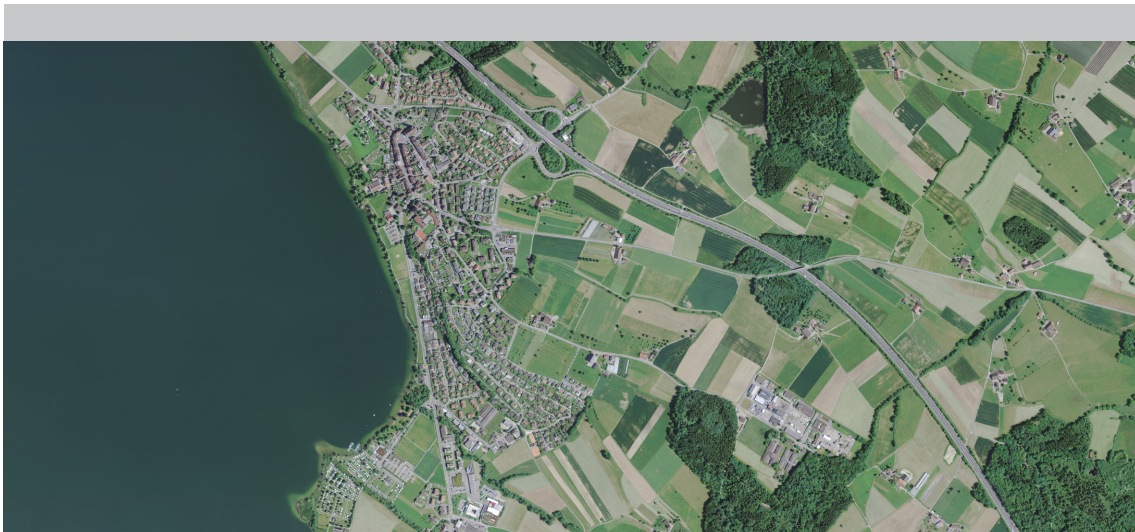




BESCHLUSSFASSUNG

**Stadt Sempach**

**Revision der Ortsplanung**



Planungsbericht  
nach Art. 47 RPV

2. März 2022

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Stadt Sempach  
Stadtstrasse 8  
6204 Sempach

### **Auftragnehmer:**

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

### **Bearbeitung:**

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

*Abbildung Titelseite: Luftbild (Quelle:  
Bundesamt für Landestopografie)*

## Inhalt

<b>Management Summary</b>	<b>6</b>
<b>1. Ausgangslage</b>	<b>15</b>
1.1 Aktuelle Ortsplanung	15
1.2 Herausforderungen	15
1.3 Zielsetzung	17
1.4 Abgrenzung Energie	18
<b>2. Organisation und Ablauf der Revision</b>	<b>19</b>
2.1 Projektorganisation	19
2.2 Vorgehen: Revision in zwei Phasen	20
2.3 Terminplan	20
2.4 Öffentliche Mitwirkung Gesamtrevision	21
2.5 Kantonale Vorprüfung Gesamtrevision	24
2.6 Separates Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren Seeland / Autobahnausfahrt	26
2.7 Weitere Anpassungen vor der öffentlichen Auflage	29
2.8 Auflageverfahren	30
2.9 Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	36
2.10 Genehmigung durch den Regierungsrat	37
<b>3. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)</b>	<b>38</b>
3.1 Vorgehen	38
3.2 Kernpunkte	38
3.3 Teilkonzepte	39
3.4 Stellungnahme des Kantons zum REK	40
<b>4. Konzeptionelle Grundlagen der revidierten Ortsplanung</b>	<b>41</b>
4.1 Überblick	41
4.2 Quartierentwicklungen	42
4.3 Studienauftrag «Wygart»	45
4.4 Testplanung «Stadtweiher und Hildisriederstrasse»	47
4.5 «Meierhof»	52
4.6 «Luzernerstrasse»	53
4.7 «Feld-Hubelstrasse»	54
4.8 «Seefeld»	54
4.9 Weilerzone Kirchbühl	55
4.10 Sonstige laufende Planüberprüfungen	55
<b>5. Änderungen im Zonenplan</b>	<b>57</b>
5.1 Neue Zonensystematik	57
5.2 Einzonung «Wygart»	60
5.3 Einzonung «Autobahnausfahrt»	61
5.4 Umzonungen in reguläre Wohn- und Mischzonen	62
5.5 Umzonungen in Wohn- und Mischzonen Erhaltung bzw. Erneuerung	64
5.6 Umzonungen in spezielle Wohn- und Mischzonen	66

5.7	Umzonung in Zone mit Bebauungsplanpflicht	73
5.8	Aufzonungen in Wohnzonen	74
5.9	Umzonungen im Gebiet Meierhof	76
5.10	Änderungen im Gebiet Seeland	77
5.11	Festlegung Erholungszone B2	79
5.12	Aufhebung Übriges Gebiet B, Reservezone Honrich	79
5.13	Aufhebung von Grünzonen	82
5.14	Aufhebung Deponiezone «Mussi»	82
5.15	Anpassungen Weilerzone Kirchbühl	83
5.16	Ausscheidung der Gewässerräume	84
5.17	Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen	84
5.18	Randbepflanzung entlang von Siedlungsrändern	85
5.19	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	85
5.20	Gebiete mit Bebauungsplanpflicht	86
5.21	Überlagerung «ergänzende Bestimmungen gem. Anhang 1 BZR»	86
<b>6.</b>	<b>Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)</b>	<b>87</b>
6.1	Systematik	87
6.2	Übergeordnetes Recht	87
6.3	Neues Höhensystem: Gesamt- und Fassadenhöhen	87
6.4	Von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer	92
6.5	Wichtigste Inhalte des neuen BZR	98
<b>7.</b>	<b>Umgang mit bestehenden Gestaltungs- und Bebauungsplänen</b>	<b>111</b>
<b>8.</b>	<b>Verkehr und Mobilität</b>	<b>114</b>
8.1	Mobilitätskonzept	114
8.2	Verkehrsrichtplan	116
8.3	Anpassung Parkplatzreglement	117
8.4	Erschliessungsrichtplan	118
<b>9.</b>	<b>Bauzonkapazität und Bedarfsnachweis</b>	<b>119</b>
9.1	Kapazität rechtsgültige Ortsplanung	119
9.2	Entwicklungsabsicht	120
9.3	Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan	123
9.4	Kapazität der Einzonungen	124
9.5	Kapazität des neuen Zonenplans gemäss LUBAT	125
<b>10.</b>	<b>Berücksichtigung übergeordneten Rechts</b>	<b>127</b>
10.1	Sachpläne und Konzepte des Bundes	127
10.2	Planungsgrundsätze nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)	128
10.3	Kantonaler Richtplan	132
10.4	Lärmschutz	135
10.5	Störfallvorsorge	136
10.6	Fruchfolgeflächen	136



<b>11. Mehrwertabgabe</b>	<b>137</b>
11.1 Grundlagen	137
11.2 Ein- und Auszonungen	138
11.3 Um- und Aufzonungen	138
11.4 Reglement über den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen	139
<b>Anhang</b>	<b>141</b>
Anhang 1 Abkürzungsverzeichnis	141
Anhang 2 Mitglieder Ortsplanungsgremien	142
Anhang 3 Ergebnis GIS-Auswertung 2-geschossige Wohnzonen	144
Anhang 4 Kantonales Nutzungsplanverfahren	145

## Management Summary

### Revision Ortsplanung: Attraktives und lebenswertes Sempach auch für künftige Generationen

Ausgangslage	<p>Die bestehende 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 Anfang 2014 angepasst. Als Folge davon müssen alle Gemeinden die Ortsplanung bis Ende 2023 revidiert haben.</p>
Zielsetzung	<p>Mit der revidierten Ortsplanung legen wir fest, wie sich unsere Gemeinde in den nächsten 15 Jahren weiterentwickeln soll und darf. Wir streben dabei eine Stadt mit viel Lebensqualität an, für heutige und künftige Generationen. Sempach soll auch in Zukunft als Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum attraktiv sein.</p> <p>Mit der Ortsplanungsrevision erreichen wir,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– dass die Stadt Sempach belebt und attraktiv bleibt und sich gleichzeitig wirtschaftlich gut entwickeln kann;</li><li>– dass die Wohn- und Lebensqualität im ganzen Gemeindegebiet erhalten bleibt und gestärkt wird;</li><li>– ein gut durchdachtes Wegnetz, das Quartiere, wichtige Infrastrukturanlagen und die Landschaft miteinander verbindet. Das Wegnetz ist attraktiv für zu Fuss Gehende und Velofahrende und fördert den öffentlichen Verkehr – überkommunale Verbindungen dienen auch den Autofahrenden.</li></ul> <p>Das Städtli soll kein Museum werden, sondern bewohnt und belebt sein. Wir wollen sicherstellen, dass neben Wohnraum auch zukünftig Raum für Geschäfte, Restaurants und Kleingewerbe besteht.</p> <p>Die Ortsplanungsrevision strebt ein massvolles Bevölkerungswachstum an. Damit stellen wir eine gute Integration der Neuzuzüger sicher. Gleichzeitig erhalten wir unsere Infrastruktur und bewahren unser Kulturland sowie Freiflächen und Naherholungsgebiete.</p> <p>Die revidierte Ortsplanung ist abgestimmt auf die kantonalen Vorgaben und das räumliche Konzept des regionalen Entwicklungsträgers Sursee-Mittelland.</p>
Rahmenbedingungen	<p>Um obige Zielsetzungen zu erreichen, hat die Stadt Sempach neben dem Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement zusätzliche Dokumente wie Verkehrsrichtplan, Parkplatzreglement und Reglement über den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht erarbeitet und im Herbst 2019 der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet.</p>

Zwischenzeitlich wurden die entsprechenden Dokumente aufgrund der Eingaben und des kantonalen Vorprüfungsberichts weiterbearbeitet. Dabei hat der Stadtrat Sempach folgendes Vorgehen basierend auf dem Planungs- und Baugesetz (PBG) definiert:

- Reglement über den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht: Genehmigt durch die Stimmberechtigten in der Urnenabstimmung vom 29.11.2020 (aufgrund ausserordentlichen Lage infolge des Corona-Virus anstelle der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 26.11.2020)
- Parkplatzreglement: Genehmigt durch die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 31.05.2021
- Planungsunterlagen (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement etc.): Öffentliche Auflage 16.11.2020-15.12.2020, zweite öffentliche Auflage 26.08.-24.09.2021, Genehmigung durch die Stimmberechtigten an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung im 2. Quartal 2022
- Verkehrsrichtplan: Öffentliche Auflage 11.01.2021-09.02.2021, beschlossen durch den Stadtrat am 21.04.2021, durch die Stimmberechtigten zustimmend zur Kenntnis genommen an der Gemeindeversammlung vom 31.05.2021

Reglemente sind grundeigentümergebunden und bedürfen der Genehmigung der Stimmbürger. Richtpläne sind behördengebunden und beschränken das Grundeigentum nicht. Deshalb werden sie vom Stadtrat genehmigt.

Bundesgesetz  
über die Raum-  
planung

Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) hat eine effektivere Steuerung der Siedlungsentwicklung zum Ziel. Die Kantone sollen über ihre Richtplanung dafür sorgen, dass Siedlungen kompakt gehalten, nach innen verdichtet und in ihrer Ausdehnung begrenzt werden.

Kantonaler  
Richtplan

Mit dem teilrevidierten kantonalen Richtplan 2015 wurden die Vorgaben des RPG konkretisiert, namentlich der Zersiedlungsstopp und die Siedlungsentwicklung nach innen. Für die Beurteilung von Neueinzonungen sind künftig die demografischen Wachstumswerte des Richtplans entscheidend. Innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen können sich die Gemeinden jedoch unabhängig von den Wachstumswerten des Richtplans und damit auch stärker entwickeln. Die geänderten Vorgaben des Richtplans werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt.

Neues Planungs-  
und Baugesetz

Das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern hat sich mit der Revision 2014 grundlegend geändert: Die Höhen eines Gebäudes werden anders gemessen (schweizweite Vereinheitlichung der Messweisen), planungsrechtlich wird die «Geschossigkeit» aufgehoben und das Mass für die Nutzungsdichte einer Parzelle ändert (von der Ausnutzungsziffer AZ zur Überbauungsziffer ÜZ). Die geänderten kantonalen Vorgaben werden mit der Ortsplanungsrevision umgesetzt.

Vorgehen  
Mitwirkung

Die Bevölkerung der Stadt Sempach hatte in allen Phasen der Revision ein grosses Mitspracherecht und wird schlussendlich entscheiden. Sie konnte ihre Quartiere und Gebiete an mehreren Workshops mitgestalten und wurde an Informationsveranstaltungen regelmässig über die Entwürfe der Ortsplanung informiert, konnte diese beurteilen und sich im Mitwirkungsverfahren einbringen. Die Eingaben und Anpassungsvorschläge aus den Mitwirkungen (Gesamtrevision vom 02.09.2019-02.12.2019 bzw. Teilrevision Seeland/Autobahnausfahrt vom 02.07.2020-31.08.2020) wurden sorgfältig analysiert, in den spezifischen Mitwirkungsberichten zusammengefasst, dazu Stellung genommen und wo möglich bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt.

Der überarbeitete Entwurf der Planungsinstrumente wird nun öffentlich aufgelegt. Dabei können betroffene Einwohner, Grundeigentümer und Organisationen Einsprache gegen Vorschläge machen. Schlussendlich werden die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung über die vorgeschlagene Revision abstimmen.

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

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

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

### **Räumliches Entwicklungskonzept (REK) legt Grundstein für moderates Wachstum**

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

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

Qualitätsvolle  
Innenentwicklung

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

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

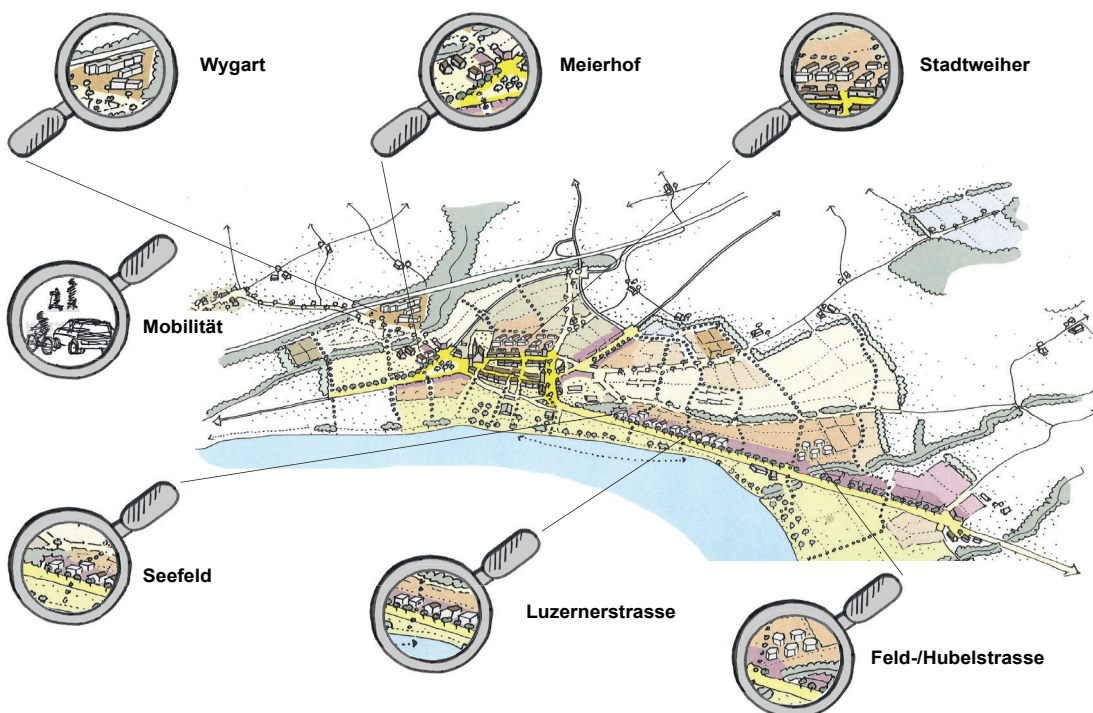


Abb. 1 Schema Entwicklungsschwerpunkte Stadt Sempach

Gebiet	Herausforderung	Ergebnis
Wygart	Qualitätsvolle Entwicklung des zur Einzonung vorgesehenen Areals.	Das Siegerprojekt aus dem erfolgten Wettbewerb sieht ein lebenswertes Quartier mit viel durchgrünter Freifläche, Begegnungs- und Erholungsraum mit 110 Wohnungen vor. Es dient als Grundlage für die neue Bau- und Zonenordnung.
Meierhof	Umgang mit bestehender Baulandreserve am Ortseingang der Stadt Sempach.	Das Ergebnis einer ortsbaulichen Studie sind drei mögliche Varianten. Im Rahmen der Mitwirkung konnte sich die Bevölkerung dazu äussern. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung wird die Bebaubarkeit der Grundstücke, soweit sie nicht im Eigentum der Stadt liegen, beibehalten.
Stadtweiher / Hildisriederstrasse	Festlegung der Grundsätze für eine qualitätsvolle Bebauung im Umgebungsbereich des Städtlis.	Die Ortsplanungsrevision nutzt die Chance, dieses zentral gelegene Gebiet aufzuwerten: Wohnungen, Kleingewerbe, Gärten, attraktive Aussenräume. Das Ergebnis der Testplanung bildet die Grundsätze für eine qualitätsvolle Bebauung in vier unterschiedlichen Teilgebieten.
Seefeld	Verdichtung des unternutzten Areals an lärmbelasteter Lage.	Die Bevölkerung stimmte dem überarbeiteten Bebauungsplan im November 2019 zu. Der Regierungsrat hat den Bebauungsplan mittlerweile genehmigt.
Luzernerstrasse	Weiterentwicklung des bestehenden Quartiers an der lärmbelasteten Haupteinfallstrasse.	Im Masterplan «Luzernerstrasse» ist das Umstrukturierungspotenzial inkl. möglicher Gestaltung des Strassenraums als Ergebnis einer ortsbaulichen Studie dargestellt. Künftig wird dadurch eine moderate Entwicklung nach innen ermöglicht und das Quartier als Ganzes aufgewertet.
Feld-/Hubelstrasse	Qualitätsvolle Nachverdichtung der bestehenden MFH-Bebauung.	Hier entsteht ein lebenswertes, neues Quartier mit durchmischtem Wohnen. Dem stimmte die Bevölkerung im Frühling 2019 zu. Der Regierungsrat hat den Bebauungsplan mittlerweile genehmigt.

### **Neuer Zonenplan berücksichtigt revidierte Gesetze sowie Inputs aus Quartieren und Bevölkerung**

Neue Zonen-systematik	Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden verschiedene Zonen gegenüber heute zusammengefasst sowie einzelne Zonentypen neu geschaffen. Zusätzlich werden einzelne Zonen aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) umbenannt: Der Kanton Luzern definiert im revidierten PBG keine Geschosshöhen mehr. Dementsprechend müssen auch die bestehenden Zonenbezeichnungen geändert werden: So wird beispielsweise die 2-geschossige Wohnzone a (W2-a) zur Wohnzone B (W-B), die 3-geschossige Wohnzone a (W3-a) zur Wohnzone D (W-D).
Ausscheidung von Verkehrszonen	Neu müssen alle Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Hauszufahrten, einer Verkehrszone zugeteilt werden. Unabhängig davon, ob sie öffentlich oder privat sind, werden Erschliessungsstrassen dieser neuen Zone zugeteilt. Die Verkehrszone zählt nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Festlegung Gewässerraum Die neue Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes misst der Freihaltung von Fluss- und Seeufern eine höhere Bedeutung bei. Diese strengen Vorgaben sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision umzusetzen. Deshalb werden deshalb zwei neue, überlagernde Zonen eingeführt:

- die «Grünzone Gewässerraum» innerhalb der Bauzone sowie
- die «Freihaltezone Gewässerraum» ausserhalb der Bauzone.

Das sichert die nötigen Räume für den Schutz vor Hochwasser. Zudem gewährleisten die Zonen die natürlichen Funktionen der Gewässer und deren Nutzung.

Im Gewässerraum dürfen keine Bauten und Anlagen, welche nicht standortgebunden sind, erstellt werden.

Meierhof Für das Gebiet «Meierhof» hat der Stadtrat drei Varianten ausarbeiten lassen, mit bis ohne Bebauung. Diese wurden im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung unterbreitet. Die Bevölkerung von Sempach hatte dabei die Möglichkeit, gezielt die Richtung für die künftige Entwicklung dieses Gebietes mitzubestimmen. Die Rückmeldungen aus der Mitwirkung haben gezeigt, dass eine Variante mit massvoller Bebauung der heutigen Bauzonenreserve die grösste Unterstützung erfahren dürfte. Die Variante 1 aus der Mitwirkung (Überbaumöglichkeit erhalten) wurde entsprechend weiterentwickelt und in die Bau- und Zonenordnung integriert. Dabei wird das im Eigentum der Stadt Sempach liegende Grundstück aufgrund der Überführung in eine Grünzone von Bauten freigehalten. Entsprechend wird die auf den übrigen Grundstücken realisierbare Gebäudevolumetrie reduziert.

Honrich Für das Gebiet «Honrich» brachte der Stadtrat zwei Varianten zur öffentlichen Mitwirkung. Die Bevölkerung konnte mit ihren Rückmeldungen die Stossrichtung für die künftige Nutzung dieses Gebietes vorgeben. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung, vertieften Abklärungen zum Einzonungsverfahren und dem dokumentierten Interesse der Grundeigentümer zum Strategischen Arbeitsgebiet (SAG) hat sich der Stadtrat für die Beibehaltung der Ausscheidung des SAG als Reservezone ausgesprochen.

Einzonung Wygart Das Gebiet «Wygart» mit einer Fläche von 2.2 ha wird im REK als einziges potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet bis 2037 bezeichnet. Um eine hohe Lebensqualität zu erreichen und trotzdem schonungsvoll mit den Ressourcen umzugehen, wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Das Ergebnis sieht ein attraktives Quartier mit rund 110 Wohnungen vor. Die kompakten Bauten sind optimal in die Topografie und Umgebung eingebettet. Sie lassen dadurch viel Grünraum als Freifläche und Begegnungsraum frei. Auf dieser Grundlage wird das Areal in eine spezielle Wohnzone eingezont und die Zonenbestimmungen definiert. Die Grundeigentümer haben am 7. Februar 2022 eine Vereinbarung für die Kompensation der wegfallenden Fruchtfolgefleichen abgeschlossen. Die Stadt Sempach und die Grundeigentümer haben am 23. Februar 2022 eine Einzonungsver-

einbarung unterzeichnet, welche unter anderem die Etappierung gemäss Planungsbericht, die Qualitätssicherung bei der Weiterbearbeitung des Richtprojekts und die Erschliessung regelt.

Weiterentwicklung Mattweid/Hült- schern/Grünhalde	<p>Die Quartiere Mattweid, Hültschern und Grünhalde werden im REK als potenzielle Erneuerungs- und Innenentwicklungsgebiete bezeichnet. Aufgrund eines durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens auf dem Grundstück des schützenswerten Bauernhauses wird abweichend vom Entwurf für die öffentliche Mitwirkung das Gebiet «Hültschern-Hof» separiert und in eine spezielle Wohnzone überführt. Teilweise bestehen in den Quartieren Mattweid, Hültschern und Grünhalde bereits heute deutlich höhere Bauten, als dies in der bisherigen Wohnzone W3-a vorgesehen war. In den nächsten Jahren könnten zudem Sanierungen anstehen, die Erweiterungen oder Weiterentwicklungen ermöglichen. Entsprechend wurden die Zonenbestimmungen den neuen Herausforderungen und Zielsetzungen aus dem REK angepasst. Für das gesamte Gebiet wird mit der neuen Wohnzone E eine einheitliche Höhenregelung eingeführt und mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen. Dabei kommt der Gestaltung des Aussenraums eine hohe Bedeutung zu.</p>
Umzonung Spezielle Wohn- und Spezielle Mischzone	<p>Gebiete mit speziellen Nutzungs- oder Gestaltungsansprüchen bzw. Gebiete, für welche bereits ein qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Testplanung, Studienauftrag etc.) durchgeführt wurde, werden in «Spezielle Wohn- bzw. Spezielle Mischzonen» umgezont. Diese ermöglichen qualitätsvolle planerische Lösungen für Herausforderungen, welche mit «gewöhnlichen» Zonen nicht erreicht werden können. Für jede «Spezielle Wohn- bzw. Spezielle Mischzone» werden massgeschneiderte Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement erlassen.</p>
Umzonung Zone mit Bebauungsplanpflicht	<p>Das Gebiet «Seesatz Nord» (COOP Sempach) wird im REK als potenzielles Entwicklungs- bzw. Umstrukturierungsgebiet bezeichnet. Da die konkrete Entwicklung zurzeit noch unklar ist, wird es in die Zone mit Bebauungsplanpflicht umgezont. Eine Verkaufsnutzung ist an diesem Standort nach wie vor möglich bzw. erwünscht. Die gebietsspezifischen Regelungen finden sich in einem neuen Anhang zum BZR. Der Bebauungsplan muss zu gegebener Zeit dem Stimmvolk zur Genehmigung vorgelegt werden.</p>
Umzonung Wohn- und Mischzone Erhaltung und Erneuerung	<p>Diverse Gebiete werden in die neu geschaffene «Wohn- bzw. Mischzone Erhaltung und Erneuerung» umgezont. Bei diesen Gebieten handelt es sich um Überbauungen, die im Rahmen von Gesamtkonzepten bzw. auf Grundlage von Gestaltungsplänen erstellt worden sind. Diese charakterisieren sich durch in sich stimmige, angemessene Dichten und gestalterisch gut aufeinander abgestimmte Bebauungen, die in ihrer Grundstruktur erhalten sind und nicht wesentlich verändert werden sollen. Zudem können in diesen Gebieten aufgrund des bestehenden Verhältnisses zwischen Gebäude- und Grundstücksfläche keine einheitlichen Bestimmungen insbesondere betreffend die Überbauungsziffer festgelegt werden.</p>



## **Änderungen im Bau- und Zonenreglement sichern Qualität und Flexibilität**

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

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

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

### **Mobilitätskonzept: Sicher, attraktiv und mit der baulichen Entwicklung abgestimmt**

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

Ziele sind unter anderem:

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

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

Verkehrsrichtplan Die Lösungsideen des Mobilitätskonzeptes werden im Verkehrsrichtplan festgehalten. Der überarbeitete Verkehrsrichtplan wurde vom Stadtrat an der Sitzung vom 21. April 2021 erlassen und an der Gemeindeversammlung vom 31. Mai 2021 zustimmend zur Kenntnisnahme gebracht. Die Detailplanung und Umsetzung erfolgen nach Verabschiedung des Verkehrsrichtplans aber ausserhalb der Ortsplanungsrevision im Kontext der spezifischen Bau- und Strassenprojekte im Rahmen der durch die Stimmberechtigten bewilligten finanziellen Rahmenbedingungen.

Parkplatz-Reglement Das bestehende Parkplatzreglement ist in Bezug auf die heutigen und künftigen Gegebenheiten nicht mehr aktuell und soll daher revidiert werden. Insbesondere gilt es die übergeordneten Gesetzestexte zu aktualisieren und die zulässige Anzahl an Abstellplätzen für Personenwagen, Motorräder und Velos neu zu reglementieren. Das überarbeitete Parkplatzreglement wurde durch die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 31. Mai 2021 beschlossen.

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Aktuelle Ortsplanung

Die heute geltende baurechtliche Grundordnung der Stadt Sempach, bestehend aus Zonenplan und Bau- und Zonenreglement (BZR), stammt aus dem Jahr 2007. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung liegt damit bereits 13 Jahre zurück, weshalb eine grundlegende Überarbeitung angezeigt ist. Seither wurden mit verschiedenen separaten Vorlagen punktuelle Teilanpassungen für spezifische Baufelder gemacht.

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

### 1.2 Herausforderungen

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

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

Arbeitszonen	Die Entwicklung der Arbeitszonen und der Umgang mit dem kantonal strategischen Arbeitsgebiet Honrich sind zu klären.
Reservezonen	Die Reservezonen (bisherige Bezeichnung: übriges Gebiet B) sind zu überprüfen und der Umgang damit ist zu definieren. Die Eignung in Bezug auf eine allfällige bauliche Entwicklung ist zu prüfen.
Abstimmung Siedlung / Verkehr, Mobilitätskonzept	Im Weiteren gilt es die Siedlungsentwicklung primär an gut erschlossenen Lagen (u.a. öV, Versorgung) zu konzentrieren. Es gilt Massnahmen zu entwickeln bzw. umzusetzen, welche die Verträglichkeit des Verkehrs erhöhen. Die Gesamtverkehrsbelastung ist im Auge zu behalten und eine Verbesserung des Modalsplits (Anteil der verschiedenen Verkehrsmittel am Personenverkehr) ist anzustreben. Das Teilkonzept Verkehr des räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) ist zum Mobilitätskonzept weiterzuentwickeln, welches die Grundlage für den neuen Verkehrsrichtplan, für die Überarbeitung des Parkplatzreglementes sowie für die vertiefte Bearbeitung von strategischen Mobilitätsprojekten bildet.
Landschaft / Naherholung / Ökologie	Der Natur- und Landschaftsraum stellt in Sempach ein zentrales Element dar. Dem Schutz und der Aufwertung der Landschaftsräume kommt eine grosse Bedeutung zu. Eine wichtige Aufgabe im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Umsetzung der Gewässerräume basierend auf dem Bundesrecht.
Weilerzone Kirchbühl	Die heutige Weilerzone ist gestützt auf den kantonalen Richtplan anhand der darin festgelegten Kriterien und Definitionsmerkmale zu überprüfen und an die bundesrechtlichen Vorgaben anzupassen. Eine Weilerzone ist neu grundsätzlich eine Nichtbauzone.
Änderung übergeordnete Gesetzgebung	Seit der letzten Ortsplanungsrevision erfolgten auf übergeordneter gesetzgeberischer Ebene verschiedene Änderungen, die im Rahmen der vorliegenden Revision zu berücksichtigen sind und teilweise umfangreiche Anpassungen an den Planungsinstrumenten bedingen: <ul style="list-style-type: none"><li>– Teilrevision kantonaler Richtplan: Mit dem aufgrund der 1. Etappe der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG 01.05.2014) teilrevidierten kantonalen Richtplan 2015 wurden die Vorgaben des RPG konkretisiert, namentlich der Zersiedlungsstopp und die Siedlungsentwicklung nach innen. Für die Beurteilung von Neueinzonungen sind künftig die demografischen Wachstumswerte des Richtplans entscheidend. Innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen können sich die Gemeinden jedoch unabhängig von den Wachstumswerten des Richtplans und damit auch stärker entwickeln. Die geänderten Vorgaben des kantonalen Richtplans sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.</li><li>– Teilrevision PBG/PBV 2014: Die am 1. Januar 2014 in Kraft getretene Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG) und der Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 (PBV)</li></ul>

diente in der Hauptsache der Übernahme der Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in das Luzernische Planungs- und Baurecht. Namentlich lösen die Überbauungsziffer (ÜZ) und/oder die Grünflächenziffer die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) ab. Weiter beinhaltet die Revision u.a. folgende Themen: Baulandverflüssigung und Siedlungsentwicklung nach innen; Abstands-, Geschoss- und Höhenvorschriften; Einführung einer Verkehrszone; Inhalt, Erlass und Änderung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen. Sempach muss das revidierte PBG im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision umsetzen.

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

### 1.3 Zielsetzung

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

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

Damit streben wir insbesondere mit den neuen Planungsinstrumenten an, dass

- die Stadt Sempach belebt und attraktiv bleibt und sich gleichzeitig wirtschaftlich gut entwickeln kann;
- die Wohn- und Lebensqualität im ganzen Gemeindegebiet erhalten bleibt und gestärkt wird;
- ein gut durchdachtes Wegnetz, das Quartiere, wichtige Infrastrukturanlagen und die Landschaft miteinander verbindet. Das Wegnetz ist attraktiv für zu Fuss Gehende und Velofahrende und fördert den öffentlichen Verkehr – überkommunale Verbindungen dienen auch den Autofahrenden.

#### **1.4 Abgrenzung Energie**

Am 1. Januar 2019 trat das neue Energiegesetz des Kantons Luzern (KEng) mit angepasster Energieverordnung (KEngV) in Kraft. Das Energiegesetz von 1989 wurde durch neue, dem Stand der Technik und der ökologischen Realität, welche die Klimaziele des Bundes bis 2050 berücksichtigt, entsprechende Vorschriften ersetzt. Das grosse Potenzial zur Einsparung von Energie im Gebäudebereich wird genutzt. Vorschriften wurden harmonisiert und vereinfacht.

§ 5 KEng verpflichtet die Gemeinden, eine kommunale Energieplanung zu führen. Die Stadt Sempach ist dabei, die geforderte Energieplanung zu erarbeiten. Sollten sich aus der kommunalen Energieplanung Themen ergeben, die grundeigentümerverbindlich in der Nutzungsplanung umgesetzt werden sollen, würde dies im Rahmen einer der Ortsplanungsrevision nachgelagerten Teilrevision erfolgen. Einzige Ausnahme ist, dass man in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, bei denen bereits im bestehenden BZR bzw. im Entwurf für die Mitwirkung energietechnische Vorgaben enthalten waren, die Begrifflichkeit an die neuen Rahmenbedingungen angepasst hat (Spezielle Wohnzonen Zihlweid und Wygart).

## 2. Organisation und Ablauf der Revision

### 2.1 Projektorganisation

Für die Ortsplanungsrevision gilt folgende Projektorganisation:

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

Die Projektorganisation präsentiert sich damit wie folgt:

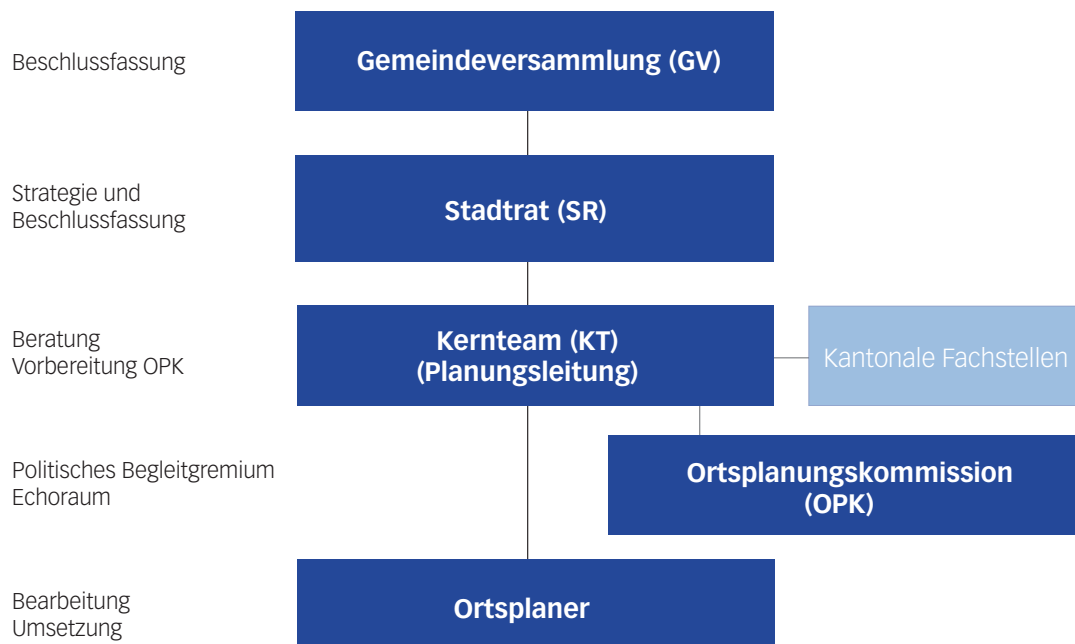


Abb. 2 Projektorganisation

Zur personellen Besetzung der Gremien vgl. Anhang 2.

## 2.2 Vorgehen: Revision in zwei Phasen

Die Revision der Ortsplanung wurde in zwei Phasen gegliedert:

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

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

### 2. Phase: Erarbeiten der Planungsinstrumente

Im Rahmen der zweiten Phase wurden die im REK formulierten Entwicklungsabsichten in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung, Zonenplan und BZR, umgesetzt. Zugunsten einer hohen Siedlungsqualität wurden in den wichtigsten Einzonungs- und Entwicklungsgebieten zusammen mit der Grundeigentümerschaft Bebauungs- und Erschliessungskonzepte im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren erarbeitet, welche die Grundlage für die Festsetzungen im Zonenplan und im BZR bilden. Für die Entwicklung der Wohnquartiere wurden vier Werkstattveranstaltungen mit der Bevölkerung durchgeführt, in welchen Grundlagen für den Zonenplan und das BZR erarbeitet wurden. Im Rahmen der Phase 2 wird ein Zeitrahmen bis 2037 (Annahme Genehmigung Ortsplanungsrevision im Jahr 2022) berücksichtigt.

## 2.3 Terminplan

Planungsschritt	Zeitraum
<b>Gesamtrevision der Ortsplanung</b>	
Erarbeitung REK	Herbst 2016 bis Ende 2017
Genehmigung REK durch Stadtrat	25.01.2018
Ausarbeitung der Planungsinstrumente	Feb. 2018 – Juni 2019
Verabschiedung der Ortsplanungsakten durch den Stadtrat zuhanden der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung	22.08.2019
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	02.09. – 02.12.2019
Öffentliche Orientierungsveranstaltung	12.09.2019
Kantonale Vorprüfung	Sept. 2019 – Mai 2020
Vorprüfungsbericht BUWD zur Gesamtrevision	15. Mai 2020
Bereinigung aufgrund der Mitwirkung und der Vorprüfung	bis Herbst 2020



Integration Teilrevision Seeland / Autobahnausfahrt in Gesamtrevision (separater Vorprüfungsbericht vom 12.10.2020) (siehe unten)	Oktober 2020
Öffentliche Auflage	16.11. – 15.12.2020
Einspracheverhandlungen	März – Mai 2021
2. öffentliche Auflage	26.08. – 24.09.2021
Einspracheverhandlungen	Okt. – Dez. 2021
Verfassen der Botschaft zu Händen der Stimmberechtigten	Dez. 2021 – März 2022
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	5. April 2022
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

#### **Teilrevision der Ortsplanung Seeland / Autobahnausfahrt**

Ausarbeitung der Planungsinstrumente	Nov. 2019 – Mai 2020
Verabschiedung durch der Teilrevision durch den Stadt- rat zuhanden der öffentlichen Mitwirkung	10.06.2020
Öffentliche Mitwirkung	02.07. – 31.08.2020
Kantonale Vorprüfung	Juni – Oktober 2020
Vorprüfungsbericht BUWD zur Teilrevision	12. Oktober 2020

## **2.4 Öffentliche Mitwirkung Gesamtrevision**

Im Rahmen der Erarbeitung der Planungsinstrumente wurden mehrere Informations- und Beteiligungsveranstaltungen zum gesamten Siedlungsraum oder zu Teilgebieten mit den Grundeigentümern und der Bevölkerung durchgeführt.

Nach dem Entwurf der Planungsinstrumente und der Verabschiedung durch den Stadtrat wurde die Revision der Ortsplanung der Bevölkerung vom 2. September bis 2. Dezember 2019 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Die Bevölkerung, Grundeigentümer, Parteien und weitere interessierte Kreise erhielten dadurch die Möglichkeit zur Mitwirkung.

Im Weiteren wurde die Bevölkerung an der öffentlichen Informationsveranstaltung (12. September 2019), im Rahmen der öffentlichen Stand-Aktion (14. September 2019) und/oder während den zur Verfügung gestellten Sprechstunden (16. und 28. Oktober 2019) über die Planung informiert. Zusätzlich standen die Kernteam-Mitglieder für Besprechungen mit den Ortsparteien sowie dem Gewerbeverein oberer Sempachersee (GOS) zur Verfügung.

### Mitwirkungseingaben

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung der Gesamtrevision gingen insgesamt 53 Eingaben zur Ortsplanungsrevision ein. Davon stammen 46 von Privatpersonen, 3 von Verbänden und Körperschaften sowie 4 von politischen Parteien und Vereinen. Die Mitwirkungseingaben sowie die jeweilige Stellungnahme des Stadtrats sind in einem separaten Mitwirkungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung zusammengefasst.

Wichtigste Mitwirkungseingaben

Die wichtigsten Mitwirkungseingaben bezogen sich auf folgende Themen:

- Strategisches Arbeitsgebiet «Honrich»
- Gebiet «Meierhof»
- Gebiet «Stadtweiher»
- Diverse Umzonungsanträge
- Diverse Präzisierungen, Ergänzungen aber auch Vereinfachungen im BZR

Zonenplan

### Bereinigung Infolge der Mitwirkung

Der Zonenplan wurde aufgrund der Mitwirkung insbesondere in folgenden Punkten angepasst (vgl. auch Mitwirkungsbericht Gesamtrevision):

- Erweiterung der Speziellen Mischzone «Seestrasse» um 2.80 m in Richtung See und Verzicht auf Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht.
- Umzonung des heute der Zone für öffentliche Zwecke «e» zugeteilten Teils der Parzelle Nr. 166 in die Grünzone «VI».
- Umzonung der Grünzone «V» beim Friedhof in die Spezielle Mischzone «Stadtweiher» (bei gleichzeitiger Reduktion der zulässigen ÜZ auf dem Areal).
- Umzonung der Zone mit Bebauungsplanpflicht «Gärtnerei» in die Spezielle Wohnzone «Luzernerstrasse» (unbebaute Teilparzelle Nr. 1300 und unbebaute Parzelle Nr. 934) bzw. in die neugeschaffene Spezielle Mischzone «Luzernerstrasse» (übriges Gärtnereiareal).
- Umzonung der Parzelle Nr. 231 (Gebiet Meierhof) von der Mischzone A in die Grünzone (vgl. Ziff. 5.9).
- Festlegung der Reservezone Strategisches Arbeitsgebiet Honrich
- Umzonung der Parzellen Nrn. 422, 525, 526, 529, 783, 784, 785, 786, 1239, 1240, 1241 und 1242 von der Mischzone A bzw. der Wohnzone B in die Wohnzone Erhaltung und Erneuerung «Neumühle/Rebhalde».
- Aufnahme einer zusätzlichen Rotbuche im Gebiet Seevogtey als Schutzobjekt in den Zonenplan.

Anpassungen im BZR

Das BZR wurde aufgrund der Mitwirkung insbesondere in folgenden Punkten angepasst (vgl. auch orientierendes BZR mit Änderungen gegenüber dem Stand der Mitwirkung):

- Art. 5 Abs. 2 lit. d: Der Buchstabe wird gestrichen (wird über lit. b bereits ausreichend geregelt).
- Art. 5 Abs. 5: Der Artikel wird dementsprechend ergänzt, dass sämtliche bauliche Massnahmen neben dem ISOS auch das kantonale Denkmalverzeichnis und das kantonale Bauinventar zu berücksichtigen haben.

- Art. 8 Abs. 1 lit. b: Der Buchstabe wird dementsprechend ergänzt, dass Detailhandelsbetriebe in den Mischzonen A und B nur zulässig sind, sofern die Nettogröße max. 800 m<sup>2</sup> beträgt.
- Art. 8 Abs. 1 lit. d: Der Buchstabe wird gestrichen (wird über lit. b bereits ausreichend geregelt).
- Art. 10 Abs. 6: Der Absatz wird gestrichen (wird über Art. 34 bereits ausreichend geregelt).
- Art. 11 Abs. 3: Integration eines neuen Absatzes zur Etappierung, zugunsten einer verbesserten Steuerungsmöglichkeit des Wachstums.
- Art. 12 Abs. 2: Die Formulierung wird gemäss Art. 13 Abs. 2 übernommen (gleiche Formulierung in den beiden Artikeln).
- Art. 18 Abs. 3: Die Buchstaben c bis e werden gestrichen. Stattdessen wird auf den neuen Leitfaden des Kantons zur Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone verwiesen.
- Art. 19 Abs. 2: Das Sexgewerbe wird explizit von den zulässigen Nutzungen ausgeschlossen (Gewährleistung rechtsgleicher Behandlung sämtlicher Gewerbezellen in Sempach).
- Art. 19 Abs. 3: Der Absatz wird gekürzt. Der qualitätsvollen Erhaltung des Weilers Kirchbühl wird dadurch nach wie vor genügend Rechnung getragen.
- Art. 20: Belassen des Artikels zur Reservezone SAG Honrich im BZR
- Art. 33 Abs. 2: Integration eines neuen Absatzes zur Etappierung, zugunsten einer verbesserten Steuerungsmöglichkeit des Wachstums.
- Anhang 1, Ergänzende Bestimmungen für die heutigen Grundstücke Nr. 635, 872 und 1088: Die Abstandsregelung betreffend das oberste Geschoss wird gestrichen.
- Anhang 2, Wohn- und Mischzonen Erhaltung und Erneuerung: Integration der neuen Wohnzone Erhaltung und Erneuerung Nr. 10 «Neumühle/Rebhalde».
- Anhang 3b, Nr. 2, Spezielle Mischzone «Stadtweiher» (Teilgebiete a und b): Detailhandelsbetriebe werden bei der zulässigen Nutzung ausgeschlossen, um die bestehenden Erschliessungsstrassen nicht zusätzlich mit Verkehr zu belasten.
- Anhang 3b, Nr. 2, Spezielle Mischzone «Stadtweiher» (Teilgebiete a und b): Die Zusatzbestimmungen betreffend die Tiefgaragenzu- und Wegfahrten werden präzisiert. Sofern im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens eine bessere Lösung nachgewiesen werden kann, müssen diese nicht zwingend ins Gebäude integriert werden.
- Anhang 3b, Nr. 4, Spezielle Mischzone «Seestrasse»: Die maximal zulässige Höhenkote wird auf 515.10 m.ü.M (gemäss bestehendem Gebäude) korrigiert. Zudem wird auf eine ÜZ-Regelung verzichtet, da sich das neue Bauvolumen am baulichen Bestand zu orientieren hat.
- Anhang 3b, Nr. 7, Spezielle Mischzone «Luzernerstrasse»: Integration der Bestimmungen zur neuen Speziellen Mischzone «Luzernerstrasse».
- Anhang 7: Die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen sämtlicher Grünzonen wurden geprüft und teilweise präzisiert.
- Anhang 9: Die Rotbuche im Gebiet Seevogtey wird gemäss Bezeichnung im Zonenplan ins Baureglement aufgenommen.

- Anhang 10: Streichung der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht «Friedau» (Fehler im Entwurf zur Mitwirkung) und «Seestrasse» sowie Ergänzung des Gebietes mit Gestaltungsplanpflicht «Luzernerstrasse» (Gärtnerei).

*Zur Mitwirkung Seeland / Autobahnausfahrt siehe unter Ziff. 2.6.1.*

## 2.5 Kantonale Vorprüfung Gesamtrevision

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wurde die Revision der Ortsplanung dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) im Herbst 2019 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Kanton bzw. die betroffenen Dienststellen nahmen mit dem Vorprüfungsbericht vom 15. Mai 2020 zur revidierten Ortsplanung Stellung.

Darin wird die Ortsplanungsrevision insgesamt als eine gute, umfassende und zweckmässige Planung beurteilt. Die Erweiterung der Bauzone im Gebiet Wygart und die verschiedenen Um- und Aufzonungen seien massvoll und entsprächen im Wesentlichen den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Mit den Bebauungskonzepten für bestimmte Schlüsselgebiete werde sichergestellt, dass die Siedlungsentwicklung nach innen zu einer höheren Siedlungsqualität führe.

### Bereinigung Infolge der kantonalen Vorprüfung

Anpassungen am  
Zonenplan Sied-  
lung

Der Zonenplan wurde aufgrund der Vorprüfung insbesondere in folgenden Punkten angepasst:

- Darstellung des Zonenplan in einem grösseren Massstab für eine bessere Lesbarkeit,
- Festlegung der neuen Waldgrenze im Gebiet Wygart,
- Festlegung einer Naturschutzzone im Bereich des Weihers Kirchbühl,
- Erweiterung Naturschutzzone beim Steinibüelweiher um die angrenzenden bestockten Flächen,
- Bereinigung der Naturschutzzone (ÜGC) bzw. der Erholungszone (EZ) im Gebiet Seeland (gemäss separater Teilrevision erfolgt),
- Überführung diverser Strassenflächen in die Verkehrszone,
- Überführung der Schlachtstrasse (Parz. Nr. 809 / 1007) von der Verkehrszone in das übrige Gebiet A (Verkehrsfläche),
- Optimierung der Farbgebung für die Verkehrszone bzw. die Verkehrsfläche, sodass diese besser unterschieden werden können.
- Überführung des Hauptteils des Nationalstrassengrundstücks (Parz. Nr. 1007) in das übrige Gebiet A (unter Ausnahme der Waldfläche und der Grünzone). Im Weiteren werden die darin befindlichen Hecken aus dem Zonenplan entlassen.
- Ergänzung eines Hinweises in der Legende des Zonenplans, welcher auf den «Zonenplan mit orientierenden Inhalten» verweist.

Anpassungen am Zonenplan Landschaft (mit Naturgefahren und Gewässerraum)

Der Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum wurde aufgrund der Vorprüfung insbesondere in folgenden Punkten angepasst:

- Die Gewässerachsen und damit auch der ausgeschiedene Gewässerraum wurden in gewissen Abschnitten begradigt.
- Der Gewässerraum wurde im Bereich der Parzelle Nr. 524 als «Freihaltezone Gewässerraum» anstelle «Grünzone Gewässerraum» festgelegt.
- Die Freihaltezone Gewässerraum im Bereich der Parzelle Nr. 250 wird als «Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen» bezeichnet.
- Der Gewässerraum entlang der Kleinen Aa zwischen Seelandstrasse und Sempachersee wurde auf eine Breite von 36.0 m erhöht.
- Der Gewässerraum im Bereich der Parzelle Nr. 1085 wurde auf die bestehende Wasserbaulinie abgestimmt.

Anpassungen im BZR

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) wurde aufgrund der Vorprüfung insbesondere in folgenden Punkten angepasst:

- Art. 8: Es wird ein maximaler Wohnanteil von 90% der realisierbaren HNF ergänzt.
- Art. 14 Abs. 1: Das Wort «Festlegung» wird durch «Freihaltung» ersetzt.
- Art. 14 Abs. 5: Das Datum im Verweis auf das kantonale Wasserbaugesetz wird aktualisiert.
- Art. 15 Abs. 1 lit. a: Der Absatz wird ergänzt, sodass nur noch rechtmässig erstellte Bauten von der Bestandesgarantie nach § 178 PBG betroffen sind.
- Art. 16 Abs. 1: Zusätzlich zum Zonenzweck wird neu auch auf die Bauvorschriften in Anhang 8 verwiesen.
- Art. 20, Abs. 2: Präzisierung in Übereinstimmung mit den Begrifflichkeiten im kantonalen Richtplan, Ergänzung der Anforderung betreffend Risikovorsorge (Tragbarkeit Störfallsituation)
- Art. 28 Abs. 1: Der Zweck der Zone wird ergänzt. Neu wird auch dem Schutz und der Aufwertung besonders wertvoller Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere Rechnung getragen.
- Art. 28 Abs. 3: Das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumnischen wird neu als nicht zulässig aufgeführt.
- Art. 30: Der Verweis auf das kant. Wasserbaugesetz wurde aktualisiert.
- Art. 33 Abs. 4: Der Absatz wird um den Verweis auf § 75 Abs. 2 und 3 PBG ergänzt.
- Art. 34: Die Artikelüberschrift wurde mit «Eingliederung (analog § 140 PBG) ergänzt.
- Art. 36: Der zweite Satz des Artikels («Ausgenommen davon sind technisch notwendige Aufbauten, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können») wird ersatzlos gestrichen.
- Art. 37 Abs. 4: Neu wird festgehalten, dass für die Begrünung von Flachdächern standorttypisches Saatgut zu verwenden ist.
- Art. 39: Es wird ein neuer Absatz ins BZR aufgenommen. Dieser besagt, dass Stützmauern soweit möglich zu vermeiden sind. Wo erforderlich, sind diese auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu begrünen.

- Art. 40 Abs. 1 : Der Absatz wird ergänzt, wonach es die Gewässerabstände gemäss Wasserbaugesetz in jedem Fall einzuhalten gilt.
- Art. 46: Der Artikel wird ergänzt, sodass bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden Art. 29 LSV gilt und demnach keine Möglichkeit auf Ausnahmen besteht.
- Art. 51 Abs. 1: Der Kürzel «NLG» wird ausgeschrieben (Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990).
- Art. 51 Abs. 2: Der Passus zum «Natur- und Landschaftsschutz wird ergänzt.
- Anhang 3a, Nr. 7, «Spezielle Wohnzone Luzernerstrasse»: «Typographie» wird durch «Typologie» ersetzt.
- Anhang 3b, Nr. 1, «Spezielle Mischzone Hildisriederstrasse»: In den Zusatzbestimmungen wird ergänzt, dass es den Umgebungsschutz der Kreuzkapelle zu berücksichtigen gilt.

*Zur Vorprüfung Seeland / Autobahnausfahrt siehe unter Ziff. 2.6.2.*

## **2.6 Separates Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren Seeland / Autobahnausfahrt**

Parallel zur laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung wurden im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung eine Nutzungserweiterung im Gebiet Seeland sowie die Einzonung des bebauten Grundstücks Parz. Nr. 1070 (CKW) bei der Autobahnausfahrt geprüft. Für die Teilrevision wurde ein separates Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren im Sommer 2020 durchgeführt (02.07.-31.08.2020). Nach Abschluss des Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahrens wurden die Inhalte der Teilrevision in die Gesamtrevision integriert, so dass diese als «Gesamtpaket» zur öffentlichen Auflage gelangt ist.

### **2.6.1 Mitwirkung Teilrevision Seeland / Autobahnausfahrt**

Die Teilrevision «Erholungszonen Seeland» und «Zone für öffentliche Zwecke Autobahnausfahrt» wurde vom 2. Juli bis am 31. August 2020 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen 15 schriftliche Eingaben bei der Stadt Sempach ein. Die Mitwirkungseingaben sowie die jeweilige Stellungnahme des Stadtrats sind in einem separaten Mitwirkungsbericht zur Teilrevision zusammengefasst. Aufgrund der Mitwirkung wurden in den Planungsinstrumenten folgende Anpassungen vorgenommen:

- Zonenplan: Belassen des ursprünglich zur Umzonung vorgesehenen Streifens südlich der Grossen Aa im Übrigen Gebiet C,
- BZR, Anhang 8, Erholungszonen A6 bis A8: Präzisierung der Formulierung zum durch die Betreiber zu erlassenden Betriebsreglement.

### **2.6.2 Vorprüfung Teilrevision Seeland / Autobahnausfahrt**

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wurde die Teilrevision der Ortsplanung dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Kanton bzw. die betroffenen Dienststellen nahmen mit dem Vorprüfungsbericht vom 12. Oktober 2020 zur revidierten Ortsplanung Stellung. Darin stellt der Kanton zusammenfassend fest, dass die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung nur zum Teil mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt und substanziell zu überarbeiten ist. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorprüfungsberichts hat der Kanton aber folgende Rahmenbedingungen der Stadt Sempach mitgegeben:

**Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) ist bereit, den Perimeter der Schutzverordnung zu überprüfen und den heutigen Gegebenheiten anzupassen. Entsprechend kann die Stadt Sempach in spezifischen Bereichen vom Vorprüfungsbericht abweichende Unterlagen für die öffentliche Aufgabe vorsehen, wobei explizit auf die Abweichung hinzuweisen ist.**

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde die Vorlage wie folgt überarbeitet:

- Zonenplan: Belassen des ursprünglich zur Umzonung vorgesehenen Streifens südlich der Grossen Aa im Übrigen Gebiet C (siehe auch Mitwirkung),
- BZR, Anhang 8, Erholungszonen A8: Korrektur, dass Mietunterkünfte mit Strom- und Wasseranschluss nur östlich (anstelle westlich) des bestehenden Haupterschliessungswegs zulässig sind.
- BZR, Anhang 8, Erholungszonen A1, A6, A7, A8: Bezugnahme auf den Gewässerraum an den entsprechenden Stellen (ohne Massangaben resp. anstelle Bereich/Gewässerabstand von 15 m).
- Die vom Kanton geforderte Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzeptes wird im Sinne der Einheit der Materie in Art. 9 (Mobilitätskonzept) des revidierten Parkplatzreglementes verankert.
- Das Ziel C3 (Saisonverlängerung Campingplatz) wird im Planungsbericht resp. im Bericht zur Entwicklung im Gebiet Seeland gestrichen.
- Ausarbeitung und Unterzeichnung einer Absichtserklärung zuhanden des Kantons zur ökologischen Aufwertung des Seeufers zwischen Parkplatz Seevogtey und Vogelwarte, wodurch unter anderem die Nutzungsintensivierung im Gebiet «Seeland» kompensiert werden soll.

#### **Umgang mit Genehmigungsvorbehalt zur Kompensation der Nutzungsintensivierung im Gebiet «Seeland»**

Die durch die Entwicklung im Gebiet «Seeland» entstehende Nutzungsintensivierung soll über das bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) enthaltene Projekt zum Uferschutz und zur ökologischen Aufwertung im Bereich zwischen Parkplatz Seevogtey und Vogelwarte erbracht werden. Dazu hat die Stadt Sempach eine Absichtserklärung zu einer mit dem Kanton koordinierten Seeuferaufwertung per 17. Februar 2022 unterzeichnet.

Darin bekennt sich die Stadt, durch gezielte und dem Lebensraumtyp angepasste Gestaltungs- und Fördermassnahmen einen Beitrag zu mehr Biodiversität zu leisten. Dazu sollen insbesondere die folgenden Themen im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens definiert und im Rahmen der kantonalen strategischen Planung «Revitalisierung Seeufer» und der Bundesprogramme zur Revitalisierung der Gewässer im mit dem Kanton andiskutierten Zeitfenster 2025 – 2028 umgesetzt werden:

- Der Seeweg wird unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und unter Abwägung der ökologischen Aufwertungsmassnahmen und der Fussgängerführung neu angelegt und landeinwärts verschoben.
- Wasserbautechnische Ufersicherungen in Kombination mit ökologischen Aufwertungen als Erosionsschutz. Hierzu gehören: Abflachungen, Lahnungen, Palisaden, Bühnen, Riffs, Kiesschüttungen sowie Befestigung mit Schilfpflanzungen. Auf konventionellen Uferschutz wie Ufermauer oder Blockwurf wird verzichtet. Bestehende Hartverbauungen innerhalb der Gewässerraums werden weitgehendst rückgebaut.
- An geeigneter Stelle wird ein leichtes Verschieben der Uferlinie landeinwärts um eine ökologisch wertvolle Flachwasserzone zu schaffen nicht ausgeschlossen.
- Als ökologische Gestaltungs- und Fördermassnahmen kommen Biotope und Kleinstrukturen in Frage, welche natürlicherweise an einem nährstoffreichen See im Mittelland vorkommen. Hierzu gehören: Zonen mit untergetauchten und schwimmenden Wasserpflanzen / Binsen- und Schilfkomplexe / Grossseggen- und Kleinseggenrieder / Pfeifengraswiesen / Hochstaudenfluren / Tümpel, Gräben, Flachwassermulden und Weiher / Gehölzkomplexe sowie Einzelbäume / Ast-, Altgras und Schilfhäufen.

#### **Umgang mit Genehmigungsvorbehalt zur Erweiterung der Erholungszone beim Campingplatz westlich der ARA:**

Die Erholungszone beim Campingplatz westlich der ARA soll der effektiven Nutzung (Zeltplatz) angepasst und dazu erweitert werden. Da diese Änderung nicht mit der aktuellen Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer übereinstimmt, enthält der Vorprüfungsbericht diesbezüglich einen Vorbehalt. Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) hat jedoch in Aussicht gestellt, den Perimeter der Schutzverordnung grundsätzlich zu überprüfen und anschliessend einen Bescheid zur Erweiterung der Erholungszone in diesem Bereich zu geben. Das Ergebnis der Überprüfung lag bis zum Start der öffentlichen Auflage noch nicht vor. In Rücksprache mit dem Kanton wurde der Zonenplan in diesem Bereich abweichend zum kantonalen Vorprüfungsbericht – d.h. mit der Erweiterung der Erholungszone bei der ARA – öffentlich aufgelegt, wobei auf diese Abweichung explizit hingewiesen wurde. Mit diesem Vorgehen konnte im Falle einer positiven Beurteilung der Dienststelle lawa für die entsprechende Erweiterung der Erholungszone bei der ARA auf eine nochmalige öffentliche Auflage verzichtet werden.

Nach erneuter Rücksprache mit den Dienststellen rawi und lawa im Frühjahr 2022 kann die Kompensation der vorgesehenen Campingplatz-Er-



weiterung um ca. 720 m<sup>2</sup> (wie auch die Zone A9 der Ortsplanungsrevision 2007, welche aufgrund des bis anhin fehlenden Kompensationsprojekts noch nicht genehmigt wurde) über die Schaffung der neuen Naturschutz-zonen «Kirchbühl» (1'360 m<sup>2</sup>) und «Steinibüelweiher» (8'433 m<sup>2</sup>) im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgen.

## 2.7 Weitere Anpassungen vor der öffentlichen Auflage

Aufgrund von zwischenzeitlich veränderten Ausgangslagen bzw. neuen Erkenntnissen wurden vor der öffentlichen Auflage ausserdem folgende Anpassungen in den Planungsinstrumenten vorgenommen:

### Zonenplan

- Zonenplan Siedlung: Festlegung Grst. 414 als spezielle Wohnzone «Hültschern-Hof» mit massgeschneiderten Bestimmungen in Anhang 3a BZR aufgrund des zwischenzeitlich erfolgten begleiteten Verfahrens zur Erarbeitung des Bauprojektes. Es ist geplant, den aktuell gültigen Gestaltungsplan bis zur Beschlussfassung der Ortsplanung aufzuheben. Da die Aufhebung aktuell jedoch noch nicht rechtskräftig ist, wird der Gestaltungsplan in Art. 52 Abs. 3 BZR (aufzuhebende Gestaltungspläne) vorläufig belassen.
- Zonenplan Landschaft: Anpassung Freihaltezone Gewässerraum Schwarzlachebach im Bereich der Deponie Neuhüsli (Grst. 524) in Übereinstimmung mit dem vorgesehenen Renaturierungsprojekt resp. den Festlegungen im bisherigen Zonenplan.

### Bau- und Zonenreglement

- Anhang 3a, Nr. 3, Spezielle Wohnzone «Hültschern-Hof»: Integration der Bestimmung zur neuen Speziellen Wohnzone «Hültschern-Hof».
- Anhang 3a, Nr. 5 Wygart: Aktualisierung der Anforderungen im Bereich Energie (neu Gebäudestandard Energiestadt verlangt).
- Anhang 3a, Nr. 6 Zihlweid: Aktualisierung der Anforderungen im Bereich Energie (neu Gebäudestandard Energiestadt verlangt).
- Anhang 6, Nr. 2, Zone für Sport- und Freizeitanlagen «Golfplatz»: Ersatz «der Stadtrat» durch «die zuständige Stelle der Stadtverwaltung» in Bezug auf die durchzuführenden Kontrollen.
- Anhang 7, Grünzonen: Präzisierung der zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen in den einzelnen Grünzone.
- Anhang 9, Naturobjekte, Hecken-, Feld- und Ufergehölze: Ergänzung der Objekte H62 und H63 in der Liste.

## 2.8 Auflageverfahren

### 2.8.1 Öffentliche Auflage 16. November bis 15. Dezember 2020

Die revidierte Ortsplanung wurde vom 16. November bis 15. Dezember 2020 öffentlich aufgelegt. Zur Auflage gelangten folgende Planungsinstrumente (mit \* markierte Dokumente sind durch die Stimmberechtigten zu verabschieden):

- Zonenplan Siedlung 1:3'000\*
- Zonenplan Landschaft Nord bzw. Süd 1:3'000\*  
(mit Naturgefahren und Gewässerraum)
- Bau- und Zonenreglement (BZR)\*
- Waldfeststellungsplan Gebiet Wygart 1:1'000
- Erschliessungsrichtplan Wygart (behördenverbindlich)

### 2.8.2 Einsprachen zur öffentlichen Auflage vom 16. November bis 15. Dezember 2020

Während der öffentlichen Auflage vom 16. November bis 15. Dezember 2020 sind insgesamt 22 Einsprachen gegen Teile der Gesamtrevision der Ortsplanung Sempach eingegangen. 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. Die Änderungen nach der öffentlichen Auflage vom 16. November bis 15. Dezember 2020 sind in der Botschaft zur 2. öffentlichen Auflage ausführlich beschrieben und begründet. Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen nochmals zusammenfassend aufgeführt:

#### Änderungen im Zonenplan Siedlung

- Gebiet Seeland:
  - Festlegung des Überlaufparkplatzes auf der Wiese hinter dem Campingplatz und dem ordentlichen Parkplatz als eigenes Teilgebiet «u» innerhalb der Zone für Sport -und Freizeitanlagen mit spezifischen Bestimmungen in Anhang 6 BZR (siehe unten).
  - Auszonung der für die Parkierung ungeeigneten Dreiecksfläche südöstlich der Parkierungswiese aus der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Landwirtschaftszone.
- Gebiet Seeallee/Seevogtei:
  - Differenzierung der Erholungszone B in die Erholungszone B1 (bisherige Erholungszone B) und die Erholungszone B2 nördlich der

Festhalle. Mit der Erholungszone B2 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erstellung eines Pavillons mit einer öffentlichen WC-Anlage und Container-Abstellplätzen, eines zusätzlichen, fest installierten öffentlichen Containers mit Holzverschalung und eines fest installierten öffentlichen Grills geschaffen.

- Gebiet Seesatz/Luzernerstrasse:
  - Die Grundstücke Nrn. 546, 545, 575, 1221, 437 und 1076 an der Luzernerstrasse (1. und 2. Bautiefe) werden aufgrund des nahe gelegenen landwirtschaftlichen Betriebs und der damit verbundenen Geruchsimmissionen nicht wie ursprünglich vorgesehen aus der zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone in die Wohnzone B umgezont. Die Grundstücke werden stattdessen der Mischzone A zugeteilt.
- Golfplatz:
  - Zwei durch die Golfplatzbetreiberin angelegte Hecken auf dem Areal des Golfplatzes werden nicht wie ursprünglich vorgesehen in den Zonenplan und in Anhang 9 BZR aufgenommen. Die Hecken sind per Gesetz geschützt und zusätzlich im bestehenden Gestaltungsplan gesichert.
- Autobahnausfahrt:
  - Die Verkehrszone zur Erschliessung der neuen Zone für öffentlichen Zwecke «o» wurde versehentlich nicht aus den Unterlagen der Teilrevision in den Gesamtzonenplan übernommen, was korrigiert wird.
  - Im Übrigen werden die Zonen im Umfeld der Autobahnausfahrt an die geplanten neuen Grundstücksgrenzen und die neue Situation bei der Schlachtstrasse angepasst.

#### Änderung im Zonenplan Landschaft

- Gebiet Seesatz:
  - Zur Optimierung der Bewirtschaftung der Grundstücke Nrn. 432 und 433 an der Grossen Aa wird der Gewässerraum in diesem Bereich geringfügig nordwärts verschoben und damit asymmetrisch festgelegt.

#### Änderungen im Bau- und Zonenreglement

- Artikel 7:
  - Der Titel des Artikels (Wohnzonen Erhaltung und Erneuerung / Mischzonen Erhaltung und Erneuerung) wird präzisiert. Das Gleiche gilt auch für Absatz 1.
  - In Absatz 3 wird die beispielhafte Aufzählung präzisiert, was in den Wohnzonen Erhaltung und Erneuerung bzw. Mischzonen Erhaltung und Erneuerung als bauliche Erweiterung bewilligt werden kann.
  - In Absatz 4 wird die Mindestfläche für bauliche Erweiterungen, welche in jedem Fall realisiert werden kann, von 20 auf 25 m<sup>2</sup> erhöht.
  - Der neue Absatz 6 ermöglicht auch weitergehende bauliche Erweiterungen auf Grundlage eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans.
  - Absatz 7 wird dahingehend präzisiert, dass auf die Aufstufungen der Lärmempfindlichkeitsstufe im Zonenplan hingewiesen wird.
- Artikel 9:
  - Der Titel des Artikels (Spezielle Wohnzonen / Spezielle Mischzonen) wird präzisiert. Das Gleiche gilt auch für Abs. 1 und 2.

- In Absatz 2 wird präzisiert, dass das Bauen in speziellen Wohnzonen bzw. speziellen Mischzonen nicht in jedem Fall einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan voraussetzt resp. dass es Gebiete gibt, bei denen ausnahmsweise auf eine Gestaltungs- bzw. Bebauungsplanpflicht verzichtet wird.
- Absatz 5 wird dahingehend präzisiert, dass auf die Aufstufungen der Lärmempfindlichkeitsstufe im Zonenplan hingewiesen wird.
- Art. 52:
  - Auf die Aufhebung des noch nicht fertig gestellten Gestaltungsplans «Hubelstrasse» vom 12.05.2011 wird verzichtet, um die Realisierung des zweiten Neubaus nach diesem Gestaltungsplan zu ermöglichen.
  - Der Gestaltungsplan «Hubelstrasse» wird ebenfalls aus der Liste der aufzuhebenden Gestaltungspläne gestrichen. Der Stadtrat hat den Gestaltungsplan bereits mit Entscheid vom 28.05.2020 aufgehoben und gleichzeitig die dagegen erhobene Einsprache abgewiesen. Die Einsprecherin hat daraufhin Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben. Das Kantonsgericht hat die Beschwerde mit Urteil vom 19.10.2020 abgewiesen. Da das Urteil zum Start der ersten öffentlichen Auflage am 16.11.2020 noch nicht rechtskräftig ist, wurde der Gestaltungsplan unter Art. 52 Abs. 3 noch als aufzuhebender Gestaltungsplan aufgeführt. Dies wird nun bereinigt.
- Anhang 2:
  - In der Wohnzone Erhaltung und Erneuerung Schauensee werden anstelle einer maximalen Gesamthöhe in Verbindung mit einer Satteldachpflicht differenzierte Höhenkoten pro Grundstück festgelegt. Bei den Höhenkoten wird unterschieden nach Gebäuden mit Flachdach (+ ca. 1.00 m über heutiger Regelung) und Gebäuden mit Satteldach (+ ca. 1.30 m über heutiger Regelung). Mit der Festlegung von Höhenkoten kann die bestehende, gleichmässige Höhenstaffelung der Gebäude innerhalb einer Gebäudegruppe beibehalten werden. Gleichzeitig wird ein massvoller Entwicklungsspielraum in die Höhe ermöglicht. Diese Lösung ist ausgewogen und berücksichtigt die Überbaumöglichkeiten der dieser Zone angrenzenden Wohnzonen.
- Anhang 3a:
  - Auf die separate Erwähnung «unter Berücksichtigung der Sichtbeziehungen» wird verzichtet, da diese Rahmenbedingung bereits in das Nutzungsmass sowie die Aussenraumgestaltungsvorgaben eingeflossen ist. Weiter wird die maximale Gesamthöhe/maximale Fassadenhöhe aufgrund des Grundwasserspiegels um 0.50 m auf 10.50 m erhöht, um etwas mehr Spielraum zu schaffen. Das neue Höhenmass ermöglicht weiterhin drei Geschosse. Integraler Bestandteil dieser Anpassung ist, dass die im BZR festgehaltenen Gestaltungsvorgaben (Baugestaltung, Aussenraumgestaltung und Erschliessung) die Überbaumöglichkeiten näher definieren.
- Anhang 3b:
  - Spezielle Mischzone «Hildisriederstrasse»: Der Masterplan «Stadtweiher und Hildisriederstrasse» wird als «wegleitend» erklärt, analog den

Regelungen zu den speziellen Mischzonen «Stadtweiher» und «Stadtweihergärten».

- Spezielle Mischzone «Stadtweiher»: Im Teilgebiet a wird die max. Höhenkote um 0.50 m auf 527.50 m. ü. M. herabgesetzt.
  - Spezielle Mischzone «Seestrasse»: Die maximale Höhenkote wird von 515.10 m ü. M. um 1.90 m auf 517.00 m ü. M. erhöht, um den gestalterischen Spielraum für die im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu entwickelnde Neubebauung, insbesondere für die Dachgestaltung, etwas zu vergrössern. Dabei ist das zukünftige Bauvolumen weiterhin durch den heutigen, rechtmässig bewilligten baulichen Bestand limitiert.
  - Spezielle Mischzone «Luzernerstrasse»: Auf die separate Erwähnung «unter Berücksichtigung der Sichtbeziehungen» wird verzichtet, da diese Rahmenbedingung bereits in das Nutzungsmass sowie die Aussenraumgestaltungsvorgaben eingeflossen ist. Weiter wird die maximale Gesamthöhe/maximale Fassadenhöhe für den Fall einer Neubebauung der Zone analog der speziellen Wohnzone «Luzernerstrasse» um 0.50 m auf 10.50 m erhöht.
- Anhang 6:
- Mit einer Ergänzung zum Gebiet «t», Campinganlage, wird die Pflicht zur Räumung der Dauermietplätze ausserhalb der Saison für mindestens 4 Monate neu grundeigentümergebunden im BZR geregelt.
  - Mit dem neuen Gebiet «u» mit spezifischen Bestimmungen wird die Nutzung und Gestaltung des Überlaufparkplatzes auf der Wiese verbindlich geregelt (Randbepflanzung, Ausgestaltung von Fahrgassen und Standflächen etc.).
- Anhang 7:
- Mit einer Ergänzung in den Bestimmungen zur Grünzone VII, Seestrasse, wird der Ersatz des bestehenden Nebengebäudes resp. die Erstellung einer neuen Kleinbaute auf Grundstück Nr. 507, welches auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens neu bebaut werden soll, ermöglicht. Die allfällige Kleinbaute ist in dieses Verfahren einzubeziehen und darf nicht zu einer Erhöhung des Bauvolumens gegenüber dem rechtmässig bewilligten baulichen Bestand auf dem Grundstück führen.
- Anhang 8:
- Erholungszone A8, Camping: Analog der Regelung in Anhang 6, Gebiet «t», wird auch hier verankert, dass die Dauermietplätze ausserhalb der Saison für mindestens 4 Monate zu räumen sind.
  - Erholungszone B2, Seeallee, Seevogtei: Die spezifischen Bestimmungen regeln die Nutzung und Bebauung der im Zonenplan bezeichneten Fläche nördlich der Festhalle (siehe entsprechende Änderung im Zonenplan Siedlung vorab).
- Anhang 9:
- Die durch die Golfplatzbetreiberin erstellten Hecken H2 und H4 auf dem Golfplatz werden in der Liste gestrichen.
  - Bei Hecke H42 wird präzisiert, dass die Ufergehölze am Sempachersee auch die bestehenden Einzelbäume beinhalten.

### **2.8.3 Zweite öffentliche Auflage vom 26. August bis 24. September 2021**

Die vorgenommenen Änderungen in den Planungsinstrumenten wurden vom 26. August bis am 24. September 2021 zur zweiten öffentlichen Auflage aufgelegt. Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit waren:

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

### **2.8.4 Einsprachen zur zweiten öffentlichen Auflage vom 26. August bis 24. September 2021**

Für die Änderungen nach der ersten öffentlichen Auflage wurde das Einspracheverfahren für betroffene Dritte im Rahmen einer zweiten öffentlichen Auflage vom 26. August bis 24. September 2021 wiederholt. Während der zweiten öffentlichen Auflage sind drei Einsprachen eingegangen. Der Stadtrat hat mit allen Einsprechenden wiederum Einigungsverhandlungen durchgeführt. Einhergehend wurde nochmals das Gespräch mit Einsprechenden aus der ersten öffentlichen Auflage gesucht, mit dem Ziel, bestehende unerledigte Einsprachepunkte bis zur Gemeindeversammlung gütlich erledigen zu können.

Nach der zweiten öffentlichen Auflage wurden im Bau- und Zonenreglement folgende unwesentlichen Änderungen, welche keine 3. öffentliche Auflage bedingen, vorgenommen:

- Anhang 3a, Nr. 7 Spezielle Wohnzone «Luzernerstrasse», Teilgebiet a «1. Bautiefe» und Teilgebiet b «2. Bautiefe»: Die Zusatzbestimmungen (*«Für die Bau- und Aussenraumgestaltung sowie die Erschliessung ist der Masterplan Luzernerstrasse vom 20.08.2019 wegleitend»*) werden aus dem Bau- und Zonenreglement gestrichen. Die relevanten Inhalte aus dem Masterplan, betreffend die Bau- und Aussenraumgestaltung sowie die Erschliessung, wurden direkt in den massgeschneiderten BZR-Bestimmungen zu den beiden Teilgebieten umgesetzt. Die zusätzliche Verankerung des Masterplans «Luzernerstrasse» in den Zusatzbestimmungen ist aus diesem Grund nicht erforderlich.
- Anhang 3b, Nr. 2 Spezielle Mischzone «Stadtweiher», Teilgebiet a «Übergang Weihermatte» und Teilgebiet b «Stadtweiher Süd»: Die Art der Nutzung wurde präzisiert, dass anstelle sämtlicher Detailhandelsbetriebe lediglich grössere Detailhandelsbetriebe nicht erlaubt sind. Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich kleinere Geschäfte wie bspw. Coiffure, Kosmetiksalons und/oder spezifische Fachgeschäfte wie Papeterien im Stadtweihergebiet ansiedeln können.
- Anhang 8, Erholungszone A8 Camping, erster Spiegelstrich: Der Satz «Der Gewässerabstand beträgt mindestens 15 m» wurde – analog der Formulierung in den anderen Erholungszone – ersetzt mit «Der zum See einzuhaltende Abstand bestimmt sich durch den Gewässerraum».

### 2.8.5 Ergebnis der Einspracheverhandlungen aus der ersten und zweiten öffentlichen Auflage

Von den insgesamt 25 Einsprachen (22 aus der ersten und 3 aus der zweiten öffentlichen Auflage) mit insgesamt 70 Einsprachepunkten konnten

- 20 Einsprachen gütlich erledigt oder zurückgezogen werden (56 Einsprachepunkte erledigt oder zurückgezogen),
- 3 Einsprachen teilweise gütlich erledigt oder zurückgezogen werden (3 Einsprachepunkte erledigt oder zurückgezogen, 5 Einsprachepunkte unerledigt),
- 2 Einsprachen (6 Einsprachepunkte) nicht gütlich erledigt werden.

Über die nicht oder nur teilweise gütlich erledigten Einsprachen hat die Gemeindeversammlung zu befinden. Die nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Zonenplan Siedlung bzw. die nicht gütlich erledigten Einsprachen zum BZR sind nachfolgend aufgeführt. Zum Zonenplan Landschaft sind keine Einsprachen offen (vgl. Botschaft zur Gemeindeversammlung).

#### Nicht gütlich erledigte Einsprachen zum Zonenplan Siedlung

Einsprache von	Antrag in Kurzform
Mirjam Albisser und Alexander Albisser	– Aufhebung Verkehrszone auf Grundstück 436 und Einzonung Erschliessungsstrasse über Grundstück 437 und 1221 in die Verkehrszone
BirdLife Luzern, Pro Natura, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, WWF Luzern, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz	– Verzicht auf Einzonung Wygart bzw. Verschiebung Einzonung Wygart auf einen späteren Zeitpunkt – Erledigung Pendency Erholungszone A9
Paul Hummel	– Keine flächenmässige Erweiterung des Campings

#### Nicht gütlich erledigte Einsprachen zum Bau- und Zonenreglement

Einsprache von	Antrag in Kurzform
Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise Communications AG, Salt Mobile AG	– Anpassung Art. 41 (Antennenanlagen)
BirdLife Luzern, Pro Natura, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, WWF Luzern, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz	– Anpassung Art. 19 (Weilerzone Kirchbühl) – Anpassung Art. 30 (Naturobjekte) – Ergänzung Artikel zu Vogelschlag und Glas
Sandra und Peter Witschonke	– Anhang 3b, Nr. 7 Spezielle Mischzone «Luzernerstrasse»: Keine nachträgliche Erhöhung der max. Gesamthöhe von 10.0 m auf 10.5 m, das Resultat der 1. öffentlichen Auflage zur Ortsplanungsrevision vom 16.11. bis 15.12.2020 (Gesamthöhe vom 10 m) ist zu respektieren
Paul Hummel	– Keine Nutzungserweiterung für ein Ausbildungszentrum Lebensrettung – Keine bauliche Erweiterung des Campings

## **2.9 Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung**

### **2.9.1 Botschaft zur Gemeindeversammlung**

Sämtliche nicht gütlich erledigten Einsprachen werden in der Botschaft zur Ortsplanungsrevision abgehandelt. Diese wird im Vorfeld der Gemeindeversammlung zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt und sämtlichen Haushalten der Stadt Sempach zugestellt. Die Botschaft stellt die Grundlage für die Entscheidungsfindung an der Gemeindeversammlung dar und soll einen Überblick über den Prozess sowie die Resultate der Ortsplanungsrevision bieten. In Bezug auf die Einsprachenbehandlung liegt der Fokus auf den nicht gütlich erledigten Einsprachen, worüber die Stimmberechtigten zu entscheiden haben. Ihre Begründung zu den einzelnen, nicht erledigten Einsprachepunkten wird in der Botschaft in zusammengefasster Form wiedergegeben.

### **2.9.2 Beschlussfassung**

Die Ortsplanungsrevision umfasst folgende Unterlagen, welche den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 5. April 2022 zur Beschlussfassung unterbreitet werden:

#### **Unterlagen für die Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung**

- Zonenplan Siedlung 1:3'000 vom 2. März 2022
- Zonenplan Landschaft Nord bzw. Süd 1:3'000 (mit Naturgefahren und Gewässerraum) vom 2. März 2022
- Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 2. März 2022

#### **Weitere Unterlagen**

- Räumliches Entwicklungskonzept, vom Stadtrat beschlossen am 25. Januar 2018 (behördenverbindlich)
- Zonenplan mit orientierenden Inhalten 1:5'000 vom 2. März 2022
- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 2. März 2022
- Bericht zur Entwicklung im Gebiet Seeland vom 2. März 2022
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume vom 2. März 2022
- Mobilitätskonzept (Expertenbericht) vom 22. August 2019
- Bericht Lärmschutz vom 20. August 2019
- Erschliessungsrichtplan Wygart (behördenverbindlich, wird durch den Stadtrat nach der Gemeindeversammlung erlassen)
- Risikobericht nach Störfallverordnung Wygart vom 19. März 2018
- Bodengutachten (FFF) Einzonung Wygart vom 10. Juli 2019
- Waldfeststellungsplan Gebiet Wygart 1:1'000 vom 11. November 2020
- Absichtserklärung ökologische Aufwertung Seeufer Sempach vom 17. Februar 2022
- Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) zur Gesamtrevision der Ortsplanung vom 15. Mai 2020
- Vorprüfungsbericht des BUWD zur Teilrevision der Ortsplanung (Seeland und Autobahnausfahrt) vom 12. Oktober 2020
- Mitwirkungsbericht zur Gesamtrevision vom 5. November 2020



- Mitwirkungsbericht zur Teilrevision Seeland/Autobahnausfahrt vom 5. November 2020

Bei der Erarbeitung der vorab aufgeführten Unterlagen wurden zusätzlich folgende Dokumente berücksichtigt, welche damit integraler Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind:

- Masterplan Stadtweiher (Schlussbericht vom 15. Januar 2019)
- Studienauftrag Wygart (Bericht des Beurteilungsgremiums vom 24. September 2018)
- Machbarkeitsstudie Meierhof (Schlussbericht vom 28. Mai 2019)
- Ortsbauliche Studie Luzernerstrasse (Schlussbericht vom 20. August 2019)

## **2.10 Genehmigung durch den Regierungsrat**

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

### 3. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

#### 3.1 Vorgehen

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

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

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

#### 3.2 Kernpunkte

Entwicklungsabsichten

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

Leitideen und Konzeptinhalte

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

Städtli am Sempachersee als Zentrum



Harmonie zwischen Stadt und Landschaft



Wegnetz als attraktives Rückgrat

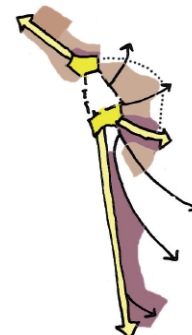


Abb. 3 Skizzen zu den drei Leitideen des REK

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

### 3.3 Teilkonzepte

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

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

Teilkonzept  
 Verkehr

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

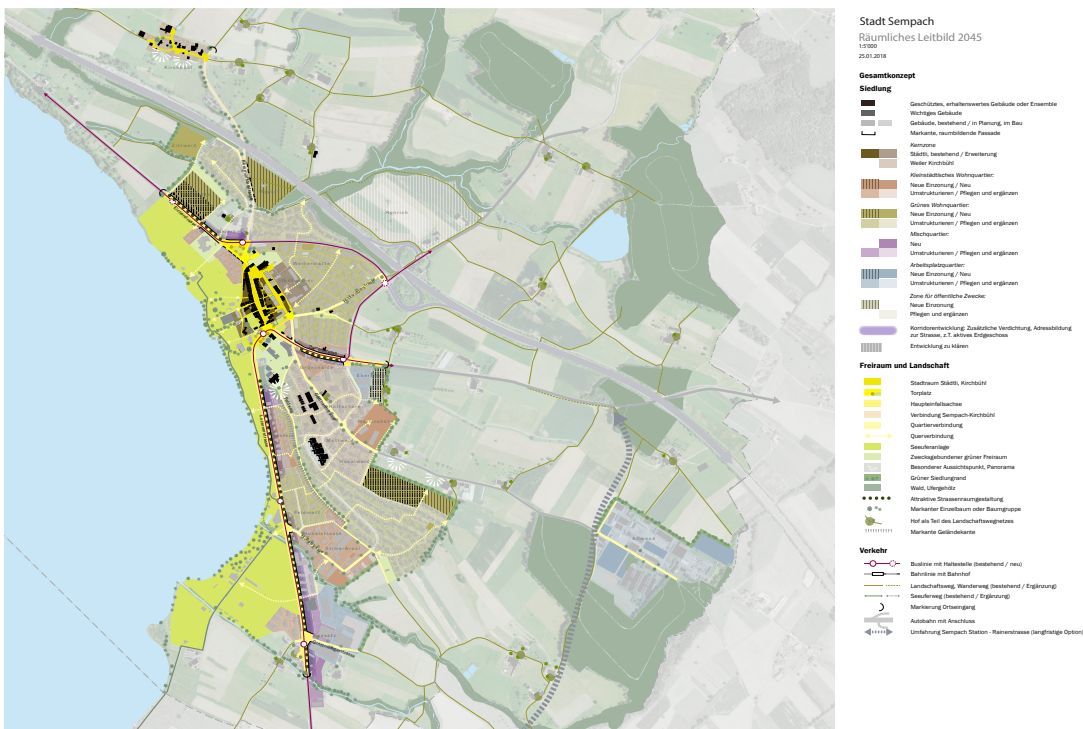


Abb. 4 Gesamtkonzept besteht aus den drei Teilkonzepten «Siedlung», «Freiraum und Landschaft» sowie «Verkehr»

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

### 3.4 Stellungnahme des Kantons zum REK

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

## 4. Konzeptionelle Grundlagen der revidierten Ortsplanung

### 4.1 Überblick

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

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

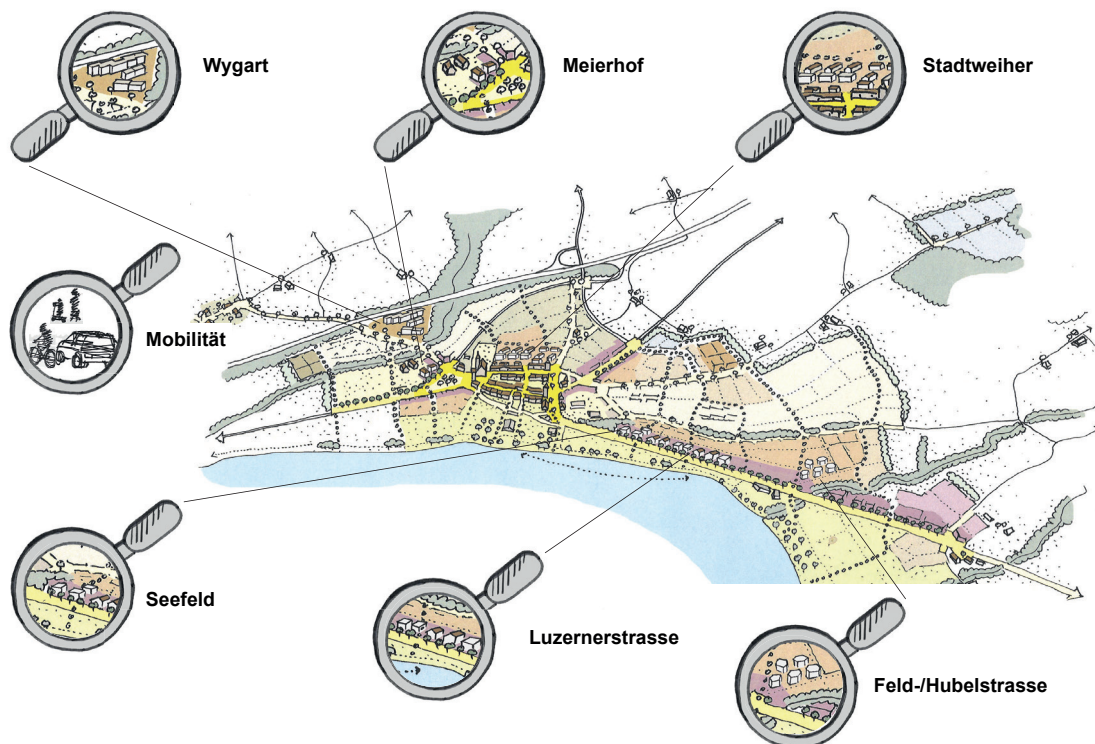


Abb. 5 Schema Entwicklungsschwerpunkte Stadt Sempach

## 4.2 Quartierentwicklungen

### Prozess

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

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



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

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

Die Quartierentwicklung erfolgte dabei in vier Schritten:

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



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

Die nachfolgende Abbildung zeigt den Prozess schematisch auf:

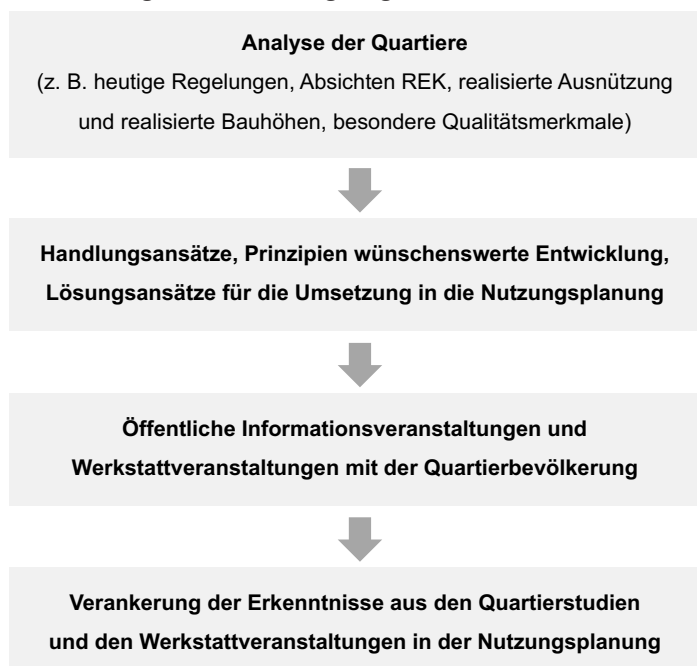


Abb. 7 Quartierentwicklungsprozess

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

### Zielsetzungen

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

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

## Ergebnisse

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

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

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



Thema	Ergebnisse und Erkenntnisse für die weitere Planung
Weitere Themen	<p>«Schauensee»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewässerabstände: Die grösseren kommunalen Abstände entlang bestimmter Gewässer (gemäss BZR) sollen beibehalten werden. Innerhalb des erweiterten Abstandsbereichs sollen aber weniger strenge Bestimmungen als im ordentlichen Gewässerraum gelten.</li> <li>– Höhere Gebäude entlang der Beromünsterstrasse (als Lärmschutz): Die heutigen Strukturen lassen in diesem Bereich keine höheren Gebäude zu (Reihenhäuser, Grünzonen/Grünflächen, zu kleine und schmale Grundstücke).</li> </ul>

#### Mehrfamilienhausquartier «Hültschern/Mattweid/Hubelweid»

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

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

### 4.3 Studienauftrag «Wygart»

#### Prozess

Im Rahmen des Studienauftrages «Wygart» wurden fünf interdisziplinäre Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten beauftragt, eine qualitativ hochstehende Projektstudie für die Entwicklung des zur Einzonung vorgesehenen Gebiets zu erarbeiten. Die Begleitung erfolgte durch ein breit zusammengesetztes Beurteilungsgremium aus Fachpersonen

Städtebau/Architektur und Landschaftsarchitektur, VertreterInnen der Stadt Sempach und der Grundeigentümerschaft, deren Bauberater sowie weiteren Experten.

### Zielsetzungen

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

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

### Ergebnisse

Siegerstudie

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

Konzept

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



Abb. 8 Situationsplan Bebauungskonzept «Wygart»

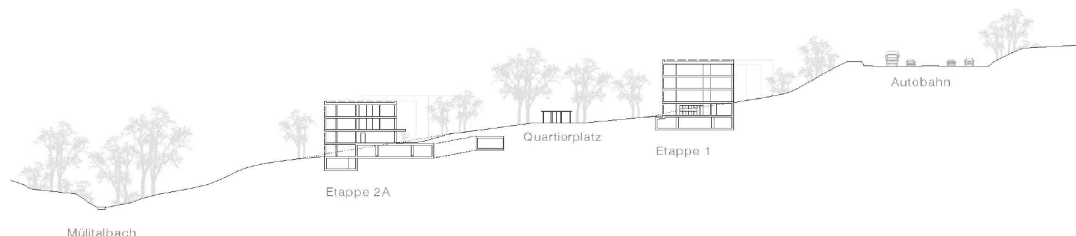


Abb. 9 Schnitt Bebauungskonzept «Wygart»

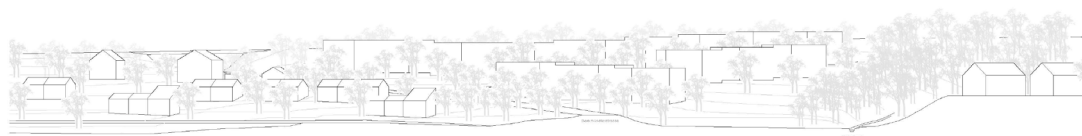


Abb. 10 Silhouette Bebauungskonzept «Wygart»

#### 4.4 Testplanung «Stadtweiher und Hildisriederstrasse»

##### Ausgangslage

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

##### Prozess

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

##### Zielsetzungen

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

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

### Ergebnisse

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

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

### Leitideen

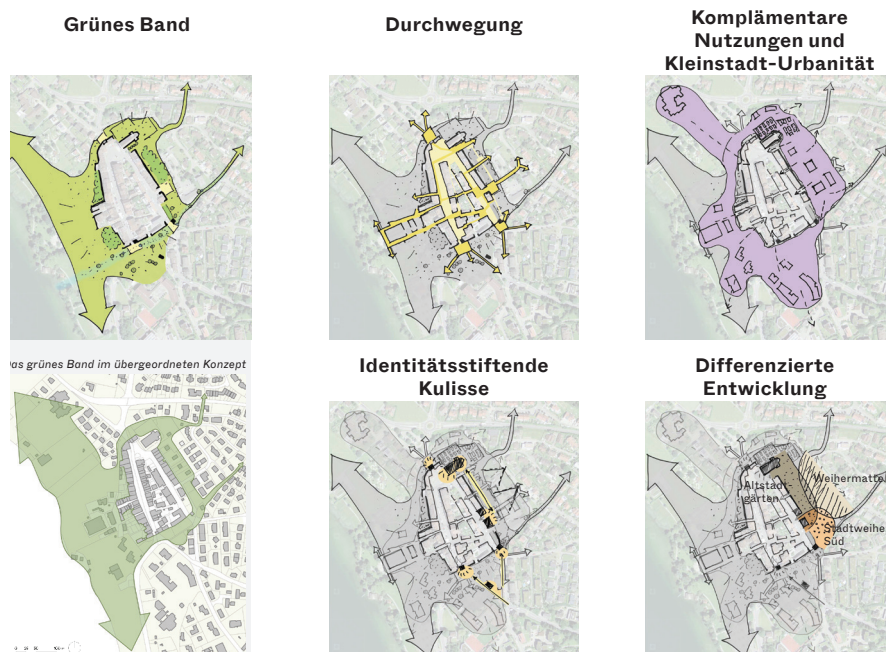


Abb. 11 Leitideen für die Entwicklung des Gebiets Stadtweiher und Hildisriederstrasse

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

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

### Handlungsansätze

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

Teilgebiet «Altstadtgärten»	Im Teilgebiet «Altstadtgärten» sollen die Identität des Ortes sowie der grüne Charakter gestärkt werden. Eine moderate bauliche Entwicklung soll unter Wahrung des grünen Charakters möglich sein. Neubauvorhaben haben sich am Bestand zu orientieren und dürfen eine definierte anrechenbare Gebäudegrundfläche (Fussabdruck) nur überschreiten, wenn das Bauprojekt das Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens ist. Die Entwicklung des Teilgebiets soll aber grundsätzlich auf Grundlage der Zonenbestimmungen möglich sein (ohne Gestaltungsplan und/oder qualitätssicherndes Verfahren über das gesamte Teilgebiet). Die Sicht auf die Altstadt und die Durchlässigkeit zwischen den einzelnen Volumen müssen gewahrt bleiben. Ferner geniessen bestehende Bauten, Anlagen und Nutzungen Besitzstandsgarantie und der Zugang bzw. die Anlieferung über den Stefansweg ist nach wie vor gewährleistet.
Teilgebiet «Übergang Weihermatte»	Im Gebiet des heutigen Feuerwehrraums soll längerfristig Raum für Wohnen und Gewerbe geschaffen werden. Die charakteristische Durchlässigkeit und die Sichtbezüge gilt es zu erhalten. Die bauliche Entwicklung des Teilgebiets «Übergang Weihermatte» soll im Rahmen eines Gestaltungsplans erfolgen, welcher sich auf die Ergebnisse eines qualitätssichernden Verfahrens stützt.
Teilgebiet «Stadtweiher Süd»	Im Teilgebiet «Stadtweiher Süd» wird ein gemischtes Quartier mit publikumsorientierten Nutzungen angestrebt. Die Dichte ist etwas höher als in den übrigen Teilgebieten. Eine Entsorgungsstelle soll weiterhin im Teilgebiet als Unterflurentsorgung angeboten werden. Die bauliche Entwicklung des Teilgebiets soll ebenfalls im Rahmen eines Gestaltungsplans erfolgen, welcher sich auf die Ergebnisse eines qualitätssichernden Verfahrens stützt.
Teilgebiet «Hildis- riederstrasse»	Im Teilgebiet «Hildisriederstrasse» ist eine Bebauung mit Wohnnutzung sowie gemischten Nutzungen in den Erdgeschossen vorgesehen. Die Dichte orientiert sich am Neubau nördlich der Hildisriederstrasse, hat jedoch Rücksicht auf den bestehenden Grünraum sowie die Kapelle zu nehmen. Die bauliche Entwicklung des Teilgebiets soll ebenfalls im Rahmen eines Gestaltungsplans erfolgen, welcher sich auf die Ergebnisse eines qualitätssichernden Verfahrens stützt. Die Neugestaltung des Strassenraums der Hildisriederstrasse soll bei der Entwicklung mitberücksichtigt werden.



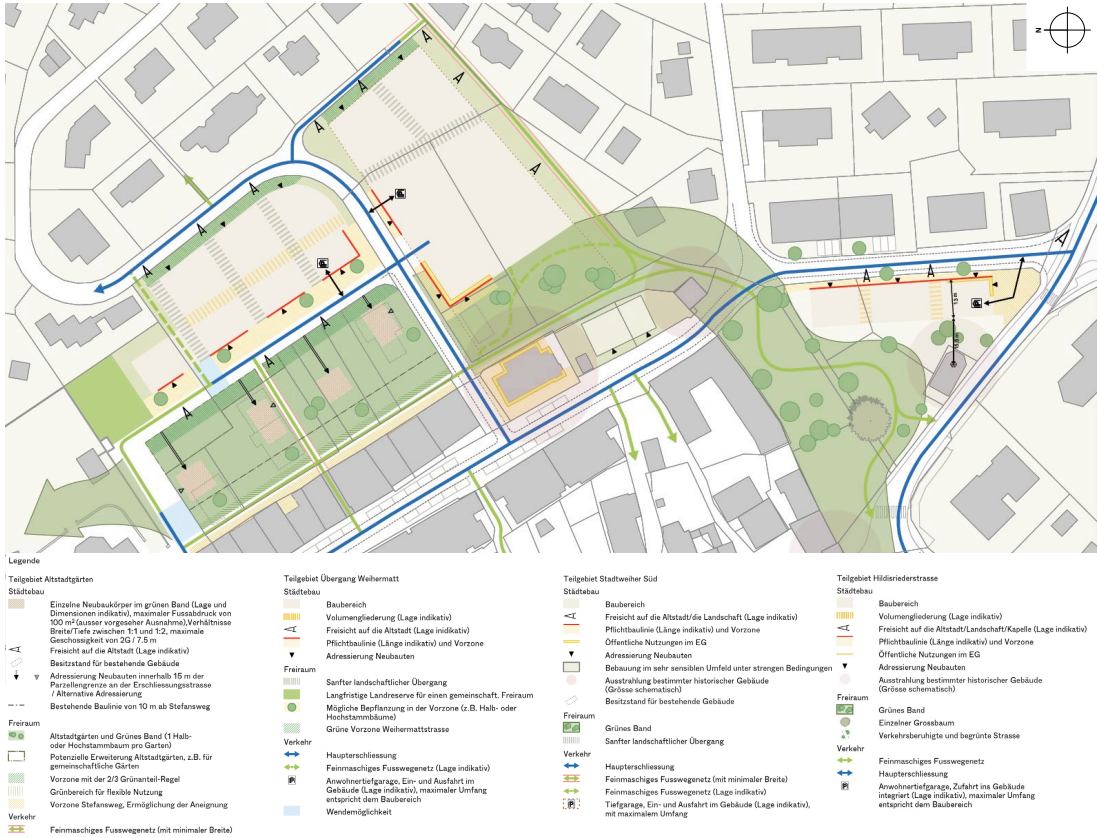


Abb. 12 Masterplan Testplanung «Entwicklung Gebiet Stadtweiher und Hildisriederstrasse»

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

- Teilgebiet «Altstadtgärten»:
  - Umbenennung in Stadtweihergärten, da es im übrigen Städtli weitere Gärten gibt.
  - Verzicht auf die Integration der im Masterplan Stadtweiher für dieses Gebiet angedachten Möglichkeit, kleinere Neubauten mit anrechenbaren Gebäudeflächen von maximal 100 m<sup>2</sup> ohne zwingendes qualitätssicherndes Verfahren zu ermöglichen. Dieser Verzicht ist darauf zurückzuführen, dass verschiedene betroffene Grundeigentümer jeweils den Bedarf nach grösseren Ersatzbauten kommunizierten. Gemäss der auf dem Masterplan Stadtweiher aufbauenden Konzeption war nie bestritten, dass mittels eines qualifizierten Verfahrens grössere Neubauten möglich sein werden.

- Teilgebiet «Übergang Weihermatte»:
  - Gemäss Masterplan ist ein grosser Anteil an Frei- und Grünraum ein wesentlicher Bestandteil einer ausgewogenen und attraktiven neuen Bebauung. Dazu war gemäss Masterplan im Teilgebiet «Übergang Weihermatte» eine Grünzone angrenzend an den Friedhof vorgesehen. Zur Gewährleistung einer grösseren Flexibilität soll auf die spezifische Ausscheidung einer Grünzone im Teilgebiet verzichtet werden. Einhergehend wird die Überbauungsziffer in den Zonenvorschriften entsprechend reduziert, sodass die Lage der Fläche im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens definiert werden kann (analoge Lösung zum Teilgebiet Stadtweiher Süd).
  
- Teilgebiet «Stadtweiher Süd»:
  - Ein wichtiges Element des Masterplans stellt der darin definierte Grüngürtel dar. Daher kann in diesem Gebiet nur punktuell im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gebaut werden, wobei die bisherige Baulinie von 10 m ab Stefansweg nicht unterschritten werden darf und aufgrund der Nähe zur Altstadt nur Gebäude mit einer reduzierten Gebäudehöhe zulässig sind. Aufgrund dieser Vorgaben wird grundsätzlich auf die Festlegung einer Grünzone entlang des Stefanswegs verzichtet (gilt auch für das Teilgebiet Stadtweihergärten).
  - Einhergehend wird der Bereich entlang des Stefanswegs ebenfalls in die spezielle Mischzone «Stadtweiher Süd» überführt. Damit verbunden wird die max. Überbauungsziffer angepasst bzw. reduziert (da die bebaubaren Flächen insgesamt zunehmen). Die maximale Höhenkote im Bereich b2 (530.50 m ü. M) wird auf 532.0 m ü. M angehoben. Zudem wird in den Zusatzbestimmungen ergänzt, dass der Masterplan lediglich «wegleitenden» Charakter aufweist. Somit sind die darin enthaltenen Inhalte wie beispielsweise die definierte Pflichtbaulinie verschiebbar.
  - Im Weiteren ist in der speziellen Mischzone des Teilgebiets «Stadtweiher Süd» eine Tiefgarage mit öffentlichen und privaten Parkplätzen zu errichten. Im Rahmen des notwendigen Wettbewerbs ist die Erschliessung dieser Tiefgarage zu entwickeln. Dabei steht neben der im Masterplan definierten Variante noch eine Zusatzvariante in der Nähe des Hexenturms zur Verfügung. Planerisch sind die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen, dass beide Verbindungen umgesetzt werden könnten.
  
- Teilgebiete «Übergang Weihermatte» und «Stadtweiher Süd»:
  - Zur Reduktion des Verkehrsaufkommens im Stadtweihergebiet wurde bei der Speziellen Mischzone «Stadtweiher» zusätzlich bei der Nutzungsart definiert, dass entgegen den allgemeinen Mischzonen (hier gibt es gemäss Art. 8 BZR nur eine flächenmässige Beschränkung) ausdrücklich grössere Detailhandelsbetriebe nicht erlaubt sind. Darunter werden Betriebe und Geschäfte mit einem breiten Warenangebot verstanden wie Supermärkte, Discounter etc., welche eine hohe Besucherfrequenz anziehen. Nicht unter diesen Begriff fallen kleinere Dienstleistungsangebote wie bspw. Coiffeure, Kosmetiksalons und/oder spezifische Fachgeschäfte wie Papeterien etc.

### **Erschliessung Parking Stadtweiher**

Aufgrund der Rückmeldungen während der Mitwirkungsphase wurden weitere Erschliessungsvarianten diskutiert und ergänzend zu den oben beschriebenen Varianten Stadtweiherstrasse (Variante Masterplanung) bzw. Hexenturm (Ergänzung nach Masterplanung) durch den Verkehrsexperten bewertet und in der Ortsplanungskommission bzw. im Stadtrat diskutiert. Die Denkmalpflege hielt nach Prüfung der Unterlagen fest, dass für sie unverändert die in der Masterplanung definierte Zu- und Wegfahrt über die Weihermattstrasse die städtebaulich logische Erschliessung darstellt. Die Variante Hexenturm kann erst im Rahmen eines bereinigten Projekts beurteilt werden. Die Denkmalpflege bezweifelt, ob eine Erschliessungslösung beim Hexenturm entwickelt werden kann, welche den Hexenturm weder bedrängt noch beeinträchtigt. Weitergehende Varianten werden seitens der Denkmalpflege vollkommen ausgeschlossen, weil diese immer Gebiete mit höchstem Schutzstatus tangieren.

Basierend auf dem Ergebnis der Masterplanung, den zwischenzeitlich geprüften Zusatzvarianten, den heutigen und zukünftig erwarteten Fahrbewegungen im Oberstädtli und auf der Weihermattstrasse sowie der Stellungnahme der Denkmalpflege zu den Erschliessungsvarianten hat der Stadtrat entschieden, ausschliesslich an der ursprünglich in der Masterplanung definierten Erschliessung via Weihermattstrasse festzuhalten. Damit werden alternative Erschliessungsvarianten wie auch die Variante Hexenturm nicht mehr weiterverfolgt.

### **4.5 «Meierhof»**

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

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



Zu Handen der Mitwirkung weiterverfolgt wurden eine Variante aus der Strategie «Vorstadtbebauung» (Bebauung im Rahmen der heutigen Möglichkeiten) sowie zwei Varianten aus der Strategie «Freihaltezone» (Freihalten kleinerer bzw. grösserer Perimeter). Die Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung auf Grundlage der Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren wird unter Ziff. 5.9 geschildert. Die Rückmeldungen aus der Mitwirkung sind im Mitwirkungsbericht zur Gesamtrevision zusammengefasst.

#### **4.6 «Luzernerstrasse»**

##### **Ausgangslage**

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

##### **Prozess**

Zur Prüfung der Potenziale und Entwicklungsmöglichkeiten im Areal «Luzernerstrasse» wurde eine ortsbauliche Studie durchgeführt. Diese wurde durch ein Planerteam, bestehend aus Städtebauern, Architekten und Verkehrsplanern sowie einem Begleitgremium erarbeitet. Die Quartierbevölkerung wurde während zwei Workshops in den Planungsprozess miteinbezogen, wodurch diese die Möglichkeit hatte, Ihre Anliegen und Wünsche einzubringen.

##### **Zielsetzungen**

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

##### **Ergebnisse**

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



Abb. 13 Planausschnitt Zielbild 1. Etappe



Abb. 14 Planausschnitt Zielbild 2. Etappe

#### 4.7 «Feld-Hubelstrasse»

Die Entwicklung des Gebiets Feld-Hubelstrasse erfolgte im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision. Die Planung, bestehend aus Zonenplanänderung, Änderung des Bau- und Zonenreglements, Bebauungsplan sowie erläuternden Unterlagen, wurde den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019 zur Beschlussfassung unterbreitet. Die Stimmberechtigten haben den Anträgen zugestimmt. Der Regierungsrat hat die Teilrevision und den Bebauungsplan am 7. Januar 2020 genehmigt.

#### 4.8 «Seefeld»

Die Entwicklung des Gebiets Seefeld erfolgte ebenfalls im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision. Die Planung, bestehend aus Zonenplanänderung, Änderung des Bau- und Zonenreglements, Bebauungsplan sowie erläuternden Unterlagen, wurde den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 26. November 2019 zur Beschlussfassung unterbreitet. Die Stimmberechtigten haben den Anträgen zugestimmt. Der Regierungsrat hat die Teilrevision und den Bebauungsplan am 2. Juni 2020 genehmigt.

## 4.9 Weilerzone Kirchbühl

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



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

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

## 4.10 Sonstige laufende Planüberprüfungen

Ausserhalb des laufenden Ortsplanungsverfahrens wurden weitere Plananpassungen geprüft. Dies betrifft die folgenden:

- Überlaufparkplatz «Seevogtei»
- Erholungszone «A9»

### 4.10.1 Überlaufparkplatz «Seevogtei»

Ausgangslage

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Parkierungsmöglichkeiten, insbesondere während den schönen und warmen Sommermonaten ist das Parkplatzangebot innerhalb der Stadt Sempach entsprechend stark überlastet.

Die Stimmberechtigten haben an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2013 das Reglement über die Gebühren für das Parkieren auf öffentlichem Grund verabschiedet (Genehmigung durch Regierungsrat am 24.01.2014). Integraler Bestandteil dieses Reglements ist die räumliche Bezeichnung öffentlich nutzbarer Parkzonen. Dabei wurde fixiert, dass sich entlang der Luzernerstrasse auf der Wiese «Seevogtei» ein Notparkplatz für Grossereignisse sowie Anlässe in der Festhalle befindet (Art. 13).

Der Stadtrat hat im 2019 die Nutzung dieser Wiese (Parzelle Nr. 166), welche sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung innerhalb des Übrigen Gebiets C bzw. der Schutzverordnung des Sempachersees und seiner Ufer befindet, im Sinne des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 02.12.2013 eingeschränkt.

Massnahme

Gemäss Massnahmenblatt P1 «öffentliche Parkierung generell» des neuen Verkehrsrichtplans soll ein nachhaltiges und öffentlich verfügbares Parkplatzangebot sichergestellt werden. Dazu sind nachfolgende Massnahmen zu prüfen:

- Überprüfung des öffentlichen Parkplatzangebots für den Regel- und den Spitzennutzungsfall (inkl. Häufigkeit).
- Prüfung einer Integration der Parkieranlagen grösserer Betriebe ins Gebührenreglement der Stadt Sempach.
- Prüfung eines alternativen öffentlichen Angebots, insbesondere für den Fall, dass das bestehende Überlaufparking «Seevogtei» nicht planungsrechtlich gesichert werden kann.

Die erforderlichen Massnahmen sowie allfällige planungsrechtliche Anpassungen sind durch den Stadtrat innert 5 Jahren nach Inkraftsetzung des Verkehrsrichtplans anzugehen bzw. einzuleiten. Allfällige Lösungsvarianten können zu einer Teilrevision der Ortsplanung führen.

#### 4.10.2 Erholungszone A9

Ausgangslage

Die Umsetzung der Erholungszone A9 «Wasserungsstelle Wassersportler» im Bereich der Parzelle Nr. 166 zwischen Seevogtei und Sempachersee war bereits im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision vorgesehen und wurde von der Gemeindeversammlung genehmigt. Die Umzonung wurde durch den Regierungsratsentscheid vom 16. Oktober 2007 jedoch ausgesetzt, da sich das betroffene Gebiet innerhalb der Naturschutzzone gemäss § 10 der Sempachersee-Schutzverordnung befindet. In seinem Bericht weist der Regierungsrat darauf hin, dass die Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), aufgrund des massiven Erholungsdrucks, einer entsprechenden Anpassung der Schutzbestimmungen grundsätzlich zustimmt. Die Voraussetzung dazu bildet ein ausreichender Ersatz im Sinne des ökologischen Ausgleichs nach § 5 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz.

Massnahme

Die kantonalen Dienststellen rawi und lawa haben bestätigt, dass die im Rahmen der Ortsplanungsrevision neugeschaffenen Naturschutzzonen «Kirchbühl» (1'360 m<sup>2</sup>) und «Steinibüelweiher» (8'433 m<sup>2</sup>) unter anderem für die Kompensation der Erholungszone «A9» (2'380 m<sup>2</sup>) akzeptiert werden. Die seit 2007 bestehende Pendeuz betreffend die sistierte Umzonung «A9» ist somit erledigt.

## 5. Änderungen im Zonenplan

### 5.1 Neue Zonensystematik

#### Bisheriger Zonenplan

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

#### Neuer Zonenplan


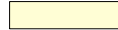





















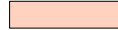

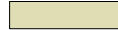


Bauzonen	
	Stz Städtchenzone
	W-A Wohnzone A
	W-B Wohnzone B
	W-C Wohnzone C
	W-D Wohnzone D
	W-E Wohnzone E
	W-EE Wohnzone Erhaltung und Erneuerung
	M-EE Mischzone Erhaltung und Erneuerung
	M-A Mischzone A
	M-B Mischzone B
	W-S Spezielle Wohnzone
	M-S Spezielle Mischzone
	A-A Arbeitszone A
	A-B Arbeitszone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

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

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

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

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

- Neu eingeführt wird die Zone mit Bebauungsplanpflicht (ZBP). Die gebietsspezifischen Regelungen finden sich in einem neuen Anhang zum BZR (mit der laufenden Revision wird ein Gebiet in die ZBP umgezont).
- Die Zone für öffentliche Zwecke, die Zone für Sport -und Freizeitanlagen sowie die Erholungszonen A und B bleiben bestehen.
- Die Grünzone C, welche der Sicherung der Gewässerräume mittels einer überlagerten Zone diente, wird zur Grünzone Gewässerraum (überlagert) (GG).
- Die Grünzone A wird zur Grünzone (G).
- Die Grünzone B, welche der Sicherung der Gewässerräume mittels einer Grundnutzungszone diente, entfällt. Die Gewässerräume werden künftig nur noch mittels überlagerter Grünzone Gewässerraum (GG) gesichert.
- Flächen für den Strassenverkehr (Grund-, Grob- und Feinerschliessung, ausgenommen Hauszufahrten) werden innerhalb des Siedlungsgebiets der neuen Verkehrszone zugeteilt.
- Die Landwirtschaftszone und das übrige Gebiet C (von der kantonalen Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer umfasstes Gebiet) bleiben bestehen.
- Auf das übrige Gebiet B wird grundsätzlich verzichtet, da die Entwicklungsgebiete bereits im räumlichen Entwicklungskonzept aufgezeigt sind. Ausnahme ist das Gebiet Honrich, welches der neuen Reservezone Strategisches Arbeitsgebiet Honrich zugeteilt wird (zum Gebiet Honrich siehe Ziff. 5.12).
- Ausserhalb des Siedlungsgebiets wird der Gewässerraum mittels der neuen überlagerten Freihaltezone Gewässerraum gesichert.
- Das übrige Gebiet A umfasst gemäss § 56 Abs. 1 lit a PBG Land, «das keiner Nutzung zugewiesen werden kann». Darunter fallen gemäss Vorgaben des Kantons die Strassenflächen ausserhalb des Siedlungsgebiets (Verkehrsfläche) sowie die offenen Gewässer, sofern diese ausparzelliert oder breiter als 3 m sind.



## 5.2 Einzonung «Wygart»



Abb. 17 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

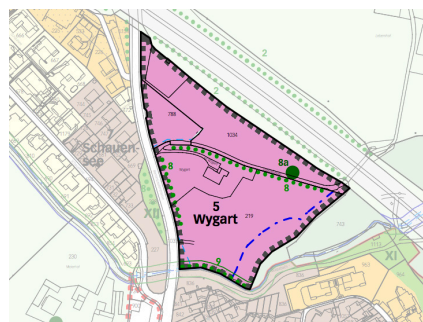


Abb. 18 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Übriges Gebiet B	Spezielle Wohnzone «Wygart»	<p>Das Gebiet «Wygart» mit einer Fläche von von 22'121 m<sup>2</sup> wird im REK als potenzielles Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet. Auf Grundlage des durchgeführten Studienauftrags «Wygart» werden die Parzellen Nrn. 219, 788 und 1043 in eine spezielle Wohnzone «Wygart» eingezont. Die Zonenbestimmungen (ÜZ und Höhenmasse) stützen sich auf das Siegerprojekt des Studienauftrags, wobei sie noch einen geringfügigen Projektierungsspielraum zulassen. Um die Umsetzung des aus dem Studienauftrag hervorgegangenen Projektes sowie die angestrebten Qualitäten sicherzustellen, wird das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Bebauung des Areals erfolgt in zwei Etappen (vgl. Ziff. 9.2.2), wobei die Reihenfolge der Überbauung noch offen ist.</p> <p>Das Gebiet «Wygart» grenzt im Südosten an Wald. Die Waldfeststellung gemäss § 6 Abs. 2 lit. a des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) erfolgt parallel zur Ortsplanungsrevision. Der Entwurf des Waldfeststellungsplans liegt vor; die Auflage erfolgt mit der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision.</p> <p>Aufgrund der Einzonung wird eine Mehrwertabgabe fällig. Die entsprechenden Zahlungen gemäss § 105 PBG fliessen in die Kasse des Kantons Luzern.</p> <p>Die Grundeigentümer haben die entsprechende Vereinbarung für die Kompensation der wegfallenden Fruchtfolgefleichen per 7. Februar 2022 unterzeichnet.</p> <p>Ebenfalls haben die Grundeigentümer am 23. Februar 2022 eine Einzonungsvereinbarung unterzeichnet, welche unter anderem die Etappierung gemäss Planungsbericht, die qualitätssichernde Weiterbearbeitung des Richtprojekts und die Erschliessung regelt.</p>



### 5.3 Einzonung «Autobahnausfahrt»

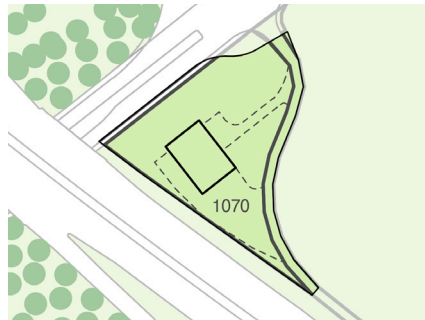


Abb. 19 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 20 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Landwirtschaftszone	Zone für öffentliche Zwecke «O»	<p>Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe zur Gesamtrevision der Ortsplanung trat die CKW an die Stadt Sempach heran und beantragte, die mit einer Unterstation bebaute Parzelle Nr. 1070 in eine geeignete Bauzone zu überführen. Neben der Unterstation besteht auf dieser Parzelle ein limitiertes und gut ausgelastetes Park + Pool-Angebot, welches gemäss Massnahmenblatt P3 «Park + Pool Autobahnzubringer» des neuen Verkehrsrichtplans gefördert werden soll (Überprüfung der Nutzung und ggf. Ausbau).</p> <p>Um für potenzielle Erneuerungsvorhaben von Seiten der CKW Planungssicherheit zu schaffen und um das bestehende Park + Pool-Angebot zu sichern und bei Bedarf ausbauen zu können, wird das Grundstück in eine Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) «O» eingezont. Die Zweckbestimmung wird in Anhang 5 BZR mit «Verteilstation Stromversorgung, Park + Pool» festgelegt. Zur Erschliessung der ÖZ «O» wird zwischen ÖZ und Landwirtschaftszone eine Verkehrszone ausgeschieden.</p>

#### Anpassung Empfindlichkeitsstufe Zone für öffentliche Zwecke

Bislang galt für sämtliche ÖZ die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II, weshalb diese direkt im entsprechenden BZR-Artikel zur Zone für öffentliche Zwecke geregelt war. Die zulässige Nutzung in der neuen ÖZ «O» ist jedoch als mässig störend einzustufen, ausserdem grenzt das Areal an die Autobahn, weshalb die Zone der ES III zuzuordnen ist. Zusammen mit der Einzonung an der Autobahnausfahrt wird daher auch Art. 12 BZR angepasst und die ES neu in Anhang 5 individuell pro ÖZ festgelegt. In diesem Zuge wurden auch die Lärm-Empfindlichkeitsstufen für die bestehenden ÖZ nochmals überprüft und neu wie folgt festgelegt:

- Zonen «b» und «i»: Die Parkplätze stellen lärmerzeugende Anlagen dar und werden daher der ES III zugeteilt.
- Zonen «e», «f» und «g»: Auf diesen Arealen sind gewerbliche Nutzungen zugelassen, welche grundsätzlich einer ES III zuzuordnen sind. Zudem grenzen die Arealen an die Altstadt sowie die spezielle Mischzone See-strasse, welche ebenfalls der ES III zugeordnet sind. Die Zone «h» wird

hingegen in der ES II belassen, um bei einer allfälligen Veränderung künftige Bewohner/Nutzer besser vor Lärm zu schützen.

- Zonen «l», «m» und «n»: Auch hierbei handelt es sich um gewerbliche bzw. als mässig störend einzustufende Nutzungen, welche daher der ES III zugeteilt werden.
- Bei den übrigen Zonen handelt es sich um Wohnnutzungen bzw. um nicht störende Nutzungen (Alterswohnen, betagtes Wohnen mit öffentlichen Dienstleistungen, kirchliche Bauten etc.), welche daher in der ES II belassen werden. Die Zuteilung der Zone «j» (Schule, Kultur, Sport) zur ES II wurde im Rahmen des Schulhaus-Neubaus geklärt.

## 5.4 Umzonungen in reguläre Wohn- und Mischzonen

### 5.4.1 Gebiet «Am Stampach»

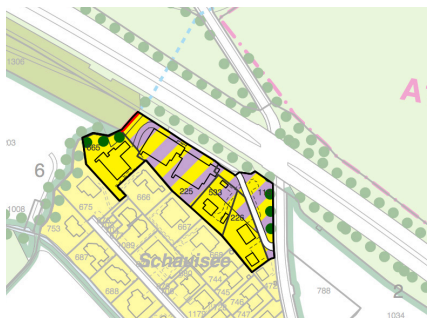


Abb. 21 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

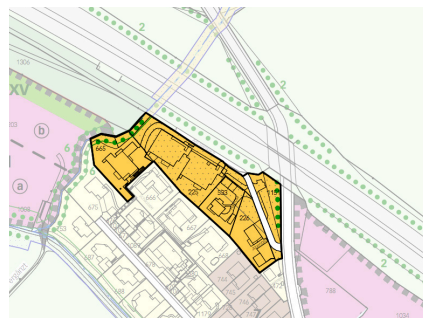


Abb. 22 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

### 5.4.2 Gebiet «Röschmatte/Sägematt»

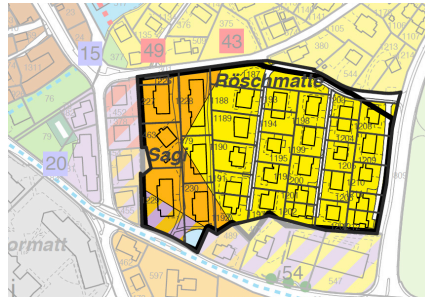


Abb. 23 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

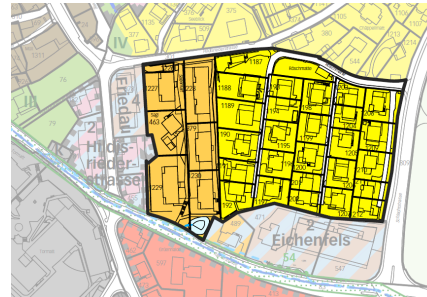


Abb. 24 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

### 5.4.3 Gebiet «Feld/Stima»

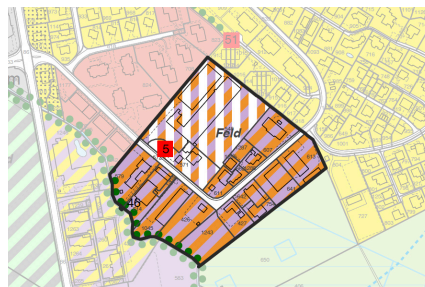


Abb. 25 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

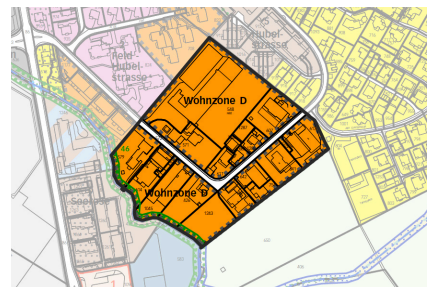


Abb. 26 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

## 5.5 Umzonungen in Wohn- und Mischzonen Erhaltung bzw. Erneuerung



Abb. 27 Wohn- und Mischzonen Erhaltung und Erneuerung

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

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

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

- Büelmatt
- Eichenfels
- Felsenegg
- Friedau
- Hubelstrasse
- Mattweid
- Schauensee
- Seeland
- Seerose
- Neumühle/Rebhalde



## 5.6 Umzonungen in spezielle Wohn- und Mischzonen

### 5.6.1 Gebiete «Feldmatt/Feld» und «Feld-Hubelstrasse»

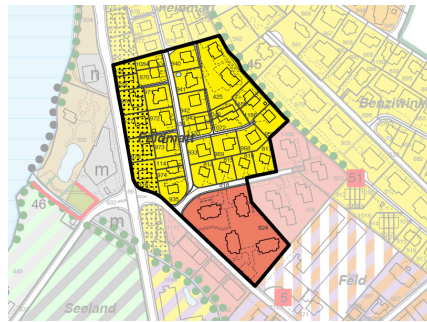


Abb. 28 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

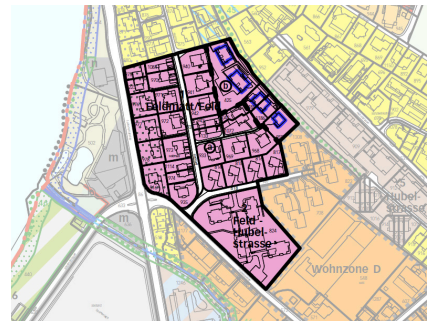


Abb. 29 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

### 5.6.2 Gebiet «Seefeld»

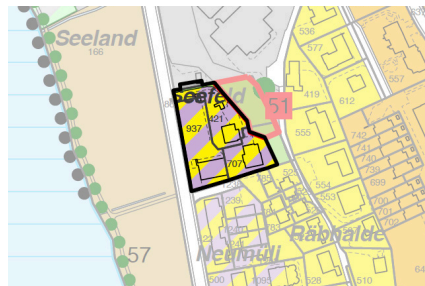


Abb. 30 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

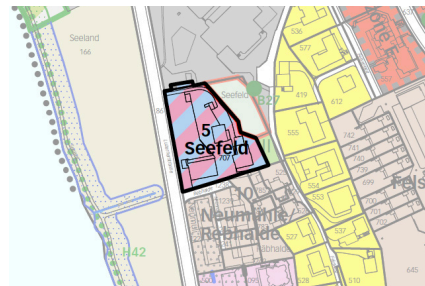


Abb. 31 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
2-geschossige Wohn- und Arbeitszone	Spezielle Mischzone «Seefeld»	Das Gebiet Seefeld wurde im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision in die spezielle Mischzone «Seefeld» umgezont (genehmigt durch den Regierungsrat mit Entscheid Nr. 622 vom 2. Juni 2020). Die Zonenbestimmungen werden grundsätzlich unverändert übernommen; einzig die mit der Teilrevision festgelegte AZ wird in eine ÜZ überführt.

### 5.6.3 Gebiete «Stadtweiher» und «Stadtweihergärten»

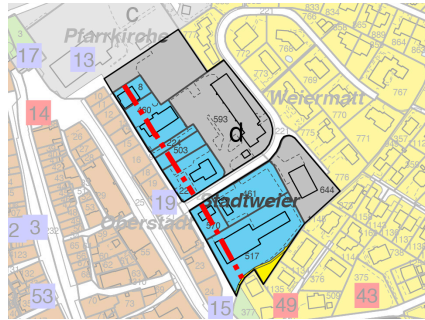


Abb. 32 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

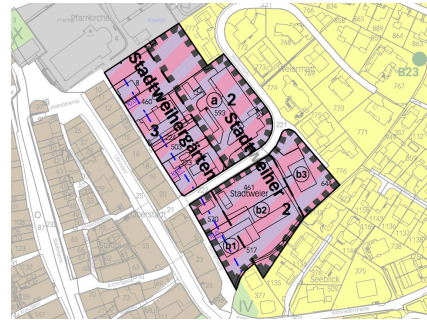


Abb. 33 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Sonderbauzone Stadtweiherzone A/B; Zone für öffentliche Zwecke	Spezielle Mischzone «Stadtweihergärten», Spezielle Mischzone «Stadtweiher»	<p>Das Stadtweiherareal wird gestützt auf die Ergebnisse der Testplanung «Stadtweiher und Hildisriederstrasse» in die speziellen Mischzonen «Stadtweihergärten» und «Stadtweiher» (mit den Teilgebieten a und b1-b3) überführt. Zugunsten einer grösseren Flexibilität soll auf die im Rahmen der Mitwirkung/Vorprüfung vorgesehene Grünzone im Teilgebiet «a; Übergang Weiermatt» verzichtet werden. Einhergehend wird die Überbauungsziffer in den Zonenvorschriften reduziert. Die Lage der entsprechenden Fläche gilt es im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu definieren (analoge Lösung zum Teilgebiet «Stadtweiher Süd»).</p> <p>Die massgeschneiderten Zonenvorschriften der speziellen Mischzonen stützen sich auf die Ergebnisse der Testplanung respektive des Masterplans vom 15.01.2019. Wie unter Ziffer 4.4 aufgeführt, wurde auf die Integration der Möglichkeit von kleineren Neubauten in der speziellen Mischzone «Stadtweihergärten» ohne qualifizierte Verfahren verzichtet.</p> <p>Das Gebiet «Stadtweiher Süd» wird in die drei Teilgebiete b1 - b3 aufgeteilt und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Über das gesamte Gebiet besteht eine maximale Überbauungsziffer von 0.29 sowie eine maximale Höhenkote je Teilgebiet. Spätestens im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens ist die Zufahrt zur Tiefgarage unter Berücksichtigung der zukünftig zu erwartenden Frequenzen zu definieren.</p> <p>Aufgrund der sensiblen Lage soll die Planung zu möglichst keinem Mehrverkehr führen. Aus diesem Grund sind grössere Detailhandelsbetriebe in der speziellen Mischzone «Stadtweiher» nicht zulässig. Erlaubt sind jedoch kleinere Dienstleistungsangebote wie bspw. Coiffeure, Kosmetiksalons und spezifische Fachgeschäfte wie Papeterien etc.</p>



### 5.6.4 Gebiet «Hildisriederstrasse»



Abb. 34 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 35 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

### 5.6.5 Gebiet «Seestrassen»

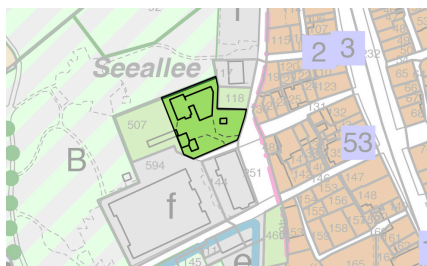


Abb. 36 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 37 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

### 5.6.6 Gebiet «Luzernerstrasse»

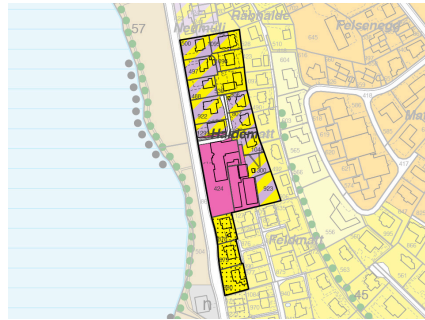


Abb. 38 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

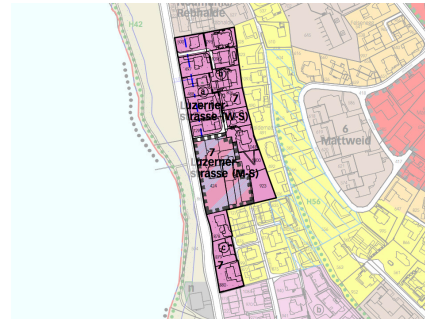


Abb. 39 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
2-geschossige Wohn- und Arbeitszone; 2-geschossige Wohnzone a; Sonderbauzone für Erwerbsgartenbau	Spezielle Wohnzone «Luzernerstrasse»; Spezielle Mischzone «Luzernerstrasse»	<p>Das Gebiet «Luzernerstrasse» wird gestützt auf die Ergebnisse der ortsbaulichen Studie «Luzernerstrasse» mehrheitlich der speziellen Wohnzone (mit den Teilgebieten a - c) zugewiesen.</p> <p>Die massgeschneiderten Zonenvorschriften stützen sich auf die Ergebnisse der ortsbaulichen Studie bzw. den Masterplans vom 20.08.2019.</p> <p>Das Areal der bestehenden Gärtnerei (Parz. Nr. 424 und bebauter Teil der Parz. Nr. 1300) wird in die spezielle Mischzone «Luzernerstrasse» mit Gestaltungsplanpflicht überführt. Dabei werden Art und Mass der Nutzung sowohl für die Weiterführung der Gärtnerei, als auch für den Fall einer Aufgabe und dementsprechender Neuentwicklung des Areals definiert. Nach Inkraftsetzung des Gestaltungsplans, welcher sich auf die Ergebnisse des Masterplans vom 20.08.2019 abzustützen hat, kann bei einer Teilaufgabe der Gärtnerei eine etappierte Überbauung stattfinden.</p>

### 5.6.7 Gebiet «Hültschern-Hof»

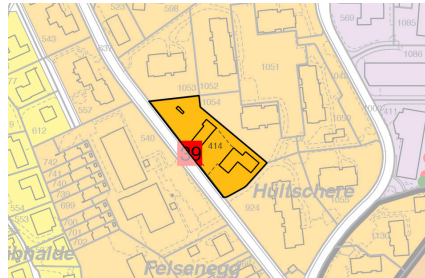


Abb. 40 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

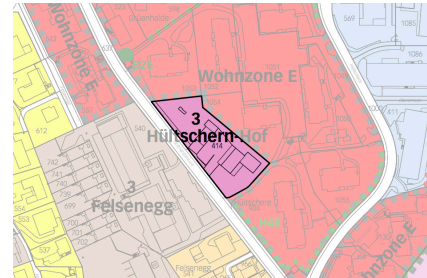


Abb. 41 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
3-geschossige Wohnzone a (W3-a)	Spezielle Wohnzone «Hültschern-Hof»	Das Bauernhaus Hültschern steht unter Denkmalschutz. Die Grundeigentümer haben ein begleitetes Verfahren durchgeführt und unter Einbezug der Denkmalpflege ein Bauprojekt entwickelt. Gestützt auf dieses Bauprojekt wird die Parzelle Nr. 414 in die spezielle Wohnzone «Hültschern-Hof» umgezont. Die massgeschneiderten Bestimmungen orientieren sich dabei an den Ergebnissen des begleitenden Verfahrens.

## 5.7 Umzonung in Zone mit Bebauungsplanpflicht

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

### Gebiet «Seesatz Nord»

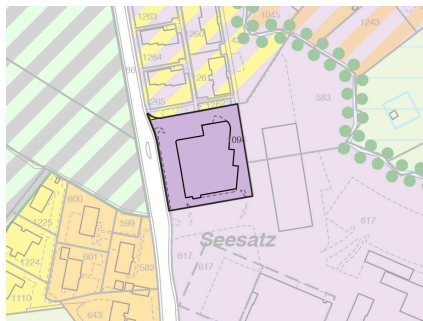


Abb. 42 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

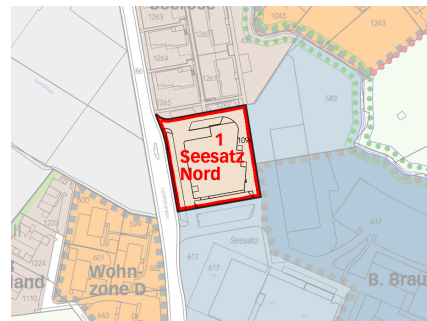


Abb. 43 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

## 5.8 Aufzonungen in Wohnzonen

### 5.8.1 Aufzoning «Büelhalde»

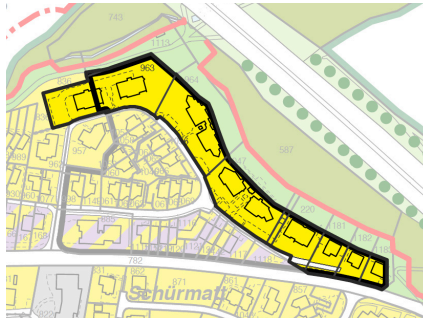


Abb. 44 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

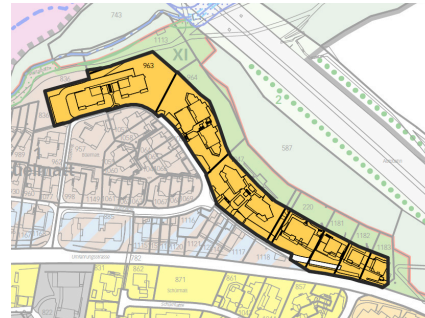


Abb. 45 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

### 5.8.2 Aufzoning «Bünten»

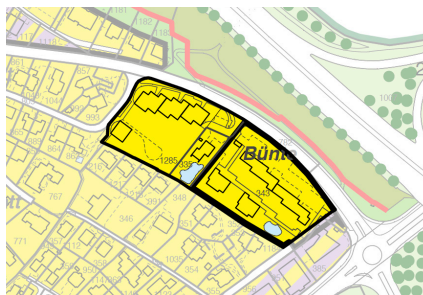


Abb. 46 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

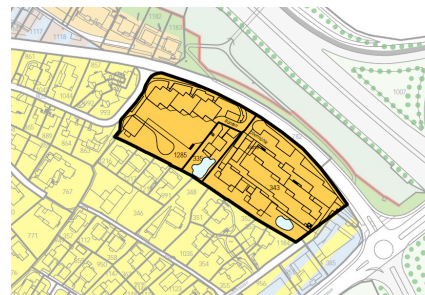


Abb. 47 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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



### 5.8.3 Aufzoning «Seesatz West»



Abb. 48 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

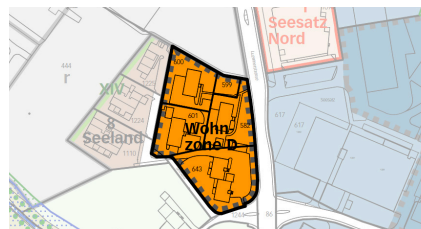


Abb. 49 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

### 5.8.4 Aufzoning «Hubelweid/Mattweid/Hültschern/Grünhalde»

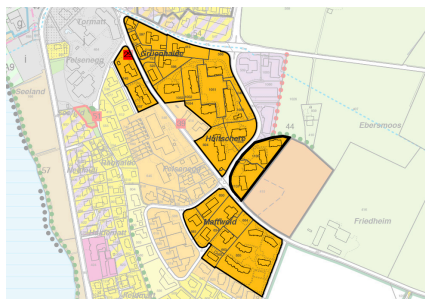


Abb. 50 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

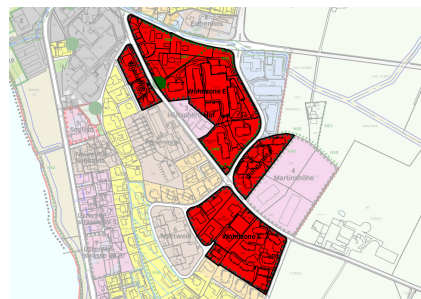


Abb. 51 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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



## 5.9 Umzonungen im Gebiet Meierhof

Ausgangslage

Aufbauend auf den Erkenntnissen aus der ortsbaulichen Studie (vgl. Ziff. 4.5) wurden der Bevölkerung in der Bau- und Zonenordnung folgende drei Varianten zur öffentlichen Mitwirkung unterbreitet. Dabei war die Wahl der Variante mit potenziellen Wertminderungsklagen zu Lasten der Stadt Sempach verbunden, wonach indicative Kostenfolgen im nachfolgenden Umfang nicht auszuschliessen waren:

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



Abb. 52 Zur Mitwirkung aufgelegene Varianten (links: Variante 1; mitte: Variante 2; rechts: Variante 3).

Ergebnis der Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung hat die Stossrichtung der Variante 1 am meisten Zustimmung erhalten, jedoch forderten diverse Mitwirkende, dass die Variante 1 weiterentwickelt wird. Weitere Mitwirkende schlugen eigene Subvarianten vor, welche mehrheitlich die Freihaltung einzelner Grundstücke vorsahen. Die Rückzonungsvarianten 2 und 3 wurden klar nur von einer Minderheit unterstützt.

Umsetzung

Das Kernteam, die OPK und der Stadtrat haben sich intensiv mit den Rückmeldungen und Anträgen aus der Mitwirkung beschäftigt und verschiedene Optionen geprüft. Nach Würdigung der verschiedenen Optionen hat der Stadtrat daraufhin entschieden, die Variante 1 wie folgt weiterzuentwickeln:

- Umzonung des Grundstücks Nr. 231 in eine Grünzone, um die Freihaltung von einer Bebauung dauerhaft sicherzustellen. Dadurch ergibt sich eine Wertkorrektur in der Bilanz der Einwohnergemeinde als Grundstückseigentümerin.
- Mit der Zuteilung des Grundstücks 231 zur Grünzone reduziert sich die anrechenbare Grundstücksfläche für zukünftige Überbauungen entlang der Kantonsstrasse. Damit wären auf Grundstück 920 Gebäude möglich, deren maximal zulässige Gesamthöhe ca. 2.0 m unter der 2018 vorgesehenen maximalen Gesamthöhe liegt und ca. 10 % unter der Gebäudegrundfläche des damaligen Projektes (gem. Teilrevision/Bebauungsplan, welche an der Gemeindeversammlung im Juni 2018 zurückgezogen wurden).

- Die Gestaltungsplanpflicht wird auf die Grundstücke Nrn. 919, 920 und 231 an der Eicherstrasse beschränkt. Auf den übrigen Grundstücken Nrn. 515/900/734 bzw. 925 können eine gute Eingliederung und hohe Qualitäten allfälliger Bauvorhaben auch mittels qualitätssichernder Verfahren (auf Grundlage von Art. 4 BZR) sichergestellt werden.

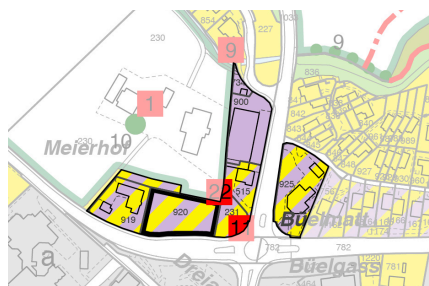


Abb. 53 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 54 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone, Arbeitszone, Gestaltungsplanpflicht Parz. 920	Mischzone A, Arbeitszone A, Grünzone, Gestaltungsplanpflicht Parz. Nr. 919, 920, 231	Das städtische Grundstück 231 wird in eine Grünzone umgezont. Die übrigen Grundstücke im Gebiet Meierhof verbleiben in der Mischzone A bzw. der Arbeitszone A.

## 5.10 Änderungen im Gebiet Seeland

*Vorbemerkung: Nachfolgend werden die Änderungen im Gebiet Seeland zusammenfassend erläutert. Für detaillierte Informationen zur Ausgangslage, zu den Zielsetzungen, zum Vorhaben, zu den Anpassungen sowie zu den Auswirkungen wird auf den separaten «Bericht zur Entwicklung im Gebiet Seeland» verwiesen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Kanton im Rahmen der Erarbeitung des Vorprüfungsberichtes seine Bereitschaft signalisierte, die Perimeter der Schutzverordnung zu überprüfen.*

### Ausgangslage

Die Schweizerische Lebensrettungs-Gesellschaft (SLRG) möchte im Gebiet «Seeland» ein nationales Ausbildungszentrum «Rettungsschwimmen offene Gewässer» realisieren. In Zusammenarbeit mit dem TCS (Camping), welcher ebenfalls einen bedarfsgerechten Ausbau des bestehenden Angebots anstrebt, sowie der Korporation Sempach (Grundeigentümerin) soll das Gebiet gesamthaft weiterentwickelt werden.

### Ziele

Mit der Entwicklung im Gebiet Seeland sollen die Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet Seeland auf Grundlage der durchgeführten Machbarkeitsstudie weiterentwickelt werden. Im Einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen zur Realisierung eines nationalen Sport und Ausbildungszentrums.

- Ermöglichung eines bedarfsgerechten Ausbaus des bestehenden Camping-Angebots mit einhergehender Campingplatz-Erweiterung.
- Bereinigung des Zonenplans auf Grundlage der umgesetzten Revitalisierungsmassnahmen sowie der einhergehend bewilligten Campingplatz-erweiterung.

Um die angestrebte Entwicklung im Gebiet Seeland zu ermöglichen, wurden folgende Anpassungen in den Planungsinstrumenten vorgenommen:

#### **Zonenplan:**

- Anpassung der Erholungszone entlang dem Seeufer südlich der Grossen Aa an die effektive Nutzung (Zuteilung zum Übrigen Gebiet C aufgrund der erfolgten Seeuferrevitalisierung),
- Erweiterung der Erholungszone gemäss der effektiven Nutzung als Zeltplatz westlich der ARA (Voraussetzung einer Genehmigung durch den Regierungsrat ist eine Anpassung der Schutzverordnung Sempachersee. Der Kanton hat seine Bereitschaft signalisiert, deren Perimeter zu überprüfen),
- Zweckänderung für einen 30 m breiten Streifen der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in Richtung Seesatz (bislang: «r; Sportanlagen, Sporthalle», neu: «t; Campinganlage»),
- Festlegung des Überlaufparkplatzes als eigenes Teilgebiet «u» innerhalb der Zone für Sport- und Freizeitanlagen mit spezifischen Bestimmungen
- asymmetrische Festlegung des Gewässerraums an der Grossen Aa im Bereich des bestehenden Sanitärgebäudes,
- Definition von Bereichen mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 8.0 m im Gebiet Seeland.

#### **Bau- und Zonenreglement:**

- Anhang 6, Zone für Sport- und Freizeitanlagen Seeland:
  - Teilgebiet t: Verankerung einer Pflicht zur Räumung der Dauermietplätze ausserhalb der Saison für mindestens 4 Monate.
  - neues Teilgebiet u: Spezifische Bestimmungen zur Nutzung und Gestaltung des Überlaufparkplatzes auf der Wiese.
- Anhang 8, Erholungszonen A6, A7, A8: Ergänzung der Zweck- und Nutzungsbestimmungen auf Grundlage der durchgeführten Machbarkeitsstudie,
- Anhang 8, Erholungszonen A1, A6, A7, A8: Bezugnahme auf den Gewässerraum an den entsprechenden Stellen (ohne Massangaben resp. anstelle Bereich/Gewässerabstand von 15 m).
- Anhang 8, Erholungszonen A8: Verankerung einer Pflicht zur Räumung der Dauermietplätze ausserhalb der Saison für mindestens 4 Monate.

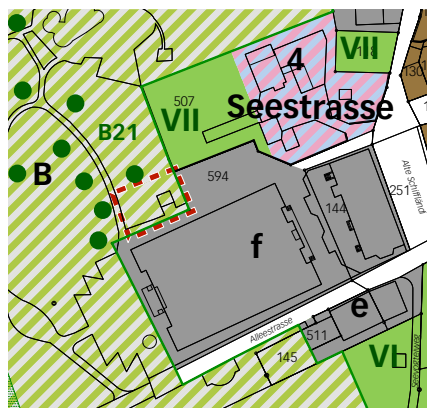
#### **Parkplatzreglement:**

- Verankerung einer Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzeptes

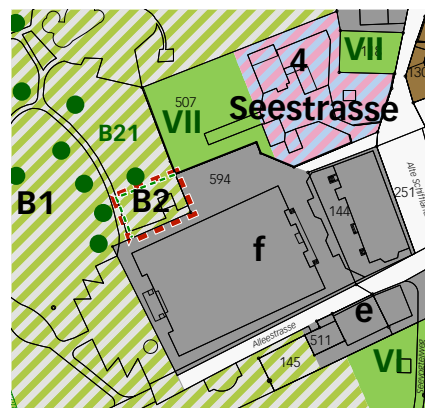
#### **Absichtserklärung zur ökologischen Aufwertung des Seeufers:**

- Ausarbeitung und Unterzeichnung einer Absichtserklärung zuhanden des Kantons zur ökologischen Aufwertung des Seeufers zwischen Parkplatz Seevogtey und Vogelwarte, wodurch die Nutzungsintensivierung im Gebiet «Seeland» kompensiert wird.

### 5.11 Festlegung Erholungszone B2



Zonenplan Siedlung, Stand 1. Auflage



Zonenplan Siedlung, Stand 2. Auflage

Die Erholungszone B (Seeallee, 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 neuen Erholungszone B2 und den spezifischen Bestimmungen in Anhang 8 BZR wird die Realisierung dieses Vorhabens ermöglicht.

### 5.12 Aufhebung Übriges Gebiet B, Reservezone Honrich

Das Land, auf dem langfristig die Bauzone erweitert werden soll (nach 2037), resp. die potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete werden neu im REK bezeichnet. Es ist daher nicht mehr nötig, diese Flächen auch im Zonenplan festzulegen. Auf die Ausscheidung von «übrigen Gebieten B (ÜG-B)» resp. von «Rervezonen», wie das ÜG-B im Kanton Luzern neu heisst, wird im Zonenplan daher grundsätzlich verzichtet.

#### 5.12.1 Übrige Gebiete B (ohne Honrich)

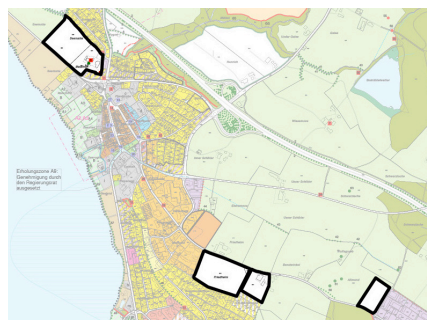


Abb. 55 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

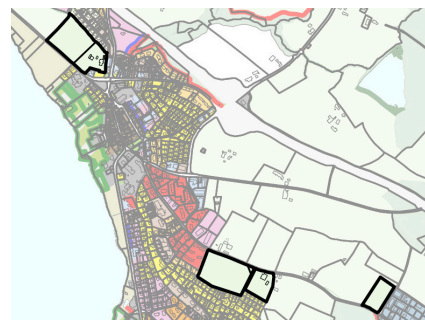


Abb. 56 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

- Allmend, Teil von Grundstück Nr. 1020

- Friedheim, Grundstücke Nrn. 404 und 655
- Meierhof, Grundstück Nr. 230
- Seematte, Grundstück Nr. 229

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

### 5.12.2 Gebiet Honrich

Das Gebiet Honrich stellt betreffend Reservezonen ein Spezialfall dar, da dieses im kantonalen Richtplan als «strategisches Arbeitsgebiet» bezeichnet wird. Mit der Bezeichnung von strategischen Arbeitsgebieten schafft der Kanton Reserven für die Ansiedlung von Grossbetrieben mit einem hohen volkswirtschaftlichen Nutzen. Diese sollen im konkreten Bedarfsfall rasch planerisch abgeschlossen und baulich realisiert werden können. Die Kompetenz für die ordentliche kommunale Einzonung obliegt gemäss ordentlichen Prozessen der Gemeindeversammlung. Gemäss kantonaalem Richtplan können strategische Arbeitsgebiete aber auch mit einem kantonalen Nutzungsplanverfahren (§§ 33a, 33b PBG) eingezont werden (vertiefte Informationen zum kantonalen Nutzungsplanverfahren in Anhang 4).

Im Rahmen der Mitwirkung wurden der Bevölkerung in der Bau- und Zonenordnung zwei Varianten zur öffentlichen Mitwirkung unterbreitet: Variante 1 mit Festlegung einer Reservezone im Gebiet Honrich im Zonenplan und entsprechendem BZR-Artikel und Variante 2 mit Verzicht auf die Festlegung einer Reservezone resp. Zuteilung des Gebiets Honrich zur Landwirtschaftszone.

Ergebnis der Mitwirkung und der Vorprüfung

Eine klare Mehrheit der Mitwirkenden, welche sich zu den Varianten geäußert haben, hat sich für die Beibehaltung des Gebiets Honrich als Reservezone im Zonenplan ausgesprochen.

Der Kanton hält im Vorprüfungsbericht vom 15.05.2020 fest, dass aus seiner Sicht beide Varianten möglich sind.

Umsetzung

Das Kernteam, die OPK und der Stadtrat haben sich nach der Mitwirkung nochmals intensiv mit den beiden Varianten für das Gebiet Honrich sowie deren Auswirkungen beschäftigt. Der Stadtrat hat daraufhin entschieden, das Gebiet im Zonenplan als Reservezone beizubehalten.

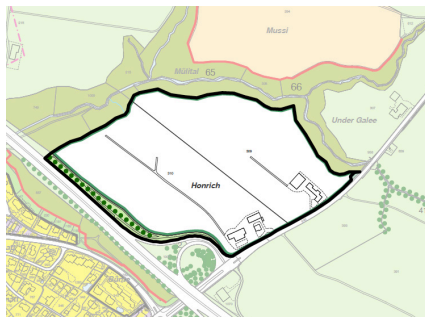


Abb. 57 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

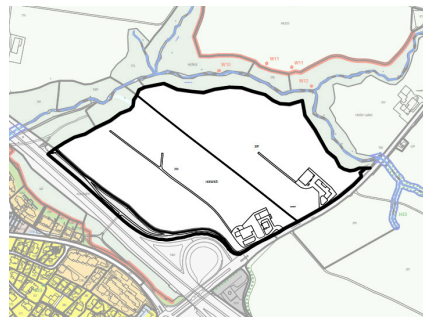


Abb. 58 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Für die Beibehaltung der Reservezone sprechen aus Sicht des Stadtrates insbesondere folgende Überlegungen: Mit der Festlegung als Reservezone wird dem Kanton signalisiert, dass das Gebiet Honrich im kantonalen Richtplan als strategisches Arbeitsgebiet beibehalten werden soll. Die Wahrscheinlichkeit eines Einzonungsentscheids gegen den Willen der Gemeinde (im Rahmen eines kantonalen Nutzungsplanverfahrens) wird aufgrund der damit verbundenen Herausforderungen im anschliessenden Baubewilligungsprozess als sehr gering eingeschätzt. Neue ordentliche Arbeitszonen in Sempach sind auch mittelfristig ausgeschlossen. Vorbedingung für eine Einzonung sind hohe volkswirtschaftliche Interessen. Und auch dann müssen notwendige Schritte wie der Ersatz von Fruchtfolgeflächen etc. umgesetzt werden. In Abwägung dieser Punkte soll die Tür für eine allfällige Einzonung nicht zugesperrt werden. Die Grundeigentümer haben am 23. Juni 2020 ihre Bereitschaft, die notwendige Fläche ohne Auflage zur Verfügung zu stellen, nochmals bestätigt.



### 5.13 Aufhebung von Grünzonen

Mehrere Grünzonen entlang von Gewässern, die gemäss bisherigem BZR der Freihaltung von Bachufern dienten, werden aufgehoben, da der Schutz der Bachufer künftig mittels der mit der Gesamtrevision auszuscheidenden Gewässerräume gewährleistet wird (siehe Ziff. 5.16 sowie separaten Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume). Die aufzuhebenden Grünzonen in den Gebieten Zihlweid, Büelmatt und Seesatz können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

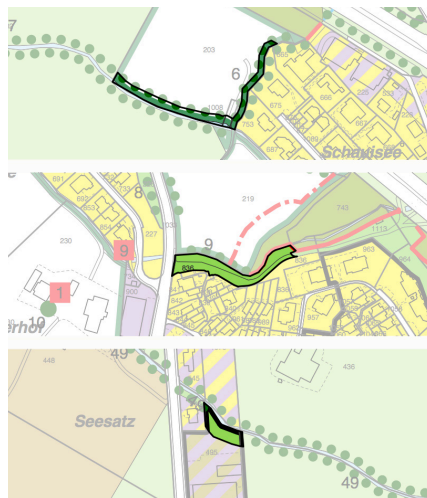


Abb. 59 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

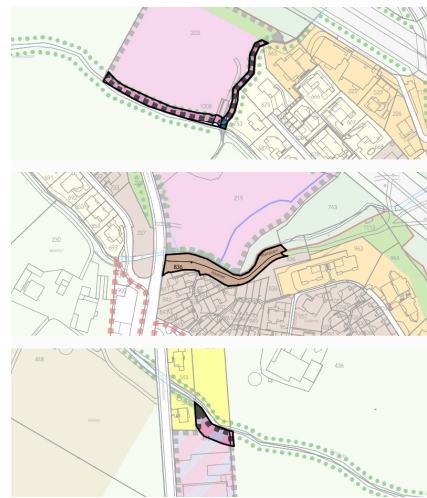


Abb. 60 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

### 5.14 Aufhebung Deponiezone «Mussi»

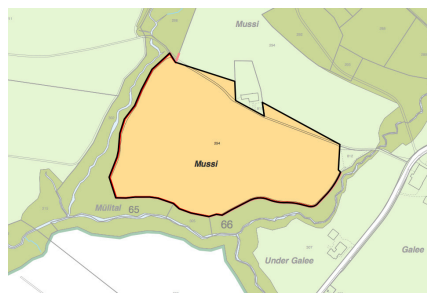


Abb. 61 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 62 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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



### 5.15 Anpassungen Weilerzone Kirchbühl

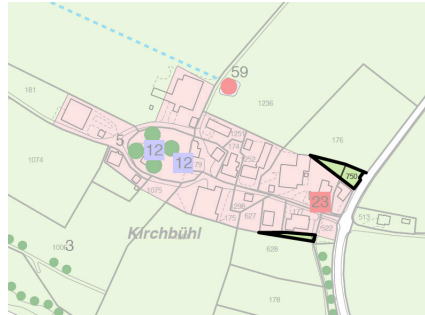


Abb. 63 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

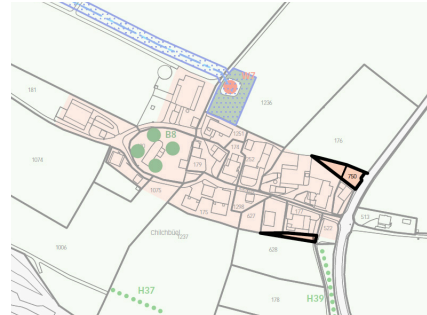


Abb. 64 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

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

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



## 5.16 Ausscheidung der Gewässerräume

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

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

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

## 5.17 Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen

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

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

## 5.18 Randbepflanzung entlang von Siedlungsrändern

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

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

- Bepflanzung mit Hochstammbäumen und Sträuchern aus überwiegend standortgerechten, einheimischen Arten,
- Anlage innerhalb der Zonengrenze auf Kosten der Grundeigentümer,
- periodische Pflege wie Rückschnitt, Ersatzpflanzungen u. dgl. erfolgen durch den Eigentümer auf eigene Kosten.
- Die Randbepflanzungen haben sich am natürlichen Geländeverlauf und an der Bebauungsstruktur zu orientieren.
- Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden; wo nötig auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen.

## 5.19 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

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

- alle speziellen Wohn- und Mischzonen mit Ausnahme der speziellen Wohnzonen «Luzernerstrasse» und «Hültschern-Hof», der speziellen Mischzonen «Seestrasse» und «Stadtweihergärten», der speziellen Wohnzonen «Feldmatt/Feld» und «Feld-Hubelstrasse» (bestehende Bebauungspläne) sowie der speziellen Mischzone Seefeld (bestehender Bebauungsplan),
- die gesamte Wohnzone D (Abgrenzung der einzelnen Gestaltungspläne erfolgt durch den Stadtrat),
- die gesamte Wohnzone E (Abgrenzung der einzelnen Gestaltungspläne erfolgt durch den Stadtrat).

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

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

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

## **5.20 Gebiete mit Bebauungsplanpflicht**

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

Die Bebauungsplanpflicht über die spezielle Mischzone Seefeld wird im Zonenplan gestrichen, da der Bebauungsplan mittlerweile in Kraft ist (genehmigt durch den Regierungsrat mit Nr. 622 vom 2. Juni 2020).

Das Gebiet «Seesatz Nord» (Coop-Areal) wird in die Zone mit Bebauungsplanpflicht umgezont (siehe Ziff. 5.7).

## **5.21 Überlagerung «ergänzende Bestimmungen gemäss Anhang 1 BZR»**

In den Gebieten Mattweid (bisherige zweigeschossige Wohnzone b) und Feldweg (Parzellen Nrn. 635, 872 und 1088) galten bislang spezifische Bestimmungen zu Bauhöhen (Höhenkoten), Abstandsbereichen, Einfriedungen oder Gebäudelängen. Diese Bestimmungen werden redaktionell in einen neuen Anhang zum BZR verschoben, ansonsten aber materiell unverändert beibehalten, mit Ausnahme der folgenden Änderung bei den Bestimmungen für die heutigen Grundstücke Nrn. 635, 872 und 1088: Der erweiterte Abstand von 10.0 m für das obersten Geschoss wird gestrichen, so dass Bauten und Anlagen auf den betreffenden Grundstücken gegenüber der nordöstlichen Parzellengrenze nun durchgehend einen Abstand von 8.0 m einzuhalten haben.

Damit aus dem Zonenplan ersichtlich ist, dass auf einzelnen Grundstücken ergänzende Bestimmungen gelten, werden die betroffenen Gebiete mit einer neuen Überlagerung (blaue Schraffur im Zonenplan) belegt, die auf den entsprechenden Anhang zum BZR verweist.

## **6. Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)**

### **6.1 Systematik**

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

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

### **6.2 Übergeordnetes Recht**

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

### **6.3 Neues Höhensystem: Gesamt- und Fassadenhöhen**

#### **6.3.1 Neue Rahmenbedingungen**

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

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

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

### **6.3.2 Zielsetzungen in Bezug auf die künftige Höhenregelung**

#### **Grüne Wohnquartiere**

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

#### **Kleinstädtische Wohnquartiere**

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

#### **Entwicklungsgebiete**

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

### **6.3.3 Neue Höhenregelung im BZR**

#### **Gesamthöhe und Fassadenhöhe**

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

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

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

#### **Gebäudenorm**

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

#### **Gestaltung oberstes Geschoss**

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



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

### Skizzen zur neuen Höhenregelung im BZR

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

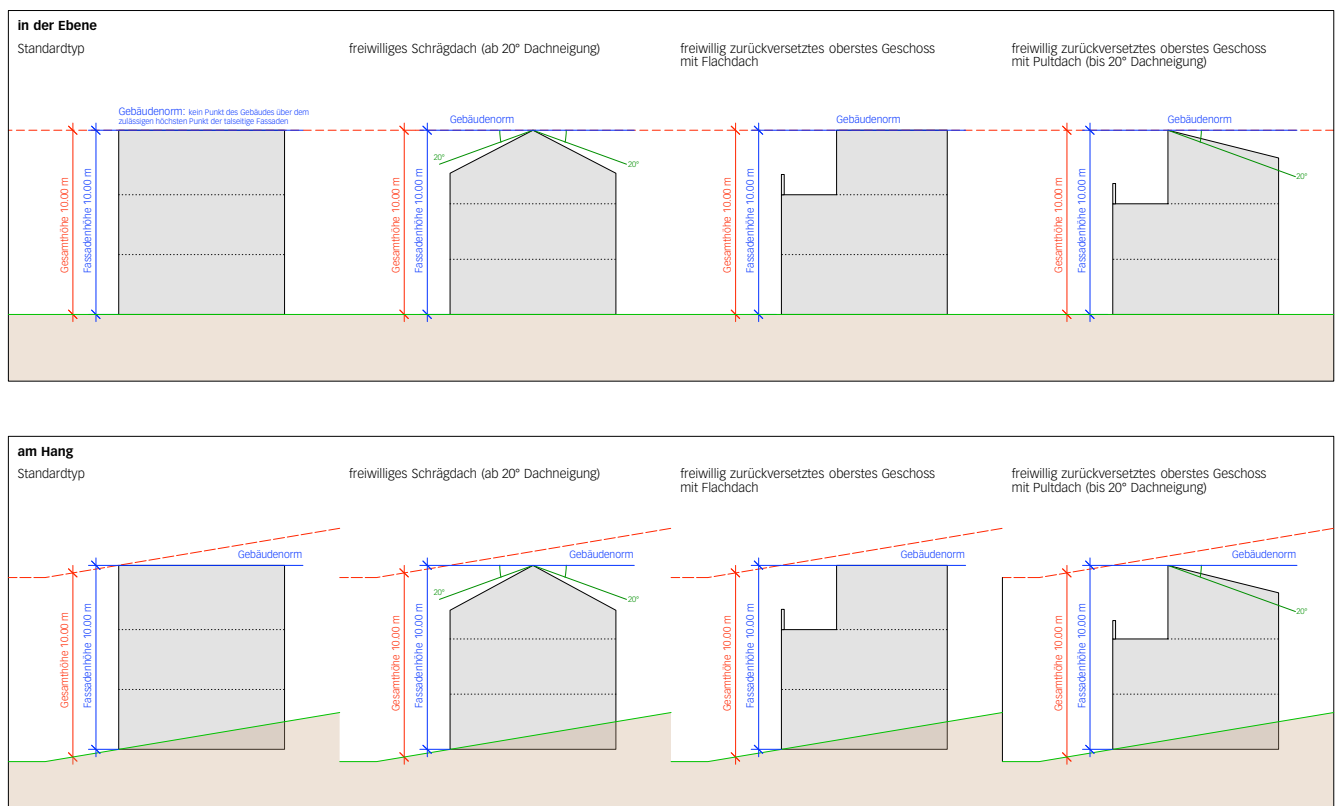


Abb. 65 Maximal mögliche Bauten in der Wohnzone B aufgrund der neuen Höhenbestimmungen im BZR

Schema zu möglichen Bautypen in den Wohn- und Mischzonen

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

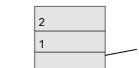
















Zone	a Standardtyp	b freiwilliges Satteldach / reduziertes Attikageschoss	c Reduzierte Höhenmasse
Wohnzone A  (8.5 m)	 <b>ÜZ: 0.25</b> (AZ: ca. 0.35)	 <b>ÜZ: 0.30</b> (AZ: ca. 0.35)	— (wie b)
Wohnzone B  (10.0 m)	 <b>ÜZ: 0.21</b> (AZ: ca. 0.46)	 <b>ÜZ: 0.24</b> (AZ: ca. 0.46)	 <b>ÜZ: 0.32</b> (AZ: ca.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

Abb. 66 Mögliche Bautypen Wohn- und Mischzonen (ohne spezielle Zonen)

## 6.4 Von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer

### 6.4.1 Ausgangslage und Zielsetzungen

#### Neue Rahmenbedingungen

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

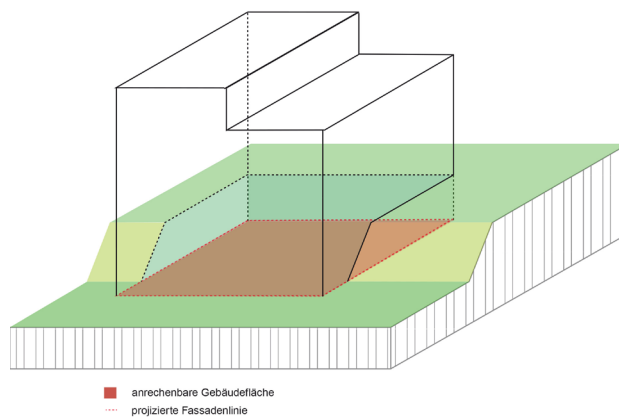
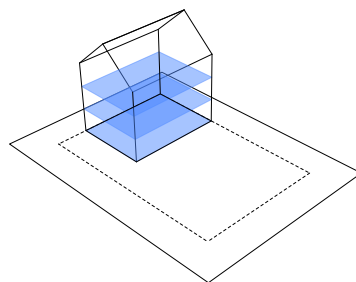
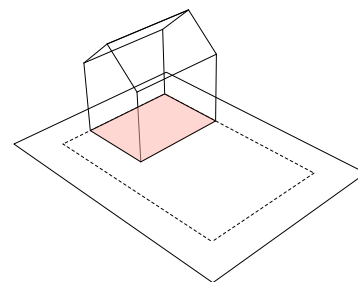


Abb. 67 Skizze ÜZ, anrechenbare Gebäudefläche (§§ 25 u. 112a Abs. 2e-g PBG, § 12 Abs. 2 PBV)



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



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

Abb. 68 Vergleich Ausnutzungsziffer (AZ) <-> Überbauungsziffer (ÜZ)

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

### Herausforderungen

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

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

### Grundsätze für die Umsetzung der ÜZ

Bei der Umsetzung der ÜZ sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

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

### 6.4.2 Vorgehen zur Festlegung der ÜZ

Bei der Festlegung der ÜZ wurde in folgenden Schritten vorgegangen:

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

Die einzelnen Schritte werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

### 6.4.3 Differenzierung von Siedlungstypologien

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

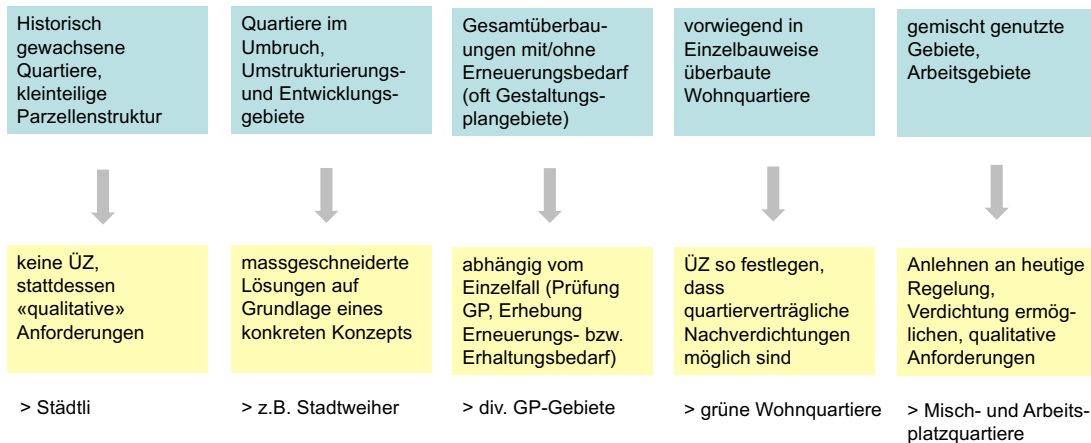


Abb. 69 Übersicht über verschiedene Siedlungstypologien und den jeweils verfolgten Ansatz zur ÜZ-Festlegung

### 6.4.4 Analyse der ÜZ des Gebäudebestandes

Die Analyse der ÜZ des Gebäudebestandes erfolgte in zwei Schritten:

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

Die Analyse führte zu folgenden wesentlichen Erkenntnissen:

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

#### 6.4.5 Quartierentwicklungen

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

#### 6.4.6 Abschätzung des künftigen Nutzungspotenzials

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

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

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

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

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

Abb. 70 Vergleich Nutzungspotenzial in Wohn- und Mischzonen nach altem bzw. neuem BZR

#### 6.4.7 Umsetzung der ÜZ im BZR

##### «Haupt-ÜZ» in den Wohnzonen

- Wohnzone A** Im Gebiet Schauensee konnten bislang aufgrund der maximalen Firsthöhe von 7.00 m (gemessen ab dem 1990 bestehenden, ausgemittelten Terrain) maximal zwei Vollgeschosse realisiert werden. Mit der AZ war es aber auch möglich, anstelle eines zweiten Vollgeschosses ein Dach- oder Attikageschoss zu realisieren ohne Nutzfläche zu verlieren. Um diese Flexibilität weiterhin beizubehalten, werden im BZR für die Wohnzone A zwei ÜZ festgelegt (ÜZ-a und ÜZ-b), die je nach Gestaltung des obersten Geschosses zum Tragen kommen und in etwa dasselbe Bauvolumen ermöglichen.
- Wohnzone B** In den übrigen zweigeschossigen Wohnzonen konnten bislang aufgrund der bisherigen Bestimmungen maximal zwei Vollgeschosse und ein Dach- oder Attikageschoss realisiert werden. Es war aber auch möglich, die Nutzung auf weniger Geschosse zu verteilen (z.B. zwei Vollgeschosse ohne Dach-/Attikageschoss oder ein Vollgeschoss mit Dach-/Attikageschoss), ohne Nutzfläche zu verlieren. Um diese Flexibilität auch künftig weitgehend beizubehalten und gleichzeitig neu die Möglichkeit zu schaffen, das oberste Geschoss voll auszubauen (bei gleichbleibender Höhe des Gebäudes), werden für die Wohnzone B drei differenzierte ÜZ festgelegt, welche je nach Gestaltung des obersten Geschosses zum Tragen kommen: Die ÜZ-a kommt wie in der Wohnzone A zum Tragen, wenn die maximal möglichen Bauhöhen ausgeschöpft werden (Vollausbau des obersten Geschosses). Die ÜZ-b ermöglicht es, das oberste Geschoss wie bislang als Dach- oder Attikageschoss auszugestalten, ohne Nutzfläche zu verlieren. Die ÜZ-c kommt zum Tragen, wenn die möglichen Höhenmasse um mindestens 3.0 m unterschritten werden, d.h. wenn auf das oberste Geschoss gänzlich verzichtet wird.
- Wohnzone C** Die ÜZ-Regelung für die Wohnzone C (bislang dreigeschossige Wohnzone) entspricht der Wohnzone B, wobei in der Wohnzone C aufgrund der Höhenbestimmungen ein Geschoss mehr möglich ist als in der Wohnzone B.



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

**Zusätzliche, separate ÜZ in den Wohnzonen**  
 ÜZ-NNF Für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen (NNF) aufweisen (z.B. Garagen, Carports, Unterstände), wird in allen regulären Wohnzonen eine zusätzliche, nur dafür verwendbare ÜZ von 0.06 (Wohnzonen A und B) bzw. 0.04 (Wohnzonen C bis E) festgelegt (ÜZ-NNF). In den Wohnzonen A und B sind dabei unabhängig von der Grundstücksgrösse mindestens 40 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche zulässig, wodurch auch auf kleinen Grundstücken die Realisierung einer Doppelgarage ermöglicht wird. Um in Einfamilienhausgebieten separate Garagen/Carports gegenüber im Hauptgebäude integrierten Abstellplätzen nicht zu bevorzugen resp. einseitig zu fördern, wird in den Wohnzonen A und B eine allfällig in Anspruch genommene ÜZ-NNF bei der Haupt-ÜZ anteilig wieder in Abzug gebracht (in der niedrigeren Wohnzone A Abzug von 50% der effektiv beanspruchten ÜZ-NNF, in der etwas höheren Wohnzone B 40%).

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

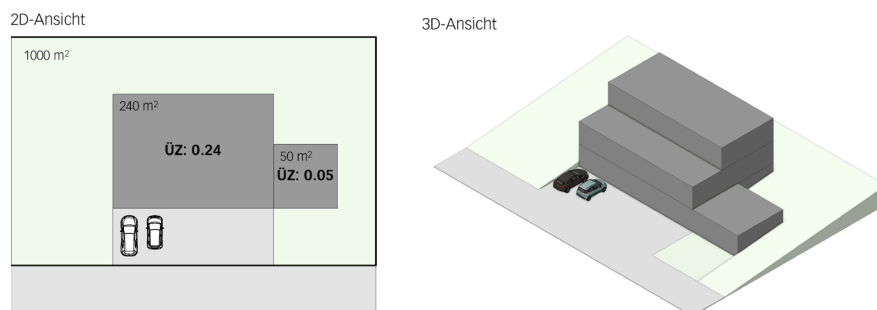


Abb. 71 Mögliches Gebäude unter Inanspruchnahme der ÜZ-b und der ÜZ-Sockel auf einem 1'000 m<sup>2</sup> grossen Grundstück in Hanglage in der Wohnzone B

**«Haupt-ÜZ» in den Mischzonen**

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

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

#### Zusätzliche, separate ÜZ in den Mischzonen

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

#### Einstellhallen

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

#### 6.4.8 Umgang mit dem Bestand (Besitzstandsgarantie)

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

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

*<sup>2</sup> Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn*

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

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

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

### 6.5 Wichtigste Inhalte des neuen BZR

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

#### 6.5.1 Allgemeines

Art. 1  
Zweck

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

Art. 2  
Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten für Planungs- und Baubewilligungsverfahren in der Stadt Sempach werden in einem neuen Artikel auf Grundlage des Muster-BZR geregelt. Entsprechend der kantonalen Vorgabe (§ 17 Abs. 1 Bst. a PBG) wird die Zuständigkeit für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne den Stimmberechtigten übertragen (Abs. 1). Der Stadtrat ist zuständig für die weiteren planerischen Aufgaben (Richtpläne, Gestaltungspläne), für den Erlass von Verordnungen und Richtlinien, für die Baubewilligungsverfahren sowie für die Verabschiedung der Pflichtenhefte der Fachkommissionen gemäss Art. 3 BZR (Abs. 2). Dabei kann er Aufgaben an Dritte delegieren.

Art. 3  
Fachkommissionen

Bereits das bisherige BZR ermächtigte den Stadtrat zur Wahl einer Baukommission und einer Altstadtkommission (Art. 65 Abs. 3 altBZR). Neu wird dies in einem eigenen Artikel geregelt, wobei die einzelnen Fachkommissionen nicht mehr namentlich genannt werden, um diesbezüglich eine grössere Flexibilität zu gewährleisten. Die Aufgaben der einzelnen Fachkommissionen werden durch den Stadtrat in einem Pflichtenheft geregelt.

Die Fachkommissionen begleiten bedarfsgerecht den Planungs- und Umsetzungsprozess, beurteilen die städtebauliche und architektonische Eingliederung der Bauten und ihrer Umgebung und stellen Antrag im Bewilligungsverfahren zuhanden des Entscheidungsträgers.

Art. 4  
Qualitätssicherung

Verschiedene BZR-Bestimmungen verlangen ein qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Art. 5, Art. 11, Art. 19, Art. 20, Anhang 3, Anhang 10). Mit dem neuen Artikel zur Qualitätssicherung wird dem Stadtrat mit Abs. 1 die generelle Kompetenz erteilt, in Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht, Fragen der Denkmal- und der Ortsbildpflege betroffen sind oder als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan ein qualitätssicherndes Verfahren zu verlangen. Mit Abs. 2 wird dem Stadtrat der Erlass von Richtlinien zu den qualitätssichernden Verfahren delegiert. Abs. 3 definiert die Anforderungen an ein solches qualitätssicherndes Verfahren (Ausschreibung in Anlehnung an die SIA Ordnungen 142 oder 143, Beteiligung des Stadtrates bzw. der zuständigen Stelle an der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens), was insbesondere auch der Rechtssicherheit der betroffenen Grundeigentümer dient. Abs. 4 hält fest, in welchen Fällen ausnahmsweise von den Anforderungen nach Abs. 3 Bst. a abgewichen werden kann (z.B. begleitetes Verfahren). Ebenfalls der Qualitätssicherung dient Abs. 5, wonach der Stadtrat berechtigt ist, auf Kosten des Gesuchstellers neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen oder eine Fachkommission einzusetzen; dies allerdings nur nach vorgängiger Mitteilung an den Gesuchsteller.

### 6.5.2 Zonenbestimmungen

#### Bauzonen

Art. 5  
Städtchenzone

Die bisherigen elf Artikel zur Städtchenzone (Art. 9 bis 19 altBZR) werden in einem neuen Artikel zusammengefasst. Das Städtchen von Sempach ist in seiner Substanz zu erhalten (Abs. 1). Dies ergibt sich insbesondere aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Das

Städtchen von Sempach ist im ISOS inventarisiert. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGE 135 II 209) und der Kantonale Richtplan (Koordinationsaufgabe S3-1) verlangen die Berücksichtigung der Vorgaben des ISOS. Aus diesem Grund und weil es ein Inventar von hohem wissenschaftlichen Wert ist, wird das ISOS als bei allen baulichen Massnahmen zu berücksichtigende Grundlage im BZR verankert, ebenso wie das kantonale Denkmalverzeichnis und das kantonale Bauinventar (Abs. 5). Dementsprechend wird in Absatz 4 der Grundsatz festgelegt, dass bauliche Massnahmen in der kubischen und proportionalen Gestaltung, in der Farb- und Materialwahl auf das bestehende Altstadtbild abzustimmen sind.

Die zulässigen Nutzungen sind in den Absätzen 2 und 3 zusammengefasst. Detailhandelsbetriebe gelten als Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (Abs. 2 lit b); sie werden daher wie schon im bisherigen BZR nicht explizit aufgeführt. In Absatz 3 wird neu präzisiert, dass die (bereits im bestehenden BZR geforderten) Arbeitsnutzungen an publikumsorientierten Lagen im Erdgeschoss vorzusehen sind.

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

Absatz 7 enthält Vorgaben zu Dachaufbauten und Dachformen.

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

Art. 6  
Wohnzonen A  
bis E

In den Wohnzonen zulässig sind nach Abs. 1 nur Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, wobei letztere sich baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen müssen (massgebend sind die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse). Abs. 2 legt die baulichen Höchstmasse fest, namentlich die max. Gesamthöhe, die max. talseitige Fassadenhöhe (vgl. zu den Höhenmassen Ziff. 6.3), die max. ÜZ (je nach Zone differenziert in die ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c), die max. zusätzliche ÜZ für besondere Bauten (ÜZ-NNF und ÜZ-Sockel) (vgl. zur ÜZ Ziff. 6.4) sowie die max. Gebäudelänge. Abs. 3 regelt ergänzend zu Abs. 2 die Folgen der Inanspruchnahme der ÜZ-NNF in den Wohnzonen A und B. Abs. 4 verweist auf die ergänzenden Bestimmungen in Anhang 1 BZR, welche schon bislang für einzelne Gebiete resp. Grundstücke galten und materiell unverändert ins neue BZR überführt wurden (spezifische Regelungen gem. Art. 23 altBZR für das Gebiet Mattweid sowie gem. Art. 22 Abs. 8 altBZR für drei Grundstücke am Feldweg). Abs. 5 hält fest, dass die gesamte Wohnzone D und die gesamte Wohnzone E als Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten, wobei der Stadtrat ermächtigt wird, die Abgrenzung der einzelnen Gestaltungspläne festzulegen.

Art. 7 Wohnzonen Erhaltung und Erneuerung / Mischzone Erhaltung und Erneuerung	Art. 7 regelt mit den Wohnzonen Erhaltung und Erneuerung bzw. den Mischzonen Erhaltung und Erneuerung eine neue Grundnutzungszone. Die Zone dient in erster Linie der Überführung von Gesamtüberbauungen in die neue Nutzungsplanung (vgl. Ziff. 5.5), die in sich stimmig, angemessen dicht und gestalterisch gut aufeinander abgestimmt sind oder bei Reihenhaustypen, bei welchen sich für die dazwischenliegenden Gebäude durch die neue ÜZ-Regelung einen Nachteil ergeben würde. Zulässig ist die unter Art. 6 Abs. 1 definierte Wohnnutzung bzw. die unter Art. 8 Abs. 1 definierte Mischnutzung (Abs. 1). Grundsätzlich ist für Ersatz- und Umbauten der vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend, wobei Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen möglich sind, sofern sie sich gut einordnen (Abs. 2). Bauliche Erweiterungen sind unter den Vorgaben der Abs. 3 und 4 möglich (untergeordnete Bedeutung, gute Einordnung ins Gesamtkonzept der Überbauung, Verbesserung von Gebäude- und Wohnungsstandards bzw. zeitgemässe Gebäude- und Wohnungsstandards, max. ÜZ von 0.06, min. 25 m <sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche). Bei Veränderungen ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestaltung und der optischen Wirkung der Bauten Rechnung zu tragen, wobei die gebietsspezifischen Vorgaben gem. Anhang 2 zu berücksichtigen sind, namentlich die max. Gesamthöhe bzw. max. Höhenkoten sowie ergänzende Bestimmungen (Abs. 5). Weitergehende bauliche Veränderungen sind möglich (bis hin zu einer geänderten Quartierstruktur), bedingen aber die Erstellung eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans (Abs. 6).
Art. 8 Mischzonen A und B	Die Mischzonen A und B umfassen die bisherige zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone bzw. dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone a, soweit diese nicht in andere Zonen umgezont werden. Es sind nebst der Wohnnutzung namentlich auch nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Nutzungen des Sexgewerbes sowie öffentliche Bauten zulässig (Abs. 1). Zur Stärkung der Zentrumsfunktion des Städtlis und zur Vermeidung eines erhöhten Verkehrsaufkommens wird die Nettofläche von Detailhandelsbetrieben in den (eher peripher gelegenen) Mischzonen neu auf max. 800 m <sup>2</sup> beschränkt (Abs. 1 lit. b). Als Nettofläche zählen nach § 169 Abs. 4 PBG «alle der Kundschaft zugänglichen ober- und unterirdischen Flächen, einschliesslich Bedienungs-, Pult-, Gestell- und Auslageflächen. Ausgenommen sind gedeckte Ladengassen, die dem Publikumsverkehr dienen». Abs. 2 legt die baulichen Höchstmasse fest, namentlich die maximale Gesamthöhe, die maximale talseitige Fassadenhöhe (vgl. zu den Höhenmassen Ziff. 6.3), die maximale ÜZ (je nach Zone differenziert in die ÜZ-a und ÜZ-b) sowie die maximale zusätzliche ÜZ für besondere Bauten (ÜZ-NNF) (vgl. zur ÜZ Ziff. 6.4). Abs. 3 legt einen maximalen Wohnanteil von 90 % in Abhängigkeit vom theoretisch realisierbaren Nutzungspotenzial resp. den insgesamt realisierbaren Hauptnutzflächen (HNF) gemäss SIA 416 fest. Dies entspricht dem bisherigen Regelungsansatz, wonach in den gemischten Zonen nur ein bestimmter Anteil der maximalen AZ zu Wohnzwecken in Anspruch genommen werden durfte (vgl. bisherige Bestimmungen Seefeld, vom Regierungsrat am 2. Juni 2020 genehmigt).

- Art. 9  
Spezielle Wohnzonen / Spezielle Mischzonen
- Die speziellen Wohnzonen bzw. die speziellen Mischzonen ermöglichen planerische Lösungen für besondere Herausforderungen, welche mit den Regelbauzonen nicht angegangen werden können (Abs. 1). Das Bauen innerhalb der speziellen Zonen bedingt in der Regel einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan, welcher sich auf ein Gesamtkonzept nach Art. 33 BZR stützt, wobei in begründeten Fällen davon abgewichen werden kann (Abs. 2, Sätze 1-3). Ausgenommen von dieser Pflicht sind Zonen, für welche im Zonenplan keine Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht festgelegt ist (Abs. 2, letzter Satz). Abs. 3 legt den Mindestinhalt der Bebauungs- und Gestaltungspläne fest. Anhang 3 des BZR legt für jede der speziellen Wohnzone bzw. speziellen Mischzonen den Zweck, die Art der Nutzung, das Mass der Nutzung sowie Zusatzbestimmungen und Qualitätsanforderungen fest (Abs. 4).
- Art. 10  
Arbeitszonen A bis C
- Die heutige Arbeitszone wird in die drei Arbeitszonen A bis C differenziert. Die zulässigen Nutzungsarten werden in Absatz 1 abgehandelt. Demzufolge sind grundsätzlich höchstens mässig störende Betriebe zulässig, wobei im Gebiet Allmend verkehrs- und publikumsorientierte Betriebe, Logistik- und Verteilzentren sowie Einkaufszentren nicht erlaubt sind (zugunsten eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden und aufgrund der Erschliessungssituation). Abs. 2 regelt wie bislang die Zulässigkeit von Wohnungen in den Arbeitszonen. Abs. 3 legt die baulichen Höchst- und Mindestmasse fest, namentlich die max. Gesamthöhe, die max. talseitige Fassadenhöhe und neu auch eine min. talseitige Fassadenhöhe, um eine angemessene Mindestnutzung der Arbeitszonen zu gewährleisten. Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann von der min. Fassadenhöhe abgewichen werden. Die ÜZ und die Gebäudelänge werden gemäss Abs. 4 von Fall zu Fall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen festgelegt. Abs. 5 regelt wie bislang die Zulässigkeit des Sexgewerbes in den Arbeitszonen.
- Art. 11  
Zone mit Bebauungsplanpflicht
- Neu kann der Bebauungsplan nicht nur in Einzelheiten, sondern – demokratisch legitimiert – weitergehend von der Bau- und Zonenordnung abweichen (§ 68 PBG). Diese Bestimmung ermöglicht es, die Grundnutzung im Zonenplan für einzelne Gebiete nur noch allgemein zu bestimmen und die detaillierte Nutzungsordnung mit den erforderlichen Vorschriften dazu später im Bebauungsplan festzulegen (Abs. 2). Insbesondere zur Gewährleistung des von der Bevölkerung angestrebten Bevölkerungswachstums werden unter Einbezug des Grundeigentümers Bestimmungen zur Etappierung festgelegt, wenn dies aufgrund überwiegender öffentlicher Interessen erforderlich ist (Abs. 3). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird das Gebiet Seesatz Nord (Coop-Areal) in diese neue Zone umgezont, insbesondere weil hier einfache ÜZ-/Höhenmass-Regelungen nicht zielführend sind und die Entwicklung aktuell noch unklar ist. Der Bebauungsplan muss auf dem Ergebnis eines qualitätssichernden Verfahrens beruhen (Abs. 1). Die gebietsspezifischen Bestimmungen sind in einem neuen Anhang zum BZR geregelt (Anhang 4), wobei hier für das Mass der Nutzung lediglich ein Richtwert mit wegweisendem Charakter genannt wird, da das Nutzungsmass erst mit dem Bebauungsplan abschliessend festgelegt wird. Abs. 5 erlaubt gewisse Ausnahmen für bauliche Massnahmen ohne Bebauungsplan.

- Art. 12  
Zone für öffentliche Zwecke
- Art. 12 entspricht grundsätzlich dem bisherigen Art. 30 altBZR, wobei die Zweckbestimmungen für die einzelnen im Zonenplan festgelegten Zonen für öffentliche Zwecke aus redaktionellen Gründen in einen neuen Anhang zum BZR verschoben werden (Anhang 5). Neu wird auch die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) arealspezifisch im neuen Anhang 5 festgelegt. Den Zonen Dreiangel (b), Seeallee/Seestrasse (f), Seevogtei/Scheune (g), Seevogtei (i), Vogelwarte (m), Seewasserwerk (n) sowie der neuen Zone Autobahnausfahrt (o) wird in Anhang 5 aufgrund der zulässigen gewerblichen Nutzung bzw. der selbst lärmerzeugenden Nutzung (Parkplätze) die ES III zugeordnet. Für die Zone Seeland (l; ARA) war schon im bisherigen Zonenplan die ES III festgelegt.
- Art. 13  
Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Der neue Artikel regelt die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen nach § 49 PBG (Abs. 1) und fasst damit die bestehende Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golfpaltz (Art. 31 altBZR) und die bestehende Zone für Sport- und Freizeitanlagen Seeland (Art. 32 altBZR) zusammen. Der Zonen-zweck resp. die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen in den einzelnen Zonen werden in einem neuen Anhang zum BZR geregelt (Anhang 6). Materiell werden an den zonenspezifischen Bestimmungen zum Golfplatz bzw. Seeland keine Änderungen vorgenommen. Die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse werden im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festgelegt (Abs. 2).
- Art. 14  
Grünzone  
Gewässerraum  
(überlagert)
- Die Grünzone Gewässerraum (überlagert) ist ein neuer Zonentyp. Sie dient der Freihaltung des Gewässerraums entlang der Fliessgewässer und der stehenden Gewässer (Abs. 1) innerhalb der Bauzone zwecks Gewährleistung folgender Funktionen: natürliche Funktionen der Gewässer, Schutz vor Hochwasser und Gewässernutzung (Art. 36a Abs. 1 GSchG). Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mit der Freihaltezone Gewässerraum (überlagert) festgelegt (siehe Art. 26 BZR). Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Das heisst, die von der Grünzone Gewässerraum überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone gelten als anrechenbare Grundstücksfläche (Abs. 2). Die Nutzung richtet sich nach Artikel 41c GSchV (Abs. 3). Namentlich dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt und keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden (Art. 41c Abs. 1 und 3 GSchV). Zugunsten einer besseren Lesbarkeit der Gewässerräume im Zonenpläne werden diese zusätzlich in einem separaten «Zonenplan Naturgefahren und Gewässerraum» festgelegt (Abs. 4). Da die Gewässerabstände nach kantonalem Wasserbaugesetz nach wie vor einzuhalten sind, wird darauf speziell hingewiesen (Abs. 5).
- Art. 15  
Grünzone
- Für die im Zonenplan festgelegten weiteren Grünzonen (in der Grundnutzung, d.h. nicht überlagert) müssen der Zonenzweck und die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss § 50 Abs. 2 PBG resp. Vorgabe des Kantons neu einzeln definiert werden. Dies erfolgt in einem neuen Anhang zum BZR (Anhang 7).



Art. 16  
Erholungszonen  
A und B

Der Artikel entspricht materiell dem bisherigen Art. 34 altBZR, wobei die gebietsspezifischen Bestimmungen (Zonenzweck, Bauvorschriften) für die einzelnen Erholungszonen aus redaktionellen Gründen in einen neuen Anhang zum BZR verschoben werden (Anhang 8).

Art. 17  
Verkehrszone

Die Verkehrszone umfasst gem. § 52 PBG die Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr und stellt eine neue Bauzone dar (zur Ausscheidung im Zonenplan vgl. Ziff. 5.17). Diese Fläche wird bei der Berechnung der ÜZ nicht mitgerechnet. Es gilt die jeweils anwendbare Spezialgesetzgebung, in Sempach namentlich die Strassengesetzgebung (Abs. 2), da es hier keine Bahn- und Flugverkehrsflächen gibt.

### **Nichtbauzonen**

Art. 18  
Landwirtschaftszone

Der bisherige Artikel zur Landwirtschaftzone wird redaktionell überarbeitet und an das übergeordnete Recht angepasst. Abs. 3 fordert eine gute Einordnung ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung sowie eine gute Gestaltung, insbesondere auch hinsichtlich Material- und Farbwahl. Als Grundlage für die Beurteilung der Eingliederung von Bauten und Anlagen wird ergänzend der neue Leitfaden «Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone» des Kantons im BZR verankert. Der Stadtrat wird ermächtigt, diesbezüglich ergänzende Bestimmungen zu erlassen. Der neue Abs. 4 hält die Pflicht fest, die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente von regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Inventar soweit möglich zu erhalten. Der Schutz dieser Objekte auf Ebene Bau- und Zonenordnung ist eine Vorgabe des kantonalen Rechts. Die geologisch-geomorphologischen Objekte sind im Zonenplan orientierend dargestellt (der besseren Lesbarkeit halber in einem separaten Zonenplan, der nur orientierende Inhalte umfasst). Der Leitfaden «Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone» und die «Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzone» des Kantons Luzern dienen als Grundlagen.

Art. 19  
Weilerzone Kirchbühl

Die Weilerzone Kirchbühl stellt neu eine Nichtbauzone dar (gem. § 59a PBG). Die Bestimmungen werden in Übereinstimmung mit den erarbeiteten «Leitlinien für die Entwicklung, Weiler Kirchbühl, Sempach» vom Dezember 2017 überarbeitet und an das übergeordnete Recht angepasst. Mit Abs. 4 wird präzisiert, welche Kriterien für die Beurteilung der Einordnung von baulichen Massnahmen ins Weilerbild insbesondere massgebend sind. Wie bislang gilt für sämtliche Bauvorhaben eine Wettbewerbspflicht resp. die Pflicht für ein qualitätssicherndes Verfahren (Abs. 5). Neu wird dem Stadtrat mit Abs. 6 der Erlass eines Richtplans Weiler Kirchbühl delegiert, in welchem insbesondere die Planungsgrundsätze, die Planungsempfehlungen zu den Kriterien gemäss Abs. 4 sowie die Prozessabläufe bei baulichen Veränderungen festzulegen sind.

Art. 20  
Reservezone Strategisches Arbeitsgebiet Honrich

Die Vorschriften des bisherigen Art. 38 Abs. 4 altBZR werden präzisiert in Übereinstimmung mit den Begrifflichkeiten des kantonalen Richtplans. Als neue Voraussetzungen für eine Einzonung werden die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach Art. 4 BZR sowie die Tragbarkeit der Störfallsituation (Risikovorsorge) aufgenommen.

Art. 21 Übriges Gebiet C	Das «Übrige Gebiet C» umfasst das von der kantonalen Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer umfasste Gebiet. Materiell ändert sich nichts.
Art. 22-25 Gefahrenzonen	Die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen werden materiell unverändert aus dem bestehenden BZR übernommen.
Art. 26 Freihaltezone Gewässerraum (überlagert)	Die Freihaltezone Gewässerraum (überlagert) ist ein neuer Zonentyp und das Pendant zur Grünzone Gewässerraum (überlagert) ausserhalb der Bauzone, d.h. sie dient der Festlegung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone. Mit Abs. 4 wird darauf hingewiesen, dass in den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen (insbesondere bei Gewässerräumen über eingedolten Gewässern) die Nutzungseinschränkungen gem. Art. 41c Abs. 3 und GSchV nicht gelten.
Art. 27 Deponiezone Neuhüsli	Die Bestimmungen zur Deponiezone Neuhüsli werden materiell unverändert aus dem bestehenden BZR übernommen.
Art. 28 Naturschutzzone	<b>Schutzzonen und Schutzobjekte</b> Die Bestimmungen zur Naturschutzzone werden gemäss den Vorgaben des Kantons resp. entsprechend der Formulierungen im Muster-BZR überarbeitet.
Art. 29 Schutzzone Schlachtfeld	Die Bestimmungen zur Schutzzone Schlachtfeld werden materiell unverändert aus dem bestehenden BZR übernommen.
Art. 30 Naturobjekte	Die Bestimmungen zu den Naturobjekten werden gemäss den Vorgaben des Kantons resp. entsprechend der Formulierungen im Muster-BZR überarbeitet. Alle im bisherigen Anhang 1 altBZR aufgeführten Naturobjekte wurden überprüft, wo erforderlich im Zonenplan und/oder textlich bereinigt sowie neue schutzwürdige Naturobjekte ergänzt (neu Anhang 9).
Art. 31 Kulturdenkmäler	Mit Abs. 1 wird auf das kantonale Bauinventar hingewiesen. Was die Aufnahme eines Kulturdenkmals im Bauinventar beinhaltet, bestimmt allerdings ausschliesslich das kantonale Recht. Insbesondere ist bei baulichen Massnahmen an schützenswerten Objekten die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen. Die inventarisierten Kulturdenkmäler sind im Zonenplan entsprechend nur orientierend dargestellt (im separaten Zonenplan mit orientierendem Inhalt). Abs. 2 legt dar, wie mit den im Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten, die besonders schutzwürdig sind, umzugehen ist. Auch für diese Objekte ist das kantonale Recht massgebend. Namentlich ist für bauliche Massnahmen nicht nur eine Anhörung, sondern eine Bewilligung der kantonalen Denkmalpflege notwendig. Gem. Abs. 3 kann der Stadtrat wie bislang ergänzend Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhaltes nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge für Massnahmen zur fach- und stilgerechten Erhaltung und Restaurierung von Kulturobjekten entrichten.

Art. 32  
Archäologische  
Fundstellen

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

### **Sondernutzungsplanung**

Art. 33  
Sondernutzungs-  
planung

Gestützt auf § 75 Absatz 1 PBG werden im Zonenplan Gebiete bezeichnet, in denen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden darf (Abs. 1). Insbesondere zur Gewährleistung des von der Bevölkerung angestrebten Bevölkerungswachstums werden unter Einbezug des Grundeigentümers Bestimmungen zur Etappierung festgelegt, wenn dies aufgrund überwiegender öffentlicher Interessen erforderlich ist (Abs. 2). Der neue Anhang 10 enthält pro Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen des Gestaltungsplans (Abs. 3). Die in Abs. 3 genannten Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung betreffen nur die in Anhang 10 geregelten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Die Gewährung der Abweichungen wird an die Erfüllung der Anforderungen nach § 75 Abs. 3 PBG geknüpft, wie bspw. eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung. Es besteht allerdings kein Anspruch auf die Gewährung der maximal möglichen Abweichungen. Abs. 4 legt die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan fest, bei dem gem. § 75 Absatz 2 PBG von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann; der Wert bleibt unverändert bei 4'000 m<sup>2</sup>. Abs. 5 gibt vor, dass als Grundlage für Gestaltungspläne Gesamtkonzepte zu erarbeiten sind, wobei der Stadtrat die über das BZR hinausgehenden Vorgaben für diese Gesamtkonzepte festlegt. Die Gesamtkonzepte stellen eine grundsätzlich verbindliche Grundlage für die Erarbeitung der Gestaltungspläne dar (in begründeten Fällen kann jedoch davon abgewichen werden). Absatz 6 legt dar, unter welchen Voraussetzungen die Erarbeitung eines Teilgestaltungsplans möglich ist.

### **6.5.3 Bauvorschriften**

Art. 34  
Gestaltungs-  
grundsätze,  
Eingliederung

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

Art. 35  
Terrainverände-  
rungen und Stütz-  
mauern

Der Artikel hält als wichtigen Grundsatz wie schon bislang fest, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum zu beschränken sind (Abs. 1). Wie bislang kann der Stadtrat Weisungen betreffend die Terrainveränderungen erlassen (Abs. 2). Abs. 3 regelt die Höhe von Stützkonstruktionen, Einfriedungen und Mauern; diese wurde

gegenüber dem bisherigen BZR von 1.0 auf 1.5 m erhöht. Neu können gemäss der bestehenden Praxis darüber hinausgehende Mehrhöhen nur bewilligt werden, sofern die Mehrhöhe um min. 0.5 m zurückversetzt wird. In Absatz 4 wird aus Gründen des Ortsbildschutzes festgelegt, dass sich bei Abgrabungen von mehr als 1.00 m die zulässige Gesamt- und Fassenhöhe um das 1.00 m übersteigende Mass reduziert; ausgenommen hiervon sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten (diese dürfen jedoch nicht breiter als 7.0 m sein).

Art. 36  
Gebäudenorm

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

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

Art. 37  
Dachgestaltung

Der bisherige Artikel zur Dachgestaltung (Art. 51 altBZR) kann aufgrund des Wegfallens der Geschosse im PBG stark reduziert werden. Als wichtiger Grundsatz haben sich die Dächer wie bislang in Form, Farbe und Gestaltung in die Dachlandschaft einzuordnen (Abs. 1). Für Solaranlagen gelten die Vorgaben des übergeordneten Rechts, wobei diese den höchsten Punkt der Dachkonstruktion bei Neu- und Ersatzbauten nicht überschreiten dürfen (Abs. 2). Gem. Abs. 3 kann der Stadtrat wie bislang im Interesse des Orts- und Siedlungsbildes Dachform, Bedachtungsmaterial und Firstrichtung vorschreiben. Flachdächer (bis 5° Neigung) sind wie bislang extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Terrassen oder für die Energiegewinnung genutzt werden (Abs. 4). Für die Flachdachbegrünung ist standorttypisches Saatgut zu verwenden. Absatz 5 regelt, inwieweit Dachaufbauten zulässig sind. Absatz 6 enthält Vorgaben zur Zulässigkeit von technisch notwendigen Aufbauten auf den Dächern.

Art. 38  
Anforderungen an  
die Ökologie

Der neue Artikel hält die Anforderungen im Zusammenhang mit der Ökologie fest. Absatz 1 gibt als wichtigen Grundsatz vor, dass der Umgebung und den Aussenräumen grundsätzlich hohe Beachtung zu schenken ist. Abs. 2 enthält Vorgaben bezüglich der Bepflanzung sowie ein Verbot von Neophyten. Absatz 3 schafft die Grundlage für das Entrichten von Beiträgen an Aufwertungs- und Vernetzungsprojekte. Absatz 4 legt neu entsprechend der bisherigen Praxis im BZR verbindlich fest, dass innerhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplangebieten mindestens 30% der Umgebungsflächen zur Förderung der Biodiversität naturnah und mit einheimischen Pflanzen zu gestalten sind. Bzgl. Detailanforderungen verweisen wir auf die kantonalen Grundlagendokumente. Absatz 5 regelt die Folgen der Nichteinhaltung der Vorgaben.

Art. 39 Zonenrandbe- pflanzung	Das bisherige BZR enthält lediglich Vorgaben zur Zonenrandbepflanzung in der Arbeitszone (Art. 25 Abs. 6 altBZR). Mit dem neuen Artikel in Ergänzung mit den Festlegungen im Zonenplan werden die Vorgaben zur Zonenrandbepflanzung auch auf weitere Bauzonen ausgedehnt, z.B. entlang der Wohnzone E im Gebiet Stima/Hubelstrasse oder dem Gebiet Martinshöhe. Dabei dient der Flyer «Am Rand – Planen am Übergang von Siedlung und Kulturlandschaft» der Dienststelle Raum und Wirtschaft des Kantons Luzern als Grundlage. Mit Absatz 2 wird das BZR zudem um verbindliche Vorgaben für Stützmauern an Zonenrändern ergänzt.
Art. 40 Ergänzende Ab- standsbestimmun- gen an Gewässern	Die über das übergeordnete Recht (Gewässerräume nach eidg. Gewässerschutzgesetz und Gewässerabstände nach Wasserbaugesetz) hinausgehenden, grösseren kommunalen Abstände entlang bestimmter Gewässer im Gemeindegebiet (gem. Art. 48 altBZR) werden zum Schutz dieser Gewässer beibehalten und ins neue BZR überführt (materiell unverändert).
Art. 41 Antennenanlagen	Mit seinem Leitentscheid Urtenen-Schönbühl (BGE 138 II 173) hat das Bundesgericht das sogenannte Kaskadenmodell als zulässig erachtet. Danach sind Antennenanlagen grundsätzlich in denjenigen Gebieten zu realisieren, in denen sie das Ortsbild am wenigsten stören. Art. 41 setzt das Kaskadenmodell für Sempach um. Die Bestimmung betrifft nur visuell wahrnehmbare Antennen (Abs. 1). Diese sind in erster Linie in den Arbeitszonen zu erstellen (Abs. 2). In den übrigen Bauzonen sind sie nur zulässig, wenn zwecks Abdeckung von bestimmten Gemeindegebieten kein Standort in den Arbeitszonen möglich ist (Abs. 3). In den Wohnzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zur Nahversorgung (Abs. 4) und in der Städtchenzone sowie in einem Bereich von 100 m zur Städtchenzone und zu Schutzobjekten in der Regel gar nicht zulässig (Abs. 5).
Art. 42 Abstellflächen für Fahrzeuge	Der Artikel entspricht dem bisherigen Art. 47 altBZR (materiell unverändert). Wie bislang wird auf das Parkplatzreglement verwiesen.
Art. 43 Ersatzabgaben für Spielplätze	Der Artikel entspricht dem bisherigen Art. 59 altBZR (materiell unverändert).
Art. 44 Kehrichtbehälter	Der Artikel entspricht dem bisherigen Art. 61 Abs. 1 altBZR (materiell unverändert). Die Regelungen zu den Kompostplätzen gem. Art. 61 Abs. 2 und 3 altBZR entfallen.
Art. 45 Besondere Bau- vorschriften bei Mehrfamilienhäu- sern	Der Artikel entspricht dem bisherigen Art. 62 altBZR (materiell unverändert).
Art. 46 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten	Die Bestimmungen zu den Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten werden gemäss den Vorgaben des Kantons resp. entsprechend der Formulierungen im Muster-BZR überarbeitet.

- Art. 47  
Technische  
Gefahren
- Der neue Artikel ist eine Vorgabe des Kantons; die Formulierung entspricht dem Muster-BZR.
- Art. 48  
Reklamen
- Der bisherige Artikel zu den Reklamen (Art. 55 altBZR) wird präzisiert. Als wichtiger Grundsatz wird in Abs. 1 festgehalten, dass Reklamen sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen sind und dass sie nicht störend auf den öffentlichen Raum einwirken oder die Verkehrssicherheit gefährden dürfen. Abs. 2 enthält Vorgaben für Reklamen, Beschriftungen, Beleuchtungen und Warenautomaten in der Städtchenzone. Fremdwerbungen sind hier grundsätzlich nicht zulässig. Mit Abs. 3 wird dem Stadtrat der Erlass von Richtlinien für die Bewilligung von Reklamen delegiert.
- Art. 49  
Beleuchtung und  
Lichtimmissionen
- Lichtimmissionen sind Einwirkungen im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. Das heisst, dass Lichtimmissionen zu vermeiden sind, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Abs. 1). Dies entspricht dem umweltrechtlichen Vorsorgeprinzip (Art. 1 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983). Die in Absatz 2 verankerte Baubewilligungspflicht grösserer Beleuchtungsanlagen im Freien und himmelwärts gerichteter Lichtquellen stützt sich auf die Praxis des Bundesgerichts, wonach alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen (äusserliche erhebliche Veränderung des Raums, Belastung der Erschliessung oder Beeinträchtigung der Umwelt), baubewilligungspflichtig sind (BGE 118 Ib 9). Absatz 3 erinnert daran, dass die Stadt die Bewilligung mit Auflagen versehen kann. Absatz 4 schränkt den Betrieb von Beleuchtungsanlagen während der Nachtruhe ein; in begründeten Fällen können Ausnahmen von den Vorgaben gewährt werden.

#### **6.5.4 Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen**

- Art. 50  
Gebühren
- Die Gebühren für amtliche Kosten von Entscheiden und übrige Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden künftig grundsätzlich nach Aufwand in Rechnung gestellt (Abs. 1). Die Gemeinde hat zudem in jedem Fall Anspruch auf Rückerstattung ihrer Auslagen für die Anhörung der Baukommission, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrollen (Abs. 2). Die Gebühren und Auslagen sind vom Verursacher des Aufwands, also in der Regel vom Bauherrn, zu tragen (Abs. 5). Grundlage der neuen Bestimmungen ist das Muster-BZR des Kantons Luzern.
- Art. 51  
Strafbestimmungen  
Natur- und  
Landschaftsschutz
- Die Strafbestimmungen bezüglich Natur- und Landschaftsschutz entsprechen den bisherigen Vorschriften des Art. 67 Abs. 3 und 4 altBZR.
- Art. 52  
Schlussbestimmung
- In Abs. 3 werden die gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG mit der Gesamtrevision aufzuhebenden Gestaltungspläne aufgeführt (im Detail vgl. Ausführungen unter Ziff. 7).

### **6.5.5 Anhang**

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

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



## 7. Umgang mit bestehenden Gestaltungs- und Bebauungsplänen

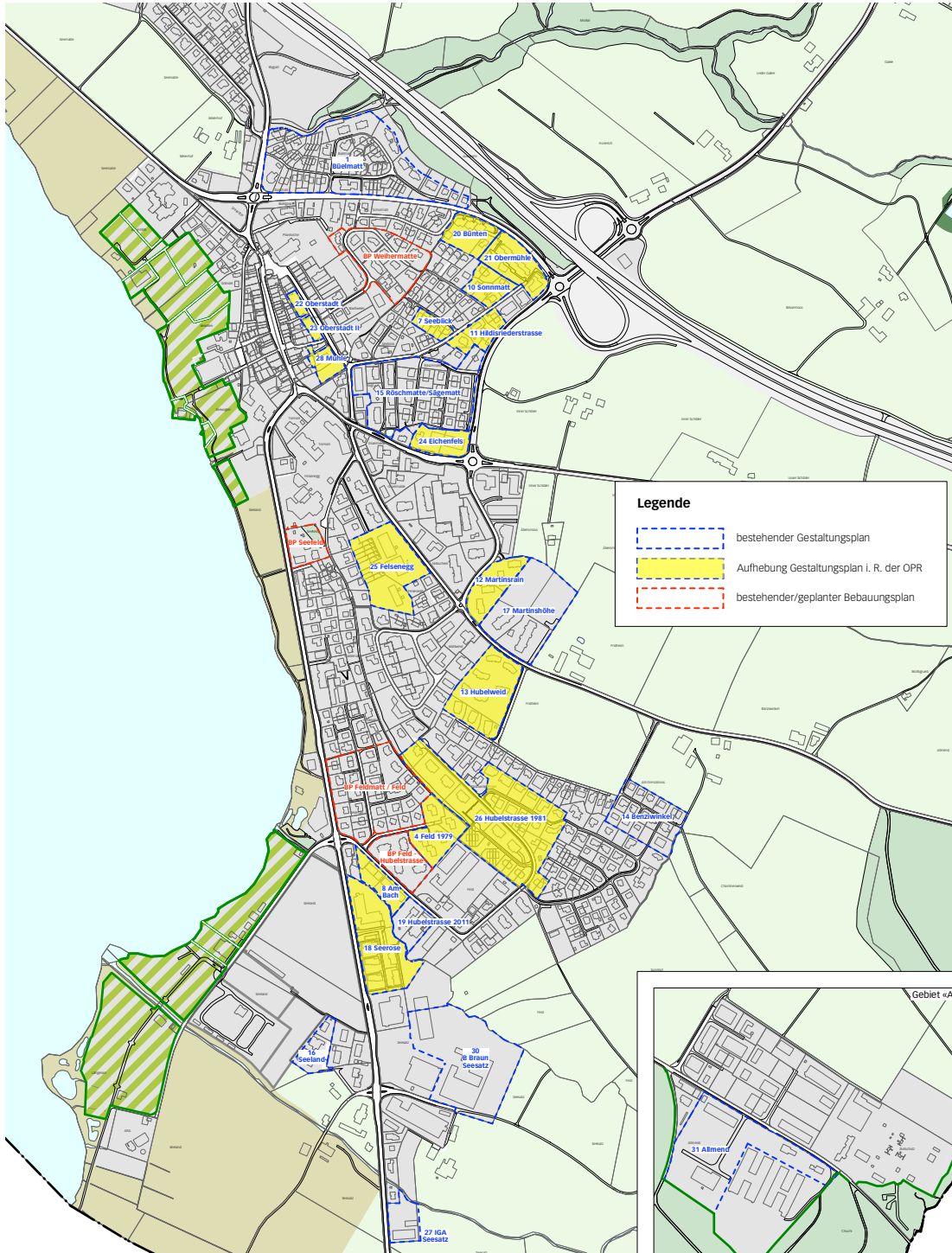


Abb. 72 Übersicht über die bestehenden und im Rahmen der Gesamtrevision aufzuhebenden Sondernutzungspläne

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

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

Die Bebauungspläne sind jüngeren Datums (Weihermatte, Feldmatt-Feld, Feld-Hubelstrasse, Seefeld). Sie enthalten bereits Regelungen, welche mit dem alten sowie dem revidierten PBG kompatibel sind; hier erübrigt sich daher eine Anpassung.

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

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

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

Die Überprüfung der Gestaltungspläne führte zu folgenden Ergebnissen:

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

- Gestaltungsplan Büelmatt: Unter Berücksichtigung der obigen Rahmenbedingungen strebt der Stadtrat ebenfalls an, den Gestaltungsplan Büelmatt aufzuheben. Die Aufhebung erfolgt jedoch erst nach der Ortsplanungsrevision in einem separaten Verfahren.
  
- 10 Gestaltungspläne werden beibehalten. Dabei handelt es sich mit Ausnahme des Gestaltungsplans Büelmatt (siehe oben) um neuere, noch nicht fertig realisierte Gestaltungspläne sowie um Gestaltungspläne mit spezifischen (gestalterischen) Regelungen, welche beizubehalten sind. Die bestehenden Gestaltungspläne sind zu gegebenem Zeitpunkt durch die Grundeigentümer an die geänderten rechtlichen Verhältnisse anzupassen. Die Bebauungen werden folgenden Zonen zugewiesen:
  - Zuteilung zu passender Regelbauzone,
  - Schaffung einer massgeschneiderten Zone resp. einer speziellen Wohn- oder Mischzone (z.B. Gebiet Martinshöhe),
  - Zuteilung zu Wohn- oder Mischzone Erhaltung und Erneuerung (z.B. Gebiet Seeland).

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

## 8. Verkehr und Mobilität

### 8.1 Mobilitätskonzept

#### 8.1.1 Inhalt

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

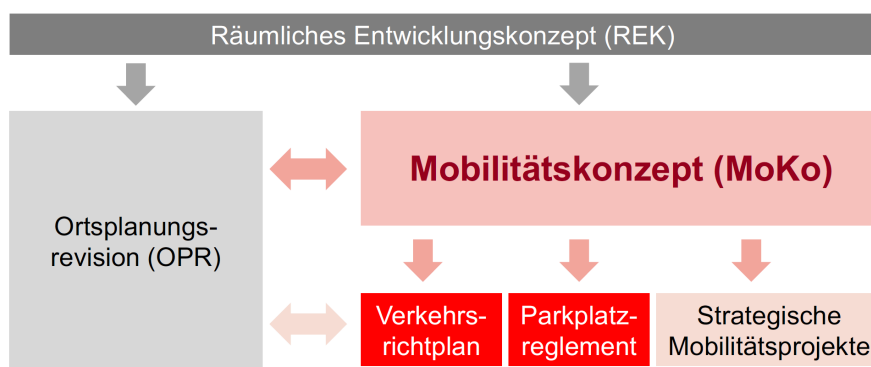


Abb. 73 Einordnung des Mobilitätskonzepts in die Ortsplanungsrevision der Stadt Sempach.

#### 8.1.2 Zielsetzung

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

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

#### 8.1.3 Schlussfolgerungen und Empfehlungen

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

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

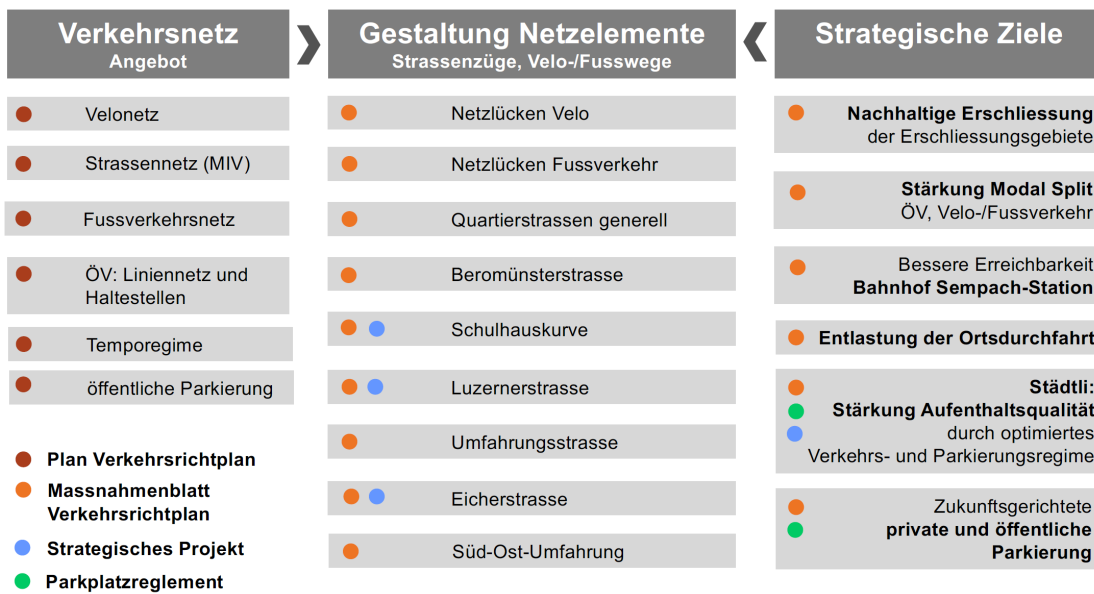


Abb. 74 Übersicht und Gliederung der im Mobilitätskonzept festgehaltenen Massnahmen.

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

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

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

## 8.2 Verkehrsrichtplan

### 8.2.1 Ausgangslage

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

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

### 8.2.2 Zielsetzung

Der Verkehrsrichtplan soll insbesondere:

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

### 8.2.3 Inhalt

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

### 8.2.4 Aufbau Verkehrsrichtplan

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

Richtplankarten	Die fünf Richtplankarten zeigen die kurz- bis langfristigen Entwicklungsabsichten der Stadt Sempach je Themenbereich auf und stellen gleichzeitig die Grundlage für die Massnahmen gemäss Kapitel 5 dar.
Massnahmen	Im Verkehrsrichtplan sind gemäss Entwurf Mitwirkungsaufgabe 2019 insgesamt 30 Massnahmen in Form je eines Massnahmenblatts definiert. Jedes Massnahmenblatt ist identisch aufgebaut und beinhaltet Ausgangslage, Ziel, Massnahmen sowie Umsetzungsschritte. Ferner werden der Koordinationsstand (Festsetzung: FS; Zwischenergebnis: ZE, Vororientierung: VO) sowie der Planungs- und Umsetzungshorizont (kurz-, mittel-, langfristig) bezeichnet, der Federführende sowie die weiteren Beteiligten genannt und auf allfällig überschneidende Massnahmen (Koordination) verwiesen.

### **8.2.5 Beschlussfassung**

Der Verkehrsrichtplan wurde vom Stadtrat an der Sitzung vom 21. April 2021 erlassen. Die Gemeindeversammlung hat am 31. Mai 2021 den Verkehrsrichtplan zustimmend zur Kenntnis genommen.

## **8.3 Anpassung Parkplatzreglement**

### **8.3.1 Ausgangslage**

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

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

### **8.3.2 Revisionsbedarf**

Das heute in Kraft stehende Reglement hat den folgenden Revisionsbedarf:

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

### **8.3.3 Inhalt**

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

### **8.3.4 Aufbau Parkplatzreglement**

Das Reglement zur Parkierung auf privatem Grund der Stadt Sempach ist in zwei Teile gegliedert. Teil A umfasst allgemeine Erläuterungen zur Parkierung in Sempach bzw. Datengrundlagen und Richtwerte. Teil B umfasst das eigentliche Parkplatzreglement (Artikel 1 bis 22).



### 8.3.5 Beschlussfassung

Das überarbeitete Parkplatzreglement wurde durch die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 31. Mai 2021 beschlossen.

## 8.4 Erschliessungsrichtplan

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

### Wygart

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

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

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

Für Details wird auf den ausführlichen Erschliessungsrichtplan verwiesen.

## 9. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis

### 9.1 Kapazität rechtsgültige Ortsplanung

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

#### Einwohnerzahl am 31.12.2018 (Einwohnerkontrolle Sempach)

4'170 EinwohnerInnen

#### Reduktion des Potenzials durch Ausdünnung

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

#### Nachverdichtungspotenzial

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

#### Potenzial der Bauzonenreserven

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

#### Zusammenzug

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

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

\*Die Kapazität der Einzonung Zihlweid ist darin bereits einhalten.

---

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

---

## 9.2 Entwicklungsabsicht

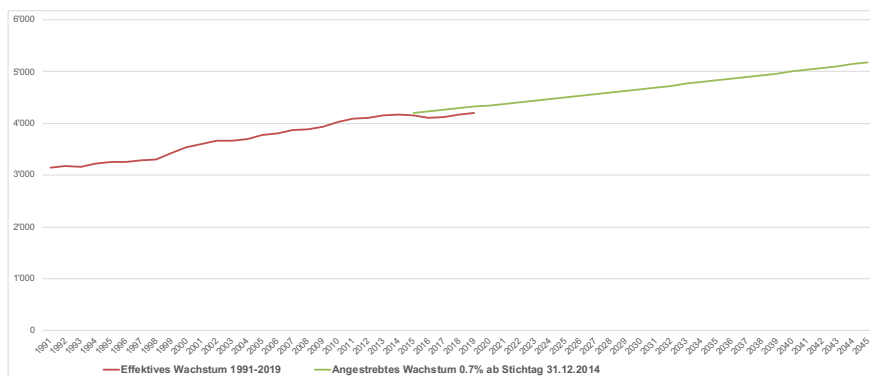
Der Stadtrat hat das behördenverbindliche Räumliche Entwicklungskonzept (REK) im Januar 2018 verabschiedet. Dieses hält fest, dass das aufgrund der kantonalen Möglichkeiten mögliche Bevölkerungswachstum von rund 1.5 % markant unterschritten wird und Sempach ein durchschnittliches Wachstum von 0.7 % pro Jahr erwartet (entspricht rund 32 Einwohner pro Jahr; Basis bildet gemäss Vorgaben des Kantons der Stichtag 31.12.2014). Damit ergeben sich über den Planungshorizont der revidierten Ortsplanung (bis 2037, Annahme Genehmigung 2022)<sup>1</sup> bzw. des REK (bis 2045) folgende Zielwerte:

	31.12.2014	31.12.2019	31.12.2024	31.12.2029	31.12.2033	31.12.2037	31.12.2040	31.12.2045
	4'171	4'319	4'472	4'631	4'762	4'897	5'000	5'178
<i>Delta</i>		+148	+301	+460	+591	+726	+829	+1'007

Bei einem linearen Wachstum von durchschnittlich 0.7 % pro Jahr hätte Sempach in der vergangenen Periode 01.01.2015 bis Ende 2019 auf 4'319 EinwohnerInnen anwachsen können (siehe Tabelle oben). Effektiv hat die Bevölkerungszahl trotz verschiedenen Neubauten aber klar weniger stark zugenommen und beträgt per Vorjahresende 4'201 EinwohnerInnen (Einwohnerkontrolle Stadt Sempach).

Ausgehend vom effektiven Einwohnerstand Ende 2019 (4'201 EinwohnerInnen) kann die Stadt Sempach damit bis 2037 (Planungshorizont Ortsplanung) noch um rund 700 EinwohnerInnen wachsen, um das gemäss REK für 2037 definierte Ziel einzuhalten (Nettowachstum unter Berücksichtigung der baulichen Erweiterungen sowie der Ausdünnung in den bestehenden Bauten).

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Einwohnerentwicklung von 1991 bis 2019 (rot) sowie die angestrebte Entwicklung gemäss Wachstumsziel von durchschnittlich 0.7 % pro Jahr ab Stichtag 31.12.2014 (grün).



<sup>1</sup> Bis zum Start Mitwirkung / kantonaler Vorprüfung ging der Stadtrat vom Abschluss der Ortsplanungsrevision im Jahr 2020 aus, was einem Planungshorizont bis 2035 entsprochen hätte (15 Jahre). Aufgrund des aktuellen Planungsstandes dürfte mit der Genehmigung der revidierten Ortsplanung jedoch erst im Jahr 2022 zu rechnen sein, was einem Planungshorizont bis 2037 entspricht. Die Zielwerte sowie die Etappen der Entwicklungsgebiete (siehe nächstes Kapitel) wurden daher dem neuen Planungshorizont entsprechend nachgeführt.

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

### **9.2.1 Bevölkerungswachstum seit der letzten OP-Revision**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2007 ging man von einem maximalen Wachstum auf ca. 4'500 EinwohnerInnen bis 2020 aus. Effektiv ist Sempach bis Ende 2019 lediglich auf 4'201 EinwohnerInnen angewachsen und liegt damit deutlich unter dem damals prognostizierten Maximalwert. Im Einzelnen hat sich die ständige Wohnbevölkerung von Sempach seit der letzten Ortsplanungsrevision im Jahre 2007 wie folgt entwickelt:

- Ende 2008: 3'863 EinwohnerInnen
- Ende 2011: 4'094 EinwohnerInnen
- Ende 2014: 4'171 EinwohnerInnen (relevanter Stichtag gemäss Vorgabe Kanton)
- Ende 2018: 4'170 EinwohnerInnen
- Ende 2019: 4'201 EinwohnerInnen
- Ende 2021: 4'186 EinwohnerInnen

Somit betrug das durchschnittliche Wachstum seit der letzten Ortsplanungsrevision 0.62 % pro Jahr, wobei sich dieses seit Ende 2011 auf 0.22 % pro Jahr reduzierte.

### **9.2.2 Etappierung der Entwicklungsgebiete**

Die Realisierung bzw. Bebauung der Entwicklungsgebiete und das damit einhergehende Bevölkerungswachstum lassen sich grob in die folgenden vier Etappen gliedern. Dabei wird die optimalste Realisationsvariante angenommen. Die Erfahrungen zeigen aber, dass es aufgrund verschiedener Faktoren jeweils zu grundstücksspezifischen Verzögerungen kommen kann, sodass ein Teil der vorgesehenen Bauten analog Vergangenheit erst in einer späteren Etappe realisiert werden kann bzw. innerhalb des 15-jährigen Planungshorizontes resp. bis 2037 noch nicht realisiert sein dürfte.

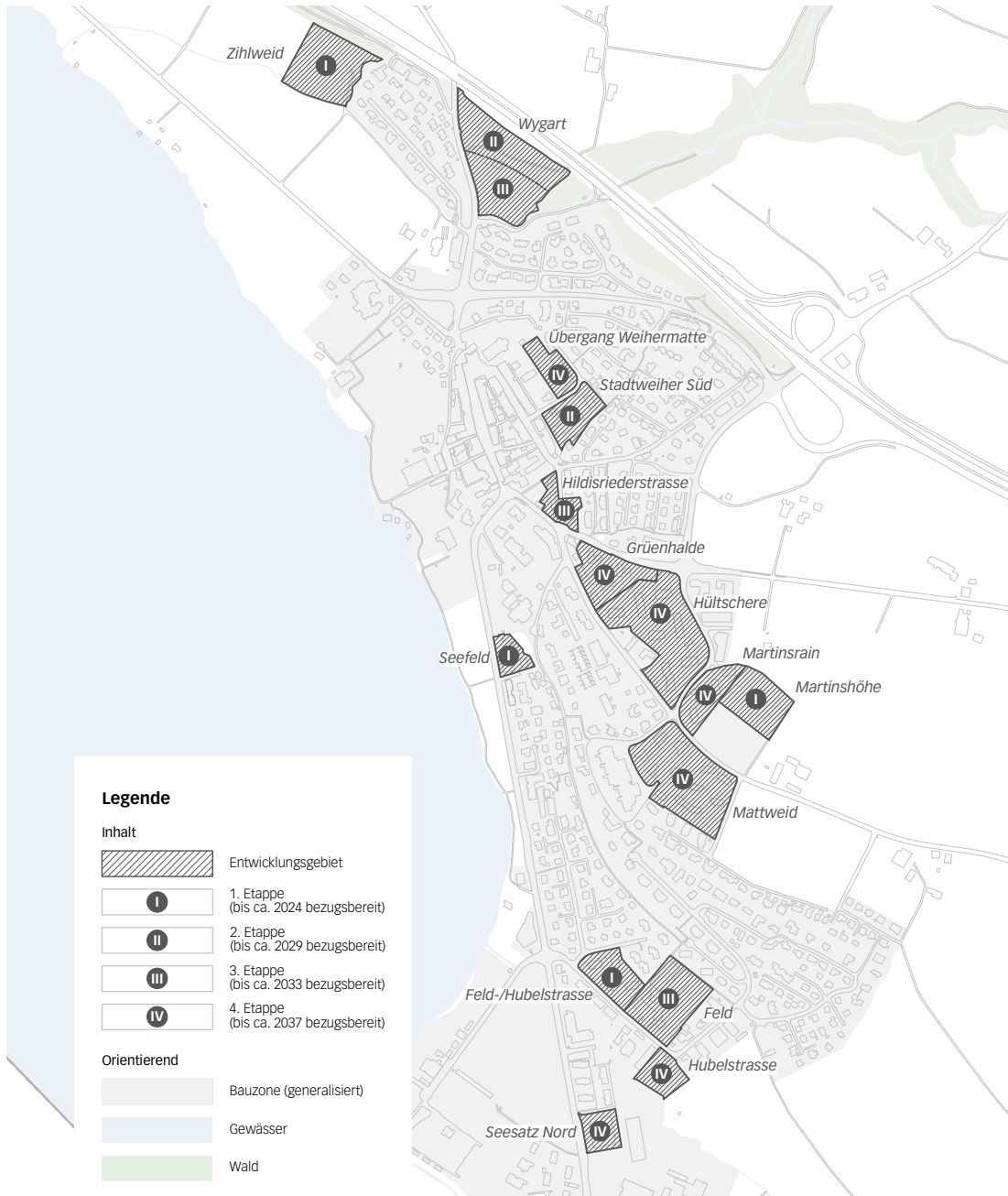


Abb. 75 Übersicht über die Etappierung der Entwicklungsgebiete

### 1. Etappe (bis ca. 2024 bezugsbereit)

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

#### **2. Etappe (bis ca. 2029 bezugsbereit)**

Die 2. Etappe umfasst die Entwicklung derjenigen Areale, bei denen das Bauprojekt unmittelbar nach Inkraftsetzung der Ortsplanung entwickelt werden dürfte, sodass die Areale bis ca. 2029 bebaut werden sollten. Dabei handelt es sich um die Gebiete Wygart (Teil Nord) und Stadtweiher Süd.

#### **3. Etappe (bis ca. 2033 bezugsbereit)**

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

#### **4. Etappe (bis ca. 2037 bezugsbereit)**

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

### **9.2.3 Monitoring**

Das Bevölkerungswachstum soll im Rahmen eines Monitorings überwacht und soweit möglich gesteuert werden. Die Ergebnisse des Bevölkerungsmonitorings sollen im Rahmen des Jahresberichtes (HRMII), Jahresrechnung ausgewiesen werden, wobei die Bevölkerungsentwicklung in den Zusammenhang mit dem Wachstumsziel von durchschnittlich 0.7 % pro Jahr ab kantonalem Stichtag 31.12.2014 gesetzt wird. Damit wird die Bevölkerung jährlich, wie das schon heute gemacht wird, über die Bevölkerungsentwicklung informiert. Die Stimmberechtigten haben entsprechend die Möglichkeit, bei der ordentlichen Frühlings-Gemeindeversammlung Fragen zu stellen bzw. Feedback zu geben.

Wird ersichtlich, dass das im REK bis 2037 angestrebte Bevölkerungswachstum (0.7 % pro Jahr) voraussichtlich überschritten wird, kann der Stadtrat im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten beschränkt wachstumshemmend wirken. Dies kann beispielsweise durch die Etappierung beim Erlass von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen (als Grundlage hierfür wurden nach der Mitwirkung ergänzende Bestimmungen zur Etappierung ins BZR integriert, vgl. Art. 11 Abs. 3 bzw. 33 Abs. 2 BZR), durch eine Verzögerung bei der Entwicklung von Arealen in Stadtbesitz oder durch den Erwerb von strategischen Grundstücken durch die Stadt erfolgen.

### **9.3 Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan**

Sempach stellt gemäss Gemeindekategorisierung unter Kapitel R1 im teilrevidierten kantonalen Richtplan (KRP) eine «Gemeinde auf der Hauptentwicklungssachse» (A-Gemeinde) dar. Dieser Gemeindekategorie wird gemäss Richtplan-Kapitel R1-5 ein «Wachstumswert für Neueinzonungen» von 0.75% pro Jahr bis 2030 bzw. 0.65% pro Jahr bis 2035 zugestanden.

Da mit der Genehmigung der Ortsplanung erst im Jahr 2022 zu rechnen ist, kommt für die Beurteilung des Einzonungsbedarfs der Wachstumswert von 0.65% bis 2035 zur Anwendung. Ausgehend vom Referenzjahr 2014, auf welches sich die Wachstumswerte gemäss Richtplan beziehen, ergibt sich damit folgender Entwicklungsspielraum für Neueinzonungen:

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

---

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

---

#### 9.4 Kapazität der Einzonungen

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

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



## 9.5 Kapazität des neuen Zonenplans gemäss LUBAT

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

Einwohnerzahl am 31.12.2018	4'170 EW
Abnahme der Einwohnerzahl infolge Ausdünnung	- 75 EW
Nachverdichtungspotenzial (nächste Planungsperiode)	+ 645 EW
<u>Einwohnerkapazität der unüberbauten Bauzonen</u>	<u>+ 520 EW</u>
Einwohnerkapazität Zonenplanentwurf	5'260 EW

Der neue Zonenplan hat damit ein um rund 700 EinwohnerInnen höheres Fassungsvermögen als der vor Start der Ortsplanungsrevision rechtskräftige Zonenplan ( Fassungsvermögen 4'550 EinwohnerInnen). Das theoretische Fassungsvermögen des neuen Zonenplans liegt damit rund 350 EinwohnerInnen über dem beabsichtigten Wachstum auf rund 4'897 Einwohner bis ins Jahr 2037 (siehe Ziff. 9.2). Damit dieses Entwicklungsziel erreicht werden kann, ist eine gewisse Kapazitätsreserve jedoch zweckmässig, da aus verschiedenen Gründen nicht davon ausgegangen werden kann, dass das theoretische Potenzial bis 2037 voll ausgeschöpft wird:

- Unüberbaute Bauzonen: Die Berechnung geht davon aus, dass alle unüberbauten Bauzonen (unbebaute Entwicklungsgebiete, Baulücken) bis 2037 vollständig und mit maximaler Ausnützung überbaut sind. Erfahrungsgemäss ist jedoch damit zu rechnen, dass es bei einem Teil der Grundstücke bzw. Gebiete zu Verzögerungen kommen wird, so dass ein Teil der möglichen Bauten analog Vergangenheit erst in einer späteren Etappe bzw. 2037 noch nicht realisiert sein dürfte.
- Nachverdichtung in Erneuerungs- und Verdichtungsgebieten gemäss REK (insb. Mehrfamilienhausgebiete Hültshorn/Mattweid/Martinsrain): Die Berechnung geht davon aus, dass ein Drittel des Nachverdichtungspotenzials bis 2037 ausgeschöpft ist. Aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass bis 2037 tatsächlich ein Drittel der Bebauungen erneuert und verdichtet sein wird.
- Nachverdichtung in Umstrukturierungsgebieten gemäss REK (insb. Stadtweiher inkl. Stadtweihergärten, Hildisriederstrasse sowie Seesatz Nord/Coop-Areal): Die Berechnung geht davon aus, dass diese bis 2037 vollständig und mit maximaler Ausnützung überbaut sind. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass es auch hier teilweise zu Verzögerungen kommen wird.
- Nachverdichtung in regulären Wohnzonen (ohne Entwicklungsgebiete), insbesondere in Einfamilienhausgebieten: Mit dem Wechsel von der AZ auf die ÜZ und den neuen Höhenmassen sollen max. 20% der Grundstücke «ins Unrecht» fallen. Mit den festgelegten Werten wird dieses Ziel erreicht. Gleichzeitig führt dies aber dazu, dass auf den übrigen Grund-

stücken in der Regel zusätzliche Nutzungsreserven «entstehen». Der Systemwechsel führt somit zu zusätzlichem «theoretischem» Potenzial. An- oder Aufbauten bei bestehenden Bauten sind unter Berücksichtigung der maximalen Höhenmasse, ÜZ und Grenzabstände aber oft nur eingeschränkt möglich. Zur Realisierung der Mehrnutzung wäre oft ein Ersatzneubau nötig. Viele Grundeigentümer sind jedoch nicht gewillt, auszubauen oder zu verdichten. Zudem werden Ausbaumöglichkeiten oft für den Eigenbedarf (Vergrößerung der eigenen Wohnung) genutzt, womit die Verdichtung nur baulich stattfindet. Insbesondere in den bestehenden Einfamilienhausgebieten ist daher nicht zu erwarten, dass das Verdichtungspotenzial bis 2037 im prognostizierten Umfang (d.h. zu einem Drittel) ausgeschöpft wird.

- Ausdünnung: Das LUBAT geht davon aus, dass die Abnahme der Einwohnerzahl infolge abnehmender Belegungsdichte pro Wohnung über alle bestehenden Bauzonen für die nächste Planungsperiode lediglich 75 EinwohnerInnen beträgt. Dieser Wert ist verhältnismässig niedrig, da in einigen Zonen (z.B. heutige W3-a) aufgrund kantonaler Vorgaben anstelle von einer Abnahme der Belegungsdichte von einer Zunahme derselben ausgegangen wird (Zonen, in denen die effektive Belegungsdichte heute unter der kantonalen Vorgabe liegt). Aufgrund der Entwicklung in den vergangenen Jahren ist jedoch damit zu rechnen, dass die Ausdünnung in den bestehenden Bauzonen insgesamt grösser ausfällt.

## 10. Berücksichtigung übergeordneten Rechts

### 10.1 Sachpläne und Konzepte des Bundes

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

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

### 1. Die Landschaft ist zu schonen:

#### **Erhalten genügender Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgenflächen, der Landwirtschaft**

Einzonungen werden nur massvoll vorgenommen (Areal «Wygart, Zone für öffentliche Zwecke an der Autobahnausfahrt). Auf die Ausscheidung von Reservezonen (bisheriges Übriges Gebiet B) wird verzichtet. Lediglich das «strategische Arbeitsgebiet Honrich» wird vom übrigen Gebiet B in eine Reservezone überführt, um dem kantonalen Richtplan gerecht zu werden.

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

#### **Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft**

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

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

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

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

den Hochwasserkote, mit 15.0 m festgelegt. Im Bereich «Längerain» wird die Breite des Gewässerraums aufgrund von ufernahen Tümpeln um die Fläche des übrigen Gebietes C erweitert. Für die eingedolten Gewässerabschnitte wird der Gewässerraum, aufgrund von übergeordneten Interessen, nahezu vollständig ausgeschieden. Im «dicht überbauten Gebiet» könnten die Gewässerräume aufgrund des übergeordneten Rechts theoretisch reduziert resp. den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist. In Sempach kommen jedoch keine Fliessgewässer im als «dicht überbaut» zu bezeichnenden Gebiet zu liegen.

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

Zur Kompensation der Nutzungsintensivierung insbesondere im Gebiet «Seeland», hat die Stadt Sempach eine Absichtserklärung zu einer mit dem Kanton koordinierten Seeuferaufwertung per 17. Februar 2022 unterzeichnet. Darin bekennt sich die Stadt, durch gezielte und dem Lebensraumtyp angepasste Gestaltungs- und Fördermassnahmen einen Beitrag zu mehr Biodiversität zu leisten. Dazu sollen verschiedene Themen im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens definiert und im Rahmen der kantonalen strategischen Planung «Revitalisierung Seeufer» und der Bundesprogramme zur Revitalisierung der Gewässer im mit dem Kanton andiskutierten Zeitfenster 2025 – 2028 umgesetzt werden.

#### **Erhalten von naturnahen Landschaften und Erholungsräumen**

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

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

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

### **Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können**

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

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

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

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

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

Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

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

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

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

#### **Erhalten und Schaffen von Rad- und Fusswegen**

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

### **Sicherstellen von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen**

Mit seinem vielfältigen Angebot an diversen Nutzungen stellt das Städtli das Versorgungszentrum von Sempach dar. Diese Vielfalt soll erhalten und gefördert werden. In Art. 5 Abs. 3 BZR wird daher festgehalten, dass an publikumsorientierten Lagen mindestens im Erdgeschoss Arbeitsnutzungen vorzusehen sind (sofern der Stadtrat aufgrund überwiegender Interessen keine Ausnahme bewilligt).

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

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

### **Viele Grünflächen und Bäume in Siedlungen**

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

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

#### **Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse und Abbau störender Ungleichheiten**

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

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

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

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

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



## 10.3 Kantonaler Richtplan

### 10.3.1 Zielsetzungen und Grundsätze

#### R1 Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur

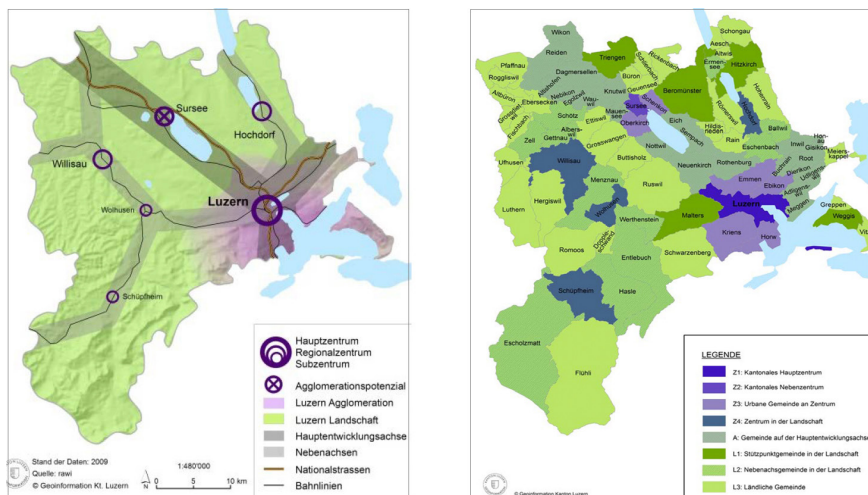


Abb. 76 Kantonaler Richtplan 2009 (links) und Teilrevision 2015 (rechts): Achsenstruktur, Gemeindekategorien, Zuordnung]

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

#### Z2-2 Haushälterische Bodennutzung

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

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

#### Z2-3 Förderung der Siedlungs- und Wohnqualität

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

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

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

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

### **10.3.2 Aufträge im Bereich Siedlung**

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

Kantonale Siedlungstrennräume oder regionale Siedlungsbegrenzungen werden nicht tangiert.

#### **S1-4 Kommunale Siedlungsleitbilder inkl. Etappierung**

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

#### **S1-5 Nachweis über Bauzonenreserven und Bauzonenkapazitäten**

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

#### **S1-6 Einzonungen**

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

#### **S1-8 Auszonungen und Überprüfung von Reservezonen**

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

Einziges Ausnahme bildet das im kantonalen Richtplan enthaltene strategische Arbeitsgebiet Honrich, welches in eine «Reservezone Strategisches Arbeitsgebiet Honrich» überführt wird.

### **S2-1 Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge**

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

### **S2-2 Sondernutzungsplanungen und Landumlegung**

Im Zonenplan ist für elf Gebiete, darunter die gesamte Wohnzone D und die gesamte Wohnzone E, eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Zweck und ergänzende Bestimmungen zu den Gebieten sind in Anhang 10 zum BZR resp. bei den speziellen Wohn- und Mischzonen in Anhang 3 zum BZR umschrieben. Darüber hinaus bestehen in den Gebieten Weihermatte, Feldmatt/Feld, Feld-Hubelstrasse und Seefeld Bebauungspläne. Die Planungsbehörde strebt in den Gebieten Stadtweiher Süd und Übergang Weihermatte bis zur Genehmigung der Planungsinstrumente die Unterzeichnung einer Absichtserklärung mit den betroffenen Grundeigentümern an, um die Realisierung des Konzeptes gemäss Testplanung zu ermöglichen.

### **S2-3 Förderung kompakter und dichter Siedlungsformen**

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

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

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

### **S3-3 Bauinventar**

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

### **S3-4 Archäologie**

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

### **S5-2 Standorte für spezifische Wohnbedürfnisse**

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

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

### **S9-2 Planungsgrundsätze für die Gemeinden (technische Gefahren)**

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

## **10.3.3 Aufträge im Bereich Landschaft**

### **L1-2 Schutzwürdige Naturobjekte**

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

### **L2-1 Sicherung Gewässerraum bei Fliessgewässern**

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

### **L3-3 Gefahrenzonen und Schutzmassnahmen**

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

## **10.4 Lärmschutz**

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

## 10.5 Störfallvorsorge

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

## 10.6 Fruchtfolgeflächen

Die Einzonung «Wygart» betrifft gemäss Bodengutachten der Terre AG vom 10. Juli 2019 ca. 7'200 m<sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen. Der ursprünglich in Sempach vorgesehene Standort zur Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen mittels Bodenaufwertung konnte aufgrund der Neukartierung der Eignungsgebiete für ein solches Vorhaben nicht weiter berücksichtigt werden. Daher wurde ein neuer Standort zur Flächenkompensation gesucht und gefunden. Die beanspruchten Fruchtfolgeflächen können in der Gemeinde Knutwil vollständig kompensiert werden. Die entsprechenden Grundeigentümer haben die Vereinbarung zur Kompensation der Fruchtfolgeflächen per 7. Februar 2022 unterzeichnet, welche dem Kanton im Rahmen der Genehmigung zugestellt wird.

## 11. Mehrwertabgabe

### 11.1 Grundlagen

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

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

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

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

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

## 11.2 Ein- und Auszonungen

Abgabepflichtig sind grundsätzlich alle Einzonungen, bei denen ein Mehrwert von mehr als Fr. 50'000.– pro Grundstück entsteht, wobei Gemeinwesen im Sinn von § 5 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer von der Abgabe befreit sind.

Mit der Ortsplanungsrevision wird bei der Einzonung «Wygart» ein abgabepflichtiger Mehrwert geschaffen. Die Stadt hat vor Beginn der Planung mit der Grundeigentümerschaft eine Einzonungsvereinbarung abgeschlossen. Zusätzlich wurden zwischenzeitlich Grundstücksbewertungen im Hinblick auf die Mehrwertabgabe gemacht. Das Ergebnis wurde mit dem Kanton abgestimmt und in der mit den Grundeigentümern am 23. Februar 2022 unterzeichneten Vereinbarung festgehalten.

## 11.3 Um- und Aufzonungen

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

- Gebiet «Feld-Hubelstrasse» (Erlass Bebauungsplan erfolgte im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision, genehmigt 07.01.2020)
- Gebiet «Seefeld» (Erlass Bebauungsplan erfolgte im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision, genehmigt 02.06.2020)
- Spezielle Mischzone «Luzernerstrasse» (Gärtnerei)
- Zone mit Bebauungsplanpflicht «Seesatz Nord»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Wohnzone D»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Wohnzone E»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «B. Braun Seesatz»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Stadtweiher»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Hildisriederstrasse»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Meierhof»

Bei den im Rahmen von Teilrevisionen vorgezogenen Gebieten «Feld-Hubelstrasse» und «Seefeld» hat die Stadt mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge zur Regelung des Mehrwertausgleichs abgeschlossen. Vor Verabschiedung der Planungsunterlagen wird verifiziert, ob die abgeschlossenen verwaltungsrechtlichen Verträge den aktuell gültigen gesetzlichen und reglementarischen Anforderungen vollumgänglich entsprechen.

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



## **11.4 Reglement über den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen**

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

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

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

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

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

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

Das Reglement über den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen gemäss §§ 105 ff. PBG wurde durch die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 (Gemeindeversammlung aufgrund Covid-19 abgesagt) genehmigt.

Anhang

**Anhang**

**Anhang 1 Abkürzungsverzeichnis**

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

Anhang

## **Anhang 2 Mitglieder Ortsplanungsgremien**

### **Mitglieder des Kernteams (KT)**

#### **Vorsitz**

- Marcel Hurschler, Präsident der Ortsplanungskommission

#### **Mitglieder Stadt Sempach**

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

#### **Mitglieder Ortsplaner**

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

\* je nach Notwendigkeit in Asprache mit dem OPK-Präsidenten

### **Mitglieder der Ortsplanungskommission (OPK)**

#### **Vorsitz**

- Marcel Hurschler, Präsident der Ortsplanungskommission

#### **Mitglieder Stadt Sempach**

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

#### **Mitglieder politische Parteien**

- Roland Ziswiler, Die Mitte
- Anita Kruppenacher, FDP

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

- Franz Willi, GOS; GSS

#### **Mitglied Korporation Sempach**

- Joe Ineichen, Korporationspräsident (bis Oktober 2021)
- Viviane Frey-Mollet (ab November 2021)

#### **Mitglied aus Landwirtschaft**

- Kurt Helfenstein Landwirt (bis Januar 2018)

#### **Übrige Mitglieder**

- Josef Blum
- Cäsar Graf

Anhang

- Alois Grüter
- Reto Höin (bis Juni 2021)
- Leo Müller (seit Februar 2017)
- Sebastian Portmann (März 2017 - April 2019)
- Ladina Saluz
- Kaspar Schmid
- Thomas Steiner
- Samuel Trauffer
- Martin Winiger

**Mitglieder Ortsplaner**

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

\* je nach Notwendigkeit in Absprache mit dem OPK-Präsidenten

Anhang

### Anhang 3 Ergebnis GIS-Auswertung 2-geschossige Wohnzonen

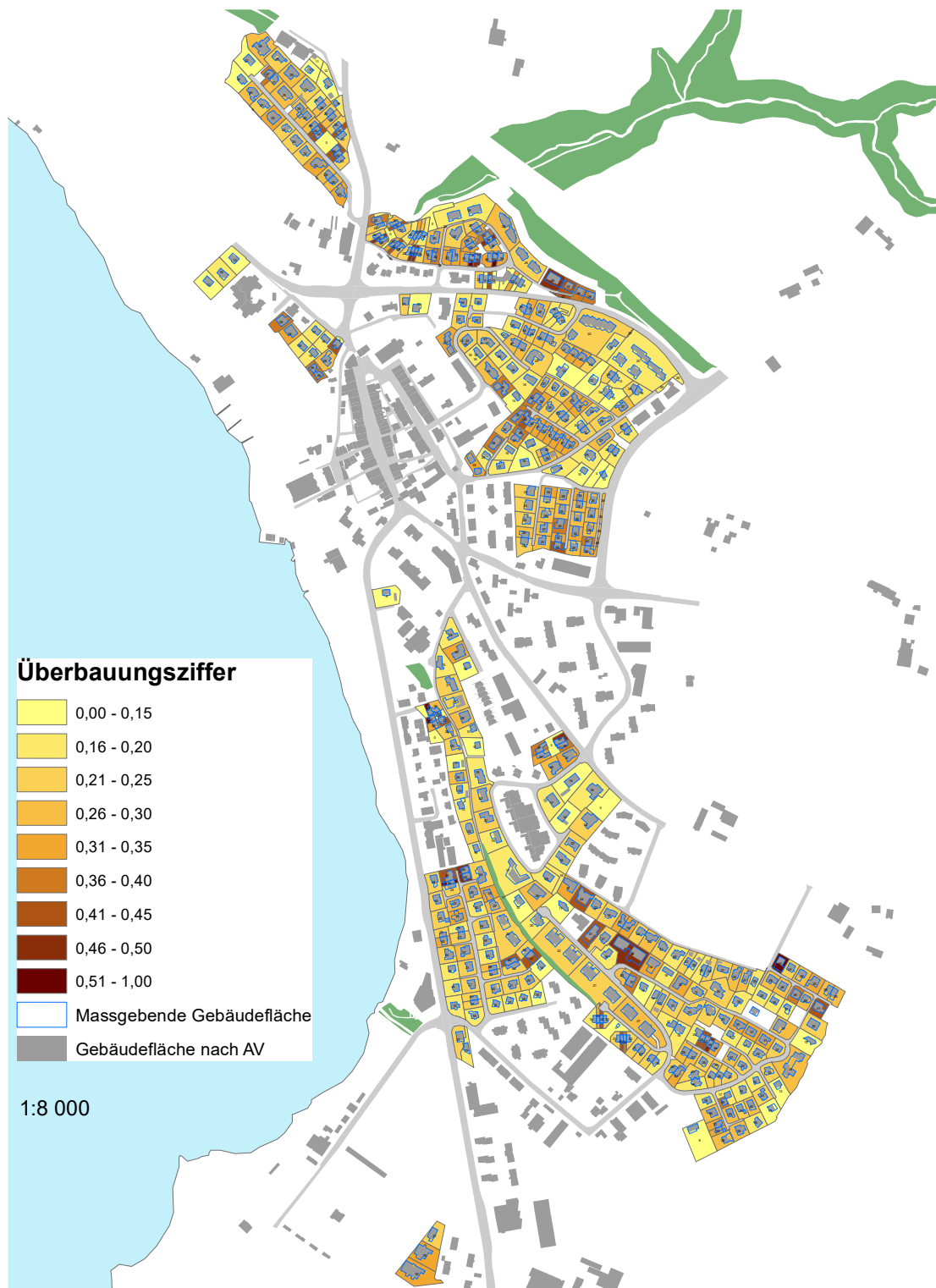


Abb. 77 GIS-Auswertung: realisierte ÜZ in den zweigeschossigen Wohnzonen (Dez. 2018)

## **Anhang 4 Kantonales Nutzungsplanverfahren**

### **1. Verfahren**

#### **Gesetzliche Grundlage**

##### §15 PBG Nutzungspläne

*1 Nutzungspläne nach diesem Gesetz sind*

- a. der kantonale Nutzungsplan,*
- b. der Zonenplan,*
- c. der Bebauungsplan,*
- d. der Gestaltungsplan.*

*2 Sie sind für jedermann verbindlich.*

#### **Zweck**

Kantonale Nutzungspläne dienen gemäss §33a PBG der Realisierung öffentlicher oder im öffentlichen Interesse liegender Bauten und Anlagen, die nicht nur von kommunalem Interesse sind.

#### **Voraussetzungen**

Festsetzung im kantonalen Richtplan, mit mindestens folgenden Bestimmungen:

- Standort
- voraussichtlicher Umfang
- vorgesehener Nutzungszweck

Sofern keine Festsetzung im kantonalen Richtplan besteht, muss eine geringfügige Anpassung erfolgen (30 Tage öffentliche Auflage).

#### **Konsequenzen für die Gemeinde**

Das kantonale Nutzungsplanverfahren ermöglicht dem Kanton unter Einhaltung der Voraussetzungen und des Verfahrensablaufs die zweckmässige Umsetzung eines strategischen Arbeitsgebiets (SAG) ohne Zustimmung der Gemeinde.



Anhang

## 2. Ablauf

Das Verfahren umfasst folgende Schritte:

Phase	Schritt	zuständig	Dauer
Projektierungs-/ Vorabklärungs- phase	Ausarbeitung Projektentwurf, Abklärung UVP-Pflicht	rawi	> 3 Monate
Prüf-/Beurteilungs- phase	Mitwirkung (Grundeigentümer, Gemeinde, RET, kant. Stellen)	rawi	6 Wochen
	Bereinigung, Vorbereitung öffent- liche Auflage	rawi	4 Wochen
	öffentliche Auflage und Bekannt- machung im Kantonsblatt	rawi	5 Wochen
	Bereinigung, Entscheidentwurf	rawi	5 Wochen
Entscheidungsphase	Redaktion	BUWD, Rechtsd.	3 Wochen
	Regierungsratsentscheid, Veröffentlichung	RR, BUDW, Staatsk.	3 Wochen
	Rechtsmittel		3 Wochen
Beschwerdephase	Beschwerdeverfahren vor Kantonsgericht		unbestimmt
	Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht		unbestimmt

### Mitwirkung

Bei der Mitwirkung zum Entwurf der Planung sind mindestens die Grundeigentümer, die Gemeinde, der RET und die interessierten kantonalen Stellen zu berücksichtigen.

### Öffentliche Auflage

Für mindestens 30 Tage muss der nach der Mitwirkung überarbeitete Entwurf öffentlich aufgelegt werden. Dabei wird auf die Möglichkeit hingewiesen, während der Auflagefrist beim Regierungsrat Einsprache zu erheben. Die öffentliche Auflage und die Möglichkeit zur Einsprache während der Auflagefrist beim Regierungsrat müssen den betroffenen Grundeigentümern bekannt gegeben werden. Zusammen mit dem kantonalen Nutzungsplan müssen die Unterlagen der weiteren Bewilligungsverfahren zu derselben Sache aufgelegt werden.

### Regierungsratsentscheid

Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig über den kantonalen Nutzungsplan und alle weiteren Bewilligungen und Verfügungen kantonalen Behörden zur gleichen Sache.

### Veröffentlichung

Der Erlass kantonalen Nutzungspläne und der zugehörigen Vorschriften wird erstens im Luzerner Kantonsblatt veröffentlicht. Zweitens werden die

## Anhang

Entscheide der Bauherrschaft, den Grundeigentümern und den Einsprechenden schriftlich eröffnet.

### **Rechtsmittel**

Der Regierungsratsentscheid kann innert 20 Tagen mit einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden.

### **Beschwerdeverfahren beim Kantonsgericht**

Sofern die Möglichkeit einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde wahrgenommen wurde, wird das Beschwerdeverfahren beim Kantonsgericht eingeleitet.

### **Beschwerdeverfahren beim Bundesgericht**

Für Kantonsgerichtsentscheide steht der Rechtsweg ans Bundesgericht offen.

## **3. Unterschied zum kommunalen Nutzungsplanverfahren**

### **Keine Vorprüfung**

Im Unterschied zum kommunalen Nutzungsplanverfahren wird die Planung vom rawi entworfen, wodurch der Verfahrensschritt der kantonalen Vorprüfung entfällt.

### **Zusätzliche Anforderungen an Mitwirkung**

Sowohl im kommunalen als auch im kantonalen Nutzungsplanverfahren ist dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung und weitere Betroffene in geeigneter Weise mitwirken können. Die Ausgestaltung der Mitwirkung in der Nutzungsplanung (und der Richtplanung) regelt der §6 PBG. Für das kantonale Nutzungsplanverfahren gilt zudem, dass der Entwurf des kantonalen Nutzungsplans unter Mitwirkung der interessierten kantonalen Stellen, der regionalen Entwicklungsträger, der Gemeinden und der Grundeigentümer erstellt wird. Das bedeutet, dass die Gemeinde im Rahmen der Mitwirkung aktiv miteinbezogen werden muss.

### **Regierungsratsentscheid statt Genehmigungsverfahren**

Der Regierungsrat entscheidet auf Antrag des BUWD über den Erlass des kantonalen Nutzungsplans. Beim kommunalen Nutzungsplanverfahren beschliessen die Stimmberechtigten die Planung. Anschliessend wird der kommunale Nutzungsplan beim Regierungsrat zur Genehmigung beantragt.

### **Keine Befragung des Stimmvolks oder Parlaments**

Das kantonale Nutzungsplanverfahren sieht keinen Volks- oder Parlamentsentscheid zur Sache vor, womit dem kantonalen Nutzungsplan die demokratische Legitimation fehlt.

Anhang

#### **4. Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde**

Im kantonalen Nutzungsplanverfahren hat die Gemeinde drei Möglichkeiten, formal am Prozess teilzunehmen:

- Mitwirkung
- öffentliche Auflage
- Rechtsweg

Zuvor stehen der Gemeinde im Rahmen des Richtplanverfahrens Möglichkeiten zur Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben von überkommunalem Interesse zur Verfügung.

#### **5. Schnittstellen zu weiteren Verfahren**

##### **Kantonale Richtplanung**

Voraussetzung für das kantonale Nutzungsplanverfahren ist die Festsetzung im kantonalen Richtplan (siehe Voraussetzungen).

##### **Kommunale Nutzungsplanung**

Der kantonale Nutzungsplan tritt an die Stelle der kommunalen Nutzungsplanung. Hierzu kann der Regierungsrat einerseits Planungszonen erlassen. Andererseits kann er gemäss §18 PBG Gemeinden nach ihrer Anhörung zur Anpassung ihrer Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, Bebauungs- und Gestaltungspläne) verpflichten, sofern ein öffentliches Interesse gegeben ist.

##### **Baubewilligungsverfahren**

Gemäss PBG bestehen keine Vorgaben zum Baubewilligungsverfahren für den kantonalen Nutzungsplan. In der Regel ist die Gemeinde für das Baubewilligungsverfahren zuständig. Allerdings verfügt der Kanton über die Möglichkeit eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens ohne öffentliche Bekanntmachung/Auflage (§198 PBG), in welchem der Regierungsrat über zu bezeichnende Bauten, Anlagen und Änderungen derselben entscheiden kann.