



Stadt **Sempach**

Bebauungsplan Feldmatt/Feld

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV



07.07.2016

Vom Stadtrat Sempach am 07. Juli 2016 zur kantonalen Vorprüfung / öffentlichen Mitwirkung freigegeben.

Auftrag	Bebauungsplan Feldmatt/Feld
Auftraggeber/in	Stadt Sempach
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern 041 469 44 44, luzern@planteam.ch
Projektleiter/in	Planteam S AG, Roger Michelon, 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch
Mitarbeit	Planteam S AG, Elke Schimmel, 041 469 44 69, elke.schimmel@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	sem_planungsbericht_bp_Feldmatt_Feld_160630.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage.....	4
1.2	Perimeter	4
1.3	Modellvorhaben „Netzwerk Innenentwicklung“	5
1.4	Fallstudie „Perspektiven Feld/Feldmatt“	5
1.5	Rechtliche Verankerung der Ergebnisse der Fallstudie	7
2.	Organisation und Ablauf der Planung	8
2.1	Umfang Planungsvorlage.....	8
2.2	Projektorganisation.....	8
2.3	Planungsablauf und Verfahren	8
3.	Planungsgrundlagen.....	9
3.1	Neues Planungs- und Baugesetz.....	9
3.2	Kantonaler Richtplan	9
3.3	Zonenplan	9
3.4	Rechtsgültige Gestaltungspläne	11
4.	Bebauungsplan.....	12
4.1	Perimeter und Arealstatistik.....	12
4.2	Übergeordnete Zielsetzung	14
4.3	Erläuterung der Vorschriften des Bebauungsplans	15
4.4	Kompatibilität des Bebauungsplans mit heutigem und künftigem BZR	20
5.	Würdigung der Planung.....	20

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Bebauung in den Quartieren Feldmatt und Feld wurde auf Grundlage zweier Gestaltungspläne realisiert. Diese datieren aus den Jahren 1979 (Feld) und 1984 (Feldmatt).

Verschiedene Grundeigentümer möchten in der nächsten Zeit Veränderungen auf ihren Liegenschaften vornehmen (z.B. energetische Sanierung, Erweiterung, Ausbau) und sind durch die Gestaltungspläne in ihren Möglichkeiten eingeschränkt.

In Zusammenarbeit mit der Hochschule für Technik und Architektur Luzern (HSLU) hat sich die Stadt Sempach deshalb am ARE Modellvorhaben „Netzwerk Innenentwicklung“ beteiligt. Dieses bot einen geeigneten Rahmen, um gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft der Areale Feldmatt und Feld die Weiterentwicklung der Bebauung zu diskutieren. Für die rechtliche Verankerung der erzielten Ergebnisse ist ein Bebauungsplan vorgesehen. Die aktuell bestehenden Gestaltungspläne werden ganz (Feldmatt) bzw. in Teilbereichen (Feld) aufgehoben.

Der Bebauungsplan wird so ausgestaltet, dass er sowohl mit dem aktuell gültigen wie auch dem künftigen Bau- und Zonenreglements der Stadt Sempach im Rahmen der Ortsplanungsrevision, die in den Jahren von 2016 bis 2020 stattfinden wird, angewendet werden kann.

1.2 Perimeter

Das Areal Feldmatt/Feld und damit der Perimeter des Bebauungsplans befindet sich im südlichen Teil der Gemeinde Sempach und umfasst die Parzellen 814 - 817 (GP Feld) sowie 425, 933 - 935, 940 - 943, 959, 968 - 978, 1042, 1072, 1084, 1114, 1133, 1185, 1186, 1223 (GP Feldmatt) und das bisher keinem Gestaltungsplan zugehörige Grundstück 516.



Gestaltungsplanperimeter

1.3 Modellvorhaben „Netzwerk Innenentwicklung“

In Zusammenarbeit mit der Hochschule für Technik und Architektur Luzern beteiligt sich Sempach am ARE Modellvorhaben „Netzwerk Innenentwicklung“.

Im Rahmen dieses Modellvorhabens werden in neun Gemeinden Fallstudien durchgeführt. Es werden neue Verfahren für die kooperative Umsetzung von Innenentwicklungsvorhaben mit den Grundeigentümerschaften getestet, generalisiert und zur Anwendungsreife gebracht. Die Gemeinden unterscheiden sich nach Gemeindetypus und Ausgangslage. Bei den Perimetern der Fallstudien handelt es sich um Ortszentren, zentrumsnahe Wohn- und Mischquartiere und Einfamilienhausquartiere. Die Prozesse werden lokalspezifisch gestaltet und unter Berücksichtigung von Ausgangslage, Aufgabenstellung und mit frühzeitigem Einbezug der relevanten Akteure durchgeführt. Dabei testet das Projekt neue partizipative Methoden und bringt die Vorhaben zur kostengünstigen Anwendungsreife.

Die Erkenntnisse bilden die Basis dafür, den Aufbau und die Verstärkung von Unterstützungs- und Beratungsangeboten für Gemeinden zu prüfen.

1.4 Fallstudie „Perspektiven Feld/Feldmatt“

Im Zentrum der Fallstudie „Perspektiven Feld/Feldmatt“ stand die Fragestellung, wie sich die bauliche Ausnutzung im Geltungsbereich der beiden Gestaltungspläne anheben lässt, ohne die ortsprägenden und von den Bewohnern geschätzten Qualitäten zu mindern. Das Ziel bestand in der Entwicklung eines Bebauungskonzepts unter Einbezug aller im Perimeter ansässigen Eigentümerinnen und Eigentümer, das eine höhere Ausnutzung unter Beibehaltung der gegenwärtigen Qualitäten im Quartier erlaubt.

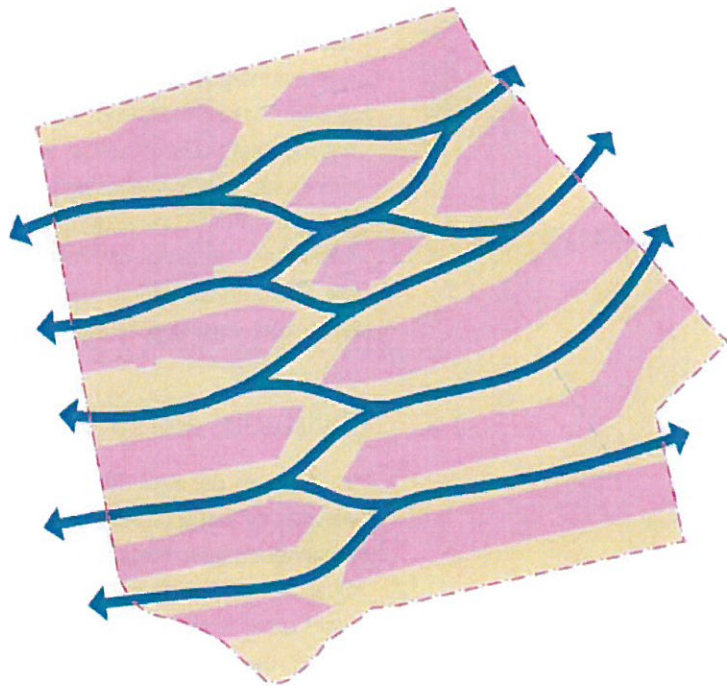
Drei Szenarien

Im Rahmen der Fallstudie wurden drei mögliche Szenarien für das Quartier erarbeitet, die unterschiedliche Stossrichtungen anvisierten. Es waren dies die Szenarien „Naturblick“, „Quartier für Jung und Alt“ und „Generationenwechsel“.

Szenario	Idee
„Naturblick“	Erhalt der Qualität „Naturblick“ bei gleichzeitiger Möglichkeit zur baulichen Entwicklung
„Quartier für Jung und Alt“	Stärkung der Differenzierung und Aufwertung des Strassenraums
„Generationenwechsel“	Maximale bauliche Entwicklungsmöglichkeiten und Stärkung der Privatsphäre durch Grenzbebauung

Szenario Naturblick

Das Szenario „Naturblick“ wurde von der Einwohnerschaft eindeutig favorisiert. Zentrale Idee des Szenarios ist, die Sichtbeziehungen in die Natur zu erhalten und gleichzeitig Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung zu schaffen. Die Hangneigung und „grüne Korridore“ sichern die gewünschte Qualität des „Naturblicks“.



Szenario „Naturblick“

Der Wunsch, die benannten Qualitäten zu erhalten, mündete in der Formulierung folgender Regeln:

- Zwischenräume, die Sichtbezug in Ost-West-Richtung unterstützen, werden in der jetzigen Breite bewahrt.
- Anbauten sind primär in Ost-West-Richtung möglich.
- Die natürliche Höhenstaffelung der Häuser wird dadurch unterstützt, dass die östlich gelegenen Häuser (am Hang) eher aufbauen als anbauen und die westlich gelegenen Häuser (am See) eher anbauen als aufbauen.

Eine mögliche Entwicklung des Quartiers könnte wie folgt aussehen:

Die bestehenden Gebäude werden durch Anbauten (im westlichen Bereich) und durch Aufbauten (im östlichen Bereich) baulich erweitert. Die zulässigen Nutzungsdichten (AZ / ÜZ) sind so gewählt, dass sich daraus zusätzliche adäquat nutzbare Räume oder Wohnungen ergeben. Die bestehenden Gebäude können auch durch grössere Neubauten ersetzt werden.

Mit einer baulichen Entwicklung sind insbesondere folgende Vorteile verbunden:

- Schaffung von zusätzlichem, eigenständigen Wohnraums für Familienangehörige
- Teilen der arbeitsmässigen und finanziellen Belastungen
- Erhalt und Vermehrung des Wertes der Liegenschaft
- Soziale Bereicherung und Unterstützung im Alltag durch neue Mitbewohner und damit auch positive Auswirkungen auf Sicherheit und Sicherheitsgefühl

1.5 Rechtliche Verankerung der Ergebnisse der Fallstudie

Die rechtliche Verankerung der Ergebnisse der Fallstudie erfolgt mittels Bebauungsplan gemäss § 65 ff PBG. Dieser ersetzt die bisherigen, einschränkenderen Gestaltungspläne. Der Bebauungsplan kann im vorgesehenen Mass vom Zonenplan abweichen, was mit einem Gestaltungsplan nicht möglich wäre. Der Bebauungsplan muss darum von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden.

Der Bebauungsplan Feldmatt / Feld ermöglicht eine geordnete Weiterentwicklung der Areale Feldmatt und Feld (Teilbereich) im Sinne des Szenarios „Naturblick“. Er macht Festlegungen zum Perimeter, zu Art und Mass der baulichen Nutzung, zur Umgebung und zur Erschliessung und Parkierung.

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Umfang Planungsvorlage

Rechtsverbindlicher Inhalt:

- Situationsplan Nr. 2017.01, 1:500, zum Bebauungsplan Feldmatt/Feld
- Reglement zum Bebauungsplan

Orientierende Beilagen:

- vorliegender Planungsbericht
- Protokolle der Workshop's mit der Grundeigentümerschaft

2.2 Projektorganisation

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgte durch das folgende Projektteam:

Gemeinde Sempach

- Mary Sidler Stalder, Bauvorsteherin
- Bruno Häfliger, Bereichsleiter Raumordnung, Umwelt und Infrastruktur

Hochschule Luzern

- Ulrike Sturm, Hochschule Luzern, Leiterin Interdisziplinärer Schwerpunkt "Kooperation Bau und Raum"
- Peter Stadel, Hochschule Luzern, Interdisziplinärer Schwerpunkt "Kooperation Bau und Raum"

Planteam S AG

- Roger Michelin
- Elke Schimmel
- Martin Nevosad

2.3 Planungsablauf und Verfahren

2.3.1 Entwurf Bebauungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf Grundlage der Ergebnisse der im Rahmen des ARE Modellvorhabens „Netzwerk Innenentwicklung“ bearbeiteten Fallstudie „Perspektiven Feld/Feldmatt“ erarbeitet. Er wurde am 7. Juli vom Stadtrat Sempach zu Händen der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung freigegeben.

2.3.2 Noch ausstehende Planungsschritte

- ... Kantonale Vorprüfung
- ... öffentliche Mitwirkung
- ... Bekanntmachung im KB, öffentliche Auflage/Mitwirkung
- ... Einspracheverhandlungen
- ... allenfalls 2. öffentliche Auflage
- ... Gemeindeversammlung
- ... Genehmigung durch Regierungsrat

3. Planungsgrundlagen

3.1 Neues Planungs- und Baugesetz

Am 1. Januar 2014 trat das neue PBG des Kantons Luzern in Kraft. Darin wird unter anderem geregelt, dass Bebauungspläne generell durch die Stimmberechtigten oder durch das Gemeindeparlament genehmigt werden müssen (§ 68-71 PBG). Der Bebauungsplan Feldmatt/Feld ist so gestaltet, dass er sowohl mit dem neuen PBG wie auch den bisherigen Bestimmungen gemäss Anhang zum PBG kompatibel ist.

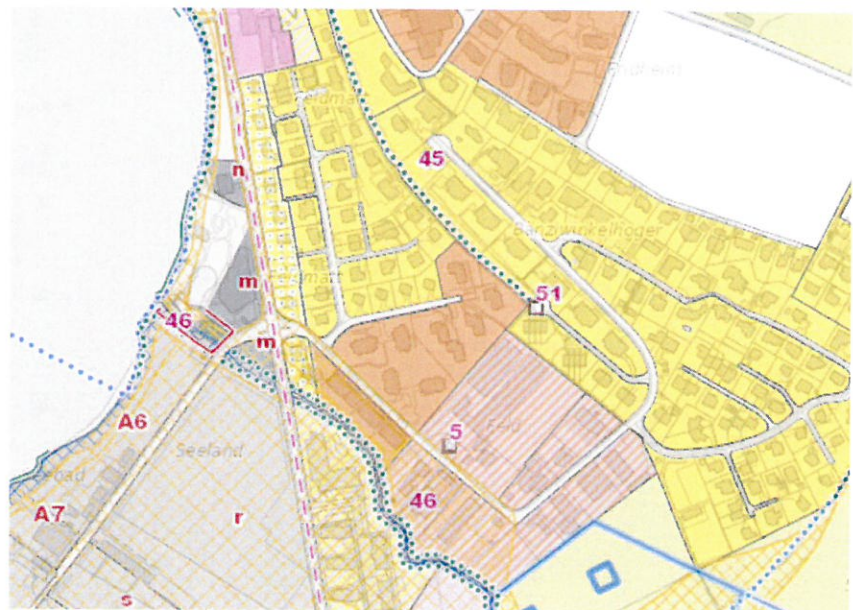
3.2 Kantonaler Richtplan

Gemäss Koordinationsaufgabe S2-2 setzen die Gemeinden die Sondernutzungspläne gezielt für die Steuerung der Siedlungsentwicklung, die Quartiergestaltung inkl. den Frei- und Grünräumen, für die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur ein. Ziel ist es, eine optimale und haushälterische Nutzung der Bauzonen sicherzustellen.

3.3 Zonenplan

Das Areal Feldmatt/Feld befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone (W2-a). Die Ausnutzungsziffer in der zweigeschossigen Wohnzone W2-a beträgt höchstens 0.35.

Im südlichen Teil grenzt es an die dreigeschossige Wohnzone (W3-b).



Ausschnitt des Zonenplans der Gemeinde Sempach

<p>3-geschossige Wohnzone b (Feld) (W3-b)</p>	<p>Art. 21</p> <p>1 Nutzung: Gemäss § 45 PBG</p> <p>2 Geschosszahl: höchstens drei Vollgeschosse</p> <p>3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.55</p> <p>4 Empfindlichkeitsstufe: II</p> <p>5 Firsthöhe: höchstens 11.50 m (gilt auch bei Gestaltungsplänen)</p>
<p>2-geschossige Wohnzone a (W2-a)</p>	<p>Art. 22</p> <p>1 Nutzung: Gemäss § 45 PBG</p> <p>2 Geschosszahl: höchstens 2 Vollgeschosse Ein Gebäude darf nicht mehr als dreigeschossig in Erscheinung treten. In Ausnahmefällen darf bei Gestaltungsplänen abgewichen werden.</p> <p>3 Ausnützungsziffer: höchstens 0.35</p> <p>4 Gebäudelänge: höchstens 25.00 m; bei gut gestaffelten und gestalteten Bauten (z.B. Reihen- und Terrassenhäusern) kann der Stadtrat grössere Längen gestatten.</p> <p>5 Empfindlichkeitsstufe: II (in den schraffiert dargestellten Gebieten: III)</p> <p>6 Wenn das Untergeschoss für Wohnzwecke nicht nutzbar ist, darf für Nachverdichtungen in bebauten Gebieten die Ausnützung auf 0.45 erhöht werden. Die Nachverdichtung darf nur bei den Vollgeschossen realisiert werden. Werden bestehende Gebäude abgebrochen und neu aufgebaut, darf die Mehrausnützung nur bei Vollgeschossen und nicht im Dachgeschoss realisiert werden.</p> <p>7 Gruppenweise verdichtete Siedlungsformen sind in der gesamten zweigeschossigen Wohnzone im Rahmen von § 38 PBG möglich. Die Ausnützungsziffer beträgt bei verdichteter Bauweise 0.40 respektive 0.45, wenn das Untergeschoss nicht nutzbar ist.</p> <p>8 Feldweg, Grundstücke Nr. 635, 872 und 1088: Für die heutigen Grundstücke Nr. 635 und 872 und 1088 gelten zudem folgende Vorschriften:</p> <p>a) Gegenüber der nordöstlichen Parzellengrenze haben Bauten und Anlagen einen Abstand von mindestens 8.00 m, Dachgeschosse einen solchen von mindestens 10.00 m einzuhalten.</p> <p>b) Innerhalb des Abstandsbereiches dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden. Ausgenommen davon sind Zugänge und Wege sowie Massnahmen zur Wahrung der Sicherheit (z.B. kleine Stützmauern und entsprechend geringe Terrainveränderungen).</p> <p>c) Innerhalb des Abstandsbereiches ist die Gartenutzung zulässig. Diese darf jedoch die benachbarte Hecke nicht beeinträchtigen.</p> <p>d) Die innerhalb des Baubereiches zulässigen Bauten und Anlagen dürfen folgende Höhen nicht überschreiten: Grundstück Nr. 635: 523.20 m ü. M. Grundstück Nr. 872: 521.20 m ü. M. Grundstück Nr. 1088: 521.20 m ü. M.</p> <p>e) Auf den ganzen Grundstücksflächen dürfen die Pflanzungen sowie die keinen Durchblick gewährenden Einfriedungen das Niveau des Feldweges um maximal 1.00 m überschreiten.</p>

Auszug aus dem Bau- und Zonenreglement Sempach

3.4 Rechtsgültige Gestaltungspläne

Aktuell gelten für das Areal der aus dem Jahr 1984 datierende Gestaltungsplan Feldmatt und der im Jahr 1979 beschlossene Gestaltungsplan Feld.

Der Gestaltungsplan Feldmatt sieht die nach einheitlichem Gefüge gestaltete Errichtung eines Einfamilienhausquartiers vor und regelt u.a. Aufschüttungen, Gebäudehöhen, Durchsichten zum See, Firstrichtungen und Fassadengestaltung. Es wurde ausdrücklich auf Gestaltungsplanboni verzichtet, „da die vorgesehene AZ von 0.3 bei Berücksichtigung einer angemessenen Gartenfläche für Einfamilienhäuser genügen sollte“.

Der Gestaltungsplan Feld, der das Grundstück Nr. 708 und einen Teilbereich des Grundstücks Nr. 425 (Anmerkung: Grundstücksnummern im Jahr 1979) umfasst, wurde erstellt, da die beanspruchte Ausnützung und Geschoszahl der Regelbauweise in der zweigeschossigen Wohnzone widersprechen und mittels Ausnahmebewilligung im Rahmen des Gestaltungsplans die Möglichkeit zur Realisierung der heute bestehenden fünf 6-Familienhäuser mit zwei unterirdischen Einstellhallen und vier Einfamilienhäuser bestand. Der Gestaltungsplan ermöglicht für die 6-Familienhäuser zwei Vollgeschosse und ein zu ca. 80 % ausgebautes Dachgeschoss und regelt u.a. Gestaltung und Ausstattung des Areals sowie eine Wegverbindung.

4. Bebauungsplan

4.1 Perimeter und Arealstatistik

Der Bebauungsplan Feldmatt/Feld umfasst folgende Parzellen:

Parzelle Nr.	Fläche	GrundeigentümerInnen
516	838 m ²	Marti Josef
425	7'786 m ²	Epper Beatrice, Bolzern Ernst, Bolzern-Klug Ruthild, Duner Alexander, Duner-Estermann Iréne, Marti Meinrad, Marti-Kläy Elisabeth, Felber Herbert, Felber-Wandfluh Irène, Schenk Beat, Schenk-Gut Josefine, Hurschler Marcel, Hurschler-Stillhart Sabine
814	659 m ²	Peter Hans, Peter-Mauro Elvira
815	607 m ²	Rüttimann Johann Ruolf
816	607 m ²	Loretz-Burch Anita Margrit
817	706 m ²	Berther Pieder, Stöckli Berther Regula
933	782 m ²	Brunner-Vogler Benedikt und Rosmarie
934	1'110 m ²	Krauer Pius, Krauer-Rust Monika, Baumeler Pius, Baumeler-Müller Beatrice, Reiher-Duss Susanna, Bieri Heinz, Bieri-Hostettler Silvia, Lichtsteiner Patrick, Bühler Mitteregger Brigitte, Mitteregger Hans Peter, Bucheli Norbert, Bucheli-Brunner Colette, Lugli Gianluca, Sanchez Scenna Angela, Epper Beatrice, Bolzern Ernst, Bolzern-Klug Ruthild, Duner Alexander, Duner-Estermann Iréne, Marti Meinrad, Marti-Kläy Elisabeth, Felber Herbert, Felber-Wandfluh Irène, Schenk Beat, Schenk-Gut Josefine, Hurschler Marcel, Hurschler-Stillhart Sabine, Brunner-Vogler Benedikt und Rosmarie, Schöpfer Beat Niklaus, Schöpfer-Stalder Irene Rosa, Amrein Josef, Amrein-Frank Ursula, Burkhardt Oswald Ruth, Oswald Samuel, Kneubühler-Amrein Marlies und Franz, Amrein Walter, Kellenberger Patrick, Fricker Henri, Heynen-Moccand Gabrielle Andrea, Reiher Konstantin, Reiher-Duss Susanna, Kuster Urs, Kuster-Schmoll Brigitte, Hägeli Patrick, Bauhofer Daniel, Bauhofer-Thürig Edith, Graf Reichmuth Magdalena, Reichmuth Roland, Nlabu Frédéric Tiya, Muff-Kronenberg Peter und Pia, Heer Beat, Heer-Ramos do Nascimento Josenilda, Wunderlin Werner
935	735 m ²	Schöpfer Beat Niklaus, Schöpfer-Stalder Irene Rosa
940	830 m ²	Amrein-Frank Josef und Ursula

Parzelle Nr.	Fläche	GrundeigentümerInnen
941	770 m ²	Burkhardt Oswald Ruth, Oswald Samuel
942	770 m ²	Kneubühler-Amrein Marlies und Franz
943	357 m ²	Amrein Walter
959	811 m ²	Kellenberger Patrick
968	766 m ²	Fricker Henri
969	782 m ²	Heynen-Moccand Gabrielle Andrea
970	604 m ²	Reiher Konstantin und Reiher-Duss Susanna
971	753 m ²	Kuster Urs und Kuster-Schmoll Brigitte
972	753 m ²	Hägeli Patrick
973	747 m ²	Bauhofer Daniel und Bauhofer-Türig Edith
974	383 m ²	Graf Reichmuth Magdalena und Reichmuth Roland
975	338 m ²	Nlabu Frédéric Tiya
976	754 m ²	Muff-Kronenberg Peter und Pia
977	754 m ²	Heer Beat und Heer-Ramos do Nascimento Josenlinda
978	742 m ²	Wunderlin Werner
1042	359 m ²	Krauer Pius und Krauer-Rust Monika
1072	696 m ²	Baumeler Pius und Baumeler-Müller Beatrice
1084	438 m ²	Reiher-Duss Susanna
1114	377 m ²	Bieri Heinz und Bieri-Hostettler Silvia
1133	473 m ²	Lichtsteiner Patrick
1185	461 m ²	Bühler Mitteregger Brigitte und Mitteregger Hans Peter
1186	581 m ²	Bucheli Norbert und Bucheli-Brunner Colette
1223	378 m ²	Lugli Gianluca und Sanchez Scenna Angela
Total	28'507 m²	

4.2 Übergeordnete Zielsetzung

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für eine massvolle bauliche Weiterentwicklung des Areals Feldmatt/Feld zu schaffen. Der Bebauungsplan sichert die Ergebnisse der im Rahmen des ARE Modellvorhabens „Netzwerk Innenentwicklung“ bearbeiteten Fallstudie „Perspektiven Feld/Feldmatt“, allem voran die folgenden Regeln:

- Zwischenräume, die Sichtbezug in Ost-West-Richtung unterstützen, werden in der jetzigen Breite bewahrt.
- Anbauten sind primär in Ost-West-Richtung möglich.
- Die natürliche Höhenstaffelung der Häuser wird dadurch unterstützt, dass die östlich gelegenen Häuser (am Hang) eher aufbauen als anbauen und die westlich gelegenen Häuser (am See) eher anbauen als aufbauen.



Richtung für bauliche Erweiterung, Ergebnis der Fallstudie



Höhenstaffelung, Ergebnis der Fallstudie

4.3 Erläuterung der Vorschriften des Bebauungsplans

4.3.1 Regelungstiefe

Der Bebauungsplan macht Aussagen zum Perimeter, zu Art und Mass der baulichen Nutzung, zur Umgebung sowie zur Erschliessung und Parkierung. Es wird nicht bestimmt, wie die Architektur der einzelnen Bauten aussehen soll. Die Fassadengestaltung, die in den bisherigen Gestaltungsplänen Feldmatt und Feld vorgegeben waren, wird neu beispielsweise nicht mehr geregelt.

Der Bebauungsplan lässt genügend Spielraum, um das Wohnangebot an allenfalls geänderte Bedürfnisse und Anforderungen anpassen zu können und ermöglicht den Grundeigentümerschaften in der Regel die Realisierung mindestens einer zusätzlichen Wohnung.

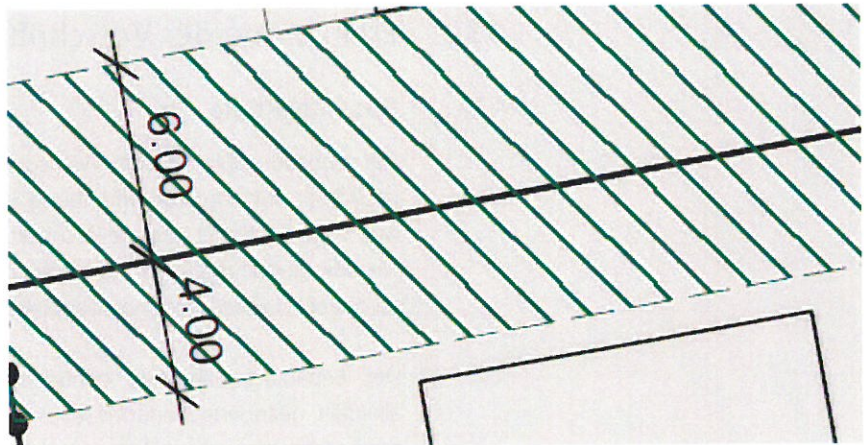
4.3.2 Kernelemente des Bebauungsplans

Kernelemente des Bebauungsplans sind die Freihaltebereiche und die Unterteilung des Areals in die beiden Bebauungsplanbereiche I und II.

Die in den Gestaltungsplänen Feldmatt und Feld definierten Abstände zwischen den Baufeldern garantieren, dass bestimmte Flächen unbebaut bleiben. Diese unbebauten Flächen bilden Grünkorridore, durch die Blickbeziehungen in die Umgebung ermöglicht werden. Damit diese Sichtbeziehungen zur Umgebung auch künftig erhalten bleiben, werden die Abstände zwischen den Baufeldern im Bebauungsplan als **Freihaltebereiche** festgelegt.

Innerhalb der Freihaltebereiche sind neue Gebäude, Kleinbauten und Anbauten sowie neue Pflanzungen von Hochstammbäumen nicht zulässig. Damit kann der Sichtbezug in Ost-West-Richtung, der sich im Zuge des Prozesses als wesentliche Qualität des Quartiers herauskristallisierte, in der jetzigen Breite bewahrt werden. Da sich bereits heute Verkehrsanlagen und weitere der Erschliessung dienende Anlagen innerhalb der Freihaltebereiche befinden, sind solche auch künftig zulässig – sie haben keinen wesentlichen Einfluss auf die Sichtbeziehungen.

Zwischen dem südlichen und dem nördlichen Baufeldrand zweier benachbarter Grundstücke wird ein Freihaltebereich von 10 m festgelegt. Dieser Freihaltebereich ist nicht hälftig auf den beiden Parzellen angeordnet, sondern asymmetrisch: der nördliche Baufeldrand hat jeweils 4 m Abstand von der nördlich gelegenen Parzellengrenze, der südliche Baufeldrand von der südlich gelegenen Parzellengrenze 6 m. Diese asymmetrische Aufteilung ermöglicht es, die Grundstücke optimal zu nützen und insbesondere abends bestmöglich von der Besonnung des Grundstücks zu profitieren.



Asymmetrische Anordnung der Freihaltebereiche

Die Abstände der Gebäude in Ost-West-Richtung richten sich nach den im kantonalen PBG vorgeschriebenen Grenz- bzw. im kantonalen Strassengesetz vorgeschriebenen Strassenabständen.

Die Aufteilung des Areals in zwei Bebauungsplanbereiche ermöglicht es, die aufgrund der Hanglage natürliche **Höhenstaffelung** der Häuser aufzunehmen und dort, wo es zu keinen Sichtbehinderungen der Nachbarschaft kommt (Bebauungsplanbereich II), höhere Bauhöhen zuzulassen als in der Ebene (Bebauungsplanbereich I).

4.3.3 Art und Mass der baulichen Nutzung

Art der Nutzung (Art. 5)

Bezüglich der Art der Nutzung sind keine Abweichungen zum entsprechenden Artikel im PBG vorgesehen. Das Quartier eignet sich für Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für Dienstleistungen und Gewerbebetriebe, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen.

Mass der baulichen Nutzung (Art. 6)

Ausnützungsziffer gemäss Gestaltungsplan

Art. 22 BZR legt für die zweigeschossige Wohnzone a (W2-a) die Ausnützungsziffer 0.35 fest. Gemäss Art. 45 Abs. 3 kann bei Gestaltungsplänen mit mindestens 4'000 m² Fläche ein abgestufter Bonus zur Ausnützungsziffer bis zu 15 % gewährt werden, sofern die entsprechenden Anforderungen hierfür (siehe PBG) erfüllt sind. Im Gestaltungsplan Feldmatt wurde ausdrücklich auf diesen Bonus verzichtet. Nachdem der Regierungsrat 1996 die Berechnung der Ausnützung mit einer Änderung der PBV beschlossen hat wurde der Gestaltungsplan den neuen Verhältnissen mit Entscheid vom 8. August 2002 angepasst. Die Ausnützungsziffer wurde analog der BZR-Anpassung in der zweigeschossigen Wohnzone auf 0.35 erhöht.

Im zweigeschossigen Bereich des Gestaltungsplans Feld, der in den Bebauungsplan integriert wird, gilt die Ausnützungsziffer 0.3 zuzüglich eines GP-Bonus von 15 %.

Ausnützungsziffer / Überbauungsziffer im Bebauungsplan

Um die angestrebte angemessene Verdichtung zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan für den Bebauungsplanbereich I neu die Ausnützungsziffer 0.45 festgesetzt (damit wird die Ausnützungsziffer gegenüber dem Gestaltungsplan um ca. 29%) erhöht). Für den Bebauungsplanbereich II wird die Ausnützungsziffer 0.55 entsprechend der heutigen dreigeschossigen Wohnzone W3 gemäss BZR Art. 21 festgelegt.

Das neue PBG verlangt einen Wechsel von der heutigen Ausnützungsziffer (AZ) zur neuen Überbauungsziffer (ÜZ). Dieser Wechsel wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung (2016 bis 2020) stattfinden. Die ÜZ legt das Verhältnis der Gebäudefläche zur Parzellengrösse fest.

Nach dem Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision wird daher in beiden Bebauungsplanbereichen jene Überbauungsziffer gelten, welche im Rahmen der neuen, das Gebiet betreffenden Ortsplanung festgelegt wird.

	AZ bis Inkrafttreten der Gesamtrevision OP	ÜZ ab Inkrafttreten der Gesamtrevision OP
Bebauungsplanbereich I	0.45	Nach Festsetzung
Bebauungsplanbereich II	0.55	Nach Festsetzung

Im Vergleich zum Gestaltungsplan Feldmatt wird das Mass der baulichen Nutzung künftig erhöht. Die folgende Tabelle veranschaulicht die aktuelle Situation gemäss der im Gestaltungsplan Feldmatt festgelegten Ausnützungsziffer für den Bebauungsplanbereich I (diese beträgt 0.35; es wird auf den Gestaltungsplan-Bonus verzichtet) sowie die neue AZ von 0.45. anhand eines Grundstücks mit einer Grösse von 750 m². In den unten dargestellten Zahlen ist berücksichtigt, dass bei der AZ die Aussenwände nicht angerechnet werden, bei der ÜZ hingegen schon. Um die Nutzflächen zu vergleichen sind auch bei der ÜZ die Aussenwände bereits abgezogen:

Bebauungsplanbereich I

Annahme: Grundstücksgrösse beträgt 750 m²

	Bisher realisierbar (GP Feldmatt)	Neu realisierbar (Bebauungsplan)
Mass der baulichen Nutzung	AZ = 0.35	AZ 0.45
Anrechenbare Geschossfläche	262.5 m²	337 m²

Zulässige Höhen (Art. 8)

Die beiden Gestaltungspläne Feldmatt und Feld sahen Maximal-Koten für das Erdgeschoss vor. Die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude nahmen Bezug auf die festgelegten Erdgeschoss-Koten.

Dieses System wird im Bebauungsplan weitgehend beibehalten – auch hier werden Koten festgehalten – es werden jedoch neu die maximale Höhenkoten für die Oberfläche der Dachfläche festgelegt. Dabei werden diese Koten so festgelegt, dass sie um 10.0 m (Bereich I) und um 13.0 m (Bereich II) höher liegen als die heute festgelegten Erdgeschosskoten.

Als eine der Massnahmen zur inneren Verdichtung können neu alle **Dachgeschosse voll ausgebaut** werden. Diese konnten bisher nur zu 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche genutzt werden.

Dachterrassen (Art. 8 Abs. 4), die unter den maximalen Höhenkoten realisiert werden, werden ebenfalls einer Regelung zugeführt. Sie sind nur dann zulässig, wenn sie mehr als 3.00 m unter den maximalen Höhenkoten liegen. Damit wird verhindert, dass Sonnenschirme, Partyzelte, etc., die auf Dachterrassen aufgestellt werden, über den zulässigen Gebäudehöhen zu liegen kommen und folglich zu Sichtbehinderungen führen.

Abgrabungen am Gebäude (Art. 9)

Da die Höhen gemäss neuem PBG ab gewachsenem Terrain und nicht mehr ab dem tiefer gelegten Terrain gemessen werden, werden Abgrabungen so geregelt, dass nicht mittels grosser Abgrabungen Mehrnutzungen durch freigelegte Geschosse ermöglicht werden. Die Regelung bewirkt, dass die Höhen das tiefer gelegte Terrain berücksichtigen, sofern die Abgrabungen mehr als 1.00 m betragen. Hauseingänge und Garageneinfahrten (bis 6.50 m) sind von dieser Beschränkung ausgenommen, ebenso Kellerabgänge, Lichtschächte und dergleichen (bis 1.20 m).

Abstand und Durchblick Feldweg (Art. 10)

Der Feldweg ist eine wichtige Verbindung im Fussverkehr. Von diesen aus bestehen gute Sichtbeziehungen zum See. Diese Sichtbeziehungen sollen auch künftig bestehen bleiben. Entsprechende Regelungen zu Gebäudeabständen zum Feldweg sowie maximalen Gebäudelängen bestanden bereits im Gestaltungsplan Feldmatt und werden auch in den Bebauungsplan Feldmatt/Feld integriert.

4.3.4 **Umgebung**

Terrainveränderungen (Art. 11) im Areal Feldmatt/Feld sollen möglichst gering gehalten werden – es wird die Möglichkeit eingeräumt, das Gelände bis zu einem Ausmass von max. + 1.50 m zu verändern. Mit diesem Maximalmass bewegt man sich im Bebauungsplan weitgehend im Rahmen der im Gestaltungsplan

Feldmatt zulässigen Höhen der Aufschüttungen. Geregelt werden des Weiteren Stützmauern und mauerartige Böschungen, ihre Höhe, ihr Rückversatz sowie allfällige Ausnahmen.

4.3.5 Erschliessung und Parkierung

Art. 12 bis 14:

Die Haupteerschliessung des Quartiers bleibt unverändert zu den beiden Gestaltungsplänen Feldmatt und Feld.

Die Erschliessung der Gebäude erfolgt je hälftig auf den betroffenen Parzellen. Mit Einverständnis aller betroffenen Grundeigentümerschaften kann die Lage frei festgelegt werden, einzig eine Mindestbreite von 3.00 m (Bemassung gemäss VSS-Norm SN 640 050; Zufahrtsweg und Erschliessungsstrasse; Strassenquerschnitt im Gegenrichtungsverkehr) sowie falls erforderlich Ausweichstellen, sind sicher zu stellen.

Die öffentlichen Fusswege aus dem Verkehrsrichtplan Sempach (2007) werden im Bebauungsplan aufgenommen und schematisch dargestellt.



Ausschnitte: Verkehrsrichtplan Sempach 2007, Bebauungsplan Feldmatt/Feld

Für die Berechnung und Bewilligung der erforderlichen Parkplatzzahl je Wohneinheit bildet das Parkplatzreglement der Stadt Sempach die Grundlage. In Abweichung davon, ist bei Wohnungen bis zu einer Hauptnutzfläche von 80.00 m² nur ein Parkplatz erforderlich.

4.3.6 Schlussbestimmungen

Der Gestaltungsplan Feldmatt wird aufgehoben. Wesentliche Elemente dieses Gestaltungsplans wurden im Bebauungsplan Feldmatt/Feld übernommen (z.B. Abstände zwischen den Baufeldern zur Sicherung der Grünkorridore in Form der neu festgelegten Freihaltebereiche; Regelungen zu Abgrabungen und zur Terraingestaltung), oder entsprechend weiter entwickelt (z.B. Höhen, Mass der Nutzung), um eine massvolle Verdichtung zu ermöglichen. Von der Übernahme von Regelungen, die nicht mehr zeitgemäss erschienen (z.B. Vorschriften zur Gestaltung der Fassaden) wurde im Bebauungsplan Feldmatt/Feld Abstand genommen.

Die Aufhebung des Gestaltungsplans Feld erfolgt in jenem Teilbereich, der neu Bestandteil des Perimeters des Bebauungsplans Feldmatt/Feld bildet.

4.4 Kompatibilität des Bebauungsplans mit heutigem und künftigen BZR

Der Bebauungsplan wurde so formuliert, dass er mit dem heutigen und künftigen BZR der Stadt Sempach kompatibel ist.

Es werden Begriffe und Definitionen verwendet, die sowohl dem aktuell gültigen Bau- und Zonenreglement der Stadt Sempach entsprechen als auch mit dem neuen PBG (IVHB) kompatibel sind.

Die angestrebte Kompatibilität mit angestrebten und künftigen Planungsinstrumenten führt abschnittsweise zu einer hohen Formulierungsdichte, indem parallel zueinander Regelungen bis zum Inkrafttreten der Gesamtrevision der Ortsplanung, und Regelungen für die Zeit nach dem Inkrafttreten der Gesamtrevision der Ortsplanung formuliert werden.

4.4.1 Qualitätssicherung

Im Art. 15 wird in Ergänzung zum § 140 PBG, der die generelle Eingliederung ins Ortsbild regelt, konkretisiert, auf welche Elemente im Quartier Feldmatt / Feld besonders zu achten ist.

5. Würdigung der Planung

Der Bebauungsplan Feldmatt/Feld ist auf die gewünschte Entwicklung der Stadt Sempach ausgerichtet. Er trägt zu einer quartierverträglichen Verdichtung und qualitätsvollen Weiterentwicklung an einer gut öV-erschlossenen und zentrumsnahen Lage bei. Die Planung stimmt mit den Vorstellungen der übergeordneten Planung des Kantons, der Region und der Stadt Sempach überein.