



ZWEITE ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Stadt Sempach

Revision der Ortsplanung

Botschaft zur zweiten
öffentlichen Auflage vom
26. August bis 24. September
2021

Gegenstand des Auflagverfahrens:

- Änderungen im Zonenplan Siedlung und im Zonenplan Landschaft
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)

25. August 2021

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Sempach
Stadtstrasse 8
6204 Sempach

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

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

Inhalt

1.	Ausgangslage	4
2.	Gegenstand des Auflageverfahrens	5
3.	Auflage und Einsprachemöglichkeit	6
4.	Änderungen im Zonenplan Siedlung und im Zonenplan Landschaft	7
4.1	Änderungen im Gebiet Seeland	7
4.2	Änderung im Gebiet Seeallee/Seevogtei	8
4.3	Änderungen im Gebiet Seesatz	9
4.4	Änderung beim Golfplatz	11
4.5	Änderungen bei der Autobahnausfahrt	12
5.	Änderungen im Bau- und Zonenreglement	14
6.	Weiteres Vorgehen	18

1. Ausgangslage

Die heute geltende Bau- und Zonenordnung der Stadt Sempach stammt aus dem Jahr 2007. Das Bundesgesetz schreibt vor, alle 15 Jahre eine Ortsplanungsrevision durchzuführen. Der Kanton Luzern hat sein Planungs- und Baugesetz (PBG) Anfang 2014 angepasst. Als Folge davon müssen alle Gemeinden die Ortsplanung bis Ende 2023 revidiert haben.

Der Stadtrat hat demzufolge in den vergangenen Jahren in einem intensiven Prozess zusammen mit der Ortsplanungskommission und unter Einbezug der Bevölkerung und Betroffenen die Grundlagen für ein attraktives und lebenswertes Sempach auch für künftige Generationen erarbeitet. Die Instrumente der Ortsplanung lagen vom 16. November bis 15. Dezember 2020 im Rahmen einer öffentlichen Auflage zur Einsichtnahme auf.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen insgesamt 22 Einsprachen gegen Teile der Gesamtrevision der Ortsplanung Sempach ein. Der Stadtrat hat mit allen Einsprechenden Einigungsverhandlungen durchgeführt.

Einige Einsprachen wurden daraufhin zurückgezogen, bei einigen Einsprachen konnte eine gütliche Einigung erzielt werden und ein paar Einsprachen sind unerledigt und werden vom Stadtrat zur Abweisung beantragt werden. Wo eine gütliche Einigung mit den Einsprechenden zustande kam, musste in der Regel der Zonenplan (Siedlung/Landschaft) und/oder das Bau- und Zonenreglement angepasst werden. Dabei wurden aus Sicht des Stadtrats zweckmässige und berechnigte Anliegen, welche die Ziele der Ortsplanungsrevision nicht infrage stellen, berücksichtigt. Einige weitere Anpassungen an den Planungsinstrumenten möchte der Stadtrat von sich aus vornehmen, um auf neue Erkenntnisse zu reagieren.

2. Gegenstand des Auflageverfahrens

Gemäss § 62 PBG ist das Auflageverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen, wenn aufgrund der Einspracheverhandlungen wesentliche Änderungen erfolgten.

Auflagedokumente

Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit sind:

- Änderungen im Zonenplan Siedlung und im Zonenplan Landschaft gegenüber der ersten öffentlichen Auflage
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der ersten öffentlichen Auflage

Alle übrigen Planinhalte im Zonenplan Siedlung, im Zonenplan Landschaft und im BZR bleiben gegenüber der ersten öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.

Weitere orientierende Unterlagen

Die vorab aufgeführten Auflagedokumente sowie die nachfolgenden Unterlagen können im Stadthaus und unter www.ortsplanungsempach.ch eingesehen werden:

- Botschaft zur zweiten öffentlichen Auflage vom 26.08.-24.09.2021
- nachgeführter Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- nachgeführter Bericht zur Entwicklung im Gebiet Seeland
- Dossier zur ersten öffentlichen Auflage vom 16.11.-15.12.2021
- geltende Ortsplanung (Zonenplan, BZR).

3. Auflage und Einsprachemöglichkeit

Öffentliche Auflage

Die zweite öffentliche Auflage erfolgt vom 26. August bis 24. September 2021.

Auflageort

Die Unterlagen können im Stadthaus Sempach, Stadtstrasse 8, 6204 Sempach oder unter www.ortsplanungsempach.ch eingesehen werden.

Fragestellungen

Einspracheberechtigte können zwischen dem 26. August und 10. September 2021 Fragen per E-Mail an «ortsplanung@sempach.ch» stellen. Kernteamvertreter werden versuchen, zeitnah die spezifischen Fragestellungen zu beantworten.

Einsprachebefugnis

Gegen die Änderungen im Zonenplan Siedlung und im Zonenplan Landschaft sowie die Änderungen im Bau- und Zonenreglement gegenüber der ersten öffentlichen Auflage können gemäss § 207 PBG während der Auflagefrist insbesondere Einsprache erheben:

- Personen, die an der Abweisung eines Gesuches oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben,
- die nach dem Bundesrecht im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen sowie ihre im Kanton Luzern tätigen Sektionen in den dort vorgesehenen Fällen,
- andere Organisationen im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes, die sich statutengemäss seit fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmen, im Rahmen ihres statuarischen Zwecks, soweit die Interessen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes berührt werden.

(im Weiteren siehe § 207 PBG).

Rechtliche Wirkung / Planungszone

Gemäss § 85 PBG gelten der revidierte Zonenplan und das revidierte Bau- und Zonenreglement vom Tag der öffentlichen Auflage an als Planungszone. Bis zur Rechtskraft der revidierten Ortsplanung gelten die neuen und die alten Zonenvorschriften. Die jeweils strengere Vorschrift geht vor.

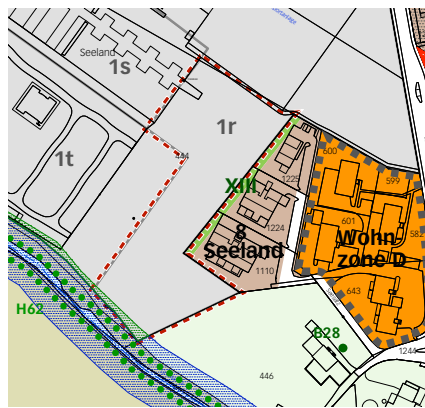
Eingabefrist für Einsprachen

Allfällige Einsprachen sind während der Auflagefrist schriftlich an den Stadtrat Sempach, «Ortsplanungsrevision», Stadtstrasse 8, 6204 Sempach zu richten. Eine Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.

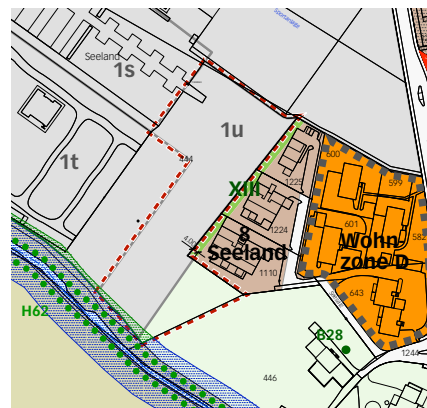
4. Änderungen im Zonenplan Siedlung und im Zonenplan Landschaft

Nachfolgend werden die Änderungen im Zonenplan Siedlung bzw. Landschaft gegenüber der ersten öffentlichen Auflage gebietsweise erläutert. **Einsprachen können nur zu diesen Änderungen gemacht werden.**

4.1 Änderungen im Gebiet Seeland



Zonenplan Siedlung, Stand 1. Auflage

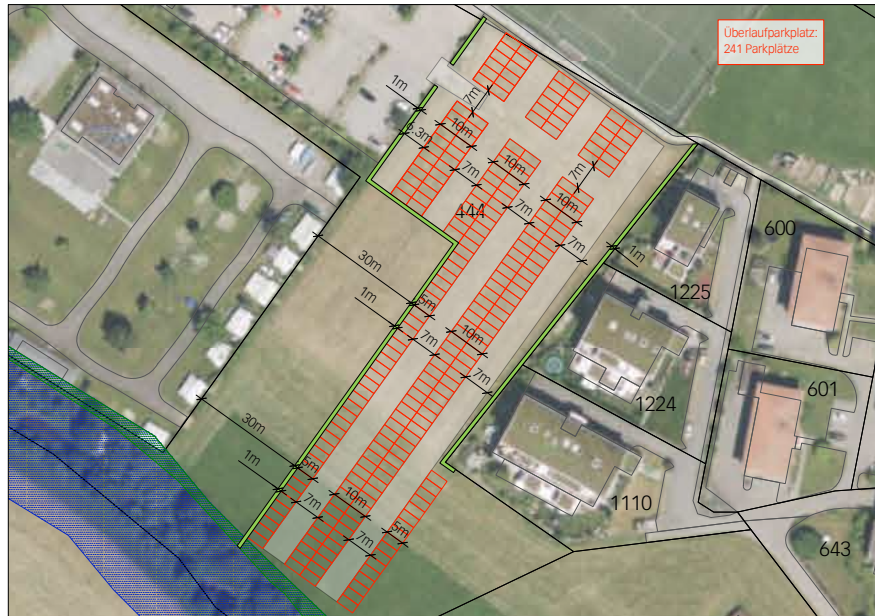


Zonenplan Siedlung, Stand 2. Auflage

Änderungen und Begründung

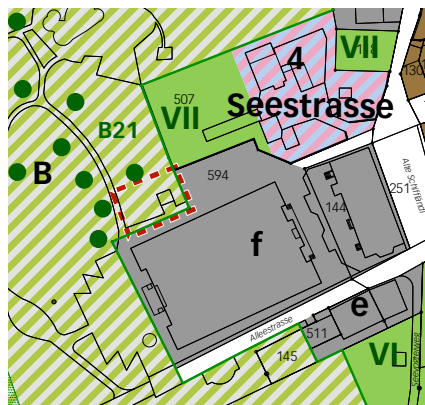
Mit der Erweiterung des Campingplatzes (Gebiet 1t in Abbildungen oben) um 30 m in Richtung Seesatz reduziert sich die Fläche des heutigen Überlaufparkplatzes auf der Wiese hinter dem Campingplatz und dem ordentlichen Parkplatz. Um die Nutzung der Fläche des Überlaufparkplatzes künftig klar zu regeln und eine geordnete Parkierung sicherzustellen, wurde ein Parkierungskonzept erarbeitet, welches auf der verbleibenden Fläche die Anordnung von rund 240 Parkplätzen vorsieht (siehe Abbildung nachfolgend). Aufbauend darauf wurde die entsprechende Fläche innerhalb der Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Zonenplan einem eigenen Teilgebiet «1u» (siehe Abbildung oben rechts) mit spezifischen Bestimmungen in Anhang 6 BZR (siehe Ziff. 5) zugewiesen.

Wie aus dem Parkierungskonzept hervorgeht, ist die südöstlich davon gelegene, dreieckige Teilfläche des Grundstücks Nr. 444 kaum für eine geordnete Parkierung geeignet. Dies ist insbesondere auf deren Form sowie die erschwerte Zu- und Wegfahrt zurückzuführen. Aus diesem Grund soll die entsprechende Fläche ausgezont werden und grundsätzlich nicht mehr für die Parkierung zur Verfügung stehen. Diese Fläche wird im Zonenplan daher der Landwirtschaftszone zugewiesen (siehe Abbildung oben rechts). In Ausnahmefällen, beispielsweise bei Grossanlässen, soll das Parkieren jedoch nach wie vor gestattet sein (ca. 5 Mal im Jahr). Dazu ist die Einweisung der Fahrzeuge durch Personal zu gewährleisten.

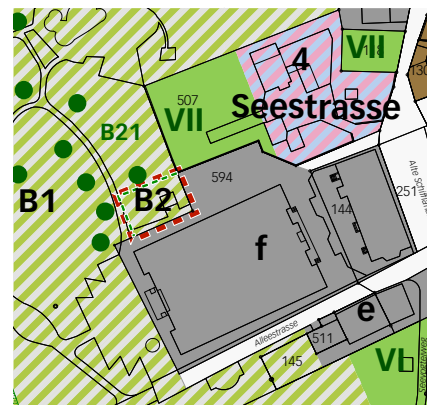


Skizze Parkierungskonzept Überlaufparkplatz Seeland

4.2 Änderung im Gebiet Seesallee/Seevogtei



Zonenplan Siedlung, Stand 1. Auflage



Zonenplan Siedlung, Stand 2. Auflage

Änderung und Begründung

Die Erholungszone B (Seesallee, Seevogtei) wird in zwei Zonen differenziert, die Erholungszone B1 (bisherige Erholungszone B) sowie die Erholungszone B2 nördlich der Festhalle. Auf der neu als Erholungszone B2 bezeichneten Fläche ist die Erstellung eines Pavillons resp. einer Kleinbaute mit einer öffentlichen WC-Anlage und Container-Abstellplätzen, eines zusätzlichen, fest installierten öffentlichen Containers mit Holzverschalung und eines fest installierten öffentlichen Grills geplant. Mit der Zonenplan- und BZR-Änderung (siehe Ziff. 5) wird die Realisierung dieses Vorhabens ermöglicht.

4.3 Änderungen im Gebiet Seesatz

4.3.1 Umzonung an der Luzernerstrasse



Zonenplan Siedlung, Stand 1. Auflage



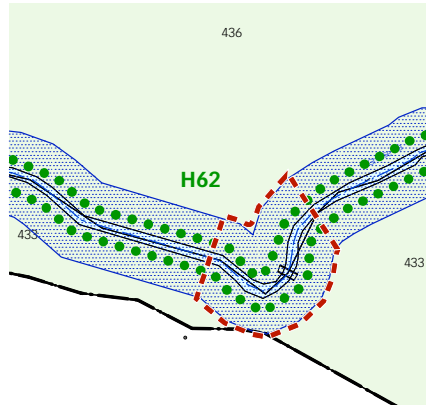
Zonenplan Siedlung, Stand 2. Auflage

Änderung und Begründung

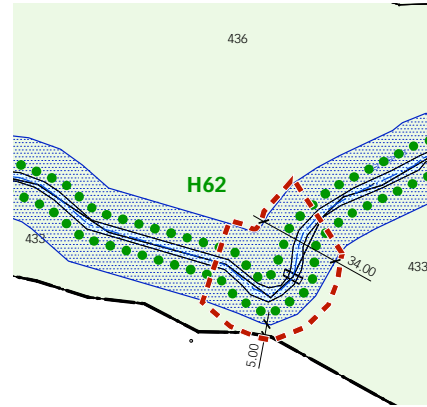
Die Grundstücke Nrn. 546, 545, 575, 1221, 437 und 1076 sind im bestehenden Zonenplan der zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone zugewiesen. Da es sich ausschliesslich um bestehende bzw. geplante Wohnhäuser handelt, sollten die Grundstücke im Rahmen der Gesamtrevision in die Wohnzone B umgezont werden (siehe Abbildung oben links).

Auf dem im Osten angrenzenden Grundstück Nr. 436 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Mit der Umzonung in eine Wohnzone hätten sich der einzuhaltende Mindestabstand von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen erhöht: gegenüber Wohnzonen muss der gemäss «FAT-Bericht 476: Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen» berechnete Mindestabstand zu 100% eingehalten werden, gegenüber gemischten Zonen lediglich zu 70%. Gegenüber der bisherigen Zone mit gemischter Nutzung (2-geschossige Wohn- und Arbeitszone) ist der Mindestabstand eingehalten. Da die landwirtschaftlichen Anlagen relativ nahe an der Bauzone zu liegen kommen, würde die Umzonung dazu führen, dass der erforderliche Mindestabstand nicht mehr eingehalten wäre. Aus diesem Grund wird auf die Umzonung der betreffenden Grundstücke in eine Wohnzone verzichtet. Stattdessen werden diese der Mischzone A zugewiesen (siehe Abbildung oben rechts).

4.3.2 Gewässerraum Grosse Aa



Zonenplan Landschaft, Stand 1. Auflage



Zonenplan Landschaft, Stand 2. Auflage mit Vermassungen

Änderung und Begründung

Die Grundstücke Nr. 436 (nördlich der Grosse Aa) und Nr. 433 (südlich der Grosse Aa) gehören demselben Grundeigentümer. Aufgrund der kantonalen Vorgaben beträgt der Gewässerraum an der Grosse Aa 34 m. Beim Grundstück südlich der Grosse Aa führt dies dazu, dass dieses nicht mehr zusammenhängend bewirtschaftet werden kann, da der Gewässerraum dieses an der «Engstelle» bei der Gemeindegrenze quasi in zwei Teile unterteilt (Überfahrt vom einen Grundstücksteil auf den anderen wäre nur über den Gewässerraum möglich, siehe Abbildung oben links). Um die Bewirtschaftung zu erleichtern resp. eine zusammenhängende, nicht vom Gewässerraum überlagerte Fläche zu schaffen, wird der Gewässerraum im Bereich der «Engstelle» etwas nach Norden geschoben, d.h. er wird in diesem Bereich asymmetrisch festgelegt (siehe Abbildung oben rechts). Südlich der Grosse Aa resultiert daraus ein an der engsten Stelle 5.0 m breiter Korridor ohne Gewässerraum. Die Gesamtbreite des Gewässerraums beträgt weiterhin 34 m.

4.4 Änderung beim Golfplatz



Zonenplan Siedlung, Stand 1. Auflage



Zonenplan Siedlung, Stand 2. Auflage

Änderung und Begründung

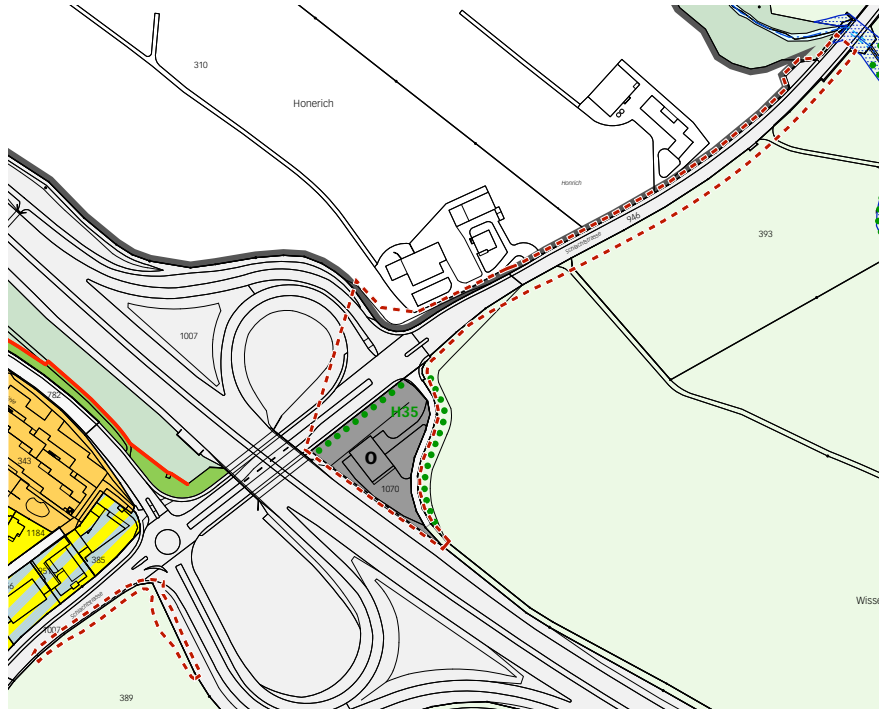
Die bestehenden Hecken H2 und H4 sollten neu in den Zonenplan und in Anhang 9 BZR aufgenommen werden (siehe Abbildung oben links).

Die beiden Hecken wurden durch die Golfplatzbetreiberin neu angelegt und bilden eine technische Einheit mit den einzelnen Spielbahnen. Sie wurden so angelegt, dass sie die nötigen Blickkontakte zwischen den Spielern auf benachbarten Spielbahnen ermöglichen und Schutz vor querschlagenden Bällen gewährleisten; die Hecken sind sicherheitsrelevant. Würden Spielbahnen angepasst und Abschlagspositionen verändert, könnte dies dazu führen, dass auch die Hecken verändert werden müssten.

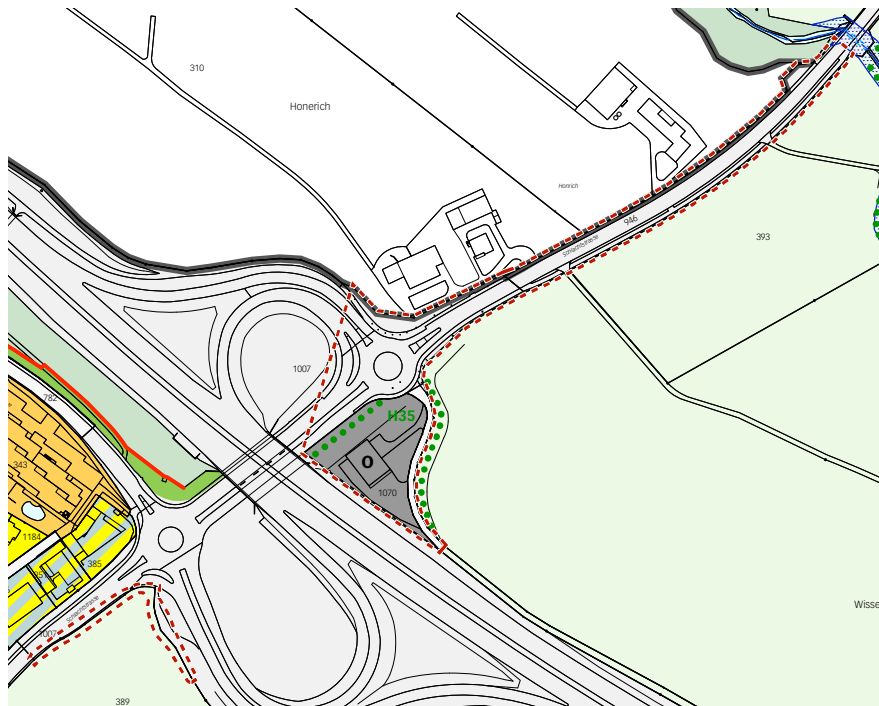
Grundlage der Anlage der Hecken ist der bestehende gemeindeübergreifende Gestaltungsplan «Golf Sempachersee AG» vom 10. November 1994. Im Gestaltungsplan werden die Hecken als «Hecken (Hecken geplant, inkl. 5 m Krautsaum)» (H2) bzw. als «Feldgehölze geplant» (H4) bezeichnet. Gemäss Artikel 12 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan gelten für Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen die kantonalen Schutzbestimmungen. Gemäss § 3 der kantonalen Heckenschutzverordnung sind Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen per se geschützt – unabhängig von einem Zonenplan- oder Gestaltungsplaneintrag – und ihre Beseitigung ist untersagt.

Aufgrund der Tatsache, dass die Hecken per Gesetz geschützt sind und zusätzlich im Gestaltungsplan gesichert sind, soll auf den Eintrag im Zonenplan verzichtet werden (siehe Abbildung oben rechts). Die Golfplatzbetreiberin hätte damit die Möglichkeit, die Hecken im Bedarfsfall ausnahmsweise verschieben zu können, ohne Zonenplan und BZR anpassen zu müssen. Voraussetzung für eine Verschiebung der Hecken wäre jedoch zum einen eine Ausnahmegewilligung gemäss § 4 Heckenverordnung. Zum anderen müsste dafür der bestehende Gestaltungsplan angepasst werden, da darin die Lage der Hecken verbindlich festgelegt ist.

4.5 Änderungen bei der Autobahnausfahrt



Zonenplan Siedlung, Stand 1. Auflage



Zonenplan Siedlung, Stand 2. Auflage

Änderungen und Begründung

Zwischen Grundstück Nr. 1070 und angrenzender Landwirtschaftszone wird eine Verkehrszone zur Erschliessung der öffentlichen Zone «o» festgelegt (siehe Abbildung auf vorheriger Seite oben, weiss dargestellt). Diese Verkehrszone war in der separat zur Mitwirkung/kantonalen Vorprüfung gelangenden Teiländerung des Zonenplans «Autobahnausfahrt» (Mitwirkung 02.07.-31.08.2020, Vorprüfungsbericht vom 12.10.2020) bereits enthalten. Bei der anschliessenden Integration der Teilrevision in die Ortsplanungsrevision wurde die Verkehrszone versehentlich nicht in den neuen Gesamtzonenplan übernommen. Dies wird mit der vorliegenden Änderung korrigiert.

Im Übrigen werden die Zonengrenzen an die geplanten neuen Grundstücksgrenzen bei der Autobahnausfahrt (südlich der Autobahn bei Grundstück Nr. 389 und nördlich beim neuen Kreisell) sowie die neue Situation bei der Schlachstrasse auf Grundstück Nr. 946 angepasst.

5. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Nachfolgend werden die Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der ersten öffentlichen Auflage erläutert. **Einsprachen können nur zu diesen Änderungen gemacht werden.**

Artikel	Änderung in	Begründung
Art. 7 Wohnzonen Erhaltung und Erneuerung / Mischzonen Erhaltung und Erneuerung	Titel	redaktionelle Änderung
	Absatz 1	redaktionelle Änderung
	Absatz 3	Die beispielhafte Aufzählung, was in diesen Zonen als bauliche Erweiterung bewilligt werden kann, wird präzisiert. Mit der Änderung wird klargestellt, dass auch Erweiterungen mit Hauptnutzflächen möglich sind (keine Einschränkung auf Nebennutzflächen bzw. Wintergärten oder Windfänge) und dass die Erweiterungen in der Höhe nicht begrenzt sind (d.h. die in Absatz 4 definierte Erweiterungsfläche kann über alle Geschosse resp. über die gesamte zulässige Bauhöhe beansprucht werden).
	Absatz 4	Die Mindestfläche für bauliche Erweiterungen nach Absatz 3 wird von 20 m ² auf 25 m ² erhöht, um in diesen Zonen auch auf allen kleineren Grundstücken (resp. Grundstücke mit einer Fläche von 416 m ² und kleiner) eine massvolle bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen.
	Absatz 6	Mit dem neuen Absatz 6 sollen auch weitergehende bauliche Erweiterungen bis hin zu einer neuen Quartierstruktur ermöglicht werden. Voraussetzung dafür ist jedoch ein Gestaltungs- oder Bebauungsplan, der durch die Grundeigentümer innerhalb der entsprechenden Zone gemeinsam zu erarbeiten ist.
	Absatz 7	Analog den normalen Wohnzonen (Art. 6) gibt es auch bei den Wohnzonen Erhaltung und Erneuerung lärmvorbelastete Gebiete entlang von stark befahrenen Strassen (z.B. Neumühle), welche im Zonenplan von der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II in III aufgestuft sind. Mit der Präzisierung in Absatz 7 wird auf die Aufstufungen im Zonenplan hingewiesen; materiell ändert sich nichts.
	Art. 9 Spezielle Wohnzonen / Spezielle Mischzonen	Titel
Absatz 1 und 2		redaktionelle Änderung
Absatz 2		In der Regel setzt das Bauen in speziellen Wohn- oder Mischzonen einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan voraus. In einzelnen Zonen wurde jedoch auf eine Gestaltungs- bzw. Bebauungsplanpflicht verzichtet, da entweder bereits ein Masterplan vorliegt und die Grundstücke einzeln entwickelt werden können (Luzernerstrasse, Stadtweihergärten) oder da es sich um Einzelparzellen mit klaren Vorgaben im BZR handelt (Hültschern-Hof, Seestrasse), siehe auch Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Ziff. 5.18. Mit den Präzisierungen in Absatz 2 wird im BZR auf diese Ausnahmefälle hingewiesen; materiell ändert sich nichts.
Absatz 5		siehe Begründung zum Art. 7 Abs. 7 vorab

Art. 14 Grünzone Gewässer- raum (überlagert)	Absatz 5	redaktionelle Änderung (Aktualisierung Verweis und dazugehörige Fussnote)
Art. 52 Schlussbestimmung	Absatz 3, bisheriger Bst. h	Auf die Aufhebung des Gestaltungsplans «Hubelstrasse» vom 12.05.2011 wird verzichtet. Der Gestaltungsplan umfasst zwei Grundstücke resp. Baubereiche und ist bislang nur teilweise realisiert (erst einer der zwei Baubereiche ist neu bebaut). Um die Fertigstellung des Gestaltungsplans resp. die Realisierung des zweiten Neubaus zu ermöglichen, wird dieser beibehalten. Somit kann noch bis zum 31.12.2023 eine Baubewilligung für diesen Neubau erteilt werden (auf Grundlage der Übergangsbestimmung § 224 Abs. 2 PBG), ohne dass der Gestaltungsplan an die neuen Begriffe und Masse (Überbauungsziffer, Gesamt-/Fassadenhöhe) angepasst werden muss.
	Absatz 3, bisheriger Bst. j	Redaktionelle Änderung: Der Gestaltungsplan «Hültschern» wird ebenfalls aus der Liste der aufzuhebenden Gestaltungspläne gestrichen. Der Stadtrat hat den Gestaltungsplan bereits mit Entscheid vom 28.05.2020 aufgehoben, wogegen Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben wurde. Das Kantonsgericht hat die Beschwerde mit Urteil vom 19.10.2020 abgewiesen. Zum Start der ersten öffentlichen Auflage am 16. November 2020 war das Urteil noch nicht rechtskräftig, weshalb der Gestaltungsplan in der Liste belassen wurde. Da das Urteil mittlerweile rechtskräftig ist, wird die Liste bereinigt.
Anhang 2 Wohnzonen Erhaltung und Erneuerung / Mischzonen Erhaltung und Erneuerung	Titel	redaktionelle Änderung
	Nummerierung, Differenzierung in Anhang 2a/2b	redaktionelle Änderung
	Gebiet Schauensee	Anstelle einer maximalen Gesamthöhe in Verbindung mit einer Satteldachpflicht werden differenzierte Höhenkoten pro Grundstück festgelegt. Dabei wird unterschieden zwischen Gebäuden mit Flachdach (Neigung max. 5°) und Gebäuden mit Satteldach (Dachneigung max. 25°). Die heutigen Doppel- und Reihenhäuser sind in der Höhe gestaffelt, wobei innerhalb der Häusergruppen der Höhenunterschied zwischen den einzelnen Häusern jeweils rund 80 cm beträgt. Mit der neuen Regelung soll dem Rechnung getragen werden, indem Höhenkoten pro Grundstück mit derselben Staffelung festgelegt werden (d.h. jeweils 80 cm Unterschied zwischen den Grundstücken in einer Häusergruppe). Um einen massvollen Entwicklungsspielraum auch in die Höhe zu ermöglichen, werden die Höhenkoten bei der Variante Flachdach rund 1.00 m und bei der Variante Satteldach rund 1.30 m über den mit der heutigen Regelung (7.00 m Firsthöhe ab dem 1990 bestehenden, ausgemittelten Terrain) maximal realisierbaren Höhenkoten festgelegt.

Anhang 3a Spezielle Wohnzonen	Nr. 7 «Luzernerstrasse»	Auf die separate Erwähnung «unter Berücksichtigung der Sichtbeziehungen» wird verzichtet, da diese Rahmenbedingung bereits in das Nutzungsmass sowie die Aussenraumgestaltungs-vorgaben eingeflossen ist. Die maximale Gesamthöhe/maximale Fassadenhöhe in der ersten Bautiefe (Teilgebiet a) wird aufgrund des Grundwasserspiegels um 0.50 m auf 10.50 m erhöht. Bei der speziellen Wohnzone Luzernerstrasse handelt es sich um eine massgeschneiderte Zone, in welcher auf Grundlage des räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) und des erarbeiteten Masterplans eine Verdichtung / Erneuerung ermöglicht werden soll. Mit der Erhöhung der Höhemasse um 0.50 m wird etwas mehr Spielraum geschaffen, wobei weiterhin nur drei Geschosse möglich sind.
Anhang 3b Spezielle Mischzonen	Nr. 1 «Hildisriederstrasse»	Analog der Regelung in den anderen speziellen Mischzonen, welche der Masterplan «Stadtweiher und Hildisriederstrasse» umfasst («Stadtweihergärten» und «Stadtweiher»), wird der Masterplan auch in der speziellen Mischzone «Hildisriederstrasse» als «wegleitend» erklärt.
Anhang 3b Spezielle Mischzonen	Nr. 2 «Stadtweiher», Teilgebiet a	Mass der Nutzung: Die maximal zulässige Höhenkote wird von 528.00 m ü. M. um einen halben Meter auf 527.50 m ü. M. herabgesetzt. Die neue Höhenkote verbessert die Situation für die dahinterliegenden Grundstücke und ermöglicht weiterhin eine Bebauung nach Masterplan (überhohes Erdgeschoss auf Niveau der neuen Erschliessungsstrasse + ein Obergeschoss).
Anhang 3b Spezielle Mischzonen	Nr. 4 «Seestrasse»	Die max. Höhenkote wird von 515.10 m ü. M. um 1.90 m auf 517.00 m ü. M. erhöht. Damit soll der gestalterische Spielraum für die Neubebauung, welche im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu entwickeln ist, erhöht werden. Insbesondere sollen die Möglichkeiten zur Dachgestaltung erweitert werden, da die bisherige Kote fast zwingend zu einem Gebäude mit Flachdach oder sehr flachem Dach geführt hätte. Das maximale Bauvolumen wird mit der Änderung nicht erhöht, da für dieses nach wie vor der vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend ist.
Anhang 3b Spezielle Mischzonen	Nr. 7 «Luzernerstrasse»	Auf die separate Erwähnung «unter Berücksichtigung der Sichtbeziehungen» wird verzichtet, da diese Rahmenbedingung bereits in das Nutzungsmass sowie die Aussenraumgestaltungs-vorgaben eingeflossen ist. Analog der speziellen Wohnzone Luzernerstrasse, Teilgebiet a (erste Bautiefe) wird auch in der speziellen Mischzone Luzernerstrasse die maximale Gesamthöhe/maximale Fassadenhöhe um 0.50 m auf 10.50 m erhöht, sollte der bestehende Betrieb aufgegeben und das Areal neu bebaut werden. Zur Begründung siehe Anhang 3a, Spezielle Wohnzonen, Nr. 7 «Luzernerstrasse» vorab.

Anhang 6 Zone für Sport- und Freizeit- anlagen	Nr. 1 «Seeland»	<p>Im Gebiet «t», Campinganlage, wird ergänzt, dass die Dauermietplätze ausserhalb der Saison für mindestens 4 Monate zu räumen sind. Dies wird bereits bislang so gemacht, mit der Aufnahme ins BZR ist dies neu grundeigentümerverbindlich geregelt.</p> <p>Mit dem neuen Gebiet «u», Begrünte Überlauf-Parkierungsanlage mit Randbepflanzung, wird die Nutzung und Gestaltung des Überlaufparkplatzes auf der Wiese (siehe Erläuterung zur Zonenplanänderung unter Ziff. 4.1) verbindlich geregelt. Die Zonenbestimmungen enthalten ein Verbot von Hochbauten, Vorgaben zur Anlage und Pflege der Randbepflanzung gegenüber dem Campingplatz bzw. der angrenzenden Wohnbebauung (Hecke bzw. schneidfähige Grenzbegrünung) sowie Vorgaben zur Ausgestaltung der Fahrgassen und Standflächen.</p>
	Anhang 7 Grünzonen	Nr. VII Seestrasse
Anhang 8 Erholungszonen	A8 Camping	<p>Analog der Regelung in Anhang 6, Zone für Sport- und Freizeitanlagen Nr. 1 «Seeland», Gebiet «t», Campinganlage, wird auch in der Erholungszone A8 (Camping) ergänzt und damit grundeigentümerverbindlich geregelt, dass die Dauermietplätze ausserhalb der Saison für mindestens 4 Monate zu räumen sind.</p>
	B2 Seeallee, Seevogtei	<p>Mit den spezifischen Bestimmungen zur neuen Erholungszone B2 nördlich der Festhalle wird die Nutzung und Bebauung dieser Fläche (siehe Erläuterung zur Zonenplanänderung unter Ziff. 4.2) verbindlich geregelt. Zusätzlich zulässig sind auf dieser Fläche ausschliesslich die im BZR aufgeführten Bauten und Anlagen.</p>
Anhang 9 Naturobjekte	Hecken H2 und H4	<p>Die Hecken H2 und H4 auf dem Golfplatz werden in der Liste gestrichen, siehe Begründung unter Ziff. 4.4. Die bisherigen Hecken H62 und H63 werden daher neu zu H2 und H4 (redaktionelle Änderung).</p>
	Hecke H42	<p>Bei Hecke H42, Ufer Sempachersee, wird präzisiert, dass die Ufergehölze auch bestehende Einzelbäume beinhalten.</p>

6. Weiteres Vorgehen

Behandlung allfälliger Einsprachen

Der Stadtrat führt mit den Einsprechenden Einigungsverhandlungen mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Erfolgt keine Einigung, teilt er den Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten beantragen wird, die Einsprache abzuweisen oder nicht darauf einzutreten (§ 62 Abs. 3 PBG).

Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung

Nach der Behandlung der Einsprachen unterbreitet der Stadtrat den Stimmberechtigten die revidierte Ortsplanung und allfällige aus der ersten und zweiten öffentlichen Auflage verbliebene Einsprachen zur Beschlussfassung. Er begründet seine Anträge, die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten sowie wesentliche Abweichungen zum Ergebnis der Vorprüfung (§ 63 Abs. 1 PBG). Die Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung über die revidierte Ortsplanung ist im ersten Semester 2022 vorgesehen.

Genehmigung durch den Regierungsrat

Sofern die Stimmberechtigten der Gesamtrevision der Ortsplanung zustimmen, reicht der Stadtrat anschliessend die Planungsinstrumente in der von den Stimmberechtigten beschlossenen Fassung zusammen mit den weiteren erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).