



Überarbeitete Planungsinstrumente

Abgestützt auf die Anliegen der Bevölkerung

Bisheriges Vorgehen

Nach der Verabschiedung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) wurden die Planungsinstrumente der neuen Nutzungsplanung zusammen mit der Planungs- und Baukommission erarbeitet.

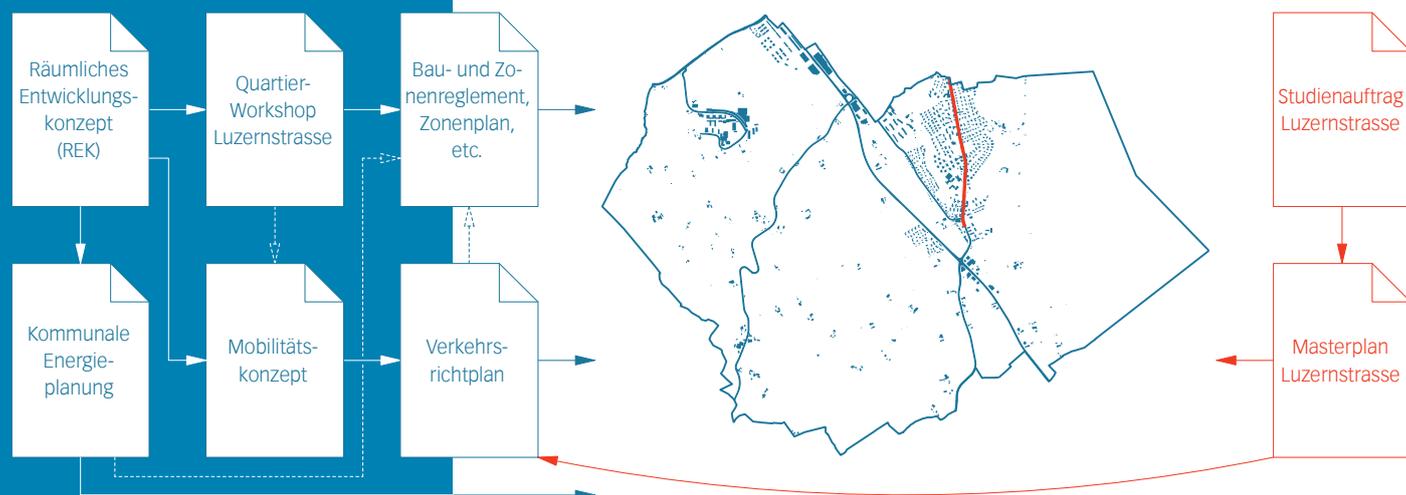
Während der Entwurfsphase wurden im September 2021 Quartierworkshops zur künftigen Entwicklung entlang der Luzernstrasse durchgeführt. Die Erkenntnisse wurden für die weitere Bearbeitung berücksichtigt.

Nach abgeschlossener Entwurfsphase lagen die Planungsinstrumente während der 1. Mitwirkung vom April–Mai 2022 öffentlich auf. Die Bevölkerung wurde dabei über verschiedene Kommunikationskanäle über die Gesamtrevision orientiert.

Während der Mitwirkung gingen 96 Mitwirkungseingaben ein. Diese sind in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst, welcher im Mai 2023 publiziert wurde. Im Bericht nimmt der Gemeinderat zu den Anliegen Stellung.

Anhand der 1. Mitwirkung wurden die Planungsinstrumente überprüft und überarbeitet. Das Ergebnis unterbreiten wir Ihnen im Rahmen der 2. Mitwirkung.

Ortsplanungsrevision Oberkirch



Hauptanliegen der Mitwirkung

Aus der 1. Mitwirkung wurden folgende Hauptanliegen erkannt, welche folgendermassen berücksichtigt werden:

Transparente Kommunikation

Um eine transparente Orientierung über die Ergebnisse der 1. Mitwirkung, die damit verbundenen Anpassungen sowie das weitere Vorgehen zu gewährleisten, wird eine 2. Mitwirkungsaufgabe durchgeführt. Parallel dazu erfolgt die kantonale Vorprüfung. Im Anschluss werden die Planungsinstrumente erneut überprüft und bereinigt.

Erhöhung des Handlungsspielraums

Die Planungsinstrumente wurden dahingehend angepasst, dass die Handlungsspielräume für künftige Bauvorhaben erhöht und die heute bestehenden Nutzungsmöglichkeiten und -reserven gewahrt werden. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) definierten Entwicklungsziele sowie in Anbetracht einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung.

Wahrung der Nutzungsmöglichkeiten

Die einzelnen Zonenbestimmungen wurden überarbeitet und die Nutzungsmöglichkeiten massvoll erhöht. Insbesondere der

Umgang mit den zahlreichen bestehenden Gestaltungsplänen stellt in Oberkirch eine grosse Herausforderung dar. Diesbezüglich wurden neue Lösungen zur Qualitätserhaltung bei einhergehender Ermöglichung einer zeitgemässen baulichen Entwicklung erarbeitet.

Nachhaltige Entwicklung

Die Thematik «Nachhaltigkeit» soll in der Ortsplanung angemessen berücksichtigt werden. Dabei sollen ziel- und zukunftsgerichtete Bestimmungen erlassen werden, welche auf eine nachhaltige Entwicklung auch für künftige Generationen abzielen. Auf behördenverbindlicher Stufe bestehen bereits heute diverse Leitlinien wie bspw. die Förderung der Biodiversität oder die energiesparende Erstellung und Sanierung öffentlicher Bauten. Zusätzlich wurde eine kommunale Energieplanung erarbeitet, welche Bestandteil der 2. Mitwirkung ist.

Anliegen zum Masterplan «Luzernstrasse»

Im Rahmen der 1. Mitwirkung gingen auch Eingaben zum Masterplan «Luzernstrasse» ein. Diese werden im Rahmen der separaten Mitwirkungsaufgabe «Verkehrsrichtplan und Masterplan Luzernstrasse» (30.05.–30.06.2023) wieder aufgegriffen und im zugehörigen Mitwirkungsbericht behandelt.

schematische Darstellung über die Bestandteile der Ortsplanungsrevision sowie deren Zusammenhang mit dem Masterplan Luzernstrasse



Neues Regelwerk

Umsetzung der geänderten kantonalen Vorgaben

Geänderte Rahmenbedingungen

Der Aufbau des neuen Bau- und Zonenreglements (BZR) unterscheidet sich grundlegend vom bisherigen, da das kommunale BZR an die geänderten übergeordneten Vorgaben von Seiten Bund und Kanton angepasst werden muss. Neu wird anstelle der bekannten Ausnutzungsziffer (AZ) eine Überbauungsziffer (ÜZ) in Kombination mit einer neuen Höhenregelung eingeführt. Die Angabe der Anzahl zulässiger Geschosse muss durch eine max. Gesamthöhe ersetzt werden. Somit wird die Nutzungsdichte künftig über die nachfolgend erläuterten Nutzungsmasse definiert:

Überbauungsziffer (ÜZ)

Die Überbauungsziffer definiert das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche und bezeichnet dadurch den Anteil einer Parzelle, welcher bebaut werden darf. Bei der Festlegung der ÜZ wurde angestrebt, dass sich mindestens dasselbe Bauvolumen wie bisher realisieren lässt. Zur Flexibilisierung der starren ÜZ werden in Oberkirch je Zone unterschiedliche Kombinationen von ÜZ und Höhenmass festgelegt, wodurch der Handlungsspielraum für künftige Bauprojekte erhöht und einer monotonen Bauweise entgegengewirkt wird.

Gesamthöhe (GH)

Durch den Wegfall des Begriffs «Geschoss» wird die Höhe eines Gebäudes künftig über die Gesamthöhe bestimmt (bisher: Geschosszahl, Geschosshöhe, Untergeschoss-

regelung, Kniestockhöhe, Dachfirsthöhe). Die neue Gesamthöhe bezeichnet den Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem massgebenden (gewachsenen) Terrain. Bei der Definition des neuen Höhenmasses wurde darauf geachtet, dass bestehende Bauten bzw. die max. Höhe der bisherigen Zonen auch mit den neuen Höhenregelungen wieder realisiert werden können.

Neue Zonensystematik

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden verschiedene Zonen zusammengefasst sowie einzelne Zonentypen neu geschaffen. Zusätzlich werden einzelne Zonen umbenannt, da der Kanton Luzern im revidierten PBG keine Geschosszahlen mehr definiert. Dementsprechend müssen auch die bestehenden Zonenbezeichnungen geändert werden. Bspw. wird die 2-geschossige Wohnzone (W2) zur Wohnzone B (W-B).

Innenentwicklung

Mit den neuen Regelungen im kantonalen PBG und deren Umsetzung im BZR soll die «Siedlungsentwicklung nach innen» gefördert werden. Entwicklungsgebiete sind künftig dichter bebaubar (bspw. Kernzone). Zudem wird durch die Einführung der ÜZ generell ein etwas grösseres Nutzungspotenzial geschaffen. Dadurch wird dem allgemeinen Anliegen der Bevölkerung und den gesetzlichen Vorgaben Rechnung getragen, überbaute Gebiete besser zu nutzen und das Kulturland möglichst zu schonen.

Gestaltung und Eingliederung

Das bestehende BZR enthält zur Gestaltung und Eingliederung von Bauten und Anlagen nur knappe Bestimmungen. Die neuen und präzise formulierten Qualitätsanforderungen ermöglichen eine gute Eingliederung und Gestaltung neuer Bauvorhaben unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstrukturen.

Gebiete, an deren Entwicklung ein öffentliches Interesse besteht, sollen besonders hohe bauliche und gestalterische Qualitäten aufweisen. Um dies zu gewährleisten, kann die Gemeinde künftig die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangen. Dies trifft insbesondere für die Gebiete entlang der Luzernstrasse zu.

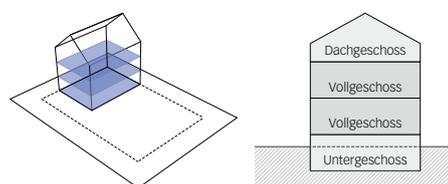
Weiter werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision diverse Gebiete neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans stellt ein Bebauungskonzept dar, in welchem alle wesentlichen Rahmenbedingungen der baulichen Entwicklung aufgezeigt werden müssen.

Auswirkungen für Oberkirch

Das Regelwerk der Gemeinde wird gesamtheitlich an die geänderten Vorgaben angepasst und berücksichtigt dabei die Interessen der Bevölkerung sowie des Kantons. Zu Gunsten der Grundeigentümerschaft wurden auch alle Gestaltungspläne überprüft. Sofern erforderlich, werden diese aufgehoben oder angepasst.

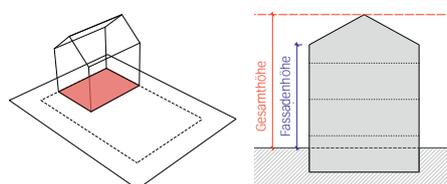
Die Ortsplanungsrevision stellt sicher, dass die heute realisierbaren Höhen und Nutzungsmasse auch künftig zur Verfügung stehen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass eine exakte «Übersetzung» der alten auf die neuen Masse nicht möglich ist. Um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung zu fördern und bestehende Qualitäten zu wahren, werden Bestimmungen zur Gestaltung und Eingliederung ins BZR aufgenommen.

Alt: Ausnutzungsziffer (AZ)



Nutzfläche und Geschosszahl

Neu: Überbauungsziffer (ÜZ)



Überbauungsziffer («Fussabdruck») und Höhenmasse (Gesamt- und Fassadenhöhe)

Bau- und Zonenreglement

Klare und verständliche Rahmenbedingungen

Basierend auf dem Ergebnis der 1. Mitwirkung hat der Gemeinderat insbesondere die nachfolgenden Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) vorgenommen. Einen Gesamtüberblick über sämtliche Änderungen im BZR, basierend auf der Rückmeldung von Seite der Bevölkerung sowie einer 1. Grobbeurteilung des Kantons, bietet das «orientierende Bau- und Zonenreglement», welches im Rahmen der 2. Mitwirkung eingesehen werden kann.

Umfassende Analyse

Unter Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung wurde eine zusätzliche Analyse des baulichen Bestandes vorgenommen. Einerseits wurde eine flächendeckende Erhebung der realisierten Überbauungsziffern und Gesamthöhen über das ganze Gemeindegebiet durchgeführt und andererseits die vorhandenen Nutzungsmasse und -reserven in bestehenden Gestaltungsplänen einzeln ermittelt.

Überarbeitete Systematik im BZR

Die Systematik im Bau- und Zonenreglement wird dahingehend angepasst, dass die Grundeigentümerschaft von bereits bebauten Parzellen über einen angemessenen Handlungsspielraum betreffend Gestaltung eines potenziellen neuen Bauvorhabens verfügt. Dies erfolgt nicht über eine pauschale Erhöhung der zulässigen Nutzungsmasse, sondern wird durch die Schaffung von einfach anwendbaren Rahmenbedingungen erreicht:

Gesamt- und Fassadenhöhe

Auf die Definition einer massgebenden Fassadenhöhe wird verzichtet. Neu entspricht diese im Grundsatz der jeweils maximal zulässigen Gesamthöhe. Um eine bauliche Vielfalt zu ermöglichen, werden in den meisten Zonen neu zwei verschiedene Gesamthöhen definiert. Die Gesamthöhe 1 gilt jeweils für Flachdachbauten, die Gesamthöhe 2 jeweils für Bauten mit Schrägdach. Damit das oberste Geschoss

bei Bauten mit Schrägdach sinnvoll ausgestaltet werden kann, wird die Gesamthöhe 2 höher festgelegt als die Gesamthöhe 1.

Überbauungsziffer Hauptbauten

Die Überbauungsziffern werden ebenfalls angepasst und vereinheitlicht. Grundsätzlich wird es der Grundeigentümerschaft überlassen, wie sie ihr Grundstück bebauen möchte. Dazu stehen drei verschiedene Überbauungsziffern für Hauptbauten zur Verfügung:

- die ÜZ-a, bei einem voll ausgebauten obersten Geschoss,
- die ÜZ-b, wenn das oberste Geschoss als Attikageschoss, Schrägdach oder Pultdach ausgestaltet wird,
- die ÜZ-c, wenn die maximal zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschritten wird.

Die Überbauungsziffern für Hauptbauten sind unterschiedlich hoch festgelegt, wobei die ÜZ-a einen kleineren Fussabdruck zulässt als die ÜZ-b oder die ÜZ-c. Im Gegenzug kann bei der ÜZ-a das oberste Geschoss voll ausgenutzt werden. Die ÜZ-c soll dann angewendet werden, wenn es die Topografie oder bestehende Sichtbeziehungen erfordern.

Verzicht auf Vorgaben zur Ausgestaltung des obersten Geschosses

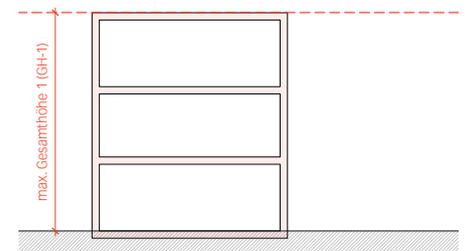
Durch die angepasste ÜZ-Systematik wird die Ausgestaltung des obersten Geschosses der Grundeigentümerschaft überlassen. Die Vorgaben für die Zurückversetzung des obersten Geschosses werden gestrichen und entsprechen im Grundsatz der ÜZ-b (Attikageschoss).

Überbauungsziffer Nebenbauten

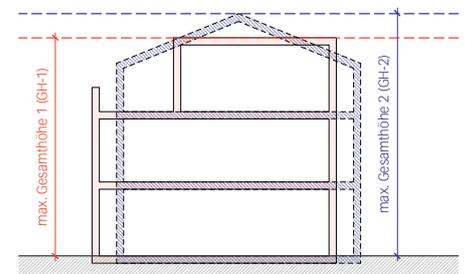
Um An- und Kleinbauten wie Garagen oder überdachte Gartensitzplätze im bisherigen Umfang zuzulassen, wird die «ÜZ Nebenbauten (ÜZ-N)» eingeführt. Die neue ÜZ-N steht für Teile eines Gebäudes oder kleine Bauten zur Verfügung, welche eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschrei-

ten, unabhängig davon, ob sie Haupt- oder Nebennutzflächen aufweisen. Zudem ist vorgesehen, dass diese auch für die Erstellung von Balkonen beansprucht werden kann.

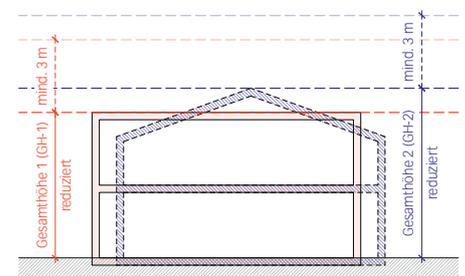
Überbauungsziffer Hauptbauten a (ÜZ-a)



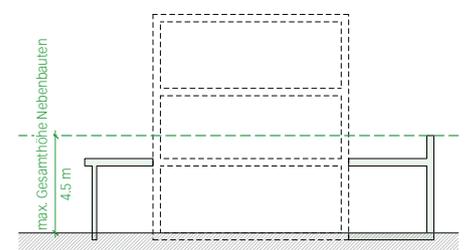
Überbauungsziffer Hauptbauten b (ÜZ-b)



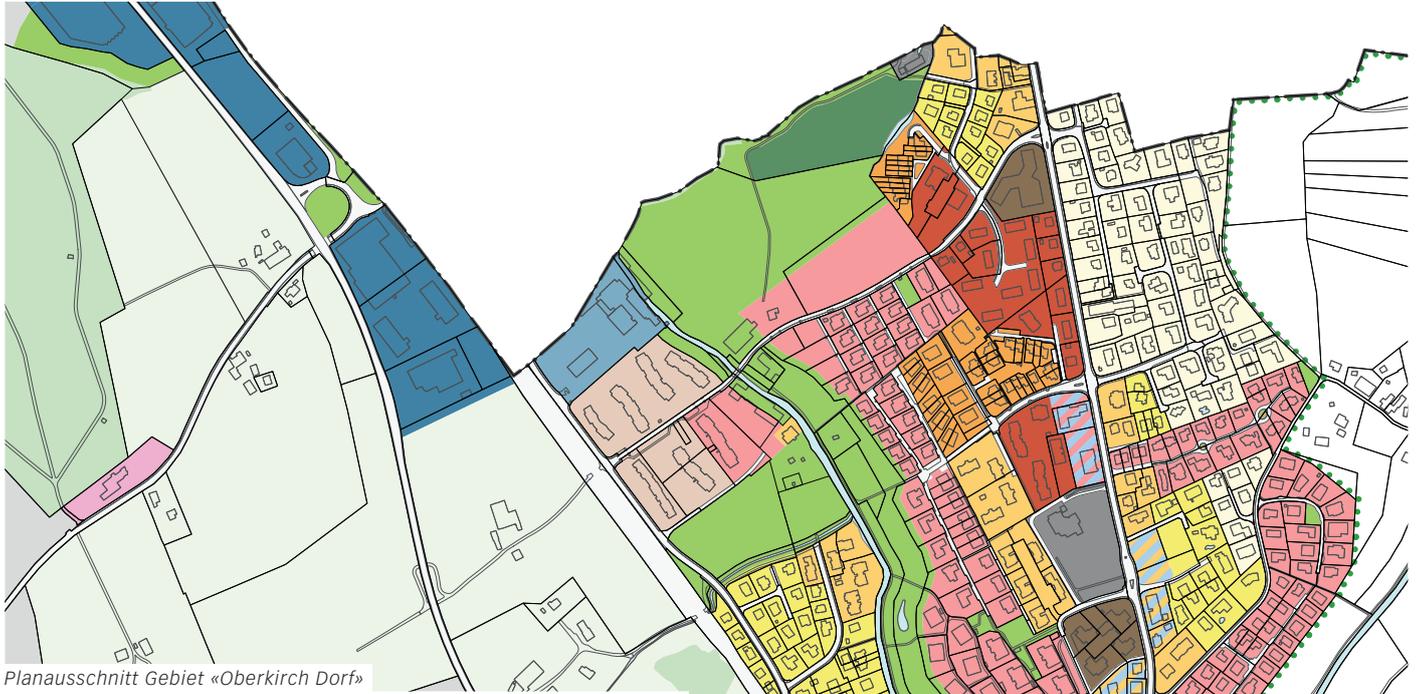
Überbauungsziffer Hauptbauten c (ÜZ-c)



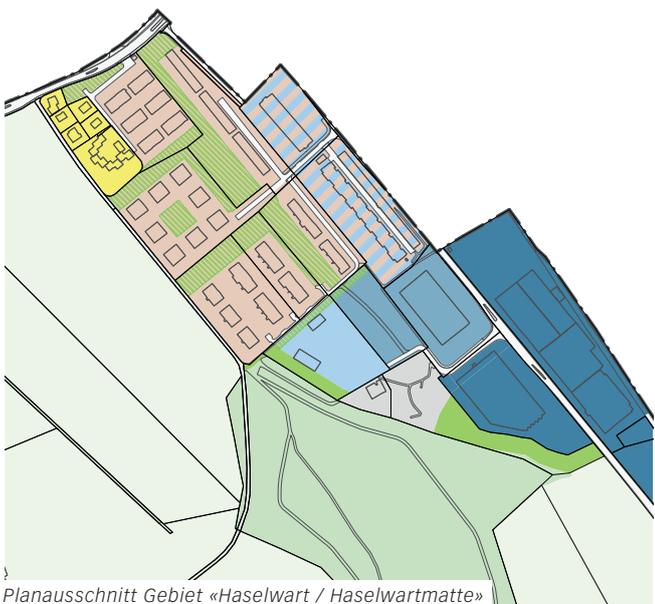
Überbauungsziffer Nebenbauten (ÜZ-N)



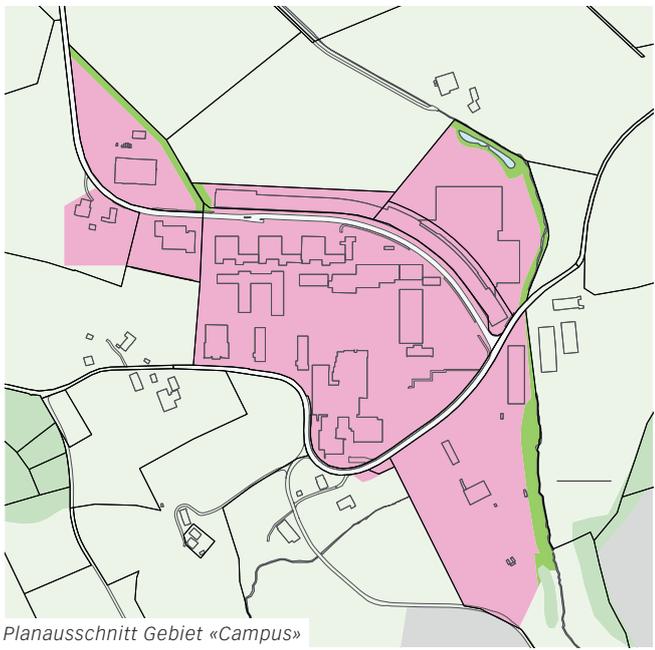
Skizzen zu den verschiedenen Überbauungsziffern



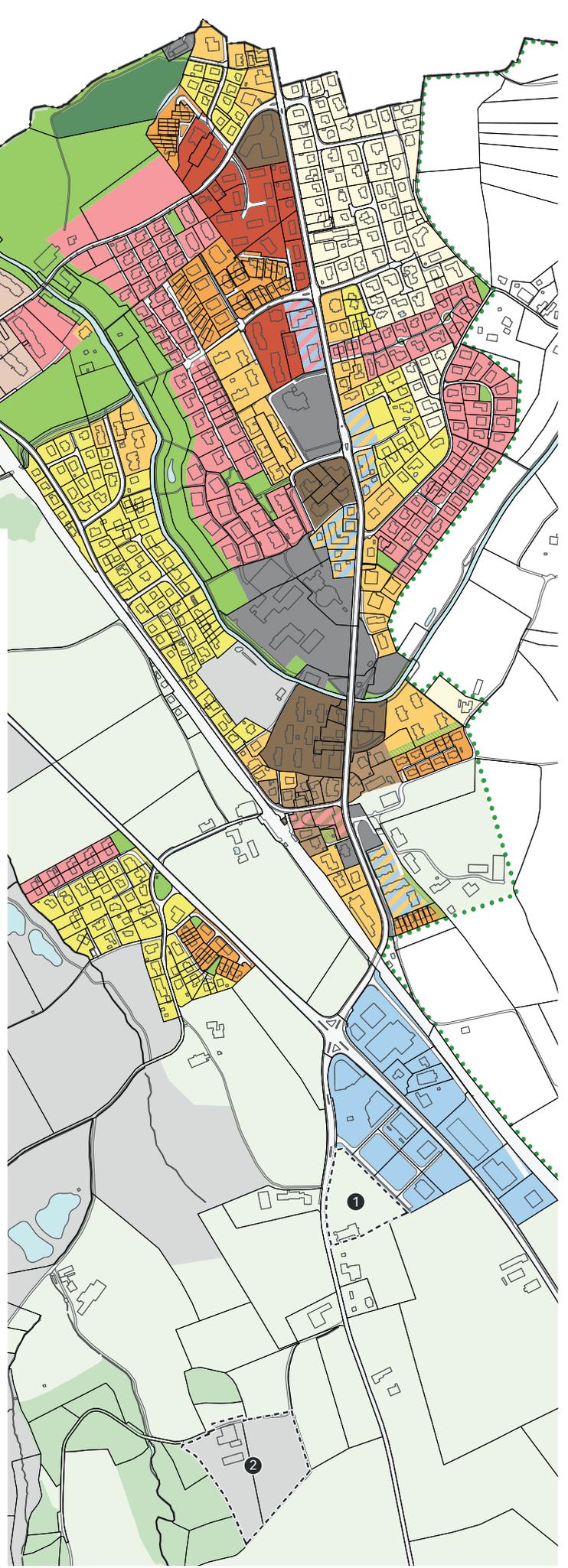
Planausschnitt Gebiet «Oberkirch Dorf»



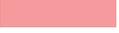
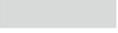
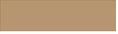
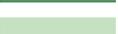
Planausschnitt Gebiet «Haselwart / Haselwartmatte»



Planausschnitt Gebiet «Campus»



Legende Zonenplanentwurf

	K	Kernzone		W-S	Spezielle Wohnzone		SpF	Zone für Sport und Freizeitanlagen
	D	Dorfzone		M	Mischzone		Gr-A	Grünzone A
	D-S	Spezielle Dorfzone		M-SE	Mischzone Strukturerehalt		Gr-B	Grünzone B (überlagernd)
	W-A	Wohnzone A		M-S	Spezielle Mischzone		VZ	Verkehrszone
	W-B	Wohnzone B		A-A	Arbeitszone A		Lw	Landwirtschaftszone
	W-C	Wohnzone C		A-B	Arbeitszone B		ÜG-A	Übriges Gebiet A (Verkehrsfläche / Gewässer)
	W-D	Wohnzone D		A-C	Arbeitszone C		ÜG-C	Übriges Gebiet C (Schutzverordnung Sempachersee)
	W-V	Wohnzone mit verdichteter Bauweise		Sb	Sonderbauzone		Ns	Naturschutzzone
	W-SE	Wohnzone Strukturerehalt		OeZ	Zone für öffentliche Zwecke		Wald	

Die links dargestellte Vereinfachung des Zonenplans zeigt die künftige Zonierung innerhalb der Gemeinde Oberkirch. Die einzelnen Zonen, welche basierend auf der 1. Mitwirkung teilweise überarbeitet wurden, werden nachfolgend erläutert.



Kernzone

Mit der Kernzone wird ein neuer Zonentyp geschaffen, welcher die im REK bezeichneten «Innenentwicklungsgebiete» regelt und sich auf die Ergebnisse der durchgeführten Quartierworkshops (Luzernstrasse) stützt. Die Kernzone fokussiert sich auf die bereits heute höher bebauten Gebiete im Bereich der Strassenknoten und ermöglicht eine nach innen gerichtete Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Aufwertung des Strassenraums. In den Zonenbestimmungen wird unter anderem ein erhöhtes Erdgeschoss in Kombination mit belebenden Nutzungen sowie das Pflanzen hochstämmiger Laubbäume entlang der Luzernstrasse gefordert.



Dorfzone

Die Dorfzone wird verkleinert und soll nur noch Grundstücke resp. Bauten umfassen, welche einen effektiven Bezug zum historischen Ortskern aufweisen. Dabei wurden unter anderem das kantonale Bauinventar, die das Ortsbild prägenden Bauten und Gebäudefluchten sowie die Parzellierung berücksichtigt. Die Bestimmungen zur Dorfzone wurden überarbeitet und präzisiert. Es gelten klar definierte Nutzungsmasse, welche der kleinteiligen Parzellierung gerecht werden. Zur Wahrung und Weiterentwicklung des Ortskerns werden jedoch erhöhte Anforderungen an die Eingliederung von Neu- und Ersatzbauten gestellt.



Wohnzonen A-C

Die Wohnzonen A-C entsprechen weitestgehend den bisherigen Wohnzonen (Landhauszone, 2- und 3-geschossige Wohnzone). Die zulässigen Nutzungsmasse werden mittels Überbauungsziffer und Gesamthöhe so festgelegt, dass die heutigen Nutzungsmöglichkeiten gewahrt werden.



Wohnzonen D

Die Wohnzone D wird neu erlassen und ermöglicht eine bauliche Entwicklung innerhalb der im REK definierten «Innenentwicklungsgebiete». Die Zone umfasst Areale, welche sich bisher in der 3-geschossigen Wohnzone befanden und im Rahmen von Gestaltungsplänen teilweise höher bebaut wurden. Die zentral gelegenen Gebiete eignen sich aufgrund der wenigen und grossen Parzellen sowie des in die Jahre gekommenen Gebäudebestandes für eine bauliche Entwicklung.



Wohnzone mit verdichteter Bauweise

Die neue «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» kommt in denjenigen Quartieren zur Anwendung, welche sich bisher in der «2-geschossigen Wohnzone mit Verdichtung» befunden haben oder über eine kompakte Bebauungsstruktur aufweisen und auf der Grundlage eines Gestaltungsplans bebaut wurden. Diese Zone dient einer zonenkonformen Überführung von dicht überbauten Siedlungen bei gleichzeitiger Gewährung eines angemessenen Entwicklungsspielraums. Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen und Nutzungsmasse der Wohnzonen (Regelbauzone). Um auch bei flächig bebauten Parzellen eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, kann auf jedem Grundstück eine zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche von 20 m² im Umfang der max. Gebäudehöhe realisiert werden.



Mischzone

Die Mischzone ersetzt die Geschäfts- und Wohnzone (GsW), wobei die Art der Nutzung sowie die zulässigen Nutzungsmasse weitestgehend identisch bleiben. Auf das Einfordern eines minimalen Gewerbeanteils gemäss bestehendem BZR wird verzichtet.



Arbeitszonen A-C

Die Arbeitszonen schaffen gute Rahmenbedingungen für das lokale Gewerbe. Mit den definierten Überbauungsziffern von 0.55 bzw. 0.60 wird ein angemessener Handlungsspielraum gewährt. Die heute bestehenden Höhenbestimmungen werden in Form einer Gesamthöhe übernommen. Auf die Festlegung von Fassadenhöhen wird verzichtet. An einer Grünflächenziffer wird jedoch festgehalten, da die Arbeitszonen einen Beitrag an die Biodiversität leisten können. Diese wird allerdings auf 0.10 reduziert.



Wohn- / Mischzonen Strukturerehalt

Auf die Festlegung von «Wohn- und Mischzonen Erhaltung und Erneuerung» wird weitestgehend verzichtet resp. diese werden durch die «Wohn- und Mischzone Strukturerehalt» ersetzt. Diese Zone kommt nur in einzelnen Gesamtüberbauungen zur Anwendung, welche auf Grundlage eines Gestaltungsplans realisiert und vollständig ausgenützt sind. Diese Siedlungen weisen aktuell keinen Nachverdichtungsbedarf auf und sollen bis zur nächsten OP-Revision als solche bestehen bleiben. Dieser Zonentyp ermöglicht eine zonenkonforme Überführung der Quartiere unter Wahrung der bestehenden Qualitäten. Eine bauliche Entwicklung im untergeordneten Rahmen ist möglich.



Zonenplan Siedlung

Innenentwicklung und Bewahren im Einklang



Spezielle Dorf- / Wohn- / Mischzonen

Gebiete mit speziellen Nutzungs- oder Gestaltungsansprüchen werden in «Spezielle Zonen» überführt. Vorliegend handelt es sich um Gebiete, die mittels Gestaltungsplan überbaut wurden oder noch überbaut werden. Da die jeweiligen Gestaltungsplanbestimmungen bzw. Nutzungsmasse nicht in einer Regelbauzone abgebildet werden können, muss für diese Gebiete eine spezifische Lösung geschaffen werden. Dies erfolgt über die «Speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen». Dabei werden je Gebiet massgeschneiderte Bestimmungen erlassen, wodurch ermöglicht wird, dass die heutigen Nutzungsmöglichkeiten gewahrt werden und eine bauliche Entwicklung nach wie vor erfolgen kann.



1 Verzicht auf Einzonung Länggass

Basierend auf der Festlegung im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Arbeitszonenerweiterung geprüft. Die Schaffung von neuem Gewerbebauand innerhalb der Gemeinde Oberkirch ist raumplanerisch im Gebiet «Länggass» grundsätzlich richtig. Gestützt auf einen ausgewiesenen Baulandbedarf Arbeiten erfolgte eine vertiefte Bearbeitung mit einem Grobkonzept als Basis für eine Einzonung. Aufgrund der gegenwärtig nicht gegebenen Verfügbarkeit der zur Einzonung vorgesehenen Fläche, kann die zunächst geplante Arbeitszonenerweiterung im Rahmen der vorliegenden Ortspla-

nungsrevision jedoch nicht umgesetzt werden. Die strategische Erweiterungsabsicht des Arbeitsgebietes «Länggass» soll aber für die Zukunft auf Stufe REK weiterhin beibehalten werden.



2 Camping Steibüel

Der Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 260 und 813 beabsichtigt, im Gebiet «Steibüel» einen naturnahen Campingplatz mit Stellplätzen für Wohnmobile zu realisieren. Die Projektidee wurde von der Gemeinde sowie der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) geprüft und zur Weiterbearbeitung freigegeben. Der Gemeinderat stimmt dem Vorhaben zu, sofern:

- sich die Anlage optimal in die Landschaft eingliedert,
- der eingedolte Bach renaturiert wird,
- nicht mehr benötigte Bauten zurückgebaut werden,
- der Camping hohe ökologische Qualitäten aufweist.

Der Grundeigentümer erarbeitete mit der freiraumarchitektur gmbh ein Nutzungs- und Betriebskonzept für das vorgesehene Camping-Areal. Zusätzlich wurde ein Gesamtkonzept erstellt, welches die Absichten und Auswirkungen der baulichen Entwicklung am Standort aufzeigt. Gestützt auf diese Grundlagen sollen die (Teil-)Parzellen Nrn. 260 und 813 in die «Zone für Sport- und Freizeitanlagen» eingezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden. Die Konzepte dienen als Basis für die spezifischen BZR-Bestimmungen sowie die Erarbeitung des Gestaltungsplans.



Nutzungs- und Betriebskonzept «Camping Steibüel», Quelle: freiraumarchitektur gmbh, Luzern



Umgang mit Gestaltungsplänen

Abgestimmt auf die neue Bau- und Zonenordnung

Ausgangslage

In Oberkirch bestehen 38 Gestaltungspläne, welche teilweise detaillierte Bestimmungen aufweisen und einen wesentlichen Beitrag an eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung geleistet haben. Aufgrund geänderter kantonalen Vorgaben stehen die Gestaltungspläne künftig im Widerspruch zur kantonalen Gesetzgebung, was eine Änderung oder Aufhebung dieser altrechtlichen Vorschriften bedingt. Andernfalls wären zukünftige Bauvorhaben nicht mehr bewilligungsfähig.

Zielsetzung

Die heutigen Nutzungsmöglichkeiten sollen gewahrt und eine bauliche Entwicklung nach wie vor ermöglicht werden. Einhergehend soll sichergestellt werden, dass bestehende Qualitäten erhalten bleiben. Wenn immer möglich, werden die Gestaltungspläne aufgehoben.

Umsetzung

Gestützt auf die Zielsetzung ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten zum Umgang mit den Gestaltungsplänen bzw. zur Umsetzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision:

Beibehalt Gestaltungsplan

Gestaltungspläne, welche noch nicht bzw. noch nicht fertig überbaut sind, werden belassen. Ebenfalls beibehalten werden Gestaltungspläne mit komplexen Bestimmungen zu einem spezifisch genutzten Gebiet (bspw. Campus, Golfpark).

Aufhebung Gestaltungsplan

Quartiere, die in eine Regelbauzone überführt werden können (z.B. Wohnzone B), werden einer solchen zugewiesen. Quartiere, die nicht in eine herkömmliche Bauzone passen (kompakt bebaute Quartiere / qualitätsvolle Gesamtüberbauungen ohne Nachverdichtungsbedarf) werden in die «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» oder die «Wohn- / Mischzone Strukturerehalt» umgezont. Gleichzeitig werden diese Gestaltungspläne aufgehoben.

Auch ohne Gestaltungsplan wird dem Erhalt des Quartiercharakters Rechnung getragen. Dies wird über die BZR-Vorschriften zur Gestaltung und Eingliederung gewährleistet. Zudem werden gewisse quartierspezifische Besonderheiten in den Anhang des neuen Bau- und Zonenreglements übernommen.

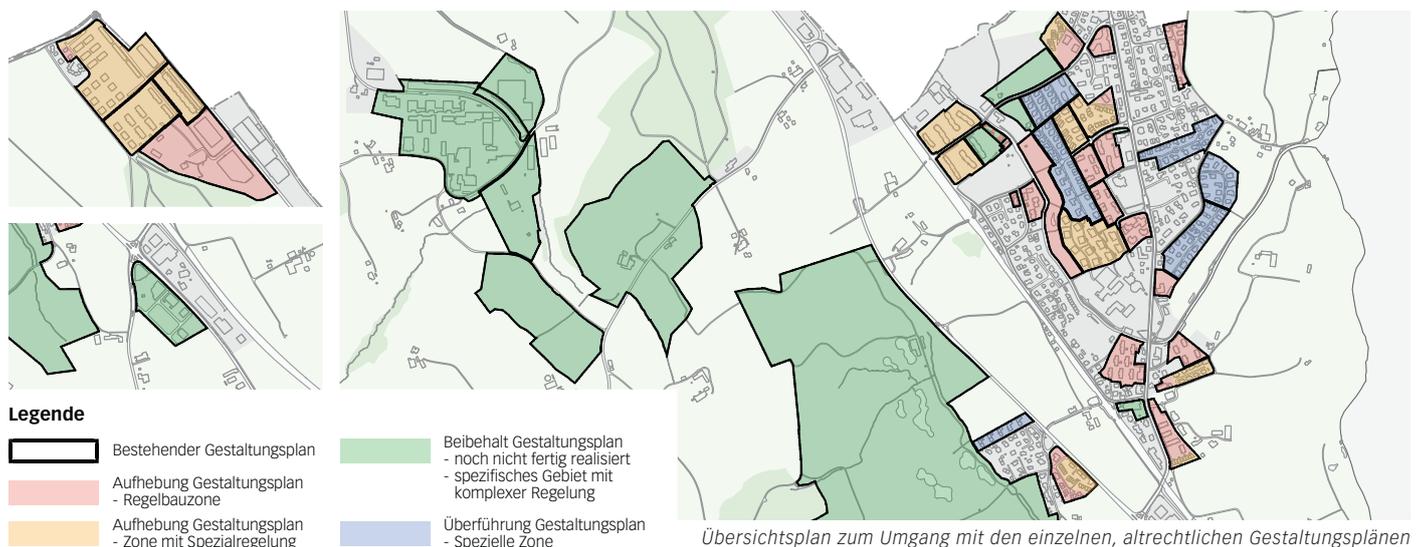
Überführung Gestaltungsplan

Einige Quartiere verbleiben in der «Speziellen Zone» oder werden in eine solche

überführt. Dies ist dann der Fall, wenn die gemäss Gestaltungsplan zulässigen Nutzungsmasse in keiner der anderen Zonen zweckmässig abgebildet werden können. Im BZR können zu den «Speziellen Zonen» keine parzellenscharfen Vorschriften verankert werden. Die Flexibilität des Gestaltungsplans ginge verloren, da über jede Änderung an der Urne abgestimmt werden müsste. Daher sollen diese Gestaltungspläne an die geänderten Vorgaben angepasst werden. Die «Speziellen Zonen» bilden den Rahmen für die aktualisierten Gestaltungspläne und ermöglichen eine zeitgemässe Überführung der Vorschriften.

Auswirkungen

Im Sinne eines verständlichen und auf die neuen Vorgaben abgestimmten Regelwerks wird pro Quartier jeweils diejenige Lösung umgesetzt, welche sich am besten für das entsprechende Gebiet eignet, ohne die Grundeigentümerschaft unnötig einzuschränken. Dabei muss berücksichtigt werden, dass Quartiere in den «Speziellen Zonen» mit überführtem Gestaltungsplan weder schlechter- noch bessergestellt sind, als solche, die sich künftig in einer Regelbauzone ohne Gestaltungsplan befinden.





2. Mitwirkung Ortsplanungsrevision

Gegenstand der Mitwirkung und Termine

Wirken Sie mit!

Die heute gültige Ortsplanung der Gemeinde Oberkirch stammt aus dem Jahr 2010. Aufgrund der veränderten übergeordneten Gesetze und Planungen ist eine grundlegende Überarbeitung erforderlich. Die wichtigsten Instrumente der Ortsplanung sind der Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement, welche für die Grundeigentümerschaft sowie die Bevölkerung verbindlich sind.

Basierend auf der 1. Mitwirkungsaufgabe wurden die Planungsinstrumente überarbeitet.

Gerne geben wir Ihnen, als Einwohnerinnen und Einwohner von Oberkirch die Möglichkeit, Stellung zu den überarbeiteten Unterlagen zu nehmen. Bringen Sie Ihre Anliegen ein:

- Nennen Sie, auf welches Dokument sich Ihr Feedback bezieht.
- Formulieren Sie Ihre Unterstützung bzw. Ihre Änderungsvorschläge.

Dem Gemeinderat sowie der Planungs- und Baukommission ist Ihre Meinung wichtig.

Sie halten eine Zusammenfassung in der Hand. Diese gibt einen Überblick über die wichtigsten Themen und Inhalte der Ortsplanungsrevision. Zusätzlich stehen Ihnen verschiedene Detailunterlagen unter www.oberkirch.ch zur Verfügung.

Wir freuen uns über Ihr Interesse und danken Ihnen für Ihr Mitwirken bestens.

Gemeinderat Oberkirch
Planungs- und Baukommission (PBK)

Gegenstand der Mitwirkung

Der Gemeinderat stellt die folgenden Dokumente zur Diskussion:

- Zonenplan Siedlung 1:3000
- Zonenplan Landschaft 1:5000
- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Reglement Mehrwertabgabe (MWAR)
- Konzept «Räumliche Energieplanung»

Weitere erläuternde Dokumente:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Planungsbericht Camping «Steibüel»
- Bericht «Räumliche Energieplanung»
- Mitwirkungsbericht zur 1. Mitwirkung
- BZR mit markierten Änderungen aufgrund der 1. Mitwirkung

Auflage zur Einsichtnahme

Ort: Gemeindehaus Oberkirch,
Luzernstrasse 68, 6208 Oberkirch

Dauer: 16. Oktober–17. November 2023

Zeit: Montag–Mittwoch, Freitag
08.00–11.45/14.00–17.00 Uhr
Donnerstags bis 18.00 Uhr

Alle Mitwirkungsdokumente und weitere Informationen gibt es auch im Internet:
www.oberkirch.ch

Informationsveranstaltung

Ort: Gemeindesaal Oberkirch

Datum: **Dienstag, 17. Oktober 2023**

Zeit: 19.30 Uhr

Wir informieren aus erster Hand über die Eckpunkte der Gesamtrevision der Ortsplanung.

Sprechstunden

Im Rahmen der 2. Mitwirkungsaufgabe finden zwei Sprechstunden statt:

Ort: Gemeindehaus Oberkirch,
Luzernstrasse 68, 6208 Oberkirch

Datum: **Dienstag, 24. Oktober 2023**
18.00–21.00 Uhr

Montag, 30. Oktober 2023
17.00–20.00 Uhr

Während diesen Zeiten stehen wir Ihnen für allfällige Fragen gerne zur Verfügung.

Aus organisatorischen Gründen ist eine Anmeldung mit gewünschtem Datum und Zeit telefonisch ([041 925 53 00](tel:0419255300)) oder per E-Mail (gemeinde@oberkirch.ch) erforderlich. Sie erhalten anschliessend eine Anmeldebestätigung.

Verfahren

Alle interessierten Personen werden eingeladen, Anregungen zu unterbreiten und Stellungnahmen abzugeben. Diese sind bis am Freitag, 17. November 2023, schriftlich an den **Gemeinderat Oberkirch, Ortsplanungsrevision, Luzernstrasse 68, 6208 Oberkirch** zu richten.

Über das Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens wird der Gemeinderat in geeigneter Form informieren.

Anmerkung

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens können keine Einsprachen erhoben werden. Das Einspracheverfahren bzw. die öffentliche Auflage erfolgen nach der Bereinigung der Unterlagen aufgrund der 2. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sowie der kantonalen Vorprüfung.

Impressum

Herausgeberin: Gemeinde Oberkirch, Luzernstrasse 68, 6208 Oberkirch
Bearbeitung: ecoptima ag, Bern