

Botschaft

des Gemeinderates

zur Urnenabstimmung vom 27. September 2026
Revision der Ortsplanung



Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	3
Für eilige Leserinnen und Leser	4
1. Orientierungsversammlung	5
2. Worum geht es?	5
3. Kernpunkte der Revision	5
3.1. Neuerungen aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes	5
3.2. Umsetzung des räumlichen Entwicklungskonzeptes	6
3.3. Planungsinstrumente	8
3.4. Energieplanung	10
4. Verfahren der Ortsplanungsrevision	11
4.1. Information und Mitwirkung	11
4.2. Kantonale Vorprüfung	11
4.3. Öffentliche Auflage und Einsprachen	11
4.4. Anpassungen nach der zweiten öffentlichen Auflage	12
5. Unerledigte Einsprachen	12
5.1. Einsprachen der 1. Auflage	12
5.2. Einsprachen der 2. Auflage	17
6. Bericht der Controlling-Kommission	18
7. Gegenstand der Urnenabstimmung	19
7.1. Unerledigte Einsprachen	19
7.2. Antrag des Gemeinderats	19
7.3. Abstimmungsfrage	27
8. Wie geht es weiter?	27
8.1. Rechtsmittel	27
8.2. Genehmigung durch den Regierungsrat	27
8.3. Inkrafttreten und Rechtswirkung	27

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern
BZR	Bau- und Zonenreglement
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
MIV	Motorisierter Individualverkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern
PBK	Planungs- und Baukommission
PBV	Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
StRG	Stimmrechtsgesetz des Kantons Luzern
ÜZ	Überbauungsziffer

Für eilige Leserinnen und Leser

Geschätzte Stimmberechtigte

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen mit dieser Botschaft die Ortsplanungsrevision. Aufgrund der veränderten übergeordneten Gesetze und Planungen war eine grundlegende Überarbeitung der Ortsplanung notwendig. Die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen werden mit einer neuen, auf die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse ausgerichteten Ortsplanung ersetzt. Die wichtigsten Instrumente sind dabei der Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement (BZR).

Mit der neuen Ortsplanung wird das moderate qualitative Bevölkerungs- und Siedlungswachstum angestrebt, welches gestützt auf die Ergebnisse des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) geplant wird. Damit die hohe Lebensqualität in Oberkirch weiterhin erhalten und verbessert werden kann, ist eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen von zentraler Bedeutung. Es erfolgen mit dieser Revision keine Einzonungen von Wohnbau-land. Stattdessen wurden gestützt auf eine umfassende Analyse verschiedene Massnahmen getroffen, um die heutigen Nutzungsmöglichkeiten zu wahren und zu verbessern. Beispielsweise wurden alle Gestaltungspläne systematisch überprüft und beibehalten, aufgehoben oder überführt.

Besonders hervorzuheben sind die Weiterentwicklungen des Arbeitsgebiets «Länggass» sowie die Schaffung eines naturnahen Campingplatzes «Steibüel».

Im Bereich des Verkehrs wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches die wesentlichen Eckpunkte der vorliegenden Planung aufgreift und der Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr dient. Konkrete Massnahmen sind im neuen behördenverbindlichen Verkehrsrichtplan festgehalten. Eine wichtige Massnahme ist die angestrebte Aufwertung entlang der Luzernstrasse.

Die Planungsunterlagen lagen vom 25. August bis am 23. September 2025 und vom 30. März bis am 30. April 2026 öffentlich auf. Im Rahmen der beiden öffentlichen Auflagen gingen insgesamt 18 Einsprachen gegen die Revision der Ortsplanung ein. Der Gemeinderat hat mit allen Einsprechenden Verhandlungen geführt, worauf untergeordnete Korrekturen in den Planungsunterlagen vorgenommen wurden. Auf dieser Grundlage konnten zwölf Einsprachen erledigt werden. Fünf Einsprachen konnten nicht gütlich bereinigt werden und werden vom Gemeinderat zur Abweisung beantragt.

Der Gemeinderat freut sich, diese Abstimmungsunterlagen im Sinne von § 21 Abs. 2 der Gemeindeordnung den Stimmberechtigten im Rahmen der am 27. September 2026 stattfindenden Urnenabstimmung zum Beschluss vorzulegen.

Der Gemeinderat stellt den Stimmberechtigten der Gemeinde Oberkirch den Antrag, der Ortsplanungsrevision bei gleichzeitiger Abweisung der fünf unerledigten Einsprachen zuzustimmen (siehe dazu Kapitel 7.2).

Die Akten zu den Abstimmungsvorlagen liegen im Sinne von § 22 des Stimmrechtsgesetzes des Kantons Luzern auf der Gemeindeverwaltung während zwei Wochen vor dem Abstimmungstag zur Einsichtnahme auf und können unter www.oberkirch.ch heruntergeladen werden.

Oberkirch, 2. Juli 2026

Gemeinderat Oberkirch

1. Orientierungsversammlung

Am Montag, 7. September 2026, 19.30 Uhr, orientiert der Gemeinderat im Gemeindesaal über die bevorstehende kommunale Urnenabstimmung vom 27. September 2026 zur Revision der Ortsplanung.

2. Worum geht es?

Die wichtigsten Instrumente der Ortsplanung sind der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement (BZR), welche für die Grundeigentümerschaften verbindlich sind. Wegen der geänderten übergeordneten Gesetze und Planungen wurde diese Überarbeitung notwendig.

Seit über 8 Jahren beschäftigen sich die Planungs- und Baukommission, der Gemeinderat und die Oberkircher Bevölkerung mit der Revision der Ortsplanung. Bei der vorliegenden Revision steht die Anpassung an die geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen im Vordergrund. Daneben werden die Grundsätze für eine quantitative sowie qualitative Siedlungsentwicklung gemäss dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) vom 16. Juni 2020 in den grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumenten umgesetzt.

Die grundeigentümerverbindliche Gewässerraumfestlegung erfolgte im Rahmen einer parallel zur vorliegenden Ortsplanungsrevision laufenden Teilrevision. Die Teilrevision wurde an der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 beschlossen.

Mit den neuen Zonenplänen und dem revidierten BZR ersetzt die Gemeinde Oberkirch die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen mit einer neuen, auf die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse ausgerichteten Ortsplanung. Der Fokus liegt auf einer Siedlungsentwicklung nach innen und der Schaffung einer verträglichen Verkehrsabwicklung.

3. Kernpunkte der Revision

3.1. Neuerungen aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern hat sich mit der Revision 2014 grundlegend geändert: Die Höhen eines Gebäudes werden anders gemessen (schweizweite Vereinheitlichung der Messweisen), planungsrechtlich wird die «Geschossigkeit» aufgehoben und das Mass für die Nutzungsdichte einer Parzelle ändert von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ). Die geänderten kantonalen Vorgaben werden mit der Ortsplanungsrevision im Zonenplan und BZR umgesetzt.

Überbauungsziffer

Die ÜZ ist das Verhältnis des «Fussabdrucks» eines Gebäudes zur Grundstücksfläche. Mit der ÜZ wird somit bestimmt, welcher Anteil einer Parzelle überbaut werden kann. In Oberkirch werden in den meisten Zonen drei verschiedene Überbauungsziffern für Hauptbauten definiert. Die jeweilige ÜZ ist unterschiedlich hoch festgelegt und hängt von der Gestaltung des obersten Geschosses ab. Zusätzlich wird eine ÜZ für Nebenbauten eingeführt. Dadurch sollen An- und Kleinbauten im bisherigen Umfang ermöglicht werden können.

Gesamt- und Fassadenhöhe

Mit dem Wegfall der Geschosszahl im PBG wird die Höhe eines Gebäudes künftig über die Fassaden- und die Gesamthöhe bestimmt. In Oberkirch wird auf die Definition einer massgebenden Fassadenhöhe verzichtet. Diese entspricht im Grundsatz der jeweils maximal zulässigen Gesamthöhe. Um eine bauliche Vielfalt zu ermöglichen, werden in den meisten Zonen zwei verschiedene Gesamthöhen definiert. Die Gesamthöhe 1 gilt jeweils für Flachdachbauten, die Gesamthöhe 2 jeweils für Bauten mit Schrägdach.

3.2. Umsetzung des räumlichen Entwicklungskonzeptes

Siedlung

Ziel des REK ist ein moderates qualitatives Bevölkerungs- und Siedlungswachstum zu erreichen. Dabei soll die Erhaltung der Lebensqualität und der landschaftlichen Qualitäten im Vordergrund stehen. Damit die hohe Lebensqualität in Oberkirch weiterhin gehalten und verbessert werden kann, ist 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. Daher sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine Einzonungen von Wohnbauland enthalten.

Innenentwicklung entlang der Luzernstrasse

Im Sinne einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung wurde die Luzernstrasse als potenzielles Aufwertungs- und Verdichtungsgebiet im REK bezeichnet. Wegen des hohen Verkehrsaufkommens auf der Luzernstrasse ist eine bauliche Entwicklung sowie die Schaffung eines Dorfzentrums im Gebiet «Kirche/Schulhaus» herausfordernd. Es wird eine Aufwertung angestrebt. Zu diesem Zweck werden Kernzonen geschaffen und eine Gestaltungsplanpflicht bei Schlüsselarealen festgelegt.

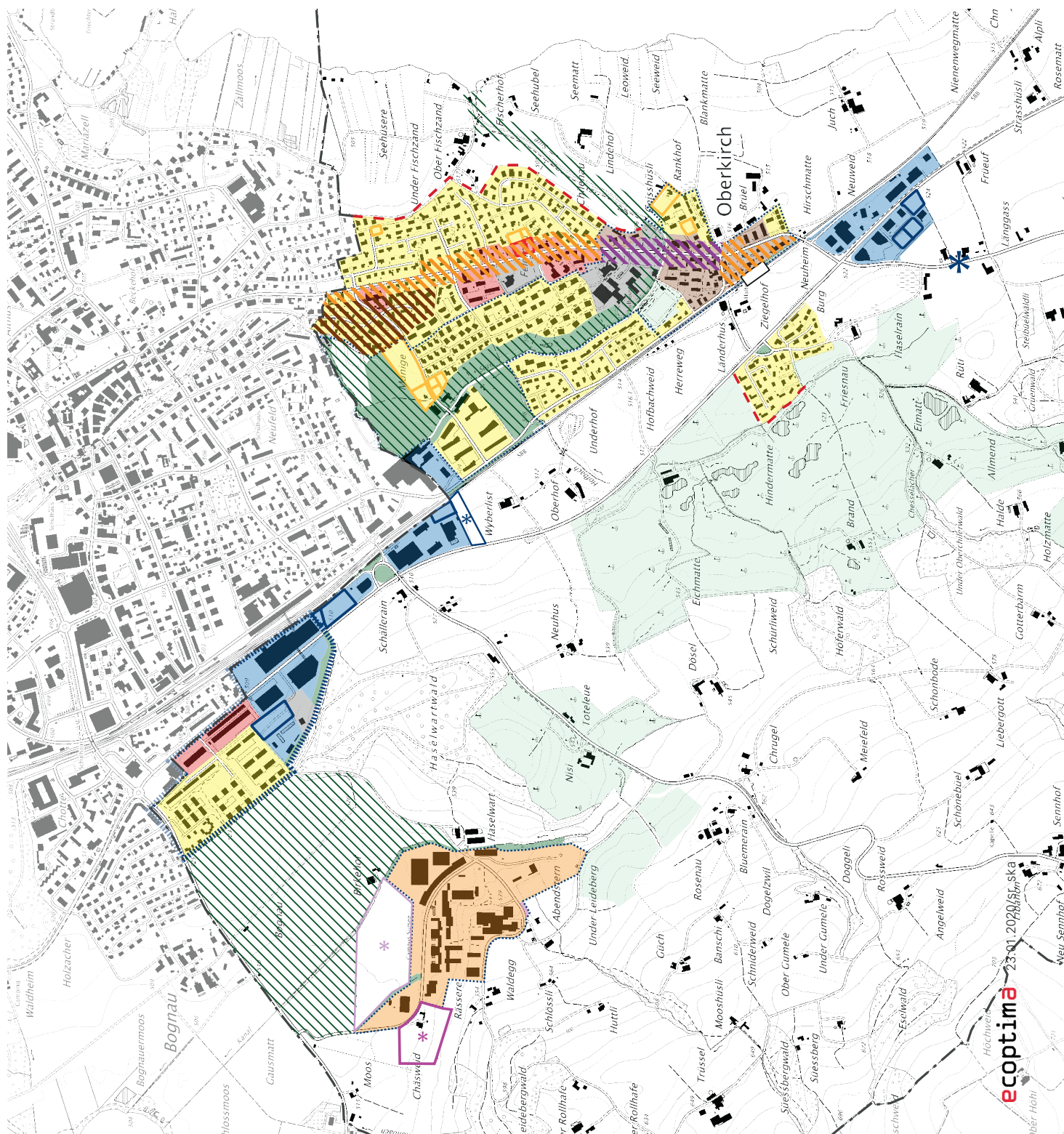
Verkehr

Optimierte Verkehrsflüsse und ein gutes öffentliches Verkehrsangebot sollen die siedlungsverträgliche Verkehrserschliessung unterstützen. In Oberkirch wird der Sicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmenden besondere Beachtung geschenkt. Hierfür soll die Luzernstrasse aufgewertet werden und der Durchgangsverkehr auf die Umfahrungsstrasse verlagert werden.

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. Es wurde dafür ein Verkehrsrichtplan mit themenspezifischen Massnahmenblättern erstellt. Dieser wurde vom Gemeinderat am 3. Juli 2025 beschlossen.

Landschaft

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.



3.3. Planungsinstrumente

Zonenplan

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden verschiedene bestehende Zonen zusammengefasst oder neu unterteilt sowie neue Zonentypen geschaffen. 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.

Bau- und Zonenreglement

Mehrere Teilrevisionen von PBG/PBV werden mit den Anpassungen im BZR berücksichtigt. 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 Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) bereitgestellte Muster-BZR vom Dezember 2023.

Wegen der Übernahme der vereinheitlichten Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in das Luzernische Planungs- und Baurecht sind die entsprechenden Begriffe auch im BZR anzupassen. Die Ausnützungsziffer wird beispielsweise durch die Überbauungsziffer abgelöst und es wird ein neues Höhensystem eingeführt. Diesbezüglich wurden auch die Skizzen im Anhang des BZR angepasst.

Weiter ist die Umsetzung des Mehrwertausgleichs in die Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen. Hierfür wird ein entsprechendes Reglement erlassen, das nach der Genehmigung der Ortsplanung an einer separaten Gemeindeversammlung der Bevölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

Umgang mit Gestaltungsplänen

Ein Grossteil des Siedlungsgebietes von Oberkirch ist mit Gestaltungsplänen geregelt. Diese basieren auf dem bisherigen Recht. Die Anwendung der bisherigen Regelungen in den Gestaltungsplänen wird künftig schwierig bis unmöglich, da sie im Widerspruch zur neuen Grundordnung stehen. Daher wurden alle Gestaltungspläne systematisch überprüft. Um die heutigen Nutzungsmöglichkeiten und Qualitäten zu wahren und einhergehend eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision wie folgt mit den Gestaltungsplänen umgegangen:

Beibehalt Gestaltungsplan

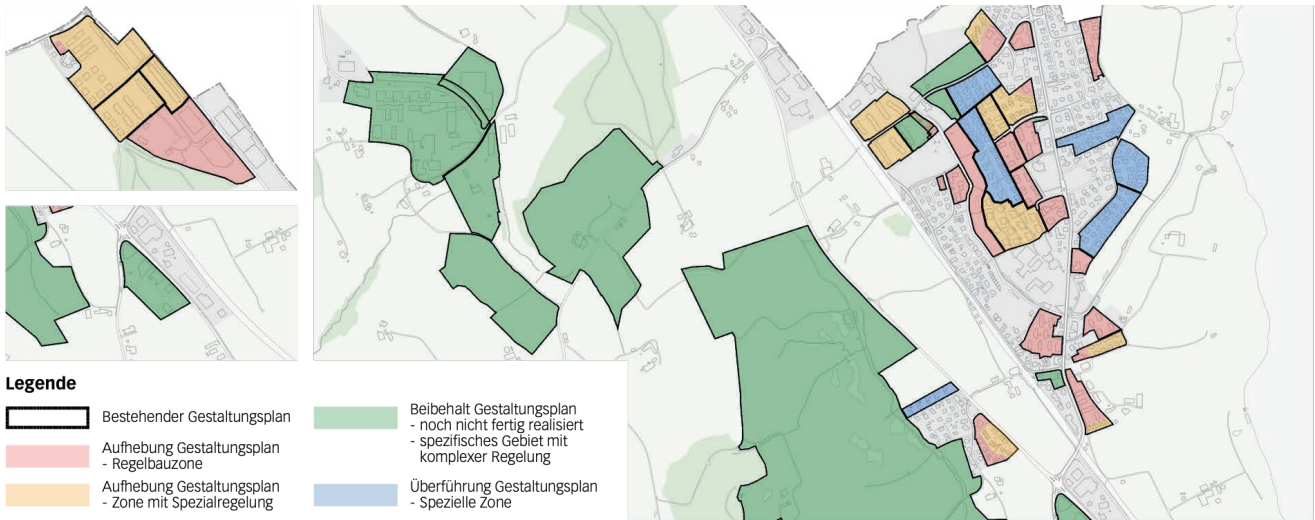
Gestaltungspläne, welche noch nicht vollständig umgesetzt sind, werden belassen. Sie sollen bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt überführt und angepasst werden. Auch Gestaltungspläne mit komplexen Bestimmungen zu einem speziell genutzten Gebiet (Golfpark, Campus) werden beibehalten.

Aufhebung Gestaltungsplan

Quartiere, die in eine Regelbauzone passen, werden einer solchen zugewiesen. Quartiere, die nicht in eine Regelbauzone passen, werden in die «Wohnzone mit verdichteter Bauweise» oder die «Wohn-/Mischzone Strukturhalt» umgezont. Gleichzeitig werden die Gestaltungspläne mit der Genehmigung der Ortsplanung aufgehoben. Teilweise wurden gewisse quartierspezifische Besonderheiten in den Anhang des BZR überführt.

Überführung Gestaltungsplan

Einige Quartiere verbleiben in der «Speziellen Wohnzone» oder werden in eine solche überführt. Dies ist dann der Fall, wenn die gemäss Gestaltungsplan zulässigen Nutzungsmasse in keiner der anderen Zonen zweckmässig abgebildet werden können. Die betroffenen Gestaltungspläne wurden auf die Vorgaben der neuen «Speziellen Wohnzone» abgestimmt. Ergänzende parzellenscharfe Bestimmungen werden weiterhin im neuen Gestaltungsplan geregelt.



Camping Steibüel

Mit der in die Ortsplanungsrevision integrierten Teilplanung «Steibüel» soll die Grundlage für die Realisierung einer auf den Standort sowie die Nachfrage abgestimmten Campinganlage mit Fokus auf kurzzeitige Aufenthalte ermöglicht werden. Hierfür wurde ein Nutzungs- und Betriebskonzept erarbeitet. Das Gebiet wird in die «Zone für Sport- und Freizeitanlagen» eingezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.



Arbeitszone Länggass

Im Gebiet Länggass wurde eine Erweiterung der Arbeitszone Länggass geprüft – Gegenstand der ersten Mitwirkung. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche steht aktuell jedoch nicht zur Verfügung. Das Gebiet Länggass soll daher höher als bisher bebaut werden können. Zur Überprüfung der zulässigen Baumasse wurde eine Volumenstudie mit mehreren Varianten erarbeitet und das verträgliche Höhenmass eruiert. Das Gebiet wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.



Gegenüber den heutigen baulichen Möglichkeiten wird generell eine Aufstockung um ein weiteres Geschoss (+ 3.0 m) ermöglicht. Es wird zudem die Möglichkeit gewährt, im Rahmen eines Gestaltungsplans auf den Grundstücken Nrn. 1150 und 1152, welche heute beide unbebaut sind, um ein weiteres Geschoss höhere Bauten zu realisieren. Die Flächenausdehnung wird hingegen durch eine Reduktion der ÜZ auf 0.45 gegenüber den übrigen Arbeitszonen mit einer ÜZ von 0.55 beschränkt. Im Gestaltungsplan sind die Details zu regeln. Die Planungs- und Baukommission (PBK) fand diese Variante (siehe Abbildung oben) als die geeignetste, um einerseits eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen und andererseits eine gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

3.4. Energieplanung

Mit der räumlichen Energieplanung legt die Gemeinde ihre Ziele betreffend einer nachhaltigen Energieversorgung 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).

In allen Zonen für öffentliche Zwecke wird jeweils der Gebäudestandard von Energiestadt vorgeschrieben. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gilt derselbe Standard, zudem ist jeweils ein Energiekonzept zu erstellen. Künftig 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.

4. Verfahren der Ortsplanungsrevision

4.1. Information und Mitwirkung

Während 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 in der Planungs- und Baukommission sowie im Gemeinderat diskutiert und soweit möglich in der Revision berücksichtigt.

Über die beiden öffentlichen Mitwirkungsaufgaben vom 4. April bis 13. Mai 2022 und vom 16. Oktober bis 17. November 2023 wurde die Bevölkerung mittels Flyer und Informationsveranstaltung informiert. Zudem wurde in der Gemeindezeitschrift «InfoBrogg» über die Mitwirkungsaufgabe berichtet und es bestand die Möglichkeit, an zwei Abenden je Mitwirkung im Rahmen von Sprechstunden Fragen zur Revisionsvorlage zu stellen. Alle interessierten Personen und Kreise waren eingeladen, im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe Anregungen zu unterbreiten und Stellungnahmen abzugeben. Die Möglichkeit zur Mitwirkung wurde von der Bevölkerung rege genutzt. Insgesamt gingen 122 Mitwirkungseingaben bei der Gemeindeverwaltung ein. Die eingegangenen Anträge wurden von der Planungs- und Baukommission und dem Gemeinderat beraten.

4.2. Kantonale Vorprüfung

Parallel zur zweiten öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurde die Revision der Ortsplanung dem BUWD zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2024 nahm das BUWD Stellung zur Planung.

Darin wird der Entwurf der Gesamtrevision insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt. Die geäusserten Vorbehalte seitens der kantonalen Dienststellen sowie weitere Anliegen aus der öffentlichen Mitwirkung wurden diskutiert und geklärt. Im Nachgang wurden die Planungsinstrumente und -unterlagen überarbeitet und bereinigt.

4.3. Öffentliche Auflage und Einsprachen

Die aufgrund der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung bereinigten Planungsinstrumente wurden öffentlich vom 25. August bis 23. September 2025 aufgelegt. Während der Auflagefrist hatten die in einem schutzwürdigen Interesse betroffene Personen die Möglichkeit, Einsprache gegen die revidierten Zonenpläne und/oder das revidierte BZR zu erheben. Mit den Einsprechenden führte die Gemeinde Einspracheverhandlungen durch und berücksichtigte ihre Anliegen im Sinne einer gütlichen Einigung, sofern diese den übergeordneten Zielen der Ortsplanungsrevision nicht entgegenstanden. 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 von Änderungen Betroffenen das rechtliche Gehör zu gewähren, wurde eine zweite öffentliche Auflage des geänderten Zonenplans und BZR vom 30. März bis am 30. April 2026 durchgeführt.

Aus den beiden Auflagen verbleiben von den insgesamt 18 Einsprachen fünf unerledigte Einsprachen, über welche die Stimmberechtigten zu befinden haben. Die nicht gütlich erledigten Einsprachen sind im folgenden Kapitel 5 dargestellt.

Weitere Angaben zum Planungsablauf, insbesondere zu den vorgenommenen Änderungen an den Zonenplänen und am BZR während den jeweiligen Planungsschritten, sind im Planungsbericht zur Revision der Ortsplanung dokumentiert.

4.4. Anpassungen nach der zweiten öffentlichen Auflage

Nach der zweiten öffentlichen Auflage wurden im Zonenplan und BZR gestützt auf § 62 Abs. 2 PBG folgende unwesentlichen Änderungen vorgenommen:

- Gebiet «Länggass» betreffend Anhang 9a: Mit der zweiten öffentlichen Auflage konnten für das Arbeitsgebiet «Länggass» gestützt auf die Ergebnisse einer Volumenstudie die Voraussetzungen im BZR (Anhang 1 und 9a) für eine dichtere Bebauung geschaffen werden. Im Anhang 9a wurde eine Regelung zu den technischen Dachbauten eingefügt, welche nun nach der zweiten öffentlichen Auflage präzisiert wurde. Ursprünglich waren ausser Kaminen und Antennenanlagen keine weiteren technischen Aufbauten zugelassen. Absicht war insbesondere Technikgeschosse und grosse technische Monoblocks auf den Dächern auszuschliessen. Mit der geänderten Regelung werden nun nebst Kaminen und Antennenanlagen niedrige technische Aufbauten wie Liftüberfahrten, Lüftungsanlagen und dergleichen bis zu einer max. Höhe von 1.50 m ob dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion zugelassen.
- Gebiet «Länggass» betreffend Zonenplan: Im Anhang 1b BZR wurden mit der zweiten öffentlichen Auflage ergänzende Bestimmungen für das Gebiet Länggass festgelegt. Damit im Zonenplan Siedlung ersichtlich ist, dass auf einzelnen Grundstücken ergänzende Bestimmungen gelten, werden die betroffenen Gebiete mit einer Überlagerung rot schraffiert, die auf den Anhang 1 BZR verweisen. Diese Schraffur wurde für das Gebiet Länggass im Zuge der zweiten Auflage jedoch nicht ergänzt. Der Fehler wurde nun behoben.
- Gebiet «Feldmatt» (Parz. Nrn. 510, 655, 656) betreffend Anhang 9b: Für das Gebiet Feldmatte wurde mit der zweiten öffentlichen Auflage die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben. Dies war im Zonenplan korrekt angepasst jedoch im Anhang 9b «Gebiete ohne bestehende Gestaltungspläne» nicht nachgeführt. Der Fehler wurde nach der zweiten öffentlichen Auflage festgestellt und bereinigt, indem der Abschnitt zur «Feldmatt» aus der Liste im Anhang 9b gestrichen wurde.

5. Unerledigte Einsprachen

Gegen die Unterlagen der Revision der Ortsplanung (BZR und Zonenpläne) wurden während der beiden Auflagen insgesamt 18 Einsprachen eingereicht. Mit den Einspracheverhandlungen und den vorgenommenen Anpassungen wurden 12 Einsprachen gütlich erledigt oder zurückgezogen. Mit der Abstimmung über die Revision der Ortsplanung wird gleichzeitig über 5 nicht gütlich erledigte Einsprachen entschieden. Die unerledigten Einsprachen sind in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

5.1. Einsprachen der 1. Auflage

Einsprache von Peter Hunkeler

vertreten durch Rechtsanwalt Urs Hofstetter-Arnet, Hofstetter Advokatur & Notariat AG

a. Anträge des Einsprechenden

(Hinweis: Für die Ausführungen zu dieser Einsprache gilt BZR = altes BZR und nBZR = neues BZR)

- 1) Die Einsprache sei gutzuheissen.
- 2) Der Teilzonenplan Siedlung 1:3'000 (Stand 1. öffentliche Auflage: 12. Juni 2025) sei betreffend die Grundstücke Nrn. 403, 481, 1199, 1223 und 1224 alle GB Oberkirch (sog. Grünzone A) vollständig aufzuheben.
- 3) Der Richtplan Surenraum sei entsprechend den veränderten rechtlichen und tatsächlichen Verhältnissen zu überarbeiten.
- 4) Der Entwurf des geänderten Richtplans Surenraum sei dem Einsprecher zeitnah zuzustellen. Dem Einsprecher sei eine angemessene Frist zur Stellungnahme zum Richtplan Surenraum einzuräumen.
- 5) Gestützt auf die Ergebnisse des geänderten Richtplans Surenraum seien die Grundstücke Nrn. 403, 481, 1199,

alle GB Oberkirch sowie der südwestliche Streifen des Grundstücks Nr. 1223, GB Oberkirch bei der 2. öffentlichen Auflage des Teilzonenplans Siedlung 1:3'000 Wohnzonen zuzuweisen und mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen, wobei die Wohnzonen noch näher zu bestimmen sind.

- 6) Die Grundstücke Nrn. 1223 und 1224, beide GB Oberkirch seien in der Wohnzone zu belassen.
- 7) Eventuell sei auf den Grundstücken Nrn. 403, 481, 1199, 1223 und 1224, alle GB Oberkirch ein Augenschein durchzuführen.

b. Begründung des Einsprechenden

Die Grundstücke 481 und 1199 beide GB Oberkirch sind neben Grundstücken gelegen, die jeweils mit dem überwiegenden Flächenanteil der sog. speziellen Wohnzone W-S mit Gebietsunterteilung zugeordnet werden. So drängt es sich auf, für diese angrenzenden Grundstücke sowie für die schmalen Streifen auf den Grundstücken 1223, 1225, 1226 und 1227 alle GB Oberkirch, welche auch der Grünzone A zugeordnet sind, vollständig einer noch zu bestimmenden Wohnzone zu zuteilen. Ebenfalls das Grundstück 403 GB Oberkirch, welches bereits mit einer Fläche von 2'817 m² zum aktuellen Zeitpunkt der speziellen Wohnzone zugewiesen ist, ist in eine noch zu bestimmende Wohnzone einzuteilen.

Die fraglichen Grundstücke sind historisch gesehen jeher bestens geeignet für die Wohnzone und waren dafür auch vorgesehen. Diese wurden lediglich wegen des Surenraum-Projektes einstweilig nicht vollständig eingezont. Der Richtplan Surenraum ist von den neuesten Entwicklungen überholt und ist voraussichtlich auf das Hochwasserschutzprojekt anzupassen. Die Hinfälligkeit des Surenprojekts sowie die damit zusammenhängende Vereinbarung sind offensichtlich als erheblich veränderte Verhältnisse zu qualifizieren, welche einen Anspruch auf Anpassung der Nutzungsplanung zu begründen vermögen.

Auch aufgrund der baulichen Entwicklung in den letzten Jahrzehnten in diesem Raum, hätten die Grundstücke des Einsprechenden angrenzend an das Entwicklungsgebiet Münigen in eine der örtlichen Gegebenheiten angepasste Wohnzone mit dieser Revision umgezont werden müssen.

c. Erwägung des Gemeinderats

Zu den Anträgen 2 und 5:

Die Gemeinde hat mit dem REK aufgezeigt, dass keine grösseren Einzonungen mit dieser Ortsplanungsrevision vorgesehen werden. Die Revision dient primär der Überführung von Zonenplan und BZR in das neue Recht. Mit dem Hochwasserschutzprojekt hat sich bzgl. Richtplan Surenraum und der Bezeichnung der Grünzone entlang der Sure zum heutigen Zeitpunkt nichts materiell soweit geändert, dass daraus ein Anspruch auf eine andere Zonenzuteilung abgeleitet werden könnte. Am Grünraum entlang der Sure und der Grünzone wird festgehalten. Das Hochwasserschutzprojekt ist nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision.

Mit der Zuordnung des Grundstückes 403 GB Oberkirch in die Grünzone A2, A3 und A4 gemäss Art. 26 Abs 1 nBZR erfolgen gegenüber des heute gültigen Zonenplans, worin das genannte Grundstück in der Grünzone A Gebiete c, d und e gemäss Art. 16 Abs. 1 BZR liegt, keine materiellen Veränderungen. An der Beibehaltung der Grünzone A wird festgehalten.

Mit der Zuordnung des Grundstückes 481 GB Oberkirch in die Grünzone A3 gemäss Art. 26 Abs 1 nBZR erfolgen gegenüber des heute gültigen Zonenplans, worin das genannte Grundstück in der Grünzone A Gebiet d gemäss Art. 16 Abs. 1 BZR liegt, keine materiellen Veränderungen. An der Beibehaltung der Grünzone A wird festgehalten.

Mit der Zuordnung des Grundstückes 1199 GB Oberkirch in die Grünzone A2 und A3 gemäss Art. 26 Abs 1 nBZR erfolgen gegenüber des heute gültigen Zonenplans, worin das genannte Grundstück in der Grünzone A Gebiete c und d gemäss Art. 16 Abs. 1 BZR liegt, keine materiellen Veränderungen. An der Beibehaltung der Grünzone A wird festgehalten.

Der Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenze zum Surenraum hin (Grundstück 1223 GB Oberkirch) liegt in der

Grünzone A gemäss Art. 26 Abs. 1 nBZR. Gegenüber des heute gültigen Zonenplans, worin der gleiche Streifen des genannten Grundstücks in der Grünzone gemäss Art. 16 Abs. 1 BZR liegt, ergeben sich dadurch keine materiellen Veränderungen. An der Beibehaltung der Grünzone A im fraglichen Streifen wird festgehalten.

Gestützt auf die Ausführungen zum REK sowie der unveränderten Situation in Bezug auf die geltenden Planungen entlang des Surenraums sieht der Gemeinderat keine Veranlassung, eine Änderung der Zonenzuordnung für die Grundstücke 403, 481, 1199, 1223 GB Oberkirch vorzunehmen.

Zu den Anträgen 3 und 4:

Die Anträge betreffend Gegenstände im Zusammenhang mit dem kantonalen Hochwasserschutzprojekt und dem damit zusammenhängenden kommunalen Richtplan Surenraum und sind nicht Gegenstand dieser Revision der Ortsplanung. Die dargelegten Ausführungen bezüglich des Hochwasserschutzprojektes werden zur Kenntnis genommen. Gestützt auf eine Sistierung sieht sich der Gemeinderat nicht veranlasst, den kommunalen Richtplan Surenraum aufzuheben oder anzupassen. Der Richtplan Surenraum ist ebenfalls nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision.

Zu Antrag 6:

Mit der neuen Zonenordnung verbleiben die beiden Parzellen 1223 (Ausnahme Grünstreifen entlang des Surenraums) und 1224 GB Oberkirch wie heute in der Wohnzone. Aufgrund der neuen Zonensystematik erfolgt ein Wechsel von der W2 in die spezielle Wohnzone. Diese Bestimmungen gelten auch für die benachbarten Parzellen. Beim Grundstück 1223 GB Oberkirch befindet sich ein Streifen entlang der Parzellengrenze zum Surenraum weiterhin in der Grünzone. Eine Ausdehnung der Wohnzone bis an die Grundstücksgrenze – aufheben des Grünzonen-Streifens zum Surenraum – wird abgelehnt, da sich gegenüber der alten Zonenausscheidung keine Anpassungen infolge einer geänderten Surenraumplanung begründen lassen. Am kommunalen Richtplan Surenraum wird weiterhin festgehalten.

Zu Antrag 7:

Der Gemeinderat sowie die Planungs- und Baukommission sind soweit ortskundig, so dass auf einen Augenschein verzichtet wurde.

d. Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache von Peter Hunkeler wird, soweit darauf einzutreten ist, in sämtlichen Punkten abgewiesen.

Einsprache der Felber Sursee GmbH, Sursee

a. Antrag der Einsprecherin

Die Minimal- und Maximalbeschränkungen der Überbauungsziffer Nebenbauten (ÜZ-N) von minimal 30 m² und von maximal 70 m² sind wegzulassen [Dies betrifft Dorf-, Wohn- und Mischzonen].

b. Begründung der Einsprecherin

Durch diese Minimal- und Maximalbeschränkungen entstehen unnötige Probleme, welche zudem das Erscheinungsbild der Überbauung kaum wesentlich beeinflussen.

- a. Eine grössere Parzelle kann, im Verhältnis zu kleineren Parzellen, anteilmässig nur wesentlich kleinere Nebenbauten realisieren, als wenn man die Parzelle in kleinere Parzellen unterteilen würde.
- b. Die Mindestfläche erzwingt, dass ein kleiner Schopf mindestens 30 m² sein muss, anstelle zum Beispiel eines bescheidenen, zum Beispiel 12 m² grossen Geräteschuppens.

c. Erwägung des Gemeinderats

Das Mindestmass ist als Mindestanspruch seitens der Bauherrschaft zu verstehen, der v.a. bei kleinen Grundstücken (< 500 m²) zum Tragen kommt.

Der Fussabdruck der Nebenbauten soll nicht beliebig gross werden, daher ist eine Regelung der maximalen Fläche zweckmässig.

d. Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache der Felber Sursee GmbH wird in sämtlichen Punkten abgewiesen.

**Einsprache der Swisscom AG, Sunrise GmbH, Salt Mobile SA
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Stefan Eichenberger, EPARTNERS AG**

a. Antrag des Einsprechenden

Art. 48 des revidierten BZR sei wie folgt anzupassen:

- Abs. 1 löschen,
- Abs. 2 löschen,
- stattdessen neue Bestimmung:
«Für die Standortevaluation und -koordination von Mobilfunkanlagen gilt das Dialogmodell.»

b. Begründung des Einsprechenden

Art. 48 BZR enthalten Vorschriften für das Vorverfahren und insbesondere die Standortwahl für Mobilfunkanlagen. Eine solche Vorschrift ist unnötig, da bereits die Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination zwischen dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern, vom Oktober 2008 existiert. In diesem sogenannten «Dialogmodell» wurden diese Fragen bereits geregelt.

Abgesehen davon sieht die von der Einsprachegegnerin vorgeschlagene Bestimmung vor, dass – neben der Gemeinde – auch Dritte («Betroffene») alternative Vorschläge machen können. Im Vorverfahren zur Standortevaluation von Mobilfunkanlagen ist es Dritten jedoch verwehrt, eigene Standortvarianten oder Alternativvorschläge einzubringen (vgl. Art. 2 Abs. des Dialogmodells). Dritte können sich erst im Baubewilligungsverfahren zum konkret beantragten Standortprojekt äussern und gegebenenfalls dessen Vereinbarkeit mit den einschlägigen gesetzlichen Anforderungen bestreiten. Der Verfahrensgegenstand ist durch das Baugesuch des Betreibers bestimmt; die Bewilligungsbehörde hat einzig zu prüfen, ob dieses Projekt die materiellen Vorgaben erfüllt.

c. Erwägung des Gemeinderats

Die Bestimmungen zu den Mobilfunkanlagen wurden unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen. Es ist rechtlich zulässig baupolizeilich eine Standortevaluation vorzuschreiben (vgl. BGE 133 II 353 E. 4.2, 321 E. 4.3.4, BGer-Urteil 1C_318/2011 vom 8.11.2011 E. 2). Voraussetzung hierfür ist gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine gesetzliche Grundlage im kommunalen oder kantonalen Recht (BGE 133 II 64 E. 5.4). 2008 wurde vom Kanton informiert, dass die Vereinbarung unterzeichnet wurde. Da die Vereinbarung von Oberkirch nicht unterzeichnet wurde, ist sie nicht bindend für die Gemeinde Oberkirch. Gestützt darauf kann kein Anspruch auf eine Übernahme des «Dialogmodells» in der Gemeinde Oberkirch abgeleitet werden.

d. Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache der Swisscom AG, Sunrise GmbH und Salt Mobile SA wird in sämtlichen Punkten abgewiesen.

a. Anträge der Einsprechenden

(Hinweis: Für die Ausführungen zu dieser Einsprache gilt BZR = altes BZR und nBZR = neues BZR)

- 1) Die Einsprache sei gutzuheissen.
- 2) Die Grundstücke im Quartier Grünau Süd seien in die Wohnzone mit verdichteter Bauweise umzuzonen jedoch in Art. 18 Abs. 3 nBZR mit folgenden Nutzungsmassen zu belegen:
 - a. Max. Gesamthöhe 1 (GH-1): 12.00 m
 - b. Max. Gesamthöhe 2 (GH-2): 13.00 m
 - c. Überbauungsziffern a-c: 0.24, 0.30, 0.31Von der Anwendbarkeit der ergänzenden Bestimmungen für Wohnzonen gemäss Anhang 1a und der Unterstellung einer Gestaltungsplanpflicht sei abzusehen.
- 3) Eventualiter seien die Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter Grünau Süd in die Wohnzone mit verdichteter Bauweise umzuzonen und in Art. 18 Abs. 3 nBZR bezüglich Überbauungsziffer mit den Nutzungsmassen der Wohnzone W-B zu belegen. Die Vorgaben zur Gesamthöhe gemäss Art. 17 Abs. 3 nBZR seien hingegen als nicht anwendbar zu erklären. In den ergänzenden Bestimmungen für Wohnzonen gemäss Anhang 1a seien die festgelegten Höhenkoten um 3.00 m zu erhöhen und wie folgt festzulegen:
 - a. [...]
 - b. Parz. Nrn. 864, 865, 884, 918, 919: 526.90 m u. M.
 - c. [...]

Die Vorgaben betreffend Dach- und Baugestaltung seien in den ergänzenden Bestimmungen für Wohnzonen gemäss Anhang 1a ersatzlos zu streichen. Zudem sei von einer Gestaltungsplanpflicht abzusehen.

b. Begründung der Einsprechenden

Mit der nun geplanten Umzonung des Quartiers Grünau Süd und der Fixierung der zulässigen Gesamthöhe auf 9.0 m wird die künftige Bebaubarkeit der Grundstücke erheblich eingeschränkt. Infolge der ergänzenden Bestimmungen für Wohnzonen gemäss Anhang 1a wird die Gesamthöhe mit einer festgesetzten maximalen Höhenkote noch weiter beschränkt auf 523.90 m.ü.M. Auch die Gestaltung der Dächer und Aussenwände soll vorgeschrieben werden (Art. 18 Abs. 6 i.V.m. Anhang 1a nBZR).

Nach einer Nutzungsdauer von nahezu 30 Jahren besteht am Gebäude der Einsprechenden ein absehbarer Erneuerungsbedarf oder Erweiterungswunsch. Die geplante Abzonung bzw. die Übernahme der Vorgaben aus dem aufzuhebenden Gestaltungsplan verhindert eine den heutigen und künftigen Bedürfnissen entsprechende Weiterentwicklung des Grundstücks und des Quartiers. Dies steht im Widerspruch zum Raumplanungsgesetz (RPG) in Bezug auf die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs.1 RPG) und der anzustrebenden Siedlungsentwicklung nach Innen (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG). Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Quartier Grünau Süd auf drei Seiten von der Wohnzone D (Gesamthöhe 16-17 m) umschlossen wird (vgl. Art. 17 Abs. 3 nBZR). Somit lässt auch das Ortsbild eine vertikale Verdichtung zu.

Die Vorschriften zur Gestaltung der Dächer und der Aussenwände sind zu restriktiv, nicht mehr zeitgemäss und beschränken die künftige Bebaubarkeit in unnötiger Weise. Die Umgebung rund um das Quartier Grünau Süd ist geprägt von einer heterogenen Bau- und Gebäudestruktur. Eine genügende Eingliederung von Neubauten ist problemlos möglich.

Der bestehende Gestaltungsplan für das Quartier Grünau Süd soll aufgehoben werden, da er vollständig realisiert ist. Eine weitere Unterstellung der Gestaltungsplanpflicht ist vorliegend weder notwendig noch verhältnismässig. Das Quartier Grünau Süd weist eine Fläche von rund 7'500 m² auf und erfüllt somit die Voraussetzung für einen freiwilligen Gestaltungsplan. Die kantonalen und kommunalen Nutzungs- und Bauvorschriften sorgen dafür, dass

ein allfälliger Neubau gewisse Vorgaben einhalten und sich u.a. ins bestehende Ortsbild eingliedern muss, weitergehende Regelungen sind nicht notwendig.

c. Erwägung des Gemeinderats

Zu den Anträgen 2 und 3:

Die Bebauung des Quartiers Grüнау Süd wurde auf Basis des Gestaltungsplans «Grünfeldstrasse» (bewilligt 1987) realisiert. Im Rahmen des Gestaltungsplans wurde das zulässige Nutzungsmass unterschiedlich auf die drei Zonen A bis C verteilt. Die Zone C wurde mit Doppel- und Reihen-EFH bebaut und weist die niedrigste bauliche Dichte auf. Es fand eine Nutzungsübertragung zu Gunsten der Zonen A und B statt. Mit der Ortsplanungsrevision soll der Gestaltungsplan «Grünfeldstrasse» aufgehoben werden, da dessen Anwendbarkeit mit der Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen nicht gewährt ist. Stattdessen werden für dieses Gebiet ergänzende Bestimmungen im Anhang 1a nBZR aufgenommen, um die bisherige Bebauungsstruktur weiterhin sicherzustellen. Von einer Abzonung kann daher nicht die Rede sein. Eine Einzellösung für das Grundstück der Einsprechenden widerspricht aus Sicht des Gemeinderates den Anforderungen des RPG, eine zweckmässige und gesamtheitlichen Zonenordnung zu erlassen, wenn innerhalb eines einheitlichen Bebauungskonzeptes einzelfallbezogene Lösungen umgesetzt werden.

Gestützt auf die verschiedenen Abklärungen und Vorschläge für eine leicht geänderte Höhenregelung im Quartier Grüнау Süd konnte bei den Eigentümerschaften keine Einigkeit erkannt werden, so dass heute eine akzeptierte Regelung für das ganze Quartier erlassen werden konnte. In Zusammenhang mit dem Quartier Grüнау Süd wurde deshalb der Weg gewählt, dass bauliche Erweiterungen gemeinsam gestützt auf einen Gestaltungsplan in einem beschränkten Rahmen ermöglicht wird.

Um den baulichen Charakter des Quartiers Grüнау Süd zu wahren, wurden die wesentlichen Gestaltungsanforderungen aus dem aufzuhebenden Gestaltungsplan in den Anhang 1a überführt. Mit der gewählten Lösung soll das Quartier Grüнау Süd erhalten werden und mit der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht die Möglichkeit geschaffen werden, gemeinsam eine beschränkte Mehrnutzung zu ermöglichen.

d. Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache von Marino und Irène Basile wird, soweit darauf eingetreten wird, in sämtlichen Punkten abgewiesen.

5.2. Einsprachen der 2. Auflage

**Einsprache von Gähwiler Immobilien AG, RKEF Immobilien AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Reto von Glutz, Kanzlei Pilatushof**

a. Anträge der Einsprechenden

- 1) Verzicht auf eine Erhöhung der Nutzung für die Grundstücke Nrn. 1148 – 1154
- 2) Verzicht auf den zusätzlichen Bonus (3 m Mehrhöhe) für die beiden Grundstücke Nrn. 1150 und 1152.

b. Begründung des Einsprechenden

Ein Bedarf an zusätzlichen Gewerbebauten in unserer Region kann zurzeit kaum nachgewiesen werden. Es sind viele Gewerbeflächen unvermietet oder finden keinen Käufer. In diesem Sinne besteht kein öffentliches Interesse. Wir befürchten, dass Besitzer von Gewerbeflächen künftig in der Gewerbezone eine erhöhte Wohnzone beantragen, da nach wie vor ein Bedarf an Wohnraum besteht. Das darf in der Länggass nicht passieren.

Die Reduktion der ÜZ auf 0.45 gehen zu Lasten aller Grundstücke, die Erweiterung der Gebäudehöhe von 3m nur zu Gunsten der Grundstücke Nr. 1150 und 1152. Dies erachten wir als eine unakzeptable Ungerechtigkeit.

c. Erwägung des Gemeinderats

Zum Thema Wohnen kann festgehalten werden, dass keine gemischte Nutzung möglich ist. Es gelten die übergeordneten Vorgaben nach § 46 PBG, wonach lediglich Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig sind. Zu Beginn der Revision war der Antrag vorhanden, eine gemischte Nutzung Wohnen und Gewerbe zu zulassen. Dies wurde sowohl von der Planungs- und Baukommission (PBK) wie auch vom Gemeinderat verneint.

Entgegen der Auffassung der Einsprechenden besteht ein öffentliches Interesse an einer Innenentwicklung in den Arbeitszonen. Anhand einer Volumenstudie wurde eine verträgliche Höhenentwicklung eruiert und in der PBK beraten (siehe Erläuterung und Abbildung unter Ziff. 3.3). Auch für die Grundstücke entlang der Kantonsstrasse gelten Gesamthöhen von 14 m, auch wenn diese bis heute gar nicht oder nur beschränkt genutzt wurden. Die heutigen Fussabdrücke sind mit einer ÜZ von 0.45 berücksichtigt. Es ist richtig, dass die ÜZ von 0.55 (1. Auflage) nun auf 0.45 (2. Auflage) reduziert wird. Dies wurde bei der Beurteilung als nötig erachtet, indem dadurch mehr Freiraum um die Gebäude erhalten werden kann, welche dafür um ein Geschoss erhöht werden können.

d. Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache von Gähwiler Immobilien AG und RKEF Immobilien AG wird, soweit darauf eingetreten wird, in sämtlichen Punkten abgewiesen.

6. Bericht der Controlling-Kommission

Als Controlling-Kommission haben wir das neue Bau- und Zonenreglement inkl. Zonenplan der Gemeinde Oberkirch beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes des Kantons Luzern (BUWD) liegt vor. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, das neue Bau- und Zonenreglement inkl. Zonenplan unter Abweisung der noch bestehenden Einsprachen zu genehmigen und der Abstimmungsvorlage zuzustimmen.

Oberkirch, 2. Juli 2026

Controlling-Kommission Oberkirch

Roland Heini, Präsident

Joe Küng

Yves Seinet

Samuel Vontobel

7. Gegenstand der Urnenabstimmung

Aufgrund der umfangreichen Revision wurde darauf verzichtet, alle Details in dieser Botschaft wiederzugeben. Wir präsentieren eine Zusammenfassung und verweisen für Details auf den Planungsbericht.

Alle Unterlagen zur Revision der Ortsplanung sind auf der Website unter www.oberkirch.ch oder auf der Gemeindeverwaltung während den Öffnungszeiten einsehbar.

Grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente für die Beschlussfassung

- Zonenplan Siedlung 1:3'000
- Zonenplan Landschaft 1:5'000
- Bau- und Zonenreglement
- Änderung Zonenplan Gewässerraum «Steibüel» 1:1'000
- Strassenplan «Camping Steibüel» 1:500
- Baulinienplan Burgmatte, Änderung zur 1. Planaufgabe vom 19.10. – 17.11.2016 1:500

Orientierende Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung
- Planungsbericht Camping «Steibüel»
- Waldfeststellungsplan Gebiet «Steibüel» 1:1'000
- Kurzbericht zum Quartierworkshop «Entwicklung der Wohn- und Lebensräume entlang der Luzernstrasse»
- Mobilitätskonzept
- Mitwirkungsbericht zur 1. Mitwirkungsaufgabe vom 04.04. – 13.05.2022
- Mitwirkungsbericht zur 2. Mitwirkungsaufgabe vom 16.10. – 17.11.2023
- Vorprüfungsbericht des BUWD vom 20. Dezember 2024
- Auswertung des Vorprüfungsberichts

Weitere Grundlagedokumente

- Räumliches Entwicklungskonzept, Analyse und Konzept vom 16.06.2020
- Verkehrsrichtplan vom 19.02.2025
- Konzept «Räumliche Energieplanung» vom 07.06.2022
- Lärmgutachten «Auswirkungen auf den Lärmschutz» vom 13.10.2023
- Betriebs- und Nutzungskonzept «Camping Steibüel» vom 20.1.2023 (Bericht) bzw. 11.07.2023 (Konzept)
- Machbarkeitsstudie «Erschliessung Camping Steibüel» vom 08.07.2022
- Bodengutachten und FFF-Kompensationsprojekt Parz. Nr. 238 vom 09.09.2024

7.1. Unerledigte Einsprachen

Ebenfalls Bestandteil der Abstimmungsvorlage sind die fünf im Kapitel 5 aufgeführten unerledigten Einsprachen.

7.2. Antrag des Gemeinderats

Gestützt auf § 21 Abs. 2 der Gemeindeordnung wird über die Ortsplanungsrevision und die Behandlung der Einsprachen im Urnenverfahren abgestimmt. Die Stimmberechtigten beschliessen über eine gesamthafte Vorlage, welche als Einheit beurteilt werden muss.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Ortsplanungsrevision bestehend aus

- Zonenplan Siedlung 1:3'000
- Zonenplan Landschaft 1:5'000
- Bau- und Zonenreglement (Beilage zur Botschaft)
- Änderung Zonenplan Gewässerraum «Steibüel» 1:1'000
- Strassenplan «Camping Steibüel» 1:500
- Baulinienplan Burgmatte, Änderung zur 1. Planaufgabe vom 19.10. – 17.11.2016 1:500

bei gleichzeitiger Abweisung der fünf nicht gütlich erledigten Einsprachen zuzustimmen.

BECHLUSFASUNG

Gemeinde Oberkirch

Zonenplan Siedlung 1:3'000

Öffentliche Auflage vom 25. August bis 23. September 2025
2. öffentliche Auflage vom 30. März bis 30. April 2026

An der Umräumung beschlossen am ...

Der Gemeindevorstand

Der Gemeindevorstand

R. Kottmann

M. Hauen

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom genehmigt

Datum

Unterschrift

2. Juli 2025

Oberkirch: Siedlung 1:3'000
100m_Plan_2025_01_01

optima: Siedlung 1:3'000, 2025, 100m_Plan_2025_01_01, 100m_Plan_2025_01_01, 100m_Plan_2025_01_01

Legende

Bauzonen

- K Kernzone
- D Dorfzone
- D-S Spezielle Dorfzone
- W-A Wohnzone A
- W-B Wohnzone B
- W-C Wohnzone C
- W-D Wohnzone D
- W-V Wohnzone mit verdichteter Bauweise
- W-Se Wohnzone Strukturviertel
- W-S Wohnzone Strukturviertel
- M Mischzone
- M-Se Mischzone Strukturviertel
- M-S Mischzone Strukturviertel
- A-A Arbeitszone A
- A-B Arbeitszone B
- A-C Arbeitszone C
- Sb Sonderbauzone
- DeZ Zone für öffentliche Zwecke
- SpF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Gr-A Grünzone A
- Gr-B Grünzone B (überlagend)
- VZ Verkehrszone

Nichtbauzonen

- LW Landwirtschaftszone
- UG-A Grünzone A
- UG-B Grünzone B
- UG-C Grünzone C

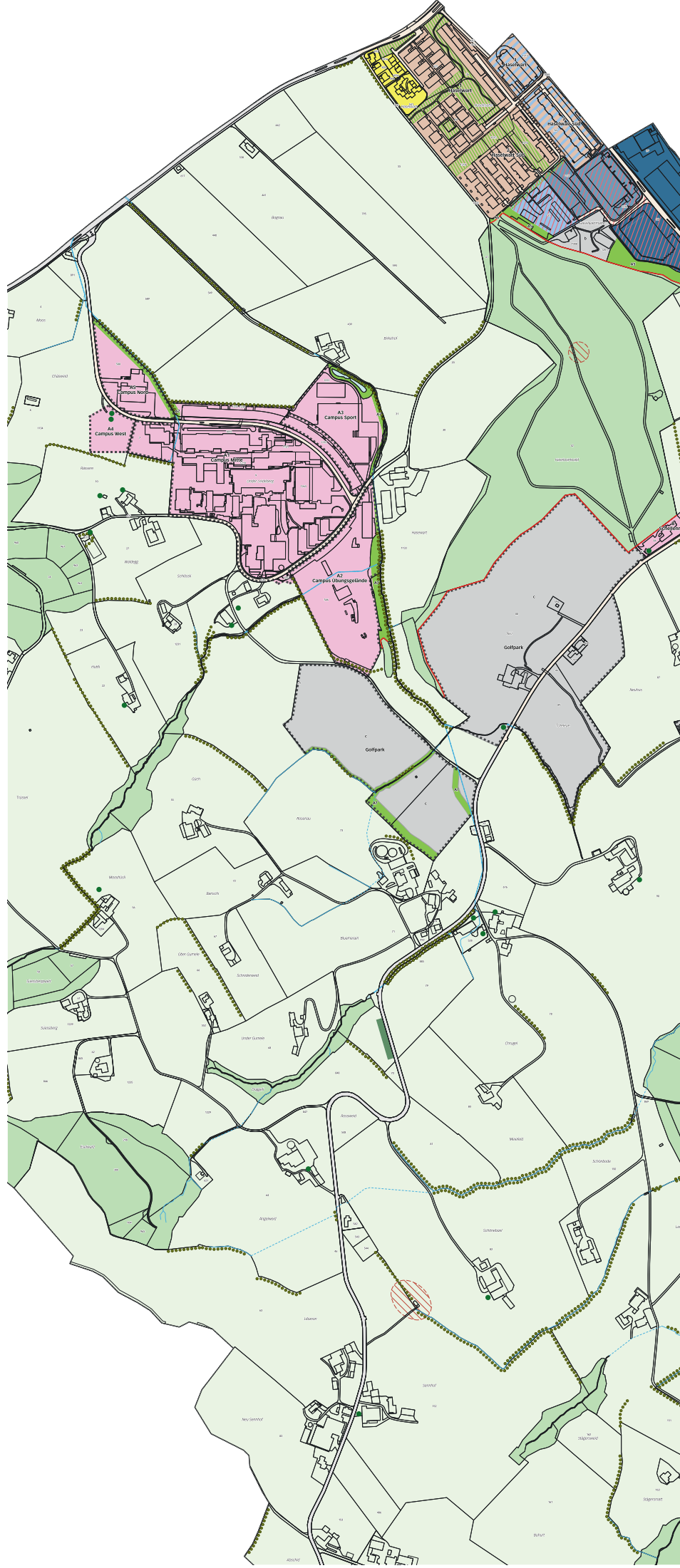
Weitere Genehmigungsinhalte

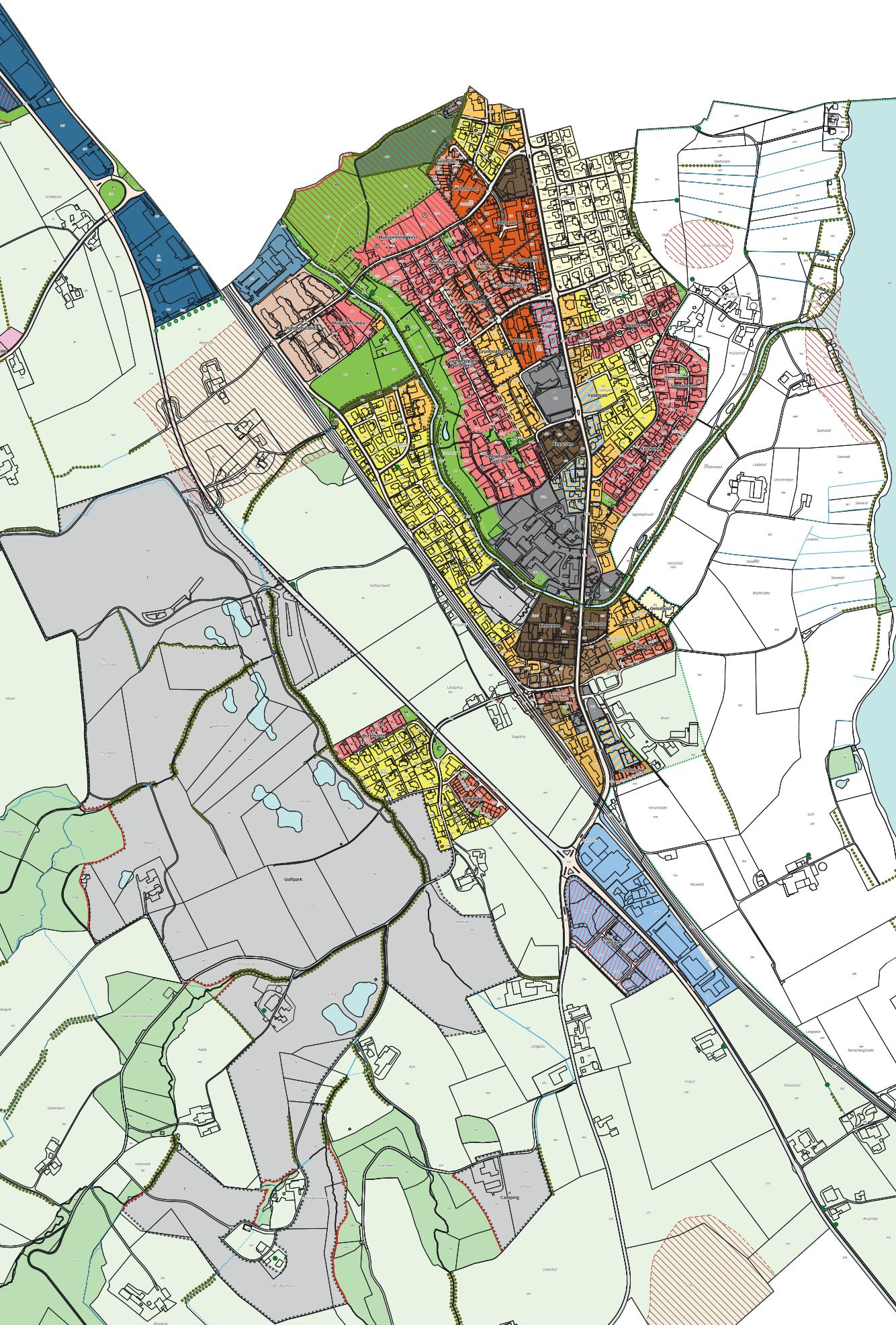
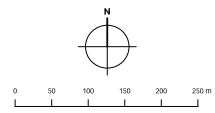
- Gestaltungsanforderung
- Aufstellung in Lärmempfindlichkeitszone II gem. Art. 43 Abs. 2 LSV
- Eingriffsbestimmungen gem. Anhang 1 BGR

Orientierende Inhalte

- NS Naturschutzzone
- Archäologische Fundstelle
- Markierter Einzelbaum
- Hecke/Uferbestockung
- Neu zu pflanzende bzw. entfallende Hochstammstämme nach Art. 33 Abs. 4 BGR
- Wald
- Statische Maßnahme
- Offenes Gewässer (amtliche Vermessung, Überlagerung)
- Rinnal (amtliche Vermessung)
- Eingedichtetes Gewässer (amtliche Vermessung)
- Gemeindegrenze

Die in diesem Plan orientierend dargestellten Naturschutzzonen und Naturdenkmale sind im Zonenplan (Landschaft) verortet festgelegt.





Legende

Verbindliche Inhalte

Schutzzonen und Schutzobjekte

- NS Naturschutzzone
- Markanter Einzelbaum mit Nr.
- Neu zu pflanzende bzw. erhaltende Hochstammobstbäume nach Art. 33 Abs. 6 BZK
- △ Aussichtspunkt mit Nr.

Orientierende Inhalte

Gefährdete Gebiete (nach Gefahrenstufen)

- Synoptisches Gefahrengbiet geringer Gefährdung
- Synoptisches Gefahrengbiet mittlerer Gefährdung
- Synoptisches Gefahrengbiet erheblicher Gefährdung
- Perimeter Gefahrenkarte

Kantonales Denkmalverzeichnis (KDV) / Bauinventar (BILU)

- Denkmalgeschütztes Objekt
- Schützenswertes Objekt
- Erhaltenswertes Objekt
- Baugruppe

Archäologie

- Archäologische Fundstelle

Geotop

- Geologisch-geomorphologisches Landschaftselement (von regionaler Bedeutung gemäss Kantonsinventar)

Grundwasserschutzzone

- Fassungsbereich (S1)
- Engere Grundwasserschutzzone (S2)
- Weitere Grundwasserschutzzone (S3)
- Provisorische Grundwasserschutzzone (Zone S)

Hecken und Uferbestockungen

- Hecke/Uferbestockung mit Nr.

Weitere orientierende Inhalte

- Bauzone (generalisiert)
- SpF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Gr-A Grünzone A
- Gr-B Grünzone B (überlagernd)
- VZ Verkehrszone
- LW Landwirtschaftszone
- UG-A übriges Gebiet A (untergeordnet Verkehrszone)
- UG-C übriges Gebiet C (Kantonale Verordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer)
- Offenes Gewässer (amtliche Vermessung, Überlagernd)
- Rinnal (amtliche Vermessung)
- Eingedoltes Gewässer (amtliche Vermessung)
- Gemeindengrenze

GEMEINSCHAFT
OBERKIRCH

BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Oberkirch

Zonenplan Landschaft 1:5'000

Öffentliche Auflage vom 25. August bis 23. September 2025
2. öffentliche Auflage vom 30. März bis 30. April 2026

An der Urnenabstimmung beschlossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevizepräsident

R. Kottmann

M. Inselen

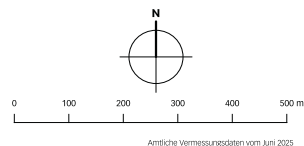
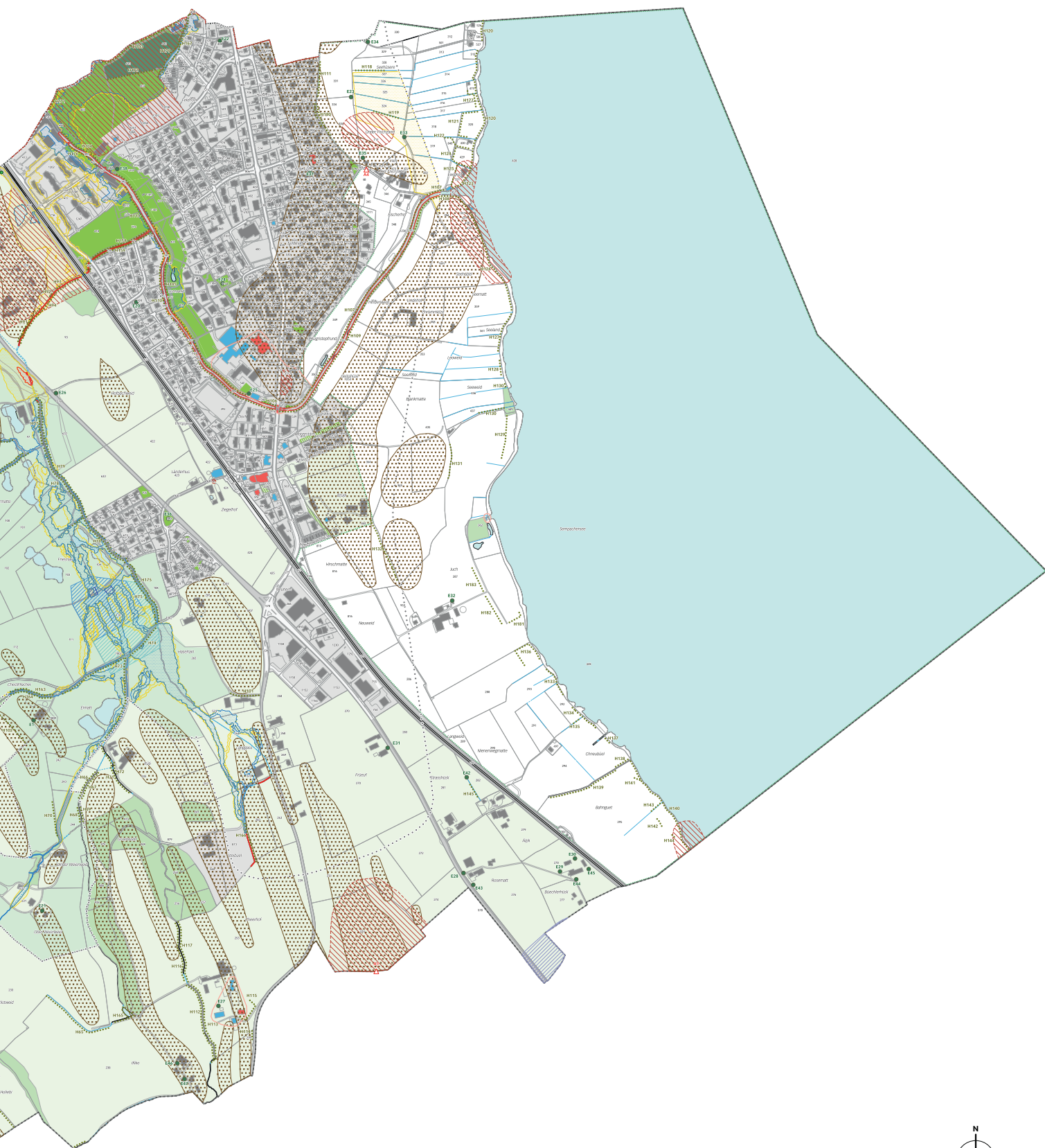
Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom genehmigt

Datum

Unterschrift

2. Juli 2026

OberkirchSP Revision 07046/404/02
7046_ZH_202601_UF.dgn



Ämtliche Vermessungsdaten vom Juni 2025

BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Oberkirch

Zonenplan «Gewässerraum»

Öffentliche Auflage vom 25. August bis 23. September 2025
2. öffentliche Auflage vom 30. März bis 30. April 2026

An der Urnenabstimmung
beschlossen am

Vom Regierungsrat mit
Entscheid Nr. vom genehmigt

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Datum

R. Kottmann

M. Inauen

Unterschrift

Änderung «Steibüel» 1: 1'000

2. Juli 2026

Oberkirch-OP Revision 07046/4_Resultate10_Teilrevision Gewässerraum/
01_Zonenplan/Änderungsplan/07046_GWR_Asp_260810_BF-vwd/rgh

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

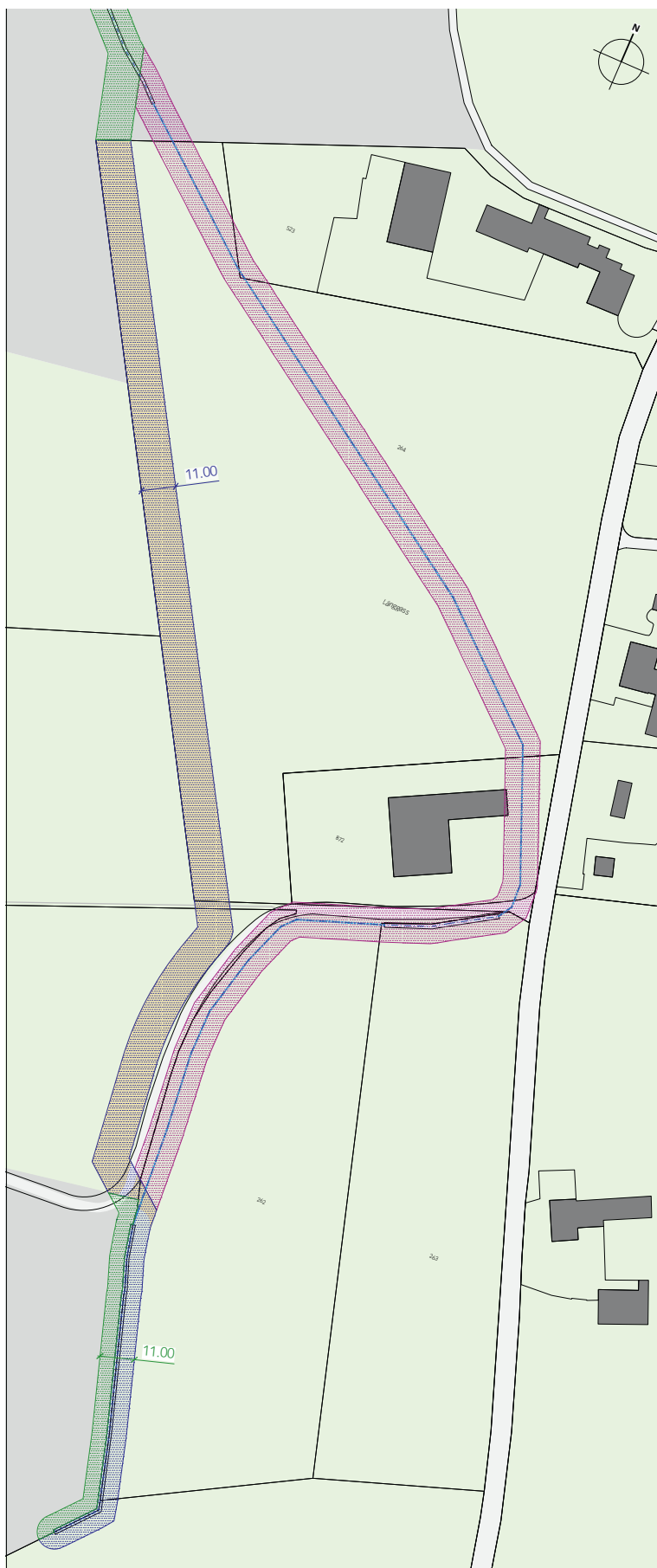
Legende:

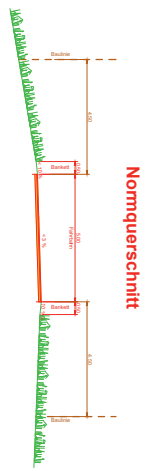
Gewässerraum

- Gr Gw Grünzone Gewässerraum (überlagernd)
- Fr Gw Freihaltezone Gewässerraum (überlagernd)

orientierende Planinhalte

- Temporärer Gewässerraum: Bis zur Bachumlegung gelten die Vorgaben nach § 25 Abs. 2 WBG
- Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen
- Bauzone (generalisiert)
- Nichtbauzonen (generalisiert)
- Gewässer offen / eingedolt gem. amtlicher Vermessung
- Rinnsal gem. amtlicher Vermessung
- Achsen Fließgewässer gem. strukturiertem Gewässernetz
- Gebäude bestehend
- Bahnlinie und Strasse





bestehend	neu	
		Strasse in Asphaltbeton
		Strassenränder
		Strassenabstandslinie

Öffentliche Auflage vom 25. August bis 23. September 2025

An der Umenabstimmung beschlossen am ...

Der Gemeindepäsident	Der Gemeindeschreiber
1. Name	1. Name
2. Adresse	2. Adresse
3. Telefon	3. Telefon
4. E-Mail	4. E-Mail
5. Beruf	5. Beruf
6. Bildung	6. Bildung
7. Familienstand	7. Familienstand
8. Kinder	8. Kinder
9. Hobbies	9. Hobbies
10. Sonstiges	10. Sonstiges

R. Kottmann

M. Inauen

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom genehmigt.

Datum.....

.....
Unterschrift.....

Index	Datum	Gez.	Änderung
A	03.02.2025	MM	Strassennr. 1048 bei der Einmündung anpassen

GEMEINDE
OBERKIRCH

ERSCHLIESSUNG CAMPING STEINBÜEL

STRASSENPLAN 1 : 500

Werktag / Datum	LO / 03.02.2005
Qnr. / Datum	MM / 12.09.2004
Format	45 x 36
Parti Nr.	24-0006-101A
Anordnung	MM / 03.02.2005


VIAPLAN
 +
 MOBILITÄT UND VERKEHR

Geschäftsstelle 39 - 6203 Sursee
 +41 41 515 24 80 - info@viaplan.ch



Baulinienplan Burgmatte

Änderung zur 1. Planauflage vom 19.10.2016 bis 17.11.2016

Massstab 1:500

Öffentliche Auflage vom 25. August bis 23. September 2025
Von den Stimmberechtigten beschlossen am _____

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindevorsteher

Raphael Kottmann

Markus Inauen

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom



Kost + Partner AG

Industriestrasse 14, 6210 Sursee

Plan-Nr.: 21164.2023-1 Bearb.: ZRe

Datum: 19.06.2026

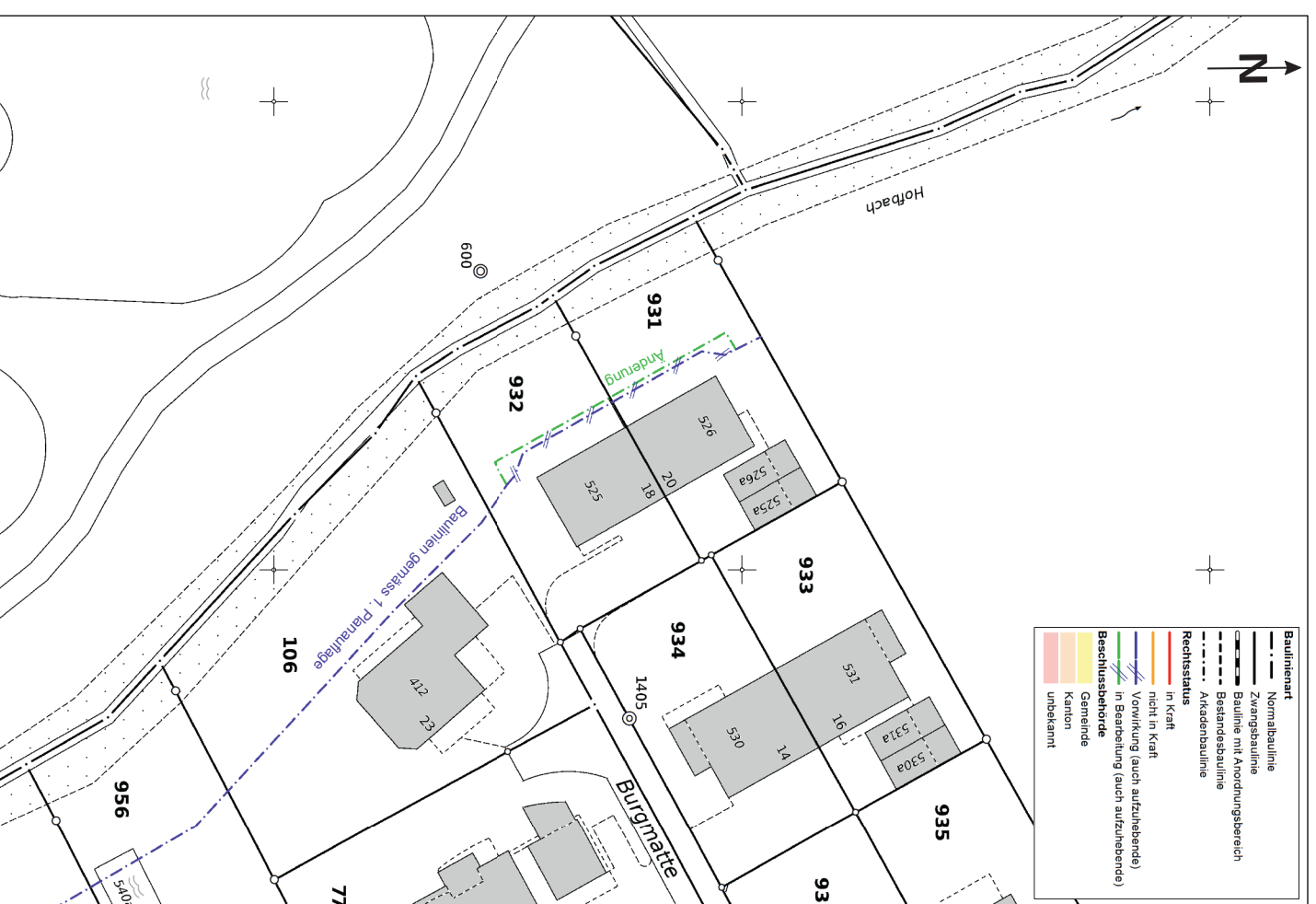
Format: A3

Daten: H:\ober\gws\Bil_Aend_Parz_931u932.gws

H:\ober\db\Bil_Aend_Parz_931u932.mdb

AV-Daten: DMO1AVLU Online

Prüfung/Freigabe:



7.3. Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der Revision der Ortsplanung Oberkirch bei gleichzeitiger Abweisung der fünf nicht gütlich erledigten Einsprachen zu?

Wenn ja, beantworten Sie die Abstimmungsfrage mit **JA**

Wenn nicht, dann beantworten Sie die Abstimmungsfrage mit **NEIN**

8. Wie geht es weiter?

8.1. Rechtsmittel

Der Beschluss der Stimmberechtigten kann innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG). Für allfällige Stimmrechtsbeschwerden gilt § 160ff Stimmrechtsgesetz (StRG).

8.2. Genehmigung durch den Regierungsrat

Nach dem Beschluss übermittelt die Gemeinde dem Regierungsrat den Zonenplan Siedlung 1:3'000, Zonenplan Landschaft 1:5'000, das Bau- und Zonenreglement, den Baulinienplan Burgmatte und die Planungsinstrumente im Zusammenhang mit dem geplanten Campingplatz im Gebiet «Steibüel», namentlich der Waldfeststellungsplan, der Strassenplan sowie der Zonenplan Gewässerraum, in der beschlossenen Fassung zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG).

8.3. Inkrafttreten und Rechtswirkung

Der Zonenplan Siedlung 1:3'000, Zonenplan Landschaft 1:5'000, das Bau- und Zonenreglement, der Baulinienplan Burgmatte und die Planungsinstrumente im Zusammenhang mit dem geplanten Campingplatz im Gebiet «Steibüel», der Strassenplan sowie der Zonenplan Gewässerraum treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit diese nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten wird (§ 64 Abs. 4 PBG).

