



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Stadtrat Sempach
6204 Sempach

Luzern, 2. Mai 2019 / BZ/LIA
2019-107

**Stadt Sempach: Zonenplanänderung und Bebauungsplan Seefeld,
Parzellen Nrn. 707 und 484 Teilfläche**

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 5. Februar 2019 ersuchen Sie um die Vorprüfung einer Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Seefeld, Parzellen Nrn. 707 und 484 Teilfläche, und des Bebauungsplans Seefeld. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Stadt Sempach erarbeitet zurzeit die Gesamtrevision der Ortsplanung mit den Anpassungen an das revidierte PBG. Nachdem der Stadtrat das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) im Januar 2018 verabschiedet hat, werden in der zweiten Phase nun die Ortplanungsinstrumente erarbeitet.

Der Bebauungsplan Seefeld und die zugehörige Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurden bereits mit Schreiben vom 27. Februar 2018 der Dienststelle Raum und Wirtschaft zur Vorabklärung unterbreitet und lagen für die Bevölkerung zur Mitwirkung auf. Das Projekt überzeugte aber nicht vollständig und wurde vom Stadtrat den Grundeigentümern zur Überarbeitung zurückgegeben. Die daraufhin überarbeiteten Planungsgrundlagen werden vorliegend dem BUWD zur Vorprüfung unterbreitet. Mit der Änderung des Zonenplans und dem Bebauungsplan Seefeld soll die Parzelle Nr. 707 neu und dichter überbaut werden können.

Das Gebiet ist im REK als „potenzielles Erneuerungs- und Verdichtungsgebiet Mischnutzung“ bezeichnet.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Teiländerung Zonenplan Seefeld (1:1'000), Entwurf vom 18. Januar 2019;
- Änderung Bau- und Zonenreglement, Anhang 5, Entwurf vom 18. Januar 2019;
- Bebauungsplan Seefeld, Situationsplan (1:500), Entwurf vom 14. Januar 2019;
- Bebauungsplan Seefeld, Schnittplan (1:500), Entwurf vom 14. Januar 2019;
- Bebauungsplan Seefeld, Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 1. Februar 2019.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Zonenplanänderung und zum Bebauungsplan vom 1. Februar 2019;
- Entwurf Richtprojekt Architektur zum Bebauungsplan Seefeld vom 14. Dezember 2018;
- Richtprojekt Umgebung (1:200) zum Bebauungsplan Seefeld vom 14. Januar 2019;
- Lärm- und Schallschutznachweis vom 12. Dezember 2017.

3. Vernehmlassungsverfahren

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

- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 20. März 2019;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 27. März 2019;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 29. März 2019;
- Kantonale Denkmalpflege und Archäologie (da), am 11. März und 30. April 2019.

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

B. BEURTEILUNG

1. Ausgangslage, Planungsrechtliche Umsetzung

Die Parzelle Nr. 707, Seefeld, ist im geltenden Zonenplan, wie weitere Parzellen entlang der Hauptachsen des Verkehrs, der zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (WAr2) zugeteilt. Im REK 2017 ist sie als „potenzielles Erneuerungs- und Verdichtungsgebiet Mischnutzung, Gebiet b“ bezeichnet. Gemäss REK soll „das heute stark unternutzte Gebiet auf der Grundlage eines begleiteten Konzeptverfahrens umstrukturiert und verstärkt urban verdichtet werden“.

Abgestimmt auf diese Vorgaben liess der Grundeigentümer der Parzelle Nr. 707 durch ein Architekturbüro und ein Landschaftsarchitekturbüro ein Bebauungskonzept erarbeiten. Dieses wurde an mehreren Workshops von einem breit zusammengesetzten Beurteilungsgre-

mium bewertet und weiterentwickelt. Als Richtprojekt Architektur und Umgebung bildet es eine wegleitende Grundlage für den Bebauungsplan Seefeld.

Das Gebiet wird mit einer Bebauungsplanpflicht belegt. Damit soll eine qualitativ hochwertige, dichte Überbauung sichergestellt werden. Ein Bebauungsplan darf nur in beschränktem Mass von der in der Grundordnung festgelegten baulichen Dichte abweichen. Daher wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplan eine Zonenplanänderung vorgenommen, welche eine höhere bauliche Dichte zulässt.

2. Änderung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements

2.1. Allgemeines

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung ist vorgesehen, für spezifische Innenentwicklungsgebiete Spezialzonen zu schaffen. Die Parzelle Nr. 707 soll abgestimmt darauf in eine „Spezielle Mischzone“ umgezont werden. Damit kann an diesem zentralen, gut erschlossenen Standort die erwünschte bauliche Verdichtung erreicht werden.

Mit der Erhöhung der baulichen Nutzung auf diesem Grundstück wird die kommunal angestrebte und aus übergeordneter Sicht gebotene Verdichtung verfolgt: Gegenüber heute ca. 15 Einwohnern sollen neu ca. 39 Einwohner Raum finden. Auf dem Areal reduziert sich dadurch der Bauzonenverbrauch pro Einwohner von heute 220 m²/E auf neu ca. 84 m²/E.

2.2. Bau- und Zonenreglement (BZR)

Das BZR wird mit dem Artikel 24c „Spezielle Wohn- und Mischzonen“ ergänzt (diese BZR-Änderung wurde bereits im Vorprüfungsbericht „Teilrevision Feld-Hubelstrasse“ vom 27. September 2017 gutgeheissen). Im Anhang 5 werden diese Zonen näher umschrieben. Es werden der Zweck, die Nutzungsart, das Nutzungsmass, die Lärmempfindlichkeitsstufe sowie Zusatzbestimmungen festgelegt. Für die Parzelle Nr. 707 wird die Spezielle Mischzone Nr. 2 „Grundstück Nr. 707, Seefeld“ geschaffen. Es wird eine Ausnützungsziffer (AZ) von 0.67 bezeichnet, davon höchstens 0.60 für Wohnen. Zulässig sind maximal 4 Vollgeschosse sowie eine maximale Höhenkote von 520.1 m.ü.M.

Die vorgesehene Dichte sowie die Volumen- und Nutzungsverteilung entsprechen dem Baukonzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt. Bei der Gesamtrevision der Ortsplanung wird die AZ in eine Überbauungsziffer (ÜZ) zu überführen sein, und es wird neu eine Gesamthöhe (GH) festzulegen sein. Mit den Baubereichen und den Höhenkoten im Bebauungsplan wird diese Überführung ermöglicht. Die Umzonung der Parzelle Nr. 707 von der WAR2 in die Spezielle Mischzone Nr. 2 sowie die im BZR neu eingefügten Bestimmungen sind zweckmässig und erlauben eine auf die Verhältnisse abgestimmte, massgeschneiderte bauliche Weiterentwicklung im Sinne der Innenentwicklung. Aus übergeordneter Sicht stehen diesen Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung keine Einwände entgegen. Sie sind zudem bereits auf die in Erarbeitung stehende Gesamtrevision der Ortsplanung abgestimmt.

2.3. Teilzonenplan Seefeld (1:1000)

Mit der Teilrevision des Zonenplans wird auf der Parzelle Nr. 707 die heutige WAR2 sowie eine kleine Grünzone an der Grenze zur Parzelle Nr. 484 in die neue Spezielle Mischzone Nr. 2 umgezont. Im Plan 1:1000 ist die Umzonungsfläche allerdings im Randbereich zum Wald ungenau abgegrenzt. Wir gehen davon aus, dass die Umzonung unmittelbar an die Waldgrenze erfolgen soll. Der Plan ist entsprechend zu korrigieren.

Zur Erstellung der Besucherparkplätze werden zusätzlich ca. 30 m² ab der Parzelle Nr. 484 von der Zone für öffentliche Zwecke in die Spezielle Mischzone Nr. 2 umgezont. In der Nordostecke (oberhalb des Waldes) ist eine Fläche von ca. 11 m² der Parzelle Nr. 707 der Zone für öffentliche Zwecke zugeteilt. Mit einer Bereinigung der Parzellengrenze könnten diese beiden Flächen gegeneinander ausgetauscht werden. Der Verbleib der kleinen Fläche öffentlicher Zone innerhalb der Parzelle Nr. 707 ist wohl nicht zweckmässig.

3. Bebauungsplan Seefeld

3.1. Allgemeines

Im neuen Art. 24c bzw. im Anhang 5 BZR wird für die Spezielle Mischzone Nr. 2 „Grundstück Nr. 707, Seefeld“ eine Bebauungsplanpflicht erlassen. Der erforderliche Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Bauungskonzepts Seefeld erarbeitet und soll den Stimmberechtigten gleichzeitig mit der Zonenplananpassung zum Beschluss vorgelegt werden. Dieses Vorgehen ist zweckmässig und schafft die notwendige Transparenz für die Umzonung.

3.2. Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 6 Abs. 2:

Der Absatz 2 kann weggelassen werden, da dieser Sachverhalt bereits im § 30 Abs. 4 PBG festgehalten ist.

Art. 9 Abs. 4:

Gemäss dieser Bestimmung dürfen Solaranlagen nicht über die maximalen Dachkoten (d.h. den höchsten Punkt des Gebäudes) hinausragen. Diese Regelung ist zwar zulässig, allerdings weisen wir darauf hin, dass bei einer vollständigen Ausnützung der maximal zulässigen Dachkote somit keine Solaranlagen mehr zulässig wären. Die Regelung ist damit sehr streng.

Art. 23 Abs. 1:

Die Anzahl der Autoabstellplätze soll gemäss kommunalem Parkplatzreglement festgelegt werden. Das Reglement schreibt pro Wohnung mindestens zwei Abstellplätze für Personewagen vor. Es stammt aus dem Jahr 1997 und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen, namentlich hinsichtlich der Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehrsentwicklung. Diese ist eine zentrale Herausforderung der Raumplanung. Der beschränkte Strassenraum und die begrenzten finanziellen Mittel erfordern einen haushälterischen Umgang mit den Ressourcen und damit auch eine Begrenzung des wirtschaftlich nicht notwendigen Verkehrs. Das vorliegende Areal liegt zentral und ist mit dem Langsam- und dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar. Die Zahl der Parkplätze ist daher nach der Norm des Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) und nicht nach dem kommunalen Parkplatzreglement zu bestimmen. Als Richtgrösse ist pro Wohnung 1 Abstellplatz für Personewagen vorzusehen, und zusätzlich 0,3 Parkplätze für Besucher.

In der vorliegenden Situation würde ein solch hohes Parkplatzangebot überdies die Erstellung einer zweiten Ebene für die Einstellhalle erfordern, was in den beigelegten Plänen nicht vorgesehen ist und zudem erhebliche Zusatzkosten verursachen würde.

3.3. Situationsplan 1:500

Zum Situationsplan haben wir keine Bemerkungen.

3.4. Schnittplan 1:500

Die vorliegende Darstellung der Baubereiche als Schnitte ist unüblich; Baubereiche gemäss § 30 PBG beziehen sich auf die Grundfläche und werden im Situationsplan flächig dargestellt

und vermasst. Im vorliegenden Schnittplan dient der Legendenpunkt „Baubereich X“ in erster Linie der Visualisierung der zulässigen Dachkoten gemäss Art. 9 und 11 SBV. Die zulässige Anordnung der Baukörper hingegen ergibt sich bereits aus den im Situationsplan festgelegten Baubereichen. Wir beantragen daher, im Schnittplan auf den Begriff des Baubereichs zu verzichten und stattdessen im Plan nur eine Höhenlinie mit der Legendenbezeichnung „zulässige Dachkote“ zu führen.

3.5. Richtprojekt Umgebung

Das Richtprojekt Umgebung bedarf entgegen den Vermerken auf dem Plan 1:200 weder eines Gemeindeversammlungsbeschlusses noch der Genehmigung des Regierungsrats.

4. Einzelne Sachbereiche

Wald

Zur Realisierung der geplanten Überbauung auf der Parzelle Nr. 707 wird für die Baubereiche A, C und E ein Unterabstand zum auf der gleichen Parzelle stockenden Wald beantragt. Die Dienststelle lawa nimmt in ihrer Stellungnahme eine differenzierte Beurteilung dieses Antrags vor. Im Ergebnis kann eine Sonderbewilligung nach § 136 Abs. 4 PBG in Aussicht gestellt werden. Die walddrechtlichen Bewilligungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen. Für Einzelheiten verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa.

Baulinien

Gemäss den im Frühjahr 2016 eingereichten Vorprüfungsunterlagen zur Änderung Seefeld (Umzonung Schulhaus; Zonenplan Änderung Seefeld vom 7. März 2016) bestehen offenbar auf der Parzelle Nr. 707 (und angrenzenden Parzellen) kommunale Waldabstands-Baulinien. Diese Baulinien sind im Kanton nicht aktenkundig. Es ist daher unklar, ob sie noch gelten oder bereits aufgehoben sind. Die Aufhebung von Baulinien ist durch den Kanton vorzuprüfen. Dies ist spätestens bis zum Zeitpunkt der Genehmigung der vorliegenden Planung zu bereinigen. Es ist zudem zu prüfen, ob es in der Umgebung noch weitere Baulinien gibt, deren Aufhebung sinnvoll wäre.

Siedlungsentwässerung

Die Dienststelle uwe nimmt zur Entwässerung des Bebauungsplangebiets detailliert Stellung. Wir verweisen auf die Stellungnahme und insbesondere auf die darin enthaltenen Anträge. Soweit erforderlich sind im Situationsplan 1:500 des Bebauungsplans die notwendigen Sonderbauwerke für die Siedlungsentwässerung (Versickerungs- und Retentionsanlagen etc.) als verbindlicher Inhalt festzulegen.

Ortsbildschutz und Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege weist auf folgende Punkte hin: Die Parzelle Nr. 707 liegt innerhalb der Umgebungs-Zone III gemäss ISOS. Die Aspekte des ISOS müssen geklärt und sachgerecht in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Weiter ist die Interessenabwägung betreffend Erhalt oder Abriss des gemäss Bauinventar erhaltenswerten Gebäudes Nr. 365 besser darzulegen. Aufgrund der baugeschichtlichen Qualität und der Bedeutung für das Ortsbild empfiehlt die Denkmalpflege grundsätzlich den Erhalt der Baute. Falls die Gemeinde aufgrund einer sorgfältigen Interessenabwägung den Abriss des Gebäudes beschliesst, ist dieses vorgängig fotografisch zu dokumentieren.

Weitere Sachbereiche

Im Weiteren verweisen wir auf die Hinweise mit Bezug auf die Kantonsstrasse in der Stellungnahme der Dienststelle vif, auf die Hinweise zu den Altlasten und zum Lärm in der Stellungnahme der Dienststelle uwe sowie auf den Hinweis der Kantonsarchäologie.

5. Abgabe auf Planungsmehrwerte

Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie der Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplans sind gemäss § 105 Abs. 3 PBG mehrwertabgabepflichtig, sofern ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken entsteht. Wir weisen darauf hin, dass die Höhe des Freibetrags zurzeit überprüft und voraussichtlich auf 50'000 Franken reduziert wird. Die vorliegende Umzonung der Parzelle Nr. 707 in Verbindung mit dem gleichzeitig erstellten Bebauungsplan generiert einen Mehrwert von voraussichtlich deutlich über 100'000 Franken und ist deshalb mehrwertabgabepflichtig. Der Ertrag der Mehrwertabgabe fällt in diesem Fall vollumfänglich der Standortgemeinde zu. Die Gemeinde kann anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag im Sinne von §105a PBG abschliessen. Eine kantonale Überprüfung eines verwaltungsrechtlichen Vertrags wird nicht vorgenommen. Wir verweisen lediglich darauf, dass gemäss § 31f der Planungs- und Bauverordnung sich der Wert der zu vereinbarenden vertraglichen Leistungen an der Höhe der Mehrwertabgabe von 20 Prozent zu orientieren hat. Abweichungen nach unten oder oben sind möglich.

C. ERGEBNIS

Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Seefeld und die zugehörige Teilrevision der Bau- und Zonenordnung können insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind der Bebauungsplan und die Teilrevision der Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Robert Küng
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

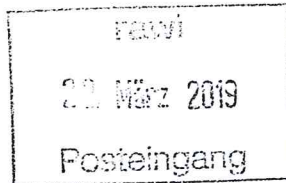
Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- Ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Regionaler Entwicklungsträger Sursee-Mittelland, Centralstrasse 9, 6210 Sursee



Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon 041 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch



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

Kriens, 20. März 2019 zeu/DAr/VOP/Ho/ah/ce
ID 19_243 / 2112.1046 / 2019-53

STADT SEMPACH

**Vernehmlassung; Zonenplanänderung und Bebauungsplan Seefeld,
Parzellen Nrn. 707 und 484 Teilfläche**

Sehr geehrter Herr Zosso
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 8. März 2019 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPLANUNG/KANTONSSTRASSEN

Aus Sicht Verkehrsplanung/Kantonsstrasse bestehen keine Einwände zur eingereichten Änderung Bebauungsplan Seefeld gemäss den vorliegenden Unterlagen.

Die Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens basiert auf 31 Abstellplätzen gemäss Parkplatzreglement der Stadt Sempach und die Annahme von 3.5 Fahrten pro Tag. Dies ergibt ein Verkehrsaufkommen von rund 110 Fahrten pro Tag. Das Aufkommen wird als vertretbar erachtet. Die Reduktion der Parkplätze gegenüber dem Parkplatzreglement von 31 auf 23 gemäss Projekt ist zu begrüssen.

Hinweise für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren (nicht abschliessend):

- Gemäss VSS Norm 640 050 sind nebeneinanderliegende Grundstücke nach Möglichkeit über eine Erschliessungsstrasse zusammenzufassen. Eine Zu- und Wegfahrt über die Rebhalde ist anzustreben. Der im Bebauungsplan dargestellte "Verkehrsbereich/ Strassenraum" ist baulich vom Trottoir abzutrennen.
- Gemäss VSS SN 640 273a sowie VSS SNR 640 242 sind die Sichtzonen auf Fussgänger/Fägs wie folgt festzusetzen (siehe auch vif-Normal 737.102):
 - Beobachtungsdistanz 3 m ab Hinterkante Trottoir
 - Knotensichtweite mindestens 15 m.

- Gemäss VSS SN 640 273a sind die Sichtzonen im Kantonsstrassenbereich bei der massgebenden signalisierten Geschwindigkeit von 50 km/h wie folgt festzusetzen (*Überholen ist, wenn massgebend zu berücksichtigen*):
 - Beobachtungsdistanz 3 m ab Fahrbahnrand der Kantonsstrasse
 - Knotensichtweite mindestens 60 m.
- Aus Gründen der Verkehrssicherheit darf die Zufahrt in die Kantonsstrasse bzw. Wegfahrt von der Kantonsstrasse nur vorwärts erfolgen. Das Wendemanöver des Fahrzeuges muss vollumfänglich auf dem Grundstück ohne Beanspruchung von Trottoir, Rad-/Gehweg und Kantonsstrasse erfolgen können.
- Die Zu- und Wegfahrt ist als Trottoirüberfahrt auszuführen (Normal vif 732.103/737.102a/732.302).
- Die Einleitung von Meteorwasser von Privatgrundstücken in die Strassenentwässerung der Kantonsstrasse ist nicht möglich (erlaubt).
- Es darf kein Oberflächenwasser auf die Kantonsstrasse oder deren Anlageteile fließen. Das Anschlussbauwerk ist so zu gestalten und zu unterhalten, dass kein Oberflächenwasser auf die Fahrbahn und die übrigen Bestandteile der Kantonsstrasse fliesst (§ 12 und 92 Abs. 2 StrG).
- Die Oberflächenentwässerung resp. die Ableitung ist aufzuzeigen.
- Entlang der Kantonsstrasse K 48 sind aufgrund des vorhandenen (*Verkehrsaufkommens/Verkehrssicherheit*) keine Abfall-/Bereitstellungstandorte für das Beladen der Entsorgungsfahrzeuge gestattet. Die Beladungsstandorte sind ausserhalb der Kantonsstrassenparzelle zu platzieren. Es ist ein Standort zu wählen, bei welchem das Entsorgungsfahrzeug ausserhalb der Kantonsstrasse beladen werden kann. Die Normen der VSS sind zu berücksichtigen. Im Besonderen darf die Zu- und Wegfahrt nur vorwärts erfolgen.

NATURGEFAHREN

Der Perimeter ist von keinem Gewässer direkt betroffen und die Gefahrenkarte zeigt keine Gefährdung auf.


Hinweis:

- Die Oberflächenabflusskarte zeigt auf der Parzelle Nr. 707 eine erhöhte mögliche Ansammlung von Wasser auf.

Aus Sicht Naturgefahren bestehen keine Einwände zur Zonenplanänderung und Bebauungsplan Seefeld, Parzellen Nrn. 707 und 484 Teilfläche gemäss den vorliegenden Unterlagen.

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

Freundliche Grüsse



Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen

Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

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

Raum und Wirtschaft (rawi)

Herr Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 27. März 2019 sch

2019-625

**Stadt Sempach: Zonenplanänderung und Bebauungsplan Seefeld.
Parzellen Nrn. 707 und 484 Teilfläche; Vernehmlassung zur
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Zosso

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

1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

Wir haben die vorliegende Zonenplanänderung und den Bebauungsplan Seefeld bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft.

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

2. Beurteilung durch die Fachbereiche

2.1. Altlasten (Michael Rölli)

Auf Parzellen-Nummer 707 Grundbuch Sempach befindet sich beim Baubereich B ein Standort, der unter der ID 1102B0001 im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist. Der Eintrag basiert aufgrund von erdverlegten Tankanlagen. Bei neuen Bauten oder Anlagen innerhalb des belasteten Bereichs ist vorgängig ein Aushub- und Entsorgungskonzept zu erarbeiten und der Dienststelle Umwelt und Energie zur Genehmigung einzureichen. Aus der Sicht Altlasten sind wir mit der Zonenplanänderung einverstanden.

2.2. Siedlungsentwässerung (Marius Oetfeler)

Unsere Stellungnahme zur 1. Vorprüfung «Zonenplanänderung und Bebauungsplan Seefeld; Parzellen Nrn. 707 und 484 Teilfläche» (vgl. Konsul-Nr. 2018-550) ändert sich nicht und behält weiterhin ihre Gültigkeit.

Anträge:

- Im grundeigentümergeleiteten Bebauungsplan sind für Sonderbauwerke aus dem Umfeld der Siedlungsentwässerung (u.a. für Retentionsanlagen) gegebenenfalls und bei Bedarf auch Erschliessungsflächen freizuhalten.
- Die Belange der Siedlungsentwässerung im Bebauungsplanumfeld sind baldmöglichst mit dem GEP-Ingenieur zu konkretisieren. Allenfalls ist sogar – in Anlehnung zu einem Gestaltungsplan – ein Kanalisationsprojekt (gegebenenfalls abgestimmt auf einen etappiert geplanten Bauvorgang) zu erstellen und der kommunalen Bewilligungsbehörde zur Genehmigung einzureichen.
- Die Bewilligung für Retentionsanlagen (min. erforderliches Retentionsvolumen [m³] inkl. max. zulässiger Weiterleitmengen [l/s] pro Anlage) wird von der kommunalen Bewilligungsbehörde gesprochen.

2.3. Lärm (Urs Schmied)

Zu den vorliegenden Gesuchsunterlagen wurde ein Lärm- und Schallschutznachweis vom 12. Dezember 2017 der Firma Planteam GHS AG eingereicht. Der Nachweis ist korrekt und vollständig erarbeitet. Es wird darin ausgeführt, dass der Perimeter bereits vor dem 1. Januar 1985 (Inkraftsetzung USG) in eine Bauzone eingezont wurde und im heutigen Zeitpunkt aus Sicht des Lärmschutzrechtes als hinreichend erschlossen beurteilt werden kann. Somit kommt bei der lärmschutzrechtlichen Beurteilung Art. 31 LSV zur Anwendung.

Im Nachweis wird weiter aufgezeigt, dass mit verhältnismässigen Massnahmen die massgebenden Immissionsgrenzwerte nicht bei allen Empfangspunkten eingehalten werden können und deshalb im Baubewilligungsverfahren eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV beantragt werden muss. Aufgrund der Ausführungen im Nachweis kann eine solche Zustimmung im Baubewilligungsverfahren in Aussicht gestellt werden.


Die lärmschutzrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der Hinweis auf den massgebenden Lärm-/Schallschutznachweis wurden in Art. 27 der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Seefeld vom 1. Februar 2019 (Entwurf) korrekt rechtlich sichergestellt.

Aus Sicht des Fachbereichs Lärm erfüllt sowohl die Zonenplanänderung wie auch der Bebauungsplan die lärmschutzrechtlichen Anforderungen und es ergeben sich keine Anträge.

Die vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen von den Fachbereichen Oberflächengewässer sowie Energie geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanänderung.

Wir hoffen, dass unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse



Patrick Schaller
Geschäftsstelle
+41 41 228 6468
patrick.schaller@lu.ch

Landwirtschaft und Wald (lawa)

Geschäftsstelle

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

Raum und Wirtschaft (rawi)

Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 29. März 2019 ETP

STELLUNGNAHME

**Stadt Sempach; Zonenplanänderung und Bebauungsplan Seefeld,
Parzellen Nrn. 707 und 484 Teilfläche**

2. Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Zosso

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 8. März 2019 haben wir die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Wald

**Vorprüfung Zonenplanänderung und Bebauungsplan Parzellen Nr. 707
Sempach nach § 19 PBG**

Seit Oktober 2011 befasste sich der Stadtrat Sempach mit der Erweiterung der Schulanlagen. Im Zusammenhang des Schulhausneubaus war vorgesehen, das Waldstück auf den Parzellen Nrn. 484 sowie 707, Grundbuch Sempach, Gemeinde Sempach, vollständig zu roden.

Mit Regierungsratsentscheid Nr. 42 vom 10. Januar 2017 wurde die Zonenänderung mit Rodung auf dem Grundstück Nr. 484 für die Schulhauserweiterung genehmigt. Mit demselben Entscheid wurde festgehalten, dass die Waldfläche auf der Parzelle Nr. 707 nach wie vor als Wald im rechtlichen Sinne gilt.

Die Stadt Sempach stellte daraufhin ein Wiedererwägungsgesuch und erbat mit Schreiben vom 26. Januar 2017 um erneute Erwägung bezüglich Entlassung aus dem Waldkataster auf der Parzelle Nr. 707.

Mit Schreiben vom 28. Februar 2017 des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements, hat der Departementsvorsteher dem Stadtrat Sempach auf das Wiedererwägungsgesuch geantwortet, in welchem eine Rodung des stockenden Waldes zu Siedlungszwecken aus forstrechtlichen Gründen verneint wurde. Dennoch wurde in demselben Schreiben festgehalten, dass es aus raumplanerischen Zwecken sinnvoll sei, die Parzelle Nr. 707 zu überbauen.

Die jetzige Vorprüfung nach § 19 PBG ist nach einer Überarbeitung des Zonenplans und Bebauungsplans die zweite Vorprüfung, da das Projekt aufgrund einer Mitwirkung der Bevölkerung eine Überarbeitung angeregt wurde.

Gegenüber der Vorprüfung aus dem letztjährigen Projekt von 2018 sind die wesentlichen Änderungen (hauptsächlich Redimensionierung des Bauvolumens) gemäss den zur Prüfung eingereichten Unterlagen folgende:

- Gemäss Teiländerung BZR vom 18. Januar 2019 max. vier Vollgeschosse (anstelle von fünf), Ausnützungsziffer 0.67 (anstelle von 0.85), maximale Höhenkote 520.1 m (anstelle von 523 m.ü.M.);
- Vergrösserung des Abstandes des Baubereiches E (Einstellhalle) zu dem nördlich stockenden Wald auf minimal fünf Meter (anstelle von 3.8 m);
- Attikageschosse sind gemäss Bebauungsplan nicht mehr vorgesehen.

Sämtliche Änderungen sind aus forstrechtlicher Sicht von untergeordneter Bedeutung, weshalb die Abteilung Wald im Grundsatz an der Stellungnahme für des Projekt festhält.

Die relevanten marginalen Änderungen sind in der folgenden Stellungnahme berücksichtigt.

Zonenplanänderung

Es ist vorgesehen, das Grundstück Nr. 707, GB Sempach, Gemeinde Sempach, einer speziellen Mischzone zuzuweisen (Entwurf Teiländerung Zonenplan 1:1000 vom 18. Januar 2019). Auf derselben Parzelle stockt im nordöstlichen Bereich des Grundstücks aufsteigender Wald, welcher mit einer statischen Waldgrenze verbindlich festgelegt wurde (RRE vom 11. März 1994).

Aus waldrechtlicher Sicht steht der Zonenänderung vorliegend nichts entgegen.

Bebauungsplan

Gemäss den zur Vorprüfung eingereichten Unterlagen, ist vorgesehen, den nicht bewaldeten Teil des Grundstücks Nr. 707, GB Sempach, Gemeinde Sempach, in Baubereiche mit Baukörpern (Baubereiche A, B, C) zu unterteilen sowie einer Einstellhalle (Baubereich E) zu überbauen.

Erwägungen

Nach § 14 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) in Verbindung mit § 136 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. März 1989 haben neue Bauten und Anlagen mindestens einen Abstand von 20 m zum Waldrand einzuhalten, sofern keine Baulinie im Sinne von § 136 Abs. 1 PBG in einem Zonen- oder Bebauungsplan besteht. Über die Bewilligung von Ausnahmen bis minimal 15 m Waldabstand für Wohn- und Arbeitsräume sowie 10 m für übrige Bauten und Anlagen entscheidet die Baubewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der Wohnhygiene, der Sicherheit und der Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen (§ 136 Abs. 3 PBG). Vor ihrem Entscheid holt die Baubewilligungsbehörde u. a. die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Fachstelle ein.

Für Bauten und Anlagen unterhalb der Minimalabstände gemäss § 136 Abs. 3 PBG bedarf es einer Sonderbewilligung der zuständigen Dienststelle. Diese kann nur erteilt werden, wenn die für eine Rodungsbewilligung bestehenden Voraussetzungen sinngemäss erfüllt sind (§ 136 Abs. 4 PBG). Die Bewilligung kann durch das Bau-, Umwelt, und Wirtschaftsdepartement erteilt werden, wenn in ausserordentlichen Fällen historische oder wichtige raumplanerische Gründe für ein Bauvorhaben sprechen und diese Gründe gegenüber den forstlichen Interessen überwiegen.

Baubereich A Wohn- und Gewerbegebäude	Abstand zu Wald:	7 m
Baubereich B Wohn- und Gewerbegebäude:	Abstand zu Wald:	22 m
Baubereich C Wohn- und Gewerbegebäude	Abstand zu Wald:	7 m
Baubereich E Einstellhalle (UG) mit Platz (EG)	Abstand zu Wald:	5 m

Vorliegend können Gründe für eine verdichtete Bauweise, der Sicherstellung einer qualitativen geeigneten Überbauung sowie die historische Entwicklung der Situation den forstlichen Interessen gegeneinander abgewogen werden.

Der stockende Wald hat vorliegend lediglich die Funktion eines Nutzwaldes, welche mit dem Überbauen des Grundstücks nicht beeinträchtigt wird. Einzig der Aspekt der Sicherheit ist in der vorliegenden Situation zu berücksichtigen. Die von der Zonenänderung betroffene Parzelle Nr. 707 ist mit einer Dienstbarkeit zur Niederhaltung der Bepflanzung belastet. Aus dieser geht hervor, dass am 18. Oktober 1960 die erwähnte Pflanzbeschränkung im Grundbuch eingetragen wurde.

Laut der Dienstbarkeit zu Lasten der Parzelle Nr. 707 (Grundbuchbeleg D-5787S.UEB) ist die Höhe der Bepflanzung auf max. 150 cm limitiert.

Gemäss Art. 16 der Bundesgesetzgebung über den Wald (WaG) i.V.m. § 13 Abs. 2 KWaG, können die Behörden aus wichtigen Gründen nachteilige Nutzungen, wie das Niederhalten von Bäumen bewilligen.

Unter den angeführten Erwägungen können, wie oben ausgeführt, Unterabstände für Wohn- und Gewerbebauten in Aussicht gestellt werden, da raumplanerische und historische Gründe für das Niederhalten und Unterschreiten der gesetzlichen Abstände zu Wald sprechen. Die Wohnhygiene, die Sicherheit sowie die Erhaltung des Waldes in seinen Funktionen sind mit dem Projekt nicht beeinträchtigt.

Die Sonderbewilligung nach § 136 Abs. 4 PBG kann demnach in Aussicht gestellt werden.

Antrag

- Die waldrechtlichen Bewilligungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.

Die übrigen Fachbereiche haben keine Bemerkungen zur Zonenplanänderung und dem Bauungsplan Seefeld.

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

Freundliche Grüsse



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

Dienststelle Hochschulbildung- und Kultur

Denkmalpflege

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

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

Luzern, 30. April 2019

**Sempach; Zonenplanänderung und Bebauungsplan Seefeld, Parzellen
Nr. 707 und 484 Teilfläche
Stellungnahme Denkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren, lieber Bruno

Besten Dank für Unterlagen zur oben erwähnten Zonenplanänderung und zum Bebauungsplan in der Stadt Sempach.

Seitens der Denkmalpflege wurde ein erstes Mal zur Vorprüfung bereits Stellung bezogen (6.7.2018). In der Sache ergeben sich keine Änderungen dazu, nachfolgend ist aber der aktuelle Stand gemäss Planungsbericht berücksichtigt.

1. ISOS

Gemäss ISOS (nationale Bedeutung des Ortsbildes) liegt das betreffende Areal in der «Umgebungs-Zone III, Schulareal». Das ISOS sieht dafür das Erhaltungsziel "a" vor. Dies bedeutet: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche.

Aus uns unbekanntem Gründen ist das ISOS nicht berücksichtigt. Der neu angeführte Kommentar im Planungsbericht ist leider nicht verständlich.

2. Bauinventar

Gemäss kantonalem Bauinventar ist Geb. Nr. 365/ Luzernerstr. 11 als erhaltenswert eingestuft.

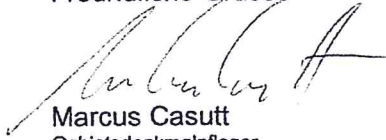
Die Gemeinde hat die Frage einer Erhaltung im Rahmen einer Interessensabwägung offenbar behandelt. Dabei sind die Argumente des jeweiligen überwiegenden öffentlichen Interesses darzulegen.

Die Aspekte des ISOS müssen geklärt werden. Seitens Denkmalpflege ist eine Besprechung mit der Gemeinde zu diesem Punkt vorgesehen.

Den Entscheid betreffend kantonales Bauinventar nehmen wir zu Kenntnis.

Für Fragen und weitere Auskünfte stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Marcus Casutt
Gebietsdenkmalpfleger
041 228 71 81
marcus.casutt@lu.ch

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

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

Luzern, 11. März 2019

**Vernehmlassung: Stadt Sempach; Zonenplanänderung und Bebauungsplan
Seefeld, Parzellen Nrn.: 707 und 484 Teilfläche;
Stellungnahme Archäologie**

Sehr geehrter Herr Zosso

Besten Dank für Unterlagen zur oben erwähnten Zonenplanänderung und zum Bebauungsplan in der Stadt Sempach.

Seitens der Kantonsarchäologie wurde am 8. Juni 2018 bereits zu einer Vorgängerversion der geplanten Zonenplanänderung und zum neuen Bebauungsplan Stellung bezogen. Da sich bei der neuen Version von unserer Seite keine Änderungen ergeben, erlaube ich mir, Ihnen hiermit eine Kopie meiner damaligen Stellungnahme zu übermitteln.

Kopie:

Auch wenn das Projektgebiet nicht in einer inventarisierten Archäologischen Fundstelle liegt, weist die topographische Gesamtsituation der betroffenen Parzellen auf eine mögliche Existenz prähistorischer Siedlungsplätze hin. Die Lage am ehemaligen Ufer des Sempachersees an der Schnittstelle zwischen Hang- und Uferbereich gelegen, galt für den prähistorischen Menschen als bevorzugte Landschaft, seine Siedlungen zu errichten.

Um Überraschungen, die archäologische Untersuchungen notwendig machen, während des Bauprozesses zu vermeiden, wird empfohlen, die Kantonsarchäologie jeweils über Baugrunduntersuchungen oder andere Bodeneingriffe zu informieren. Die archäologische Befundung der gewonnenen Proben wird dadurch sichergestellt und erlaubt eventuell notwendig werdende archäologische Massnahmen rechtzeitig zu planen und durchzuführen.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen und Auskünfte zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Hermann Fetz Dr. phil., MSc.
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Tel. +41 41 228 53 06
hermann.fetz@lu.ch