

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

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

Stadtrat Sursee  
6210 Sursee

Per E-Mail

Luzern, 9. November 2023 BZ/LIA  
2023-715

## **VORPRÜFUNGSBERICHT**

### **Stadt Sursee: Teilrevision Ortsplanung: Ablösung der altrechtlichen Sondernutzungspläne**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben des Planungsbüros vom 4. September 2023 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teilrevision der Ortsplanung betreffend die Ablösung der altrechtlichen Sondernutzungspläne. Dazu äussern wir uns wie folgt:

## **A. EINLEITUNG**

### **1 Ausgangslage**

Die Ortsplanung der Stadt Sursee wurde in den Jahren 2011 bis 2019 gesamthaft überprüft und vom Regierungsrat am 26. November 2019 genehmigt. Aufgrund der Vielzahl von Gestaltungsplänen, die zu überprüfen sind, wurde diese Aufgabe – mit Ausnahme von sieben Gestaltungsplänen, die bereits 2019 aufgehoben wurden - nicht im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung angegangen. Die Überprüfung der altrechtlichen Sondernutzungspläne erfolgt nun im Rahmen der vorliegenden Teilrevision.

### **2 Beurteilungsdokumente**

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der vorliegende Planungsbericht genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

### **3 Prüfverfahren**

Von den von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter Bruno Zosso, Tel. 041 228 51 84) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),

sind keine Anträge oder Bemerkungen gegen die Vorlage eingegangen.

## **B. BEURTEILUNG**

### **1 Würdigung der Vorlage**

Als Folge der Revision des PBG von 2014 (Einführung der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe als massgebliche Bau- und Nutzungsmasse) müssen die altrechtlichen Sondernutzungspläne bis zum Ablauf der Übergangsfrist Ende 2023 aufgehoben oder an das neue Recht angepasst werden. Im Planungsbericht werden das Vorgehen und die gewählten Umsetzungsmassnahmen übersichtlich dargestellt. Für jedes Gestaltungsplangebiet wurde ein Steckbrief mit Kennzahlen, Besonderheiten und der gewählten planerischen Umsetzung erstellt. Die Planung ist umfassend aufbereitet, und es wurden für die einzelnen Gebiete zweckmässige Lösungen getroffen. Für die Bebauungspläne ergibt sich zurzeit kein Handlungsbedarf. Die diesbezüglichen Ausführungen in Ziff. 4.1 des Planungsberichts sind nachvollziehbar.

### **2 Zonenplan**

#### **2.1 Umzonungen**

Von den insgesamt 56 überprüften Gestaltungsplänen werden 40 aufgehoben. Um die im Vorgehen definierten Stossrichtungen (keine weiteren Nutzungspotenziale schaffen, Planbeständigkeit anstreben, Qualität wahren) bei der Aufhebung der Gestaltungspläne zu erreichen, wurden die Festlegungen im Zonenplan für einzelne Gebiete angepasst oder ergänzt. Die Planänderungen betreffen im Wesentlichen Gestaltungspläne mit einer einheitlichen Quartierstruktur, die deutlich von einer Regelbauzone abweicht und in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden soll. Sie werden in die neu geschaffene Wohnzone Erhaltung bzw. Mischzone Erhaltung umgezont und so in ihrem Bestand und ihren räumlichen Qualitäten gesichert. Diese Festlegungen wie auch die übrigen, geringfügigen Anpassungen am Zonenplan sind recht- und zweckmässig. Im Gebiet «Alpenstrasse» wird, im Anschluss an die Genehmigung des erforderlichen Gestaltungsplans, die Strassenfläche zur Erschliessung der hinterliegenden Parzellen mit einer Anpassung des Zonenplans wieder als Verkehrszone auszuscheiden sein.

Für das Gestaltungsplangebiet Nr. 10, MMM, wird im Steckbrief die Aufhebung des Gestaltungsplans und die Umzonung der Fläche von der Kernzone B in die Zone mit Bebauungsplanpflicht festgehalten. Im Änderungsplan 1:2000 wie auch im Planungsbericht, Ziff. 4.4 Änderungen im Zonenplan, fehlt diese Umzonung. Nach Mitteilung des Planungsbüros hat die Ortsplanungskommission nach längerer Diskussion entschieden, von der Umzonung in die Zone mit Bebauungsplanpflicht abzusehen und die bisherige Grundordnung zu belassen. Der Entscheid dazu liegt im Ermessen der Gemeinde. Der Steckbrief Nr. 10 im Anhang Nr. 2 des Planungsberichts ist entsprechend zu korrigieren.

### **3 Bau und Zonenreglement**

#### **Art. 8a Wohn- und Mischzonen Erhaltung**

Die Bestimmung entspricht weitgehend der Fassung gemäss kantonalem Muster-BZR. Wir haben keine Bemerkungen dazu.

#### **Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

Für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht wurden die maximal zulässigen Abweichungen für die Überbauungsziffern und die Gesamt- bzw. Fassadenhöhen (gemäss § 75 Abs. 1 PBG) überprüft und präzisiert. Die Anpassungen liegen im kommunalen Ermessen.

## **C. ERGEBNIS**

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung betreffend die Ablösung der altrechtlichen Sondernutzungspläne kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler  
Leiter Bereich Recht

Kopie an:

- Ecoptima AG, Spitalgasse 34 3001 Bern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen

- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht

## **ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE**

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Änderung Bau- und Zonenreglement vom 18. August 2023;
- Änderung Zonenplan 1:2'000 vom 7. August 2023.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 18. August 2023;
- Aktennotiz Stadtrat, Sitzung vom 16. August 2023.