stadt sempach

Einladung zur Gemeindeversammlung

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir laden Sie herzlich zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung zur Gesamtrevision Ortsplanung der Einwohnergemeinde Stadt Sempach ein am

Dienstag, 5. April 2022, 19.30 Uhr, Festhalle Seepark

Traktanden

1. Gesamtrevision der Ortsplanung
   - 1.1 Orientierung über das Planungsverfahren
   - 1.2 Orientierung über die Ergebnisse der Ortsplanungsrevision
   - 1.3 Stand der Einsprachen
   - 1.4 Behandlung des Zonenplans
     - Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen
     - Detailberatung des Zonenplans Siedlung
     - Detailberatung des Zonenplans Landschaft
   - 1.5 Behandlung des Bau- und Zonenreglements
     - Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen
     - Detailberatung des Bau- und Zonenreglements
   - 1.6 Bericht der Rechnungskommission
   - 1.7 Schlussabstimmung über die revidierte Ortsplanung
   - 1.8 Orientierung über das weitere Vorgehen
2. Verschiedenes

Stimmberechtigt sind stimmfähige Schweizer Bürgerinnen und Bürger, die bis am 31. März 2022 in Sempach ihren Wohnsitz gesetzlich geregelt haben.

Die Hinweise für den Bezug von zusätzlichen Unterlagen sowie die Termine der öffentlichen Vorbesprechungen der Parteien finden Sie auf der letzten Seite.

Sempach, 2. März 2022 **Stadtrat Sempach**

Inhalt

Vorwort Stadtrat: Ortsplanungsrevision – für Sempachs Zukunft 3

Das Wichtigste in Kürze 4

Aktenauflage 7

1. Orientierung über das Planungsverfahren 8
1.1 Projektorganisation 8
1.2 Revision in zwei Phasen 8
1.3 Zeitlicher Ablauf 9
1.4 Mitwirkung der Bevölkerung 10
1.5 Kantonale Vorprüfung 10
1.6 Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren 11
1.7 Änderungen nach der zweiten öffentlichen Auflage 12

2. Inhalte der Ortsplanungsrevision: So entwickelt sich Sempach in den kommenden 15 Jahren 12
2.1 Ausgangslage: Ortsplanungsrevision zwingend vorgeschrieben 12
2.2 Zielsetzung: Attraktives Sempach 13
2.3 Ortsplanung auf übergeordnete Vorgaben abgestimmt 13
2.4 Grundlage für die Ortsplanungsrevision: Räumliches Entwicklungskonzept (REK) 15
2.5 Zonenplan 17
2.6 Bau- und Zonenreglement 19
2.7 Mobilität und Verkehr: Sicher, attraktiv, belebt 21

3. Stand der Einsprachen 22

4. Behandlung des Zonenplans 23
4.1 Ausgangslage und Vorgehen 23
4.2 Hinweise zur Behandlung der Einsprachen 23
4.3 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Zonenplan Siedlung 23
4.4 Detailberatung des Zonenplans Siedlung 30
4.5 Detailberatung des Zonenplans Landschaft 30

5. Behandlung des Bau- und Zonenreglements 30
5.1 Ausgangslage und Vorgehen 30
5.2 Hinweise zur Behandlung der Einsprachen 30
5.3 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Bau- und Zonenreglement 31
5.4 Detailberatung des Bau- und Zonenreglements 41

6. Bericht der Rechnungskommission 41

7. Schlussabstimmung über die revidierte Ortsplanung 42

8. Orientierung über das weitere Vorgehen 42

Vorwort Stadtrat: Ortsplanungsrevision – für Sempachs Zukunft

Geschätzte Sempacherinnen und Sempacher

In den vergangenen fünf Jahren hat der Stadtrat gemeinsam mit der Bevölkerung die Grundlagen für ein attraktives und lebenswertes Sempach auch für künftige Generationen erarbeitet. Eine wichtige Rolle spielte in diesem intensiven Prozess die breit zusammengesetzte Ortsplanungskommission. Mit der revidierten Ortsplanung legt Sempach fest, wie sich die Stadt in den nächsten 15 Jahren weiterentwickeln soll und darf. Bereits mit der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) wurde 2018 die Basis für einen attraktiven Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum gelegt. Wir wollen lebenswerte Quartiere schaffen, eine massvolle Entwicklung mit moderatem Wachstum ermöglichen sowie Siedlung und Verkehr nachhaltig aufeinander abstimmen.

Seit der letzten Ortsplanung aus dem Jahr 2007 haben sich die übergeordneten gesetzlichen Bestimmungen wesentlich geändert. 2014 hat der Bund das Raumplanungsgesetz revidiert. Es gibt neu vor, möglichst bestehende Baulandreserven innerhalb der Siedlungen auszuschöpfen und die Landschaft zu schonen. Diesen Anpassungen haben sowohl die Schweizer wie auch die Sempacher Bevölkerung zugestimmt. Das kantonale Planungs- und Baugesetz wurde ebenfalls umfassend überarbeitet und trat per 1. Januar 2014 in Kraft. Die beiden Gesetzesanpassungen auf nationaler und kantonaler Ebene erfordern eine Gesamtüberarbeitung der Ortsplanung von Sempach.

Dem Stadtrat sind die Anliegen und Bedürfnisse der Bevölkerung wichtig. Im Rahmen der Erarbeitung der Planungsinstrumente hatten Sie, liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, anlässlich mehrerer Beteiligungsveranstaltungen, Sprechstunden, Mitwirkungen und Gesprächen die Gelegenheit sich einzubringen und sich zu informieren. Zusammen mit der Ortsplanungskommission und der Bevölkerung konnten wir die Planungsinstrumente laufend weiter schärfen und optimieren. Jetzt sind sie optimal auf die Bedürfnisse Sempachs und der Bevölkerung abgestimmt und damit reif für die Beschlussfassung durch Sie.

Wir danken unserem Ortsplaner ecoptima für die professionelle Unterstützung, den Mitgliedern der Ortsplanungskommission für ihr grosses Engagement sowie den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern für die konstruktiven und wertschätzenden Gespräche.

Wir danken Ihnen, liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger, für Ihr entgegengebrachtes Vertrauen, Ihr Interesse am Gemeindegeschehen und Ihr wertvolles Mitwirken. Gemeinsam können wir so den Grundstein legen für Sempachs Zukunft.

Stadtrat Sempach

Das Wichtigste in Kürze

Ziel der Ortsplanungsrevision: Lebenswertes Sempach auch für künftige Generationen

Attraktives Sempach

Mit der revidierten Ortsplanung legt Sempach fest, wie sich die Stadt in den nächsten 15 Jahren, das heisst bis Ende 2037, weiterentwickeln soll. Bereits mit der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) 2018 wurde als oberstes Ziel gesetzt, Sempach als attraktiven Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum zu stärken. Auf dieser Basis wurden zusammen mit der Bevölkerung die planungsrechtlichen Grundlagen erarbeitet. Diese zeigen auf, wo, was und wie in Zukunft gebaut werden kann. Dem Stadtrat und der Ortsplanungskommission war der Einbezug der Bevölkerung ganz wichtig. Während der Entwurfsphase wurden mehrere Quartierworkshops durchgeführt, bei denen sich die Bevölkerung und Quartierbewohner aktiv einbringen konnten.

Ziele für Sempachs Zukunft

Mit der Ortsplanungsrevision erreichen wir,
- dass die Stadt Sempach belebt und attraktiv bleibt und sich gleichzeitig wirtschaftlich gut entwickeln kann;
- dass 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.

Das Städtli soll bewohnt und belebt sein. Wir wollen sicherstellen, dass neben Wohnraum auch zukünftig Raum für Geschäfte, Restaurants und Kleingewerbe besteht. Die Aufenthaltsqualität im Städtli soll insgesamt gesteigert werden.

Massvolle Entwicklung und Wachstum

Mit lebendigen Quartieren stellt Sempach auch eine gute Integration der Neuzuzüger sicher. Die gezielte und massvolle Weiterentwicklung ausgewählter Gebiete berücksichtigt die Bedürfnisse der Bevölkerung und des Gewerbes. Mit dem angestrebten durchschnittlichen Bevölkerungswachstum von massvollen 0.7 % pro Jahr wird die Infrastruktur genutzt, aber nicht überlastet. Damit ermöglichen wir auch zukünftig jungen Familien Wohnraum in Sempach zu finden. Zur Sicherung des Schulstandorts Sempach muss der nachhaltigen Entwicklung der Schülerzahl hohe Beachtung beigemessen werden.

Lebenswerte Quartiere

Die Quartiere sollen attraktiv sein. Begegnen, Wohnen, Leben – mit viel Grün und vielfältigen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Generationen. Kinder jeden Alters sollen sich in den Aussenräumen unbeschwert bewegen und spielen können. Erwachsene und ältere Menschen sollen sich in angenehmer Atmosphäre treffen können – spontan oder geplant.

Kulturland schützen

Das angestrebte Wachstum soll mehrheitlich innerhalb der bestehenden Bauzonen realisiert werden. Einzig das mit dem ÖV gut erreichbare Gebiet Wygart soll neu eingezont werden. Zum Schutze des Kulturlands werden einige Gebiete dichter als heute bebaut werden können.

Siedlung und Verkehr gemeinsam

Wo Menschen wohnen, gibt es auch Verkehr. Um die hohe Lebensqualität zu erhalten, ist es wichtig, dass Quartiere und Mobilität Hand in Hand geplant werden. Es gilt, die Perspektiven aller Verkehrsteilnehmenden zu berücksichtigen und auch an künftige Mobilitätsformen zu denken. Um die Ziele eines gut funktionierenden Verkehrs zu erreichen, wurden ein Mobilitätskonzept und darauf basierend ein Verkehrsrichtplan sowie ein Parkplatzreglement erarbeitet und vom Stadtrat bzw. der Gemeindeversammlung beschlossen.

Prozess und Verfahren: Enger Einbezug der Bevölkerung

Hand in Hand mit Bevölkerung und Kanton

Zusammen mit der Bevölkerung, den Parteien und dem Gewerbe hat der Stadtrat in Zusammenarbeit mit einer breit zusammengesetzten Ortsplanungskommission in den vergangenen Jahren die Grundlagen für ein attraktives und lebenswertes Sempach auch für künftige Generationen erarbeitet. Der Betrachtungszeitraum umfasste die kommenden 15 Jahre bis 2037. Alle relevanten Teile der Ortsplanung wurden der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt. Dem Stadtrat sind die Anliegen und Bedürfnisse der Bevölkerung wichtig. Zu vielen der einzelnen Schritte hat er viel Zustimmung erhalten. Der Stadtrat hat in Abstimmung mit der Ortsplanungskommission unter Wahrung der gesetzlichen Rahmenbedingungen die Anliegen aus der Mitwirkung wo möglich und sinnvoll aufgenommen und in die Dokumente integriert. Parallel zur Mitwirkung hat der Kanton die gesetzlich notwendige Vorprüfung durchgeführt. Im Vorprüfungsbericht hielt der Kanton fest, dass Sempachs Vorgehen vorbildlich sei, die Entwürfe eine hohe Qualität haben und für die Genehmigung der Dokumente durch den Regierungsrat nur marginale Korrekturen notwendig seien. Nach der Bereinigung der Unterlagen wurde die revidierte Ortsplanung vom 16. November bis 15. Dezember 2020 öffentlich aufgelegt, wobei 22 Einsprachen gegen Teile der Ortsplanungsrevision eingegangen sind – aufgrund der Bedeutung der Ortsplanungsrevision für die Zukunft Sempachs eine verhältnismässig kleine Zahl.

Einsprachen zum grossen Teil zurückgezogen oder erledigt

Der Stadtrat hat im 2021 mit allen Einsprechenden Einigungsverhandlungen durchgeführt. Die meisten Einsprachen wurden daraufhin zurückgezogen, bei zahlreichen Einsprachen konnte eine gütliche Einigung erzielt werden und einige wenige Einsprachen sind unerledigt. Nach sorgfältiger Prüfung beantragt der Stadtrat deren Abweisung. Wo eine gütliche Einigung zustande kam, musste in der Regel der Zonenplan und/oder das Bau- und Zonenreglement angepasst werden. Dabei wurden aus Sicht des Stadtrats zweckmässige und berechtigte Anliegen, welche die übergeordneten Ziele der Ortsplanungsrevision nicht infrage stellen, berücksichtigt. Für die vorgenommenen Anpassungen musste das Auflageverfahren für

betroffene Dritte vom 26. August bis 24. September 2021 noch einmal durchgeführt werden. Dabei gingen nochmals drei Einsprachen ein.

Von den insgesamt 25 Einsprachen aus der ersten und zweiten öffentlichen Auflage, welche teilweise mehrere Anträge umfassten, konnten 20 Einsprachen gütlich erledigt oder zurückgezogen, 3 Einsprachen teilweise gütlich erledigt oder teilweise zurückgezogen und 2 Einsprachen nicht gütlich erledigt werden. Über die 5 nicht erledigten, nur teilweise gütlich erledigten oder nur teilweise zurückgezogenen Einsprachen mit insgesamt 11 unerledigten Einsprachepunkten hat die Gemeindeversammlung zu befinden.

Umfassendes Gesamtpaket

Die Ortsplanungsrevision wird den Stimmberechtigten als Gesamtpaket vorgelegt. Die Vorlage ist umfassend und komplex. Die vorliegende Botschaft ermöglicht rasch einen Überblick über die wesentlichen Inhalte der Ortsplanungsrevision. Details und Erläuterungen zu den Planungsunterlagen finden sich unter www.ortsplanungsempach.ch.

Abb. 1 Städtli Sempach

Aktenauflage

Die vorliegende Botschaft wird in jede Haushaltung versandt. Die Botschaft sowie die untenstehenden Unterlagen zur Ortsplanungsrevision liegen im Stadthaus Sempach zur Einsichtnahme auf. Ebenfalls sind sie – wie auch die früheren während der laufenden Ortsplanungsrevision erstellten Unterlagen – unter www.sempach.ch bzw. www.ortsplanungsempach.ch aufgeschaltet.

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)

1. Orientierung über das Planungsverfahren

1.1 Projektorganisation

Planungsbehörde ist der Stadtrat. Die breit zusammengesetzte Ortsplanungskommission unterstützt den Stadtrat bei der Erfüllung seiner Aufgaben. Sie besteht aus Vertreterinnen von Parteien, Korporation, Gewerbe, Landwirtschaft, Verkehr, Umwelt und weiteren Interessierten und setzt sich wie folgt zusammen (* = Kernteam-Mitglied):

Vorsitz
- Marcel Hurschler, Präsident der Ortsplanungskommission und Kernteam OPK*

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 Krummenacher, 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
- 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

Die operative Leitung der Ortsplanungskommission ist das Kernteam OPK. Das Planungsbüro ecoptima begleitet das ganze Verfahren und unterstützt die Stadt bei Bedarf.

1.2 Revision in zwei Phasen

Die Revision der Ortsplanung erfolgte in zwei Phasen, stets unter Einbezug der Bevölkerung. Der Stadtrat informierte immer wieder an Gemeindeversammlungen, im Internet sowie an speziellen Veranstaltungen. Phasengerecht gab es – wo sinnvoll und erforderlich – Mitwirkungsmöglichkeiten, öffentliche Auflagen und demokratische Zwischenentscheide.

1. Phase: Räumliches Entwicklungskonzept (REK)[1]
In der ersten 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. Das REK ist nicht grundeigentümerverbindlich, sondern stellt ein behördenverbindliches Instrument ohne Rechtsanspruch dar.

2. Phase: Erarbeiten der Planungsinstrumente basierend auf dem REK
Im Rahmen der zweiten Phase wurden die im REK formulierten Entwicklungsabsichten in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung, Zonenplan und BZR, umgesetzt. Im Rahmen der Phase 2 wird ein Zeitrahmen bis 2037 berücksichtigt.

1.3 Zeitlicher Ablauf

Gesamtrevision der Ortsplanung	
Erarbeitung REK	Herbst 2016 bis Ende 2017
Genehmigung REK durch Stadtrat	25.01.2018
Ausarbeitung der Planungsinstrumente	Feb. 2018 bis Juni 2019
Öffentliche Mitwirkungsauflage	02.09. bis 02.12.2019
Kantonale Vorprüfung	Sept. 2019 bis Mai 2020
Vorprüfungsbericht BUWD zur Gesamtrevision	15. Mai 2020
Integration der Teilrevision Seeland/Autobahnausfahrt in die Gesamtrevision (siehe nachfolgend)	Oktober 2020
Öffentliche Auflage	16.11. bis 15.12.2020
Einspracheverhandlungen	März-Mai 2021
2. öffentliche Auflage	26.08. bis 24.09.2021
Einspracheverhandlungen	Okt. bis. Dez. 2021
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	5. April 2022
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend
Teilrevision der Ortsplanung Seeland/Autobahnausfahrt	
Ausarbeitung der Planungsinstrumente	Nov. 2019 bis Mai 2020
Öffentliche Mitwirkung	02.07. bis 31.08.2020
Kantonale Vorprüfung	Juni bis Oktober 2020
Vorprüfungsbericht BUWD zur Teilrevision	12. Oktober 2020

1 Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) erfüllt die Anforderungen des Siedlungsleitbilds gemäss Kantonalem Richtplan.

1.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Rückmeldungen zur Gesamtrevision: Hohe Akzeptanz und konstruktive Beiträge
Vom 2. September bis 2. Dezember 2019 war die Bevölkerung eingeladen, zur Ortsplanungsrevision Stellung zu nehmen und sich einzubringen. Im Rahmen der Mitwirkung gingen insgesamt 53 Eingaben zur Ortsplanungsrevision ein. Der Stadtrat hat alle Eingaben in einem separaten Mitwirkungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung erfasst und dazu Stellung genommen. Die Anliegen wurden wo möglich und sinnvoll in die Ortsplanungsrevision aufgenommen.

Die aufgrund der Mitwirkung vorgenommenen Anpassungen sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Raumplanungsverordnung) beschrieben.

Teilrevision der Ortsplanung Seeland/Autobahnausfahrt
Das Mitwirkungsverfahren zur Teilrevision «Erholungszonen Seeland» und «Zone für öffentliche Zwecke Autobahnausfahrt» dauerte vom 2. Juli bis 31. August 2020. Im Rahmen der Mitwirkung gingen 15 Eingaben zur Teilrevision ein. Der Stadtrat hat alle Eingaben in einem separaten Mitwirkungsbericht zur Teilrevision der Ortsplanung erfasst und dazu Stellung genommen.

Die aufgrund der Mitwirkung vorgenommenen Anpassungen sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV beschrieben.

1.5 Kantonale Vorprüfung

Gesamtrevision: «Vorbildliches Vorgehen»
Parallel zum Mitwirkungsverfahren der Gesamtrevision wurde die revidierte Ortsplanung dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das BUWD nahm mit 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 Schlüsselgebiete werde sichergestellt, dass die Siedlungsentwicklung nach innen zu einer höheren Siedlungsqualität führe. Dieses massgeschneiderte Vorgehen werde als vorbildlich begrüsst.

Die aufgrund der kantonalen Vorprüfung vorgenommenen Anpassungen sowie weitere Anpassungen, die aufgrund von zwischenzeitlich veränderten Ausgangslagen bzw. neuen Erkenntnissen vorgenommen wurden, sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV beschrieben.

Teilrevision der Ortsplanung Seeland/Autobahnausfahrt
Parallel zum Mitwirkungsverfahren der Teilrevision wurde die teilrevidierte Ortsplanung «Seeland/Autobahnausfahrt» dem BUWD zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das BUWD nahm mit Vorprüfungsbericht vom 12. Oktober 2020 zu dieser Teilrevision der Ortsplanung Stellung. Um der darin aufgeführten Pendenz zur Kompensation der Nutzungsintensivierung insbesondere im Gebiet «Seeland» gerecht zu werden, hat die Stadt Sempach nach Prüfung verschiedener Handlungsoptionen eine Absichtserklärung zu einer mit dem Kanton koordinierten Seeuferaufwertung unterzeichnet.

In dieser Absichtserklärung 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. Der Kanton hat der Absichtserklärung sowie dem weiteren Vorgehen zugestimmt und erachtet somit sämtliche im Vorprüfungsbericht vom 12. Oktober 2020 enthaltenen Pendenzen als erledigt.

Die aufgrund der kantonalen Vorprüfung vorgenommenen Anpassungen sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV beschrieben.

1.6 Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren

Erste öffentliche Auflage 16.11. bis 15.12.2020 und Einsprachen
Die revidierte Ortsplanung wurde vom 16. November bis 15. Dezember 2020 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind insgesamt 22 Einsprachen gegen Teile der Gesamtrevision der Ortsplanung Sempach eingegangen. Der Stadtrat hat mit allen Einsprechenden Einigungsverhandlungen durchgeführt.

Zweite öffentliche Auflage 26.08. bis 24.09.2021 und Einsprachen
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.

1.7 Änderungen nach der zweiten öffentlichen Auflage

Nach der zweiten öffentlichen Auflage wurden im Bau- und Zonenreglement folgende unwesentlichen Änderungen 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 bet*rägt mindestens 15 m»* wurde – analog der Formulierung in den anderen Erholungszonen – ersetzt mit *«Der zum See einzuhaltende Abstand bestimmt sich durch den Gewässerraum»*.

2. Inhalte der Ortsplanungsrevision: So entwickelt sich Sempach in den kommenden 15 Jahren

2.1 Ausgangslage: Ortsplanungsrevision zwingend vorgeschrieben

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. Dabei werden unter anderem neue Begriffe, Definitionen und Normen eingeführt. Auch wurden die Vorgaben des eidg. Raumplanungsgesetzes (Entwicklung nach innen) berücksichtigt. Als Folge davon müssen alle Gemeinden die Ortsplanung bis Ende 2023 revidiert haben.

2.2 Zielsetzung: Attraktives Sempach

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.

Mit der Ortsplanungsrevision erreichen wir, 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.

Das Städtli soll bewohnt und belebt bleiben. Wir wollen sicherstellen, dass neben Wohnraum auch zukünftig Raum für Geschäfte, Restaurants und Kleingewerbe besteht.

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.

Die revidierte Ortsplanung ist abgestimmt auf die kantonalen Vorgaben und das räumliche Konzept des regionalen Entwicklungsträgers Sursee-Mittelland.

2.3 Ortsplanung auf übergeordnete Vorgaben abgestimmt

Um die vorab aufgeführten Zielsetzungen zu erreichen, wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision neben dem Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement weitere Dokumente erarbeitet, im Herbst 2019 der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet und im Jahr 2020 bzw. 2021 erlassen:

- Das Reglement über den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht wurde durch die Stimmberechtigen in der Urnenabstimmung vom 29. November 2020 genehmigt (anstelle der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 26. November 2020 aufgrund der damaligen Corona-Situation).
- Das Parkplatzreglement wurde durch die Stimmberechtigen an der Gemeindeversammlung vom 31. Mai 2021 genehmigt.

– Der Verkehrsrichtplan wurde durch den Stadtrat am 21. April 2021 beschlossen und durch die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 31. Mai 2021 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Reglemente sind grundeigentümerverbindlich und bedürfen der Zustimmung der Stimmbevölkerung. Richtpläne sind behördenverbindlich und beschränken das Grundeigentum nicht. Deshalb werden sie vom Stadtrat verabschiedet.

Bundesgesetz über die Raumplanung

Die am 1. Mai 2014 in Kraft getretene 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 entwickelt und in ihrer Ausdehnung begrenzt werden.

Kantonaler Richtplan: Kulturland schützen, nach innen entwickeln

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 ohne prozentuale Limitierung 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 Ausnützungsziffer AZ zur Überbauungsziffer ÜZ). Die geänderten kantonalen Vorgaben werden mit der Ortsplanungsrevision umgesetzt.

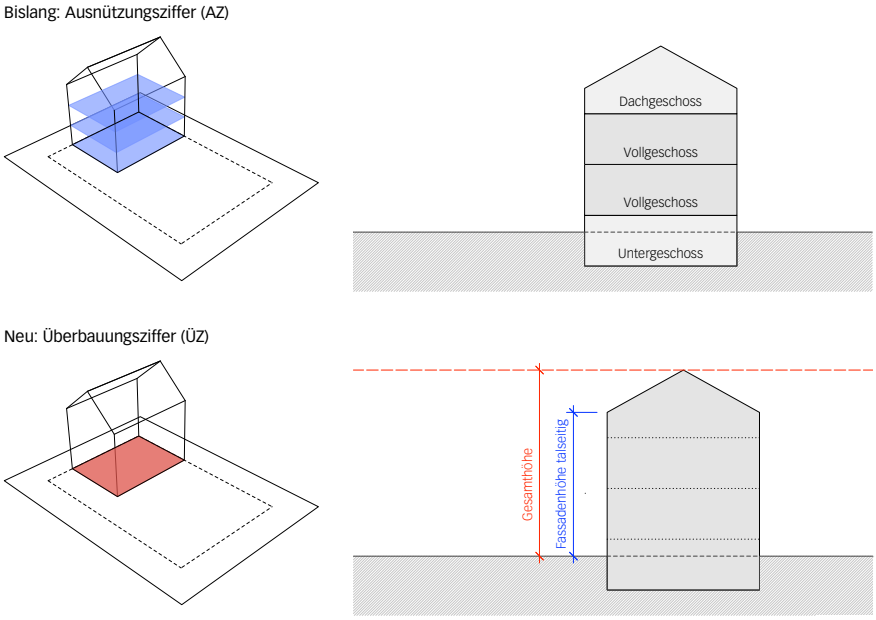


Abb. 2 Gegenüberstellung Ausnützungsziffer (oben) und Überbauungsziffer (unten)

2.4 Grundlage für die Ortsplanungsrevision: Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

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. Aufgrund dieser Wachstumsrate steigt die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner bis Ende 2045 theoretisch auf bis rund 5’200 Personen. In der Praxis lag das Bevölkerungswachstum signifikant unterhalb dieses Prozentsatzes, so dass die Einwohnerzahl nur von 4'171 (Ende 2014) auf 4'186 (Ende 2021) zunahm (theoretischer Bestand aufgrund angestrebter durchschnittlicher jährlicher Wachstumsrate von 0.7 % per Ende 2021: 4'380 Personen).

Qualitätsvolle Innenentwicklung

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

Für die potenziellen Gebiete mit Ein-, Auf- und Umzonungen wurden unter Einbezug der Bevölkerung optimale Lösungen erarbeitet und damit die Grundlage für attraktive, lebenswerte Quartiere geschaffen. 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.

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 Haupteinfallsachse.	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 und der Stadtrat hat die Baubewilligung für ein Neubauprojekt erteilt.

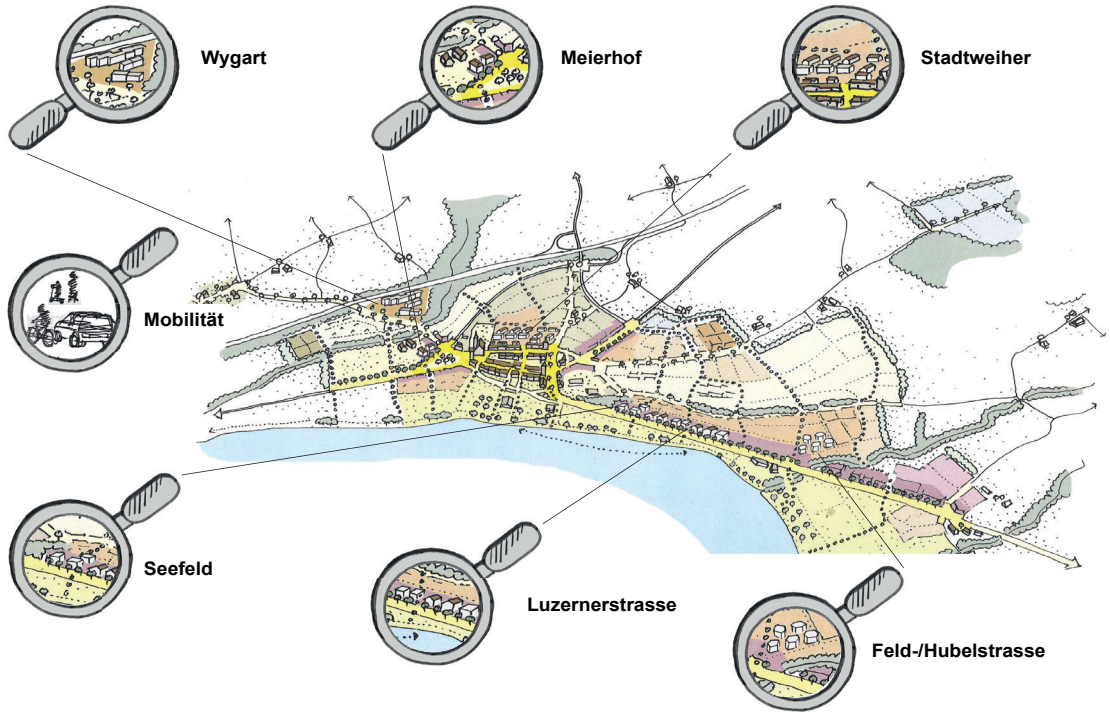


Abb. 3 Schema Entwicklungsschwerpunkte Stadt Sempach

2.5 Zonenplan

2.5.1 Zonenplan Siedlung

Neue Zonensystematik

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden verschiedene Zonen gegenüber heute zusammengefasst sowie einzelne Zonentypen neu geschaffen. Zusätzlich werden einzelne Zonen aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) umbenannt: Der Kanton Luzern definiert im revidierten PBG keine Geschosszahlen mehr. Dementsprechend müssen auch die bestehenden Zonenbezeichnungen geändert werden: So wird beispielsweise die 2-geschossige Wohnzone a (W2-a) zur Wohnzone B (W-B), die 3-geschossige Wohnzone a (W3-a) zur Wohnzone D (W-D).

Ausscheidung von Verkehrszonen

Neu müssen alle Verkehrsflächen, mit Ausnahme der Hauszufahrten, einer Verkehrszone zugeteilt werden. Unabhängig davon, ob sie öffentlich oder privat sind, werden Erschliessungsstrassen dieser neuen Zone zugeteilt. Die Verkehrszone zählt nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

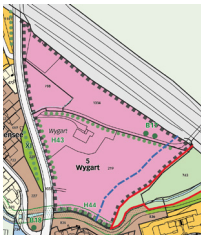
Meierhof

Für das Gebiet «Meierhof» hat der Stadtrat drei Varianten ausarbeiten lassen. Diese wurden im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung unterbreitet. Die Bevölkerung 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 (Überbauungsmöglichkeit 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

Das Gebiet «Honrich» ist im kantonalen Richtplan als Strategisches Arbeitsgebiet (SAG) ausgeschieden. Für dieses brachte der Stadtrat zwei Varianten zur öffentlichen Mitwirkung. Die Bevölkerung konnte mit ihren Rückmeldungen die Stossrichtung für die künftige Nutzung des Gebiets «Honrich» vorgeben. Aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung, vertieften Abklärungen zum Einzonungsverfahren und dem dokumentierten Interesse der Grundeigentümer zum SAG hat sich der Stadtrat für die Beibehaltung 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 2018 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, für welches massgeschneiderte Zonenbestimmungen definiert werden. Mit den Grundeigentümern wurde am 23. Februar 2022 eine Einzonungsvereinbarung abgeschlossen, die unter anderem eine etappierte Überbauung sicherstellt.

Weiterentwicklung Mattweid/Hültschern/Grünhalde

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.

Umzonung Spezielle Wohn- und Mischzone

Gebiete mit speziellen Nutzungs- oder Gestaltungsansprüchen bzw. Gebiete, für welche bereits ein qualitätssicherndes Verfahren (z. B. Testplanung, Studienauftrag etc.) durchgeführt wurde, werden in «Spezielle Wohn- bzw. Mischzonen» umgezont. Diese ermöglichen qualitätsvolle planerische Lösungen für Herausforderungen, welche mit «gewöhnlichen» Zonen nicht erreicht werden können. Für jede «Spezielle Wohn- bzw. Mischzone» werden massgeschneiderte Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) erlassen. In der Regel gilt in diesen Zonen eine Gestaltungsplanpflicht.

Umzonung Zone mit Bebauungsplanpflicht

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.

Umzonung Wohn- und Mischzone Erhaltung und Erneuerung

Diverse Gebiete werden in die neu geschaffene «Wohn- bzw. Mischzone Erhaltung und Erneuerung» umgezont. Bei diesen Gebieten handelt es sich um Überbauungen, die ursprünglich 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 und sehr unterschiedlichen Verhältnisses zwischen Gebäude- und Grundstücksfläche keine einheitlichen Bestimmungen insbesondere betreffend die Überbauungsziffer festgelegt werden.

Für detaillierte Informationen zum Zonenplan Siedlung wird auf den ausführlichen Planungsbericht nach Art. 47 RPV verwiesen.

2.5.2 Zonenplan Landschaft

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 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.

Naturschutzzone

Der Steinibüelweiher mit Umgebung sowie der Weiher Kirchbühl mit Umgebung werden mit zwei neuen bzw. erweiterten Naturschutzzonen im Zonenplan grundeigentümerverbindlich geschützt.

Naturobjekte

Bereits in der bestehenden Bau- und Zonenordnung war eine Vielzahl an Naturobjekten – Hecken/Feldgehölze/Bachgehölze, Einzelbäume, Baumgruppen, Weiher, Bachlauf Feuchtstandort, Böschungen, Entwässerungsgraben, Findling – grundeigentümerverbindlich geschützt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die bisherigen Naturobjekte überprüft, wo zweckmässig im Zonenplan oder im BZR bereinigt sowie neue schutzwürdige Naturobjekte ergänzt.

Für detaillierte Informationen zum Zonenplan Landschaft wird auf den ausführlichen Planungsbericht nach Art. 47 RPV verwiesen.

2.6 Bau- und Zonenreglement

Neue Systematik des BZR: Mehr Flexibilität

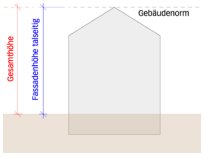
Der Aufbau des neuen Bau- und Zonenreglements (BZR) unterscheidet sich grundlegend vom bisherigen Reglement. Das kommunale BZR hat sich an den eidgenössischen und kantonalen Vorgaben zu orientieren. Grundlage der neuen Systematik bilden die Vorgaben des Bundes zur Harmonisierung der Messweisen und Baubegriffe 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.

Die Nutzungsdichte wird neu über zwei Vorgaben definiert:
– zulässiges Höhenmass
– Überbauungsziffer (Grundfläche einer Parzelle, welche überbaut werden darf; z. B. ein Viertel der Parzelle = ÜZ 0.25)

Auswirkungen der neuen Rahmenbedingungen

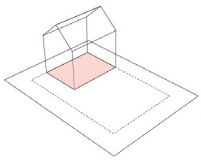
Die heute in den einzelnen Zonen realisierbaren Höhen und Nutzungsdichten werden soweit möglich auf die neuen Masse umgerechnet. Eine exakte «Übersetzung» der alten auf die neuen Masse ist nicht möglich, jedoch war das Ziel, dass auf möglichst jeder Parzelle mindestens soviel Ausnutzung wieder realisiert werden kann, wie dies gemäss bisherigem Recht möglich gewesen wäre.

Höhenmass



Durch den Wegfall des Begriffes «Geschoss» wird die Höhe eines Gebäudes künftig über die Fassaden- und die Gesamthöhe bestimmt (bisher: Geschosszahl, durchschnittliche Geschosshöhe, Untergeschossregelung, Kniestockhöhe, Dachfirsthöhe). Bei der Bestimmung der neuen Höhenmasse wurde darauf geachtet, dass die zulässigen Gebäudehöhen nach bisherigem Recht soweit möglich mit den neuen Maximalhöhen wieder realisiert werden können.

Überbauungsziffer (ÜZ)



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. Zur Flexibilisierung der starren ÜZ werden in Sempach je Zone unterschiedliche Kombinationen von ÜZ und Höhenmass festgelegt, wodurch der Handlungsspielraum betreffend die Volumetrie der künftigen Bauprojekte erhöht und einer monotonen Bauweise entgegengewirkt werden kann.

Innenentwicklung: Überbaute Gebiete besser nutzen, Kulturland schonen

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 aufgezont. 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. Gleichzeitig wird dem Wunsch der Sempacher Bevölkerung nachgekommen, mit einer Bevölkerungszunahme von 0.7 % pro Jahr ein moderates Wachstum anzustreben.

Gestaltungsgrundsätze/qualitätssichernde Verfahren

Die Stadt Sempach hat 2017 den Wakkerpreis für ihren sorgsamen 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 beizutragen.

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.

Für detaillierte Informationen zum Bau- und Zonenreglement wird auf den ausführlichen Planungsbericht nach Art. 47 RPV verwiesen.

2.7 Mobilität und Verkehr: Sicher, attraktiv, belebt

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 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 Kenntnis genommen. Die Detailplanung und Umsetzung erfolgen im Kontext der spezifischen Bau- und Strassenprojekte im Rahmen der durch die Stimmberechtigten bewilligten finanziellen Rahmenbedingungen.

Parkplatzreglement

Das bestehende Parkplatzreglement war in Bezug auf die heutigen und künftigen Gegebenheiten nicht mehr aktuell und musste daher revidiert werden. Insbesondere galt es, dieses gemäss den 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.

Städtliverkehr

Die Verkehrssituation im Städtli wird von vielen Einwohnern als verbesserungsfähig erachtet. Zur Stärkung der Attraktivität des Städtlis strebt der Stadtrat, wie bereits kommuniziert, einen partizipativen Prozess unter Einbezug aller Grundeigentümer sowie der Bevölkerung an. Dabei sind gemeinsame Ziele zu entwickeln und daraus mehrheitsfähige Massnahmen abzuleiten, wie dies auch im verabschiedeten Verkehrsrichtplan (Massnahmenblatt S1 «Städtli: Stärkung Aufenthaltsqualität unter Gewährleistung der Erschliessbarkeit») als kurzfristig nach Abschluss der Ortsplanungsrevision anzugehendes Ziel festgehalten ist.

3. Stand der Einsprachen

Ergebnisse der Einspracheverhandlungen zur ersten öffentlichen Auflage

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage sind 22 Einsprachen eingegangen, welche insgesamt 66 Einsprachepunkte umfassten. Mit den Einigungsverhandlungen und den vorgenommenen Änderungen an den Planungsinstrumenten, welche zur zweiten öffentlichen Auflage gelangten, sowie ergänzenden Präzisierungen im Planungsbericht konnten

- 18 Einsprachen gütlich erledigt oder zurückgezogen werden (54 Einsprachepunkte erledigt oder zurückgezogen),
- 2 Einsprachen teilweise gütlich erledigt oder zurückgezogen werden (2 Einsprachepunkte erledigt oder zurückgezogen, 4 Einsprachepunkte unerledigt),
- 2 Einsprachen (6 Einsprachepunkte) nicht gütlich erledigt werden.

Aus der ersten Auflage verbleiben damit noch 4 nicht erledigte, nur teilweise gütlich erledigte oder nur teilweise zurückgezogene Einsprachen mit insgesamt 10 unerledigten Einsprachepunkten, über welche die Gemeindeversammlung zu befinden hat.

Ergebnisse der Einspracheverhandlungen zur zweiten öffentlichen Auflage

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage sind 3 Einsprachen eingegangen, welche insgesamt 4 Einsprachpunkte umfassten. Mit den Einspracheverhandlungen konnten

- 2 Einsprachen gütlich erledigt oder zurückgezogen werden (2 Einsprachepunkte erledigt oder zurückgezogen),
- 1 Einsprache teilweise gütlich erledigt oder teilweise zurückgezogen werden (1 Einsprachepunkt erledigt oder zurückgezogen, 1 Einsprachepunkt unerledigt).

Aus der zweiten Auflage verbleibt damit noch eine nur teilweise gütlich erledigte Einsprache mit einem unerledigten Einsprachepunkt, über welchen die Gemeindeversammlung zu befinden hat.

Übersicht über den Stand der Einsprachen

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 5 nicht oder nur teilweise gütlich erledigten Einsprachen hat die Gemeindeversammlung zu befinden. Die nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Zonenplan Siedlung sind unter Ziffer 4.3 aufgeführt, die nicht gütlich erledigten Einsprachen zum BZR unter Ziffer 5.3. Zum Zonenplan Landschaft sind keine Einsprachen offen.

4. Behandlung des Zonenplans

4.1 Ausgangslage und Vorgehen

Zur Beschlussfassung liegt der Zonenplan – bestehend aus Zonenplan Siedlung 1:3'000 und Zonenplan Landschaft Nord bzw. Süd 1:3'000 (mit Naturgefahren und Gewässerraum) – vor, wie er öffentlich aufgelegen ist (16.11. bis 15.12.2020, 26.08. bis 24.09.2021).

Es wird wie folgt vorgegangen:
- Zunächst wird über die nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Zonenplan beraten und beschlossen.
- Anschliessend können zum Zonenplan Anträge aus der Versammlung gestellt werden, über die abgestimmt wird.

Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz sind die Abstimmungen offen durchzuführen.

4.2 Hinweise zur Behandlung der Einsprachen

Nichteintreten auf eine Einsprache
Erfüllt eine Einsprache die Voraussetzungen für einen Sachentscheid nicht, erfolgt keine materielle Beurteilung der Einsprache, z. B. wenn die vorgebrachten Anliegen nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision sind oder wenn die Berechtigung zur Einsprache (Einsprachelegitimation) fehlt.

Eintreten auf eine Einsprache
Erfüllt eine Einsprache die Voraussetzungen für einen Sachentscheid, ist sie materiell zu beurteilen. Die Einsprache kann
- gutgeheissen,
- teilweise gutgeheissen oder
- abgewiesen werden.

4.3 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Zonenplan Siedlung

Gegen den Zonenplan Siedlung bzw. Landschaft lagen insgesamt 23 Einsprachepunkte vor. Mit den Einigungsverhandlungen und den vorgenommenen Anpassungen konnten 19 Einsprachepunkte gütlich erledigt oder zurückgezogen werden. Die Gemeindeversammlung muss damit über 4 nicht gütlich erledigte Einsprachepunkte, welche alle den Zonenplan Siedlung betreffen, entscheiden. Die unerledigten Einsprachepunkte sind in den nachfolgenden Abschnitten dargestellt.

Abb. 4 Übersichtsplan über die zu behandelnden Einsprachen zum Zonenplan

Ziff.	Einsprache von	Antrag in Kurzform
4.3.1	Mirjam Albisser und Alexander Albisser	– Aufhebung Verkehrszone auf Grundstück 436 und Einzonung Erschliessungsstrasse über Grundstück 437 und 1221 in die Verkehrszone
4.3.2	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 Pendenz Erholungszone A9
4.3.3	Paul Hummel	– Keine flächenmässige Erweiterung des Campings

Nach sorgfältiger Prüfung beantragt der Stadtrat, alle unerledigten Einsprachepunkte abzuweisen.

4.3.1 Einsprache von Mirjam Albisser und Alexander Albisser

Antrag der Einsprechenden
Aufhebung der Verkehrszone auf Grst. 436 und Einzonung Erschliessungsstrasse von der Kantonsstrasse K 48 über Grst. 437 und 1221 zu Grst. 1076 in die Verkehrszone

Begründung der Einsprechenden (Kurzfassung)
Das Vorgehen ist rechtswidrig. Es fehlen das notwendige Verfügungsrecht der Stadt Sempach oder Dritter und das öffentliche Interesse an einer Umzonung. Die geplante Verkehrszone betrifft ausschliesslich Landwirtschaftsland. Mit der Verkehrszone wird versucht, das Grundstück 1076 zusätzlich zu erschliessen. Die Mischzone muss über die Bauzone erschlossen werden, nicht über die Landwirtschaftszone. Die Erschliessung über die Bauzone besteht bereits. Die Verkehrszone bezweckt ausschliesslich die Erzwingung einer rechtlichen Grundlage für die Erschliessungsstrasse gemäss separatem Baugesuch. Da dieses Bauprojekt ausserhalb der Bauzone liegt, kommt Art. 24 RPG zur Anwendung. Die gem. Art. 24 RPG zwingend erforderlichen Voraussetzungen fehlen.

Zusammenfassung: Die Einzonung der Verkehrszone bezweckt eine Baubewilligung. Der Umweg über die Einzonung ist rechtsmissbräuchlich und rechtswidrig. Wenn schon eine Verkehrszone geschaffen werden müsste, würde diese die effektiv bestehende und gesicherte Erschliessung von Grundstück 1076 von der Kantonsstrasse K 48 über die Grundstücke 437/1221 betreffen.

Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Antrag Stadtrat an Gemeindeversammlung
Die Einsprache von Mirjam Albisser und Alexander Albisser ist abzuweisen.

Erwägungen des Stadtrats
Jede Bauparzelle im Siedlungsgebiet muss verkehrlich erschlossen werden. Dabei sind innerhalb des Siedlungsgebiets die notwendigen Verkehrsflächen auszuscheiden. Gemäss § 52 PBG müssen diese Flächen neu einer Verkehrszone zugewiesen werden.

Das Grundstück 1076 wurde im Zeitraum 1987/88 eingezont. Die Erschliessung war schon damals rückwärtig über die Gottsmänigerstrasse geplant. Das wurde im Verkehrsrichtplan 1988 ausgewiesen und in den Verkehrsrichtplan 2007 sowie den aktuellen Verkehrsrichtplan (Beschluss Stadtrat 21.04.2021) übernommen. An dieser Erschliessung wird von Seiten Stadt Sempach bis heute festgehalten.

Grundlage der im Zonenplan Siedlung ausgeschiedenen Verkehrszone bilden damit der bisherige Zonenplan, der bisherige Verkehrsrichtplan (2007) und der neue Verkehrsrichtplan (2021). Im Weiteren hat der Kanton die Ausscheidung dieser Verkehrszone im Rahmen der kantonalen Vorprüfung explizit über die Parzelle Nr. 436 der Einsprechenden verlangt.

Auf Grundstück 436 werden zur Sicherstellung der vertraglichen Erschliessung im Rahmen der Ortsplanungsrevision 164 m² aus der Landwirtschaftszone in die Verkehrszone eingezont. Die übrigen, neu der Verkehrszone zugewiesenen Flächen im Umfang von 322 m² befanden sich schon bisher in der Bauzone, wonach es sich hierbei um eine Umzonung handelt (Gesamtfläche der relevanten Verkehrszone: 486 m²).

Die alternative Erschliessung ab der Kantonsstrasse wird seitens Kanton nachteilig beurteilt, da die Zufahrt zu nahe an der Kreuzung Seesatz zu liegen käme. Demnach sei die Erschliessung gemäss Verkehrsrichtplan bzw. Zonenplan Siedlung weiterzuverfolgen.

4.3.2 Einsprache von BirdLife Luzern, Pro Natura, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, WWF Luzern, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz

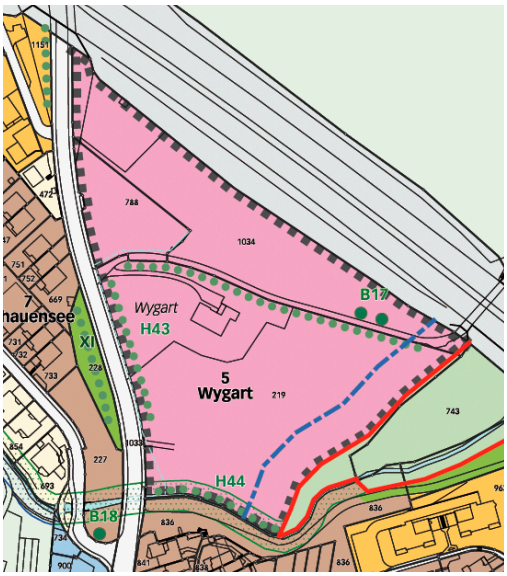
Antrag 1 der Einsprechenden

– Verzicht auf die Einzonung Wygart.

– Eventualantrag, falls der Hauptantrag abgelehnt wird: Verschiebung der Einzonung auf eine spätere Revision, wenn ein verbindliches Kompensationsprojekt für die Fruchtfolgefläche vorliegt und eine sorgfältige Beurteilung möglich ist.

Begründung der Einsprechenden (Kurzfassung)

Heute zählt Sempach eine Bevölkerung von 4'200 Einwohnern. Der aktuelle Zonenplan sieht Entwicklungskapazitäten für bis 4'550 Personen vor. Der neue Zonenplan würde Kapazität für eine Bevölkerung von bis 5'260 schaffen. Gemäss kantonalem Richtplan und Siedlungsleitbild ist für Sempach pro Jahr ein Wachstum von 0.65–0.7 % vorgesehen. Im gemäss Raumplanungsgesetz vorgesehenen Planungshorizont von 15 Jahren bedeutet dies ein Bevölkerungswachstum auf bis 4'800 Personen. Die Einzonung im Gebiet Wygart entspricht keinem Bedarf und ist mit den gesetzlichen Grundlagen nicht vereinbar. Die aktuellen Baulandreserven und die Massnahmen zur inneren Verdichtung reichen, um über das rechtmässige Bevölkerungswachstum zu verfügen.



Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Antrag Stadtrat an Gemeindeversammlung

– Die Einsprache von BirdLife Luzern, Pro Natura, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, WWF Luzern, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz ist abzuweisen.

– Der Eventualantrag ist abzuweisen.

Erwägungen des Stadtrats

Bei der von den Einsprecherinnen erwähnten Vorgabe im kantonalen Richtplan (0.75 % bis 2030 bzw. 0.65 % bis 2035, ab 2036 0.55 % für A-Gemeinden wie Sempach) handelt es sich ausschliesslich um den sogenannten «Wachstumswert für Neueinzonungen». Dieser gilt dementsprechend nur für die Beurteilung von Neueinzonungen. Mit der beantragten Einzonung des Gebiets «Wygart» wird – entgegen den Aussagen der Einsprechenden – wesentlich weniger Bauland eingezont, als gemäss kantonalem Richtplan in Sempach möglich wäre.

Die Stadt Sempach will mit der Ortsplanungsrevision die Grundlage schaffen, dass sich die Bevölkerung bis 2037 in kleinen, vernünftigen Schritten auf knapp 4'900 Einwohner erhöhen kann. Basis des angestrebten moderaten jährlichen Bevölkerungswachstums von 0.7 % ab Stichtag 31.12.2014 bildet das Räumliche Entwicklungskonzept (REK). Die im REK formulierten Entwicklungsziele wurden unter Einbezug von Bevölkerung, Parteien und Kommissionen nach einer breiten Analyse von Varianten definiert. Das angestrebte Bevölkerungswachstum liegt unter den kantonalen Prognosen für den Planungshorizont. Mit dem moderaten Wachstum wird auch angestrebt, dass Sempach nicht schneller überaltert als die Gesamtschweiz und die Schulräume weiterhin genügend ausgelastet sind.

Um das angestrebte Bevölkerungswachstum zu realisieren, bedarf es der Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale sowie einer massvollen Siedlungserweiterung, welche im Gebiet Wygart vorgesehen ist.

Der Vorprüfungsbericht des Kantons hält explizit fest (Auszug), dass die Einzonung Wygart massvoll ist und im Wesentlichen den Vorgaben des kantonalen Richtplans entspricht.

Fortsetzung Begründung der Einsprechenden (Kurzfassung)

Dazu kommt, dass im Gebiet Wygart mindestens 0.7 ha der einzuzonenden Fläche als Fruchtfolgefläche (FFF) gilt. Den Auflageunterlagen kann entnommen werden, dass ein Kompensationsprojekt für die FFF bis zur Genehmigung ausgearbeitet wird. Eine Einzonung, welche die FFF im vorliegenden Umfang tangiert, kann nicht beurteilt werden, wenn das Kompensationsprojekt nicht vorliegt. Es wird beantragt, dass in keinem Fall eine Kompensation vorgesehen wird, die eine Beeinträchtigung von ökologisch wertvollen Flächen bzw. potenziell ökologisch wertvollen Flächen bedeutet.

Fortsetzung Erwägungen des Stadtrats

Zur Überwachung und Steuerung des Bevölkerungswachstums hat sich der Stadtrat zur Durchführung eines jährlichen Monitorings bekannt. Sollte sich zeigen, dass das angestrebte Wachstum voraussichtlich überschritten wird, kann der Stadtrat im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten wachstumshemmend wirken.

Gemäss Gesetz muss die Fruchtfolgefläche (FFF) vor dem Genehmigungsprozess durch den Regierungsrat geregelt sein. Die Grundeigentümer haben die entsprechende Vereinbarung für die Kompensation der wegfallenden Fruchtfolgeflächen per 7. Februar 2022 unterzeichnet. Ebenfalls haben die Grundeigentümer am 23. Februar 2022 eine Einzonungsvereinbarung unterzeichnet, welche unter anderem die Etappierung gemäss Planungsbericht, die Qualitätssicherung bei der Weiterbearbeitung des Richtprojekts und die Erschliessung regelt.

Antrag 2 der Einsprechenden
Die 13-jährige Pendenz zur Erholungszone A9 sei umgehend zu erledigen.

Begründung der Einsprechenden (Kurzfassung)
Seit 13 Jahren ist die Umsetzung der Erholungszone A9 sistiert, weil der ökologische Ausgleich sowie die Anpassung der kantonalen Schutzverordnung nicht vorangetrieben werden. Dieser Zustand ist inakzeptabel. Es wird beantragt, dass der ökologische Ausgleich umgehend aufgezeigt und umgesetzt wird. Eventualiter sei jegliche Nutzung, die mit der kantonalen Schutzverordnung nicht vereinbar ist, umgehend und konsequent zu unterbinden bis die Genehmigung der Erholungszone A9 erfolgt ist. In jedem Fall sei ein verbindlicher Zeitplan vorzulegen.

Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Antrag Stadtrat an Gemeindeversammlung
Die Einsprache von BirdLife Luzern, Pro Natura, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, WWF Luzern, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz ist abzuweisen.

Erwägungen des Stadtrats
Gemäss spezifischen Schreiben haben die Dienststellen rawi (11. Februar 2022) und lawa (14. Februar 2022) bestätigt, dass die im Rahmen der Ortsplanungsrevision neugeschaffenen Naturschutzzonen «Kirchbühl» (1'360 m²) und «Steinibüelweiher» (8'433 m²) unter anderem für die Kompensation der Erholungszone «A9» (2'380 m²) akzeptiert werden. Die seit 2007 bestehende Pendenz betreffend die sistierte Umzonung «A9» ist somit erledigt. Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Sempach. Parallel wird der Kanton den Prozess zur Anpassung der kantonalen Schutzverordnung auslösen, damit die Schutzverordnung mit der neu verabschiedeten Nutzungsplanung wieder übereinstimmt.

4.3.3 Einsprache von Paul Hummel

Ausganglage
Im Gebiet Camping wurden folgende Anpassungen im Zonenplan vorgenommen:
- Erweiterung Zone 1t (Campinganlage)
- Neuschaffung Zone 1u (Überlaufparking)
- Auszonung Teilfläche Zone 1r (Sportanlagen) in die Landwirtschaftszone
- Schaffung von räumlich begrenzten Bereichen für Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 8.0 m in der Erholungszone A8 (Camping)

Diese Zonenanpassungen stehen in einem direkten Zusammenhang und können nur gemeinsam bestätigt oder verworfen werden.

Antrag des Einsprechers
Einsprache gegen die flächenmässige Erweiterung des Campings

Begründung des Einsprechers (Kurzfassung)
Campingerweiterung:
- Campingerweiterung und Gruppenunterkunft führen zu einer weiteren Erhöhung der Besucherzahlen und zu Dichte- und Belegungsstress.
- Auslastungsspitzen bestehen nur etwa 6 Wochen während der Sommerferien. Es ist politisch nicht zu vertreten, wertvolles Kulturland für eine so kurze Zeit zu verschwenden.
- Die Grosse Aa darf nicht noch weiter beeinträchtigt werden. Es muss ein breiterer Streifen zwischen dem Camping und dem nahen Siedlungsgebiet erhalten bleiben.

Verkehr:
- Schon heute ist das Verkehrsaufkommen gross und die Parkplatzsituation an vielen Tagen chaotisch.
- Durch die Vergrösserung des Campings verkleinert sich die Parkierungsfläche auf der Wiese markant, was gerade an den hochfrequentierten Tagen die Parkplatzsituation enorm verschärft.

Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Antrag Stadtrat an Gemeindeversammlung
Die Einsprache von Paul Hummel ist abzuweisen.

Erwägungen des Stadtrats
Campingerweiterung:
- Die Besucherzahlen werden mit dem neuen Konzept nicht wesentlich zunehmen. Die Erweiterung dient nicht der Erhöhung der Kapazitäten, sondern soll dazu beitragen, dass der TCS Camping seine Position im Ranking der besten Campingplätze der Schweiz halten und den wachsenden Kundenbedürfnissen gerecht werden kann.
- Angestrebt wird ein moderates und nachhaltiges Wachstum mit Schwerpunkt im Qualitätstourismus. Die Anzahl an Saison- bzw. Touristenparzellen bleibt trotz Erweiterung der Grundfläche identisch, da das Konzept eine Umlagerung des Angebots vorsieht (verstärkter Fokus auf Mietunterkünfte).
- Für die Campingerweiterung wird kein Kulturland beansprucht. Im Gegenteil: Es wird eine Fläche von rund 1'200 m² von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die Erweiterungsfläche befand sich schon bisher in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird lediglich der Zonenzweck der Fläche geändert.
- Zudem wird die Erholungszone an die kantonale Schutzverordnung angepasst, wodurch die Bauzone im Gebiet Seeland insgesamt reduziert wird.
- Mit der Festlegung des 34 m breiten Gewässerraums wird der Schutz der Grossen Aa gestärkt.

Verkehr:
- Gemäss Art. 9 Abs. 2 des an der Gemeindeversammlung vom 31. Mai 2021 verabschiedeten Parkplatzreglementes setzt die Erteilung einer Baubewilligung für ein Vorhaben, das Mehrverkehr verursacht, zwingend ein Mobilitätskonzept voraus. Darin sind die Parkplatzsituation sowie die Kapazität der bestehenden Erschliessung nach Verkleinerung der Parkierungsfläche aufzuzeigen und entsprechende Massnahmen vorzusehen.

4.4 Detailberatung des Zonenplans Siedlung

Zum Zonenplan Siedlung 1:3'000 können Anträge aus der Versammlung gestellt werden, über die abgestimmt wird. Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz sind die Abstimmungen offen durchzuführen.

4.5 Detailberatung des Zonenplans Landschaft

Zum Zonenplan Landschaft Nord bzw. Süd 1:3'000 (mit Naturgefahren und Gewässerraum) können Anträge aus der Versammlung gestellt werden, über die abgestimmt wird. Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz sind die Abstimmungen offen durchzuführen.

5. Behandlung des Bau- und Zonenreglements

5.1 Ausgangslage und Vorgehen

Zur Beschlussfassung liegt das Bau- und Zonenreglement (BZR) vor, wie es öffentlich aufgelegen ist (16.11.–15.12.2020, 26.08.–24.09.2021), ergänzt mit der nach der 2. öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen gemäss Ziff. 1.7.

Es wird wie folgt vorgegangen:
- Zunächst wird über die nicht gütlich erledigten Einsprachen zum BZR beraten und beschlossen.
- Anschliessend können zum BZR Anträge aus der Versammlung gestellt werden, über die abgestimmt wird.

Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz sind die Abstimmungen offen durchzuführen.

5.2 Hinweise zur Behandlung der Einsprachen

gemäss Ziffer 4.2

5.3 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Bau- und Zonenreglement

Gegen das Bau- und Zonenreglement (BZR) lagen insgesamt 38 Einsprachepunkte vor. Mit den Einigungsverhandlungen und den vorgenommenen Anpassungen konnten 31 Einsprachepunkte gütlich erledigt oder zurückgezogen werden. Die Gemeindeversammlung muss damit über 7 nicht gütlich erledigte Einsprachepunkte entscheiden. Die unerledigten Einsprachepunkte sind in den nachfolgenden Abschnitten dargestellt.

Abb. 5 Übersichtsplan über die zu behandelnden Einsprachen zum Bau- und Zonenreglement, soweit spezifisches Gebiet bezeichnet werden kann (Die Einsprachen Ziff. 5.3.1 und 5.3.2 Antrag 2 und 3 sind im Übersichtsplan nicht verortet und betreffen das gesamte Siedlungsgebiet)

Ziff.	Einsprache von	Antrag in Kurzform
5.3.1	Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise Communications AG, Salt Mobile AG	– Anpassung Art. 41 (Antennenanlagen)
5.3.2	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
5.3.3	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
5.3.4	Paul Hummel	– Keine Nutzungserweiterung für ein Ausbildungszentrum Lebensrettung – Keine bauliche Erweiterung des Campings

Nach sorgfältiger Prüfung beantragt der Stadtrat, alle unerledigten Einsprachepunkte abzuweisen.

5.3.1 Einsprache von Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise Communications AG, Salt Mobile AG

Ausganglage Art. 41 Antennenanlagen, Abs. 5
«In der Städtchenzone sowie in einem Bereich von 100 m zur Städtchenzone und zu Schutzobjekten (Denkmalschutzobjekte, Kulturobjekte, Naturobjekte usw.) sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen und Parabolspiegel in der Regel nicht zulässig. Über die Zulässigkeit visuell nicht wahrnehmbarer Antennenanlagen ist im Einzelfall aufgrund einer Abwägung aller betroffenen Interessen zu entscheiden.»

Antrag der Einsprechenden
Art. 41 Abs. 5 BZR sei wie folgt anzupassen:

(Legende: blau = Ergänzung der Einsprechenden; ~~blau durchgestrichen~~ = gelöscht durch die Einsprechenden)

«In der Städtchenzone sowie in einem Bereich von 100 m zur Städtchenzone und zu Schutzobjekten (Denkmalschutzobjekte, Kulturobjekte, Naturobjekte usw.) sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen und Parabolspiegel in der Regel nicht zulässig. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit einer betroffenen Fachstelle (z. B. Fachberatung, kantonale Denkmalpflege), dem Bau einzelner Antennen zustimmen, wenn diese zur Wahrung der Kommunikationsfreiheit unabdingbar sind und gut in das Orts-, Siedlungs- und Landschaftsbild integriert werden können. ~~Über die Zulässigkeit visuell nicht wahrnehmbarer Antennenanlagen ist im Einzelfall aufgrund einer Abwägung aller betroffenen Interessen zu entscheiden.~~»

Antrag Stadtrat an Gemeindeversammlung
Die Einsprache von Swisscom (Schweiz) AG, Sunrise Communications AG, Salt Mobile AG ist abzuweisen.

Begründung der Einsprechenden (Kurzfassung)
Die Gemeinden dürfen lediglich Bestimmungen einführen, die dem Ortsbildschutz dienen oder die den Schutz vor vermeintlich «ideellen Immissionen» bezwecken. Die Regelungen dürfen nicht den Zweck verfolgen, die Bevölkerung vor Immissionen der Mobilfunkantennen zu schützen, da dies abschliessend auf Stufe Bund geregelt wird (USG, NISV). Beim Erlass kommunaler Vorschriften muss dem Interesse an einer qualitativ guten Mobilfunkversorgung ausreichend Gewicht beigemessen werden. Das Bundesgericht hat mehrfach festgehalten, dass Mobilfunkantennen in der Bauzone grundsätzlich zulässig sein müssen, soweit sie der Abdeckung derselben dienen. Um dem Interesse an einer qualitativ guten Mobilfunkversorgung gerecht zu werden, soll in Abs. 5 eine andernorts bereits bewährte Ergänzung vorgenommen werden. Der letzte Satz von Abs. 5 verstösst gegen Bundesrecht. Eine Beschränkung von visuell nicht wahrnehmbaren Antennen lässt sich weder mit dem Interesse des Ortsbild- oder Landschaftsschutzes noch dem Interesse des Schutzes der Wohnqualität bzw. dem Schutz vor ideellen Immissionen rechtfertigen.

Erwägungen des Stadtrats
Das Bundesgericht hat das vorliegende Kaskadenmodell mehrfach für zulässig beurteilt. Es bezweckt keineswegs den zusätzlichen Schutz vor Immissionen, sondern die Vermeidung von ideellen Immissionen durch Antennen. Zu diesem Zweck wird eine Prioritätenordnung über das Gebiet der Stadt Sempach eingeführt.

Die beantragte Streichung des Art. 41 Abs. 5, letzter Satz kann nicht übernommen werden. In der Städtchenzone sind die meisten Gebäude schützens- oder erhaltenswert. Zudem ist die ganze Städtchenzone im ISOS enthalten und befindet sich in einer Baugruppe. Das heisst, sämtliche bauliche Änderungen, ob visuell wahrnehmbar oder nicht, bedürfen einer Beurteilung durch die kantonale Denkmalschutzbehörde (§ 1c DSchG). Entsprechend ist der ergänzte Alternativtext kein Lösungsansatz.

5.3.2 Einsprache von BirdLife Luzern, Pro Natura, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, WWF Luzern, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz

Ausganglage Art. 19 Weilerzone Kirchbühl, Abs. 3
«Erweiterungen und Änderungen (Umnutzung oder Ersatz) bestehender Bauten sind nur zulässig, wenn sie sich bezüglich Massstab und Form an das bauliche Umfeld anpassen und dem Richtplan Weiler Kirchbühl entsprechen.»

Antrag 1 der Einsprechenden
In Art. 19 sei zu ergänzen, dass für nicht-landwirtschaftliche Zwecke keine Neubauten erstellt werden dürfen.

Begründung der Einsprechenden (Kurzfassung)
Bei der Weilerzone Kirchbühl handelt es sich um eine Nichtbauzone. Gemäss Art. 22 RPG müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Ausserhalb der Bauzone müssen Bauten und Anlagen aufgrund ihres Zwecks einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordern (Art. 24 RPG). In Art. 19 BZR soll daher explizit ergänzt werden, dass für nicht-landwirtschaftliche Zwecke keine Neubauten erstellt werden dürfen.

Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Antrag Stadtrat an Gemeindeversammlung
Die Einsprache von BirdLife Luzern, Pro Natura, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, WWF Luzern, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz ist abzuweisen.

Erwägungen des Stadtrats
Der Weiler Kirchbühl ist einer der intaktesten Weiler im Kanton. Um die Qualitäten dieses Ortes zu sichern, wurden in einem separaten Prozess vorgängig zur Ortsplanungsrevision mit Grundeigentümern, Denkmalpflege, Dienstelle Raumentwicklung und Wirtschaft (rawi) und weiteren Beteiligten Leitlinien für die Entwicklung des Weilers erarbeitet. Der Umgang mit den (leerstehenden) Scheunen und mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft wurde im Rahmen des Entwicklungsprozesses intensiv diskutiert. Als Ergebnis ist in den Leitlinien der Ersatz einer bestehenden Scheune durch einen Ersatzneubau oder zwei kleinere (Ersatzneubau-)Volumen (für Wohnnutzung) als Option aufgezeigt. Diese Option muss in einer weiteren Phase vertieft und abgestimmt auf die künftige Nutzung der anderen Scheunen geklärt werden. Gemäss Absprache mit den involvierten Parteien werden die Leitlinien in einem nachgelagerten Prozess in einen Richtplan überführt. Zur Sicherung der Ergebnisse der in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und dem Kanton entwickelten Leitlinien wird eine Erweiterung des Art. 19 BZR abgelehnt, insbesondere da eine solche Zusatzbestimmung die hiervor beschriebenen Handlungsoptionen verunmöglichen würde. Entsprechend hat der Kanton im Vorprüfungsbericht vom 15. Mai 2020 ausdrücklich festgehalten, dass «zur Lenkung der baulichen und nutzungsmässigen Weiterentwicklung des Weilers die Leitlinien Kirchbühl bestehen. Diese sind mit einem Richtplan zu formalisieren».

Im Übrigen hält bereits § 59a Abs. 2 Bst. b PBG fest, dass für nicht land- und forstwirtschaftliche Zwecke nur Ersatzneubauten und untergeordnete bauliche Massnahmen (An-, Klein- und Umbauten, Nutzungsänderungen) zulässig sind.

Ausganglage Art. 30 Naturobjekte, Abs. 3

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

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

b) 8.00 m für Hochbauten

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

Antrag 2 der Einsprechenden

In Art. 30 seien die in der Stellungnahme der Dienststelle lawa vom 12. November 2019 vorgeschlagenen Abstände von Naturobjekten zu übernehmen.

Begründung der Einsprechenden (Kurzfassung)

Mit den Abständen in Art. 30 kann das Ziel, die Naturobjekte ungeschmälert zu erhalten, nicht erfüllt werden. Das Wurzelwerk reicht in jedem Fall weiter als die festgelegten Abstände. In der Folge würden die Pflanzen absterben, wenn nicht grössere Abstände vorgegeben werden.

Daher sollen, auch im Sinne einer einheitlichen Praxis im Kanton Luzern, die in der Stellungnahme der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) vom 12. November 2019 vorgeschlagenen Abstände *(6.00 m für Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen und Verkehrsanlagen (ausgenommen Fusswege); 10.00 m für Hochbauten)* übernommen werden.

Antrag Stadtrat an Gemeindeversammlung

Die Einsprache von BirdLife Luzern, Pro Natura, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, WWF Luzern, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz ist abzuweisen.

Erwägungen des Stadtrats

Die Stellungnahme des Kantons (Vorprüfungsbericht) wird unter Führung der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) erarbeitet. Dazu holt es vorgängig die Stellungenahme der diversen involvierten Abteilungen ein und priorisiert deren Eingaben.

In Kenntnis der von den Einsprecherinnen erwähnten Eingabe des lawa war das rawi in der Vorprüfung mit den in Art. 30 BZR definierten Abständen einverstanden. Damit folgt es dem früher aufgestellten Muster-BZR mit einem Abstand von in der Regel 6 m. Die von den Einsprecherinnen geforderten Abstände entsprechen auch nicht der Praxis im Kanton Luzern, wie ein Vergleich neuerer BZR anderer Luzerner Gemeinden zeigt (z. B. Eich: Abstand zu Hoch- und Tiefbauten 6 m, Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass der Bestand nicht gefährdet ist; Sursee: Abstand zu Hoch- und Tiefbauten, Terrainveränderungen 6 m; Inwil: Abstand zu Neubauten und Abgrabungen 6 m, zu Aufschüttungen, Ablagerungen, Verkehrsanlagen 3 m). Die in Sempach vorgesehenen Abstände (8 m für Hochbauten, im Übrigen 4 m) waren schon im bisherigen BZR enthalten und haben sich bewährt. Angesichts der Abstandsregelungen anderer Luzerner Gemeinden und des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen sind sie nicht im Sinne der Einsprecherinnen zu erhöhen.

Antrag 3 der Einsprechenden
Im BZR sei ein Artikel zu Vogelschlag und Glas zu ergänzen.

Begründung der Einsprechenden (Kurzfassung)
Als Standortgemeinde des international bekannten und renommierten Forschungsinstituts «Schweizerische Vogelwarte» wird ein klares Statement zum Schutz der Vögel erwartet. Alleine in der Schweiz geht man davon aus, dass jährlich über eine Million Vögel durch Kollision mit Glasbauwerken und Fenstern sterben. Die Gemeinden können mit einer griffigen Formulierung nach der Vorgabe im Musterreglement des Kantons Aargau einen wichtigen Beitrag leisten, um diese unnötigen Kollisionen zu entschärfen.

Wir beantragen, dass im BZR der Artikel gemäss Musterreglement Kt. Aargau übernommen wird:

Art. XX Vogelschutz am Bau
1 Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.

Antrag Stadtrat an Gemeindeversammlung
Die Einsprache von BirdLife Luzern, Pro Natura, Pro Natura Luzern, WWF Schweiz, WWF Luzern, Stiftung Landschaftsschutz Schweiz ist abzuweisen.

Erwägungen des Stadtrats
Das Thema Vogelschutz am Bau wird im Rahmen von Planungs- und Baugesuchsverfahren bereits berücksichtigt, wobei jeweils empfohlen wird, den Leitfaden umzusetzen. Dies entspricht der heutigen und bewährten Praxis der Stadt Sempach.

Die generelle verbindliche Umsetzung ist aus Sicht der Stadt nicht verhältnismässig. Im Baubewilligungsverfahren ist es essenziell, dass die Bauherrschaft klar weiss, wann ihr Baugesuch bewilligungsfähig ist und wann nicht, bzw. welche Massnahmen dazu erforderlich sind. Zudem ist der Leitfaden kein offizielles Label und es besteht die Gefahr von unvorhersehbaren Auswirkungen auf die Praxis des kommunalen Planungs- und Baugesuchsverfahrens, sollte der Leitfaden in Zukunft angepasst werden.

5.3.3 Einsprache von Sandra und Peter Witschonke

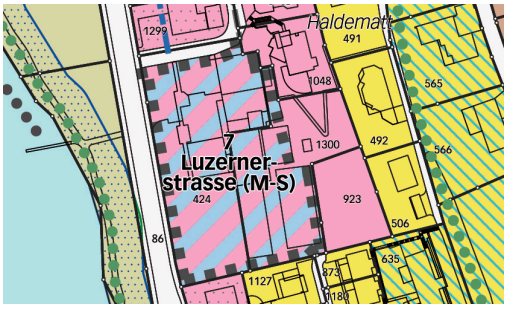
Ausganglage Anhang 3b, Nr. 7 Spezielle Mischzone «Luzernerstrasse»
«***Nachfolgende Zonenbestimmungen gelten bei Aufgabe des bestehenden Betriebs (Gärtnerei):***
Mass der Nutzung
– *max. Gesamthöhe:* *10.5 m, ein Gebäude mit max. 13.5 m ist zulässig. Die Lage des Gebäudes wird im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens definiert.»*

Antrag 2 der Einsprechenden
Anhang 3b, Nr. 7 Spezielle Mischzone «Luzernerstrasse»: Keine nachträgliche Erhöhung der max. Gesamthöhe von 10.0 auf 10.5 m, das Resultat der 1. öffentlichen Auflage zur Ortsplanungsrevision vom 16.11 bis 15.12.2020 (Gesamthöhe von 10 m) ist zu respektieren.

Begründung der Einsprechenden (Kurzfassung)
Die auf der Grundlage des REK und des Masterplans vorgesehene geringfügige Verdichtung/Erneuerung und der Zweck der Ermöglichung einer qualitätsvollen Weiterentwicklung des Quartiers mit gleichzeitiger Stärkung der Aussenraumqualität kann mit einer max. Gesamthöhe von 10.0 m sehr gut erreicht werden, ohne einer gegenüber der ersten öffentlichen Auflage zusätzlichen Erhöhung um 0.5 m auf 10.5 m.

Gemäss Botschaft zur zweiten öffentlichen Auflage wird das Höhenmass in der ersten Bautiefe aufgrund des Grundwasserspiegels um 0.5 m auf 10.0 m erhöht. Der Grundwasserspiegel ist kein Grund, ortsplanerisch max. Gebäudehöhen nachträglich um 0.5 m zu erhöhen. Bautechnisch sind Kellergeschosse im Grundwasser zu bauen Stand der Technik, üblich und sehr weit verbreitet.

Mit einer max. Gesamthöhe von 10.0 m ist die erwünschte Siedlungsentwicklung nach innen auf dem jetzigen Grundstück der Gärtnerei (Spezielle Mischzone) sehr gut erfüllt, ohne einer gegenüber der ersten öffentlichen Auflage zusätzlichen Erhöhung um 0.5 m auf 10.5 m.



Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Antrag Stadtrat an Gemeindeversammlung
Die Einsprache von Sandra und Peter Witschonke ist abzuweisen.

Erwägungen des Stadtrats
Das Gebiet Luzernerstrasse wird im REK als potenzielles Erneuerungs-/Verdichtungsgebiet bezeichnet. Mit der speziellen Mischzone bzw. den massgeschneiderten Vorschriften wird die Umsetzung der Ziele und Absichten gemäss REK und Masterplan «Luzernerstrasse» sichergestellt. Der in Workshops mit Fachpersonen und Grundeigentümern sorgfältig entwickelte Masterplan stellt die konzeptionelle Grundlage der neuen Bau- und Zonenordnung dar. Auf Grundlage des Masterplans wurde im zur 1. öffentlichen Auflage aufgelegenen BZR für die spezielle Mischzone eine max. Gesamthöhe von 10.0 m definiert, was eine 3-geschossige Bebauung ermöglicht.

Im Rahmen der Einsprachebehandlung zur ersten öffentlichen Auflage wurde nochmals geprüft, inwieweit eine Erhöhung des Höhenmasses möglich ist, um für die Bebauung etwas mehr Spielraum zu schaffen und ohne die im Masterplan beschriebenen Rahmenbedingungen zu verletzen. Die Überprüfung, bei welcher auch der Grundwasserspiegel und das Terraingefälle mitberücksichtigt wurden, hat gezeigt, dass eine Erhöhung um 50 cm quartierverträglich ist. Die durch den Masterplan vorgesehene Bebauungsstruktur wird dadurch nicht infrage gestellt. Auch mit einer Gesamthöhe von 10.5 m lassen sich nur max. drei Vollgeschosse realisieren, jedoch wird der Spielraum für die Gestaltung der Geschosse etwas grösser. Zudem ist in der speziellen Mischzone «Luzernerstrasse» ein Gebäude mit einer maximalen Gesamthöhe von 13.5 m zulässig, wobei es dessen Standort im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens noch zu bestimmen gilt.

Die Parzellen entlang der Luzernerstrasse befinden sich zum Teil innerhalb der Grundwasserberandung. Eingriffe ins Grundwasser können das Grundwasservorkommen grundsätzlich qualitativ und quantitativ beeinträchtigen und sollen möglichst vermieden werden. Mit der Gesamthöhe von 10.5 m wird diesem Umstand besser Rechnung getragen.

5.3.4 Einsprache von Paul Hummel

Ausganglage Anhang 8, Erholungszonen A6 und A7

(Legende: blau = Ergänzung zum BZR 2007; ~~blau durchgestrichen~~ = gelöscht gegenüber BZR 2007)

«A6 Seebad/Ausbildungszentrum SLRG

- *Hochbauten: Es sind Bauten zum Betrieb der Badeanlage sowie des Ausbildungszentrums der SLRG erlaubt; max. Gesamthöhe 4.00 m, in den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen max. Gesamthöhe 8.00 m. Die Verträglichkeit ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sicherzustellen. Der ~~Gewässerabstand beträgt mindestens 15 m~~ zum See einzuhaltende Abstand bestimmt sich durch den Gewässerraum.*
- *Anlagen: Im ~~Seeuferbereich von 15 m~~ Gewässerraum sind nur die für den Seebad~~betrieb~~ und Schwimmsportbetrieb erforderlichen Anlagen (wie Kinderschwimmbecken, parkähnlich gestaltete Liegewiese usw.) zulässig. Alle weiteren Anlagen haben ~~einen Gewässerabstand von mindestens 15 m~~ den durch den Gewässerraum bestimmten Abstand einzuhalten.*
- *Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen.*
- *Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die ~~in der Zone zulässigen Veranstaltungen~~ Einzelheiten der Nutzung und des Betriebs. Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.*

A7 Restaurant mit Seeanstoss/Ausbildungszentrum SLRG/Gruppenunterkünfte

- *Hochbauten: Es sind Bauten zum Betrieb des Restaurants, der Gruppenunterkünfte und für Nutzungen, die der SLRG und dem TCS dienen, erlaubt; max. Gesamthöhe 4.00 m, in den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen max. Gesamthöhe 8.00 m. Die Verträglichkeit ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sicherzustellen. Der ~~Gewässerabstand beträgt mindestens 15 m~~ zum See einzuhaltende Abstand bestimmt sich durch den Gewässerraum.*
- *Anlagen: Im ~~Bereich von 15 m ab Seeufer~~ Gewässerraum sind nur die zum Restaurationsbetrieb gehörenden Anlagen (Spielflächen, Sommerbar, temporäre Einrichtungen für Veranstaltungen in Filigranbauweise usw.) zulässig. Alle weiteren Anlagen haben ~~einen Gewässerabstand von 15 m~~ den durch den Gewässerraum bestimmten Abstand einzuhalten.*
- *Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen.*
- *Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die ~~in der Zone zulässigen Veranstaltungen~~ Einzelheiten der Nutzung und des Betriebs. Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.»*

Antrag 1 der Einsprechenden
Einsprache gegen die Nutzungserweiterung für ein Ausbildungszentrum Lebensrettung

Begründung des Einsprechers (Kurzfassung)
Nutzungskonflikte:

- Der Freizeitdruck auf Ausweichmöglichkeiten im Seepark und am Ufer hat enorm zugenommen. Mit einer weiteren strukturellen Ausdehnung der Badi wird dieser Druck weiter erhöht.
- Die Grundauslastung der Badi wird erhöht und die Badefläche bei Wettkämpfen verkleinert. Die Doppelnutzung führt zu einem Qualitätsverlust durch Betriebsamkeit und Lärm.
- Campingerweiterung und Gruppenunterkunft führen zu einer weiteren Erhöhung der Besucherzahlen und zu Dichte- und Belegungsstress.
- Familien mit kleinen Kindern von Sempach und der Umgebung wollen oft die Sommerferien zu Hause verbringen. In dieser Zeit ist die Auslastung am grössten.

Antrag Stadtrat an Gemeindeversammlung
Die Einsprache von Paul Hummel ist abzuweisen.

Erwägungen des Stadtrats
Nutzungskonflikte:

- Um Nutzungskonflikte durch die Doppelnutzung der Badi zu vermeiden, werden die Wettkämpfe ausserhalb der Hochsaison und Spitzentage geplant. Trainings und Kurse bringen weitaus weniger Besucher bzw. Teilnehmende mit sich, sollen aber ebenfalls nicht an Spitzentagen stattfinden.
- Der Betreiber muss gemäss BZR-Bestimmungen ein Betriebsreglement über die Einzelheiten der Nutzung und des Betriebs erlassen, das vom Stadtrat zu genehmigen ist. Darin sind insbesondere auch die Rahmenbedingungen für die geplanten Anlässe der SLRG verbindlich zu regeln.
- Zur Kompensation der Nutzungsintensivierung hat die Stadt Sempach in Absprache mit dem Kanton am 17. Februar 2022 eine Absichtserklärung zur ökologischen Aufwertung des Seeufers unterzeichnet. Zusätzlich hat die Gemeindeversammlung vom 30. November 2021 von der im Investitionsplan eingeplanten notwendigen Investitionssumme zur Sicherung des sensiblen Seeufers zustimmend Kenntnis genommen.

Fortsetzung Begründung des Einsprechers (Kurzfassung)

Landschaftsschutz und Geschosshöhen:

– Das Seeufer hat hier aus landschaftlicher Sicht eine grosse Bedeutung. Es galt die Grundregel, dass hier alle Gebäude nur eingeschossig gebaut werden dürfen, so dass sie von der Seeseite durch Schilfvegetation und Bäume nur schwach sichtbar sind und vom Aussichtsbereich vieler Wohnbauten zurückhaltend auftreten. Mit einer Aufstockung werden die Gebäude das Landschaftsbild im Sommer und im Winter viel stärker stören, wodurch die besondere Qualität dieser Landschaft beeinträchtigt wird.

Verkehr:

– Schon heute ist das Verkehrsaufkommen gross und die Parkplatzsituation an vielen Tagen chaotisch. Mit einem schweizerischen Ausbildungszentrum fahren viele Leute aus der ganzen Schweiz nach Sempach, was die Verkehrs- und Parkplatzsituation weiter verschärft.

Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Fortsetzung Erwägungen des Stadtrats

– Der Nutzungsdruck auf Ausweichmöglichkeiten im Seepark und am Ufer ist weniger durch die Nutzungen im Gebiet Seeland bestimmt, als durch das allgemeine Freizeitverhalten der Bevölkerung. Die Frage, welche Bereiche künftig der Natur vorbehalten und welche öffentlich zugänglich sind, wird im Projekt zum Uferschutz und zur ökologischen Aufwertung überprüft und geklärt.

Landschaftsschutz und Geschosshöhen:

– Als Grundlage für die neuen Zonenbestimmungen wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche die möglichen neuen Volumen aufzeigt. Der Kanton hält im Vorprüfungsbericht zur Teilrevision fest, dass die vorgesehenen Höhenmasse ortsverträglich sind und keine Beeinträchtigung der Uferlandschaft darstellen.
– An die Gestaltung und Eingliederung der Bauten in diesem sensiblen Bereich werden erhöhte Anforderungen gestellt. Gem. Art. 4 BZR ist entlang dem Seeufer als Grundlage für ein Bauprojekt zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.
– Der Kanton hat im Vorprüfungsbericht vom 15. Mai 2020 festgehalten, dass die Höhenmasse gemäss revidiertem Anhang BZR ortsverträglich sind und keine Beeinträchtigung der Uferlandschaft darstellen. Ergänzend hält der Kanton fest, dass er die angestrebten Synergien mit den verschiedenen bestehenden Nutzungen (Restaurant, Seebad, Campingplatz) zur Begrenzung der Einschränkungen von Natur und Landschaft beitragen und ausdrücklich seitens des Kantons begrüsst werden.

Verkehr:

– Die Erteilung einer Baubewilligung für ein Vorhaben, das Mehrverkehr verursacht, setzt gemäss gültigem Parkplatzreglement zwingend ein Mobilitätskonzept voraus. Darin sind der entstehende Mehrverkehr, die Parkplatzsituation sowie die Kapazität der bestehenden Erschliessung aufzuzeigen und entsprechende Massnahmen, unter anderem zur Reduktion des Verkehrsaufkommens, vorzusehen.

Ausganglage Anhang 8, Erholungszonen A8

(Legende: blau = Ergänzung zum BZR 2007; ~~blau durchgestrichen~~ = gelöscht gegenüber BZR 2007)

«*A8 Camping*

- *Hochbauten: Es sind Bauten zum Betrieb des Campings erlaubt; max. Gesamthöhe 4.00 m, in den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen max. Gesamthöhe 8.00 m. Die Verträglichkeit ist im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens sicherzustellen. Der ~~Gewässerabstand beträgt mindestens 15 m~~ zum See einzuhaltende Abstand bestimmt sich durch den Gewässerraum.*
- *Mietunterkünfte: Mietunterkünfte mit Strom- und Wasseranschluss (wie Pods, Airlodges, Bungalows usw.) sind nur östlich des bestehenden Haupterschliessungswegs durch die Campinganlage zulässig; max. Gesamthöhe 4.00 m.*
- *Anlagen: Im ~~Bereich von 15 m ab Seeufer~~ Gewässerraum ist das temporäre Stellen von Campern, Campingwagen und Zelten erlaubt. Die für den Campingbetrieb erforderlichen Einrichtungen (wie Stromfassungen, Aussenwasserhähne usw.) und eine naturnah gestaltete Parkanlage sind zulässig. Alle weiteren Anlagen haben ~~einen Gewässerabstand von mindestens 15 m~~ den durch den Gewässerraum bestimmten Abstand einzuhalten.*
- *Umzäunungen sind in transparenter Bauweise (Maschendrahtzaun) oder als lebender Zaun zu erstellen.*
- *Die Dauermietplätze sind ausserhalb der Saison für mindestens 4 Monate zu räumen.*
- *Die Betreiber erlassen ein Betriebsreglement über die ~~in der Zone zulässigen Veranstaltungen~~ Einzelheiten der Nutzung und des Betriebs. Dieses ist vom Stadtrat zu genehmigen.»*

Antrag 2 der Einsprechenden

Einsprache gegen die bauliche Erweiterung des Campings

Begründung des Einsprechers (Kurzfassung)

Das Seeufer in diesem Gebiet hat aus landschaftlicher Sicht eine grosse Bedeutung. Es galt die Grundregel, dass hier alle Gebäude nur eingeschossig gebaut werden dürfen, so dass sie von der Seeseite durch Schilfvegetation und Bäume nur schwach sichtbar sind und vom Aussichtsbereich vieler Wohnbauten zurückhaltend auftreten. Mit einer Aufstockung werden die Gebäude das Landschaftsbild im Sommer und im Winter viel stärker stören, wodurch die besondere Qualität dieser Landschaft beeinträchtigt wird.

Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Antrag Stadtrat an Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Paul Hummel ist abzuweisen.

Erwägungen des Stadtrats

Als Grundlage für die neuen Zonenbestimmungen wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche die möglichen neuen Volumen aufzeigt. Der Kanton hält im Vorprüfungsbericht zur Teilrevision fest, dass die vorgesehenen Höhenmasse ortsverträglich sind und keine Beeinträchtigung der Uferlandschaft darstellen.

Um die bestehenden Grünräume zu erhalten und das Kulturland schonen zu können, hat sich die bauliche Entwicklung des Campings auf die bereits bebauten Gebiete zu beschränken. Dazu wurden Bereiche ausgeschieden, welche künftig eine Gesamthöhe von 8.00 m zulassen.

An die Gestaltung und Eingliederung der Bauten in diesem sensiblen Bereich werden erhöhte Anforderungen gestellt. Gem. Art. 4 BZR ist entlang dem Seeufer als Grundlage für ein Bauprojekt zwingend ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.

Der Kanton hält im Vorprüfungsbericht vom 15. Mai 2020 fest, dass er die Anzahl und die Anordnung dieser Baubereiche als ortsverträglich und für die Bedürfnisse des TCS zweckmässig erachtet.

5.4 Detailberatung des Bau- und Zonenreglements

Zum Bau- und Zonenreglement können Anträge aus der Versammlung gestellt werden, über die abgestimmt wird. Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz sind die Abstimmungen offen durchzuführen.

6. Bericht der Rechnungskommission

Als Rechnungskommission haben wir den rechtsetzenden Erlass betreffend die revidierte Ortsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenreglement sowie Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft der Stadt Sempach beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen von Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) des Kantons Luzern liegt vor. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, die revidierte Ortsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenreglement sowie Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft der Stadt Sempach zu genehmigen.

Sempach, 2. März 2022

Rechnungskommission Sempach

Der Präsident:
– Hubert Bachmann

Die Mitglieder:
– Bernadette Peter
– Philipp Häfliger
– Stephan Sieber
– André Vonarburg

7. Schlussabstimmung über die revidierte Ortsplanung

Antrag des Stadtrats
Der Stadtrat beantragt den Stimmberechtigten, der revidierten Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan (Zonenplan Siedlung 1:3'000 und Zonenplan Landschaft Nord bzw. Süd 1:3'000 [mit Naturgefahren und Gewässerraum]) und Bau- und Zonenreglement unter Berücksichtigung der im Verlauf der Versammlung vorgenommenen Beschlüsse zuzustimmen.

8. Orientierung über das weitere Vorgehen

Rechtsmittel Stimmrechtsgesetz
Eine allfällige Stimmrechtsbeschwerde (§160 Stimmrechtsgesetz) ist schriftlich innert 10 Tagen seit der Gemeindeversammlung beim Regierungsrat einzureichen. Die Stimmrechtsbeschwerde muss einen Antrag und zur Begründung eine kurze Darstellung des beanstandeten Sachverhalts enthalten.

Rechtsmittel Planungs- und Baurecht
Der Beschluss der Stimmberechtigten kann innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG).

Genehmigung durch den Regierungsrat
Im Nachgang zur Gemeindeversammlung übermittelt die Stadt Sempach dem Regierungsrat den Zonenplan (Siedlung und Landschaft) und das Bau- und Zonenreglement in der beschlossenen Fassung zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG).

Inkrafttreten und Rechtswirkung
Der Zonenplan (Siedlung und Landschaft) und das Bau- und Zonenreglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden (§ 64 Abs. 4 PBG).

Seite für eigene Notizen

Öffentliche Vorbesprechungen der Parteien

Die Mitte Sempach:	Montag, 21. März 2022, 19.30 Uhr, Meierhöfli
FDP Sempach:	Donnerstag, 31. März 2022, 19.30 Uhr, Meierhöfli
SP Sempach:	Montag, 28. März 2022, 19.30 Uhr, Saal Bierhaus 1785
SVP Sempach:	Keine Veranstaltung

stadt sempach

Link zu den Unterlagen

Direkter Link zur vorliegenden Botschaft sowie zu den Unterlagen für die Beschlussfassung mittels QR-Code.

Weiterführende Unterlagen zur generellen Ortsplanungsrevision, den einzelnen Etappen, zur vorliegenden Botschaft, zu den Unterlagen für die Beschlussfassung sowie zu umfassenden weiteren erläuternden Unterlagen unter www.ortsplanung-sempach.ch bzw. mittels separatem QR-Code.

Zusätzliche Exemplare der Botschaft, allfällige weitere Ausführungen zu den Traktanden sowie detaillierte Unterlagen können bei der Stadtverwaltung eingesehen, per E-Mail (stadtverwaltung@sempach.ch) oder telefonisch (041 462 52 00) bestellt, am Schalter bezogen sowie unter www.sempach.ch bzw. www.ortsplanungsempach.ch heruntergeladen werden.

Herzlichen Dank für Ihr Interesse am Gemeindegeschehen und für Ihre aktive Teilnahme an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung zur Gesamtrevision der Ortsplanung vom 5. April 2022.