



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Stadtrat Sempach
6204 Sempach

Luzern, 15. Mai 2020 BZ/ZUS
2019-581

Stadt Sempach; Gesamtrevision der Ortsplanung 2019

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes und § 96 des Strassengesetzes

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 13. September 2019 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Ortsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Überprüfung der Ortsplanung Sempach erfolgte im Jahr 2007 und wurde vom Regierungsrat am 16. Oktober 2007 genehmigt (RRE Nr. 1250). Seither wurden in verschiedenen Gebieten mit separaten Vorlagen kleinere Anpassungen vorgenommen. In den letzten Jahren änderten massgebliche übergeordnete Vorgaben, namentlich das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG). In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung somit erforderlich und zweckmässig.

Für die kantonale Beurteilung der vorliegenden Planung sind insbesondere das RPG, das PBG und die zugehörige Verordnung (PBV) sowie der kantonale Richtplan Luzern 2015 massgebend. Wesentlich sind auch die Wegleitung Ortsplanungsverfahren 2018 (WL OP 2018, insbesondere Kap. 4 «Kantonale Vorprüfung») sowie verschiedene weitere Arbeitshilfen (vgl. Anhang 2 der WL OP 2018).

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan Siedlung (1:5000), Entwurf vom 22. August 2019;
- Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum, Teile Nord und Süd (1:2500), Entwurf vom 22. August 2019;
- Zonenplan mit orientierenden Inhalten (1:5000), Entwurf vom 22. August 2019;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 22. August 2019;
- Verkehrsrichtplan, Bericht mit Massnahmen und Netzplänen, Entwurf vom 22. August 2019;
- Regelung zur Parkierung auf privatem Grund, Erläuterungen und Parkplatzreglement, Entwurf vom 22. August 2019;
- Erschliessungsrichtplan, Wygart, Entwurf ohne Datum.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 22. August 2019;
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume vom 22. August 2019;
- LUBAT-Tabelle T1 vom 11. Juli 2019;
- GIS-Zuordnungstabelle vom 28. August 2019;
- Bericht Lärmschutz vom 20. August 2019;
- Risikobericht nach Störfallverordnung, Gebiet Wygart, Version 1.0 vom 19. März 2018;
- Reglement über den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen, Entwurf vom 22. August 2019;
- Bodengutachten, Beurteilung Fruchtfolgeflächen, Bericht vom 10. Juli 2019;
- Mobilitätskonzept vom 22. August 2019;
- Waldfeststellung, Gebiet Wygart (1:1000), Entwurf vom 17. Januar 2018;
- Berichte zu Planungen in den Gebieten Wygart, Luzernerstrasse, Meierhof und Stadtweierher.

Der Planungsbericht für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung. Die eingereichten Unterlagen sind sehr umfassend, vollständig und zweckmässig dargestellt.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi, zuständiger Projektleiter: Bruno Zosso, Tel. 041 228 51 84) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 12. November 2019;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 28. Oktober 2019;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 14. November 2019;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 16. Oktober 2019 und 23. Januar 2020;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL), am 20. November 2019;
- Luzerner Wanderwege, am 25. Oktober 2019;
- Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Zofingen, am 22. Oktober 2019.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

B. BEURTEILUNG

1. Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsrahmen

1.1. Bisherige Entwicklung der Stadt Sempach

Die Bevölkerungszahl der Stadt Sempach hat im Zeitraum von 1990 bis 2010 von 3099 auf 4029 zugenommen. Dies entspricht einem Wachstum von 930 Einwohnern oder ca. 30%. Pro Jahr entspricht dies einer durchschnittlichen Zunahme von 46 Einwohnern oder einem prozentualen Wachstum von 1.3%. Seit 2011 stagniert die Einwohnerzahl und verharrt seitdem bei ungefähr 4150 Einwohnern. Über die letzten 20 Jahre (Periode von 1999 bis 2018) ergab sich ein Wachstum von 740 Einwohnern oder 21.6% bzw. ca. 1.0% pro Jahr.

Ein Vergleich dieser Werte mit den Zahlen des Kantons und der Analyseregion (Sursee-Sempachersee¹) zeigt, dass das Bevölkerungswachstum der Stadt Sempach in den vergangenen 20 Jahren deutlich unter dem regionalen, aber geringfügig über dem kantonalen Wachstum lag. Der Kanton verzeichnet für denselben Zeitraum ein Wachstum von 18.9% resp. 0.9% pro Jahr und die Analyseregion ein solches von 38.0% resp. 1.6% pro Jahr.

Die Altersstruktur weist gegenüber den regionalen und kantonalen Werten eine höhere Zahl an Kindern und Jugendlichen auf. Bei der Wohnungsstruktur ergeben sich im Vergleich deutlich höhere Anteile an Grosswohnungen (5-6 Zimmer) und markant tiefere Anteile bei den Kleinwohnungen (2-3 Zimmer).

Der Beizug der LUBAT-Potentialkarten lässt darauf schliessen, dass die bauliche Dichte (Wohnungsdichte, realisierte Wohnfläche, Einwohner pro Hektar) in der Stadt Sempach, im Vergleich mit anderen Gemeinden der Kategorie A, in vielen Zonen überdurchschnittlich ist, jedoch die Wohnungsbelegung vorab in den älteren Quartieren unter dem Durchschnitt der Vergleichsgemeinden liegt.

1.2. Kantonale Grundlagen

Am 1. Mai 2014 ist das teilrevidierte RPG in Kraft getreten. Damit werden die Behörden beauftragt, die Zersiedelung zu stoppen und die künftige Entwicklung primär in die bestehenden Bauzonen zu lenken.

Der kantonale Richtplan 2015 (KRP) nimmt diese Stossrichtung insbesondere mit folgenden neuen, beziehungsweise wesentlich geänderten, Koordinationsaufgaben auf: Einer präzisierten kantonalen Raumentwicklungsstrategie (R1-4), einer stärker gelenkten Bauzonenentwicklung auf Basis des räumlich nach Gemeindekategorien differenzierten Bevölkerungswachstums (R1-5), einer zweckmässigen Definition des Siedlungsgebiets (S1-1), einem aktualisierten Nachweis der Bauzonenkapazität (S1-5), umfassenderen Voraussetzungen für Einzonungen (S1-6 und S1-7), Vorgaben für Auszonungen (S1-8 und S1-9) sowie der Förderung von kompakten und dichten Siedlungsformen (S2-3).

Gestützt auf die kantonale Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur ist jede Gemeinde einer von acht Gemeindekategorien mit unterschiedlichen Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkten zugeteilt. Sempach ist der Gemeindekategorie A (Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse) zugewiesen und kann sich gemäss KRP R1-5 für die Entwicklungspriorität «urbane Qualitäten in Zentrumsanlagen schaffen» inkl. Geltendmachung eines Bonus zum Wachstumswert für Neueinzonungen oder für die Entwicklungspriorität «ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln» entscheiden. Aus kantonaler Sicht hat Sempach die erstgenannte

¹ Gemeinden der Analyseregion Sursee-Sempachersee: Eich, Knutwil, Mauensee, Neuenkirch, Oberkirch, Schenkon, Sempach, Sursee

Entwicklungspriorität und damit folgende Handlungsschwerpunkte: Ortskerne stärken, urbane Qualitäten in Zentrumslagen schaffen, Gebiete mit hoher Dichte an zentralen, gut erschlossenen Lagen entwickeln sowie kantonale Entwicklungsschwerpunkte und regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen. Wenn der Bauzonenflächenbedarf signifikant in Richtung des Werts der Gemeindekategorie Z3 von 145 m²/Einwohner vermindert wird oder diesen Wert schon erreicht hat, kann ein Bonus für den Wachstumswert für die Beurteilung von Neuzoningungen geltend gemacht werden.

Gestützt auf die mittel- bis langfristigen Bevölkerungswachstumsprognosen von LUSTAT wird den Gemeinden in der Kategorie A ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.65 % (bis 2035) zugewiesen. Hinzu kommt – wie oben erwähnt - ein allfälliger Wachstumsbonus von 0.10 bis 0.15 % für eine eher urbane, verdichtete Ausrichtung der Siedlung. Daraus wird mit LUBAT (Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool) die zulässige Bauzonendimensionierung (insbesondere der Bedarf für allfällige Ein- und Auszonungen) bestimmt. Ein stärkeres Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden rechtskräftigen Bauzonen ist zulässig, da dies der vom RPG geforderten Siedlungsentwicklung nach innen entspricht. Zu beachten sind in jedem Fall die Dichteanforderungen (Bauzonenflächenbedarf 185 m²/Einwohner für A-Gemeinden) gemäss KRP, R1-5.

1.3. Regionale Grundlagen

In der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES Sursee-Mittelland 2016 ist Sempach als „mittelgrosses regionales Subzentrum“ bezeichnet. Folgende Massnahmen in den Bereichen Landschaft, Siedlung und Verkehr betreffen Sempach direkt: L.1_11: «Sempachersee-Uferbereich aufwerten»; L.1_25: «Landschaft um Sempach Station bewahren»; L.1_26: «Landschaft Schlacht Sempach bewahren»; S.2_11: „... Subzentren ... nach innen entwickeln“; S.2_12: „Mit historischen Ortsbildern sorgsam umgehen“; S1-24: «Strategisches Arbeitsgebiet Honrich kontrollieren»; S1-25 «Arbeitsgebiet Allmend kontrollieren»; M.2_11: «Verkehrskonzept Sempach-Neuenkirch erstellen» und M.2_14: «Umfahrungs-Optionen langfristig offenhalten». Die revidierte Ortsplanung nimmt diese Zielsetzungen im Wesentlichen auf.

1.4. Entwicklungsstrategie

Als Grundlage der eingereichten Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeitete die Stadt Sempach im Jahr 2017 ein räumliches Entwicklungskonzept (REK). Darin wurden die mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr aufgezeigt. Die Dienststelle rawi nahm dazu mit Bericht vom 28. September 2017 Stellung. Sie beurteilte das REK als eine qualitativ hochstehende und quantitativ gut auf die übergeordneten Vorgaben abgestimmte Grundlage für die weitere Bearbeitung der Ortsplanung.

1.5. Geordnete Besiedlung, Siedlungsentwicklung nach innen

Mit einer Ausnahme (Gebiet Wygart) werden die weitere Siedlungsentwicklung und das angestrebte Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum innerhalb der bestehenden Bauzone angestrebt. Dies entspricht der übergeordneten Zielsetzung der verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen. Als Grundlage der wichtigsten Zonenplanänderungen hat der Stadtrat für bestimmte Schlüsselgebiete Bebauungs- und Erschliessungskonzepte im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren erarbeiten lassen. Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass die Weiterentwicklung der Siedlung und namentlich die Siedlungsentwicklung nach innen nicht in erster Linie zu mehr Nutzung, sondern vor allem zu einer höheren Siedlungsqualität führt.

Wir nehmen auch zustimmend zur Kenntnis, dass bei der Weiterentwicklung der verschiedenen Quartiere ein auf die Quartiermerkmale und Entwicklungsabsichten abgestimmtes diffe-

renziertes Vorgehen gewählt wurde. Dies zeigt sich im Ergebnis in einer breiten Palette unterschiedlicher Zonenarten. Entsprechend den Strategieansätzen bei der Siedlungsentwicklung nach innen (Bewahren, Erneuern, Weiterentwickeln, Umstrukturieren und Neuentwickeln) wurden verschiedene Zonenarten definiert: Wohn- bzw. Mischzonen für Erhaltung und Erneuerung, Spezielle Wohn- bzw. Mischzonen mit speziellen Nutzungs-, Erhaltungs- und Gestaltungsansprüchen, Zonen mit Bebauungsplanpflicht etc. Dieses differenzierte, massgeschneiderte Vorgehen trägt auch zu einer besseren Akzeptanz der neuen Bau- und Nutzungsmasse bei.

1.6. Kapazitätsbeurteilung, Grösse des Baugebiets

Die Bauzonenkapazitätsberechnung mittels dem Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) wurde für die Gemeinde Sempach mit Stellungnahme der Dienststelle rawi vom 8. August 2019 festgehalten. Der rechtskräftige Zonenplan weist eine Einwohnerreserve von ca. 400 Personen auf. Dies würde im Jahr 2035 ca. 4550 Personen entsprechen. Gemäss den Vorgaben des KRP (vgl. Ziffer B.1.2.) beträgt die für die Beurteilung des Einzonungsbedarfs relevante Einwohnerzahl im Jahr 2035 4800 Personen. Der Zonenplan weist somit einen geringen Einzonungsbedarf für ca. 250 Einwohnerinnen und Einwohner aus (ohne Beanspruchung des Bonus für eine urbane Ausrichtung der Ortsplanung). Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und Berechnungen wird Sempach somit als Einzonungsgemeinde eingestuft.

Seit dem 1. Januar 2018 regelt das PBG neu den Mehrwertausgleich. Vorliegend ist zu beachten, dass für Einzonungen eine Mehrwertabgabe zu entrichten ist, die dem kantonal verwalteten Mehrwertausgleichs-Fonds zufällt, und dass für allfällige Auszonungen kein Anspruch auf Entschädigung aus dem kantonalen Fonds geltend gemacht werden kann, da sich diese nicht auf einen Zonenplan mit überdimensionierten Bauzonen zurückführen lassen (vgl. §§ 105 ff. PBG).

Die Stadt Sempach strebt bis 2035 ein Bevölkerungswachstum auf ca. 4800 Einwohnerinnen und Einwohner an. Das Wachstum soll durch die Einzonung Wygart sowie durch eine gezielte Siedlungsentwicklung nach innen und die Überbauung der Bauzonenreserven erreicht werden und möglichst etappiert erfolgen. Die Einzonung Wygart schafft Raum für ca. 230 Einwohnerinnen und Einwohner und liegt somit knapp unter dem vom KRP vorgegebenen zulässigen Einzonungsbedarf.

Der geschätzte Bauzonenflächenbedarf pro Einwohnerinnen und Einwohner liegt mit 135 m²/E für den genehmigten und 130 m²/E für den neuen Zonenplan deutlich unter dem Median für die Gemeindekategorie A (185 m²/E). Mit dem Zonenplanentwurf wird die diesbezügliche Vorgabe im KRP (Dichte in Richtung Median senken oder Halten eines tieferen Werts) erfüllt.

Der neue Zonenplan schafft mit den verschiedenen Um- und Aufzonungen innerhalb der bestehenden Bauzone zusätzliche theoretische Bauzonenreserven für ca. 450 Einwohnerinnen und Einwohner. Damit leistet die Gemeinde einen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen und für eine kompakte Siedlungsstruktur.

2. Einzelne Sachbereiche

2.1. Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Grundsätzlich ist bei der Ortsplanung Sempach die Siedlungsentwicklung im Sinn der Koordinationsaufgabe R7-2 des KRP weitestgehend mit dem Verkehr und der Umwelt abgestimmt. Dazu wurde als Vorarbeit für die Überarbeitung der Ortsplanung ein Mobilitätskonzept erstellt. Die strategischen Ziele des Mobilitätskonzepts sind: Die nachhaltige Erschliessung bestehender Quartiere und neuer Entwicklungsgebiete, die Verbesserung des Modal

Splits zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs, die Entlastung der Ortsdurchfahrt, die verbesserte Erreichbarkeit des Bahnhofs Sempach-Neuenkirch, die Stärkung der Aufenthaltsqualität im Städtli und eine zukunftsgerichtete öffentliche und private Parkierung. Mit dem Verkehrsrichtplan, dem Parkplatzreglement und weiteren Festlegungen in der Bau- und Nutzungsordnung werden diese Ziele angemessen umgesetzt.

2.2. Lärm

Die Einzonung Wygart und verschiedene Umzonungen werden mit Lärm der Autobahn A2 und der Kantonsstrassen belastet. Im Lärmbericht vom 20. August 2019 wird im Einzelnen nachgewiesen, dass die massgeblichen Vorgaben des Lärmschutzrechts eingehalten werden können. In der Weiterbearbeitung der Projekte Wygart und Zihlweid, d.h. im Rahmen der Gestaltungsplanung, wird aufzuzeigen sein, wie die Einhaltung der Planungswerte sichergestellt werden kann.

Die Dienststelle uwe nimmt zum Lärmbericht detailliert Stellung und kommt zum Ergebnis, dass sich aus Sicht Lärmschutz keine Vorbehalte gegen die Planänderungen ergeben. Für Einzelheiten verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe.

Das Bundesamt für Strassen (ASTRA) beantragt bei der Einzonung Wygart für die Immissionen der Autobahn ein grundbuchliches Immissionsrecht zugunsten der Eidgenossenschaft. Bei einem im Grundbuch eingetragenen Immissionsrecht handelt sich um ein *privatrechtliches* Instrument zum Immissionsschutz, weshalb wir uns seitens BUWD nicht dazu äussern. Aus unserer Sicht scheint ein grundbuchliches Immissionsrecht aber nicht notwendig und auch nicht zweckmässig. Wir ersuchen Sie, sich allenfalls direkt mit dem ASTRA über diesen Antrag zu verständigen.

Ausserdem beantragt das ASTRA, dass für die Überbauung Wygart verbindliche Auflagen zur Einhaltung der Planungswerte festgelegt werden sollen. Um bei der Überbauung Missverständnisse bezüglich dieser Anforderung zu vermeiden, empfehlen wir Ihnen, Art. 46 BZR mit folgender Bestimmung aus dem Muster-BZR zu ergänzen: «Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen».

2.3. Risikovorsorge

Die Autobahn A2 gilt als risikorelevant im Sinn der Störfallverordnung. Die Einzonung Wygart liegt innerhalb des sogenannten Konsultationsbereichs der störfallrelevanten A2. Daher wurde als Voraussetzung für eine Einzonung ein Risikobericht erstellt. Dieser kommt zum Ergebnis, dass auch mit dem Projekt Wygart das Risiko im untersten Drittel des Übergangsbereichs liegt. Somit seien keine Massnahmen zum besseren Schutz der Bewohner erforderlich. Auch die Dienststelle uwe beurteilt das Risiko bei der vorgesehenen Überbauung im Gebiet Wygart als tragbar und stimmt der Einzonung aus Sicht Störfallvorsorge zu. Falls aber aus der nachfolgenden Gestaltungsplanung eine wesentlich dichtere Personenbelegung als die angenommenen 80 Personen/ha folgen sollte, müsste die Risikosituation neu beurteilt werden.

Zum Umgang mit der Risikosituation in den Gebieten Zihlweid und Honrich, die ebenfalls innerhalb des Konsultationsbereichs der A2 liegen, verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe.

2.4. Wald

Das Gebiet Wygart (Parzelle Nr. 219) grenzt im Südosten an Wald. Da bei einer Einzonung die Bauzone an Wald grenzt, ist ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen. Der Entwurf

des Waldfeststellungsplans liegt den Unterlagen bei. Die Waldfeststellung gemäss § 6 Abs. 2 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) hat parallel zur Ortsplanungsrevision zu erfolgen. Zu den einzelnen Verfahrensschritten verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa.

Die Waldgrenzen, welche nach Art. 10 Abs. 2 des Waldgesetzes (WaG) festgestellt werden, sind in den Nutzungsplänen einzutragen. Im Zonenplan (Stand Vorprüfung) ist die Waldgrenze noch nicht ersichtlich. Dies ist nachzutragen.

2.5. Natur und Landschaft

Die Dienststelle lawa stellt zu den Schutzbereichen Weiher Kirchbühl, Steinibüelweiher und Sempachersee verschiedene Anträge. Diese sind in Absprache mit der Dienststelle zu bereinigen.

2.6. Weitere Sachbereiche

Im Weiteren verweisen wir auf die Anträge und Hinweise in der Stellungnahme der Dienststelle uwe zu den Bereichen Altlasten und Siedlungsentwässerung/Abwasserreinigung. Die Anträge sind zu beachten und bei Bedarf mit der Dienststelle zu klären.

3. Zonenplan 1:5000

3.1. Allgemeines

Der Zonenplan wurde als Gesamtplan (ohne Unterteilung in Siedlung und Landschaft) neu erarbeitet. Mit dem gewählten kleinen Massstab 1:5000 sind die verschiedenen Zonenüberlagerungen und namentlich die Ziffern und Buchstaben der Gebietsbezeichnungen und Unterteilungen nicht oder nur sehr schlecht lesbar. Als für die Genehmigung massgebliches Dokument muss der ausgedruckte Zonenplan als für die Grundeigentümer rechtsverbindliche Festlegung einwandfrei lesbar sein. Der Zonenplan (oder zumindest der Teil Siedlung) ist daher in einem grösseren Massstab darzustellen (mindestens 1:3000). Zudem sind die Gebietsbezeichnungen im Plan kartografisch besser hervorzuheben.

Die Zonenplansystematik wurde den übergeordneten Vorgaben angepasst: Neu wurden für den Gewässerraum überlagernde Grün- und Freihaltezonen erlassen. Die Verkehrszone wurde eingeführt, und die Weiler- sowie die Deponiezone wurden den Nichtbauzonen zugeteilt.

Die Übernahme der neuen Bau- und Nutzungsmasse gemäss dem revidierten PBG (namentlich Überbauungsziffer [ÜZ] und Gesamthöhe [GH]) erforderte eine grundlegende Überarbeitung des Zonenkonzepts. Auf der Grundlage differenzierter Quartieranalysen wurden die ÜZ und die GH für die einzelnen Gebiete festgelegt. Für die meisten Wohnquartiere soll dabei das Nutzungsmass gegenüber heute nur unwesentlich erhöht werden und sollen so die bestehenden baulichen und räumlichen Qualitäten weitgehend erhalten bleiben. Wo grössere Veränderungen ermöglicht werden sollen, liess die Stadt Bebauungs- und Erschliessungskonzepte erarbeiten. Aufgrund dieser differenzierten Vorgehensweise wurden in der Folge verschiedene Zonenarten definiert: Wohn- bzw. Mischzonen für Erhaltung und Erneuerung, Spezielle Wohn- bzw. Mischzonen mit speziellen Nutzungs-, Erhaltungs- und Gestaltungsansprüchen, Zonen mit Bebauungsplanpflicht etc.

Aus übergeordneter Sicht wird dieses massgeschneiderte Vorgehen als vorbildlich begrüsst. Es schafft die Grundlage für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der bereits heute guten

Siedlungsentwicklung der Stadt Sempach und für ein - auf die ortsbaulichen Qualitäten der Stadt abgestimmtes - weiteres Wachstum der Gemeinde.

Insgesamt legt die Gemeinde eine gute, umfassende und zweckmässige Ortsplanungsrevision vor. Die Erweiterung der Bauzone im Gebiet Wygart und die verschiedenen Um- und Aufzonungen sind massvoll und entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Nachfolgend werden Vorbehalte und Anträge zu einzelnen Gebieten erläutert.

3.2. Digitales Datenmodell Nutzungsplanung

Das digitale Datenmodell Nutzungsplanung des Kantons wurde grundlegend überarbeitet und dabei insbesondere an das Bundesmodell und an das revidierte PBG angepasst. Das Datenmodell liegt aktuell in der Version 3.1 vom 14. Mai 2019 vor. Die Zuordnungstabelle wurde mit dem neuen Datenmodell erstellt. In den Erläuterungen zur Codeliste im Datenmodell (Ziffer 7.2.1) wird ausgeführt, dass die Codes 1900 (Weitere Wohnzonen) und 3900 (Weitere Mischzonen) nur sehr zurückhaltend zu vergeben sind und nur, wenn sich die Zone unter keinem anderen Code einreihen lässt. So sind namentlich Zonen mit einer Gesamthöhe (und somit fast alle Wohn- und Mischzonen) unter einem Code mit einer Höhenangabe festzulegen. Dies dient der späteren statistischen Auswertung der Bauzonen. Die Codeliste ist somit gemäss der folgenden Aufstellung zu korrigieren:

Bauzone		
Städtchenzone	Stz	2201
Wohnzone A	W-A	1101
Wohnzone B	W-B	1102
Wohnzone C	W-C	1201
Wohnzone D	W-D	1202
Wohnzone E	W-E	1301
Wohnzone Erhaltung und Erneuerung «Büelmatt»	W-EE	1901 1103
Wohnzone Erhaltung und Erneuerung «Felsenegg»	W-EE	1902 1302
Wohnzone Erhaltung und Erneuerung «Hubelstrasse»	W-EE	1903 1203
Wohnzone Erhaltung und Erneuerung «Mattweid»	W-EE	1904 1204
Wohnzone Erhaltung und Erneuerung «Schauensee»	W-EE	1905 1104
Wohnzone Erhaltung und Erneuerung «Seeland»	W-EE	1906 1105
Wohnzone Erhaltung und Erneuerung «Seerose»	W-EE	1907 1205
Mischzone A	M-A	3101
Mischzone B	M-B	3201
Mischzone Erhaltung und Erneuerung «Büelmatt»	M-EE	3901 3102
Mischzone Erhaltung und Erneuerung «Eichenfels»	M-EE	3902 3202
Mischzone Erhaltung und Erneuerung «Friedau»	M-EE	3903 3203
Mischzone Erhaltung und Erneuerung «Seerose»	M-EE	3904 3204
Spezielle Wohnzone «Feldmatt/Feld»	W-S	1911 1106
Spezielle Wohnzone «Feld-Hubelstrasse»	W-S	1912 1206
Spezielle Wohnzone «Luzernerstrasse»	W-S	1913 1107
Spezielle Wohnzone «Martinshöhe»	W-S	1914 1303
Spezielle Wohnzone «Wygart»	W-S	1915 1207
Spezielle Wohnzone «Zihlweid»	W-S	1916 1208
Spezielle Mischzone «Hildisriederstrasse»	M-S	3911 3205
Spezielle Mischzone «Stadtweiher»	M-S	3912 3206
Spezielle Mischzone «Stadtweihergärten»	M-S	3913 3103
Spezielle Mischzone «Seestrasse»	M-S	3914 3104
Spezielle Mischzone «Seefeld»	M-S	3915 3207
Spezielle Mischzone «Seesatz Süd»	M-S	3916 3105
Arbeitszone A	A-A	4151
Arbeitszone B	A-B	4201
Arbeitszone C	A-C	4251
Zone mit Bebauungsplanpflicht «Gärtnerei»	ZBP	3921 3106
Zone mit Bebauungsplanpflicht «Seesatz Nord»	ZBP	3922 3208
Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ	5101
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	SF	5201
Grünzone	G	5301
Erholungszone	EZ	5951
Verkehrszone	VZ	5511

3.3. Einzonung Wygart

Das Gebiet Wygart (Parzellen Nrn. 219, 784 und 1034) wurde im REK als potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet mit 1. Priorität bezeichnet. Das Gebiet liegt zentrumsnah innerhalb des Siedlungsgebiets von Sempach, ist zweiseitig von Bauzonen umgeben und wird hangwärts von der Autobahn A2 begrenzt. Die A2 bildet die klare Siedlungsbegrenzungslinie. Das Gebiet Wygart stellt so eine zweckmässige Ergänzung und einen logischen Abschluss des Siedlungsgebiets dar. Mit der Bushaltestelle Meierhöfli in ca. 200 m Distanz ist es gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Der Bedarf für die Einzonung ist ausgewiesen (vgl. Ziffer B.1.6.). Zur Erlangung eines guten, angemessen dichten und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmten Überbauungskonzepts wurde ein Studienauftrag mit fünf interdisziplinären Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten durchgeführt. Das Siegerprojekt dient als Grundlage für die Vorschriften der neu erlassenen Speziellen Wohnzone «Wygart» und für den vorgeschriebenen Gestaltungsplan. Es sieht in den steileren Hangabschnitten viergeschossige Zeilenbauten vor und schafft im zentralen flacheren Mittelteil einen gemeinsam nutzbaren, parkartigen Aussenraum. Es wird eine massvoll verdichtete, zweckmässig erschlossene und gut in die Umgebung eingegliederte Überbauung ermöglicht.

Gemäss dem vorliegenden Bodengutachten vom 10. Juli 2019 resultiert mit der Einzonung Wygart ein Verlust an Fruchtfootflächen (FFF) vom 7'155 m². Die Einzonung erfolgt bedarfsorientiert und ist abgestimmt auf eine geordnete Besiedlung, die sich auf das kommunale REK abstützt. Es ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste, verdichtete und qualitätsvolle Überbauung vorgesehen. Damit fällt die Interessenabwägung zugunsten der Beanspruchung von FFF aus, die Voraussetzungen für die Beanspruchung von FFF nach § 3 PBV sind erfüllt. Allerdings sind die durch die Einzonung beanspruchten FFF vollständig zu kompensieren. Ein entsprechendes Kompensationsprojekt liegt noch nicht vor. Dieses ist umgehend zu erarbeiten und der Dienststelle Umwelt und Energie noch vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision zur Prüfung einzureichen. Ohne ein bewilligtes Kompensationsprojekt kann eine Genehmigung der Einzonung nicht in Aussicht gestellt werden.

Zu den Sachthemen Lärm und Störfallvorsorge verweisen wir auf die Ziff. B.2.2. und B.2.3.

3.4. Umzonungen Gebiete Stadtweiher und Hildisriederstrasse

Die Areale Stadtweiher und Hildisriederstrasse grenzen an bzw. liegen im Nahbereich der Altstadt. Sie sind im REK als potenzielle Umstrukturierungsgebiete bezeichnet. Für die Areale braucht es eine sorgfältige Abwägung der künftigen Entwicklung in Relation zum historischen Kontext. Als Voraussetzung für die zonenplanerischen Massnahmen wurde daher ein Testplanungsverfahren durchgeführt, das von einem breit abgestützten Experten- und Beteiligengremium begleitet wurde.

Neben ortsbaulichen Aspekten galt es namentlich Fragen der Erschliessung und Parkierung zu klären. So war auch ein Standort für eine öffentliche Parkierung zu untersuchen. Das im Schlussbericht vom 15. Januar 2019 festgehaltene Ergebnis zeigt differenzierte Lösungsansätze für vier Teilgebiete (Altstadtgärten, Übergang Weihermatte, Stadtweiher Süd und Hildisriederstrasse). Sie werden mit drei verschiedenen Speziellen Mischzonen im Zonenplan bezeichnet und im BZR detailliert umschrieben. Aus übergeordneter Sicht unterstützen wir das differenzierte, qualitätssichernde Vorgehen und die vorgesehene Umstrukturierung an dieser städtebaulichen Nahtstelle.

Die kantonale Denkmalpflege war am Testplanungsverfahren beteiligt. Sie unterstützt deren Ergebnisse und weist darauf hin, dass sich die Umsetzung vollständig an diese Resultate zu halten habe. Für den Umgebungsschutz der Kreuzkapelle ist an geeigneter Stelle in den Planungsinstrumenten ein Hinweis anzubringen.

3.5. Weitere Umzonungen in Spezielle Wohn- und Mischzonen

Gebiete mit speziellen Nutzungs-, Erhaltungs- und Gestaltungsansprüchen bzw. Gebiete, für welche bereits ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wurde, werden in «Spezielle Wohn- bzw. Mischzonen» umgezont. Für jede dieser Zonen werden im Anhang des BZR massgeschneiderte Bestimmungen betreffend den Zweck, die Art und das Mass der Nutzung und weitere Bestimmungen und Qualitätsanforderungen erlassen. Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans gebaut werden, der sich auf ein Gesamtkonzept nach Art. 33 BZR abstützt. Wir erachten die Speziellen Wohn- und Mischzonen als ein bestens geeignetes zonenplanerisches Instrument, um in Gebieten mit besonderen Rahmenbedingungen und Eigenheiten massgeschneiderte Bestimmungen festzulegen, die eine qualitätsvolle und auf die Verhältnisse abgestimmte verdichtete Weiterentwicklung der Siedlung erlauben.

Den Speziellen Wohn- und Mischzonen wird grundsätzlich zugestimmt. Zu einzelnen Zonenfestlegungen haben wir noch folgende Bemerkungen:

- Gebiet Seefeld: Im Planungsbericht (S. 45) ist die neue Zone fälschlicherweise als Spezielle Wohnzone Seefeld bezeichnet.
- Gebiet Seestrasse: Die zonenplanerischen Festlegungen entsprechen dem Ergebnis der Vorabklärung der Dienststelle rawi vom 21. Januar 2019. Die kantonale Denkmalpflege beantragt zwar, die bestehende Grünzone mit dem heutigen Gebäude zu belassen. Ein Neubau wäre so aber ausgeschlossen. Mit der Umzonung des östlichen Teils der Parzelle Nr. 507 in die vorgesehene massgeschneiderte Bauzone, die sich am Bestand orientiert, werden die baulichen und nutzungsmässigen Möglichkeiten gegenüber heute nicht ausgedehnt. Mit den vorgesehenen Gestaltungs- und Verfahrensvorgaben kann indes auch eine Verbesserung der heutigen baulichen und räumlichen Situation erreicht werden. In der Gesamtabwägung stehen der Umzonung – unter Beachtung auch der Vorgaben in der Vorabklärung der Dienststelle rawi von 21. Januar 2019 – keine überwiegenden Interessen entgegen.

3.6. Umzonung in Zone mit Bebauungsplanpflicht

Für Gebiete, die eine bauliche und nutzungsmässige Transformation erhalten sollen, deren Entwicklung aber noch nicht genau absehbar ist, wird eine neue «Zone mit Bebauungsplanpflicht» erlassen. Dabei werden die Bau- und Nutzungsbestimmungen nicht im BZR, sondern im vorgeschriebenen Bebauungsplan festgelegt. Dieses Vorgehen ist zulässig. Dabei müssen die Art und das Mass der Nutzung aber im BZR bereits hinreichend genau bestimmt werden, es darf also keine «Blankozone» entstehen. Mit den Festlegungen im Anhang 4 BZR zu den einzelnen Gebieten mit Bebauungsplanpflicht wird dieser Vorgabe entsprochen. Den Zonen mit Bebauungsplanpflicht kann in der vorliegenden Form zugestimmt werden.

3.7. Weitere Um- und Aufzonungen in Wohn- und Mischzonen

In den Gebieten Am Stampach, Röschmatte/Sägematt und Feld/Stima werden Umzonungen von Wohn-/Arbeitszonen in reine Wohnzonen vorgenommen. Zudem werden in den Gebieten Bülhalde, Bünten, Seesatz West und Hubelmatt/Mattweid/Hültschern/Grünhalde die bestehenden Wohnzonen aufgezont.

Für die Gebiete Mattweid/Hültschern stellt die kantonale Denkmalpflege den Antrag, in den Randbereichen gegenüber den schützenswerten Wohnsiedlungen Felsenegg und Mattweid

eine differenzierte Lösung zu erarbeiten und die zulässige Gesamthöhe punktuell zu reduzieren. In den vorgeschriebenen qualitätssichernden Verfahren gemäss Art. 4 BZR ist diese Vorgabe zu beachten.

Die weiteren Änderungen zu den Um- und Aufzonungen in Wohn- und Mischzonen liegen im kommunalen Ermessen.

Weiter werden verschiedene Gebiete in die neuen «Wohn- bzw. Mischzonen Erhaltung und Erneuerung» umgeteilt. Es handelt sich dabei um Überbauungen, die im Rahmen von Gesamtkonzepten oder auf der Grundlage von Gestaltungsplänen erstellt worden sind. Es sind in sich stimmige, angemessen dichte und gestalterisch gut aufeinander abgestimmte Bebauungen, die in ihrer Grundstruktur erhalten sind und nicht wesentlich verändert werden sollen. Im Artikel 7 BZR sind die Grundsätze und im Anhang 2 BZR die ergänzenden Bestimmungen für die zeitgemässe Erneuerung dieser Siedlungen festgehalten. Den Bestimmungen kann aus übergeordneter Sicht zugestimmt werden. Sie zeugen von einem sorgfältigen Umgang mit den bestehenden ortsbaulichen Qualitäten auch ausserhalb des geschützten Ortskerns.

3.8. Umzonungen im Gebiet Meierhof

Am 22. Juni 2017 hat das BUWD eine Zonenplanänderung und den zugehörigen Bebauungsplan Meierhof über die Parzellen Nrn. 231 und 920 im Grundsatz positiv vorgeprüft. Einer Überbauung mit Vorstadtcharakter wurde damit aus kantonaler Sicht zugestimmt. Der Bebauungsplan wurde in der Folge aber der Gemeindeversammlung nicht zum Beschluss unterbreitet. Stattdessen erliess der Stadtrat eine Planungszone über diese beiden Parzellen und gab eine ortsbauliche Studie in Auftrag. Die Studie schlägt die drei Strategien «Freihaltezone», «Vorstadtbebauung» und «Hofgruppe» vor, jeweils mit Untervarianten. Daraus wurden drei Varianten ausgewählt, die nun als Umzonungsvarianten in separaten Planausschnitten dem Zonenplan angefügt sind und der Bevölkerung zur öffentlichen Mitwirkung unterbreitet werden.

Zu den Umzonungsvarianten äussern wir uns nicht. Keine der Varianten geht über den heutigen Bestand bzw. die Möglichkeiten des positiv vorgeprüften Bebauungsplans Meierhof hinaus. Daher erachten wir alle Varianten als grundsätzlich genehmigungsfähig. Variante 3 sieht die Auszonung eines bestehenden Gewerbebetriebs in die Landwirtschaftszone vor. Hier wird ein besonderes Augenmerk auf die eingeschränkten Weiterentwicklungsmöglichkeiten zu richten sein. Änderungen an diesem Betrieb wären nur noch im Rahmen der Bestandesgarantie nach Art. 24c und 37a RPG möglich. Zu bemerken ist noch, dass die kantonale Denkmalpflege aus Sicht des Wirkungsbereichs und Umgebungsschutzes der Kulturdenkmäler sowie des ISOS die Variante «Freihaltung» bevorzugt.

3.9. Aufhebung von Reservezonen

Gemäss KRP S1-9 müssen die Gemeinden die Reservezonen überprüfen und gegebenenfalls auf das zulässige Mass der Entwicklungsreserve anpassen. Gemäss KRP S1-1 dürfen die Entwicklungsreserven (Reservezonen, Stand 2014) für A-Gemeinden maximal 6 % der Bauzonenflächen umfassen; davon ausgenommen sind Reservezonen für strategische Arbeitsgebiete oder kantonale Entwicklungsschwerpunkte bzw. regionale Arbeitsplatzgebiete. Diese Entwicklungsreserve steht den Gemeinden auch zu, wenn sie nicht räumlich mit Reservezonen festgelegt wird. Sempach hat seine potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete im REK bezeichnet und sieht daher von der Festlegung von Reservezonen im Zonenplan gänzlich ab. Diesem Vorgehen wird zugestimmt.

3.10. Reservezone Strategisches Arbeitsgebiet Honrich

Für das Gebiet Honrich werden der Bevölkerung zuhanden der Mitwirkung zwei Zonenplanvarianten vorgelegt: In Variante 1 wird die bisherige Reservezone (früher Übriges Gebiet b) beibehalten, mit der Variante 2 wird das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen. Variante 1 entspricht den Rahmenbedingungen des kantonalen Richtplans. Damit wird aus kommunaler Sicht für eine Beibehaltung dieser Richtplanfestlegung optiert (KRP S7-1). Mit der Variante 2 wird zuhanden der bevorstehenden Revision des KRP signalisiert, dass ein strategisches Arbeitsgebiet Honrich aus kommunaler Sicht nicht mehr angestrebt wird. Darüber hinaus äussern wir uns im jetzigen Zeitpunkt zu den beiden Varianten nicht.

Der Vollständigkeit zu erwähnen ist noch, dass die Aussage im Planungsbericht, Ziff. 5.9.2, betreffend die kommunale Kompetenz für die Einzonung nicht ganz korrekt ist. Gemäss KRP S7-1 können strategische Arbeitsgebiete auch mit einem kantonalen Nutzungsplanverfahren gemäss § 33a und § 33b PBG eingezont werden.

3.11. Anpassungen Weilerzone Kirchbühl

Die Weilerzone Kirchbühl wird § 59a PBG entsprechend neu den Nichtbauzonen zugeteilt. Zudem wird die Zonenfläche in zwei Bereichen an die bestehende Parzellierung und Nutzung angepasst. Diese geringfügigen Änderungen sind zweckmässig. Zur Lenkung der baulichen und nutzungsmässigen Weiterentwicklung des Weilers bestehen die «Leitlinien Kirchbühl». Diese sind noch mit einem Richtplan zu formalisieren.

3.12. Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen

Innerhalb der Bauzone sind Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr der Verkehrszone zuzuweisen (§ 52 PBG). Ausserhalb der Bauzone sind diese Flächen dem Übrigen Gebiet a zuzuweisen oder können (bei kleineren Strassen und Wegen) in der Landwirtschaftszone oder im Wald belassen werden. Die Verkehrszonen wurden entsprechend der kantonalen Richtlinie im Wesentlichen korrekt ausgeschieden. Allerdings haben wir bei der Überprüfung die nachfolgenden Abweichungen zu den Vorgaben der Richtlinie festgestellt. Diese sind zu bereinigen und folgende Strassenflächen sind zusätzlich der Verkehrszone zuzuweisen:

- Arbeitszone Allmend: P. 1021, 1294/1295, 1292/1294/1293/1301
- Wohnzone Eicherstrasse: P. 241/884
- Wohnzone Grändel: P. 549/551, 1171/1178
- Wohnzone Sonnmatt: P. 346/1217/1218
- Wohnzone Hildisriederstrasse: P. 808
- Wohnzone Felsenegg: P. 965
- Erschliessung der P. 1076 über die P. 436/629 (vgl. auch Verkehrsrichtplan)
- Wohnzone Feldmatt: P. 872/560
- Mischzone Luzernerstrasse: P. 500/1095/1096
- Mischzone Neumüli: P. 1239/1240/1241
- Wohnzone Feldweg: P. 419/612

Die Schlachtstrasse (Parzellen Nrn. 809/1007) hat keine direkte Erschliessungsfunktion für die angrenzende Bauzone. Sie ist daher dem ÜGa zuzuweisen.

Die Verkehrszonen können auf dem Zonenplan farblich nicht von den Verkehrsflächen unterschieden werden. Die Darstellung ist zu verbessern.

3.13. Weitere Festlegungen im Zonenplan

Gemäss Legende werden die Hecken, Feld- und Ufergehölze als verbindliche Schutzobjekte im Zonenplan kommunal festgelegt und im Anhang 9 BZR unter den Ziffern H1 – H61 einzeln aufgelistet. Dieses Vorgehen ist aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes vorbildlich und ausdrücklich zu begrüssen.

Das ASTRA stellt den Antrag, das Nationalstrassengrundstück (Parzelle Nr. 1007) vollständig von der Ortsplanungsrevision auszunehmen. Das Areal der Nationalstrasse dient ausschliesslich dem Strassenbetrieb und der Funktion der Nationalstrasse. Betriebsnotwendige Anlagen sowie sämtliche baulichen Massnahmen unterstehen dem Bundesrecht. Somit kann dort keine andere Gesetzgebung zur Anwendung kommen, also auch keine Nutzungszone gemäss PBG. Das gesamte Areal der Nationalstrasse (Parzelle Nr. 1007) ist somit dem Übrigen Gebiet a (Verkehrsfläche) zuzuweisen. Der Antrag des ASTRA ist aus kantonaler Sicht umzusetzen. Dies gilt auch für das Gebiet der Reservezone Honrich. Ebenso sind auf dem Nationalstrassengrundstück keine geschützten Hecken darzustellen, da diese Bestockungen ebenfalls zur Nationalstrasse gehören und somit dem Bundesrecht unterstehen.

3.14. Grundstück Nr. 1291, Arbeitszone Allmend

Das Grundstück Nr. 1291 wurde 2010 mit dem Zweck eingezont, das kantonale Sicherheitszentrum auf dem Gebiet der Zivilschutzanlage (Parzelle Nr. 400) zu erstellen. Weil die Fläche auf der Parzelle Nr. 400 nicht ausreichte, wurde das Grundstück Nr. 1291 zusätzlich eingezont. Die Erschliessung ist über die Parzelle Nr. 400 sichergestellt. Das Sicherheitszentrum wird nun allerdings anderweitig realisiert. Ohne die Durchfahrt durch das Zivilschutzareal wäre das Grundstück Nr. 1291 nicht erschlossen. Auf einer Bauzone, die nicht erschlossen werden kann, kann der Zonenzweck nicht erfüllt werden. Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde – in Absprache mit dem zuständigen Justiz- und Sicherheitsdepartement – aufzuzeigen, wie sich das Grundstück Nr. 1291 – wie geplant – über die Parzelle Nr. 400 erschliessen lässt und die entsprechenden planerischen Massnahmen zu treffen.

4. Zonenplan mit orientierenden Inhalten 1:5000

Ergänzend zum Zonenplan 1:5000 mit den verbindlichen Inhalten werden die orientierenden Inhalte in einem separaten «Zonenplan mit orientierenden Inhalten» abgebildet. Dieser umfasst namentlich die Themen Bauinventar, archäologische Fundstellen, Grundwasserschutz, kantonale Baulinien und geologisch-geomorphologische Landschaftselemente. Die separate Darstellung der orientierenden Inhalte ist zulässig. Auf der Legende des Zonenplans 1:5000 ist jedoch mit einem Vermerk auf diesen zusätzlichen Plan hinzuweisen.

5. Gewässerraumfestlegung, Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum, Teile Nord und Süd, 1:2500

Im Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum, Teile Nord und Süd, 1:2500 wurde der Gewässerraum nach Art. 41 der Gewässerschutzverordnung (GSchV) für das ganze Gemeindegebiet ausgedehnt. Die Festlegung des Gewässerraums ist in den Unterlagen gut dokumentiert. Generell wurden die Gewässerraumbreiten gemäss den Vorgaben des Kantons übernommen. Die Gewässerräume werden als überlagernde Grünzonen (innerhalb der Bauzone) bzw. als überlagernde Freihaltezonen (ausserhalb der Bauzone) dargestellt. Die Darstellung ist insgesamt vollständig und übersichtlich sowie wo nötig vermassst.

Die Deponiezone ist eine Nichtbauzone. Daher ist auf der Parzelle Nr. 524, Deponiezone Neuhüsli, für den Gewässerraum statt der Grünzone eine Freihaltezone festzulegen.

Damit die Bewirtschaftung des Gewässerraums und der angrenzenden Landwirtschaftsflächen effizient und praktikabel erfolgen kann, sind die Grenzen des Gewässerraums zu begründen. Kleine Richtungsänderungen des Gewässers sind nicht wiederzugeben. Dabei ist die bestehende Gewässerachse aus der Karte Gewässernetz als Grundlage zu generalisieren und der Gewässerraum entlang dieser mit der erforderlichen Breite als (symmetrischer) Korridor auszuweisen. Dies ist z.B. auf den Parzellen Nrn. 208 und 246 zu korrigieren.

Zu den orientierenden Bezeichnungen des Gewässerraums ohne Bewirtschaftungseinschränkungen stellt die Dienststelle lawa einen Antrag betreffend eines Randstreifens auf der Parzelle Nr. 250. Dieser Punkt ist zu bereinigen.

Die Dienststellen vif und uwe stellen zur Ausscheidung der Gewässerräume zwei gleichlautende Anträge:

- Für den Bereich der Kleinen Aa zwischen der Seelandstrasse und der Mündung in den Sempachersee beträgt der Gewässerraum 36 m (Biodiversitätsbreite).
- Die Begrenzung für den Gewässerraum auf der Parzelle Nr. 1085 ist auf die bestehende Wasserbaulinie abzustimmen bzw. zu generalisieren.

Die Gefahrenzonen wurden unverändert aus dem heutigen Zonenplan übernommen. Wir haben dazu keine Bemerkungen.

6. Bau- und Zonenreglement (BZR)

6.1. Generelles

Das BZR wurde grundlegend überarbeitet und dabei insbesondere an das geänderte übergeordnete Recht angepasst. Wo zweckmässig, wurden die Systematik und die Formulierungen des kantonalen Muster-BZR verwendet. Die wichtigsten Änderungen sind im Planungsbericht, Kapitel 6, übersichtlich dargestellt. Die neu eingeführte Gesamthöhe und ÜZ sind gut aus den alten Massen hergeleitet. Insgesamt wird mit dem Wechsel des Dichtemasses von der AZ zur ÜZ (in Kombination mit der Gesamthöhe) eine massvolle Verdichtung in den Regel-Bauzonen angestrebt. Das geänderte BZR ist im Wesentlichen recht- und zweckmässig. Zu beachten sind die nachfolgenden Ausführungen zu einzelnen Artikeln.

6.2. Beurteilung einzelner Artikel

Art. 6, Wohnzonen A bis E und Art. 8, Mischzonen A und B

Mit den drei verschiedenen ÜZ für die Hauptbauten (ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c) wird ein zweckmässiges Instrumentarium geschaffen, das keine der zulässigen Gebäudeformen hinsichtlich der Ausnützung privilegiert. Somit wird die Wahl der Gebäudeform und Dachgestaltung nicht durch eine ungleiche Ausnutzungsmöglichkeit in eine bestimmte Richtung gelenkt. Bei der Umschreibung der ÜZ-c in den Tabellen ist richtigerweise von der zulässigen Gesamthöhe (nicht Fassadenhöhe) auszugehen.

Art. 8, Mischzone

Wir beantragen, in der Mischzone einen Minimalanteil an Gewerbe vorzuschreiben.

Art. 12, Zone für öffentliche Zwecke

Die Zone für öffentliche Zwecke Nr. I, Zone Seeland, ARA, ist im Zonenplan der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugeteilt. Gemäss Abs. 3 gilt die ES II. Dieser Widerspruch ist zu bereinigen.

Art. 14, Grünzone Gewässerraum

Abs. 1: Die Grünzone dient nicht primär der *Festlegung*, sondern der *Freihaltung* des Gewässerraums. Wir empfehlen Ihnen, dies zu präzisieren.

Abs. 5: Das kantonale Wasserbaugesetz (WBG) wurde am 17. Juni 2019 revidiert, weshalb der Verweis veraltet ist. Wir schlagen Ihnen folgende Umformulierung vor: «Der Abstand von Bauten und Anlagen zum Gewässer richtet sich nach dem Wasserbaugesetz».

Art. 15, Grünzone

Abs. 1a führt für bestehende Bauten und Anlagen eine Bestandesgarantie ein. Die Bestandesgarantie von Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone wird von § 178 PBG geregelt und umfasst lediglich *rechtmässig erstellte* Bauten und Anlagen. Dieser Absatz muss entsprechend ergänzt werden.

Art. 16 und Anhang 8, Erholungszonen A und B

Abs. 1: Anhang 8 nennt nicht nur die Zweckbestimmungen, sondern auch detaillierte Bauvorschriften. Wir empfehlen Ihnen deshalb folgende Ergänzung: «[...] die den im Anhang 8 umschriebenen Zonenzwecken und Bauvorschriften entsprechen.».

Für die Erholungszone A9, Wasserungsstelle Wassersportler, wurde die Genehmigung im Rahmen der letzten Gesamtrevision von 2007 vom Regierungsrat aufgrund von fehlenden Ersatzmassnahmen für den Wegfall der Naturschutzzone zurückgestellt. Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision ist diese Pendeuz nun abschliessend zu bereinigen.

Art. 19, Weilerzone Kirchbühl

Die Bestimmungen orientieren sich am kantonalen Muster-BZR. Für den Weiler Kirchbühl wurde bereits ein aufwändiger Planungs- und Beteiligungsprozess durchgeführt. Als Zwischenstand liegen die «Leitlinien für die Entwicklung» vor. Sie sollen in einem nächsten Schritt in einen Richtplan überführt werden.

Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen ist der Art. 19 BZR relativ offen formuliert. Im Rahmen des Richtplans wird namentlich zu klären und zu definieren sein, wie weit die Wohnnutzung anstelle heutiger landwirtschaftlich genutzter Gebäude gehen kann und darf. Aus kantonalen Sicht ist eine vollständige Umnutzung oder gar ein Ersatzneubau anstelle eines landwirtschaftlichen Ökonomiegebäudes in ein reines Wohnhaus in einer Weilerzone grundsätzlich nicht zulässig. Wichtigstes Kriterium der Nutzungsfestlegungen im Rahmen des Richtplans müssen in jedem Fall die Ortsbaulichen Aspekte sein, also die Eingliederung von baulichen Massnahmen und Nutzungsänderungen in den Charakter des Weilers wie auch in die Charakteristik der einzelnen Gebäude. Bauliche und nutzungsseitige Massnahmen zum Erhalt der Weiler sind zudem nur so weit zulässig, als sie keinen Ausbau der Infrastruktur für die Erschliessung (Strassen, Strom, Wasser, Abwasser usw.) zur Folge haben (KRP S4-2).

Zudem verweisen wir auf die Ausführungen zu den Absätzen 3 und 5 in der Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege.

Art. 20, Strategisches Arbeitsgebiet Honrich

Für die Umschreibung der strategischen Betriebe empfehlen wir, Begriffe zu wählen, wie sie auch im KRP S7-2 (Strategische Arbeitsgebiete) verwendet werden: «Volkswirtschaftlich bedeutende Grossbetriebe»; «hohe Anzahl qualifizierter Arbeitsplätze»; «hohe Wertschöpfung der Betriebe».

Anhang 3a, Nr. 3, Spezielle Wohnzone «Luzernerstrasse»

Im zweiten Alinea unter «Zweck» ist muss richtigerweise «Typologie» (statt «Typographie») stehen.

Art. 28, Naturschutzzone, Art. 37, Dachgestaltung und Art. 39, Zonenrandbepflanzung

Die Ergänzungsanträge der Dienststelle lawa sind zu beachten.

Art. 30, Naturobjekte

Abs. 2: Das Wasserbaugesetz von 1979 wurde am 17. Juni 2019 revidiert. Das Datum sollte entsprechend angepasst werden.

Art. 31, Kulturdenkmäler

Die kantonale Denkmalpflege beantragt, in der Stadt Sempach angesichts des Ortsbildes von nationaler Bedeutung die ausführliche Variante des Muster-BZR-Artikels mit der eigentümerverbindlichen Umsetzung des kantonalen Bauinventars ins kommunale BZR zu übernehmen. Der Antrag der Denkmalpflege ist zu prüfen.

Art. 33, Gestaltungsplanpflicht

Abs. 2: Zur Vermeidung von Missverständnissen weisen wir darauf hin, dass die Kriterien von § 75 Abs. 3 PBG für die Gemeinden nur dann verpflichtend sind, wenn keine Gestaltungsplanpflicht vorliegt (§ 75 Abs. 2 PBG). Bei Gestaltungsplanpflicht steht es hingegen der Gemeinde frei, die Kriterien für die Abweichung von der Grundordnung zu formulieren (vgl. § 75 Abs. 1 PBG). Es steht Ihnen aber frei (wie im Entwurf vorgesehen), dafür die Kriterien von § 75 Abs. 3 PBG zu verwenden.

Abs. 3: Wir empfehlen Ihnen, bezüglich der Minimalfläche auf § 75 Abs. 2 und 3 PBG zu verweisen. Damit wird auch gerade auf die zulässige Abweichung und die dafür geltenden Kriterien verwiesen.

Art. 34, Gestaltungsgrundsätze

Wir empfehlen Ihnen, die Artikelüberschrift mit dem Stichwort «Eingliederung» zu ergänzen, wie es auch in § 140 PBG verwendet wird.

Art. 36, Gebäudenorm

Diese Höhenvorschrift hängt inhaltlich mit den Höhenvorschriften in den Art. 6 ff. BZR zusammen. Wir empfehlen Ihnen, in diesen Artikeln auf Art. 36 und Art. 37 Abs. 6 zu verweisen, oder die Bestimmungen neu zu gruppieren.

Wir weisen Sie darauf hin, dass der zweite Satz nur dann einen Sinn ergibt, wenn die technisch notwendigen Aufbauten Teil der Dachkonstruktion sind, was auf Kamine, Aufzüge u. dgl. nicht zutrifft.

Art. 40, Ergänzende Abstandsbestimmungen an Gewässern

Laut Planungsbericht wurde diese Bestimmung unverändert aus dem alten BZR übernommen. Wir empfehlen Ihnen, den vergrösserten Gewässerabstand von 12 m zugunsten der Einheitlichkeit mittels Verbreiterung des Gewässerraums festzulegen. Da es sich bei den Gewässerraumbreiten nach Art. 41a GSchV um *Mindestbreiten* handelt, steht es den Gemeinden nämlich frei, den Gewässerraum zu verbreitern.

Abs. 1: Wir weisen Sie darauf hin, dass diese Abstandsregelung am Meierhofbach im Gebiet Schauensee mehrere Wohngebäude tangiert. Für die betroffenen Gebäudeteile würde lediglich noch die Bestandesgarantie nach Art. 178 PBG gelten.

Der zweite Satz von Abs. 1 muss zur Vermeidung von Unklarheiten so ergänzt werden: «Die Gewässerabstände nach kantonalem Wasserbaugesetz müssen jedenfalls eingehalten werden».

Art. 48, Lärmschutz

Vgl. oben Kap. B.2.2.

Art. 51, Strafbestimmungen Natur- und Landschaftsschutz

Abs. 1: Wir empfehlen Ihnen, das NLG zur besseren Verständlichkeit auszuschreiben.

Abs. 2: Nach NLG strafbedroht sind nicht sämtliche Verstösse gegen das BZR, sondern nur diejenigen im Natur- und Landschaftsschutz. Wir empfehlen Ihnen deshalb folgende Formu-

lierung: «Wer die Vorschriften dieses Bau- und Zonenreglements zum Natur- und Landschaftsschutz verletzt [...]».

7. Sondernutzungspläne

Mit der Überführung des BZR in die neue Systematik der Bau- und Nutzungsmasse gemäss PBG (Ersatz von Ausnutzungsziffer und Geschossigkeit durch Überbauungsziffer und Gesamthöhe) sind die bestehenden Bebauungs- und Gestaltungspläne nicht mehr mit dem Bestimmungen des BZR vereinbar. Sie müssen aufgehoben, angepasst oder in die neue Grundordnung überführt werden.

Bei den Gestaltungsplänen ist vorgesehen, diese nach Möglichkeit aufzuheben. Dies ist gemäss Art. 52 Abs. 3 BZR bei 19 Gestaltungsplänen der Fall. Die sieben verbleibenden, noch nicht vollständig überbauten Gestaltungspläne können dank der Übergangsfrist gemäss § 224 Abs. 2 PBG noch bis Ende 2023 nach altem Recht bebaut und anschliessend aufgehoben werden. Das gewählte Vorgehen mit der Aufhebung der Mehrheit der geltenden Gestaltungspläne erachten wir als zweckmässig.

Für die Gestaltungsplanpflichtgebiete werden im Anhang 10 BZR ergänzende Vorschriften sowie die maximal zulässige Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG festgelegt.

8. Erschliessungsrichtplan Wygart

Der bestehende Erschliessungsrichtplan der Stadt Sempach von 2007 wird für das zur Einzonung vorgesehene Gebiet Wygart ergänzt. Alle bestehenden Bauzonen sind zumindest grob erschlossen oder es liegt deren Erschliessungsnachweis mit dem Erschliessungsrichtplan vor.

Mit dem Erschliessungsrichtplan Wygart werden die erforderlichen Anlagen zur Erschliessung des Gebiets aufgezeigt, samt den mutmasslich anfallenden Kosten für die Gemeinde sowie dem Realisierungshorizont. Der Erschliessungsrichtplan Wygart ist vollständig und übersichtlich dargestellt. Aus übergeordneter Sicht ergeben sich keine inhaltlichen Bemerkungen dazu. Da mit der geplanten Querung eines öffentlichen Gewässers Interessen des Kantons betroffen sind, bedarf der Erschliessungsrichtplan Wygart der Genehmigung des Regierungsrats.

9. Verkehrsrichtplan

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird der Verkehrsrichtplan neu erstellt. Grundlage dazu sind das Teilkonzept Verkehr des REK und das darauf aufbauende Mobilitätskonzept der Stadt Sempach. Der neue Verkehrsrichtplan ersetzt den Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2007.

Die wichtigsten Ziele des Verkehrsrichtplan sind:

- Abstimmen von Siedlungsentwicklung und Verkehr,
- Nachhaltige Erschliessung der Quartiere mit allen Verkehrsträgern,
- Steigerung des Modal Split,
- Behebung von Schwachstellen und Lücken in den Verkehrsnetzen.

Der Verkehrsrichtplan legt alle für die Groberschliessung des Baugebiets notwendigen Verkehrsanlagen (Strassen, Fusswege, Trottoirs, Haltestellen, Parkierung) fest. Neben der vollständigen Erschliessung liegt der Fokus der Massnahmen insbesondere auf der Qualität der Verkehrsanlagen, also insbesondere auf einer siedlungsverträglichen Gestaltung des Strassenraums. Aus Sicht der Siedlungsqualität und der Nachhaltigkeit der Siedlungen und des dadurch erzeugten Verkehrsaufkommens werden die Massnahmen grundsätzlich unterstützt.

In der weiteren Planung sind aus kantonaler Sicht insbesondere die folgenden Punkte zu beachten:

Die Dienststelle vif hält fest, dass Massnahmen auf den Kantonsstrassen nur geplant und realisiert werden können, wenn diese im Bauprogramm für die Kantonsstrassen enthalten sind. Es betrifft dies die Massnahmen M5, M6, O2, O4, O5 und O6. Hier ist der Kanton als federführende Stelle aufgeführt. Meist ist im Massnahmenbeschrieb auch schon der Zusammenhang mit dem Bauprogramm für die Kantonsstrassen erwähnt.

Die Dienststelle vif hält weiter fest, dass sich Verkehrsanordnungen (wie Temporeduktionen) nach der Strassenverkehrsverordnung richten müssen.

Zur Massnahme O7, Süd-Ost-Umfahrung, äussern wir uns im jetzigen Zeitpunkt nicht. Kosten und Nutzen, namentlich der mögliche Verlagerungseffekt, einer neuen Strassenverbindung sind unklar. Richtigerweise müsste als Nächstes ein Antrag des Regionalen Entwicklungsträgers Sursee-Mittelland zur Aufnahme dieser Massnahme in den kantonalen Richtplan erfolgen.

Die Luzerner Wanderwege beantragen, die Massnahme Nr. 2 im Massnahmenblatt M8, Netzlücken Fussverkehr, mit der Massnahme SE-2 gemäss regionalem Wanderwegrichtplan Sursee-Mittelland (Stand: Beschluss der Delegiertenversammlung vom 10. Dezember 2019) abzustimmen. Wir unterstützen diesen Antrag.

Zur Massnahme M9, Orts-/Schulbus, bzw. den entsprechenden Überlegungen verweisen wir auf die Stellungnahme des Verkehrsverbunds Luzern.

Der Verkehrsrichtplan ist noch mit den notwendigen Beschluss- und Genehmigungsvermerken zu versehen.

10. Parkplatzreglement

Das bestehende Parkplatzreglement aus dem Jahr 1997 wird vollständig überarbeitet. Massgebend für die Anpassungen sind die geänderten Mobilitätsbedürfnisse. Die Änderungen sollen einen Beitrag leisten, den immer noch wachsenden Motorisierungsgrad in Sempach zu plafonieren und den Modal Split zugunsten des ÖV und des Fuss- und Veloverkehrs zu erhöhen. Im Ergebnis wird ein moderat verschärftes Parkplatzreglement entworfen. Es liegt unter den bisherigen Vorgaben (minimal 2 PP/Wohnung), aber auch über der VSS-Norm 40 281, das sich an 1 PP/Wohnung orientiert.

Der Kanton Luzern hat bisher keine verbindlichen Vorgaben für die kommunalen Parkplatzreglemente erlassen. In den Empfehlungen orientieren wir uns an den VSS-Normen. Für Sempach als eher ländliche Gemeinde kann das vorliegende Parkplatzreglement insgesamt als ausgewogen bezeichnet werden. Aus übergeordneter Sicht ergeben sich somit keine Vorbehalte dagegen.

11. Abgabe auf Planungsmehrwerte

Am 1. Januar 2018 trat eine Änderung des PBG in Kraft, welche die gesetzlichen Grundlagen zum Ausgleich von Planungsvorteilen schafft (§§ 105 ff. PBG). Demnach haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert von mehr als 50'000 Franken (bei Einzonungen) oder 100'000 Franken (bei den übrigen Planänderungen) erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Sie beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts.

Es wird hiermit festgestellt, dass die Einzonung «Wygart» der Mehrwertabgabepflicht unterliegt. Die für die Einzonung Wygart zu entrichtende Mehrwertabgabe fällt vollumfänglich dem kantonal verwalteten Fonds zu (§ 105d Abs. 1 PBG). Im Planungsbericht vom 22. August 2019 wird im Kapitel 11.2 kurz auf den Mehrwertausgleich bei der Einzonung Wygart eingegangen. Demnach hat die Stadt mit der Grundeigentümerschaft eine Einzonungsvereinbarung abgeschlossen. Wir weisen darauf hin, dass ein vertraglicher Mehrwertausgleich bei Einzonungen nicht möglich ist (§ 105a PBG). Die Abklärungen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Da ein Mehrwert von deutlich über einer Million Franken realisiert wird, ist er durch ein Fachgutachten im Auftrag der Gemeinde ermitteln zu lassen. Das Gutachten ist den Unterlagen für die Genehmigung der Ortsplanung durch den Regierungsrat beizulegen. Es ist zu empfehlen, sich mit den Grundeigentümern bereits vor der öffentlichen Auflage im Sinne einer Absichtserklärung über die Höhe der Mehrwertabgabe zu einigen. Damit können kostspielige Rechtsmittelverfahren bei der Veranlagung vermieden werden. Die verbindliche Veranlagung durch die Gemeinde wird erst nach Rechtskraft der Zonenplanänderung erfolgen (§ 105c Abs. 1 PBG).

Bei den Um- bzw. Aufzonungen in Sondernutzungsplanpflichtgebieten oder der Änderung bzw. dem Erlass eines Bebauungsplans fällt der Ertrag aus der Mehrwertabgabe der Standortgemeinde zu. Die Mittel sind für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG, insbesondere für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur oder Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen Wohnungsbaus zu verwenden (§ 105d Abs. 3 PBG). Die Gemeinde kann zudem (anders als bei Einzonungen) anstelle der Veranlagung der Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen. Eine diesbezügliche kantonale Überprüfung wird nicht vorgenommen. Wir empfehlen Ihnen jedoch, spätestens in der Botschaft an die Stimmberechtigten die Umsetzung der Mehrwertabgabepflicht nachvollziehbar darzulegen.

Mit dem «Reglement über den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen» (besser: Um- und Aufzonungen) gemäss §§ 105 ff. PBG (Entwurf vom 22. August 2019) hat die Stadt Sempach ein gutes Instrumentarium zur Regelung dieser anspruchsvollen Aufgabe erstellt.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Sempach kann insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung des Vorbehalts betreffend Fruchtfolgefleichen-Kompensation und verschiedener Änderungsanträge (Waldgrenze, Natur und Landschaft, Planmassstab, Zuordnungstabelle, Verkehrszone, Hecken und Feldgehölze, Areal der Autobahn A2, Erschliessung Parzelle Nr. 1291, Gewässerraumausscheidung, Mehrwertabgabe sowie verschiedene Korrekturen im BZR) und Hinweise mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Nutzungsplanung und Parkplatzreglement) und den Gemeinderat (Richtplanung) vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung ist die Richt- und Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse

Fabian Peter
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- Ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Verkehrsverbund Luzern
- Luzerner Wanderwege
- Regionaler Entwicklungsträger Sursee-Mittelland

Landwirtschaft und Wald (lawa)

Geschäftsstelle

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 349 74 00
lawa@lu.ch
www.lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 12. November 2019 ETP

STELLUNGNAHME

Stadt Sempach; Gesamtrevision der Ortsplanung 2019 Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Zosso

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 14. Oktober 2019 haben wir die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Landwirtschaft

Gewässerraum

Darstellung Freihaltezone Gewässerraum

Die Freihaltezone Gewässerraum ist wie folgt zu unterteilen:

- Freihaltezone mit Bewirtschaftungseinschränkungen: Flächen an offenen Gewässerabschnitten.
- Freihaltezone ohne Bewirtschaftungseinschränkungen: Eindolungen, Randstreifen.

Die Unterteilung ist im Gewässerraumplan orientierend darzustellen. Damit sind Grundeigentümer im Nutzungsplanverfahren über die Einschränkungen auf den landwirtschaftlich genutzten Parzellen informiert. Zum Beispiel besteht auf der Parzelle 250 nördlich des Weges ein Randstreifen ohne Bewirtschaftungseinschränkung. Hier kann der Gewässerraum zwar ausgeschieden werden, teilweise besteht jedoch keine Bewirtschaftungseinschränkung.

Antrag

- Die Freihaltezone Gewässerraum sind in Flächen mit und ohne Bewirtschaftungseinschränkungen im Nutzungsplanverfahren aufzuzeigen, dies gilt insbesondere für Randstreifen.

Ausscheidung Gewässerraum

Der Gewässerraum ist symmetrisch in Form eines Korridors auszuscheiden. Die Ausscheidung als Pufferstreifen parallel zu einem mäandrierenden Gewässer verunmöglicht eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung. Als Beispiel wird das Gewässer auf der Parzelle 208 angefügt.

Antrag

- Der Gewässerraum ist als symmetrischer Korridor auszuscheiden.

Natur und Landschaft

INR 1102.446 Chilchbüel

Die Wasserfläche, wie auch die ausgeschiedene Pufferzone des Weihers Chilchbüel ist nicht in der Naturschutzzone. Die Einwohnergemeinde Stadt Sempach besitzt das Nutzungsrecht der Pufferzone des Chilchbüelweihers. Diese Zone wurde im Jahr 2013 ausgeschieden und vom Eigentümer und der Stadtschreiberin unterzeichnet.

Anträge

- Die Wasserfläche und eine genügend grosse Pufferzone des Chilchbüelweihers ist in die Naturschutzzone aufzunehmen. Die im Jahr 2013 ausgeschiedene Nutzungsvereinbarung (Beilage: Ausscheidung_Pufferzone_Chilchbüel_2013) dient als Vorlage für diese Pufferzone.
- Es wird empfohlen die gesamte extensive Wiese um den Weiher zusätzlich in die kommunale Naturschutzzone aufzunehmen. Diese Wiese soll als erweiterte Pufferzone für den Weiher dienen. Des Weiteren wird empfohlen diese Fläche mit einem Naturschutzvertrag zu sichern. Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald steht mit dem Landeigentümer/Bewirtschafter der Parzelle 1236 in Kontakt.

IANB LU 434 Steinibüelweiher

Das Inventarobjekt von nationaler Bedeutung Steinibüelweiher, wurde nicht komplett in die kommunale Naturschutzzone aufgenommen.

Anträge

- Das IANB Steinibüelweiher, ist komplett in die kommunale Naturschutzzone aufzunehmen. Dies beinhaltet die Wasserfläche des Weihers, die bestockten Flächen am Rand sowie die neu auszuscheidenden Gewässerräume am westlichen Rand der Fläche. Die genauen Daten sind dem Geoportal des Kantons Luzern zu entnehmen (www.geo.lu.ch/map/naturinventare).
- Es wird empfohlen die extensiven Flächen der Naturschutzzone mittels Naturschutzverträgen langfristig zu sichern.

Kantonale Schutzverordnung Sempachersee

Beim TCS-Camping Sempachersee auf der Parzelle 440 südlich der Grossen Aa, wurden auf dem Luftbild 2017 mehrere Wohnwagen im Perimeter der Naturschutzzone entdeckt. Diese Wohnwagen befinden sich zudem im Gewässerraum der Grossen Aa.

Anträge

- Es dürfen in Zukunft keine Wohnwagen, Zelte oder Bauten im Naturschutzperimeter zu liegen kommen.
- Der Gewässerraum in diesem Bereich soll ökologisch aufgewertet und zudem so gestaltet werden, dass ein Abstellen von Fahrzeugen verunmöglicht wird.

BZR Artikel 28 Naturschutzzone

Der BZR Art. 28 Naturschutzzone ist nicht vollständig.

Antrag

- BZR Art. 28 ist wie folgt anzupassen.

¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller **Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere sowie** Naturstandorte.

³ Nicht zulässig sind insbesondere:

i) **das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen**

BZR Artikel 30 Naturobjekte

Wir begrüßen die vorgeschlagenen Abstände in Ihrem Entwurf.

In der Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen (SRL Nr. 717) sind keine Abstände bei Bauten und Anlagen festgeschrieben. Jedoch sind aus fachlicher Sicht grössere Abstände analog den im Wasserbaugesetz (SRL Nr. 760) in § 5 aufgeführten Abständen sinnvoll und entsprechen einer jahrelangen kantonalen Praxis.

Insbesondere wenn es um Sicherheitsfragen geht, sind genügend grosse Abstände zwingend. So beträgt der gesetzliche Waldabstand sogar 20 m.

Antrag

- Wir empfehlen daher das Bau- und Zonenreglement wie folgt anzupassen:
Art. 30

³ Von den Naturobjekten (obere Böschungskante respektive Verbindungslinie der äussersten Stämme und Bestockungen) sind folgende Abstände einzuhalten:

a) ~~4.00~~ **6.00** m für Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege)

b) ~~8.00~~ **10.00** m für Hochbauten

Der Abstandsbereich ~~von 4.00 m~~ ist naturnah zu erhalten bzw. zu gestalten.

BZR Artikel 37 Dachgestaltung

Der BZR Artikel ist nicht komplett.

Antrag

- Der Artikel 37 ist wie folgt anzupassen:

⁴ Flachdächer mit einer Neigung bis 5°, die nicht begehbar sind, sind extensiv **mit standort-typischem Saatgut** zu begrünen, soweit sie nicht für die Energiegewinnung genutzt werden.

BZR Artikel 39 Zonenrandbepflanzung

Der BZR Artikel ist nicht komplett.

Antrag

- Der Artikel ist mit folgendem Absatz zu ergänzen:

² **Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen.**

Wald

Es ist vorgesehen, das Grundstück Nr. 219, GB Sempach, im Gebiet Wygart in eine spezielle Wohnzone 'Wygart' einzuzonen. Da künftig Wald an eine Bauzone grenzt, ist ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen

Die wesentlichen Schritte des Verfahrens sind:

1. Die Gemeinde beantragt bei der Fachstelle Walderhaltung des lawa die Waldfeststellung (Waf).
2. Die Gemeinde beantragt einen Plan der Waf beim Geometer.
3. Der Geometer organisiert zusammen mit dem Revierförster die Waf im Feld.
4. Der Geometer erstellt den Waf-Plan und stellt diesen der Dienststelle Landwirtschaft und Wald zu.
5. Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (Revierförster) prüft, ob der Plan der Feststellung vor Ort entspricht.
6. Die Fachstelle Walderhaltung stellt den Waf-Entscheid im Entwurf der Gemeinde zu.
7. Die Gemeinde legt den Waf-Plan öffentlich auf und veranlasst die Publikation im Kantonsblatt.
8. Nach der Auflage informiert die Gemeinde die Dienststelle Landwirtschaft und Wald über allfällige Einsprachen und beantragt den Waldfeststellungsentscheid.
9. Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald prüft allfällige Einsprachen und veranlasst die Überarbeitung oder erlässt den Waf-Entscheid.
10. Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald stellt den Entscheid für die öffentliche Auflage der Gemeinde zu und lässt den Entscheid im Kantonsblatt publizieren.

Die Punkte 1 bis und mit 6 sind in dem laufenden Verfahren bereits erfolgt. Der Waldfeststellungsplan kann öffentlich aufgelegt werden.

Über das Ergebnis der Auflage ist die Abteilung Wald der Dienststelle Landwirtschaft und Wald zu informieren und der definitive Waldfeststellungsentscheid zu beantragen.

Nach Art. 13 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG), sind Waldgrenzen, welche nach Art. 10 Abs. 2 WaG festgestellt worden sind, in den Nutzungsplänen einzutragen. Im Zonenplan zur Vorprüfung ist die Waldgrenze noch nicht ersichtlich.

Bei der Aufhebung von Bauzonen entlang von Wäldern ist künftig keine statische Waldgrenze erforderlich, da diese lediglich entlang von Bauzonen zur Rechtsicherheit dient. Die Deponiezone 'Mussi' wurde vollständig renaturiert. Die bestehende statische Waldgrenze wird aufgehoben.

Die raumplanungsrechtliche Sicherung der Gewässerräume erfolgt mit einer überlagerten Zone. Aus forstlicher Sicht ergeben sich demnach keine Anmerkungen.

Antrag

- Das Waldfeststellungsverfahren ist wie oben ausgeführt weiter zu führen.

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Pius Etter

Fachbereichsleiter Geschäftsstelle
041 349 74 26
pius.etter@lu.ch

Beilagen

- Plan Ausscheidung Pufferzone Chilchbüel 2013

Raumdatenpool Kanton Luzern

Ausdruck Bildschirmkarte

Erstellt am: 29. 11. 13



Sempach,

Erich Helfenstein

Einwohnergemeinde Stadt Sempach

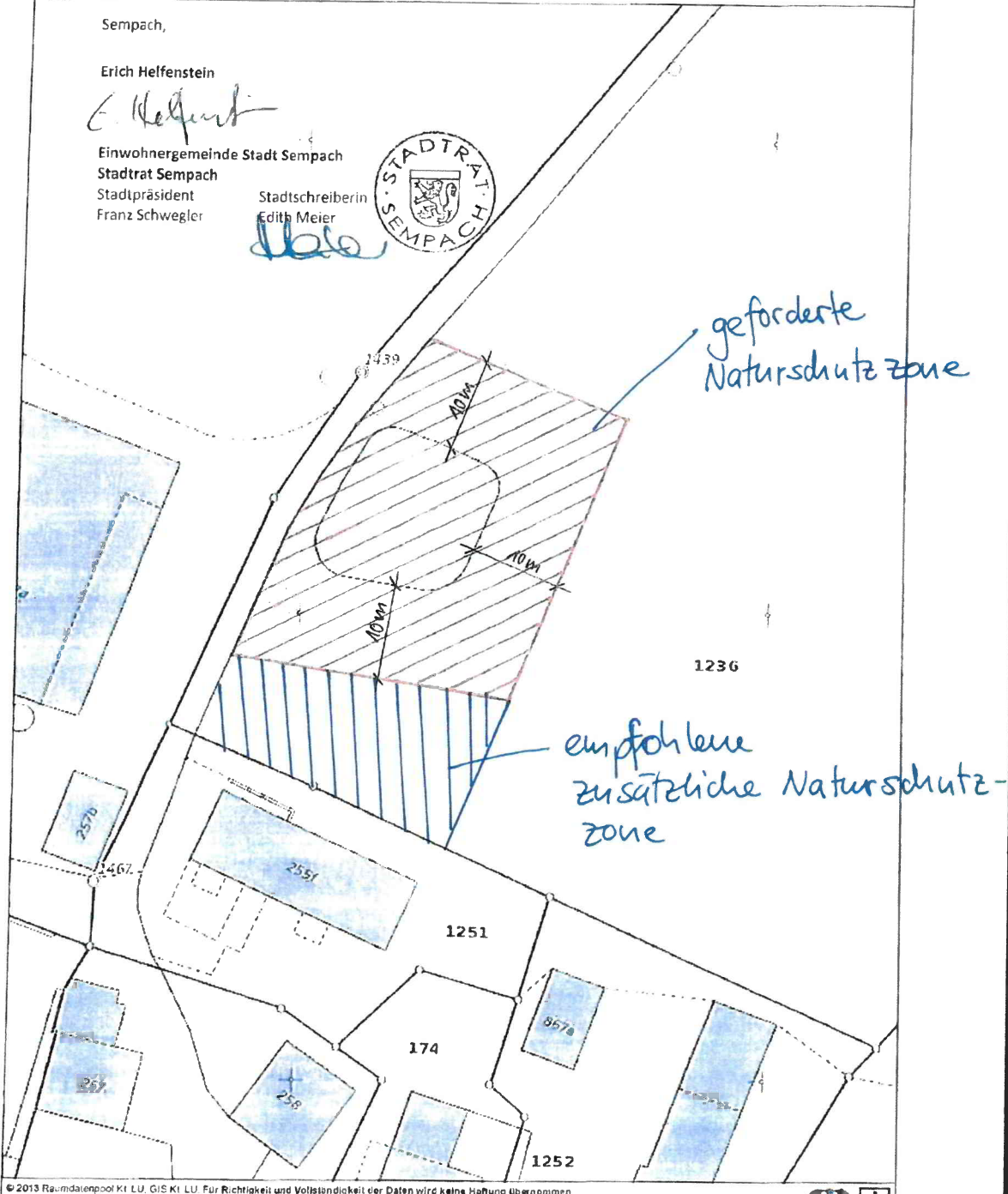
Stadtrat Sempach

Stadtpräsident

Franz Schwegler

Stadtschreiberin

Edith Meier



© 2013 Raumdatenpool KI LU, GIS KI LU. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird keine Haftung übernommen. Verbindlich sind einzig die von der zuständigen Stelle abgegebenen Pläne. Massstabsabweichungen in der Karte sind möglich. Pirekarten PK 25, 50 und 100 © swisslpo (DV033409)



Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon +41 41 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Dienststelle
Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 28. Oktober 2019 zeu/Ho/DAr/VOP/ah/ce
ID 19_998 / 2112.1147 / 2019-196

STADT SEMPACH

Vernehmlassung; Gesamtrevision der Ortsplanung 2019

Sehr geehrter Herr Zosso
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 14. Oktober 2019 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPANUNG/KANTONSSTRASSE

Aus Sicht Verkehrsplanung/Kantonsstrasse sind folgende Bemerkungen:

- Massnahmen auf Kantonsstrassen können nur geplant und realisiert werden, wenn diese im Bauprogramm für die Kantonsstrassen enthalten sind.
- Verkehrsanordnungen richten sich gemäss der Strassenverkehrsverordnung.

NATURGEFAHREN

Kleine Aa (Gewässer ID 552034)

Der theoretische Gewässerraum im Mündungsbereich der Kleinen Aa ist 36 m (Biodiversitätsbreite). Im vorliegenden Zonenplan ist der 15 m Korridor auch nach der Querung der Kantonsstrasse weitergezogen.

Der theoretische Gewässerraum nach der Seelandstrasse/Kantonsstrasse bis in die Mündung Sempachersee beträgt 36 m (Biodiversitätsbreite) und kann nicht verkleinert werden (ausser Verzicht Wald möglich), da unter anderem auch der Hochwasserschutz nicht gegeben ist.

Gewässer ID 552010

Entlang der Parzelle Nr. 1085 gibt es Wasserbaulinien. Die Begrenzung für den Gewässerraum ist auf die Baulinien abzustimmen oder zumindest zu begradigen beziehungsweise generalisieren entlang der Hausfassade beziehungsweise Parzellenrand.

Ansonsten bestehen keine Einwände aus der Sicht Naturgefahren gemäss den vorliegenden Unterlagen.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, somewhat chaotic lines that form a stylized representation of the name 'Beat Hofstetter'.

Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen

A handwritten signature in blue ink, featuring a series of connected, flowing loops and curves that represent the name 'Urs Zehnder'.

Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren

Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
Telefax 041 228 64 22
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft
Herr Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 14. November 2019 / ksc

2019-2707

Stadt Sempach; Gesamtrevision der Ortsplanung 2019; Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Zosso

Wir beziehen uns auf die von Ihnen erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

Wir haben die vorliegende Gesamtrevision bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft.

Wir beantragen deshalb, die untenstehenden Bemerkungen und Anträge in den Vorprügungsbericht aufzunehmen und für die weitere Planung verbindlich zu erklären.

2. Beurteilung durch die Fachbereiche

2.1. Grundwasser

Die im Zonenplan (orientierend) eingetragenen Grundwasserschutzzonen um Trinkwasserfassungen von öffentlichem Interesse sind nach unserer Kenntnis vollständig in den Planunterlagen eingetragen.

2.2. Oberflächengewässer

Wir erachten das aufgezeigte Vorgehen zur Festlegung der Gewässerräume grundsätzlich als zweckmässig und gemäss den Vorgaben in der Arbeitshilfe Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung. Die Darstellung der Gewässerräume in den beiden Plänen im Massstab 1: 2'500 einschliesslich Gefahrenzonen ist klar und aussagekräftig.

Wir haben folgende Hinweise und Anträge:

Kantonsinternes

BZR Art. 14 Grünzone Gewässerraum

Das kantonale WBG befindet sich in Revision und wird ab 1.1.2010 abgelöst. Wir schlagen vor, die Abstandsvorschriften des kant. Wasserbaugesetzes nicht im BZR zu erwähnen.

Kommentar zum Bericht zur Ausscheidung Gewässerräume

Kleine Aa (Gewässer ID 552034)

Im vorliegenden Zonenplan ist der 15m-Korridor auch nach der Querung der Seelandstrasse weitergezogen. Der theoretische Gewässerraum nach der Seelandstrasse bis zur Mündung Sempachersee beträgt 36 m (Biodiversitätsbreite) und kann nicht verkleinert werden (Hochwasserschutz, Naturschutz).

Antrag:

Der Gewässerraum der Kleinen Aa zwischen Seelandstrasse und Mündung in den Sempachersee beträgt 36 m (Biodiversitätsbreite).

Gewässer ID 552010

Entlang der Parzelle Nr.1085 gibt es eine Wasserbaulinie.

Antrag:

Die Begrenzung für den Gewässerraum auf der Parzelle 1085 ist auf die Baulinie abzustimmen bzw. zu generalisieren.

Hinweis

Ist bei einer längeren eingedolten Strecke der Hochwasserschutz gewährleistet und es bestehen keine überwiegenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, so kann insbesondere bei unbekanntem Bachverlauf (Rotbach ID 553009 Gebiet Rotbach, Meierhofbach ID 553007 Gebiet Schlacht), auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden.

2.3. Altlasten

Im Perimeter des Entwicklungsgebiets «Stadtweiher» liegt eine Altablagerung, die mit der Standort ID 1102A0010 im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet ist. Der Standort ist als «belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten» beurteilt. Bei einem Bauvorhaben auf dem belasteten Standort ist mit Baueingabe ein Aushub- und Entsorgungskonzept einzureichen.

Die Altablagerung mit der Standort ID 1102A0008 liegt im Betrachtungsperimeter des Masterplans Luzernerstrasse. Der Standort ist mit der Beurteilung «belastet, untersuchungsbedürftig» im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Sollten Baumassnahmen im Bereich des belasteten Standorts vorgesehen sein, muss der Standort zunächst nach Art. 8 der Altlasten-Verordnung klassiert werden. Dazu ist eine altlastenrechtliche Voruntersuchung durchzuführen.

2.4. Abfallbewirtschaftung

Die Deponiezone Mussi soll im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben werden. Dies ist zu begrüßen, denn die Fläche ist vollständig renaturiert und die Anlage konnte mit Datum vom 2. August 2018 aus der Nachsorge entlassen werden.

Die Bestimmungen zur Zone der aktuell im Betrieb stehenden Deponie Neuhüsli werden materiell unverändert aus dem bestehenden BZR übernommen. Sie sind aktuell und bedürfen aus abfallrechtlicher Sicht auch keiner Anpassung.

2.5. Boden

Die für eine Beurteilung erforderlichen bodenkundlichen Abklärungen bezüglich des Nachweises der Fruchtfootflächen (FFF) im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Sempach sind im Bodengutachten vom 10. Juli 2019 von der Terre AG in zweckmässiger Form erhoben worden und soweit als korrekt zu beurteilen.

Darin ist aufgezeigt, welche Fruchtfolgeflächen durch Einzonungen verloren gehen. Dieses sind gemäss Bericht 7'155 m² FFF in der geplanten Einzonung Wygart. Diese FFF-Ausscheidungen wurden anhand einer Bodenkartierung neu erhoben und davon die FFF-Ausschlusskriterien abgezogen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die Ortsplanungsrevision Sempach in der vorliegenden Version ein FFF-Verlust von 7'155 m² FFF resultieren würde.

Ein detailliertes FFF-Kompensationsprojekt, wie dies im Merkblatt «Erhalt und Kompensation von Fruchtfolgeflächen» (BUWD 2016) für die Vorprüfung von Ortsplanungsrevisionen verlangt wird, liegt nicht vor. Den Anforderungen gemäss Artikel 3 Absatz 5 der Kantonalen Planungs- und Bauverordnung (PBV) wird somit nicht entsprochen.

Aus Sicht Bodenschutz sind die Vorprüfungsunterlagen deshalb unvollständig. Wir empfehlen, die Vorprüfung aufgrund ungenügender Unterlagen zu wiederholen.

Antrag:

Betreffend der Kompensationspflicht wegen der Inanspruchnahme von 7'155 m² FFF ist der Entscheid der zuständigen Dienststelle für Raum und Wirtschaft (rawi) zu befolgen.

2.6. Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung

Der Erschliessungsrichtplan baut auf verschiedenen zum Teil gesetzlich vorgeschriebenen Grundlageplanungen auf, so u.a. auf dem Generellen Entwässerungsplan (GEP).

Die Gemeinde Sempach besitzt seit dem 5. Juli 2005 einen genehmigten Generellen Entwässerungsplan. Dieser wurde sowohl auf Grundlage des vom Regierungsrat mit Datum 11. März 1994 resp. 26. August 1997 bewilligten Zonenplans wie auch auf Grundlage des mit Datum 7. September 1999 bewilligten Bau- und Zonenreglements erstellt.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Sempach, die der Dienststelle Umwelt und Energie zur Vorprüfung überstellt wurde, werden grossmehrheitlich Ein- und Umzonungen innerhalb des heutigen Bauzonenperimeters / zur Arrondierung des heutigen Bauzonenperimeters vorgenommen.

Im Umfeld der Siedlungsentwässerung wird vorliegend speziell auf nachfolgend erwähnte Gebiete verwiesen, die entweder noch nicht überbaut sind und von einer Einzonung betroffen sind, oder die noch nicht überbaut sind und ausserhalb des behördenverbindlich genehmigten GEP-Perimeters liegen, oder die möglicherweise als im Hinblick auf eine strategische Arbeitszone als Reservezone ausgeschieden werden könnten:

- Gebiet «Wygart»: Einzonung einer Fläche von ca. 22'100 m² in eine spezielle Wohnzone «Wygart»
- Gebiet «Zihlweid»: bereits im Jahr 2018 (RRE) als spezielle Wohnzone «Zihlweid» eingezontes Gebiet mit einer Fläche von ca. 10'250 m²
- Gebiet «Allmend / Stockmatt»: bereits im Jahr 2010 (RRE) als Arbeitszone eingezontes Gebiet (Parzelle Nr. 1291) mit einer Fläche von ca. 12'600 m²
- Gebiet «Honrich»: allenfalls als Reservezone für eine strategische Arbeitszone «Honrich» vorgesehene Gebiet (Parzellen Nr. 309 & 310) mit einer Fläche von ca. 129'700 m²

Gemäss Art. 11 Gewässerschutzgesetz (GSchG) muss im Bereich öffentlicher Kanalisationen das verschmutzte Abwasser in die Kanalisation eingeleitet werden (Anschlusspflicht). Der Bereich öffentlicher Kanalisationen umfasst hierbei (u.a.) alle im Zonenplan «Bauzone» ausgedehnten Gebiete. Der Inhaber der Kanalisation ist verpflichtet, das Abwasser abzunehmen und der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen (Abnahmepflicht). Die kantonale Behörde entscheidet über die zweckmässige Beseitigung von Abwasser, das für die Behandlung in einer zentralen Abwasserreinigungsanlage nicht geeignet ist (Art. 12 GSchG).

Für die öffentliche Hand besteht somit grundsätzlich die Pflicht, alle Bauzonenperimeter über eine gesetzeskonforme Abwasserentsorgung zu erschliessen.

Antrag:

Zonenplan, Bauzonenreglement und die GEP-Konzepte sind gegenseitig in Übereinstimmung zu bringen.

2.7. Risikovorsorge

In Sempach gibt es die Nationalstrasse A2, welche unter die Störfallverordnung fällt und von deren eine Personengefährdung ausgeht. Das heisst, bei einem Störfall mit Gefahrgut auf der Autobahn, können Personen in der Nachbarschaft, insbesondere im Freien geschädigt werden. Deshalb ist die Nationalstrasse A2 in der kantonalen Konsultationskarte ‚Technische Gefahren‘ aufgenommen worden (vgl. geoportal.lu.ch).

Durch die Ortsplanrevision ist mit der Einzonung «Wygart», in der «Zihlweid» und im Falle einer Einzonung des Reservegebietes «Honrich» mit einer Erhöhung der Personendichten und damit der Risiken im Konsultationsbereich zu rechnen.

Für das Gebiet Wygart steigt das Risiko gemäss Risikobericht (Ipsos Eco AG, 19.03.2018) bei einer Überbauung mit einer Personendichte von 80 Personen/Hektar deutlich an und kommt im unteren Drittel des Übergangsbereichs zu liegen. Wir beurteilen das Risiko für diesen Fall als tragbar und können der Einzonung aus Sicht Störfallvorsorge zustimmen. Sollte die Personenbelegung auf dem Gebiet wesentlich höher ausfallen als 80 Personen/Hektar, muss die Risikosituation neu beurteilt werden. Die vorgesehene Personendichte ist deshalb im Rahmen der Gestaltungsplanung «Wygart» entsprechend Artikel 47 «Technische Gefahren», Abs. 1 und 2 des neuen Bauzonenreglementes nachzuweisen.

Die Risikosituation für das Gebiet Zihlweid wurde im Rahmen der Ortsplanrevision nicht beachtet. Da auf diesem Gebiet eine verdichtete Wohnüberbauung vorgesehen ist, ist die Situation im Rahmen der Gestaltungsplanung entsprechend Artikel 47 «Technische Gefahren», Abs. 1 des neuen Bauzonenreglementes zu beurteilen.

Bei einer Einzonung des Reservegebietes Honrich sind die Aspekte der Risikosituation frühzeitig zu beachten. Wir empfehlen den Artikel 20 «Reservezone Strategisches Arbeitsgebiet Honrich» des Bauzonenreglementes zu ergänzen mit einem Punkt f) «die Störfallsituation zum Schutz von Personen ist tragbar».

2.8. Lärm

Mit den Unterlagen für die Vorprüfung der Gesamtrevision der Ortsplanung 2019 wurde ein Bericht Lärmschutz vom 20. August 2018 der Firma SINUS AG Sempach Station eingereicht und dieser ist im Planungsbericht als entscheidende Grundlage für die Bearbeitung des Umweltaspektes Lärm explizit erwähnt. Der Bericht ist vollständig und korrekt verfasst. Es werden darin die folgenden drei zu prüfenden Bereiche im Thema Lärm bearbeitet und abgebildet.

Es sind dies:

- Korrekte Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen im Zonenplan sowie Bau-/Zonenreglement gemäss Art. 43 LSV
- Überprüfung der Aufstufungen gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV
- Einhaltung der Anforderungen aus Art. 29 LSV (Einhaltung Planungswerte) bei neu auszuscheidenden Bauzonen

Zuordnung Empfindlichkeitsstufen

In Ziff. 4 des Berichtes Lärmschutz werden die den Bauzonen zugewiesenen Empfindlichkeitsstufen aufgezeigt (Art. 5 bis 17 BZR). Diese sind korrekt vorgenommen und entsprechen den Anforderungen aus Art. 43 LSV.

Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe

In Ziff. 4 ff des Berichtes Lärmschutz werden die Bauzonen entlang der Kantonsstrassen konsequent betreffend Rechtmässigkeit für die Aufstufung der Empfindlichkeitsstufen kontrolliert. Im Gebiet «Luzernerstrasse» (Ziff. 5.6 des Berichtes Lärmschutz) wird bei den Parzellen Nrn. 85 sowie 479 neu auf eine Aufstufung von der ES II in die ES III verzichtet.

Neue Einzonung von Baugebieten

Bei Neueinzonungen müssen die lärmschutzrechtlichen Anforderungen aus Art. 29 LSV eingehalten und im Sinne einer Machbarkeitsuntersuchung aufgezeigt werden können. Dabei ist die Einhaltung der massgebenden Planungswerte ohne die Möglichkeit von Ausnahmen relevant.

Das Gebiet Wygart wird durch die Nationalstrasse sowie die Beromünsterstrasse, das Gebiet Zihlweid durch die Nationalstrasse sowie die Eichstrasse lärmbelastet.

In Ziff. 6 des Berichtes Lärmschutz wird aufgezeigt, dass die Lärmbelastung im Gebiet Wygart deutlich über dem Planungswert ES II in der Nacht liegt. Für die Überbauung des Gebietes Wygart wurde bereits ein Projektwettbewerb durchgeführt. Dabei ging das Projekt «Meyer Gadiant / Freiraumarchitektur» als Siegerprojekt hervor. Das Projekt sieht eine schmale Blockrandbebauung entlang der Autobahn vor, die das System «Durchwohnen / Wohnen an zwei Fassaden» ermöglicht. Dies stellt sicher, dass entlang der Autobahn keine offenbaren Fenster von lärmempfindlichen Räumen realisiert werden müssen. Bei den übrigen Baukörpern beträgt die Planungswert-Überschreitung ca. 4 dB(A). Dieser Überschreitung kann mit dem Einbau von Loggien oder dem Anbau von Balkonen begegnet werden.

Insgesamt ist es somit möglich, dass Gebiet Wygart mit einer Überbauung zu realisieren, bei der keine offenbaren Fenster von lärmempfindlichen Räumen durch Planungswert-Überschreitungen betroffen sind. Diese Anforderung ist in den weiteren Planungsprozessen zu verfolgen und in entsprechenden Lärmgutachten nachzuweisen.

In der Einzonung Zihlweid zeigt der Bericht Lärmschutz auf, dass die massgebenden Planungswerte der ES II im gesamten Perimeter überschritten sind. Für die Überbauung des Perimeters wurde ebenfalls ein Projektwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt der UNIT Architekten Sempach sieht ebenfalls eine Blockrandbebauung vor. Diese ist allerdings breiter, dafür ist der Autobahn-seitige Fassadenbereich strukturiert. Die verbleibenden Planungswert-Überschreitungen im Umfang von max. 5 dB(A) können gemäss Bericht Lärmschutz mit einer konsequenten Ausrichtung der lärmempfindlichen Räume an der lärmabgewandten Fassade

sowie baulichen Massnahmen (Balkone und Loggien) sowie der Realisierung von Festverglasungen aufgefangen werden.

Insgesamt ist es somit möglich, dass Gebiet Zihlweid mit einer Überbauung zu realisieren, bei dem keine offenbaren Fenster von lärmempfindlichen Räumen durch Planungswert-Überschreitungen betroffen sind. Diese Anforderung ist in den weiteren Planungsprozessen zu verfolgen und in entsprechenden Lärmgutachten nachzuweisen.

Da aufgezeigt werden kann, dass die lärmschutzrechtlichen Anforderungen mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung eingehalten werden kann, ergeben sich aus dem Fachbereich Lärm keine Anträge.

2.9. Weitere Fachbereiche

Die vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen von den Fachbereichen Energie und Strahlen geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung 2019.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse



Karin Schöpfer
Teamleiterin Geschäftsstelle & Empfang
+41 41 228 6050
karin.schoepfer@lu.ch

Archäologie

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 65 95
Telefax 041 210 51 40
sekretariat.archaeologie@lu.ch
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
z.H. Herr Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 16. Oktober 2019

**Vernehmlassung: Stadt Sempach; Gesamtrevision der Ortsplanung 2019;
Stellungnahme Archäologie**

Sehr geehrter Herr Zosso, *lieber Bruno*

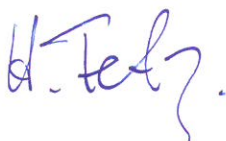
Besten Dank für Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung 2019 in der Stadt Sempach.

Vielen Dank für die Aufnahme des neuen kantonalen Standardartikels die Archäologischen Fundstellen betreffend unter Art. 32 in das Bau- und Zonenreglement der Stadt Sempach sowie die Bezeichnung derselben im Zonenplan mit orientierenden Inhalten.

Seitens der Archäologie bestehen keine Einwände gegenüber der vorgeschlagenen Gesamtrevision der Ortplanung.

Das potentielle Siedlungserweiterungsgebiet "Wygart" sowie die im Zonenplan mit orientierenden Inhalten als Siedlungsgebiet (Bauzone/Reservezone) ausgewiesenen Bereiche (speziell in Seeufernähe) betreffend ist in diesem Zusammenhang festzuhalten, dass die dargestellten Archäologischen Fundstellen jeweils eine scharfe Grenze vorgeben. Archäologische Befunde können im Normalfall nicht parzellengenau vorhergesehen werden. Es ist deshalb zu berücksichtigen, dass jeweils benachbarte Gebiete ebenfalls archäologisches Potential bergen. Es können also auch dort vorgängige archäologische Untersuchungen notwendig werden.

Besten Dank und freundliche Grüsse



Hermann Fetz Dr. phil., MSc.
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Tel. +41 41 228 53 06
Mobil: +41 79 334 47 58
hermann.fetz@lu.ch
www.da.lu.ch

Denkmalpflege

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 53 05
Telefax 041 210 51 40
sekretariat.denkmalpflege@lu.ch
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
z.H. Herr Bruno Zosso
Murbacherstrasse 23
6002 Luzern

Luzern, 23. Januar 2020

**Gemeinde Sempach; Gesamtrevision der Ortsplanung 2019, Vorprüfung;
Stellungnahme Denkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren, *Lieber Bruno*

Aus Sicht der Denkmalpflege sind zu den in der Gesamtrevision vorgesehenen Änderungen naturgemäss einige Punkte anzuführen. Bei zahlreichen Bestandteilen der Revision war die Denkmalpflege einbezogen, nicht aber bei allen relevanten Änderungen. Im Rahmen der Vorprüfung bitten wir somit um Berücksichtigung unserer Bemerkungen und Anträge.

Änderungen im Zonenplan
(gemäss Planungsbericht Kap. 5)

Gebiet Seefeld 5.5.2

Die Stellungnahme der Denkmalpflege ist im Rahmen der Teilrevision vom Sommer 2019 eingeflossen.

Gebiet Stadtweiher 5.5.3

Die Ergebnisse der Testplanung gemäss Masterplan vom 15.1.2019 werden von uns unterstützt. Die Umsetzung hat sich entsprechend vollständig an diese Resultate zu halten.

Gebiet Hildisriderstrasse 5.5.4

Es gelten ebenfalls die Ergebnisse der Testplanung. Die grundsätzliche Mass der Überbaubarkeit ändert sich hier aber nicht.

- Ein Hinweis auf den Umgebungsschutz der Kreuzkapelle ist an geeigneter Stelle anzubringen.

Gebiet Seestrasse 5.5.5

Im Rahmen der Vorabklärung mittels Stellungnahme vom 20.12.2018 wurde festgehalten: Der Bereich zwischen See und ehemaliger Stadtbefestigung gilt grundsätzlich als Freihaltbereich. Es sind hier einzig besondere öffentliche Nutzungen (im öffentlichen Interesse) angesiedelt. Eine Einzonung würde den planerischen Grundsätzen der vergangenen Jahre

widersprechen (letztmals etwa Räumliches Entwicklungskonzept REK 2015). Auch fordert der Perimeter des ISOS für den gesamten Uferbereich vor dem Städtli ein Bauverbot.

Weiter ist andererseits von einer historisch gewachsenen Situation auszugehen. Dies bestätigt das ISOS (Gebiet 0.4). Die Bebauung von Parzelle 507 in bestehendem Umfang kann durchaus Bestand haben. Somit ist die bestehende Situation mit einer Grünzone und geltender Bestandsgarantie für die Bauten richtig und sinnvoll. Eine Änderung ist nicht angezeigt, ein entsprechendes öffentliches Interesse liegt unseres Wissens nicht vor.

Vorliegend ist das Errichten einer «speziellen Mischzone» vorgesehen. Mit einer Überbauungsziffer, die sich nach der Wohnzone richtet und zusätzlich ein Bonus ermöglicht mit Erhöhung der ÜZ um 10%. Dies widerspricht der genannten Ausgangslage in grundsätzlicher Weise.

- Parzelle 507 ist in der Grünzone zu belassen. Allenfalls kann die anzuwendende Bestandsgarantie griffig formuliert werden.

Aufzonungen im Gebiet Mattweid/ Hültscheren 5.7.4

Im Gebiet befinden sich schützenswerte Bauten und Siedlungen. Es ist sicherzustellen, dass diese in ihrer Architektur nicht geschmälert oder räumlich bedrängt werden. Eine durch gehende mögliche Höhe gemäss Wohnzone E mit 16m ist punktuell nicht zielführend. Zwar ist die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht ein geeignetes Instrument, das aber dennoch nicht ausreichend wirkt. In den Randbereichen darf nicht von einem festen Anspruch auf Gebäudehöhen ausgegangen werden.

- Wir beantragen, hier eine differenzierte Lösung zu erarbeiten, die eine Verdichtung ermöglicht ohne Probleme in den Randbereichen zu schaffen.

Umzonungen im Gebiet Meierhof 5.8

Im Sinne einer konsistenten Beurteilungspraxis können wir hier nur auf die vorangehenden Beurteilungen in dieser Sache verweisen. Die Denkmalpflege hat Einzonungen in diesem Gebiet negativ beurteilt. So etwa mit Schreiben vom 18. 10. 2012 an den Stadtrat Sempach oder in der Stellungnahme zur Teilrevision «Zonenplanänderung und Bebauungsplan Meierhof» 23.5.2017.

Verwiesen wurde auf den Wirkungsbereich der Kulturdenkmale und deren Umgebungsschutzes (Meierhof, Sträggelekapelle und dem Gerichtskreuz), die Sichtdistanz zur Altstadt und deren Ortsbild, den Perimeter des ISOS (Kulturland oder Freifläche erhalten).

- Daraus ergibt sich eine Stellungnahme gegen die vorliegende Variante 1, zu Gunsten von Variante 3.

Anpassungen Weilerzone Kirchbühl 5.12

Die Anpassungen gemäss den vorliegenden Planausschnitten sind unklar und in ihrer Intention wohl nicht vereinbar mit unserer Stellungnahme unten betr. Art. 19 Weilerzone Kirchbühl.

- Abgleichen und Bereinigen

Änderungen im BZR

Art. 5 Städtchenzone

Abs. 5 nennt das ISOS als massgebliche Referenz für die Beurteilung. Dies ist sehr zu begrüssen.

Abs. 8, lib. b) Vorschlag hinsichtlich eines korrekten Ablaufs «eine bauhistorische Untersuchung einzureichen»

Art. 19 Weilerzone Kirchbühl

auch Planungsbericht 4.9.

Grundsätzlich sind Weilerzone mit dem Bundesrecht abzugleichen, es handelt sich nicht um beschränkte Bauzonen, Weilerzonen sind Nichtbauzonen.

Neben dem expliziten Verbot von Neubauten sind namentlich Umnutzungen, Erweiterungen, Neben- und Kleinbauten, Abbruch und Wiederaufbau, Erschliessung, Aussenraum- und Umgebungsgestaltung so festzulegen, dass sie zwingend dem Charakter des Weilers entsprechen. Auch die Charakteristik der einzelnen Gebäude ist im Wesentlichen zu erhalten.

Art. 19, Abs. 3

Die Möglichkeit von Umnutzungen und Ersatzbauten kann nicht allein von einer «qualitativ hochwertigen Gestaltung» (Art. 19, Abs. 3) abhängig gemacht werden. Vielmehr haben sie dem baulichen Erhalt des Weilers zu dienen.

Art. 19, Abs. 5 sieht die Verfahren nach Art. 4 für alle Bauvorhaben vor. Dies scheint uns nicht praktikabel. Es kann z.B. eine zwingende Prüfung durch die Denkmalpflege und die entsprechende Fachkommission der Gemeinde verlangt werden.

Art. 31 Kulturdenkmäler

In der Stadt Sempach drängt sich auf, eine konkretere Festlegung des Schutzes der Kulturdenkmäler ins BZR aufzunehmen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund des Ortsbildes von nationaler Bedeutung und der unlängst erfolgten Auszeichnung mit dem Wakker-Preis.

Dafür kann die eigentümerverbindliche Umsetzung des kantonalen Bauinventars ins kommunale BZR gemäss Vorschlag rawi/RD und DA/RD dienen:

Art. xy Kulturdenkmäler

1

Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Kulturdenkmäler orientierend dargestellt.

2.

Kantonal geschützte Kulturdenkmäler unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung sind der Kantonalen Denkmalpflege zur Bewilligung einzureichen.

3

Kommunal geschützte Kulturdenkmäler unterstehen den kommunalen Bestimmungen und werden durch die Aufnahme im Zonenplan eigentümerverbindlich. Es wird zwischen schützenswerten, erhaltenswerten Kulturdenkmälern und Kulturdenkmälern unterschieden, die aufgrund ihrer Wirkung in einer Baugruppe schützenswert sind.

Schützenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Sie sind in ihrer baulichen Struktur, Substanz und Erscheinung zu erhalten und dürfen weder abgebrochen noch durch Veränderungen in ihrer Umgebung beeinträchtigt werden. Bei baulichen Veränderungen ist die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

Erhaltenswerte Kulturdenkmäler sind an Ihrem Standort zu bewahren. Sie können nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt werden und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals nachweislich unverhältnismässig ist. Ein Ersatzbau

muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen, und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen.


Baugruppen sind in Bezug auf die Wirkung des Ensembles und auf den Ortsbild- und Landschaftsschutz den schützenswerten Objekten gleichgestellt. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe ist die Stellungnahme der Kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

4

Der Gemeinderat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes auf Vorschlag von Fachleuten und nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Für Fragen und weitere Auskünfte stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Marcus Casutt, lic. phil.

Gebietsdenkmalpfleger
Telefon 041 228 71 81
marcus.casutt@lu.ch

Luzern, 20. November 2019 ts
Projekt Sempach, Gesamtrevision der Ortsplanung 2019
Register 10-107
Geschäft Stellungnahme

Raum und Wirtschaft (rawi)
Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Gesamtrevision Ortsplanung Sempach

Guten Tag Herr Zosso

Im Schreiben vom 14.10.2019 geben Sie uns die Möglichkeit, zu den Unterlagen der Ortsplanung Sempach Stellung zu nehmen.

Wir haben die Unterlagen studiert und möchten uns über die gute Qualität der Planungsunterlagen bedanken. Sie sind sehr gut strukturiert und beinhalten die notwendigen Inhalte aus Sicht VVL.

Inhaltlich erlauben wir uns folgenden Hinweis: Siedlungsentwicklungen müssen entlang bestehender öV-Achsen wachsen. Nur so hat der öV eine Chance attraktiv für die Bevölkerung und auch für die Finanzierer zu sein. Der Steuerfranken entfaltet sich so am besten. ÖV-Neuerschliessungen aufgrund von «falschen Siedlungsplanungen in Hangquartiere» binden überproportional hohe Mittel und sind häufig nicht attraktiv und effizient. Ebenfalls sind selbstfahrende öV-Fahrzeuge kein Mittel, um «falsche Siedlungsplanungen» zu rechtfertigen oder gar fortzusetzen. Nach wie vor sind Schräglifte die einzige effiziente Form, um Hangerschliessungen mit einem autonomen Betrieb umzusetzen. Dazu muss aber von Seiten Raum- und Ortsplanung entsprechende Korridore freigehalten werden.

Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme.

Freundliche Grüsse



Samuel Urech
Angebotsplanung



Thomas Schemm
Angebotsplanung
Direktwahl +41 41 228 47 24
thomas.schemm@vvl.ch

Andreas Lehmann
Technischer Leiter/ Geschäftsleiter
Hirschmattstrasse 36
6003 Luzern
Tel. 041 342 11 18
andreas.lehmann@luzerner-wanderwege.ch

Kanton Luzern
Raum und Wirtschaft
Herr Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 25. Oktober 2019

Stadt Sempach, Gesamtrevision der Ortsplanung 2019
Stellungnahme Luzerner Wanderwege

Sehr geehrte Damen und Herren,
geschätzter Bruno

Mit Brief vom 14. Oktober 2019 fordern Sie uns auf, zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Sempach Stellung zu nehmen. Diese Gelegenheit nehmen wir gerne wahr und äussern uns wie folgt:

Grundlagen

Der Regierungsrat des Kantons Luzern hat den Wanderwegrichtplan der Regionalplanung Surental, Sempachersee und Michelsamt im Sinne von Art. 4 Abs. 1 des Fuss- und Wanderweggesetzes am 23. Juni 1995 genehmigt. Dieser bildet die Grundlage für die Planung der Wanderwege in den Gemeinden.

Weitere Grundlagen bestehen mit dem Bundesgesetz über Fuss- und Wanderwege (FWG), der Verordnung über Fuss- und Wanderwege (FWV) und dem Weggesetz des Kantons Luzern.

Der überarbeitete Wanderwegrichtplan der Region Sursee - Mittelland ist öffentlich aufgelegt und soll im Dezember 2019 von den Delegierten des Verbandes verabschiedet werden. Es wird davon ausgegangen, dass der neue Wanderwegrichtplan im 2019 genehmigt wird. Mit der Massnahme SE – 2 soll eine direkte Wanderwegverbindung von Sempach Richtung Schlacht realisiert werden. Die Massnahme befindet sich im Bereich der Massnahme Nr. 2 des Verkehrsrichtplans, Kapitel Netzlücken Fussverkehr.

Ausgangslage

Das Fuss- und Wanderwegnetz der Stadt Sempach dient nicht nur den Wandernden, sondern ist für die Erholung, für die Gesundheit wie auch für die sportliche Betätigung der Bevölkerung von Sempach von grosser Bedeutung.

Die Fuss- und Wanderwege führen durch das Siedlungsgebiet von Sempach sowie in die wichtigen Naherholungsgebiete der Region. Die Linienführungen sind im Wanderwegrichtplan der Regionalplanung Surental, Sempachersee und Michelsamt von 1995 festgehalten.

Vorhaben

Im Verkehrsrichtplan sind Massnahmen zugunsten des Fussverkehrs abgebildet. Die Massnahme Nr. 2 soll eine Netzlücke zwischen Honrich und P 550 m auf der Landkarte schliessen.

Beurteilung

Mit dem Schliessen von Netzlücken im Fussverkehr anerkennt die Stadt Sempach den Stellenwert der Fuss- und Wanderwege. Im Zusammenhang mit der Netzlücke Nr. 2 „Honrich entlang Meierhofbach“ ist zu überprüfen, ob die Fusswegverbindung auf der Nordseite des Meierhofbaches, entlang „Mussi“ und zu P 567 m auf der Landkarte realisiert werden kann. Diese Verbindung würde die Massnahme SE – 2 aus dem neuen Wanderwegrichtplan ergänzen und eine markante Verbesserung der Wanderwegverbindung und des Fusswegnetzes der Stadt Sempach bewirken.

Antrag

1. Im Zusammenhang mit der Massnahme Nr. 2 Netzlücken Fussverkehr ist zu überprüfen, ob die Fusswegverbindung auf der Nordseite des Meierhofbaches, entlang „Mussi“ und zu P 567 m auf der Landkarte realisiert werden kann.

Bei den weiteren Planungsschritten sind folgende Punkte zu beachten:

- Wegstrecken, welche heute eine natürliche Wegoberfläche (Kies) aufweisen, sind als solche zu erhalten oder gemäss Rücksprache mit den Luzerner Wanderwegen zu ersetzen.
- Es ist darauf zu achten, dass das Fusswegnetz der Gemeinde auf das Wanderwegnetz abgestimmt wird.

Für die Berücksichtigung unserer Stellungnahme bedanken wir uns.

Freundliche Grüsse

LUZERNER WANDERWEGE

Technischer Leiter



Andreas Lehmann



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

Bundesamt für Strassen ASTRA

CH-4800 Zofingen, ASTRA

KANTON LUZERN
Raum und Wirtschaft (rawi)
Raumentwicklung
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Ihr Zeichen: B. Zosso
Unser Zeichen: S381-1039/Rut
Sachbearbeiter/in: Thomas Rüetschi
Zofingen, 22. Oktober 2019

Nationalstrasse: N02/A2
Gemeinde 6204 Sempach
Parzelle Nr.: diverse
Vernehmlassung Gesamtrevision der Ortplanung 2019
Bauherrschaft: Stadtrat Sempach, Stadtstrasse 8, 6204 Sempach

Stellungnahme des ASTRA gemäss Art. 24 NSG

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit E-Mail vom 9. Oktober 2019 (Eingang ASTRA) haben Sie uns die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2019 Sempach mit Frist 4. November 2019 zur Vernehmlassung zugestellt. Zu den eingereichten Unterlagen nehmen wir gemäss Artikel 24 NSG wie folgt Stellung:

1. Rechtliches

Die vorliegende Stellungnahme stützt sich auf die einschlägigen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen (NSG, SR 725.11) vom 8. März 1960 sowie der Nationalstrassenverordnung (NSV, SR 725.111) vom 7. November 2007.

Bundesamt für Strassen ASTRA
Thomas Rüetschi
Brühlstrasse 3, 4800 Zofingen
Tel. +41 58 482 75 08, Fax +41 58 482 75 90
thomas.rueetschi@astra.admin.ch
www.astra.admin.ch

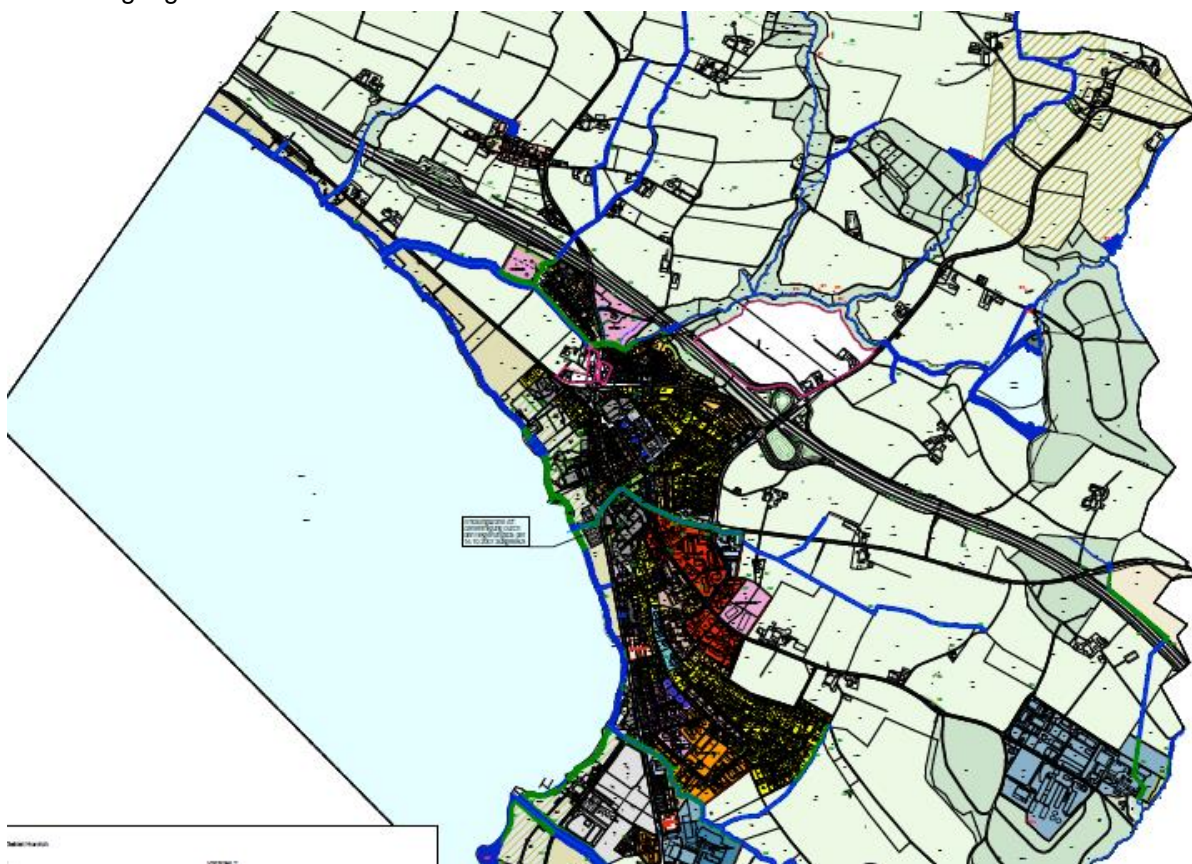
2. Planungsgegenstand

Ausgangslage

Die heutige gültige Ortsplanung Sempach aus dem Jahr 2007 entspricht nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Anforderungen und muss gesamthaft überarbeitet werden. Die wichtigsten Instrumente der Ortsplanung sind der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement, welche für die Grundeigentümer und die Bevölkerung verbindlich sind. Mit der Revision der Ortsplanung Sempach werden u.a. die Gewässerraumzonen im gesamten Gemeindegebiet ausgeschieden.

3. Betroffene Grundstücke

Die Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch das Bundesamt für Strassen ASTRA, ist Eigentümerin des Nationalstrassennetzes. Die Parzellen 1007 & 1306 GB Sempach der Nationalstrasse N02/A2 verlaufen vollumfänglich durch das Hoheitsgebiet der Stadt Sempach. Somit ist die Schweizerische Eidgenossenschaft vertreten durch das ASTRA von der Ortsplanungsrevision betroffen und zur Mitwirkung legitimiert.



Ausschnitt Zonenplan 1:500

4. Anträge ASTRA zum Zonenplan 1: 5000

Antrag ASTRA 1:

Das ASTRA beantragt, dass das Nationalstrassengrundstück 1007 GB Sempach der N02/A2 vollständig von der Ortsplanungsrevision ausgenommen wird. Die ausgeschiedene Grünfläche resp. Hecke, Feld- und Ufergehölz – Autobahnböschung (Hecke, Baumhecke) sind aufzuheben respektive der Verkehrsfläche zuzuordnen.

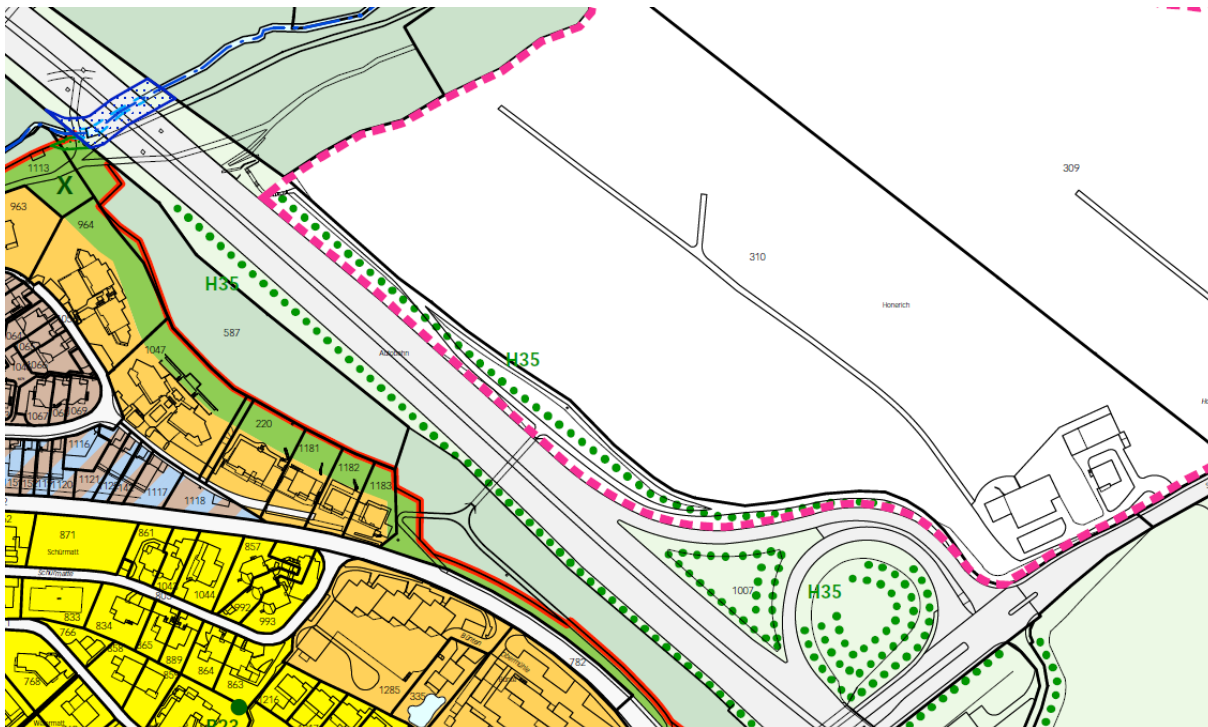
Begründung:

Das Areal der Nationalstrasse dient ausschliesslich dem Strassenbetrieb und der Funktion der Nationalstrasse. Betriebsnotwendige Anlagen sowie sämtliche baulichen Massnahmen unterstehen gemäss Art. 8 des Bundesgesetzes über Nationalstrassen (NSG; SR 725.11) dem Bundesrecht. Die Nationalstrassengrundstücke sind im Übrigen im Grundbuch auch als solche angemerk.

Die Pflegemassnahmen und Unterhaltsarbeiten entlang der Nationalstrasse sowie im Unterhaltsperimeter erfolgen ausschliesslich nach der Pflegerichtlinie der Gebietseinheit GE X, zentras, 6020 Emmenbrücke.

Antrag ASTRA 2

Das ASTRA beantragt, dass das ganze Nationalstrassengrundstück 1007 GB Sempach von einer möglichen Reservezone «Gebiet Honrich» ausgenommen wird. Die ausgeschiedene Fläche ist analog des Antrags 1 aufzuheben respektive der Verkehrsfläche zuzuordnen.



Ausschnitt Zonenplan 1:500 – Gebiet Honrich

Begründung:

Auch hier dient das Areal der Nationalstrasse ausschliesslich dem Strassenbetrieb und der Funktion der Nationalstrasse. Betriebsnotwendige Anlagen sowie sämtliche baulichen Massnahmen unterstehen gemäss Art. 8 des Bundesgesetzes über Nationalstrassen (NSG; SR 725.11) dem Bundesrecht. Die Nationalstrassengrundstücke sind im Übrigen im Grundbuch auch als solche angemerkt.

5. Bericht Lärmschutz vom 20. August 2019

Das ASTRA nimmt den Inhalt des Berichts Lärmschutz vom 20. August 2019 zur Kenntnis. Für die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften ist die zuständige Bewilligungsbehörde zuständig. Wir möchten aber ausdrücklich darauf hinweisen, dass eine Einzonung für eine lärmempfindliche Nutzung mit den vorliegenden Belastungen grundsätzlich nicht möglich ist. Das ASTRA kann einer Einzonung nur zustimmen, falls bereits im Baureglement verbindliche Auflagen zur Einhaltung der Planungswerte festgelegt werden und im Grundbuch ein entsprechendes Immissionsrecht zugunsten der Eidgenossenschaft vermerkt wird. Damit können spätere Rechtsverfahren vermieden werden und es ist allgemeinverbindlich festgelegt, dass das ASTRA nicht später einmal zu zusätzlichen Lärmschutzmassnahmen oder Entschädigungszahlungen infolge übermässigen Lärmimmissionen verpflichtet werden kann.

6. Risikobericht nach Störfallverordnung vom 19. März 2019

Da das Vorhaben teilweise in den Konsultationsbereich gemäss Störfallverordnung StfV der Nationalstrasse N02/A02 fällt, erfolgte eine Abschätzung der infolge Ortsplanrevision veränderten Personenrisiken. Die Ergebnisse wurden der Vollzugsstelle StfV des ASTRA zur Beurteilung vorgelegt. Nach Prüfung der Unterlagen nimmt diese wie folgt Stellung:

Das gewählte methodische Vorgehen zur Berechnung der Personenrisiken ist korrekt und berücksichtigt die wesentlichen Parameter bezüglich Verkehrsweg und Umgebung. Zur Absicherung der Ergebnisse erfolgte eine Sensitivitätsbetrachtung. Das Vorhaben beeinflusst die bestehende Risikosituation in einer kaum messbaren Grössenordnung. Nach der Realisierung des Vorhabens ist weiterhin mit Personenrisiken im untersten Bereich des zur Klassierung verwendeten w/A-Diagramms zu rechnen. Eine Notwendigkeit für im Vorhaben zu berücksichtigende Sicherheitsmassnahmen ist nicht erkennbar. Somit ergeben sich aus Sicht StfV keine Einwände gegen das Vorhaben,

7. Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraumzonen Nord und Süd 1:2500

7.1. Gesetzliche Grundlagen:

Gewässerraumzonen müssen gestützt auf die Gewässerschutzgesetzgebung (GSchV, SR 814.201, siehe Art. 41a ff. GSchV) im Zonenplan ausgeschieden werden. Mit den Gewässerraumzonen wird der Raumbedarf der Gewässer zum Schutz vor Hochwasser und zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers festgelegt. Die Gewässerraumzonen werden grundsätzlich nach dem Ausführungsmodell des Bundes festgelegt.

7.2. Gewässerraumausscheidung im gesamten Unterhaltssperimeter der Nationalstrasse

Nach Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) legen die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Gewässerraum fest. In der Stadt Sempach ist auch das ASTRA einzubeziehen, welches als Betreiber der Nationalstrasse N02/A2 einspracheberechtigt ist. Ein genereller Verzicht auf die Ausscheidung des Gewässerraums ist aus Sicht BAFU nicht mit dem revidierten GSchG in Einklang.

Im Zuge von bereits geführten Diskussionen mit kantonalen Stellen und dem Bundesamt für Umwelt hat sich gezeigt, dass durch eine Gewässerraumausscheidung mit keiner Benachteiligung im gesamten Unterhaltssperimeter und im Ausbau von bestehenden Nationalstrassen zu rechnen ist.

8. Bemerkungen:

Der Gewässerraum ist im Bereich der Nationalstrasse N02/A2 mit Nationalstrassenbaulinien überlagert. Im Falle eines allfälligen Ausbaus der Nationalstrasse sind die Bedürfnisse und Interessen der Nationalstrasse und des Gewässerschutzes im konkreten Fall abzuwägen. Der überlagerte Gewässerraum verhindert den Unterhalt, Bau und Ausbau der Nationalstrasse nicht kategorisch. Auch Anlagen wie Kiessammler, Entwässerungsleitungen etc. sind Bestandteile der Nationalstrasse, auch wenn sie sich ausserhalb der Nationalstrassenbaulinien befinden und können nach der entsprechenden Interessenabwägung weiterhin unterhalten, erneuert oder sogar ausgebaut werden.

Die Anforderungen/Zielsetzungen an den Gewässerraum nach Art. 36a GSchG lassen sich mit den Nationalstrasseninfrastrukturbauten nicht immer vollumfänglich umsetzen. Das Gewässerschutz-Interesse ist gegenüber dem Interesse der Nationalstrasse im konkreten Einzelfall abzuwägen.

Hinweis:

Gemäss Wasserbaugesetz des Kantons Luzern übernimmt das ASTRA als Anstösser/Grundeigentümer die Ufer- und Gehölzpflege in ihrem Zuständigkeitsbereich.

Um einen Durch- und Abfluss der Gewässer sicherzustellen und Verklausungen zu vermeiden, sind die Bachufer und -böschungen durch die Stadt Sempach oder durch den jeweiligen Grundstückseigentümer, instand zu halten (Grünpflege, Zurückschneiden von Bestockungen).

Zu den weiteren raumplanerischen Anliegen hat das ASTRA keine Anmerkungen. Wir bitten Sie um Aufnahme unserer Anträge in die weiteren Planungsphasen und hoffen, mit unserer Stellungnahme zur abgestimmten Ortsplanungsrevision Sempach beizutragen.

Bei allfälligen Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

S381-1039

Freundliche Grüsse

**Abteilung Strasseninfrastruktur Ost
Filiale Zofingen**



Irene Bernhard
Support

Beilage:

Aktennotiz Ausscheidung von Gewässerräumen nach Art. 36a GSchG und Konflikte mit Infrastrukturen des Bundes vom 14. Oktober 2015

Kopie an:

Kor, Gla, Abf, Gal, Sal, Vov, Bup, Bap
zentras.baupolizei@lu.ch



Aktennotiz

Ausscheidung von Gewässerräumen nach Art. 36a GSchG und Konflikte mit Infrastrukturen des Bundes

Datum: 14. Okt. 2015
Für: F. Schwarz, Vizedirektorin, BAFU
Kopie an: St. Müller, Leiter Abt. Wasser

Referenz/Aktenzeichen: O423-1159

Ausscheidung von Gewässerräumen nach Art. 36a GSchG und Konflikte mit Infrastrukturen des Bundes

1. Ausgangslage

Seit 1.1.2011 ist Art. 36a GSchG in Kraft, wonach die Kantone gehalten sind, nach Anhörung der betroffenen Kreise einen Gewässerraum auszuschneiden. Dieser Gewässerraum soll die natürliche Funktion des Gewässers sowie den Schutz vor Hochwasser gewährleisten. In der Folge wurde in Art. 41a ff GSchV präzisiert, wie bei dieser Ausscheidung vorzugehen ist.

Gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV sind rechtmässig erstellte und genutzte Anlagen im Gewässerraum in ihrem Bestand geschützt. Die Bestimmungen traten am 1. Juni 2011 in Kraft. Die Kantone haben den Gewässerraum bis 2018 zu bezeichnen. Dabei fallen zahlreiche bestehende und geplante Bundesinfrastrukturen in den Gewässerbereich.

2. Fragestellungen

Anhörung der Betroffenen bei der Gewässerräumauscheidung

Das GSchG verlangt die Anhörung Betroffener bei der Ausscheidung des Gewässerraumes (Art. 36a GSchG). Verbindlich werden die strategischen Planungen erst durch die Berücksichtigung bei der Richt- und Nutzungsplanung (Art. 38a Abs. 2 GSchG). Diese raumplanerischen Instrumente verfügen über Mitsprache- und Einspracheverfahren.

Hugo Aschwanden
BAFU, Abteilung Wasser, 3003 Bern
Tel. +41 58 46 476 70, Fax +41 58 46 303 71
Hugo.Aschwanden@bafu.admin.ch
<http://www.bafu.admin.ch>

Berücksichtigung von Sachplänen

Art. 46 GSchV „Koordination“ verpflichtet die Kantone, die Massnahmen nach dieser Verordnung (also auch Planungen) aufeinander und mit Massnahmen aus anderen Bereichen abzustimmen.

Bestandesgarantie – Erneuerung von Anlagen

Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Auch der notwendige Unterhalt solcher Anlagen ist erlaubt. Diese Bestandesgarantie nach GSchG erstreckt sich auf alle nötigen Massnahmen zum Erhalt der Funktionsfähigkeit einer Anlage.

Was Erneuerungen und Erweiterungen anbelangt gilt: Bei den baulichen Veränderungen ist der Einzelfall zu prüfen. Für Anlagen ausserhalb der Bauzonen regeln das Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) und die Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1) die Zulässigkeit von Erstellung, Ersatz, Erneuerungen, Änderungen, Erweiterungen und Zweckänderungen. Solche bewilligungspflichtigen Anpassungen sind sowohl bei zonenkonformen als auch bei nicht zonenkonformen Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn ihnen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (sog. raumplanerische Interessenabwägung). Im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung können im Zusammenhang mit bestehenden Anlagen im Gewässerraum insbesondere folgende Interessen einem Änderungsvorhaben entgegenstehen: Schutz vor Hochwasser, Schutz der natürlichen Gewässerfunktionen (z.B. Revitalisierungsinteressen) oder Gewässernutzungen. Interessen, die für ein Erneuerungs-, Änderungs- oder Erweiterungsvorhaben sprechen können, sind ebenfalls in Betracht zu ziehen.“

Bei Erneuerungen oder Ausweitungen von Anlagen gibt es somit eine Interessenabwägung, welche zum Resultat haben kann, dass das Interesse am Schutz der natürlichen Funktionen höher zu gewichten ist, als dasjenige an der Erneuerung der Anlage. Ist der Bund für die Infrastrukturen zuständig, hat er in diesem Rahmen die Interessenabwägung vorzunehmen.

Einsatz von Pflanzenschutzmitteln (PSM) zum Unterhalt einer Anlage

Spezifisch zum Einsatz von PSM hat das BAFU im Rahmen der Aktualisierung der Richtlinie „Chemische Vegetationskontrolle auf und an Gleisanlagen“ festgehalten: Verboten ist die Anwendung von PSM in oberirdischen Gewässern und in einem Streifen von drei Metern Breite entlang von oberirdischen Gewässern und über Gewässern (Brücke) (Anh. 2.5, Ziff. 1.1 Bst. e ChemRRV) sowie im Gewässerraum, wobei Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen ausserhalb eines drei Meter breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig sind, sofern diese nicht mit einem angemessenen Aufwand mechanisch bekämpft werden können¹ (Art. 41c Abs. 3 GSchV).

Erstellt: 21.8.2015 /AH, LS

¹ Der grundsätzliche Bestandsschutz für rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss genutzte Anlagen im Gewässerraum (Art. 41c Abs. 2 GSchV) erlaubt die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln nur, soweit dies für die bestimmungsgemässe Nutzung der Anlage zwingend notwendig ist.