

2. MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

**Gemeinde Oberkirch**

**Revision der Ortsplanung**



Planungsbericht  
nach Art. 47 RPV

8. September 2023

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Gemeinde Oberkirch  
Luzernstrasse 68  
6208 Oberkirch

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

Arthur Stierli, dipl. Geograf  
Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc

*Abbildung Titelseite: Gemeinde Oberkirch*

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Aktuelle Ortsplanung	5
1.2 Herausforderungen	6
1.3 Zielsetzung	8
<b>2. Organisation und Vorgehen</b>	<b>8</b>
2.1 Projektorganisation	8
2.2 Vorgehen in mehreren Phasen	10
2.3 Umfang der Revision	10
<b>3. Verfahren</b>	<b>11</b>
3.1 Übersicht zum Verfahrensablauf	11
3.2 Die einzelnen Planungsphasen	11
<b>4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)</b>	<b>15</b>
4.1 Vorgehen	15
4.2 Kernpunkte	16
4.3 Stellungnahme des Kantons	17
<b>5. Partizipative Prozesse, konzeptionelle Grundlagen und laufende Planüberprüfungen</b>	<b>18</b>
5.1 Quartierworkshops «Entwicklung der Wohn- und Lebensräume entlang der Luzernstrasse»	19
5.2 Quartiergespräche	21
5.3 Prüfung Arbeitszonenerweiterung und Anpassung regionale Siedlungsbegrenzungslinie	23
5.4 Camping «Steibüel»	28
5.5 Prüfung bauliche Entwicklung «Feldhöfli Nord/Hubelmatte»	29
<b>6. Änderungen im Zonenplan</b>	<b>30</b>
6.1 Neue Zonensystematik	30
6.2 Änderungen im Zonenplan	33
<b>7. Änderung des Bau- und Zonenreglements (BZR)</b>	<b>50</b>
7.1 Systematik	50
7.2 Übergeordnetes Recht	50
7.3 Ablösung Ausnützungsziffer durch Überbauungsziffer	51
7.4 Neues Höhensystem	58
7.5 Besitzstandswahrung	65
7.6 Übersicht über die Regelbauzonen	66
7.7 Wichtigste Inhalte des neuen BZR	67
<b>8. Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen</b>	<b>80</b>
8.1 Herausforderung und Zielsetzung	80
8.2 Grundsätze der Überprüfung	81
8.3 Ergebnis der Überprüfung und Umsetzung	82

<b>9. Mobilitätskonzept und Verkehrsrichtplan</b>	<b>84</b>
9.1 Mobilitätskonzept	84
9.2 Verkehrsrichtplan	86
9.3 Umsetzung in der Nutzungsplanung	87
<b>10. Räumliche Energieplanung</b>	<b>88</b>
10.1 Bericht «Räumliche Energieplanung»	88
10.2 Konzept «Räumliche Energieplanung»	89
10.3 Umsetzung in der Nutzungsplanung	90
<b>11. Mehrwertabgabe</b>	<b>91</b>
11.1 Grundlagen	91
11.2 Ein- und Auszonungen	92
11.3 Um- und Aufzonungen	92
11.4 Kommunales Reglement über den Mehrwertausgleich	92
<b>12. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis</b>	<b>93</b>
12.1 Kapazität rechtskräftige Ortsplanung	93
12.2 Entwicklungsabsicht gemäss REK	94
12.3 Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan	94
12.4 Kapazität des neuen Zonenplans gemäss LUBAT	95
12.5 Moderates Bevölkerungswachstum	96
<b>13. Berücksichtigung übergeordnetes Recht</b>	<b>98</b>
13.1 Lärmschutz	98
13.2 Geruchsimmissionen	98
13.3 Störfallvorsorge	99
13.4 Kulturlandschutz und Fruchtfolgeflächen	100
13.5 Sachpläne und Konzepte des Bundes	100
13.6 Planungsgrundsätze nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)	101
13.7 Kantonaler Richtplan	104
13.8 Regionale Richtpläne und Konzepte	110
<b>Anhang</b>	<b>115</b>
Anhang A Abkürzungsverzeichnis	115
Anhang B Analyse Überbauungsziffer	117
Anhang C Analyse Gesamthöhe	118
Anhang D Skizzen zum Vergleich der bisherigen und künftigen Höhenmasse	119
Anhang E Abgrenzung ÜZ Hauptbauten / ÜZ Nebenbauten	121
Anhang F LUBAT-Berechnung	122

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Aktuelle Ortsplanung**

#### **1.1.1 Gesamtrevision der Ortsplanung 2010**

Die heute gültige Ortsplanung der Gemeinde Oberkirch, bestehend aus Zonenplan, Zonenplan Siedlung, Bau- und Zonenreglement (BZR) und dem Richtplan Sureraum wurde an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2010 beschlossen und vom Regierungsrat am 7. Juli 2011 genehmigt. Als Grundlage dazu wurde 2001 ein Siedlungsleitbild entworfen.

#### **1.1.2 Teilrevisionen der Ortsplanung bis Ende 2022**

Seit der letzten Gesamtrevision wurden diverse Teilrevisionen der Ortsplanung vorgenommen:

- **Teilrevision «kommunale Naturschutzzone»:** Von der Gemeindeversammlung (GV) am 03.12.2012 beschlossen und mit dem Regierungsratsentscheid (RRE) Nr. 355 vom 28.03.2012 genehmigt.
- **Teilrevision «Grünzone Münigen»:** Von der GV am 03.12.2012 beschlossen und mit dem RRE Nr. 355 vom 28.03.2013 genehmigt.
- **Teilrevision «Hirschen»:** Von der GV am 03.12.2012 beschlossen und mit dem RRE Nr. 355 vom 28.03.2013 genehmigt.
- **Teilrevision «Campus Haselwart»:** Von der GV am 02.12.2013 beschlossen und mit dem RRE Nr. 239 vom 11.03.2014 genehmigt.
- **Teilrevision «Münigenfeld»:** Von der GV am 02.12.2013 beschlossen und mit dem RRE Nr. 239 vom 11.03.2014 genehmigt.
- **Teilrevision «Golfpark»:** An der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017 beschlossen mit dem RRE Nr. 1251 vom 14.11.2017 genehmigt.
- **Teilrevision «Feldhöfli»:** An der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017 beschlossen und mit dem RRE Nr. 1251 vom 14.11.2017 genehmigt.
- **Teilrevision «Campus West»:** An der Urnenabstimmung vom 07.03.2021 beschlossen mit dem RRE Nr. 1230 vom 19.10.2021 genehmigt.
- **Teilrevision «Feld»:** An der Urnenabstimmung vom 07.03.2021 beschlossen und mit dem RRE Nr. 439 vom 05.04.2022 genehmigt (Beschwerde hängig).
- **Teilrevision «Landi»:** An der Urnenabstimmung vom 13.02.2022 beschlossen und mit dem RRE Nr. 789 vom 17.06.2022 genehmigt.

#### **1.1.3 Laufende Teilrevisionen**

Die grundeigentümergebundene Gewässerraumfestlegung erfolgt im Rahmen einer parallel zur vorliegenden Ortsplanungsrevision laufenden Teilrevision. Die Mitwirkung dazu erfolgte vom 13.09.–12.10.2021. Aufgrund hängiger Abklärungen wurde der zugehörige Mitwirkungsbericht noch nicht zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

## 1.2 Herausforderungen

Basierend auf der Analyse im Rahmen der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) wurden verschiedene Herausforderungen für die Gemeinde Oberkirch erkannt:

### 1.2.1 Siedlungsentwicklung

Qualitatives Wachstum	Oberkirch verfügt über eine schöne Wohnlage sowie eine sehr gute Erschliessung. Somit stellt die Gemeinde einen attraktiven Wohnort dar. Zwischen 2000 und 2018 hat ein starkes und kontinuierliches Bevölkerungswachstum stattgefunden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen die Grundlagen geschaffen werden, um die im REK formulierten Ziele bzw. ein qualitatives Bevölkerungs- und Siedlungswachstum zu erreichen. Dabei soll die Erhaltung der Lebensqualität und der landschaftlichen Qualitäten im Vordergrund stehen.
Siedlungsentwicklung nach innen	Damit die Lebensqualität in Oberkirch weiterhin gehalten und verbessert werden kann, ist neben einer quantitativen auch eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen von zentraler Bedeutung. Um dies zu erreichen, sollen unternutzte Bauparzellen, Baulücken und Siedlungsbrachen überbaut, resp. entwickelt werden, bevor neues Bauland eingezont wird. Dadurch kann die Zersiedlung gebremst und das Kulturland sowie die Landschaft geschont werden.
Zentrumsentwicklung und Aufwertung Luzernstrasse	Die Luzernstrasse strukturiert und prägt das Erscheinungsbild sowie die Siedlungsentwicklung der Gemeinde massgebend. Im Sinne einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung wurde sie zudem als potenzielles Aufwertungs- und Verdichtungsgebiet bezeichnet. Durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Luzernstrasse sind eine bauliche Entwicklung sowie die Schaffung eines Dorfzentrums im Gebiet «Kirche/Schulhaus» beeinträchtigt. Im Jahr 2017 wurde im Rahmen eines Studienauftrags abgeklärt, wie die Luzernstrasse (insbesondere im Abschnitt «Zentrum») im Hinblick auf eine erhöhte Siedlungsqualität und Verkehrssicherheit aufgewertet werden kann. Gestützt auf diese Ergebnisse gilt es festzulegen, wie sich die Gemeinde entlang dieses markanten Strassenzuges weiterentwickeln soll und kann.
Verkehr verträglich gestalten	Die Gesamtverkehrsbelastung ist im Auge zu behalten. Der Handlungsbedarf im Bereich Verkehrs- und Parkierungsmanagement ist im Rahmen der MIV- und Velonetzplanung Sursee Plus mit den Nachbargemeinden – insbesondere der Stadt Sursee – zu koordinieren.
Landschaft/ Naherholung/ Ökologie	Der Schutz und die Aufwertung der Landschaftsräume (Landwirtschaft, Naherholung und Ökologie) sind Daueraufgaben in der Landschaftsplanung. Im Bereich Naherholung gilt es, die Naherholungsgebiete (u.a. Umgebung des Sempachersees und der Sure) besser zugänglich zu machen. Wichtige Landschaftsverbindungen sind freizuhalten und der Surenraum ist im Siedlungsgebiet gemäss dem Richtplan Surenraum aufzuwerten.

Überkommunale  
Abstimmung

Der funktionale und städtebauliche Zusammenhang insbesondere zwischen Oberkirch und Sursee (u.a. öffentlicher Verkehr, motorisierter Individualverkehr, Versorgung) ist zu berücksichtigen. Entwicklungen in Sursee sollen nicht zu einer Schwächung sondern zu einer Stärkung von Oberkirch und umgekehrt führen.

### **1.2.2 Änderung übergeordneter Gesetzgebung**

Seit der letzten Ortsplanungsrevision erfolgten auf übergeordneter gesetzgeberischer Ebene verschiedene Änderungen, die im Rahmen der vorliegenden Revision zu berücksichtigen sind und teilweise umfangreiche Anpassungen an den Planungsinstrumenten bedingen:

- Teilrevision kantonaler Richtplan: Mit dem aufgrund der 1. Etappe der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) teilrevidierten kantonalen Richtplan 2015 wurden die Vorgaben des RPG konkretisiert, namentlich der Zersiedlungsstopp und die Siedlungsentwicklung nach innen. Für die Beurteilung von Neueinzonungen sind künftig die demografischen Wachstumswerte des Richtplans entscheidend. Innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen können sich die Gemeinden jedoch unabhängig von den Wachstumswerten des Richtplans und damit auch stärker entwickeln. Die geänderten Vorgaben des kantonalen Richtplans sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.
- Teilrevision PBG/PBV 2014: Die am 1. Januar 2014 in Kraft getretene Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 (PBG) und der Planungs- und Bauverordnung vom 29. Oktober 2013 (PBV) diente in der Hauptsache der Übernahme der Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in das Luzernische Planungs- und Baurecht. Namentlich lösen die Überbauungsziffer (ÜZ) und/oder die Grünflächenziffer (GZ) die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) ab. Weiter beinhaltet die Revision u.a. folgende Themen: Baulandverflüssigung und Siedlungsentwicklung nach innen; Abstands-, Geschoss- und Höhenvorschriften; Inhalt, Erlass und Änderung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen. Die Gemeinde Oberkirch muss das revidierte PBG im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision umsetzen.
- Teilrevision PBG/PBV 2018: Im Fokus der am 1. Januar 2018 in Kraft getretenen Teilrevision des PBG und der PBV stand die Umsetzung des Mehrwertausgleichs.
- Revision Gewässerschutzgesetzgebung: Gemäss Art. 36a des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG) sind entlang der Gewässer (fliessgewässer und Seen) Gewässerräume auszuscheiden. Als Frist für diese Festlegung gilt der 31. Dezember 2018 (Übergangsbestimmung zur Änderung vom 4. Mai 2011 der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998).

### 1.2.3 Herausforderungen auf kommunaler Ebene

Weitere Herausforderungen, welche es im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen gilt, sind unter anderem:

- die Zuweisung des Gebietes «Haselmatte» zum kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) «Sursee Zentrum» gemäss kantonalem Richtplan 2015 sowie die Aufnahme der Gebiete «Campus Sursee» und «Münigen/Surenweid/Bahnhof Oberkirch» als regionale Entwicklungsschwerpunkte (rESP) in die Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland 2016. Dabei ist es besonders wichtig, die zukünftige Entwicklung der Gebiete «Haselmatte» und «Campus Sursee» festzulegen.
- die Ablehnung der Teiländerung «Feldmatt» durch die Gemeindeversammlung im Jahr 2015. Diese Änderung hätte bewirkt, dass eine Spezialzone für Wohnen und Gewerbe entlang der Luzernstrasse ausgeschieden worden wäre, um eine verdichtete Überbauung des Gebietes zu ermöglichen. Die Gemeindeversammlung hat aber festgehalten, dass zuerst die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde geklärt werden müssen, bevor einzelne Teilzonenänderungen vorgenommen werden.

## 1.3 Zielsetzung

Der Gemeinderat von Oberkirch hat für die Ortsplanungsrevision folgende Ziele formuliert:

- Künftige Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde klären,
- Vorstellungen der Bevölkerung zur künftigen Entwicklung der Gemeinde einholen,
- Basis für eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen schaffen,
- Basis für eine ausgewogene Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur schaffen,
- Basis für eine verträgliche Verkehrsabwicklung schaffen.

## 2. Organisation und Vorgehen

### 2.1 Projektorganisation

Für die Ortsplanungsrevision gilt folgende Projektorganisation:

Gemeinderat

Der **Gemeinderat** (GR) ist für die strategische Führung verantwortlich. Er wird regelmässig über den Stand der Arbeit informiert. Er ist insbesondere zuständig für die Freigabe der Planungsinstrumente zur Mitwirkung, Vorprüfung und öffentlichen Auflage sowie für die Verabschiedung der Planungsinstrumente zuhanden der Urnenabstimmung.



Planungs- und Baukommission (PBK)	Die <b>Planungs- und Baukommission (PBK)</b> unterstützt den Gemeinderat bei der Erfüllung seiner ortsplanerischen Aufgaben und besteht aus verschiedenen Vertreterinnen und Vertretern der Bevölkerung. Die PBK begleitet die Planungsaufgaben und ist das beratende Gremium, in welchem die Vorlagen inhaltlich diskutiert und zuhänden des Gemeinderates verabschiedet werden.
Kernteam	Das <b>Kernteam</b> bereitet die Geschäfte zuhänden der PBK vor. Somit unterstützt es die PBK und trägt dazu bei, dass die Planungsarbeiten termingerecht erledigt werden. Darin vertreten sind die Bauvorsteherin, der Gemeindeschreiber, der Präsident der PBK, der Leiter des Bauamts (bei Bedarf) und das beauftragte Planungsbüro.
Ortsplaner	Der <b>Ortsplaner</b> ist zuständig für die Vorbereitung und die Bearbeitung der Planungsarbeiten sowie für die Projektkoordination. Somit unterstützt er das Kernteam und die PBK in ihren ortsplanerischen Tätigkeiten.
Bevölkerung	Die <b>Bevölkerung</b> wird über Kommunikations- und Partizipationsmassnahmen (Mitwirkung mit Bevölkerungsbefragung, Quartierworkshops, Flyer, Informationsveranstaltungen und «Sprechstunden») regelmässig in die Planung miteinbezogen.
Kantonale Fachstellen	Die <b>kantonalen Fachstellen</b> prüfen die revidierten Planungsinstrumente auf ihre Rechtmässigkeit.

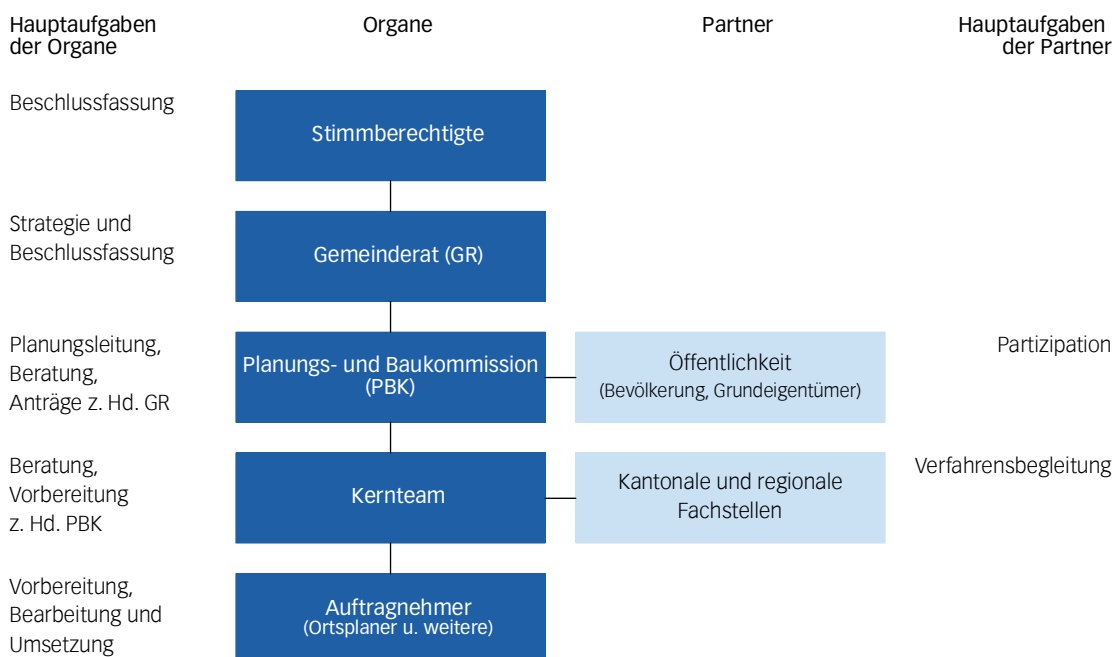


Abb. 1 Organigramm Ortsplanungsrevision

## 2.2 Vorgehen in mehreren Phasen

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Oberkirch gliedert sich in die folgenden zwei Phasen:

### 1. Phase: Räumliches Entwicklungskonzept (REK)<sup>1</sup>

In dieser im Juli 2020 abgeschlossenen Phase ging es darum, eine Grundlage zu erarbeiten, in welcher die mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Oberkirch aufgezeigt werden. Die Entwicklungsziele wurden mit der Bevölkerung sowie politisch konsolidiert, die konzeptionellen Aussagen in einem Bericht und einer Konzeptkarte konkretisiert. Das REK ist nicht grundeigentümergebunden, sondern stellt ein behördenverbindliches Instrument ohne Rechtsanspruch dar.

### 2. Phase: Erarbeiten der Planungsinstrumente

Im Rahmen der zweiten Phase werden die im REK formulierten Entwicklungsabsichten in die grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung (Zonenplan und BZR) umgesetzt. Zugunsten einer breit abgestützten Partizipation ist vorgesehen, in ausgewählten Quartieren Quartierworkshops durchzuführen, welche eine wesentliche Grundlage für die Festlegungen in den Planungsinstrumenten darstellen.

## 2.3 Umfang der Revision

Die Ortsplanungsrevision umfasst die folgenden Dokumente:

### Grundeigentümergebundene Planungsinstrumente

- Zonenplan Siedlung 1:3000
- Zonenplan Landschaft 1:5000
- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Reglement Mehrwertabgabe (MWAR)

### Behördenverbindliche Planungsinstrumente

- Räumliches Entwicklungskonzept (REK)
- Verkehrsrichtplan
- Konzept «Räumliche Energieplanung»

### Orientierende Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)
- Planungsbericht Camping «Steibüel»
- Kurzbericht zum Quartierworkshop «Entwicklung der Wohn- und Lebensräume entlang der Luzernstrasse»
- Mobilitätskonzept
- Bericht «Räumliche Energieplanung»
- Mitwirkungsbericht zur Mitwirkungsaufgabe vom 04.04.–13.05.2022
- Orientierendes BZR mit markierten Änderungen aufgrund der 1. Mitwirkung

---

1 Das Räumliche Entwicklungskonzept erfüllt die Anforderungen des Siedlungsleitbilds gemäss kantonalem Richtplan.

### 3. Verfahren

#### 3.1 Übersicht zum Verfahrensablauf

Planungsschritt	Zeitraum
Erarbeitung REK	2019/2020
Beschluss REK durch Gemeinderat	02. Juli 2020
Entwurf Planungsinstrumente OP-Revision	Januar 2021–März 2022
Quartierworkshops Luzernstrasse	21. + 22. September 2021
Beschluss Gemeinderat zur 1. Mitwirkung	24. März 2022
1. Mitwirkung OP-Revision	04. April–13. Mai 2022
Info-Veranstaltung zur 1. Mitwirkung	12. April 2022
Sprechstunden zur 1. Mitwirkung	02. Mai + 03. Mai 2022
Erstellung Mitwirkungsbericht und Bereinigung Planung aufgrund 1. Mitwirkung	Mai 2022–August 2023
Mitwirkung Verkehrsrichtplan/Masterplan Luzernstrasse	30. Mai–30. Juni 2023
Erstellung Mitwirkungsbericht «Verkehrsrichtplan und Masterplan» / Bereinigung Planung	Juli–Dezember 2023
Beschluss GR zur 2. Mitwirkung / Vorprüfung	21. September 2023
2. Mitwirkung OP-Revision	16. Okt.–17. Nov. 2023
Kantonale Vorprüfung	Oktober 2023–März 2024
Info-Veranstaltung zur 2. Mitwirkung	17. Okt. 2023
Erstellung Mitwirkungsbericht; Bereinigung Planung aufgrund 2. Mitwirkung und kantonaler Vorprüfung	Nov. 2023–Juni 2024
Beschluss Gemeinderat zur Auflage	Juli 2024
Öffentliche Auflage OP-Revision	August / September 2024
Einspracheverhandlungen	Oktober–Dezember 2024
Erstellung Botschaft	Januar / Februar 2025
Beschluss Gemeinderat zur Urnenabstimmung	März 2025
Urnenabstimmung	Mai 2025
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

#### 3.2 Die einzelnen Planungsphasen

##### 3.2.1 Erste öffentliche Mitwirkung

###### Mitwirkungsaufgabe

Im Rahmen der Entwurfsphase der Planungsinstrumente wurde die Bevölkerung von Oberkirch eingeladen, sich im Rahmen der Quartierworkshops vom 20. und 22. September 2021 zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde entlang der Luzernstrasse zu äussern. Ergänzend wurde bei Quartieren mit komplexer Fragestellung ein Quartiergespräch durchgeführt. Die Erkenntnisse und Resultate aus den Veranstaltungen wurden im Rahmen der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

Partizipation im Rahmen der Entwurfsphase

Mitwirkungs-  
auflage

Nach dem Entwurf der Planungsinstrumente und der Verabschiedung durch den Gemeinderat vom 24. März 2022 wurde die Ortsplanungsrevision zur 1. öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe vom 4. April bis 13. Mai 2022 wurden alle interessierten Personen und Kreise eingeladen, Anregungen zu unterbreiten und Stellungnahmen abzugeben.

Öffentliche  
Orientierung

Für die 1. öffentliche Mitwirkungsaufgabe wurde die Bevölkerung via Flyer und am 12. April 2022 an der Informationsveranstaltung im Gemeindesaal über die Mitwirkungsaufgabe der Gesamtrevision informiert. Zudem wurde in der Gemeindezeitschrift «InfoBrogg» über die Mitwirkungsaufgabe berichtet und es bestand die Möglichkeit an zwei Abenden im Rahmen von Sprechstunden Fragen zur Revisionsvorlage zu stellen.

#### **Mitwirkungseingaben**

Im Rahmen der Mitwirkung gingen insgesamt 96 Mitwirkungseingaben bei der Gemeindeverwaltung ein. Davon stammen 3 von Parteien, Organisationen und Vereinen und 93 von Privatpersonen. Die Mitwirkungseingaben sowie die jeweilige Stellungnahme des Gemeinderats sind in einem separaten Mitwirkungsbericht zur Ortsplanungsrevision zusammengefasst.

#### **Hauptanliegen und deren Umsetzung**

Im Rahmen der Auswertung der Mitwirkungseingaben wurden die folgenden Hauptanliegen erkannt:

1. Transparente Kommunikation und Einbezug der Bevölkerung
2. Erhöhung des Handlungsspielraums für Bauvorhaben
3. Wahrung der heutigen Nutzungsmöglichkeiten
4. Zukunftsgerichtete und nachhaltige Entwicklung
5. Anliegen betreffend den «Masterplan Luzernstrasse»

Die einzelnen Hauptanliegen sowie der Umgang mit diesen im Rahmen der Ortsplanungsrevision kann dem separaten Mitwirkungsbericht zur 1. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe entnommen werden.

### **3.2.2 Beurteilung der Ortsplanungsrevision durch den Kanton**

Ursprünglich war vorgesehen, die kantonale Vorprüfung parallel zur 1. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe durchzuführen. Aufgrund der Mitwirkungseingaben sowie den damit verbundenen Anpassungen in den Planungsinstrumenten wurde die eigentliche Vorprüfungsphase nach Rücksprache mit dem Kanton sistiert. Die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) hat die eingereichten Unterlagen dennoch in einer tabellarischen Übersicht zusammengefasst und eine raumplanerische Beurteilung vorgenommen. Generell kann festgehalten werden, dass die kantonale Rückmeldung mehrheitlich positiv ausgefallen ist. Es wurden jedoch folgende Ergänzungs-, Präzisierungs- und/oder Änderungsanträge formuliert:

- Anpassungen im Zonenplan
- Das Übrige Gebiet C (ÜG-C) gilt es im Zonenplan vollständig (inkl. Weiher und Wald) darzustellen.
  - Die Waldflächen in den Gebieten «Fischerhof/Hinderiweid», «Feldhöfli» und «Pfannenstiel» gilt es im Zonenplan als solche darzustellen.
  - Die Grundwasserschutzzonen sind in der Legende des Zonenplans als solche zu bezeichnen (Grundwasserschutzzone anstelle Schutzzone).
  - Die provisorische Grundwasserschutzzone «Liebergott» ist im Zonenplan Landschaft zu ergänzen.
- Anpassungen im BZR
- Art. 9 «Dorfzone»: Präzisierung, dass es in der Dorfzone die gewachsenen Baustrukturen zu erhalten und pflegen gilt.
  - Art. 24 «Naturschutzzone»: Ergänzung Zonenzweck, Ausnahmebestimmungen und Bewirtschaftung gemäss Muster-BZR des Kantons.
  - Art. 29 «Geologische und geomorphologische Elemente»: Ergänzung Artikel gemäss Muster-BZR des Kantons.
  - Art. 38 «Dachgestaltung»: Ergänzung, dass zur Dachbegrünung nur einheimisches Saatgut verwendet werden darf.
  - Art. 39 «Anforderungen an die Ökologie und Bepflanzung»: Ergänzung, dass nur einheimisches Saatgut verwendet werden darf.
  - Art. 44 «Technische Gefahren»: Sicherstellen, dass in risikorelevanten Gebieten eine Überprüfung der Risikorelevanz vorgenommen wird.
  - Art. 47 «Beleuchtung und Lichtimmissionen»: Korrektur, dass es sich um «Lichtemissionen» und nicht «Lichtimmissionen» handelt.
- Weitere Anpassungsbegehren
- Die Einhaltung der Mindestabstände von Landwirtschaftsbetrieben gegenüber neuen Bauzonen oder bei Umzonungen ist sicherzustellen und im Planungsbericht zu behandeln.
  - Es ist aufzuzeigen, welche lärmreduzierende Wirkung die Umsetzung potenzieller Lärmschutzmassnahmen haben, bevor einer Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe in Wohngebieten zugestimmt werden kann.
  - Es ist eine neue Fuss- und Wanderwegverbindung «Haselwartwald – Bognau» zu prüfen.
  - Der Planungsbericht ist um ein Kapitel zur Berücksichtigung der regionalen Planungsinstrumente und -grundlagen zu ergänzen.

Die eingebrachten Anpassungsbegehren wurden in den jeweiligen Planungsinstrumenten und -unterlagen weitestgehend berücksichtigt bzw. umgesetzt.

### 3.2.3 Zweite öffentliche Mitwirkung

Im Rahmen der 2. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe vom 16. Oktober bis am 17. November 2023 erhalten alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Einwohnerinnen und Einwohner die Möglichkeit, die überarbeiteten Planungsinstrumente einzusehen und erneut Anregungen zu unterbreiten bzw. Stellungnahmen abzugeben. In diesem Rahmen werden auch Inhalte aufgelegt, welche zwischenzeitlich erarbeitet wurden und während der 1. Mitwirkung noch nicht eingesehen werden konnten (Reglement Mehrwertabgabe, Camping «Steibüel», Räumliche Energieplanung).

### **3.2.4 Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur 2. öffentlichen Mitwirkungsaufgabe werden die Planungsinstrumente und -grundlagen dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung eingereicht.

### **3.2.5 Öffentliche Auflage**

Der Gemeinderat legt die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente während 30 Tagen öffentlich auf. Einsprachebefugte haben die Möglichkeit zur Einsprache mit Antrag und Begründung.

Der Gemeinderat führt mit den Einsprechenden Einigungsverhandlungen mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen.

### **3.2.6 Beschlussfassung und Genehmigung**

Die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente werden den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Genehmigung der revidierten Ortsplanung obliegt nach § 20 Abs. 1 PBG dem Regierungsrat.

## 4. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

### 4.1 Vorgehen

Im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) ging es insbesondere darum, die mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr aufzuzeigen. Der Planungshorizont des REK ist das Jahr 2045. Das REK stützt sich unter anderem auf das Leitbild der Gemeinde Oberkirch vom 30. November 2015.

Im Rahmen des REK wurde unter Begleitung der Planungs- und Baukommission (PBK) eine Analyse der Ausgangslage sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen vorgenommen und Varianten der räumlichen Entwicklung bis 2045 geprüft. Dabei wurden auch die Erkenntnisse aus der Bevölkerungsbefragung vom 3. April bis 5. Mai 2019 sowie der damals durchgeführten Mitwirkungsaufgabe vom 2. bis 31. März 2020 berücksichtigt.

Das Räumliche Entwicklungskonzept, welches am 2. Juli 2020 durch den Gemeinderat beschlossen wurde, stellt die Vorstufe der eigentlichen Ortsplanungsrevision dar und dient dieser als massgebende Grundlage. Das REK besteht aus den folgenden zwei Teilen:

- **Analyse** mit den Themen Bevölkerungsentwicklung, Siedlung, Verkehr, Landschaft und Lagebeurteilung (orientierend)
- **Konzept** mit Leitsätzen, Zielen und Massnahmen (behördenverbindlich)

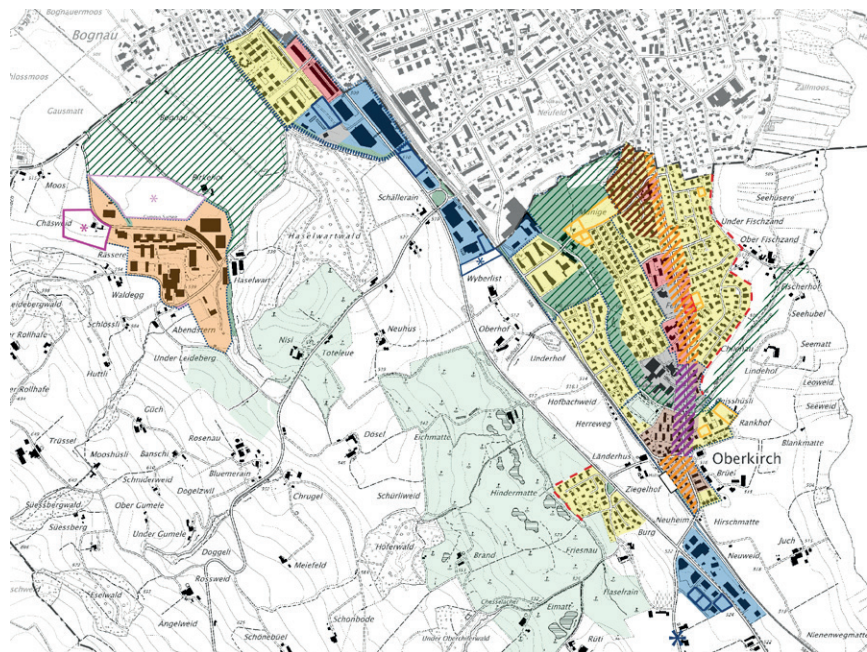


Abb. 2 Konzeptkarte Siedlung und Landschaft gemäss REK

## 4.2 Kernpunkte

### 4.2.1 Bevölkerungswachstum und Entwicklung der Beschäftigten

Angestrebte  
 Bevölkerungsent-  
 wicklung

In den nächsten Jahren beabsichtigt die Gemeinde Oberkirch, das starke Bevölkerungswachstum der letzten Jahrzehnte zu konsolidieren. Zwischen 2024 und 2035 strebt die Gemeinde ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von ca. 0.5 bis 0.75 % pro Jahr – mit der Tendenz eher bei 0.5 % – an. Somit soll die Gemeinde 2035 ca. 5'400–5'600 Einwohnerinnen und Einwohner zählen.

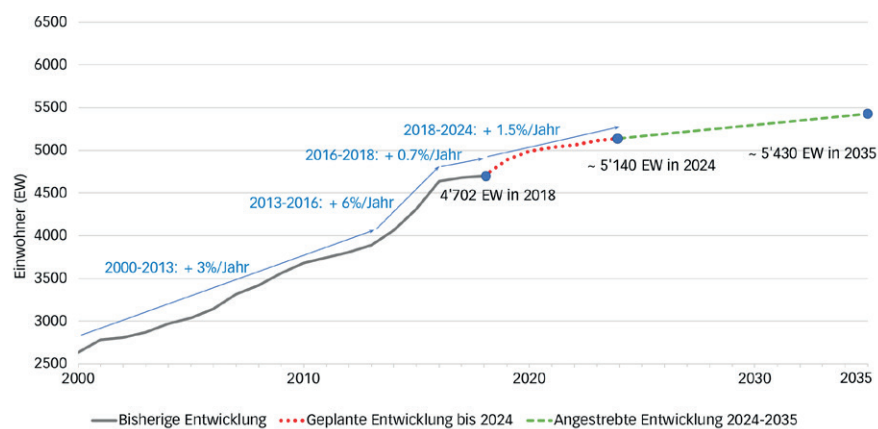


Abb. 3 Angestrebte Bevölkerungsentwicklung bis 2035 gemäss REK

Diese Entwicklung soll mit einer behutsamen Siedlungsentwicklung nach innen sowie einer gut geplanten Etappierung der künftigen Überbauungen erreicht werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind daher keine Einzonungen von Wohnbauland vorgesehen. Das angestrebte Bevölkerungswachstum kann innerhalb der bestehenden Baulandreserven und mittels Nachverdichtung realisiert werden.

Angestrebte  
 Entwicklung der  
 Beschäftigten

Das Hauptaugenmerk der Entwicklung der Beschäftigten liegt auf einer besseren Ausnutzung der bestehenden Arbeitsgebiete. Es bestehen Baulandreserven «Arbeiten» im Umfang von rund 4.1 Hektaren (Stand 2019), wobei diese teilweise als interne Reserven der Betriebe fungieren und daher nicht verfügbar sind. Zudem wurden seither diverse Baulandreserven überbaut.

Die Gemeinde Oberkirch möchte den ansässigen Gewerbebetrieben gute Rahmenbedingungen für Betriebsentwicklungen schaffen und strebt eine leichte Steigerung der Arbeitsplätze im Sektor 2 an. In den Sektoren 1 und 3 sind die heutigen Beschäftigtenzahlen auch in Zukunft zu halten.

Sofern sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein lokaler Bedarf nach zusätzlichem Gewerbebauland abzeichnet, soll eine Arbeitszonenerweiterung im Gebiet «Länggass» geprüft werden.



#### 4.2.2 Leitsätze

Die wichtigsten Stossrichtungen für die räumliche Entwicklung der Gemeinde wurden im REK in den folgenden fünf Leitsätzen festgehalten:

Attraktive Wohngemeinde	Oberkirch ist eine attraktive Wohngemeinde mit einem vielfältigen Angebot an individuellen Wohnformen für eine durchmischte Bevölkerung. Mit der Siedlungsentwicklung nach innen sollen attraktive Wohn- und Aussenräume geschaffen werden.
Qualitätsvolle räumliche Entwicklung	Oberkirch zeichnet sich durch eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung aus. Nach einem intensiven Bevölkerungswachstum steht die Konsolidierung und sorgfältige Weiterentwicklung im Vordergrund. Ein moderates Bevölkerungswachstum unterstützt die Zielerreichung.
Förderung Natur und Naherholung	Oberkirch fördert den Erhalt und die Entwicklung von nachhaltigen Natur- und Naherholungsräumen.
Lebendiges Dorf	Oberkirch ist ein lebendiges Dorf mit einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Das örtliche Gewerbe soll in seinem Bestand unterstützt und gefördert werden. Ebenfalls sollen gute Rahmenbedingungen für seine Entwicklung geschaffen werden.
Gute und verträgliche Verkehrerschliessung	Optimierte Verkehrsflüsse und ein gutes öffentliches Verkehrsangebot unterstützen die siedlungsverträgliche Verkehrserschliessung. In Oberkirch wird der Sicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmenden besondere Beachtung geschenkt.

#### 4.3 Stellungnahme des Kantons

Die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Kantons Luzern hat im Schreiben vom 12. Februar 2021 Stellung zum verabschiedeten Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Oberkirch genommen.

Darin wird festgehalten, dass der Kanton die im REK enthaltenen Inhalte überwiegend als zweckmässig und kongruent mit den übergeordneten Vorgaben beurteilt. Zudem werden insbesondere die folgenden Zielsetzungen begrüsst:

- Konsolidierung des starken Bevölkerungswachstums der letzten Jahre;
- Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen und Verzicht auf Einzonungen von Wohnbauland;
- Förderung der Siedlungs- und Aussenraumqualitäten, u.a. mit Sondernutzungsplanungen und qualitätssichernden Verfahren;
- Erneuerung und Aufwertung der zentralen Siedlungsbereiche entlang der Luzernstrasse.

Weiter gilt es, im Rahmen der Ortsplanungsrevision einer potenziellen Arbeitszonenerweiterung sowie der Trennung von Siedlung und Landschaft besondere Beachtung zu schenken.

## 5. Partizipative Prozesse, konzeptionelle Grundlagen und laufende Planüberprüfungen

Für die Umsetzung der im REK formulierten Entwicklungsabsichten sowie zur Klärung von gebietsspezifischen Fragestellungen wurden als Grundlage der vorliegenden Ortsplanungsrevision bzw. im Rahmen der laufenden Planung verschiedene partizipative Prozesse durchgeführt und konzeptionelle Grundlagen erarbeitet.

Da sich die Ausgangslagen, die Anzahl an betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie die Fragestellungen je Gebiet stark voneinander unterscheiden, hat sich der Gemeinderat für die Durchführung von unterschiedlichen Verfahren entschieden. Auf diese sowie die entsprechenden Ergebnisse wird nachfolgend eingegangen.

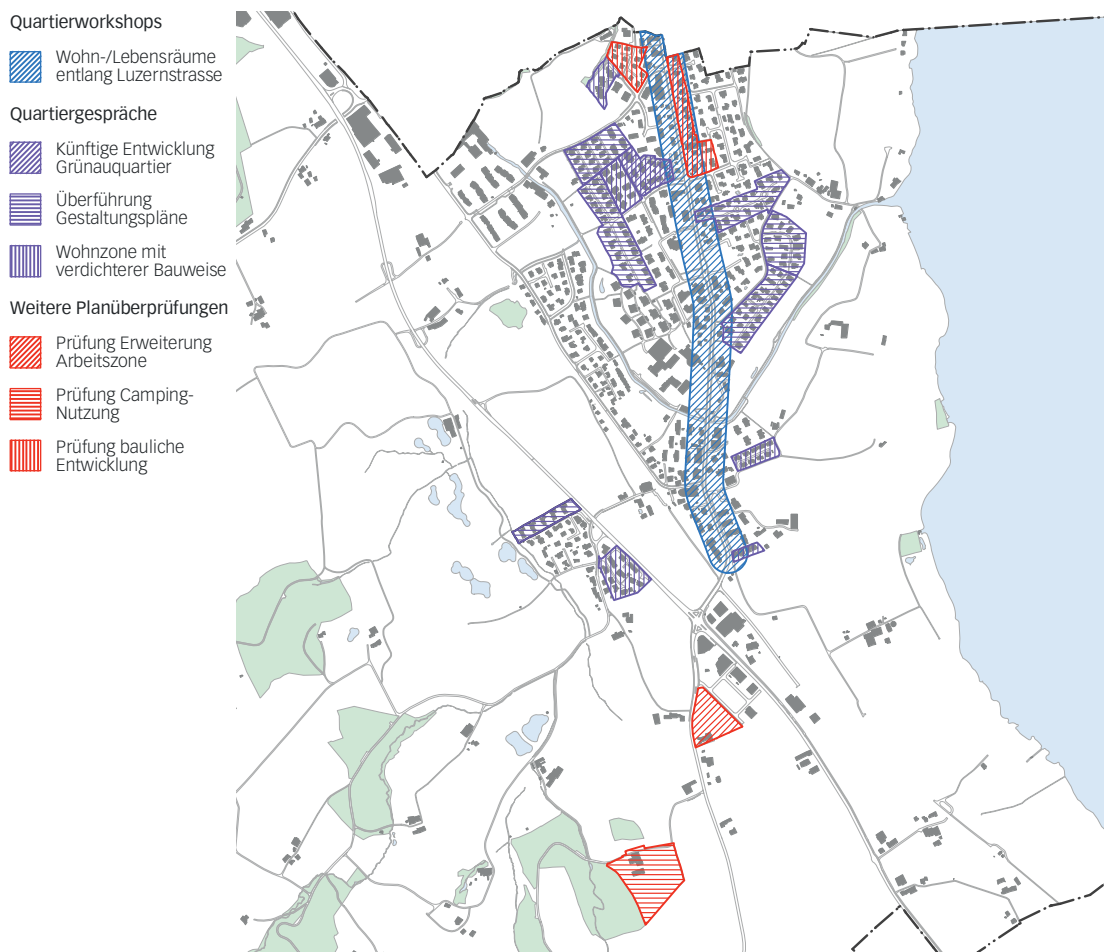


Abb. 4 Übersicht über die partizipativen Prozesse, konzeptionellen Grundlagen und laufenden Planüberprüfungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision

## 5.1 Quartierworkshops «Entwicklung der Wohn- und Lebensräume entlang der Luzernstrasse»

### 5.1.1 Ausgangslage

Im Rahmen des verabschiedeten Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) wurde die Luzernstrasse auf dem gesamten Abschnitt von Oberkirch als potenzielles Entwicklungsgebiet definiert. Um die künftige Gestaltung dieses Gebiets zusammen mit der Bevölkerung zu thematisieren bzw. zu schärfen, hat der Gemeinderat von Oberkirch beschlossen, ein Workshopverfahren durchzuführen.

### 5.1.2 Prozess und Zielsetzung

Prozess

An den Quartierworkshops vom 20. und 22. September 2021 hatten alle Einwohnerinnen und Einwohner von Oberkirch die Möglichkeit, sich zur zukünftigen baulichen Entwicklung entlang der Luzernstrasse zu äussern. In Gruppen sowie anschliessend im Plenum wurde über den heutigen Zustand des Strassenraums, die Erwartungen an eine bauliche Entwicklung, die Setzung von ortsbaulichen Akzenten sowie die Gestaltung und Adressierung entlang der Strasse diskutiert. In den konstruktiven Gesprächen äusserte sich die teilnehmende Bevölkerung zu den verschiedenen Themen.

Zielsetzung

Im Rahmen der beiden Quartierworkshops sollten insbesondere die Stärken und Schwächen des Wohn- und Lebensraums entlang der Luzernstrasse erkannt sowie die Ansprüche und Erwartungen an eine bauliche Entwicklung entlang des Strassenraums geklärt werden.

### 5.1.3 Ergebnis

Die Ergebnisse aus den Quartierworkshops «Entwicklung der Wohn- und Lebensräume entlang der Luzernstrasse» sowie die daraus resultierenden Erkenntnisse für die weitere Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

---

Stärken

- Bestehende Bäume, Grünräume und begrünte Vorgärten
- Vorhandene Einkaufsmöglichkeiten
- Verschiedene Nutzungen
- Gute ÖV-Qualität inkl. Ausgestaltung der Bushaltestellen
- Hohe Qualität der neuen Überbauungen (bspw. Migros)

---

Schwächen

- Hohe Verkehrsmenge/starker Durchgangsverkehr
  - Hohe Lärmbelastung
  - Niedrige Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr
  - Hoher Anteil an versiegelten Flächen
  - Starke Trennwirkung der Strasse
-

---

Erwartungen an die bauliche Entwicklung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Bestehende (Neben-)Zentren stärken und entwickeln</li><li>– Verschiedene Nutzungen zulassen und fördern</li><li>– Verdichtung im Bereich der Knoten fördern</li><li>– Bauliche Verdichtung auf der östlichen Strassenseite (ca. eine Bautiefe) denkbar</li><li>– Höhenentwicklung bis ca. 4 Geschosse ermöglichen</li><li>– Vereinzelte Akzentuierungen (zusätzliches Geschoss) denkbar</li><li>– Bei der zulässigen Dichte am Projekt «Ypsilon» (Migros) orientieren</li><li>– Neben der Luzernstrasse auch weitere Verdichtungsgebiete prüfen</li></ul>
Erwartungen an die Gestaltung und Adressierung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Unterschiedliche Grün- und Begegnungsräume schaffen</li><li>– Pflanzen neuer Bäume im Bereich des Strassenraums fördern</li><li>– Parkierungsflächen verlagern und/oder eine Mehrfachnutzung fördern</li><li>– Belebung der Luzernstrasse mittels strassenorientierter Adressierung fördern</li><li>– Vernetzung über die Luzernstrasse verbessern</li><li>– Verkehrsberuhigung mittels Tempo-30-Zonen forcieren</li><li>– Erreichbarkeit bzw. Auffindbarkeit des Bahnhofs Oberkirch verbessern</li></ul>

---

*Für detailliertere Informationen wird auf den separaten Kurzbericht zum Quartierworkshop «Wohn- und Lebensräume entlang der Luzernstrasse» verwiesen.*

#### **5.1.4 Umsetzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision**

Die Ergebnisse aus den Quartierworkshops werden folgendermassen in den Planungsinstrumenten der Ortsplanungsrevision umgesetzt:

- Schaffung von Kernzonen im Bereich der Knoten zur:
  - Stärkung der bestehenden Nebenzentren,
  - Förderung eines breiten Nutzungsmixes,
  - Innenentwicklung im Bereich der Knoten,
  - Begrünung und Aufwertung des Strassenraums.
- Überführung des Gebiets «Feldhöfli» in die neugeschaffene Wohnzone D mit Gestaltungsplanpflicht zur Förderung einer qualitativen baulichen Innenentwicklung entlang der Luzernstrasse.
- Festlegung von Gestaltungsplanpflichten an Schlüsselarealen entlang der Luzernstrasse zur Sicherstellung einer hochwertigen Überbauung und Gestaltung unter Berücksichtigung der angrenzenden Quartierstrukturen.
- Änderung bzw. Präzisierung der Zweckbestimmungen der Zonen für öffentliche Zwecke entlang der Luzernstrasse (Gebiete c und f), um die Voraussetzungen für eine künftigen Nutzung als Grün- und Begegnungsort zu schaffen.
- Erstellung eines Verkehrsrichtplans mit themenspezifischen Massnahmenblättern, welcher sich auf das Mobilitätskonzept stützt, um unter anderem entlang der Luzernstrasse die Verkehrssicherheit zu erhöhen und den Verkehrsfluss zu verbessern.

## 5.2 Quartiergespräche

### 5.2.1 Quartiergespräch «Grünau»

Ausgangslage	Das Quartier Grünau befindet sich an zentraler Lage zwischen der Luzernstrasse und dem Gebiet «Feldhöfli», welche beide im REK als potenzielle Innenentwicklungsgebiete bezeichnet sind. Das Grünauquartier stellt eine mehrheitlich mit Reihenhäusern bebaute Siedlung dar, für welche die Bestimmungen des Gestaltungsplans «Grünfeldstrasse» zum Tragen kommen und eine bauliche Entwicklung somit abschliessend geregelt ist. Nach § 224 PBG gilt es, Gestaltungspläne bis Ende 2023 aufzuheben oder an die geänderten übergeordneten Gesetzesvorgaben anzupassen.
Herausforderung	Aufgrund der kleinen Parzellen mit verhältnismässig grossen Gebäuden weist das Quartier insgesamt eine sehr hohe Überbauungsziffer (ÜZ) auf, welche in keiner regulären Wohnzone abgebildet werden kann. In der Konsequenz würden bei der Aufhebung des Gestaltungsplans viele Bauten in einen zonenwidrigen Zustand fallen, weshalb es für das zentral gelegene Quartier eine zweckmässige Lösung zu finden gilt.
Prozess	Aus dem Quartiergespräch vom Januar 2022 ging hervor, dass die Quartierstruktur grundsätzlich beibehalten, die bestehenden Bauten aber in einen zonenkonformen Zustand überführt werden sollen. In Anbetracht der zentralen Lage sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur, sollen geringfügige bauliche Erweiterungen ermöglicht werden.
Umsetzung	Basierend auf den Ergebnissen des Quartiergesprächs war ursprünglich vorgesehen, das Quartier in die «Spezielle Wohnzone» mit abschliessend definierten Bestimmungen zu überführen. Im Rahmen der 1. Mitwirkung wurden von der Quartierbevölkerung teilweise noch restriktivere Bestimmungen gefordert. Einige forderten aber auch eine Erhöhung der zulässigen Nutzungsmasse. Um diesen Absichten gerecht zu werden, wird ein anderer Lösungsansatz weiterverfolgt, welcher einen Erhalt der Quartierstruktur gewährleistet, eine weitergehende bauliche Entwicklung jedoch nicht gänzlich verunmöglicht. Das Grünauquartier wird in die «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» umgezont, welche weitestgehend den Nutzungsmassen gemäss ehemaligem Gestaltungsplan entspricht. Zusätzlich wird das Quartier mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, welche eine höhere und dichtere Überbauung zulässt (vgl. Ziff. 6.2.9 und 6.2.15).



Abb. 5 Planausschnitt Konzeptkarte Siedlung und Landschaft gemäss REK mit Perimeter «Quartier Grünau»

### 5.2.2 Weitere Quartiergespräche

Ausgangslage	Ein Grossteil der Bebauung im Siedlungsgebiet von Oberkirch ist über einzelne Sondernutzungsplanungen geregelt. Die Gestaltungspläne basieren noch auf dem alten PBG und enthalten i.d.R. Bestimmungen zur Ausnutzungsziffer (AZ) bzw. zu den anrechenbaren Geschossflächen (aGF) sowie zu den Geschossen. Mit der Revision des PBG und der damit verbundenen Abschaffung der AZ und der Geschosse haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, was eine Überprüfung und Anpassung oder eine Aufhebung dieser altrechtlichen Gestaltungspläne erforderlich macht.
Herausforderung	Die Gestaltungspläne, welche teilweise sehr spezifische Bestimmungen aufweisen, können in Oberkirch vielfach nicht ohne weiteres aufgehoben werden. Es gilt sicherzustellen, dass die bestehenden Qualitäten in den Gestaltungsplangebieten erhalten und die entsprechenden Siedlungsstrukturen (mit teilweise sehr hohen ÜZs) zonenkonform überführt werden können. Gleichzeitig sollen so viele Gestaltungspläne wie möglich aufgehoben werden, da die entsprechenden Bestimmungen nicht mehr mit der übergeordneten Planungs- und Baugesetzgebung übereinstimmen.
Prozess	Um diesen Herausforderungen gerecht zu werden, war zunächst vorgesehen, viele der weitgehend überbauten Quartiere in eine «Wohnzone Erhaltung und Erneuerung» zu überführen und die jeweiligen Gestaltungspläne aufzuheben. Basierend auf den Mitwirkungseingaben im Rahmen der 1. Mitwirkung wurden die Planungsinstrumente tiefgreifend überarbeitet. Es wurden neue Lösungen entwickelt und auf die bisherigen «Erhaltungszonen» (neu «Wohnzone Strukturerehalt») weitestgehend verzichtet. Ziel der Überarbeitung ist es, die heutigen Nutzungsmöglichkeiten und -reserven sowie quartierbezogenen Qualitäten zu wahren und einhergehend einen angemessenen Entwicklungsspielraum zu gewähren.
Umsetzung	Mit den entsprechenden Quartieren bzw. den Gestaltungsplänen wird grundsätzlich wie folgt umgegangen: <ol style="list-style-type: none"><li>1 Wenn immer möglich, werden die Quartiere in eine reguläre Dorf-, Kern-, Wohn-, Misch- oder Arbeitszone überführt. Dies ist dann der Fall, wenn der entsprechende Gestaltungsplan weitestgehend einer Regelbauzone entspricht.</li><li>2 ÜZ-technisch dicht überbaute Quartiere, welche keiner Regelbauzone zugewiesen werden können, werden in die «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» überführt. Dadurch wird gewährleistet, dass eine bauliche Entwicklung in jedem Fall möglich ist.</li><li>3 Quartiere mit sehr komplexen Gestaltungsplänen werden in die «Spezielle Wohnzone» umgezont. Damit einhergehend ist in der Regel eine Überführung der bestehenden Gestaltungspläne vorgesehen, da die spezifischen Regelungen oder quartierbezogenen Besonderheiten nicht zweckmässig in die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde überführt werden können. Eine entsprechende Vorabklärung beim Kanton wurde durch den Rechtsdienst des Kantons Luzern aus planungsrechtlicher sowie raumplanerischer Sicht positiv beurteilt.</li></ol>

Rücksprache mit  
den Quartieren

Diejenigen Quartiere, welche von weitgehenden Änderungen betroffen sind, wurden im Rahmen von Quartiergesprächen im Juni 2023 über die neuen Lösungsansätze orientiert und angehört. Dabei handelt es sich um Gebiete, in welchen die bestehenden Gestaltungspläne angepasst werden sollen und/oder welche neu in der «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» zu liegen kommen.

### 5.3 Prüfung Arbeitszonenerweiterung und Anpassung regionale Siedlungsbegrenzungslinie

#### 5.3.1 Ausgangslage

Kommunaler  
Baulandbedarf

Die Gemeinde Oberkirch hält im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) fest, dass es bei Bedarf Erweiterungen von Arbeitszonen zu prüfen gilt. Ein solcher Bedarf wird aktuell durch das lokale Gewerbe ausgelöst. Einer der entsprechenden Gewerbebetriebe befindet sich innerhalb des noch nicht realisierten Bereichs des Gestaltungsplans «Münigen-Calida», welcher Teil des regionalen Entwicklungsschwerpunkts «Wohnen» ist. Zur Realisierung der vorgesehenen Wohnnutzung sowie aufgrund knapper Platzverhältnisse ist der Betrieb gezwungen, an einen geeigneten Standort umzusiedeln. Ferner haben im Rahmen der Ortsplanungsrevision weitere Betriebe ihre Bedürfnisse nach zusätzlichem Gewerbebauland dargelegt. Dabei handelt es sich primär um Betriebe, die sich ausserhalb der Bauzone befinden und dadurch in der baulichen Entwicklung stark eingeschränkt sind.

Prüfung Arbeits-  
zonenerweiterung

Der Gemeinde Oberkirch ist es ein grosses Anliegen, gute Voraussetzungen für das ansässige Gewerbe zu schaffen und dieses in der Gemeinde halten zu können. Da die bestehenden Arbeitszonen weitgehend überbaut sind, die noch bestehenden Bauzonenreserven aktuell überbaut werden, für die Umsiedlung nicht geeignet sind oder nicht zur Verfügung stehen, soll eine Erweiterung der bestehenden Arbeitszonen geprüft werden. Gemäss Festlegung im REK sollen potenzielle Einzonungen südwestlich des bestehenden Gewerbegebiets «Länggass» erfolgen.

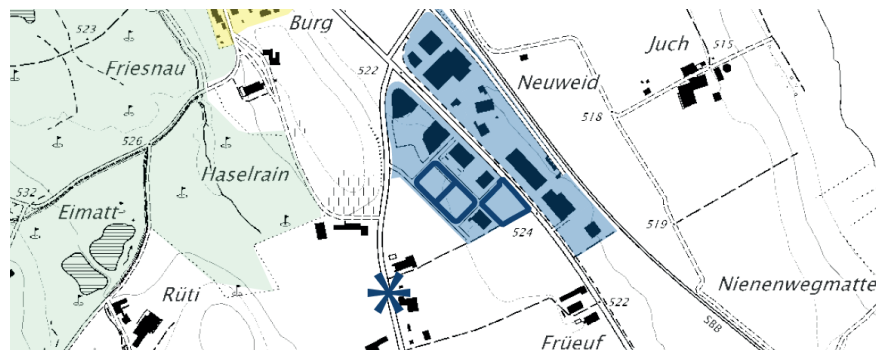


Abb. 6 Planausschnitt Konzeptkarte REK; blauer Stern (\*): pot. Einzonungsgebiet «Arbeiten»

Voraussetzungen  
für Einzonung  
nicht erfüllt

Nachdem der Baulandbedarf der entsprechenden Gewerbebetriebe ermittelt und ein erstes Grobkonzept zur Erschliessung und Bebauung der potenziellen Arbeitszonenerweiterung vorlag, wurde im Rahmen einer Sitzung mit dem Grundeigentümer, Vertretern der jeweiligen Gewerbebetriebe sowie Vertretern der Gemeinde das entsprechende Vorhaben diskutiert und im Anschluss zu einer vertieften Prüfung freigegeben. Entsprechend war die Einzonung auch Bestandteil der 1. öffentlichen Mitwirkung. Bedingt durch die gegenwärtig nicht gegebene Baulandverfügbarkeit der zur Einzonung vorgesehenen Teilparzelle, kann die zunächst geplante Arbeitszonenerweiterung im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision nicht umgesetzt werden.

### 5.3.2 Regionaler Teilrichtplan «Siedlungsbegrenzung»

Der Regionale Teilrichtplan «Siedlungsbegrenzung» sieht eine Siedlungsbegrenzungslinie (SBL) vom Typ A unmittelbar angrenzend an die bestehende Arbeitszone «Länggass» vor. Eine solche wird dort festgelegt, wo aufgrund der übergeordneten Interessen auf eine Siedlungserweiterung zu verzichten ist. Der Teilrichtplan wurde an der Delegiertenversammlung des regionalen Entwicklungsträgers (RET) Sursee-Mittelland vom 14. Dezember 2021 verabschiedet und dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat Oberkirch mit Schreiben vom 10. Januar 2022 beim Regierungsrat beantragt, zwei Siedlungsbegrenzungslinien von der Genehmigung auszunehmen. Dabei handelt es sich um die Festlegungen in den Gebieten «Länggass» und «Burg» (beide Typ A = rote Linie). Mit Beschluss vom 17. Juni 2022 hat der Regierungsrat den Teilrichtplan Siedlungsbegrenzungslinien genehmigt. Die Siedlungsbegrenzungslinie, welche zwischen der Arbeitszone «Länggass» und der Parzelle Nr. 268 verläuft, wurde hingegen sistiert. Über die Genehmigung dieser Siedlungsbegrenzungslinie wird mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision Oberkirch befunden.

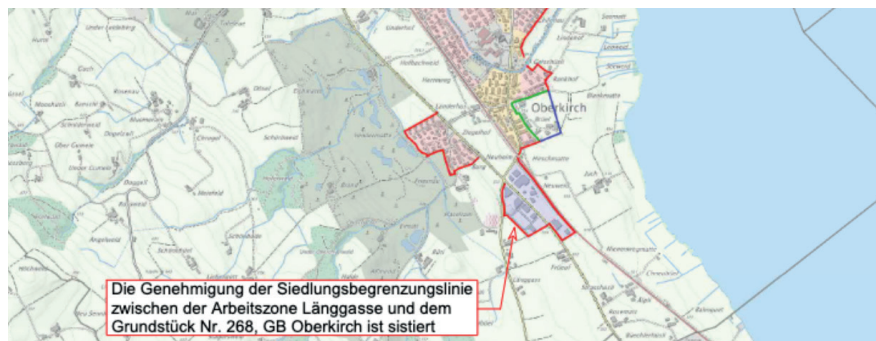


Abb. 7 Planausschnitt Regionaler Teilrichtplan Siedlungsbegrenzungslinien



### 5.3.3 Alternative Festlegung der Siedlungsbegrenzungslinie

Vorhaben

Die Planungs- und Baukommission sowie der Gemeinderat sind der Ansicht, dass eine derartige Einschränkung mittels einer die Bauzone umschliessenden Siedlungsbegrenzungslinie vom Typ A nicht stufengerecht ist und die Gemeindekompetenz beschneidet. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision das Ziel verfolgt, die vorgesehene Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet «Länggass» anzupassen bzw. im Regionalen Teilrichtplan abweichend festzulegen.

Begründung

Die im Regionalen Teilrichtplan bezeichnete Siedlungsbegrenzungslinie widerspricht dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) von Oberkirch (potenzielle Arbeitszonenerweiterung Länggass) und somit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde. Hinzu kommt, dass eine potenzielle Einzonung des Gebiets im Rahmen einer vergangenen Ortsplanungsrevision bereits weitgehend geprüft und als zweckmässig erachtet wurde. Um nicht Kapazitäten zu schaffen, welche womöglich nicht benötigt werden, wurde damals von einer Einzonung abgesehen. Es wurde jedoch festgehalten, dass sich der Standort für eine potenzielle Erweiterung der Arbeitszone eignet, was die entsprechende Festlegung im REK begründet.



Abb. 8 Grobkonzept zur Bebauung und Erschliessung einer potenziellen Arbeitszonenerweiterung im Gebiet «Länggass» im Rahmen einer späteren OP-(Teil)Revision

Sofern in den kommenden Jahren eine kommunale Arbeitszonenerweiterung in Oberkirch erfolgen soll bzw. muss, hat diese im Gebiet «Länggass» zu erfolgen, was wie folgt begründet wird:

- Die Arbeitszone «Länggass» ist bestehend und liegt in Anbetracht der vorgesehenen bzw. vorherrschenden Nutzung an optimaler Lage.
- Im Sinne einer zweckmässigen Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten, ist das Gebiet für eine potenzielle Erweiterung bestens geeignet.
- Das Gebiet gilt baurechtlich als erschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die explizit für eine potenzielle Erweiterung der Arbeitszone erstellten Erschliessungsstrasse. Zudem sind die erforderlichen Anschlüsse wie Wasser, Energie und Abwasser vorhanden.
- Der Standort «Länggass» ermöglicht es, Flächen für Gewerbebetriebe bereitzustellen, ohne dass bestehende Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Lärm beeinträchtigt werden.

- Das Gebiet «Länggass» ist optimal an das übergeordnete Strassennetz angebunden und bietet gute Voraussetzungen für Gewerbebetriebe.
- Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mit der Bushaltestelle «Länggasse» gewährleistet.
- Mit der im Verkehrsrichtplan behördenverbindlich verankerten Schliessung der Netzlücke für den Veloverkehr bzw. der Umsetzung der regionalen Veloroute wird das Gebiet künftig auch für Velofahrende gut erreichbar sein.
- Der Standort beeinträchtigt weder das Siedlungs- oder Landschaftsbild noch allfällige Natur- oder Schutzobjekte (bspw. Geotope).

### Prüfung von Alternativen

Mit der Ortsplanungsrevision wurden mögliche Alternativstandorte für eine künftige notwendige Arbeitszonenerweiterung geprüft. Die Ergebnisse der Prüfung ist nachfolgend dargelegt:

Entwicklungs-  
schwerpunkt  
«Sursee Nord»

Der Zentrumsentwickler «Sursee Plus» betreibt seit 2013 ein Arbeitszonen- und Standortmanagement. Dadurch sollen Neuansiedlungen zentral an einem Ort in Autobahnnähe (Schlüsselgebiet «Sursee Nord») erfolgen. Die Gemeinde Oberkirch ist der Ansicht, dass nicht sämtliche lokal verankerten Betriebe mit zusätzlichem Flächenbedarf nach Sursee ausgelagert werden müssen. In der Konsequenz muss es möglich sein, auch auf kommunaler Stufe ein entsprechendes Angebot bereitstellen zu können. Das Gebiet «Sursee Nord» weist mit dem direkten Autobahnanschluss eine ausserordentlich gute Erschliessung auf, was nicht für alle Gewerbebetriebe gleichermassen von Bedeutung ist. Zudem sind aufgrund dieser Lage hohe Baulandpreise zu erwarten, die den Bedürfnissen der entsprechenden Betriebe nicht angemessen sind.

Gebiet «Wyberlist»

Das REK sieht eine potenzielle Arbeitszonenerweiterung im Gebiet «Wyberlist» vor. Die Arbeitszone wird jedoch durch die Teilrevision «Landi» bereits um einen rund 10 m breiten Streifen erweitert, wobei ein Siedlungsabschluss mittels hochstämmiger Obstbäume geschaffen wird. Die schlechte Erschliessung mit dem ÖV spricht gegen eine Neuansiedlung an diesem Ort, auch wenn die Betriebe in geringem Masse darauf angewiesen sind. Erschwerend kommt hinzu, dass ein Geotop nach INR, Teil 2 tangiert wird. Eine potenzielle Bauzonenerweiterung dürfte daher nur schwer umsetzbar sein.

Gebiet «Ziegelhof/  
Neuheim»

Als weitere Alternative wurde das Gebiet «Ziegelhof/Neuheim» in Betracht gezogen. Aufgrund der nur schwer realisierbaren Erschliessung kann dieser Ansatz jedoch nicht weiterverfolgt werden. In Anbetracht einer potenziellen zukünftigen Siedlungsentwicklung im Rahmen kommender Ortsplanungsrevisionen erachtet die Gemeinde den Standort des Weiteren als ungeeignet für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Sofern eine Siedlungsentwicklung über die Bahnlinie je stattfinden soll, wird an diesem Standort eine andere Nutzung bevorzugt.

### Fazit, Angestrebte Festlegung und Begründung

**Fazit** Sofern in den kommenden Jahren eine kommunale Arbeitszonenerweiterung in Oberkirch erfolgen soll bzw. muss, hat diese aus raum- und verkehrsplanerischen Gründen sowie unter Berücksichtigung bestehender Natur- und Landschaftsschutzobjekte bzw. -zonen im Gebiet «Länggass» zu erfolgen.

**Angestrebte Festlegung** Der Gemeinderat Oberkirch verfolgt das Ziel, die sistierte Siedlungsbegrenzungslinie vom Typ A (rot) in eine solche vom Typ B (grün) umzuwandeln und entlang der Kantonsstrasse K47 Richtung Buttisholz eine Siedlungsbegrenzungslinie vom Typ C (blau) festzulegen.



Abb. 9 Angestrebte Festlegung der Siedlungsbegrenzungslinien im Gebiet «Länggass»

#### Erläuterung der verschiedenen Siedlungsbegrenzungslinien

- Typ A (rot) wird dort festgelegt, wo aufgrund der übergeordneten Interessen auf Siedlungserweiterungen zu verzichten ist.
- Typ B (grün) zeigt auf, wo bei entsprechendem Bedarf und unter Beachtung der qualitativen Mindest-Anforderungen Siedlungserweiterungen zulässig sind.
- Typ C (blau) definiert die langfristig möglichen Siedlungsgrenzen, wobei die Entwicklung von innen nach aussen zu erfolgen hat.

**Begründung** Mit einer entsprechenden Anpassung des Regionalen Teilrichtplans «Siedlungsbegrenzung» kann sichergestellt werden, dass eine kommunale Arbeitszonenerweiterung im Gebiet «Länggass» nicht bereits auf regionaler Stufe verunmöglicht wird. Sollte die Baulandverfügbarkeit im Rahmen einer kommenden Ortsplanungsrevision gegeben und der Baulandbedarf kommunaler Gewerbebetriebe nach wie vor vorhanden sein, wäre es für die Gemeinde Oberkirch grundsätzlich möglich, eine potenzielle Einzonung zur Schaffung kommunaler Arbeitszonen erneut zu prüfen.

## 5.4 Camping «Steibüel»

Vorhaben	Der Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 260 und 813 beabsichtigt, im Gebiet «Steibüel» einen naturnahen Campingplatz mit Stellplätzen für Wohnmobile zu realisieren. Die Projektidee wurde durch die Gemeinde sowie die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) geprüft und zur Weiterbearbeitung freigegeben.
Zielsetzung	Mit der in die Ortsplanungsrevision integrierten Teilplanung soll die Grundlage für die Realisierung einer auf den Standort sowie die Nachfrage abgestimmten Campinganlage mit Fokus auf kurzzeitige Aufenthalte (Durchgangscamping) ermöglicht werden. Die Gemeinde knüpft das Vorhaben an die folgenden Bedingungen: <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Campinganlage gliedert sich optimal in die Landschaft bzw. das bestehende Gelände ein.</li><li>– Der eingedolte Bach wird renaturiert.</li><li>– Bestehende Bauten werden, soweit nicht mehr benötigt, zurückgebaut.</li><li>– Die Campinganlage weist hohe Qualitäten betreffend Ökologie und Biodiversität auf.</li></ul>
Prozess	Zur Klärung der diversen Fragestellungen erarbeitete der Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit der freiraumarchitektur gmbh ein Nutzungs- und Betriebskonzept. Zusätzlich wurde auf dieser Basis ein Gesamtkonzept erstellt, welches die wesentlichen Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung aufzeigt, unter anderem die Baukonzeption und die Baudichte.
Umsetzung	Gestützt auf diese Grundlagen werden die (Teil-)Parzellen Nrn. 260 und 813 in die «Zone für Sport- und Freizeitanlagen» eingezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Das Gesamtkonzept dient als Grundlage für die spezifischen BZR-Bestimmungen im Anhang 7 sowie die Erarbeitung des Gestaltungsplans.

*Für detailliertere Informationen wird auf den separaten Planungsbericht «Camping Steibüel» verwiesen.*



Abb. 10 Planausschnitt Betriebs- und Nutzungskonzept «Camping Steibüel»

## 5.5 Prüfung bauliche Entwicklung «Feldhöfli Nord/ Hubelmatte»

- Ausgangslage** Die Quartiere «Feldhöfli Nord» und «Hubelmatte» wurden im REK aufgrund ihrer Lage und baulichen Dichte teilweise als potenzielle Umstrukturierungs- bzw. Aufwertungs- und Verdichtungsgebiete bezeichnet. Bezogen auf ihre zentrale Lage weisen die Quartiere eine geringe Ausnützung auf und befinden sich gegenüber den angrenzenden Gebieten in Bauzonen, welche betreffend Bau- und Nutzungsmasse weniger Handlungsspielraum bieten. Im Zuge der von Gesetzes wegen geforderten Siedlungsentwicklung nach innen gilt es, die Quartiere auf eine potenzielle Innenentwicklung hin zu prüfen, was sich auch im Rahmen der durchgeführten Quartierworkshops «Luzernstrasse» bestätigte.
- Weiteres Vorgehen** Aufgrund der kleinteiligen Quartierstrukturen sowie den voraussichtlich unterschiedlichen Absichten und Interessen der diversen Grundeigentümer, stellt eine koordinierte bauliche Entwicklung eine grosse Herausforderung dar. Daher wird im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision davon abgesehen, eine Verdichtung mittels Aufzoning oder Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht anzustossen. Stattdessen gilt es, eine potenzielle bauliche Entwicklung in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern zu prüfen und allenfalls zu ermöglichen. Eine zentrale Rahmenbedingung stellt dabei das gemäss REK angestrebte Bevölkerungswachstum. Sofern eine Innenentwicklung als zielführend erachtet wird, sollen die Rahmenbedingungen einer baulichen Entwicklung im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens aufgezeigt und als Basis für die künftig zulässigen Nutzungsmasse berücksichtigt werden.



Abb. 11 Luftbild mit Perimeter der potenziellen Entwicklungsgebiete «Feldhöfli Nord» und «Hubelmatte»

## 6. Änderungen im Zonenplan

### 6.1 Neue Zonensystematik

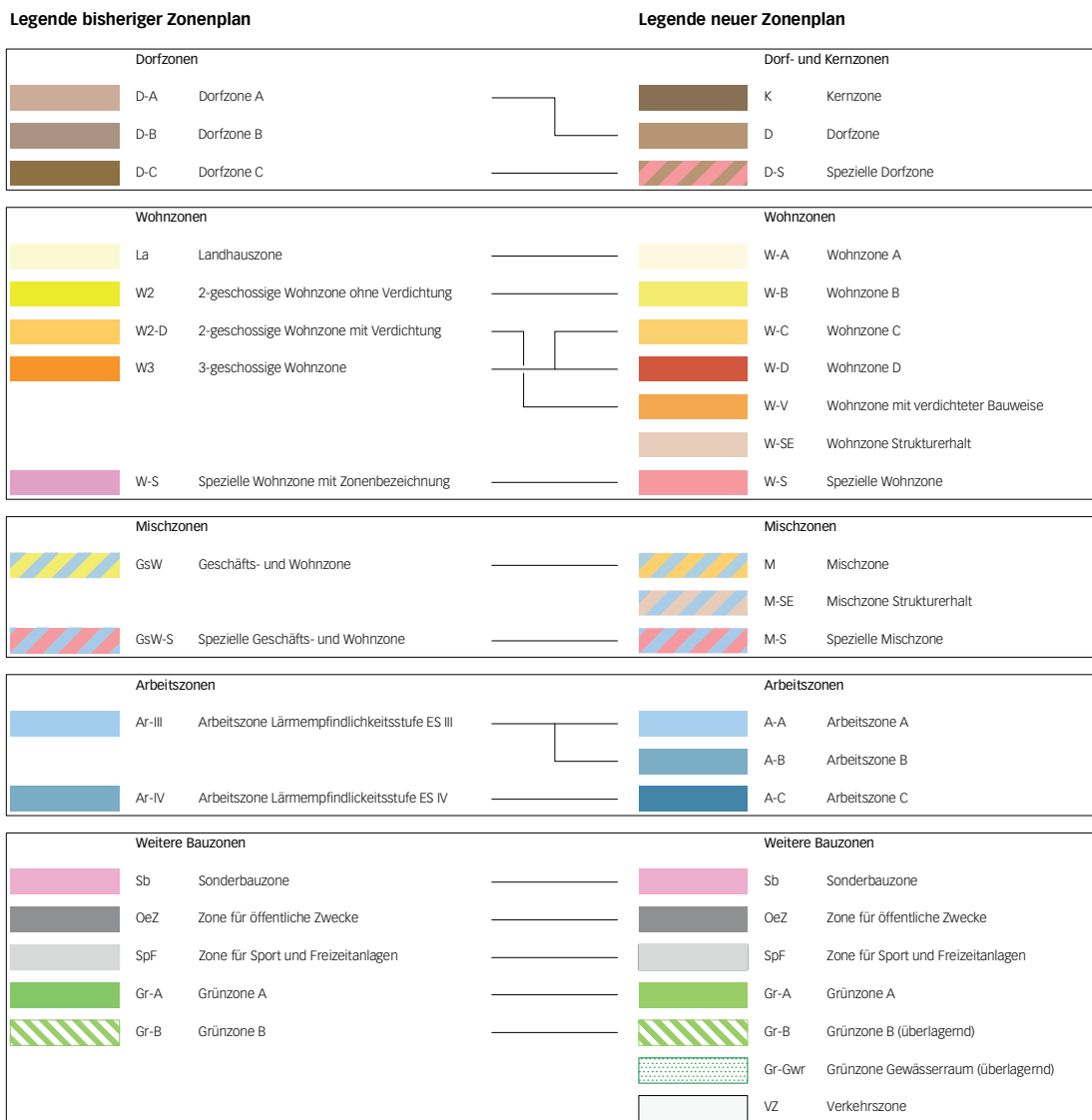


Abb. 12 Übersicht zur bisherigen und neuen Zonensystematik

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden verschiedene bestehende Zonen zusammengefasst oder weiter unterteilt, gewisse Zonen aber auch neu geschaffen. Zudem gilt es, aufgrund der abgeschafften «Geschoss-Bezeichnung» im Rahmen der PBG-Revision von 2014 eine «geschossneutrale» Bezeichnung der Zonen zu verwenden.

Die Abbildung hiervoor zeigt die Änderungen in der Zonensystematik auf. Die einzelnen Änderungen (Bau- und Nichtbauzonen) werden nachfolgend beschrieben:

### Kern- und Dorfzonen

- Die Kernzone wird neu erlassen und dient insbesondere der städtebaulichen Entwicklung entlang der Luzernstrasse. Sie soll die bestehenden Nebenzentren von Oberkirch mittels eines breiten Nutzungsmixes stärken und einen Beitrag an die Aufwertung des Strassenraums leisten.
- An der heutigen Dorfzone A wird grundsätzlich festgehalten. Das Kürzel «A» wird jedoch gestrichen, da es künftig nur noch eine Dorfzone gibt. Mit der Ortsplanungsrevision wird die Dorfzone insgesamt reduziert. Sie beschränkt sich neu auf den historischen Ortskern von Oberkirch.
- Die Dorfzone B wird aufgehoben und mehrheitlich in die neugeschaffene Kernzone überführt.
- Die bisherige Dorfzone C wird zur neuen «Speziellen Dorfzone». Wie bisher regelt die Zone das Areal rund um den Hirschen.

### Wohnzonen

- Die Landhauszone wird in die Wohnzone A überführt.
- Die «2-geschossige Wohnzone ohne Verdichtung» (W2) wird in die Wohnzone B überführt.
- Die «2-geschossige Wohnzone mit Verdichtung» (W2-D) wird mehrheitlich in die «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» überführt. Weiter kommt die Zone in ehemaligen Gestaltungsplangebieten zum Tragen, welche im baulichen Bestand eine hohe sowie von Grundstück zu Grundstück stark heterogene Überbauungsziffer aufweisen.
- Die «3-geschossige Wohnzone» wird in die Wohnzone C überführt.
- Die Wohnzone D wird neu erlassen und lässt eine gewisse bauliche Innenentwicklung zu. Die Zone umfasst insbesondere Gebiete, welche sich bisher in der «3-geschossigen Wohnzone» befanden und im Rahmen von Gestaltungsplänen höher bebaut wurden als gemäss rechtskräftiger Grundnutzung zulässig war.
- Die «Spezielle Wohnzone» wird übernommen.
- Die im Rahmen von Gestaltungsplänen realisierten Gesamtüberbauungen in den Gebieten Haselwart und Calida-Münigen werden in die neue «Wohnzone Strukturerhalt» umgezont. Dadurch wird der bauliche Bestand in einen zonenkonformen Zustand überführt und die heute bestehenden Qualitäten können erhalten werden. Die Gebiete weisen (aktuell) keinen Nachverdichtungsbedarf auf und sollen bis zur nächsten OP-Revision als solche bestehen bleiben.

### Mischzonen

- Die «Geschäfts- und Wohnzone» (GsW) wird zur Mischzone.
- Die auf Grundlage eines Gestaltungsplans mit zugrundeliegendem Gesamtkonzept erstellten Überbauungen an der Umfahrungsstrasse im Gebiet «Haselwart» werden in die neue «Mischzone Strukturerehalt» überführt. Dadurch sollen die bestehenden Besonderheiten bzw. Strukturen und Qualitäten in die neue Bau- und Zonenordnung überführt werden.
- Die «Spezielle Geschäfts- und Wohnzone» wird in «Spezielle Mischzone» umbenannt.

### Arbeitszonen

- Die bisherige «Arbeitszone ES III» regelte zwei verschiedene Nutzungsmasse (Ar-1 III und Ar-2 III). Neu wird die Zone aufgeteilt und in die Arbeitszone A, respektive die Arbeitszone B überführt.
- Die «Arbeitszone ES IV» wird in die Arbeitszone C überführt.

### Weitere Bauzonen

- Die Sonderbauzone, die «Zone für öffentliche Zwecke», die «Zone für Sport- und Freizeitanlagen» sowie die Grünzone A und die Grünzone B werden übernommen.
- Die Grünzone Gewässerraum wird innerhalb des Siedlungsgebiets als überlagernde Zone festgelegt (erfolgt im Rahmen der parallel laufenden Teilrevision «Gewässerraum»).
- Flächen für den Strassen- (Grund-, Grob- und Feinerschliessung, ausgenommen Hauszufahrten) und den Eisenbahnverkehr (Gleise, Perrons und zugehörige Bahninfrastruktur) werden innerhalb des Siedlungsgebiets der neuen Verkehrszone zugeteilt.

### Nichtbauzonen

- Die Landwirtschaftszone und das übrige Gebiet C gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer bleiben bestehen.
- Das übrige Gebiet A umfasst gemäss § 56 Abs. 1 Bst. a PBG Land, «das keiner Nutzung zugewiesen werden kann». Darunter fallen gemäss Vorgaben des Kantons die Strassenflächen ausserhalb des Siedlungsgebiets (Verkehrsflächen) sowie die offenen Gewässer, sofern diese ausparzelliert oder breiter als 3.0 m sind.
- Ausserhalb des Siedlungsgebiets wird der Gewässerraum mittels der neuen überlagerten Freihaltezone Gewässerraum gesichert (erfolgt im Rahmen der parallel laufenden Teilrevision «Gewässerraum»).
- Die Naturschutzzone wird übernommen.



## 6.2 Änderungen im Zonenplan

### 6.2.1 Einzonungen

Steibüel	alter Zustand	neuer Zustand
Parz. Nrn. 260, 813	– Landwirtschaftszone	– Zone für Sport- und Freizeitanlagen mit Gestaltungsplanpflicht



Abb. 13 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

**Begründung** Basierend auf dem Betriebs- und Nutzungskonzept «Steibüel», erarbeitet durch die freiraumarchitektur gmbh, werden die (Teil-)Parzellen Nrn. 260 und 813 im Umfang von 22'992 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die «Zone für Sport- und Freizeitanlagen» eingezont. Die Einzonungsfläche wird zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Rahmen des Gestaltungsplans gilt es insbesondere die Baubereiche der verschiedenen Nutzungen und Bauten, die Erschliessung sowie die Terrain- und Aussenraumgestaltung zu klären. Für die Einzelheiten der Planung wird auf den separaten Planungsbericht «Camping Steibüel» verwiesen.

### 6.2.2 Umzonungen in die Kernzone

Feldhöfli	alter Zustand	neuer Zustand
Parz. Nr. 489	– Spezielle Geschäfts- und Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht	– Kernzone

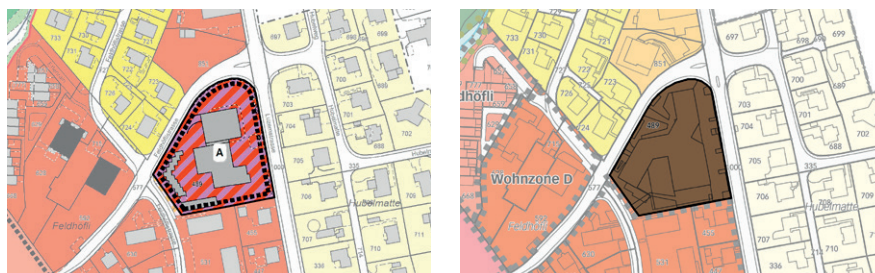


Abb. 14 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

**Begründung** Die Parzelle Nr. 489 wurde im Rahmen einer Teilrevision zur Umstrukturierung bzw. Neubebauung in die «Spezielle Geschäfts- und Wohnzone» mit Gestaltungsplanpflicht überführt. In der Zwischenzeit wurde das Areal auf Grundlage des Gestaltungsplans «Ypsilon» entwickelt und bebaut. Da die Parzelle erst kürzlich neu überbaut wurde und sich eine weitere Entwicklung in den kommenden Jahren nicht abzeichnet, wird die Parzelle in die neue Kernzone überführt. Die Zone entspricht betreffend Zweck, Nutzung und Baumasse ungefähr der realisierten Überbauung. Aufgrund der Tatsache, dass der bestehende Gestaltungsplan vollständig realisiert ist, wird dieser aufgehoben. Auf die Festlegung einer neuen Gestaltungsplanpflicht wird verzichtet.

Surenweidstrasse	alter Zustand	neuer Zustand
Parz. Nrn. 399, 622, 681, 682, 736	– Geschäfts- und Wohnzone	– Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht

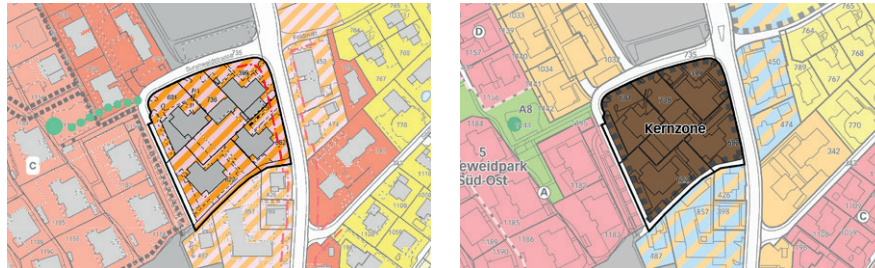


Abb. 15 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

**Begründung** Die Überbauung wurde ursprünglich mittels Gestaltungsplan aus dem Jahre 1974 entwickelt. Dieser ist längst fertig überbaut und soll daher im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden. Auf Grundlage des alten Gebäudebestandes, des Räumlichen Entwicklungskonzepts sowie der Quartierworkshops «Luzernstrasse» sollen die entsprechenden Parzellen in die neugeschaffene Kernzone überführt und mit einer neuen Gestaltungsplanpflicht belegt werden. Dadurch soll eine zeitgemässe Innenentwicklung unter Berücksichtigung eines sorgfältig gestalteten Aussenraums ermöglicht werden.

Dorf	alter Zustand	neuer Zustand
Parz. Nrn. 368, 381, 451, 452, 539, 916, 1005	– Dorfzone A – Dorfzone B	– Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht



Abb. 16 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

**Begründung** Die Dorfzone B wurde seinerzeit spezifisch zur Realisierung der Überbauung im Gebiet «Dorf» erlassen. Grundlage für die Überbauung bildete der Gestaltungsplan «Matthof» aus dem Jahre 2002 bzw. sein Vorgänger (Gestaltungsplan «Dorfkern»). Zur Aufwertung des Zentrums von Oberkirch, gemäss Vorgabe des REK sowie den Inputs aus den Quartierworkshops «Luzernstrasse», wird das gesamte ehemalige Gestaltungsplangebiet «Matthof» inklusive der Parzellen Nrn. 451, 452 und 916 sowie den auf der gegenüberliegenden Strassenseite befindlichen Parzellen Nrn. 368 und 539 in die neugeschaffene Kernzone überführt und mit einer neuen Gestaltungsplanpflicht belegt. Dadurch sollen die zusammenhängenden Gebiete, unter Berücksichtigung eines sorgfältig gestalteten Aussenraums, koordiniert und qualitativ hochwertig entwickelt werden können. Ziel ist es, das Zentrum durch verschiedene Nutzungen im Erdgeschoss zu beleben und den Strassenraum aufzuwerten. Die ehemaligen Gestaltungspläne «Matthof» bzw. «Dorfkern» werden aufgehoben.

### 6.2.3 Umzonungen in die Dorfzone

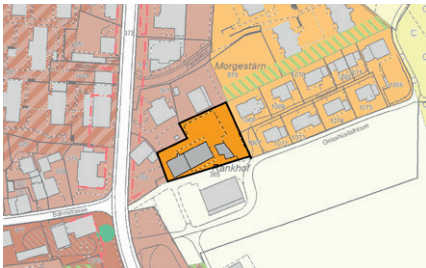
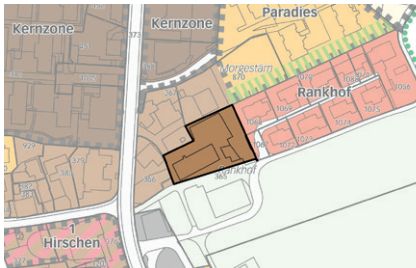
Rankhof	alter Zustand	neuer Zustand
Parz. Nrn. 365	– 2-geschossige Wohnzone mit Verdichtung	– Dorfzone
		

Abb. 17 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

Begründung Die sich in der «2-geschossigen Wohnzone mit Verdichtung» befindliche Teilparzelle Nr. 365 wird aufgrund der realisierten Gesamthöhe sowie des Erscheinungsbilds des bestehenden Gebäudes in die Dorfzone umgezont, analog den nördlich und westlich angrenzenden Parzellen. Dadurch wird das zum alten Dorfkern von Oberkirch gehörende Gebäude betreffend Höhenmass in einen zonenkonformen Zustand überführt. Weiter ist das Gebäude Teil des Gestaltungsplans «Rankhof», welcher zur Bebauung des damals eingezonten Baulands im Osten erarbeitet wurde. Da der Gestaltungsplan zur Parzelle Nr. 365 keine Inhalte aufweist und das angrenzende Einfamilienhausquartier in der Zwischenzeit vollständig bebaut ist, wird der Gestaltungsplan im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben.

### 6.2.4 Umzonungen in die Wohnzone D


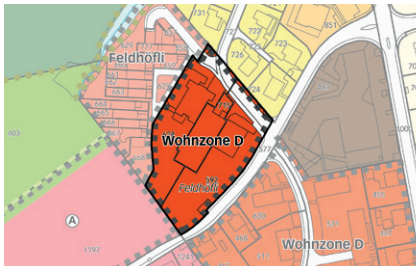
Feldhöfli Nord	alter Zustand	neuer Zustand
Parz. Nrn. 592, 628, 715	– 3-geschossige Wohnzone	– Wohnzone D mit Gestaltungsplanpflicht
		

Abb. 18 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

Begründung Die Parzellen Nrn. 592, 628 und 715 wurden im Rahmen des Gestaltungsplans «Feldhöfli» überbaut, wobei gegenüber den umliegenden Quartieren deutlich höhere Bauten realisiert wurden. Aufgrund des in die Jahre gekommenen Gebäudebestandes sowie unter Berücksichtigung der realisierten Mehrhöhen und der Bezeichnung im Räumlichen Entwicklungskonzept als «potenzielles Erneuerungs- bzw. Umstrukturierungsgebiet» wird das Areal in die neugeschaffene Wohnzone D mit Gestaltungsplanpflicht überführt. Dadurch wird gewährleistet, dass künftig eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung auf dem Areal stattfinden kann. Bis zu diesem Zeitpunkt geniessen die bestehenden Bauten Bestandesgarantie.

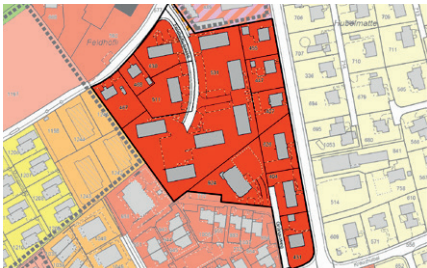
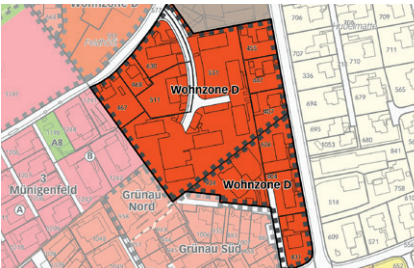
Feldhöfli Süd	alter Zustand	neuer Zustand
Parz. Nrn. 404, 407, 431, 447, 455, 467, 468, 511, 531, 626, 630, 924	– 3-geschossige Wohnzone	– Wohnzone D mit Gestaltungsplanpflicht
		

Abb. 19 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

**Begründung** Das zentral gelegene Gebiet «Feldhöfli» weist teilweise hohe Bauten, jedoch eine lockere Bebauungsstruktur auf. Gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept wird das Gebiet sowohl als potenzielles «Erneuerungs- bzw. Umstrukturierungsgebiet» als auch als «Aufwertungs- und Verdichtungsgebiet» bezeichnet und eignet sich aufgrund der vorhandenen Parzellenstruktur für eine Innenentwicklung. Auf dieser Grundlage werden die entsprechenden Parzellen in die neugeschaffene Wohnzone D überführt, welche sich betreffend zulässiger Gesamthöhe am baulichen Bestand orientiert. Um eine hochwertige und koordinierte bauliche Entwicklung sicherzustellen, wird das Gebiet mit zwei separaten Gestaltungsplanpflichten belegt, deren Abgrenzung durch die Erschliessung begründet ist.


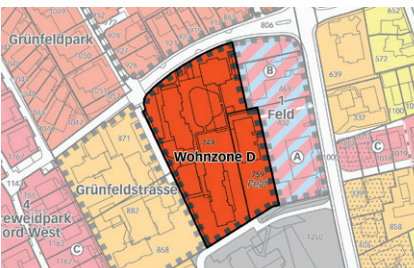
Feld	alter Zustand	neuer Zustand
Parz. Nrn. 749, 759	– Geschäfts- und Wohnzone	– Wohnzone D mit Gestaltungsplanpflicht
		

Abb. 20 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

**Begründung** Die Parzellen Nrn. 749 und 759 wurden im Rahmen des Gestaltungsplans «Feld» überbaut, wobei gegenüber den zulässigen Nutzungsmassen gemäss «Geschäfts- und Wohnzone» deutlich höhere Bauten realisiert wurden. Da die Parzellen ausschliesslich für Wohnzwecke genutzt werden, sollen diese künftig in eine reine Wohnzone bzw. die Wohnzone D überführt werden. Diese neugeschaffene Zone ermöglicht die Realisierung einer Gesamthöhe, wie sie bereits heute auf dem Areal realisiert wurde. Aufgrund der zentralen Lage, des älteren Gebäudebestandes sowie der Parzellenstruktur (zwei grössere Parzellen) eignet sich das Gebiet für eine Innenentwicklung. Zur Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Bebauung wird das Gebiet mit einer neuen Gestaltungsplanpflicht belegt. Einhergehend wird der bestehende Gestaltungsplan aufgehoben.

### 6.2.5 Umzonungen in die Wohnzone C

Ahornweg	alter Zustand	neuer Zustand
Parz. Nrn. 339, 405, 512, 858	– Geschäfts- und Wohnzone	– Wohnzone C

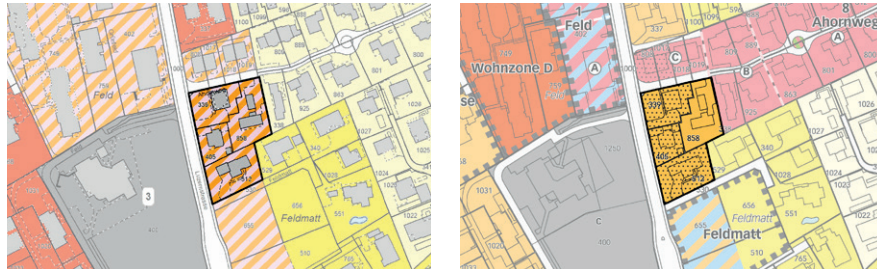


Abb. 21 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

Begründung

Die ausschliesslich für das Wohnen genutzten Parzellen im Gebiet «Feldmatt» werden analog dem restlichen Quartier in eine reine Wohnzone überführt. Mit der Umzonung in die Wohnzone C kommen ungefähr die gleichen Höhemasse zum Tragen wie in der ehemaligen Gewerbe- und Wohnzone. Im Weiteren wird dadurch die weitläufige Mischnutzung entlang der Luzernstrasse auf die neuen Kernzonen konzentriert, wodurch die Wohnquartiere dem Wohnen sowie dem nicht störenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen.

Einhergehend werden die lärmvobelasteten Parzellen Nrn. 339, 405 und 512 (sowie die Parzellen Nrn. 808 und 1017 «Ahornweg») in die Lärmempfindlichkeitsstufe III aufgestuft. Dadurch gelten künftig dieselben Rahmenbedingungen wie in der ehemaligen Mischzone (vgl. Ausführungen unter Ziff. 13.1).

Underhof	alter Zustand	neuer Zustand
Parz. Nr. 575, 775, 790, 793	– 2-geschossige Wohnzone	– Wohnzone C



Abb. 22 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

Begründung

Die Parzellen Nrn. 575, 775, 790 und 793 wurden im Rahmen des Gestaltungsplans «Underhof» bebaut. Dabei wurde gegenüber der Grundnutzung bzw. den in der «2-geschossigen Wohnzone» zulässigen Nutzungsmassen eine Mehrhöhe realisiert. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden der vollständig bebaute Gestaltungsplan aufgehoben und die entsprechenden Parzellen anhand der realisierten Gesamthöhen in die Wohnzone C überführt.

Kirchenau West	alter Zustand	neuer Zustand
Parz. Nr. 371, 433, 691, 1237, 1238, 1239, 1240	– Dorfzone A	– Wohnzone C – Zone für öffentliche Zwecke



Abb. 23 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

Begründung

Die Parzellen Nrn. 1237–1240 wurden erst kürzlich im Rahmen des Gestaltungsplans «Kirchenau West» überbaut und weisen betreffend Erscheinungsbild und Nutzung keinerlei Bezug zur zugrunde liegenden Dorfzone auf. Vorliegend dominiert eine reine Wohnnutzung. Ein ähnlicher Sachverhalt trifft auch auf die Parzellen Nrn. 344 und 691 zu. Aus diesem Grund werden die entsprechenden Parzellen in die Wohnzone C umgezont, welche betreffend Nutzungsmasse in etwa dieselben Handlungsspielräume zulässt wie die ehemalige Dorfzone. Zudem wird der vollständig bebaute Gestaltungsplan «Kirchenau West» aufgehoben. Mit der Aufhebung der Dorfzone im entsprechenden Gebiet wird einhergehend die Parzelle Nr. 371 vollständig in die «Zone für öffentliche Zwecke» (Gebiet a) überführt bzw. an die Parzellierung angepasst.

Einhergehend werden die lärmvorgebelasteten Parzellen Nrn. 244, 1237, 1239 und 1240 in die Lärmempfindlichkeitsstufe III aufgestuft. Dadurch gelten künftig dieselben Rahmenbedingungen wie in der ehemaligen Dorfzone (vgl. Ausführungen unter Ziff. 13.1).

Dorf / Hirschmatte	alter Zustand	neuer Zustand
Parz. Nrn. 388, 406, 432, 890, 867, 586, 585, 573, 997	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dorfzone A</li> <li>– Dorfzone B</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnzone C (teilweise mit Gestaltungsplanpflicht)</li> <li>– Mischzone</li> </ul>

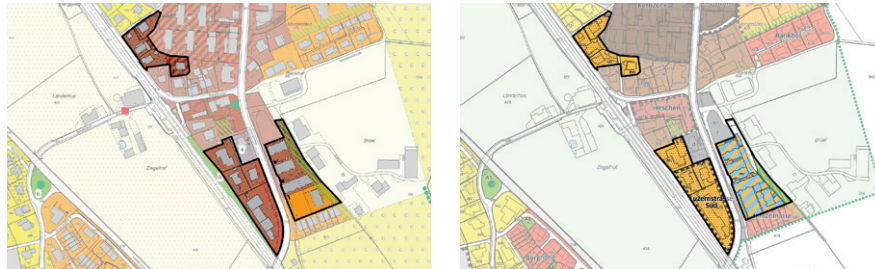


Abb. 24 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

Begründung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Dorfzone verkleinert und soll dadurch nur noch diejenigen Grundstücke bzw. Bauten umfassen, welche charakteristisch für den historischen Ortskern von Oberkirch sind bzw. einen effektiven Bezug zu diesem aufweisen (Berücksichtigung Bauinventar, prägende Bauten und Gebäudefluchten, Parzellierung). In der Konsequenz werden diverse Parzellen von der ehemaligen Dorfzone A bzw. B in die Wohnzone C und teilweise in die Mischzone überführt. Betreffend zulässigem Nutzungsmass entsprechen diese Zonen weitestgehend der ehemaligen Dorfzone.

Weiter werden die Parzellen Nrn. 573, 585 und 586 aufgrund von vorhandenen Nutzungsreserven, der zusammenhängenden Parzellenstruktur und Erschliessung sowie der Lage, unmittelbar am Dorfeingang, mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dadurch werden die Voraussetzungen für eine hochwertige Wohnüberbauung am Ortseingang geschaffen.

Zudem werden die Parzellen Nrn. 388, 406, 423, 867, 586, 585 und 573 in die Lärmempfindlichkeitsstufe III aufgestuft. Dies ist damit zu begründen, dass die entsprechenden Grundstücke einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt sind (Eisenbahn- und/oder Strassenverkehrslärm). Dadurch kann gewährleistet werden, dass die Parzellen der richtigen Zone zugeteilt werden, ohne dass eine Änderung in der Lärmempfindlichkeitsstufe einhergeht (Bestandeswahrung). Weiter wird auf die Ausführungen unter Ziff. 13.1 verwiesen.

### 6.2.6 Umzonungen in die Wohnzone B

Feldmatt	alter Zustand	neuer Zustand
Parz. Nrn. 789	– 3-geschossige Wohnzone	– Wohnzone B

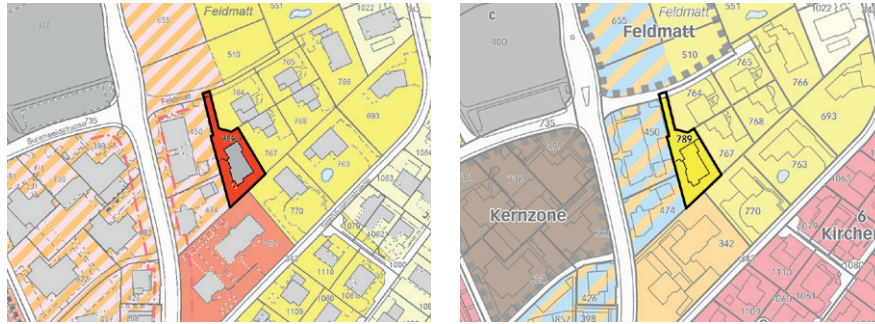


Abb. 25 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

**Begründung** Die Parzelle Nr. 789 befindet sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der «3-geschossigen Wohnzone». Gemäss Art. 8 Abs. 4 aBZR besteht für das Grundstück jedoch eine maximale Firsthöhe, welche lediglich eine Bauweise gemäss der «2-geschossigen Wohnzone» zulässt. Aus diesem Grund wird die Parzelle in die Wohnzone B gemäss den angrenzenden Grundstücken überführt. Auf die Festlegung einer parzellenspezifischen Höhenbeschränkung gemäss rechtskräftigem BZR wird verzichtet.

Chrüzhubel	alter Zustand	neuer Zustand
Parz. Nrn. 572, 596, 652, 1100, 1099	– Landhauszone	– Wohnzone B



Abb. 26 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

**Begründung** Die nahe der Luzernstrasse gelegenen Parzellen innerhalb der heutigen Landhauszone werden auf Grundlage des Räumlichen Entwicklungskonzepts sowie anhand der realisierten Gesamthöhen und teilweise Gebäudelängen in die Wohnzone B überführt. Dadurch können die bestehenden Bauten in einen rechtmässigen Zustand überführt werden.



### 6.2.7 Spezielle Dorfzone


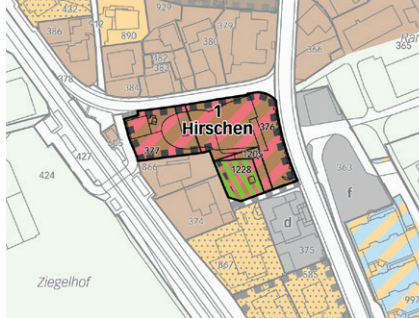
Hirschen	alter Zustand	neuer Zustand
Parz. Nrn. 376, 377, 1205, 1228	– Dorfzone C	– Spezielle Dorfzone
		

Abb. 27 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

#### Begründung

Die Dorfzone C stellt eine Art Spezialzone dar, welche für die Parzellen Nrn. 376, 377, 1205 und 1228 zum Tragen kommt. Die Zone bezweckt die Bebauung des Areals «Hirschen» im Rahmen eines Gestaltungsplans, welcher sich auf ein qualifiziertes Verfahren zu stützen hat. Der Wettbewerb und die darauf basierende Überbauung sind in der Zwischenzeit abgeschlossen. Aufgrund der sensiblen Lage, der realisierten Gesamthöhe und Überbauungsziffer sowie der schützenswerten Bauten, wird die Dorfzone C in die «Spezielle Dorfzone» überführt. Die zulässigen Bau- und Nutzungsmasse stützen sich auf den bestehenden Gestaltungsplan. An der Gestaltungsplanpflicht wird festgehalten, wonach eine potenzielle bauliche Entwicklung eine Anpassung des bestehenden Gestaltungsplans bedingt.

### 6.2.8 Spezielle Wohnzone / Spezielle Mischzone

Oberkirch weist eine Vielzahl an bestehenden Gestaltungsplänen auf, welche teilweise sehr detaillierte Bestimmungen mit quartierspezifischen Besonderheiten aufweisen. Da die geänderten übergeordneten Gesetzesvorgaben verlangen, dass bestehende Gestaltungspläne aufgehoben oder angepasst werden, gilt es pro Quartier zweckmässige Lösungen zu finden. Dabei sollen sowohl die heutigen Nutzungsmöglichkeiten und -reserven als auch die bestehenden Qualitäten und Besonderheiten erhalten bleiben.

In einigen Quartieren wird der vorhandenen Baustruktur mit der Überführung in eine Regelbauzone zu wenig Rechnung getragen. Dies ist damit zu begründen, dass die bis anhin zulässigen bzw. realisierten Nutzungsmasse zu wenig berücksichtigt werden können und/oder die quartierspezifischen Besonderheiten verloren gehen würden.

Aus diesem Grund sollen die Gestaltungspläne in sechs Quartieren bestehen bleiben und an die neuen Gesetzesvorgaben angepasst werden. Diese Gebiete werden in die «Spezielle Wohnzone» überführt. Die spezifischen Bestimmungen im BZR (Anhang 3) bilden die Grundlage für die angepassten Gestaltungspläne und ermöglichen eine Überführung der ehemaligen Bestimmungen unter Berücksichtigung der heutigen Nutzungsmöglichkeiten und -reserven sowie eines angemessenen Entwicklungsspielraums (analog den Regelbauzonen).

Folgende Quartiere werden in die «Spezielle Wohnzone» überführt: Münigenfeld West (Parz. Nrn. 1223–1227; analog restliches Gestaltungsplangebiet), Münigenfeld, Kirchenau, Seehäusern, Ahornweg und Burghmatte.

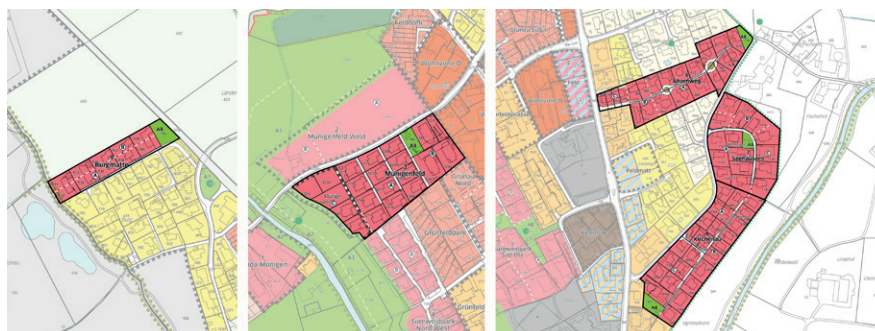


Abb. 28 Übersicht über diejenigen Quartiere, welche die «Spez. Wohnzone» überführt werden

Im Weiteren verbleiben folgende Quartiere in der «Speziellen Wohn- und/ oder Mischzone», wobei die zugehörigen BZR-Bestimmungen an die geänderten übergeordneten Gesetzesvorgaben angepasst werden: Calida-Münigen (noch nicht realisierter Teil-Gestaltungsplan), Surenweidpark Nordwest, Surenweidpark Südost und Feld (gemäss separater Teilrevision).

Im Weiteren wird auf die Ausführungen unter Ziff. 8 verwiesen.

### 6.2.9 Wohnzone mit verdichteter Bauweise

Die neue «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» kommt mehrheitlich in denjenigen Quartieren zur Anwendung, welche sich bisher in der «2-geschossigen Wohnzone mit Verdichtung» (W2-D) befunden haben und/ oder im baulichen Bestand eine hohe sowie stark heterogene Überbauungsziffer aufweisen. Diese Zone dient in erster Linie einer zonenkonformen Überführung von kompakt bebauten Quartieren bei gleichzeitiger Ermöglichung einer baulichen Weiterentwicklung. In der «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» gelten grundsätzlich die Bestimmungen über die Wohnzonen. Um auch bei üz-technisch übernutzten Parzellen einen angemessenen Entwicklungsspielraum zu gewähren, kann auf jeder Parzelle eine zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche von 20 m<sup>2</sup> im Umfang der max. zulässigen Gesamthöhe beansprucht werden.

Folgende Quartiere werden in die neue «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» überführt: Feldhöfli (Erlenrain), Grünau (unterteilt in Nord und Süd), Burghöhe, Hirschmatte, Grünfeldpark (Münigen) und Rankhof.

Zusätzlich werden die Quartiere Grünau und Feldhöfli mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dies ist damit zu begründen, dass sich diese Gebiete gemäss rechtskräftigem Zonenplan in einer Zone befinden, die gegenüber dem realisierten Gestaltungsplan eigentlich eine höhere Bebauung zugelassen hätte. Die Gestaltungsplanpflicht wird erst dann ausgelöst, wenn die max. zulässigen Nutzungsmasse (Gesamthöhe und ÜZ gemäss Regelbauzone) überschritten werden sollen. In Anbetracht der Lage der entsprechenden Quartiere wird dadurch eine weitergehende Entwicklung

(GH + 3.0 m, ÜZ + 10 %) ermöglicht, bedingt aber, dass ein neuer Gestaltungsplan erarbeitet wird.



Abb. 29 Übersicht über diejenigen Quartiere, welche in die «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» überführt werden

### 6.2.10 Wohn- / Mischzone Strukturerehalt

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden einige Gebiete in die neue «Wohn- bzw. Mischzone Strukturerehalt» umgezont. Bei den Gebieten handelt es sich um grössere Gesamtüberbauungen, die im Rahmen von Gesamtkonzepten respektive auf Grundlage von Gestaltungsplänen erstellt worden sind.

Die Gebiete charakterisieren sich durch in sich stimmige, angemessen dichte und gestalterisch gut aufeinander abgestimmte Bebauungen, die in ihrer Grundstruktur erhalten sind und nicht wesentlich verändert werden sollen. Mit der Umzontung werden die Erhaltung und die zeitgemässe Erneuerung dieser Überbauungen unter Berücksichtigung der bestehenden Quartierstrukturen bezweckt. Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen sind möglich, sofern sie innerhalb des vorhandenen baulichen Bestands erfolgen und sich gut in die bestehende Überbauung einordnen. Bauliche Erweiterungen sind in untergeordnetem Ausmass möglich.

Das BZR enthält im Anhang zu jedem Gebiet spezifische Bestimmungen, die bei der Beurteilung von baulichen Veränderungen zu berücksichtigen sind. Mit der Ortsplanungsrevision werden folgende (Teil-)Gebiete in die «Wohnzone bzw. Mischzone Strukturerehalt» umgezont: Haselwart, Haselwart Süd und Münigen Calida (überbauter Teil).



Abb. 30 Übersicht über diejenigen Quartiere, welche in die «Wohn- bzw. Mischzone Strukturerehalt» überführt werden

### 6.2.11 Weitere Zonenplanänderungen

Hirschmatte	alter Zustand	neuer Zustand
Parz. Nr. 365	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Dorfzone A</li> <li>– 3-geschossige Wohnzone (W3)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zone für öffentliche Zwecke</li> </ul>



Abb. 31 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

Begründung Im Gebiet «Hirschmatte» wird die sich im Besitz der Gemeinde befindliche und als Parkplatz genutzte Parzelle Nr. 365 in die neugeschaffene «Zone für öffentliche Zwecke» (Gebiet f) umgezont. Der Zonenzweck lässt einen Parkplatz, welcher bereits heute besteht, sowie eine Grünanlage gemäss Studienauftrag «Luzernstrasse – Abschnitt Zentrum» zu.

Haselwartmatte	alter Zustand	neuer Zustand
Parz. Nrn. 799, 38, 1201	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Arbeitszone ES III</li> <li>– Arbeitszone ES IV</li> <li>– Geschäfts- und Wohnzone</li> <li>– Grünzone A</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Arbeitszone B</li> <li>– Arbeitszone C</li> <li>– Zone für Sport- und Freizeitanlagen</li> <li>– Grünzone A</li> </ul>



Abb. 32 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

Begründung Auf Grundlage der aktualisierten amtlichen Vermessungsdaten werden im Gebiet «Haselwartmatte» verschiedene Grenzberichtigungen vorgenommen bzw. die diversen Bauzonen an die neue Parzellierung angepasst

## 6.2.12 Umgang mit Grünzonen

Die rechtskräftigen Grünzonen, namentlich die Grünzone A und die Grünzone B, werden in die neue Bau- und Zonenordnung von Oberkirch überführt. Entgegen der bisherigen Praxis werden, mit Ausnahme der allgemeinen Bestimmungen zu den Grünzonen, neu sämtliche Vorschriften zu den einzelnen Gebieten (A1–A8 und B) im Anhang 7 des Bau- und Zonenreglements geregelt. Im Weiteren sind folgende Änderungen vorgesehen:

### 1. Schaffung neuer Grünzonen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden diverse altrechtliche Gestaltungspläne aufgehoben. Dies hat zur Folge, dass die in den Plänen und Sonderbauvorschriften verankerten Spiel- und Freiflächen künftig teilweise nicht mehr rechtlich gesichert sind. Um deren Erhalt weiterhin zu gewährleisten, werden diese Fläche mehrheitlich in die neue Grünzone A «Gebiet A8» überführt (betrifft abparzellierte Spiel- und Freiflächen) oder teilweise mit der Grünzone B überlagert (betrifft nicht abparzellierte Spiel- und Freiflächen).

### 2. Erweiterung bestehender Grünzonen

Auf Grundlage der parallel laufenden Teilrevision «Gewässerraum» wird die Grünzone A7 im Gebiet «Campus» (Parz. Nr. 122) an den vorgesehenen Gewässerraum angepasst. Dadurch kommt die naturnah gestaltete Retentionsanlage vollständig innerhalb der Grünzone zu liegen.

### 3. Aufhebung bestehender Grünzonen

Durch die von Gesetzes wegen erforderliche Ausscheidung der Verkehrszonen müssen einige Grünzonen, welche sich bisher im Bereich von Strassen oder dem Bahntrasse befanden, aufgehoben werden.

### 4. Umzonungen innerhalb der Grünzonen

Die im bisherigen Zonenplan bezeichnete Grundwasserschutzzone im Gebiet «Sureweid/Münige/Underhof» wird gemäss Aussagen der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) aufgehoben und das bisherige Schutzzonereglement ausser Kraft gesetzt. In diesem Zusammenhang wird die ehemalige Grünzone Gebiet «a» gestrichen. Mit den Flächen innerhalb der entsprechenden Grünzone wird wie folgt umgegangen:

Parz. Nr.	Massnahme
416, 418, 518,757, 774	Umzonung in die Grünzone Gebiet «A1» gemäss Anhang 7 BZR. Zudem wird das Gebiet «A1» um ergänzende Bestimmungen wie folgt ergänzt: - <i>Parzelle Nr. 757: private Gartenanlage auf einer Breite von 8 m angrenzend an die Wohnzone (ohne Mauern und Hochbauten aller Art).</i> - <i>Parzelle Nr. 774: öffentlicher Spielplatz, Freizeit- und Spielflächen.</i>
1199, 1145–1147	Umzonung in die Grünzone Gebiet «A2» gemäss Anhang 7 BZR.
1172–1176, 401, 1199, 1145, 1146	Umzonung in die Grünzone Gebiet «A3» gemäss Anhang 7 BZR.
762, 756, 776	Umzonung in die Grünzone in Gebiet «A7» gemäss Anhang 7 BZR.



Abb. 33 Übersicht über den Umgang mit Grünzonen (Nr. 1: neue Grünzone; Nr. 2: Erweiterung Grünzone; Nr. 3: Aufhebung Grünzone; Nr. 4: Umzonung innerhalb der Grünzone)

### 6.2.13 Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen

Das neue PBG verlangt die Ausscheidung von Verkehrszonen, welche die Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr umfassen (§ 52 PBG). Gemäss § 11 PBV zählen zu den Strassenflächen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung, nicht jedoch die Hauszufahrten. Damit können innerhalb des Siedlungsgebiets liegende Erschliessungsstrassen – unabhängig davon, ob sie ausparzelliert oder Bestandteil von angrenzenden Grundstücken bzw. ob sie sich im privaten oder öffentlichen Eigentum befinden – grundsätzlich nicht mehr der überbaubaren Bauzone (resp. einer Bauzone mit Ausnützung) zugewiesen werden. Demzufolge werden sie nicht mehr an die Grundstücksfläche angerechnet und müssen entsprechend in die neue «Verkehrszone» überführt werden. Übergeordnete Strassen ohne Erschliessungsfunktion (angrenzend an die Bauzone und ausserhalb der Bauzone) und Bahntrassees sind in der Regel dem «übrigen Gebiet a» gem. § 56 PBG zuzuweisen («Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann»). Gemäss kantonalen Vorgaben ist dieses Land im Fall von Strassen/Bahntrassees als «Verkehrsfläche» zu bezeichnen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die Verkehrszonen und Verkehrsflächen (übriges Gebiet a) auf Grundlage der kantonalen Richtlinie «Darstellung der Verkehrszonen (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen» ausgeschieden.

#### 6.2.14 Festlegung der Gewässerräume

Die geänderte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verlangt von den Kantonen, die erforderlichen Gewässerräume zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, zum Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung in der Nutzungsplanung festzulegen (Art. 36a GSchG). Der Kanton hat die Festlegung des Gewässerraums an die Gemeinden delegiert und festgehalten, dass sie dazu in der Regel Grünzonen und Freihaltezonen auszuscheiden haben (§ 11a der Kantonalen Gewässerschutzverordnung vom 23. September 1997).

Die Ausscheidung der grundeigentümergebundenen Gewässerräume für das gesamte Gemeindegebiet von Oberkirch erfolgt im Rahmen der parallel laufenden Teilrevision der Ortsplanung «Gewässerraum». Die Gewässerräume werden dabei in der Nutzungsplanung (separater Zonenplan Gewässerraum) mittels überlagernder «Grünzonen Gewässerraum» (innerhalb der Bauzone) bzw. überlagernder «Freihaltezonen Gewässerraum» (ausserhalb der Bauzone) gesichert (im Detail siehe separaten Bericht zur OP-Teilrevision «Gewässerraum»). Für die Nutzung und Bebauung entlang der Gewässer gelten damit künftig:

- die im separaten Zonenplan Gewässerraum festgelegten Gewässerräume in Verbindung mit den entsprechenden BZR-Bestimmungen,
- die Gewässerabstände nach Wasserbaugesetz,
- die ergänzenden kommunalen Abstandsbestimmungen entlang von bestimmten Gewässern gemäss Art. 41 BZR.

#### 6.2.15 Neue Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden auf Grundlage von § 75 Abs. 1 PBG folgende Gebiete neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt:

Zone	Gebiet
Sonderbauzone	– Campus Nord
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	– Steibüel (Camping)
Kernzone	– alle Gebiete exkl. Feldhöfli (Migros)
Wohnzone D	– alle Gebiete
Wohnzone A–C	– Geisshüsli – Grünfeldstrasse – Paradies – Luzernstrasse Süd
Wohnzone mit verdichteter Bauweise	– Feldhöfli – Grünau
Mischzone	– Feldmatt

Wohnzone mit verdichteter Bauweise

In der «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» wird die Gestaltungsplanpflicht erst ausgelöst, wenn die max. zulässigen Nutzungsmasse gemäss Grundnutzung (inkl. Beanspruchung der zusätzlichen anrechenbaren Gebäudefläche von 20 m<sup>2</sup>) im Rahmen eines Baugesuchs überschritten werden (vgl. auch Ziff. 6.2.9).

#### **6.2.16 Überlagerung «ergänzende Bestimmungen»**

In den Gebieten «Burghöhe» (Parz. Nrn. 1103, 1104 und 1105) und «Haselwartmatte» (Parz. Nrn. 37, 38, 1136 und 1155), welche im Rahmen von Gestaltungsplänen entwickelt wurden, galten bislang spezifische Bestimmungen zu den Gebäudehöhen (Höhenkoten). Bedingt durch die Aufhebung der beiden Gestaltungspläne, werden die entsprechenden Höhenbestimmungen in den neuen Anhang 1 zum BZR aufgenommen.

Damit im Zonenplan Siedlung ersichtlich ist, dass auf einzelnen Grundstücken ergänzende Bestimmungen gelten, werden die betroffenen Gebiete mit einer neuen Überlagerung (rote Schraffur) überlagert, die auf den entsprechenden Anhang zum BZR verweist.

#### **6.2.17 Überprüfung der kommunalen Naturobjekte**

Die geschützten und im rechtskräftigen Zonenplan bezeichneten markanten Einzelbäume und Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen) wurden durch die kommunale Natur-, Umwelt- und Energiekommission (NUEK) bzw. durch einen Fachexperten überprüft und neu erhoben.

Die Resultate der Erhebung wurden in den neugeschaffenen Zonenplan Landschaft sowie den Anhang 8 BZR überführt, wodurch die entsprechenden Objekte auf kommunaler Stufe unter Schutz gestellt werden. Die Einzelbäume und Naturobjekte sind nummeriert. In Form eines kommunalen Inventars verweist die Nummer auf das entsprechende Objekt im Anhang 8a (Einzelbäume) bzw. 8b (Hecken und Uferbestockungen) des Bau- und Zonenreglements. Ergänzend werden die Naturobjekte im Zonenplan Siedlung hinweisend dargestellt.

#### **6.2.18 Überprüfung von Waldflächen**

Oberkirch weist gemäss den amtlichen Vermessungsdaten einige sehr kleine Waldflächen im Bereich bestehender Bauzonen auf, welche auf ihre Rechtmässigkeit im Sinne der Waldgesetzgebung überprüft werden sollen. Dabei handelt es sich um die folgenden Gebiete:

- Gebiet «Feldhöfli»
- Gebiet «Pfannenstil»

Im Rahmen eines Gesuchs wurde die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) gebeten, die entsprechenden Waldflächen zu überprüfen. Mit der Stellungnahme vom 24. November 2022 hat die Dienststelle der Gemeinde mitgeteilt, dass es sich bei sämtlichen Flächen um «Wald» im Sinne der Waldgesetzgebung handelt, wonach diese nicht aus dem Waldareal entlassen werden können.

Die Gemeinde Oberkirch kann diese Rückmeldung nicht nachvollziehen. Nach Einschätzung der Gemeinde handelt es sich vorliegend um eine Ufervegetation (Gebiet Feldhöfli) bzw. ein Feldgehölz (Gebiet Pfannenstil). Die jeweils unmittelbar angrenzenden Parzellen innerhalb der Bauzone kommen vollumfänglich im Waldabstand zu liegen und können daher



kaum noch als solche genutzt werden. Der Gemeinderat hält deshalb an seinem Vorschlag fest, die entsprechenden Waldflächen nicht als solche im Zonenplan zu bezeichnen.



Abb. 34 Planausschnitt mit zu überprüfender Waldfläche; Gebiet Feldhöfli (links) und Gebiet «Pfannenstil» (rechts)

## **7. Änderung des Bau- und Zonenreglements (BZR)**

### **7.1 Systematik**

Der Aufbau des neuen BZR unterscheidet sich massgebend vom bisherigen. Grundlagen der neuen Systematik des BZR sind das revidierte PBG und die neue PBV sowie das vom BUWD bereitgestellte Muster-BZR vom Februar 2021. Das Muster-BZR ist unterteilt in einen Teil «Mindestinhalt», von dem nur in begründeten Fällen abgewichen werden soll, und in einen Teil «ergänzender Inhalt», der für die Regelung gemeindespezifischer Bedürfnisse zu verwenden ist. Das neue BZR entspricht in seiner Struktur weitestgehend dem verbindlichen Teil des Muster-BZR und stützt sich auf die Gliederung der kantonalen Planungs- und Bauverordnung (PBV). Es ist in folgende Abschnitte unterteilt:

#### **Ingress**

##### **I. Allgemeines**

- a. Allgemeine Bestimmungen
- b. Definitionen

##### **II. Zonenbestimmungen**

- c. Bauzonen
- d. Nichtbauzonen
- e. Schutzzonen und Schutzobjekte
- f. Sondernutzungsplanung

##### **III. Bauvorschriften**

- g. Erschliessung
- h. Abstände
- i. Schutz des Orts- und Landschaftsbilds
- j. Sicherheit
- k. Gesundheit

##### **IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen**

#### **Anhang**

### **7.2 Übergeordnetes Recht**

Das übergeordnete Recht geht vor und ist in jedem Fall vorbehalten. Das BZR regelt grundsätzlich nur, was nicht auf eidgenössischer und kantonal-aler Ebene geregelt ist. Zur besseren Orientierung der Rechtsanwendenden wird unter jedem Artikel im BZR auf die massgebenden Bestimmungen des PBG verwiesen.

## 7.3 Ablösung Ausnutzungsziffer durch Überbauungsziffer

### 7.3.1 Neue Rahmenbedingungen

Mit der Revision des PBG wurde die bislang in den meisten Gemeinden zur Festlegung des Nutzungsmasses verwendete Ausnutzungsziffer (AZ) abgeschafft. Neu kann die maximale und minimale Nutzung in den Bauzonen nur noch mittels Überbauungsziffer (ÜZ) und Grünflächenziffer (GZ) bestimmt werden (§ 23 PBG). Die ÜZ definiert das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche («Fussabdruck» des Gebäudes) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (vgl. nachfolgende Skizze), die Grünflächenziffer das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (im Detail vgl. Bestimmungen PBG/PBV und erläuternde Skizzen des BUWD).

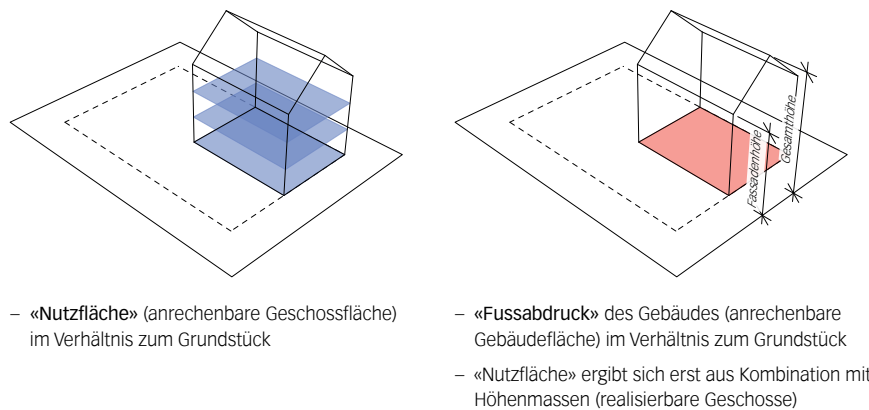


Abb. 35 Gegenüberstellung Ausnutzungsziffer (AZ) und Überbauungsziffer (ÜZ)

Da sich die Grünflächenziffer für die Bestimmung des Nutzungsmasses nur eingeschränkt eignet (insbesondere ist sie problematisch im Vollzug), bedingt der Systemwechsel für diejenigen Bauzonen, in denen heute eine AZ gilt und auch künftig ein Nutzungsmass gelten soll, einen Wechsel von der AZ auf die ÜZ. Die Grünflächenziffer kommt lediglich als Ergänzung zur ÜZ zur Anwendung.










### 7.3.2 Vorgehen bei der Festlegung der Überbauungsziffer

Bei der Festlegung der ÜZ wurde in folgenden Schritten vorgegangen:

- Schritt 1: Unterscheidung unterschiedlicher Siedlungstypologien
- Schritt 2: ÜZ-Analyse des vorhandenen Gebäudebestandes
- Schritt 3: Umsetzung der ÜZ im BZR (vgl. Ziff. 7.3.3)

### Unterscheidung unterschiedlicher Siedlungstypologien

In einem ersten Schritt wurden verschiedene Siedlungstypologien unterschieden, für die jeweils ein spezifischer Ansatz weiterverfolgt wurde:

	Siedlungstypologie	Verfolgter Ansatz	Künftiger Zonentyp
	Historisch gewachsene Gebiete mit eher kleinteiliger Parzellenstruktur und dichter Bauweise <i>(alter Dorfkern)</i>	Festlegung einer hohen ÜZ, qualitativen Anforderungen (Einordnung, Dachgestaltung etc.)	- Dorfzone
	Im Rahmen von Gestaltungsplänen realisierte Gesamtüberbauungen ohne Nachverdichtungsbedarf <i>(bspw. Haselwart)</i>	Verzicht auf Festlegung einer ÜZ, Erhalt der Quartierstrukturen, Ermöglichung einer Erneuerung im Bestand	- Wohnzone - Strukturerhalt - Mischzone - Strukturerhalt
	Umstrukturierungs- und Entwicklungsgebiete entlang der Luzernstrasse <i>(bspw. Surenweidstrasse)</i>	Stärkung der Nebenzentren, Belebung und Aufwertung des Strassenraums	- Kernzone
	Umstrukturierungs- und Entwicklungsgebiete in weiteren Gebieten <i>(bspw. Feldhöfli)</i>	Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen baulichen Entwicklung	- Regelbauzone mit Gestaltungsplanpflicht
	Gebiete mit speziellen Nutzungs-, Gestaltungs- und Entwicklungsansprüchen <i>(bspw. Feld)</i>	Entwicklung von massgeschneiderten Lösungen als Grundlage für spezifische Bestimmungen im BZR	- Spezielle Dorfzone - Spezielle Wohnzone - Spezielle Mischzone
	Vorwiegend in Einzelbauweise überbaute Wohn- und gemischt genutzte Gebiete <i>(bspw. Hofbachweg)</i>	ÜZ so festlegen, dass massvolle Nachverdichtungen und Erneuerungen möglich sind	- Wohnzone - Mischzone
	Verdichtete Quartiere mit teilweise sehr hoher und heterogener ÜZ <i>(bspw. Burghöhe)</i>	Ermöglichung einer Besitzstandswahrung inklusive Nachverdichtungsmöglichkeit	- Wohnzone mit verdichteter Bauweise
	Gewerbe- und Industriegebiete <i>(bspw. Schellenrain)</i>	Anlehen an heutige Regelung, Verdichtung ermöglichen, qualitative Anforderungen	- Arbeitszone
	Spezifisch genutzte Gebiete mit individuellen Bedürfnissen <i>(bspw. Campus Sursee)</i>	Verzicht auf Festlegung einer ÜZ, nutzungsspezifische Bestimmungen	- Sonderbauzone - Öffentliche Zonen

### ÜZ-Analyse des baulichen Bestands (Quartieranalyse)

Zur Ermittlung der bestehenden Dichte wurde über das gesamte Gemeindegebiet die Überbauungsziffer des baulichen Bestandes analysiert. Dabei wurde zunächst auf Grundlage der amtlichen Vermessungsdaten die massgebenden Flächen zur ÜZ-Ermittlung (anrechenbare Gebäudefläche, anrechenbare Grundstücksfläche) erhoben. Anschliessend wurde auf dieser Basis die ÜZ des baulichen Bestandes je Quartier und Parzelle berechnet. Die Ergebnisse wurden grafisch und tabellarisch zusammengefasst und dienen der Festlegung und Überprüfung der je Zone künftig geltenden Dichtemasse (vgl. auch Anhang B).



Abb. 36 Planausschnitt Quartieranalyse «generalisierte Überbauungsziffer»

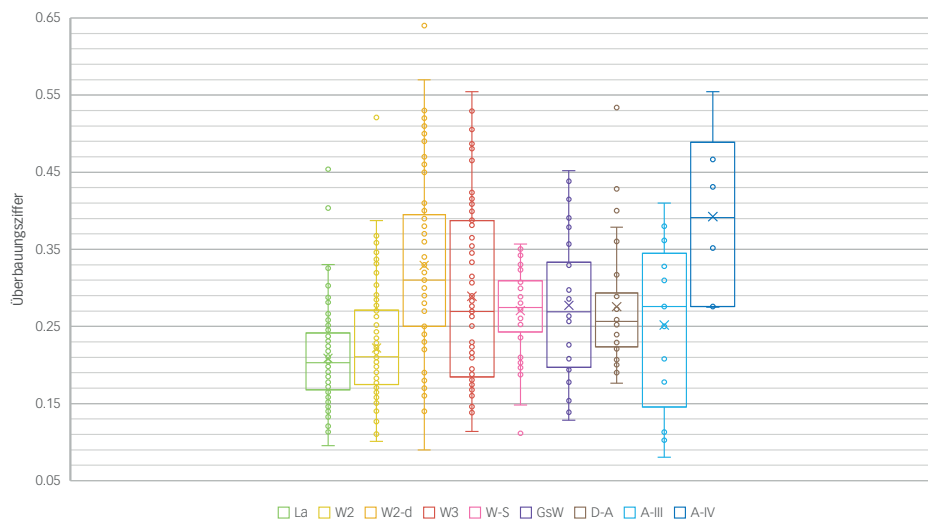


Abb. 37 Übersicht zu den realisierten Überbauungsziffern in den Regelbauzonen sowie der «Speziellen Wohnzone»

Die Analyse führte im Wesentlichen zu folgenden Erkenntnissen:

- Die «Streuung» der realisierten Überbauungsziffer (d.h. von niedrigen bis hohen Werten) ist in den unterschiedlichen Bauzonen gross.
- Ein Zusammenhang zwischen realisierter Überbauungsziffer und bisher geltender Grundnutzung lässt sich nur schwer erkennen.
- Bei Reihen- und Doppelreihenfamilienhäusern (mit Näherbaurecht) ist die ÜZ signifikant höher.
- Wo gemeinschaftlich nutzbare Aussenflächen abparzelliert wurden, weisen die übrigen (überbauten) Parzellen eine höhere ÜZ auf.
- Die Landhauszone (La) unterscheidet sich nur unwesentlich von der «2-geschossigen Wohnzone» (W2).
- Ein merklicher Unterschied ist zwischen den beiden 2-geschossigen Wohnzonen (W2-D und W2) zu erkennen. Dies ist allerdings nur bedingt auf die je Zone unterschiedlich festgelegte AZ zurückzuführen. Viel mehr fällt ins Gewicht, dass die W2-D grossmehheitlich im Rahmen von Gestaltungsplänen überbaut wurde und viele Reihenhausquartiere umfasst.

Insgesamt zeigt die Quartieranalyse ein heterogenes Bild auf. Die ermittelte Überbauungsziffer des baulichen Bestandes lässt nur bedingt Rückschlüsse auf die bisherige Ausnützungsziffer zu. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass sich die ÜZ grundlegend von der bisherigen AZ unterscheidet. Viel aussagekräftiger ist die Parzellierung bzw. die Parzellengrösse in Kombination mit der vorhandenen Siedlungsstruktur. So weisen im Rahmen von Gestaltungsplänen bebaute Quartiere, insbesondere Reihen- und Doppelreihenfamilienhaus-Siedlungen, eine im Schnitt deutlich grössere ÜZ auf.

Demnach lässt sich festhalten, dass allein basierend auf der ÜZ des Bestandes kein künftiges Nutzungsmass festgelegt werden kann, welches als «vernünftiges» Mass der künftig anzustrebenden baulichen Entwicklung dient. Umso mehr trifft dies zu, wenn man bedenkt, dass die Analyse unberücksichtigt lässt, inwieweit für die einzelnen Parzellen das rechtlich zulässige Nutzungspotenzial überhaupt ausgeschöpft wurde. Vielmehr muss der Frage nachgegangen werden, wie dicht die Gebiete künftig überbaut werden sollen und welche ÜZ dazu die massvolle Grenze bildet.

### 7.3.3 Umsetzung der Überbauungsziffer im BZR

#### Überbauungsziffer Hauptbauten und Nebenbauten

Das BZR Oberkirch unterscheidet zwischen der ÜZ für Hauptbauten und der ÜZ für Nebenbauten. Die jeweils massgebenden Überbauungsziffern werden in den einzelnen Zonenartikeln festgelegt und definieren das maximal zulässige Dichtemass pro Parzelle.

Überbauungsziffer Hauptbauten

In den Regelbauzonen stehen drei verschiedene Überbauungsziffern für Hauptbauten zur Verfügung. Grundsätzlich wird es dem Grundeigentümer überlassen, welche er beansprucht bzw. wie er sein Grundstück bebauen möchte. Je nach Ausgestaltung des obersten Geschosses werden die folgenden Überbauungsziffern für Hauptbauten unterschieden:

- die ÜZ-a, bei einem voll ausgebauten obersten Geschoss (keine Sonderregelungen, maximale Gesamthöhe, maximale Fassadenhöhe),
- die ÜZ-b, wenn das oberste Geschoss als Attikageschoss, Schrägdach oder Pultdach ausgestaltet wird (maximale Gesamthöhe, reduzierte Fassadenhöhe),
- die ÜZ-c, wenn die max. zulässige Gesamthöhe um mind. 3.0 m unterschritten wird (reduzierte Gesamthöhe, reduzierte Fassadenhöhe).

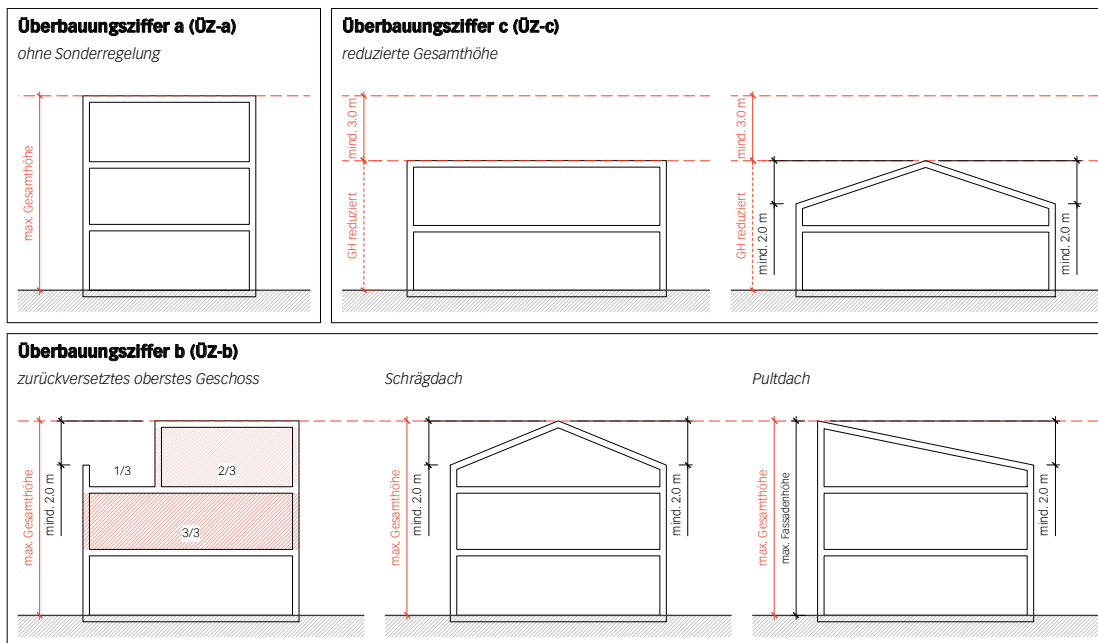


Abb. 38 Skizzen zu den verschiedenen Überbauungsziffern für Hauptbauten (ÜZ-Systematik)

Die Überbauungsziffern für Hauptbauten (ÜZ-a, ÜZ-b, ÜZ-c) sind unterschiedlich hoch festgelegt, wobei die ÜZ-a einen kleineren Fussabdruck (anrechenbare Gebäudefläche) zulässt als die ÜZ-b. Im Gegenzug kann bei der ÜZ-a das oberste Geschoss voll ausgenutzt werden. Die grösste anrechenbare Gebäudefläche lässt die ÜZ-c zu. Sie soll dann angewendet werden, wenn es Topografie und Sichtbeziehungen erfordern. Der Anreiz, diese flächenintensive Bebauungsstruktur zu wählen, wird über das zulässige Nutzungsmass (Kombination ÜZ und Gesamthöhe) eher klein gehalten.

**Überbauungsziffer Nebenbauten** Ergänzend zur ÜZ für Hauptbauten, wird im BZR Oberkirch eine separate ÜZ für Nebenbauten (ÜZ-N) definiert. Die ÜZ-N steht für Teile eines Gebäudes oder kleine Bauten zur Verfügung, welche eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten, unabhängig davon, ob Sie Haupt- oder Neben-nutzflächen aufweisen. Ebenfalls kann die ÜZ-N zur Erstellung von offenen Balkonen im Umfang der um mindestens 2.0 m reduzierten massgebenden Gesamthöhe beansprucht werden. Somit kann die Bauherrschaft frei entscheiden, wozu die zur Verfügung stehende ÜZ-N beansprucht wird (Garage, Gartenhäuschen, grosses Vordach, bewohnte Anbauten, Balkone etc.).

**Abgrenzung** Eine detaillierte Skizze zur Abgrenzung der ÜZ Hauptbauten von der ÜZ Nebenbauten kann dem Anhang E entnommen werden.

Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass die ÜZ Hauptbauten auch für Nebenbauten beansprucht werden kann, nicht jedoch umgekehrt.

**Festlegung der Überbauungsziffer in den Regelbauzonen**

Die massgebenden Dichtemasse für die Regelbauzonen werden im BZR wie folgt festgelegt:

Regelbauzone	ÜZ-a	ÜZ-b	ÜZ-c	ÜZ-N
Kernzone	0.28	0.30	0.32	-
Dorfzone	-	0.32	0.34	0.06
Wohnzone A	0.24	0.30	0.31	0.06
Wohnzone B	0.24	0.30	0.31	0.06
Wohnzone C	0.24	0.28	0.29	0.06
Wohnzone D	0.24	0.26	0.27	0.06
Mischzone	0.26	0.30	0.32	0.06
Arbeitszone A	0.55	-	-	-
Arbeitszone B	0.60	-	-	-
Arbeitszone C	0.60	-	-	-

**Kernzone** Die Kernzone, welche zur städtebaulichen Entwicklung entlang der Luzernstrasse geschaffen wurde, weist gegenüber den Wohnzonen eine höhere Überbauungsziffer auf. Im Gegenzug wird keine zusätzliche ÜZ für Nebenbauten definiert. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass für diese Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht besteht, wonach ein ÜZ-Bonus in Anspruch genommen werden kann.

**Dorfzone** Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes im Bereich des historischen Dorfkerns von Oberkirch wird in der Dorfzone eine eher hohe ÜZ festgelegt. Dies ist auf die kleine Parzellierung in Kombination mit den verhältnismässig grossflächigen Bauten zurückzuführen. In der Dorfzone wird keine ÜZ-a definiert. Dies ist damit zu begründen, dass in der Dorfzone keine Flachdächer auf Hauptbauten erstellt werden dürfen und somit die ÜZ-a (voll ausgebautes oberstes Geschoss mit Flachdach) nicht zur Anwendung kommen kann.



- Wohnzonen A–D Die Überbauungsziffern für Hauptbauten in den Wohnzonen A–D orientieren sich stark am baulichen Bestand und wurden unter Berücksichtigung eines massvollen Handlungsspielraums zu Gunsten einer baulichen Entwicklung festgelegt.
- Mischzone Bedingt durch die zulässige Gewerbenutzung in der Mischzone wird die zulässige Überbauungsziffer höher festgelegt als in den Wohnzonen. Im Gegensatz zur Kernzone kann in dieser Zone eine ÜZ-N in Anspruch genommen werden.
- Arbeitszonen A–C Da Gewerbe- und Industrienutzungen auf grossflächige Bauten angewiesen sind, wird in den Arbeitszonen eine verhältnismässig hohe ÜZ festgelegt. Abweichend von den übrigen Bauzonen kommt in der Arbeitszone eine ergänzende Grünflächenziffer von 0.10 zur Anwendung.

#### **Festlegung der Überbauungsziffer in den übrigen Bauzonen**

In den übrigen Bauzonen wird die massgebenden Überbauungsziffer wie folgt festgelegt:

- Wohnzone mit verdichteter Bauweise In der «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» gelten je Quartier grundsätzlich die Nutzungsmasse gemäss Wohnzone A, B oder C. Wird die maximal zulässige Überbauungsziffer erreicht oder ist diese gemäss baulichem Bestand bereits überschritten, ist eine bauliche Erweiterungen um eine zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche von 20 m<sup>2</sup> im Umfang der max. zulässigen Gesamthöhe zulässig. Dadurch wird auch für dichte Bebauungsstrukturen (bspw. Reihenhausquartiere mit einer hohen ÜZ) die Möglichkeit geschaffen, eine massvolle bauliche Entwicklung realisieren zu können.
- Wohn- und Mischzonen Strukturerehalt In den «Wohn- und Mischzonen Strukturerehalt» wird keine fixe Überbauungsziffer festgelegt. Massgebend ist der bestehende und rechtmässig realisierte bauliche Bestand. Bauliche Erweiterungen können im Umfang einer zusätzlichen ÜZ von 0.06 bewilligt werden, sofern es sich um An- und Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c und d PBG handelt.
- Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen In den «Speziellen Zonen» wird eine massgeschneiderte Überbauungsziffer auf Grundlage des zugrundeliegenden bzw. bestehenden Gestaltungsplans sowie des realisierten baulichen Bestandes festgelegt (vgl. Anhang 3 BZR).
- Weitere Bauzonen In den öffentlichen Zonen (Zone für öffentliche Zwecke, Zone für Sport- und Freizeitanlagen) wird die Überbauungsziffer im Einzelfall festgelegt. In den Grünzonen und Verkehrszonen bedarf es keiner ÜZ-Festlegung.

## 7.4 Neues Höhensystem

### 7.4.1 Neue Rahmenbedingungen

Das revidierte PBG und die neue PBV sehen in Bezug auf die Regelung der Bauhöhen grundlegende Änderungen vor. Diese bedingen eine umfassende Umstellung des bisherigen Höhensystems, welches aus einer Kombination aus Geschosszahl (Anzahl Vollgeschosse) und Bestimmungen zur Geschosshöhe (Bestimmungen zu den Dach- und Attikageschossen sowie den Untergeschossen) bestand. Folgende Änderungen des PBG und der PBV sind mit der Revision umzusetzen:

- Die «Geschossigkeit» wird aufgehoben, d.h. planungsrechtlich gibt es künftig keine Unter-, Voll- und Dachgeschosse mehr. Damit können den einzelnen Zonen auch keine Geschosszahlen mehr zugewiesen werden (z.B. 2-geschossige Wohnzone = Wohnzone B).
- Für jede Bauzone ist zwingend eine Gesamthöhe festzulegen (§ 139 PBG). Nach dieser bemisst sich künftig der Grenzabstand (§§ 122 und 139 Abs. 1 und 2 PBG).
- Ergänzend können insbesondere aus gestalterischen Gründen (Dachgestaltung) Fassadenhöhen festgelegt werden, wobei zwischen trauf-, giebel-, berg- oder talseitigen Fassaden unterschieden werden kann (§ 139 Abs. 3 PBG).
- Werden Fassadenhöhen festgelegt, so gilt für die Dachgestaltung die Dachnorm, d.h. die Dachkonstruktion oder ein zurückversetzter Gebäudeteil dürfen eine Ebene, die von der zulässigen Fassadenhöhe aus mit einem Winkel von 45° ansteigt, nicht überschreiten (§ 35 PBV).
- Im Weiteren kann die Zurückversetzung des «obersten Geschosses» (Attikageschoss) geregelt werden (§ 139 Abs. 4 PBG, § 36 PBV).

Messweise Gesamthöhe Die Gesamthöhe stellt den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain dar.

Messweise Fassadenhöhe Die Fassadenhöhe stellt den grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie dar. In Oberkirch wird sie auf der Traufseite bzw. der Talseite gemessen.

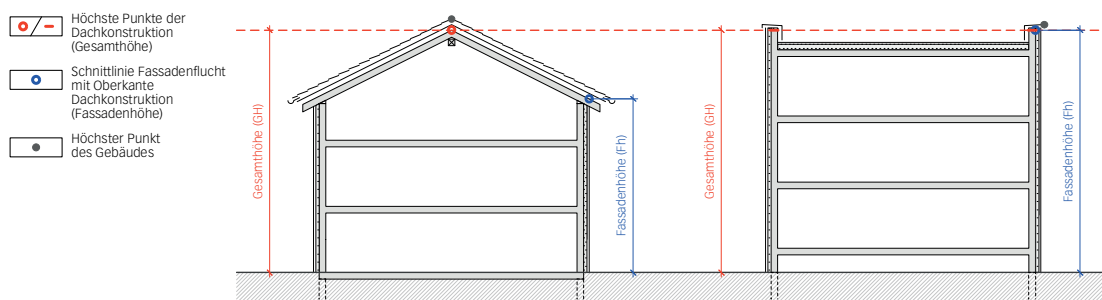


Abb. 39 Skizze zur Messweise der Gesamt- und Fassadenhöhe



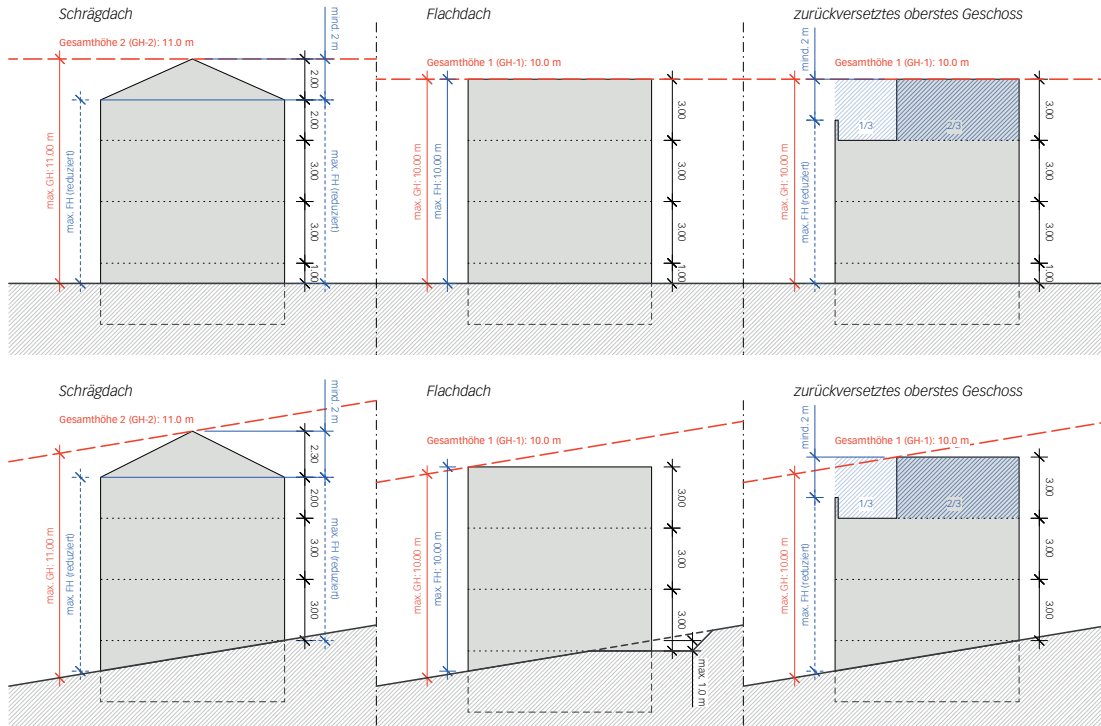


Abb. 41 Künftig mögliche Höhenmasse in der Wohnzone B aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (ÜZ-Systematik, Gesamt- und Fassadenhöhen)

### Analyse der effektiv realisierten Gesamthöhen (Quartieranalyse)

In einem zweiten Schritt wurde im Rahmen einer vertieften Analyse über das gesamte Gemeindegebiet geprüft, welche Gesamthöhen je Zonentyp und Parzelle in Oberkirch effektiv realisiert wurden. Dazu wurden insbesondere der Geodatenatz der Gebäude als 3D-Modell (swissBUILDINGS3D) sowie die Bestimmungen und Schnitte aus den diversen Gestaltungsplänen verwendet. Im Rahmen dieser Analyse sollte insbesondere erkannt werden, wie stark sich die realisierte Gesamthöhe je Zonentyp und Parzelle unterscheidet. Ferner wurde anhand der gewonnenen Erkenntnisse die gemäss Schritt 1 definierten Höhenmasse für die künftigen Zonen verifiziert.

#### Legende:

Gesamthöhe (GH)	
	0.0 m
	< 6.0 m
	6.1 - 7.5 m
	7.6 - 9.0 m
	9.1 - 10.5 m
	10.6 - 12.0 m
	12.1 - 13.5 m
	13.6 - 15.0 m
	> 15.0 m



Abb. 42 Planausschnitt Quartieranalyse «generalisierte Gesamthöhe»

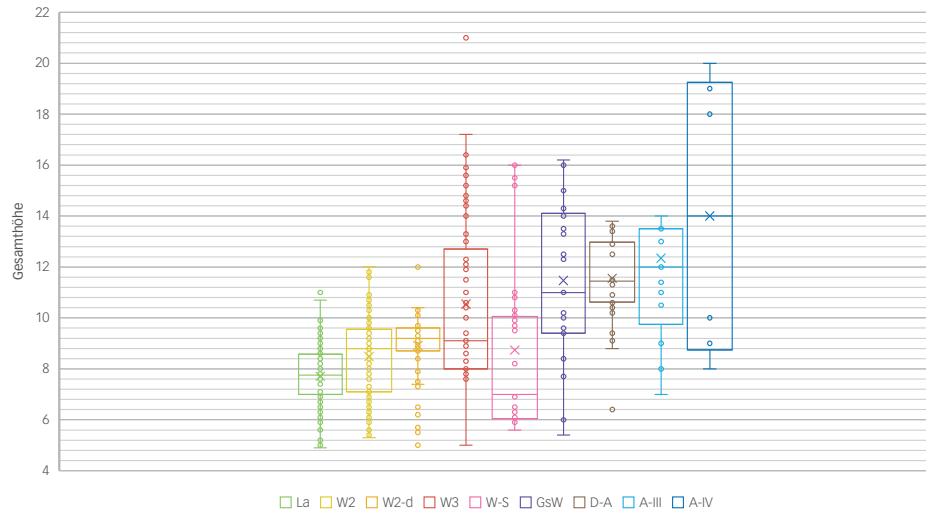


Abb. 43 Übersicht zu den realisierten Gesamthöhen in den Regelbauzonen sowie der «Speziellen Wohnzone»

Die Analyse führte im Wesentlichen zu folgenden Erkenntnissen:

- Die beiden «2-geschossigen Wohnzonen mit Verdichtung» (W2-D) bzw. «ohne Verdichtung» (W2) weisen bezüglich der Gesamthöhe keine signifikanten Unterschiede auf.
- In der «3-geschossigen Wohnzone» sind die realisierten Gesamthöhen je nach Quartier sehr unterschiedlich.
- Eine grosse Streuung betreffend die Gesamthöhe zeigt sich ebenfalls in der «Geschäfts- und Wohnzone» (GsW) sowie innerhalb der «Speziellen Zonen».
- Im Rahmen von Gestaltungsplänen wurden teilweise signifikant höhere Bauten erstellt, als gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung zulässig wären.
- Die maximal zulässigen Firsthöhen in den Arbeitszonen gemäss rechtskräftigem BZR widerspiegeln sich klar in den realisierten Gesamthöhen.
- Die verschiedenen Dorfzonen (D-A/D-B/D-C) lassen sich betreffend Gesamthöhe klar voneinander unterscheiden.

### 7.4.3 Umsetzung des neuen Messsystems im BZR

#### Gesamthöhe und Fassadenhöhe

Zur Umsetzung des neuen Höhensystems werden im BZR max. zulässige Gesamthöhen, unterschieden nach Haupt- und Nebenbauten, eingeführt. Ergänzend gelten Fassadenhöhen, welche im Grundsatz der jeweils maximal zulässigen Gesamthöhe entsprechen.

Gesamthöhe  
Hauptbauten

Die max. zulässige Gesamthöhe für Hauptbauten wird in den einzelnen Zonenartikeln festgelegt. Sie ist abhängig von der Ausgestaltung des obersten Geschosses bzw. der ÜZ-Systematik, wobei entweder die Gesamthöhe 1 (GH-1 für Flachdachbauten) oder die Gesamthöhe 2 (GH-2 für Schrägdachbauten) zur Anwendung kommt.

Um das oberste Geschoss bei Schrägdächern sinnvoll ausgestaltet bzw. nutzen zu können, fällt die Gesamthöhe 2 höher aus als die Gesamthöhe 1. Im Weiteren wird diese Unterscheidung vorgenommen, dass gegenüber der heutigen Regelung nicht ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden kann (betrifft insb. die Anwendung der ÜZ-a, welche neu ein voll ausgebautes oberstes Geschoss zulässt).

Fassadenhöhe  
Hauptbauten

Im BZR Oberkirch wird keine fixe Fassadenhöhe je Zone definiert. Die Fassadenhöhe entspricht im Grundsatz der jeweils massgebenden bzw. max. zulässigen Gesamthöhe. Sie wird jeweils auf der traufseite bzw. der talseite gemessen. Je nach Ausgestaltung des obersten Geschosses wird diese reduziert:

- bei Verwendung der ÜZ-a (voll ausgebautes oberstes Geschoss) entspricht die Fassadenhöhe der max. zulässigen Gesamthöhe
- bei Verwendung der ÜZ-b (Attikageschoss, Schrägdach, Pultdach) wird die Fassadenhöhe reduziert.
- bei Verwendung der ÜZ-c (reduzierte Gesamthöhe) werden die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe reduziert.

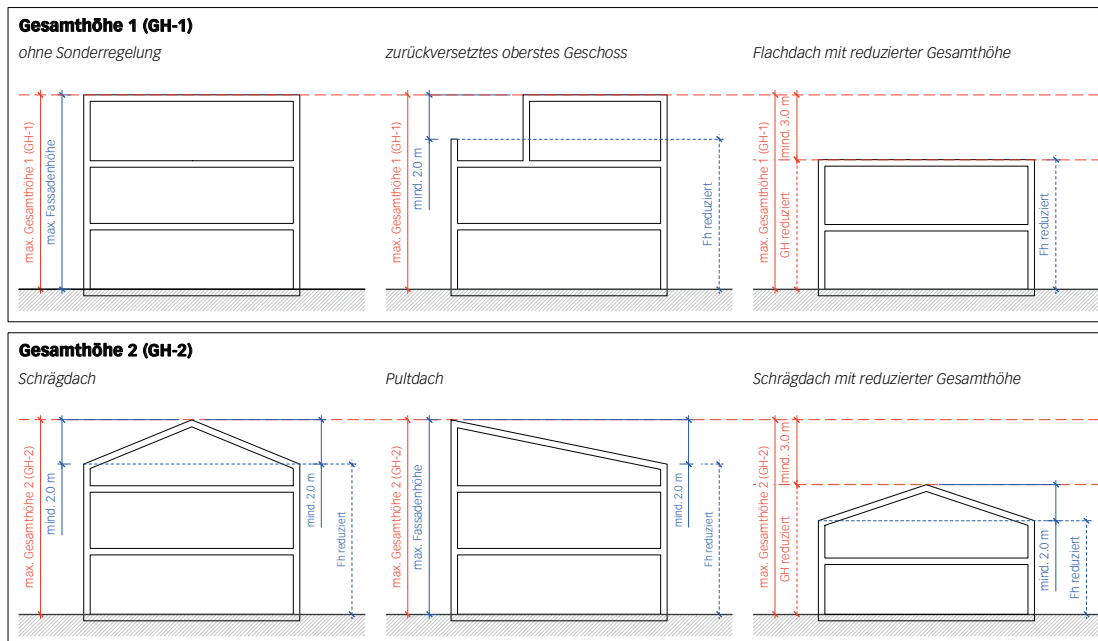


Abb. 44 Skizzen zu den max. zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen für Hauptbauten

Gesamthöhe  
Nebenbauten

Für Nebenbauten gemäss Art. 10 Abs. 1 BZR (kleine Bauten und Teile eines Gebäudes) gilt unabhängig von der Dachform eine maximale Gesamthöhe von 4.5 m. Für Nebenbauten gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR (Balkone) entspricht die max. zulässige Gesamthöhe dem um mind. 2.0 m reduzierten höchsten Punkt der Dachkonstruktion des zugehörigen Hauptgebäudes. Eine max. zulässige Fassadenhöhe wird nicht festgelegt.

Nebenbauten = - kleine Bauten und Teile eines Gebäudes, die an die anrechenbare Gebäudefläche angerechnet werden und eine Gesamthöhe von 4,50 m nicht überschreiten (Art. 10 Abs. 1 BZR)  
- Balkone, die keine vorspringenden Gebäudeteile darstellen und bei denen die obersten Punkte der Brüstung mind. 2.0 m unterhalb der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen (Art. 10 Abs. 2 BZR)

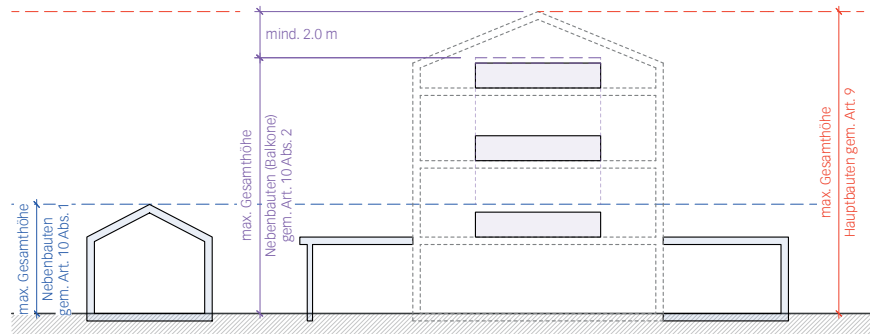


Abb. 45 Skizze zu den massgebenden Gesamthöhen für Nebenbauten

### Festlegung der Gesamthöhe in den Regelbauzonen

Die Gesamthöhen werden je Regelbauzone wie folgt festgelegt:

Regelbauzone	GH-1	GH-2
Kernzone	16.0 m	17.0 m
Dorfzone	-	14.0 m
Wohnzone A	9.0 m	9.0 m
Wohnzone B	10.0 m	11.0 m
Wohnzone C	13.0 m	14.0 m
Wohnzone D	16.0 m	17.0 m
Mischzone	13.0 m	14.0 m
Arbeitszone A	14.0 m	-
Arbeitszone B	18.0 m	-
Arbeitszone C	20.0 m	-

**Kernzone** In der Kernzone wird die max. zulässige Gesamthöhe auf Grundlage des baulichen Bestandes in den jeweiligen Gebieten mit 16.0 bzw. 17.0 m festgelegt. Dadurch lassen sich unter Berücksichtigung der Höhenregelung zum Erdgeschoss (lichte Höhe mind. 4.0 m) 4 bis maximal 5 Vollgeschosse realisieren. In den Kernzonen kommt in der Regel eine Gestaltungsplanpflicht zum Tragen, wodurch einer qualitativ hochwertigen Entwicklung Rechnung getragen wird.

**Dorfzone** Die neuen Höhenmasse in der Dorfzone entsprechen weitestgehend den heutigen Bestimmungen gemäss rechtskräftigem BZR und lassen eine maximale Gesamthöhe von 14.0 m zu. In der Dorfzone kommt nur eine Gesamthöhe (GH-2) zur Anwendung. Dies ist damit zu begründen, dass in dieser Zone keine Flachdächer auf Hauptbauten gestattet sind. Für Nebenbauten ist die Dachform hingegen frei wählbar.

**Wohnzonen A–D** Die neuen Höhemasse in den Wohnzonen A–C orientieren sich stark an den Höhebestimmungen gemäss rechtskräftigem BZR, diejenigen in der neuen Wohnzone D der Geschossigkeitsregelung gemäss «3-geschossiger Wohnzone» plus Gestaltungsplanbonus (= zusätzliches Geschoss). Dadurch wird ermöglicht, dass die bisher zulässigen Gebäudehöhen auch künftig wieder erstellt werden können. Es gilt zu beachten, dass mit der Festlegung der neuen Nutzungsmasse je Zone grundsätzlich keine zusätzlichen Vollgeschosse realisiert werden können (Anforderung an das massvolle Bevölkerungswachstum gemäss REK). Abweichend von den Wohnzonen B–D sind in der Wohnzone A beide Gesamthöhen (GH-1 und GH-2) mit maximal 9.0 m definiert. Dies ist auf die bisherigen Bestimmungen zur Landhauszone zurückzuführen, welche zwei Vollgeschosse sowie eine max. Gebäudehöhe von 9.0 m ermöglichte. Neu können grundsätzlich 3 Vollgeschosse realisiert werden.

**Mischzone** Die zulässigen Höhemasse in der Mischzone (ehemalige «Geschäfts- und Wohnzone») entsprechen, wie das auch bisher der Fall war, denjenigen der Wohnzone C (ehemalige «3-geschossige Wohnzone»).

**Arbeitszonen A–C** Abweichend von den bisherigen Bestimmungen wird die Fassadenhöhe in den Arbeitszonen abgeschafft, sodass künftig nur noch eine maximale Gesamthöhe zum Tragen kommt. Die neu massgebenden Höhenmasse entsprechen weitestgehend der heutigen Regelung, sprich die Firsthöhen werden übernommen und in die neue Gesamthöhe überführt. Durch die Abschaffung der Fassadenhöhe wird ermöglicht, dass in den Arbeitszonen künftig keine Attikageschosse oder Schrägdächer mehr erstellt werden müssen.

#### **Festlegung der Gesamthöhe in den übrigen Bauzonen**

In den übrigen Bauzonen wird die massgebenden Gesamthöhe wie folgt festgelegt:

**Wohnzone mit verdichteter Bauweise** In der «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» gelten je nach Quartier die jeweils maximal zulässigen Gesamthöhen gemäss Wohnzone A, Wohnzone B oder Wohnzone C.

**Wohn- und Mischzonen Strukturerehalt** In den «Wohn- und Mischzonen Strukturerehalt» entspricht die max. zulässige Gesamthöhe dem realisierten baulichen Bestand. Für An- und Kleinfbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c und d PBG gilt eine max. Gesamthöhe von 4.5 m.

**Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen** In den «Speziellen Zonen» wird eine massgeschneiderte Gesamthöhe oder Höhenkote auf Grundlage des zugrundeliegenden bzw. bestehenden Gestaltungsplans festgelegt (vgl. Anhang 3 BZR).

**Weitere Bauzonen** In den öffentlichen Zonen (Zone für öffentliche Zwecke, Zone für Sport- und Freizeitanlagen) wird die Gesamthöhe in der Regel im Einzelfall festgelegt. In den Grünzonen und Verkehrszonen bedarf es keiner entsprechenden Festlegung.



## Abgrabungen

Bei Abgrabungen von mehr als 1 m wird die zonengemäss zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen sind Abgrabungen für Hauszugänge, Garageneinfahrten, Kellereingänge, Fenster für Arbeits- oder Bastelräume sowie abweichende Bestimmungen in Gestaltungs- oder Bebauungsplänen.

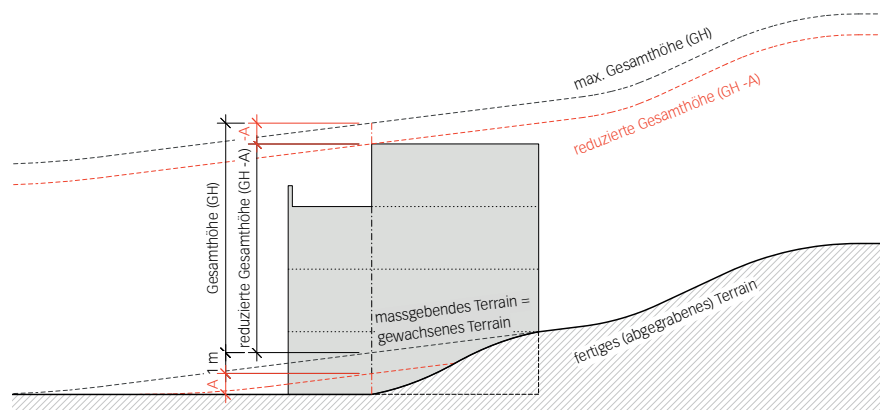


Abb. 46 Skizze zur Abgrabung

## 7.5 Besitzstandswahrung

Die BZR-Bestimmungen stellen eine Besitzstandswahrung sicher. Dies wird entweder über die Grundnutzung, die allgemeinen ÜZ-Bestimmungen oder Art. 13 «Bestandesgarantie» gewährleistet. Nach Art. 12 (Überbauungsziffer Hauptbauten) sind Reihenhäuser mit einer verhältnismässig hohen ÜZ in ihrem Bestand gesichert und dürfen im Umfang der realisierten anrechenbaren Gebäudefläche ersetzt werden. Zudem sieht Art. 13 (Bestandesgarantie) vor, dass bestehende und rechtmässig erstellte Bauten, die dem Zonenzweck entsprechend genutzt werden und die max. zulässige Überbauungsziffer oder das max. zulässige Höhenmass überschreiten, erweitert werden können. Das zonengemäss max. zulässige Nutzungsmass (Kombination aus Gesamt- und Fassadenhöhe sowie Überbauungsziffer) darf jedoch nicht überschritten werden.

Im Weiteren gilt für bestehende Bauten die Bestandesgarantie nach § 178 PBG:

«<sup>1</sup> In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden.

<sup>2</sup> Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn

- a. dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und
- b. keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.»

## 7.6 Übersicht über die Regelbauzonen

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Überbaumöglichkeiten in den Regelbauzonen gemäss ÜZ-Systematik in Kombination mit den maximal zulässigen Höhenmassen:


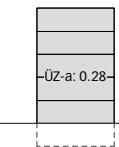

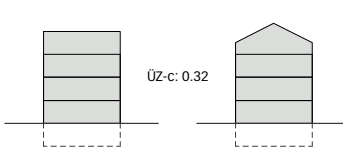

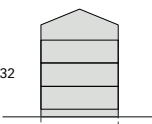
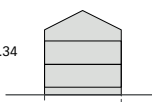
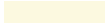
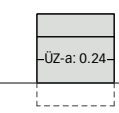
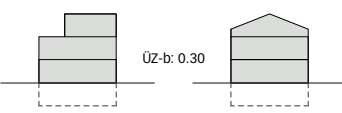
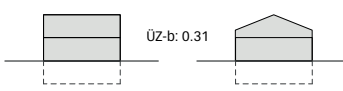

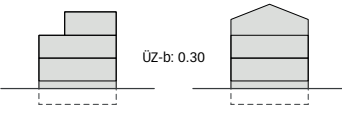
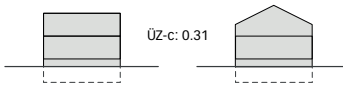

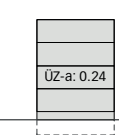
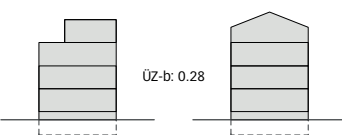
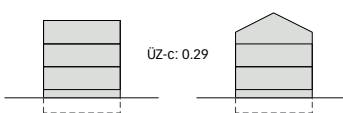

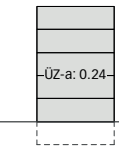
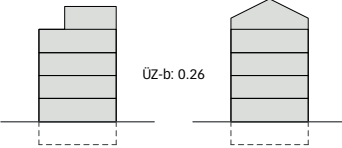
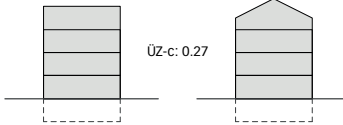

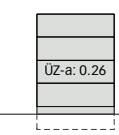

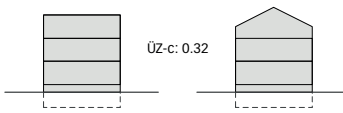
	(ÜZ-a) ohne Sonderregelungen	(ÜZ-b) reduzierte Fassadenhöhe	(ÜZ-c) reduzierte Gesamt- und Fassadenhöhe
<b>Kernzone</b>  GH: 16.0 / 17.0 m GA: 6.5 m	 ÜZ-a: 0.28	 ÜZ-b: 0.30	 ÜZ-c: 0.32
<b>Dorfzone</b>  GH: 14.0 m GA: 5.0 m	-	 ÜZ-b: 0.32	 ÜZ-c: 0.34
<b>Wohnzone A</b>  GH: 9.0 m GA: 4.0 m	 ÜZ-a: 0.24	 ÜZ-b: 0.30	 ÜZ-b: 0.31
<b>Wohnzone B</b>  GH: 10.0 / 11.0 m GA: 4.0 m	 ÜZ-a: 0.24	 ÜZ-b: 0.30	 ÜZ-c: 0.31
<b>Wohnzone C</b>  GH: 13.0 / 14.0 m GA: 5.0 m	 ÜZ-a: 0.24	 ÜZ-b: 0.28	 ÜZ-c: 0.29
<b>Wohnzone D</b>  GH: 16.0 / 17.0 m GA: 6.5 m	 ÜZ-a: 0.24	 ÜZ-b: 0.26	 ÜZ-c: 0.27
<b>Mischzone</b>  GH: 13.0 / 14.0 m GA: 5.0 m	 ÜZ-a: 0.26	 ÜZ-b: 0.30	 ÜZ-c: 0.32

Abb. 47 Übersicht über die Überbaumöglichkeiten in den Regelbauzonen gemäss ÜZ- und Höhensystematik

## 7.7 Wichtigste Inhalte des neuen BZR

Der Inhalt des neuen Bau- und Zonenreglements (BZR) orientiert sich am Muster-BZR des Kantons. Bewährte und zweckmässige Inhalte wurden dabei aus dem bisherigen BZR übernommen und sofern erforderlich an die neuen übergeordneten Bestimmungen angepasst. Im Einzelnen beinhaltet das neue BZR – nebst verschiedenen redaktionellen und formellen Änderungen – die folgenden wichtigen neuen Bestimmungen:

### 7.7.1 Allgemeines

#### Allgemeine Bestimmungen

Art. 1  
Zweck  
Der neue Art. 1 hält den Zweck des BZR fest und bildet damit den Rahmen für die neue Bau- und Zonenordnung. Die Formulierung entspricht weitestgehend dem Vorschlag gemäss Muster-BZR des Kantons.

Art. 2  
Zuständigkeit  
Die Zuständigkeiten für Planungs- und Baubewilligungsverfahren in der Gemeinde Oberkirch werden in einem neuen Artikel auf Grundlage des Muster-BZR geregelt.

Art. 3  
Planungs- und  
Baukommission  
Die kommunale Planungs- und Baukommission (PBK) von Oberkirch wird anhand der bereits heute bestehenden Praxis im BZR verankert. Die PBK wird zur Begutachtung von ortsbaulich wichtigen Bauvorhaben, zur Förderung der architektonischen Qualität sowie bei wichtigen Fragestellungen zur räumlichen Entwicklung der Gemeinde eingesetzt. Diese stellt im Rahmen des Bewilligungsverfahrens Antrag zuhanden des Gemeinderats (Abs. 1) und kann bei spezifischen Fragestellungen um unabhängige Fachexperten ergänzt werden (Abs. 2). Die Einzelheiten regelt der Gemeinderat in der Organisationsverordnung (Abs. 3).

Art. 4  
Gestaltungs-  
grundsätze und  
Eingliederung  
Das bisherige BZR enthält keine allgemeinen Gestaltungsvorschriften. Zwar enthält das kantonale Recht mit § 140 Absatz 1 PBG ein generelles Eingliederungsgebot, jedoch wird hier nicht festgehalten, welche Aspekte bei der Beurteilung der Eingliederung zu berücksichtigen sind. Im BZR wird daher eine nicht abschliessende Liste von Qualitätsanforderungen ergänzt, die bei der Beurteilung einer guten Eingliederung zu berücksichtigen sind (Abs. 2). Diese Liste ermöglicht es der Gemeinde, bei Bedarf einen baulichen Auswuchs bzw. eine drohende Beeinträchtigung des Ortsbilds auf rechtlicher Basis zu verhindern.

Art. 5  
Qualitätssicherung  
Mit dem neuen Art. 5 wird dem Gemeinderat die Kompetenz erteilt, in spezifischen Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht, Fragen der Denkmal- und Ortsbildpflege betroffen sind oder als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan, ein qualitätssicherndes Verfahren zu verlangen (Abs. 1). In Abs. 2 werden die Anforderungen an ein solches Verfahren definiert, was insbesondere auch der Rechtssicherheit der betroffenen Grundeigentümer dient. Darüber hinaus ist der Gemeinderat berechtigt, die Planungs- und Baukommission gemäss Art. 3 und/oder nach Mitteilung an den Gesuchsteller auf dessen Kosten unabhängige Fachpersonen als Gutachter beizuziehen.

- Art. 6  
Konzepte als  
Grundlage für  
Gestaltungspläne
- Der bestehende Artikel zu den Konzepten als Grundlage für Gestaltungspläne hat sich in Oberkirch bewährt und wird daher in ergänzter Form ins neue BZR überführt. Neu sind solche Konzepte dem Gemeinderat nicht nur bei Einzonungen sowie Umzonungen mit dem Zweck der inneren Verdichtung, sondern auch bei Bauvorhaben in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Anhang 9b vorzulegen (Vorbehalten Art. 37 Abs. 2 zur Gestaltungsplanpflicht in der «Wohnzone mit verdichteter Bauweise»). Zudem kann die Gemeinde verlangen, dass mehrere Konzepte vorgelegt werden müssen (Abs. 2). In den Gesamtkonzepten hat die Grundeigentümerschaft alle wesentlichen Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung aufzuzeigen (Abs. 3). Auf Grundlage der Konzepte werden die maximale Überbauungsziffer, die zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen sowie die Grenzabstände innerhalb des Gestaltungsplans festgelegt (Abs. 4). Für bereits eingezonte Gebiete gilt es die maximal zulässigen Abweichungen gemäss Anhang 9 BZR zu berücksichtigen. Die Inhalte der Gesamtkonzepte dienen als Grundlage der Gestaltungspläne und sind in den Plänen und Sonderbauvorschriften umzusetzen (Abs. 5).
- Art. 7  
Klimaschutz- und  
Klimaadaptation
- Der neue Art. 7 definiert Grundsätze, welche im Rahmen des Planungs- und Bauwesens zu berücksichtigen sind und einen Beitrag an den Klimaschutz bzw. die Klimaadaptation leisten sollen. Dabei handelt es sich um allgemeine Gebote wie einen niedrigen Versiegelungsgrad, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge, die naturnahe und standortgerechte Begrünung von Aussenräumen etc.. Die Sicherstellung einer angemessenen Durchlüftung des Siedlungsgebiets wird in Oberkirch primär durch die Sure (Freihaltung mittels Gewässerraum gesichert) und die bestehenden Strassenzüge gewährleistet, sodass diese Thematik nicht explizit ins BZR aufgenommen wird.
- Art. 8  
Überbauungsziffer  
(ÜZ)
- Definitionen**
- In Art. 8 ist die Definition und Berechnung der Überbauungsziffer festgehalten (Abs. 1). In Oberkirch wird unterschieden zwischen der Überbauungsziffer für Hauptbauten und der Überbauungsziffer für Nebenbauten (Abs. 2).
- Art. 9  
Überbauungsziffer  
Hauptbauten (ÜZ-  
a, ÜZ-b, ÜZ-c)
- Die ÜZ für Hauptbauten ist abhängig von der Ausgestaltung des obersten Geschosses, wobei in drei verschiedene ÜZs unterschieden wird (Abs. 1). Für Hauptbauten ohne Sonderregelungen gilt die ÜZ-a (Abs. 2). Die ÜZ-b gilt für Hauptbauten, bei denen das oberste Geschoss um mind. 1/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt ist (Attikageschoss), als Schrägdach oder als Pultdach ausgestaltet ist (Abs. 3). Die ÜZ-c gilt für Hauptbauten mit einer reduzierten Gesamthöhe (Abs. 4). In Abs. 5 wird geregelt, dass für Reihenhäuser mit zwei oder mehr Gebäudeeinheiten, welche die max. zulässige ÜZ überschreiten, die realisierte anrechenbare Gebäudefläche die massgebende ÜZ definiert. Diese können somit mit gleichem Fussabdruck ersetzt werden. Vgl. auch Erläuterungen unter Ziff. 7.3.3.

- Art. 10  
Überbauungsziffer  
Nebenbauten  
(ÜZ-N)
- Art. 10 definiert die ÜZ für Nebenbauten. Als solche werden im BZR Oberkirch kleine Bauten oder Teile eines Gebäudes bezeichnet, welche an die anrechenbare Gebäudefläche angerechnet werden und eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten (Abs. 1). Somit gelten grundsätzlich alle Bauten als «Nebenbauten» solange sie kleiner sind als 4.5 m. Ergänzend gelten auch offene Balkone zu den Nebenbauten, sofern sie keine vorspringenden Gebäudeteile darstellen und die jeweils max. zulässige Gesamthöhe um mind. 2.0 m unterschreiten (Abs. 2). Die zulässige ÜZ-N pro Grundstück darf im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans nicht erhöht werden. Demnach ist sie von einem potenziellen ÜZ-Bonus ausgenommen (Abs. 3). Vgl. auch Erläuterungen unter Ziff. 7.3.3.
- Art. 11  
Gesamthöhe (GH)
- Die Gesamthöhe bzw. deren Messweise und Definition ist in Art. 11 festgehalten (Abs. 1). Die max. zulässige Gesamthöhe ist in den einzelnen Zonenartikeln festgelegt und ist abhängig von der Ausgestaltung des obersten Geschosses. Dabei wird unterschieden zwischen der Gesamthöhe 1 und der Gesamthöhe 2 (Abs. 2). Die Gesamthöhe 1 gilt für Hauptbauten ohne Sonderregelungen und für Hauptbauten mit einem zurückversetzten obersten Geschoss (Abs. 3). Die Gesamthöhe 2 kommt für Hauptbauten mit Schrägdach zur Anwendung (Abs. 4). Für Hauptbauten mit einer reduzierten Gesamthöhe kommt je nach Dachform die Gesamthöhe 1 oder 2 zur Anwendung (Abs. 5). Für Nebenbauten gemäss Art. 10 Abs. 1 gilt unabhängig von der Dachform eine maximale Gesamthöhe von 4.5 m. Für Nebenbauten gemäss Art. 10 Abs. 2 (Balkone) entspricht die max. Gesamthöhe dem um mind. 2.0 m reduzierten höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Vgl. auch Erläuterungen unter Ziff. 7.4.3.
- Art. 12  
Fassadenhöhe (Fh)
- Die Definition der Fassadenhöhe bzw. deren Messweise ist in Art. 12 festgehalten (Abs. 1). Sie entspricht im Grundsatz der jeweils max. zulässigen Gesamthöhe und wird in Oberkirch auf der Traufseite bzw. der Talseite gemessen (Abs. 2). Die max. zulässige Fassadenhöhe wird je nach Ausgestaltung des obersten Geschosses reduziert, wenn dieses als Attikageschoss, Schrägdach oder Pultdach ausgestaltet wird. Sie wird ebenfalls reduziert, wenn die max. zulässige Gesamthöhe um mind. 3.0 m unterschritten wird (Abs. 3). Vgl. auch Erläuterungen unter Ziff. 7.4.3.
- Art. 13  
Bestandesgarantie
- Der neue Art. 13 stützt sich auf die kantonalen Bestimmungen zur Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG bzw. schafft eine Auslegeordnung zum Umgang mit bestehenden, zonenkonform genutzten Bauten, welche die max. zulässige Überbauungsziffer oder das max. zulässige Höhenmass überschreiten.

## 7.7.2 Zonenbestimmungen

### Bauzonen

- Art. 14  
Kernzone
- Die Kernzone wird neu ins BZR aufgenommen, welche insbesondere das Ziel einer städtebaulichen Entwicklung entlang der Luzernstrasse verfolgt (Abs. 1). Die zulässige Nutzung gemäss Abs. 2 entspricht der bisherigen Nutzung in der Dorf- bzw. der Mischzone. Zur Aufwertung des Strassenraums sind im Erdgeschoss entlang der Luzernstrasse gemäss Abs. 3 «belebende Nutzungen» vorzusehen. Die zulässigen Nutzungsmasse ermöglichen eine Entwicklung der entsprechenden Gebiete. Ergänzend wird vorgeschrieben, dass das Erdgeschoss entlang der Luzernstrasse eine lichte Höhe von mind. 4.0 m aufzuweisen hat, wodurch die erforderlichen Raumhöhen für die entsprechenden Nutzungen zur Verfügung gestellt werden (Abs. 4). Unter Berücksichtigung des Zonenzwecks sowie den Rückmeldungen aus den Quartierworkshops «Luzernstrasse» gilt es den Strassenraum entlang der Luzernstrasse im Weiteren mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen (Abs. 5).
- Art. 15  
Dorfzone
- Die Bestimmungen zur Dorfzone werden revidiert. In Kombination mit der deutlich enger gefassten Dorfzone legt der Zonenzweck den Fokus auf den Erhalt und die Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns (Abs. 1). Die zulässige Nutzung gemäss Abs. 2 wird aus dem bisherigen BZR übernommen. In der Dorfzone sind die gewachsenen Baustrukturen zu erhalten. An-, Um- und Ersatzbauten sowie die Umgebungsgestaltung haben sich in das Ortsbild einzugliedern (Abs. 3). Die Nutzungsmasse werden in Abs. 4 definiert und stützen sich auf den baulichen Bestand sowie die bisherigen Höhemasse zur Dorfzone (Abs. 4). In der Dorfzone sind auf Hauptbauten keine Flachdächer zulässig, wodurch dem Erhalt des Charakters des historischen Dorfkerns Rechnung getragen wird (Abs. 5). Ebenfalls mit dem Ziel des Charaktererhalts, sind der Gemeinde im Falle eines Neu- oder Ersatzneubauvorhabens entsprechende Projektunterlagen zur Vorprüfung zuzustellen, welche die räumlichen Auswirkungen aufzeigen. Die Vorprüfung betrifft insbesondere die Anforderungen bezüglich Eingliederung und ist Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. Die Unterlagen werden der PBK zur Begutachtung vorgelegt, welche dem Gemeinderat Antrag stellt (Abs. 6).
- Art. 16  
Wohnzonen A–D
- In den Wohnzonen sind nach Abs. 1 Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig, wobei sich letztere baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einzufügen haben. Im Sinne einer Innenentwicklung sind alleinstehende Einfamilienhäuser nur in den Wohnzonen A und B zulässig, wie das auch im bisherigen BZR der Fall war (Abs. 2). Abs. 3 legt die baulichen Höchstmasse fest, namentlich die Gesamthöhe, die ÜZ für Hauptbauten (ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c), die separate ÜZ-N für Nebenbauten sowie die Gebäudelänge.

- Art. 17  
Wohnzone mit  
verdichteter Bau-  
weise
- Die «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» wird neu geschaffen und ermöglicht eine bauliche Entwicklung innerhalb von Quartieren, in denen der bauliche Bestand eine sehr hohe ÜZ aufweist und/oder sich die ÜZ von Parzelle zu Parzelle stark unterscheidet (Abs. 1). Die Art der Nutzung innerhalb dieser Zone richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohnzone (Abs. 2). Ebenfalls das Mass der Nutzung, wobei je nach Quartier die Höchstmasse gemäss Wohnzone A, B oder C zum Tragen kommen (Abs. 3). In Abs. 4 werden, abweichend von der zugrundeliegenden Zone, zusätzliche Entwicklungsspielräume definiert. So ist es auch bei erreichter bzw. überschrittener ÜZ möglich, eine bauliche Erweiterung von insgesamt 20 m<sup>2</sup> anrechenbarer Gebäudefläche im Umfang der max. zulässigen Gesamthöhe zu realisieren. Weitergehende bauliche Entwicklungen sind möglich, erfordern aber einen Gestaltungsplan. Zudem wird für einige Quartiere eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, welche allerdings erst ausgelöst wird, wenn die maximalen Nutzungsmasse im Rahmen eines Baugesuchs überschritten werden (Abs. 5). Die privatrechtlichen Bestimmungen betreffend Höhenbeschränkung im Gebiet Burghöhe werden in Anhang 1 des BZR übernommen (Abs. 6).
- Art. 18  
Mischzone
- Die zulässige Nutzung in der Mischzone gemäss Abs. 1 entspricht derjenigen der ehemaligen «Geschäfts- und Wohnzone» (GsW). Anstelle eines maximalen Wohnanteils wird in Abs. 2 neu ein maximaler Gewerbeanteil festgelegt. Dieser beträgt max. 33 % der Hauptnutzfläche (entspricht in etwa dem Erdgeschoss), wodurch der Grundeigentümer künftig keine Verpflichtung mehr hat, zwingend einen Gewerbeanteil zu realisieren, für welchen womöglich gar keine Nachfrage besteht. In Abs. 3 werden die zulässigen Bau- und Nutzungsmasse definiert.
- Art. 19  
Arbeitszonen A–C
- Die zulässige Nutzungsart gemäss Abs. 1 wird analog bisherigem BZR übernommen. Die ehemaligen Bestimmungen zur max. zulässigen Verkaufsfläche entfallen. Diesem Aspekt wird mit den neuen Bestimmungen zum Mobilitätskonzept Rechnung getragen. Die zulässigen Nutzungsmasse werden in Abs. 3 definiert. Massgebliche Änderungen stellen der Verzicht auf die Festlegung einer Fassadenhöhe, sowie die Festlegung einer minimalen Gesamthöhe dar. Ebenfalls wird die Grünflächenziffer auf 0.1 reduziert, was mit der neuen Definition der anrechenbaren Grünflächen zu begründen ist. In Abs. 3–5 werden ergänzende Bestimmungen zur minimalen Gesamthöhe erlassen. Gemäss Abs. 3 muss diese bei mindestens 50 % der realisierten anrechenbaren Gebäudefläche von Hauptbauten eingehalten sein. Weiter kommt die minimale Gesamthöhe bei Nebengebäuden gemäss Art. 10 BZR sowie bei Bauvorhaben auf der Parzelle Nr. 37 (abweichende Höhenbestimmungen) nicht zum Tragen (Abs. 4). Nach Abs. 5 können zudem Ausnahmen von der minimalen Gesamthöhe gewährt werden, namentlich in begründeten Fällen bei speziellen betriebsbedingten Bedürfnissen. Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung wird in Abs. 6 vorgeschrieben, dass es Neu- und Ersatzbauten zu unterkellern gilt. Abschliessend wird in Abs. 7 auf Anhang 1b bzw. diejenigen Gebiete verwiesen, für welche abweichende Bestimmungen zum Tragen kommen.

Art. 20 Wohn- und Misch- zone Struktur- erhalt	Art. 20 regelt mit den «Wohn- und Mischzonen Struktur-erhalt» eine neue Grundnutzungszone. Die Zone dient in erster Linie der Überführung von Gesamtüberbauungen in die neue Nutzungsplanung (vgl. Ziff. 6.2.10). Zulässig ist die unter Art. 16 Abs. 1 definierte Wohnnutzung bzw. die unter Art. 18 Abs. 1 definierte Mischnutzung (Abs. 1). Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen sind die bei Inkrafttreten des neuen BZR realisierten und rechtmässig bewilligten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamt- und Fassadenhöhen massgebend (Abs. 2). Ebenfalls sind zusätzliche An- und Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c und d PBG gestattet, wozu eine ÜZ von 0.06 zur Verfügung steht (Abs. 3). Gemäss Abs. 4 haben sich sämtliche Erweiterungen gut in die bestehende Überbauung einzuordnen. Weitergehende bauliche erweitern erfordern einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan, welcher sich auf die ergänzenden Bestimmungen im Anhang 2 zu stützen hat (Abs. 5).
Art. 21 Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen	Die bereits heute bestehenden Vorschriften zu den «Speziellen Zonen» werden adaptiert, in die neue Systematik des BZR überführt und ergänzt. Neu werden sämtliche «Speziellen Zonen» in einem Artikel untergebracht. Nach Abs. 1 dienen die «Speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen» der Entwicklung spezifischer Gebiete und tragen den speziellen Nutzungs-, Gestaltungs- und Entwicklungsansprüchen der einzelnen Areale Rechnung. Die spezifischen Bestimmungen der einzelnen Gebiete sind in Anhang 3 BZR aufgeführt (Abs. 2). Dabei werden je Gebiet Zweck, Art- und Mass der Nutzung sowie Zusatzbestimmungen erlassen.
Art. 22 Sonderbauzone A und B	Die bisher in fünf separaten Artikeln geregelte Sonderbauzone wird in einem Artikel zusammengefasst und in Kombination mit Anhang 4 geregelt. Die Sonderbauzonen dienen der Erhaltung und Weiterentwicklung der individuell genutzten Areale sowie deren spezifischen Nutzungsansprüchen (Abs. 1). In der Sonderbauzone A (Campus, Gebiet A1–A5) darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden (Abs. 2). In der Sonderbauzone B (Terra Alta) gilt für die bestehenden Bauten eine Bestandesgarantie. Da die entsprechende Zone im Waldabstand zu liegen kommt, sind bauliche Erweiterungen lediglich im Rahmen der kantonalen Bewilligungen zulässig (Abs. 3).
Art. 23 Zone für öffentli- che Zwecke	Art. 23 entspricht weitgehend dem bisherigen Art. 12 aBZR, wobei die Zweckbestimmungen für die einzelnen Gebiete der Zonen für öffentliche Zwecke aus redaktionellen Gründen in den neuen Anhang 5 zum BZR verschoben werden. Neu wird auch die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) arealspezifisch im neuen Anhang festgelegt. Im Weiteren wurde der Artikel betreffend Gebäudestandard für Neu- und Ersatzbauten ergänzt (Abs. 3).
Art. 24 Zone für Sport- und Freizeitanla- gen	Art. 24 wird überarbeitet und die Bestimmungen zu den einzelnen Gebieten aus redaktionellen Gründen in den Anhang verschoben. In der «Zone für Sport- und Freizeitanlagen» sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem in Anhang 6 umschriebenen Zonenzweck entsprechen (Abs. 1). Die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse werden im Einzelfall vom Gemeinderat festgelegt (Abs. 2).



Art. 25  
Grünzone A und B

Die Zwecks- und Nutzungsbestimmungen sowie die Lärm-Empfindlichkeitsstufen der jeweiligen Gebiete innerhalb der Grünzone werden neu im Anhang 7 geregelt. Die Grünzone A dient der Freihaltung von Uferbereichen und Waldrändern sowie der Erhaltung und Schaffung von Frei-, Spiel- und Retentionsflächen (Abs. 1). Die Grünzone B ist anderen Zonen überlagert und dient der Erhaltung von begrünten Spiel- und Freiflächen innerhalb der Bauzone (Abs. 2). Die zulässigen Bauten, Anlagen und Nutzungen sowie die Lärm-Empfindlichkeitsstufe richtet sich nach Anhang 7 (Abs. 3 und 4).

Art. 26  
Grünzone Gewässerraum (überlagernd)

Die Grünzone Gewässerraum (überlagernd) ist ein neuer Zonentyp, welcher mit der parallel laufenden Teilrevision der Ortsplanung «Gewässerraum» eingeführt und mit der Ortsplanungsrevision ins neue BZR übernommen wird.

Art. 27  
Verkehrszone

Die Verkehrszone umfasst gemäss § 52 PBG Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr und stellt eine neue Bauzone dar (vgl. Ziff. 6.2.13). Diese Fläche wird bei der Berechnung der ÜZ nicht mitgerechnet. Es gilt die jeweils anwendbare Spezialgesetzgebung, in Oberkirch namentlich die Strassen- bzw. die Eisenbahngesetzgebung (Abs. 2).

#### **Nichtbauzonen**

Art. 28  
Landwirtschaftszone

Die Bestimmungen zur Landwirtschaftszone entsprechen in den Grundsätzen dem ehemaligen Art. 17 aBZR, wobei übergeordnet geregelte Inhalte sowie privatrechtliche Bestimmungen gestrichen werden. In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften (Abs. 1). Abs. 2 enthält qualitative Anforderungen zu Standort, Gestaltung, Materialisierung sowie Begrünung, welche auf übergeordneter Stufe nicht geregelt sind. Für grossflächige, feste Anlagen des gewerblichen Gartenbaus sind möglichst wenig exponierte Standorte zu wählen. Zur optischen Abdeckung können Bepflanzungen verlangt werden (Abs. 3).

Art. 29  
Übriges Gebiet A und C

Die Bestimmungen regeln das «Übrige Gebiet» gem. § 56 PBG. Das «Übrige Gebiet A» (§ 56 Abs. 1 Bst. a PBG: «Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann») umfasst die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sowie die Flächen natürlicher Gewässer (Abs. 1). Das «Übrige Gebiet C» (§ 56 Abs. 1 Bst. c PBG) beinhaltet das von der kantonalen Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer erfasste Gebiet (Abs. 2).

Art. 30  
Freihaltezone Gewässerraum (überlagernd)

Die Freihaltezone Gewässerraum (überlagernd) ist ein neuer Zonentyp, welcher mit der parallel laufenden Teilrevision der Ortsplanung «Gewässerraum» eingeführt und mit der Ortsplanungsrevision ins neue BZR übernommen wird.

#### **Schutzzonen und Schutzobjekte**

Art. 31  
Naturschutzzone

Die Bestimmungen zur Naturschutzzone werden weitestgehend aus dem bisherigen BZR übernommen und um Bestimmungen zu den Ausnahmen (Abs. 4) sowie zur zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung (Abs. 5) ergänzt.

- Art. 32  
Naturobjekte
- Abs. 1 wird unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen. In Abs. 2 wird festgehalten, dass die auf kommunaler Ebene geschützten Naturobjekte (Einzelbäume sowie Hecken und Uferbestockungen) im Zonenplan Landschaft bezeichnet und im neugeschaffenen Anhang 8 aufgeführt sind (vgl. Ziff. 6.2.17). Die Bestimmungen gemäss Abs. 3 und 4 werden aus dem aBZR übernommen und regeln den Bauabstand von Naturobjekten bzw. definieren Ausnahmen. Neu werden zusätzliche Ausnahmen betreffend den Bauabstand gegenüber Einzelbäumen im Siedlungsgebiet erlassen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass potenzielle Bauvorhaben nicht verunmöglicht werden (Abs. 5). Ebenfalls übernommen wird der ehemalige Absatz zu Baumgärten, welche erhaltenswerten Charakter aufweisen (Abs. 6). Die Bestimmungen in Abs. 7 kommen aus der Teilrevision Landi und werden unverändert in das neue BZR überführt. Neu aufgenommen werden Vorschriften zur Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjekts. Dies ist nur zulässig, wenn ein überwiegendes Interesse nachgewiesen werden kann und angemessener Ersatz geschaffen wird (Abs. 8).
- Art. 33  
Aussichtspunkte
- Der bisherige Art. 36 aBZR wird übernommen und ergänzt. Die Aussichtspunkte sind im Zonenplan Landschaft und im Anhang 8 bezeichnet.
- Art. 34  
Kulturdenkmäler
- Die Bestimmungen zu den Kulturdenkmälern entsprechen weitgehend den Formulierungen im Muster-BZR. Mit Absatz 1 wird im BZR auf das kantonale Bauinventar hingewiesen. Was die Aufnahme eines Kulturdenkmals im Bauinventar beinhaltet, bestimmt allerdings ausschliesslich das kantonale Recht. Insbesondere ist gemäss kantonalem Denkmalrecht bei baulichen Massnahmen an schützenswerten Objekten oder in deren Umgebung die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen. Alle inventarisierten Kulturdenkmäler sind neu im Zonenplan Landschaft orientierend dargestellt. Abs. 2 legt dar, wie mit den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten schützenswerten Objekten umzugehen ist. Auch für diese Objekte ist das kantonale Recht massgebend. Namentlich ist für bauliche Massnahmen nicht nur eine Anhörung, sondern eine Bewilligung der kantonalen Denkmalpflege notwendig. Betreffend die erhaltenswerten Objekte macht das kantonale Recht keine Aussagen, weshalb diese im neuen Abs. 4 geregelt werden. Für bauliche Massnahmen an solchen Objekten wird die Beurteilung an die Planungs- und Baukommission (PBK) gemäss Art. 3 delegiert, welche in diesem Falle um unabhängige Fachexperten ergänzt werden kann. Die PBK stellt dem Gemeinderat Antrag, welcher abschliessend entscheidet.
- Art. 35  
Archäologische Fundstellen
- Die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Fundstelleninventar werden im Zonenplan Landschaft orientierend dargestellt. Der neue Artikel verweist auf das kantonale Inventar und entspricht der Formulierung im Muster-BZR.

Art. 36  
Geologische und  
geomorphologi-  
sche Elemente

Die Bestimmung zu den «geologisch-geomorphologischen Landschaftselementen von regionaler Bedeutung» gemäss kantonalem Inventar (Geotop-Objekte) entsprechen in den Grundzügen der bisherigen Geotop-schutzzone (Art. 22 aBZR). Die Bestimmungen wurden gemäss empfohle-ner Formulierung gemäss Muster-BZR überarbeitet. Da in Oberkirch grosse Teile des Siedlungsgebiets durch Geotop-Objekte überlagert werden, beziehen sich die Bestimmungen zu Art. 36 primär auf Gebiete ausserhalb der Bauzone. Andernfalls würden sich Bauvorhaben in den rechtskräftigen Bauzonen nur unnötig verkomplizieren. Die Geotop-Objekte sind im Zonenplan Landschaft orientierend dargestellt.

Art. 37  
Gebiete mit  
Gestaltungsplan-  
pflicht und  
Minimalfläche

**Sondernutzungsplanung**

Gestützt auf § 75 Absatz 1 PBG werden im Zonenplan Siedlung Gebiete bezeichnet, in denen nur auf Grundlage eines Gestaltungsplans gebaut werden darf (vgl. Ziff. 6.2.15). Abs. 2 regelt die Gestaltungsplanpflicht für die «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» bzw. zu welchem Zeitpunkt diese ausgelöst wird. Anhang 9 enthält pro Gebiet ergänzende Vorschriften zur Gestaltungsplanpflicht, insbesondere zu den zulässigen Abwei-chungen (Abs. 3). Diese können gewährt werden, wenn die Qualitätsanfor-derungen nach § 75 Abs. 3 PBG bzw. Art. 4 BZR erfüllt sind. Es wird jedoch explizit festgehalten, dass kein Anspruch auf die Gewährung der maximal möglichen Abweichungen besteht (auch bei guter Qualität wird nicht «au-tomatisch» der maximale Bonus gewährt, denn ein solcher ist nur mög-lich, wenn sich die Überbauung trotz höherer Dichte gut in die Umgebung einordnet). Abs. 4 hält fest, unter welchen Rahmenbedingungen der Erlass eines Teilgestaltungsplans zulässig ist. In Abs. 5 ist die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan festgelegt, bei welchem gemäss § 75 Abs. 2 PBG von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann. Diese beträgt wie bislang mindestens 4'000 m<sup>2</sup>. Gemäss Abs. 6 kann die Gemeinde in den Gestaltungsplänen Realisie-rungsetappen festlegen, insbesondere zur Lenkung des Bevölkerungswachstums. Zudem wird in Abs. 7 vorgeschrieben, dass in den Sonder-bauvorschriften der Gestaltungspläne ein Energiekonzept festzulegen ist, welches den Energiebedarf verbindlich regelt und sich nach dem jeweils aktuellen Gebäudestandard von Energiestadt richtet (vgl. auch Ziff. 10.3). Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass der zum Art. 37 gehörende Anhang 9 in zwei Teile unterteilt ist (Anhang 9a «Gebiete mit bestehenden Gestal-tungsplänen» und Anhang 9b «Gebiete ohne bestehende Gestaltungspläne»). Diese Unterteilung ist erforderlich, da die erhöhten Anforderungen betreffend Gesamtkonzept, Wärmeversorgung, Energie, Ökologie und Be-pflanzung nur in denjenigen Gebieten zum Tragen kommen sollen, welche in den kommenden Jahren neu entwickelt werden können und sollen. Für überbaute Gebiete gemäss Anhang 9a BZR, welche auf Grundlage eines Gestaltungsplans bebaut wurden und in welchen dieser in den kommen-den Jahren allenfalls angepasst wird, machen solche Anforderungen nur wenig Sinn.

### 7.7.3 Bauvorschriften

#### Erschliessung

- Art. 38  
Abstellplätze für  
Personenwagen  
Vgl. Erläuterungen unter Ziff. 9.3.
- Art. 39  
Abstellplätze für  
Velos und Motor-  
räder  
Vgl. Erläuterungen unter Ziff. 9.3.
- Art. 40  
Mobilitätskonzept  
Vgl. Erläuterungen unter Ziff. 9.3.

#### Abstände

- Art. 41  
Ergänzende  
Abstandsbestim-  
mungen  
Die Bestimmungen betreffend Abstände von Hochbauten entlang der Sure sowie des Hofbachs werden aus dem alten BZR übernommen (Abs. 1). Diese sind im separaten kommunalen Baulinienplan festgelegt. Die Ausnahmen für Kleinbauten werden ebenfalls übernommen und an die geänderten übergeordneten Gesetzesvorgaben angepasst (Abs. 2).
- Art. 42  
Zusammenbau  
Der Artikel zum Zusammenbau wird aus dem bisherigen BZR übernommen und umfasst neu auch die Dorfzone.

#### Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

- Art. 43  
Terrainverände-  
rungen und Stütz-  
mauern  
Die Baubewilligungspflicht für Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen ergibt sich abschliessend aus dem kantonalen Recht: Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzonen sind generell bewilligungspflichtig. Ausgenommen von der Bewilligungspflicht sind lediglich Terrainveränderungen innerhalb der Bauzone, welche eine Höhe von 1.5 Metern ab gewachsenem Terrain und eine Kubatur von 150 Kubikmeter nicht übersteigen (§ 54 Abs. 2 Bst. i PBV). Der neue Artikel hält als wichtigen Grundsatz fest, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum zu beschränkt sind (Abs. 1). In Abs. 2 wird die Einpassung und Begrünung von Stützmauern und -konstruktionen geregelt. Die Bestimmungen betreffend Richtlinien zu Terrainveränderungen werden aus dem alten BZR übernommen (Abs. 3). In Abs. 4 wird aus Gründen des Ortsbildschutzes festgelegt, dass sich bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe reduziert. Ausgenommen davon sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, Kellereingänge, Fenster für Arbeits- oder Bastelräume sowie abweichende Bestimmungen in Gestaltungs- oder Bebauungsplänen.
- Art. 44  
Dachgestaltung  
Grundsätzlich wird keine Dachform vorgeschrieben. Aufgrund der Bedeutung der Dächer für das Ortsbild gelten aber wie bisher bestimmte qualitative Anforderungen an deren Gestaltung (Abs. 1). Betreffend Solaranlagen wird die heutige und bewährte Praxis der Gemeinde ins BZR überführt, wonach bei Flachdächern eine Aufständigung bis max. 10° oder bis max. 20 cm über OK Dachrand zu berücksichtigen ist (andernfalls sind

die Anlagen bewilligungspflichtig). Im Weiteren gelten für Solaranlagen auf Dächern sowie an Fassaden die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes sowie die kantonalen Richtlinien. Mit Abs. 3 wird vorgeschrieben, dass Flachdächer von Haupt- und Nebenbauten (exklusiv Terrassen) zur Retention von Regenwasser zu nutzen und mit einheimischem, standorttypischem Saatgut zu begrünen sind. Bei der Nutzung zur Energiegewinnung kann auf eine Begrünung auf den darunterliegenden Dachflächen verzichtet werden. Die Bestimmungen zu den Dachaufbauten entsprechen weitgehend dem Vorschlag gemäss Muster BZR (Abs. 4). Technisch notwendige Dachaufbauten müssen mindestens um ihre Höhe von der Fassade zurückversetzt werden und sind auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken (Abs. 5).

Art. 45  
Anforderungen an  
die Ökologie und  
Bepflanzung

Die Bestimmungen betreffend Ökologie und Bepflanzung werden grundlegend überarbeitet. Bei der Gartengestaltung, bei der Bepflanzung von Anlagen sowie bei der Begrünung von Bauten wie Stützmauern und Stützkonstruktionen sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden und die Versiegelung des Bodens ist generell klein zu halten (Abs. 1). Gemäss Abs. 2 gilt es, zur Förderung der Biodiversität sowie zur Verbesserung der örtlichen mikroklimatischen Verhältnisse je Bauzone gewisse Anteile der Umgebungsfläche als naturnahe Flächen zu gestalten. Die als «naturnah» geltenden Flächen werden in Abs. 3 aufgeführt. Invasive standortfremde Pflanzen (Neophyten) dürfen nicht verwendet werden (Abs. 4).

Art. 46  
Gestaltung der  
Siedlungs- und  
Zonenränder

Die bisherigen Bestimmungen zur Gestaltung der Zonenränder (Art. 38 Abs. 3 aBZR) werden übernommen, erweitert und in einen eigenständigen Artikel überführt. Neu gilt es, neben den Zonenrändern von Arbeitszonen auch in landschaftlich exponierten Lagen und Siedlungsrändern erhöhte Anforderungen an die Einpassung ins Landschaftsbild zu erfüllen. Die Übergänge sind betreffend Umgebungsgestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen.

Art. 47  
Mobilfunkanlagen

Die Bestimmungen zu den Mobilfunkanlagen werden unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

Art. 48  
Reklamen

Die Bestimmungen zu den Reklamen werden unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

### **Sicherheit**

Art. 49  
Gefährdete  
Gebiete

Mit der Ortsplanungsrevision wird in der Bau- und Zonenordnung vom Gefahrenzonenmodell (mit rechtsverbindlichen Gefahrenzonen im Zonenplan und detaillierten Vorschriften im BZR) auf das Gefahrenhinweismodell gewechselt (mit orientierender Darstellung der Gefahrengebiete im Zonenplan Landschaft und allgemeinen Bestimmungen im BZR). Die bisherigen Artikel zu den Gefahrenzonen (Art. 20 und 21 aBZR) werden daher aufgehoben und durch den neuen Artikel zu den gefährdeten Gebieten ersetzt.

Art. 50  
Technische  
Gefahren

Der neue Artikel regelt das Vorgehen bei Planungen und Vorhaben in Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren». Grundsätzlich unterliegen wesentliche Änderungen in der Nutzung innerhalb von Gefahrenbereichen der Planungspflicht und somit der Koordinationsaufgabe S9-2 des kantonalen Richtplans. Der Musterartikel des Kantons Luzern wird daher nicht 1:1 übernommen, sondern im Sinne einer zweckmässigen Verankerung auf kommunaler Stufe angepasst.

### Gesundheit

Art. 51  
Wärmeversorgung

Vgl. Erläuterungen unter Ziff. 10.3.

Art. 52  
Ersatzabgabe für  
Spielplätze und  
Parkplätze

Der neue Artikel fasst die Ersatzabgaben für Spielplätze und für Abstellplätze zusammen. Die Ersatzabgabe für Spielplätze und andere Freizeitanlagen beträgt gemäss Abs. 1 neu Fr. 2'500.– pro Zimmer des abgabepflichtigen Gebäudes (bisläng 1'200.–). Die Ersatzabgabe für Abstellplätze beträgt neu 15'000.– pro fehlende Abstellfläche (bisher 5'000.–).

Art. 53  
Beleuchtung und  
Lichtmissionen/  
-emissionen

Lichtmissionen sind Einwirkungen im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. Das heisst, dass Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen im Innen- und Aussenbereich sowie Showrooms, die Aussenbereiche erhellen, so zu erstellen und betreiben sind, dass sie keine störende Lichtmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen (Abs. 1). Nach Abs. 2 sind festinstallierte permanent betriebene grössere Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Reklamenbeleuchtungen sowie Areal- und Fassadenbeleuchtungen bewilligungspflichtig. Himmelwärts gerichtete Lichtquellen sind nicht zulässig. Die Gemeinde kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Beleuchtungskonzept verlangen (Abs. 2). Zudem kann die Gemeinde eine Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke etc. erlassen (Abs. 3). Nach Abs. 4 ist der Betrieb von Beleuchtungsanlagen mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen können Ausnahmen bewilligt werden (Abs. 4).

Art. 54  
Abstellplätze für  
Kehrichtgebäude  
und Container

Die Bestimmungen gemäss Art. 45 aBZR betreffend Abstellplätze für Kehrichtgebäude und Container werden übernommen und ergänzt. Neu gilt es, für neue Überbauungen ab 8 Wohneinheiten Unterfluranlagen für die Kehrichtentsorgung zu erstellen (Abs. 2). Weiter kann die Gemeinde bei der Überbauung im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans die Einrichtung von Entsorgungspunkten und/oder Kompostieranlagen verlangen (Abs. 3).

Art. 55  
Einstellräume in  
MFH

Der bestehende Artikel zu den Einstellräumen für Velos und Kinderwagen in Mehrfamilienhäusern wird ins neue BZR überführt und mit den relevanten Inhalten der entsprechenden kommunalen Richtlinie ergänzt. Einhergehend wird die Richtlinie durch den Gemeinderat aufgehoben.

Art. 56  
Baubewilligungen  
in lärmbelasteten  
Gebieten

Die Bestimmungen betreffend Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten werden aus dem bisherigen BZR übernommen. Diejenigen Absätze, welche bereits auf übergeordneter Ebene geregelt sind (Art. 47 Abs. 4 und 5 aBZR), werden gestrichen.

#### **7.7.4 Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen**

Art. 57  
Gebühren

Die Bestimmungen zu den Gebühren werden auf Grundlage des Muster-BZR des Kantons sowie vertiefter Abklärungen von Seiten des Bauamts Oberkirch gänzlich überarbeitet. Zur Bemessung der Gebühren, die für die Erfüllung der kommunalen planungs- und baurechtlichen Aufgaben zu erheben sind, erlässt die Gemeinde eine kommunale Gebührenordnung. Dabei sind die Gebühren als Pauschale, in Abhängigkeit von den Baukosten resp. Grundstücksflächen oder nach Zeitaufwand festzulegen. Als Grundlage für die Festlegung der Gebühren dient die kantonale Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinde vom 23. November 2020 (Abs. 1). Im Weiteren hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und Baukontrollen (Abs. 2). Die Gebühren und Auslagen hat der- oder diejenige zu tragen, welche/r die entsprechenden Handlungen veranlasst (Abs. 3). Zudem steht es dem Gemeinderat nach Abs. 4 zu, Kostenvorschüsse zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben zu verlangen.

Art. 58  
Strafbestimmungen

Die Strafbestimmungen betreffend den Natur- und Landschaftsschutz entsprechen dem Muster-BZR des Kantons Luzern.

Art. 59  
Schlussbestimmungen

Art. 52 regelt das Inkrafttreten des neuen (Abs. 1) sowie die Aufhebung des bisherigen Bau- und Zonenreglements (Abs. 2). In Abs. 3 werden die gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG mit der Gesamtrevision aufzuhebenden Gestaltungspläne aufgeführt (im Detail vgl. Ausführungen unter Kap. 8).

#### **7.7.5 Anhang**

Das BZR enthält neu folgende Anhänge (vgl. dazu die Erläuterungen zu den jeweiligen BZR-Artikeln hiervoor):

- Anhang 1: Ergänzende Bestimmungen in Regelbauzonen
- Anhang 2: Wohn- und Mischzonen Strukturerehalt
- Anhang 3: Spezielle Dorf-, Wohn- und Mischzonen
- Anhang 4: Sonderbauzonen
- Anhang 5: Zonen für öffentliche Zwecke
- Anhang 6: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen
- Anhang 7: Grünzonen
- Anhang 8: Naturobjekte und Aussichtspunkte
- Anhang 9: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- Anhang 10: Berechnung und Anordnung der Abstellplätze
- Anhang 11: Verbund- und Eignungsgebiete (orientierend)
- Anhang 12: Skizzen (orientierend)
- Anhang 13: Bestehende Gestaltungspläne (orientierend)

## 8. Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen

### 8.1 Herausforderung und Zielsetzung

Ausgangslage	Ein Grossteil der Bebauung im Siedlungsgebiet von Oberkirch wurde im Rahmen von Gesamtkonzepten überbaut bzw. ist über einzelne Sondernutzungsplanungen geregelt. Die Gestaltungspläne basieren noch auf dem alten PBG und enthalten in der Regel Bestimmungen zur Ausnützungsziffer (AZ) bzw. zu den anrechenbaren Geschossflächen (aGF) sowie zu den Geschossen. Mit der Revision des PBG und der damit verbundenen Abschaffung der AZ und der Geschosse haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, was gemäss § 22 Abs. 1 PBG die Überprüfung und Anpassung oder Aufhebung dieser altrechtlichen Gestaltungspläne erforderlich macht.
Rechtliche Grundlage	Damit nicht oder noch nicht vollständig überbaute Gestaltungspläne noch nach altem Recht fertig realisiert werden können, wurde im PBG eine Übergangsfrist eingeführt (§ 224 Abs. 2 PBG, in Kraft seit 01.01.2018), wodurch altrechtliche Gestaltungspläne noch bis Ende 2023 nach altem Recht fertiggestellt werden können. Ab 2024 können Baugesuche in Gebieten mit altrechtlichen Gestaltungsplänen, welche die Bebauung mittels AZ bzw. anrechenbaren Geschossflächen und/oder Geschosszahlen regeln, nicht mehr bewilligt werden. Noch nicht fertig realisierte Überbauungen oder baubewilligungspflichtige Bauvorhaben in Gebieten mit altrechtlichen Gestaltungsplänen können ab diesem Zeitpunkt erst wieder bewilligt werden, wenn diese an das neue Recht angepasst wurden.
Herausforderung	Der Umgang mit den Gestaltungsplänen stellt eine grosse Herausforderung dar. Die insgesamt 38 bestehenden Gestaltungspläne, welche teilweise sehr spezifische Bestimmungen aufweisen, können in Oberkirch vielfach nicht ohne weiteres aufgehoben werden. Es gilt sicherzustellen, dass die bestehenden Qualitäten in den Gestaltungsplangebieten erhalten und die heute bestehenden Nutzungsmöglichkeiten gewahrt werden können. Gleichzeitig sollen aber so viele Gestaltungspläne wie möglich aufgehoben werden, da die Anpassung der entsprechenden Bestimmungen an die geänderten übergeordneten, rechtlichen Vorgaben die Grundeigentümerschaft dazu zwingt, sich zu einigen und eine entsprechende Anpassung auszulösen.
Zielsetzung	Beim Umgang mit den Gestaltungsplänen wird das Ziel verfolgt, dass auf den jeweiligen Parzellen bzw. in den entsprechenden Quartieren grundsätzlich das, was heute möglich ist, auf künftig möglich sein soll. Je nach Komplexität der Sondernutzungsbestimmungen wird derjenige Ansatz weiterverfolgt, welcher den Qualitäten des jeweiligen Quartiers, den Absichten gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) sowie einer sinnvollen und zweckmässigen Verankerung der heutigen Bestimmungen am besten Rechnung trägt.



## 8.2 Grundsätze der Überprüfung

Überprüfung der Gestaltungspläne	<p>Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden sämtliche bestehenden Gestaltungspläne bzw. deren Sondernutzungsbestimmungen analysiert. Im Fokus stehen unter anderem die Komplexität der jeweiligen Vorschriften, der Stand der Überbauung sowie allenfalls noch bestehenden Nutzungsreserven. Weiter wird insbesondere geprüft,</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– ob die realisierten Bebauungen in eine Regelbauzone passen,</li><li>– welche weiteren (qualitativen) Regelungen die Planung enthält und inwieweit diese im Grundbuch gesichert sind (z.B. Fusswegrechte),</li><li>– ob und unter welchen Voraussetzungen der jeweilige Gestaltungsplan aufgehoben werden kann.</li></ul>
Vorgehen	<p>In Oberkirch werden diejenigen Quartiere, welche in eine Regelbauzone passen auch einer solchen zugewiesen. Teilweise werden die Quartiere in eine «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» überführt und teilweise in eine «Spezielle Wohnzone» umgezont. Ersteres ist dann der Fall, wenn der Gestaltungsplan weitestgehend einer Regelbauzone entspricht. Zweiteres kommt dann zur Anwendung, wenn die Quartiere aufgrund der über-technisch hohen Ausnützung nicht in eine Regelbauzone überführt werden können. Letzteres ist dann der Fall, wenn die gemäss Gestaltungsplan zulässigen Nutzungsmasse nicht zweckmässig in einer Regelbauzone abgebildet werden können und komplexe Gestaltungsplanbestimmungen vorhanden sind.</p> <p>Alle bisherigen Gestaltungspläne in «Spezielle Wohnzonen» zu überführen wäre nicht stufengerecht, da die komplexen Bestimmungen parzellenscharf mittels Höhenkoten und mit pro Parzelle zugewiesenen Dichtemassen ins BZR überführt werden müssten. Die Flexibilität eines Gestaltungsplans bei Abweichungen gehen damit verloren, da jede Änderung, sei sie noch zu gering (z.B. die Anpassung eines Baufelds), in die Zuständigkeit der Stimmbewölkerung fällt. Aus diesem Grund sollen einzelne Gestaltungspläne beibehalten und in einer vereinfachten Form an die neuen Gesetzesvorgaben angepasst werden.</p>
Vorabklärung beim Kanton	<p>Gemäss Voranfrage hat die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) bzw. der Rechtsdienst des Kantons Luzern diesem Vorgehen, wonach die Gemeinde Oberkirch anstelle der privaten Grundeigentümerschaft den Gestaltungsplan anpasst und ins neue Recht überführt, sowohl aus raumplanerischer als auch aus planungsrechtlicher Sicht zugestimmt.</p>

### 8.3 Ergebnis der Überprüfung und Umsetzung

Die Ergebnisse der Überprüfung der Gestaltungspläne werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision wie folgt umgesetzt:

#### Aufhebung Gestaltungsplan mit Überführung in Regelbauzone

---

- |  |   |
|--|---|
| <p>– 12 Gestaltungspläne werden vollständig und 7 Gestaltungspläne teilweise in eine Regelbauzone (Kernzone, Dorfzone, Wohnzone A–D) überführt. Basierend auf den bestehenden Sondernutzungsvorschriften werden teilweise ergänzende Bestimmungen ins BZR aufgenommen (Grünzone, Höhenkote etc.). Zudem werden diejenigen Gebiete, welche über einen eher älteren baulichen Bestand verfügen und sich für eine potenzielle Innenentwicklung eignen (u.a. auf Grundlage REK) mit einer neuen Gestaltungsplanpflicht belegt.</p> | <ul style="list-style-type: none"><li>– Burg</li><li>– Dorfkern/Matthof</li><li>– Feld</li><li>– Feldhöfli</li><li>– Feldmatt</li><li>– Grünau</li><li>– Grünfeldstrasse</li><li>– Haselwartmatte</li><li>– Hirschmatte</li><li>– Kirchenau West</li><li>– Paradiesli</li><li>– Pfannenstiel</li><li>– Rankhof</li><li>– Sägerei Münigen</li><li>– Surenweid</li><li>– Surenweidpark</li><li>– Surenraum</li><li>– Unterhof</li><li>– Ypsilon</li></ul> |
|--|---|
- 

#### Aufhebung Gestaltungsplan mit Überführung in Zone mit Spezialregelung

---

- |   |  |
|---|--|
| <p>– 4 Gestaltungspläne werden vollständig und 1 Gestaltungsplan teilweise in die neue «Wohn- bzw. Mischzone Strukturert» überführt.</p>  | <ul style="list-style-type: none"><li>– Haselwart</li><li>– Haselwart Süd</li><li>– Haselwart Süd P+R</li><li>– Münigen-Calida S1</li><li>– Münigen-Calida S2</li></ul>  |
| <p>– 1 Gestaltungsplan wird vollständig und 5 Gestaltungspläne teilweise in die neue «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» überführt.</p>  | <ul style="list-style-type: none"><li>– Feldhöfli</li><li>– Grünau</li><li>– Burghöhe</li><li>– Hirschmatte</li><li>– Münigen (Grünfeldpark)</li><li>– Rankhof</li></ul> |
| <p>– 1 Gestaltungsplan verbleibt in der «Speziellen Wohnzone». Die spezifischen Bestimmungen werden jedoch auf Grundlage des realisierten und vollständig bebauten Gestaltungsplans bzw. der neuen übergeordneten Gesetzesvorgaben angepasst.</p> | <ul style="list-style-type: none"><li>– Surenweidpark Süd-Ost</li></ul>  |
-

### Beibehaltung Gestaltungsplan

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 Gestaltungspläne sind noch nicht fertig überbaut und werden daher als solche belassen.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Münigenfeld West</li> <li>- Münigen-Calida S3</li> <li>- Länggass</li> </ul> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 grundsätzlich realisierte Gestaltungspläne enthalten spezifische und detaillierte Bestimmungen, deren Aufhebung nicht zweckmässig wäre.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Campus (3 GP)</li> <li>- Golfpark</li> <li>- Hirschen</li> </ul>             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 Gestaltungspläne gilt es gestützt auf zwei vorgezogene, separate Teilrevisionen noch zu erarbeiten bzw. zu realisieren.</li> </ul>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Feld</li> <li>- Campus West</li> </ul>                                       |

### Überführung Gestaltungsplan

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 Gestaltungspläne werden in die «Spezielle Wohnzone» mit massgeschneiderten Bestimmungen überführt und auf dieser Grundlage an die geänderten übergeordneten Vorgaben angepasst. Vorliegend handelt es sich um bebaute Quartiere, die teilweise noch Nutzungsreserven aufweisen. Die Quartiere weisen qualitätsvolle Siedlungsstrukturen, parzellenscharf festgelegte Nutzungsmasse und/oder quartierbezogene Besonderheiten auf. Daher ist es nicht möglich, die entsprechenden Gebiete einer Regelbauzone zuzuweisen. Eine Überführung in die «Spezielle Wohnzone» ohne Überführung des Gestaltungsplans wäre ebenfalls nicht zweckmässig, da dies eine parzellenweise Festlegungen von Höhenkoten und anrechenbaren Gebäudeflächen im BZR bedingen würde, was nicht stufengerecht wäre.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ahornweg</li> <li>- Burgmatte</li> <li>- Münigenfeld</li> <li>- Kirchenau</li> <li>- Seehäusern</li> <li>- Surenweidpark Nordwest</li> </ul> |
|---|---|

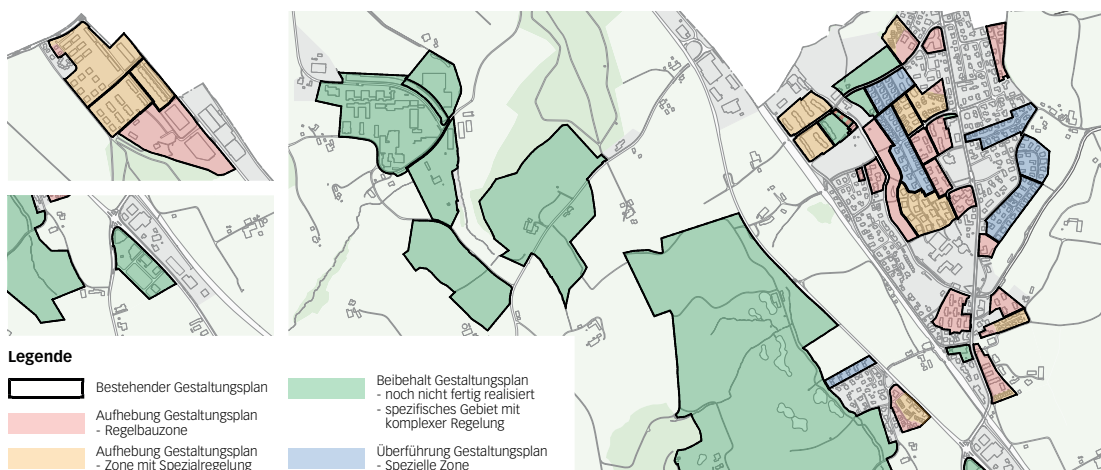


Abb. 48 Übersicht über den Umgang mit den bestehenden Gestaltungsplänen im Rahmen der Ortsplanungsrevision

## 9. Mobilitätskonzept und Verkehrsrichtplan

Wesentlicher Bestandteil der Ortsplanungsrevision Oberkirch stellen die strategischen Überlegungen mit behördenverbindlichen Massnahmen zur verkehrlichen Entwicklung innerhalb der Gemeinde dar. Als Grundlage dazu hat die Gemeinde Oberkirch ein Mobilitätskonzept erarbeitet, in welchem der verkehrliche Ist-Zustand dargelegt ist und Ziele formuliert sowie Handlungsansätze definiert werden. Die Umsetzung dieser Ziele und Stossrichtungen erfolgt mit dem Verkehrsrichtplan. Der Verkehrsrichtplan wurde zusammen mit dem Masterplan Luzernstrasse im Juni 2023 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Die dabei eingegangenen Mitwirkungseingaben werden in einem separaten Mitwirkungsbericht behandelt.

### 9.1 Mobilitätskonzept

Das Mobilitätskonzept ist eine Weiterentwicklung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) im Bereich Verkehr und stützt sich dabei auf die übergeordneten Planungsgrundlagen von Bund, Kanton und Region. Darin legt die Gemeinde Oberkirch ihre Ziele der Verkehrsentwicklung fest und zeigt auf, wie diese auf die Siedlungsentwicklung abgestimmt wird. Das Mobilitätskonzept dient unter anderem als Grundlage für den neuen Verkehrsrichtplan sowie die im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu überarbeitenden verkehrsspezifischen BZR-Bestimmungen.

#### 9.1.1 Zielsetzung

Basierend auf den übergeordneten Zielen und Instrumenten sowie aus dem Ergebnis der Analyse im Rahmen des Mobilitätskonzepts werden für die künftige Mobilitäts- und Verkehrsentwicklung folgende allgemeine Ziele verfolgt:

##### Übergeordnete Stossrichtung

Das Verkehrssystem der Gemeinde Oberkirch soll einerseits die Mobilitätsbedürfnisse der Bevölkerung nachhaltig erfüllen und andererseits eine attraktive Siedlungsstruktur fördern. Zur Erreichung dieses Hauptziels verfolgt der Gemeinderat die nachfolgend aufgeführten Hauptstossrichtungen. Sie stellen die Grundsätze dar, auf denen der Verkehrsrichtplan aufbaut.

##### Hauptstossrichtungen

Verkehr vermeiden  
und verlagern

Durch die Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs und des Mobilitätsmanagements sowie der zweckmässigen Förderung des ÖV und der kombinierten Mobilität wird motorisierter Individualverkehr möglichst vermindert resp. auf andere Verkehrsträger verlagert. Eine gute Grundversorgung in der Gemeinde machen Fuss- und Veloverkehr attraktiv.

Verkehr lenken

Der motorisierte Individualverkehr wird möglichst direkt auf das übergeordnete Strassennetz gelenkt. Schleichverkehr und quartierfremder Verkehr werden vermieden. Die Gestaltung der Quartierstrassen fördert sicheres und langsames Fahren.

Sicherheit und Verträglichkeit erhöhen	Die Sicherheit der Verkehrsteilnehmenden, insbesondere der schwächeren Verkehrsteilnehmenden, ist gewährleistet. Es gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme und Verträglichkeit (Koexistenzprinzip).
Öffentlichen (Verkehrs-)Raum gestalten	Der siedlungsverträglichen Gestaltung der Strassen kommt eine hohe Bedeutung zu. Neue Siedlungsentwicklungen sind mit den verkehrsplanerischen Grundsätzen und Zielsetzungen abzustimmen.

### 9.1.2 Handlungsfelder und konkretisierte Ziele

Aus den allgemeinen Zielen wurden die folgenden Handlungsfelder mit konkretisierten Zielen definiert:

Handlungsfeld	Zielsetzung
Kantonsstrassen	– Lenkung des Verkehrs auf die Kantonsstrasse K13, welche das Siedlungsgebiet umfährt.
Luzernstrasse	– Der Durchgangsverkehr ist insbesondere im Zentrumsgebiet siedlungsverträglich abgewickelt. – Erhöhung Durchgangswiderstand und Aufenthaltsqualität der Luzernstrasse. – Die Gestaltung des Strassenraums wird von Fassade zu Fassade geplant und ist auf die angrenzende Nutzung abgestimmt.
Betrieb und Gestaltung von Gemeindestrassen	– Die Gestaltung der Strassenräume in der Gemeinde Oberkirch folgt dem Koexistenzprinzip: Sie basiert auf gegenseitiger Rücksichtnahme und gegenseitiger Verträglichkeit aller Verkehrsteilnehmenden. – Lokale und verkehrliche Nutzungsansprüche des Fuss- und Veloverkehrs längs und quer sind berücksichtigt.
Verkehrssicherheit	– Das Sicherheits- und Wohlempfinden insbesondere der schwächeren Verkehrsteilnehmenden, beispielsweise älterer Menschen und Schulkinder, ist gewährleistet. – Hohe Aufenthalts- und Wohnqualität in Oberkirch.
Parkierung	– Es findet kein übermässiges Dauerparkieren im öffentlichen Raum statt. – Die Nutzung der öffentlichen Parkplätze ist geregelt.
Fussverkehr	– Der Fussverkehr verfügt über ein sicheres und direktes Wegnetz. – Im Gemeindegebiet von Oberkirch besteht durchgehend die Möglichkeit, entlang der Sure zu gehen. – Es besteht die Möglichkeit, an einem Ort einen Zugang zum Sempachersee zu realisieren.
Veloverkehr	– Der Veloverkehr verfügt über ein sicheres und direktes Wegnetz. – Der Veloverkehr verfügt über genügend, abschliessbare und beleuchtete Veloabstellplätze im Zentrum sowie an wichtigen Zielorten.
Schulwegsicherheit	– Die Sicherheit auf den Schulwegen in der Gemeinde Oberkirch ist bestmöglich gewährleistet.
Öffentlicher Verkehr	– Die ÖV-Erschliessung von Oberkirch ist mit Region und Kanton gut abgestimmt. – Hindernisfreie Bushaltestellen in der Gemeinde.
Mobilitätsmanagement	– Bewohnende und Beschäftigte verfügen über die Möglichkeiten, ihr Mobilitätsverhalten nachhaltig zu gestalten.

*Für detailliertere Informationen wird auf das Mobilitätskonzept bzw. den Verkehrsrichtplan verwiesen.*

## 9.2 Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan ist das übergeordnete Planungsinstrument zur Koordination der verkehrlichen Entwicklung in Oberkirch. Grundlage des neuen Planungsinstruments stellt in erster Linie das Mobilitätskonzept dar, welches sich wiederum auf das beschlossene Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde stützt. Der Verkehrsrichtplan enthält verschiedene Massnahmen. Eine davon betrifft die Sanierung der Luzernstrasse mit ergänzenden Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, Reduktion der Verkehrs- und Lärmbelastung, Aufwertung des Strassenraums etc.. Die Ergebnisse der technische Machbarkeitsstudie sind im «Masterplan Luzernstrasse» dargestellt.

### 9.2.1 Verbindlichkeit

Die im Verkehrsrichtplan festgelegten Massnahmen sind für die Gemeindebehörden verbindlich. Zu besserer Verständlichkeit werden auch im Verkehrsrichtplan die Erkenntnisse aus der Analyse, die Ziele und die Strategie kurz zusammengefasst (hinweisend). Behördenverbindlichen Charakter weisen jedoch nur die Kapitel 3–6 auf. Nur diese unterliegen formell dem Beschluss des Gemeinderates und der Genehmigung des Regierungsrates.

### 9.2.2 Verhältnis zum bestehenden Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2007 von Oberkirch und Sursee bleibt erhalten. Die Inhalte aus dem Jahr 2007 werden hinweisend in den neuen Verkehrsrichtplan übernommen. Der aktuelle Stand der Umsetzung aus dem bestehenden Richtplan kann dem Anhang des neuen Verkehrsrichtplans entnommen werden.

### 9.2.3 Inhalt und Aufbau

Der Verkehrsrichtplan umfasst 6 Kapitel inklusive des Anhangs. Die Hauptinhalte des Verkehrsrichtplans stellen die Richtplankarten sowie die zugehörigen Massnahmenblätter in den Kapiteln 3–6 dar. In diesen themenspezifischen Kapiteln (Strassennetz / MIV, Fuss- und Veloverkehr, öffentlicher Verkehr, Parkierung und Mobilitätsmanagement) werden jeweils einleitend die Ziele und Stossrichtungen dargelegt sowie die behördenverbindlichen Massnahmen in Massnahmenblättern und Plänen bezeichnet.

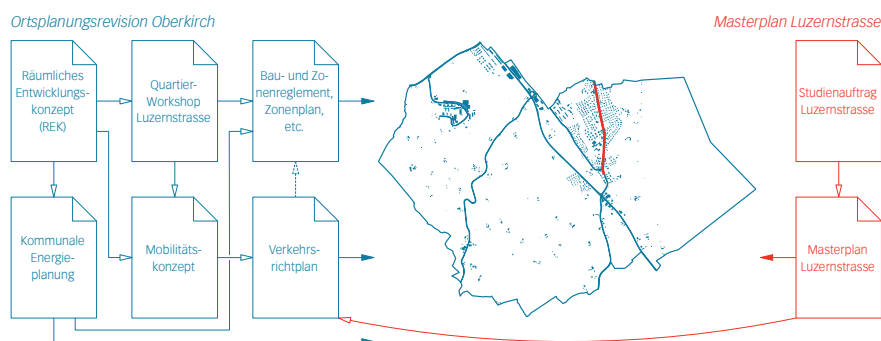


Abb. 49 Schematische Darstellung über die Bestandteile der Ortsplanungsrevision sowie deren Zusammenhang mit dem Masterplan Luzernstrasse

### 9.3 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Auf Grundlage des Mobilitätskonzepts, des Verkehrsrichtplans sowie den zwischenzeitlich revidierten Normen und Richtlinien werden die Parkierungsbestimmungen im Bau- und Zonenreglement von Oberkirch angepasst und ergänzt:

- Art. 38  
Abstellplätze für  
Personenwagen
- In Abs. 1 wird geregelt, in welchen Fällen und durch wen es Abstellplätze bereitzustellen gilt. Die Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze für die Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Verkaufsgeschäfte, Restaurants und Hotels richtet sich nach den Bestimmungen in Anhang 10a. Die dabei zu berücksichtigenden Werte stützen sich auf die einschlägigen Richtlinien und Normen sowie die bewährte Praxis der Gemeinde. Für andere Nutzungsarten oder kombinierte Nutzungen bestimmt die Gemeinde die Anzahl der zu schaffenden Parkplätze nach dem vorhersehbaren Bedarf, wobei sie sich auf die aktuellen Richtlinien stützt (Abs. 3). In Abs. 4 wird festgehalten, in welchen Fällen die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze herabgesetzt, diese auf mehrere Grundstücke aufgeteilt oder deren Erstellung gänzlich untersagt werden kann. In Abs. 5 bzw. Anhang 10b wird im Sinne einer häuslicherischen Bodennutzung vorgeschrieben, wie es die zu erstellenden Abstellplätze bei Neu- und Ersatzbauten anzuordnen gilt. Die Erstellung der Abstellplätze und Manövriertflächen hat gemäss einschlägiger VSS-Norm zu erfolgen. Für Einfamilienhäuser und Einliegerwohnungen kann der Garagenvorplatz als 1 Abstellplatz angerechnet werden, wodurch der Bodenversiegelung entgegengewirkt werden soll (Abs. 6). Betreffend die Bestimmungen in Art. 38 Abs. 7 (Ausbaustufen Elektromobilität) wird auf Ziff. 10.3 verwiesen.
- Art. 39  
Abstellplätze für  
Velos und Motor-  
räder
- Abstellplätze für Velos und Motorräder werden neu ins BZR aufgenommen. Art. 1 regelt Standort und Anordnung der Veloabstellplätze. Diese sind zu überdachen und zu mind. 50 % ebenerdig anzulegen. Die erforderliche Anzahl richtet sich, je nach Art der Nutzung, nach der entsprechenden VSS-Norm (Abs. 2). In Abs. 3 werden die zu erstellenden Abstellplätze für Motorräder geregelt. Die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen für Motorräder hängt mit den zu erstellenden Parkplätzen nach Art. 38 zusammen (10 % der Abstellplätze für Personenwagen ab 10 Parkplätzen).
- Art. 40  
Mobilitätskonzept
- Art. 40 wird ebenfalls neu ins BZR aufgenommen. Nach Art. 1 wird ein Mobilitätskonzept vorausgesetzt, wenn von den ermittelten Werten nach Art. 38 und 39 abgewichen werden soll, eine bauliche Erweiterung innerhalb der Sonderbauzone A (Campus) vorgesehen ist, ein Bauprojekt oder ein Vorhaben hohen Publikumsverkehr zur Folge hat oder die Gemeinde ein solches bei Überbauungen mit mehr als 30 Abstellplätzen verlangt. Abs. 2 befreit die Bauherrschaft von der Ersatzabgabe nach Art. 52, sofern die erforderliche Anzahl an Abstellplätzen auf Grundlage des Mobilitätskonzepts herabgesetzt wird. In Abs. 3 werden die Mindestinhalte und in Abs. 4 potenzielle Änderungen des Mobilitätskonzepts geregelt.

## 10. Räumliche Energieplanung

Mit der Räumlichen Energieplanung legt die Gemeinde ihre Ziele betreffend eine nachhaltige energetische Entwicklung fest und zeigt auf, wie die Wärme- und Kälteversorgung mit der künftigen Siedlungsentwicklung abgestimmt werden kann. Das Dossier der Räumlichen Energieplanung umfasst einen Bericht mit Resultaten und Empfehlungen (orientierend) sowie das darauf aufbauende Konzept mit zugehörigen Massnahmenblättern (behördenverbindlich).

Die Pflicht zur Energieplanung kommt aus der kantonalen Energiegesetzgebung. Zudem bekennt sich Oberkirch als Energiestadt zu einer aktiven kommunalen Energiepolitik.

### 10.1 Bericht «Räumliche Energieplanung»

Der Bericht «Räumliche Energieplanung» stellt das Grundlagedokument zur Umsetzung energiespezifischer Massnahmen im Rahmen der Ortsplanungsrevision dar. Diese Umsetzung erfolgt einerseits über das behördenverbindliche Konzept «Räumliche Energieplanung» mittels Massnahmenblätter sowie über neue energiespezifische Bestimmungen im BZR.

Im Bericht wird auf die allgemeinen Ziele der Energiepolitik, die Aufgaben für Gemeinden im Rahmen der kantonalen Energiegesetzgebung sowie die bestehenden Planungsinstrumente und -grundlagen von Seiten Bund, Kanton und Region eingegangen. Weiter wird der Ist-Zustand betreffend die vorhandene Infrastruktur und des kommunalen Wärmebedarfs analysiert, wozu eine Vielzahl an Daten (u.a. Gebäude- und Wohnungsregister, kommunale und kantonale Feuerungskontrollen, bewilligte Erdsonden und Grundwassernutzungen) ausgewertet wurden. Auf dieser Grundlage werden Potenziale ermittelt und entsprechende Empfehlungen und Handlungsansätze in Form von Massnahmen formuliert.



Abb. 50 Zukunftsbild klimaneutraler Schweiz 2050 gemäss Energieperspektiven 2050+; Quelle: Bundesamt für Energie; Grafik: Dina Tschumi, Prognos AG



## 10.2 Konzept «Räumliche Energieplanung»

Die Umsetzung der im Grundlagenbericht ermittelten Handlungsfelder und Massnahmen erfolgt grösstenteils über das Konzept «Räumliche Energieplanung». Diese Massnahmen sind durch die Gemeindebehörden zu berücksichtigen, haben für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aber keinen direkten Einfluss.

Basierend auf den übergeordneten Zielsetzungen sowie den Ergebnissen aus der Analyse werden folgende Massnahmen in Form von Massnahmenblättern definiert:

Handlungsfeld	Massnahme
Verbundgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verdichtung und Erweiterung des bestehenden Wärmeverbunds der «Energie Oberkirch AG» im Zentrum der Gemeinde.</li> <li>– Prüfung neuer Verbundgebiete in Gebieten mit hohem Wärmebedarf.</li> <li>– Weiterentwicklung des bestehenden Verbundgebiets «Campus Sursee», sodass dieser mittelfristig mit 100 % erneuerbaren Energien betrieben werden kann.</li> </ul>
Eignungsgebiete	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bezeichnung von Bauzonen als Eignungsgebiete für erneuerbare Energieträger «Erdwärme» oder «Umgebungsluft» sowie deren Nutzung mittels Wärmepumpen.</li> <li>– Förderung von Erdwärme-Wärmepumpen aufgrund höherer Effizienz sowie nicht vorhandenen Schallemissionen mittels Anreize.</li> </ul>
Sondermassnahmen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Abstimmung der Energieplanung mit der Ortsplanungsrevision und Aufnahme von energiespezifischen Bestimmungen ins Bau- und Zonenreglement.</li> <li>– Prüfung des Abwärmepotenzials von Unternehmen zur Nutzung von Gebäudewärme im Siedlungsgebiet, Prozesswärme in Industriegebieten etc. im Rahmen von Machbarkeitsanalysen.</li> <li>– Prüfung alternativer Energieträger in bestehenden Mikroverbunden, welche aktuell fossil betrieben werden.</li> </ul>
Daueraufgaben	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wahrnehmen der Vorbildfunktion von Seiten der Gemeinde mittels ressourcenschonendem Bauen und der Nutzung von erneuerbaren Energien.</li> <li>– Orientierung der Bevölkerung über die Ergebnisse der Energieplanung sowie über Massnahmen bezüglich Eigenstromerzeugung, Energieeffizienz etc.</li> <li>– Berücksichtigung potenzieller Verlegungen von Fernwärmeleitungen im Rahmen von Tiefbauprojekten, insbesondere in Gebieten mit hoher Energiedichte.</li> <li>– Bewirtschaftung und stetiges Nachführen der Datengrundlagen (unter anderem Gebäude- und Wohnungsregister, Feuerungskontrollen und Leitungskataster) als Basis für Machbarkeitsstudien sowie die Wirkungsüberprüfung von vorgesehenen Massnahmen.</li> <li>– Einführung eines Monitorings, um die Wirkung von Massnahmen überprüfen zu können.</li> </ul>

*Für detailliertere Informationen wird auf den Bericht bzw. das Konzept «Räumliche Energieplanung» verwiesen.*

### 10.3 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Auf Grundlage der Räumlichen Energieplanung werden folgende energie-spezifische Bestimmungen im BZR aufgenommen:

#### Gebäudestandard

Art. 23 Abs. 3  
Zone für öffentliche Zwecke  
Im Sinne der Vorbildfunktion von Seiten der Gemeinde wird in sämtlichen Zonen für öffentliche Zwecke der jeweils aktuelle Gebäudestandard von Energiestadt für Neu- und Ersatzbauten vorgeschrieben.

Art. 37 Abs. 7  
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht  
Ähnliche Bestimmungen werden auch in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht erlassen. Gemäss Art. 37 Abs. 7 BZR gilt es in den Sonderbauvorschriften der Gestaltungspläne gemäss Anhang 9b (Gebiete ohne bestehende Gestaltungspläne) ein Energiekonzept festzulegen, welches den Energiebedarf verbindlich regelt und sich nach dem Gebäudestandard von Energiestadt richtet. Dadurch soll sichergestellt werden, dass für grössere zusammenhängende Überbauungen betreffend Energie eine möglichst optimale Lösung umgesetzt wird.

#### Förderung Elektromobilität

Art. 38 Abs. 7  
Abstellplätze für Personenwagen  
In den Parkierungsbestimmungen wird neu ab 8 zu erstellenden Abstellplätzen gefordert, dass mindestens 75 % der Abstellplätze mit den Ausbaustufen A–C<sup>1</sup> gemäss einschlägigem SIA-Merkblatt ausgestattet werden. Unter Berücksichtigung der stetig steigenden Nachfrage nach Elektromobilität bezwecken die Bestimmungen, dass im Rahmen des Rohbaus bereits die entsprechenden Leistungen zu den Abstellplätzen installiert werden, wodurch einem allfälligen sowie teuren und umständlichen Nachrüsten vorgebeugt werden kann.

#### Wärmeversorgung

Art. 51/Anhang 11  
Wärmeversorgung  
Auf Grundlage der im Rahmen der Räumlichen Energieplanung erarbeiteten Analyse, den bezeichneten Verbunds- und Eignungsgebieten (Energieversorgung) sowie den Handlungsempfehlungen werden neue Bestimmungen betreffend die Wärmeversorgung ins BZR aufgenommen (Art. 51 BZR). Gemäss Abs. 1 ist die Verwendung fossiler Energieträger für die Wärmeversorgung von Neu- und Ersatzbauten sowie beim Heizungsersatz nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, sofern der Gesuchsteller nachweisen kann, dass erneuerbare Energieträger technisch nicht umsetzbar sind. Bei der Wahl des Heizsystems stehen die im Anhang 11 bezeichneten Verbunds- und Eignungsgebiete für erneuerbare Energieträger im Vordergrund (Abs. 2). Abs. 3 schreibt für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Anhang 9b die Erstellung gemeinsamer Heiz- und Kühlungsanlagen vor, sofern die entsprechenden Bauten nicht an einen Wärmeverbund angeschlossen werden. Abs. 4 regelt die Förderung effizienter Heizsysteme mittels Beiträgen (Anreizsystem). Die konkreten Einzelheiten wie die Höhe der Beiträge sowie die Definition der «besonders effizienten Heizsysteme» werden in einer kommunalen Verordnung geregelt.

1 Ausbaustufen für die Elektromobilität gemäss SIA-Merkblatt 2060: A = pipe to power (Leerrohre + Platzreserven); B = power to building; C = power to garage/parking; D = ready to charge.

## 11. Mehrwertabgabe

### 11.1 Grundlagen

Am 1. Januar 2018 sind das teilrevidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die dazugehörige Planungs- und Bauverordnung (PBV) in Kraft getreten. Im Fokus der PBG-Teilrevision stand die Umsetzung des Mehrwertausgleichs. Gemäss den Vorgaben aus dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz müssen Planungsvorteile aus Einzonungen künftig mit einer Mehrwertabgabe von mindestens 20 % ausgeglichen werden.

Seit dem 1. Januar 2018 unterliegen im Kanton Luzern sowohl Einzonungen als auch Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen einer Mehrwertabgabepflicht von 20 %. Massgebend für den Mehrwert ist die Differenz zwischen dem heutigen Verkehrswert und dem Verkehrswert nach der Planungsmassnahme. Die Ermittlung des Mehrwerts erfolgt nach anerkannten Methoden (sachverständige Person/Expertise).

Die Erträge aus Einzonungen fliessen in einen vom Kanton verwalteten Fonds und stehen primär zur Entschädigung von Aus-/Rückzonungen in Aus-/Rückzungsgemeinden des Kantons Luzern zur Verfügung. Allfällige überschüssige Mittel werden zur Hälfte an die Gemeinden rückverteilt. Einen Sonderfall stellen sogenannte «kompensatorische Ein- und Auszonungen» in «Kompensationsgemeinden» dar, d.h. Gemeinden, welche Neueinzonungen nur unter der Voraussetzung von mindestens flächengleichen kompensatorischen Auszonungen vornehmen können. Bei kompensatorischen Ein- und Auszonungen können die sich aus den Einzonungen ergebenden Mehrwerte (ganz oder teilweise) zur Entschädigung der Auszonungen verwendet werden. Voraussetzung dafür ist eine gütliche Einigung zwischen Kanton, Gemeinde und den beteiligten Grundeigentümern.

Die Erträge aus Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und beim Erlass oder der Änderung von Bebauungsplänen fallen vollumfänglich den Standortgemeinden zu. Diese Erträge sind für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen Wohnungsbaus zu verwenden. Die Gemeinde kann anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen, welchem ein Gegenwert von 20 % des Mehrwertes erwächst.

## 11.2 Ein- und Auszonungen

Abgabepflichtig sind grundsätzlich alle Einzonungen, bei denen ein Mehrwert von mehr als Fr. 50'000.– pro Grundstück entsteht, wobei Gemeinwesen im Sinne von § 5 des Gesetzes über die Grundstücksgewinnsteuer von der Abgabe befreit sind.

Mit der Ortsplanungsrevision wird durch die Einzonung «Steibüel» ein abgabepflichtiger Mehrwert geschaffen. Die Gemeinde beabsichtigt, eine Einzonungsvereinbarung mit der Grundeigentümerschaft abzuschliessen. Diese beinhaltet unter anderem die Themen Erschliessung, Fruchtfolgeflächen-Kompensation und Mehrwertabgabe. Zur Ermittlung der planungsbedingten Mehrwertabgabe werden im Vorfeld der öffentlichen Auflage Schätzungen durchgeführt.

## 11.3 Um- und Aufzonungen

Abgabepflichtig sind nach heutiger Kenntnis folgende Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, sofern ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000 pro Grundstück entsteht:

- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Kernzone»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Wohnzone D»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Paradies»

Ob die Mehrwertabgabe bei weiteren betroffenen Gebieten veranlagt wird oder ob stattdessen mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen werden, ist heute noch offen und wird zu gegebenem Zeitpunkt zu klären sein (spätestens im Rahmen des Erlasses des jeweiligen Gestaltungsplans).

## 11.4 Kommunales Reglement über den Mehrwertausgleich

Die Gemeinde Oberkirch beabsichtigt, ein kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe zu erlassen. Dadurch soll geregelt werden, wie die kantonalen Vorgaben für die Erhebung der Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen sowie dem Erlass und der Änderung von Bebauungsplänen anzuwenden sind. Weiter soll definiert werden, wie die planungsbedingten Mehrwerte zu ermitteln und die entsprechenden Erträge zu verwenden sind (vgl. Reglement Mehrwertausgleich).

Die durch die Ortsplanungsrevision entstehenden planungsbedingten Mehrwerte werden vor der öffentlichen Auflage durch anerkannte Schätzungs-Büros erhoben. Erst dann wird sich zeigen, welche Mittel für Massnahmen gemäss zu erarbeitendem Mehrwertabgabereglement zur Verfügung stehen.

## **12. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis**

### **12.1 Kapazität rechtskräftige Ortsplanung**

Die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) stellt für die Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans das «Luzerner Bauzonenanalysetool» (LUBAT) zur Verfügung. Dieses dient einer datenbasierten, automatischen Bauzonenanalyse zur Erfassung der Einwohnerkapazitäten aller Gemeinden im Kanton Luzern. Die Kapazität des rechtskräftigen Zonenplans der Gemeinde Oberkirch (Fassungsvermögen) setzt sich wie folgt zusammen:

#### **a) Massgebende Einwohnerbasis**

Alle Einwohner, die gemäss dem kantonalen Gebäude- und Wohnregister (KGWR) in den vorhandenen Wohnungen erfasst sind, bilden die Ausgangslage. Fällt der aktuelle Einwohnerbestand gemäss dem KGWR unter die Einwohnerzahl von 2014 (Grundlage für die Anwendung des Faktors gemäss KRP), bildet die Einwohnerzahl 2014 die Ausgangslage. Damit soll verhindert werden, dass durch einen übermässigen Rückgang der Einwohner im Bestand, ein Einzonungsanspruch geltend gemacht werden kann. Da dies in Oberkirch nicht der Fall ist, wird als massgebende Einwohnerbasis die aktuelle Bevölkerungszahl (5'064 Einwohnerinnen und Einwohner) verwendet.

#### **b) Veränderung des Einwohnerbestandes in den bestehenden Wohnungen**

Als weiterer Parameter gilt es die Zahl der erwarteten Einwohnerinnen und Einwohner in den bestehenden Wohnungen in 15 Jahren zu ermitteln. Aufgrund der natürlichen Fluktuation ändert während diesem Zeitraum die Wohnungsbelegung. Diese kann zunehmen, wenn in den Wohnungen heute nur wenige Personen wohnen (z.B. Überalterung) oder abnehmen, wenn in den Wohnungen heute überdurchschnittlich viele Personen wohnen (z.B. Familien). Aufgrund der Gemeindetypologie, der Bautypologie und der Wohnungsstruktur werden in LUBAT Zielvorgaben für die langfristige Wohnungsbelegung gemacht. Für Oberkirch wird angenommen, dass sich die Wohnungsbelegung reduzieren wird, was zu einer Bevölkerungsabnahme im Umfang von 142 Personen führt.

#### **c) Zusätzliche Einwohner aus nicht realisierten Reserven in überbauten Bauzonen**

Aus dem Vergleich der vorhandenen (realisierten) Wohn-Nutzflächen und der gemäss rechtskräftigem Bau- und Zonenreglement (BZR) zulässigen Wohn-Nutzfläche wird das zusätzliche Wohnraumpotenzial ermittelt. Der zusätzliche Wohnraum wird in zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner umgerechnet. Es handelt sich dabei um das Nachverdichtungspotenzial innerhalb der überbauten Bauzonen. Diese Reserve wird nur zu einem Drittel angerechnet, da davon auszugehen ist, dass die Realisierung dieser Reserven auf bereits überbauten Arealen aufwändig ist. In Oberkirch wird das Nachverdichtungspotenzial gemäss rechtskräftigem Zonenplan auf 288 Personen geschätzt.

**d) Zusätzliche Einwohner aus dem Baupotenzial auf den unüberbauten Bauzonen**

Die zusätzlich möglichen Einwohner werden aufgrund der zulässigen Wohn-Nutzflächen in den unüberbauten Bauzonen ermittelt (d.h. maximal mögliche Einwohner bei vollständiger Ausschöpfung der zulässigen Nutzung). Dieser Wert wird zu 100 % angerechnet, weil davon auszugehen ist, dass dessen Realisierung aufgrund der noch nicht erfolgten Überbauung einfach ist. Das Einwohner-Potenzial in den unüberbauten Bauzonen beläuft sich gemäss LUBAT auf 102 Personen.

**Theoretische Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans**

Gemäss den hiervor dargelegten Kennzahlen und Parameter setzt sich die theoretische Einwohnerkapazität ( Fassungsvermögen) des rechtskräftigen Zonenplans von Oberkirch wie folgt zusammen:

a) Massgebende Einwohnerbasis:	5'064
b) Einwohnerabnahme aufgrund Veränderung der Wohnungsbelegung:	-142
c) Einwohner aus nicht ausgeschöpften Reserven in überbauten Bauzonen:	288
d) Einwohner-Potenzial in unüberbauten Bauzonen:	102
<b>Theoretische Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans:</b>	<b>5'300</b>

**12.2 Entwicklungsabsicht gemäss REK**

Die Gemeinde Oberkirch hat ihre Entwicklungsabsichten im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) definiert (vgl. Ziff. 4). In den nächsten Jahren beabsichtigt die Gemeinde, das starke Bevölkerungswachstum der letzten Jahrzehnte zu konsolidieren. Zwischen 2024 und 2035 strebt Oberkirch ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von ca. 0.5 bis 0.75 % pro Jahr (Tendenz eher bei 0.5 %) an. Somit soll die Gemeinde 2035 ca. 5'400–5'600 Einwohnerinnen und Einwohner zählen.

**12.3 Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan**

Die Gemeinde Oberkirch stellt gemäss Gemeindekategorisierung unter Kapitel R1 im teilrevidierten kantonalen Richtplan (KRP) eine «urbane Gemeinde am Zentrum» (Z3-Gemeinde) dar (vgl. Ziff. 13.7.1). Dieser Gemeindekategorie wird gemäss Richtplan-Kapitel R1-5 ein «Wachstumswert für Neueinzonungen» von 0.9 % pro Jahr bis 2038 zugestanden. Ausgehend vom Referenzjahr 2014, auf welches sich die Wachstumswerte gemäss Richtplan beziehen, ergibt sich damit folgender Entwicklungsspielraum:

Ständige Wohnbevölkerung Ende 2014 gemäss kGWR:	4'062 EW
Wachstumswert für Neueinzonungen bis 2038 gemäss KRP	0.9 %/Jahr
EW-Wachstum gem. Wachstumswert für Neueinzonungen bis 2038	5'000 EW
EW-Kapazität rechtskräftiger Zonenplan (gem. Ziff. 11.1)	5'300 EW
<b>EW-Zuwachs gem. Wachstumswert für Neueinzonungen bis 2038</b>	<b>-300 EW</b>

Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans besteht **kein Einzonungsbedarf** für Wohnbauland. Oberkirch wird als **Kompensationsgemeinde** bezeichnet. Wohnbauland betreffende Einzonungen sind durch mindestens flächengleiche Auszonungen zu kompensieren. Innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen kann sich die Gemeinde jedoch unabhängig vom «Wachstumswert für Neueinzonungen» und damit auch stärker entwickeln, d.h. das Einwohnerwachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen darf über das oben aufgeführte Wachstum hinausgehen.

Ferner liegt der erwartete Baulandbedarf pro Einwohner anhand der einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen für Oberkirch bei 130 m<sup>2</sup> und somit unter dem Median für die Gemeindekategorie Z3 gemäss Kantonalem Richtplan.

#### 12.4 Kapazität des neuen Zonenplans gemäss LUBAT

Der neue Zonenplan weist gemäss LUBAT eine Kapazität ( Fassungsvermögen) für rund **5'800 Einwohnerinnen und Einwohner** auf. Die Ergebnisse sind im Detail im Anhang F abgebildet. Die Einwohner-Kapazität setzt sich gemäss LUBAT-Berechnung wie folgt zusammen (Werte gerundet):

a) Massgebende Einwohnerbasis:	5'064
b) Einwohnerabnahme aufgrund Veränderung der Wohnungsbelegung:	-22
c) Einwohner aus nicht ausgeschöpften Reserven in überbauten Bauzonen:	619
d) Einwohner-Potenzial in unüberbauten Bauzonen:	182
<b>Theoretische Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans:</b>	<b>5'800</b>

Das theoretische Fassungsvermögen der Bauzonen erhöht sich durch die Ortsplanungsrevision somit um rund 500 Einwohnerinnen und Einwohner. Einhergehend reduziert sich der erwartete Baulandbedarf pro Einwohner gemäss neuem Zonenplan auf 110 m<sup>2</sup>.

Der Anstieg der Einwohnerkapazität erfolgt im Wesentlichen in den bereits überbauten Bauzonen. Aufgrund der vermehrten Ausscheidung von «Speziellen Zonen» sowie den «Wohn- und Mischzonen Strukturerehalt» konnten die gebietsspezifischen Annahmen in der LUBAT-Berechnung präziser definiert werden.

Bisher wurden Kapazitäten von Gebieten mit Gestaltungsplan unterschätzt. Im Rahmen von Gestaltungsplänen wird in der Regel ein Ausnützungsbonus geschaffen. Mit der Zuordnung dieser Gebiete zu einer Regelbauzone, beispielsweise der Wohnzone D, wird nun die theoretische Bauzonenkapazität angehoben.

Die Erhöhung der Kapazität lässt sich zudem durch die neue Zonenzuordnung und die Einführung der neuen Baubegriffe und Messweise erklären. Mit der Einführung der ÜZ anstelle der AZ werden erfahrungsgemäss leicht höhere Bauzonenkapazitäten geschaffen, da bei der Festlegung der ÜZ eine gewisse Reserve gegenüber dem bisherigen Bestand einkalkuliert wird.

## 12.5 Moderates Bevölkerungswachstum

Gemäss dem Räumlichen Entwicklungskonzept strebt die Gemeinde Oberkirch ein moderates Bevölkerungswachstum von 0.5 bis 0.75 % an (Tendenz eher bei 0.5 %). Basierend auf den für das REK verwendeten Datengrundlagen entspricht dies einem Zielwert von 5'400 bis 5'600 Einwohnerinnen und Einwohner.

Gemäss LUBAT-Berechnung schafft der neue Zonenplan ein um rund 500 Einwohnerinnen und Einwohner höheres Fassungsvermögen als der bisherige Zonenplan. Die maximale theoretische Einwohnerkapazität beträgt 5'800 Personen. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass der Zielwert gemäss REK nur eine um 300–500 Einwohner höhere Bevölkerungsentwicklung zulässt, als es der rechtskräftige Zonenplan gemäss neuer LUBAT-Berechnung ermöglichen würde.

Gestützt auf die nachfolgenden Überlegungen zur erwarteten Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass das theoretische Potenzial bis 2038 nicht erreicht wird und ein angestrebter Zielwert zwischen 5'400 bis 5'600 Personen realistisch ist:

- **Keine Einzonungen von Wohnbauland:**  
Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden keine Einzonungen von Wohnbauland vorgenommen. Ein effektives Bevölkerungswachstum mittels Neuüberbauung auf der freien Wiese findet nicht statt.
- **Unüberbaute Bauzonen (Münigenfeld West, Feldmatt, Geisshüsli):**  
Die Berechnung geht davon aus, dass alle unüberbauten Bauzonen (unbebaute Entwicklungsgebiete, Baulücken) bis 2038 vollständig und mit maximaler Ausnützung überbaut sind. Erfahrungsgemäss ist jedoch damit zu rechnen, dass es bei einem Teil der Grundstücke bzw. Gebiete zu Verzögerungen kommen wird, sodass ein Teil der möglichen Bauten 2038 noch nicht realisiert sein dürfte.
- **Nachverdichtung in Entwicklungsgebieten gemäss REK:**  
Die Berechnung geht davon aus, dass ein Drittel des Nachverdichtungspotenzials bis 2038 ausgeschöpft ist. Aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass bis 2038 tatsächlich ein Drittel der Bebauungen erneuert und verdichtet sein wird.
- **Nachverdichtung in regulären Wohnzonen (ohne Entwicklungsgebiete):**  
Mit dem Wechsel von der AZ auf die ÜZ geht eine Erhöhung der Einwohnerkapazität einher. An- oder Aufbauten bei bestehenden Bauten sind unter Berücksichtigung der max. Höhenmasse, ÜZ und Grenzabstände



aber oft nur eingeschränkt möglich. Zur Realisierung der Mehrnutzung wäre in vielen Fällen ein Ersatzneubau nötig. Zahlreiche Grundeigentümer sind jedoch nicht gewillt, auszubauen oder zu verdichten. Zudem werden Ausbaumöglichkeiten oft für den Eigenbedarf (Vergrößerung der eigenen Wohnfläche) genutzt, womit die Verdichtung nur baulich stattfindet. Insbesondere in den bestehenden Einfamilienhausgebieten ist daher nicht zu erwarten, dass das Verdichtungspotenzial bis 2038 im prognostizierten Umfang (d.h. zu einem Drittel) ausgeschöpft wird.

– **Ausdünnung:**

Das LUBAT geht davon aus, dass die Abnahme der Einwohnerzahl infolge abnehmender Belegungsdichte pro Wohnung über alle bestehenden Bauzonen für die nächste Planungsperiode 22 Einwohnerinnen und Einwohner beträgt. Dieser Wert ist sehr niedrig. Aufgrund der Entwicklung in den vergangenen Jahren ist damit zu rechnen, dass die Ausdünnung in den bestehenden Bauzonen insgesamt grösser ausfällt.

## **13. Berücksichtigung übergeordnetes Recht**

### **13.1 Lärmschutz**

Bauzonen entlang lärmbelastender Strassen wurden in der Vergangenheit in der Regel einer Mischzone mit der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Dies hatte zur Folge, dass folgende Aspekte reduziert wurden:

- die Sanierungspflicht des Strasseneigentümers,
- die Lärmschutz-Anforderungen an die Grundeigentümerschaft entlang der Strasse und
- der Schutz der Anwohner,

Zugleich erlaubte die Zuordnung zur ES III die Erstellung von «mässig störenden Betrieben». Zu den mässig störenden Betrieben zählen unter anderem Alteisenhandel, Spenglereien, Baugeschäfte, Dancings, gewerbliche Garagen, Sägereien, Spenglereien etc.

In Oberkirch entwickelten sich verschiedene Gebiete entlang der Luzernstrasse zu reinen Wohnzonen (ohne mässig störende Betriebe). Es galt nun zu prüfen, wo einerseits das Wohnen (mit einer Wohnzone ES II) geschützt werden soll und andererseits, wo die bestehende Lärmbelastung eine Aufstufung in die ES III erlaubt.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass auch in deiner Wohnzone (ES II) verschiedene nicht störende Betriebe zugelassen sind, wie bspw. Büros, kleinere Läden, Kinderkrippen, Versicherungen, Arzt-, Zahnarzt- und Tierpraxen, Reisebüros, Coiffeurgeschäfte etc.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden diejenigen Gebiete, welche von einer bisherigen Mischnutzung (ES III) in eine Wohnnutzung (ES II) überführt werden sollen auf deren Lärmbelastung sowie ihre erwünschte Grundnutzung und Empfindlichkeitsstufe geprüft. In Anbetracht der vorherrschenden Nutzung (ausschliesslich Wohnen und nicht störende Gewerbebetriebe) werden die folgenden Parzellen in eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES III aufgestuft, wodurch gewährleistet werden kann, dass gegenüber dem heutigen Zustand keine Änderung der Empfindlichkeitsstufe erfolgt: 808, 1017, 339, 405, 512, 1240, 1239, 1237, 344, 388, 406, 432, 867, 586, 585 und 573.

### **13.2 Geruchsimmissionen**

Die vorliegende Ortsplanungsrevision hat keine Auswirkungen auf die Thematik «Geruchsimmissionen». Auch sind keine Ein- oder Umzonungen vorgesehen, die zu einer Erhöhung der einzuhaltenden Abstände für bestehende Tierhaltungsanlagen führen könnten.

### 13.3 Störfallvorsorge

In der Gemeinde Oberkirch gilt die Bahnlinie von Sursee bis Rothenburg Station aufgrund der Gefahrguttransporte als störfallrelevante Anlage. Innerhalb eines 100 m breiten Puffers entlang des Bahntrasses, dem sogenannten Konsultationsbereich, ist eine Koordination von Störfallvorsorge und Raumplanung erforderlich. Folgende Umzonungen tangieren den Konsultationsperimeter:

- Umzonung Gebiet «Münigen Calida»
- Umzonung Gebiet «Dorf»
  - Neue Kernzone
  - Reduktion Dorfzone (neue Wohnzone B)
- Umzonung Gebiet «Hirschen»
- Umzonung Gebiet «Hirschmatte»

#### Umzonung Gebiet «Münigen-Calida»

Mit der Umzonung wird das auf Grundlage eines Gestaltungsplans vollständig bebaute Gebiet zonenkonform überführt. Die neue «Wohnzone Strukturerhalt» dient in erster Linie der zonenkonformen Überführung des Gebiets inklusive Wahrung der heutigen Bebauungsstruktur. Dadurch geht kein bzw. kein merkliches Bevölkerungswachstum einher, welches das Gefährdungs- bzw. Schadenspotenzial erhöht.

#### Umzonung Gebiet «Dorf» (Neue Kernzone)

Das auf Grundlage eines Gestaltungsplans vollständig überbaute Gebiet wird der neuen Kernzone zugewiesen. Die Kernzone entspricht betreffend max. zulässigen Nutzungsmassen weitestgehend der bestehenden Überbauung. Vor diesem Hintergrund sowie unter Berücksichtigung, dass das Gebiet nur im südwestlichen Bereich innerhalb des Konsultationsperimeters zu liegen kommt, wird bei einer allfälligen Neubebauung kein merkliches Bevölkerungswachstum einhergehen. Das Vorhaben führt somit zu keiner merklichen Erhöhung des Gefährdungs- bzw. Schadenspotenzials.

#### Umzonung Gebiet «Dorf» (Reduktion Dorfzone)

Mit diesen Umzonungen soll die Dorfzone von Oberkirch reduziert werden. Die entsprechenden Grundstücke werden in die Wohnzone B überführt. Diese entspricht betreffend Höhe- und Dichtemass weitestgehend der bisherigen Dorfzone. Da die entsprechenden Grundstücke bebaut und weitestgehend ausgenutzt sind, führt auch die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht (Luzernstrasse Süd) zu keiner merklichen Erhöhung der Wohn- oder Arbeitsbevölkerung. Das Vorhaben erhöht das Gefährdungs- bzw. Schadenspotenzial nicht.

#### Umzonung Gebiet «Hirschen»

Der Hirschen kommt heute innerhalb der Dorfzone C zu liegen und wurde auf Grundlage eines Gestaltungsplans erweitert. Die neue «Spezielle Dorfzone Hirschen» deckt sich mit den Bestimmungen des heutigen Gestaltungsplans. Die Umzonung führt zu keiner Erhöhung des Gefährdungs- bzw. Schadenspotenzials.

#### Umzonung Gebiet «Hirschmatte»

Die Doppelhausbebauung am südlichen Siedlungsrand von Oberkirch wird von der heutigen «2-geschossigen Wohnzone mit Verdichtung» in die «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» überführt. Das künftige Nutzungsmass orientiert sich stark am baulichen Bestand und führt zu keiner bzw. keiner spürbaren Erhöhung der Wohnbevölkerung. Das Vorhaben führt zu keiner merklichen Erhöhung des Gefährdungs- bzw. Schadenspotenzials.

#### Fazit

Betreffend Nutzungsmass führt keine der geplanten Umzonungen zu einer wesentlichen Veränderung. Die Umzonungen führen daher zu keiner merklichen Erhöhung des Gefährdungs- bzw. Schadenspotenzials.

### 13.4 Kulturlandschutz und Fruchtfolgeflächen

Die Realisierung des Campings im Gebiet «Steibüel» bedingt eine Einzonung. Dadurch sollen Teilflächen der Parzellen Nrn. 260 und 813 im Umfang von 22'992 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die «Zone für Sport- und Freizeitanlagen» eingezont werden. Bei der Einzonungsfläche handelt es sich weitgehend um Kulturland sowie Fruchtfolgeflächen (mit Ausnahme der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten, deren direkter Umgebung sowie des Waldrandes).

Betreffend die detaillierte Interessenabwägung zum Kulturlandschutz und den Fruchtfolgeflächen wird auf den separaten Planungsbericht «Camping Steibüel» verwiesen.

### 13.5 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachplan(-teil) / Konzept	Relevanz/Betroffenheit
Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse	nicht betroffen
Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene	nicht betroffen
Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt	nicht betroffen
Verkehr, Teil Infrastruktur Schifffahrt	nicht betroffen
Militär	nicht betroffen
Übertragungsleitungen	Zwischen Dagmersellen und Emmenbrücke ist ein Neubau einer 132-kV-Leitung zur Bahnstromversorgung (SBB) geplant, die voraussichtlich das Gemeindegebiet Oberkirch tangiert (Anlage Nr. 811). Näheres zur Linienführung ist nicht bekannt.
Geologische Tiefenlager	nicht betroffen
Asyl	nicht betroffen
Fruchtfolgeflächen	betroffen, vgl. Ziff. 13.4

Konzept Windenergie	nicht betroffen
Konzept für den Gütertransport auf der Schiene	nicht betroffen
Nationales Sportanlagenkonzept	nicht betroffen
Landschaftskonzept Schweiz	Die Ortsplanung Oberkirch ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landschaftskonzepts Schweiz sowie des Raumkonzepts Schweiz vereinbar.
Raumkonzept Schweiz	

### **13.6 Planungsgrundsätze nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)**

#### **1. Die Landschaft ist zu schonen:**

##### **Erhalten genügender Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen der Landwirtschaft**

Mit der Revision der Ortsplanung wird lediglich eine Einzonung vorgenommen. Die Einzonung im Gebiet «Steibüel» tangiert Fruchtfolgeflächen. Den Verlust des Kulturlands gilt es zu kompensieren (vgl. separater Planungsbericht «Camping Steibüel»).

##### **Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft**

Die übergeordneten Entwicklungsabsichten in Bezug auf die Entwicklung des Siedlungsgebiets, der Bebauung und der Landschaft wurden mit dem REK definiert.

In Gebieten, an deren Entwicklung ein besonderes öffentliches Interesse besteht oder als Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan kann der Gemeinderat ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen. Dadurch wird unter anderem dem Aspekt einer Einordnung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild bzw. die Landschaft Rechnung getragen.

Zur Sicherstellung einer optimalen Eingliederung von Bauten und Anlagen in die Landschaft wird das BZR ergänzt. Mit Art. 46 BZR werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung an Siedlungs- und Zonenränder gestellt.

##### **Freihalten der See- und Flussufer und Erleichterung von öffentlichem Zugang und Begehung**

Das Ufer des Sempachersees steht durch die kantonale Verordnung zum Schutze des Sempachersees und seiner Ufer unter Schutz.

Entlang der Fliess- und Stehgewässer werden die zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, zum Schutze vor Hochwasser und für die Gewässernutzung erforderlichen Gewässerräume mittels separater Teilrevision ausgeschieden.

### **Erhalten von naturnahen Landschaften und Erholungsräumen**

Dem Erhalt der naturnahen Landschaften und Erholungsräume wird mit der Planung Rechnung getragen.

Weiter wurden die Naturobjekte (Einzelbäume, Hecken und Uferbestockungen) überprüft im Zonenplan Landschaft und im Anhang 8 des BZR festgelegt (vgl. Ziff. 6.2.17).

### **Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können**

Der Erhalt und der Schutz der natürlichen Funktionen der Wälder werden durch den gesetzlichen Waldabstand sichergestellt.

## **2. Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung und Begrenzung in ihrer Ausdehnung:**

### **Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten und schwergewichtig Planung an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind**

Die Arbeitsgebiete und die Misch- und Wohngebiete sind räumlich weitgehend voneinander getrennt. An dieser Ausgangslage wird festgehalten. Mit der Revision der Ortsplanung kommt es zu Umzonungen von Dorf- und Mischzonen zu reinen Wohnzonen. Hier herrscht jedoch bereits heute die Wohnnutzung vor. Dadurch wird eine Konzentration der Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen auf die Knoten entlang der Luzernstrasse angestrebt.

### **Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche**

Die Gemeinde Oberkirch weist gemäss LUBAT per Ende 2020 rund 4.6 ha unüberbaute Bauzone aus. Das ist relativ wenig. Viele davon wurden zwischenzeitlich oder werden aktuell überbaut. Rund die Hälfte davon liegen in Arbeitsgebieten. Die beiden letzten grösseren unüberbauten Wohn- und Mischzonen sind das Gebiet «Münigenfeld West» und «Feldmatt», welche beide aktuell beplant und voraussichtlich zeitnahe überbaut werden.

Zur optimalen Nutzung der Bauzonen sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Ermöglichung einer höheren baulichen Dichte in den Entwicklungsgebieten im Rahmen von Sondernutzungsplanungen.
- Ermöglichen von massvollen Nachverdichtungen in den Bauzonen.
- Festlegung einer Mindest-Gesamthöhe in den Arbeitszonen.
- Information der Grundeigentümer bezüglich der Bereitschaft der Gemeinde zur Anwendung von § 38 Abs. 3 PBG zur Steigerung der Verfügbarkeit von bisher unüberbautem Bauland.

#### **Verschonen von Wohngebieten vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen**

Die Planung führt nicht zu zusätzlichen Einwirkungen im Bereich Luftverschmutzung, Lärm oder Erschütterungen in den Wohngebieten. Es wird auf die Ausführungen unter Ziff. 13.1 und 13.2 verwiesen.

#### **Erhalten und Schaffen von Rad- und Fusswegen**

Die Thematik wird im Mobilitätskonzept und Verkehrsrichtplan aufgegriffen (vgl. Kap. 9).

#### **Sicherstellen von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen**

Entlang der Luzernstrasse werden innerhalb der Kernzonen Anforderungen an die Nutzung des Erdgeschosses festgelegt, um in erster Linie eine Belebung des Strassenraums zu erzielen. Dadurch werden Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen gefördert.

#### **Viele Grünflächen und Bäume in Siedlungen**

Die Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets werden im Zonenplan und im BZR mit Grünzonen gesichert. Zudem wird in der neugeschaffenen Kernzone gefordert, dass es entlang der Luzernstrasse hochstämmige Laubbäume zu pflanzen gilt. Ebenfalls entlang der Luzernstrasse sieht die Gemeinde an verschiedenen Bereichen die Schaffung neuer Grün- und Begegnungsorte vor (vis à vis Gemeindehaus, Schule/Zentrum, Feld).

### **3. Bestimmen sachgerechter Standorte für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen:**

#### **Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse und Abbau störender Ungleichheiten**

Die Koordination der regionalen Bedürfnisse erfolgt auf kantonaler und regionaler Ebene. Die Weiterentwicklung des Campus Sursee wird mit einer separaten Teilrevision ermöglicht.

#### **Gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung**

Die öffentlichen Einrichtungen sind in der Regel zentral gelegen, für Fussgänger und Velofahrende sowie mit dem öffentlichen Verkehr hinreichend erschlossen und für die Bevölkerung damit gut erreichbar.

#### **Vermeiden oder Geringhalten von nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft**

Die mit der Revision angestrebte und ermöglichte Entwicklung führt zu keinen wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft.

## 13.7 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde vom Kanton Luzern in den Jahren 2014/2015 teilrevidiert. Der revidierte Richtplan wurde vom Bundesrat am 22. Juni 2016 genehmigt. Zentrale Änderungen und Neuerungen sind in den Richtplan-Kapiteln «Raumordnungspolitische Zielsetzungen», «Raumstruktur», «Siedlung», «Mobilität», «Landschaft» und «Energie» enthalten.

### 13.7.1 Zielsetzungen und Grundsätze

#### R1 Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur

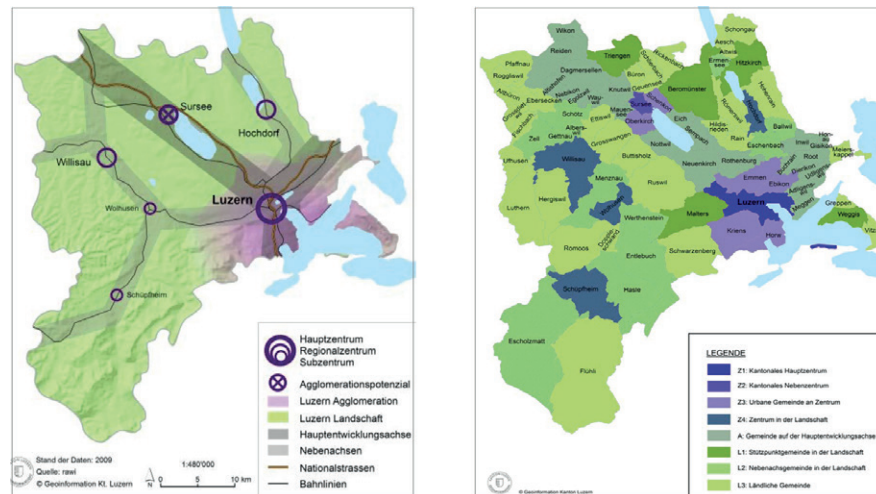


Abb. 51 Kantonaler Richtplan 2009 und Teilrevision 2015: Achsenstruktur, Gemeindekategorien, Zuordnung

Im kantonalen Richtplan 2009 ist die sogenannte «Achsenstruktur» definiert, derzufolge Oberkirch auf einer Hauptentwicklungsachse liegt. Diese grundsätzliche Stossrichtung wurde mit der Raumentwicklungsstrategie 2012 und der Teilrevision des Richtplans aufgenommen und weiterentwickelt. Der Richtplan 2015 ordnet Oberkirch der Gemeindekategorie Z3 «urbane Gemeinde an Zentrum» (Z3-Gemeinde) zu.

#### R1-5 Räumlich differenzierte Entwicklung nach Gemeindekategorie

Für die Gemeindekategorie Z3 gelten spezifische Vorgaben für die künftige räumliche Entwicklung (z.B. grossräumiges Schaffen von urbanen Qualitäten, Förderung von hohen bis sehr hohen Dichten). Innert dreier Ortsplanungsperioden à 15 Jahre ist der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner auf 145 m<sup>2</sup>/E zu senken. Heute liegt der Wert gemäss der LUBAT-Berechnung bei geschätzten 130 m<sup>2</sup>/E. Mit der Revision der Ortsplanung wird dieser Wert gemäss der LUBAT-Berechnung weiter gesenkt auf 110 m<sup>2</sup>/E (vgl. Ziff. 12 und Anhang F).

Basierend auf der erwarteten durchschnittlichen Bevölkerungswachstumsrate im Gesamtkanton wird für die Gemeindekategorie Z3 ein Wachstumswert für Neueinzonungen von 0.9 % bis 2035 vorgegeben. Aufgrund dieser Vorgaben besteht kein Einzonungsbedarf für Oberkirch (vgl. Kap. 12).



Daher wird auf Einzonzungen mit Einwohnerkapazität verzichtet. Mit der Ortsplanungsrevision werden die Vorgaben des Kantons zur räumlichen Entwicklung erfüllt.

#### **Z2-2 Haushälterische Bodennutzung**

Der haushälterischen Bodennutzung wird mit verschiedenen Massnahmen Rechnung getragen, unter anderem durch:

- Verzicht auf Neueinzonzungen von Wohnbauland,
- hohe Dichte in zentral gelegenen Kernzonen und Wohnzone D,
- Ermöglichen von Nachverdichtungen in den bestehenden Wohnzonen durch Erhöhung der Dichtewerte (Umstellung von der AZ auf die ÜZ),
- Festlegung von minimalen Gesamthöhen für Neu- und Ersatzbauten in den Arbeitszonen,
- Neue Bestimmungen zur Anordnung von Abstellplätzen bei Neu- und Ersatzbauvorhaben.

#### **Z2-3 Förderung der Siedlungs- und Wohnqualität**

Die Erneuerungs- und Umstrukturierungsgebiete werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Gemäss § 65 PBG müssen die Sondernutzungspläne eine «siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen».

Eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität wird darüber hinaus mit verschiedenen BZR-Artikeln gefördert und gefordert. In Art. 4 BZR werden allgemeine Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie Frei- und Aussenräume gestellt, welche insbesondere zur Beurteilung einer optimalen Eingliederung herangezogen werden. Die Erstellung eines Gestaltungsplans setzt ein Gesamtkonzept (Art. 6 BZR) voraus, in welchem sämtliche Rahmenbedingungen der künftigen Bebauung aufgezeigt werden müssen. Zudem kann der Gemeinderat verlangen, dass es insbesondere im Bereich der Kern- und Dorfzonen sowie entlang der Luzernstrasse ein qualitätssicherndes Verfahren nach Art. 5 BZR durchzuführen gilt. Eine Jury bzw. ein Beurteilungsgremium ist für die Beurteilung zuständig.

#### **Z3-1 Förderung der Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Umwelt**

Auf kommunaler Stufe wird mit der Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts und den behördenverbindlichen Massnahmen im Verkehrsrichtplan eine Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Umwelt angestrebt (vgl. Kap. 9).

Auf regionaler Ebene wird im Sinne eines Gesamtverkehrskonzepts mit laufenden Projekten (MIV-Konzept, Velonetzplanung) eine Koordination mit den angrenzenden Gemeinden angestrebt.

### **13.7.2 Aufträge im Bereich Siedlung**

#### **S1-1 Siedlungsgebiet**

Das Siedlungsgebiet wird durch die Einzonung «Steibüel» erweitert. Die Erweiterung liegt innerhalb der Entwicklungsreserven von 8 % für Z-Gemeinden.

Die Gemeinde Oberkirch verfügt über keine Reservezonen.

#### **S1-2 und S1-3 Kantonale Siedlungstrennräume, Festlegung von regionalen Siedlungsbegrenzungen**

Mit der Ortsplanungsrevision werden weder die kantonalen Siedlungstrennräume noch die regionalen Siedlungsbegrenzungslinien tangiert.

Betreffend die vom Regierungsrat sistierte Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet «Länggass» gemäss Regionalem Teilrichtplan wird auf Ziffer 5.3.1 verwiesen.

#### **S1-4 Kommunale Siedlungsleitbilder inkl. Etappierung**

Das kommunale Siedlungsleitbild wurde in Form eines Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) erarbeitet, welches vom Gemeinderat am 2. Juli 2020 genehmigt wurde (vgl. Kap. 4).

#### **S1-5 Nachweis über Bauzonenreserven und Bauzonenkapazitäten**

Die Nachweise über die Bauzonenreserven und Bauzonenkapazitäten werden mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool LUBAT erbracht (vgl. Kap. 12).

#### **S1-6 Einzonungen**

Siedlungserweiterungen sind nur unter Erfüllung der Anforderungen gemäss der Koordinationsaufgabe **S1-6 Einzonungen** möglich. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist einzig eine Einzonung in die «Zone für Sport und Freizeitanlagen» im Gebiet «Steibüel» vorgesehen. Diesbezüglich wird auf den separaten Planungsbericht «Camping Steibüel» verwiesen.

#### **S1-8 Auszonungen und Überprüfung von Reservezonen**

Es bestehen keine peripheren oder schlecht erschlossenen Bauzonen in Oberkirch, welche für eine Auszonung in Frage kommen. Es gibt aber durchaus Bauzonen, welche über einen Zeitraum von zehn Jahren keine Entwicklung aufweisen. Dabei handelt es sich um die folgenden:

- Münigenfeld West:  
Der Gestaltungsplan «Münigenfeld West» wurde erstellt. Mit den Bauarbeiten wurde begonnen.
- Feldmatt:  
Die Realisierung einer verdichteten Überbauung im Rahmen der Teilrevision «Feldmatt» wurde im Jahr 2015 von den Stimmberechtigten der Gemeinde Oberkirch abgelehnt. Dabei wurde festgehalten, dass es zunächst die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde zu klären gilt, bevor eine Teilzonenplanänderung vorgenommen wird. Die-

sem Aspekt wird die vorliegende Ortsplanungsrevision gerecht, indem das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wird und dadurch quartierverträglich entwickelt werden soll.

- Geisshüsli:  
Für das Gebiet «Geisshüsli» wird aktuell ein Gesamtkonzept erarbeitet. Mit der Ortsplanungsrevision wird das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, um eine qualitativ hochwertige Bebauung am Siedlungsrand sicherzustellen. Die Überbauung der Parzelle erfolgt in den kommenden Jahren.

Die Gemeinde Oberkirch ist im Kontakt mit den entsprechenden Grundeigentümern und wird, sofern erforderlich, weitere Gespräche führen. Die Sicherstellung der Verfügbarkeit des entsprechenden Baulands mittels Kaufrecht nach § 38 Abs. 3 PBG ist nicht erforderlich.

Im Weiteren verfügt die Gemeinde Oberkirch über keine Reservezonen.

#### **S2-1 Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge**

Die Gemeinde Oberkirch verfügt über keinen Erschliessungsrichtplan. Auf die Erarbeitung eines Erschliessungsrichtplans wird weiterhin verzichtet.

#### **S2-2 Sondernutzungsplanungen und Landumlegung**

Im Zonenplan ist für diverse Gebiete, darunter die Kernzonen (Ausnahme Gebiet «Feldhöfli»), die Wohnzone D, die «Speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen» (Ausnahme Gebiet «Surenweidpark Südwest») und alle Sonderbauzonen betreffend Campus, eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Zweck und ergänzende Bestimmungen zu den Gebieten sind in Anhang 9 zum BZR aufgeführt. Bebauungspläne sind in Oberkirch weiterhin keine vorgesehen.

#### **S2-3 Förderung kompakter und dichter Siedlungsformen**

Im REK werden potenzielle Erneuerungs-, Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete bezeichnet, welche sich aufgrund ihres Alters und ihrer Bebauungsstruktur besonders gut für eine Innenentwicklung eignen. Für die Umsetzung der im REK formulierten Entwicklungsabsichten sowie zur Klärung von gebietsspezifischen Fragestellungen wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision verschiedene partizipative Prozesse durchgeführt und konzeptionelle Grundlagen erarbeitet (vgl. Kap. 5). Die Umsetzung in der Nutzungsplanung entlang der Luzernerstrasse ist unter Ziff. 5.1 zusammengefasst.

Die potenziellen Plananpassungen in den Gebieten «Feldhöfli Nord» und «Hubelmatte» befinden sich noch in Abklärung und werden voraussichtlich erst nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision vorgenommen (vgl. Ziff. 5.5).

### **S2-6 Siedlungsausstattung mit Grün-, Frei- und Naherholungsräumen sowie Siedlungsökologie**

Im Siedlungsgebiet sind verschiedene Grün- und Freiflächen mittels Grünzonen gesichert und Naturobjekte wie Hecken, Uferbestockungen und markante Einzelbäume grundeigentümerverbindlich geschützt. In das BZR wurden neue Bestimmungen aufgenommen, mit welchen die Anforderungen an die Ökologie und Begrünung erhöht werden (Art. 45). Zudem werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Siedlungs- und Zonenränder gestellt (Art. 46).

### **S3-3 Bauinventar**

Die im kantonalen Bauinventar enthaltenen Objekte und Baugruppen werden im Zonenplan Landschaft dargestellt. Mit Art. 34 BZR wird auf die kantonalen Bestimmungen hingewiesen. Abs. 4 regelt den Umgang mit erhaltenswerten Objekten (welche auf kantonaler Ebene nicht geregelt sind).

### **S3-4 Archäologie**

Die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Fundstelleninventar werden im Zonenplan Landschaft dargestellt. Mit Art. 35 BZR wird auf die kantonalen Bestimmungen hingewiesen.

### **S5-2 Standorte für spezifische Wohnbedürfnisse**

Das Pflegezentrum «Feld» wird momentan erweitert und erneuert. Mit einem Erweiterungsbau werden zusätzliche Pflegezimmer geschaffen.

In der angrenzenden «Speziellen Mischzone Feld» sind altersgerechte Wohnungen vorgesehen. Weitere Massnahmen für spezifische Wohnbedürfnisse im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind nicht vorgesehen.

Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum wurden tiefgreifend geprüft. Die Gemeinde ist zum Schluss gekommen, dass diesbezüglich in Oberkirch aktuell kein Handlungsbedarf besteht. Die Thematik soll allerdings bei einer allfälligen Einzonung von Wohnbau land im Rahmen einer späteren (Teil-)Revision der Ortsplanung wieder aufgenommen werden. Es gilt aber zu berücksichtigen, dass mit dem Reglement Mehrwertausgleich eine Möglichkeit geschaffen wird, Beträge an entsprechende Vorhaben sprechen zu können.

### **S6-2 Regionale Arbeitsplatzgebiete**

Der RET Sursee-Mittelland hat die regionalen Arbeitsplatzgebiete in der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) 2016 definiert.

In der Koordinationsaufgabe S.1\_23 «Arbeitszone Länggasse / Neuweid (nur produzierendes Gewerbe) kontrollieren» ist die Absicht verankert, das Baugebiet nicht weiter auszudehnen. Es wird vorausgesetzt, dass die Siedlungsbegrenzungslinien gemäss Vorschlag RET nicht übernommen und angepasst werden. Vgl. Erläuterungen unter Ziff. 5.3.1.

### S9-2 Planungsgrundsätze für die Gemeinden (technische Gefahren)

In der Gemeinde Oberkirch gilt die Bahnlinie von Sursee bis Rothenburg Station aufgrund der Gefahrguttransporte als störfallrelevante Anlage. Bei Änderungen der Bau- und Zonenordnung ist zu beurteilen, ob diese eine deutliche Erhöhung des Risikos zur Folge haben. Dies ist nicht der Fall, wie die Beurteilung (vgl. Ziff. 13.3) ergeben hat.

## 13.7.3 Aufträge im Bereich Mobilität

### M6-3 Fusswegnetz

Die Gemeinde Oberkirch formuliert im Mobilitätskonzept Ziele betreffend die künftige verkehrliche Entwicklung und definiert konkrete Massnahmen bezüglich Fusswegnetz im Verkehrsrichtplan (vgl. Kap. 9).

## 13.7.4 Aufträge im Bereich Landschaft

### L1-2 Schutzwürdige Naturobjekte

Der Schutz der schutzwürdigen Naturobjekte wird in der Nutzungsplanung mit verschiedenen Festlegungen gewährleistet, unter anderem:

- Ausscheidung von Grünzonen und Naturschutzzonen,
- verbindlicher Schutz von markanten Einzelbäumen sowie von Hecken und Uferbestockungen, die im Zonenplan Landschaft eingetragen und in Anhang 8 zum BZR aufgeführt sind,
- Mindestabstand von 6.0 m gegenüber Naturobjekten gem. BZR.

### L2-1 Sicherung Gewässerraum bei Fliessgewässern

Der Gewässerraum wird mittels überlagernder Grünzonen Gewässerraum bzw. Freihaltezonen Gewässerraum im Rahmen der parallel laufenden Teilrevision «Gewässerraum» gesichert.

### L3-3 Gefahrenzonen und Schutzmassnahmen

Mit der Ortsplanungsrevision wird vom Gefahrenzonenmodell (mit rechtsverbindlichen Gefahrenzonen im Zonenplan und detaillierten Vorschriften im BZR) auf das Gefahrenhinweismodell gewechselt. Die Gefahrengebiete werden im Zonenplan Landschaft orientierend dargestellt.

## 13.7.5 Aufträge im Bereich Versorgung und Entsorgung

### E5-4 Grundsätze zum Umgang mit Energie durch die Gemeinden

Die Gemeinde Oberkirch erarbeitet im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Energieplanung (vgl. Kap. 10). In der Nutzungsplanung werden energiespezifische BZR-Bestimmungen, insbesondere zur Wärmeversorgung (Art. 45 BZR), festgelegt. Zudem werden behördenverbindliche Massnahmenblätter (Konzept «Räumliche Energieplanung») erlassen.

### E7-5 Geplante Erneuerungen und Ausbauten

Als langfristige Optionen sind im kantonalen Richtplan der Neubau einer 110-kV-Leitung zwischen Sursee und Sempach via Oberkirch mit Unterwerk in Oberkirch vorgesehen (Koordinationsstand Vororientierung).

Zudem ist zwischen Dagmersellen und Emmenbrücke eine 132-kV-Leitung für den Bahnstrom vorgesehen gemäss Sachplan Übertragungsleitungen.

Die Revision der Ortsplanung tangiert diese Koordinationsaufgaben nicht.

### **13.8 Regionale Richtpläne und Konzepte**

Auf regionaler Stufe bestehen umfassende Planungsgrundlagen, welche es im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigen gilt:

#### **Raum- und Siedlungsentwicklung**

- Funktional-räumliches Konzept Sursee Plus 2011
- Regionales Sportkonzept 2015
- Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland 2016
- Vereinbarung Sursee Plus zur gemeinsamen Abstimmung von Siedlung und Verkehr 2017 sowie Gebietsmanagement ESP
- Regionaler Teilrichtplan Siedlungsbegrenzung 2021

#### **Verkehr und Mobilität**

- Masterplan Bahnhof Sursee 2015
- Konzept Motorisierter Individualverkehr Sursee Plus 2017
- Velonetzplanung Sursee Plus 2017
- ÖV-Konzept Sursee Plus 2019
- Wanderwegrichtplan Sursee-Mittelland 2019
- Leitfaden Mobilität 2020

#### **Energie und Klima**

- Regionales Konzept Wärme- und Kälteversorgungsplanung Sursee-Mittelland 2017
- Regionales Energie- und Klimaleitbild 2021

#### **13.8.1 Funktional-räumliches Konzept Sursee Plus 2011**

Zur Stärkung und Entwicklung des Raums «Sursee Plus» wurde das «Funktional-Räumliche Konzept» erarbeitet, mit welchem eine überkommunal koordinierte und nachhaltige räumliche Entwicklung sichergestellt werden soll. Inhaltlich legt das Konzept den Fokus auf die raumrelevanten Themen Siedlung, Landschaft und Verkehr/Mobilität. Räumlich beschränkt es sich auf die sechs Gemeinden Geuensee, Knutwil, Mauensee, Oberkirch, Schenkon und Sursee.

Aufbauend auf 7 gemeinsam entwickelten Thesen wurden für die Umsetzung der überkommunalen Massnahmen die folgenden 11 Projekte definiert:



### Strategie Landschaft (L)

Massnahme	Zielsetzung / Umsetzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
Sempachersee-Uferbereich & Nottelerberg aufwerten (L.1_11)	Sempachersee mit seinen Ufern und Nottelerberg als wertvollstes Naherholungsgebiet der Region noch besser nutzbar machen, ohne jedoch seine archäologischen, landschaftsästhetischen und naturräumlichen Qualitäten zu gefährden. – Die Wanderwege im Bereich des Sempachersees sowie des Nottelerbergs sind sichergestellt. Der Schutz des Sempacherseeufers ist mit der kantonalen Schutzverordnung gewährleistet und wird auf Stufe Gemeinde mit der Gewässerraumfestlegung zusätzlich gesichert.
Sure in Oberkirch & Sursee aufwerten (L.1_12)	Den Flusslauf zwischen Sempachersee und Surseewald so gestalten, dass er künftig seine Funktionen als Gewässer und ökologischer Vernetzungskorridor, als attraktiver Naherholungsraum und Langsamverkehrsachse sowie als hochwertiger Stadtpark des verdichteten Regionalzentrums optimal wahrnehmen kann. – Die Umgestaltung der Sure auf Gemeindegebiet von Oberkirch wurde im Rahmen des Richtplan Sureraum umgesetzt.
Hügelzug Leidenberg/Nottelerberg bewahren (L.1_21.2)	Landschaftsraum des Hügelzugs zwischen Mauensee und Neuenkirch erhalten und stärken. – Der Landschaftsraum des Hügelzugs wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision mit der Campingplanung tangiert. Eine optimale Einpassung ins Landschaftsbild sowie eine ökologische und landschaftliche Aufwertung wird vorausgesetzt und in den Planungsinstrumenten verankert.
Landschaft Haselwart - Campus bewahren(L.1_23)	Landschaftsraum zwischen Haselwart und Campus Sursee erhalten und stärken. – Der Landschaftsraum zwischen Haselwart und Campus wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht tangiert. Die Fusswegverbindungen bzw. Wanderwege werden im kommunalen Verkehrsrichtplan berücksichtigt.
Siedlungsränder definieren und gestalten (L.2_11)	Wachstum innerhalb heutiger Bauzonengrenzen abwickeln, Siedlungsränder u. umgebende Landschaft gut gestalten. – Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind keine Einzonungen von Wohnbauland vorgesehen. Die Einzonung «Steibüel» in die «Zone für Sport- und Freizeitanlagen» wird auf Grundlage eines Gesamt- und Nutzungskonzept vorgenommen. An die Entwicklung und Gestaltung des Areals werden hohe Anforderungen gestellt (vgl. separater Planungsbericht «Camping Steibüel»). Zudem werden mit dem neuen Art. 46 BZR Anforderungen an die Gestaltung von Siedlungsränder gestellt.
Wohnumfeld im Regionalzentrum aufwerten (L.3_11)	Die verdichtungsbedingt wegfallenden Brach- und Grünflächen im Baugebiet substituieren für die Nächsterholung hochwertige Grün-, Platz- und Strassenräume innerhalb der Siedlung. – Bestehende Grünräume werden mittels Grünzonen gesichert. Zudem sieht die Gemeinde entlang der Luzernstrasse die Schaffung verschiedener Grün- und Begegnungsorte vor.

### Strategie Siedlung (S)

Massnahme	Zielsetzung / Umsetzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision
ESP Bahnhof Sursee (Mischnutzung) aktiv entwickeln (S.1_12)	Das für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen am besten erschlossene Gebiet der Region so aufbereiten, dass es einen substanziellen Teil des regionalen Wachstums aufnehmen kann und attraktiver wird. – Das gut erschlossene und zum ESP «Bahnhof Sursee» gehörende Gebiet «Haselwart/Haselwartmatte» wurde in den vergangenen Jahren entwickelt und verdichtet überbaut.



rESP Münigen / Surenweid / Bahnhof Oberkirch (Wohnen) lenken (S.1_13)	<p>Entwicklung des für Wohnen gut erschlossenen Gebiets so steuern, dass es zu einem attraktiven Wohnungsangebot des Regionalzentrums beiträgt und so einen erheblichen Teil des regionalen Bevölkerungswachstums absorbiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die hohen Qualitäten der auf Grundlage der letzten OP-Revision realisierten Überbauungen im Gebiet Münigen / Surenweid werden mit der revidierten Bau- und Zonenordnung überführt. Zudem werden neue Gebiete mit Gestaltungsplänen belegt und eine qualitätsvolle Innenentwicklung gefördert.</li> </ul>
rESP Campus Sursee (nur Bildung/ Sport) kontrollieren (S.1_21)	<p>Entwicklung des für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen relativ schlecht erschlossenen Gebiets so unter Kontrolle behalten, dass es ausschliesslich für Berufsbildung/Tagungen und Sport/Trainingslager dient.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die zulässige Nutzung im Campus ist in den verschiedenen Sonderbauzonen geregelt. Zudem besteht für das gesamte Areal eine Gestaltungsplanpflicht.</li> </ul>
Arbeitszone Länggasse / Neuweid (nur produzierendes Gewerbe) kontrollieren (S.1_23)	<p>Entwicklung des für Arbeits- und Wohnnutzungen relativ schlecht erschlossenen Gebiets so unter Kontrolle behalten, dass es ausschliesslich für produzierendes Gewerbe (und betriebsnotwendige Wohnungen) dient.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Länggasse wird mit der Ortsplanungsrevision als reines Arbeitsplatzgebiet in die neue Bau- und Zonenordnung überführt. Zudem wird an der bestehenden Gestaltungsplanpflicht festgehalten.</li> </ul>
Regionalzentrum, Subzentren & Dörfer nach innen entwickeln (S.2_11)	<p>Erkennen, Nutzen und ev. Schaffen von Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Bauzonen (ausserhalb der ESP).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Im REK der Gemeinde wurde der Fokus betreffend eine Innenentwicklung auf die Luzernstrasse gelegt, was mit der Ortsplanungsrevision umgesetzt wird. Weiter gewährleisten die neuen Nutzungsmasse generell einen angemessenen Entwicklungsspielraum.</li> </ul>

### Strategie Mobilität (M)

Massnahme	Zielsetzung
Regionales ÖV-Netz optimieren und ausbauen (M.1_12)	<p>Zukunftsgerichtete Weiterentwicklung des regionalen Bus-Liniennetzes, mit Angebotsverdichtung im Regionalzentrum und auf Korridoren. Angebots- statt nachfrageorientierter Ausbau zur Stärkung des Regionalzentrums.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit dem Verkehrsrichtplan werden die neuen regionalen Buslinien behördenverbindlich umgesetzt. Zu nennen sind die neue Durchmesserlinie Campus – Spital (Linie 86) sowie der Testbetrieb der Linie 62 via Bahnstrasse.</li> </ul>
Gesamtverkehrskonzept Regionalzentrum erstellen & realisieren (M.2_12)	<p>Mobilität innerhalb des Regionalzentrums den städtischen Bedürfnissen anpassen (Modalsplit), Erstellung Konzept und umgehende Umsetzung.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Mit den auf die übergeordneten Grundlagen abgestimmten Planungen «Verkehrsrichtplan» und «Masterplan Luzernstrasse» trägt die Gemeinde Oberkirch zur Umsetzung der regionalen Ziele bei.</li> </ul>
Regionales Alltags-Velonetz vervollständigen (M.3_21)	<p>Förderung der Velobenutzung in Berufs-, Einkaufs- und Schülermobilität.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Schliessung der bestehenden Velonetzlücken auf dem Gemeindegebiet von Oberkirch werden mit dem Verkehrsrichtplan auf behördenverbindlicher Stufe verankert.</li> </ul>
Regionales Freizeit-Fuss und Velo-Netz ausbauen (M.3_22)	<p>Förderung der Freizeitmobilität und Erholung zu Fuss und per Velo (von den Kantonsstrassen unabhängige Routen).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Eine zweckmässige Ergänzung des kommunalen und regionalen Freizeit Fuss- und Velonetzes wird mit dem Verkehrsrichtplan sichergestellt.</li> </ul>

### **13.8.3 Teilrichtplan Siedlungsbegrenzung 2021**

Die Region Sursee-Mittelland (RET Sursee-Mittelland) hat in den letzten Jahren den Regionalen Teilrichtplan Siedlungsbegrenzung erarbeitet, in welchem die Siedlungsbegrenzungslinien verbindlich bezeichnet werden.

Der Regionale Teilrichtplan «Siedlungsbegrenzungslinien» wird mit der Ortsplanungsrevision berücksichtigt. Betreffend die sistierte Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet «Länggass» wird auf die Erläuterungen unter Ziffer 5.3.1 verwiesen.

### **13.8.4 Grundlagen betreffend Verkehr und Mobilität**

Die regionalen Plangrundlagen betreffend Verkehr und Mobilität (Wanderwegrichtplan Sursee-Mittelland 2019, Leitfaden Mobilität 2020, Konzept Motorisierter Individualverkehr Sursee Plus 2017, Velonetzplanung Sursee Plus 2017, ÖV-Konzept Sursee Plus 2019 und Masterplan Bahnhof Sursee 2015) werden im kommunalen Mobilitätskonzept behandelt. Darauf basierend wurde ein Verkehrsrichtplan mit behördenverbindlichen Massnahmen erarbeitet.

### **13.8.5 Grundlagen betreffend Energie und Klima**

Die regionalen Plangrundlagen betreffend Energie Klima (Regionales Energie- und Klimaleitbild 2021, Regionales Konzept Wärme- und Kälteversorgungsplanung Sursee-Mittelland 2017) werden in der Räumlichen Energieplanung (Bericht) behandelt. Auf dieser Grundlage werden behördenverbindliche Massnahmen (Konzept mit Massnahmenblättern) erlassen.

Anhang

## Anhang

### Anhang A Abkürzungsverzeichnis

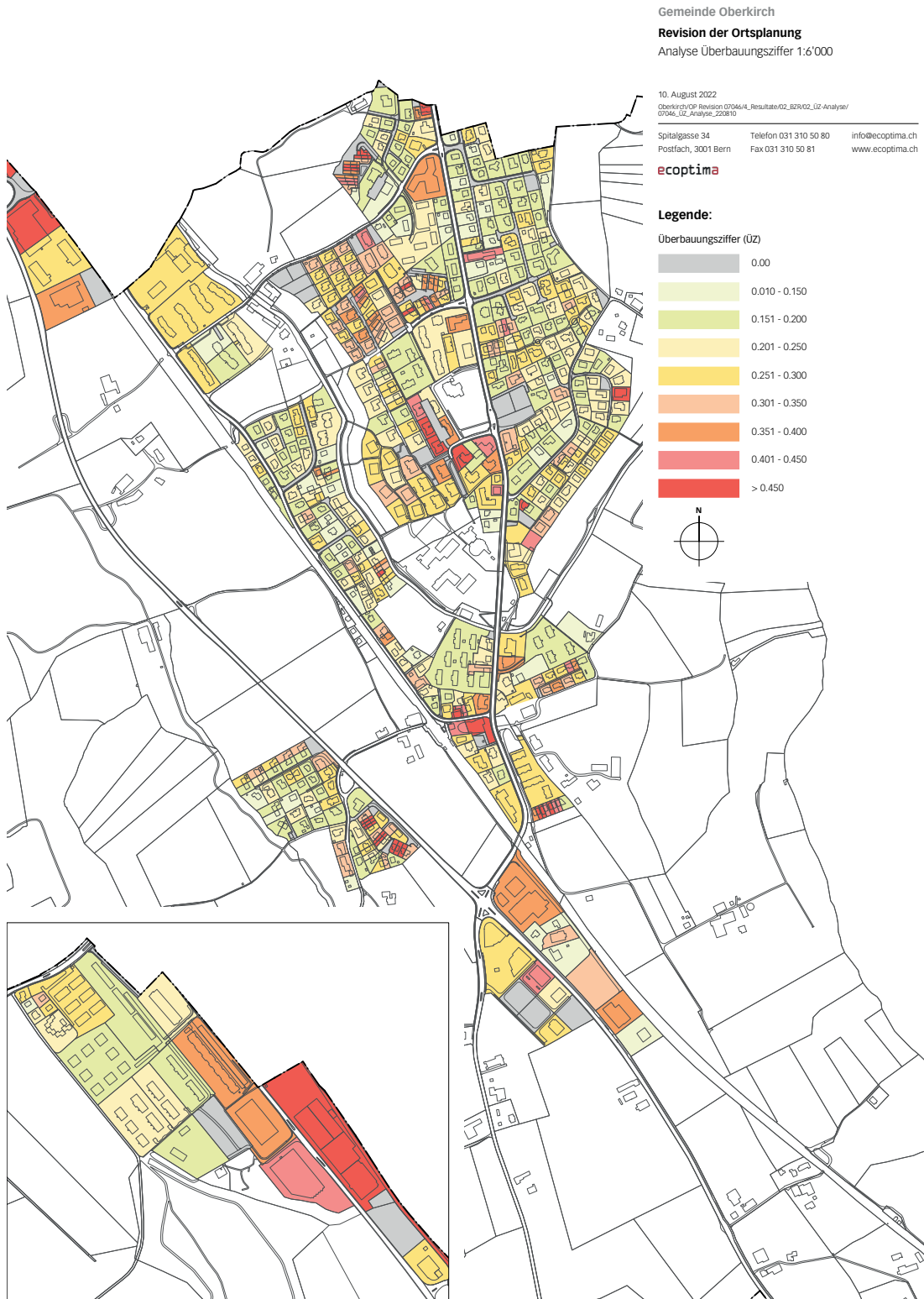
aBZR:	altes Bau- und Zonenreglement
aGbF:	anrechenbare Gebäudefläche
aGsF:	anrechenbare Grundstücksfläche
AZ:	Ausnützungsziffer
BUWD:	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
BZO:	Bau- und Zonenordnung
BZR:	Bau- und Zonenreglement
DS lawa:	Dienststelle Landwirtschaft und Wald
DS rawi:	Dienststelle Raum und Wirtschaft
DS uwe:	Dienststelle Umwelt und Energie
ES:	Lärmempfindlichkeitsstufe
ESP:	Entwicklungsschwerpunkt
EW:	Einwohner
FFF:	Fruchtfolgeflächen
FH:	Fassadenhöhe
GA:	Grosser Grenzabstand
GH:	Gesamthöhe
GL:	Gebäuelänge
GP:	Gestaltungsplan
GZ:	Grünflächenziffer
GSchG:	Gewässerschutzgesetz
GSchV:	Gewässerschutzverordnung
HNF:	Hauptnutzfläche
INR:	Inventar der Naturobjekte regionaler Bedeutung
IVHB:	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe
KGSW:	Kantonales Gebäude- und Wohnungsregister
KRP:	Kantonaler Richtplan
KWaG:	kantonales Waldgesetz
LSV:	Lärmschutzverordnung
LUBAT:	Luzerner Bauzonen Analyse-Tool
MIV:	Motorisierter Individualverkehr
MoKo:	Mobilitätskonzept
nBZR:	neues Bau- und Zonenreglement
NNF:	Nebennutzfläche
NUEK:	Natur-, Umwelt- und Energiekommission
ÖV:	Öffentlicher Verkehr
PBG:	Planungs- und Baugesetz
PBK:	Planungs- und Baukommission
PBV:	Planungs- und Bauverordnung
REK:	Räumliches Entwicklungskonzept
rESP:	regionaler Entwicklungsschwerpunkt
RES:	Räumliche Entwicklungsstrategie
RET:	Regionaler Entwicklungsträger
RPg:	Raumplanungsgesetz

Anhang

RPV:	Raumplanungsverordnung
SBL	Siedlungsbegrenzungslinie
SIA:	Schweizer Ingenieur- und Architektenverein
ÜZ:	Überbauungsziffer
VRP:	Verkehrsrichtplan
VVL:	Verkehrsverbund Luzern
VSS:	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

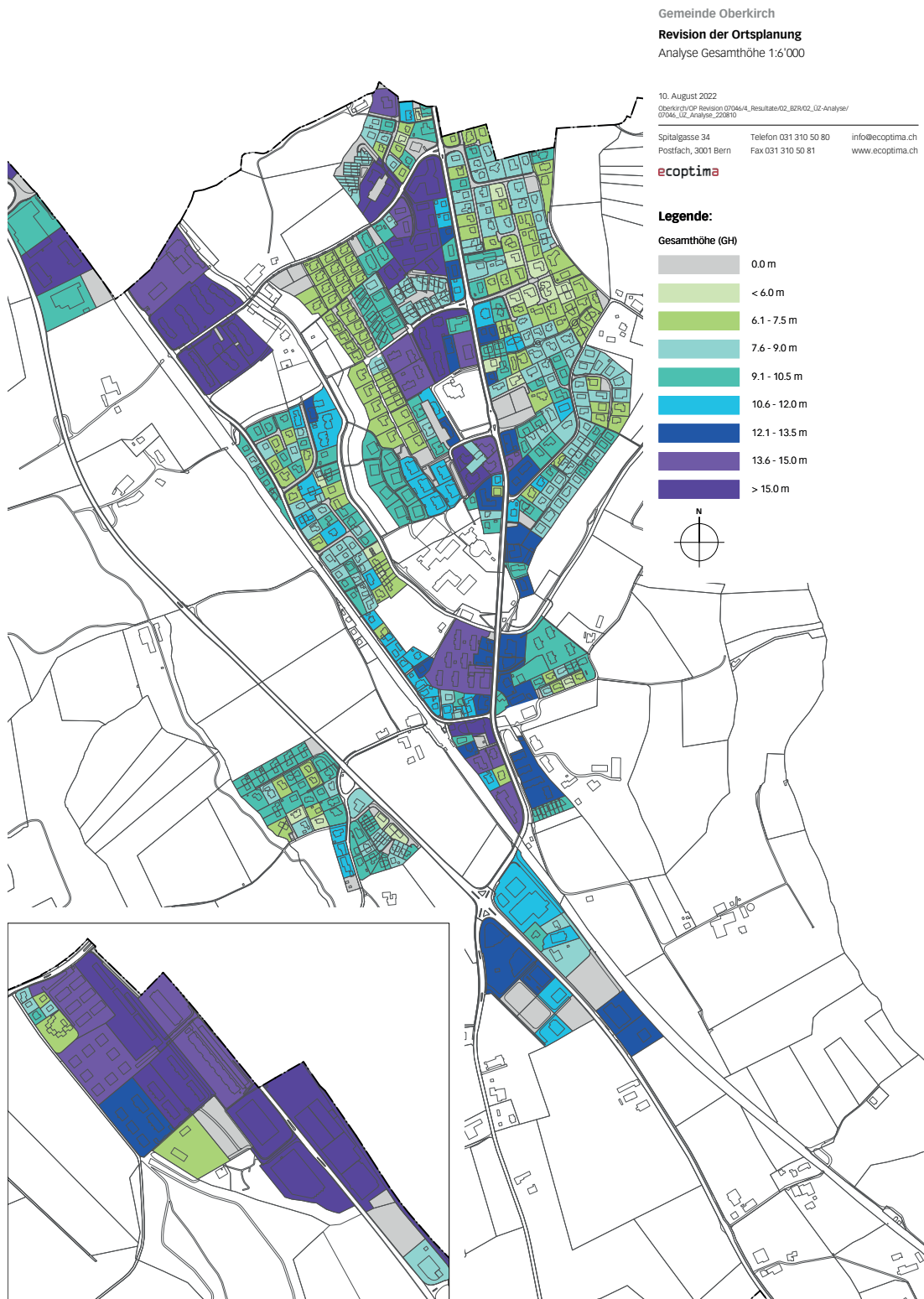
Anhang

## Anhang B Analyse Überbauungsziffer



Anhang

### Anhang C Analyse Gesamthöhe



## Anhang D Skizzen zum Vergleich der bisherigen und künftigen Höhenmasse

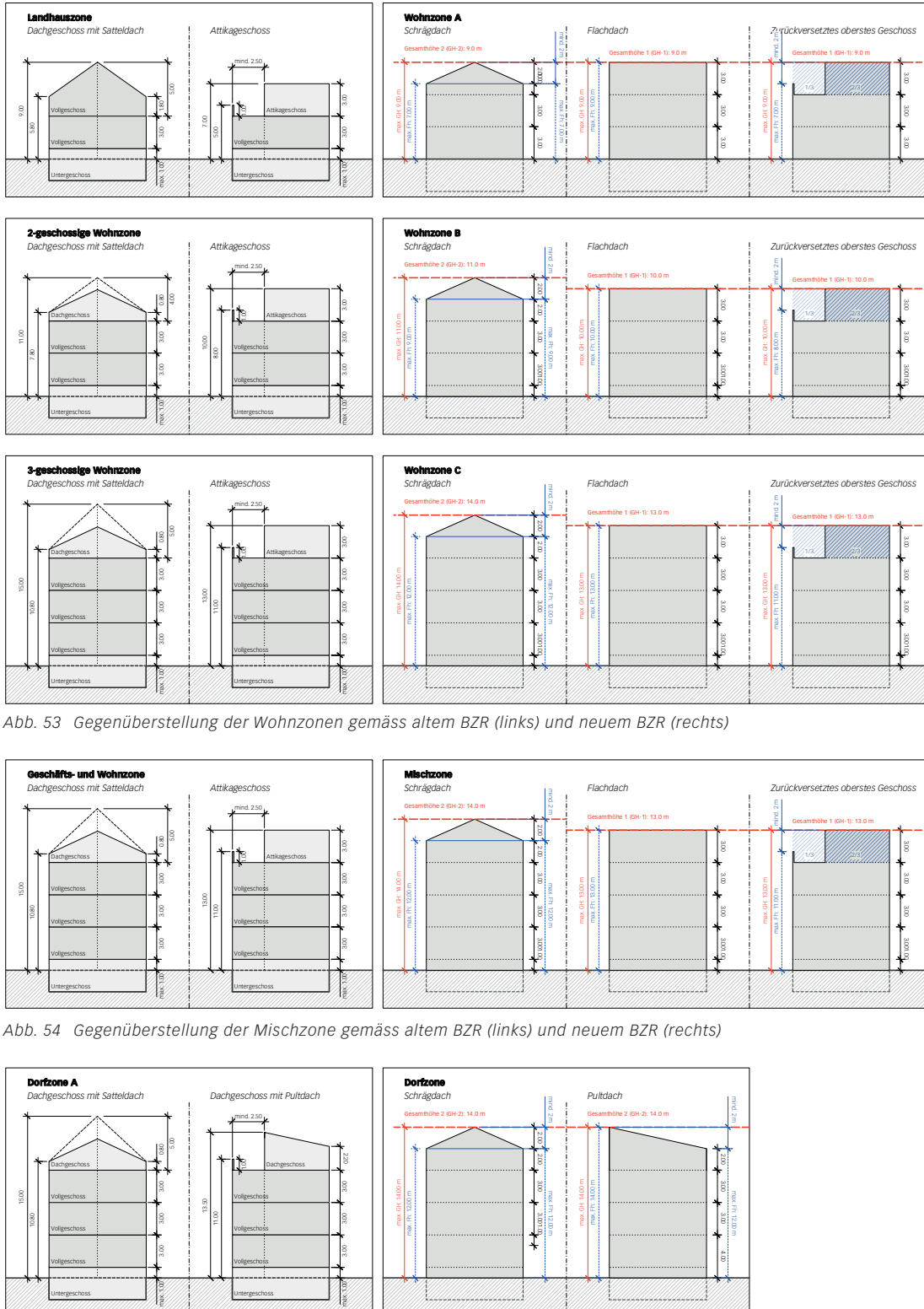


Abb. 53 Gegenüberstellung der Wohnzonen gemäss altem BZR (links) und neuem BZR (rechts)

Abb. 54 Gegenüberstellung der Mischzone gemäss altem BZR (links) und neuem BZR (rechts)

Abb. 55 Gegenüberstellung der Dorfzone gemäss altem BZR (links) und neuem BZR (rechts)

Anhang

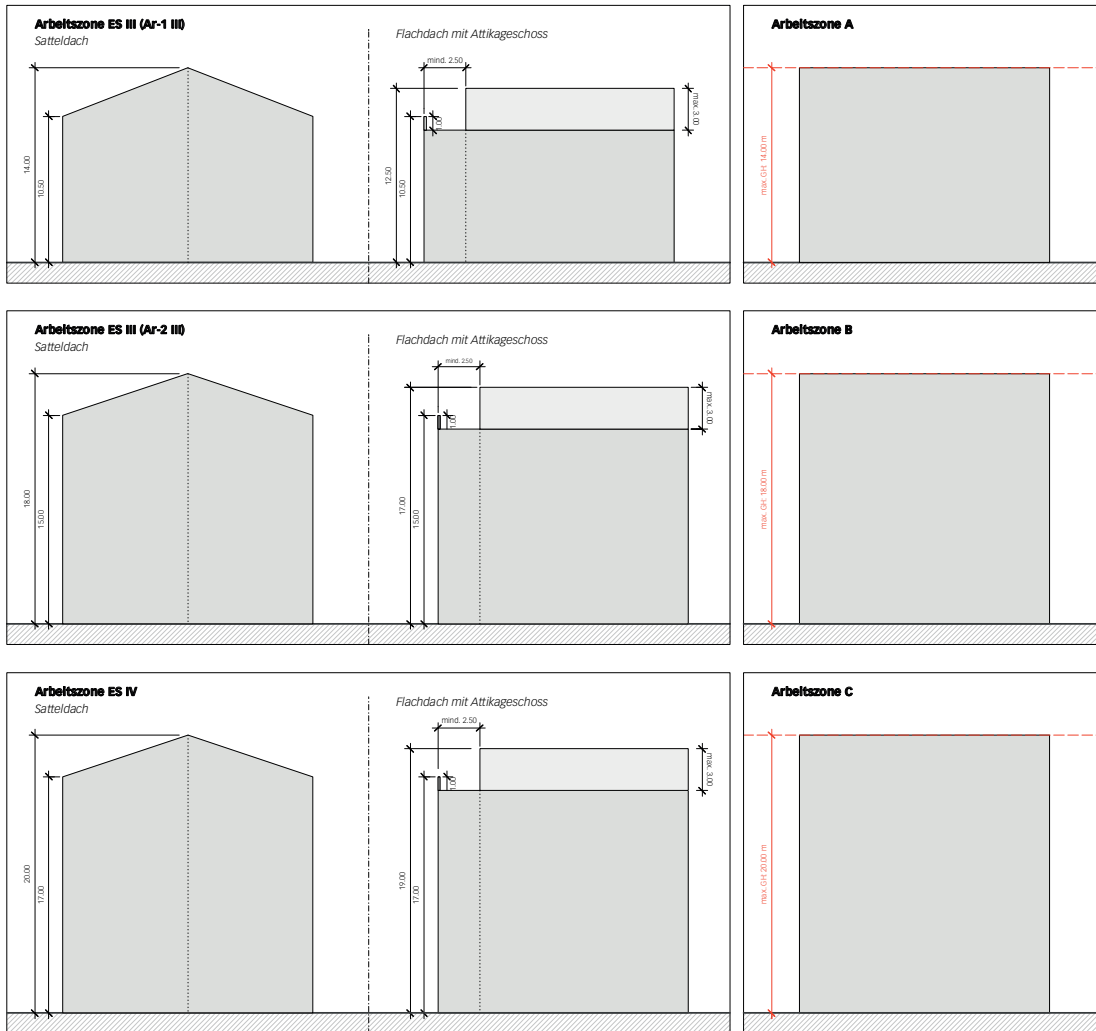
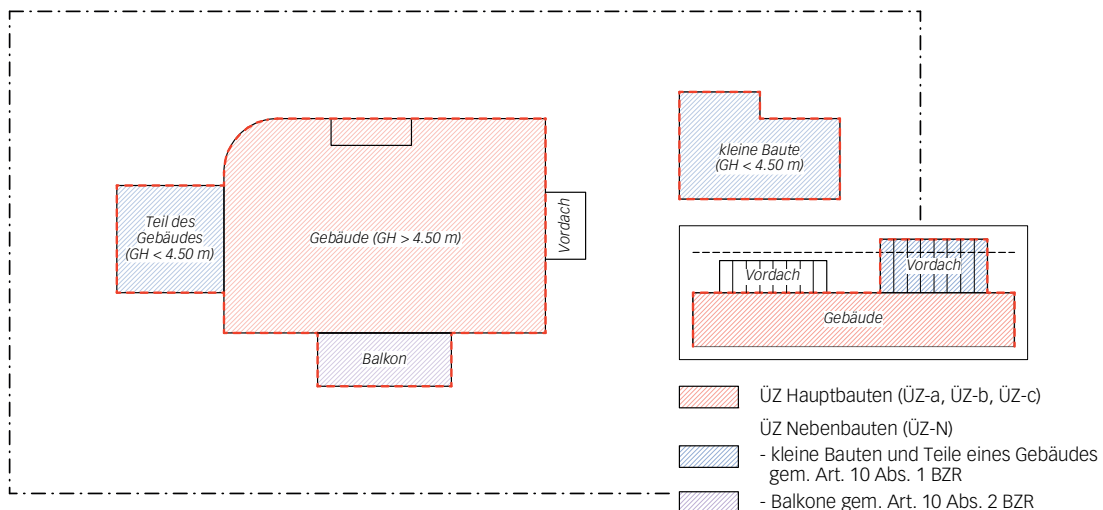
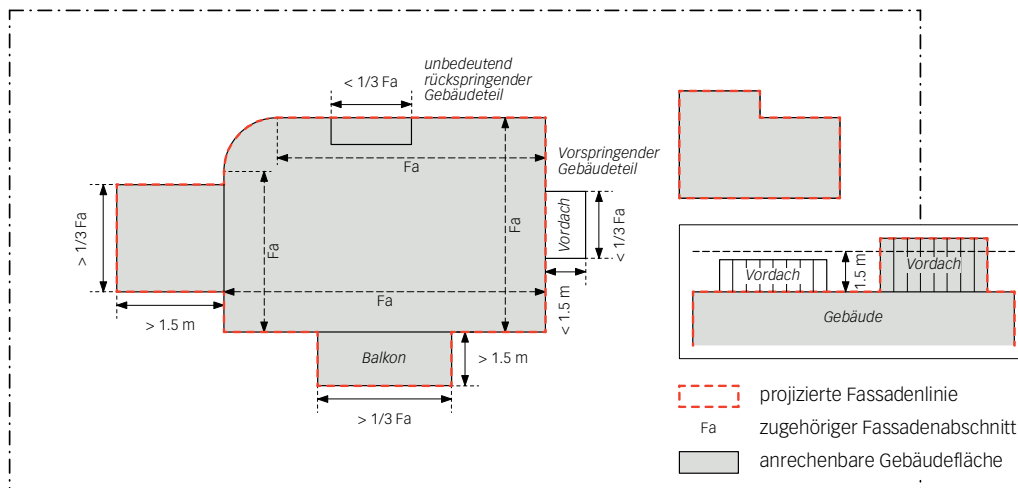
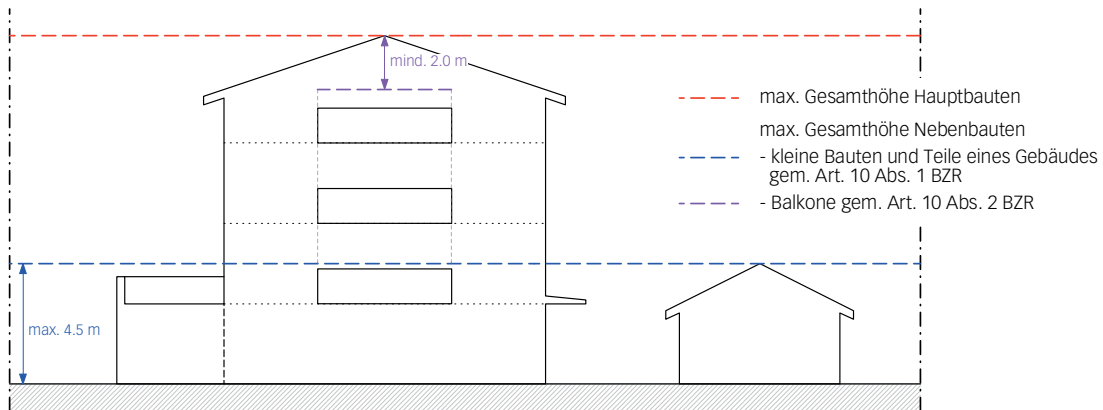


Abb. 56 Gegenüberstellung der Arbeitszonen gemäss altem BZR (links) und neuem BZR (rechts)



Anhang

**Anhang E Abgrenzung ÜZ Hauptbauten / ÜZ Nebenbauten**



Anhang

**Anhang F LUBAT-Berechnung**

<b>Oberkirch (1095): Kategorie Z3</b>								
Total Einwohner aktuell							(A)	5'064
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP 2015)							(T)	4'062
Zonentyp Planungs- und Baugesetz	Code	Zonenplan						
		überbaut		nicht überbaut		Gesamt		
		[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	
Wohnzone	1000	49.7	4'257	1.0	156	50.7	4'413	
Kern- oder Dorfzone	2000	4.3	471	0	0	4.3	471	
Mischzone	3000	3.5	414	0.3	26	3.8	440	
Arbeitszone	4000	14.7	22	1.7	0	16.4	22	
Zone für öffentliche Zwecke	5100	4.9	22	0	0	4.9	22	
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	5200	98.3	28	0	0	98.3	28	
Grünzone	5300	13.6	6	0	0	13.6	6	
Sonderbauzone	5400	16.5	3	0	0	16.5	3	
Verkehrszone	5500	17.4	0	0	0	17.4	0	
<b>Total innerhalb Bauzone</b>		<b>222.8</b>	<b>5'224</b>	<b>3.0</b>	<b>182</b>	<b>225.7</b>	<b>5'406</b>	
Landwirtschaftszone	6000	499.1	387	0	0	499.1	387	
Übriges Gebiet A	6300	7.4	0	0	0	7.4	0	
Übriges Gebiet C	6400	277.7	65	0	0	277.7	65	
Wald	6850	84.0	0	0	0	84.0	0	
Naturschutzzone	6900	1.5	0	0	0	1.5	0	
<b>Total ausserhalb Bauzone</b>		<b>869.8</b>	<b>452</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>869.8</b>	<b>452</b>	
<b>Total alle Zonen</b>		<b>1'092.5</b>	<b>5'676</b>	<b>3.0</b>	<b>182</b>	<b>1'095.5</b>	<b>5'858</b>	
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl							0	
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Benutzerhandbuch)							15	
<b>Total Einwohnerkapazität (gerundet)</b>						<b>(B)</b>	<b>5'800</b>	
Wachstumspotenzial (gerundet)						(C)	750	
Wachstumspotenzial in %						(D)	14.8%	
Wachstumspotenzial pro Jahr						(E)	50	
Wachstumspotenzial pro Jahr in %						(F)	0.9%	
<b>Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)</b>								
<b>Dichtewerte je Ortsteil (inkl. EWG; massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)</b>							[m <sup>2</sup> /Ew]	
Dichte effektiv: Flächenbedarf der vorhandenen Bewohner in den überbauten Zonen Oberkirch							(L)	120
Schätzung für den Zonenplan Oberkirch							(M)	110
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie Z3 Oberkirch							(O)	145
<b>Wachstumsfaktor</b>								
<b>Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)</b>							<b>2038</b>	
Faktor RP 2015 R1-5							(P)	0.9%
Relevante Einwohnerzahl 2038 (gerundet)							(Q)	5'000
Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität genehmigt							(R)	800

**Legende**

- (A) aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr: provisorisch, provisorisch bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)
- (B) Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unüberbauten Bauzonen
- (C) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans: Differenz zwischen (B) und (A)/(T) -> Es gilt der höhere Wert.
- (D) Einwohner-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %
- (E) jährliches Einwohner-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)
- (F) jährliches Einwohner-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)
- (L) aktueller Baulandbedarf pro Einwohner
- (M) erwarteter Baulandbedarf pro Einwohner des genehmigten Zonenplans
- (O) Baulandbedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)
- (P) Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015
- (Q) relevante Einwohnerzahl: Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)
- (R) Beurteilungsgrundlage für den Einzonungsbedarf: Differenz zwischen (B) und (Q)
- (T) Einwohnerzahl 2014 (Grundlage für KRP 2015)