

2. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Gemeinde Oberkirch

Revision der Ortsplanung



Bericht zur 2. öffentlichen
Auflage vom 30. März bis
30. April 2026

Gegenstand des Auflageverfahrens:

- Änderungen im Zonenplan
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement

25. März 2026

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Oberkirch
Luzernstrasse 68
6208 Oberkirch

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Achermann, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Manuel Brügger, Geograf Bsc

Abbildung Titelseite: Gemeinde Oberkirch

Inhalt

1.	Vorwort des Gemeinderates	5
2.	Gegenstand des Auflageverfahrens	6
3.	Auflage und Einsprachemöglichkeit	7
4.	Änderungen im Zonenplan	8
4.1	Änderung im Gebiet Ahornweg	8
4.2	Änderung im Gebiet Feldmatt	8
5.	Änderungen im Bau- und Zonenreglement	9
6.	Weiteres Vorgehen	16

1. Vorwort des Gemeinderates

Geschätzte Oberkircherinnen und Oberkircher
Geschätzte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Alle Interessierten an der Ortsplanungsrevision hatten im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage die Gelegenheit, sich mittels einer Einsprache gegen Inhalte der Zonenpläne Siedlung und Landschaft, den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes (BZR) und/oder die Änderung des Baulinienplans im Gebiet «Burgmatte» zu äussern. Auch mehrere Planungsinstrumente im Zusammenhang mit dem geplanten Campingplatz im Gebiet «Steibüel», namentlich ein Waldfeststellungsplan, ein Strassenplan und eine Änderung am Zonenplan Gewässerraum, waren Gegenstand der ersten Auflage. 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.

Wo eine Einigung mit den Einsprechenden zustande kam, wurde in der Regel der Zonenplan und/oder das BZR angepasst. Die übrigen Planungsinstrumente erforderten keine Anpassung. Um allen Betroffenen dieser Änderungen das rechtliche Gehör zu gewähren, ist eine zweite öffentliche Auflage durchzuführen.

Gleichzeitig zur ersten öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision wurden auch sechs geänderte Gestaltungspläne aufgelegt. Mehrere Einsprachen bezogen sich einerseits auf die Spezielle Wohnzone «Ahornweg» und andererseits auf den Gestaltungsplan «Ahornweg». Aufgrund der Änderungen im Zonenplan und dem BZR ist auch eine Anpassung im Gestaltungsplan «Ahornweg» erforderlich. Im Sinne der Verfahrenskoordination werden auch die Änderungen am Gestaltungsplan «Ahornweg» entsprechend den Änderungen im Zonenplan zeitgleich öffentlich aufgelegt.

Der Gemeinderat ist bestrebt, die Revision der Ortsplanung im Anschluss an die zweite öffentliche Auflage zügig voran zu treiben. Nach der Behandlung von allenfalls weiteren eingegangenen Einsprachen wird er die Nutzungsplanung zur Beschlussfassung unterbreiten. Mit der Abstimmung wird über die nicht gütlich erledigten Einsprachen aus der ersten und zweiten Auflage entschieden. Die Beschlussfassung ist an der Urnenabstimmung vom 27. September 2026 vorgesehen.

12. März 2026
Gemeinderat Oberkirch

2. Gegenstand des Auflageverfahrens

Gemäss § 62 PBG ist das Auflageverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen, wenn aufgrund der Einspracheverhandlungen wesentliche Änderungen erfolgten.

Auflageunterlagen Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 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 Planinhalte in den Zonenplänen und im Bau- und Zonenreglement bleiben gegenüber der ersten öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.

Orientierende
Unterlagen Die Änderungsdokumente sowie weitere orientierende Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung und auf der Website der Gemeinde unter www.oberkirch.ch/ortsplanung eingesehen werden. Namentlich sind dies:

- Bericht zur 2. öffentlichen Auflage
- Dossier der 1. öffentlichen Auflage
- geltende Bau- und Zonenordnung (Zonenplan, BZR)

3. Auflage und Einsprachemöglichkeit

Öffentliche Auflage	Die 2. öffentliche Auflage erfolgt vom 30. März bis 30. April 2026. Die Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung, Luzernstrasse 68, 6208 Oberkirch, während den Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen oder bezogen werden.
Umfang der Botschaft	Nachfolgend werden alle Änderungen in den Zonenplänen und im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der ersten öffentlichen Auflage aufgezeigt und erläutert.
Einsprachebefugnis	Gegen die Änderungen in den Zonenplänen und im BZR gegenüber der ersten öffentlichen Auflage können gemäss § 207 PBG während der Auflagefrist insbesondere Einsprache erheben: – Personen, die an der Änderung der Entwürfe ein schutzwürdiges Interesse haben, – die nach dem Bundesrecht im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen sowie ihre im Kanton Luzern tätigen Sektionen in den dort vorgesehenen Fällen, – andere Organisationen im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes, die sich statutengemäss seit fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmen, im Rahmen ihres statutarischen Zwecks, soweit die Interessen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes berührt werden (im Weiteren siehe § 207 PBG). Allfällige Einsprachen sind während der Auflagefrist vom 30. März bis 30. April 2026 schriftlich an folgende Adresse zu richten: Gemeinderat Oberkirch, Luzernstrasse 68, 6208 Oberkirch. Eine Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten und ist im Doppel einzureichen.
Weiteres Vorgehen nach der 2. öffentlichen Auflage	Nach Ablauf der Auflagefrist prüft der Gemeinderat die allfälligen Einsprachen und führt mit den Einsprechenden Verhandlungen durch mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Nach Behandlung der Einsprachen unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten die Zonenpläne, das BZR und aus der ersten und zweiten öffentlichen Auflage verbliebene Einsprachen zur Beschlussfassung. Er begründet seine Anträge, die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten. Der Gemeinderat beabsichtigt, die Revision der Ortsplanung Oberkirch der Stimmbevölkerung an der Urnenabstimmung vom 27. September 2026 zur Beschlussfassung vorzulegen. Anschliessend übermittelt die Gemeinde dem Regierungsrat die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung in der von den Stimmberechtigten beschlossenen Fassung zur Genehmigung.

4. Änderungen im Zonenplan

Zur zweiten Auflage gelangen zwei Änderungen im Zonenplan. Die Änderungen sind in Farbe dargestellt. Einsprachen können nur zu diesen Änderungen gemacht werden.

In den folgenden Kapiteln sind die Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage gebietsweise erläutert.

4.1 Änderung im Gebiet Ahornweg

Parzellen

338, 809, 889, 925



Zonenplan Stand 1. Auflage



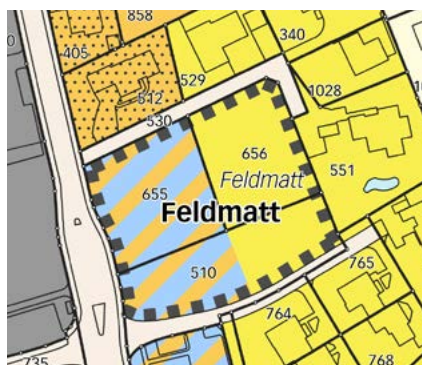
Zonenplan Stand 2. Auflage

1. Auflage	2. Auflage	Erläuterung
Spezielle Wohnzone «Ahornweg», Bereich B (W-S)	Spezielle Wohnzone «Ahornweg», Bereich A (W-S)	Aufgrund einer Einsprache wurde auf die Unterteilung der Speziellen Wohnzone «Ahornweg» überprüft. Das Gebiet wird wie bisher in die zwei Bereiche unterteilt. Der bisherige Bereich B wird aufgehoben und dem Bereich A zugewiesen, wobei jedoch für die beiden Parzellen Nrn. 809 und 889 die neuen Baumasse nur geringfügig angepasst werden (vgl. dazu die Änderungen in Anhang 3b des BZR). Diese Besonderheit ist mit der neuen Messweise begründet.

4.2 Änderung im Gebiet Feldmatt

Parzellen

510, 655, 656



Zonenplan Stand 1. Auflage



Zonenplan Stand 2. Auflage

1. Auflage	2. Auflage	Erläuterung
Gestaltungsplanpflicht	keine Gestaltungsplanpflicht	Ein Einsprecher beantragte, die Gestaltungsplanpflicht für die Feldmatt aufzuheben. Für den Bereich innerhalb der Mischzone wurde bereits ein Baugesuch eingereicht. Die Gemeinde wollte mit der Gestaltungsplanpflicht erwirken, dass eine gemeinsame Erschliessung und Parkierung geplant wird. Dem Baugesuch wurde mittlerweile ein Erschliessungskonzept für die dahinterliegenden Baubereiche beigelegt. Damit wird der Zielsetzung des Gemeinderats entsprochen und er verzichtet auf die Gestaltungsplanpflicht.

5. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Nachfolgend werden die Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der ersten öffentlichen Auflage dargestellt. Einsprachen können nur zu diesen Änderungen gemacht werden.

Unwesentliche Änderungen wie beispielsweise redaktionelle Änderungen werden nachfolgend nicht erläutert.

Änderung BZR	Art. 9 Überbauungsziffer Hauptbauten (ÜZ-a, ÜZ-b, ÜZ-c) ³ Die Überbauungsziffer b (ÜZ-b) gilt für Hauptbauten, bei denen das oberste Geschoss: a) im Sinne von § 36 Abs. 1 lit. c PBV um mind. 1/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt ist, wobei die obersten Punkte der Brüstung mind. 2.0 m unterhalb der höchsten Punkte der Dachkonstruktion des obersten Geschosses liegen, b) als Schrägdach ausgestaltet ist, wobei die Fassadenhöhe auf mind. zwei gegenüberliegenden Seiten den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um mind. 2.0 m unterschreitet und alle Hauptdachflächen um mind. 10° geneigt sind, c) als Pultdach ausgestaltet ist, wobei die Fassadenhöhe auf einer Gebäudeseite den höchsten Punkt der Dachkonstruktion um mind. 2.0 m unterschreitet. Im Hang betrifft dies die bergseitige Fassadenhöhe.
Erläuterungen	Mit der Ergänzung wird die Definition der Schrägdachbauten präzisiert, die von einer höheren ÜZ-b und höheren Gesamthöhe GH-2 profitieren. Bauten mit zurückversetzten Geschossen und Terrassen sollen nicht durch ein Schrägdach auf der obersten Dachfläche besser gestellt werden, indem sie ebenfalls von der höheren Gesamthöhe GH-2 profitieren.

Änderung BZR **Art. 12 Fassadenhöhe (Fh)**
² ~~Die maximal zulässige Fassadenhöhe entspricht der jeweils massgebenden maximalen Gesamthöhe. Der Wert der maximal zulässigen Fassadenhöhe entspricht dem Wert der jeweils massgebenden maximalen Gebäudehöhe. Sie wird auf der Traufseite bzw. der Talseite gemessen.~~

Erläuterungen Der erste Satz der Bestimmung wird ersetzt. Die Aussage bezieht sich auf die quantitative Vorgabe zu den Fassaden- resp. Gesamthöhen. Dies war bisher nicht ausreichend klar formuliert.
Der zweite Satz wird ersatzlos gestrichen. Die Vorgabe war in Bezug auf die Gebäudenorm zu verstehen. Die Bestimmung unter Art. 13 BZR reicht aus.

Änderung BZR **Art. 13 Gebäudenorm**
Unabhängig von der Ausgestaltung des obersten Geschosses respektive einer allfälligen Reduktion der Fassadenhöhe gemäss Art. 12 Abs. 3, darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion ~~die maximal zulässige talseitige Fassadenhöhe~~ den zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade gemäss Art. 12 Abs. 2 nicht überragen¹¹.

Erläuterungen Die maximal zulässige talseitige Fassadenhöhe wird je nach Dachform gemäss Art. 12 Abs. 3 BZR reduziert. Die Gebäudenorm hat jedoch das Mass nach Art. 12 Abs. 2 BZR als Ausgangsgrösse. Mit der Umformulierung soll dies präzisiert werden. Die Formulierung wird an BZR-Bestimmungen von anderen Gemeinden angeglichen, die ebenfalls die Höhenvorgaben mit der Gebäudenorm regeln.

Änderung BZR **Art. 16 Dorfzone**
⁴ Die zulässigen Bau- und Nutzungsmasse richten sich nach dem baulichen Bestand innerhalb der Dorfzone, wobei folgende Höchst-masse gelten:

max. Gesamthöhe 1 (GH-1)	13.0 m
max. Gesamthöhe 2 (GH-2)	14.0 m
max. Überbauungsziffer a (ÜZ-a)	0.26
max. Überbauungsziffer b (ÜZ-b)	0.32
max. Überbauungsziffer c (ÜZ-c)	0.32
max. Überbauungsziffer N (ÜZ-N)	0.06, wobei mind. 30 m ² und max. 70 m ² anrechenbare Gebäudeflächen realisiert werden dürfen
min. Grenzabstand für Hauptbauten	4.0 m

⁵ ~~Flachdächer auf Hauptbauten sind nicht gestattet.~~

Erläuterungen	Auf das explizite Verbot von Flachdächer wird verzichtet. Die Dachgestaltung wird in Absatz 6 ausreichend behandelt. Die Frage der Dachgestaltung kann im Baubewilligungsverfahren ausreichend abgehandelt werden, indem beurteilt wird, ob ein Flachdach in der Dorfzone mit dem Ortsbild verträglich ist. In der Konsequenz werden in Absatz 4 daher auch Bauziffern für Bauten mit Flachdach ergänzt. Die Werte orientieren sich an jener der Wohnzone C.
---------------	---

Änderung BZR	Art. 38 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche ⁴ Bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung können ohne Gestaltungsplan bewilligt werden, wenn sie: d) kein Präjudiz für den Gestaltungsplan schaffen und e) dem in Anhang 9 umschriebenen Zweck des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht nicht widersprechen.
--------------	---

Erläuterungen	Der Art. 38 wird mit einer zusätzlichen Bestimmung ergänzt. Von der Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans als Voraussetzung für eine Baubewilligung in den speziell bezeichneten Gebieten soll unter gewissen Bedingungen gemäss neuem Abs. 4 abgesehen werden. Mit dieser Bestimmung soll nicht zuletzt die Rechtssicherheit bei Baugesuchen bezüglich Werterhaltung und Sanierungen im Bestand gestärkt werden.
---------------	---

Änderung BZR	Art. 45 Dachgestaltung ² Bei Schrägdächern sind Solaranlagen in derselben Neigung zu erstellen wie das Dach. Bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (Neigung bis 5°) ist eine Aufständigung bis maximal 10° oder bis maximal 20 cm über OK-Dachkonstruktion²⁶ zulässig. Im Weiteren gelten für Solaranlagen auf Dächern sowie an Fassaden die Vorgaben des Raumplanungsrechts des Bundes sowie das einschlägige kantonale Merkblatt. Solaranlagen, welche diese Vorgaben nicht einhalten, sind baubewilligungspflichtig.
--------------	---

Erläuterungen	Der Art. 45 Abs. 2 ist mit dem übergeordneten Recht teilweise nicht mehr vereinbar. Eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien hat Vorrang ausserhalb von Schutzzonen. Die Rechtmässigkeit von Solaranlagen wird in Art. 18a des Raumplanungsgesetzes (RPG) bzw. dem Art. 32a der Raumplanungsverordnung (RPV) abschliessend geregelt. Um eine optimale Ausrichtung der Solaranlagen für die Stromproduktion am Morgen und am Abend zu erreichen, ist eine stärkere Neigung als die maximal 10° sinnvoll. Der zweite Satz der Bestimmung wird zugunsten der erneuerbaren Energien ersatzlos gestrichen.
---------------	---

Anhang 1b Ergänzende Bestimmungen für Arbeitszonen

Änderung BZR

Gebiet Länggass:

Max. Überbauungsziffer (ÜZ): 0.45

Max. Höhenkote, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes:

- Grundstück Nr. 1148: 539.00 m ü. M. bei Bauten entlang der Kantonsstrasse K 13
- Grundstück Nr. 1148: 540.00 m ü. M. bei übrigen Bauten
- Grundstück Nr. 1149: 539.00 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1150: 540.00 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1151: 539.00 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1152: 540.00 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1153: 539.00 m ü. M.
- Grundstück Nr. 1154: 540.00 m ü. M.

Die Höhenangaben sind ohne einen allfälligen Bonus im Rahmen eines Gestaltungsplanes nach § 75 Abs. 1 PBG. Siehe dazu die Bestimmungen unter Anhang 9a.

Erläuterungen

Das Arbeitsgebiet Länggass soll dichter als bisher bebaut werden können. Zur Überprüfung der zulässigen Baumasse wurde eine Volumenstudie erarbeitet. Die Volumenstudie ihrerseits geht von den baulichen Möglichkeiten aus, die heute der geltende Gestaltungsplan «Länggasse» von 2011 vorgibt. Mit der Revision der Ortsplanung wird gegenüber der Gebäudehöhen gemäss Gestaltungsplan eine Erhöhung um 3.0 m ermöglicht. Damit die Bezugsgrösse zum massgebenden Terrain klar ist, werden die Höhen im Anhang 1b in m ü. M. angegeben, so wie dies auch im Gestaltungsplan praktiziert wird.

Die Volumenstudie zeigt auf, dass die maximale Ausnutzung der ÜZ der Arbeitszone A von 0.55 nach Art. 20 in Kombination mit der Erhöhung der Bauten zu einer Dichte führt, die eine Eingliederung in die Umgebung erschwert. Im Gegenzug zur Höhenentwicklung wird daher die ÜZ über das ganze Gebiet auf max. 0.45 beschränkt.

Siehe weitere Änderungen unter Anhang 9a

Anhang 3b Spezielle Wohnzonen

Änderung BZR

Nr. 8 Spezielle Wohnzone «Ahornweg»

Mass der Nutzung

Teilgebiet A (Parz. Nrn. 338, 800, 801, 810–812, 859–863, 876–878, 888, 892, 925)

- max. Gesamthöhe: 9.0 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.29
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.07

Teilgebiet A (Parz. Nrn. 809, 889)

- max. Gesamthöhe: 10.5 m

- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.29
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.07

Teilgebiet B (Parz. Nrn. 338, 809, 889, 925)

- max. Gesamthöhe: 11.0 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.29
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.07

Teilgebiet C B (Parz. Nrn. 808, 1017–1019)

- max. Gesamthöhe: 14.0 m
- max. Überbauungsziffer Hauptbauten: 0.32
- max. Überbauungsziffer Nebenbauten: 0.07, wobei mind. 30 m² an rechenbare Gebäudeflächen realisiert werden dürfen

Erläuterungen

Gestützt auf die Ergebnisse der Einspracheverhandlungen wird auf die Unterteilung der Speziellen Wohnzone «Ahornweg» in drei Bereiche verzichtet. Das Gebiet wird wie im geltenden Zonenplan in zwei Teilgebiete unterteilt. Eine zusätzliche Unterteilung der ehemaligen Landhauszone in die Teilgebiete A und B gemäss erster Auflage erweist sich als nicht notwendig. Die Parzellen Nrn. 338 und 925 werden nun ebenfalls dem Teilbereich A mit einer max. Gesamthöhe von 9.0 m zugeordnet. Die Parzellen Nrn. 809 und 889 werden demselben Teilbereich zugeordnet, es wird aber eine höhere max. Gesamthöhe von 10.5 m erlaubt. Bei diesen beiden Grundstücken ist eine höhere Gesamthöhe weiterhin gerechtfertigt, weil die Messweise geändert hat und die bestehenden Bauten andernfalls die zulässigen Masse überschreiten würden. Diese Werte wurden nochmals überprüft und um 0.5 m reduziert.

Anhang 7 Grünzonen

Änderung BZR

Bezeichnung	Zweck/Nutzung	ES
Grünzone A, Gebiet A1	Siedlungsinterner Grün- und Freiraum. Die Landwirtschafts- oder Gartennutzung ist zulässig. Für folgende Parzellen gelten ergänzende Bestimmungen: – Parzelle Nr. 757: private Gartenanlage auf einer Breite von 8 m angrenzend an die Wohnzone (ohne Mauern und Hochbauten aller Art). – Parzelle Nr. 774: öffentlicher Spielplatz, Freizeit- und Spielflächen. Zu diesem Zweck sind Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c PBG zulässig.	III
...	...	...
Grünzone A, Gebiet A8	Quartierbezogener Spielplatz, Freizeit- und Aufenthaltsflächen. Zu diesem Zweck sind Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c PBG zulässig. Containerstandorte sind zulässig. Auf der Parzelle Nr. 796 ist eine private Gartennutzung gestattet.	III

Erläuterungen

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 mittels Ergänzung im Anhang 7 BZR explizit festgelegt.

Anhang 9 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

Änderung BZR

Anhang 9a Gebiet mit bestehenden Gestaltungsplänen

Bezeichnung	Zweck und ergänzende Bestimmungen	max. Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG
...	...	...
Länggass	Sicherstellung der bestehenden Bebauungsstruktur Ermöglichen einer verdichteten Arbeitszone unter Berücksichtigung einer sorgfältigen Einpassung ins Landschaftsbild. Die obersten Geschosse der Hauptbauten sind im Sinne von § 36 Abs. 1 lit. b PBV um mind. 3.0 m zurückzusetzen. Die Zurückversetzung hat auf mindestens drei Seiten zu erfolgen. Bei Bauten, welche unmittelbar an die Kantonsstrasse angrenzen, ist eine Zurückversetzung gegenüber der (kantons-)strassenzugewandten Fassade zwingend. ... entlang der Arealgrenze jeweils um mind. 3.0 m von der Fassade zurückzusetzen. Bei Bauten, die von einer höheren Gesamthöhe nach § 75 Abs. 1 PBG profitieren, hat die Zurückversetzung des obersten Geschosses auf drei Seiten zu erfolgen. Technische Aufbauten, ausser Antennenanlagen und Kamine, sind nicht zulässig und müssen ins Bauvolumen integriert werden. Etappierung: Der Bau am Verkehrsknoten auf Parzelle Nr. 1148 darf erst um ein Geschoss erhöht werden, wenn innerhalb der weiteren Baubereiche des Grundstücks die zulässigen Gebäudehöhen erreicht sind.	GH + 3.0 m (beschränkt auf die Parzellen Nrn. 1150 und 1152)

Erläuterungen

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. Die Vorgaben sind im Rahmen einer Überarbeitung des geltenden Gestaltungsplans «Länggasse» von 2011 weiter zu konkretisieren. Bereits vorweggenommen wird, welche Parzellen von einer Mehrhöhe im Rahmen eines Gestaltungsplans profitieren sollen. Dies beschränkt sich auf die noch unüberbauten Parzellen Nrn. 1150 und 1152. Zudem wird für die Parzelle Nr. 1148 eine Vorgabe an die Etappierung gemacht. Dadurch soll eine kontinuierliche Höhenentwicklung der Bauten erreicht werden, was wiederum die Eingliederung des Arbeitsgebiet in die Umgebung erleichtert.

Änderung BZR

Anhang 9b Gebiet ohne bestehende Gestaltungspläne

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zweck und ergänzende Bestimmungen</i>	<i>max. Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG</i>
...	...	...
Wohnzone D	Sicherstellung einer koordinierten, qualitativ hochwertigen Entwicklung auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 5 BZR und/oder eines Gesamtkonzepts gemäss Art. 6 BZR. Eine etappierte Umsetzung des Gestaltungsplans ist möglich, wenn in Bezug auf die Aussenräume und die Erschliessung die Übergänge zu den weiteren Arealen des Gestaltungsplans nachgewiesen werden und die Etappen zweckmässige Einheiten ergeben.	ÜZ + 10 %

Erläuterungen

Mit der Ergänzung im BZR soll klargestellt werden, unter welcher Voraussetzung die Gemeinde einer Etappierung des Gestaltungsplans unterstützt.

Anhang 12 Skizzen

Folgende orientierende Skizzen wurde überarbeitet:

- Überbauungsziffer Hauptbauten nach Art. 9 BZR
- Gesamthöhe (GH) und Fassadenhöhe (Fh) nach Art. 11 und 12 BZR
- Gebäudenorm nach Art. 13 BZR
- Hangzuschlag nach Art. 14 BZR
- Abgrabungen nach Art. 44 Abs. 4 BZR
- Querschnitt Dachaufbau und Dachgestaltung nach Art. 45 BZR

6. Weiteres Vorgehen

Behandlung allfälliger Einsprachen

Wenn Einsprachen gegen die Änderungen der zweiten öffentlichen Auflage eintreffen, führt der Gemeinderat mit den Einsprechenden Einigungsverhandlungen mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Erfolgt keine Einigung, teilt er den Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten beantragen wird, die Einsprache abzuweisen oder nicht darauf einzutreten (§ 62 Abs. 3 PBG).

Beschlussfassung an der Urne

Nach der Behandlung der Einsprachen unterbreitet der Gemeinderat den Stimmberechtigten die revidierte Ortsplanung samt den aus der ersten und zweiten öffentlichen Auflage verbliebenen Einsprachen zur Beschlussfassung. Er begründet, warum er nicht gütlich erledigte Einsprachen abweist oder nicht darauf eintreten kann. Zudem begründet er, inwieweit er die Vorbehalte, Anträge und Empfehlungen der Vorprüfung berücksichtigt hat (§ 63 Abs. 1 PBG). Die Urnenabstimmung zur Beschlussfassung über die revidierte Ortsplanung ist am 27. September 2026 vorgesehen.

Genehmigung durch den Regierungsrat

Sofern die Stimmberechtigten der Revision der Ortsplanung zustimmen, reicht der Gemeinderat anschliessend die Planungsinstrumente zusammen mit den weiteren erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).

Bis zur Rechtskraft der revidierten Ortsplanung gelten die neuen und die alten Bau- und Nutzungsvorschriften (§ 85 PBG). Die jeweils strengere geht vor.