

Rechtliches Gehör gewähren

Alle Interessierten an der Ortsplanungsrevision hatten im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage die Gelegenheit, sich mittels einer Einsprache gegen Inhalte der Zonenpläne und/oder zu Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes (BZR) zu äussern. Während der Auflagefrist vom 25. August bis 23. September 2025 gingen insgesamt 14 Einsprachen ein.

Der Gemeinderat hat mit den Einsprechenden Verhandlungen geführt und berücksichtigt im Sinne einer gütlichen Einigung zweckmässige und berechtigte Anliegen, die den übergeordneten Zielen der Ortsplanungsrevision nicht entgegen stehen.

Um eine Einigung mit den Einsprechenden zu erzielen, braucht es in der Regel eine Anpassung des Zonenplans und/oder des Bau- und Zonenreglements. Diese Anpassungen wurden nun vorgenommen. Die übrigen Planungsinstrumente erforderten keine Anpassung. Um allen Betroffenen dieser Änderungen das rechtliche Gehör zu gewähren, wird eine zweite öffentliche Auflage durchgeführt.

Gleichzeitig zur ersten öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision wurden auch sechs geänderte Gestaltungspläne aufgelegt. Im Sinne der Verfahrenskoordination werden die Anpassungen am Gestaltungsplan «Ahornweg» zeitgleich öffentlich aufgelegt.

Gemeinderat Oberkirch

Ortsplanungsrevision

2. Auflage aufgrund von Änderungen

Inhalt

Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mit Einsprachemöglichkeit sind:

- Änderungen im Zonenplan gegenüber der ersten öffentlichen Auflage (Mst. 1:1'000)
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der ersten öffentlichen Auflage

Alle übrigen verbindlichen Planinhalte in den Zonenplänen und Bestimmungen des BZR bleiben gegenüber der ersten öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.

Die Planungsinstrumente mit den ausgewiesenen Änderungen sowie weitere orientierende Unterlagen, insbesondere der Bericht zur 2. öffentlichen Auflage, können auf der Gemeindeverwaltung und auf der Webseite der Gemeinde eingesehen werden:

www.oberkirch.ch/ortsplanung

Auflagefrist und -ort

Dauer: 30. März bis 30. April 2026

Ort: Gemeindehaus Oberkirch,
Luzernstrasse 68, 6208 Oberkirch

Zeit: Montag - Mittwoch, Freitag
08.00 - 11.45 / 14.00 - 17.00 Uhr
Donnerstag bis 18.00 Uhr

Einsprachebefugnis

Gegen die Änderungen im Zonenplan sowie die Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der ersten öffentlichen Auflage können die gemäss § 207 PBG befugten Personen, Behörden und Organisationen Einsprache erheben.

Eingabefrist für Einsprachen

Allfällige Einsprachen sind während der Auflagefrist vom 30. März bis 30. April 2026 schriftlich an den Gemeinderat Oberkirch, «Ortsplanungsrevision», Luzernstrasse 68, 6208 Oberkirch zu richten. Eine Einsprache muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Einsprachen sind im Doppel einzureichen.

Beschlussfassung

Nach der 2. öffentlichen Auflage und nach allfälligen Einspracheverhandlungen wird die Revision der Ortsplanung den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet. Die Urnenabstimmung ist für den 27. September 2026 vorgesehen.

Rechtliche Vorwirkung

Gemäss § 85 PBG gelten ab der öffentlichen Auflage der revidierten Ortsplanung sowohl das bisherige wie auch das neue Reglement sowie die zugehörigen Zonenpläne. Die jeweils strengere Vorschrift geht vor.

Impressum

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



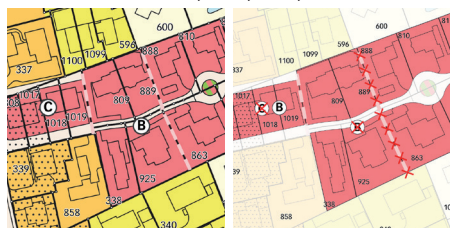
Gegenüber der 1. öffentlichen Auflage erfuhren der Zonenplan Siedlung (ZP) und das BZR verschiedene Änderungen. In der nachfolgenden Übersicht werden die wesentlichen Änderungen aufgeführt. Diese sind im Bericht zur 2. öffentlichen Auflage detaillierter beschrieben.

Änderungen im ZP

Links wird jeweils der Zonenplan (ZP) mit dem Stand 1. Auflage, rechts der bereinigte Stand anlässlich der 2. Auflage dargestellt.

Gebiet Ahornweg

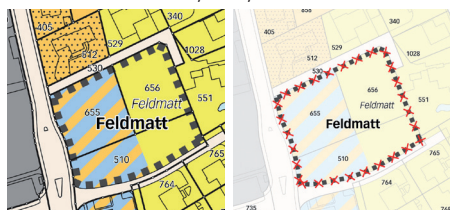
Parzellen Nrn. 338, 809, 889, 925



Die Spezielle Wohnzone «Ahornweg» wird neu in zwei statt drei Teilgebiete unterteilt, wobei der bisherige Teilgebiet B entfällt. Für die beiden betroffenen Parzellen Nrn. 809 und 889 gelten aber weiterhin höhere Gesamthöhen (vgl. Änderung im BZR). Diese Änderung wird analog auch im Gestaltungsplan «Ahornweg» umgesetzt.

Gebiet Feldmatt

Parzellen Nrn. 510, 655, 656



Auf die Gestaltungsplanpflicht beim Gebiet Feldmatt wird verzichtet. Die Gemeinde wollte mit der Gestaltungsplanpflicht erwirken, dass eine gemeinsame Erschliessung des Areals und Parkierung geplant wird. Dies wurde in der Zwischenzeit im Baubewilligungsverfahren geregelt.

Änderungen im BZR

Diverse Präzisierungen

Gewisse Bestimmungen wurden präzisiert, damit die Anwendung klarer ist. So wurde unter Art. 9 die Definition der Schrägdächer erweitert. In Art. 12 und 13 BZR wurden präzisere Formulierung zur Herleitung der zulässigen Höhen gewählt. In Anhang 10 wurden die Vorgaben zur Berechnung der Abstellplätze verdeutlicht.

Art. 16 Dorfzone

Auf das explizite Verbot von Flachdächern wird verzichtet. Die Dachgestaltung wird in Art. 16 Abs. 6 ausreichend behandelt. In der Konsequenz werden im Abs. 4 neue Bauziffern für Bauten mit Flachdach ergänzt.

Art. 38 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche

Der Art. 38 wird mit einer zusätzlichen Bestimmung ergänzt. Von der Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans als Voraussetzung für eine Baubewilligung soll unter gewissen Bedingungen (z.B. Sanierungen) gemäss neuem Abs. 4 abgesehen werden können.

Art. 45 Dachgestaltung

Der Art. 45 Abs. 2 macht Vorgaben zur Aufständigung von Solaranlagen auf Flachdächern. Diese Bestimmung ist mit dem übergeordneten Recht teilweise nicht mehr vereinbar. Eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien hat ausserhalb von Schutzzonen Vorrang. Um eine optimale Ausrichtung der Solaranlagen für die Stromproduktion am Morgen und am Abend zu erreichen, ist eine stärkere Neigung als die maximal 10° (gemäss bisheriger Bestimmung) sinnvoll. Diese Bestimmung wurde daher ersatzlos gestrichen. Es gelten die bundesrechtlichen Bestimmungen gemäss Raumplanungsgesetz.

Anhang 1b und 9a betr. Länggass

Das Arbeitsgebiet Länggass soll dichter als bisher bebaut werden können. Zur Überprüfung der zulässigen Baumasse wurde eine Volumenstudie erarbeitet. Auf dieser Basis wurden im Anhang 1b und 9a gebietsspezifische Vorgaben gemacht. Näheres ist dann im Gestaltungsplan zu regeln. Dazu besteht eine Pflicht.

Anhang 3b Spezielle Wohnzonen

Auf die Unterteilung der Speziellen Wohnzone «Ahornweg» in drei Bereiche wird verzichtet. Das Gebiet wird wie im geltenden Zonenplan in die Teilgebiete A und B unterteilt, wobei das bisherige Teilgebiet B entfällt.

Durch diese Änderung wird die zulässige Gesamthöhe der Parzellen Nrn. 338 und 925 von 11.0 m auf 9.0 m reduziert und somit gleich gestellt wie die übrigen Parzellen, welche in der ehemaligen Landhauszone liegen. Für die Parzellen Nrn. 809 und 889 werden Gesamthöhen bis 10.5 m ermöglicht. Diese Besonderheit ist mit der neuen Messweise begründet. Diese Änderungen werden analog auch im Gestaltungsplan «Ahornweg» umgesetzt.

Anhang 7 Grünzone

Im Zusammenhang mit Spielplätzen, Freizeit- und Aufenthaltsflächen sollen Kleinbauten innerhalb der Grünzone A zulässig sein. Je nach Auslegung der bisherigen Bestimmung war das auch bisher möglich. Um Rechtssicherheit zu schaffen, wird dies nun aber explizit festgelegt mittels Ergänzung im Anhang 7.

Anhang 12 Skizzen

Die orientierenden Skizzen wurden teilweise überarbeitet, insbesondere zur Erläuterung der Gebäudenorm nach Art. 13, des Hangzuschlags nach Art. 14 und der Abgrabungen nach Art. 44 Abs. 4 BZR.