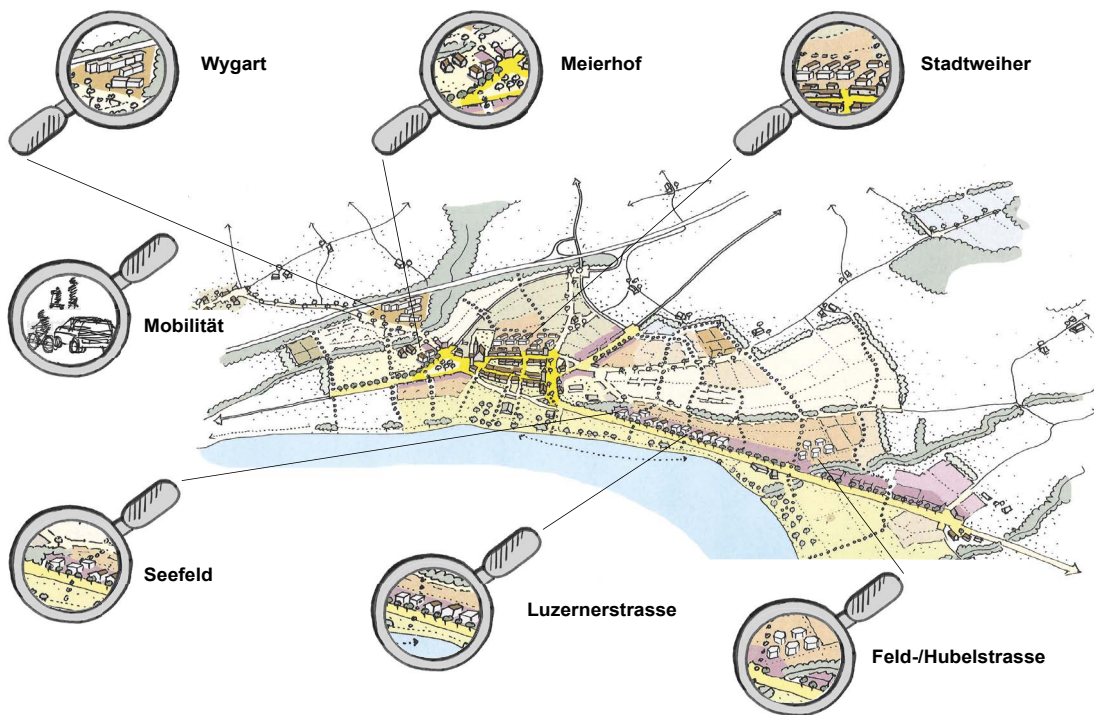


Abb. 1 Schema Entwicklungsschwerpunkte Stadt Sempach

Gebiet	Herausforderung	Ergebnis
Wygart	Qualitätsvolle Entwicklung des zur Einzonung vorgesehenen Areals.	Das Siegerprojekt sieht ein lebenswertes Quartier mit 110 Wohnungen vor. Es dient als Grundlage für die neue Bau- und Zonenordnung.
Meierhof	Umgang mit bestehender Baulandreserve am Ortseingang der Stadt Sempach.	Das Ergebnis der ortsbaulichen Studie sind drei mögliche Varianten. Im Rahmen der Mitwirkung kann sich die Bevölkerung dazu äussern.

Stadtweiher / Hildsriederstrasse	Festlegung der Grundsätze für eine qualitätsvolle Bebauung im Umgebungsbereich des Städtlis.	Die Ortsplanungsrevision nutzt die Chance, dieses zentral gelegene Gebiet aufzuwerten: Wohnungen, Kleingewerbe, Gärten, attraktive Aussenräume. Das Ergebnis der Testplanung bildet die Grundsätze für eine qualitätsvolle Bebauung in vier unterschiedlichen Teilgebieten.
Seefeld	Verdichtung des unternutzten Areals an lärmbelasteter Lage.	Die Rückmeldungen der Bevölkerung zur ersten Auflage sind aufgenommen, der überarbeitete Bebauungsplan wird der Bevölkerung im Herbst 2019 zur Abstimmung vorgelegt.
Luzernerstrasse	Weiterentwicklung des bestehenden Quartiers an der lärmbelasteten Haupteinfallstrasse.	Im Masterplan «Luzernerstrasse» ist das Umstrukturierungspotenzial inkl. möglicher Gestaltung des Strassenraums als Ergebnis der ortsbaulichen Studie dargestellt. Künftig wird dadurch eine moderate Entwicklung nach innen ermöglicht.
Feld-/Hubelstrasse	Qualitätsvolle Nachverdichtung der bestehenden MFH-Bebauung.	Hier entsteht ein lebenswertes, neues Quartier mit durchmischem Wohnen. Dem stimmte die Bevölkerung im Frühling 2019 zu.

Neuer Zonenplan berücksichtigt revidierte Gesetze sowie Inputs aus Quartieren und Bevölkerung

Neue Zonen-systematik	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden verschiedene Zonen gegenüber heute zusammengefasst sowie einzelne Zonentypen neu geschaffen. Zusätzlich werden einzelne Zonen aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) umbenannt: Der Kanton Luzern definiert im revidierten PBG keine Geschosszahlen mehr. Dementsprechend müssen auch die bestehenden Zonenbezeichnungen geändert werden: So wird beispielsweise die 2-geschossige Wohnzone a (W2-a) zur Wohnzone B (W-B), die 3-geschossige Wohnzone a (W3-a) zur Wohnzone D (W-D).
Ausscheidung von Verkehrszonen	Neu müssen alle Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Hauszufahrten, einer Verkehrszone zugeteilt werden. Unabhängig davon, ob sie öffentlich oder privat sind, werden Erschliessungsstrassen dieser neuen Zone zugeteilt.
Festlegung Gewässerraum	Die neue Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes misst der Freihaltung von Fluss- und Seeufern eine höhere Bedeutung bei. In der Ortsplanung Sempach werden deshalb zwei neue, überlagernde Zonen eingeführt: <ul style="list-style-type: none"> – die «Grünzone Gewässerraum» innerhalb der Bauzone sowie – die «Freihaltezone Gewässerraum» ausserhalb der Bauzone. <p>Das sichert die nötigen Räume für den Schutz vor Hochwasser. Zudem gewährleisten die Zonen die natürlichen Funktionen der Gewässer und deren Nutzung.</p> <p>Im Gewässerraum dürfen keine Bauten und Anlagen, welche nicht standortgebunden sind, erstellt werden.</p>

Variante Meierhof	Für das Gebiet «Meierhof» hat der Stadtrat drei Varianten ausarbeiten lassen, mit bis ohne Bebauung. Diese werden im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung unterbreitet. Die Bevölkerung von Sempach hat dabei die Möglichkeit, gezielt die Richtung für die künftige Entwicklung dieses Gebietes mitzubestimmen.
Variante Honrich	Für das Gebiet «Honrich» bringt der Stadtrat zwei Varianten zur öffentlichen Mitwirkung. Die Bevölkerung kann mit ihren Rückmeldungen die Stossrichtung für die künftige Nutzung dieses Gebietes vorgeben.
Einzonung Wygart	Das Gebiet «Wygart» mit einer Fläche von 2.2 ha wird im REK als einziges potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet bis 2035 bezeichnet. Um eine hohe Lebensqualität zu erreichen und trotzdem schonungsvoll mit den Ressourcen umzugehen, wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Das Ergebnis sieht ein attraktives Quartier mit rund 110 Wohnungen vor. Auf dieser Grundlage wird das Areal in eine spezielle Wohnzone eingezont und die Zonenbestimmungen definiert.
Weiterentwicklung Mattweid/Hülschern/Grünhalde	Die Quartiere Mattweid, Hülschern und Grünhalde werden im REK als potenzielle Erneuerungs- und Innenentwicklungsgebiete bezeichnet. Teilweise bestehen bereits heute deutlich höhere Bauten, als dies in der bisherigen Wohnzone W3-a vorgesehen war. In den nächsten Jahren könnten zudem Sanierungen anstehen, die Erweiterungen oder Weiterentwicklungen ermöglichen. Entsprechend wurden die Zonenbestimmungen den neuen Herausforderungen und Zielsetzungen aus dem REK angepasst. Für das gesamte Gebiet wird mit der neuen Wohnzone E eine einheitliche Höhenregelung eingeführt und mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen.
Umzonung Spezielle Wohn- und Mischzone	Gebiete mit speziellen Nutzungs- oder Gestaltungsansprüchen bzw. Gebiete, für welche bereits ein qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Testplanung, Studienauftrag etc.) durchgeführt wurde, werden in «Spezielle Wohn- bzw. Mischzonen» umgezont. Diese ermöglichen planerische Lösungen für Herausforderungen, welche mit «gewöhnlichen» Zonen nicht erreicht werden können. Für jede «Spezielle Wohn- bzw. Mischzone» werden massgeschneiderte Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement erlassen.
Umzonung Zone mit Bebauungsplanpflicht	Ein Teil der «Luzernerstrasse» (Gärtnerei) wie auch das Gebiet «Seesatz Nord» (COOP Sempach) werden im REK als potenzielle Entwicklungs- bzw. Umstrukturierungsgebiete bezeichnet. Da die konkrete Entwicklung der Gebiete zurzeit noch unklar ist, werden diese in die Zone mit Bebauungsplanpflicht umgezont. Die gebietsspezifischen Regelungen finden sich in einem neuen Anhang zum BZR.
Umzonung Wohn- und Mischzone Erhaltung und Erneuerung	Diverse Gebiete werden in die neu geschaffene «Wohn- bzw. Mischzone Erhaltung und Erneuerung» umgezont. Bei diesen Gebieten handelt es sich um Überbauungen, die im Rahmen von Gesamtkonzepten bzw. auf Grundlage von Gestaltungsplänen erstellt worden sind. Diese charakterisieren sich durch in sich stimmige, angemessene Dichten und gestalterisch gut aufeinander abgestimmte Bebauungen, die in ihrer Grundstruktur erhalten sind und nicht wesentlich verändert werden sollen.

Änderungen im Bau- und Zonenreglement sichern Qualität und Flexibilität

Neue Systematik des BZR	<p>Der Aufbau des neuen Bau- und Zonenreglements (BZR) unterscheidet sich grundlegend vom bisherigen Reglement. Das kommunale BZR hat sich an den eidgenössischen und kantonalen Vorgaben zu orientieren. Grundlage der neuen Systematik bilden die Vorgaben des Bundes zur Harmonisierung der Messweisen und Baubegriffe sowie das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG). Neu wird anstelle der bekannten Ausnützungsziffer (AZ) eine Überbauungsziffer (ÜZ) in Kombination mit einer neuen Höhenregelung eingeführt. Die Angabe der Anzahl zulässiger Geschosse wird ersetzt durch eine einzuhaltende Gesamt- und Fassadenhöhe.</p> <p>Die Nutzungsdichte wird neu über zwei Vorgaben definiert:</p> <ul style="list-style-type: none">– zulässiges Höhenmass– die Grundfläche einer Parzelle, welche überbaut werden darf (z.B. ein Viertel der Parzelle = Überbauungsziffer 0.25)
Auswirkungen der neuen Rahmenbedingungen	<p>Die heute in den einzelnen Zonen realisierbaren Höhen und Nutzungsdichten werden soweit möglich auf die neuen Masse umgerechnet. Eine exakte «Übersetzung» der alten auf die neuen Masse ist nicht möglich, jedoch war das Ziel, dass auf möglichst jeder Parzelle mindestens die gleiche Ausnutzung wieder realisiert werden kann.</p>
Höhenmass	<p>Durch den Wegfall des Begriffes «Geschoss» wird die Höhe eines Gebäudes künftig über die Fassaden- und die Gesamthöhe bestimmt (bisher: Geschosszahl, durchschnittliche Geschosshöhe, Untergeschossregelung, Kniestockhöhe, Dachfirsthöhe). Bei der Bestimmung der neuen Höhenmasse wurde darauf geachtet, dass die zulässigen Gebäudehöhen nach bisherigem Recht auch mit den neuen Maximalhöhen wieder realisiert werden könnten.</p>
Überbauungsziffer (ÜZ)	<p>Bei der Festlegung der ÜZ wurde angestrebt, dass sich in der Regel mindestens dasselbe Bauvolumen wie bisher realisieren lässt. Auf den meisten Grundstücken ist neu etwas mehr möglich als vorher.</p> <p>Zur Flexibilisierung der starren ÜZ werden in Sempach je Zone unterschiedliche Kombinationen von ÜZ und Höhenmass festgelegt, wodurch der Handlungsspielraum für künftige Bauprojekte erhöht und einer monotonen Bauweise entgegengewirkt werden kann.</p>
Innenentwicklung	<p>Mit den neuen Regelungen im kantonalen PBG und deren Umsetzung im BZR soll die «Siedlungsentwicklung nach innen» gefördert werden. Unternutzte Gebiete werden gezielt um- und aufgezoniert. Entwicklungsgebiete gemäss REK sind also künftig dichter bebaubar. Damit wird dem allgemeinen Anliegen der Bevölkerung und den gesetzlichen Vorgaben des Bundes Rechnung getragen, überbaute Gebiete besser zu nutzen und das Kulturland möglichst zu schonen.</p>

Gestaltungsgrundsätze / qualitätssichernde Verfahren Die Stadt Sempach hat 2017 den Wakker-Preis für ihren sorgsamem Umgang mit der historischen und modernen Bebauung erhalten. Die neuen und präzise formulierten Qualitätsanforderungen sollen es der Stadt rechtlich weiterhin ermöglichen, eine gute Eingliederung und Gestaltung von Bauten und Anlagen einzufordern und damit zu einer qualitätvollen Weiterentwicklung der Stadt Sempach beizutragen.

In Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht, Fragen der Denkmal- und Ortsbildpflege betroffen sind oder als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan verlangt der Stadtrat wie bereits heute die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens wie beispielsweise eines Architekturwettbewerbs.

Mobilitätskonzept: Sicher, attraktiv und mit der baulichen Entwicklung abgestimmt

Funktionierende Mobilität Bei der Revision der Ortsplanung standen auch Fragen der Mobilität im Zentrum. Verbindungen zwischen den Quartieren, ins Zentrum und zu den wichtigen Infrastrukturen müssen auch zweckmässig und funktionell sein. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde deshalb ein Mobilitätskonzept erstellt, das eng mit den baulichen Entwicklungen und dem leichten Wachstum von Bevölkerung und Arbeitsplätzen abgestimmt ist. So ist sichergestellt, dass die Mobilität auch in Zukunft funktioniert. Ziele sind unter anderem:

- Verkehrswege so zu gestalten, dass sie auch für Fussgänger und Velofahrer sicherer und attraktiver sind;
- den öffentlichen Verkehr noch benutzerfreundlicher zu machen;
- sicherzustellen, dass der motorisierte Individualverkehr weiterhin funktioniert.

Zudem stellt das Konzept sicher, dass Sempach weiterhin belebt ist und genügend Parkplätze für Gewerbe, Geschäfte und Besucher vorhanden sind.

Verkehrsrichtplan Die Lösungsideen des Mobilitätskonzeptes werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Verkehrsrichtplan festgehalten. Die Detailplanung und Umsetzung erfolgen aber ausserhalb der Ortsplanungsrevision im Kontext der spezifischen Bau- und Strassenprojekte.

Parkplatz-Reglement Das bestehende Parkplatzreglement ist in Bezug auf die heutigen und künftigen Gegebenheiten nicht mehr aktuell und soll daher revidiert werden. Insbesondere gilt es die übergeordneten Gesetzestexte zu aktualisieren und die zulässige Anzahl an Abstellplätzen für Personenwagen, Motorräder und Velos neu zu reglementieren.

1. Ausgangslage

1.1 Aktuelle Ortsplanung

Die heute geltende baurechtliche Grundordnung der Stadt Sempach, bestehend aus Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR), stammt aus dem Jahr 2007. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung liegt damit bereits 12 Jahre zurück, weshalb eine grundlegende Überarbeitung angezeigt ist. Seither wurden mit verschiedenen separaten Vorlagen punktuelle Teilanpassungen für spezifische Baufelder gemacht.

Alle Anpassungen werden gemäss Gesetz durch die Stimmbevölkerung beschlossen und anschliessend vom Regierungsrat genehmigt.

1.2 Herausforderungen

Verschiedene Herausforderungen machen darüber hinaus eine Gesamtrevision der Ortsplanung Sempach unumgänglich:

Entwicklungsmöglichkeiten	Die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Sempach sind unter Einbezug des teilrevidierten kantonalen Richtplans Luzern 2015 auszuloten. Das angestrebte Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum ist zu definieren. Dabei sind auch die Kapazitäten der vorhandenen Infrastruktur zu berücksichtigen.
Siedlungsentwicklung nach innen	Aufgrund der strengeren übergeordneten Gesetzgebung und des «Gebots» zur inneren Verdichtung muss das angestrebte Wachstum verstärkt im Inneren generiert werden. Dies bedingt eine aktive Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen (Umstrukturierungen, Umnutzungen, Nachverdichtungen etc. von Teilen des bestehenden Siedlungsgebiets).
Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete	Im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) wurden potenzielle Erneuerungs-/Verdichtungsgebiete sowie Umstrukturierungsgebiete bezeichnet. Im Rahmen der Erarbeitung der Nutzungsplanung wurden diese Gebiete vertieft betrachtet, auf ihr Potenzial hin geprüft und in geeigneter Weise in die Bau- und Zonenordnung überführt.
Ortsdurchfahrt	Bei der Hauptachse von Sempach (Rainerstrasse – Schulhauskurve – Luzernerstrasse) besteht die grosse Herausforderung darin, ihr insbesondere entlang des Sees noch stärker ein städtebauliches Gesicht zu geben sowie den öffentlichen Raum aufzuwerten. Dabei ist sicherzustellen, dass die Bedürfnisse der verschiedenen Verkehrsträger optimalst abgedeckt werden können.
Städtli	Im «Städtli» stehen kulturhistorische und denkmalpflegerische Aspekte im Vordergrund. Es stellt sich jedoch auch die Frage der Weiterentwicklung der historischen Bausubstanz an die heutigen und künftigen Bedürfnisse. Die Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege ist unerlässlich.

Arbeitszonen	Die Entwicklung der Arbeitszonen und der Umgang mit dem kantonal strategischen Arbeitsgebiet Honrich sind zu klären.
Reservezonen	Die Reservezonen (bisherige Bezeichnung: übriges Gebiet B) sind zu überprüfen und der Umgang damit ist zu definieren. Die Eignung in Bezug auf eine allfällige bauliche Entwicklung ist zu prüfen.
Abstimmung Siedlung / Verkehr, Mobilitätskonzept	Im Weiteren gilt es die Siedlungsentwicklung primär an gut erschlossenen Lagen (u.a. öV, Versorgung) zu konzentrieren. Es gilt Massnahmen zu entwickeln bzw. umzusetzen, welche die Verträglichkeit des Verkehrs erhöhen. Die Gesamtverkehrsbelastung ist im Auge zu behalten und eine Verbesserung des Modalsplits ist anzustreben. Das Teilkonzept Verkehr des räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) ist zum Mobilitätskonzept weiterzuentwickeln, welches die Grundlage für den neuen Verkehrsrichtplan, für die Überarbeitung des Parkplatzreglementes sowie für die vertiefte Bearbeitung von strategischen Mobilitätsprojekten bildet.
Landschaft / Naherholung / Ökologie	Der Natur- und Landschaftsraum stellt in Sempach ein zentrales Element dar. Dem Schutz und der Aufwertung der Landschaftsräume kommt eine grosse Bedeutung zu. Eine wichtige Aufgabe im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Umsetzung der Gewässerräume.
Weilerzone Kirchbühl	Die heutige Weilerzone ist gestützt auf den kantonalen Richtplan anhand der darin festgelegten Kriterien und Definitionsmerkmale zu überprüfen und an die bundesrechtlichen Vorgaben anzupassen. Eine Weilerzone ist neu grundsätzlich eine Nichtbauzone.
Änderung übergeordnete Gesetzgebung	Seit der letzten Ortsplanungsrevision erfolgten auf übergeordneter gesetzgeberischer Ebene verschiedene Änderungen, die im Rahmen der vorliegenden Revision zu berücksichtigen sind und teilweise umfangreiche Anpassungen an den Planungsinstrumenten bedingen: <ul style="list-style-type: none">– Teilrevision kantonaler Richtplan: Mit dem aufgrund der 1. Etappe der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) teilrevidierten kantonalen Richtplan 2015 wurden die Vorgaben des RPG konkretisiert, namentlich der Zersiedlungsstopp und die Siedlungsentwicklung nach innen. Für die Beurteilung von Neueinzonungen sind künftig die demografischen Wachstumswerte des Richtplans entscheidend. Innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen können sich die Gemeinden jedoch unabhängig von den Wachstumswerten des Richtplans und damit auch stärker entwickeln. Die geänderten Vorgaben des kantonalen Richtplans sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.– Teilrevision PBG/PBV 2014: Die am 1. Januar 2014 in Kraft getretene Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG) und der Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 (PBV) diente in der Hauptsache der Übernahme der Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in das Luzernische Planungs- und Baurecht.

Namentlich lösen die Überbauungsziffer (ÜZ) und/oder die Grünflächenziffer die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) ab. Weiter beinhaltet die Revision u.a. folgende Themen: Baulandverflüssigung und Siedlungsentwicklung nach innen; Abstands-, Geschoss- und Höhenvorschriften; Inhalt, Erlass und Änderung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen. Sempach muss das revidierte PBG im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision umsetzen.

- Teilrevision PBG/PBV 2018: Im Fokus der am 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Teilrevision des PBG und der PBV stand die Umsetzung des Mehrwertausgleichs.
- Revision Gewässerschutzgesetzgebung: Gemäss Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG) sind entlang der oberirdischen Gewässer (Fliessgewässer und Seen) Gewässerräume auszuscheiden. Als Frist für diese Festlegung gilt der 31. Dezember 2018 (Übergangsbestimmung zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998). Die Gewässerräume sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision festzulegen.
- Revision Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler: Die Kulturobjekte der Stadt Sempach sind gemäss dem 2009 revidierten Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler vom 8. März 1960 (DSchG) auf der Grundlage des kantonalen Bauinventars in geeigneter Art und Weise in den Planungsinstrumenten zu verankern.

1.3 Zielsetzung

Der Stadtrat möchte die Ortsplanung umfassend den aktuellen Verhältnissen anpassen. Dazu hat der Stadtrat von Sempach für die Gesamtrevision der Ortsplanung folgende wesentlichen Ziele formuliert:

- Die revidierte Ortsplanung soll die Basis für ein qualitatives Wachstum liefern; das heisst, die künftige Siedlungsentwicklung soll zu einer optimalen Bevölkerungs- und Sozialstruktur beitragen.
- Die revidierte Ortsplanung soll auf die spezifischen Eigenschaften von Sempach Rücksicht nehmen und eine hohe räumliche und gestalterische Qualität fördern.
- Die revidierte Ortsplanung soll auf die Bedürfnisse der verschiedenen Verkehrsträger Rücksicht nehmen und dafür optimale Bedingungen schaffen. Insbesondere soll der Modalsplit zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs verbessert werden.
- Die neue Ortsplanung soll auf das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG), das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), den kantonalen Richtplan und das funktionalräumliche Konzept des Regionalen Entwicklungsträgers Sursee-Mittelland abgestimmt sein.

2. Organisation und Ablauf der Revision

2.1 Projektorganisation

Für die Ortsplanungsrevision gilt folgende Projektorganisation:

Stadtrat	Planungsbehörde ist der Stadtrat . Er löst die einzelnen Planungsschritte aus, fällt wichtige Zwischenentscheide, gibt die Resultate zur Mitwirkung an die Bevölkerung und legt der Gemeindeversammlung die revidierte Ortsplanung zum Beschluss vor.
Ortsplanungs-kommission	Die Ortsplanungskommission (OPK) unterstützt den Stadtrat bei der Erfüllung seiner ortsplanerischen Aufgaben. Sie besteht aus VertreterInnen von Parteien, Korporation, Gewerbe, Landwirtschaft, Verkehr, Umwelt und weiteren Interessierten. Besonders wird darauf geachtet, dass auch die jüngere Generation in der OPK vertreten ist. Die OPK dient als politisches Begleitgremium und «Echoraum».
Kernteam OPK	Zentrales Element der Organisation ist das OPK-Kernteam (KT) , welches die operative Leitung übernimmt.
Auftragnehmerin	Die externe Auftragnehmerin , das Planungsbüro ecoptima ag in Bern, erarbeitete die Planungsinstrumente und unterstützte die Gemeinde bei Bedarf.

Die Projektorganisation präsentiert sich damit wie folgt:

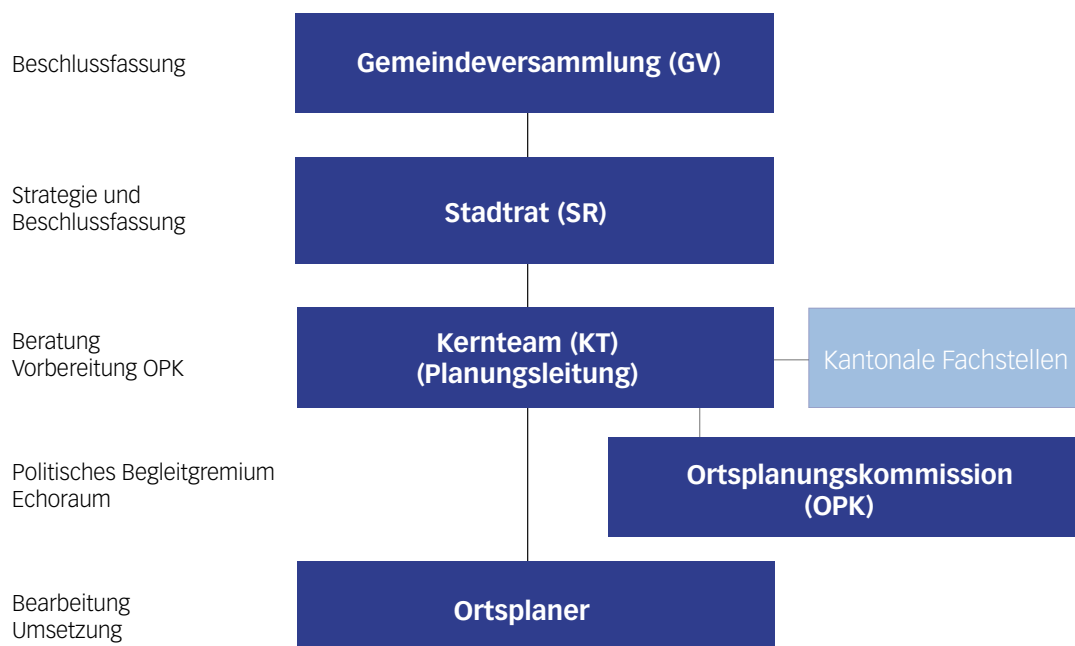


Abb. 2 Projektorganisation

Zur personellen Besetzung der Gremien vgl. Anhang 2.

2.2 Vorgehen: Revision in zwei Phasen

Die Revision der Ortsplanung wurde in zwei Phasen gegliedert:

1. Phase: Räumliches Entwicklungskonzept (REK) (Siedlungsleitbild)

In dieser im Januar 2018 abgeschlossenen Phase ging es darum, eine Grundlage zu erarbeiten, in welcher die mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten der Stadt Sempach aufgezeigt werden. Dabei wird ein Zeithorizont bis 2045 berücksichtigt. Die Entwicklungsziele wurden politisch konsolidiert, die konzeptionellen Aussagen in einem Bericht und verschiedenen Konzeptkarten konkretisiert. Das REK ist nicht grundeigentümerverbindlich, sondern stellt ein behördenverbindliches Instrument ohne Rechtsanspruch dar.

2. Phase: Erarbeiten der Planungsinstrumente

Im Rahmen der zweiten Phase wurden die im REK formulierten Entwicklungsabsichten in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung, Zonenplan und BZR, umgesetzt. Zugunsten einer hohen Siedlungsqualität wurden in den wichtigsten Einzonungs- und Entwicklungsgebieten zusammen mit der Grundeigentümerschaft Bebauungs- und Erschliessungskonzepte im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren erarbeitet, welche die Grundlage für die Festsetzungen im Zonenplan und im BZR bilden. Für die Entwicklung der Wohnquartiere wurden vier Werkstattveranstaltungen mit der Bevölkerung durchgeführt, in welchen Grundlagen für den Zonenplan und das BZR erarbeitet wurden. Im Rahmen der Phase 2 wird ein Zeitrahmen bis 2035 berücksichtigt.

2.3 Umfang der Revision

Die Revision der Ortsplanung umfasst folgende Dokumente (mit * markierte Dokumente sind durch die Stimmberechtigten zu verabschieden):

Verbindliche Planungsinstrumente

- Zonenplan 1:5000*
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum 1:2500, aufgeteilt in die Pläne Nord und Süd*
- Bau- und Zonenreglement (BZR)*
- Reglement Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen*
- Parkplatzreglement (Anpassung)*
- Verkehrsrichtplan (behördenverbindlich)
- Erschliessungsrichtplan Wygart (behördenverbindlich)
- Räumliches Entwicklungskonzept (behördenverbindlich)

Orientierende Unterlagen

- Zonenplan mit orientierenden Inhalten 1:5000
- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV)
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume
- Mobilitätskonzept (Expertenbericht)

- Bericht Lärmschutz
- Risikobericht nach Störfallverordnung Wygart
- Bodengutachten (FFF) Einzonung Wygart
- Waldfeststellungsplan Wygart

Bei der Erarbeitung der obigen Grundlagen wurden zusätzlich folgende Dokumente berücksichtigt, welche damit integraler Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind:

- Masterplan Stadtweiher (Schlussbericht vom 15.01.2019)
- Studienauftrag Wygart (Bericht des Beurteilungsgremiums vom 24.09.2018)
- Machbarkeitsstudie Meierhof (Schlussbericht vom 28.05.2019)
- Ortsbauliche Studie Luzernerstrasse (Schlussbericht vom 20.08.2019)

2.4 Verfahren

Planungsschritt	Zeitraum
Erarbeitung REK	2017
Genehmigung REK durch Stadtrat	25.01.2018
Ausarbeitung der Planungsinstrumente	Feb. 2018 bis Juni 2019
Verabschiedung der Ortsplanungsakten durch den Stadtrat zuhanden der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung	22.08.2019
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	02.09.-02.12.2019
Öffentliche Orientierungsveranstaltung	12.09.2019
Kantonale Vorprüfung	September 2019 bis Februar 2020
Bereinigung aufgrund der Mitwirkung und der Vorprüfung	bis Sommer 2020
Öffentliche Auflage	Herbst 2020
Einspracheverhandlungen	Winter 2020/ Frühling 2021
Verfassen der Botschaft zu Handen der Stimmberechtigten	Frühjahr/Sommer 2021
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	Herbst 2021
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Zur Erarbeitung der Planungsinstrumente wurden mehrere Informations- und Beteiligungsveranstaltungen mit den Grundeigentümern und der Bevölkerung durchgeführt. Nach dem Entwurf der Planungsinstrumente und der Verabschiedung durch den Stadtrat wird die Revision der Ortsplanung der Bevölkerung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Die Bevölkerung, Grundeigentümer, Parteien und weitere interessierte Kreise erhalten eine Mitwirkungsmöglichkeit.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wird die Revision der Ortsplanung dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung eingereicht.

Bereinigung infolge Mitwirkung und Vorprüfung

Die Planungsinstrumente werden aufgrund der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung nochmals überarbeitet. Die Ergebnisse der Mitwirkung werden im Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

Öffentliche Auflage

Der Stadtrat legt die grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente während 30 Tagen öffentlich auf. Die neuen Bauzonen sind gem. § 61 Abs. 3 PBG im Gelände in geeigneter Weise zu markieren. Einsprachebefugte haben die Möglichkeit zur Einsprache mit Antrag und Begründung.

Behandlung der Einsprachen

Der Stadtrat führt mit den Einsprechenden Einigungsverhandlungen mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Erfolgt keine Einigung, beantragt er den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten, und teilt den Einsprechenden die Gründe dafür mit.

Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

Die grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente werden der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Planungsinstrumente werden anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

Genehmigung durch den Regierungsrat

Die Genehmigung der revidierten Ortsplanung obliegt nach § 20 Abs. 1 PBG dem Regierungsrat.

3. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

3.1 Vorgehen

Im REK ging es insbesondere darum, die mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr aufzuzeigen. Der Planungshorizont des REK ist das Jahr 2045. Das REK stützt sich unter anderem auf das Leitbild der Stadt Sempach aus dem Jahr 2016.

Im Rahmen der Erarbeitung des REK haben das Kernteam und die OPK eine Analyse der Ausgangslage sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen vorgenommen und Varianten der räumlichen Entwicklung bis 2045 geprüft. Dabei wurden auch die Erkenntnisse der öffentlichen Werkstattveranstaltung vom 14. Februar 2017 berücksichtigt. Zum Entwurf des REK hat zwischen dem 27. Juni und dem 15. September 2017 die öffentliche Mitwirkung stattgefunden.

Nach der Beschlussfassung des REK durch den Stadtrat ist der Teil G «Konzeptinhalte» für die Behörden der Stadt Sempach verbindlich, während der übrige Teil des Berichts erläuternden Charakter hat.

3.2 Kernpunkte

Entwicklungsabsichten

Die Stadt Sempach übernimmt am Oberen Sempachersee eine wichtige Rolle als attraktive Wohngemeinde. Bis 2045 erwartet Sempach ein moderates – im Vergleich zur Schweiz unterdurchschnittliches – Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0.7% bzw. ca. 32 Personen pro Jahr. Bezüglich Arbeitsplatzentwicklung strebt Sempach bis 2045 ein kumuliertes Wachstum von rund 150–200 Beschäftigten an.

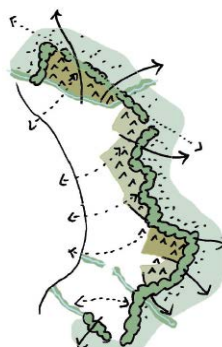
Leitideen und Konzeptinhalte

Die im Rahmen des REK erarbeiteten Konzeptinhalte basieren auf den folgenden drei Leitideen:

Städtli am Sempachersee als Zentrum



Harmonie zwischen Stadt und Landschaft



Wegnetz als attraktives Rückgrat

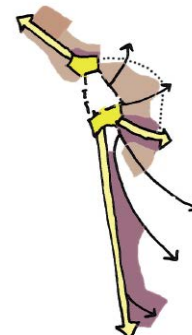


Abb. 3 Skizzen zu den drei Leitideen des REK

Städtli am Sempachersee als Zentrum	Das Städtli als Identitätsträger stellt einen beliebten Treffpunkt und Verweilort sowie das lebendige Zentrum der Gemeinde dar. Strassen und Plätze sind als Begegnungszone ausgestaltet. Der Durchgangsverkehr wird um das Städtli gelenkt. Der Weiler Kirchbühl ist als historisches, gut gepflegtes Ensemble ein besonderer Ort und bietet kontextbezogene Entwicklungsmöglichkeiten und nachbarschaftliche Begegnungsmöglichkeiten. Die offene Seelandschaft ist ein identitätsstiftender Landschaftsraum und ein beliebtes Naherholungsgebiet und ist gut mit den Quartieren vernetzt.
Harmonie zwischen Stadt und Landschaft	Dank naturnah gestalteten und landschaftlich logisch verorteten Ortsrändern sind die Quartiere sanft in der Landschaft eingebettet. Dank zusammenhängenden inneren Fuss- und Veloverbindungen sind alle Quartiere mit der Landschaft und mit dem Seeufer vernetzt. Vielseitig nutzbare, innere Freiräume sind gut erreichbar und durchgrünt. Das Kulturland ist ein wertvoller integraler Bestandteil der Gemeinde und hat eine wichtige Naherholungs- und ökologische Funktion.
Wegnetz als attraktives Rückgrat	Die radialen Hauptstrassen sind kompakte Räume und bieten Platz und Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer. Die Aufwertung der Hauptstrassen führt zu einer Verbesserung der Wohnqualität in den angrenzenden Quartieren. Die inneren radialen Quartierverbindungen bilden ein ruhiges Netz.

3.3 Teilkonzepte

Aufgrund der Entwicklungsabsichten und der drei Leitideen sind in den Teilkonzepten Siedlung, Freiraum/Landschaft und Verkehr insbesondere folgende Kernelemente vorgesehen:

Teilkonzept Siedlung	Das Einwohnerwachstum soll primär durch eine ausgewogene Innenentwicklung erreicht werden. An geeigneten Lagen wird zudem eine moderate Siedlungserweiterung beabsichtigt. Im Bereich Arbeit findet in Sempach die künftige Entwicklung aufgrund der übergeordneten Vorgaben auf bereits bestehenden Arbeitsflächen statt.
	Für die Stadt Sempach ist auch die Stärkung des Städtlis als lebendiges Zentrum von grosser Bedeutung. Dies soll unter anderem dank der Aufwertung und Weiterentwicklung des Stadtweihers stattfinden.
Teilkonzept Freiraum und Landschaft	Das Städtli soll noch stärker als Begegnungsort ausgestaltet und die Torplätze nördlich und südlich davon aufgewertet werden. Die drei Haupteinfallachsen Luzerner-, Eicher- und Rainerstrasse werden zu attraktiven Lebensadern. Die Grosszügigkeit und der grüne Charakter des Seeufergebiets «Seewasserwerk – Seevogtey» werden gestärkt. Wo möglich werden eingedolte Bäche offengelegt.

Teilkonzept
 Verkehr

In diesem Bereich stehen u.a. die verträgliche Ausgestaltung des Verkehrs auf den Haupteinfallsachsen Luzerner-, Eicher- und Rainerstrasse, die Reduktion des Durchgangsverkehrs im Städtli, die Verbesserung der Zugänglichkeit zu den ÖV-Haltestellen, ein möglichst feinmaschiges, sicheres und attraktives Netz für den Fuss- und Veloverkehr sowie Veloabstellplätze beispielsweise an Bushaltestellen im Vordergrund.

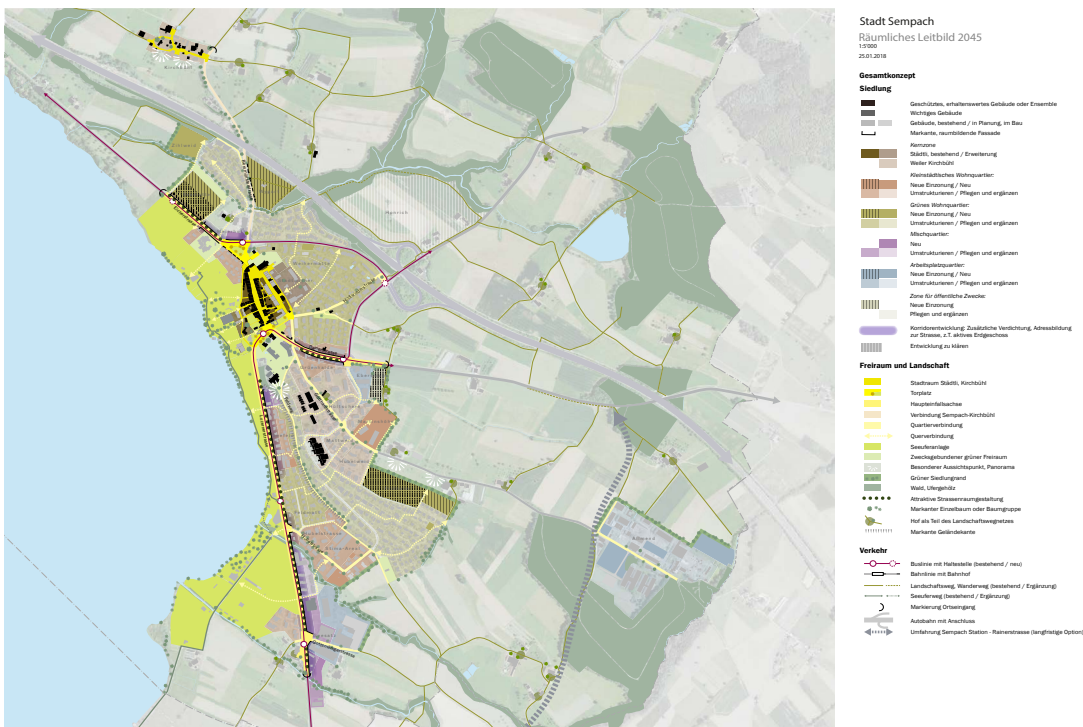


Abb. 4 Gesamtkonzept besteht aus den drei Teilkonzepten «Siedlung», «Freiraum und Landschaft» sowie «Verkehr»

Für Einzelheiten wird auf das separate Dokument «Ortsplanungsrevision: Räumliches Entwicklungskonzept (REK), Bericht, vom Stadtrat am 25. Januar 2018 beschlossen» verwiesen.

3.4 Stellungnahme des Kantons zum REK

Der Kanton beurteilt das REK als eine qualitativ hochstehende und quantitativ gut auf die übergeordneten Vorgaben abgestimmte Grundlage für die weitere Bearbeitung der Ortsplanung. Das REK ermöglicht aus Sicht der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) eine ausgewogene, massvolle Weiterentwicklung der bestehenden Siedlung. Die vorgesehene Entwicklung der Siedlungserweiterungs-, Erneuerungs-, Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren wird seitens rawi sehr begrüsst.

4. Konzeptionelle Grundlagen der revidierten Ortsplanung

4.1 Überblick

Gemäss Vorgaben des REK strebt Sempach in den meisten Wohnquartieren eine Überführung der bestehenden Planungsinstrumente an, wobei das zukünftige Nutzungsmass nur unwesentlich im Vergleich zu den bestehenden Planungsinstrumenten erhöht wird. In wenigen Gebieten ist eine wesentliche Erhöhung des Nutzungsmasses durch Ein- und Umzonungen vorgesehen. Bezüglich generellem Vorgehen wird auf Ziff. 4.2 nachfolgend verwiesen.

Als Grundlage für die wichtigsten Ein-, Auf- und Umzonungen hat der Stadtrat Bebauungs- und Erschliessungskonzepte im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren erarbeiten lassen. Diese Prozesse wurden parallel zum Entwurf der Planungsinstrumente durchgeführt und anschliessend in die Ortsplanungsunterlagen integriert. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklungsschwerpunkte schematisch auf, wobei darin auch die Entwicklungsgebiete, welche im Rahmen von vorgezogenen Teilrevisionen behandelt werden (Feld-Hubelstrasse und Seefeld), einbezogen sind.

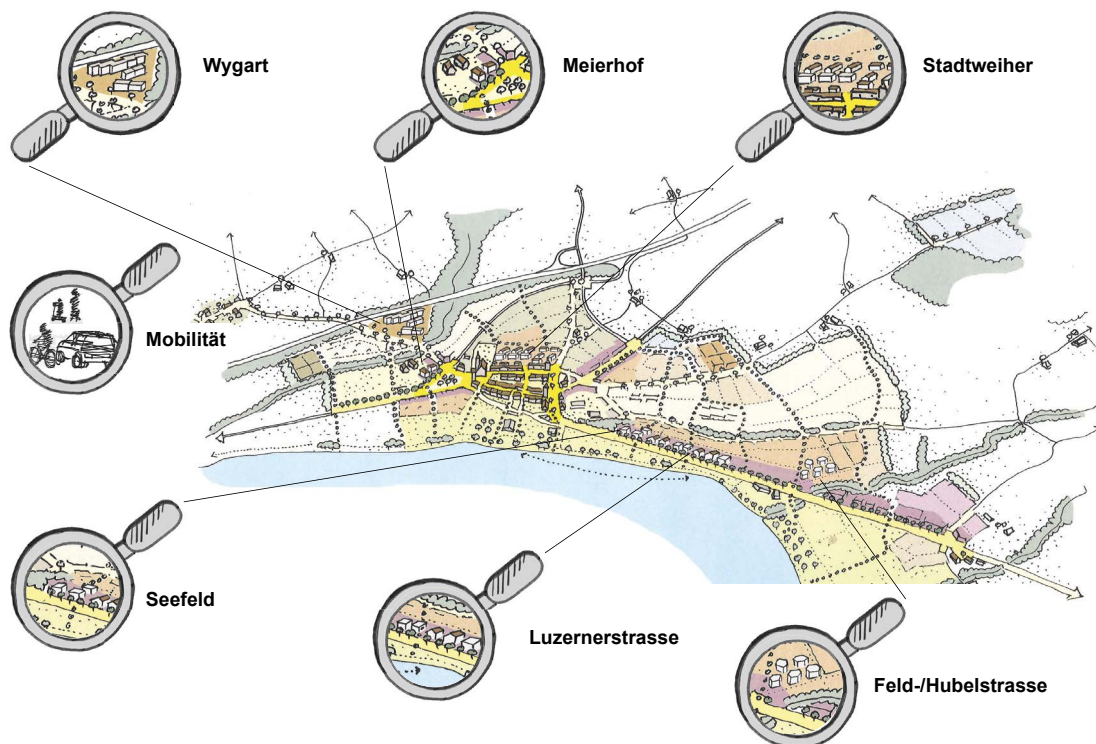


Abb. 5 Schema Entwicklungsschwerpunkte Stadt Sempach

4.2 Quartierentwicklungen

Prozess

Als Grundlage für die Umsetzung der im REK formulierten Entwicklungsabsichten für die Wohnquartiere sowie als Grundlage für die Umsetzung des Paradigmenwechsels bei den Nutzungsmassen (Überbauungsziffer anstatt Ausnützungsziffer) und beim Höhensystem (Gesamt- und Fassadenhöhen anstatt Geschossen) wurde in folgenden vier Quartieren ein Quartierentwicklungsprozess durchgeführt:

- «Schauensee» (Einfamilienhausquartier, Hanglage)
- «Alte Grenzstrasse» (Einfamilienhausquartier, Hanglage)
- «Seeblick/Sonnstatt» (Einfamilienhausquartier, Hanglage und Ebene)
- «Hütschern/Mattweid/Hubelweid» (Mehrfamilienhausquartier)



Abb. 6 Übersicht zu den im Rahmen der Quartierentwicklung betrachteten Quartieren

Die Erkenntnisse aus den vier Quartieren dienen als Grundlage für die Überführung in die Planungsinstrumente.

Die Quartierentwicklung erfolgte dabei in vier Schritten:

1. Umfassende Analyse der Quartiere: Zusammenstellung der heutigen Regelungen sowie der im REK formulierten Entwicklungsabsichten, Erhebung der realisierten Ausnützung und der realisierten Bauhöhen, Visualisierung des bestehenden Nachverdichtungspotenzials, Erhebung der spezifischen Qualitätsmerkmale des Quartiers.
2. Entwicklung von Handlungsansätzen und von Prinzipien für die künftige Entwicklung der Quartiere sowie von Lösungsansätzen für deren Umsetzung in der Nutzungsplanung.

3. Einbezug der Bevölkerung, insbesondere der QuartierbewohnerInnen, mittels öffentlichen Informationsveranstaltungen (Einführung ins Thema, allgemeine Informationen zur Quartierentwicklung) sowie quartierspezifischen Werkstattveranstaltungen.
4. Diskussion der Ergebnisse aus den Werkstattveranstaltungen in den Ortsplanungsgremien und Verankerung in der Nutzungsplanung

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Prozess schematisch auf:

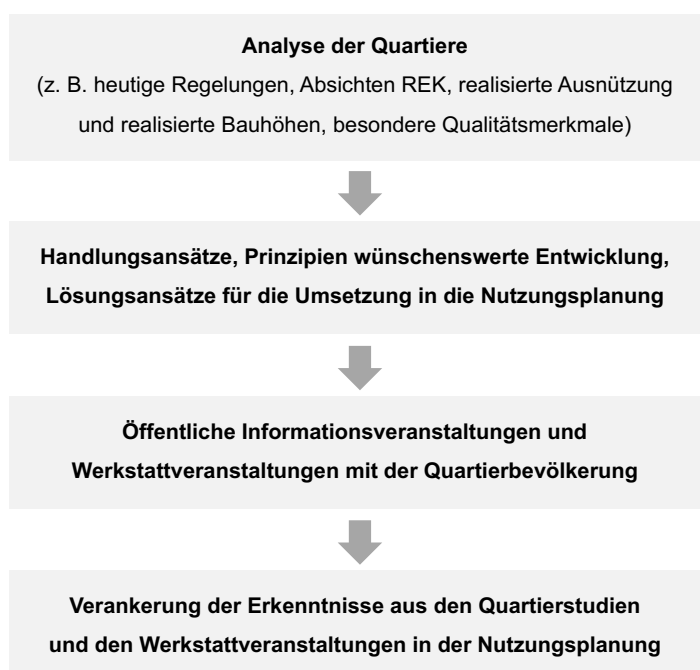


Abb. 7 Quartierentwicklungsprozess

Ebenfalls Bestandteil der Quartierentwicklungen ist das im REK definierte Entwicklungsgebiet Luzernerstrasse, welches jedoch mittels einer ortsbaulichen Studie unter Einbezug der Grundeigentümer und der Bevölkerung vertieft betrachtet wurde. Der Prozess und die Ergebnisse werden daher in einem separaten Kapitel erläutert (siehe Ziff. 4.6).

Zielsetzungen

Im Rahmen der Quartierentwicklung sollte insbesondere geprüft werden, welche Auswirkungen der Paradigmenwechsel auf die (bauliche) Entwicklung in den Quartieren hat und wie die im REK formulierten Ziele und Absichten umgesetzt und in die Nutzungsplanung überführt werden können. Übergeordnete Zielsetzung in allen Quartieren ist dabei die Sicherung und Stärkung der vorhandenen und angestrebten Qualitäten der Quartiere.

Durch den frühzeitigen Einbezug der Bevölkerung in den Quartierentwicklungsprozess sollten die (Quartier-)BewohnerInnen einerseits die Möglichkeit haben, die Entwicklung der Quartiere aktiv mitzugestalten. Andererseits dient der Einbezug zur Sensibilisierung für die Innenentwicklung, dem besseren Verständnis des notwendigen Paradigmenwechsels sowie der Akzeptanz der Planungsmassnahmen.

Ergebnisse

Die Ergebnisse der Werkstattveranstaltungen sowie die daraus resultierenden Erkenntnisse für die weitere Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Einfamilienhausquartiere «Schauensee», «Alte Grenzstrasse» und «Seeblick/Sonn matt»

Thema	Ergebnisse und Erkenntnisse für die weitere Planung
Durchblicke	<ul style="list-style-type: none"> – Zusätzliche Regelungen zum Erhalt der Durchblicke sind nicht erforderlich. – Es ist zu prüfen ob die städtische Praxis für Ausnahmen beim Zusammenbau resp. vom Gebäudeabstand strenger gehandhabt werden soll.
Anordnung Bauvolumen	<ul style="list-style-type: none"> – Das Thema Höhenentwicklung der Bauten hat für viele eine grosse Bedeutung. – Die Höhenmasse sollen grundsätzlich so festgelegt werden, dass die heute realisierbaren Höhen auch in Zukunft wieder möglich sind. – Als Grundlage für die neuen Höhenfestlegungen sind die heute realisierten Bauhöhen sowie die gemäss den bisherigen Höhenfestlegungen realisierbaren Bauhöhen sorgfältig zu erheben und zu analysieren.
Nebennutzflächen (Garagen)	<ul style="list-style-type: none"> – Es soll offengelassen werden, wie die Nebennutzflächen anzuordnen sind (separat, z.B. als Garage oder Carport, oder ins Hauptgebäude integriert). – Im BZR soll daher für Nebennutzflächen eine separate ÜZ definiert werden. – Um die Gleichbehandlung der beiden Lösungsansätze (separat oder ins Hauptgebäude integriert) zu gewährleisten, ist im BZR eine Reduktion der Haupt-ÜZ vorzusehen, wenn die separate ÜZ in Anspruch genommen wird.
Gestaltung Strassenraum	<p>«Schauensee» und «Alte Grenzstrasse»:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gewisse Vorgaben oder Anregungen im Mobilitätskonzept zur Aufwertung der Strassen hin zu wohnlichen Strassen / Begegnungsräumen sind vorstellbar. – Im Verkehrsrichtplan sollen auf den privaten Stichstrassen Begegnungszonen vorgesehen werden. <p>«Seeblick / Sonn matt»:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Hildisriederstrasse soll im Mobilitätskonzept / Verkehrsrichtplan thematisiert werden (Aufzeigen von Massnahmen zur Transformation hin zu einer wohnlichen Strasse). Das Thema soll auch auf andere Gemeindestrassen übertragen werden (z.B. Gotthardstrasse, Hubelstrasse, Mattweidring).
Förderung von Wohnnutzung in Stockelgeschossen	<p>«Schauensee» und «Alte Grenzstrasse»:</p> <ul style="list-style-type: none"> – In Hanglagen soll eine zusätzliche, separate ÜZ für Wohnnutzung in «Sockelgeschossen» festgelegt werden (grössere Flexibilität, Stärkung des Bezugs der Sockelgeschosse zum Strassenraum, Ausgleich des Nachteils der Hanglage).
Bezug Gebäude zum Strassenraum	<p>«Seeblick / Sonn matt»:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Es sollen keine spezifischen Regelungen zur Verbesserung der Adressierung getroffen werden (die Situation soll sich aber durch die Aufwertung der angrenzenden Strassenräume verbessern).
Vorzonen	<ul style="list-style-type: none"> – Es sollen keine spezifischen Regelungen zur Aufwertung der Vorzonen getroffen werden (die Situation soll sich aber durch die Aufwertung der angrenzenden Strassenräume verbessern).
Weitere Themen	<p>«Schauensee»:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Gewässerabstände: Die grösseren kommunalen Abstände entlang bestimmter Gewässer (gemäss BZR) sollen beibehalten werden. Innerhalb des erweiterten Abstandsbereichs sollen aber weniger strenge Bestimmungen als im ordentlichen Gewässerraum gelten. – Höhere Gebäude entlang der Beromünsterstrasse (als Lärmschutz): Die heutigen Strukturen lassen in diesem Bereich keine höheren Gebäude zu (Reihenhäuser, Grünzonen/Grünflächen, zu kleine und schmale Grundstücke).

Mehrfamilienhausquartier «Hültschern/Mattweid/Hubelweid»

Thema	Ergebnisse und Erkenntnisse für die weitere Planung
Verteilung Volumen/ Anordnung Dichte	<ul style="list-style-type: none"> – Es sollen für alle Teilgebiete (Hültschern, Mattweid und Hubelweid) die gleichen Voraussetzungen zur Weiterentwicklung geschaffen werden, wobei die Entwicklung tendenziell eher in die Höhe gehen soll. – Bezüglich Dachform braucht es keine spezifischen Regelungen.
Aneigenbarkeit des Aussenraums	<ul style="list-style-type: none"> – Das Thema Aussenräume ist wichtig: Anstelle verbindlicher Regelungen im BZR sollen Richtlinien zur Qualität der Gestaltung der Gebäude und der Freiräume und wie diese erreicht werden, erstellt werden.
Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> – Das Thema Parkierung / Parkplatzzahl ist im Mobilitätskonzept zu behandeln. Die Umsetzung erfolgt im Parkplatzreglement. Die heutigen Vorgaben zur unterirdischen Parkierung sind mindestens beizubehalten, wobei eine weitergehende Reduktion der oberirdischen Parkplätze zur Steigerung der Aussenraumqualitäten angestrebt wird.
Gestaltung der Verkehrsknoten	<ul style="list-style-type: none"> – kein Handlungsbedarf
Erhöhung der Durchlässigkeit	<ul style="list-style-type: none"> – kein Handlungsbedarf – Allfällige zusätzliche öffentliche Fusswegverbindungen (Netzlücken aus übergeordneter Sicht) wären im Mobilitätskonzept aufzuzeigen resp. im Verkehrsrichtplan festzulegen.

Gemäss bisherigen Zonenvorgaben konnten die Grundeigentümer relativ frei über die Anordnung der potenziellen Ausnützung entscheiden (grösserer Fussabdruck bei Verzicht auf maximale Geschoszahl etc.). Um eine Maximierung des Verdichtungspotenzials zu vermeiden, wird ein Teil der bestehenden Gebäude entweder einen zu grossen Fussabdruck oder eine zu hohe Höhe haben. Bei den entsprechenden Bauten kommt entsprechend eine Besitzstandsgarantie zum Zuge. Bezüglich Rahmenbedingungen dieser Besitzstandsgarantie verweisen wir auf Ziffer 6.4.8.

4.3 Studienauftrag «Wygart»

Prozess

Im Rahmen des Studienauftrages «Wygart» wurden fünf interdisziplinäre Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten beauftragt, eine qualitativ hochstehende Projektstudie für die Entwicklung des zur Einzonung vorgesehenen Gebiets zu erarbeiten. Die Begleitung erfolgte durch ein breit zusammengesetztes Beurteilungsgremium aus Fachpersonen Städtebau/Architektur und Landschaftsarchitektur, VertreterInnen der Stadt Sempach und der Grundeigentümerschaft, deren Bauberater sowie weiteren Experten.

Zielsetzungen

Ziel des Studienauftrags war insbesondere die Klärung der ortsplanerischen Zusammenhänge sowie der ökonomischen, gestalterischen und sozialräumlichen Faktoren. Im Weiteren galt es mittels der Entwicklung eines Bebauungs-, Erschliessungs- und Gestaltungskonzeptes die Ortsidentität und den Landschaftsraum zu stärken sowie eine zukünftige Bebauung zu definieren und in den Kontext einzubinden.

Zudem sollte die Entwicklung des Areals den Anforderungen der 2000-Watt Gesellschaft sowie des SIA-Effizienzpfads Energie entsprechen.

Ergebnisse

Siegerstudie

Das Begleitgremium hat einstimmig die Projektstudie «Laubengezwitscher» des Teams Meyer Gadiant Architekten AG mit freiraumarchitektur gmbh aus Luzern zur Weiterbearbeitung und als Grundlage für die weiteren Planungsschritte empfohlen.

Konzept

Das Baukonzept sieht drei viergeschossige Zeilenbauten vor, welche an den steileren Hangabschnitten zu liegen kommen und der natürlichen Topografie folgen. Dadurch entsteht in den flacheren Bereichen ein zentraler Aussenraum, welcher gemeinschaftlich genutzt werden kann. Die Siedlungsstruktur stellt eine verdichtete Variante der in den bestehenden Quartieren vorhandenen Reihenhauketten dar. Im Unterschied zu den Einfamilienhäusern mit den kleinteiligen Gärten wird jedoch ein neuer parkartiger Aussenraum geschaffen.



Abb. 8 Situationsplan Baukonzept «Wygart»

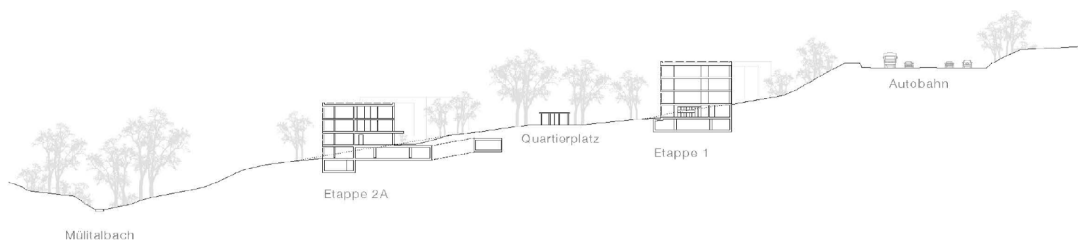


Abb. 9 Schnitt Baukonzept «Wygart»

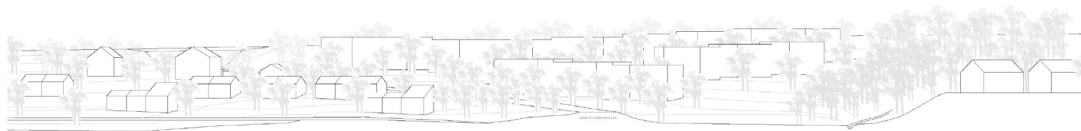


Abb. 10 Silhouette Baukonzept «Wygart»

4.4 Testplanung «Stadtweiher und Hildisriederstrasse»

Ausgangslage

Die Areale «Stadtweiher» und «Hildisriederstrasse» sind im REK als «potenzielle Umstrukturierungsgebiete» definiert. Das Gebiet «Stadtweiher» grenzt östlich an den historischen Ortskern von Sempach und schliesst westlich an das Einfamilienhausquartier Weihermatte an. Das Areal ist im ISOS (Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz) eingetragen. Das bedeutet eine sorgfältige Abwägung der künftigen Entwicklung in Relation zum historischen Kontext; insbesondere dem Übergangsbereich zur Altstadt ist besondere Beachtung zu schenken. Das Gebiet «Hildisriederstrasse» liegt südlich angrenzend an die Altstadt.

Prozess

Für die Entwicklung der Areale «Stadtweiher» und «Hildisriederstrasse» wurde ein Testplanungsverfahren durchgeführt. Dazu wurde ein interdisziplinäres Planerteam mit Kernkompetenzen in den Bereichen Städtebau/Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehr mit der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen beauftragt. Die Beurteilung der Lösungsvorschläge erfolgte durch ein breit zusammengesetztes Begleitgremium aus Fachpersonen Städtebau/Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehr und (Bau-)Ökonomie, VertreterInnen der Stadt Sempach, der Altstadtkommission, der kantonalen Denkmalpflege und der Grundeigentümerschaft sowie dem Ortsplaner.

Zielsetzungen

Im Rahmen der Testplanung sollten die beiden Teilgebiete «Stadtweiher» und «Hildisriederstrasse» eingehend analysiert, die Rahmenbedingungen abgesteckt und Handlungsempfehlungen für die zukünftige Entwicklung formuliert werden. Dabei galt es die Anliegen der Grundeigentümer zu berücksichtigen, welche im Rahmen von Grundeigentümergegesprächen, Workshops sowie Informationsveranstaltungen in die Planung miteinbezogen wurden.

Betreffend die verkehrlichen Aspekte soll einerseits eine ausreichende und nachhaltige Erschliessung sichergestellt, andererseits eine Ersatzlösung für das Überlaufparking «Seevogtey» in Form einer Tiefgarage geprüft werden.

Ergebnisse

Die Resultate der Testplanung sind im Masterplan mit zugehörigem Schlussbericht vom 15.01.2019 festgehalten, welcher die Grundlage für die Festlegungen im Zonenplan und im BZR sowie die weiterführenden Planungsschritte (qualitätssichernde Verfahren, Gestaltungspläne) bildet.

Die noch zu prüfenden Punkte betreffend die Erschliessung und Parkierung wurden in Form je eines Massnahmenblatts in den Verkehrsrichtplan aufgenommen. Dadurch wurden die Ziele und Massnahmen festgelegt und die weiteren Umsetzungsschritte definiert.

Leitideen

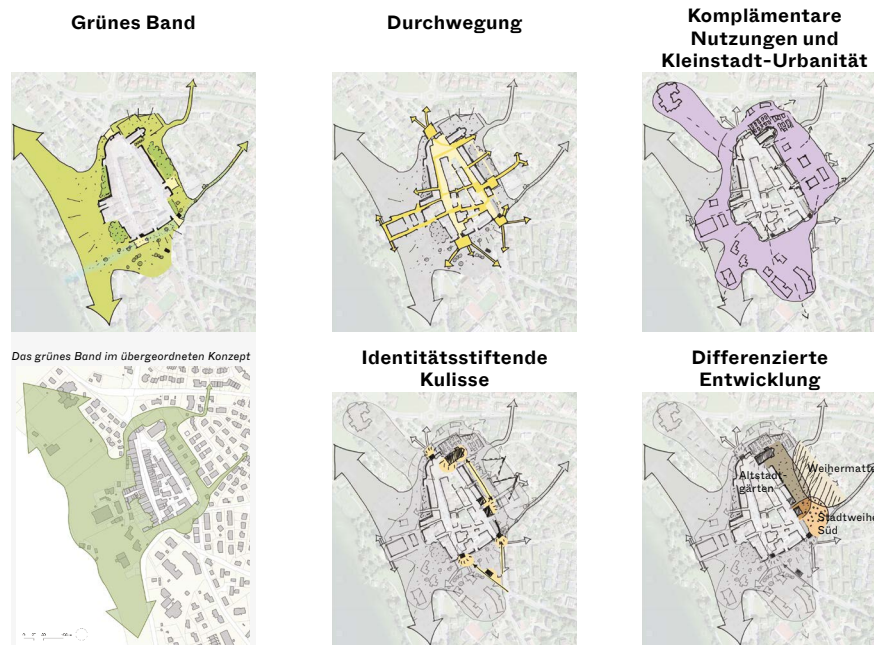


Abb. 11 Leitideen für die Entwicklung des Gebiets Stadtweiher und Hildisriederstrasse

Der Masterplan definiert folgende Leitideen für die Entwicklung des Gebiets Stadtweiher und Hildisriederstrasse:

- «Grünes Band»
- «Durchwegung»
- «Komplémentäre Nutzungen und Kleinstadt-Urbanität»
- «Identitätsstiftende Kulisse»
- «Differenzierte Entwicklung»

Handlungsansätze

Aufgrund der Ergebnisse der Testplanung wurde der Planungssperimeter in die vier Teilgebiete «Altstadtgärten», «Übergang Weihermatte», «Stadtweiher Süd» und «Hildisriederstrasse» unterteilt. Die Teilgebiete gilt es unabhängig voneinander zu entwickeln, sie sollen sich jedoch als Ganzes in den Siedlungskörper eingliedern. Für die weitere Entwicklung wurden die folgenden Handlungsansätze formuliert:

Teilgebiet
«Altstadtgärten»

Im Teilgebiet «Altstadtgärten» sollen die Identität des Ortes sowie der grüne Charakter gestärkt werden. Eine moderate bauliche Entwicklung soll unter Wahrung des grünen Charakters möglich sein. Neubauvorhaben haben sich am Bestand zu orientieren und dürfen eine definierte anrechenbare Gebäudegrundfläche (Fussabdruck) nur überschreiten, wenn das Bauprojekt das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens ist. Die Entwicklung des Teilgebiets soll aber grundsätzlich auf Grundlage der Zonenbestimmungen möglich sein (ohne Gestaltungsplan und/oder qualitätssicherndes Verfahren über das gesamte Teilgebiet). Die Sicht auf die Altstadt und die Durchlässigkeit zwischen den einzelnen Volumen müssen gewahrt bleiben. Ferner geniessen bestehende Bauten, Anlagen und Nutzungen Besitzstandsgarantie und der Zugang bzw. die Anlieferung über den Stefansweg ist nach wie vor gewährleistet.

Teilgebiet
 «Übergang
 Weihermatte»

Im Gebiet des heutigen Feuerwehrraums soll längerfristig Raum für Wohnen und Gewerbe geschaffen werden. Die charakteristische Durchlässigkeit und die Sichtbezüge gilt es zu erhalten. Die bauliche Entwicklung des Teilgebiets «Übergang Weihermatte» soll im Rahmen eines Gestaltungsplans erfolgen, welcher sich auf die Ergebnisse eines qualitätssichernden Verfahrens stützt.

Teilgebiet
 «Stadtweiher Süd»

Im Teilgebiet «Stadtweiher Süd» wird ein gemischtes Quartier mit publikumsorientierten Nutzungen angestrebt. Die Dichte ist etwas höher als in den übrigen Teilgebieten. Eine Entsorgungsstelle soll weiterhin im Teilgebiet als Unterflurentsorgung angeboten werden. Die bauliche Entwicklung des Teilgebiets soll ebenfalls im Rahmen eines Gestaltungsplans erfolgen, welcher sich auf die Ergebnisse eines qualitätssichernden Verfahrens stützt.

Teilgebiet «Hildisriederstrasse»

Im Teilgebiet «Hildisriederstrasse» ist eine Bebauung mit Wohnnutzung sowie gemischten Nutzungen in den Erdgeschossen vorgesehen. Die Dichte orientiert sich am Neubau nördlich der Hildisriederstrasse, hat jedoch Rücksicht auf den bestehenden Grünraum sowie die Kapelle zu nehmen. Die bauliche Entwicklung des Teilgebiets soll ebenfalls im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens stützt. Die Neugestaltung des Strassenraums der Hildisriederstrasse soll bei der Entwicklung mitberücksichtigt werden.

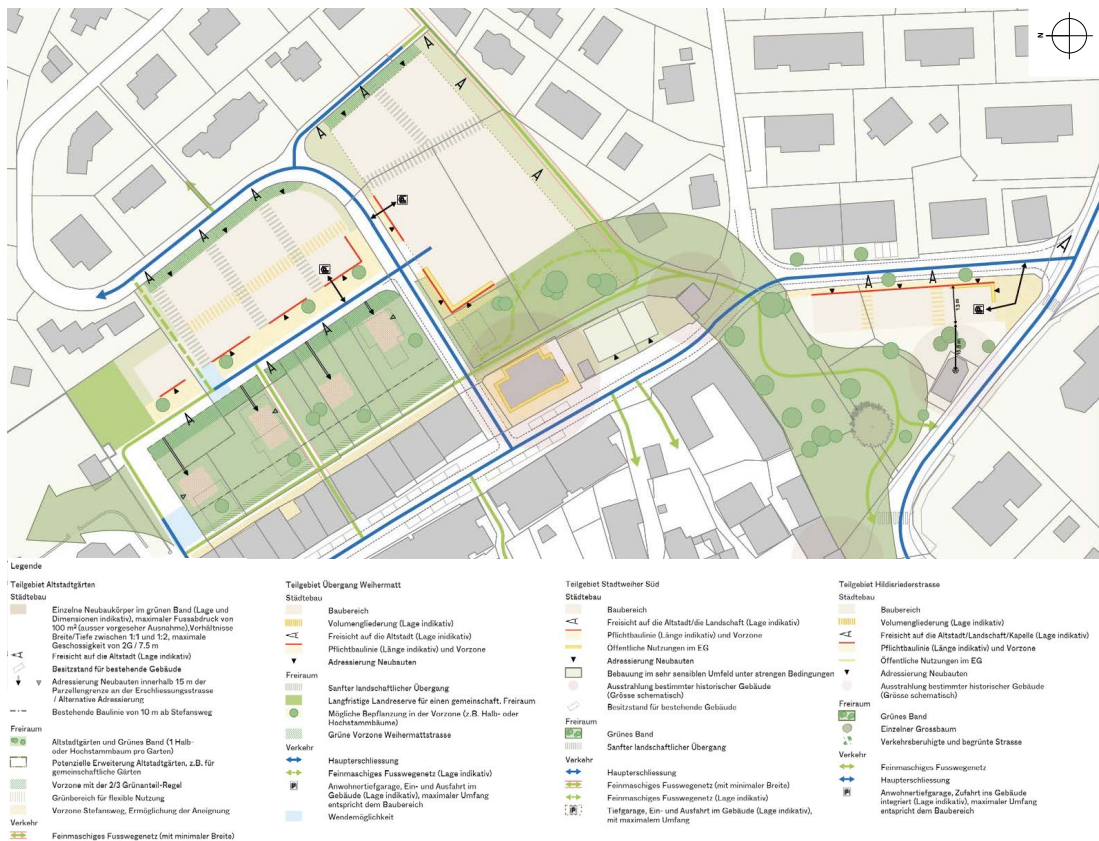


Abb. 12 Masterplan Testplanung «Entwicklung Gebiet Stadtweiher und Hildisriederstrasse»

Das Ergebnis der Testplanung war Ausgangslage für die Integration in die Planungsinstrumente. Dabei wurden im anschliessenden Prozess einerseits die Erkenntnisse der Testplanung transformiert. Andererseits wurde auch die bestehende Nutzung der Strasse «Weihermatte» analysiert (2/3 der Motorfahrzeuge fahren bis zur Höhe des öffentlichen Parkplatzes, 1/3 in das Quartier Weihermatte). Zusätzlich wurden die Parkierungs- und Zu-/Wegfahrtsstrecken hinterfragt und, soweit notwendig, die grundstücksspezifischen Voraussetzungen mit den betroffenen Grundeigentümern definiert. Dabei wurden insbesondere die folgenden Rahmenbedingungen in den Planungsschritten berücksichtigt:

- Teilgebiet «Altstädtgärten»:
 - Umbenennung in Stadtweihergärten, nachdem es im übrigen Städtli weitere Gärten gibt.
 - Verzicht auf die Integration der im Masterplan Stadtweiher für dieses Gebiet angedachten Möglichkeit, kleinere Neubauten mit anrechenbaren Gebäudeflächen von maximal 100 m² ohne zwingendes qualitätssicherndes Verfahren zu ermöglichen. Dieser Verzicht ist darauf zurückzuführen, dass verschiedene betroffene Grundeigentümer jeweils den Bedarf nach grösseren Ersatzbauten kommunizierten. Gemäss der auf dem Masterplan Stadtweiher aufbauenden Konzeption war nie bestritten, dass mittels eines qualifizierten Verfahrens grössere Neubauten möglich sein werden.

- Teilgebiet «Stadtweiher Süd»
 - Ein wichtiges Element des Masterplans stellt der darin definierte Grüngürtel dar. Daher kann in diesem Gebiet nur punktuell im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gebaut werden, wobei die bisherige Baulinie von 10 m ab Stefansweg nicht unterschritten werden darf und aufgrund der Nähe zur Altstadt nur Gebäude mit einer reduzierten Gebäudehöhe zulässig sind. Aufgrund dieser Vorgaben wird grundsätzlich auf die Festlegung einer Grünzone entlang des Stefanswegs verzichtet (gilt auch für das Teilgebiet Stadtweihergärten).
 - Einhergehend wird der Bereich entlang des Stefanswegs ebenfalls in die spezielle Mischzone «Stadtweiher Süd» überführt. Damit verbunden wird die max. Überbauungsziffer angepasst bzw. reduziert (da die bebaubaren Flächen insgesamt zunehmen). Die maximale Höhenkote im Bereich b1 (530.50 m ü. M) wird auf 532.0 m ü. M angehoben. Zudem wird in den Zusatzbestimmungen ergänzt, dass der Masterplan lediglich «wegleitenden» Charakter aufweist. Somit sind die darin enthaltenen Inhalte wie beispielsweise die definierte Pflichtbaulinie verschiebbar.
 - Im Weiteren ist in der speziellen Mischzone des Teilgebiets «Stadtweiher Süd» eine Tiefgarage mit öffentlichen und privaten Parkplätzen zu errichten. Im Rahmen des notwendigen Wettbewerbs ist die Erschliessung dieser Tiefgarage zu entwickeln. Dabei steht neben der im Masterplan definierten Variante noch eine Zusatzvariante in der Nähe des Hexenturms zur Verfügung. Planerisch sind die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen, dass beide Verbindungen umgesetzt werden könnten.

4.5 «Meierhof»

Bei der bestehenden Bauzone zwischen dem historischen Meierhof und dem nördlichen Zugang zum Städtli handelt es sich um eine sensible Lage, welche eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort und dessen (baulichen) Entwicklungsmöglichkeiten erfordert. Nach der Zurücknahme des Bebauungsplans an der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2018 hat der Stadtrat einerseits über die Grundstücke eine Planungszone errichtet, andererseits eine ortsbauliche Studie in Auftrag gegeben, in deren Rahmen verschiedene Entwicklungsszenarien mit und ohne Bebauung für das Gebiet Meierhof in einem erweiterten Perimeter zu prüfen waren.

Die Studie schlägt drei grundsätzliche Strategien für die Entwicklung des Gebiets Meierhof vor: Strategie «Freihaltezone» (Freihalten der Umgebung des Meierhofs), Strategie «Vorstadtbebauung» (Bebauung mit strassenbegleitenden Einzelgebäuden) und Strategie «Hofgruppe» (Stärkung des Hofensembles mittels Neubauvolumen südlich des Meierhofs). Für jede Strategie wurden verschiedene Subvarianten ausgearbeitet, welche anschliessend bezüglich ihrer spezifischen Vor- und Nachteile bewertet wurden. Die Strategie «Hofgruppe» wurde aufgrund der schwierigen Regelbarkeit der Besitz- und Zugehörigkeitsverhältnisse nicht weiterverfolgt, ebensowenig wie die Varianten aus der Strategie «Vorstadtbebauung», welche eine Ausweitung bzw. Verlagerung der Bebauung entlang der Eicherstrasse ortsaustrwärts vorschlagen.

Zu Handen der Mitwirkung weiterverfolgt werden eine Variante aus der Strategie «Vorstadtbebauung» (Bebauung im Rahmen der heutigen Möglichkeiten) sowie zwei Varianten aus der Strategie «Freihaltezone» (Freihalten kleinerer bzw. grösserer Perimeter). Die Umsetzung dieser Varianten in der Bau- und Zonenordnung sowie die daraus resultierenden Konsequenzen werden unter Ziff. 5.8 geschildert.

4.6 «Luzernerstrasse»

Ausgangslage

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung und der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) wurde das Areal «Luzernerstrasse» im Abschnitt Neumühle/Rebhalde bis und mit Gärtnerei Gabriel als potenzielles Entwicklungsgebiet definiert. Um die künftige Gestaltung dieses Gebiets zu definieren, ordnete der Stadtrat Sempach ein Workshopverfahren an. Dabei galt es insbesondere die Aufenthaltsqualität zu steigern und eine moderate Verdichtung an der lärmbelasteten Haupteinfallstrasse zu prüfen.

Prozess

Zur Prüfung der Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten im Areal «Luzernerstrasse» wurde eine ortsbauliche Studie durchgeführt. Diese wurde durch ein Planerteam, bestehend aus Städtebauern, Architekten

und Verkehrsplanern sowie einem Begleitgremium erarbeitet. Die Quartierbevölkerung wurde während zwei Workshops in den Planungsprozess miteinbezogen, wodurch diese die Möglichkeit hatte, Ihre Anliegen und Wünsche einzubringen.

Zielsetzungen

Im Rahmen der ortsbaulichen Studie sollten die Grundlagen für eine bauliche Entwicklung entlang der Luzernerstrasse sowie die Umgestaltung des angrenzenden Strassenraums geschaffen werden. Dabei galt es insbesondere die bestehenden Qualitäten und Potenziale zu eruieren sowie ein Zielbild auszuarbeiten, welches eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des Quartiers unter Berücksichtigung der bestehenden Sichtbeziehungen sowie einer gleichzeitigen Stärkung der Aussenraumqualität aufzeigt. Die Grundeigentümer galt es dabei in geeigneter Form in den Planungsprozess miteinzubeziehen. Das unten dargestellte Zielbild für die 1. Etappe (Abb. 13) zeigt den Zustand ohne Einbezug des Gärtnerei-Areals auf. Das Zielbild für die 2. Etappe (Abb. 14) zeigt eine mögliche Weiterentwicklung auf, sofern eine Änderung auf dem Areal der Gärtnerei Gabriel erfolgt.

Ergebnisse

Die Resultate der ortsbaulichen Studie sind im Masterplan mit zugehörigem Schlussbericht vom 20.08.2019 festgehalten, welcher die Grundlage für die Festlegung im Zonenplan und im BZR sowie die weiterführenden Planungsschritte bildet.



Abb. 13 Planausschnitt Zielbild 1. Etappe



Abb. 14 Planausschnitt Zielbild 2. Etappe

4.7 «Feld-Hubelstrasse»

Die Entwicklung des Gebiets Feld-Hubelstrasse erfolgte im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision. Die Planung, bestehend aus Zonenplanänderung, Änderung des Bau- und Zonenreglements, Bebauungsplan sowie erläuternden Unterlagen, wurde den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019 zur Beschlussfassung unterbreitet. Die Stimmberechtigten haben den Anträgen zugestimmt. Die Genehmigung durch den Regierungsrat ist noch ausstehend.

4.8 «Seefeld»

Die Entwicklung des Gebiets Seefeld erfolgt ebenfalls im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision. Die Planung, bestehend aus Zonenplanänderung, Änderung des Bau- und Zonenreglements, Bebauungsplan sowie erläuternden Unterlagen, gelangte vom 10. Juni bis zum 9. Juli 2019 zur öffentlichen Auflage und soll den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 26. November 2019 zur Beschlussfassung unterbreitet werden.

4.9 Weilerzone Kirchbühl

Vorgängig zur laufenden Ortsplanung wurden mit den betroffenen Grundeigentümern, der Denkmalpflege, der Dienststelle rawi und weiteren Interessierten die Leitlinien für die Entwicklung «Weiler Kirchbühl» erarbeitet.



Abb. 15 Planausschnitt ortsbauliche Entwicklung gemäss «Leitlinien für die Entwicklung Weiler Kirchbühl»

In einem nächsten Schritt werden die Leitlinien in einen Richtplan überführt. Anschliessend wird ein separates Mitwirkungsverfahren inklusive kantonaler Vorprüfung gestartet.

4.10 Sonstige laufende Planüberprüfungen

Zurzeit werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision weitere Plananpassungen geprüft:

- Umzonung/Nutzung Teile des Grundstücks Nr. 166 «Seevogtey» zur Sicherung der heutigen Nutzungsmöglichkeiten als Übergangsparkplatz, Standort für Zirkus, Reitveranstaltungen etc.
- Erweiterung der Möglichkeit für Errichtung von Gebäude im Bereich «Seeland».



Sofern eines oder beide Vorhaben weiterverfolgt werden, wird ein separates Mitwirkungsverfahren inklusive zweiter kantonaler Vorprüfung gestartet. Ziel ist es, allfällige Ergänzungen soweit möglich bis zur öffentlichen Auflage zu integrieren.

Im Weiteren war die Umsetzung der Erholungszone (Wasserungsstelle Wassersportler) im Bereich der Parzelle Nr. 166 zwischen Seevogtey und Sempachersee bereits im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision vorgesehen und wurde von der Gemeindeversammlung genehmigt. Die Umzonung wurde durch den Regierungsratsentscheid vom 16. Oktober 2007 jedoch ausgesetzt, da sich das betroffene Gebiet innerhalb der Naturschutzzone gemäss § 10 der Sempachersee-Schutzverordnung befindet. In seinem Bericht weist der Regierungsrat darauf hin, dass die Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), aufgrund des massiven Erholungsdrucks, einer entsprechenden Anpassung der Schutzbestimmungen grundsätzlich zustimmt. Die Voraussetzung dazu bildet ein ausreichender Ersatz im Sinne des ökologischen Ausgleichs nach § 5 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz. Die Stadt Sempach hat dazu Vorschläge ausgearbeitet. Eine Bereinigung mit der Dienststelle uwe ist allerdings noch ausstehend. Sobald diese Bereinigung vorgenommen sowie die Sempachersee-Schutzverordnung angepasst ist, wird die Sistierung aufgehoben, womit die Umzonung in Rechtskraft treten kann.

5. Änderungen im Zonenplan

5.1 Neue Zonensystematik

Bisheriger Zonenplan

Bauzonen	
	Stz Städtchenzone
	W2a Zweigeschossige Wohnzone a
	W2b Zweigeschossige Wohnzone b (Mattweid)
	W3a Dreigeschossige Wohnzone a
	W3b Dreigeschossige Wohnzone b (Feld)
	WAR3b Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone b (Hubelstrasse/Feld)
	WAR2 Zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone
	WS Spezielle Wohnzone Martinshöhe
	WAR3a Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone a (Sägernatt)
	WARs Wohn- und Arbeitszone Seesatz
	SBSt Sonderbauzone Stadtweiherzone A / B
	WARFr Wohn- und Arbeitszone Friedau
	SBGa Sonderbauzone für Erwerbsgartenbau
	Ar Arbeitszone
	Öz Zone für öffentliche Zwecke
	SpF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	Gr Grünzone C
	Gr Grünzone A
	Gr Grünzone B
	EZ Erholungszone A / B
	De Deponiezone Mussi
	Dz-N Deponiezone Neuhüsi
	We Weilerzone Kirchbühl
Nichtbauzonen	
	Lw Landwirtschaftszone
	ÜG-B Übriges Gebiet B
	ÜG-C Übriges Gebiet C (kantonale Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer)

Neuer Zonenplan


























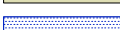
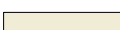

Bauzonen	
	Stz Städtchenzone
	W-A Wohnzone A
	W-B Wohnzone B
	W-C Wohnzone C
	W-D Wohnzone D
	W-E Wohnzone E
	W-EE Wohnzone Erhaltung und Erneuerung
	M-EE Mischzone Erhaltung und Erneuerung
	M-A Mischzone A
	M-B Mischzone B
	W-S Spezielle Wohnzone
	M-S Spezielle Mischzone
	A-A Arbeitszone A
	A-B Arbeitszone B
	A-C Arbeitszone C
	ZBP Zone mit Bebauungsplanpflicht
	ÖZ Zone für öffentliche Zwecke
	SF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	GG Grünzone Gewässerraum (überlagert)
	G Grünzone
	EZ Erholungszone A / B
	VZ Verkehrszone
Nichtbauzonen	
	LW Landwirtschaftszone
	We Weilerzone Kirchbühl
	R Reservezone Strategisches Arbeitsgebiet Honrich
	ÜGC Übriges Gebiet C (kantonale Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer)
	FG Freihaltezone Gewässerraum (überlagert)
	Dz-N Deponiezone Neuhüsi

Abb. 16 Übersicht zur bisherigen und neuen Zonensystematik (Bauzonen und Nichtbauzonen)

Mit der Ortsplanungsrevision werden verschiedene bestehende Zonen zusammengefasst oder weiter unterteilt sowie einzelne Zonen neu geschaffen. Darüber hinaus werden die bestehenden Bauzonen umbenannt: Aufgrund der Aufhebung der «Geschosse» mit der PBG-Revision 2014 wird neu eine «geschossneutrale» Bezeichnung für diese Zonen verwendet.

Die vorstehende Abbildung zeigt die Änderungen in der Zonenystematik der Bauzonen und Nichtbauzonen auf:

- Die Städtchenzone bleibt bestehen.
- Die zweigeschossigen Wohnzonen a (W2a) und b (W2b) (Mattweid) werden in der Wohnzone B (W-B) zusammengefasst. Die spezifischen Regelungen für das Gebiet Mattweid werden beibehalten (Anhang 1 BZR).
- Ein Teil der W2a im Gebiet Schauensee, für welches heute gegenüber der gewöhnlichen W2a reduzierte Höhenmasse gelten, wird der neuen Wohnzone A (W-A) zugeteilt.
- Die dreigeschossige Wohnzone a (W3a) wird zur Wohnzone C (W-C). Ein Teil der heutigen W3a wird in die neue Wohnzone E (W-E) umgezont.
- Die dreigeschossige Wohnzone b (W3b) (Feld) und die dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone b (WAr3b) (Hubelstrasse/Feld) werden in der Wohnzone D (W-D) zusammengefasst.
- Mehrere überbaute Gebiete werden aus verschiedenen Wohn- und gemischten Zonen in die neue Wohnzone bzw. Mischzone Erhaltung und Erneuerung (W-EE bzw. M-EE) umgezont.
- Die zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WAr2) wird zur Mischzone A (M-A).
- Die dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone a (WAr3a) (Sägematt), die Wohn- und Arbeitszone Seesatz (WArS) sowie die Sonderbauzone Stadtweiherzone A/B (SBSt) werden in der speziellen Mischzone (M-S) zusammengefasst. Die gebietsspezifischen Regelungen finden sich in einem neuen Anhang zum BZR.
- Die spezielle Mischzone Martinshöhe (WS) wird der speziellen Wohnzone (W-S) zugeteilt. Ebenfalls ganz oder teilweise der speziellen Mischzone zugeteilt werden die Gebiete Zihlweid, Wygart, Feldmatt/Feld und Feld-Hubelstrasse. Die gebietsspezifischen Regelungen finden sich in einem neuen Anhang zum BZR.
- Die Arbeitszone Ar wird in die Arbeitszonen A, B und C (A-A, A-B, A-C) differenziert.

- Neu eingeführt wird die Zone mit Bebauungsplanpflicht (ZBP). Die gebietsspezifischen Regelungen finden sich in einem neuen Anhang zum BZR (mit der laufenden Revision werden zwei Gebiete in die ZBP umgezont).
- Die Zone für öffentliche Zwecke, die Zone für Sport -und Freizeitanlagen sowie die Erholungszonen A und B bleiben bestehen.
- Die Grünzone C, welche der Sicherung der Gewässerräume mittels einer überlagerten Zone diente, wird zur Grünzone Gewässerraum (überlagert) (GG).
- Die Grünzone A wird zur Grünzone (G).
- Die Grünzone B, welche der Sicherung der Gewässerräume mittels einer Grundnutzungszone diente, entfällt. Die Gewässerräume werden künftig nur noch mittels überlagerter Grünzone Gewässerraum (GG) gesichert.
- Flächen für den Strassenverkehr (Grund-, Grob- und Feinerschliessung, ausgenommen Hauszufahrten) werden innerhalb des Siedlungsgebiets der neuen Verkehrszone zugeteilt.
- Die Landwirtschaftszone und das übrige Gebiet C (von der kantonalen Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer umfasstes Gebiet) bleiben bestehen.
- Auf das übrige Gebiet B wird grundsätzlich verzichtet, da die Entwicklungsgebiete bereits im räumlichen Entwicklungskonzept aufgezeigt sind. Ausnahme ist das Gebiet Honrich, welches als Variante der neuen Reservezone Strategisches Arbeitsgebiet Honrich zugeteilt wird (zum Gebiet Honrich inkl. Varianten für die Mitwirkung siehe Ziff. 5.9.2).
- Ausserhalb des Siedlungsgebiets wird der Gewässerraum mittels der neuen überlagerten Freihaltezone Gewässerraum gesichert.
- Das übrige Gebiet A umfasst gemäss § 56 Abs. 1 lit a PBG Land, «das keiner Nutzung zugewiesen werden kann». Darunter fallen gemäss Vorgaben des Kantons die Strassenflächen ausserhalb des Siedlungsgebiets (Verkehrsfläche) sowie die offenen Gewässer, sofern diese ausparzelliert oder breiter als 3 m sind.

5.2 Einzonung «Wygart»



Abb. 17 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

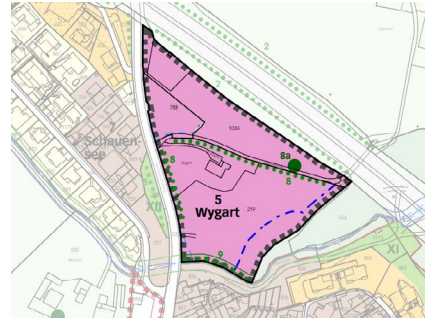


Abb. 18 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Übriges Gebiet B	Spezielle Wohnzone «Wygart»	<p>Das Gebiet «Wygart» mit einer Fläche von von 22'121 m² wird im REK als potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet. Auf Grundlage des durchgeführten Studienauftrags «Wygart» werden die Parzellen Nrn. 219, 788 und 1043 in eine spezielle Wohnzone «Wygart» eingezont. Die Zonenbestimmungen (ÜZ und Höhenmasse) stützen sich auf das Siegerprojekt des Studienauftrags, wobei sie noch einen geringfügigen Projektierungsspielraum zulassen. Um die Umsetzung des aus dem Studienauftrag hervorgegangenen Projektes sowie die angestrebten Qualitäten sicherzustellen, wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Bebauung des Areals erfolgt in zwei Etappen (vgl. Ziff. 9.2.2), wobei die Reihenfolge der Überbauung noch offen ist.</p> <p>Das Gebiet «Wygart» grenzt im Südosten an Wald. Die Waldfeststellung gemäss § 6 Abs. 2 lit. a des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) erfolgt parallel zur Ortsplanungsrevision. Der Entwurf des Waldfeststellungsplans liegt vor; die Auflage erfolgt mit der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision.</p> <p>Aufgrund der Einzonung wird eine Mehrwertabgabe fällig. Die entsprechenden Zahlungen fliessen in die Kasse des Kantons Luzern.</p>

5.3 Umzonungen in reguläre Wohn- und Mischzonen

5.3.1 Gebiet «Am Stampach»



Abb. 19 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

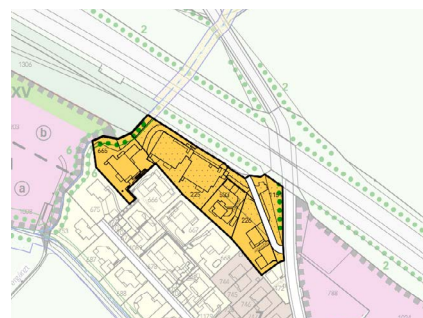


Abb. 20 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
2-geschossige Wohn- und Arbeitszone; 2-geschossige Wohnzone a;	Wohnzone C	<p>Die Parzelle Nr. 225 sowie Teile der Parzellen Nrn. 1151, 533 und 226 waren aufgrund der erhöhten Lärmbelastung bisher einer Zone mit gemischter Nutzung (Wohn- und Arbeitszone) zugewiesen. Die Grundstücke sind vollständig bebaut und nach Süden orientiert. Gewerbliche Nutzungen wurden nicht realisiert, es handelt sich um reine Wohnhäuser. Die Parzellen(teile) werden daher in die Wohnzone umgezont. Aufgrund der Lärmvorbelastung wird der heute der Wohn- und Arbeitszone zugeordnete Bereich in die Lärmempfindlichkeitsstufe III aufgestuft (vgl. separaten Bericht Lärmschutz).</p> <p>Aufgrund der realisierten talseitigen Fassadeno- und Gesamthöhen werden die Parzellen(teile) der Wohnzone C zugeordnet. Ebenfalls in die Wohnzone C aufgezont wird die angrenzende Parzelle Nr. 665. Aufgrund des zum Bach stark abfallenden Geländes weist das bestehende Gebäude überdurchschnittlich hohe talseitige Fassaden- und Gesamthöhen auf (da neu an der Stelle mit der grössten Höhendifferenz ab dem natürlichen Terrain gemessen wird).</p>

5.3.2 Gebiet «Röschmatte/Sägematt»

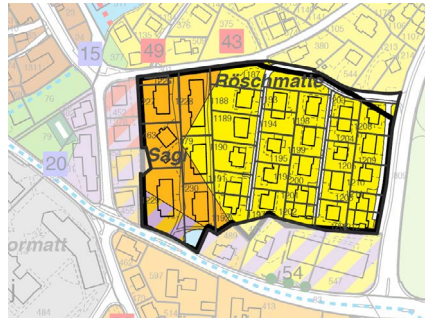


Abb. 21 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

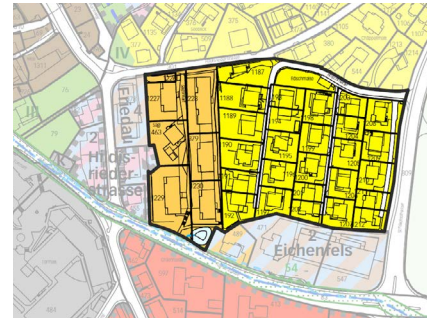


Abb. 22 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
2-geschossige Wohnzone a; 3-geschossige Wohnzone a; 3-geschossige Wohn- und Arbeitszone a	Wohnzone B; Wohnzone C	Das Quartier «Röschmatte/Sägematt» wurde auf Grundlage eines Gestaltungsplans bebaut. Der Gestaltungsplan ist weitestgehend realisiert. Die Bauzonen werden entsprechend der im jeweiligen Quartierteil realisierten talseitigen Fassaden-/ Gesamthöhen/ ÜZ in die neue Zonensystematik überführt und den passenden Wohnzonen (Wohnzone B bzw. Wohnzone C) zugeordnet. Der Gestaltungsplan bleibt bestehen (siehe Ziff. 7). Die Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan wird aufgehoben.

5.3.3 Gebiet «Feld/Stima»



Abb. 23 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

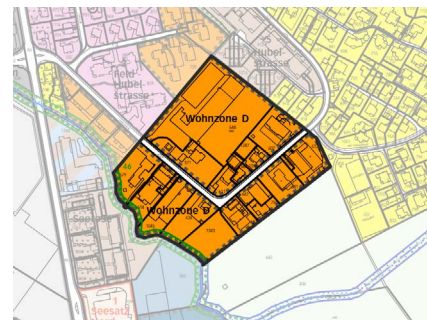


Abb. 24 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
3-geschossige Wohn- und Arbeitszone b	Wohnzone D	Das Gebiet «Feld/Stima» wird im REK als potenzielles Erneuerungs- und Verdichtungsgebiet für Wohnnutzung bezeichnet. Bereits die bisherigen Zonenbestimmungen waren auf eine Umstrukturierung hin zu einem Wohngebiet ausgelegt. Das Gebiet wird daher in eine Wohnzone (Wohnzone D) umgezont. Die Entwicklungsmöglichkeiten (Höhenmasse und Dichte resp. ÜZ) orientieren sich an der Planung für das nordwestlich angrenzende Gebiet Feld-Hubelstrasse. Zur Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen, koordinierten Entwicklung wird die Wohnzone D als Ganzes mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Abgrenzung der Gestaltungspläne obliegt dem Stadtrat. Die Gestaltungspläne müssen auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens beruhen.

5.4 Umzonungen in Wohn- und Mischzonen Erhaltung bzw. Erneuerung

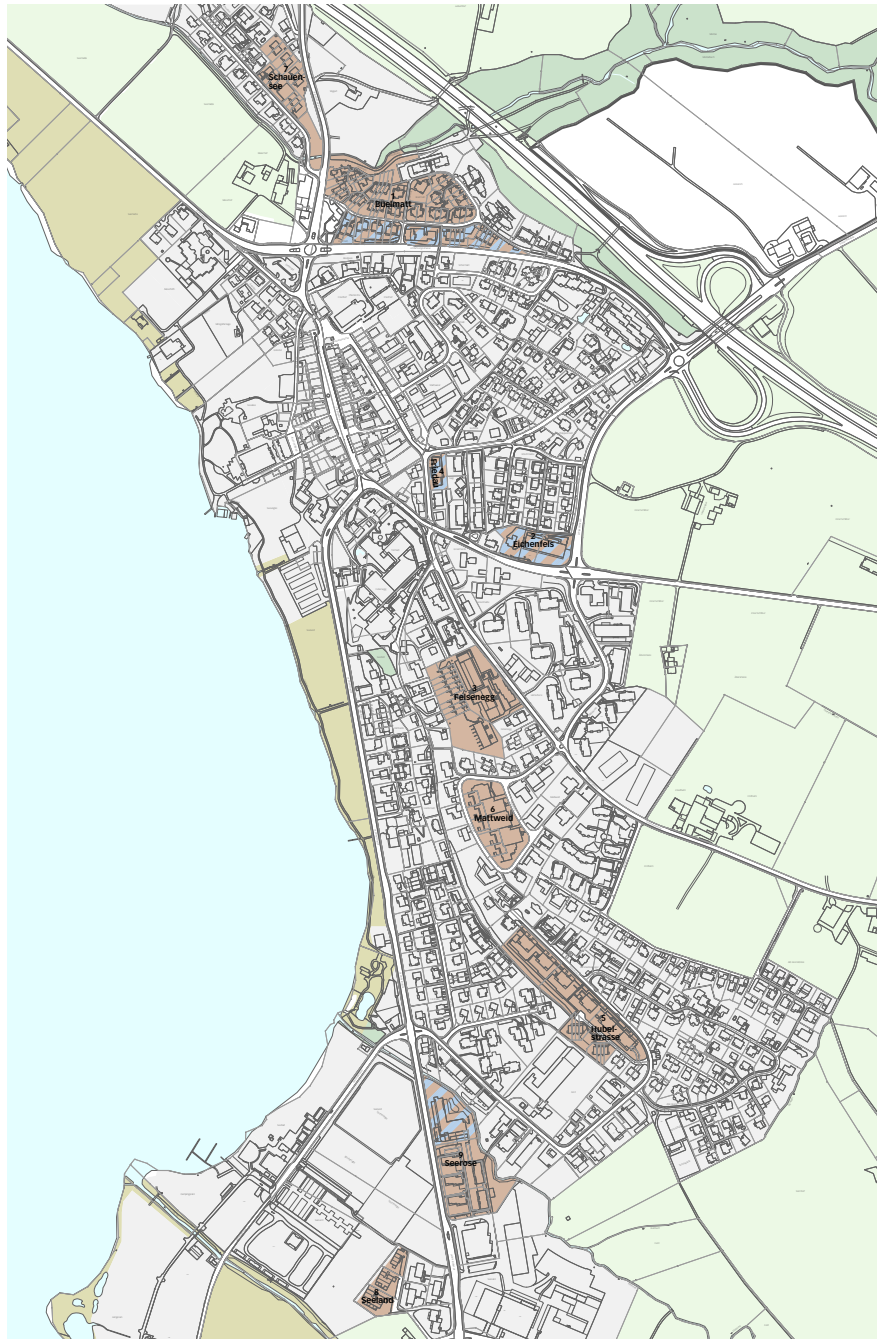


Abb. 25 Wohn- und Mischzonen Erhaltung und Erneuerung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden diverse Gebiete in die neu geschaffene «Wohnzone Erhaltung und Erneuerung» bzw. «Mischzone Erhaltung und Erneuerung» umgezont. Bei den Gebieten handelt es sich um Überbauungen, die im Rahmen von Gesamtkonzepten respektive auf Grundlage von Gestaltungsplänen erstellt worden sind.

Die Gebiete charakterisieren sich durch in sich stimmige, angemessen dichte und gestalterisch gut aufeinander abgestimmte Bebauungen, die in ihrer Grundstruktur erhalten sind und nicht wesentlich verändert werden sollen. Mit der Umzonung werden die Erhaltung und die zeitgemässe Erneuerung dieser Überbauungen unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstrukturen bezweckt. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen sind möglich, sofern sie innerhalb des vorhandenen baulichen Bestands erfolgen und sich gut in die bestehende Überbauung einordnen. Bauliche Erweiterungen sind in untergeordnetem Ausmass möglich, sofern sie sich gut einordnen.

Das BZR enthält im Anhang zu jeder Zone spezifische Bestimmungen, die bei der Beurteilung von baulichen Veränderungen zu berücksichtigen sind. Mit der Ortsplanungsrevision werden folgende (Teil-)Gebiete in die Wohnzone bzw. Mischzone Erhaltung und Erneuerung umgezont:

- Büelmatt
- Eichenfels
- Felsenegg
- Friedau
- Hubelstrasse
- Mattweid
- Schauensee
- Seeland
- Seerose.

5.5 Umzonungen in spezielle Wohn- und Mischzonen

5.5.1 Gebiete «Feldmatt/Feld» und «Feld-Hubelstrasse»



Abb. 26 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

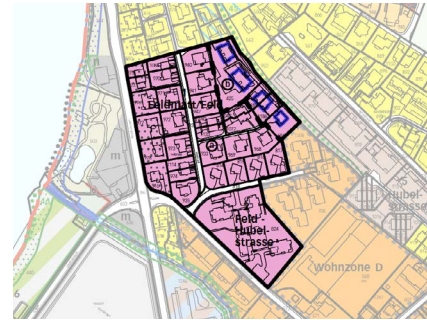


Abb. 27 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
2-geschossige Wohnzone a; 3-geschossige Wohnzone b	Spezielle Wohnzonen «Feldmatt/Feld» bzw. «Feld-Hubelstrasse»	<p>Das Gebiet Feldmatt/Feld wird gestützt auf den bestehenden Bebauungsplan (vom Regierungsrat am 21.11.2017 genehmigt) in die spezielle Wohnzone «Feldmatt/Feld» umgezont. Die massgeschneiderten Zonenbestimmungen entsprechen den Inhalten des Bebauungsplans (insb. differenzierte Höhenkoten pro Parzelle und Freihaltbereiche) und setzen diese soweit erforderlich in der Grundordnung um (gemäss Reglement zum Bebauungsplan ist die ÜZ im BZR festzulegen).</p> <p>Da die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte bauliche Entwicklung im Teilgebiet b (entspricht Bebauungsplanbereich II im Bebauungsplan) mit einer ÜZ nicht sinnvoll geregelt werden kann (insbesondere aufgrund der sehr unterschiedlich grossen Parzellen), werden auf die Festlegung einer ÜZ in diesem Bereich verzichtet und stattdessen Baubereiche im Zonenplan festgelegt.</p> <p>Das Gebiet Feld-Hubelstrasse wurde im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision in die spezielle Mischzone «Feld-Hubelstrasse» umgezont (Gemeindeversammlung vom 17.06.2019). Die Zonenbestimmungen werden grundsätzlich unverändert übernommen; einzig die mit der Teilrevision festgelegte AZ wird in eine ÜZ überführt. Die ÜZ entspricht dabei den im Bebauungsplan festgelegten Baubereichen, materiell ändert sich damit nichts.</p>

5.5.2 Gebiet «Seefeld»

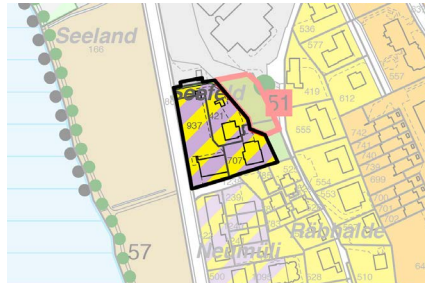


Abb. 28 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

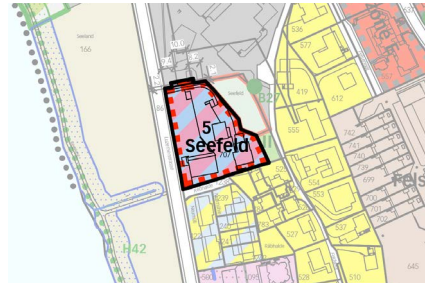


Abb. 29 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
2-geschossige Wohn- und Arbeitszone	Spezielle Wohnzonen «Seefeld»	Das Gebiet Seefeld wird im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision in die spezielle Mischzone «Seefeld» umgezont (öffentliche Auflage vom 10.06.-09.07.2019). Die Zonenbestimmungen werden grundsätzlich unverändert übernommen; einzig die mit der Teilrevision festgelegte AZ wird in eine ÜZ überführt.

5.5.3 Gebiete «Stadtweiher» und «Stadtweihergärten»

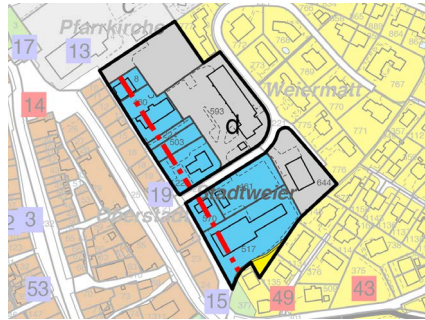


Abb. 30 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 31 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Sonderbauzone Stadtweiherzone A/B; Zone für öffentliche Zwecke	Spezielle Mischzone «Stadtweihergärten», Spezielle Mischzone «Stadtweiher», Grünzone V	<p>Das Stadtweiherareal wird gestützt auf die Ergebnisse der Testplanung «Stadtweiher und Hildisriederstrasse» in die speziellen Mischzonen «Stadtweihergärten» und «Stadtweiher» (mit den Teilgebieten a und b1-b3) überführt. Angrenzend an den Friedhof wird eine Fläche von gut 480 m² in eine Grünzone überführt, welche die Freihaltung des Übergangsbereichs zum Friedhof sicherstellt.</p> <p>Die massgeschneiderten Zonenvorschriften der speziellen Mischzonen stützen sich auf die Ergebnisse der Testplanung respektive des Masterplans vom 15.01.2019. Wie unter Ziffer 4.4 aufgeführt, wurde auf die Integration der Möglichkeit von kleineren Neubauten in der speziellen Mischzone «Stadtweihergärten» ohne qualifizierte Verfahren verzichtet.</p> <p>Das Gebiet «Stadtweiher Süd» wird in die drei Teilgebiete b1 - b3 aufgeteilt und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Über das gesamte Gebiet besteht eine maximale Überbauungsziffer von 0.29 sowie eine maximale Höhenkote je Teilgebiet. Spätestens im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens ist die Zufahrt zur Tiefgarage unter Berücksichtigung der zukünftig zu erwartenden Frequenzen zu definieren.</p>

5.5.4 Gebiet «Hildisriederstrasse»



Abb. 32 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 33 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Arbeitszone, Grünzone A, 3-geschossige Wohn- und Arbeits- zone a (WAR3-a)	Spezielle Mischzone «Hildisrieder- strasse»	Das Areal Hildisriederstrasse (Teil westlich der Hildisriederstrasse) wird gestützt auf die Ergebnisse der Testplanung «Stadtweiher und Hildisriederstrasse» in eine spezielle Mischzone mit massgeschneiderten Zonenbestimmungen überführt. Die spezielle Mischzone «Hildisriederstrasse» wird darüber hinaus um die Parzellen Nrn. 45 und 445 östlich der Hildisriederstrasse erweitert, da die Entwicklung beidseits der Hildisriederstrasse in einem Gesamtzusammenhang erfolgen soll. Um die Umsetzung des Masterplans, die koordinierte Entwicklung beidseits der Strasse sowie die angestrebten Qualitäten sicherzustellen, wird die spezielle Mischzone mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Gestaltungsplan muss auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens beruhen.

5.5.5 Gebiet «Seestrassen»

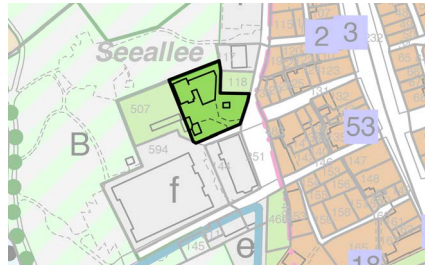


Abb. 34 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 35 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Grünzone a	Spezielle Mischzone «Seestrassen»	Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 507 beabsichtigt, die heute bestehenden Bauten durch einen Neubau zu ersetzen und damit auch die städtebauliche Situation und die Bauvolumen zu klären. Da dieses Vorhaben in der Grünzone nicht möglich ist und eine Umzonung bedingt, wurde eine Vorabklärung beim rawi durchgeführt. Der Kanton kann einer Umzonung im Grundsatz zustimmen, knüpft diese jedoch an diverse Voraussetzungen (z.B. nicht mehr Bauvolumen als der heutige Bestand, Begrenzung der Bebauung auf die östliche Parzellenhälfte, besonders sorgfältige Gestaltung der Bauvolumen, der Aussenräume und der Umgebung). Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, wird der östliche Teil der Parzelle Nr. 507 in die spezielle Mischzone «Seestrassen» mit massgeschneiderten Zonenbestimmungen umgezont. Zur Sicherstellung einer optimalen Eingliederung des Neubaus sowie der geforderten besonders hohen Qualitäten wird die Parzelle zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Gestaltungsplan muss auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens beruhen.

5.5.6 Gebiet «Luzernerstrasse»



Abb. 36 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

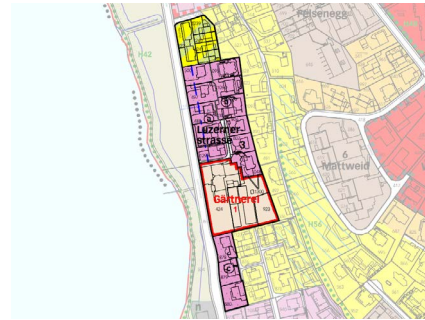


Abb. 37 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
2-geschossige Wohn- und Arbeitszone; 2-geschossige Wohnzone a; Sonderbauzone für Erwerbsgartenbau	Spezielle Wohnzone «Luzernerstrasse»; Zone mit Bebauungsplanpflicht «Gärtnerei»	Das Areal «Luzernerstrasse» wird gestützt auf die Ergebnisse der ortsbaulichen Studie «Luzernerstrasse» mehrheitlich der speziellen Wohnzone (mit den Teilgebieten a - c) zugewiesen. Das Areal der bestehenden Gärtnerei (Parz. Nrn. 424 und 1300) inklusive der unüberbauten Parzelle Nr. 923 wird aufgrund der noch nicht klaren Entwicklungsabsichten in eine Zone mit Bebauungsplanpflicht überführt (siehe Ziff. 5.6 nachfolgend). Die massgeschneiderten Zonenvorschriften stützen sich auf die Ergebnisse der ortsbaulichen Studie respektive des Masterplans vom 20.08.2019.

5.6 Umzonung in Zone mit Bebauungsplanpflicht

Ein Bebauungsplan ist gemäss § 69 i.V.m. § 63 PBG zwingend durch die Stimmberechtigten zu erlassen. Dafür kann er neu nicht nur in Einzelheiten, sondern weitergehend vom Zonenplan und vom BZR abweichen (§ 68 PBG). Neu ist es damit möglich, in der Grundordnung sogenannte «Zonen mit Bebauungsplanpflicht» auszuscheiden, für welche die Grundnutzung in der Grundordnung (Zonenplan und BZR) nur noch allgemein bestimmt wird. Die detaillierte Nutzungsordnung wird dann später im Bebauungsplan festgelegt. Eine Zone mit Bebauungsplanpflicht kann beispielsweise festgelegt werden, wenn die konkrete Entwicklung des Gebiets noch unklar ist oder wenn parallel zur Revision ein Verfahren läuft, das mehr Zeit beansprucht. Mit der vorliegenden Revision werden zwei Gebiete in die Zone mit Bebauungsplanpflicht umgezont:

5.6.1 Gebiet «Seesatz Nord»

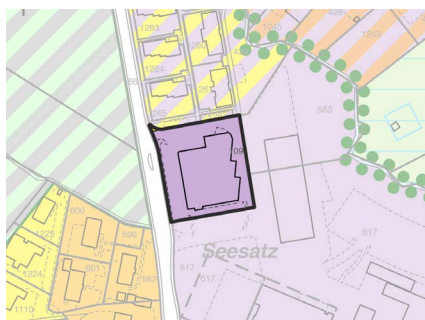


Abb. 38 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

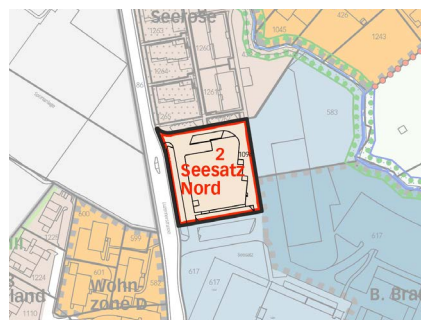


Abb. 39 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Arbeitszone	Zone mit Bebauungsplanpflicht «Seesatz Nord»	Das Gebiet «Seesatz Nord» (Coop-Areal) wird im REK als potenzielles Umstrukturierungsgebiet (Mischnutzung) bezeichnet. Da die konkrete Entwicklung des Gebiets zurzeit noch unklar ist, wird es in die Zone mit Bebauungsplanpflicht umgezont. Die gebietsspezifischen Regelungen finden sich in einem neuen Anhang zum BZR. Der Bebauungsplan muss auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens beruhen.

5.6.2 Gebiet «Gärtnerei»

Die Parzellen Nrn. 924 und 1300 mit der bestehenden Gärtnerei sowie die unüberbaute Parzelle Nr. 923 werden auf Grundlage der ortsbaulichen Studie «Luzernerstrasse» (siehe Abbildungen und Erläuterung unter Ziff. 5.5.6) in die Zone mit Bebauungsplanpflicht umgezont, da die konkrete Entwicklung des Gebiets zurzeit noch unklar ist. Die gebietsspezifischen Regelungen finden sich in einem neuen Anhang zum BZR. Der Bebauungsplan muss auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens beruhen.

5.7 Aufzonungen in Wohnzonen

5.7.1 Aufzoning «Büelhalde»



Abb. 40 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

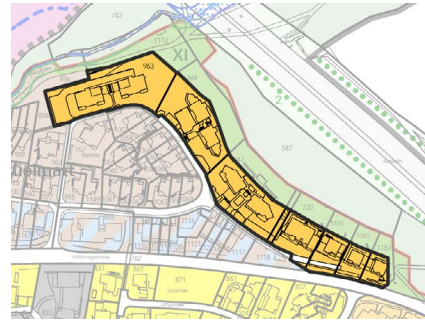


Abb. 41 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
2-geschossige Wohnzone a	Wohnzone C	Die Parzellen Nrn. 963, 464, 1047, 220, 1181, 1182 und 1183 stellen ein zusammenhängendes Gebiet am Waldrand dar. Die bestehenden Bauten wurden im Rahmen eines Gestaltungsplans erstellt und weisen gegenüber der bisherigen Wohnzone W2-a sowie den südlich gelegenen Bauten teilweise deutlich höhere talseitige Fassaden- und Gesamthöhen auf. Um Neu- oder Ersatzbauten im bisherigen Umfang sowie eine massvolle Verdichtung insbesondere im Bereich der heutigen Einfamilienhäuser (im südöstlichen Bereich) zu ermöglichen, werden die Parzellen in die neue Wohnzone C aufgezont. Eine parzellenübergreifende Entwicklung wird angestrebt.

5.7.2 Aufzoning «Bünten»

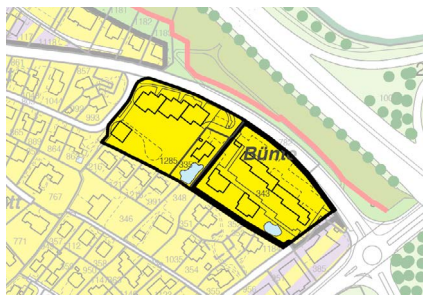


Abb. 42 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

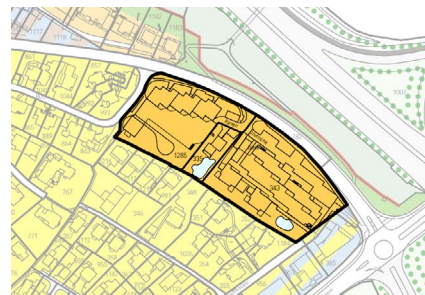


Abb. 43 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
2-geschossige Wohnzone a	Wohnzone C	Die Parzellen Nrn. 1285, 335 und 343 wurden auf Grundlage zweier verschiedener Gestaltungspläne bebaut, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden sollen (siehe Ziff. 7). Da im Rahmen der Gestaltungspläne teilweise ein zusätzliches Geschoss realisiert wurde, entspricht die Bebauung nicht der bisherigen Grundnutzung (W2-a). Das gesamte Gebiet wird daher in die Wohnzone C aufgezont.

5.7.3 Aufzoning «Seesatz West»



Abb. 44 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

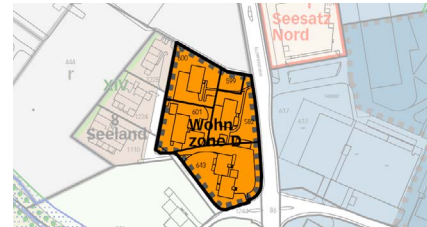


Abb. 45 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
3-geschossige Wohnzone a	Wohnzone D	Das Gebiet «Seesatz West» weist heute drei und viergeschossige Gebäude ohne und mit Dachgeschoss auf (mit talseitigen Fassadenhöhen von knapp 10 m bis über 15 m). Mit der Ortsplanungsrevision wird es gesamthaft in die neue Wohnzone D mit Gestaltungsplanpflicht aufgezont. Die Zone orientiert sich an den höheren Gebäuden des Gebiets und ermöglicht eine massvolle Verdichtung gegenüber der bisherigen Bebauung.

5.7.4 Aufzoning «Hubelweid/Mattweid/Hültschern/Grünhalde»

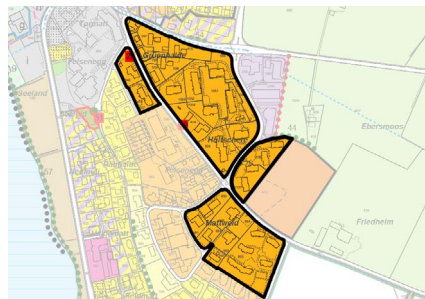


Abb. 46 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

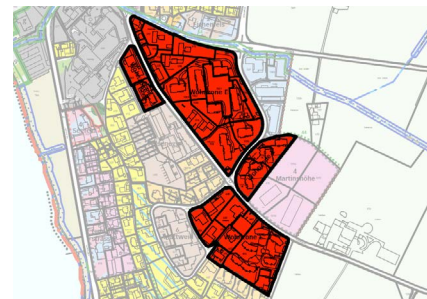


Abb. 47 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
3-geschossige Wohnzone a	Wohnzone E	Die Mehrfamilienhaussiedlungen Hubelweid/Mattweid und Hültschern/Grünhalde werden im REK als potenzielle Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete bezeichnet. Die Siedlungen wurden zwischen ca. 1970-1990 erstellt und müssen in den nächsten Jahren aufgrund ihres Alters saniert werden. Das Gebiet ist geprägt von grösseren zusammenhängenden Siedlungsstrukturen. Teilweise bestehen bereits heute massiv höhere Bauten, als dies in der bisherigen Wohnzone W3-a zulässig wäre (z.B. im Gebiet Mattweid). Um die im REK angestrebte Entwicklung zu ermöglichen, wird das gesamte Gebiet in die neue Wohnzone E aufgezont. Die Entwicklungsmöglichkeiten (Bauhöhen und Dichte resp. ÜZ) in der Wohnzone E orientieren sich an der Überbauung Martinshöhe. Zur Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen, koordinierten Entwicklung wird die Wohnzone E als Ganzes mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Abgrenzung der Gestaltungspläne obliegt dem Stadtrat. Die Gestaltungspläne müssen auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens beruhen.

5.8 Umzonungen im Gebiet Meierhof

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus der ortsbaulichen Studie (vgl. Ziff. 4.5) werden der Bevölkerung in der Bau- und Zonenordnung folgende drei Varianten zur öffentlichen Mitwirkung unterbreitet. Je nach Wahl der Variante können auf die Stadt Sempach Wertminderungsklagen zukommen. Dabei sind indikative Kostenfolgen im nachfolgenden Umfang nicht auszuschliessen, wobei auch mit tieferen oder höheren Entschädigungszahlungen zu rechnen ist:

- Variante 1: Beibehaltung der Überbaumöglichkeit (Keine Kostenfolgen)
- Variante 2: Rückzonung kleiner Perimeter (Kostenfolge bis 1.5 Mio. CHF)
- Variante 3: Rückzonung grösserer Perimeter (Kostenfolge bis 2.5 Mio. CHF)

5.8.1 Variante 1: Beibehalten Überbaumöglichkeit



Abb. 48 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

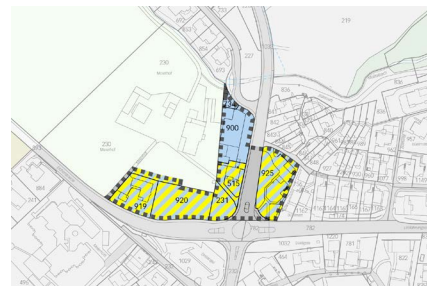


Abb. 49 Ausschnitt Zonenplan neu Variante 1

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone, Arbeitszone, Gestaltungsplanpflicht Parz. 920	Mischzone A, Arbeitszone A, Gestaltungsplanpflicht (über alles)	<p>Die heute der zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (WAR2) zugeordneten Grundstücke und Grundstücksteile werden der Mischzone A zugeteilt, welche die WAR2 in der Grundordnung ablöst. Die heute der Arbeitszone zugeordneten Grundstücke und Grundstücksteile werden der Arbeitszone A zugeteilt. Der gesamte im Rahmen der ortsbaulichen Studie betrachtete Perimeter wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, um eine optimale Eingliederung sowie hohe architektonische Qualitäten von Erweiterungs-, Ersatz- und Neubauten an dieser sensiblen Lage zu gewährleisten. Der Gestaltungsplan muss auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens beruhen.</p> <p>Die in der Mischzone A zulässige max. Gesamthöhe bzw. talseitige Fassadenhöhe von 11.0 m liegt deutlich unter den heutigen Bestimmungen wie auch unter den bei der Teilrevision und dem Bebauungsplanentwurf vom Juni 2018 vorgesehenen Höhenmassen (für die «Wohn- und Arbeitszone Meierhof» waren damals eine Gesamthöhe von 13.00 m und eine Fassadenhöhe von 11.50 m vorgesehen). Mit den 11.0 m lässt sich eine dreigeschossige Bebauung realisieren.</p>

Die in der Arbeitszone A zulässige max. Gesamthöhe bzw. talseitige Fassadenhöhe entspricht in etwa den Möglichkeiten nach geltender Bau- und Zonenordnung. Neu gilt in der Arbeitszone jedoch zugunsten einer häuslicher Nutzung des Bodens ergänzend eine minimale talseitige Fassadenhöhe.

Mit dem Gestaltungsplan darf gemäss Anhang 10 zum BZR nicht von den baulichen Höchstmassen abgewichen werden (kein Bonus zur Gesamt- bzw. Fassadenhöhe und kein Zuschlag zur ÜZ).

5.8.2 Variante 2: Rückzonung kleinerer Perimeter



Abb. 50 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 51 Ausschnitt Zonenplan neu Variante 2

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone, Arbeitszone, Gestaltungsplanpflicht Parz. 920	Landwirtschaftszone, Mischzone A, Arbeitszone, Gestaltungsplanpflicht (Bauzone)	<p>Die Grundstücke Nrn. 919, 920, 231 und 230 (Teilfläche, welche heute in der Bauzone ist) werden in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die übrigen Grundstücke werden analog der heutigen Zonenzuteilung der Arbeitszone A bzw. der Mischzone A zugeteilt (vgl. auch Variante 1). Die in der Bauzone verbleibenden Grundstücke werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, um eine koordinierte Bebauung an diesem sensiblen Ort sicherzustellen. Der Gestaltungsplan muss auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens beruhen. Mit dem Gestaltungsplan darf gemäss Anhang 10 zum BZR nicht von den baulichen Höchstmassen abgewichen werden (kein Bonus zur Gesamt- bzw. Fassadenhöhe und kein Zuschlag zur ÜZ).</p> <p>Die Auszonung dürfte dazu führen, dass der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 920 eine Wertminderungsklage im Umfang von 1.0-1.5 Mio. CHF gegen die Gemeinde einreichen wird. Aufgrund des Erschliessungsstands, der Gestaltungsplanpflicht und weiterer Faktoren wird erwartet, dass das Gericht, sofern es eine Entschädigungspflicht gegen die Gemeinde anerkennt, eine Entschädigung leicht unterhalb oder am untersten Rand der obigen Bandbreite verfügen dürfte, wobei auch mit tieferen wie auch mit noch höheren Entschädigungszahlungen zu rechnen ist. Dazu kommt noch ein Abwertungsbedarf auf dem von der Gemeinde selber gehaltenen Grundstück Nr. 231. Bei diesem Grundstück ist eine Bilanzbereinigung um 340'000 CHF zu machen.</p> <p>Insgesamt ist bei der Variante mit einer Wertminderungsklage inkl. Abschreibung des gemeindeeigenen Grundstücks von bis zu ca. 1.5 Mio. CHF zu rechnen.</p>

5.8.3 Variante 3: Rückzonung grösserer Perimeter



Abb. 52 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

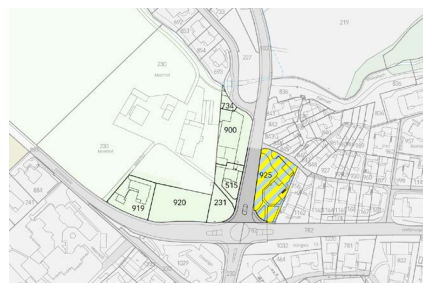


Abb. 53 Ausschnitt Zonenplan neu Variante 3

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone, Arbeitszone, Gestaltungsplanpflicht Parz. 920	Landwirtschaftszone, Mischzone A	<p>Die Grundstücke Nrn. 919, 920, 231, 230 (Teilfläche, welche heute in der Bauzone ist), 515, 900 und 734 werden in die Landwirtschaftszone ausgezont. Das Grundstück Nr. 925 im Gebiet Büelmatt verbleibt analog der heutigen Zonenzuteilung in der Mischzone A (vgl. auch Variante 1). Auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für das einzelne Grundstück wird verzichtet. Im Falle eines Neubauvorhabens kann der Stadtrat bei Bedarf auf Grundlage von Art. 4 BZR ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen.</p> <p>Bzgl. der Grundstücke Nrn. 920 und 231 gelten die Ausführungen gemäss Variante 2.</p> <p>Zusätzlich ist damit zu rechnen, dass auch die Eigentümer der übrigen auszuzonenden Grundstücke (Nrn. 230, 515, 900, 921 und 734) eine Wertminderungsklage gegen die Gemeinde einreichen werden. Nachdem diese Grundeigentümer nur noch im Rahmen der heute bestehenden Überbauungen verfügen können, besteht das Risiko, dass das Gericht eine Entschädigungspflicht der Gemeinde anerkennen könnte. Diese dürfte gesamthaft aufgrund des bestehenden Überbauungsstands für die obigen Grundstücke unterhalb einer Grenze von 1 Mio. CHF liegen, wobei mit tieferen als auch noch höheren Entschädigungszahlungen zu rechnen ist, abhängig von einem Urteil in der Variante B.</p> <p>Insgesamt ist bei dieser Variante mit einer Wertminderungsklage im Umfang von bis zu ca. 2.5 Mio CHF zu rechnen.</p>

5.9 Aufhebung Übriges Gebiet B, Reservezone Honrich

Das Land, auf dem langfristig die Bauzone erweitert werden soll (nach 2035), resp. die potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete werden neu im REK bezeichnet. Es ist daher nicht mehr nötig, diese Flächen auch im Zonenplan festzulegen. Auf die Ausscheidung von «übrigen Gebieten B (ÜG-B)» resp. von «Reservezonen», wie das ÜG-B im Kanton Luzern neu heisst, wird im Zonenplan daher grundsätzlich verzichtet.

5.9.1 Übrige Gebiete B (ohne Honrich)

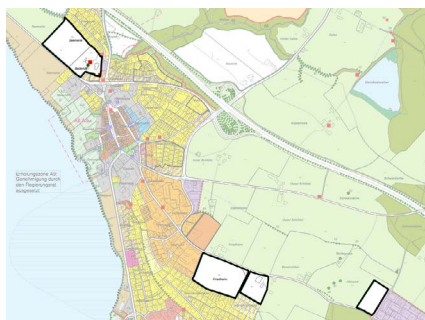


Abb. 54 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

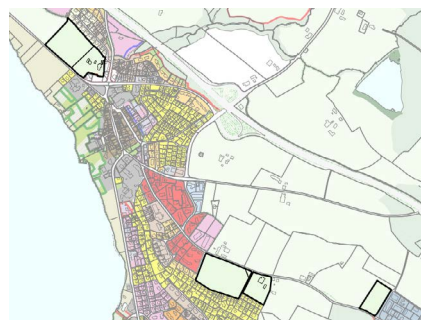


Abb. 55 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Die folgenden bisher als «übriges Gebiet B» (neu Reservezone gemäs § 55 PBG) ausgeschiedenen Gebiete werden aus dem Zonenplan entlassen:

- Allmend, Teil von Grundstück Nr. 1020
- Friedheim, Grundstücke Nrn. 404 und 655
- Meierhof, Grundstück Nr. 230
- Seematte, Grundstück Nr. 229

Ein Teil der oben entlassenen Gebiete sind im vom Stadtrat am 25. Januar 2018 verabschiedeten räumlichen Entwicklungskonzept langfristig als potenzielle Einzonungsgebiete definiert (Seematte und Teile der Grundstücke Friedheim).

5.9.2 Gebiet Honrich

Das Gebiet Honrich stellt betreffend Reservezonen ein Spezialfall dar, da dieses im kantonalen Richtplan als «strategisches Arbeitsgebiet» bezeichnet wird. Der Kanton empfiehlt daher, das Gebiet Honrich im Zonenplan als Reservezone auszuweisen. Mit der Bezeichnung von strategischen Arbeitsgebieten schafft der Kanton Reserven für die Ansiedlung von Grossbetrieben mit einem hohen volkswirtschaftlichen Nutzen. Diese sollen im konkreten Bedarfsfall rasch planerisch abgeschlossen und baulich realisiert werden können. Dabei liegt die Kompetenz für eine finale Einzonung des Gebiets bei der Gemeindeversammlung.

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus den Diskussionen im Stadtrat sowie in der Ortsplanungskommission werden der Bevölkerung in der Bau- und Zonenordnung folgende zwei Varianten zur öffentlichen Mitwirkung unterbreitet:

Variante 1: Festlegung einer Reservezone im Gebiet Honrich



Abb. 56 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

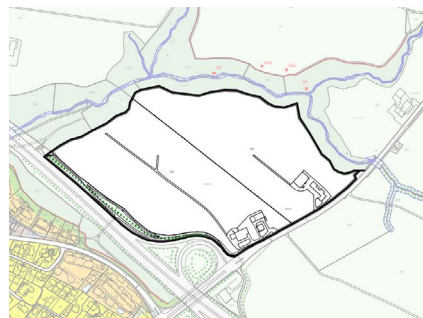


Abb. 57 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Das bereits heute als «Übriges Gebiet B» festgelegte Gebiet Honrich wird in den neuen Zonenplan übernommen bzw. als «Reservezone strategisches Arbeitsplatzgebiet Honrich» festgelegt. Der bisherige Art. 38 Abs. 4 BZR wird teilweise übernommen, ergänzt und neu in Art. 20 BZR reglementiert.

Diese Festlegung entspricht einerseits den Empfehlungen des Kantons Luzern bzw. dem kantonalen Richtplan, andererseits kann die Stadt Sempach damit die Rahmenbedingungen für eine allfällige Entwicklung definieren. Über eine allfällige Einzonung würden die Stimmberechtigten der Stadt Sempach im Bedarfsfall separat befinden.

Variante 2: Verzicht auf die Festlegung der Reservezone



Abb. 58 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 59 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Das «Übrige Gebiet B» Honrich wird nicht in den neuen Zonenplan übernommen resp. das Gebiet wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der bisherige Art. 38 BZR wird ersatzlos gestrichen.

5.10 Aufhebung von Grünzonen

Mehrere Grünzonen entlang von Gewässern, die gemäss bisherigem BZR der Freihaltung von Bachufern dienten, werden aufgehoben, da der Schutz der Bachufer künftig mittels der mit der Gesamtrevision auszuscheidenden Gewässerräume gewährleistet wird (siehe Ziff. 5.13 sowie separaten Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume). Die aufzuhebenden Grünzonen in den Gebieten Zihlweid, Büelmatt und Seesatz können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

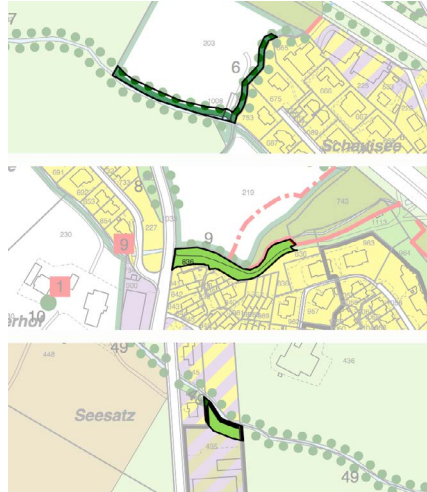


Abb. 60 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

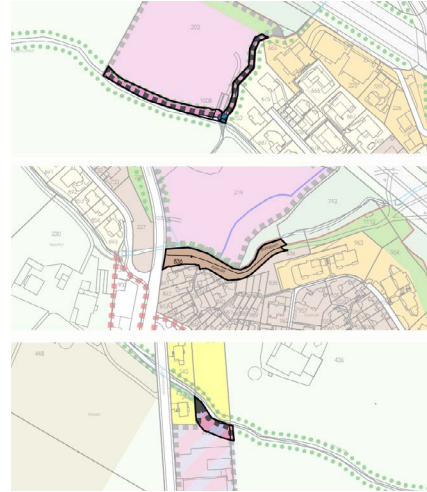


Abb. 61 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

5.11 Aufhebung Deponiezone «Mussi»

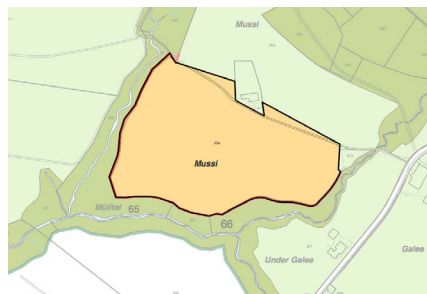


Abb. 62 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 63 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Deponiezone Mussi	Landwirtschaftszone	<p>Die Deponiezone «Mussi» wurde in der Zwischenzeit vollständig renaturiert und wird als solche nicht mehr benötigt. Daher soll die der Deponiezone zugewiesene Fläche der Teilparzelle Nr. 294 im Umfang 7.7 ha aufgehoben und in die Landwirtschaftszone überführt werden. Einhergehend wird die bestehende statische Waldfeststellung aufgehoben.</p> <p>Das Vorhaben entspricht dem bestehenden Art. 28 Abs. 3 BZR, welcher besagt, dass nach Abschluss der Deponie das Areal wieder der Landwirtschaftszone zugeführt werden soll.</p>

5.12 Anpassungen Weilerzone Kirchbühl

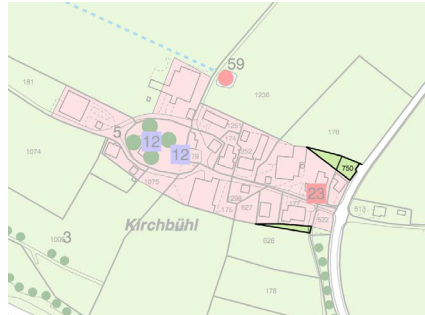


Abb. 64 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 65 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Landwirtschaftszone	Weilerzone Kirchbühl	Im Weiler Kirchbühl werden einerseits die Weilerzone bzw. die Landwirtschaftszone bei den Parzellen Nrn. 176, 627 und 177 an die neue Parzellierung angepasst bzw. arrondiert.

Andererseits wird die Weilerzone auf Parzelle Nr. 750 nordwärts erweitert, um den Spielraum für einen allfälligen Ersatzneubau etwas zu vergrössern (hinsichtlich der Umgebungsgestaltung). Dabei ist zu berücksichtigen, dass gemäss Leitlinien Kirchbühl (Stand 15.12.2017) Ersatzneubauten nur unter hohen Qualitätsanforderungen möglich sind und sich bezüglich Massstab und Form an das bauliche Umfeld anpassen müssen. In einem separaten Verfahren wird ein Richtplan Kirchbühl entwickelt, welcher auf den Leitlinien Kirchbühl vom 15.12.2017 aufbaut.



5.13 Ausscheidung der Gewässerräume

Die geänderte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verlangt von den Kantonen, die erforderlichen Gewässerräume zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, zum Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung in der Nutzungsplanung festzulegen (Art. 36a GSchG). Der Kanton hat die Festlegung des Gewässerraums an die Gemeinden delegiert und festgehalten, dass sie dazu in der Regel Grünzonen und Freihaltezonen ausscheiden (§ 11a der Kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 23. September 1997).

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die Gewässerräume entlang der Fliessgewässer und der stehenden Gewässer im ganzen Gemeindegebiet festgelegt. Die Gewässerräume werden hierfür in der Nutzungsplanung mittels überlagernden «Grünzonen Gewässerraum» (innerhalb der Bauzone) bzw. überlagernden «Freihaltezonen Gewässerraum» (ausserhalb der Bauzone) gesichert (im Detail siehe separaten Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume). Für die Nutzung und Bebauung entlang der Gewässer gelten damit künftig:

- die im Zonenplan sowie im ergänzenden Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum (dient der besseren Lesbarkeit) festgelegten Gewässerräume in Verbindung mit den entsprechenden BZR-Bestimmungen,
- die Gewässerabstände nach Wasserbaugesetz (aktuell in Revision),
- die ergänzenden kommunalen Abstandsbestimmungen entlang von bestimmten Gewässern gemäss Art. 40 BZR.

5.14 Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen

Das neue PBG verlangt die Ausscheidung von Verkehrszonen, welche die Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr umfassen (§ 52 PGB). Gemäss § 11 PBV zählen zu den Strassenflächen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung, nicht jedoch die Hauszufahrten. Damit können innerhalb des Siedlungsgebiets liegende Erschliessungsstrassen – unabhängig davon, ob sie ausparzelliert oder Bestandteil von angrenzenden Grundstücken und ob sie sich im privaten oder öffentlichen Eigentum befinden – grundsätzlich nicht mehr der überbaubaren Bauzone (resp. einer Bauzone mit Ausnützung) zugewiesen werden und können somit der Grundstücksfläche nicht mehr angerechnet werden. Entsprechend müssen diese Flächen in die neue «Verkehrszone» überführt werden. Übergeordnete Strassen ohne Erschliessungsfunktion (angrenzend an und ausserhalb der Bauzone) und Bahntrassees sind in der Regel dem «übrigen Gebiet a» gem. § 56 PBG zuzuweisen («Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann»). Gemäss kantonalen Vorgaben ist dieses Land im Fall von Strassen/Bahntrassees als «Verkehrsfläche» zu bezeichnen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die Verkehrszonen und Verkehrsflächen (übriges Gebiet a) auf Grundlage der kantonalen Richtlinie «Darstellung der Verkehrszonen (§ 52 PGB) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen» vom Juni 2014 ausgeschieden.

5.15 Randbepflanzung entlang von Siedlungsrändern

Bereits bislang galten entlang von Zonenrändern bei Arbeitszonen Vorgaben zur Randbepflanzung (Art. 25 Abs. 6 altBZR in Verbindung mit Darstellung im Zonenplan), z.B. in den Gebieten Allmend und Seesatz/B. Braun.

Mit der Ortsplanungsrevision soll dem Thema der landschaftlichen Eingliederung von Bauten und Anlagen mehr Gewicht gegeben werden. Zu diesem Zweck werden die Vorgaben zur Zonenrandbepflanzung auf weitere Bauzonen am Siedlungsrand, wo eine bauliche Entwicklung angedacht oder ermöglicht wird, erweitert. Die Bauzonenränder, entlang derer künftig eine Zonenrandbepflanzung anzulegen ist, können dem Zonenplan entnommen werden (rot punktierte Linie). Zonenrandbepflanzungen haben mindestens folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Bepflanzung mit Hochstammbäumen und Sträuchern aus überwiegend standortgerechten, einheimischen Arten,
- Anlage innerhalb der Zonengrenze auf Kosten der Grundeigentümer,
- periodische Pflege wie Rückschnitt, Ersatzpflanzungen u. dgl. erfolgen durch den Eigentümer auf eigene Kosten.
- Die Randbepflanzungen haben sich am natürlichen Geländeverlauf und an der Bebauungsstruktur zu orientieren.

5.16 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden auf Grundlage von § 75 Abs. 1 PBG folgende Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt:

- alle speziellen Wohn- und Mischzonen mit Ausnahme der speziellen Mischzone «Stadtweihergärten», der speziellen Mischzone Seefeld (Bebauungsplan im Verfahren), der speziellen Wohnzone Feldmatt/Feld (Bebauungsplan bestehend) und der speziellen Wohnzone Feld-Hubelstrasse (Bebauungsplan an Gemeindeversammlung vom 17.06.2019 beschlossen/zur Genehmigung beim Regierungsrat eingereicht),
- die gesamte Wohnzone D (Abgrenzung der einzelnen Gestaltungspläne erfolgt durch den Stadtrat),
- die gesamte Wohnzone E (Abgrenzung der einzelnen Gestaltungspläne erfolgt durch den Stadtrat).

Die ergänzenden Vorschriften zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, welche gemäss § 75 PBG Abs. 1 Satz 2 zu erlassen sind, finden sich in einem neuen Anhang zum BZR (Anhang 10).

Folgende im bisherigen Zonenplan festgelegten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht werden aufgehoben, da die Gestaltungspläne mittlerweile erarbeitet wurden und die Bebauungen realisiert sind:

- Gebiet Büelmatt,
- Gebiet Bünthe,
- Gebiet Röschmatte/Sägematt.

5.17 Gebiete mit Bebauungsplanpflicht

Die Bebauungsplanpflicht im Gebiet Seevogtei wird aufgehoben, da die Entwicklungsabsichten für diesen Bereich noch zu klären sind.

Die Bebauungsplanpflicht über die spezielle Mischzone Seefeld wird im Zonenplan gestrichen, wenn der Bebauungsplan in Kraft ist.

Die Gebiete «Seesatz Nord» (Coop-Areal) und «Gärtnerei» (Areal Gärtnerei Gabriel) werden in die Zone mit Bebauungsplanpflicht umgezont (siehe Ziff. 5.6).

5.18 Überlagerung «ergänzende Bestimmungen gemäss Anhang 1 BZR»

In den Gebieten Mattweid (bisherige zweigeschossige Wohnzone b) und Feldweg (Parzellen Nrn. 635, 872 und 1088) galten bislang spezifische Bestimmungen zu Bauhöhen (Höhenkoten), Abstandsbereichen, Einfriedungen oder Gebäudelängen. Diese Bestimmungen werden beibehalten, sie werden jedoch redaktionell in einen neuen Anhang zum BZR verschoben. Damit aus dem Zonenplan ersichtlich ist, dass auf einzelnen Grundstücken ergänzende Bestimmungen gelten, werden die betroffenen Gebiete mit einer neuen Überlagerung (blaue Schraffur im Zonenplan) belegt, die auf den entsprechenden Anhang zum BZR verweist.

6. Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)

6.1 Systematik

Der Aufbau des neuen BZR unterscheidet sich vom bisherigen. Grundlagen der neuen Systematik des BZR sind das revidierte PBG und die neue PBV sowie das vom BUWD bereitgestellte Muster-BZR vom Juli 2019. Das Muster-BZR ist unterteilt in einen Teil «Mindestinhalt», von dem nur in begründeten Fällen abgewichen werden soll, und in einen Teil «Ergänzen der Inhalt», der für die Regelung gemeindespezifischer Bedürfnisse zu verwenden ist. Das neue BZR entspricht in seiner Struktur dem verbindlichen Teil des Muster-BZR weitestgehend. Es ist in folgende Abschnitte unterteilt:

- Ingress
- I. Allgemeines
- II. Zonenbestimmungen
- III. Bauvorschriften
- IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen
- Anhänge

6.2 Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist in jedem Fall vorbehalten. Das BZR regelt grundsätzlich nur noch, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Zur besseren Orientierung der Rechtsanwendenden wird unter jedem Artikel im BZR auf die massgebenden Bestimmungen des PBG verwiesen.

6.3 Neues Höhensystem: Gesamt- und Fassadenhöhen

6.3.1 Neue Rahmenbedingungen

Das revidierte PBG und die neue PBV sehen in Bezug auf die Regelung der Bauhöhen grundlegende Änderungen vor. Diese bedingen eine umfassende Umstellung des bisherigen Höhensystems, welches sich aus einer Kombination aus Geschosshöhe (Anzahl Vollgeschosse) und Bestimmungen zur Geschosshöhe, zu den Dach- und Attikageschossen sowie den Untergeschossen kennzeichnete. Folgende Änderungen des PBG und der PBV sind mit der Revision umzusetzen:

- Die «Geschossigkeit» wird aufgehoben, d.h. planungsrechtlich gibt es künftig keine Unter-, Voll- und Dachgeschosse mehr. Damit können den einzelnen Zonen auch keine Geschosshöhen mehr zugewiesen werden.
- Für jede Bauzone ist zwingend eine Gesamthöhe festzulegen (§ 139 PBG). Nach dieser bemisst sich künftig der Grenzabstand (§§ 122 und 139 Abs. 1 und 2 PBG).
- Ergänzend können insbesondere aus gestalterischen Gründen (Dachgestaltung) Fassadenhöhen festgelegt werden, wobei zwischen trauf-,

- giebel-, berg- oder talseitigen Fassaden unterschieden werden kann (§ 139 Abs. 3 PBG).
- Werden Fassadenhöhen festgelegt, so gilt für die Dachgestaltung die Dachnorm, d.h. die Dachkonstruktion oder ein zurückversetzter Gebäudeteil dürfen eine Ebene, die von der zulässigen Fassadenhöhe aus mit einem Winkel vom 45° ansteigt, nicht überschreiten (§ 35 PBV).
 - Im Weiteren kann die Zurückversetzung des «obersten Geschosses» (Attikageschoss) geregelt werden (§ 139 Abs. 4 PBG, § 36 PBV).

6.3.2 Zielsetzungen in Bezug auf die künftige Höhenregelung

Grüne Wohnquartiere

In den «grünen Wohnquartieren» gemäss Bezeichnung im REK (Gebiete am Hang, am Ortsrand und an landschaftlich prägnanten Lagen) liegt der Fokus auf durchgrüneten Quartieren mit einem hohen Grünflächenanteil. Die Quartierstrukturen sollen erhalten und die bestehenden Qualitäten gesichert und gestärkt werden. Eine Verdichtung, insbesondere eine Entwicklung in die Höhe (über die heutigen Möglichkeiten hinaus) steht hier nicht im Vordergrund. Für die Umsetzung des neuen Höhensystems bedeutet das, dass sich die neuen Höhenmasse an den heutigen Möglichkeiten orientieren sollen (es soll nicht mehr, aber auch nicht weniger möglich sein). Diese Stossrichtung wurde mit den Quartierwerkstätten bestätigt (vgl. Ziff. 4.2).

Kleinstädtische Wohnquartiere

In den «kleinstädtischen Wohnquartieren» gemäss Bezeichnung im REK (insbesondere flachere Gebiete im Bereich der drei Haupteinfallachsen) liegt der Fokus auf dichteren Bebauungsstrukturen mit einem ortsbezogenen kleinstädtischen Charakter. Die bestehenden Quartiere sollen gepflegt, ergänzt und teilweise auch umstrukturiert werden (je nach Quartier). Eine quartierverträgliche, qualitätsvolle Verdichtung soll möglich sein, wobei der Gestaltung des Freiraumes eine grosse Bedeutung zukommt. Die neuen Höhenmasse sollen sich einerseits am Bestand orientieren (Gebiete, die eher erhalten werden sollen) und andererseits die angestrebte Verdichtung ermöglichen (Gebiete, die weiterentwickelt oder umstrukturiert werden sollen).

Entwicklungsgebiete

In den Entwicklungsgebieten (z.B. Stadtweiher, Luzernerstrasse) wird eine dem Standort angemessene Verdichtung angestrebt. Die bauliche Dichte einschliesslich der künftigen Bauhöhen werden für jedes Gebiet separat ausgelotet, in der Regel auf Grundlage von qualitätssichernden Verfahren. Der Anordnung, Dimension und Gestaltung des Freiraumes kommt eine grosse Bedeutung zu, wobei hier die Erschliessungsflächen eingeschlossen sind.

6.3.3 Neue Höhenregelung im BZR

Gesamthöhe und Fassadenhöhe

Gemäss revidiertem PBG ist für jede Bauzone eine Gesamthöhe festzulegen, anhand derer sich künftig der Grenzabstand bemisst (§ 122 PBG). Die Gesamthöhe stellt den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden (=gewachsenen) Terrain dar (§ 139 Abs. 1 und 2 PBG). Anstelle von Gesamthöhen können im BZR auch maximale Höhenkoten definiert werden, was insbesondere bei speziellen Wohn- oder Mischzonen, wo konkrete Konzepte die Grundlage der Festlegungen bilden, erfolgt.

Ergänzend zur Gesamthöhe können Fassadenhöhen festgelegt werden. Die Fassadenhöhe stellt den grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie dar (§ 139 Abs. 3 PBG). Es kann differenziert werden zwischen trauf-, giebel-, berg- und talseitigen Fassaden.

In Sempach werden zur Bemessung der künftigen Bauhöhen pro reguläre Bauzone neu eine Gesamthöhe, welche zwingend festzulegen ist, und eine talseitige Fassadenhöhe festgelegt.

Gebäudenorm

Zusätzlich zur Gesamt- und Fassadenhöhe wird im BZR mit Art. 36 eine sogenannte «Gebäudenorm» eingeführt. Diese besagt, dass kein Punkt des Gebäudes über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassadenhöhe liegen darf (ausgenommen technisch notwendige Aufbauten, sofern sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können). Die Gebäudenorm bezweckt einerseits eine einfachere Anwendung der neuen Höhenregelung in der Praxis, da «nur» an der talseitigen Fassade gemessen wird und nicht ermittelt werden muss, wo der grösste Höhenunterschied innerhalb des Gebäudegrundrisses liegt (vgl. nachfolgende Skizzen). Andererseits ist damit insbesondere in Hanglagen für den dahinter liegenden klar, wie hoch sich das Gebäude vor ihm entwickeln kann, unabhängig davon, wie das oberste Geschoss/Dachgeschoss ausgestaltet wird, da die Gebäudenorm nicht mit dem Gelände ansteigt, wie das bei der Gesamthöhe der Fall ist (vgl. nachfolgende Skizzen).

Gestaltung oberstes Geschoss

Gemäss § 139 Abs. 4 PBG bzw. § 36 PBV kann die Gemeinde für das oberste Geschoss Zurückversetzungen vorschreiben. Zugunsten einer grösseren Gestaltungsfreiheit für das oberste Geschoss wird jedoch darauf verzichtet, in einzelnen Zonen zwingend eine Zurückversetzung vorzuschreiben. Stattdessen wird in den Wohnzonen A bis C sowie der Mischzone A eine abhängig von der Gestaltung des obersten Geschosses differenzierte ÜZ eingeführt (vgl. Ziff. 6.4), was verschiedene gestalterische Optionen offenlässt, ohne dass Nutzfläche verloren geht. In der Wohnzone B (bisherige zweigeschossige Wohnzone) kann das oberste Geschoss demzufolge entweder voll ausgebaut werden (ÜZ-a), um ein Drittel zurückversetzt oder

als Satteldach mit einer Neigung von min. 20° ausgestaltet werden (ÜZ-b) oder es kann auf das oberste Geschoss verzichtet werden (ÜZ-c).

Skizzen zur neuen Höhenregelung im BZR

Die nachfolgenden Skizzen zeigen anhand der Wohnzone B das Zusammenspiel zwischen Gesamthöhe, talseitiger Fassadenhöhe, Gebäudenorm und freiwilliger Zurückversetzung bzw. freiwilligem Satteldach auf (die Variante mit Weglassen des oberstes Geschosses ist nicht dargestellt):

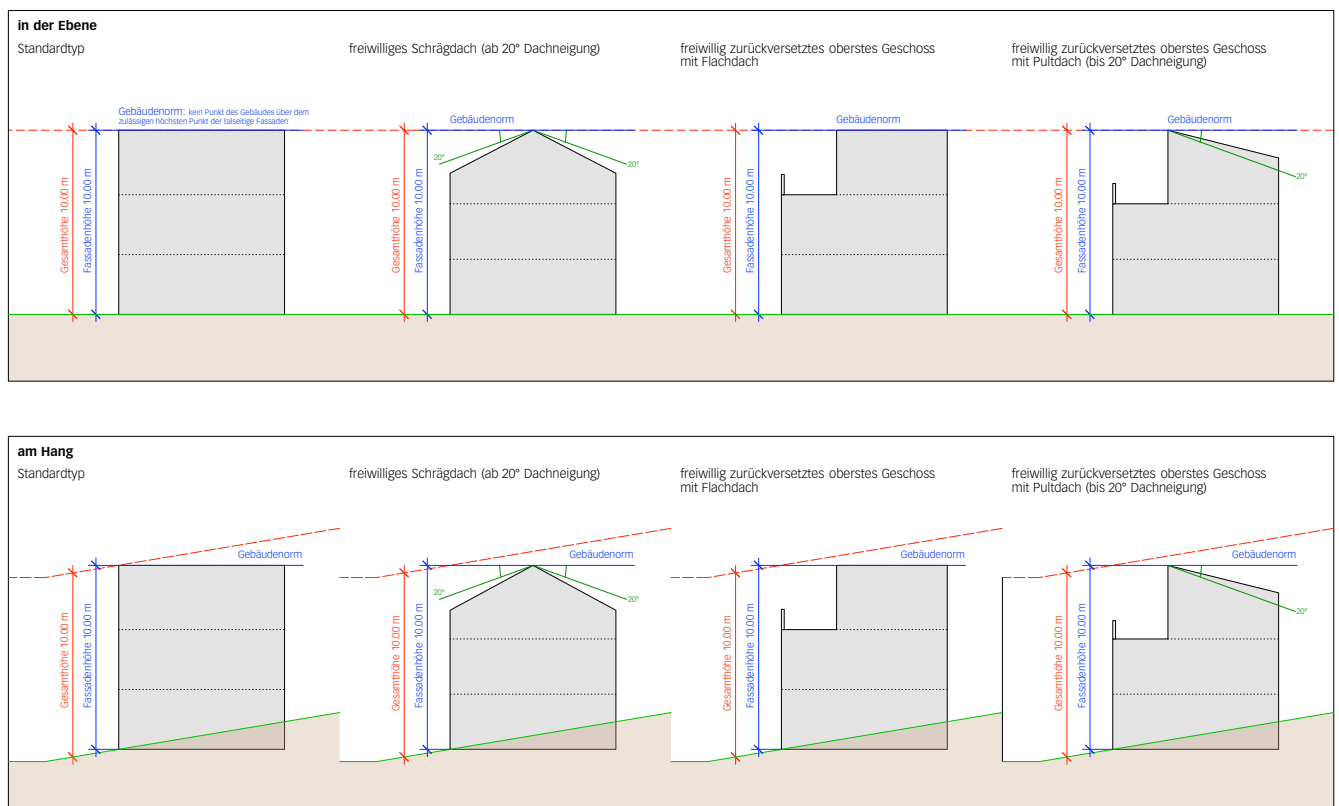


Abb. 66 Maximal mögliche Bauten in der Wohnzone B aufgrund der neuen Höhenbestimmungen im BZR

Schema zu möglichen Bautypen in den Wohn- und Mischzonen

Die nachfolgende Übersicht zeigt für alle Wohn- und Mischzonen die aufgrund der Höhenfestlegungen sowie der differenzierten ÜZ-Regelung (vgl. Ziff. 6.4) im BZR maximal möglichen Bautypen schematisch auf:


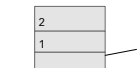



















Zone	a Standardtyp	b freiwilliges Satteldach / reduziertes Attikageschoss	c Reduzierte Höhenmasse
Wohnzone A  (8.5 m)	 ÜZ: 0.25 (AZ: ca. 0.35)	 ÜZ: 0.30 (AZ: ca. 0.35)	— (wie b)
Wohnzone B  (10.0 m)	 ÜZ: 0.21 (AZ: ca. 0.46)	 ÜZ: 0.24 (AZ: ca. 0.46)	 ÜZ: 0.32 (AZ: ca. 0.46)
Wohnzone C  (13.0 m)	 ÜZ: 0.20 (AZ: ca. 0.60)	 ÜZ: 0.22 (AZ: ca. 0.60)	 ÜZ: 0.27 (AZ: ca. 0.60)
Wohnzone D  (13.0 m)	 ÜZ: 0.27 (AZ: ca. 0.80)	— (wie a)	— (wie a)
Wohnzone E  (16.0 m)	 ÜZ: 0.24 (AZ: ca. 0.90)	— (wie a)	— (wie a)
Mischzone A  (11.0 m)	 ÜZ: 0.24 (AZ: ca. 0.50)	 ÜZ: 0.27 (AZ: ca. 0.50)	 ÜZ: 0.32 (AZ: ca. 0.45)
Mischzone B  (13.5 m)	 ÜZ: 0.22 (AZ: ca. 0.65)	— (wie a)	— (wie a)

Abb. 67 Mögliche Bautypen Wohn- und Mischzonen (ohne spezielle Zonen)

6.4 Von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer

6.4.1 Ausgangslage und Zielsetzungen

Neue Rahmenbedingungen

Mit der Revision des PBG wurde die bislang in den meisten Gemeinden zur Festlegung des Nutzungsmasses verwendete Ausnutzungsziffer (AZ) abgeschafft. Neu kann die maximale und minimale Nutzung in den Bauzonen nur noch mittels Überbauungsziffern (ÜZ) und Grünflächenziffern bestimmt werden (§ 23 PBG). Die ÜZ definiert das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche («Fussabdruck» des Gebäudes) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (vgl. Skizzen unten), die Grünflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (im Detail vgl. Bestimmungen PBG und PBV sowie erläuternde Skizzen des BUWD).

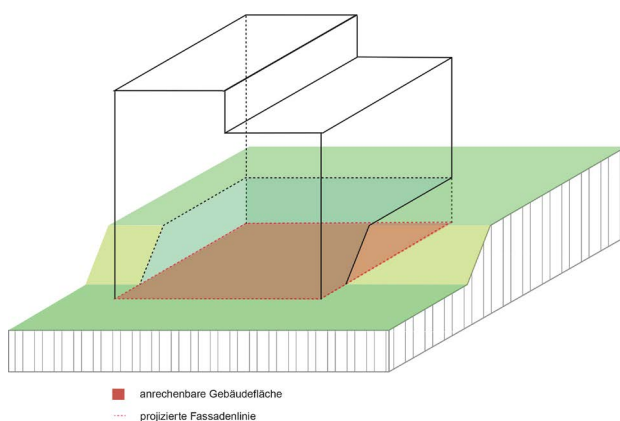
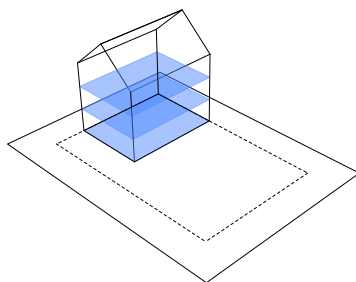
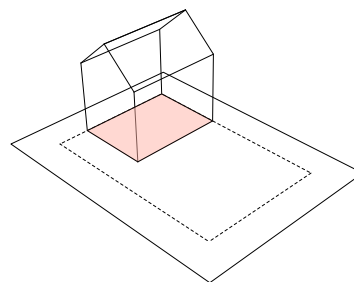


Abb. 68 Skizze ÜZ, anrechenbare Gebäudefläche (§§ 25 u. 112a Abs. 2e-g PBG, § 12 Abs. 2 PBV)



– «Nutzfläche» (anrechenbare Geschossfläche) im Verhältnis zum Grundstück



– «Fussabdruck» des Gebäudes (anrechenbare Gebäudefläche) im Verhältnis zum Grundstück
– «Nutzfläche» ergibt sich erst aus Kombination mit Höhenmassen (realisierbare Geschosse)

Abb. 69 Vergleich Ausnutzungsziffer (AZ) <> Überbauungsziffer (ÜZ)

Da sich die Grünflächenziffer für die Bestimmung des Nutzungsmasses nur eingeschränkt eignet (insbesondere da sie problematisch im Vollzug ist), bedingt der Systemwechsel für diejenigen Bauzonen, in denen heute eine AZ gilt und auch künftig ein Nutzungsmass gelten soll, einen Wechsel von der AZ auf die ÜZ.

Herausforderungen

Bei der Überführung der AZ in die ÜZ sind folgende Herausforderungen zu bewältigen:

- Bestimmung der ÜZ: Ziel ist es, die ÜZ so festzulegen, dass ein möglichst grosser Anteil des Gebäudebestandes davon erfasst wird resp. zonenkonform bleibt und gleichzeitig nur dort ein Verdichtungspotenzial über die heutigen Möglichkeiten hinaus geschaffen wird, wo es das REK vorsieht.
- Die ÜZ-Regelung muss praktikabel in der Anwendung sein (keine zu komplizierte Regelung) und gleichzeitig genügend gestalterische Spielräume ermöglichen.

Grundsätze für die Umsetzung der ÜZ

Bei der Umsetzung der ÜZ sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Mit der Überführung der AZ in die ÜZ hat der Kanton eine Vereinfachung angestrebt. Die ÜZ-Regelung im BZR soll daher nicht zu komplex sein.
- Besondere Siedlungsstrukturen (z.B. verdichtete Gesamtüberbauungen, Reihenhäuser, Überbauungen mit starken Höhenstapelungen) werden zukünftig vermehrt über speziell auf diese Strukturen zugeschnittene Zonen (spezielle Wohn- und Mischzonen, Erhaltungs- und Erneuerungszonen) sowie Bebauungs- oder Gestaltungspläne zu regeln sein.
- Bei der Festlegung der ÜZ sind sowohl der Bestand (realisierte ÜZ und Höhenmasse), die Qualität der Siedlungsstruktur (je nach Befund ist diese zu erhalten und/oder zu verdichten und/oder zu ersetzen) und die aktuelle planungsrechtliche Situation (bisherige AZ, bestehende Gestaltungs- oder Bebauungspläne) zu berücksichtigen.

6.4.2 Vorgehen zur Festlegung der ÜZ

Bei der Festlegung der ÜZ wurde in folgenden Schritten vorgegangen:

1. Differenzierung von Siedlungstypologien und Bestimmung ÜZ-Ansatz
2. Analyse der ÜZ des Gebäudebestandes
3. Quartierentwicklungen
4. Abschätzung künftiges Nutzungspotenzials («Rückrechnung» ÜZ in AZ)
5. Umsetzung der ÜZ im BZR

Die einzelnen Schritte werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

6.4.3 Differenzierung von Siedlungstypologien

In einem ersten Schritt wurden verschiedene Siedlungstypologien unterschieden, für die jeweils ein spezifischer Ansatz weiterverfolgt wurde:

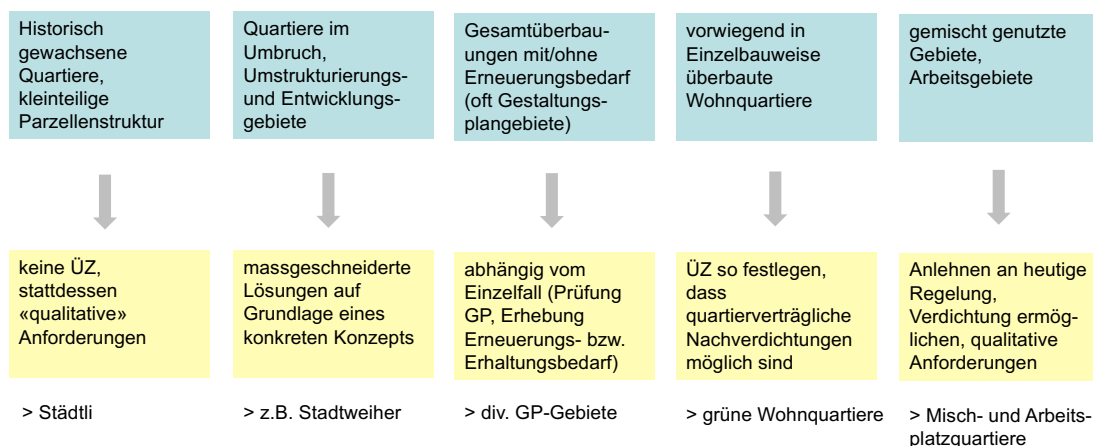


Abb. 70 Übersicht über verschiedene Siedlungstypologien und den jeweils verfolgten Ansatz zur ÜZ-Festlegung

6.4.4 Analyse der ÜZ des Gebäudebestandes

Die Analyse der ÜZ des Gebäudebestandes erfolgte in zwei Schritten:

- GIS-Auswertung zu den regulären Wohnzonen (Hauptgebäude) ohne Gesamtüberbauungen, da diese in der Regel besondere Grundstücksstrukturen aufweisen, weshalb die ÜZ pro Grundstück wenig aussagekräftig ist. Grundlage der Auswertung bilden die Gebäudeflächen aus der amtlichen Vermessung (AV), manuell bereinigt um in der AV erfasste, ÜZ-relevante Gebäudeteile (z.B. Balkone, Anbauten etc.), vgl. Anhang 3.
- Plausibilisierung der GIS-Auswertung mittels Berechnung der effektiv realisierten ÜZ in verschiedenen Quartieren (manuelle Berechnung pro Grundstück anhand der Baugesuchspläne). Ergänzend zu den realisierten ÜZ wurden dabei auch die realisierten Bauhöhen erhoben (talseitige Fassadenhöhe und wo erforderlich zusätzlich Höhenkoten).

Die Analyse führte zu folgenden wesentlichen Erkenntnissen:

- Die «Streuung» der ÜZ (d.h. von niedrigen bis hohen ÜZ-Werten) ist in fast allen analysierten Quartieren relativ gross. In allen Quartieren finden sich Ausreisser nach unten ($ÜZ < 0.16$) und/oder oben ($ÜZ > 0.35$).
- Bei Reihenhausüberbauungen ist die ÜZ der Mittelhäuser naturgemäss sehr hoch, während die ÜZ der Eckhäuser zumeist im üblichen Rahmen liegen (z.B. im Gebiet Büelmatt).
- Auch die Bauhöhen resp. die Anzahl der realisierten Geschosse innerhalb der untersuchten Zonen variieren stark. In der zweigeschossigen Wohnzone a weisen viele Gebäude ein Geschoss weniger auf als maximal möglich, in der dreigeschossigen Wohnzone a hingegen finden sich neben dreigeschossigen Gebäuden sowohl zweigeschossige als auch vier- und fünfgeschossige Gebäude, welche auf Grundlage einer früheren Bau- und Zonenordnung, von Gestaltungsplänen oder mit Ausnahmen realisiert worden sind.

6.4.5 Quartierentwicklungen

Die künftige bauliche Entwicklung in den Einfamilien- und Mehrfamilienhausgebieten wurde im Rahmen der Quartierentwicklungen und -werkstätten thematisiert, vgl. Ziff. 4.2.

6.4.6 Abschätzung des künftigen Nutzungspotenzials

Um das künftige Nutzungspotenzial besser abschätzen resp. mit den heutigen Nutzungsmöglichkeiten vergleichen zu können, wurde anschliessend für alle regulären Wohn- und Mischzonen diejenige AZ berechnet, die erforderlich wäre, um dasselbe Volumen wie mit den neu festgelegten ÜZ und Höhenmassen realisieren zu können.

Die nachfolgende Tabelle vergleicht die bisherigen mit den neuen Nutzungsmöglichkeiten in den Wohn- und Mischzonen. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den ermittelten «Vergleichs-AZ» lediglich um Näherungswerte resp. eine Abschätzung des Nutzungspotenzials handelt. Eine 1:1-Umrechnung ist nicht möglich, da bei der ÜZ das Nutzungsvolumen stark von der Gestaltung der Bauvolumen abhängt (je nach Gestaltung können Bauten mit derselben ÜZ deutlich mehr oder weniger Nutzflächen aufweisen). Darüber hinaus ist in der Vergleichsrechnung die allfällige Inanspruchnahme der zusätzlichen «ÜZ Sockel» nicht berücksichtigt, da diese an spezielle Voraussetzungen geknüpft ist (z.B. Hanglage) und damit nicht generell in Anspruch genommen werden kann. Nicht berücksichtigt ist auch der allfällige Abzug für die Inanspruchnahme der ÜZ-NNF in den Wohnzonen A und B (separate ÜZ für Garagen, Carports u. dgl.).

BZR alt			BZR neu					
Zone	AZ	Geschosszahl	Zone	ÜZ (a/b/c)	ca. ÜZ bereinigt*	Multiplikator Geschosse**	entspricht ca. GFZo***	entspricht ca. AZ****
W2-a (Schauensee)	0.35	2 VG (Firsthöhe max. 7 m)	W-A	a: 0.25	0.21	2.00	0.42	0.35
				b: 0.30	0.26	1.66	0.42	0.35
W2-a / neue Zone (analog Feldmatt/Feld, Bereich I)	0.35	2 VG	W-B	a: 0.21	0.18	3.00	0.54	0.46
				b: 0.24	0.20	2.66	0.54	0.46
				c: 0.32	0.27	2.00	0.54	0.46
W3-a	0.55	3 VG	W-C	a: 0.20	0.17	4.00	0.68	0.60
				b: 0.22	0.19	3.66	0.68	0.60
				c: 0.27	0.23	3.00	0.69	0.60
W3-b (Feld)	0.55	3 VG	W-D	a: 0.27	0.23	4.00	0.92	0.80
neue Zone (analog Martinshöhe)			W-E	a: 0.24	0.20	5.00	1.02	0.90

WAR2	0.50 (Wohnen 2 VG 0.35)	M-A	a: 0.24	0.20	3.00	0.61	0.51
			b: 0.27	0.23	2.66	0.61	0.51
			c: 0.32	0.27	2.00	0.54	0.45
WAR3-a (Sägematt)	0.60 (Wohnen 3 VG 0.40)	M-B	a: 0.22	0.19	4.00	0.75	0.65

- * Reduktion der ÜZ um 15% für allfällige Loggien, Balkone etc., welche bislang nicht zur Geschossfläche zählten (Faktor von 15% = Annahme, je nach Gebäudetyp/Bauweise kann der Faktor grösser oder kleiner sein)
- ** maximal realisierbare Geschosse aufgrund neuer Höhenbestimmungen (Voll- und Dach-/Attikageschosse)
- *** GFZo: oberirdische Geschossflächenziffer= Summe der Geschossflächen der oberirdischen Geschosse (alle Geschosse, die bislang nicht als Untergeschoss zählten) / anrechenbare Grundstücksfläche (Berechnung: ÜZ bereinigt x Multiplikator Geschosse)
- **** Reduktion der GFZo um 12-17% für Aussenmauern, welche bei der AZ nicht anzurechnen waren (Faktor wird mit zunehmender Dichte geringer, d.h. je höher die Zone umso geringer der Faktor: W-A: 17% / W-E: 12%).

Abb. 71 Vergleich Nutzungspotenzial in Wohn- und Mischzonen nach altem bzw. neuem BZR

6.4.7 Umsetzung der ÜZ im BZR

«Haupt-ÜZ» in den Wohnzonen

Wohnzone A Im Gebiet Schauensee konnten bislang aufgrund der maximalen Firsthöhe von 7.00 m (gemessen ab dem 1990 bestehenden, ausgemittelten Terrain) maximal zwei Vollgeschosse realisiert werden. Mit der AZ war es aber auch möglich, anstelle eines zweiten Vollgeschosses ein Dach- oder Attikageschoss zu realisieren ohne Nutzfläche zu verlieren. Um diese Flexibilität weiterhin beizubehalten, werden im BZR für die Wohnzone A zwei ÜZ festgelegt (ÜZ-a und ÜZ-b), die je nach Gestaltung des obersten Geschosses zum Tragen kommen und in etwa dasselbe Bauvolumen ermöglichen.

Wohnzone B In den übrigen zweigeschossigen Wohnzonen konnten bislang aufgrund der bisherigen Bestimmungen maximal zwei Vollgeschosse und ein Dach- oder Attikageschoss realisiert werden. Es war aber auch möglich, die Nutzung auf weniger Geschosse zu verteilen (z.B. zwei Vollgeschosse ohne Dach-/Attikageschoss oder ein Vollgeschoss mit Dach-/Attikageschoss), ohne Nutzfläche zu verlieren. Um diese Flexibilität auch künftig weitgehend beizubehalten und gleichzeitig neu die Möglichkeit zu schaffen, das oberste Geschoss voll auszubauen (bei gleichbleibender Höhe des Gebäudes), werden für die Wohnzone B drei differenzierte ÜZ festgelegt, welche je nach Gestaltung des obersten Geschosses zum Tragen kommen: Die ÜZ-a kommt wie in der Wohnzone A zum Tragen, wenn die maximal möglichen Bauhöhen ausgeschöpft werden (Vollausbau des obersten Geschosses). Die ÜZ-b ermöglicht es, das oberste Geschoss wie bislang als Dach- oder Attikageschoss auszugestalten, ohne Nutzfläche zu verlieren. Die ÜZ-c kommt zum Tragen, wenn die möglichen Höhenmasse um mindestens 3.0 m unterschritten werden, d.h. wenn auf das oberste Geschoss gänzlich verzichtet wird.

Wohnzone C Die ÜZ-Regelung für die Wohnzone C (bislang dreigeschossige Wohnzone) entspricht der Wohnzone B, wobei in der Wohnzone C aufgrund der Höhenbestimmungen ein Geschoss mehr möglich ist als in der Wohnzone B.

Wohnzonen D/E In den Wohnzonen D und E wird auf eine differenzierte ÜZ verzichtet, da es in diesen Zonen grundsätzlich erwünscht ist, dass die möglichen Bauhöhen voll ausgeschöpft werden.

Zusätzliche, separate ÜZ in den Wohnzonen
 ÜZ-NNF Für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen (NNF) aufweisen (z.B. Garagen, Carports, Unterstände), wird in allen regulären Wohnzonen eine zusätzliche, nur dafür verwendbare ÜZ von 0.06 (Wohnzonen A und B) bzw. 0.04 (Wohnzonen C bis E) festgelegt (ÜZ-NNF). In den Wohnzonen A und B sind dabei unabhängig von der Grundstücksgrösse mindestens 40 m² anrechenbare Gebäudefläche zulässig, wodurch auch auf kleinen Grundstücken die Realisierung einer Doppelgarage ermöglicht wird. Um in Einfamilienhausgebieten separate Garagen/Carports gegenüber im Hauptgebäude integrierten Abstellplätzen nicht zu bevorzugen resp. einseitig zu fördern, wird in den Wohnzonen A und B eine allfällig in Anspruch genommene ÜZ-NNF bei der Haupt-ÜZ anteilig wieder in Abzug gebracht (in der niedrigeren Wohnzone A Abzug von 50% der effektiv beanspruchten ÜZ-NNF, in der etwas höheren Wohnzone B 40%).

ÜZ-Sockel In den Wohnzonen A und B kann in Hanglagen zusätzlich eine «ÜZ-Sockel» für Bauten mit Hauptnutzflächen (z.B. Wohnräume oder Büro, aber keine Parkierung, Keller, Technikräume u. dgl.) bis 3.5 m Gesamthöhe in Anspruch genommen werden. Damit soll einerseits bei den oberhalb der Strassen gelegenen Geschossen, welche heute häufig nur für die Parkierung genutzt werden, der Bezug zum Strassenraum gefördert werden (Belebung und Aufwertung des Strassenraums). Andererseits soll damit der Nachteil der Hangebauung ausgeglichen werden, da in Hanglagen das unterste sichtbare Geschoss aufgrund des ansteigenden Terrains weniger gut genutzt werden kann als in der Ebene. Die nachfolgende Skizze illustriert die Inanspruchnahme der ÜZ-Sockel anhand eines fiktiven Beispiels in der Wohnzone B:

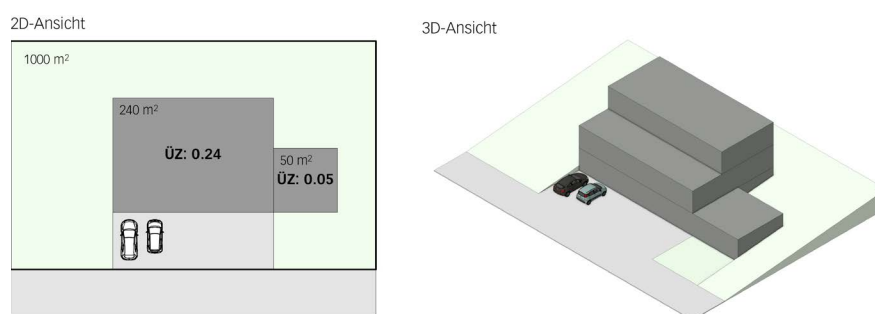


Abb. 72 Mögliches Gebäude unter Inanspruchnahme der ÜZ-b und der ÜZ-Sockel auf einem 1'000 m² grossen Grundstück in Hanglage in der Wohnzone B

«Haupt-ÜZ» in den Mischzonen

Mischzone A Die ÜZ-Regelung entspricht der Wohnzone B (drei differenzierte ÜZ).

Mischzone B Es wird nur eine ÜZ festgelegt, da in dieser Zone grundsätzlich erwünscht ist, dass die maximal mögliche Bauhöhe ausgeschöpft wird.

Zusätzliche, separate ÜZ in den Mischzonen

Es wird analog den Wohnzonen eine ÜZ-NNF festgelegt (Mischzone A: gemäss Wohnzone B, Mischzone B: ÜZ von 0.04 analog Wohnzonen C-E).

Einstellhallen

Gemäss § 13a PBV wird anrechenbare Gebäudefläche für Einstellhallen bis 3.5 m Gesamthöhe, deren Mantelflächen höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive das tiefer gelegte Terrain hinausragen, durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen.

6.4.8 Umgang mit dem Bestand (Besitzstandsgarantie)

Bestehende Bauten, welche die ÜZ überschreiten, sind von der Bestandsgarantie nach § 178 PBG geschützt:

«¹ In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden.

² Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn

- a. dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und*
- b. keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.»*

Da es sich bei der Einführung der neuen Zonensystematik (ÜZ anstelle AZ, neue Höhenregelung etc.) um ein neues System handelt, liegt betreffend die Handhabung des § 178 PBG noch keine Rechtsprechung vor. Diese muss sich in den kommenden Jahren erst noch entwickeln.

Es kann aber festgehalten werden, dass den Gemeinden bei der Auslegung und Anwendung der Besitzstandsgarantie ein relativ grosser Ermessensspielraum zukommt.

6.5 Wichtigste Inhalte des neuen BZR

Nebst der Struktur orientiert sich auch der Inhalt des neuen BZR am Mindestinhalt des Muster-BZR des Kantons. Im Einzelnen beinhaltet das neue BZR - nebst verschiedenen redaktionellen und formellen Änderungen gegenüber dem alten BZR - die folgenden wichtigen neuen Bestimmungen:

6.5.1 Allgemeines

Art. 1
Zweck

Der neue Artikel hält den Zweck des BZR fest und bildet damit den Rahmen für die neue Bau- und Zonenordnung. Die Formulierung entspricht weitestgehend dem Vorschlag im Muster-BZR des Kantons.

- Art. 2
Zuständigkeit
- Die Zuständigkeiten für Planungs- und Baubewilligungsverfahren in der Stadt Sempach werden in einem neuen Artikel auf Grundlage des Muster-BZR geregelt. Entsprechend der kantonalen Vorgabe (§ 17 Abs. 1 Bst. a PBG) wird die Zuständigkeit für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne den Stimmberechtigten übertragen (Abs. 1). Der Stadtrat ist zuständig für die weiteren planerischen Aufgaben (Richtpläne, Gestaltungspläne), für den Erlass von Verordnungen und Richtlinien, für die Baubewilligungsverfahren sowie für die Verabschiedung der Pflichtenhefte der Fachkommissionen gemäss Art. 3 BZR (Abs. 2). Dabei kann er Aufgaben an Dritte delegieren.
- Art. 3
Fachkommissionen
- Bereits das bisherige BZR ermächtigte den Stadtrat zur Wahl einer Baukommission und einer Altstadtkommission (Art. 65 Abs. 3 altBZR). Neu wird dies in einem eigenen Artikel geregelt, wobei die einzelnen Fachkommissionen nicht mehr namentlich genannt werden, um diesbezüglich eine grössere Flexibilität zu gewährleisten. Die Aufgaben der einzelnen Fachkommissionen werden durch den Stadtrat in einem Pflichtenheft geregelt.
- Die Fachkommissionen begleiten bedarfsgerecht den Planungs- und Umsetzungsprozess, beurteilen die städtebauliche und architektonische Eingliederung der Bauten und ihrer Umgebung und stellen Antrag im Bewilligungsverfahren zuhanden des Entscheidungsträgers.
- Art. 4
Qualitätssicherung
- Verschiedene BZR-Bestimmungen verlangen ein qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Art. 5, Art. 11, Art. 19, Art. 20, Anhang 3, Anhang 10). Mit dem neuen Artikel zur Qualitätssicherung wird dem Stadtrat mit Abs. 1 die generelle Kompetenz erteilt, in Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht, Fragen der Denkmal- und der Ortsbildpflege betroffen sind oder als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan ein qualitätssicherndes Verfahren zu verlangen. Mit Abs. 2 wird dem Stadtrat der Erlass von Richtlinien zu den qualitätssichernden Verfahren delegiert. Abs. 3 definiert die Anforderungen an ein solches qualitätssicherndes Verfahren (Ausschreibung in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142 oder 143, Beteiligung des Stadtrates bzw. der zuständigen Stelle an der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens), was insbesondere auch der Rechtssicherheit der betroffenen Grundeigentümer dient. Abs. 4 hält fest, in welchen Fällen ausnahmsweise von den Anforderungen nach Abs. 3 Bst. a abgewichen werden kann (z.B. begleitetes Verfahren). Ebenfalls der Qualitätssicherung dient Abs. 5, wonach der Stadtrat berechtigt ist, auf Kosten des Gesuchstellers neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen oder eine Fachkommission einzusetzen; dies allerdings nur nach vorgängiger Mitteilung an den Gesuchsteller.

6.5.2 Zonenbestimmungen

Bauzonen

Art. 5
Städtchenzone

Die bisherigen elf Artikel zur Städtchenzone (Art. 9 bis 19 altBZR) werden in einem neuen Artikel zusammengefasst. Das Städtchen von Sempach ist in seiner Substanz zu erhalten (Abs. 1). Dies ergibt sich insbesondere aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Das Städtchen von Sempach ist im ISOS inventarisiert. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGE 135 II 209) und der Kantonale Richtplan (Koordinationsaufgabe S3-1) verlangen die Berücksichtigung der Vorgaben des ISOS. Aus diesem Grund und weil es ein Inventar von hohem wissenschaftlichen Wert ist, wird das ISOS als bei allen baulichen Massnahmen zu berücksichtigende Grundlage im BZR verankert (Abs. 5). Dementsprechend wird in Absatz 4 der Grundsatz festgelegt, dass bauliche Massnahmen in der kubischen und proportionalen Gestaltung, in der Farb- und Materialwahl auf das bestehende Altstadtbild abzustimmen sind.

Die zulässigen Nutzungen sind in den Absätzen 2 und 3 zusammengefasst. Unter auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichteten Detailhandelsbetrieben (Abs. 2 lit. d) sind Läden zu verstehen, welche in erster Linie Güter des täglichen Bedarfs (vor allem Lebensmittel) anbieten, der täglichen Versorgung vor allem der lokalen Bevölkerung dienen und kein grösseres Verkehrsaufkommen generieren. In Absatz 3 wird neu präzisiert, dass die (bereits im bestehenden BZR geforderten) Arbeitsnutzungen an publikumsorientierten Lagen im Erdgeschoss vorzusehen sind.

Die Bauweise wird in Absatz 6 geregelt. Der bestehende Städtchenrichtplan bleibt vorerst bestehen, wird aber zukünftig in einem separaten Verfahren überprüft.

Absatz 7 enthält Vorgaben zu Dachaufbauten und Dachformen.

Absatz 8 dient der Qualitätssicherung. Wie bislang kann der Stadtrat im Einzelfall weitere verbindliche Weisungen für Bauprojekte erlassen. Im Weiteren kann er die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens – bei Neubauten ist zwingend ein Wettbewerb durchzuführen – oder die Nachreichung einer bauhistorischen Untersuchung verlangen.

Art. 6
Wohnzonen A
bis E

In den Wohnzonen zulässig sind nach Abs. 1 nur Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, wobei letztere sich baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen müssen (massgebend sind die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse). Abs. 2 legt die baulichen Höchstmasse fest, namentlich die max. Gesamthöhe, die max. talseitige Fassadenhöhe (vgl. zu den Höhenmassen Ziff. 6.3), die max. ÜZ (je nach Zone differenziert in die ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c), die max. zusätzliche ÜZ für besondere Bauten (ÜZ-NNF und ÜZ-Sockel) (vgl. zur ÜZ Ziff. 6.4) sowie die max. Gebäudelänge. Abs. 3 regelt ergänzend zu Abs. 2 die Folgen der Inanspruchnahme der ÜZ-NNF in den Wohnzonen A und B. Abs. 4 verweist auf die ergänzenden Bestimmungen in Anhang 1 BZR,

welche schon bislang für einzelne Gebiete resp. Grundstücke galten und materiell unverändert ins neue BZR überführt wurden (spezifische Regelungen gem. Art. 23 altBZR für das Gebiet Mattweid sowie gem. Art. 22 Abs. 8 altBZR für drei Grundstücke am Feldweg). Abs. 5 hält fest, dass die gesamte Wohnzone D und die gesamte Wohnzone E als Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten, wobei der Stadtrat ermächtigt wird, die Abgrenzung der einzelnen Gestaltungspläne festzulegen.

Art. 7
Wohn- und Misch-
zonen Erhaltung
und Erneuerung

Art. 7 regelt mit den Wohn- und Mischzonen Erhaltung und Erneuerung eine neue Grundnutzungszone. Die Zone dient in erster Linie der Überführung von Gesamtüberbauungen in die neue Nutzungsplanung (vgl. Ziff. 5.3), die in sich stimmig, angemessen dicht und gestalterisch gut aufeinander abgestimmt sind oder bei Reihenhaustypen, bei welchen sich für die dazwischenliegenden Gebäude durch die neue ÜZ-Regelung einen Nachteil ergeben würde. Zulässig ist die unter Art. 6 Abs. 1 definierte Wohnnutzung bzw. die unter Art. 8 Abs. 1 definierte Mischnutzung (Abs. 1). Grundsätzlich ist für Ersatz- und Umbauten der vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend, wobei Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen möglich sind, sofern sie sich gut einordnen (Abs. 2). Bauliche Erweiterungen sind unter den Vorgaben der Abs. 3 und 4 möglich (untergeordnete Bedeutung, gute Einordnung ins Gesamtkonzept der Überbauung, max. ÜZ von 0.06, min. 20 m² anrechenbare Gebäudefläche). Bei Veränderungen ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestaltung und der optischen Wirkung der Bauten Rechnung zu tragen, wobei die gebietsspezifischen Vorgaben gem. Anhang 2 zu berücksichtigen sind, namentlich die max. Gesamthöhe sowie ergänzende Bestimmungen (Abs. 5).

Art. 8
Mischzonen A
und B

Die Mischzonen A und B umfassen die bisherige zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone bzw. dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone a, soweit diese nicht in andere Zonen umgezont werden. Es sind nebst der Wohnnutzung namentlich auch nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Nutzungen des Sexgewerbes, öffentliche Bauten sowie Detailhandelsbetriebe, wenn sie auf die örtlichen Verhältnisse ausgerichtet sind, zulässig (Abs. 1). Abs. 2 legt die baulichen Höchstmasse fest, namentlich die max. Gesamthöhe, die max. talseitige Fassadenhöhe (vgl. zu den Höhenmassen Ziff. 6.3), die max. ÜZ (je nach Zone differenziert in die ÜZ-a und ÜZ-b) sowie die max. zusätzliche ÜZ für besondere Bauten (ÜZ-NNF) (vgl. zur ÜZ Ziff. 6.4).

Art. 9
Spezielle Wohn-
und Mischzonen

Die speziellen Wohn- und Mischzonen ermöglichen planerische Lösungen für besondere Herausforderungen, welche mit den Regelbauzonen nicht angegangen werden können (Abs. 1). Das Bauen innerhalb der speziellen Zonen bedingt einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan, welcher sich auf ein Gesamtkonzept nach Art. 33 BZR stützt, wobei in begründeten Fällen davon abgewichen werden kann (Abs. 2). Abs. 3 legt den Mindestinhalt der Bebauungs- und Gestaltungspläne fest. Anhang 3 des BZR legt für jede der speziellen Wohnzone bzw. speziellen Mischzonen den Zweck, die Art der Nutzung, das Mass der Nutzung sowie Zusatzbestimmungen und Qualitätsanforderungen fest (Abs. 4).

- Art. 10
Arbeitszonen A
bis C
- Die heutige Arbeitszone wird in die drei Arbeitszonen A bis C differenziert. Die zulässigen Nutzungsarten werden in Absatz 1 abgehandelt. Demzufolge sind grundsätzlich höchstens mässig störende Betriebe zulässig, wobei im Gebiet Allmend verkehrs- und publikumsorientierte Betriebe, Logistik- und Verteilzentren sowie Einkaufszentren nicht erlaubt sind (zugunsten eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden und aufgrund der Erschliessungssituation). Abs. 2 regelt wie bislang die Zulässigkeit von Wohnungen in den Arbeitszonen. Abs. 3 legt die baulichen Höchst- und Mindestmasse fest, namentlich die max. Gesamthöhe, die max. talseitige Fassadenhöhe und neu auch eine min. talseitige Fassadenhöhe, um eine angemessene Mindestnutzung der Arbeitszonen zu gewährleisten. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der min. Fassadenhöhe abgewichen werden. Die ÜZ und die Gebäudelänge werden gemäss Abs. 4 von Fall zu Fall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen festgelegt. Abs. 5 regelt wie bislang die Zulässigkeit des Sexgewerbes in den Arbeitszonen. Abs. 6 gibt als gestalterischer Grundsatz vor, dass Bauten und Anlagen so zu gestalten sind, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.
- Art. 11
Zone mit Bebauungsplanpflicht
- Neu kann der Bebauungsplan nicht nur in Einzelheiten, sondern – demokratisch legitimiert – weitergehend von der Bau- und Zonenordnung abweichen (§ 68 PBG). Diese Bestimmung ermöglicht es, die Grundnutzung im Zonenplan für einzelne Gebiete nur noch allgemein zu bestimmen und die detaillierte Nutzungsordnung mit den erforderlichen Vorschriften dazu später im Bebauungsplan festzulegen (Abs. 2). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden zwei Gebiete in diese neue Zone umgezont (Seesatz Nord, Coop-Areal und Gärtnerei-Areal), insbesondere weil hier einfache ÜZ-/Höhenmass-Regelungen nicht zielführend sind und die Entwicklung aktuell noch unklar ist. Der Bebauungsplan muss auf dem Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens beruhen (Abs. 1). Die gebietspezifischen Bestimmungen sind in einem neuen Anhang zum BZR geregelt (Anhang 4), wobei hier für das Mass der Nutzung lediglich ein Richtwert mit wegweisendem Charakter genannt wird, da das Nutzungsmass erst mit dem Bebauungsplan abschliessend festgelegt wird. Abs. 4 erlaubt gewisse Ausnahmen für bauliche Massnahmen ohne Bebauungsplan.
- Art. 12
Zone für öffentliche Zwecke
- Art. 12 entspricht grundsätzlich dem bisherigen Art. 30 altBZR, wobei die Zweckbestimmungen für die einzelnen im Zonenplan festgelegten Zonen für öffentliche Zwecke aus redaktionellen Gründen in einen neuen Anhang zum BZR verschoben werden (Anhang 5).
- Art. 13
Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Der neue Artikel regelt die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen nach § 49 PBG (Abs. 1) und fasst damit die bestehende Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golfpaltz (Art. 31 altBZR) und die bestehende Zone für Sport- und Freizeitanlagen Seeland (Art. 32 altBZR) zusammen. Der Zonenzweck resp. die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen in den einzelnen Zonen werden in einem neuen Anhang zum BZR geregelt (Anhang 6). Materiell werden an den zonenspezifischen Bestimmungen zum Golfplatz bzw. Seeland keine Änderungen vorgenommen. Die Einzelheiten der Nut-

zung und die Baumasse werden im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt (Abs. 2).

- Art. 14
Grünzone
Gewässerraum
(überlagert)
- Die Grünzone Gewässerraum (überlagert) ist ein neuer Zonentyp. Sie dient der Festlegung des Gewässerraums entlang der Fliessgewässer und der stehenden Gewässer (Abs. 1) innerhalb der Bauzone zwecks Gewährleistung folgender Funktionen: natürliche Funktionen der Gewässer, Schutz vor Hochwasser und Gewässernutzung (Art. 36a Abs. 1 GSchG). Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mit der Freihaltezone Gewässerraum (überlagert) festgelegt (siehe Art. 26 BZR). Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Das heisst, die von der Grünzone Gewässerraum überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone gelten als anrechenbare Grundstücksfläche (Abs. 2). Die Nutzung richtet sich nach Artikel 41c GSchV (Abs. 3). Namentlich dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt und keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden (Art. 41c Abs. 1 und 3 GSchV). Zugunsten einer besseren Lesbarkeit der Gewässerräume im Zonenpläne werden diese zusätzlich in einem separaten «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» festgelegt (Abs. 4). Da die Gewässerabstände nach kantonalem Wasserbaugesetz nach wie vor einzuhalten sind, wird darauf speziell hingewiesen Abs. 5).
- Art. 15
Grünzone
- Für die im Zonenplan festgelegten weiteren Grünzonen (in der Grundnutzung, d.h. nicht überlagert) müssen der Zonenzweck und die zulässigen Nutzungen gemäss Vorgabe des Kantons neu einzeln definiert werden. Dies erfolgt in einem neuen Anhang zum BZR (Anhang 7).
- Art. 16
Erholungszonen
A und B
- Der Artikel entspricht materiell dem bisherigen Art. 34 altBZR, wobei die gebietsspezifischen Bestimmungen für die einzelnen Erholungszonen aus redaktionellen Gründen in einen neuen Anhang zum BZR verschoben werden (Anhang 8).
- Art. 17
Verkehrszone
- Die Verkehrszone umfasst gem. § 52 PBG die Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr und stellt eine neue Bauzone dar (zur Ausscheidung im Zonenplan vgl. Ziff. 5.14). Diese Fläche wird bei der Berechnung der ÜZ nicht mitgerechnet. Es gilt die jeweils anwendbare Spezialgesetzgebung, in Sempach namentlich die Strassengesetzgebung (Abs. 2), da es hier keine Bahn- und Flugverkehrsflächen gibt.
- Nichtbauzonen**
- Art. 18
Landwirtschaftszone
- Der bisherigen Artikel zur Landwirtschaftzone wird redaktionell überarbeitet und an das übergeordnete Recht angepasst. Abs. 3 fordert eine gute Einordnung ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung sowie eine gute Gestaltung, insbesondere auch hinsichtlich Material- und Farbwahl. Der Stadtrat wird ermächtigt, diesbezüglich ergänzende Bestimmungen zu erlassen. Der neue Abs. 4 hält die Pflicht fest, die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar soweit möglich zu erhalten. Der Schutz dieser Objekte auf Ebene Bau- und Zonenordnung ist eine Vorgabe

des kantonalen Rechts. Die geologisch-geomorphologischen Objekte sind im Zonenplan orientierend dargestellt (der besseren Lesbarkeit halber in einem separaten Zonenplan, der nur orientierende Inhalte umfasst). Der Leitfaden «Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone» und die «Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzone» des Kantons Luzern dienen als Grundlagen.

- Art. 19
Weilerzone Kirch-
bühl
- Die Weilerzone Kirchbühl stellt neu eine Nichtbauzone dar (gem. § 59a PBG). Die Bestimmungen werden in Übereinstimmung mit den erarbeiteten «Leitlinien für die Entwicklung, Weiler Kirchbühl, Sempach» vom Dezember 2017 überarbeitet und an das übergeordnete Recht angepasst. Mit Abs. 4 wird präzisiert, welche Kriterien für die Beurteilung der Einordnung von baulichen Massnahmen ins Weilerbild insbesondere massgebend sind. Wie bislang gilt für sämtliche Bauvorhaben eine Wettbewerbspflicht resp. die Pflicht für ein qualitätssicherndes Verfahren (Abs. 5). Neu wird dem Stadtrat mit Abs. 6 der Erlass eines Richtplans Weiler Kirchbühl delegiert, in welchem insbesondere die Planungsgrundsätze, die Planungsempfehlungen zu den Kriterien gemäss Abs. 4 sowie die Prozessabläufe bei baulichen Veränderungen festzulegen sind.
- Art. 20
Reservezone Stra-
tégisches Arbeits-
gebiet Honrich
- In der Mitwirkung werden der Bevölkerung zwei Varianten unterbreitet: Zuteilung des Gebiets Honrich zur Reservezone (Variante 1) oder zur Landwirtschaftszone (Variante 2). Die vorliegenden Bestimmungen zur Reservezone Strategisches Arbeitsgebiet Honrich kommen zum Tragen, sofern die Variante 1 priorisiert wird. Sie entsprechen weitgehend dem bisherigen Art. 38 Abs. 4 altBZR, wobei neu als weitere Voraussetzung für eine Einzonung zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren verlangt wird (Abs. 2 lit. b).
- Art. 21
Übriges Gebiet C
- Das «Übrige Gebiet C» umfasst das von der kantonalen Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer umfasste Gebiet. Materiell ändert sich nichts.
- Art. 22-25
Gefahrenzonen
- Die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen werden materiell unverändert aus dem bestehenden BZR übernommen.
- Art. 26
Freihaltezone
Gewässerraum
(überlagert)
- Die Freihaltezone Gewässerraum (überlagert) ist ein neuer Zonentyp und das Pendant zur Grünzone Gewässerraum (überlagert) ausserhalb der Bauzone, d.h. sie dient der Festlegung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone. Mit Abs. 4 wird darauf hingewiesen, dass in den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen (insbesondere bei Gewässerräumen über eingedolten Gewässern) die Nutzungseinschränkungen gem. Art. 41c Abs. 3 und GSchV nicht gelten.
- Art. 27
Deponiezone
Neuhüsli
- Die Bestimmungen zur Deponiezone Neuhüsli werden materiell unverändert aus dem bestehenden BZR übernommen.

Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 28
Naturschutzzone Die Bestimmungen zur Naturschutzzone werden gemäss den Vorgaben des Kantons resp. entsprechend der Formulierungen im Muster-BZR überarbeitet.

Art. 29
Schutzzone
Schlachtfeld Die Bestimmungen zur Schutzzone Schlachtfeld werden materiell unverändert aus dem bestehenden BZR übernommen.

Art. 30
Naturobjekte Die Bestimmungen zu den Naturobjekten werden gemäss den Vorgaben des Kantons resp. entsprechend der Formulierungen im Muster-BZR überarbeitet. Alle im bisherigen Anhang 1 altBZR aufgeführten Naturobjekte wurden überprüft, wo erforderlich im Zonenplan und/oder textlich bereinigt sowie neue schutzwürdige Naturobjekte ergänzt (neu Anhang 9).

Art. 31
Kulturdenkmäler Mit Abs. 1 wird auf das kantonale Bauinventar hingewiesen. Was die Aufnahme eines Kulturdenkmals im Bauinventar beinhaltet, bestimmt allerdings ausschliesslich das kantonale Recht. Insbesondere ist bei baulichen Massnahmen an schützenswerten Objekten die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen. Die inventarisierten Kulturdenkmäler sind im Zonenplan entsprechend nur orientierend dargestellt (im separaten Zonenplan mit orientierendem Inhalt). Abs. 2 legt dar, wie mit den im Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten, die besonders schutzwürdig sind, umzugehen ist. Auch für diese Objekte ist das kantonale Recht massgebend. Namentlich ist für bauliche Massnahmen nicht nur eine Anhörung, sondern eine Bewilligung der kantonalen Denkmalpflege notwendig. Gem. Abs. 3 kann der Stadtrat wie bislang ergänzend Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge für Massnahmen zur fach- und stilgerechten Erhaltung und Restaurierung von Kulturobjekten entrichten.

Art. 32
Archäologische
Fundstellen Die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Fundstelleninventar werden im Zonenplan neu orientierend dargestellt (im separaten Zonenplan mit orientierendem Inhalt). Der neue Artikel verweist auf das kantonale Inventar und entspricht der Formulierung im Muster-BZR.

Sondernutzungsplanung

Art. 33
Sondernutzungs-
planung Gestützt auf § 75 Absatz 1 PBG werden im Zonenplan Gebiete bezeichnet, in denen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden darf (Abs. 1). Der neue Anhang 10 enthält pro Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen des Gestaltungsplans (Abs. 2). Die in Abs. 2 genannten Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung betreffen nur die in Anhang 10 geregelten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Die Gewährung der Abweichungen wird an die Erfüllung der Anforderungen nach § 75 Abs. 3 PBG geknüpft, wie bspw. eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung. Es besteht allerdings kein Anspruch auf die Gewährung der maximal möglichen Abweichungen. Abs. 3 legt die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan fest, bei dem gem. § 75 Absatz 2 PBG von der Bau- und Zonenordnung oder

vom Bebauungsplan abgewichen werden kann; der Wert bleibt unverändert bei 4'000 m². Abs. 4 gibt vor, dass als Grundlage für Gestaltungspläne Gesamtkonzepte zu erarbeiten sind, wobei der Stadtrat die über das BZR hinausgehenden Vorgaben für diese Gesamtkonzepte festlegt. Die Gesamtkonzepte stellen eine grundsätzlich verbindliche Grundlage für die Erarbeitung der Gestaltungspläne dar (in begründeten Fällen kann jedoch davon abgewichen werden). Absatz 5 legt dar, unter welchen Voraussetzungen die Erarbeitung eines Teilgestaltungsplans möglich ist.

6.5.3 Bauvorschriften

Art. 34
Gestaltungs-
grundsätze

Das bisherige BZR enthält keine allgemeine Gestaltungsvorschrift. Zwar enthält das kantonale Recht mit § 140 Absatz 1 PBG ein generelles Eingliederungsgebot, jedoch wird hier nicht festgehalten, welche Aspekte bei der Beurteilung der Eingliederung zu berücksichtigen sind. Im BZR wird daher eine nicht abschliessende Liste von Qualitätsanforderungen ergänzt, die bei der Beurteilung einer guten Eingliederung zu berücksichtigen sind (Abs. 2). Diese Liste ermöglicht es dem Stadtrat im Notfall rechtlich, einen baulichen Auswuchs bzw. eine drohende Beeinträchtigung des Ortsbildes zu verhindern. Mit Absatz 3 wird der Stadtrat ermächtigt, ergänzende Richtlinien zur Gestaltung und Eingliederung von Bauten und Anlagen zu erlassen.

Art. 35
Terrainverände-
rungen und Stütz-
mauern

Der Artikel hält als wichtigen Grundsatz wie schon bislang fest, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum zu beschränken sind (Abs. 1). Wie bislang kann der Stadtrat Weisungen betreffend die Terrainveränderungen erlassen (Abs. 2). Abs. 3 regelt die Höhe von Stützkonstruktionen, Einfriedungen und Mauern; diese wurde gegenüber dem bisherigen BZR von 1.0 auf 1.5 m erhöht. Neu können gemäss der bestehenden Praxis darüber hinausgehende Mehrhöhen nur bewilligt werden, sofern die Mehrhöhe um min. 0.5 m zurückversetzt wird. In Absatz 4 wird aus Gründen des Ortsbildschutzes festgelegt, dass sich bei Abgrabungen von mehr als 1.00 m die zulässige Gesamt- und Fassenhöhe um das 1.00 m übersteigende Mass reduziert; ausgenommen hiervon sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten (diese dürfen jedoch nicht breiter als 7.0 m sein).

Art. 36
Gebäudenorm

Der neue Artikel stellt eine Ergänzung zum neuen Höhensystem dar und gibt vor, dass der höchste Punkt der Dachkonstruktion nicht über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen darf (ausgenommen technisch notwendige Aufbauten, wenn technisch nicht anderweitig realisierbar). Dabei kommt zusätzlich Art. 34 PBV zur Anwendung, wonach die Oberkante der Dachfläche höchstens 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen darf. Diese Zusatzbestimmung kommt überall zur Anwendung, soweit nichts anderes ausdrücklich definiert ist (Ergänzende Bestimmungen bei den Grundstücken Nr. 635, 872 und 1088, bei denen aufgrund der Feldmatt-Initiative die definierte Höhenkote immer eingehalten werden muss).

Bzgl. Details zum Höhensystem vgl. auch Ziff. 6.3.

- Art. 37
Dachgestaltung
- Der bisherige Artikel zur Dachgestaltung (Art. 51 altBZR) kann aufgrund des Wegfallens der Geschosse im PBG stark reduziert werden. Als wichtiger Grundsatz haben sich die Dächer wie bislang in Form, Farbe und Gestaltung in die Dachlandschaft einzuordnen (Abs. 1). Für Solaranlagen gelten die Vorgaben des übergeordneten Rechts, wobei diese den höchsten Punkt der Dachkonstruktion bei Neu- und Ersatzbauten nicht überschreiten dürfen (Abs. 2). Gem. Abs. 3 kann der Stadtrat wie bislang im Interesse des Orts- und Siedlungsbildes Dachform, Bedachungsmaterial und Firstrichtung vorschreiben. Flachdächer (bis 5° Neigung) sind wie bislang extensiv zu begrünen, sofern sie nicht begehbar sind (resp. als Terrassen genutzt werden) und soweit sie nicht für die Energiegewinnung genutzt werden (Abs. 4). Absatz 5 regelt, inwieweit Dachaufbauten zulässig sind. Absatz 6 enthält Vorgaben zur Zulässigkeit von technisch notwendigen Aufbauten auf den Dächern.
- Art. 38
Anforderungen an die Ökologie
- Der neue Artikel hält die Anforderungen im Zusammenhang mit der Ökologie fest. Absatz 1 gibt als wichtigen Grundsatz vor, dass der Umgebung und den Aussenräumen grundsätzlich hohe Beachtung zu schenken ist. Abs. 2 enthält Vorgaben bezüglich der Bepflanzung sowie ein Verbot von Neophyten. Absatz 3 schafft die Grundlage für das Entrichten von Beiträgen an Aufwertungs- und Vernetzungsprojekte. Absatz 4 legt neu entsprechend der bisherigen Praxis im BZR verbindlich fest, dass innerhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplangebieten mindestens 30% der Umgebungsflächen zur Förderung der Biodiversität naturnah und mit einheimischen Pflanzen zu gestalten sind. Bzgl. Detailanforderungen verweisen wir auf die kantonalen Grundlagendokumente. Absatz 5 regelt die Folgen der Nichteinhaltung der Vorgaben.
- Art. 39
Zonenrandbepflanzung
- Das bisherige BZR enthält lediglich Vorgaben zur Zonenrandbepflanzung in der Arbeitszone (Art. 25 Abs. 6 altBZR). Mit dem neuen Artikel in Ergänzung mit den Festlegungen im Zonenplan werden die Vorgaben zur Zonenrandbepflanzung auch auf weitere Bauzonen ausgedehnt, z.B. entlang der Wohnzone E im Gebiet Stima/Hubelstrasse oder dem Gebiet Martinshöhe. Dabei dient der Flyer «Am Rand – Planen am Übergang von Siedlung und Kulturlandschaft» der Dienststelle Raum und Wirtschaft des Kantons Luzern als Grundlage.
- Art. 40
Ergänzende Abstandsbestimmungen an Gewässern
- Die über das übergeordnete Recht (Gewässerräume nach eidg. Gewässerschutzgesetz und Gewässerabstände nach Wasserbaugesetz) hinausgehenden, grösseren kommunalen Abstände entlang bestimmter Gewässer im Gemeindegebiet (gem. Art. 48 altBZR) werden zum Schutz dieser Gewässer beibehalten und ins neue BZR überführt (materiell unverändert).
- Art. 41
Antennenanlagen
- Mit seinem Leitentscheid Urtenen-Schönbühl (BGE 138 II 173) hat das Bundesgericht das sogenannte Kaskadenmodell als zulässig erachtet. Danach sind Antennenanlagen grundsätzlich in denjenigen Gebieten zu realisieren, in denen sie das Ortsbild am wenigsten stören. Art. 41 setzt das Kaskadenmodell für Sempach um. Die Bestimmung betrifft nur visuell wahrnehmbare Antennen (Abs. 1). Diese sind in erster Linie in den Arbeits-

zonen zu erstellen (Abs. 2). In den übrigen Bauzonen sind sie nur zulässig, wenn zwecks Abdeckung von bestimmten Gemeindegebieten kein Standort in den Arbeitszonen möglich ist (Abs. 3). In den Wohnzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zur Nahversorgung (Abs. 4) und in der Städtchenzone sowie in einem Bereich von 100 m zur Städtchenzone und zu Schutzobjekten in der Regel gar nicht zulässig (Abs. 5).

- Art. 42
Abstellflächen für
Fahrzeuge
- Der Artikel entspricht dem bisherigen Art. 47 altBZR (materiell unverändert).
- Art. 43
Ersatzabgaben
für Spielplätze
- Der Artikel entspricht dem bisherigen Art. 59 altBZR (materiell unverändert).
- Art. 44
Kehrichtbehälter
- Der Artikel entspricht dem bisherigen Art. 61 Abs. 1 altBZR (materiell unverändert). Die Regelungen zu den Kompostplätzen gem. Art. 61 Abs. 2 und 3 altBZR entfallen.
- Art. 45
Besondere Bau-
vorschriften bei
Mehrfamilienhäu-
sern
- Der Artikel entspricht dem bisherigen Art. 62 altBZR (materiell unverändert).
- Art. 46
Baubewilligungen
in lärmbelasteten
Gebieten
- Die Bestimmungen zu den Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten werden gemäss den Vorgaben des Kantons resp. entsprechend der Formulierungen im Muster-BZR überarbeitet.
- Art. 47
Technische
Gefahren
- Der neue Artikel ist eine Vorgabe des Kantons; die Formulierung entspricht dem Muster-BZR.
- Art. 48
Reklamen
- Der bisherige Artikel zu den Reklamen (Art. 55 altBZR) wird präzisiert. Als wichtiger Grundsatz wird in Abs. 1 festgehalten, dass Reklamen sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen sind und dass sie nicht störend auf den öffentlichen Raum einwirken oder die Verkehrssicherheit gefährden dürfen. Abs. 2 enthält Vorgaben für Reklamen, Beschriftungen, Beleuchtungen und Warenautomaten in der Städtchenzone. Fremdwerbungen sind hier grundsätzlich nicht zulässig. Mit Abs. 3 wird dem Stadtrat der Erlass von Richtlinien für die Bewilligung von Reklamen delegiert.
- Art. 49
Beleuchtung und
Lichtimmissionen
- Lichtimmissionen sind Einwirkungen im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. Das heisst, dass Lichtimmissionen zu vermeiden sind, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Abs. 1). Dies entspricht dem umweltrechtlichen Vorsorgeprinzip (Art. 1 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983). Die in Absatz 2 verankerte

Baubewilligungspflicht grösserer Beleuchtungsanlagen im Freien und himmelwärts gerichteter Lichtquellen stützt sich auf die Praxis des Bundesgerichts, wonach alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen (äusserliche erhebliche Veränderung des Raums, Belastung der Erschliessung oder Beeinträchtigung der Umwelt), baubewilligungspflichtig sind (BGE 118 Ib 9). Absatz 3 erinnert daran, dass die Stadt die Bewilligung mit Auflagen versehen kann. Absatz 4 schränkt den Betrieb von Beleuchtungsanlagen während der Nachtruhe ein; in begründeten Fällen können Ausnahmen von den Vorgaben gewährt werden.

6.5.4 Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 50
Gebühren

Die Gebühren für amtliche Kosten von Entscheiden und übrige Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden künftig grundsätzlich nach Aufwand in Rechnung gestellt (Abs. 1). Die Gemeinde hat zudem in jedem Fall Anspruch auf Rückerstattung ihrer Auslagen für die Anhörung der Baukommission, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrollen (Abs. 2). Die Gebühren und Auslagen sind vom Verursacher des Aufwands, also in der Regel vom Bauherrn, zu tragen (Abs. 5). Grundlage der neuen Bestimmungen ist das Muster-BZR des Kantons Luzern.

Art. 51
Strafbestimmungen Natur- und Landschaftsschutz

Die Strafbestimmungen bezüglich Natur- und Landschaftsschutz entsprechen den bisherigen Vorschriften des Art. 67 Abs. 3 und 4 altBZR.

Art. 52
Schlussbestimmung

In Abs. 3 werden die gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG mit der Gesamtrevision aufzuhebenden Gestaltungspläne aufgeführt (im Detail vgl. Ausführungen unter Ziff. 7).

6.5.5 Anhang

Das BZR enthält neu folgende Anhänge (vgl. dazu die obenstehenden Erläuterungen zu den jeweiligen BZR-Artikeln sowie die Beschriebe der einzelnen Ein- und Umzonungen im Zonenplan unter Ziff. 5):

- Anhang 1: Ergänzende Bestimmungen in Wohnzonen
- Anhang 2: Wohn- und Mischzonen Erhaltung und Erneuerung
- Anhang 3: Spezielle Wohn- und Mischzonen
- Anhang 4: Zonen mit Bebauungsplanpflicht
- Anhang 5: Zonen für öffentliche Zwecke
- Anhang 6: Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Anhang 7: Grünzonen
- Anhang 8: Erholungszonen
- Anhang 9: Naturobjekte
- Anhang 10: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- Skizzen (orientierend)
- Bestehende Sondernutzungspläne (orientierend)

7. Umgang mit bestehenden Gestaltungs- und Bebauungsplänen

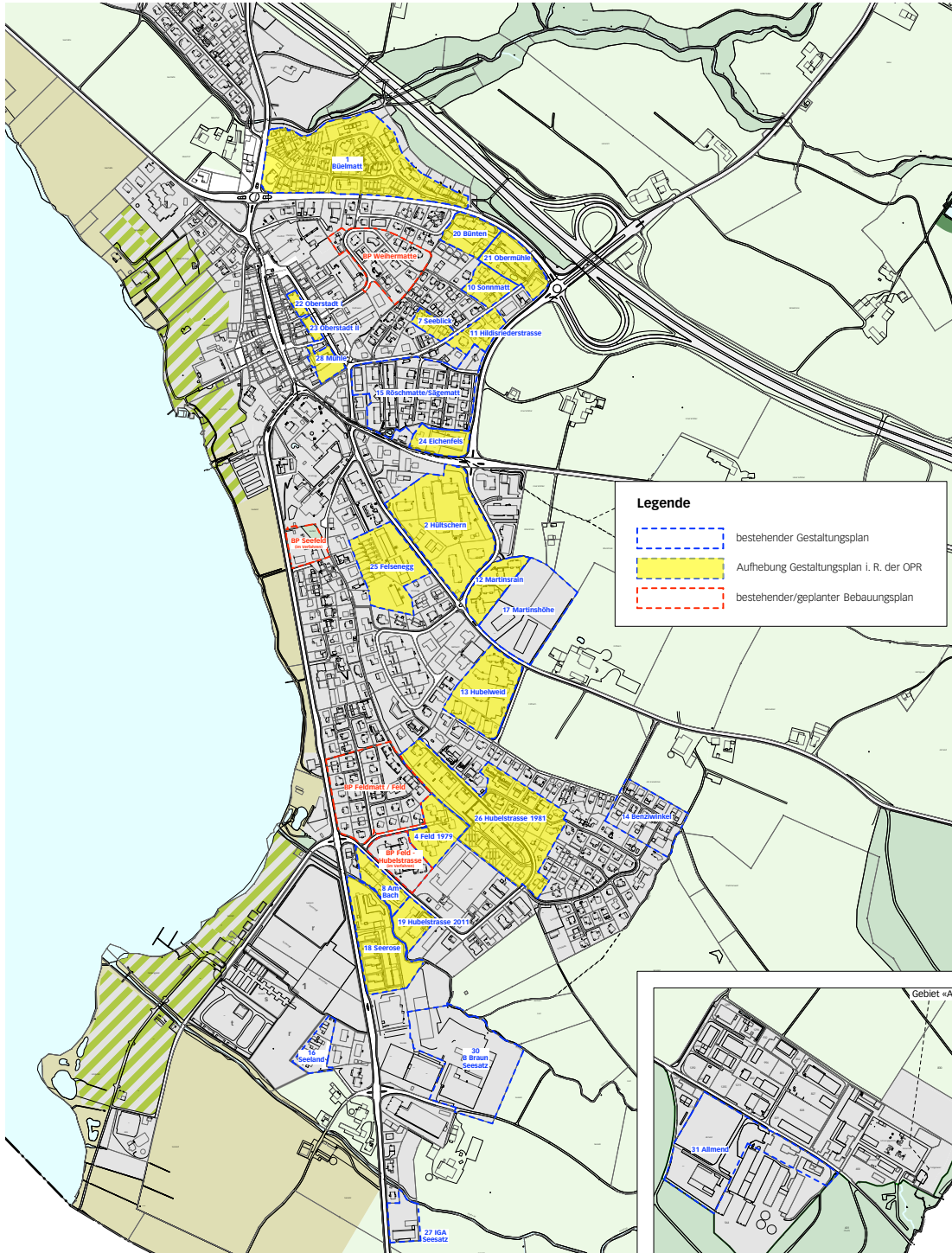


Abb. 73 Übersicht über die bestehenden und im Rahmen der Gesamtrevision aufzuhebenden Sondernutzungspläne

Ein Grossteil der Bebauung im Siedlungsgebiet von Sempach ist mit Gestaltungs- oder Bebauungsplänen geregelt (siehe Abbildung vorab).

Die Gestaltungspläne basieren noch auf dem alten PBG und enthalten in der Regel Bestimmungen zur Ausnützungsziffer (AZ) bzw. zu den anrechenbaren Geschossflächen sowie zu den Geschossen. Mit der Revision des PBG und der damit verbundenen Abschaffung der AZ und der Geschosse haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, was gemäss § 22 Abs. 1 PBG die Überprüfung und Anpassung oder Aufhebung dieser altrechtlichen Gestaltungspläne erforderlich macht.

Die Bebauungspläne sind jüngeren Datums (Weihermatte, Feldmatt-Feld, Feld-Hubelstrasse, wobei beim letztgenannten die Genehmigung durch den Regierungsrat noch ausstehend ist) oder noch im Planungsverfahren (Seefeld). Sie enthalten bereits Regelungen, welche mit dem alten sowie dem revidierten PBG kompatibel sind; hier erübrigt sich daher eine Anpassung.

Damit nicht oder noch nicht vollständig überbaute Gestaltungs- oder Bebauungspläne noch nach altem Recht fertig realisiert werden können, wurde im PBG eine Übergangsfrist eingeführt (§ 224 Abs. 2 PBG, in Kraft seit 01.01.2018), derzufolge altrechtliche Gestaltungs- oder Bebauungspläne noch bis Ende 2023 nach altem Recht fertiggestellt werden können. Ab 2024 können Baugesuche in Gebieten mit altrechtlichen Gestaltungs- oder Bebauungsplänen, welche die Bebauung mittels AZ bzw. anrechenbaren Geschossflächen und/oder Geschosszahlen regeln, nicht mehr bewilligt werden. Noch nicht fertig realisierte Überbauungen oder baubewilligungspflichtige Bauvorhaben in Gebieten mit altrechtlichen Gestaltungs- oder Bebauungsplänen können ab diesem Zeitpunkt erst wieder bewilligt werden, wenn diese an das neue Recht angepasst wurden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden daher alle bestehenden Gestaltungspläne überprüft. Insbesondere wurde geprüft,

- ob die realisierten Bauungen in eine Regelbauzone passen,
- welche weiteren (qualitativen) Regelungen die Planung enthält und inwieweit diese grundbuchlich gesichert sind (z.B. Fusswegrechte),
- ob und unter welchen Voraussetzungen der Gestaltungsplan aufgehoben werden kann.

Die Überprüfung der Gestaltungspläne führte zu folgenden Ergebnissen:

- 19 fertig realisierte, vorwiegend ältere Gestaltungspläne können aufgehoben werden. Die Bauungen werden folgenden Zonen zugewiesen:
 - Zuteilung zu passender Regelbauzone. In einigen Gebieten wird dabei ein mögliches Verdichtungspotenzial gemäss REK berücksichtigt (z.B. Gebiet Hültschern).
 - Zuteilung zu Wohn- oder Mischzone Erhaltung und Erneuerung. In sich stimmige, genügend dichte und gestalterisch gut aufeinander abgestimmte Bauungen werden in diese neuen Zonen, welche der

Erhaltung und Erneuerung bestehender Überbauungen unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstrukturen dienen, umgezont.

- 7 Gestaltungspläne werden beibehalten. Dabei handelt es sich um neuere, noch nicht fertig realisierte Gestaltungspläne sowie um Gestaltungspläne mit spezifischen (gestalterischen) Regelungen, welche beizubehalten sind. Die bestehenden bleibenden Gestaltungspläne sind zu gegebenem Zeitpunkt durch die Grundeigentümer an die geänderten rechtlichen Verhältnisse anzupassen. Die Bebauungen werden folgenden Zonen zugewiesen:
 - Zuteilung zu passender Regelbauzone.
 - Schaffung einer massgeschneiderten Zone resp. einer speziellen Wohn- oder Mischzone (z.B. Gebiet Martinshöhe).
 - Zuteilung zu Wohn- oder Mischzone Erhaltung und Erneuerung (z.B. Gebiet Seeland).

Die Bebauungspläne wurden ebenfalls überprüft mit dem Ziel, diese in geeigneter Art und Weise in die revidierte Ortsplanung einzubinden (Zuordnung zu Regelbauzone oder Schaffung einer massgeschneiderten Zone).

8. Verkehr und Mobilität

8.1 Mobilitätskonzept

8.1.1 Inhalt

Das Mobilitätskonzept (MoKo) stellt eine Weiterentwicklung des Teilkonzeptes Verkehr aus dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) dar. Es dient als Grundlage für den im Rahmen der Gesamtrevision zu erstellenden Verkehrsrichtplan, für die Überarbeitung des Parkplatzreglementes sowie für die vertiefte Bearbeitung von strategischen Mobilitätsprojekten (unabhängig von der Ortsplanungsrevision).

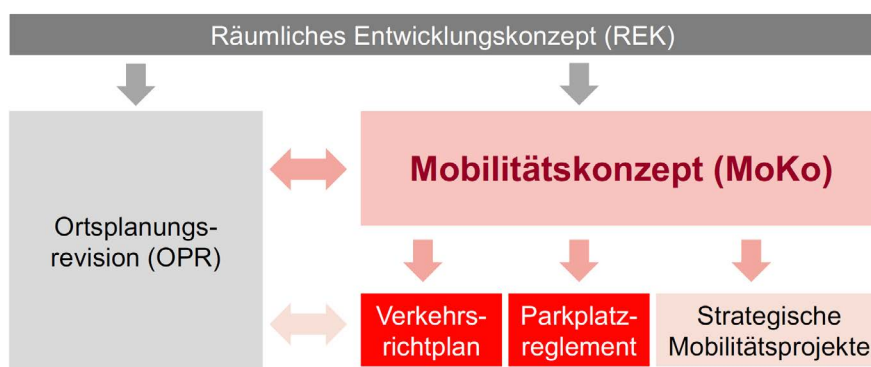


Abb. 74 Einordnung des Mobilitätskonzepts in die Ortsplanungsrevision der Stadt Sempach.

8.1.2 Zielsetzung

Das Mobilitätskonzept richtet sich nach den folgenden strategischen Zielen gemäss dem vom Stadtrat verabschiedeten REK:

- Bestehende Quartiere, neue Entwicklungsgebiete und gegen innen entwickelte Gebiete sind nachhaltig zu erschliessen.
- Die Verkehrsanteile (Modal Split) des öffentlichen Verkehrs sowie des Velo- und Fussverkehrs sind zu erhöhen.
- Die Ortsdurchfahrt ist vom motorisierten Individualverkehr zu entlasten und verträglich abzuwickeln.
- Die Erreichbarkeit des Bahnhofs (Station Sempach-Neuenkirch) ist zu verbessern.
- Die Aufenthaltsqualität im Städtli ist zu stärken.
- Für die Parkierung im öffentlichen Raum und auf Privatparzellen sind zukunftsgerichtete Lösungen umzusetzen.

8.1.3 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

Das Mobilitätskonzept zeigt den Handlungsbedarf sowie mögliche Lösungsansätze für eine zukunftsgerichtete nachhaltige Mobilität in Sempach aus Sicht des Verkehrsexperten auf. Dies umfasst die Festlegung des zukünftigen Verkehrsnetzes und die Umsetzung der strategischen Mobilitätsziele. Daraus ergeben sich Gestaltungen für bestehende Netzelemente.

In der nachfolgenden Übersicht werden die im Mobilitätskonzept aufgezeigten Massnahmen zusammengefasst und aufgezeigt, in welchen Prozessen es die einzelnen Themen weiter zu bearbeiten gilt:

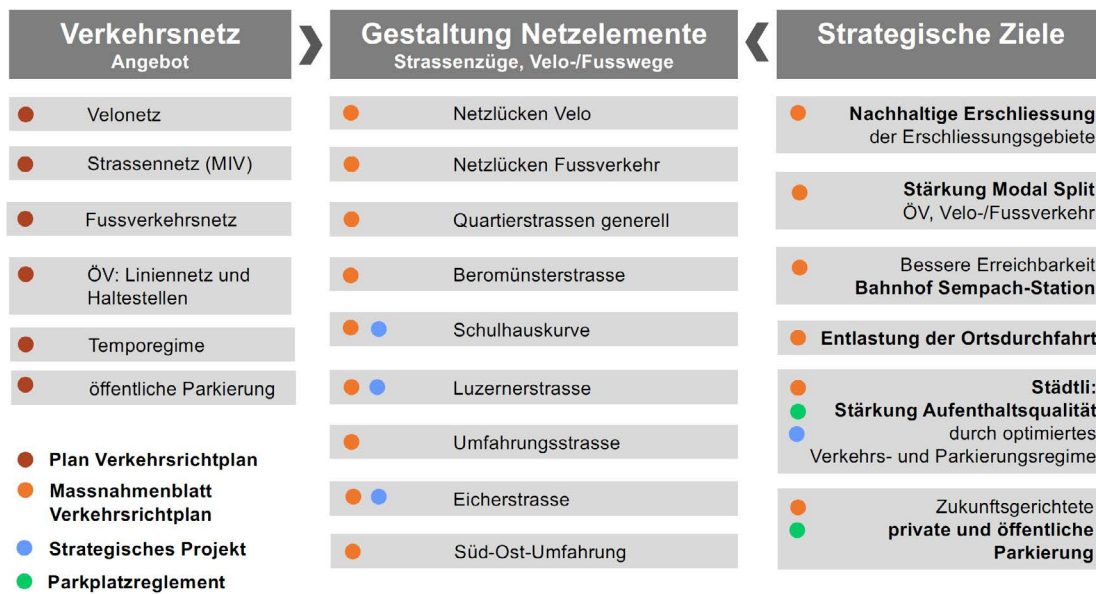


Abb. 75 Übersicht und Gliederung der im Mobilitätskonzept festgehaltenen Massnahmen.

Fünf strategische Vorhaben sind losgelöst vom Verkehrsrichtplan und demnach im Rahmen von strategischen Mobilitätsprojekten weiterzuentwickeln:

- Neugestaltung der Schulhauskurve im Rahmen einer integralen Planung Siedlung und Verkehr (qualitätssicherndes Verfahren ist aufgegleist);
- gesamtheitliche Umgestaltung der Luzernerstrasse zu einer innerörtlichen Hauptverkehrsstrasse;
- Aufwertung des öffentlichen Raums und der Aufenthaltsqualität im Städtli mit einer Überprüfung und Aktualisierung des Verkehrs- und Parkplatzregimes in einem partizipativen Prozess mit allen involvierten Stakeholdern;
- Optimierung der öffentlichen Parkierung: strategische Zielsetzung, zukünftiges Parkplatzangebot, Bedarf und Lösungen für unterirdische Parkplätze usw.,
- gesamtheitliche Umgestaltung der Eicherstrasse: Einbringen der Anliegen der Stadt Sempach in das kantonale Strassenprojekt.

Der Stadtrat hat auf Antrag des Kernteams das Mobilitätskonzept zustimmend zur Kenntnis genommen und Rahmenbedingungen für den Verkehrsrichtplan und das Parkplatzreglement definiert.

8.2 Verkehrsrichtplan

8.2.1 Ausgangslage

Grundlage des neuen Verkehrsrichtplans stellt in erster Linie das Mobilitätskonzept dar, welches wiederum auf dem Teilkonzept Verkehr des räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) aufbaut. Im Mobilitätskonzept sind unter anderem die wichtigsten strategischen Mobilitätsprojekte der Stadt Sempach für die kommenden Jahre definiert.

Der Verkehrsrichtplan stellt einen kommunalen Richtplan nach § 9 PBG dar. Er ist ein Führungsinstrument und für die Gemeindebehörden verbindlich. Mit Inkraftsetzung des neuen Instruments wird der bisherige, aus dem Jahr 2007 stammende Verkehrsrichtplan aufgehoben.

8.2.2 Zielsetzung

Der Verkehrsrichtplan soll insbesondere:

- die Handlungsfelder und die möglichen Lösungsansätze aufzeigen;
- die bevorstehenden Veränderungen in die konzeptionelle Planung der Gemeinde integrieren;
- Drittplanungen und Auswirkungen auf die Gemeindestrassen aufzeigen;
- als Grundlage für die Investitionsplanung dienen.

8.2.3 Inhalt

Der Verkehrsrichtplan legt alle für die Groberschliessung des Baugebiets notwendigen Verkehrsanlagen (Fusswege, Trottoirs, Strassen, Haltestellen, Parkierung) fest. Im Weiteren zeigt er auf, wo und mit welchen gestalterischen Massnahmen die Sicherheit für die Verkehrsteilnehmenden und wo der Verkehrsfluss verbessert werden soll.

8.2.4 Aufbau Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan umfasst 6 Kapitel inklusive die Anhänge A - E. Die Hauptinhalte des Verkehrsrichtplans stellen die Richtplankarten (Kapitel 4 bzw. Anhang) sowie die Massnahmen (Kapitel 5) dar, welche einen behördenverbindlichen Charakter aufweisen. Die restlichen Kapitel sind orientierend.

Richtplankarten	Die fünf Richtplankarten zeigen die kurz- bis langfristigen Entwicklungsabsichten der Stadt Sempach je Themenbereich auf und stellen gleichzeitig die Grundlage für die Massnahmen gemäss Kapitel 5 dar.
Massnahmen	Im Verkehrsrichtplan sind insgesamt 29 Massnahmen in Form je eines Massnahmenblatts definiert. Jedes Massnahmenblatt ist identisch aufgebaut und beinhaltet Ausgangslage, Ziel, Massnahmen sowie Umsetzungsschritte. Ferner werden der Koordinationsstand (Festsetzung: FS; Zwischenergebnis: ZE, Vororientierung: VO) sowie der Planungs- und Umsetzungshorizont (kurz-, mittel-, langfristig) bezeichnet, der Federführende sowie die weiteren Beteiligten genannt und auf allfällig überschneidende Massnahmen (Koordination) verwiesen.

8.3 Anpassung Parkplatzreglement

8.3.1 Ausgangslage

Das in der Stadt Sempach gültige Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund (Parkplatzreglement) stammt aus dem Jahr 1997 und wurde am 15. Dezember 2008 revidiert.

Aufgrund von Veränderungen in der Demografie, der Haushaltsgrössen sowie des Modal Splits haben sich die individuellen Mobilitätsverhalten und damit auch die Parkplatzbedürfnisse kontinuierlich verändert. Gleichzeitig wurden die Vorgaben bezüglich Mindestanforderungen an Parkplätze den aktuellen Mobilitätsverhalten angepasst. Aus diesen Gründen ist das bisherige Parkplatzreglement in Bezug auf die heutigen und künftigen Gegebenheiten nicht mehr aktuell und soll daher revidiert werden.

8.3.2 Revisionsbedarf

Das heute in Kraft stehende Reglement hat den folgenden Revisionsbedarf:

- Anpassung der übergeordneten Gesetzestexte
- Definition der Anzahl Abstellplätze für Personenwagen für Wohnen und Gewerbe
- Definition der Anzahl Abstellplätze für Velos und Motorräder

8.3.3 Inhalt

Das neue Parkplatzreglement der Stadt Sempach regelt die Erstellungspflicht von Abstellplätzen für Personenwagen und andere Fahrzeuge (insbesondere auch Velos) bei der Errichtung, Erweiterung, dem Umbau oder der Zweckänderung von Bauten und Anlagen. Es wird eine Bandbreite für die Anzahl zu erstellender Parkplätze festgelegt. Dabei wird bei der Bemessung zwischen Wohnen und verschiedenen Geschäfts- und Gewerbenutzungen unterschieden. Zudem werden die Ersatzabgaben geregelt, die zu entrichten sind, wenn die minimale Anzahl an Abstellplätzen nicht errichtet wird. Die öffentliche Parkierung ist dabei nicht Inhalt des Reglements.

8.3.4 Aufbau Parkplatzreglement

Das Reglement zur Parkierung auf privatem Grund der Stadt Sempach ist in zwei Teile gegliedert. Teil A umfasst allgemeine Erläuterungen zur Parkierung in Sempach bzw. Datengrundlagen und Richtwerte. Teil B umfasst das eigentliche Parkplatzreglement (Artikel 1 - 23).

8.4 Erschliessungsrichtplan

Der kommunale Erschliessungsrichtplan gemäss § 10a PBG zeigt die noch erforderlichen Anlagen zur Erschliessung der Bauzonen auf, namentlich die Gemeinde- und Privatstrassen, Fuss- und Radwege, Energie-, Frischwasser- und Abwasseranlagen. Er nennt die erforderlichen Erschliessungsmassnahmen und die dafür mutmasslich anfallenden Kosten für die Gemeinde. Mit dem Erschliessungsrichtplan zeigt die Stadt die Grenze zwischen öffentlicher und privater Erschliessung auf und legt den Zeitpunkt der Realisierung der einzelnen Massnahmen fest.

Wygart

Das Gebiet Wygart stellt die einzige Einzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision dar. Der Erschliessungsrichtplan Wygart zeigt auf, wie die neue Bauzone erschlossen wird und welche Kosten dafür anfallen:

- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über zwei Zufahrten ab der Beromünsterstrasse.
- Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt über die bestehende Strasse Leberhole, welche nach Realisierung der Überbauung nur noch den Fussgänger und Radfahrern zur Verfügung stehen wird.
- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem gemäss Darstellung im Erschliessungsrichtplan.
- Die Wasserversorgungserschliessung erfolgt ab der Niederzone Sempach. Die Hauptleitung wird verlegt und ein neuer Hydrant wird erstellt.
- Energieversorgung/Kommunikation: Die Erschliessung erfolgt mit neuen Leitungen ab dem bestehenden Leitungsnetz im Gebiet Meierhof. Die bestehende Zuleitung aus dem Gebiet Schausee wird abgebrochen.

Die Kosten für die Verbindung der Gebiete Wygart und Lebern werden zwischen Gemeinde und Privaten (Grundeigentümern) aufgeteilt. Die Gemeinde erhält im Gegenzug das öffentliche Fuss- und Fahrwegrecht. Die Kosten für die Feinerschliessung sind durch die Privaten zu tragen.

Für Details wird auf den ausführlichen Erschliessungsrichtplan verwiesen.

9. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis

9.1 Kapazität rechtsgültige Ortsplanung

Die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) stellt für die Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität eine Excel-Anwendung zur Verfügung, das sogenannte «Luzerner Bauzonen Analyse-Tool» (LUBAT), mit dessen Hilfe die folgenden Kapazitätsberechnungen erstellt wurden. Die Kapazität des rechtsgültigen Zonenplans (Fassungsvermögen) wurde auf Grundlage der LUBAT-Version 2019 (V6) ermittelt. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

Einwohnerzahl am 31.12.2018 (Einwohnerkontrolle Sempach)

4'170 EinwohnerInnen

Reduktion des Potenzials durch Ausdünnung

Die fortschreitende Abnahme der Belegungsdichte (Einwohner EW pro Wohnung) führt dazu, dass bei ausbleibender Bautätigkeit mit einer Abnahme der Einwohnerzahl zu rechnen ist. Das LUBAT geht für die bestehenden Bauzonen aufgrund der bereits tiefen effektiven Durchschnittsbelegung je Wohnung nur noch von einer gegenüber der Vergangenheit stark reduzierten Ausdünnung resp. Reduktion der Einwohnerzahl von ca. 75 EinwohnerInnen aus.

Nachverdichtungspotenzial

Das Nachverdichtungspotenzial in den bestehenden Bauzonen beträgt gemäss LUBAT gesamthaft ca. 280 EinwohnerInnen. Für das Fassungsvermögen wird im LUBAT damit gerechnet, dass in der kommenden Planungsperiode ein Drittel davon realisiert wird, was ca. 93 EinwohnerInnen entspricht.

Potenzial der Bauzonenreserven

Das Potenzial der Bauzonenreserven (unüberbaute Bauzonenflächen) beträgt gemäss LUBAT ca. 357 EinwohnerInnen.

Zusammenzug

Der theoretische Kapazität des rechtskräftigen Zonenplans setzt sich demnach wie folgt zusammen:

Einwohnerzahl am 31.12.2018	4'170 EW
Abnahme der Einwohnerzahl infolge Ausdünnung	- 75 EW
Nachverdichtungspotenzial (nächste Planungsperiode)	+ 93 EW
<u>Einwohnerkapazität der unüberbauten Bauzonen</u>	<u>+ 357 EW*</u>
Einwohnerkapazität rechtskräftiger Zonenplan	4'545 EW

*Die Kapazität der Einzonung Zihlweid ist darin bereits einhalten.

Der rechtskräftige Zonenplan weist gemäss LUBAT eine theoretische Kapazität für rund **4'550 EinwohnerInnen** (gerundet) auf (inkl. Zihlweid).

9.2 Entwicklungsabsicht

Wie bereits im REK definiert, strebt Sempach ein Bevölkerungswachstum von durchschnittlich 0.70 % pro Jahr an, sodass die Bevölkerungszahl bis Ende 2045 auf rund 5'200 Einwohnerinnen und Einwohner ansteigt (31.12.2014: 4171 Einwohnerinnen und Einwohner).

31.12.2014	31.12.2030	31.12.2035	31.12.2040	31.12.2045
4'171	4'663	4'829	5'000	5'178
<i>Delta</i>	+492	+658	+829	+1'007

Das Wachstum soll durch eine gezielte Siedlungsentwicklung nach innen, die Überbauung der noch bestehenden Baulandreserven sowie durch moderate Siedlungserweiterungen erreicht werden.

9.2.1 Bevölkerungswachstum seit der letzten OP-Revision

Die ständige Wohnbevölkerung von Sempach hat sich seit der letzten Ortsplanungsrevision im Jahre 2007 wie folgt entwickelt:

- Ende 2008: 3'863 EinwohnerInnen
- Ende 2011: 4'094 EinwohnerInnen
- Ende 2018: 4'170 EinwohnerInnen

Somit betrug das durchschnittliche Wachstum seit der letzten Ortsplanungsrevision 0.72 % pro Jahr, wobei sich dieses seit Ende 2011 auf 0.26 % pro Jahr reduzierte.

9.2.2 Etappierung der Entwicklungsgebiete

Die Realisierung bzw. Bebauung der Entwicklungsgebiete und das damit einhergehende Bevölkerungswachstum lassen sich grob in die folgenden vier Etappen gliedern. Dabei wird die optimalste Realisationsvariante angenommen. Die Erfahrungen zeigen aber, dass es aufgrund verschiedener Faktoren jeweils zu grundstücksspezifischen Verzögerungen kommen kann, sodass ein Teil der vorgesehenen Bauten analog Vergangenheit erst in einer späteren Etappe bzw. 2035 noch nicht realisiert sein dürfte.

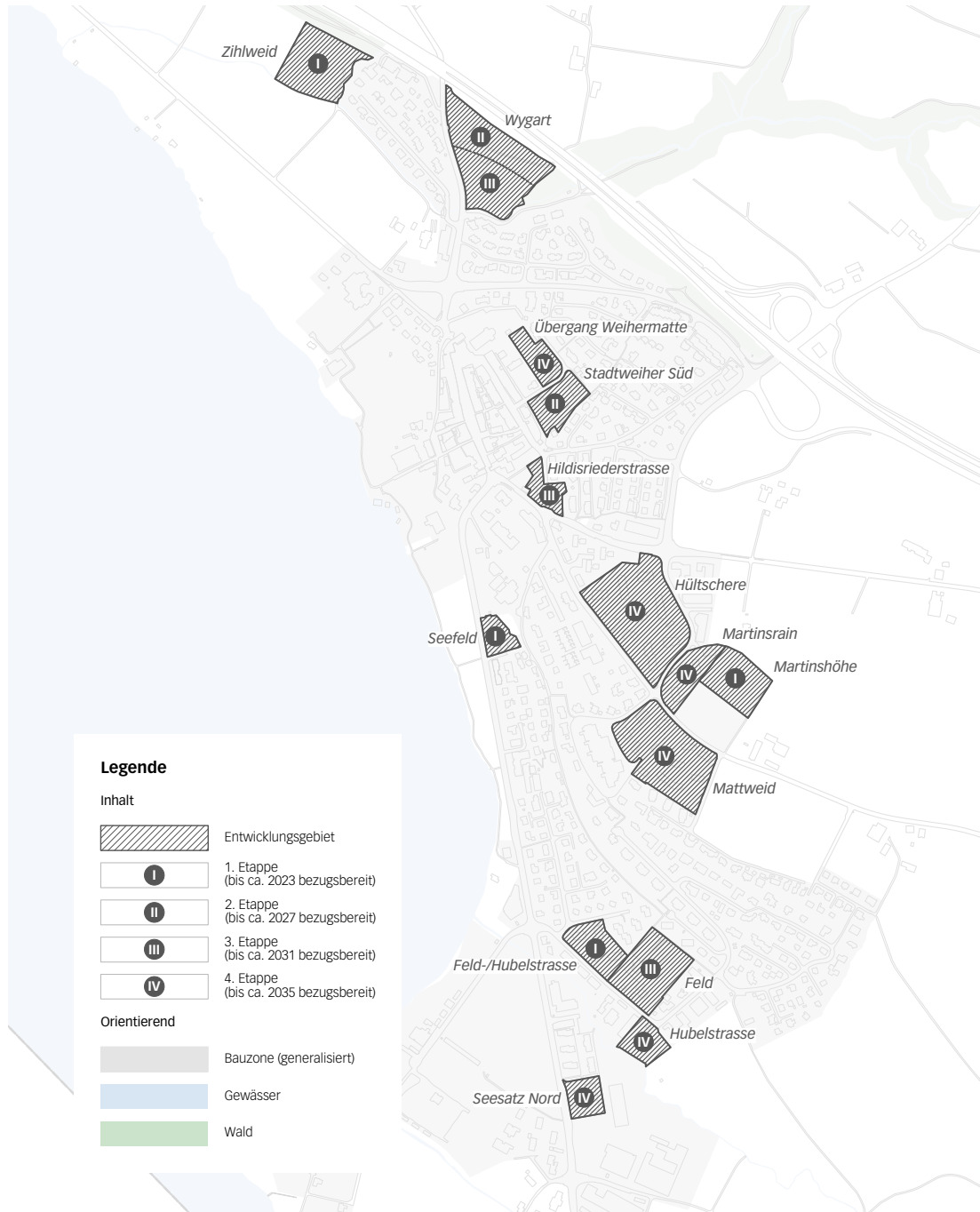


Abb. 76 Übersicht über die Etappierung der Entwicklungsgebiete

1. Etappe (bis ca. 2023 bezugsbereit)

In der 1. Etappe erfolgt die Realisierung bzw. Bebauung eines wesentlichen Teils der Areale, bei denen die zukünftigen Vorgaben bereits aufgrund besonderer Bauungs-/Gestaltungspläne fixiert sind und die Grundeigentümer nicht die Inkraftsetzung der laufenden Ortsplanungsrevision abwarten müssen. Dies betrifft insbesondere die Gebiete Zihlweid, Martinshöhe (2. Etappe), Feld-Hubelstrasse und Seefeld.

2. Etappe (bis ca. 2027 bezugsbereit)

Die 2. Etappe umfasst die Entwicklung derjenigen Areale, bei denen das Bauprojekt unmittelbar nach Inkraftsetzung der Ortsplanung entwickelt werden dürfte, sodass die Areale bis ca. 2027 bebaut werden sollten. Dabei handelt es sich um die Gebiete Wygart (Teil Nord) und Stadtweiher Süd.

3. Etappe (bis ca. 2031 bezugsbereit)

In der 3. Etappe werden voraussichtlich die Entwicklungsgebiete Wygart (Teil Süd), Hildisriederstrasse und Feld (Stima-Areal) realisiert und/oder neu bebaut.

4. Etappe (bis ca. 2035 bezugsbereit)

Die 4. und letzte Etappe umfasst die Bebauung der Areale Hubelstrasse, Übergang Weihermatte und Seesatz Nord (Coop-Areal) sowie die kontinuierliche Verdichtung bzw. Neubebauung der Entwicklungsgebiete Martinsrain, Hültschern und Mattweid.

9.2.3 Monitoring

Das Bevölkerungswachstum soll im Rahmen eines Monitorings überwacht und soweit möglich gesteuert werden. Wird ersichtlich, dass das im REK bis 2035 angestrebte Bevölkerungswachstum (0.70 % pro Jahr) voraussichtlich überschritten wird, kann der Stadtrat im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten wachstumshemmend wirken. Dies kann beispielsweise durch die Etappierung beim Erlass von Gestaltungsplänen oder durch eine Verzögerung bei der Entwicklung von Arealen in Stadtbesitz erfolgen.

9.3 Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan

Sempach stellt gemäss Gemeindegategorisierung unter Kapitel R1 im teilrevidierten kantonalen Richtplan (KRP) eine «Gemeinde auf der Hauptentwicklungssachse» (A-Gemeinde) dar. Dieser Gemeindegategorie wird gemäss Richtplan-Kapitel R1-5 ein «Wachstumswert für Neueinzonungen» von 0.75% pro Jahr bis 2030 bzw. 0.65% pro Jahr bis 2035 zugestanden. Da mit der Genehmigung der Ortsplanung nicht vor 2021 zu rechnen ist, kommt für die Beurteilung des Einzonungsbedarfs der Wachstumswert von 0.65% bis 2035 zur Anwendung. Ausgehend vom Referenzjahr 2014, auf welches sich die Wachstumswerte gemäss Richtplan beziehen, ergibt sich damit folgender Entwicklungsspielraum für Neueinzonungen:

Ständige Wohnbevölkerung Ende 2014 (Referenzjahr KRP)	4'171 EW
Wachstumswert für Neueinzonungen bis 2035 gem. KRP	0.65%/Jahr
EW-Wachstum gem. Wachstumswert bis 2035 auf (gerundet)	ca. 4'800 EW
<u>EW-Kapazität rechtskräftiger Zonenplan (gem. Ziff. 9.1)</u>	<u>ca. 4'550 EW</u>
EW-Zuwachs gem. Wachstumswert f. N. bis 2035	ca. 250 EW

Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans darf die Bauzone für Wohn- und Mischnutzungen im Umfang von **maximal rund 250 EinwohnerInnen** erweitert werden. Zusätzlich könnte gemäss Richtplan ein Bonus für eine eher urban orientierte Ausrichtung der Ortsplanung von 0.10 bis 0.15% (entspricht weiteren rund 100 EinwohnerInnen) beantragt werden.

9.4 Kapazität der Einzonungen

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist lediglich eine Einzonung vorgesehen. Dabei handelt es sich um das Areal «Wygart», welches im Rahmen eines Studienauftrags entwickelt wurde und basierend auf dem Siegerprojekt bebaut werden soll.

Auf dem Areal sollen in zwei Etappen voraussichtlich insgesamt rund 113 Wohnungen, welche Wohnraum für **rund 230 EinwohnerInnen** bieten, entstehen. Der Bedarf ist nachgewiesen resp. die Einzonung ist aufgrund des Entwicklungsspielraums für Neueinzonungen gemäss kantonaalem Richtplan möglich (siehe vorab). Die Stadt Sempach liegt mit dieser Einzonung für rund 230 EinwohnerInnen leicht unter dem Maximum gemäss kantonaalem Richtplan von 250 EinwohnerInnen (ohne Inanspruchnahme des allfälligen Bonus für eine eher urban orientierte Ausrichtung der Ortsplanung).

9.5 Kapazität des neuen Zonenplans gemäss LUBAT

Der neue Zonenplan weist gemäss LUBAT eine Kapazität (Fassungsvermögen) für **rund 5'250 EinwohnerInnen** auf. Dieser Wert setzt sich gemäss LUBAT-Berechnung wie folgt zusammen:

Einwohnerzahl am 31.12.2018	4'170 EW
Abnahme der Einwohnerzahl infolge Ausdünnung	- 75 EW
Nachverdichtungspotenzial (nächste Planungsperiode)	+ 665 EW
<u>Einwohnerkapazität der unüberbauten Bauzonen</u>	<u>+ 507 EW</u>
Einwohnerkapazität Zonenplanentwurf	5'267 EW

Das theoretische Fassungsvermögen liegt damit rund 420 EinwohnerInnen über dem beabsichtigten Wachstum auf rund 4'830 Einwohner bis ins Jahr 2035 (siehe Ziff. 9.2). Damit dieses Entwicklungsziel erreicht werden kann, ist eine gewisse Kapazitätsreserve jedoch zweckmässig, da aus verschiedenen Gründen nicht davon ausgegangen werden kann, dass das theoretische Potenzial voll ausgeschöpft wird:

- Unüberbaute Bauzonen: Die Berechnung geht davon aus, dass alle unüberbauten Bauzonen (unbebaute Entwicklungsgebiete, Baulücken) bis 2035 vollständig und mit maximaler Ausnützung überbaut sind. Erfahrungsgemäss ist jedoch damit zu rechnen, dass es bei einem Teil der Grundstücke bzw. Gebiete zu Verzögerungen kommen wird, so dass ein Teil der möglichen Bauten analog Vergangenheit erst in einer späteren Etappe bzw. 2035 noch nicht realisiert sein dürfte.

- Nachverdichtung in Erneuerungs- und Verdichtungsgebieten gemäss REK (insb. Mehrfamilienhausgebiete Hültschern/Mattweid/Martinsrain): Die Berechnung geht davon aus, dass ein Drittel des Nachverdichtungspotenzials bis 2035 ausgeschöpft ist. Aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass bis 2035 tatsächlich ein Drittel der Bebauungen erneuert und verdichtet sein wird.
- Nachverdichtung in Umstrukturierungsgebieten gemäss REK (insb. Stadtweiher inkl. Stadtweihergärten, Hildisriederstrasse sowie Seesatz Nord/Coop-Areal): Die Berechnung geht davon aus, dass diese bis 2035 vollständig und mit maximaler Ausnützung überbaut sind. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass es auch hier teilweise zu Verzögerungen kommen wird.
- Nachverdichtung in regulären Wohnzonen (ohne Entwicklungsgebiete), insbesondere in Einfamilienhausgebieten: Mit dem Wechsel von der AZ auf die ÜZ und den neuen Höhenmassen sollen max. 20% der Grundstücke «ins Unrecht» fallen. Mit den festgelegten Werten wird dieses Ziel erreicht. Gleichzeitig führt dies aber dazu, dass auf den übrigen Grundstücken in der Regel zusätzliche Nutzungsreserven «entstehen». Der Systemwechsel führt somit zu zusätzlichem «theoretischem» Potenzial. An- oder Aufbauten bei bestehenden Bauten sind unter Berücksichtigung der maximalen Höhenmasse, ÜZ und Grenzabstände aber oft nur eingeschränkt möglich. Zur Realisierung der Mehrnutzung wäre oft ein Ersatzneubau nötig. Viele Grundeigentümer sind jedoch nicht gewillt, auszubauen oder zu verdichten. Zudem werden Ausbaumöglichkeiten oft für den Eigenbedarf (Vergrösserung der eigenen Wohnung) genutzt, womit die Verdichtung nur baulich stattfindet. Insbesondere in den bestehenden Einfamilienhausgebieten ist daher nicht zu erwarten, dass das Verdichtungspotenzial bis 2035 im prognostizierten Umfang (d.h. zu einem Drittel) ausgeschöpft wird.
- Ausdünnung: Das LUBAT geht davon aus, dass die Abnahme der Einwohnerzahl infolge abnehmender Belegungsdichte pro Wohnung über alle bestehenden Bauzonen für die nächste Planungsperiode lediglich 75 EinwohnerInnen beträgt. Dieser Wert ist verhältnismässig niedrig, da in einigen Zonen (z.B. heutige W3-a) aufgrund kantonaler Vorgaben anstelle von einer Abnahme der Belegungsdichte von einer Zunahme derselben ausgegangen wird (Zonen, in denen die effektive Belegungsdichte heute unter der kantonalen Vorgabe liegt). Aufgrund der Entwicklung in den vergangenen Jahren ist jedoch damit zu rechnen, dass die Ausdünnung in den bestehenden Bauzonen insgesamt grösser ausfällt.

10. Berücksichtigung übergeordneten Rechts

10.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachplan (-teil) / Konzept	Relevanz/Betroffenheit
Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse	nicht betroffen
Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene	nicht betroffen
Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt	nicht betroffen
Verkehr, Teil Infrastruktur Schifffahrt	nicht betroffen
Militär	nicht betroffen
Übertragungsleitungen	nicht betroffen
Geologische Tiefenlager	nicht betroffen
Asyl	nicht betroffen
Fruchtfolgefleichen	siehe Ziff. 10.6
Konzept Windenergie	nicht betroffen
Konzept für den Gütertransport auf der Schiene	nicht betroffen
Nationales Sportanlagenkonzept	nicht betroffen
Landschaftskonzept Schweiz	Die Ortsplanung Sempach ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landschaftskonzepts Schweiz sowie des Raumkonzepts Schweiz vereinbar.
Raumkonzept Schweiz	

10.2 Planungsgrundsätze nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)

1. Die Landschaft ist zu schonen:

Erhalten genügender Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgenflächen, der Landwirtschaft

Einzonungen werden nur massvoll vorgenommen. Auf die Ausscheidung von Reservezonen (bisheriges Übriges Gebiet B) wird gegenüber dem bisherigen Zonenplan verzichtet. Lediglich das «strategische Arbeitsgebiet Honrich» wird (in einer Variante) vom übrigen Gebiet B in eine Reservezone überführt, um dem kantonalen Richtplan gerecht zu werden.

Das Areal «Wygart» befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers und kommt unmittelbar unterhalb der Autobahn zu liegen. Die Einzonung wird auf Grundlage des Ergebnisses des Studienauftrags «Wygart» vom 24. September 2018 vorgenommen. Das Areal darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans bebaut werden, welcher sich auf das Konzept des Siegerprojekts aus dem Studienauftrag stützt (Qualitätssicherung).

Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft

Die übergeordneten Entwicklungsabsichten in Bezug auf die Entwicklung des Siedlungsgebiets, der Bebauung und der Landschaft wurden mit dem REK definiert. Als Grundlage für die Umsetzung in die Nutzungsplanung wurden für die wichtigsten Entwicklungsgebiete qualitätssichernde Verfahren durchgeführt.

Des Weiteren wird insbesondere im Gebiet Grünhalde / Hülschern / Mattweid eine Verdichtung angestrebt bzw. ermöglicht. Die bestehenden Bauten entsprechen teilweise bereits heute der neuen Zonensystematik und eignen sich aufgrund der guten Erschliessung für die Entwicklung nach innen. Für die qualitätsvolle Entwicklung im bereits bebauten Siedlungsgebiet werden die entsprechenden Areale mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Freihalten der See- und Flussufer und Erleichterung von öffentlichem Zugang und Begehung

Entlang der Fliess- und Stehgewässer werden die zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, zum Schutze vor Hochwasser und für die Gewässernutzung erforderlichen Gewässerräume ausgeschieden. Entlang der Grossen Aa sowie abschnittsweise entlang des Meierhofbachs wird der Gewässerraum anhand der sogenannten «Biodiversitätskurve» festgelegt, wonach dieser (gegenüber der Gewässerraumberechnung nach «Hochwasserkurve») breiter in Erscheinung tritt. Nach Rücksprache mit der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) handelt es sich bei den genannten Gewässern um bedeutende Zuflüsse in den Sempachersee, welche für die Biodiversität (Forellenbestand) sowie die Vernetzung von grosser Bedeutung sind. Der Gewässerraum des Sempachersees wird anhand der generalisierten Seeuferlinie und unter Berücksichtigung der massgebenden Hochwasserkote, mit 15.0 m festgelegt. Im Bereich «Länge-

rain» wird die Breite des Gewässerraums aufgrund von ufernahen Tümpeln um die Fläche des übrigen Gebietes C erweitert. Für die eingedolten Gewässerabschnitte wird der Gewässerraum, aufgrund von übergeordneten Interessen, nahezu vollständig ausgeschieden. Im «dicht überbauten Gebiet» könnten die Gewässerräume aufgrund des übergeordneten Rechts theoretisch reduziert resp. den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist. In Sempach kommen jedoch keine Fliessgewässer im als «dicht überbaut» zu bezeichnenden Gebiet zu liegen.

Ferner befindet sich das Ufer des Sempachersees mehrheitlich im Bereich der «kantonalen Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer» (übriges Gebiet C). Wo dies nicht der Fall ist, namentlich im Bereich des Siedlungsgebietes, wird an den bestehenden Erholungszonen festgehalten. Somit werden einerseits der Schutz des Uferbereichs und andererseits die Zugänglichkeit zum Gewässer für die Bevölkerung gewährleistet.

Erhalten von naturnahen Landschaften und Erholungsräumen

Dem Erhalt der naturnahen Landschaften und Erholungsräume wird mit der Planung Rechnung getragen. Einzonungen sind, mit Ausnahme des Areals «Wygart» innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers, nicht vorgesehen. Dadurch wird dem Grundsatz einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung Rechnung getragen und bestehende Kulturlandflächen können bestehen bleiben.

Zur Sicherstellung einer optimalen Eingliederung von Bauten und Anlagen in die Landschaft wird das BZR um den Art. 39 «Zonenrandbepflanzung» ergänzt. Dieser schreibt vor, dass an den im Zonenplan bezeichneten Bereichen eine Randbepflanzung mit Hochstammbäumen und Sträuchern aus überwiegend einheimischen Arten realisiert werden muss.

Im Weiteren wurden die Naturobjekte (Hecken, Einzelbäume, Findlinge, Weiher etc.) im Gemeindegebiet von Sempach überprüft und im Zonenplan sowie im Anhang 9 des Bau- und Zonenreglements aktualisiert.

Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können

Der Erhalt und der Schutz der natürlichen Funktionen der Wälder werden durch den gesetzlichen Waldabstand sichergestellt. Die Einzonung «Wygart» befindet sich am Waldrand, weshalb eine Waldfeststellung durchgeführt wurde. Die bestehende statische Waldfeststellung im Bereich Mussi wird hingegen aufgehoben, da die ehemalige Deponiezone «Mussi» aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen wird.

2. Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung und Begrenzung in ihrer Ausdehnung:

Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten und schwergewichtig Planung an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind

Die Arbeitsgebiete und die Misch- und Wohngebiete sind räumlich weitgehend voneinander getrennt. Die Arbeitsgebiete befinden sich an gut erschlossenen Lagen ausserhalb oder am Rand des Siedlungsgebietes, wodurch sie bestehende Wohnquartiere kaum beeinträchtigen. Die grösseren Entwicklungsgebiete im Bereich Misch- und Wohnnutzung (Wygart, Stadtweiher, Seefeld, Luzernerstrasse und Feld-/Hubelstrasse) sind mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar und liegen grösstenteils in Fusswegdistanz zum Städtli. Zudem soll die Anbindung von Sempach an den Bahnhof (Station Sempach-Neuenkirch) verbessert werden.

Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche

Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

- Überführung von unternutzten oder zur Transformation vorgesehenen Gebiete in die spezielle Wohn- oder Mischzone mit massgeschneiderten Bestimmungen, welche auf Grundlage von qualitätssichernden Verfahren erarbeitet wurden.
- Ermöglichung einer hohen baulichen Dichte in den Entwicklungsgebieten im Rahmen von Gestaltungsplänen.
- Ermöglichung von massvollen Nachverdichtungen in den bestehenden Bauzonen.
- Festlegung einer Mindest-Fassadenhöhe in den Arbeitszonen.

Verschonen von Wohngebieten vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen

Die Planung führt nicht zu nennenswerten Einwirkungen im Bereich Luftverschmutzung oder Erschütterungen. Bezüglich Lärm wird auf den separaten Bericht Lärmschutz verwiesen.

Erhalten und Schaffen von Rad- und Fusswegen

Die Ziele und Grundsätze für eine zukünftige Entwicklung im Bereich des Langsamverkehrs sind im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) festgehalten. Basierend auf dem Teilkonzept Verkehr des REKs wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches unter anderem die Grundlage für den neu zu erstellenden Verkehrsrichtplan sowie die Erarbeitung von strategischen Mobilitätsprojekten, im Nachgang der Ortsplanungsrevision, bildet.

Sicherstellen von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen

Mit seinem vielfältigen Angebot an diversen Nutzungen stellt das Städtli das Versorgungszentrum von Sempach dar. Diese Vielfalt soll erhalten und gefördert werden. In Art. 5 Abs. 3 BZR wird daher festgehalten, dass an publikumsorientierten Lagen mindestens im Erdgeschoss Arbeitsnutzun-

gen vorzusehen sind (sofern der Stadtrat aufgrund überwiegender Interessen keine Ausnahme bewilligt).

Die Stärkung des Städtlis als lebendiges Zentrum wurde bereits im Rahmen des räumlichen Entwicklungskonzeptes festgehalten. Dies soll unter anderem durch eine Aufwertung und Weiterentwicklung der angrenzenden Gebiete «Stadtweiher» und «Hildisriederstrasse» vonstattengehen. Im Rahmen einer Testplanung wurden die Rahmenbedingungen für eine solche Entwicklung bestimmt und die Grundsätze für eine bauliche Entwicklung festgelegt. Dementsprechend sollen Nutzungen angeboten werden, welche das Städtli unterstützen und nicht konkurrenzieren.

Ferner wurde im Mobilitätskonzept festgehalten, dass der öffentliche Raum sowie die Aufenthaltsqualität im Städtli aufgewertet werden sollen. Damit einhergehend soll das Verkehrs- und Parkplatzregime aktualisiert werden. Zur Umsetzung des Vorhabens ist ein partizipativer Prozess im Nachgang der Ortsplanungsrevision vorgesehen.

Viele Grünflächen und Bäume in Siedlungen

Die Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets werden im Zonenplan und im BZR mit Grünzonen gesichert. Die Naturobjekte – und damit auch die Einzelbäume – wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft und im Zonenplan sowie im Anhang 9 des BZR aktualisiert. Diese sind somit grundeigentümerverschützlich geschützt.

3. Bestimmen sachgerechter Standorte für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen:

Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse und Abbau störender Ungleichheiten

Die Koordination der regionalen Bedürfnisse erfolgt auf kantonaler und regionaler Ebene.

Gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung

Die öffentlichen Einrichtungen sind in der Regel zentral gelegen, für Fussgänger und Velofahrende sowie mit dem öffentlichen Verkehr hinreichend erschlossen und für die Bevölkerung damit gut erreichbar.

Vermeiden oder Geringhalten von nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft

Die mit der Revision angestrebte und ermöglichte Entwicklung führt zu keinen wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft.

10.3 Kantonaler Richtplan

10.3.1 Zielsetzungen und Grundsätze

R1 Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur

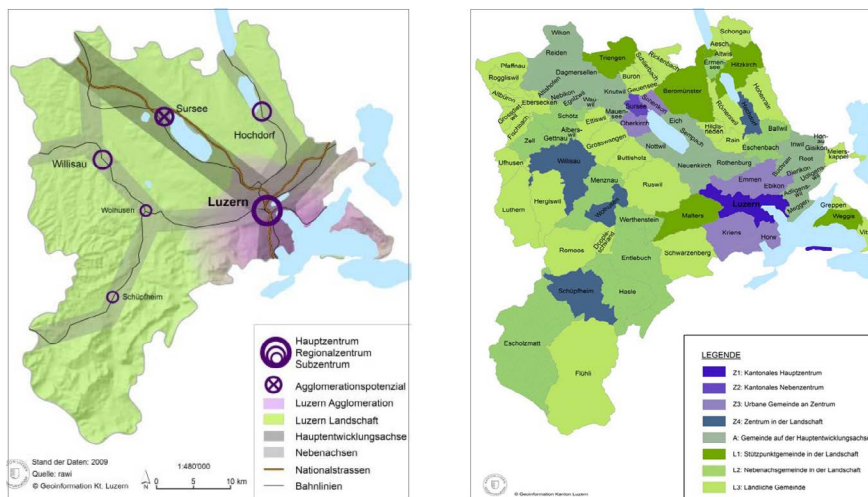


Abb. 77 Kantonaler Richtplan 2009 (links) und Teilrevision 2015 (rechts): Achsenstruktur, Gemeindekategorien, Zuordnung]

Im kantonalen Richtplan 2009 ist die sogenannte «Achsenstruktur» definiert, derzufolge Sempach auf einer Hauptentwicklungsachse liegt. Diese grundsätzliche Stossrichtung wurde mit der Raumentwicklungsstrategie 2012 und der anschliessenden Teilrevision des Richtplans aufgenommen und weiterentwickelt. Der Richtplan 2015 ordnet Sempach der Gemeindekategorie A «Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse» (A-Gemeinde) zu, für welche gemäss Richtplankapitel R1-5 spezifische Vorgaben für die künftige räumliche Entwicklung gelten (z.B. Stärkung der Ortskerne; Verdichtung an zentralen, gut erschlossenen Lagen). Die Ortsplanungsrevision entspricht den Vorgaben des Kantons zur räumlichen Entwicklung.

Z2-2 Haushälterische Bodennutzung

Eine Haushälterische Bodennutzung wird unter anderem mit folgenden Massnahmen sichergestellt bzw. gefördert:

- massvolle Einzonung mit angemessener Verdichtung (Wygart),
- verschiedene Um- und Aufzonungen mit angemessener Verdichtung von potenziellen Erneuerungs- und Verdichtungsgebieten gemäss REK,
- Ermöglichen massvoller Nachverdichtungen in den übrigen Quartieren,
- Festlegung von minimalen Fassadenhöhen in den Arbeitszonen.

Z2-3 Förderung der Siedlungs- und Wohnqualität

Für die wichtigsten Ein- und Umzonungsgebiete wurden parallel zum Entwurf der Planungsinstrumente konzeptionelle Gesamtplanungen im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren erarbeitet, deren Ergebnisse in den zonenspezifischen Bestimmungen im BZR verbindlich verankert werden. Wo diese Konzepte noch nicht vorliegen, sind sie als Grundlage für die zu erarbeitenden Gestaltungs- oder Bebauungspläne zu erarbeiten

(Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ausserhalb von speziellen Wohn- und Mischzonen). Eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität wird darüber hinaus mit verschiedenen BZR-Artikeln gefördert und gefordert, insbesondere Art. 3 betreffend der Fachkommissionen, Art. 4 betreffend der Qualitätssicherung, Art. 34 betreffend der Gestaltungsgrundsätze und Art. 38 betreffend der Anforderungen an die Ökologie.

Z3-1 Förderung der Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Umwelt

Parallel zum Entwurf der Planungsinstrumente wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches die Grundlage für den Verkehrsrichtplan und für die Überarbeitung des Parkplatzreglementes (im Rahmen der Gesamtrevision) sowie für die vertiefte Bearbeitung von strategischen Mobilitätsprojekten (unabhängig von der Gesamtrevision) bildet. Das Mobilitätskonzept zeigt den Handlungsbedarf sowie mögliche Lösungsansätze für eine zukunftsgerichtete nachhaltige Mobilität in Sempach auf.

10.3.2 Aufträge im Bereich Siedlung

S1-2 und S1-3 Kantonale Siedlungstrennräume, Festlegung von regionalen Siedlungsbegrenzungen

Kantonale Siedlungstrennräume oder regionale Siedlungsbegrenzungen werden nicht tangiert.

S1-4 Kommunale Siedlungsleitbilder inkl. Etappierung

Das kommunale Siedlungsleitbild wurde in Form des vom Stadtrat am 25. Januar 2018 genehmigten räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) erarbeitet (vgl. Ziff. 3).

S1-5 Nachweis über Bauzonenreserven und Bauzonenkapazitäten

Die Nachweise über die Bauzonenreserven und Bauzonenkapazitäten werden mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool LUBAT erbracht (vgl. Ziff. 9).

S1-6 Einzonungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Einzonung des rund 2.2 ha grossen Gebiets Wygart vorgesehen. Die im Richtplan unter Kapitel S1-6 definierten Anforderungen an Einzonungen sind erfüllt. Die erforderlichen Kapazitätsnachweise liegen vor; der Bedarf für die Einzonung ist nachgewiesen (vgl. Ziff. 9). Das Baukonzept wurde im Rahmen eines Studienauftrags entwickelt (vgl. Ziff. 4.3) und wird im BZR in Anhang 3 verbindlich gesichert. Die Erschliessbarkeit ist nachgewiesen (vgl. Ziff. 8.4).

S1-8 Auszonungen und Überprüfung von Reservezonen

Die potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete sind im REK definiert. Es ist daher nicht erforderlich, diese zusätzlich als Reservezonen im Zonenplan festzulegen.

Einziges Ausnahme bildet das im kantonalen Richtplan enthaltene strategische Arbeitsgebiet Honrich. Dafür werden der Bevölkerung im Rahmen der Mitwirkung zwei Varianten unterbreitet (Überführung als Reservezone oder Streichung aus dem Zonenplan). Für das Gebiet Meierhof werden

der Bevölkerung insgesamt drei Varianten, welche teilweise Auszonungen beinhalten, zur Stellungnahme unterbreitet.

S2-1 Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge

Der Erschliessungsrichtplan liegt vor (vgl. Ziff. 8.4).

S2-2 Sondernutzungsplanungen und Landumlegung

Im Zonenplan ist für 12 bzw. 13 Gebiete (je nach Variante Meierhof), darunter die gesamte Wohnzone D und die gesamte Wohnzone E, eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Zweck und ergänzende Bestimmungen zu den Gebieten sind in Anhang 10 zum BZR resp. bei den speziellen Wohn- und Mischzonen in Anhang 3 zum BZR umschrieben. Darüber hinaus sind in den Gebieten Weihermatte, Feldmatt/Feld, Feld-Hubelstrasse und Seefeld Bebauungspläne bestehend oder im Verfahren. Im Gebiet Stadtweiher Süd ist eine Landumlegung geplant, um die Realisierung des Konzeptes gemäss Testplanung zu ermöglichen.

S2-3 Förderung kompakter und dichter Siedlungsformen

Im REK werden potenzielle Erneuerungs-, Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete bezeichnet, welche sich aufgrund ihres Alters und ihrer Bebauungsstruktur besonders gut für eine Erneuerung und Verdichtung bzw. Umstrukturierung eignen. Eine Entwicklung in diesen Gebieten setzt gemäss BZR zwingend eine konzeptionelle Gesamtplanung auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens voraus. Wichtigste Erneuerungs- und Verdichtungsgebiete: Feld-Hubelstrasse und Stima-Areal, Luzernerstrasse, Seefeld, Hubelweid/Mattweid/Hültschern/Grünhalde. Wichtigste Umstrukturierungsgebiete: Stadtweiher/Hildisriederstrasse, Seesatz Nord (Coop).

S2-6 Siedlungsausstattung mit Grün-, Frei- und Naherholungsräumen sowie Siedlungsökologie

Im Siedlungsgebiet sind verschiedene Grün- und Freiflächen mittels Grünzonen gesichert und Naturobjekte wie Hecken oder Bäume grundeigentümergebunden geschützt. In das BZR wurde ein neuer Artikel aufgenommen, mit welchem die Anforderungen an die Ökologie festgelegt werden. Flachdächer sind zwingend extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen oder für die Energiegewinnung genutzt werden. Entlang verschiedener Siedlungsränder sind in der Bau- und Zonenordnung Zonenrandbepflanzungen mit Hochstamm-bäumen und Sträuchern festgelegt.

S3-3 Bauinventar

Die im kantonalen Bauinventar enthaltenen Objekte und Baugruppen werden im Zonenplan mit orientierenden Inhalten dargestellt. Mit Art. 31 BZR wird auf die kantonalen Bestimmungen hingewiesen.

S3-4 Archäologie

Die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Fundstelleninventar werden im Zonenplan mit orientierenden Inhalten dargestellt. Mit Art. 32 BZR wird auf die kantonalen Bestimmungen hingewiesen.

S5-2 Standorte für spezifische Wohnbedürfnisse

In Sempach sind folgende Angebote an preisgünstigem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen (kinderreiche Familien, wirtschaftlich schwächere Bevölkerungsgruppen, jüngere und ältere Bewohnerinnen und Bewohner) bestehend oder geplant:

- Martinsrain
- Martinshöhe (ein Gebäude)
- Im Frühjahr 2019 wurden 15 Alterswohnungen der Wohnbaugenossenschaft Stella Maris an der Eicherstrasse 13 und 17 fertiggestellt.
- Stadtweiher Süd (potenzielles Gebiet; wird in weiterer Planung geprüft)
- Teil des Stima-Areals (potenzielles Gebiet, wird in weiterer Planung geprüft)

S9-2 Planungsgrundsätze für die Gemeinden (technische Gefahren)

Der Störfallvorsorge wird mit dem neuen BZR-Artikel «Technische Gefahren» Rechnung getragen. Zur im Konsultationsbereich der störfallrelevanten Autobahn A2 liegenden Einzonung Wygart siehe Ziff. 10.5 nachfolgend.

10.3.3 Aufträge im Bereich Landschaft

L1-2 Schutzwürdige Naturobjekte

Mit Art. 30 BZR werden rund 90 im Zonenplan eingetragene und in Anhang 9 zum BZR namentlich aufgeführte Naturobjekte (Hecken/Feldgehölze/Bachgehölze, Einzelbäume, Baumgruppen, Weiher, Bachlauf Feuchtstandort, Böschungen, Entwässerungsgraben, Findling) grundeigentümergebunden geschützt. Gemäss BZR ist gegenüber den Naturobjekten ein Mindestabstand von 8.00 für Hochbauten bzw. von 4.00 m für Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege) einzuhalten. Die Umgebung des Steinibüelweiher wird mit einer kommunalen Naturschutzzone geschützt.

L2-1 Sicherung Gewässerraum bei Fliessgewässern

Der Gewässerraum wird mittels überlagernder Grünzonen Gewässerraum bzw. Freihaltezonen Gewässerraum in der Nutzungsplanung gesichert.

L3-3 Gefahrenzonen und Schutzmassnahmen

Die Gefahrenkarte wird in der Nutzungsplanung mit der Ausscheidung von Gefahrenzonen im Zonenplan und entsprechenden Bestimmungen im BZR umgesetzt.

10.4 Lärmschutz

Mit der Revision werden verschiedene Ein- und Umzonungen entlang lärmbelasteter National- bzw. Kantonsstrassen vorgenommen, namentlich die Einzonung «Wygart» an der Autobahn A2 sowie verschiedene Umzonungen entlang der Luzernerstrasse. Mit dem separaten Lärmbericht der Sinus AG vom 20.08.2019 wird nachgewiesen, dass die massgeblichen Vorgaben des Lärmschutzrechtes eingehalten sind.

10.5 Störfallvorsorge

Die Einzonung «Wygart» liegt im Konsultationsbereich der störfallrelevanten Autobahn A2. Als Grundlage für den Studienauftrag (vgl. Ziff. 4.3) resp. die darauf basierende Einzonung des Areals wurde ein Risikobericht nach Störfallverordnung erarbeitet (vgl. separaten Bericht der IPSO ECO AG vom 19.03.2018). Der Bericht kommt zum Schluss, dass das Risiko auch mit der Überbauung Wygart im untersten Drittel des Übergangsbereichs bleibt und daher keine Massnahmen zu verlangen sind, welche vor Auswirkungen durch Störfälle auf der Autobahn schützen.

10.6 Fruchtfolgeflächen

Die Einzonung «Wygart» betrifft gemäss Bodengutachten der Terre AG vom 10. Juli 2019 ca. 7'200 m² Fruchtfolgeflächen. Die durch die Einzonung beanspruchten Fruchtfolgeflächen sind vollständig zu kompensieren. Ein entsprechendes Kompensationsprojekt ist dem Kanton spätestens mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen.

11. Mehrwertabgabe

11.1 Grundlagen

Am 1. Januar 2018 sind das teilrevidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die dazugehörige Planungs- und Bauverordnung (PBV) in Kraft getreten. Im Fokus der PBG-Teilrevision stand die Umsetzung des Mehrwertausgleichs. Gemäss den Vorgaben aus dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz müssen Planungsvorteile aus Einzonungen künftig mit einer Mehrwertabgabe von mindestens 20 Prozent ausgeglichen werden.

Seit 1. Januar 2018 unterliegen im Kanton Luzern sowohl Einzonungen als auch Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen einer Mehrwertabgabepflicht von 20 Prozent. Massgebend für den Mehrwert ist die Differenz zwischen dem heutigen Verkehrswert und dem Verkehrswert nach der Planungsmassnahme. Die Ermittlung des Mehrwerts erfolgt nach anerkannten Methoden (sachverständige Person / Expertise).

Die Erträge aus Einzonungen fliessen in einen vom Kanton verwalteten Fonds und stehen primär zur Entschädigung von Aus-/Rückzonungen in Aus-/Rückzungsgemeinden des Kantons Luzern zur Verfügung. Allfällige überschüssige Mittel werden zur Hälfte an die Gemeinden rückverteilt. Einen Sonderfall stellen sogenannte «kompensatorische Ein- und Auszonungen» in «Kompensationsgemeinden» dar, d.h. Gemeinden, welche Neueinzonungen nur unter der Voraussetzung von mindestens flächengleichen kompensatorischen Auszonungen vornehmen können. Bei kompensatorischen Ein- und Auszonungen können die sich aus den Einzonungen ergebenden Mehrwerte (ganz oder teilweise) zur Entschädigung der Auszonungen verwendet werden. Voraussetzung dafür ist eine gütliche Einigung zwischen Kanton, Gemeinde und den beteiligten Grundeigentümern.

Die Erträge aus Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und beim Erlass oder der Änderung von Bebauungsplänen fallen vollumfänglich den Standortgemeinden zu. Diese Erträge sind für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen Wohnungsbaus zu verwenden. Die Gemeinde kann anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen, welchem ein Gegenwert von 20% des Mehrwertes erwächst.

Für Einzelheiten wird auf die Seite <https://mehrwertausgleich.lu.ch> verwiesen, auf welcher neben Informationen zu den Rechtsgrundlagen verschiedene weitere Unterlagen und Materialien zum Thema Mehrwertausgleich zu finden sind (insbesondere auch die Erläuterungen zur PBG-Revision sowie die kantonale Wegleitung zum Mehrwertausgleich).

Einzonungsstop im Kanton Luzern

Seit 1. Mai 2019 gilt im Kanton Luzern ein Einzonungsstop, da die 2018 eingeführte Regelung der Mehrwertabgabe die Mindestvorgaben im RPG nicht respektiert. Namentlich werden die zu hohe Freigrenze von Fr. 100'000 sowie die Abgabebefreiung von Einzonungen von weniger als 300 m² als bundesrechtswidrig beurteilt.

Der Regierungsrat hat dem Kantonsrat bereits Anfang April die Botschaft zur Anpassung des PBG unterbreitet, welche eine Senkung der Freigrenze von Fr. 100'000 auf Fr. 50'000 (betroffen ist nur die Freigrenze bei Einzonungen) sowie eine ersatzlose Streichung der Mindestfläche von 300 m² für Einzonungen vorsieht. Laufende Ortsplanungsrevisionen können trotzdem fortgeführt und dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht werden, welcher die ausstehenden Genehmigungen nach Ablauf des Einzonungsmoratoriums vornehmen wird.

11.2 Ein- und Auszonungen

Abgabepflichtig sind (nach bisheriger gemäss Gerichtsurteil gesetzeswidrigen kantonalen Regelung) grundsätzlich alle Einzonungen über 300 m², bei denen ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000 pro Grundstück entsteht, wobei Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer von der Abgabe befreit sind (Streichung Freifläche und Reduktion Freibetrag gemäss laufender Anpassung des PBG: siehe vorab).

Mit der Ortsplanungsrevision wird bei der Einzonung «Wygart» ein abgabepflichtiger Mehrwert geschaffen. Die Stadt hat vor Beginn der Planung mit der Grundeigentümerschaft eine Einzonungsvereinbarung abgeschlossen.

11.3 Um- und Aufzonungen

Abgabepflichtig sind nach heutiger Kenntnis folgende Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht bzw. Erlasse von Bebauungsplänen, sofern ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000 pro Grundstück entsteht:

- Gebiet «Feld-Hubelstrasse» (Erlass Bebauungsplan im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision)
- Gebiet «Seefeld» (Erlass Bebauungsplan im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision)
- Zone mit Bebauungsplanpflicht «Gärtnerei»
- Zone mit Bebauungsplanpflicht «Seesatz Nord»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Wohnzone D»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Wohnzone E»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «B. Braun Seesatz»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Seestrasse»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Stadtweiher»

Bei den im Rahmen von Teilrevisionen vorgezogenen Gebieten «Feld-Hubelstrasse» und «Seefeld» hat die Stadt mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge zur Regelung des Mehrwertausgleichs abgeschlossen.

Ob die Mehrwertabgabe bei den weiteren betroffenen Gebieten veranlagt wird oder ob stattdessen mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen werden, ist heute noch offen und wird zu gegebenem Zeitpunkt zu klären sein (spätestens im Rahmen des Erlasses des jeweiligen Gestaltungs- bzw. Bebauungsplans).

11.4 Reglement über den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen

Das Reglement hält fest, wie die kantonalen Vorgaben für die Erhebung der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen sowie beim Erlass und der Änderung von Bebauungsplänen umzusetzen sind (Art. 1).

Die Mehrwertabgabe soll primär durch eine Geldleistung, kann aber auch durch eine Sachleistung, die Einräumung von Rechten oder eine Kombination der genannten Leistungsarten erbracht werden. Die Stadt kann einen städtebaulichen Vertrag abschliessen. Das heisst, sie kann mit einem Grundeigentümer eine vertragliche Regelung über die Leistung der Mehrwertabgabe treffen, dies verbunden mit der Einräumung von Rechten oder mit Erbringen von Sachleistungen etc. Das Total der im Vertrag vereinbarten Geld- und Sachleistungen hat sich an der effektiv geschuldeten Mehrwertabgabe zu orientieren. Zu beachten ist, dass kein Grundeigentümer zu einer vertraglichen Lösung gezwungen werden kann. Die durch den Stadtrat abgeschlossenen städtebaulichen Verträge werden jährlich der Rechnungskommission zur Einsichtnahme unterbreitet (Art. 4 bis 6).

Anerkannte Fachleute der Immobilienbewertung müssen den planungsbedingten Mehrwert schätzen. Der Stadtrat führt eine Liste mit Fachleuten. Stadt und Grundeigentümer wählen die Fachpersonen für die jeweilige Schätzung einvernehmlich. Die Kosten der Schätzungsverfahren werden aus den Erträgen der Mehrwertabgabe beglichen (Art. 7 bis 9).

Ein bedeutender Inhalt des Reglements sind die Bestimmungen, wie die Erträge aus der Mehrwertabgabe zu verwenden sind. Wie bereits erwähnt, dürften in Sempach diese Erträge aufgrund der laufenden Ortsplanung beträchtliche Beiträge umfassen. Gemäss Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 105 d Abs. 3 PBG ist der Ertrag aus der Mehrwertabgabe für weitere Massnahmen der Raumplanung, insbesondere für Massnahmen zu inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums, von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden.

Die Stadt Sempach führt für die Erträge aus der Mehrwertabgabe eine Spezialfinanzierung gemäss § 49 des Gesetzes über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGG). Die der Stadt Sempach zufallenden Erträge aus der Mehrwertabgabe dürfen für sämtliche im RPG (Art. 5 Abs. 1ter RPG) und im PBG (§ 105 d Abs. 3 PBG) vorgesehenen Zwecke verwendet werden. Ziel und Zweck der Mittelverwendung ist primär, die Auswirkungen der Siedlungsentwicklung nach innen zu kompensieren. Das Reglement führt die im Vordergrund stehenden Massnahmen auf. Es geht dabei schwergewichtig um die Aufwertung der öffentlichen Räume, die Erhaltung und Förderung sowie Schaffung von Grün- und Freiräumen, Förderung der Siedlungsqualität, Förderung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum sowie die Förderung des Langsamverkehrs (Art. 12).

Unter klar definierten Voraussetzungen ist es möglich, städtebauliche Wettbewerbsverfahren bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen zu unterstützen. Wichtigste Voraussetzung ist, dass die öffentlichen Interessen optimal gewahrt werden. Zudem darf der Beitrag höchstens 30 % der geschuldeten Mehrwertabgabe betragen (Art. 13).

Anhang

Anhang

Anhang 1 Abkürzungsverzeichnis

AZ	Ausnützungsziffer
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (Kanton Luzern)
BZR	Bau- und Zonenreglement
EW	Einwohner
FFF	Fruchtfolgeflächen
GF	Geschossflächen
ha	Hektare
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz)
GSchV	Gewässerschutzverordnung
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KRP	Kantonaler Richtplan
LUBAT	Luzerner Bauzonen Analyse-Tool
LUSTAT	Lustat Statistik Luzern
MIV	motorisierter Individualverkehr
OP	Ortsplanung
öV	öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz (Kanton Luzern)
PBV	Planungs- und Bauverordnung (Kanton Luzern)
rawi	Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (Kanton Luzern)
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
RPV	Raumplanungsverordnung
uwe	Dienststelle Umwelt und Energie
ÜZ	Überbauungsziffer
vif	Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (Kanton Luzern)

Anhang

Anhang 2 Mitglieder Ortsplanungsgremien

Mitglieder des Kernteams (KT)

Vorsitz

- Marcel Hurschler, Präsident der Ortsplanungskommission

Mitglieder Stadt Sempach

- Mary Sidler, Bauvorsteherin
- Bruno Häfliger, Bereichsleiter Raumordnung, Umwelt und Infrastruktur (bis Dezember 2018)
- Rolf Meier, Bereichsleiter Raumordnung, Umwelt und Infrastruktur (ab März 2018)
- Patrick Fölmli, Bereichsleiter Stv. Bauamt*

Mitglieder Ortsplaner

- Arthur Stierli, Planungsleiter ecoptima AG, Bern*
- Han van de Wetering, Atelier für Städtebau GmbH, Zürich*

* je nach Notwendigkeit in Asprache mit dem OPK-Präsidenten

Mitglieder der Ortsplanungskommission (OPK)

Vorsitz

- Marcel Hurschler, Präsident der Ortsplanungskommission

Mitglieder Stadt Sempach

- Mary Sidler, Bauvorsteherin
- Bruno Häfliger, Bereichsleiter Raumordnung, Umwelt und Infrastruktur (bis Dezember 2018)
- Rolf Meier, Bereichsleiter Raumordnung, Umwelt und Infrastruktur (ab März 2018)
- Patrick Fölmli, Bereichsleiter Stv. Bauamt*

Mitglieder politische Parteien

- Roland Ziswiler, CVP
- Anita Kruppenacher, FDP

Mitglied Gewerbe Oberer Sempachersee (GOS) oder Detaillisten (GSS)

- Franz Willi, GOS; GSS

Mitglied Korporation Sempach

- Joe Ineichen, Korporationspräsident

Mitglied aus Landwirtschaft

- Kurt Helfenstein Landwirt (bis Januar 2018)

Übrige Mitglieder

- Josef Blum
- Cäsar Graf
- Alois Grüter

Anhang

- Reto Höin
- Leo Müller (seit Februar 2017)
- Sebastian Portmann (März 2017 - April 2019)
- Ladina Saluz
- Kaspar Schmid
- Thomas Steiner
- Samuel Trauffer
- Martin Winiger

Mitglieder Ortsplaner

- Arthur Stierli, Planungsleiter ecoptima AG, Bern*
- Han van de Wetering, Atelier für Städtebau GmbH, Zürich*

* je nach Notwendigkeit in Asprache mit dem OPK-Präsidenten

Anhang

Anhang 3 Ergebnis GIS-Auswertung 2-geschossige Wohnzonen

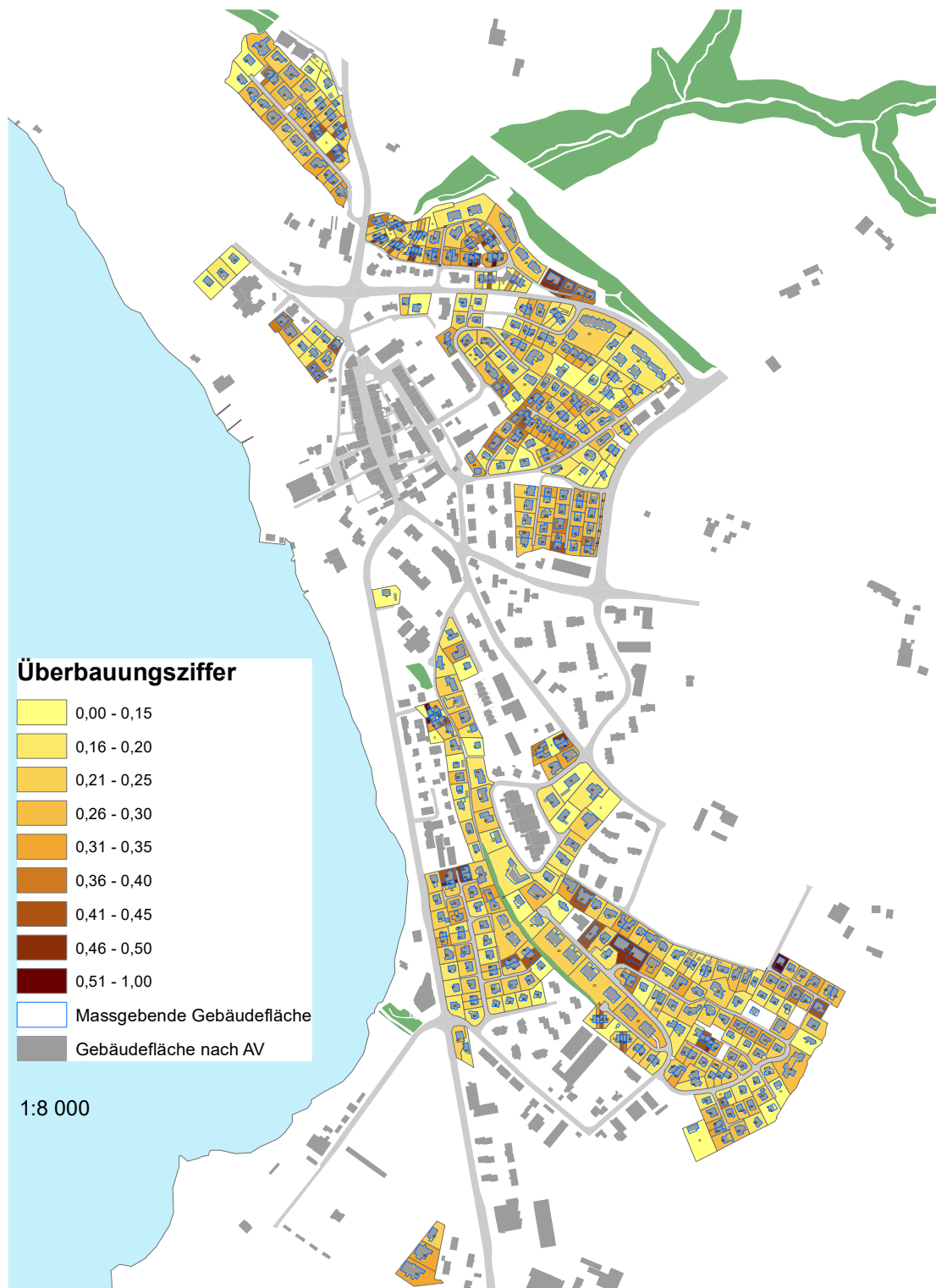


Abb. 78 GIS-Auswertung: realisierte ÜZ in den zweigeschossigen Wohnzonen (Dez. 2018)