

Zahner Agnes u. Pius  
Feldweg 3  
6204 Sempach  
Tel. 041 460 28 33

Einschreiben

Sempach 29. September 2016

**Stadtrat Sempach**

**6204 Sempach-Stadt**

### Ergänzung zur Einsprache Umzonung Seefeld Parz Nr. 421, 707 und 937

Sehr geehrte Damen und Herren,

In der Einspracheverhandlung vom 19. September 2016 haben Sie unser Antrag für eine verbindliche Bebauungsbeschränkung auf den Parzellen Nr. 421, 707 und 937 bedauerlicherweise nicht angenommen. Die vorgesehene Zonenplanänderung und damit verbundene Waldaufhebung auf Parz. 421 und 707 hält gemäss ausgewiesenen Fachpersonen den geltenden Rechtsanforderungen bei weitem nicht stand. Nach umfassenden Abklärungen sehen wir uns darum gezwungen, sämtliche notwendigen Schritte vorzunehmen um die Aussicht der Benutzer des Feldweges zu wahren. Die Einsprache wird in nachfolgenden Punkten fristgerecht ergänzt. Der Antrag vom 5. September wird nicht zurückgezogen.

#### Ergänzender Antrag 1:

Der heutige Wald auf den Grundstücken 421, 707 ist zu erhalten. Die Rodungsbewilligung ist nicht zu erteilen. Folglich ist Art. 33 BZR Abs. 3 ersatzlos zu streichen.

Begründung: Für die Aufhebung des Waldes besteht nur auf den Parzellen des künftigen Schulareals (Parz. 484) ein überwiegendes öffentliches Interesse. Für die Waldaufhebung ist das Kriterium der Restfläche nicht ausschlaggebend (diese entspricht auch mit Aufhebung im künftigen Schulareal  $>800 \text{ m}^2$ )<sup>1</sup>. Auch die Funktion und die Bestockung sind zu berücksichtigen. Auf den genannten Parzellen ist ein wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen kartiert<sup>2</sup>. Die Bestockung wurde durch einen Kahlschlag im Jahr 2007 drastisch reduziert (siehe Fotos Anhang c). Anschliessend wurde der erneute Aufwuchs durch regelmässige forstwirtschaftliche Arbeiten verhindert. Der heutige Zustand des Waldes eignet sich somit nicht als Referenzzustand für die Beurteilung der Bestockung.

---

<sup>1</sup> 869m<sup>2</sup> gemäss Zonenplan, Änderung Seefeld Flächenbilanz vom 7.7.2016 und Waldfeststellung vom 27.05.1998 (Anhang c)

<sup>2</sup> Natur und Kulturobjekte im Wald, Geoportal Kt. Luzern

## Ergänzender Antrag 2:

Sollte die Waldaufhebung auf den Parzellen 421, 707 trotzdem gestattet werden, ist die bisherige Waldfläche in eine definitive Grünzone (Typ A gemäss BZR) zu überführen. Jegliche Bauliche Nutzung ist in dieser Grünzone auszuschliessen. Art. 33 BZR Abs. 3 ist ersatzlos zu streichen.

Begründung: Gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons Luzern vom 31. Mai 2016 ist der nördlich und südlich angrenzende Bereich der Parz. 484 in eine Grünzone zu überführen. Da eine nutzungsplanerische Änderung nicht provisorisch sein kann, müssen die Flächen in eine definitive Grünzone (Typ A) überführt werden. Eine Grünzone Typ D existiert gemäss PBG des Kantons Luzern nicht.

## Ergänzungen zum Protokoll der Einspracheverhandlung vom 19. September 2016 gemäss Anhang b

Begründung: Das Protokoll ist lückenhaft. Wesentliche besprochene Inhalte werden darin nicht wiedergegeben und beruhen auf einer einseitigen Darstellung der Sachlage.

Bei Fragen zu unseren Anträgen wenden Sie sich bitte an Herrn lic.iur. Franz Hess.

Für die Berücksichtigung unserer Ergänzungen danken wir dem Stadtrat.

Mit freundlichen Grüssen

Agnes u. Pius Zahner

Anhänge:

- a) Einsprache vom 5. September 2016
- b) Ergänzung zum Protokoll der Einspracheverhandlung
- c) Rodungsentwicklung auf den Parzellen Nr. 421 und 707 seit 1990er Jahren

Kopie an:

- Herr F. Hess, Kirchweg 16, 6048 Horw

- **Anhang a)** Einsprache vom 5. September 2016

## Anhang b) Ergänzung zum Protokoll der Einspracheverhandlung

Frau Mary Sidler begrüsst die Anwesenden zur Einspracheverhandlung. Die Vorstellung der anwesenden Personen erübrigt sich, weil sich alle gegenseitig kennen. Ziel der Verhandlung ist eine gütlicher Regelung der Einsprache.

Den Einsprechern wird die Möglichkeit geboten ihre Einsprache zu begründen und falls notwendig zu ergänzen.

Pius Zahner nimmt zur Einsprache Stellung. Durch die vorgesehene Waldrodung entsteht auf dem Grundstück Sidler ein grosser Mehrwert. Dieser soll der Öffentlichkeit durch einen ideellen Wert ausgeglichen werden. Es ist ein grosses Bedürfnis der Bevölkerung, vom Feldweg einen Ausblick über den See zu geniessen. Viele Personen stehen an diesem Ort still und geniessen den Ausblick.

**Ergänzung 1: Darum wird auf den genannten Parzellen zum jetzigen Zeitpunkt eine rechtlich verbindliche Höhenbeschränkung verlangt.**

Frau Sidler kann die Anliegen der Einsprecher verstehen. Unter anderem aus diesen Gründen hat die Stadt Sempach das geplante Vorgehen gewählt. Auf den Grundstücken Sidler darf nur mittels eines Bebauungsplanes gebaut werden, der wiederum von der Gemeindeversammlung genehmigt werden muss. ~~Es ist ein qualifiziertes Verfahren vorgesehen, das eine Überbauung mit einer sehr hohen Qualität sicherstellt.~~ Die definitive Zonenuordnung wird erst im folgenden Verfahren gestützt auf die Ergebnisse der Konzeptplanung möglich sein. Das Projekt muss aufzeigen, was an diesem Ort gebaut werden kann und vor allem was an diesem Ort verträglich ist. Bei den Baugrundstücken handelt es sich um eine sehr heikle Zone am Eingang zu Altstadt, am Seeufer und an der bestehenden Hangkante. Die Anforderungen an eine Bebauung sind sehr hoch. Im jetzigen Zeitpunkt ~~kann über die Höhen der Bauten keine verbindliche Auskunft gegeben werden.~~

**Kommentar 1: Nutzungsplanerische Änderung kann nicht provisorisch sein. Die Zonenuordnung muss jetzt definitiv festgelegt werden.**

**Kommentar 2: Die Stadt Sempach hat die Rodung des Waldes auf den privaten Parzellen aktiv unterstützt. Ebenso gibt es verschiedene technische Möglichkeiten jetzt eine verbindliche Höhenbeschränkung für Bauten auf den Parzellen Nr. 421, 707 und 937 festzulegen.**

Bruno Häfliger macht Ausführungen zur rechtlichen Lage. Mit der Waldrodung musste neu definiert werden, was unter der Waldfläche für eine Zonenuordnung vorgenommen werden soll. Von Seiten der Grundeigentümer wurde ~~eine Bauzone mit mehreren Geschossen verlangt.~~ Diesem Begehren hat die Stadt Sempach nicht zugestimmt. Die Waldfläche wurde vorerst einer Grünzone zugeordnet. In dieser Grünzone darf im Moment nicht gebaut werden. Im übrigen Teil der Grundstücke besteht nach wie vor die zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone. Diese Bedingungen sind verbindlich und können erst durch einen Beschluss der Gemeindeversammlung aufgehoben oder geändert werden. Die bestehende Grünzone kann auch nicht ohne weiteres aufgehoben werden, da sich ein wertvoller Standort für Tiere darin befindet. Mit dem gewählten Verfahren wird sichergestellt, dass sich eine zukünftige Überbauung sehr gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einliedert und die Aussenraumsituation eine hohe Qualität aufweist.

**Siehe Kommentar 1**

**Ergänzung 2: Pius Zahner führt aus, dass die Waldrodung auf der öffentlichen Parz. 484 mit dem künftigen Schulhaus nachvollziehbar sei. Auf den privaten Parz. (421, 707) sei die Rodung nicht nachvollziehbar und widerspreche der Waldgesetzgebung. Bruno Häfliger verneint dies und macht Ausführungen, warum die Rodung rechtmässig sei. Mary Sidler beendet die Diskussion mit der Bemerkung dies seien Rechtsstreitereien.**

**Ergänzung 3: Samuel Zahner präzisiert nochmals das Anliegen der Einsprechenden. Die Einsprechenden haben festgestellt, dass die aufliegende Zonenplanänderung sehr viele Unsicherheiten beinhaltet. Zum Beispiel wird darin eine provisorische Grünzone D ausgeschieden, im PBG sind keine provisorischen Grünzonen vorgesehen. Im Gegenteil ist das Rodungsgesuch u.a. mit der Zuweisung der Restflächen in eine Grünzone bezüglich dem Kriterium Gefährdung der Umwelt begründet. Gleichzeitig kann diese provisorische Grünzone gemäss Änderung des BZR ganz oder teilweise aufgelöst werden. Grundsätzlich wollen die Einsprechenden das Vorhaben nicht verhindern. Solche Widersprüche haben sie aber skeptisch gestimmt. Der Antrag zur Aufnahme der Bauhöhenbeschränkung sinngemäss nach Art. 22 Abs. 8 BZR sei eine Anregung. Es gäbe bestimmt andere technische Möglichkeiten dem Anliegen nachzukommen. Zum heutigen Zeitpunkt werde eine verbindliche Regelung zur Bauhöhenbeschränkung verlangt, die Einsprechenden seien offen auch für andere verbindliche Lösungen.**

Nach Auffassung von Samuel Zahner soll die Zonenplanung eine räumliche Abstimmung aller Interessen beinhalten. Im Moment sind nur Partikularinteressen des Grundeigentümers eingeflossen. Die Öffentlichen Interessen sind noch nicht berücksichtigt worden. Es ist Zeit, diese nun in die Teilrevision aufzunehmen.

Kommentar 3: Nicht nachvollziehbar

Entgegen der Meinung der Einsprecher sind die öffentlichen Interessen in einem sehr hohen Masse in die Teilrevision eingeflossen. Dies ist auch mit dem Abschluss einer Vereinbarung zwischen Stadt und Grundeigentümer dokumentiert. Der Grundeigentümer kann auf dem Grundstück nicht bauen was er will. Im Rahmen der Studie wird die Bebauung von einem breit abgestützten und qualitativ ausgewiesenen Begleitgremium beurteilt. Falls die Bebauung nicht die entsprechende Qualität aufweist, kann das Verfahren von Seiten der Stadt abgebrochen werden. In jedem Fall haben die Anstösser das Recht im folgenden Nutzungsplanverfahren ihre Interessen zu vertreten.

Kommentar 4: Unabhängigkeit des Begleitgremiums?

Kommentar 5: Der Entwurf der Vereinbarung enthält keine solche Kriterien. Zitat Ziff. 6.6: „Bezüglich Anzahl Geschossen, Dichte, Volumen, Gestaltung und Freiraumkonzeption sind von Seiten der Baubewilligungsbehörden keine Vorgaben vorhanden.“

**Ergänzung 4: Die Vertreter der Stadt Sempach betuern, dass im Entwurf der Vereinbarung zwischen Herrn Rudolf Sidler und der Stadt Sempach klare Kriterien festgehalten sind, welche im Überbauungsplan berücksichtigt werden müssen, wie bspw. die Hangkante.**

Die Vertreter der Stadt Sempach werden die Anliegen bezüglich Sicht vom Feldweg in der Stadtsitzung des Beurteilungsgremiums eingeben. Die Situation und die öffentlichen Interessen sind genau zu analysieren.

Herr Zahner hat davor Angst, dass im Sinne der inneren Verdichtung Wohntürme erstellt werden könnten, so wie die teilweise in Sursee momentan der Fall ist.

Nach den Ausführungen von Frau Sidler heisst verdichten nicht möglichst viele Wohneinheiten auf einem Grundstück zu bauen. Die Volumen und Setzung der Gebäude muss für jeden Ort genau analysiert und bestimmt werden. Sie macht den Vorschlag, die Einsprecher früh in den Prozess einzubinden, sobald erste Ergebnisse bekannt sind. Dies soll nach der zweiten Sitzung des Begleitgremiums geschehen.

Kommentar: Früh in den Planungsprozess einbinden heisst hier nach dem Entscheid der Bestvariante. Es wäre sinnvoll vor der Wahl der Bestvariante (erste Ergebnisse!) einbezogen zu werden.

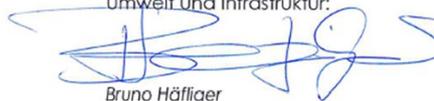
Herr Zahner möchte wissen, ob noch weitere Einsprachen eingereicht wurden. Dies ist nicht der Fall.

#### Weiteres Vorgehen:

1. Das Protokoll der Einspracheverhandlung wird den Anwesenden zugestellt.
2. Die Bauvorsteherin wird die Anliegen der Einsprecher anlässlich der Startsitung des Begleitgremiums dem Planerteam bekanntgeben.
3. Die Einsprecher werden rechtzeitig, nach der zweiten Sitzung des Begleitgremiums in den Planungsprozess eingebunden.
4. Der Einsprecher hat die Möglichkeit, die Einsprache gestützt auf das vorliegende Protokoll innert 10 Tagen bis spätestens am 29. September 2016 zurückzuziehen. Der Rückzug kann mit der Unterzeichnung des Protokolls erfolgen.
5. Erfolgt kein Rückzug so wird die Einsprache in der Botschaft zur Gemeindeversammlung aufgeführt. Der Stadtrat wird den Antrag stellen, die Einsprache abzulehnen. Anlässlich der Gemeindeversammlung wird über die Einsprache abgestimmt.

Sempach, 19. September 2016

Für das Protokoll  
**BAUAMT SEMPACH**  
Der Bereichsleiter Raumordnung,  
Umwelt und Infrastruktur:



Bruno Häfliger

Geht an alle Anwesenden

**Anhang c)** Rodungsentwicklung auf den Parzellen Nr. 421 und 707 seit 1990er Jahren

Dieser Anhang enthält:

1. Grundbuchplan vor der Waldfeststellung, ca. 1986:  
Ins. Wald auf den Parz. 707 , 421 (Referenzzustand)
2. Entscheid des Regierungsrates (Volkswirtschaftsdepartement des Kanton Luzerns) vom 27. Mai 1998 zur Waldfeststellung  
Inkl. Planbeilage Grundbuchplan des Oberforstamts des Kt. Luzerns
3. - Fotos des Waldes vor dem Kahlschlag (Holzung) 2006, 2007  
- Fotos des Kahlschlages (Holzung) mit Autokran 2007
4. Aktuell geltender Grundbuchplan, Geoportal des Kantons Luzern:  
korrekt ausgewiesene Wald- und Gehölzflächen auf den 707, 421