
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, 13. August 2015 / BZ/LIA
2015-320

**Stadt Sempach; Teilrevision Ortsplanung im Gebiet Zihlweid, Parzellen
Nrn. 203 und 1008**

2. Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Frau Stadträtin, sehr geehrte Herren Stadträte

Mit Schreiben vom 7. Mai 2015 (Versand 18. Mai 2015) ersuchen Sie um die 2. Vorprüfung von Änderungen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements (BZR) für das Gebiet Zihlweid, Parzellen Nrn. 203 und 1008. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die Teilrevision der Ortsplanung der Stadt Sempach im Gebiet Zihlweid, Parzellen Nrn. 203 und 1008, wurde vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement mit Bericht vom 27. Mai 2013 vorgeprüft. Dabei wurde festgehalten, dass die Planung weitgehend recht- und zweckmässig sei und unter Beachtung der folgenden Auflagen weiterbearbeitet werden könne: Abschliessende Festlegung der BZR-Bestimmungen, Breite und Nutzung des Gewässer- raums, Wiederverwertung des ausgehobenen Bodens sowie Festlegen einer Grünzone entlang des Waldes. Die Gemeinde reicht nun die überarbeiteten Planungsunterlagen zu einer nochmaligen, ergänzenden Vorprüfung ein. Im Rahmen der 2. Vorprüfung werden nur dieje-

nigen Teile nochmals beurteilt, die aufgrund der ersten Vorprüfung (nachstehend VPB 1) überarbeitet oder ergänzt wurden.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente liegen zur Beurteilung vor:

- Teilzonenplan Zihlweid (1:2'000), Entwurf vom 7. Mai 2015;
- Teiländerung Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 7. Mai 2015;
- Waldfeststellung Gebiet Zihlweid (1:1'000), Entwurf vom 11. Januar 2013 (in dieser Form bereits Gegenstand der ersten Vorprüfung).

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht vom 7. Mai 2015;
- Bedarfsnachweis zur Einzonung Zihlweid vom 7. Mai 2015;
- Konzept zur Kompensation der Fruchtfolgeflächen vom 27. April 2015;
- Ideenwettbewerb Zihlweid, Bericht der Jury vom 22. November 2013.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi, zuständiger Gebietsmanager: Bruno Zosso, Tel. 041 228 51 84) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zu den vorliegenden Unterlagen geäußert:

- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 11. Juni 2015;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 18. Juni 2015;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 19. Juni und 13. Juli 2015.

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 Stadt im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

B. BEURTEILUNG

1. Überarbeitete Planungsinhalte

Art. 23a BZR (Spezielle Wohnzone)

Mit dem neuen Art. 23a BZR sind Zweck, Nutzungsmass und gestalterische Vorgaben für die Einzonung Zihlweid, abgestimmt auf das Ergebnis des Ideenwettbewerbs Zihlweid vom 22. November 2013, präzisiert und massgeschneidert festgelegt. Es wird eine angemessene bauliche Dichte (AZ 0.47) erreicht. Mit der kompakten Anordnung der Bauvolumen werden gleichzeitig grosszügige Freiräume zwischen den Bauten und entlang der beiden Bäche geschaffen. Mit der Abwinkelung der Baukörper und deren differenzierter Höhenstaffelung sowie der unterirdischen grundstück-internen Erschliessung und Parkierung wird eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Topographie und Landschaft erreicht.

Gemäss Zonenplanentwurf Zihlweid ist am westlichen Zonenrand, als Übergang in die Landwirtschaftszone, eine Randbepflanzung zu erstellen. Im Konzept Zihlweid, das als Anhang Bestandteil von Art. 23a BZR bildet, ist keine entsprechende Randbepflanzung sichtbar. Vielmehr sind Fusswege entlang der Parzellengrenze angeordnet. In der weiteren Planung ist im Konzept die Freiraumgestaltung in diesem Bereich an die Vorgaben anzupassen.

Gewässerraum

Der Gewässerraum entlang des Meierhofbachs wurde auf die verlangten einseitigen 8,5 m ab Gewässermittelle erhöht. Im BZR wurde mit der neuen Grünzone B die zulässige Nutzung im Sinne der Gewässerschutzverordnung (Art. 41c GSchV) korrekt umschrieben. Weiter verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle vif betreffend kantonales Wasserbaugesetz.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

In Ergänzung zu den Feststellungen im VPB 1, wonach die Gemeinde keine weiteren bodenkundlichen Abklärungen vornehmen musste, legt sie nunmehr ein ausgearbeitetes Konzept zur Kompensation der durch die Einzonung Zihlweid beanspruchten FFF vor. Das Konzept wurde von der Dienststelle uwe, Fachstelle Bodenschutz, überprüft und als zweckmässig, korrekt und vollständig beurteilt. In der weiteren Planung (Baubewilligung, Umsetzung) sind die Auflagen der Fachstelle Bodenschutz zu beachten (vgl. Stellungnahme uwe).

Grünzone für Waldabstand

Für den auf das Wettbewerbsprojekt abgestimmten reduzierten Waldabstand von 15 m ist im Zonenplanentwurf eine Grünzone A ausgeschieden.

Bedarfsnachweis

Der Bedarf für die Einzonung Zihlweid wurde bereits im VPB 1 als gegeben beurteilt. Daran ändert sich auch unter Berücksichtigung der vom Regierungsrat am 26. Mai 2015 beschlossenen Teilrevision des kantonalen Richtplans mit den verschärften kantonalen Anforderungen an Neueinzonungen (vgl. Koordinationsaufgabe S1-6) nichts. Der Bedarf ist mit dem zur 2. Vorprüfung eingereichten Nachweis aufgezeigt, zumal die den Berechnungen im revidierten Richtplan zu Grunde liegende durchschnittliche Bevölkerungswachstumsrate gegenüber den für die vorliegende Berechnung verwendeten Zahlen sogar noch leicht höher liegt.

2. Weitere fachliche Bemerkungen zu den Unterlagen der 2. Vorprüfung

Hinweis zur Genehmigung der Einzonung

Aufgrund des Bauzonenmoratoriums des Bundes kann die regierungsrätliche Genehmigung der geplanten Vergrösserung der Bauzone erst nach der Genehmigung des teilrevidierten kantonalen Richtplans durch den Bundesrat erfolgen (voraussichtlich etwa Mitte 2016).

Erschliessung; Strassenplan

Der für die planungsrechtliche Erschliessung der Parzelle Nr. 203 erforderliche Strassenplan Seematte liegt vor und wurde bereits im VPB 1 positiv beurteilt. Er ist gleichzeitig mit der Zonenplanänderung öffentlich aufzulegen. Im Strassenplan Seematte ist zudem die erforderliche, von der Kantonsstrasse unabhängige Fusswegverbindung der Parzelle Nr. 203 ins Ortszentrum (Fussweg entlang Meierhofbach) aufgezeigt.

Energie

Gemäss dem Wettbewerbsprogramm für den Ideenwettbewerb Zihlweid soll sich das Konzept am sia-Energiepfad orientieren. Im vorliegenden Planungsbericht wird das Thema nur insofern aufgenommen, als festgestellt wird, der Antrag der Dienststelle uwe im VPB 1, das Areal Zihlweid nach den Richtlinien der 2000-Watt-Gesellschaft zu zertifizieren, sei nicht realistisch. Die Dienststelle uwe hält in ihrer aktuellen Stellungnahme an diesem Antrag fest. Wir beantragen Ihnen, im Interesse einer energieeffizienten Siedlung direkt mit der Dienststelle uwe zu klären, wie weit die Anliegen der 2000-Watt-Gesellschaft in die weitere Planung der Überbauung Zihlweid aufgenommen werden können. Eine zukunftsweisende Energiestrategie ist heute ein Wettbewerbsvorteil auf dem Immobilienmarkt.

Kleintiervernetzungsachse

Im Gebiet Zihlweid-Seematte verläuft eine Kleintiervernetzungsachse. Der südlich an die Parzelle 203 grenzende Bach ist der relevante Achsenträger der ökologischen Vernetzung.

Gemäss Art. 41c GSchV sind die Gewässerräume extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Bei der Gestaltung der Gewässerräume auf der Parzelle Nr. 203 ist daher auf eine gute Durchgängigkeit für Kleintiere zu achten. Dies ist speziell im Bereich der Grundstückszufahrt, welche die Vernetzungsachse quert, zu beachten.

C. ERGEBNIS

Die vorgesehenen Änderungen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements für die Parzellen Nrn. 203 und 1008, Zihlweid, sind nach dem Gesagten recht- und zweckmässig. Ihnen kann unter Beachtung der vorstehenden Auflagen, Bemerkungen und Hinweise zugestimmt werden. Die Vorlage kann dementsprechend weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Nutzungsplanung) bzw. den Stadtrat (Strassenplan) vorbereitet werden. Die Änderungen sind anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Robert Küng
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopien an:

- Regionaler Entwicklungsträger Sursee-Mittelland, Centralstrasse 9, 6210 Sursee
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (inkl. Beilagen per E-Mail)
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (inkl. Beilagen per E-Mail)
- Dienststelle Umwelt und Energie (inkl. Beilagen per E-Mail)
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (inkl. Beilagen per E-Mail)
- Dienststelle Raum und Wirtschaft (2)
- Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern (inkl. Beilagen)