

MITWIRKUNG/VORPRÜFUNG

## Gemeinde Oberkirch

### Revision der Ortsplanung



Planungsbericht  
nach Art. 47 RPV

25. März 2022

---

## **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, 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 der Gesamtrevision</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>13</b>
4.1 Vorgehen	13
4.2 Kernpunkte	14
4.3 Stellungnahme des Kantons	15
<b>5. Partizipative Prozesse, konzeptionelle Grundlagen und laufende Planüberprüfungen</b>	<b>16</b>
5.1 Quartierworkshops «Entwicklung der Wohn- und Lebensräume entlang der Luzernstrasse»	17
5.2 Quartiergespräch «Grünau»	19
5.3 Arbeitszonenerweiterung «Länggass Südwest»	21
5.4 Weitere laufende Planüberprüfungen	27
<b>6. Änderungen im Zonenplan</b>	<b>29</b>
6.1 Neue Zonensystematik	29
6.2 Einzonung	32
6.3 Umzonung in die Kernzone	33
6.4 Umzonung in die Dorfzone	34
6.5 Umzonung in eine Regelbauzone	35
6.6 Umzonung in eine spezielle Zone	41
6.7 Umzonung in eine Erhaltungs- und Erneuerungszone	42
6.8 Weitere Zonenplanänderungen	43
6.9 Umgang mit Grünzonen	46
6.10 Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen	47
6.11 Festlegung der Gewässerräume	48
6.12 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	48
6.13 Überlagerung «ergänzende Bestimmungen»	49
6.14 Überprüfung der kommunalen Naturobjekte	49
<b>7. Änderung des Bau- und Zonenreglements (BZR)</b>	<b>50</b>
7.1 Systematik	50
7.2 Übergeordnetes Recht	50
7.3 Neues Höhensystem	51
7.4 Ablösung Ausnutzungsziffer durch Überbauungsziffer	56

7.5	Übersicht über die Regelbauzonen	64
7.6	Wichtigste Inhalte des neuen BZR	65
<b>8.</b>	<b>Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen</b>	<b>78</b>
<b>9.</b>	<b>Waldfeststellungsverfahren</b>	<b>81</b>
<b>10.</b>	<b>Mobilitätskonzept und Verkehrsrichtplan</b>	<b>84</b>
10.1	Inhalt	84
10.2	Zielsetzung	84
10.3	Handlungsfelder und konkretisierte Ziele	85
10.4	Umsetzung in der Nutzungsplanung	86
10.5	Umsetzung im Verkehrsrichtplan	87
<b>11.</b>	<b>Energieplanung und Konzept «Kälte- und Wärmeversorgung»</b>	<b>87</b>
11.1	Inhalt	87
11.2	Zielsetzung und übergeordnete Vorgaben	87
11.3	Resultate und Empfehlungen	88
11.4	Umsetzung in der Nutzungsplanung	89
11.5	Umsetzung im Konzept «Wärme- und Kälteversorgung»	90
<b>12.</b>	<b>Mehrwertabgabe</b>	<b>90</b>
12.1	Grundlagen	90
12.2	Ein- und Auszonungen	91
12.3	Um- und Aufzonungen	91
12.4	Kommunales Reglement über den Mehrwertausgleich	92
<b>13.</b>	<b>Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis</b>	<b>92</b>
13.1	Kapazität rechtskräftige Ortsplanung	92
13.2	Entwicklungsabsicht	93
13.3	Entwicklungsspielraum gemäss kantonalem Richtplan	93
13.4	Kapazität des neuen Zonenplans gemäss LUBAT	94
13.5	Moderates Bevölkerungswachstum	95
<b>14.</b>	<b>Berücksichtigung übergeordnetes Recht</b>	<b>96</b>
14.1	Lärmschutz	96
14.2	Störfallvorsorge	96
14.3	Kulturlandschutz und Fruchtfolgeflächen	97
14.4	Sachpläne und Konzepte des Bundes	101
14.5	Planungsgrundsätze nach Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)	101
14.6	Kantonaler Richtplan	104
<b>Anhang</b>		<b>113</b>
Anhang A	Abkürzungsverzeichnis	113
Anhang B	Skizzen zum Vergleich der bisherigen und neuen Regelbauzonen	114
Anhang C	LUBAT-Berechnung	116



## **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 2021**

Seit der letzten Gesamtrevision wurden diverse Teilrevisionen der Ortsplanung vorgenommen:

- Teilrevision «kommunale Naturschutzzone»:  
Von der Gemeindeversammlung am 03.12.2012 beschlossen und vom Regierungsrat am 28.03.2013 mit Entscheid Nr. 355 genehmigt.
- Teilrevision «Grünzone Münigen»:  
Von der Gemeindeversammlung am 03.12.2012 beschlossen und vom Regierungsrat am 28.03.2013 mit Entscheid Nr. 355 genehmigt.
- Teilrevision «Hirschen»:  
Von der Gemeindeversammlung am 03.12.2012 beschlossen und vom Regierungsrat am 28.03.2013 mit Entscheid Nr. 355 genehmigt.
- Teilrevision «Campus Haselwart»:  
Von der Gemeindeversammlung am 02.12.2013 beschlossen und vom Regierungsrat am 11.03.2014 mit Entscheid Nr. 239 genehmigt.
- Teilrevision «Münigenfeld»:  
Von der Gemeindeversammlung am 02.12.2013 beschlossen und vom Regierungsrat am 11.03.2014 mit Entscheid Nr. 239 genehmigt.
- Teilrevision «Golfpark»:  
An der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017 beschlossen und vom Regierungsrat am 14.11.2017 mit Entscheid Nr. 1251 genehmigt.
- Teilrevision «Feldhöfli»:  
An der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2017 beschlossen und vom Regierungsrat am 14.11.2017 mit Entscheid Nr. 1251 genehmigt.
- Teilrevision «Campus West»:  
An der Urnenabstimmung vom 07.03.2021 beschlossen und vom Regierungsrat am 19.10.2021 mit Entscheid Nr. 1230 genehmigt.

#### **1.1.3 Laufende Teilrevisionen**

Folgende Teilrevisionen werden parallel zur vorliegenden Ortsplanungsrevision bearbeitet:

- Teilrevision «Feld»: An der Urnenabstimmung vom 07.03.2021 beschlossen, die Genehmigung (Regierungsrat) ist noch ausstehend.
- Teilrevision «Landi»: An der Urnenabstimmung vom 13.02.2022 beschlossen, die Genehmigung (Regierungsrat) ist noch ausstehend.
- Teilrevision «Gewässerraum»: Die Planung gelangt zur öffentlichen Auflage.

## 1.2 Herausforderungen

Aufgrund 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 am See 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 oberirdischen 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 Zonenplan 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 der Gesamtrevision

### 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 Gemeindegemeinschaeschreiber, 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>kantonale Fachstellen</b> prüfen die revidierten Planungsinstrumente auf ihre Rechtmässigkeit.

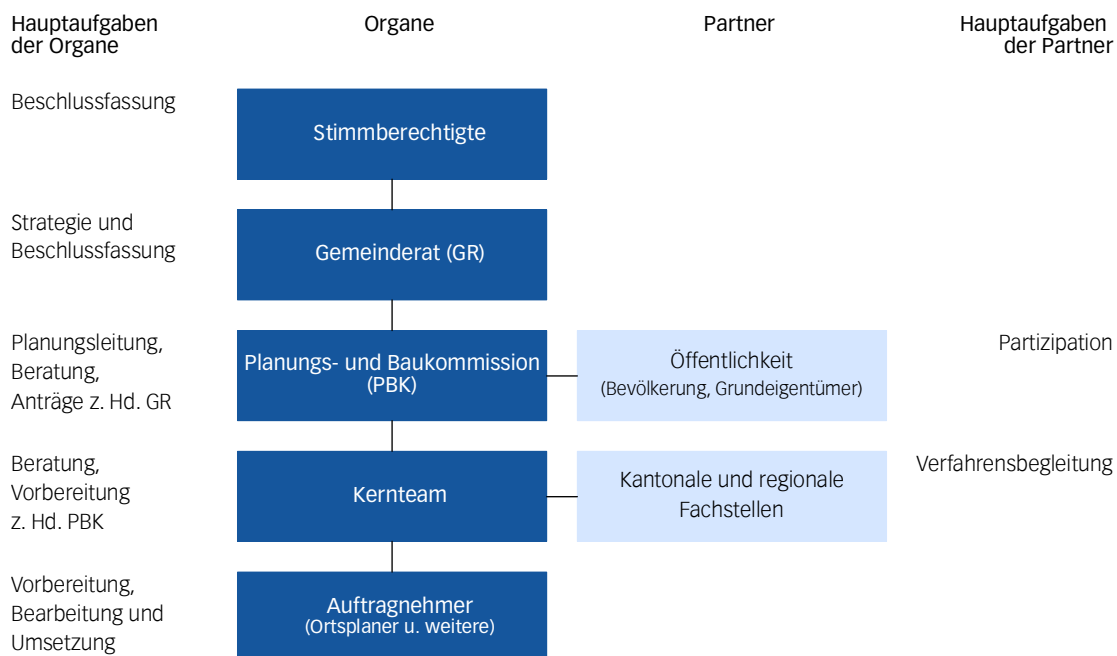


Abb. 1 Organigramm Ortsplanungsrevision

## 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 grundeigentümerverbindlich, 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 grundeigentümerverbindliche 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 Revision der Ortsplanung umfasst die folgenden Dokumente:

### Grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente

- Zonenplan Siedlung 1:3000
- Zonenplan Landschaft 1:5000
- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Reglement Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen (*in Erarbeitung vgl. Ziff. 12.4*)

### Behördenverbindliche Planungsinstrumente

- Räumliches Entwicklungskonzept (REK)
- Verkehrsrichtplan (*in Erarbeitung vgl. Ziff. 10.5*)
- Konzept «Kälte- und Wärmeversorgung» (*in Erarbeitung vgl. Ziff. 11.5*)

### Orientierende Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)
- Synopse BZR (Gegenüberstellung altes und neues BZR)
- Kurzbericht zum Quartierworkshop «Entwicklung der Wohn- und Lebensräume entlang der Luzernstrasse»
- Mobilitätskonzept
- Bericht Energieplanung (*in Erarbeitung vgl. Ziff. 11.5*)

---

<sup>1</sup> 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	02.07.2020
Ausarbeitung der Planungsinstrumente zur OP-Revision inkl. Mobilitätskonzept	Januar 2021–März 2022
Quartierworkshops Luzernstrasse	21. + 22.09.2021
Ausarbeitung Verkehrsrichtplan, Energieplanung und Reglement Mehrwertabgabe	Januar–August 2022
Beschluss und Verabschiedung durch Gemeinderat zuhanden Mitwirkung und Vorprüfung	24. März 2022
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	04.04.–13.05.2022
Informationsveranstaltung	12.04.2022
Sprechstunden	02.05. + 03.05.2022
Kantonale Vorprüfung	April–August 2022
Erstellung Mitwirkungsbericht und Bereinigung Planung aufgrund Mitwirkung und Vorprüfung	Mai–September 2022
Beschluss und Verabschiedung durch Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage	Oktober 2022
Öffentliche Auflage Ortsplanungsrevision/ Öffentliche Mitwirkungsaufgabe Verkehrsrichtplan, Energieplanung und Reglement Mehrwertabgabe	Januar/Februar 2023
Einspracheverhandlungen	März/April 2023
Erstellung Botschaft und Bereinigung Planung aufgrund der Einspracheverhandlungen	Mai–August 2023
Beschluss und Verabschiedung durch Gemeinderat zuhanden Beschlussfassung	September 2023
Beschlussfassung/Urnenabstimmung	26.11.2023
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

#### 3.2 Die einzelnen Planungsphasen

##### Öffentliche Mitwirkungsaufgabe

Verabschiedung  
und Beschluss

Die Entwürfe der Planungsinstrumente wurden durch die Planungs- und Baukommission (PBK) am 17. März 2022 und anschliessend durch den Gemeinderat am 24. März 2022 verabschiedet. Die Ortsplanungsrevision gelangt somit zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe.

Gegenstand der  
Mitwirkung

Gegenstand der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe sind das Bau- und Zonenreglement, der Zonenplan Siedlung und der Zonenplan Landschaft (grundeigentümergebunden). Zudem werden der Planungsbericht nach Art. 47 RPV, die Synopse BZR, der Kurzbericht zum Quartierworkshop «Entwicklung der Wohn- und Lebensräume entlang der Luzernstrasse» sowie das Mobilitätskonzept öffentlich aufgelegt (orientierend).

Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 4. April bis 13. Mai 2022 werden alle interessierten Personen und Kreise eingeladen, Anregungen zu unterbreiten und Stellungnahmen abzugeben. Diese sind bis am Freitag, 13. Mai 2022 schriftlich an den Gemeinderat Oberkirch zu richten.
Informationsveranstaltung	Am Dienstag, 12. April 2022 findet eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an welcher die interessierte Bevölkerung über die Eckpunkte der Ortsplanungsrevision informiert wird.
Sprechstunden	Zudem werden am 2. und 3. Mai 2022 Sprechstunden angeboten. Während diesen Zeiten stehen der Bevölkerung Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde, des Gemeinderats und des Planungsbüros für allfällige Fragen zur Verfügung.
Orientierung über die Ergebnisse	Über das Ergebnis der Mitwirkung wird der Gemeinderat nach durchgeführtem Verfahren in geeigneter Form orientieren.

#### **Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wird die Ortsplanungsrevision dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung eingereicht.

#### **Öffentliche Auflage**

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

Gleichzeitig findet die öffentliche Mitwirkungsaufgabe zu den behördenverbindlichen Planungsinstrumenten «Verkehrsrichtplan» und «Konzept Kälte- und Wärmeversorgung» sowie dem Reglement über die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen statt. Die Bevölkerung, Grundeigentümer, Parteien und weitere interessierte Kreise erhalten die Möglichkeit zur Mitwirkung.

#### **Behandlung der Einsprachen**

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

#### **Beschlussfassung**

Die grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente werden den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung zur Beschlussfassung vorgelegt.

#### **Genehmigung**

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 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 somit 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)

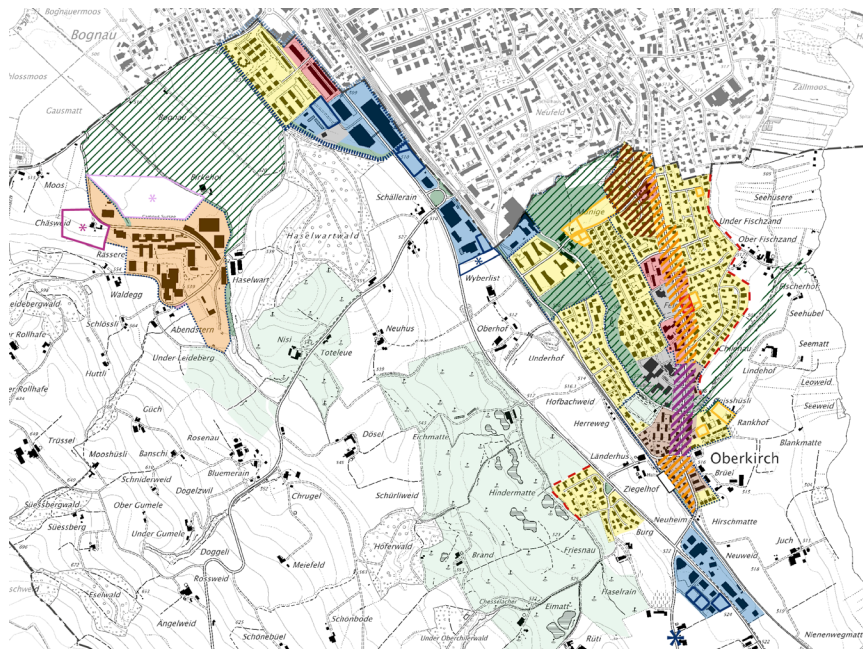


Abb. 2 Konzeptkarte Siedlung und Landschaft gemäss REK (Planausschnitt in Originalgrösse inkl. Legende vgl. das ebenfalls publizierte REK)

## 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.

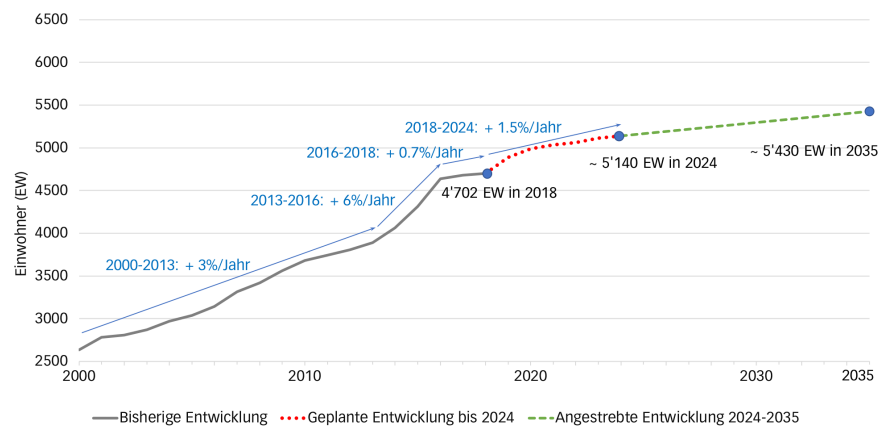


Abb. 3 Angestrebte Bevölkerungsentwicklung bis 2035 gemäss REK

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 grundsätzlich 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 Grundsätze 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 für Wohnzonen;
- 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 verschiedene partizipative Prozesse durchgeführt und konzeptionelle Grundlagen erarbeitet. Einige potenzielle Plananpassungen befinden sich noch in Abklärung und werden voraussichtlich erst nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision vorgenommen.

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

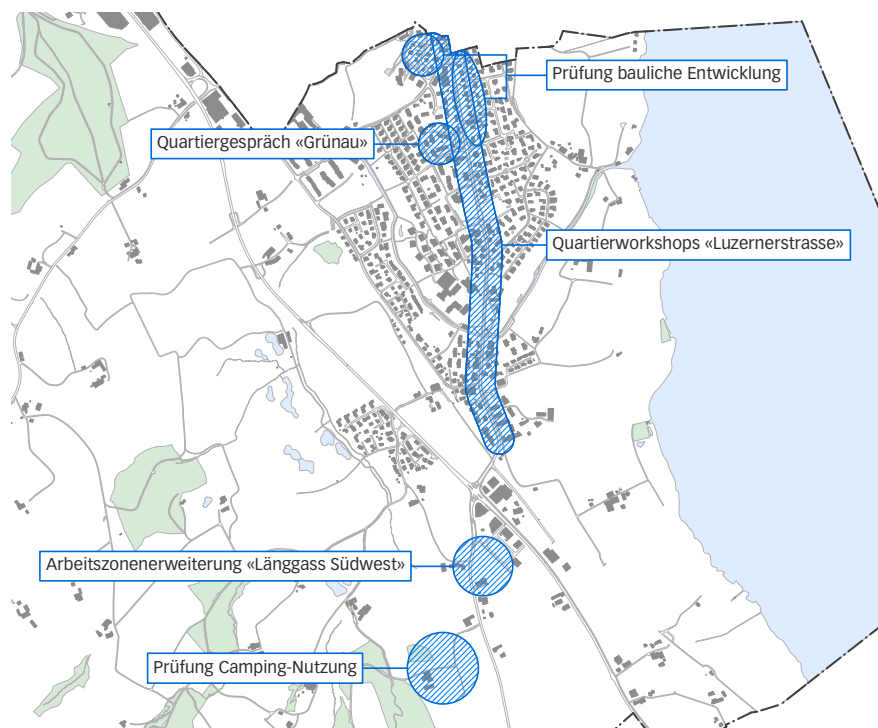


Abb. 4 Planausschnitt über die partizipativen Prozesse, konzeptionellen Grundlagen und laufenden Planüberprüfungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision

## 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

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 der Strasse, 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.

### 5.1.3 Zielsetzung

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

### 5.1.4 Ergebnisse

Die Ergebnisse aus den Quartierworkshops «Luzernstrasse» sowie die daraus resultierenden Erkenntnisse für die weitere Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

---

Stärken	<ul style="list-style-type: none"><li>– Bestehende Bäume, Grünräume und begrünte Vorgärten</li><li>– Vorhandene Einkaufsmöglichkeiten</li><li>– Verschiedene Nutzungen</li><li>– Gute ÖV-Qualität inkl. Ausgestaltung der Bushaltestellen</li><li>– Hohe Qualität der neuen Überbauungen (bspw. Migros)</li></ul>
Schwächen	<ul style="list-style-type: none"><li>– Hohe Verkehrsmenge/starker Durchgangsverkehr</li><li>– Hohe Lärmbelastung</li><li>– Niedrige Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr</li><li>– Hoher Anteil an versiegelten Flächen</li><li>– Starke Trennwirkung der Strasse</li></ul>

---

---

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» vom Oktober 2021 verwiesen.*

### **5.1.5 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 baulichen Innenentwicklung entlang der Luzernstrasse.
- Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Feldmatt» zur Sicherstellung einer hochwertigen Überbauung unter Berücksichtigung der angrenzenden Quartierstrukturen sowie eines sorgfältig gestalteten und begrüneten Aussenraums.
- Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Luzernstrasse Süd» zur Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung am Ortseingang unter Berücksichtigung des historischen Dorfkerns.
- 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 massgeschneiderten Massnahmenblättern, welcher sich auf das Mobilitätskonzept stützt, um unter anderem entlang der Luzernstrasse die Verkehrssicherheit zu erhöhen und den Verkehrsfluss zu verbessern.



## 5.2 Quartiergespräch «Grünau»

### 5.2.1 Ausgangslage

Herausforderungen

Das Quartier Grünau befindet sich an zentraler Lage zwischen der Luzernstrasse und dem Gebiet «Feldhöfli», welche beide im REK als potenzielle Innenentwicklungsgebiete bezeichnet wurden. 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. Dabei muss unter anderem die heutige Ausnutzungsziffer (AZ) durch die neue Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt werden.

Problemstellung

Aufgrund der kleinen Parzellen mit verhältnismässig grossen Gebäuden weist das Quartier «Grünau» insgesamt eine sehr hohe ÜZ auf, welche in keiner regulären Wohnzone abgebildet werden kann, da andernfalls ein enormes Verdichtungspotenzial geschaffen würde. In der Konsequenz würden bei Aufhebung des Gestaltungsplans viele Bauten in einen zonenwidrigen Zustand fallen, weshalb es für das zentral gelegene Quartier eine massgeschneiderte Lösung zu finden gilt.

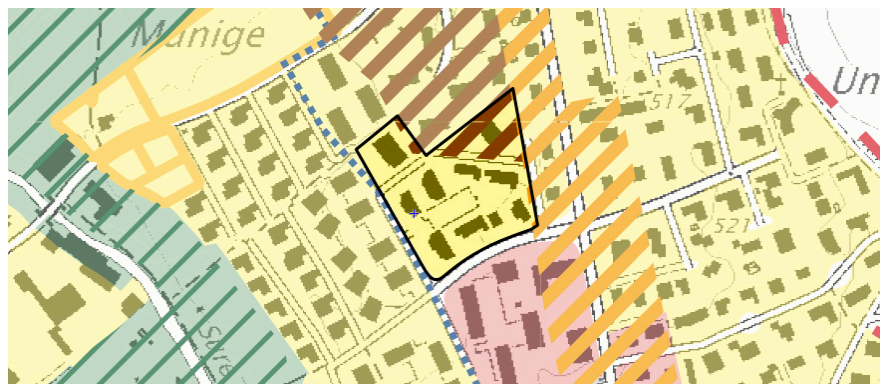


Abb. 5 Planausschnitt Konzeptkarte Siedlung und Landschaft gemäss REK mit Perimeter «Quartier Grünau»;  
braun schraffiert: «Erneuerung/Umstrukturierung» in den Quartieren»,  
orange schraffiert: «Aufwertung und Verdichtung Luzernstrasse»

### 5.2.2 Prozess

Um die Problemstellung sowie potenzielle Lösungsansätze mit der Bevölkerung des Grünauquartiers diskutieren zu können, wurde ein Quartiergespräch durchgeführt. Im Rahmen von zwei Veranstaltungen wurden Lösungsansätze diskutiert, konsolidiert und in die Planungsinstrumente der Ortsplanungsrevision überführt.

### 5.2.3 Zielsetzung

Im Rahmen der Veranstaltung sollte die von der Problemstellung betroffene Quartierbevölkerung über die Rahmenbedingungen und Herausforderungen einer potenziellen baulichen Entwicklung orientiert werden. Des Weiteren sollten die Bedürfnisse und Erwartungen der Anwohnenden und Grundeigentümer eruiert und mögliche Lösungsansätze unter Berücksichtigung des Räumlichen Entwicklungskonzepts geklärt werden.

### 5.2.4 Ergebnisse

Aus dem Quartiergespräch ging hervor, dass die bestehende Quartierstruktur grundsätzlich beibehalten, die bestehenden Bauten aber in einen rechtmässigen bzw. zonenkonformen Zustand überführt werden sollen. In Anbetracht der zentralen Lage sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Struktur, sollen geringfügige bauliche Erweiterungen ermöglicht werden.

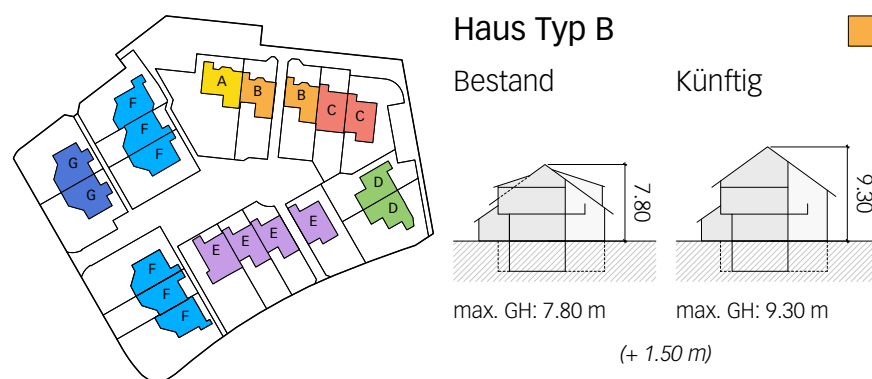


Abb. 6 Studie über die im Grünauquartier künftig zulässigen Höhenmasse

### 5.2.5 Umsetzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Die Ergebnisse aus dem Quartiergespräch wurden durch die Schaffung einer speziellen Wohnzone mit massgeschneiderten Zonenbestimmungen in die Bau- und Zonenordnung von Oberkirch überführt. Die neuen Bestimmungen stützen sich auf den bestehenden Gestaltungsplan «Grünfeldstrasse», welcher im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben wird (vgl. Ziff. 6.6).



## 5.3 Arbeitszonenerweiterung «Länggass Südwest»

### 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 ist die Weingartner & Meier Holzbau AG. Der Betrieb 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. Weitere lokale Betriebe, welche auf Gewerbebauland angewiesen sind, stellen die Netzteam Meyer Zwimpfer AG sowie die K + R Huber Transporte GmbH dar. Beide befinden sich ausserhalb der Bauzone und sind dadurch in der baulichen Entwicklung stark eingeschränkt.

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 Räumlichen Entwicklungskonzept sollen potenzielle Einzonungen südwestlich des bestehenden Gewerbegebiets «Länggass» erfolgen.

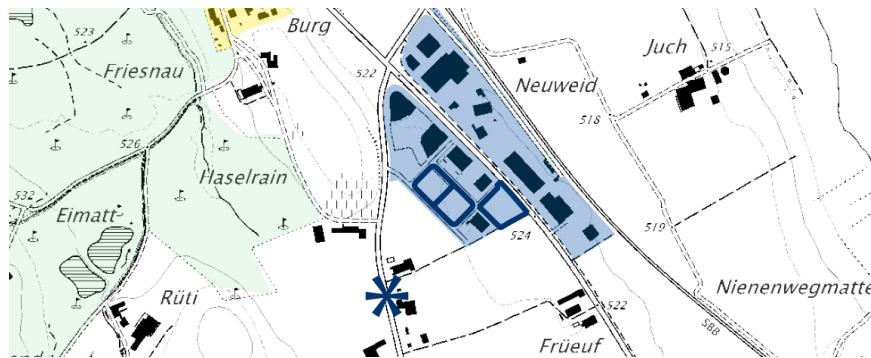


Abb. 7 Planausschnitt Konzeptkarte REK; blauer Stern (\*): pot. Einzonungsgebiet «Arbeiten»

### 5.3.2 Vorhaben und Zielsetzung

Vorhaben

Um die diversen Aspekte rund um die potenzielle Arbeitszonenerweiterung vertieft klären zu können, wurde die Thematik zunächst in der kommunalen Planungs- und Baukommission behandelt, welche dem Vorhaben zugestimmt hat. Ergänzend wurden erste Gespräche mit den auf Gewerbebauland angewiesenen Betrieben sowie dem Grundeigentümer der zur Einzonung angedachten Parzelle geführt. Dabei wurde das Vorhaben im Rahmen der Ortsplanungsrevision erläutert und die strengen Rahmenbedingungen dargelegt. Sowohl von Seiten des Grundeigentümers als auch der entsprechenden Gewerbebetriebe wurde das Interesse bestätigt.

Zielsetzung Ziel der potenziellen Arbeitszonenerweiterung stellt insbesondere die Schaffung von verfügbarem Bauland innerhalb der Gemeinde Oberkirch mit einhergehender Qualitätssicherung der künftigen Überbauung dar. Dazu sollen die Flächenbedürfnisse der Betriebe ermittelt, die aktuell bestehenden Baulandreserven geprüft und potenzielle Alternativen berücksichtigt werden.

### 5.3.3 Standortevaluation

Die Ergebnisse der durchgeführten Standortevaluation zum geplanten Vorhaben sind nachfolgend dargelegt:

Flächenbedarf der Gewerbebetriebe

#### Flächenbedarf

Um abschätzen zu können, wie viel Bauland für die Umsiedlung benötigt wird, wurden in Zusammenarbeit mit den Gewerbebetrieben die jeweiligen Flächenbedürfnisse erhoben. Dabei wurden die aktuell zur Verfügung stehenden Raum- und Umschlagsflächen sowie die künftig angestrebten Entwicklungsabsichten berücksichtigt. Die Resultate der Erhebung können der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Betrieb	Gebäude	Umschlag	Flächen Total
Weingartner & Meier Holzbau AG	ca. 2'000 m <sup>2</sup>	ca. 2'500 m <sup>2</sup>	ca. 4'500 m <sup>2</sup>
Netzteam Meyer Zwimpfer AG	ca. 1'500 m <sup>2</sup>	ca. 1'800 m <sup>2</sup>	ca. 3'300 m <sup>2</sup>
K + R Huber Transporte GmbH	ca. 600 m <sup>2</sup>	ca. 800 m <sup>2</sup>	ca. 1'400 m <sup>2</sup>
<b>Flächenbedarf Total</b>	<b>ca. 4'100 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 5'100 m<sup>2</sup></b>	<b>ca. 9'200 m<sup>2</sup></b>

Grün- und Erschliessungsflächen

Bei der Überbauung von Arbeitszonen gilt es im Weiteren zu beachten, dass es gemäss kommunalem Bau- und Zonenreglement eine Grünflächenziffer (GZ) von 0.2 einzuhalten gilt. Zudem sind, im Falle einer Einzoning, ca. 10 % der Flächen für die Erschliessung einzukalkulieren.

Flächenbedarf Betriebe	GZ	Erschliessung	Total
ca. 9'200 m <sup>2</sup>	ca. 1'840 m <sup>2</sup>	ca. 920 m <sup>2</sup>	ca. 11'960 m <sup>2</sup>

Flächenbedarf Total

Unter Berücksichtigung der Flächenbedürfnisse sowie den zu erhaltenden bzw. zu schaffenden Grün- und Erschliessungsflächen werden für die Umsiedlung der drei Gewerbebetriebe ca. 12'000 m<sup>2</sup> Bauland benötigt.

#### Analyse der bestehenden Baulandreserven

Gemäss dem «Luzerner Bauzonen Analyse-Tool» (LUBAT) weist die Gemeinde Oberkirch per Ende 2020 rund 2.36 ha unüberbaute Arbeitszonen auf. Auf dieser Grundlage wurde zunächst geprüft, ob eine allfällige Umsiedlung der entsprechenden Betriebe innerhalb der bestehenden Baulandreserven erfolgen kann. Die noch unüberbauten Arbeitszonen und deren Verfügbarkeit können der nachfolgenden Abbildung bzw. Tabelle entnommen werden.

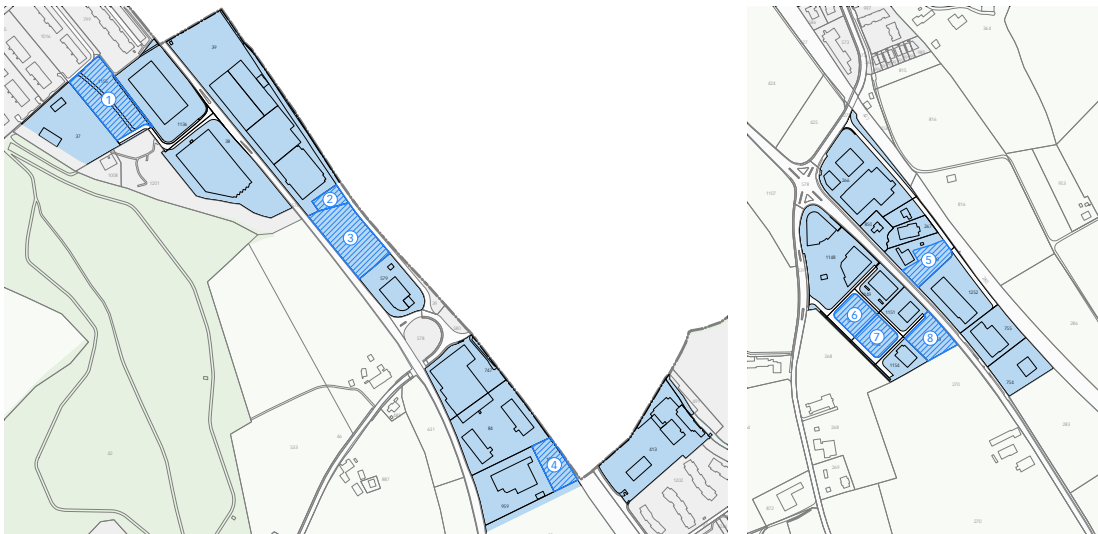


Abb. 8 Übersichtsplan zu den Baulandreserven innerhalb der bestehenden Arbeitszonen von Oberkirch (schraffiert)

Nr.	Parz.-Nr.	Fläche	Verfügbarkeit
1	1155	5'976 m <sup>2</sup>	Die Parzelle steht für eine Umsiedlung nicht zur Verfügung. Zudem ist der Standort für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben vorgesehen, welche eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr voraussetzen (Bhf. Sursee).
2	40	965 m <sup>2</sup>	Die Parzelle wird aktuell als Parkplatz genutzt und steht nicht zur Verfügung. Im Übrigen ist sie für eine Umsiedlung zu klein.
3	547	5'700 m <sup>2</sup>	Auf der Parzelle Nr. 547 besteht ein Bauprojekt. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich in Kürze beginnen, wonach die Parzelle für eine Umsiedlung nicht zur Verfügung steht.
4	1029	2'331 m <sup>2</sup>	Die Parzelle stellt eine von der Landi benötigte interne Reserve zur Erweiterung der bestehenden Bauten und Anlagen dar und ist somit nicht verfügbar. Das Bauprojekt wird aktuell ausgearbeitet.
5	1230	1'935 m <sup>2</sup>	Eine Teil-Fläche der Parzelle wäre je nach Betrieb und Vorstellungen des Grundeigentümers grundsätzlich verkäuflich. Diese ist für das geplante Vorhaben – namentlich die Aussiedlung – jedoch zu klein.
6	1150	1'952 m <sup>2</sup>	Auf dieser Parzelle besteht bereits ein Vorprojekt der Grundeigentümerin für die Realisierung eines Gewerbebaus für Ausstellungen, Detailhandel und Büros. Die Parzelle steht somit nicht zur Verfügung.
7	1152	1'952 m <sup>2</sup>	Die Parzelle dient als strategische Reserve der Stöckli Medical AG Oberkirch und steht deshalb nicht zur Verfügung.
8	1153	2'530 m <sup>2</sup>	Diese Parzelle könnte grundsätzlich im Baurecht erworben werden. Gemäss den Bestimmungen im BZR und Gestaltungsplan können die erforderlichen Hallen der interessierten Gewerbebetrieben jedoch nicht erstellt werden.

Wie die Analyse zeigt, stehen innerhalb der bestehenden Arbeitszone insgesamt nur ca. 4'400 m<sup>2</sup> Bauland bedingt zur Verfügung. Die entsprechenden Flächen sind jedoch nicht zusammenhängend und für die Umsiedlung der entsprechenden Gewerbebetriebe zu klein. Im Weiteren verhindern die baurechtlichen Bestimmungen (BZR und Gestaltungsplan) die Realisierung der erforderlichen Hallen. In der Konsequenz bedingt eine Umsiedlung innerhalb der Gemeinde Oberkirch die Schaffung von neuem Gewerbebauland.

### Prüfung von Alternativen

Da die bestehenden Baulandreserven innerhalb der Arbeitszonen von Oberkirch für eine Umsiedlung der drei Betriebe nicht ausreichen, wurden in einem weiteren Schritt potenzielle Alternativstandorte geprüft, wobei grundsätzlich die folgenden Gebiete zur Diskussion stehen:

- |   |   |
|---|---|
| Entwicklungs-<br>schwerpunkt<br>«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. Für die Gemeinde Oberkirch stellt eine Auslagerung der in der Gemeinde verankerten Betriebe nach Sursee keine Option dar. Die entsprechenden Unternehmen sind in Oberkirch verankert, wonach es eine Lösung im eigenen Gemeindegebiet zu suchen gilt. Das Gebiet «Sursee Nord» weist mit dem direkten Autobahnanschluss eine ausserordentlich gute Erschliessung auf. Die drei Betriebe sind allerdings nicht zwingend darauf angewiesen. Diese Flächen in Sursee können für Firmen mit entsprechenden Bedürfnissen freigehalten werden. Zudem sind aufgrund dieser Lage hohe Baulandpreise zu erwarten, die den Bedürfnissen der 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 hochstämmigen Obstbäumen 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. Von einer zusätzlichen Bauzonenerweiterung wird daher abgesehen.  |
| Gebiet «Länggass»                             | Das Gebiet «Länggass» ist im REK ebenfalls als potenzielles «Arbeitszonen-Erweiterungsgebiet» bezeichnet und hat gegenüber dem Gebiet «Wyberlist» den Vorteil, dass das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Zudem kann die bestehende Erschliessungsstrasse mitgenutzt werden und es besteht eine bessere ÖV-Erschliessungsgüte. Eine potenzielle Einzonung des Gebiets wurde bereits im Rahmen einer vergangenen Ortsplanungsrevision geprüft. Um nicht Kapazitäten zu schaffen, welche womöglich gar nicht benötigt werden, wurde damals davon abgesehen. Es wurde jedoch festgehalten, dass sich der Standort für eine potenzielle Erweiterung der Arbeitszone eignet, was die entsprechende Festlegung im REK begründet.   |
| Gebiet «Ziegelhof/<br>Neuheim»                | Als weitere Alternative wurde das Gebiet «Ziegelhof/Neuheim» in Betracht gezogen. Aufgrund der nur schwer realisierbaren Erschliessung wurde der Ansatz jedoch verworfen. 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.  |

### 5.3.4 Ergebnisse

Basierend auf den geführten Gesprächen, den analysierten Baulandreserven sowie den geprüften Alternativen soll die erforderliche Arbeitszonenerweiterung zur Schaffung von verfügbarem Bauland im Gebiet «Länggass» vorgenommen werden.

**Bebauungskonzept** Als Grundlage für die Einzonung wurde ein erstes Bauungskonzept erarbeitet. Die Grundsätze des Konzepts stützen sich betreffend Bauungsstruktur, Erschliessung und Begrünung auf den bereits bestehenden Gestaltungsplan «Länggass» im Norden. Zudem sind die ermittelten Flächenbedürfnisse der Betriebe sowie die erforderliche Grünfläche in den Entwurf eingeflossen. Da im Süden der geplanten Einzonung ein bereits bestehendes, gewerblich genutztes Gebäude besteht, soll die Entwicklung der neuen Arbeitszone in zwei Etappen erfolgen. Dabei wurde darauf geachtet, dass eine Bebauung und Erschliessung auch beim Weiterbestehen des entsprechenden Gebäudes (1. Etappe) funktioniert.

Das Bauungskonzept sieht eine Aufteilung der Einzonungsfläche in drei Gebiete vor (A – C). Unter Berücksichtigung einer rationellen Erschliessung sowie der einzuhaltenden Grünflächenziffer stehen gut 7'200 m<sup>2</sup> bebaubares Gewerbebauland zur Verfügung (Gebäude und Umschlag, inkl. des bereits bebauten Gebietes C). Die Erschliessung ist von Norden via Stichstrasse über die bestehende Erschliessung vorgesehen. Durch die Anordnung der Bauten wird einerseits die Struktur des Arbeitsplatzquartiers «Länggass» aufgenommen und andererseits ein zentral gelegener Platz geschaffen, welcher für das Wenden der Lastfahrzeuge zur Verfügung steht. Die Grünräume entlang der Zonengrenze werden ebenfalls gemäss Gestaltungsplan «Länggass» weitergezogen und mit Bäumen begrünt. Auch die bestehende Langsamverkehrsverbindung wird weitergezogen und schafft eine autofreie Durchwegung von Nord nach Süd.



Abb. 9 Bauungskonzept mit Flächennachweis (1. Etappe)



Abb. 10 Bebauungskonzept mit Flächennachweis (2. Etappe)

Berücksichtigung bestehender Baulandreserven	Da die zur Einzonung vorgesehene Fläche (unüberbaute Gebiete A + B) für die Umsiedlung aller drei Gewerbebetriebe nicht ausreicht und auch nicht mehr Flächen eingezont werden können, werden die bestehenden und verfügbaren Baulandreserven innerhalb der Arbeitszone «Länggass» für eine potenzielle Umsiedlung mitberücksichtigt. Entsprechende Gespräche sind aktuell im Gange.
Kein Anspruch auf Aussiedlung	Im Falle einer Neuüberbauung des Gebiets «C» (2. Etappe des Bebauungskonzepts) entsteht für den Grundeigentümer kein Anspruch auf eine potenzielle Auslagerung des entsprechenden Gebäudes in die Landwirtschaftszone.
Einzonungsvereinbarung	Als Grundlage für die Einzonung wird zwischen dem Grundeigentümer, den entsprechenden Gewerbebetrieben sowie der Gemeinde Oberkirch eine Einzonungsvereinbarung unterzeichnet. Dadurch sollen insbesondere die folgenden Punkte geregelt werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit,</li> <li>– Mehrwertabgabe,</li> <li>– Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen,</li> <li>– verkehrstechnische Erschliessung.</li> </ul>

Die Einzonungsvereinbarung ist spätestens bis zur öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision zu erstellen und unterzeichnen.

### 5.3.5 Umsetzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Die Ergebnisse aus den Vorabklärungen bzw. dem Bebauungskonzept dienen als Grundlage für die Einzonung im Südwesten der bestehenden Arbeitszone «Länggass». Das Areal wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, wodurch eine zweckmässige Arbeitszonenerweiterung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der entsprechenden Gewerbebetriebe sowie einer häuslicher Bodennutzung, sorgfältiger Einpassung ins Landschaftsbild sowie qualitativ hochwertiger Gestaltung am Ortseingang gewährleistet wird. Die Erarbeitung des Gestaltungsplans hat auf Grundlage eines Bebauungskonzepts zu erfolgen, welches sämtliche Rahmenbedingungen der künftigen Überbauung aufzeigt (vgl. Ziff. 6.2).

## 5.4 Weitere laufende Planüberprüfungen

Parallel zur vorliegenden Planung laufen weitere Planüberprüfungen, welche nicht zusammen mit der Ortsplanungsrevision zur öffentlichen Mitwirkung bzw. kantonalen Vorprüfung gelangen. Dabei handelt es sich um die folgenden Vorhaben bzw. Gebiete:

- Prüfung einer Camping-Nutzung im Gebiet «Steibüel» und
- Prüfung einer baulichen Entwicklung in den Gebieten «Feldhöfli Nord» und «Hubelmatte».

### 5.4.1 Prüfung Camping-Nutzung «Steibüel»

Der Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 260 und 813 beabsichtigt, im Gebiet «Steibüel» einen naturnahen Campingplatz mit Stellplätzen für Wohnmobile zu realisieren. Die Projektidee wurde von Seiten der kommunalen Planungs- und Baukommission (PBK) sowie der Dienststelle «Raum und Wirtschaft» (rawi) grundsätzlich als prüfenswert beurteilt.

Das entsprechende Vorhaben bedarf einer detaillierten Planung mit vertiefter Prüfung der diversen Rahmenbedingungen. Dabei gilt es, den regionalen Bedarf nach einer solchen Nutzung zu ermitteln, einen Standortnachweis zu erbringen und ein Betriebskonzept auszuarbeiten. Zudem müssen insbesondere die folgenden Aspekte berücksichtigt werden:

- Potenzielle Nutzungskonflikte,
- Ortsbauliche und landschaftliche Eingliederung,
- Kompensation der beanspruchten Fruchtfolgeflächen,
- Ökologische Aufwertung,
- Erschliessung und Mobilität.

Zur Klärung der diversen Fragestellungen erarbeitet der Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitektur-Büro aktuell ein Konzept, welches nach Vollendung der Planungs- und Baukommission (PBK) vorgelegt wird. Die PBK stellt dem Gemeinderat Antrag betreffend des weiteren Vorgehens.



Abb. 11 Konzept «Camping Steibüel» erarbeitet durch die Freiraumarchitektur GmbH



Die Prüfung und planungsrechtliche Umsetzung der Camping-Nutzung erfolgt vorläufig im Rahmen einer separaten Teilrevision. Somit gelangt die Planung zu einer eigenständigen Mitwirkung/Vorprüfung und wird, sofern möglich, vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision in diese integriert.

#### **5.4.2 Prüfung bauliche Entwicklung «Hubelmatte/Feldhöfli Nord»**

Die Quartiere «Feldhöfli» und «Hubelmatte» wurden aufgrund ihrer Lage und baulichen Dichte teilweise als potenzielle Umstrukturierungs- bzw. Aufwertungs- und Verdichtungsgebiete bezeichnet. Bezogen auf ihre zentrale Lage weisen beide 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.



Abb. 12 Luftbild mit Perimeter der potenziellen Entwicklungsgebiete «Feldhöfli Nord» und «Hubelmatte»

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 Aufzonung 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 (vgl. Kap. 13). 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.



## 6. Änderungen im Zonenplan

### 6.1 Neue Zonensystematik

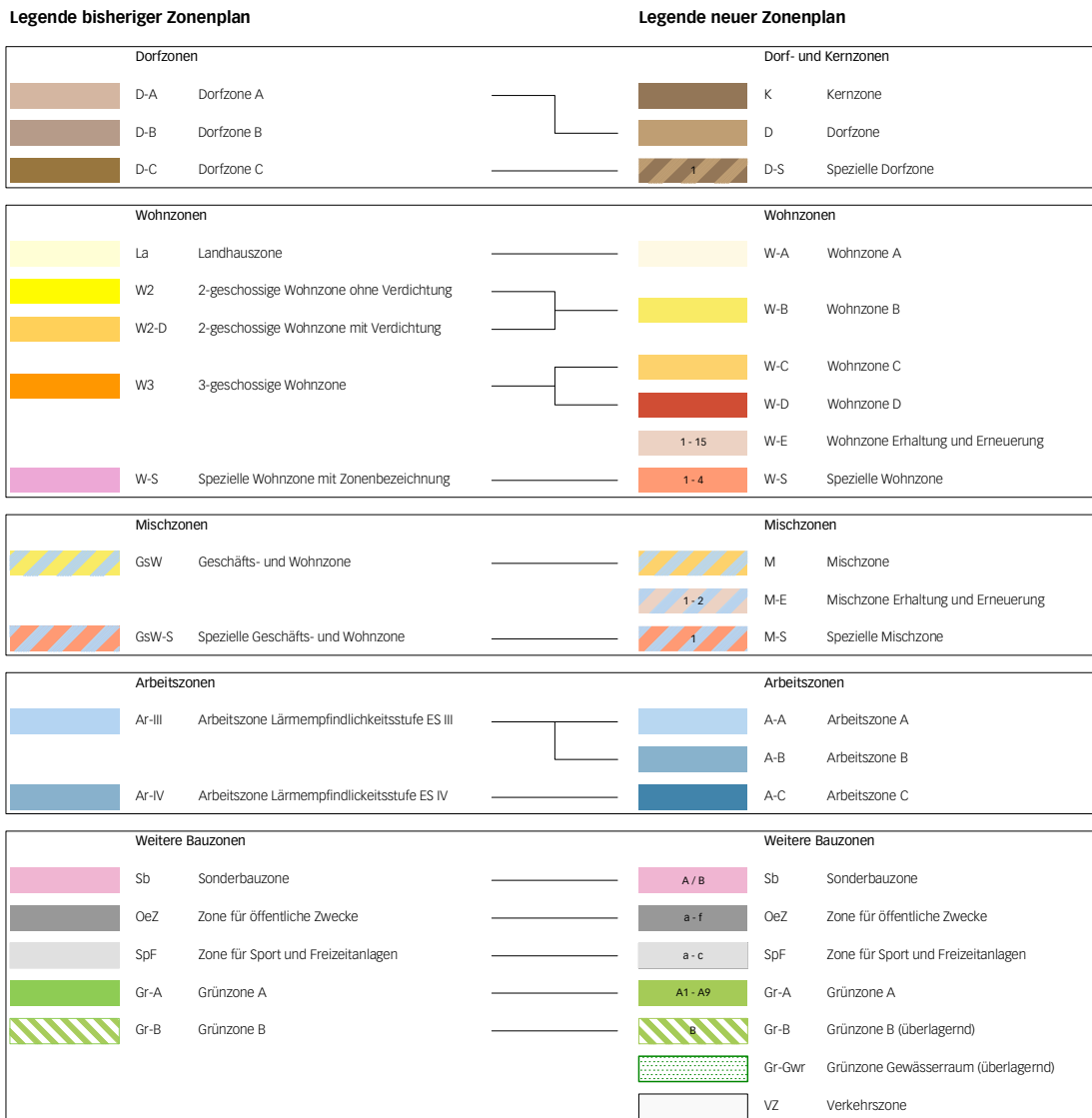


Abb. 13 Übersicht zur bisherigen und neuen Zonensystematik

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:

### Dorf- und Kernzonen

- 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 und orientiert sich an den im kantonalen Bauinventar bezeichneten Objekte.
- 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) sowie die 2-geschossige Wohnzone mit Verdichtung (W2-D) werden in die Wohnzone B (W-B) zusammengefasst.
- 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.
- Mehrere auf Grundlage eines Gestaltungsplans mit zugrunde liegendem Gesamtkonzept bebaute Quartiere werden in die neue Wohnzone Erhaltung und Erneuerung überführt. Dabei handelt es sich um neu erstellte Gesamtüberbauungen und Gebiete, die in der heutigen Form erhalten werden sollen (Bewahrung der Qualitäten) oder um Quartiere, welche aufgrund ihrer kleinteiligen Parzellenstruktur mit verhältnismässig grossen Gebäuden keiner Regelbauzone zugewiesen werden können (Gewährung Handlungsspielraum trotz von Gesetzes wegen einzuführender Überbauungsziffer).

#### **Mischzonen:**

- Die Geschäfts- und Wohnzone wird zur Mischzone.
- Die auf Grundlage eines Gestaltungsplans mit zugrundeliegendem Gesamtkonzept erstellten Überbauungen an der Umfahrungsstrasse im Gebiet «Haselwart» werden in die neue Mischzone Erhaltung und Erneuerung überführt. Dadurch sollen die bestehenden Strukturen und Qualitäten der entsprechenden Überbauungen 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). Auf dieser Grundlage 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 Einzonung

### Gebiet «Länggass Südwest»



Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
268	– Landwirtschaftszone	– Arbeitszone A mit Gestaltungsplanpflicht
		

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

#### Begründung

Auf Grundlage des nachgewiesenen lokalen Bedarfs nach Gewerbebauland, der Sandortevaluation sowie des darauf aufbauenden Bebauungskonzepts sollen 11'350 m<sup>2</sup> der Teilparzelle Nr. 268 in die Arbeitszone A mit Gestaltungsplanpflicht überführt werden. Die Einzonung ist gemäss kantonalem Richtplan am Schwellenwert zu einer «grossflächigen Arbeitszonenerweiterung» (ab ca. 1 ha), welche nur in kantonalen Entwicklungsschwerpunkten und regionalen Arbeitsplatzgebieten zulässig ist. Da die vorgesehene Einzonung nicht für sämtliche auf Bauland angewiesenen Betriebe ausreicht und im Rahmen der Ortsplanungsrevision auch nicht mehr Bauland eingezont werden kann, werden aktuell weitere Optionen für eine potenzielle Umsiedlung geprüft.

Die Einzonung stützt sich betreffend Standort auf das Räumliche Entwicklungskonzept bzw. die durchgeführte Standortevaluation (vgl. Ziff. 5.3), wonach eine potenzielle Arbeitszonenerweiterungen im Südwesten der Arbeitszone «Länggass» erfolgen soll.

Durch die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht soll eine zweckmässige Arbeitszonenerweiterung unter Berücksichtigung einer haushälterischen Bodennutzung, rationeller Erschliessung und sorgfältiger Einpassung ins Landschaftsbild erreicht werden. Innerhalb der Arbeitszone A ist grundsätzlich eine Gesamthöhe von 14.0 m zulässig. Die Bestimmungen zum Gestaltungsplan lassen gemäss BZR eine Erhöhung der zulässigen Nutzungsmasse zu (Gesamthöhe + max. 3.0 m/ÜZ + max. 10 %), sofern den Zielen des Gestaltungsplans Rechnung getragen wird. Dadurch soll den Gewerbebetrieben, insbesondere betreffend den erforderlichen Gesamthöhen, ein genügend grosser Handlungsspielraum eingeräumt werden. Der Gestaltungsplan hat sich auf ein Bebauungskonzept gemäss Art. 6 zu stützen, in welchem sämtliche Rahmenbedingungen (unter anderem die angestrebten Gesamthöhen) der künftigen baulichen Entwicklung aufgezeigt werden müssen.

### 6.3 Umzonung in die Kernzone

#### Gebiet «Feldhöfli»

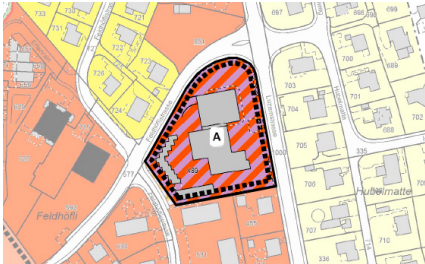
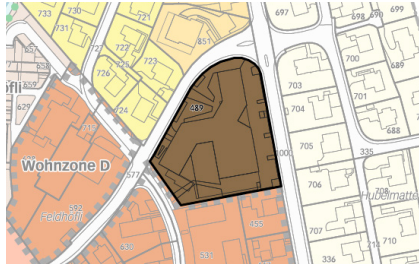
Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
489	– Spezielle Geschäfts- und Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht	– Kernzone
		

Abb. 15 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.

Spezielle Zonen haben in Oberkirch den Zweck, ein spezifisches Areal zu entwickeln. Da die Parzelle jedoch 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 heutigen Überbauung. Aufgrund der Tatsache, dass der bestehende Gestaltungsplan vollständig realisiert ist, wird dieser aufgehoben. Auf die Festlegung einer neuen Gestaltungsplanpflicht wird verzichtet.

#### Gebiet «Surenweidstrasse»

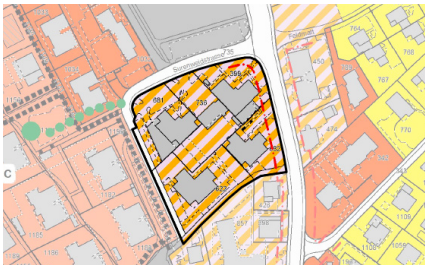
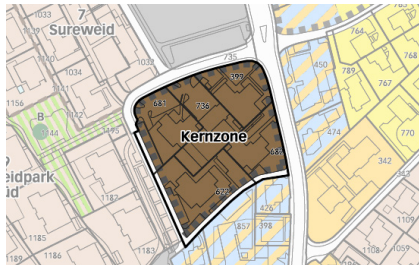
Parz. Nrn.	alter Zustand	neuer Zustand
399, 622, 681, 682, 736	– Geschäfts- und Wohnzone	– Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht
		

Abb. 16 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. Die zulässige Gesamthöhe innerhalb der Kernzone orientiert sich an der heute bestehenden Überbauung.

**Gebiet «Dorf»**

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

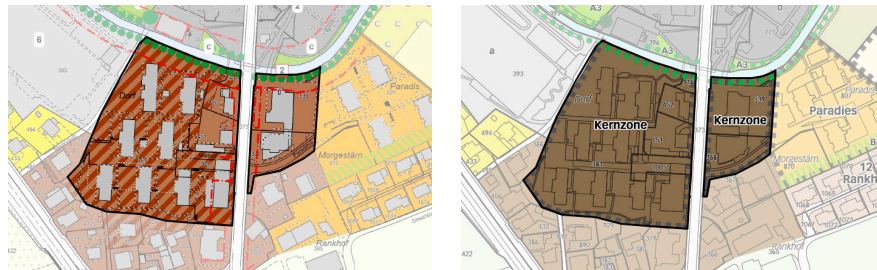


Abb. 17 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

**Begründung**

Die Dorfzone B wurde seinerzeit spezifisch zur Realisierung der Überbauung im Gebiet «Dorf» im Rahmen eines Gestaltungsplans 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 der 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 als Gesamtes aufzuwerten. Die ehemaligen Gestaltungspläne «Matthof» bzw. «Dorfkern» werden aufgehoben.

**6.4 Umzonung in die Dorfzone**

**Gebiet «Rankhof»**

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



Abb. 18 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 Bauten. Dadurch wird das zum alten Dorfkern von Oberkirch gehörende Gebäude in seiner Form erhalten und betreffend Höhenmass in einen zonenkonformen Zustand überführt. Weiter ist das Bauernhaus 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 dieser im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben.

## 6.5 Umzoning in eine Regelbauzone

### Gebiet «Feldhöfli Nord»

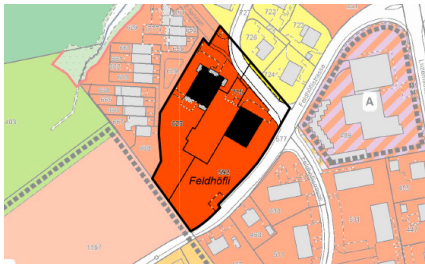
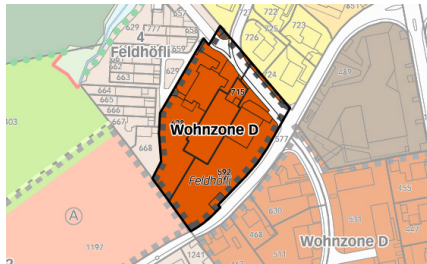
Parz. Nrn.	alter Zustand	neuer Zustand
592, 628, 715	– 3-geschossige Wohnzone	– Wohnzone D mit Gestaltungsplanpflicht
		

Abb. 19 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.

### Umzonung «Feldhöfli Süd»

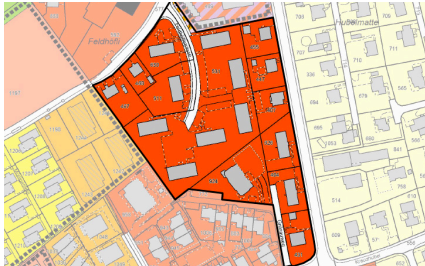
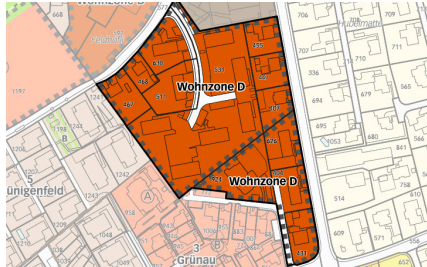
Parz. Nrn.	alter Zustand	neuer Zustand
404, 407, 431, 447, 455, 467, 468, 511, 531, 626, 630, 924	– 3-geschossige Wohnzone	– Wohnzone D mit Gestaltungsplanpflicht
		

Abb. 20 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.

### Gebiet «Feld»


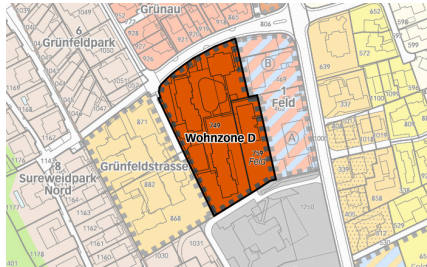
Parz. Nrn.	alter Zustand	neuer Zustand
749, 759	– Geschäfts- und Wohnzone	– Wohnzone D mit Gestaltungsplanpflicht
		

Abb. 21 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.



### Umzonung «Chrüzhubel»

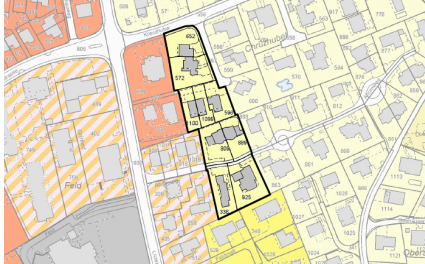
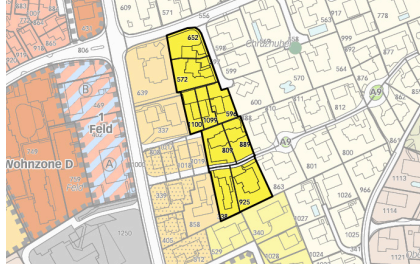
Parz. Nrn.	alter Zustand	neuer Zustand
338, 572, 596, 652, 809, 889, 925, 1100, 1099	– Landhauszone 	– Wohnzone B 

Abb. 22 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 in die Wohnzone B überführt. Dadurch können die bestehenden Bauten in einen rechtmässigen Zustand überführt werden.

### Gebiet «Ahornweg»

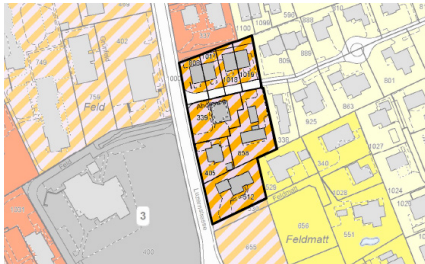
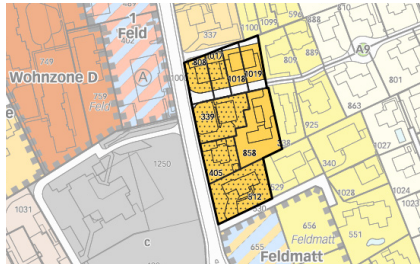
Parz. Nrn.	alter Zustand	neuer Zustand
339, 405, 512, 808, 858, 1017, 1018, 1019	– Geschäfts- und Wohnzone 	– Wohnzone C 

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

**Begründung** Die ausschliesslich für das Wohnen genutzten Parzellen im Gebiet «Ahornweg» werden analog dem restlichen Quartier in eine reine Wohnzone überführt. Mit der Umzonung in die Wohnzone C kommen in etwa dieselben Nutzungsmasse 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. Die an der Luzernstrasse gelegenen Parzellen (1. Bautiefe) werden einhergehend in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III aufgestuft.

**Gebiet «Feldmatt»**


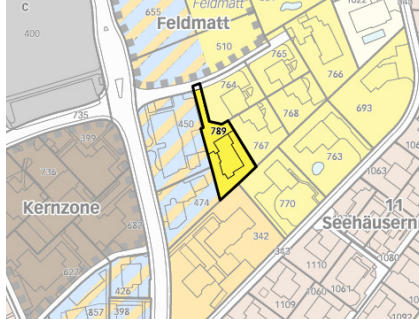
Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
789	– 3-geschossige Wohnzone	– Wohnzone B
		

Abb. 24 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 überführt. Auf die Festlegung einer parzellenspezifischen Höhenbeschränkung gemäss rechtskräftigem BZR wird verzichtet.

**Gebiet «Underhof»**



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

Abb. 25 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 Gesamthöhe in die Wohnzone C überführt.

**Gebiet «Kirchenau West»**

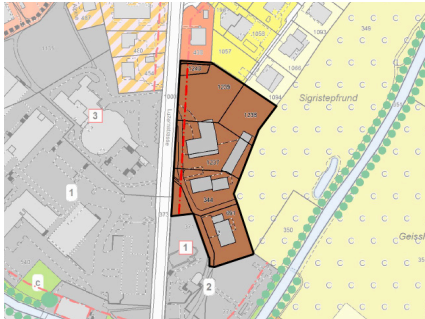
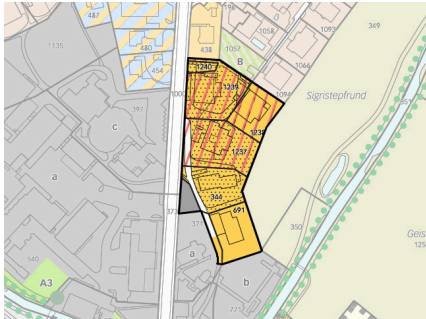
Parz. Nrn.	alter Zustand	neuer Zustand
371, 433, 691, 1237, 1238, 1239, 1240	– Dorfzone A	– Wohnzone C – Zone für öffentliche Zwecke
		

Abb. 26 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 oder 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 und die darin festgelegten Höhenkoten in den Anhang 1 des BZR aufgenommen. 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. Im Zuge der Umzonung werden die an der Luzernstrasse gelegenen Parzellen (1. Bautiefe) in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III aufgestuft.

**Gebiet «Hirschmatte»**

Parz. Nrn.	alter Zustand	neuer Zustand
363, 997	– Dorfzone A – 2-geschossige Wohnzone mit Verdichtung	– Wohnzone C – Zone für öffentliche Zwecke
		

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

**Begründung** Im Gebiet «Hirschmatte» werden verschiedene Umzonungen vorgenommen. Einerseits wird die der Gemeinde gehörende und als Parkplatz genutzte Parzelle Nr. 365 in die neugeschaffene Zone für öffentliche Nutzungen «Gebiet f» umgezont. Der Zonenzweck lässt einen Parkplatz, welcher bereits heute besteht, sowie eine Grünanlage zu. Im Weiteren werden die heute in der Dorfzone befindlichen und ausschliesslich der Wohnnutzung dienenden Flächen der Parzelle Nr. 997 in die Wohnzone C (gemäss dem restlichen Parzellenteil) überführt. Die an der Strasse gelegenen Flächen der Parzelle (ehemalige Dorfzone) wird in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III aufgestuft.

**Gebiet «Luzernstrasse Süd»**

Parz. Nrn.	alter Zustand	neuer Zustand
573, 585, 586	– Dorfzone A	– Wohnzone C mit Gestaltungsplanpflicht



Abb. 28 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

**Begründung** Da die Parzellen Nrn. 573, 585 und 586 ausschliesslich für das Wohnen sowie stilles Gewerbe genutzt werden und an diesem Standort auch kein Bedarf nach allfälligen Gewerbenutzungen besteht, werden diese in die Wohnzone C überführt. Diese lässt betreffend Nutzungsmasse in etwa dasselbe zu, wie die ehemalige Dorfzone A. Im Weiteren weist das Areal Nutzungsreserven auf und eignet sich für eine Innenentwicklung. Daher wird dieses mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, wodurch die Voraussetzungen für eine hochwertige Wohnüberbauung am Ortseingang geschaffen werden. Einhergehend werden die Parzellen (ehemalige Dorfzone) in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III aufgestuft.



## 6.6 Umzonung in eine spezielle Zone

### Gebiet «Hirschen»



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

Abb. 29 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

#### Begründung

Die Dorfzone C stellt eine Art Spezialzone dar, welche lediglich 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.

### Gebiet «Münige»

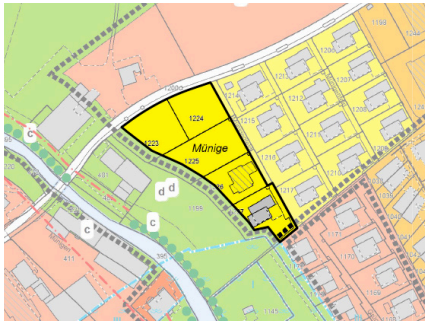
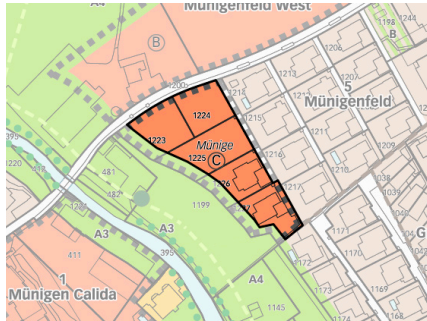
Parz. Nrn.	alter Zustand	neuer Zustand
1223, 1224, 1225, 1226, 1227	– 2-geschossige Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht	– Spezielle Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht
		

Abb. 30 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

#### Begründung

Die Parzellen Nrn. 1223–1227 werden im Rahmen des Gestaltungsplans «Münigenfeld West» beplant und gehören zu den letzten unüberbauten Entwicklungsgebieten in Oberkirch. Analog der Systematik werden die entsprechenden Parzellen ebenfalls in die spezielle Wohnzone überführt. Die spezifischen BZR-Bestimmungen sind im Anhang 3b Nr. 2 Spezielle Wohnzone «Münigenfeld West» (Teilgebiet c) geregelt und stützen sich auf den bestehenden Gestaltungsplan bzw. ermöglichen dessen Realisierung.

### Gebiet «Grünau»

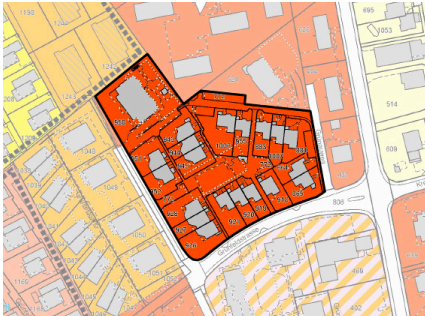
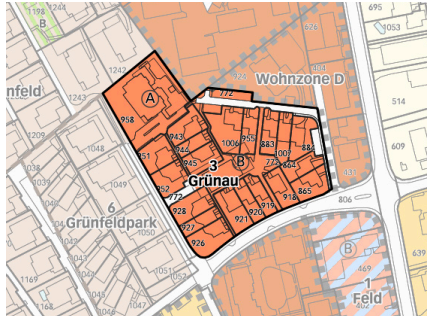
Parz. Nrn.	alter Zustand	neuer Zustand
772, 864, 865, 883, 884, 918, 919, 920, 921, 926, 927, 928, 943, 944, 945, 951, 952, 955, 958, 1006, 1007	– 2-geschossige Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht	– Spezielle Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht
		

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

#### Begründung

Das Quartier Grünau wird auf Grundlage des durchgeführten Quartiergesprächs in die spezielle Wohnzone «Grünau» umgezont. Die massgeschneiderten Bestimmungen stützen sich auf den altrechtlichen Gestaltungsplan «Grünfeldstrasse», welcher im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben wird. Die Bestimmungen bezwecken den Erhalt der bestehenden Quartierstruktur und lassen einen gewissen Entwicklungsspielraum zu, welcher dem Quartier gemäss Festlegungen im Räumlichen Entwicklungskonzept zusteht.

## 6.7 Umzonung in eine Erhaltungs- und Erneuerungszone

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden diverse Gebiete in die neu geschaffene «Wohnzone Erhaltung und Erneuerung» bzw. «Mischzone Erhaltung und Erneuerung» umgezont. Bei den Gebieten handelt es sich um Überbauungen, 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 Umzonung 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, sofern sie sich gut einordnen.

Das BZR enthält im Anhang zu jeder Zone spezifische Bestimmungen, die bei der Beurteilung von baulichen Veränderungen zu berücksichtigen sind. Mit der Ortsplanungsrevision werden folgende (Teil-)Gebiete in die Wohnzone bzw. Mischzone Erhaltung und Erneuerung umgezont: Haselwart, Haselwart Süd, Münigen Calida, Feldhöfli, Münigenfeld, Grünfeldpark, Sureweid, Sureweidpark Nord, Sureweidpark Süd, Seehäusern, Seehäusermatte, Rankhof, Hirschmatte, Burghöhe und Burgmatte.

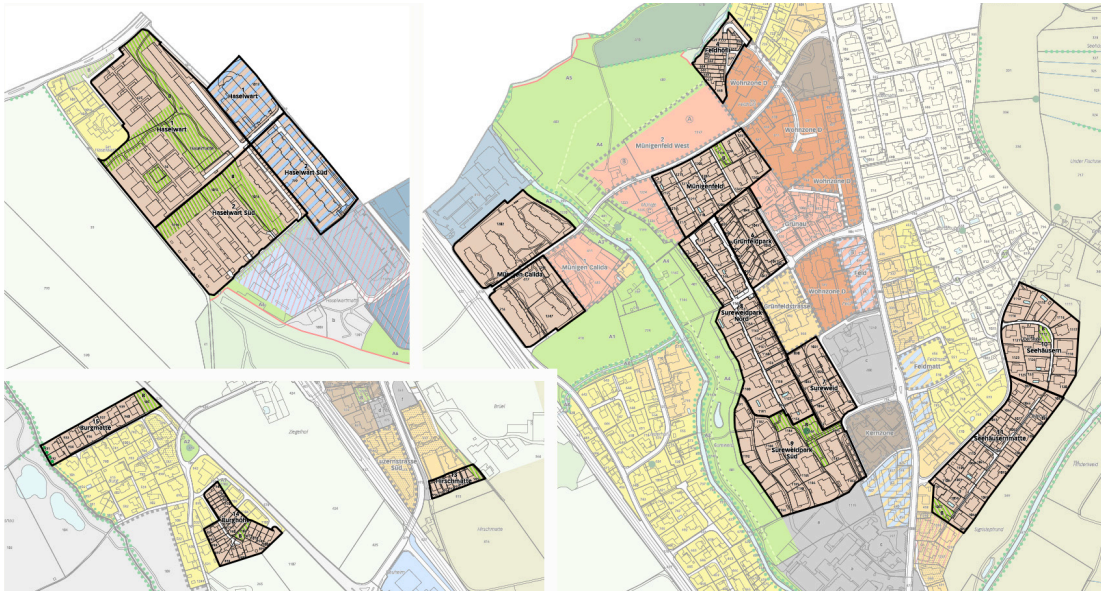


Abb. 32 Übersicht über die Wohn- bzw. Mischzonen Erhaltung und Erneuerung

## 6.8 Weitere Zonenplanänderungen

### Gebiet «Campus»

Parz. Nr.	alter Zustand	neuer Zustand
29	– Landwirtschaftszone	– Sonderbauzone A1 «Campus Mitte»

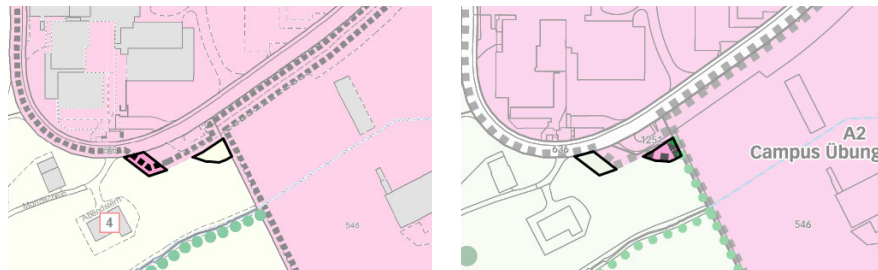


Abb. 33 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

### Begründung

Gemäss aktualisiertem ÖV-Konzept, welches durch den Verkehrsverbund Luzern (VVL) und Sursee Plus erarbeitet wurde, soll die Führung der Bus-Linie 86 angepasst und als Durchmesserlinie ausgestaltet werden. Die im ÖV-Bericht 2018–2022 vorgeschlagene Taktverdichtung sowie die Verlängerung zum Kantonsspital Sursee ist bereits umgesetzt. Die Realisierung der Fahrroute mit End- und Wendepunkt am Campus Sursee ist noch ausstehend. Um das Vorhaben umzusetzen bzw. im Campus die notwendige Wendeschleife realisieren zu können, soll eine kleine Teilfläche der Parzelle Nr. 29 im Umfang von 120 m<sup>2</sup> eingezont werden. Im Gegenzug wird eine Teilfläche von 120 m<sup>2</sup> auf derselben Parzelle von der Sonderbauzone in die Landwirtschaftszone ausgezont.

Die Zonengrenzarrondierung ist abgestimmt auf den Situationsplan «Landbedarf» zur Realisierung der Bushaltestelle im Campus Sursee, erarbeitet durch die Bucher + Partner AG Ingenieure und Planer.



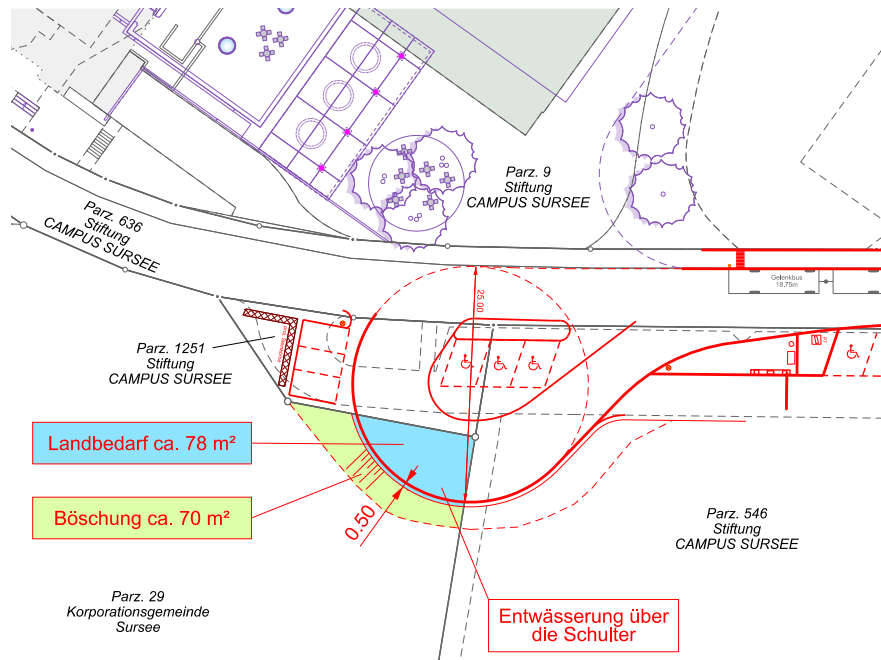


Abb. 34 Situationsplan «Landbedarf» zur Realisierung der Bushaltestelle im Campus Sursee, erarbeitet durch die Bucher + Partner AG Ingenieure und Planer

**Gebiet «Haselwartmatte»**

Parz. Nrn.	alter Zustand	neuer Zustand
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. 35 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.

**Gebiet «Feldhöfli»**

Parz. Nrn.	alter Zustand	neuer Zustand
629, 732, 733, 612, 614, 653, 410, 403	– Wald	– Wohnzone B und B – Wohnzone Erhaltung u. Erneuerung – Zone für öffentliche Zwecke – Grünzone A – Verkehrszone – Naturschutzzone



Abb. 36 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

**Begründung**

Bei den gemäss amtlichen Vermessungsdaten als «Wald» bezeichneten Flächen im Gebiet «Feldhöfli» soll im Rahmen der Vorprüfung geklärt werden, ob es sich vorliegend tatsächlich um Wald im Sinne der Waldgesetzgebung handelt. Bei einer positiven Vorprüfung wird ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt, wobei die statischen Waldgrenzen aufgehoben und die entsprechenden Flächen den angrenzenden Zonen zugewiesen werden. Die Ufervegetation wird im Zonenplan neu als Naturobjekt gemäss Anhang 8 bezeichnet bzw. grundeigentümerverbindlich unter Schutz gestellt (vgl. Kap. 9).

**Gebiet «Pfannenstil»**

Parz. Nrn.	alter Zustand	neuer Zustand
986, 334	– Wald	– Wohnzone A – Übriges Gebiet C



Abb. 37 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

**Begründung**

Bei den gemäss amtlichen Vermessungsdaten als «Wald» bezeichneten Flächen im Gebiet «Pfannenstil» soll im Rahmen der Vorprüfung geklärt werden, ob es sich vorliegend tatsächlich um Wald im Sinne der Waldgesetzgebung handelt. Bei einer positiven Vorprüfung wird ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt, wobei die statischen Waldgrenzen aufgehoben und die entsprechenden Flächen den angrenzenden Zonen zugewiesen werden. Die Ufervegetation wird im Zonenplan neu als Naturobjekt gemäss Anhang 8 bezeichnet bzw. grundeigentümerverbindlich unter Schutz gestellt (vgl. Kap. 9).

## 6.9 Umgang mit Grünzonen

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

### Schaffung neuer Grünzonen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden diverse altrechtliche Gestaltungspläne aufgehoben (vgl. Kap. 8). Dies hat zur Folge, dass die in den Plänen und Sonderbauvorschriften verankerten Spiel-, Grün- und Freiflächen künftig teilweise nicht mehr rechtlich gesichert sind. Um deren Erhalt weiterhin zu gewährleisten, werden diese Flächen in die neugeschaffene Grünzone A Gebiet «A9» umgezont oder mit einer Grünzone B überlagert. Dies betrifft die Parzellen Nrn. 1198, 1112, 1057, 105, 1106 und 1102 sowie die Teilparzellen Nrn. 625, 36, 34, 1218, 1015, 1016, 37, 1155, 1144, 810, 863, 801, 876, 861 und 862.

### 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.

### Aufhebung bestehender Grünzonen

Durch die von Gesetzes wegen erforderliche Ausscheidung der Verkehrszonen (vgl. Ziff. 6.10) müssen einige Grünzonen, welche sich bisher im Bereich von Strassen oder dem Bahntrasse befinden, aufgehoben werden. Betroffen sind die Grünzonen innerhalb der Parzellen Nrn. 427 und 997.

### 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 Schutzzonelement ausser Kraft gesetzt. In diesem Zusammenhang wird die ehemalige Grünzone Gebiet «a» gestrichen. Mit den Flächen innerhalb der entsprechenden Grünzone wird wie folgt umgegangen:

Gebiet	Parz. Nr.	Massnahme
Münigen/Underhof	416, 418, 518, 757, 774	Umzonung in Grünzone Gebiet «A1» gemäss Anhang 7 BZR. Zudem wird das Gebiet «A1» um ergänzende Bestimmungen wie folgt ergänzt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Parzelle Nr. 757: private Gartenanlage auf einer Breite von 8 m angrenzend an die Wohnzone (ohne Mauern und Hochbauten aller Art).</li><li>- Parzelle Nr. 774: öffentlicher Spielplatz, Freizeit- und Spielflächen.</li></ul>

Sureweid	1199, 1145–1147	Umzonung in Grünzone Gebiet «A2» gemäss Anhang 7 BZR.
Sureweid	1172–1176, 401, 1199, 1145, 1146	Umzonung in Grünzone Gebiet «A3» gemäss Anhang 7 BZR.
Underhof	762, 756, 776	Umzonung Grünzone in Gebiet «A7» gemäss Anhang 7 BZR.



Abb. 38 Übersicht «Umgang mit Grünzonen» (Nr. 1: neue Grünzone; Nr. 2: Erweiterung Grünzone; Nr. 3: Aufhebung Grünzone; Nr. 4: Umzonung innerhalb der Grünzone)

## 6.10 Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen

Das neue PBG verlangt die Ausscheidung von Verkehrszonen, welche die Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr umfassen (§ 52 PGB). 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 PGB) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen» vom Juni 2014 ausgeschieden.

## 6.11 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 auscheiden 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 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. 34 BZR.

## 6.12 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

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

- alle speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen (gemäss bisheriger Praxis) mit Ausnahme der speziellen Wohnzone «Grünau»,
- alle Sonderbauzonen, welche den Campus betreffen,
- die Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Gebiet c «Golfpark»,
- alle Kernzonen mit Ausnahme des Gebiets «Feldhöfli» (Ypsilon), da dieses erst kürzlich im Rahmen eines Gestaltungsplans überbaut wurde,
- die gesamte Wohnzone D,
- die Gebiete «Feldmatt», «Grünfeldstrasse», «Paradies», «Geisshüsli», «Luzernstrasse Süd», «Länggass» und «Länggass Südwest».

Die ergänzenden Vorschriften zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht, welche gemäss § 75 PBG Abs. 1 Satz 2 zu erlassen sind, finden sich in einem neuen Anhang zum BZR (Anhang 9).

Folgende im bisherigen Zonenplan festgelegten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht werden aufgehoben, da die Gestaltungspläne mittlerweile erarbeitet wurden und die Überbauungen realisiert sind:

- Gebiet Haselwart
- Gebiet Haselwart Süd
- Gebiet Haselwartmatte



- Gebiet Münigen Calida (Überbauter Teil)
- Gebiet Münigen (Überbauter Teil)
- Gebiet Feldhöfli (Ypsilon)
- Gebiet Sureweidpark Sureraum
- Gebiet Sureweidpark Nord-West
- Gebiet Sureweidpark Süd-Ost.

### **6.13 Überlagerung «ergänzende Bestimmungen»**

In den Gebieten «Kirchenau West» (Parz. Nrn. 1237, 1238 und 1239) und «Haselwartmatte» (Parz. Nrn. 37, 38, 1136 und 1155), welche im Rahmen von Gestaltungsplänen entwickelt wurden, galten bislang spezifische Bestimmungen zu den Gebäudehöhen (Höhenkoten). Diese Bestimmungen werden redaktionell in einen neuen Anhang zum BZR verschoben, ansonsten aber materiell unverändert beibehalten.

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.

### **6.14 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.

## **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**

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

- a. Bauzonen
- b. Nichtbauzonen
- c. Schutzzonen und Schutzobjekte
- d. Sondernutzungsplanung

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

- e. Erschliessung
- f. Abstände
- g. Höhenmasse
- h. Schutz des Orts- und Landschaftsbilds
- I. Sicherheit
- j. 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 noch, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonalen Ebene geregelt ist. Zur besseren Orientierung der Rechtsanwendenden wird unter jedem Artikel im BZR auf die massgebenden Bestimmungen des PBG verwiesen.



## 7.3 Neues Höhensystem

### 7.3.1 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).

### 7.3.2 Vorgehen bei der Festlegung des neuen Messsystems

Bei der Überführung des bisherigen Messsystems (Geschosszahl und Geschosshöhe) ins neue Messsystem (Gesamt- und Fassadenhöhe) wurde in folgenden Schritten vorgegangen:

Schritt 1: Analyse der nach bisherigem Recht maximal realisierbaren Gesamt- und Fassadenhöhen

Schritt 2: Analyse der effektiv realisierten Gesamthöhen je Zonentyp

Schritt 3: Umsetzung des neuen Messsystems im BZR (vgl. Ziff. 7.3.3)

Schritt 1

#### Analyse der realisierbaren Gebäudehöhen

Auf Grundlage der bisherigen Bestimmungen gemäss PBG und PBV sowie den bisherigen Regelungen im BZR wurden die heute theoretisch realisierbaren Gesamt- und Fassadenhöhen je Zone ermittelt und in die neuen Zonen überführt. Dabei wurden die neuen zulässigen Höhenmasse so festgelegt, dass die bestehenden Bauten wieder realisiert werden können. In den nachfolgenden Abbildungen wird dies für die ehemalige Landhauszone (La) bzw. die neue Wohnzone A (W-A) exemplarisch aufgezeigt:

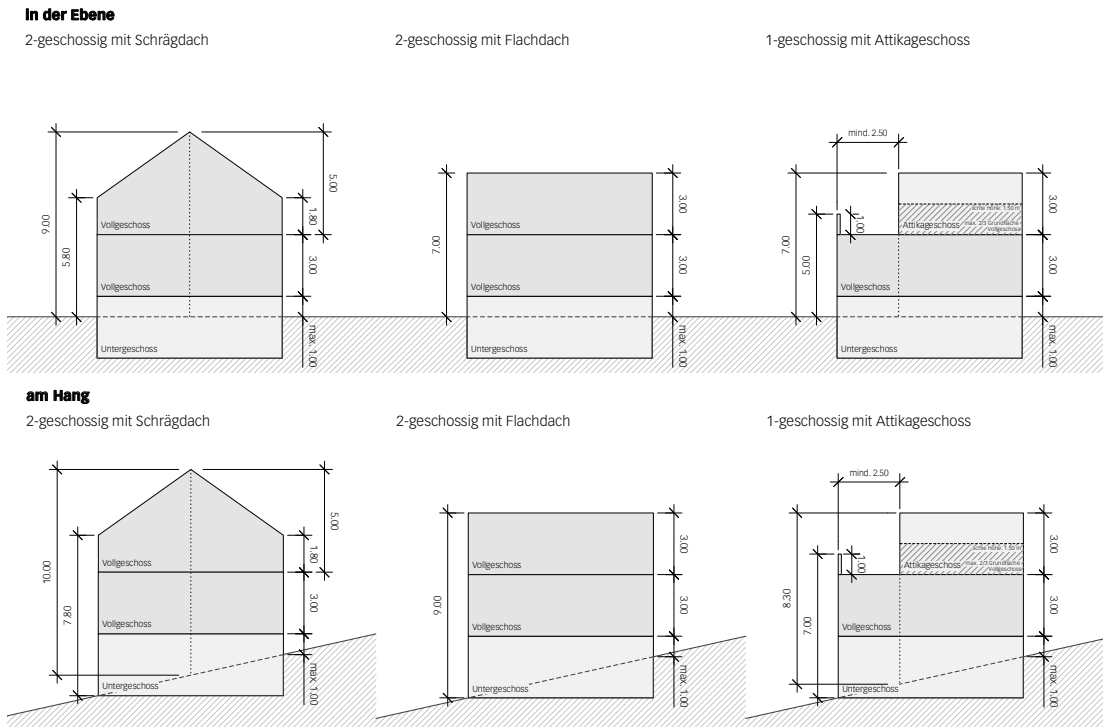


Abb. 39 Heute mögliche Bauten in der Landhauszone (La) aufgrund der rechtskräftigen Bestimmungen im BZR sowie den bisherigen Regelungen im PBG und der PBV

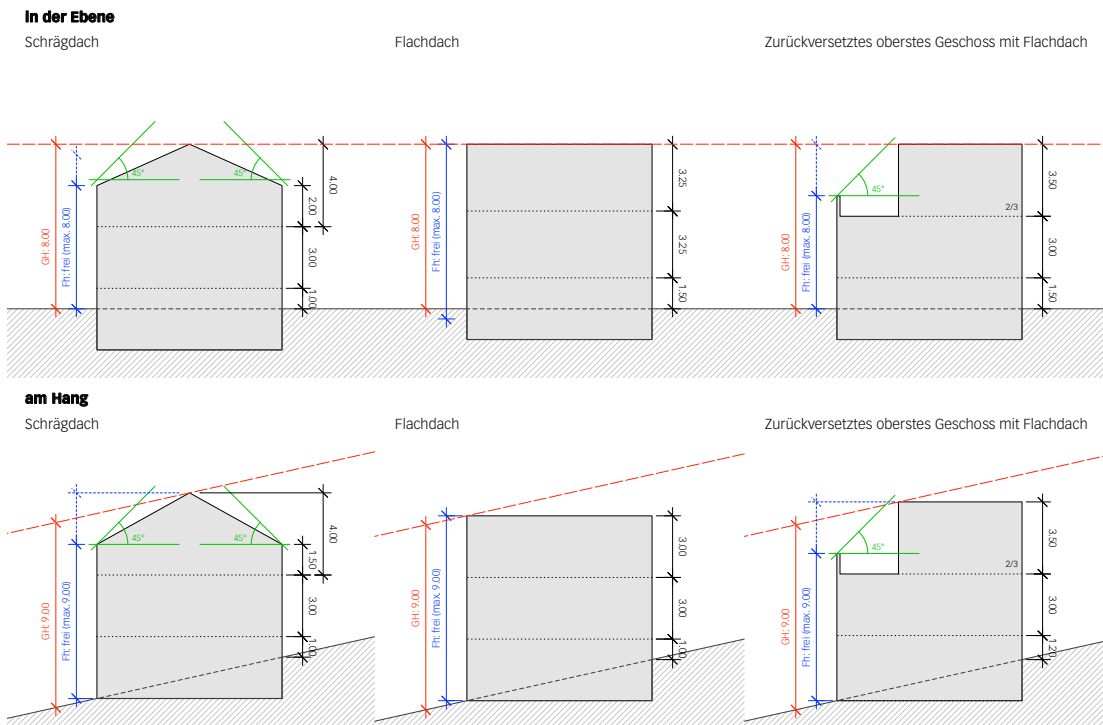


Abb. 40 Künftig mögliche Bauten in der Wohnzone A aufgrund der neuen Bestimmungen im BZR (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zurückversetzung oberstes Geschoss)

Weitere Skizzen zu den verschiedenen Zonentypen sind im Anhang B aufgeführt.

## Schritt 2

### Analyse der effektiv realisierten Gesamthöhen (Quartieranalyse)

In einem zweiten Schritt wurde im Rahmen einer vertieften Analyse über insgesamt 17 Wohn- und Mischquartiere sowie sämtliche Arbeitszonen geprüft, welche Gesamt- bzw. Fassadenhöhen je Zonentyp und Parzelle in Oberkirch effektiv realisiert wurden. Dazu wurden insbesondere der Geodatensatz der Gebäude als 3D-Modell (swissBUILDINGS3D) sowie die Bestimmungen und Schnitte aus den diversen Gestaltungsplänen verwendet, aus welchem die jeweiligen Höhenangaben entnommen werden konnten.

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.



Abb. 41 Planausschnitt Quartieranalyse «generalisierte Gesamthöhe»

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. Lediglich die Streuung der realisierten Gesamthöhen ist in der Wohnzone W2 merklich grösser.
- In der 3-geschossigen Wohnzone sind die realisierten Gesamthöhen je nach Quartier sehr unterschiedlich.
- Die grösste Streuung betreffend Gesamthöhe zeigt sich in der bisherigen Geschäfts- und Wohnzone (GsW).
- 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.

### 7.3.3 Umsetzung des neuen Messsystems im BZR

#### Gesamthöhe und Fassadenhöhe

Gemäss revidiertem PBG ist für jede Bauzone eine Gesamthöhe festzulegen, anhand derer sich künftig der Grenzabstand bemisst (§ 122 PBG). Die Gesamthöhe stellt den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden (= gewachsenen) Terrain dar (§ 139 Abs. 1 und 2 PBG). Anstelle von Gesamthöhen können im BZR auch maximale Höhenkoten definiert werden, was insbesondere bei speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen sowie den Erhaltungs- und Erneuerungszonen, wo konkrete Konzepte die Grundlage der Festlegungen bilden, erfolgt.

Ergänzend zur Gesamthöhe können Fassadenhöhen festgelegt werden. Die Fassadenhöhe stellt den grössten Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie dar (§ 139 Abs. 3 PBG). Es kann differenziert werden zwischen trauf-, giebel-, berg- und talseitigen Fassaden.

Wohnzonen	In Oberkirch werden zur Bemessung der künftigen Bauhöhen pro Wohnzone je eine Gesamt- und eine Fassadenhöhe festgelegt, welche sich an der bisher zulässigen Geschoszahl und Geschossigkeitsregelung orientiert. Die Masse wurden dabei so gewählt, dass bestehende Bauten bezüglich Höhe und Dachgestaltung gemäss bisherigen Bestimmungen wieder erstellt werden könnten. Anders als in den Wohnzonen B und C entspricht die maximale Fassadenhöhe in den Wohnzonen A und D gleichzeitig auch der maximal zulässigen Gesamthöhe. Somit ist für die Höhenentwicklung des entsprechenden Gebäudes die Gesamthöhe massgebend, d.h. das oberste Geschoss kann voll ausgenützt werden. In den Wohnzonen B und C wird die Fassadenhöhe gegenüber der Gesamthöhe tiefer festgelegt. Dadurch muss das oberste Geschoss eines potenziellen Neubaus als Schrägdach oder als Attikageschoss ausgestaltet werden.
Kernzone	In der neu implementierten Kernzone werden sowohl die maximale Gesamt- als auch die maximale talseitige Fassadenhöhe mit 16.0 m geregelt. Dadurch lassen sich unter Berücksichtigung der Höhenregelung zum Erdgeschoss (lichte Höhe mind. 4.0 m) grundsätzlich 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.
Mischzone	Die Mischzone orientiert sich betreffend der neu geltenden Höhenmasse stark an der bisherigen Geschäfts- und Wohnzone (GsW). Wie bereits heute wird durch die gegenüber der Gesamthöhe (14.0 m) tiefer festgelegte Fassadenhöhe (11.0 m) ein Schrägdach oder ein Attikageschoss vorausgesetzt.

Arbeitszone	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.
Spezielle Zonen	In den Wohn- und Mischzonen Erhaltung und Erneuerung sowie den Speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen werden je Gebiet bzw. Quartier massgeschneiderte Höhenmasse festgelegt. Diese entsprechen entweder dem baulichen Bestand (Erhaltungs- und Erneuerungszone) oder werden auf Grundlage eines Bebauungskonzepts definiert (spezielle Zonen).
Weitere Zonen	In den übrigen Bauzonen (Dorfzone, Sonderbauzone, Zone für öffentliche Zwecke, Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzone und Verkehrszone) erübrigt sich die Festlegung einer Gesamthöhe, da diese entweder von Bauten und Anlagen freizuhalten sind (bspw. Grünzone, Verkehrszone), oder die zulässige Gesamthöhe im Einzelfall (bspw. Dorfzone, Sonderbauzone) festgelegt wird.

### Hangzuschlag

Als Ausgleich der bisherigen Untergeschossregelung wird in den Wohnzonen A, B und C sowie der Mischzone ein Hangzuschlag zum zulässigen Höhenmass eingeführt. Der Hangzuschlag kann in Anspruch genommen werden, sofern die durchschnittliche Neigung gemäss massgebendem Terrain entlang der Fassadenlinien an mindestens zwei der vier Fassadenansichten mindestens 10 % beträgt.

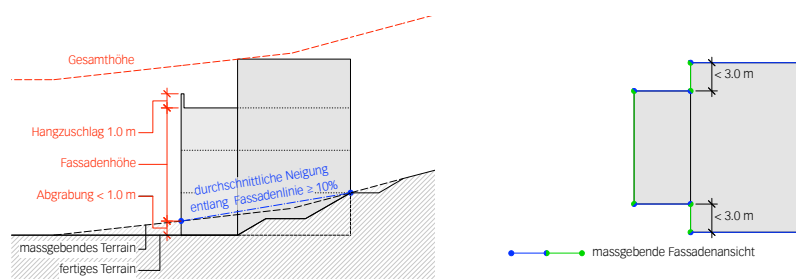


Abb. 42 Skizze Hangzuschlag in den Wohnzonen B und C sowie in der Mischzone

### Gestaltung oberstes Geschoss

Gemäss § 139 Abs. 4 PBG bzw. § 36 PBV kann die Gemeinde für das oberste Geschoss Zurückversetzungen vorschreiben. Die Pflicht zur Zurückversetzung wird für Flachdachbauten in den Dorf-, Wohn- und Mischzonen eingeführt. Ausnahmen bilden die Wohnzone A (gemäss bisheriger Landhauszone war ebenfalls ein voll ausgebautes 2. Geschoss möglich) und die Wohnzone D sowie die Kernzone (der Bau- und Dachgestaltung wird mit einer Gestaltungsplanpflicht Rechnung getragen). Ebenfalls nicht zum Tra-

gen kommt die Regelung, wenn die zulässige Gesamthöhe in den Wohnzonen um mindestens 3.0 m unterschritten wird (ÜZ-c).

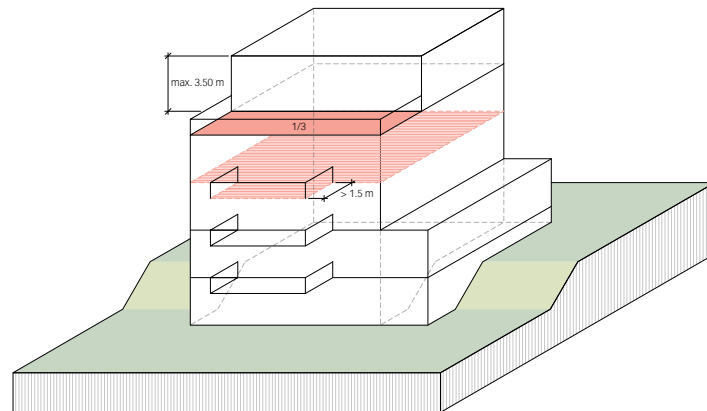


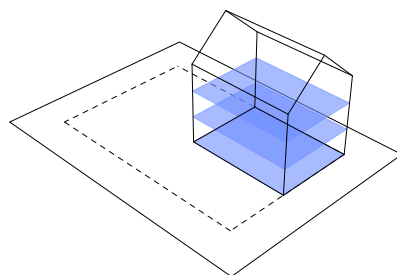
Abb. 43 Skizze Zurückversetzung oberstes Geschoss (§ 139 Abs. 4 PBG, § 36 PBV);  
 rot: zurückversetzte Fläche, rot gestrichelt: massgebende Grundfläche

## 7.4 Ablösung Ausnutzungsziffer durch Überbauungsziffer

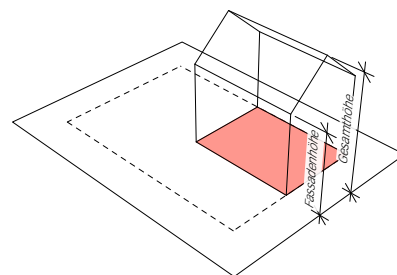
### 7.4.1 Ausgangslage und Zielsetzungen

#### 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).



– «**Nutzfläche**» (anrechenbare Geschossfläche)  
 im Verhältnis zum Grundstück



– «**Fussabdruck**» des Gebäudes (anrechenbare  
 Gebäudefläche) im Verhältnis zum Grundstück  
 – «**Nutzfläche**» ergibt sich erst aus Kombination mit  
 Höhenmassen (realisierbare Geschosse)

Abb. 44 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 bei den Arbeitszonen als Ergänzung zur ÜZ zur Anwendung.

#### **Herausforderungen**

Grundsätzlich sind bei der Überführung der AZ in die ÜZ folgende Herausforderungen zu bewältigen:

- Ziel ist es, die ÜZ so festzulegen, dass ein möglichst grosser Anteil des Gebäudebestandes davon erfasst wird resp. zonenkonform bleibt und gleichzeitig nur dort ein Verdichtungspotenzial über die heutigen Möglichkeiten hinaus geschaffen wird, wo es das Räumliche Entwicklungskonzept vorsieht.
- Die ÜZ-Regelung muss praktikabel in der Anwendung sein (keine zu komplizierte Regelung) und gleichzeitig genügend gestalterische Spielräume ermöglichen.

#### **Grundsätze für die Umsetzung der ÜZ**

Bei der Umsetzung der ÜZ sind folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

- Mit der Überführung der AZ in die ÜZ hat der Kanton eine Vereinfachung angestrebt. Die ÜZ-Regelung im BZR soll daher nicht zu komplex sein.
- Besondere Siedlungsstrukturen (z.B. verdichtete Gesamtüberbauungen, erhaltenswerte Quartiere ohne Verdichtungspotenzial, Reihen- und Doppelhausquartiere) werden zukünftig vermehrt über spezifische Zonen (Spezialzonen, Erhaltungs- und Erneuerungszonen) zu regeln sein.
- Bei der Festlegung der ÜZ sind sowohl der Bestand (realisierte ÜZ und Höhenmasse), die Qualität der Siedlungsstruktur (je nach Befund ist diese zu erhalten und/oder zu verdichten und/oder zu ersetzen) und die aktuelle planungsrechtliche Situation (bisherige AZ, bestehende Gestaltungspläne) zu berücksichtigen.

#### **7.4.2 Vorgehen bei der Festlegung der ÜZ**

Bei der Festlegung der ÜZ wurde in folgenden Schritten vorgegangen:

Schritt 1: Unterscheidung unterschiedlicher Siedlungstypologien

Schritt 2: Analyse der ÜZ anhand des vorhandenen Gebäudebestandes

Schritt 3: Abschätzung des zukünftigen Nutzungspotenzials


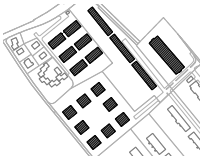






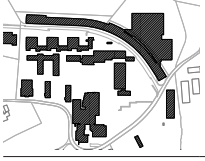
Schritt 4: Umsetzung der ÜZ im BZR (vgl. Ziff. 7.4.3)



Schritt 1

**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  ( <i>alter Dorfkern</i> )	Verzicht auf Festlegung einer ÜZ, Entwicklung gemäss qualitativen Anforderungen (Einordnung 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 rechtmässig erstellten Bestand	- Wohnzone - Erhaltung und Erneuerung - Mischzone - Erhaltung und Erneuerung
	Erhaltenswerte Quartiere mit kleinteiliger Parzellenstruktur ohne Nachverdichtungsbedarf ( <i>bspw. Seehäusern</i> )		
	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	- Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht - Mischzone 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. Burg</i> )	ÜZ so festlegen, dass massvolle Nachverdichtungen und Erneuerungen möglich sind	- Wohnzone - Mischzone
	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

Schritt 2

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

Zur Ermittlung der bestehenden Dichte in Bezug auf die realisierte ÜZ wurde der bauliche Bestand in 17 Wohn- und Mischquartieren sowie in sämtlichen Arbeitszonen analysiert. Dabei wurde zunächst auf Grundlage der amtlichen Vermessungsdaten für die ausgewählten Gebiete die massgebenden Flächen zur ÜZ-Ermittlung erhoben. Anschliessend wurde auf dieser Grundlage die ÜZ des baulichen Bestandes je Quartier und Parzelle – unterteilt nach Hauptnutzfläche und Nebennutzfläche – berechnet. Die Ergebnisse der Analysen wurden in Plänen und Tabellen abgebildet. Ergänzend wurde berechnet, bei welcher potenziell künftigen ÜZ je Bauzone möglichst viele bestehende Gebäude noch zonenkonform wären (Richtwert ca. 75–80 %). Einer potenziell unterschiedlich festgelegten Überbauungsziffer (je nach Ausgestaltung des obersten Geschosses sowie der realisierten Gesamthöhe) wurde dabei ebenfalls Rechnung getragen.



Abb. 45 Planausschnitt Quartieranalyse «generalisierte Überbauungsziffer»

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.
- Im Rahmen von Gesamtkonzepten bzw. Gestaltungsplänen realisierte Gesamtüberbauungen weisen in der Regel eine deutlich höhere Überbauungsziffer auf (Ausnahme Gebiet Haselwart) als Gebiete, welche in Einzelbauweise überbaut wurden.
- Bei Reihen- und Doppelreihenhausanlagen (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 grossmehrheitlich im Rahmen von Gestaltungsplänen überbaut wurde.

Insgesamt zeigt die Quartieranalyse ein sehr heterogenes Bild auf. Die ermittelte Überbauungsziffer des baulichen Bestandes lässt nur bedingt Rückschlüsse auf die bisherige Ausnutzungsziffer 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 Doppelreihenhaus-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. Wesentlicher Bestandteil dabei ist die Klärung, welche Quartiere es nach innen zu entwickeln gilt und welche in ihrer Struktur erhalten werden sollen.

### Schritt 3

#### **Abschätzung des künftigen Nutzungspotenzials**

Um das künftige Nutzungspotenzial besser abschätzen zu können, resp. mit den heutigen Nutzungsmöglichkeiten vergleichen zu können, wurde in Schritt 3 für alle regulären Wohn- und Mischzonen diejenige AZ berechnet, die erforderlich wäre, um dasselbe Volumen wie mit der neu festgelegten ÜZ realisieren zu können. In einem iterativen Prozess, unter Berücksichtigung von ÜZ-Festlegungen in vergleichbaren Gemeinden, wurde jene ÜZ ermittelt, welche als «massvoll» erachtet wird.

Die nachfolgende Tabelle vergleicht die bisherigen mit den neuen Nutzungsmöglichkeiten in den Wohn- und Mischzonen. Zu berücksichtigen ist, dass es sich bei den ermittelten «Vergleichs-AZ» lediglich um Näherungswerte resp. eine Abschätzung des Nutzungspotenzials handelt. Eine 1:1-Umrechnung ist nicht möglich, da bei der ÜZ das Nutzungsvolumen stark von der Gestaltung der Bauvolumen abhängt (je nach Gestaltung können Bauten mit derselben ÜZ deutlich mehr oder weniger Nutzflächen aufweisen). Darüber hinaus sind in der Vergleichsrechnung die unterschiedlichen ÜZ-Varianten je Wohnzone dargestellt, welche je nach Ausgestaltung des Gebäudes (maximale Ausnutzung der ÜZ = ÜZ-a/Ausgestaltung oberstes Geschoss als Attika bzw. als Schrägdach = ÜZ-b/Unterschreitung der zulässigen Gesamthöhe um mind. 3.0 m = ÜZ-c) zum Tragen kommen. Nicht berücksichtigt ist hingegen der allfällige Abzug für die Inanspruchnahme der ÜZ-NNF (separate ÜZ für Garagen, Carports etc.).

BZR alt			BZR neu					
Zone	Geschoss- zahl	AZ	Zone	ÜZ (a/b/c)	ca. ÜZ bereinigt*	Multiplikator Geschosse**	entspricht ca. GFZo***	entspricht ca. AZ****
La	2 VG	0.28	<b>W-A</b>	a: 0.25	0.21	2.00	0.43	0.35
				b: 0.30	0.26	1.66	0.42	0.35
				c: 0.30	0.26	1.00	0.26	0.21
W2	2 VG + DG	0.33	<b>W-B</b>	a: 0.24	0.20	2.66	0.54	0.46
W2-D	2 VG + DG	0.45		b: -	-	-	-	-
				c: 0.29	0.25	1.66	0.41	0.34
W3	3 VG + DG	0.50	<b>W-C</b>	a: 0.22	0.19	3.66	0.68	0.59
				b: -	-	-	-	-
				c: 0.24	0.20	2.66	0.54	0.46
-	-	-	<b>W-D</b>	a: 0.24	0.20	5.00	1.02	0.90
				b: 0.26	0.22	4.66	1.03	0.90
				c: 0.26	0.22	4.00	0.88	0.76
GsW	3 VG + DG	0.65	<b>M</b>	0.26	0.22	3.66	0.81	0.70

Tab. 1 Theoretische zusätzliche Nutzung nach Wechsel von der AZ zur ÜZ

- \* Reduktion der ÜZ um 15 % für allfällige Loggien, Balkone etc., welche bislang nicht zur Geschossfläche zählten (Faktor von 15 % = Annahme, je nach Gebäudetyp/Bauweise kann der Faktor grösser oder kleiner sein)
- \*\* maximal realisierbare Geschosse aufgrund neuer Höhenbestimmungen (Voll- und Dach-/Attikageschosse)
- \*\*\* GFZo: oberirdische Geschossflächenziffer = Summe der Geschossflächen der oberirdischen Geschosse (alle Geschosse, die bislang nicht als Untergeschoss zählten)/anrechenbare Grundstücksfläche (Berechnung: ÜZ bereinigt x Multiplikator Geschosse)
- \*\*\*\* Reduktion der GFZo um 12–17 % für Aussenmauern, welche bei der AZ nicht anzurechnen waren (Faktor wird mit zunehmender Dichte geringer, d.h. je höher die Zone umso geringer der Faktor: W-A: 17 % / W-D: 12 %)

### 7.4.3 Umsetzung der ÜZ im BZR

#### Festlegung unterschiedlicher Überbauungsziffern

Die PBV definiert in § 12ff unterschiedliche Möglichkeiten, die Überbauungsziffer (ÜZ) festzulegen. In Oberkirch wurde davon insbesondere aus den folgenden zwei Gründen Gebrauch gemacht:

- Die Definition des zulässigen Nutzungsmasses wurde durch die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) grundlegend anders definiert als durch die neu einzuführende ÜZ. Die AZ liess es zu, die Nutzfläche auf unterschiedliche Geschosse aufzuteilen. Wurde beispielsweise nicht die maximal mögliche Geschosszahl in Anspruch genommen oder wurde das oberste Geschoss als Dachgeschoss ausgestaltet, so konnte der dadurch entstehende Verlust an Nutzflächen durch einen grösseren Fussabdruck des Gebäudes ausgeglichen werden. Dies ist mit der Festlegung nur einer ÜZ je Zone nicht möglich.
- Der heute realisierte bauliche Bestand in Oberkirch lässt sich insbesondere in den Wohnzonen durch nur eine ÜZ je Zone nicht zweckmässig in die neue Zonensystematik überführen. Wird eine zu kleine ÜZ eingeführt, fallen viele Bauten in einen widerrechtlichen Zustand. Wird demgegenüber eine zu grosse ÜZ festgelegt, entsteht ein zu grosses Verdichtungspotenzial.

### Haupt-ÜZ (ÜZ-a)

Basierend auf den Ergebnissen der Quartieranalyse sowie der Abschätzung des zukünftig möglichen Nutzungspotenzials wird in sämtlichen Regelbauzonen von Oberkirch eine «Haupt-ÜZ» (ÜZ-a) festgelegt. Diese ist kleiner als die übrigen «ÜZ-Varianten» (ÜZ-b und ÜZ-c), welche allerdings nur in den Wohnzonen zum Tragen kommen.

Wohnzone	Die Haupt-ÜZ in den Wohnzonen A–C orientiert sich stark am baulichen Bestand und wurde in Kombination der potenziell realisierbaren Geschosse (auf Grundlage der neuen Gesamt- und Fassadenhöhen) festgelegt. Unter Berücksichtigung der heutigen AZ wurden die Nutzungsmöglichkeiten so reglementiert, dass möglichst viele Gebäude in einen rechtmässigen Zustand überführt werden, jedoch kein zu grosses Verdichtungspotenzial geschaffen wird. In der neugeschaffenen Wohnzone D wird mit der festgelegten ÜZ eine künftige Entwicklung in Kombination mit einem Gestaltungsplan gefördert und ermöglicht.
Kern- und Mischzone	Für die zur städtebaulichen Entwicklung der Luzernstrasse geschaffene Kernzone sowie die eher rar vertretene Mischzone wird die ÜZ aus Gründen der inneren Verdichtung sowie unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung höher festgelegt als in den Wohnzonen. Für die Kernzone liegt diese bei 0.28, für die Mischzone bei 0.26.
Arbeitszone	Da Gewerbe- und Industrienutzungen auf grossflächige Bauten angewiesen sind, wird in den Arbeitszonen eine verhältnismässig hohe ÜZ festgelegt. Diese beträgt in der Arbeitszone A 0.45 und in den Arbeitszonen B und C 0.5. Anders als in den übrigen Bauzonen kommt in der Arbeitszone eine ergänzende Grünflächenziffer von 0.2 zur Anwendung. Dadurch soll sichergestellt werden, dass ein angemessener Grünanteil erhalten bleibt.
übrige Bauzonen	In den übrigen Bauzonen entspricht die ÜZ dem baulichen Bestand (bspw. Wohnzone Erhaltung und Erneuerung) oder wird massgeschneidert (bspw. spezielle Wohnzone) bzw. im Einzelfall (bspw. Dorfzone) festgelegt. In gewissen Zonen (Grünzone, Verkehrszone) bedarf es keiner ÜZ-Festlegung.

### ÜZ bei Satteldach oder zurückversetztem obersten Geschoss (ÜZ-b)

Neben der «Haupt-ÜZ» wird in denjenigen Wohnzonen, in welchen die maximale Fassadenhöhe auch der maximalen Gesamthöhe entspricht, zusätzlich eine ÜZ-b eingeführt (Wohnzone A und D). Die ÜZ-b ist höher als die ÜZ-a und kommt dann zum Tragen, wenn das oberste Geschoss als Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 20° ausgestaltet wird oder eine um mind. 1/3 reduzierte Hauptnutzfläche gegenüber dem darunterliegenden Geschoss aufweist. Dadurch werden Attikageschosse und Schrägdächer gefördert, ohne diese zwingend vorzuschreiben und ohne dass ein Verlust an potenzieller Nutzfläche einhergeht.

#### **ÜZ bei um mind. 3.0 m reduzierter max. Gesamthöhe (ÜZ-c)**

Die ÜZ-c kommt in denjenigen Wohnzonen zum Tragen, in welchen die max. Fassadenhöhe und die max. Gesamthöhe abweichend voneinander festgelegt wurden (Wohnzone B und C). Dadurch, dass die Fassadenhöhe kleiner ist als die zulässige Gesamthöhe, ist das oberste Geschoss in der Regel als Schrägdach oder Attikageschoss auszugestalten. Die Variante «ÜZ-b» entfällt somit. Die ÜZ-c weist ebenfalls einen höheren Wert auf als die ÜZ-a und kommt dann zum Tragen, wenn die max. zulässige Gesamthöhe um mind. 3.0 m unterschritten wird. In diesem Fall ist auch keine Zurückversetzung des obersten Geschosses bzw. ein Schrägdach vorgeschrieben. Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden wird die ÜZ-c jedoch so festgelegt, dass die ÜZ-a eine höhere Nutzung zulässt.

#### **Zusätzliche separate ÜZ für Nebennutzflächen**

Für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen (NNF) aufweisen (z.B. Garagen, Carports, Unterstände), wird in den Wohn-, Misch- und Kernzonen eine zusätzliche, nur dafür verwendbare ÜZ von 0.07 festgelegt (ÜZ-NNF). Dabei sind unabhängig von der Grundstücksgrösse mindestens 50 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche zulässig, wodurch auch auf kleinen Grundstücken die Realisierung einer Doppelgarage ermöglicht wird.

#### **7.4.4 Umgang mit dem Bestand (Bestandesgarantie)**

Bestehende Bauten, welche die ÜZ überschreiten, sind durch die Bestandesgarantie nach § 178 PBG geschützt:

*«<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.»*

Da es sich bei der Einführung der neuen Zonensystematik (ÜZ anstelle AZ, neue Höhenregelung etc.) um ein neues System handelt, liegt betreffend Handhabung des § 178 PBG noch keine Rechtssprechung vor. Diese muss sich in den kommenden Jahren erst noch entwickeln.

## 7.5 Übersicht über die Regelbauzonen

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen für alle Regelbauzonen die im BZR festgelegten maximalen und (sofern festgelegt) minimalen Gesamthöhen, die maximalen Fassadenhöhen, die maximalen Überbauungsziffern sowie die sich aus den zulässigen Gesamthöhen ergebenden Grenzabstände (gem. § 122 PBG) auf.

### Wohnzonen A – D

	(ÜZ-a) Standardtyp	(ÜZ-b) freiwilliges Satteldach / reduziertes Attikageschoss	(ÜZ-c) reduzierte Höhenmasse
<b>Wohnzone A</b> GH: 8.0 / 9.0 m FH: 8.0 / 9.0 m GL: 25.0 m GA: 4.0 m			
<b>Wohnzone B</b> GH: 11.0 m FH: 8.0 / 9.0 m GL: 30.0 m GA: 4.0 m		-	
<b>Wohnzone C</b> GH: 14.0 m FH: 11.0 / 12.0 m GL: - GA: 4.0 m		-	
<b>Wohnzone D</b> GH: 16.0 m FH: 16.0 m GL: - GA: 6.5 m			

Abb. 46 Übersicht der max. Nutzungsmasse in den Wohnzonen mit unterschiedlichen Bautypen je nach ÜZ-Variante

### Kern- und Mischzone

<b>Kernzone</b> GH: 16.0 m FH: 16.0 m GL: - GA: 6.5 m		<b>Mischzone</b> GH: 14.0 m FH: 11.0 / 12.0 m GL: - GA: 4.0 m	
---	--	---	--

Abb. 47 Übersicht der max. Nutzungsmasse in der Kernzone und der Mischzone

### Arbeitszonen A – C

<b>Arbeitszone A</b> max. GH: 14.0 m min. GH: 11.0 m FH: - GL: - GA: 4.0 m		<b>Arbeitszone B</b> max. GH: 18.0 m min. GH: 15.0 m FH: - GL: - GA: 8.0 m		<b>Arbeitszone C</b> max. GH: 20.0 m min. GH: 17.0 m FH: - GL: - GA: 8.0 m	
---	--	---	--	---	--

Abb. 48 Übersicht der max. und min. Nutzungsmasse in den Arbeitszonen



## 7.6 Wichtigste Inhalte des neuen BZR

Der Inhalt des neuen BZR orientiert sich am Muster-BZR des Kantons. Bewährte und zweckmässige Inhalte wurden dabei aus dem bisherigen BZR der Gemeinde 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:

### 7.6.1 Allgemeines

Art. 1 Zweck	Der neue Artikel 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. Entsprechend der kantonalen Vorgabe (§ 17 Abs. 1 Bst. a PBG) wird die Zuständigkeit für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne den Stimmberechtigten übertragen (Abs. 1). Der Gemeinderat ist zuständig für weitere planerische Aufgaben (Richtpläne, Gestaltungspläne) und für den Erlass von Verordnungen und Richtlinien, welche bei Bedarf unbestimmte Rechtsbegriffe konkretisieren (Abs. 2). Im Weiteren steht es dem Gemeinderat zu, die Erteilung von Baubewilligungen ganz oder teilweise an die Gemeindeverwaltung zu delegieren (Abs. 3).
Art. 3 Fachkommission	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 Zusammensetzung, Amtsdauer, Aufgaben und Kompetenzen sowie die Sekretariatsführung, die Information und die Entschädigung der Kommissionsmitglieder regelt der Gemeinderat in der Organisationsverordnung (Abs. 3).
Art. 4 Gestaltungsgrundsätze 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 Artikel 5 wird dem Gemeinderat die generelle Kompetenz erteilt, in 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 vorzulegen (Abs. 1). 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, insbesondere die Baukonzeption und Baudichte, die Erschliessung und Mobilität, die Freiraumgestaltung und Bepflanzung inklusive der Siedlungs- und Zonenränder, die Realisierungsetappen sowie der Umgang mit den Themen Energie, Klima und Siedlungsentwässerung (Abs. 3). Auf Grundlage der Konzepte werden die maximale Überbauungsziffer, die zulässigen Gesamt- und Fassadenhöhen sowie die Grenzabstände innerhalb des Gestaltungsplans festgelegt (Abs. 4). Dabei 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 Massnahmen, 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, Fassaden und Dächern, der Erhalt und die Erhöhung des Baumbestandes im Siedlungsgebiet mit standortgerechten und zukunftsgerichteten Baumarten sowie die Verschattung von öffentlichen Aufenthaltsbereichen durch Bäume und/oder bauliche Massnahmen. Die Sicherstellung einer angemessenen Durchlüftung des Siedlungsgebiets wird in Oberkirch primär durch die Sure (Freihaltung mittels Gewässer- raum gesichert) und die bestehenden Strassenzüge gewährleistet, sodass diese Thematik nicht explizit ins BZR aufgenommen wird.

## 7.6.2 Zonenbestimmungen

### Bauzonen

Art. 8  
Dorfzone

Die Bestimmungen zur Dorfzone werden weitgehend revidiert. In Kombination mit der enger gefassten Dorfzone legt der Zonenzweck den Fokus verstärkt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns (Abs. 1). Die zulässige Nutzung gemäss Abs. 2 wird aus dem bisherigen BZR übernommen (Wohnen, max. mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, max. mittlere Ladenbetriebe, Bauten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben). Anstelle von abschliessend definierten Nutzungsmassen (Gesamt- und Fassadenhöhe, Überbauungsziffer), werden qualitative Anforderungen ins BZR aufgenommen, wonach An-, Um- und Ersatzbauten sowie die Umgebungsgestaltung unter Berücksichtigung des kant. Bauinventars qualitativ zu gestalten sind (Abs. 3). Betreffend das zulässige Bau- und Nutzungsmass ist der bauliche Bestand innerhalb der Dorfzone massgebend (Abs. 4). Für sämtliche Neu- und Ersatzbauten sowie für das Ortsbild wesentliche An-, Um- und Kleinbauten sind der Gemeinde in einem möglichst frühen Planungsstadium die jeweiligen Projektunterlagen (Vorstudien, Machbarkeitsstudien etc.) zur Vorprüfung einzureichen. Die Vorprüfung ist Voraussetzung für die Baubewilligung und betrifft insbesondere die Anforderungen bezüglich Eingliederung sowie die angestrebten Bau- und Nutzungsmasse. Die Studien und Projekte werden durch die kommunale Planungs- und Baukommission und/oder nach Mitteilung an den Gesuchsteller durch unabhängige Fachexperten geprüft, welche Antrag zuhanden des Gemeinderats stellen (Abs. 5).

Art. 9  
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 (Dienstleistung, Verkauf, Sport-, Freizeit- und Kulturangebote, Aus- und Weiterbildungseinrichtungen, öffentliche Nutzungen). Die zulässigen Nutzungsmasse ermöglichen eine Entwicklung der entsprechenden Gebiete (Gesamthöhe: 16.0 m/ÜZ. 0.28). 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. 10  
Wohnzonen A–D

In den Wohnzonen sind nach Abs. 1 nur Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig, wobei letztere sich baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einzufügen haben (massgebend sind die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse). Im Sinne einer Innenentwicklung werden alleinstehende Einfamilienhäuser aus den Wohnzonen C und D ausgeschlossen, wie das auch im bisherigen BZR der Fall

war (Abs. 2). Abs. 3 legt die baulichen Höchstmasse fest, namentlich die Gesamthöhe, die talseitige bzw. traufseitige Fassadenhöhe, die ÜZ (je nach Zone differenziert in die ÜZ-a, ÜZ-b und ÜZ-c) und die zusätzliche ÜZ für Kleinbauten, welche nur Nebennutzflächen aufweisen (ÜZ-NNF) sowie die max. Gebäudelänge. Abs. 4 regelt den Hangzuschlag zur Gesamt- bzw. Fassadenhöhe, welcher in geneigtem Terrain zur Anwendung kommt. Zudem kommen für gewisse Gebiete ergänzende Bestimmungen gemäss Anhang 1a zur Anwendung (Abs. 5). Dabei handelt es sich um Höhenkoten, welche aus den ehemaligen Gestaltungsplänen übernommen wurden.

Art. 11  
Mischzone

Die zulässige Nutzung in der Mischzone entspricht derjenigen der ehemaligen Geschäfts- und Wohnzone (GsW) und umfasst die Wohnnutzung, höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, kleinere und mittlere Ladenbetriebe sowie Bauten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Abs. 1). Anstelle eines maximalen Wohnanteils wird in Abs. 2 neu ein maximaler Gewerbeanteil festgelegt. Dieser beträgt max. 25 % der Hauptnutzfläche, 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. Diese stellen eine max. Gesamthöhe, eine max. traufseitige bzw. talseitige Fassadenhöhe, eine max. ÜZ sowie eine max. ÜZ für Bauten, welche nur Nebennutzflächen (ÜZ-NNF) aufweisen, dar. Abs. 4 regelt wiederum die Inanspruchnahme des Hangzuschlags für Bauvorhaben in geneigtem Terrain.

Art. 12  
Arbeitszonen A–C

Die zulässige Nutzungsart gemäss Abs. 1 wird analog bisherigem BZR übernommen. Abs. 2 regelt die Verkaufsnutzung, bzw. die Verkaufsflächen für Waren des täglichen Bedarfs sowie grössere Fachmärkte. Die max. bzw. min. Nutzungsmasse werden in Abs. 3 definiert. Für die einzelnen Arbeitszonen (A–C) werden eine max. Gesamthöhe, eine min. Gesamthöhe für Neu- und Ersatzbauten, eine max. ÜZ sowie eine min. Grünflächenziffer festgelegt. In Abs. 4 und 5 werden abweichende Bestimmungen bzw. Ausnahmen von der minimalen Gesamthöhe definiert. Demzufolge kommt eine minimale Gesamthöhe nicht zum Tragen bei:

- Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m, welche nur Nebennutzflächen aufweisen, wodurch ermöglicht wird, dass beispielsweise Unterstände erstellt werden können;
- der Parzelle Nr. 37, da für diese eine max. Höhenkote aus dem ehemaligen Gestaltungsplan gemäss Anhang 1b zum Tragen kommt, welche die Realisierung der min. Gesamthöhe unter Umständen verunmöglichen würde;
- begründeten Ausnahmefällen, namentlich bei speziellen betriebsbedingten Bedürfnissen wie beispielsweise einer zwingend erforderlichen Erweiterung eines bestehenden Gebäudes.

Da der Flächenbedarf eines Betriebs stark schwanken kann, ist es nach Abs. 6 möglich, die zulässige ÜZ im Einzelfall zu erhöhen. Die Beurteilung hat durch die Planungs- und Baukommission zu erfolgen, welche dem Gemeinderat Antrag stellt. Im Weiteren soll dem Grundsatz einer haushäl-

terischen Bodennutzung besser Rechnung getragen werden, indem in Abs. 7 vorgeschrieben wird, dass es Neu- und Ersatzbauten zu unterkellern und teilweise für die Parkierung zu nutzen gilt. In Abs. 8 werden allgemeine Bestimmungen zur Begrünung und Umgebungsgestaltung formuliert. In Abs. 9 wird eine Ausnahme von der min. Grünflächenziffer formuliert, wodurch diese um max. 50 % reduziert werden kann, wenn dafür mind. 70 % der zu reduzierenden Grünfläche zusätzlich als naturnahe Flächen gemäss Art. 39 ausgestaltet werden. Abschliessend wird in Abs. 10 auf Anhang 1b bzw. diejenigen Gebiete verwiesen, für welche abweichende Bestimmungen (Höhenkoten) zum Tragen kommen.

Art. 13  
Wohn- und Misch-  
zone Erhaltung  
und Erneuerung

Art. 13 regelt mit den Wohn- und Mischzonen Erhaltung und Erneuerung eine neue Grundnutzungszone. Die Zone dient in erster Linie der Überführung von Gesamtüberbauungen in die neue Nutzungsplanung (vgl. Ziff. 6.7). Zulässig ist die unter Art. 10 Abs. 1 definierte Wohnnutzung bzw. die unter Art. 11 Abs. 1 definierte Mischnutzung (Abs. 1). Für Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen ist der vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend (Abs. 2). Nach Abs. 3 sind untergeordnete bauliche Erweiterungen im Umfang einer ÜZ von 0.06 (in jedem Fall jedoch mind. 20 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche) pro Parzelle zulässig. Abs. 4 trägt der Eingliederung von potenziellen baulichen Erweiterungen Rechnung. Diese sind nur zulässig, sofern es sich um Bauvorhaben handelt, die sich gut in die bestehende Überbauung einordnen, zur Verbesserung der Gebäude- und Wohnungsstandards führen sowie eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen aufweisen. Für Veränderungen nach Abs. 2 bis 4 gilt es, der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und optischen Wirkung der Bauten Rechnung zu tragen. Massgebend sind die Vorschriften in Anhang 2 (max. Gesamthöhe bzw. Höhenkote sowie ergänzende Bestimmungen) welche aus den ehemaligen Gestaltungsplänen übernommen wurden (Abs. 5). Weitergehende bauliche Erweiterungen sind in Abs. 6 geregelt. Solche können nur gestützt auf einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan bewilligt werden. Es gelten wiederum die ergänzenden Bestimmungen in Anhang 2.

Art. 14  
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. In den einzelnen Zonen darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden. Ausgenommen ist die spezielle Wohnzone «Grünau», für welche massgeschneiderte Vorschriften auf Grundlage des ehemaligen Gestaltungsplans erlassen werden. Die spezifischen Bestimmungen der einzelnen Gebiete sind in Anhang 3 BZR aufgeführt (Abs. 3). Dabei werden je Gebiet Zweck, Art- und Mass der Nutzung sowie Zusatzbestimmungen erlassen.

- Art. 15  
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). Betreffend Zweck und Nutzung sowie Lärm-Empfindlichkeitsstufe je Gebiet sind die Bestimmungen in Anhang 4 massgebend (Abs. 4 und 5).
- Art. 16  
Zone für öffentliche Zwecke
- Art. 16 entspricht weitgehend dem bisherigen Art. 12 aBZR, wobei die Zwecksbestimmungen für die einzelnen Gebiete der Zonen für öffentliche Zwecke aus redaktionellen Gründen in den neuen Anhang 5 zum BZR verschoben werden (Anhang 5). Neu wird auch die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) arealspezifisch im neuen Anhang 5 festgelegt. Im Weiteren wurde der Artikel betreffend Gebäudestandard für Neu- und Ersatzbauten ergänzt (Abs. 3).
- Art. 17  
Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Artikel 17 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. 18  
Grünzone A und B
- Die Grünzone wird analog Art. 17 überarbeitet, wobei die Zwecks- und Nutzungsbestimmungen sowie die Lärm-Empfindlichkeitsstufen der jeweiligen Gebiete neu im Anhang geregelt werden (betreffend Umzonungen von Grünzonen vgl. 6.9). 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 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. 19  
Grünzone Gewässerraum (überlagernd)
- Die Grünzone Gewässerraum (überlagernd) ist ein neuer Zonentyp. Diese dient der Freihaltung des Gewässerraums entlang der Fliessgewässer und der stehenden Gewässer (Abs. 1) innerhalb der Bauzone zwecks Gewährleistung folgender Funktionen: natürliche Funktionen der Gewässer, Schutz vor Hochwasser und Gewässernutzung (Art. 36a Abs. 1 GSchG). Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mit der Freihaltezone Gewässerraum (überlagernd) festgelegt (vgl. Art. 23 BZR). Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Das heisst, die von der Grünzone Gewässerraum überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der



Bauzone gelten als anrechenbare Grundstücksfläche (Abs. 2). Die Nutzung richtet sich nach Artikel 41c GSchV (Abs. 3). Namentlich dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt und keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden (Art. 41c Abs. 1 und 3 GSchV). Festgelegt werden die Gewässerräume im separaten Zonenplan «Gewässerraum» (Abs. 4).

Art. 20  
Verkehrszone

Die Verkehrszone umfasst gemäss § 52 PBG Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr und stellt eine neue Bauzone dar (zur Ausscheidung im Zonenplan vgl. Ziff. 6.10). 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. 21  
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. 22  
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. 23  
Freihaltezone  
Gewässerraum  
(überlagernd)

Die Freihaltezone Gewässerraum (überlagernd) ist ein neuer Zonentyp und das Pendant zur Grünzone Gewässerraum (überlagernd) ausserhalb der Bauzone (vgl. Art. 19). Mit Abs. 3 wird darauf hingewiesen, dass in den im Zonenplan «Gewässerraum» speziell bezeichneten Flächen die Nutzungseinschränkungen gem. Art. 41c Abs. 3 und GSchV nicht gelten.

#### **Schutzzonen und Schutzobjekte**

Art. 24  
Naturschutzzone

Die Bestimmungen zur Naturschutzzone werden weitestgehend unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.

Art. 25  
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. Dazu wurden sämtliche im bisherigen Zonenplan bezeichneten Naturobjekte durch einen Fachexperten überprüft und neu erhoben (vgl. Ziff. 6.14). Die Bestimmungen gemäss Abs. 3 und 4 werden aus dem aBZR über-

nommen und regeln den Bauabstand von Naturobjekten bzw. definieren Ausnahmen. Ebenfalls übernommen wird der ehemalige Absatz zu Baumgärten, welche erhaltenswerten Charakter aufweisen. Die Bestimmungen in Abs. 6 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 Ersatz mit gleichem ökologischen Wert geschaffen wird (Abs. 7).

- Art. 26  
Aussichtspunkte
- Der bisherige Art. 36 aBZR wird übernommen und ergänzt. Neu werden die Aussichtspunkte verbindlich im Zonenplan Landschaft bezeichnet und im Anhang 8 verankert.
- Art. 27  
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 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. 28  
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. 29  
Geologische und geomorphologische 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 empfohlener Formulierung der Dienststelle Iawa überarbeitet. Neu werden die Geotop-Objekte orientierend im Zonenplan Landschaft dargestellt.

	<b>Sondernutzungsplanung</b>
Art. 30 Gebiete mit Gestaltungsplan- pflicht und Minimalfläche	Gestützt auf § 75 Absatz 1 PBG werden im Zonenplan Siedlung Gebiete bezeichnet, in denen nur auf Grundlage eines Gestaltungsplans gebaut werden darf (vgl. Ziff. 6.12). Anhang 9 enthält pro Gebiet ergänzende Vorschriften zur Gestaltungsplanpflicht, insbesondere zu den zulässigen Abweichungen (Abs. 2). Diese können gewährt werden, wenn die Qualitätsanforderungen 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 «automatisch» der maximale Bonus gewährt, denn ein solcher ist nur möglich, wenn sich die Überbauung trotz höherer Dichte gut in die Umgebung einordnet). Abs. 3 hält fest, unter welchen Rahmenbedingungen der Erlass eines Teilgestaltungsplans zulässig ist. In Abs. 4 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> . In Abs. 5 wird festgehalten, dass die Gemeinde in den Gestaltungsplänen Realisierungsetappen, insbesondere zur Lenkung des Bevölkerungswachstums, festlegen kann. Zudem wird in Abs. 6 vorgeschrieben, dass in den Sonderbauvorschriften der Gestaltungspläne ein Energiekonzept festzulegen ist, welches den Energiebedarf verbindlich regelt und sich nach dem jeweils aktuellen Gebäudestandard von Energiestadt richtet (vgl. auch Ziff. 11.4).

### 7.6.3 Bauvorschriften

	<b>Erschliessung</b>
Art. 31 Abstellplätze für Personenwagen	Vgl. Erläuterungen unter Ziff. 10.4.
Art. 32 Abstellplätze für Velos und Motor- räder	Vgl. Erläuterungen unter Ziff. 10.4.
Art. 33 Mobilitätskonzept	Vgl. Erläuterungen unter Ziff. 10.4.
	<b>Abstände</b>
Art. 34 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. Ebenfalls die abweichenden Bestimmungen zu den Kleinbauten (Abs.2).
Art. 35 Zusammenbau	Der Artikel zum Zusammenbau wird aus dem bisherigen BZR übernommen. Der Zusammenbau soll künftig auch in der Dorfzone gestattet sein.

- Höhenmasse**
- Art. 36  
Zurückversetzung  
oberstes Geschoss
- Die Attikadefinition nach Anhang 1 Ziffer 6.4 IVHB hat sich für den Kanton Luzern als nicht geeignet bzw. zu einschränkend erwiesen. Der Attikabegriff kann deshalb künftig nicht mehr verwendet werden, weshalb neu von Zurückversetzung gesprochen wird: Nach § 139 Absatz 4 PBG kann die Gemeinde für das «oberste Geschoss» (gemeint ist damit das Attikageschoss) Zurückversetzungen von der Fassade vorschreiben. Gestützt auf diese Bestimmung und § 36 PBV wird in den Dorf-, Wohn- und Mischzonen unter Ausnahme der Wohnzonen A und D für Gebäude mit Flachdach (bis 5° Dachneigung) eine Zurückversetzung des obersten Geschosses vorgeschrieben (Abs. 1). Das heisst, die maximale Gesamthöhe kann nicht vollständig resp. über dem gesamten Fussabdruck des Gebäudes konsumiert werden. In Hanglagen (Hangneigung min. 10 %) muss das oberste Geschoss mindestens entlang der talseitigen Fassade zurückversetzt werden. Die Zurückversetzung beträgt mindestens einen Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses (Abs. 2). Die Höhe des obersten Geschosses ist auf 3.5 m beschränkt (Abs. 3). Die Regelung der Zurückversetzung gilt nicht, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3.0 m unterschritten wird (Abs. 4) – im Prinzip also, wenn auf das oberste Geschoss (Attikageschoss) verzichtet wird (vgl. ÜZ-c bei den Wohnzonen).
- Schutz des Orts- und Landschaftsbilds**
- Art. 37  
Terrainveränderungen und Stützmauern
- 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 beschränken 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 Garagenzufahrten, Kellereingänge, Fenster für Arbeits- oder Bastelräume sowie abweichende Bestimmungen in Gestaltungs- oder Bebauungsplänen.
- Art. 38  
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 (exklusiv Terrassen von Attikageschossen) zur Retention von Regenwasser zu nutzen und extensiv mit standorttypischem Saatgut zu begrünen sind. Bei der Nutzung zur Energiegewinnung kann auf eine Begrünung verzichtet werden. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten entspricht weitgehend dem Vorschlag im 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. 39  
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 ist auf einen möglichst hohen Grünanteil zu achten. Es sind nur 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 Umgebungfläche 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. 40  
Gestaltung der  
Siedlungs- und  
Zonenränder
- Die bisherigen Bestimmungen zur Gestaltung der Zonenränder (Art. 38 Abs. 3) 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. 41  
Mobilfunkanlagen
- Die Bestimmungen zu den Mobilfunkanlagen werden unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.
- Art. 42  
Reklamen
- Die Bestimmungen zu den Reklamen werden unverändert aus dem bisherigen BZR übernommen.
- Sicherheit**
- Art. 43  
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. 44  
Technische  
Gefahren
- Der neue Artikel regelt das Vorgehen bei Planungen und Vorhaben in Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren». Nach Abs. 1 gilt es, die Risikorelevanz zu überprüfen und einen Risikobericht zu erstellen. Ist dem entsprechenden Gebiet bereits ein Risikobericht

hinterlegt, ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, gilt es, diesen zu aktualisieren (Abs. 2). Sofern die Planung bzw. das Vorhaben risikorelevant ist, sind unter Beizug der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) risikomildernde Massnahmen zu prüfen und umzusetzen (Abs. 3). Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung ist der Nachweis von ausreichenden Schutzmassnahmen, welche durch die Dienststelle uwe zu beurteilen sind.

### Gesundheit

- Art. 45  
Wärmeversorgung
- Vgl. Erläuterungen unter Ziff. 11.4.
- Art. 46  
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 (bislang 1'200.–). Die Ersatzabgabe für Abstellplätze beträgt neu 15'000.– pro fehlende Abstellfläche (bisher 5'000.–).
- Art. 47  
Beleuchtung und  
Lichtimmissionen
- Lichtimmissionen 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 Lichtimmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen (Abs. 1). Nach Abs. 2 sind festinstallierte permanent betriebene grössere Beleuchtungsanlagen im Freien, insbesondere Reklamenbeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen bewilligungspflichtig. 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. 48  
Abstellplätze für  
Kehrichtgebinde  
und Container
- Die Bestimmungen gemäss Art. 45 aBZR betreffend Abstellplätze für Kehrichtgebinde und Container werden übernommen und ergänzt. Neu gilt es, für Überbauungen ab 5 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 Entsorgungsstützpunkten und/oder Kompostieranlagen verlangen (Abs. 3).
- Art. 49  
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.



#### 7.6.4 Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

- Art. 50  
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. 51  
Strafbestimmungen
- Die Strafbestimmungen bezüglich Natur- und Landschaftsschutz entsprechen dem Muster-BZR des Kantons Luzern.
- Art. 52  
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).

#### 7.6.5 Anhang

Das BZR enthält neu folgende Anhänge (vgl. dazu die Erläuterungen zu den jeweiligen BZR-Artikeln hiervor sowie die Beschriebe der einzelnen Ein- und Umzonungen im Zonenplan unter Kap. 6):

- Anhang 1: Ergänzende Bestimmungen in Regelbauzonen
- Anhang 2: Wohn- und Mischzonen Erhaltung und Erneuerung
- 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

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 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), derzufolge 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.

Überprüfung  
Gestaltungspläne

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden daher alle bestehenden Gestaltungspläne analysiert. Insbesondere wurde geprüft,

- ob die realisierten Bebauungen in eine Regelbauzone passen,
- welche weiteren (qualitativen) Regelungen die Planung enthält und inwieweit diese im Grundbuch gesichert sind (z.B. Fusswegrechte),
- ob und unter welchen Voraussetzungen der jeweilige Gestaltungsplan aufgehoben werden kann.

Ergebnis der  
Überprüfung

Die Überprüfung der Gestaltungspläne (GP) hat folgendes ergeben:

- 2 GP gilt es gestützt auf zwei vorgezogene, separate Teilrevisionen (Campus West und Feld) noch zu erarbeiten bzw. zu realisieren.
- 3 GP sind noch nicht fertig überbaut und werden daher belassen, damit die Realisierung bis 2023 gemäss den altrechtlichen Vorgaben abgeschlossen werden kann.
- 5 GP enthalten spezifische und detaillierte Bestimmungen, deren Aufhebung nicht zweckmässig wäre (Campus, Golfpark, Hirschen). Die Gestaltungspläne gilt es nach 2023 an die neuen übergeordneten Vorgaben anzupassen.
- 13 GP werden vollständig in eine Wohn- oder Mischzone Erhaltung und Erneuerung überführt.
- 4 GP werden teilweise in eine Wohnzone Erhaltung und Erneuerung, teilweise in eine Regelbauzone überführt.
- 9 GP werden in eine Regelbauzone überführt, wovon 2 mit einer neuen Gestaltungsplanpflicht belegt werden und für 2 ergänzende Bestimmungen gemäss Anhang 1 BZR (Höhenkoten) zum Tragen kommen.

- 1 GP wird in eine spezielle Wohnzone mit spezifischen Bestimmungen überführt.
- 4 GP (wovon 2 dasselbe Gebiet betreffen) werden in die neugeschaffene Kernzone überführt und in der Regel wiederum mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

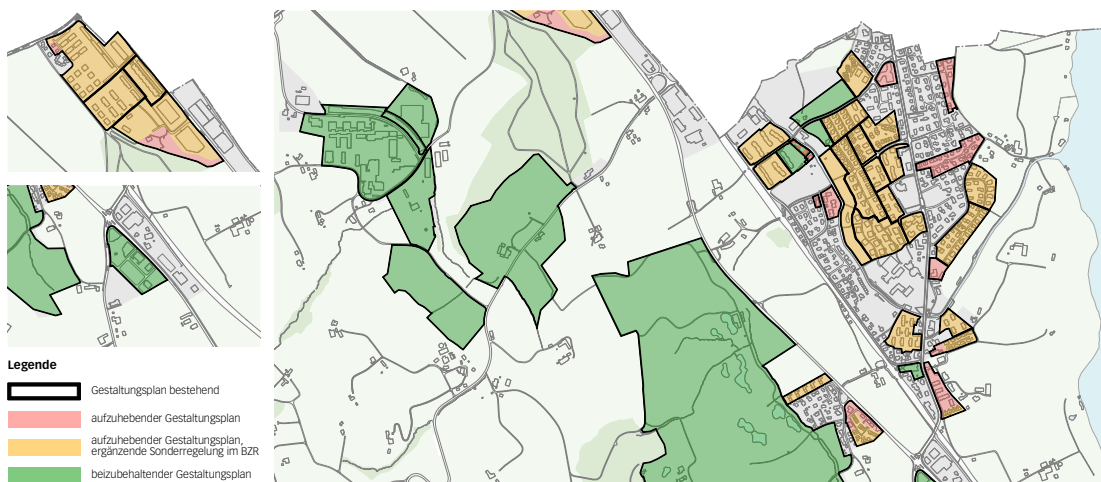


Abb. 49 Übersicht über den Umgang mit den bestehenden Gestaltungsplänen im Rahmen der Ortsplanungsrevision

#### Aufzuhebende Gestaltungspläne

Folgende Gestaltungspläne werden gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben (vgl. Art. 52 BZR):

- Gestaltungsplan Haselwart vom 16.06.2004
- Gestaltungsplan Haselwart Süd P + R vom 01.12.2011
- Gestaltungsplan Haselwart Süd vom 11.07.2013
- Gestaltungsplan Haselwartmatte vom 24.03.2011
- Gestaltungsplan Sägerei Münigen vom 31.05.1995
- Gestaltungsplan Münigen-Calida-S1 vom 15.12.2011
- Gestaltungsplan Münigen-Calida-S2 vom 15.12.2011
- Gestaltungsplan Ypsilon vom 22.02.2018
- Gestaltungsplan Feldhöfli vom 06.05.1976
- Gestaltungsplan Münigen II vom 21.04.2005
- Gestaltungsplan Münigenfeld vom 22.08.2013
- Gestaltungsplan Surenweidpark Surenraum vom 03.11.2011
- Gestaltungsplan Surenweidpark Nord-West vom 03.11.2011
- Gestaltungsplan Surenweidpark Süd-Ost vom 03.11.2011
- Gestaltungsplan Unterhof vom 29.01.1987
- Gestaltungsplan Grünau vom 09.04.1987
- Gestaltungsplan Grünfeldstrasse vom 09.04.1987
- Gestaltungsplan Feld vom 19.05.1983
- Gestaltungsplan Surenweid vom 15.04.2004
- Gestaltungsplan Feldmatt vom 14.08.1974
- Gestaltungsplan Pfannenstil vom 07.05.1987
- Gestaltungsplan Ahornweg vom 07.05.1987
- Gestaltungsplan Seehäusern vom 25.03.2010
- Gestaltungsplan Kirchenau vom 04.02.2005
- Gestaltungsplan Kirchenau West vom 06.09.2018
- Gestaltungsplan Dorfkern vom 23.06.1995
- Gestaltungsplan Matthof vom 22.08.2002

- Gestaltungsplan Paradiesli vom 22.01.1992
- Gestaltungsplan Rankhof vom 16.02.2006
- Gestaltungsplan Hirschmatte vom 16.07.1992
- Gestaltungsplan Burg vom 31.05.1995
- Gestaltungsplan Burgmatte vom 17.10.1996

Beizubehaltende  
 Gestaltungspläne

Folgende Gestaltungspläne bleiben in Kraft:

- Campus Sport vom 22.05.2012
- Campus Mitte vom 30.11.2017
- Campus Übungsgelände vom 17.04.2014
- Münigen-Calida-S3 vom 15.12.2011
- Münigenfeld West vom 18.09.2014
- Dorfzone Hirschen vom 12.03.2015
- Länggasse vom 29.09.2011
- Golfpark vom 04.05.2005
- Campus West (*Genehmigung hängig*)
- Feld (*Genehmigung hängig*)

### Gestaltungsplan «Länggasse»

Wie hiervoor erwähnt, wird der Gestaltungsplan «Länggasse» beibehalten. Auf Antrag der Grundeigentümer innerhalb der bestehenden Arbeitszone, respektive auf Basis der geführten Diskussion in der Planungs- und Baukommission, sollen die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans «Länggasse» angepasst werden können. Gegenüber der zugrundeliegenden Grundnutzung (Arbeitszone A) mit einer zulässigen Gesamthöhe von 14.0 m, lässt der Gestaltungsplan lediglich eine solche von 11.0 m zu. Im Sinne einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung sowie unter Berücksichtigung der geplanten Arbeitszonenerweiterung (vgl. Ziff. 5.3) sollen die Nutzungsmasse in den mehrheitlich noch unbebauten Baufeldern (B1 - B4) auf Grundlage eines Gesamtkonzepts überprüft werden. Im Gesamtkonzept gilt es insbesondere die angestrebten Nutzungsmasse und Verdichtungsabsichten aufzuzeigen. Sofern die Planungs- und Baukommission bzw. der Gemeinderat dem Vorhaben zustimmen, kann die Anpassung des Gestaltungsplans vorgenommen werden.



Abb. 50 Planausschnitt Gestaltungsplan «Länggasse»

## 9. Waldfeststellungsverfahren

### Gebiet «Campus»

Die Dienststelle lawa hat im Vorprüfungsbericht zur parallel laufenden Teilrevision «Gewässerraum» darauf aufmerksam gemacht, dass es die statische Waldgrenze auf der Parzelle Nr. 546 (Grünzone angrenzend an Wald) anzupassen gilt. Die Durchführung des dazu erforderlichen Waldfeststellungsverfahrens mit separatem Plan erfolgt durch den Geometer. Die entsprechenden Pläne werden bis zur öffentlichen Auflage der vorliegenden Ortsplanungsrevision erstellt bzw. zu diesem Zeitpunkt öffentlich aufgelegt.

### Weitere Planüberprüfungen

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

- Gebiet «Feldhöfli»
- Gebiet «Pfannenstil»
- Gebiet «Fischerhof/Hinderiweid»

Gesetzliche  
Grundlage

Gemäss kantonalem Waldgesetz (KWaG) ist im rechtlichen Sinn von Wald auszugehen, wenn folgende quantitativen Mindestkriterien erfüllt sind:

- Fläche mit Einschluss eines zweckmässigen Waldsaumes: 800 m<sup>2</sup>
- Breite mit Einschluss eines zweckmässigen Waldsaumes: 12 m
- Alter der Bestockung auf Einwuchsflächen: 20 Jahre.

Eine Bestockung kann auch bei Nichterfüllen der hiervor genannten Kriterien als Wald gelten, wenn sie in besonderem Masse Wohlfahrts- oder Schutzfunktionen erfüllt.

Verfahren

Die nachfolgend beschriebenen Plananpassungen werden im Rahmen der Vorprüfung durch den Kanton geprüft. Diesbezüglich hat ein Austausch zwischen der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) und der Gemeinde Oberkirch stattgefunden. Sofern es sich bei den entsprechenden Flächen nicht um «Wald» im Sinne der Waldgesetzgebung handelt, wird das erforderliche Waldfeststellungsverfahren ausgelöst. Zuständig ist der Geometer, welcher die zugehörigen Pläne bis zur öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision erarbeiten wird.

Gebiet «Feldhöfli»

Entlang des kleinen Zuflussbachs zur Sure im Gebiet «Feldhöfli» ist beidseitig ein ca. 2–6 m breiter Streifen gemäss den amtlichen Vermessungsdaten als «Wald» bezeichnet. Vorliegend ist fraglich, ob es sich um «Wald» im Sinne der Waldgesetzgebung handelt, wonach die statische Waldgrenze aufgehoben werden soll. In der Konsequenz werden die entsprechenden Flächen den angrenzenden Zonen zugeschlagen (vgl. Ziff. 6.8). Die Uferbestockung wird in den Zonenplan Landschaft bzw. den Anhang 8 BZR aufgenommen. Anstelle des bisherigen Waldabstands von 20.0 m gilt künftig ein Bauabstand von 6.0 m gegenüber der Uferbestockung.



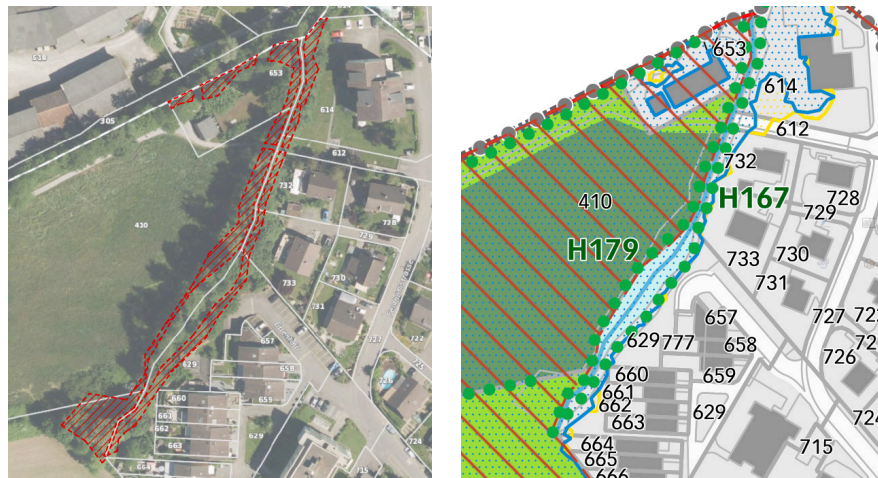


Abb. 51 Planausschnitt mit zu überprüfender Waldfläche (links) und Umsetzung im Zonenplan Landschaft (rechts)

Gebiet  
 «Pfannenstil»

Im Gebiet «Pfannenstil» am Übergang von der Bauzone zum Übrigen Gebiet C befindet sich eine kleine, als Wald bezeichnete Fläche im Umfang von ca. 980 m<sup>2</sup>. Diese wird durch einen Weg durchschnitten und misst an der breitesten Stelle ca. 15 m, an der schmalsten hingegen nur ca. 3 m. Gemäss Begutachtung vor Ort sowie anhand des Luftbilds handelt es sich hierbei um eine Hecke oder ein Feldgehölz und nicht um «Wald» im rechtlichen Sinne. Aus diesem Grund soll die entsprechende Fläche künftig der Bauzone bzw. dem Übrigen Gebiet C zugewiesen (vgl. Ziff. 6.8) und einhergehend die statische Waldgrenze aufgehoben werden. Das Naturobjekt wird im Zonenplan Landschaft bzw. im Anhang 8 BZR künftig als «Hecke» aufgeführt. Dadurch gilt für potenzielle Bauvorhaben künftig ein Bauabstand von 6.0 m anstelle des Waldabstands von 20.0 m.

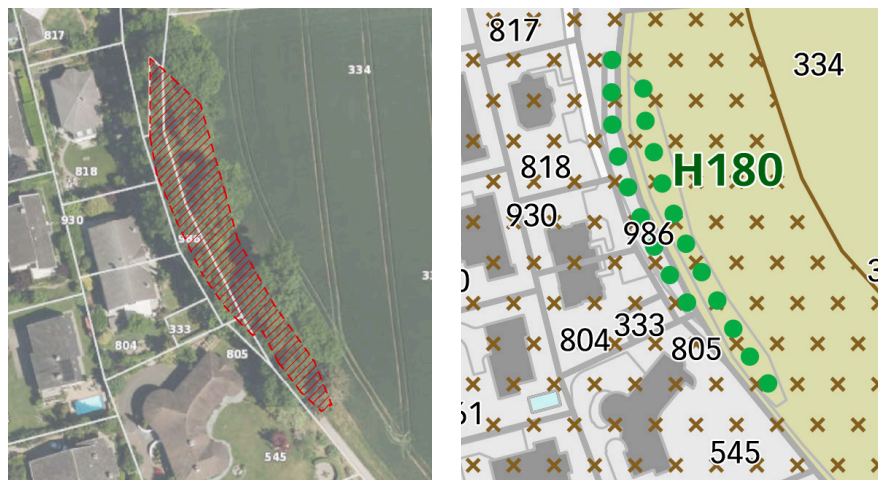


Abb. 52 Planausschnitt mit zu überprüfender Waldfläche (links) und Umsetzung im Zonenplan Landschaft (rechts)



Gebiet «Fischerhof/Hinderiweid»

Entlang der Sure im Gebiet «Fischerhof/Hinderiweid» wird ein kurzer Streifen der bestehenden Ufervegetation gemäss den amtlichen Vermessungsdaten neu als «Wald» bezeichnet. Da die Ufervegetation lediglich eine Breite von ca. 2.5 m (östlich der Sure) bzw. 7.0 m (westlich der Sure) aufweist, soll die entsprechende Fläche nicht als «Wald» sondern wie bis anhin als «Uferbestockung» bezeichnet werden. Dazu wird das entsprechende Naturobjekt im Zonenplan Landschaft sowie im Anhang 8 des BZR bezeichnet.

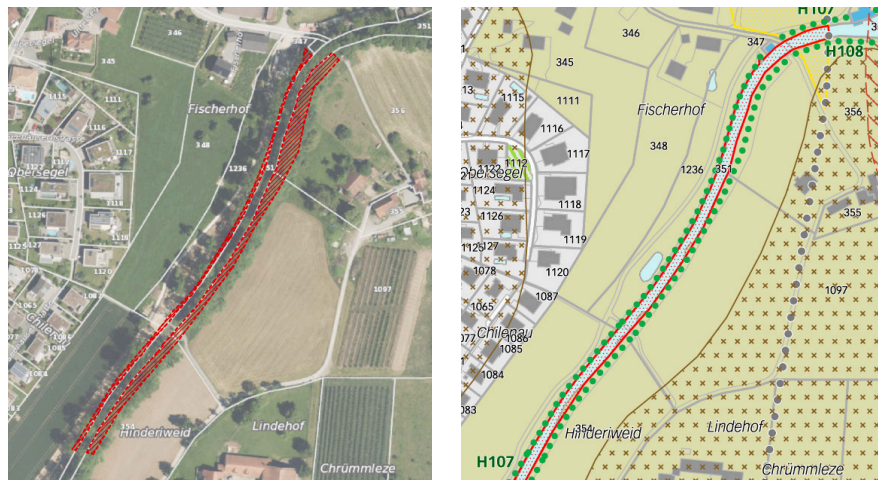


Abb. 53 Planausschnitt mit zu überprüfender Waldfläche (links) und Umsetzung im Zonenplan Landschaft (rechts)

## 10. Mobilitätskonzept und Verkehrsrichtplan

Das Mobilitätskonzept (MoKo) der Gemeinde Oberkirch stellt eine Weiterentwicklung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) bzw. der zugehörigen Konzeptkarte «Verkehr» dar. Es dient insbesondere als Grundlage für den im Rahmen der Gesamtrevision zu erstellenden Verkehrsrichtplan sowie die Überarbeitung der verkehrsspezifischen BZR-Bestimmungen.

### 10.1 Inhalt

Im Mobilitätskonzept (MoKo) legt die Gemeinde Oberkirch ihre Ziele der Verkehrsentwicklung fest und zeigt auf, wie die Verkehrskapazitäten mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden. Das Mobilitätskonzept stellt dabei den «strategischen» Teil dar, welcher Ziele und Handlungsfelder sowie die strategischen Stossrichtungen definiert.

### 10.2 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 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.

### 10.3 Handlungsfelder und konkretisierte Ziele

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

Handlungsfeld	Zielsetzung
Kantonsstrassen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Lenkung des Verkehrs auf die Kantonsstrasse K13, welche das Siedlungsgebiet umfährt.</li> </ul>
Luzernstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Durchgangsverkehr ist insbesondere im Zentrumsgebiet siedlungsverträglich abgewickelt.</li> <li>– Erhöhung Durchgangswiderstand und Aufenthaltsqualität der Luzernstrasse.</li> <li>– Die Gestaltung des Strassenraums wird von Fassade zu Fassade geplant und ist auf die angrenzende Nutzung abgestimmt.</li> </ul>
Betrieb und Gestaltung von Gemeindestrassen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gestaltung der Strassenräume in der Gemeinde Oberkirch folgt dem Koexistenzprinzip: Sie basiert auf gegenseitiger Rücksichtnahme und gegenseitiger Verträglichkeit aller Verkehrsteilnehmenden.</li> <li>– Lokale und verkehrliche Nutzungsansprüche des Fuss- und Veloverkehrs längs und quer sind berücksichtigt.</li> </ul>
Verkehrssicherheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Das Sicherheits- und Wohlempfinden insbesondere der schwächeren Verkehrsteilnehmenden, beispielsweise älterer Menschen und Schulkinder, ist gewährleistet.</li> <li>– Hohe Aufenthalts- und Wohnqualität in Oberkirch.</li> </ul>
Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Es findet kein übermässiges Dauerparkieren im öffentlichen Raum statt.</li> <li>– Die Nutzung der öffentlichen Parkplätze ist geregelt.</li> </ul>
Fussverkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Fussverkehr verfügt über ein sicheres und direktes Wegnetz.</li> <li>– Im Gemeindegebiet von Oberkirch besteht durchgehend die Möglichkeit, entlang der Sure zu gehen.</li> <li>– Es besteht die Möglichkeit, an einem Ort einen Zugang zum Sempachersee zu realisieren.</li> </ul>
Veloverkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Der Veloverkehr verfügt über ein sicheres und direktes Wegnetz.</li> <li>– Der Veloverkehr verfügt über genügend, abschliessbare und beleuchtete Veloabstellplätze im Zentrum sowie an wichtigen Zielorten.</li> </ul>
Schulwegsicherheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Sicherheit auf den Schulwegen in der Gemeinde Oberkirch ist bestmöglich gewährleistet.</li> </ul>
Öffentlicher Verkehr	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die ÖV-Erschliessung von Oberkirch ist mit Region und Kanton gut abgestimmt.</li> <li>– Hindernisfreie Bushaltestellen in der Gemeinde.</li> </ul>
Mobilitätsmanagement	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Bewohnende und Beschäftigte verfügen über die Möglichkeiten, ihr Mobilitätsverhalten nachhaltig zu gestalten.</li> </ul>

*Für detailliertere Informationen wird auf das Mobilitätskonzept vom März 2022 verwiesen.*

## 10.4 Umsetzung in der Nutzungsplanung

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

### Abstellplätze für Personenwagen

Art. 31 BZR

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 aktuellen 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 haushälterischen Bodennutzung vorgeschrieben, wie es die zu erstellenden Abstellplätze bei Neu- und Ersatzbauten anzuordnen gilt. Die Erstellung der Abstellplätze und Manövrierflächen hat gemäss einschlägiger VSS-Norm zu erfolgen (Abs. 6). Betreffend die Bestimmungen in Art. 31 Abs. 7 wird auf Ziff. 11.4 verwiesen.

### Abstellplätze für Velos und Motorräder

Art. 32 BZR

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. 31 zusammen (10 % der Abstellplätze für Personenwagen ab 10 Parkplätzen).

### Mobilitätskonzept

Art. 33 BZR

Art. 33 wird ebenfalls neu ins BZR aufgenommen. Nach Art. 1 wird ein Mobilitätskonzept vorausgesetzt, wenn von den ermittelten Werten nach Art. 31 und 32 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. 46, 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.

## **10.5 Umsetzung im Verkehrsrichtplan**

Die eigentliche Umsetzung der Handlungsfelder und Massnahmen erfolgt im behördenverbindlichen Verkehrsrichtplan bzw. den zugehörigen Massnahmenblättern. Darin werden konkrete Massnahmen definiert, welche in Teilplänen verortet werden.

Der Verkehrsrichtplan wird aktuell erarbeitet. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgt zusammen mit der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision, voraussichtlich anfangs 2023.

## **11. Energieplanung und Konzept «Kälte- und Wärmeversorgung»**

Die Energieplanung der Gemeinde Oberkirch stützt sich insbesondere auf die übergeordneten Zielsetzungen und Stossrichtungen. Die Planung dient als Grundlage für die Erarbeitung des behördenverbindlichen Konzepts «Kälte- und Wärmeversorgung», welches Massnahmen zu einzelnen Handlungsfeldern definiert sowie für die energiespezifischen BZR-Bestimmungen, welche neu ins BZR aufgenommen werden.

### **11.1 Inhalt**

Im Rahmen der 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. Die Energieplanung umfasst einen Bericht mit Resultaten und Empfehlungen (orientierend) sowie das darauf aufbauende Konzept «kommunale Wärme- und Kälteversorgung» mit zugehörigen Massnahmenblättern (behördenverbindlich).

### **11.2 Zielsetzung und übergeordnete Vorgaben**

Die Energieplanung von Oberkirch baut auf den übergeordneten Gesetzesgrundlagen, Strategien und Leitbildern auf und orientiert sich insbesondere an den allgemeinen Zielen der Energiepolitik sowie den Vorgaben aus der kantonalen Energiegesetzgebung:

#### **Ziele der Energiepolitik**

- Energieeffizienz – 2000 Watt
- Klimaneutralität – Netto-Null-CO<sub>2</sub>
- Nachhaltigkeit – 100 % erneuerbar

### Aufgaben für Gemeinden gemäss kantonaler Energiegesetzgebung

- Vorbildfunktion der öffentlichen Hand
- Pflicht zur Energieplanung
- Bezeichnung von Gebieten mit erhöhten Anforderungen
- Vollzug im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens oder der Meldepflicht

## 11.3 Resultate und Empfehlungen

Basierend auf den übergeordneten Zielsetzungen sowie den Ergebnissen aus der Analyse werden in der Energieplanung folgende Handlungsfelder bzw. Massnahmen 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 Anreizen.</li></ul>
Sondermassnahmen	<ul style="list-style-type: none"><li>– Abstimmung der Energieplanung mit der parallel laufenden 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 gemäss kantonalem Energiegesetz 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>

*Der Bericht zur Energieplanung wird aktuell noch überarbeitet und gelangt im Rahmen der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision zur Mitwirkungsaufgabe.*



## 11.4 Umsetzung in der Nutzungsplanung

Auf Grundlage der Handlungsempfehlungen aus der Energieplanung werden folgende energiespezifische Bestimmungen im BZR aufgenommen:

### Gebäudestandard

Art. 16 Abs. 3 BZR 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. 30 Abs. 6 BZR Ähnliche Bestimmungen werden auch in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht erlassen. Gemäss Art. 30 Abs. 6 BZR gilt es, in den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan 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. 31 Abs. 7 BZR In den Parkierungsbestimmungen wird neu ab 8 zu erstellenden Abstellplätzen gefordert, dass sämtliche Abstellplätze mit den Ausbaustufen A–C<sup>1</sup> gemäss Anforderungen des Energiestadt-Labels 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 ein allfälliges teures und umständliches Nachrüsten verhindert werden kann.

### Wärmeversorgung

Art. 45/  
Anhang 11 BZR Auf Grundlage der im Rahmen der Energieplanung erarbeiteten Analyse, den bezeichneten Verbunds- und Eignungsgebieten (Energieversorgung) sowie den Handlungsempfehlungen werden neue Bestimmungen betreffend die Wärmeversorgung ins BZR aufgenommen (Art. 45 BZR). Abs. 1 verbietet die Verwendung von fossilen Energieträgern bei Neu- und Ersatzbauten sowie beim Heizungersatz. In Ausnahmefällen ist eine Bewilligung möglich (bspw. temporäre Beheizung). Abs. 2 verweist auf die im Anhang 11 bezeichneten Verbunds- und Eignungsgebiete für erneuerbare Energieträger, welche bei der Wahl des Heizsystems berücksichtigt werden sollen. In begründeten Fällen kann davon abgewichen werden. Abs. 3 schreibt für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht 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). Bedingung und Höhe der Beiträge werden in einer Verordnung geregelt. Die Beiträge werden über ein Mehrwertabgabe-Reglement (vgl. Ziff. 12.4) finanziert.

---

<sup>1</sup> 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.

## **11.5 Umsetzung im Konzept «Wärme- und Kälteversorgung»**

Die eigentlichen Stossrichtungen und Massnahmen werden im behördenverbindlichen Konzept «Wärme- und Kälteversorgung» mit Massnahmenblättern umgesetzt und räumlich verortet.

Die Energieplanung mit dem Konzept «Kälte- und Wärmeversorgung» wird aktuell erarbeitet. Die öffentliche Mitwirkungsaufgabe erfolgt zusammen mit der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision, voraussichtlich anfangs 2023.

## **12. Mehrwertabgabe**

### **12.1 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 Erträ-

ge 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.

## 12.2 Ein- und Auszonungen

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

Mit der Ortsplanungsrevision wird durch die Einzonung «Länggass Südwest» ein abgabepflichtiger Mehrwert geschaffen. Die Gemeinde beabsichtigt, eine Einzonungsvereinbarung mit der Grundeigentümerschaft sowie den Gewerbebetrieben, für welche die Einzonung vorgenommen wird, abzuschliessen. Diese wird bis zur Beschlussfassung der Ortsplanungsrevision ausgearbeitet und beinhaltet unter anderem die Themen Erschliessung, Fruchtfolgeflächen-Kompensation und Mehrwertabgabe. Zur Ermittlung der planungsbedingten Mehrwertabgabe werden im Vorfeld der öffentlichen Auflage Schätzungen durchgeführt.

## 12.3 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 «Grünfeldstrasse»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Feldmatt»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Paradies»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Geisshüsli»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Luzernstrasse Süd»
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Länggass»

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).

## **12.4 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. Der Entwurf des entsprechenden Reglements wird voraussichtlich Anfang 2023 zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe gelangen.

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 (u.a. Beiträge für effiziente Heizsysteme gemäss Art. 45 Abs. 4 BZR) zur Verfügung stehen.

## **13. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis**

### **13.1 Kapazität rechtskräftige Ortsplanung**

Die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) stellt für die Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität eine Excel-Anwendung zur Verfügung, das so genannte «Luzerner Bauzonen Analyse-Tool» (LUBAT), mit dessen Hilfe die nachfolgenden Kapazitätsberechnungen erstellt wurden. Die Ergebnisse sind im Detail im Anhang C abgebildet. Die Kapazität des rechtsgültigen Zonenplans ( Fassungsvermögen) wurde im Januar 2022 auf Grundlage der LUBAT-Version 2021 ermittelt. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

#### **Einwohnerzahl am 31.12.2014**

4'062 Einwohnerinnen und Einwohner.

#### **Reduktion des Potenzials durch Ausdünnung**

Die fortschreitende Abnahme der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohnung) führt dazu, dass bei ausbleibender Bautätigkeit mit einer Abnahme der Einwohnerzahl zu rechnen ist. Das LUBAT geht für die bestehenden Bauzonen von einer «Ausdünnung» resp. Reduktion der Einwohnerzahl von ca. 105 Personen<sup>1</sup> aus.

#### **Nachverdichtungspotenzial**

Das Nachverdichtungspotenzial in den bestehenden Bauzonen beträgt gemäss LUBAT gesamthaft ca. 300 Einwohner. Für das Fassungsvermögen wird im LUBAT damit gerechnet, dass in der kommenden Planungsperiode Nachverdichtungen für ca. 100 Einwohner realisiert werden.

---

<sup>1</sup> Eine positive «Ausdünnung» kann auftreten, wenn die erwartete Wohnungsbelegung höher ist als die effektive.

### Potenzial der Bauzonenreserven

Das Potenzial der Bauzonenreserven beträgt gemäss LUBAT 205 Personen.

### Zusammenzug

Die theoretische Kapazität des rechtskräftigen Zonenplans setzt sich demnach wie folgt zusammen (Werte gerundet):

Einwohnerkapazität der überbauten Bauzonen	4'620 EW
Ausdünnung <sup>1</sup>	- 105 EW
Nachverdichtungspotenzial (nächste Planungsperiode)	+ 100 EW
Einwohnerkapazität der unüberbauten Bauzonen	+ 205 EW
<i>Einwohnerzahl ausserhalb der Bauzonen</i>	+ 400 EW
<u>Korrektur aktuelle EW-Zahl/Einwohnergleichwert</u>	- 120 EW
<b>Einwohnerkapazität rechtskräftiger Zonenplan (gerundet)</b>	<b>5'100 EW</b>

---

Der rechtskräftige Zonenplan weist gemäss LUBAT eine theoretische Kapazität für rund 5'100 Personen auf.

---

## 13.2 Entwicklungsabsicht

Die Gemeinde Oberkirch hat ihre Entwicklungsabsichten im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) definiert (vgl. Ziff. 4.2.1). 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.

## 13.3 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. 14.6.1). Dieser Gemeindekategorie wird gemäss Richtplan-Kapitel R1-5 ein «Wachstumswert für Neueinzonungen» von 0.9 % pro Jahr bis 2035 zugestanden. Ausgehend vom Referenzjahr 2014, auf welches sich die Wachstumswerte gemäss Richtplan beziehen, ergibt sich damit folgender Entwicklungsspielraum:

Ständige Wohnbevölkerung Ende 2014 (gem. LUSTAT)	4'062 EW
Wachstumswert für Neueinzonungen bis 2035 gem. KRP	0,90 %/Jahr
EW-Wachstum gem. Wachstumswert f. N. bis 2035 auf	4'900 EW
<u>EW-Kapazität rechtskräftiger Zonenplan (gem. Ziff. 11.1)</u>	<u>5'100 EW</u>
EW-Zuwachs gem. Wachstumswert f. N. bis 2035	ca. -200 EW

---

Aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans besteht **kein Einzonungsbedarf** für Wohnbauland. Oberkirch wird als grundsätzliche **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.

---

### 13.4 Kapazität des neuen Zonenplans gemäss LUBAT

Der neue Zonenplan weist gemäss LUBAT eine Kapazität (Fassungsvermögen) für rund **5'700 Einwohner/-innen** auf. Die Ergebnisse sind im Detail im Anhang C abgebildet. Die Einwohner-Kapazität setzt sich gemäss LUBAT-Berechnung wie folgt zusammen (Werte gerundet):

Einwohnerkapazität der überbauten Bauzonen	5'050 EW
Einwohnerkapazität der unüberbauten Bauzonen	+ 370 EW
<i>Einwohnerzahl ausserhalb der Bauzonen</i>	+ 400 EW
<i>Korrektur aktuelle EW-Zahl/Einwohnergleichwert</i>	- 120 EW
<b>Einwohnerkapazität Zonenplanentwurf (gerundet)</b>	<b>5'700 EW</b>

Das theoretische Fassungsvermögen der Bauzonen erhöht sich durch die Ortsplanungsrevision somit um rund 600 Einwohnerinnen und Einwohner.

Der Anstieg der Kapazität erfolgt im Wesentlichen in den bereits überbauten Bauzonen. Aufgrund der vermehrten Ausscheidung von speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen sowie Erhaltungs- und Erneuerungszonen 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.



### 13.5 Moderates Bevölkerungswachstum

Gemäss dem Räumlichen Entwicklungskonzept strebt die Gemeinde Oberkirch ein moderates Bevölkerungswachstum von 0.5 bis 0.75 % an – mit Tendenz eher bei 0.5 %. Dies entspricht einem Zielwert von 5'400 bis 5'600 Einwohnerinnen und Einwohner. Gemäss LUBAT-Berechnung schafft der neue Zonenplan ein um rund 600 Einwohnerinnen und Einwohner höheres Fassungsvermögen als der bisherige Zonenplan, die maximale theoretische Einwohnerkapazität beträgt 5'700 Personen. Gestützt auf die nachfolgenden Überlegungen zur erwarteten Entwicklung kann davon ausgegangen werden, dass das theoretische Potenzial bis 2035 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 2035 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 2035 noch nicht realisiert sein dürfte.
- **Nachverdichtung in Entwicklungsgebieten gemäss REK:**  
Die Berechnung geht davon aus, dass ein Drittel des Nachverdichtungspotenzials bis 2035 ausgeschöpft ist. Aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit ist jedoch nicht damit zu rechnen, dass bis 2035 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 2035 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 100 Einwohnerinnen und Einwohner beträgt. Dieser Wert ist verhältnismässig niedrig. Aufgrund der Entwicklung in den vergangenen Jahren ist damit zu rechnen, dass die Ausdünnung in den bestehenden Bauzonen insgesamt grösser ausfällt.

## 14. Berücksichtigung übergeordnetes Recht

### 14.1 Lärmschutz

Mit der Revision der Ortsplanungen werden einige Umzonungen vorgenommen, die zu einer Änderung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) führen. Kritisch ist dies an lärmvorbelasteten Orten, insbesondere der Luzernstrasse (vgl. auch Kap. 10). Hier sind mehrere Umzonungen von der Misch- (ES III) in die Wohnzone (ES II) vorgesehen. Damit die ES gegenüber der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung unverändert bleibt, werden bei folgenden Umzonungen Aufstufungen der ES vorgenommen:

- Umzonung «Ahornweg»
- Umzonung «Kirchenau West»
- Umzonung «Hirschmatte»
- Umzonung «Luzernstrasse Süd»

Eine Verbesserung der Lärmsituation ist anzustreben. Die Gemeinde Oberkirch setzt sich für eine Temporeduktion von 50 auf 30 km/h auf der Luzernstrasse ein (vgl. Mobilitätskonzept bzw. Masterplan Luzernstrasse). Zudem ist der Einbau von lärmarmen Belägen durch den Kanton zu prüfen.

### 14.2 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 angebracht. Folgende Umzonungen tangieren den Konsultationsperimeter:

- Umzonung «Dorf»
- Umzonung «Hirschmatte»
- Umzonung «Luzernstrasse Süd»
- Umzonung «Hirschen»
- Umzonung «Münigen Calida»

Betreffend Nutzungsmass führen die Umzonungen aber zu keiner wesentlichen Veränderung. Die Umzonungen sind daher nicht risikorelevant. Eine weitere Koordination erübrigt sich.

### 14.3 Kulturlandschutz und Fruchtfolgeflächen

Die Revision der Ortsplanung sieht eine wesentliche Einzonung vor. Durch die Arbeitszonenerweiterung im Gebiet «Länggass Südwest» soll eine Teilfläche der Parzelle Nr. 268 im Umfang von 11'350 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone A einzont werden (vgl. Ziff. 6.2).

Bei der Einzonungsfläche im Gebiet «Länggass» handelt es sich weitgehend um Kulturland sowie Fruchtfolgeflächen (mit Ausnahme der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Scheune und deren direkte Umgebung (vgl. Abb. 54).



Abb. 54 Fruchtfolgefläche, Kontingentsflächen gemäss Geoportal Kanton Luzern, Juni 2019;  
dunkelgrün: sehr gut geeignete Fruchtfolgeflächen  
hellgrün: gut geeignete Fruchtfolgeflächen

Die Zonengrenzarrondierung im Gebiet «Campus» (vgl. Ziff. 6.8) wird als unerheblich erachtet. Die Einzonung von Kulturland wird flächenähnlich kompensiert.

#### 14.3.1 Kulturlandschutz

Kulturland und Fruchtfolgeflächen sind zu erhalten. Kulturland darf nach § 39a Abs. 3 PBG nur unter gewissen Bedingungen einer Bauzone zugewiesen werden. Inwieweit dies zutrifft, wird nachfolgend dargelegt:

##### a) Einhaltung der Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans

Die Einzonung steht nicht im Widerspruch zum Bundesrecht. Die Ziele und Planungsgrundsätze nach Raumplanungsgesetz werden eingehalten (vgl. Ziff. 14.5). Insbesondere die Vorgaben für Einzonungen nach Art. 15 Abs. 4 RPG werden eingehalten. Der Nachweis dazu wird anhand der Anforderungen aus dem kantonalen Richtplan erbracht. Im kantonalen Richtplan ist bezüglich der Einzonung die Koordinationsaufgabe S1-6 relevant. Inwieweit diese Vorgaben eingehalten werden, ist unter Ziff. 14.6.2 dargelegt.

**b) Beschränkung der beanspruchten Fläche auf das Notwendige und optimale Nutzung nach dem Stand der Erkenntnisse**

Die Einzonungsfläche dient der Umsiedlung von lokal ansässigen Betrieben. Ihr Flächenbedarf wurde ermittelt. Mit dem Bebauungskonzept wird nachgewiesen, dass die zur Einzonung vorgesehenen Flächen auch tatsächlich benötigt werden bzw. für die effektiven Bedürfnisse des lokalen Gewerbes ausreichen (vgl. Ziff. 5.3).

**c) Vermeiden von Zerschneidung von Landwirtschaftsflächen**

Die Erweiterung grenzt an die bestehende Arbeitszone an und ist westlich durch die Kantonsstrasse K 47 begrenzt. Es werden keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten.

**d) Vornehmen einer umfassenden Interessenabwägung**

Eine Interessenabwägung wird vorgenommen (vgl. Ziff. 14.3.3).

**14.3.2 Fruchtfolgeflächen**

Die Voraussetzungen gemäss § 39a Abs. 3 PBG gelten insbesondere auch bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen. Darüber hinaus ist nach § 39c Abs. 3 PBG folgendes nachzuweisen:

**a) die Beanspruchung der FFF ist durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt**

Die Interessenabwägung legt dar, dass die Beanspruchung der FFF gerechtfertigt ist (vgl. Ziff. 14.3.3).

**b) Es wurden Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen geprüft.**

Im Vordergrund stand eine Umsiedlung der Betriebe in eine Arbeitszone innerhalb der Gemeinde Oberkirch. Die Abklärungen haben ergeben, dass die Bauzonenreserven nicht zur Verfügung stehen. Ebenfalls wurden potenzielle Alternativstandorte geprüft (vgl. 5.3)

**Kompensation der FFF**

Werden Fruchtfolgeflächen (in diesem Fall durch die Einzonung) beansprucht, sind diese flächengleich zu kompensieren. Dies wird durch die Schaffung neuer Fruchtfolgeflächen durch Verbesserung degradierter Böden angestrebt. Im weiteren Projektverlauf ist dies detailliert zu klären. Ein Kompensationsprojekt liegt aktuell noch nicht vor. Eine Absichtserklärung wird im Rahmen der Einzonungsvereinbarung geregelt, welche durch den Grundeigentümer, die entsprechenden Gewerbebetriebe sowie die Gemeinde Oberkirch unterzeichnet wird.

### 14.3.3 Interessenabwägung

Als Voraussetzung zur Beanspruchung von Kulturland und Fruchtfolgeflächen wird eine Interessenabwägung nach Art. 3 RPV vorgenommen.

#### Ermittlung und Bewertung der Interessen

Nachfolgend werden die wesentlichen tangierten Interessen aufgezeigt und beurteilt.

Interesse	Erläuterung	Bewertung
Haushälterische Bodennutzung	Die Beanspruchung von Flächen soll minimal gehalten werden.	Inwieweit die Flächen künftig optimal genutzt werden, kann nicht abschliessend beurteilt werden. Diesem Aspekt ist im Rahmen der Planung und der Baubewilligung Rechnung zu tragen. Aus dem Bebauungskonzept ist bereits ersichtlich, dass die Erschliessungsflächen minim gehalten werden, da es an bestehende Strassen anknüpft.
Siedlungsordnung	Die räumliche Anordnung von Wohn-, Misch- und Arbeitsgebieten soll zweckmässig erfolgen, um die unterschiedlichen Nutzungen von gegenseitigen nachteiligen Wirkungen zu verschonen.	Die Einzonung schliesst sich nahtlos an bestehendes Arbeitsgebiet an. Die Entwicklung entspricht der konzeptionellen Vorgabe aus dem REK. Im Gebiet Münigen führt es zu einer Entschärfung des Konfliktpotenzials, weil künftig die Gütertransporte nicht mehr durch das Wohnquartier fahren.
Siedlungsentwicklung nach innen	Potenziale der bestehenden Baugebiete sollen optimal genutzt werden um weitere Siedlungserweiterungen vorzubeugen.	Die Nutzungspotenziale innerhalb der Arbeitsgebiete sind weitgehend ausgeschöpft. Mit der Umsiedlung des Holzbaubetriebs kann die bereits im rechtskräftigen Zonenplan vorgesehene Nutzung Wohnen im Gebiet Münigen umgesetzt werden. Für eine adäquate Dichte sorgt der Gestaltungsplan.
Kulturlandschutz	Kulturland und Fruchtfolgeflächen sind möglichst zu erhalten u.a. zur Sicherung der Ernährungsbasis und der Erhaltung der Landschaft (vgl. unten).	Es stehen keine Flächen zur Siedlungserweiterung zur Verfügung, die eine wesentlich geringere Beschaffenheit (d.h. FFF-Qualität) aufweisen. Die Beanspruchung des Bodens wird durch eine Aufwertung an anderer Stelle kompensiert.

Landschaftschutz / Ortsbildschutz	Die Landschaft ist vor störenden Eingriffen zu verschonen. Neue Bauten und Anlagen sollen sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einordnen. Das Bauen ausserhalb der Bauzone wird daher beschränkt.	Zonenfremde Gewerbenutzungen werden mit dem Vorhaben in die Bauzone verlagert. Die Erweiterung der Arbeitszone hat an dem eruierten Standort kaum nachteilige Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Eingliederung wird gemäss dem Bebauungskonzept durch eine Siedlungsrandgestaltung optimiert.
lokaler Wirtschaftsstandort	Die Haltung von Betrieben und Arbeitsplätzen liegt im Interesse der Standortgemeinde. Sie trägt zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld bei und generiert (durch Unternehmen und Beschäftigte) Steuersubstrat.	Mit der Einzonung können gleich mehreren ortsansässigen Unternehmen langfristige Entwicklungsperspektiven geschaffen werden.
regionaler Wirtschaftsstandort	Eine regionale Wirtschaftsförderung soll die bestehenden Unternehmen unterstützen und eine Ansiedlung neuer Unternehmen begünstigen. Die Entwicklung der Arbeitsgebiete soll koordiniert werden, um die Standortpotenziale auszuschöpfen und negative Auswirkungen minim zu halten.	Die Erweiterung des Arbeitsgebiets widerspricht auf den ersten Blick den regionalen Zielsetzungen. Es trägt aber dazu bei, dass die Entwicklungsreserven mit höherer Standortgunst für andere Unternehmen verfügbar bleiben.
Unternehmensentwicklung	Die Unternehmen wünschen optimale Bedingungen für ihren Betrieb. Dazu zählen div. Faktoren. Namentlich zu nennen ist hier Kundennähe, lokale Verankerung, Entwicklungsreserven, Planungssicherheit.	Die Einzonung schafft für die Betriebe Entwicklungsmöglichkeiten. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass der Baulandpreis gegenüber dem Arbeitsgebiet «Sursee Nord» tiefer ist.

#### Abwägung der Interessen im engeren Sinne

Die Zusammenstellung zeigt, dass sehr unterschiedliche Interessen tangiert werden. Abgesehen vom Verlust des Kulturlandes halten sich die negativen Folgen jedoch in Grenzen. Anhand der Standortevaluation zeigt sich aber auch, dass es keine Alternativen ohne Beanspruchung von Kulturland innerhalb der Gemeinde gibt. Zudem hat die Ansiedlung in Oberkirch durchaus gewisse Vorteile gegenüber einer Ansiedlung in Sursee. Daher ist die Beanspruchung insgesamt gerechtfertigt.



#### 14.4 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. 14.3
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	

#### 14.5 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 des Arbeitsgebiets «Länggasse Südwest» tangiert Fruchtfolgeflächen. Den Verlust des Kulturlands gilt es zu kompensieren.

**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. 40 BZR werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung an Siedlungs- und Zonenränder gestellt.

#### **Freihalten der See- und Flusssufer 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. Die Einzonung «Länggass» hat vertretbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da sie unmittelbar an die bestehende Arbeitszone erfolgt. Es wird kein Erholungsraum tangiert. Positiv zu bewerten ist, dass mit der Einzonung zwei Betriebe, die heute ausserhalb der Bauzone angesiedelt sind, ihren bisherigen Standort aufgeben können.

Im Weiteren werden zusätzliche Naturobjekte (Einzelbäume, Hecken und Uferbestockungen) im Zonenplan Landschaft und im Anhang 8 des BZR festgelegt (vgl. Ziff. 6.14).

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

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

Im Weiteren wird in den Gebieten «Campus», «Feldhöfli», «Pfannenstil» und «Fischerhof/Hinderiweid» ein Waldfeststellungsverfahren durchgeführt (vgl. Kap. 9). Die erforderlichen Pläne werden durch den Geometer bis zur öffentlichen Auflage erarbeitet.

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

#### **Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten und schwerge- wichtig 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 Mischzonen zu reinen Wohnzonen. Hier herrscht jedoch bereits heute die Wohnnutzung vor.

### **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. Rund die Hälfte davon liegen in Arbeitsgebieten. Die beiden letzten grösseren unüberbauten Wohn- und Mischzonen sind das Gebiet «Münigenfeld West» und «Feldmatt».

Zur optimalen Nutzung der Bauzonen sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Ermöglichung einer höheren baulichen Dichte in den Entwicklungsgebieten im Rahmen von Sondernutzungsplänen.
- 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. Zu erwähnen ist hier jedoch die Aufstufung der Lärm-Empflichkeitsstufen in Zusammenhang mit den Umzonungen von Misch- in Wohnzonen (vgl. Ziff. 14.1).

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

Die Thematik wird im Mobilitätskonzept und Verkehrsrichtplan aufgegriffen (vgl. Kap. 10).

### **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.

## **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.

## 14.6 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.

### 14.6.1 Zielsetzungen und Grundsätze

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

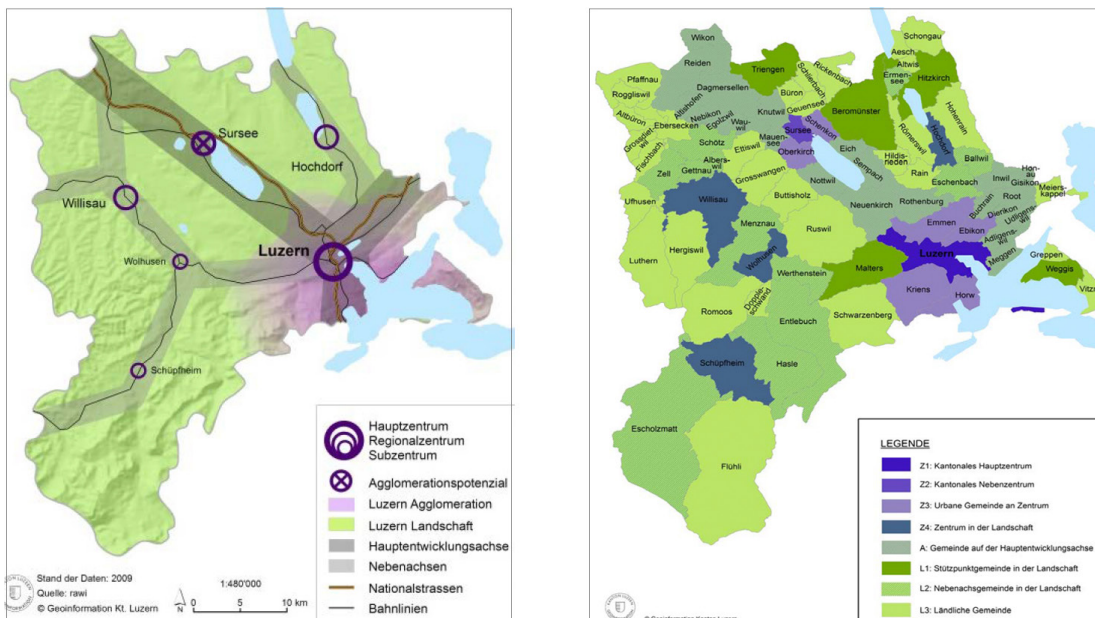


Abb. 55 Kantonaler Richtplan 2009 und Teilrevision 2015: Achsenstruktur, Gemeindekategorien, Zuordnung

Im kantonalen Richtplan 2009 ist die sogenannte «Achsenstruktur» definiert, derzufolge Oberkirch auf einer Hauptentwicklungssachse 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. 13.4 und Anhang C).

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. 13). Daher wird auf Einzonungen 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 Neueinzonungen von Wohnbauland,
- hohe Dichte in zentral gelegenen Kernzonen und Wohnzone D,
- Ermöglichen von geringfügigen 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 sind 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. 10).

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

## 14.6.2 Aufträge im Bereich Siedlung

### S1-1 Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet wird durch die Einzonung «Länggas Südwest» 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

Der regionale Teilrichtplan «Siedlungsbegrenzung» sieht eine Siedlungsbegrenzungslinie 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.

Für die Ausscheidung der regionalen Siedlungsbegrenzungslinien sind insbesondere die folgenden Kriterien massgebend, welche nach Auffassung des Gemeinderats von Oberkirch nicht tangiert werden:

- Schaffung geschlossener Siedlungsbilder,
- Erhaltung wichtiger Freiräume für die Erholung,
- Bewahrung erhaltenswerter Landschaftsbilder,
- Erhaltung ökologisch wertvoller Gebiete.

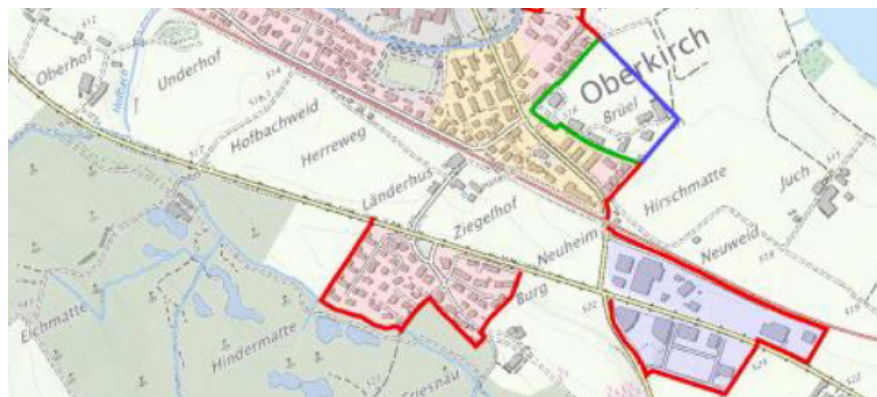


Abb. 56 Planausschnitt Teilrichtplan «Siedlungsbegrenzung»;  
rote Linien: Siedlungsbegrenzungslinien Typ A



Der Gemeinderat von Oberkirch ist der Ansicht, dass die Interessen der Gemeinde bei der Erarbeitung des regionalen Teilrichtplans «Siedlungsbegrenzung» nicht genügend berücksichtigt wurden. Er hat daher Antrag zuhanden des Regierungsrats des Kantons Luzern gestellt, die entsprechende Siedlungsbegrenzungslinie nicht zu genehmigen oder alternativ diese bis zur Genehmigung der laufenden Ortsplanungsrevision zu sistieren.

#### 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. 13).

#### 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 Arbeitszone im Gebiet «Länggass Südwest» vorgesehen. Bei der Schaffung von Arbeitszonen gelten zusätzliche Anforderungen. Andererseits sind alle Anforderungen gemäss der Koordinationsaufgabe S1-6 bei Arbeitszonen relevant (namentlich die Anforderungen Nr. 4, 5 und 13). Auf diese wird daher nicht weiter eingegangen. Inwieweit die relevanten Anforderungen zum jetzigen Zeitpunkt erfüllt werden, wird nachfolgend zusammengefasst:

	<b>Anforderung</b>	<b>Bemerkung</b>	<b>Beurteilung</b>
1	Einzonungen sind nur innerhalb des Siedlungsgebiets möglich und dürfen 8 % der Bauzonenfläche per Ende 2014 nicht übersteigen.	Vgl. S1-1: Das quantitative Ziel (Zuwachs der Bauzonenfläche um max. 8 %) wird erfüllt.	erfüllt
2	Die Nachweise zu den Bauzonenreserven und -kapazitäten gemäss Koordinationsaufgabe S1-5 liegen vor.	Vgl. Kap. 13	erfüllt
3	Die Nutzungsreserven sind weitgehend ausgeschöpft.	Gemäss LUBAT sind per Ende 2020 rund 2.36 ha Arbeitszonen nicht überbaut. Die Flächen sind jedoch nicht verfügbar. An den bestehenden Betriebsstandorten sind keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden (vgl. Ziff. 5.3).	erfüllt

6	Die Bauzonenerweiterung ist überkommunal abgestimmt (Arbeitsplatzgebiete durch regionale Entwicklungsträger).	Der Gemeinderat von Oberkirch ist der Ansicht, dass die Interessen der Gemeinde bei der Erarbeitung des regionalen Teilrichtplans «Siedlungsbegrenzung» nicht genügend berücksichtigt wurden. Er hat daher eine Sistierung der Siedlungsbegrenzungslinie vom Typ A im Gebiet Länggass beim Regierungsrat beantragt.	offen
7	Nach Massgabe des ÖV-Berichts soll die Angebotsstufe 3 (Gemeindekategorien Z3) erreicht werden, wobei kein Anspruch auf einen ÖV-Angebotsausbau besteht.	Mit den Buslinien B62 und B65 ab Haltestelle Länggasse sowie der S-Bahnhaltestelle Oberkirch in Gehdistanz besteht ein angemessenes ÖV-Angebot.	erfüllt
8	Die Bauzonenerweiterung entspricht dem kommunalen Siedlungsleitbild und dem Erschliessungsrichtplan.	Das Gebiet Länggass wird im REK 2020 als potenzielles Erweiterungsgebiet «Arbeiten» bezeichnet. Der Erschliessungsrichtplan 2011 ist irrelevant.	erfüllt
9	Die Erschliessung ist rechtlich, technisch und finanziell nachgewiesen.	Die verkehrstechnische Erschliessung wird im Bebauungskonzept (vgl. Ziff. 5.3) aufgezeigt. Sie ist über die bestehende Erschliessungsstrasse möglich. Die rechtliche Situation wird im Rahmen einer Einzonungsvereinbarung geklärt.	erfüllt
10	Das neu eingezonte Land ist innerhalb einer Frist der Überbauung zuzuführen.	Der Grundeigentümer hat dem Vorgehen zugestimmt. Zur Sicherstellung der Baulandverfügbarkeit schliesst die Gemeinde mit der Grundeigentümerschaft eine Einzonungsvereinbarung ab.	erfüllt
11	Ab einer Einzonungsfläche von 1 ha liegt ein Bebauungskonzept vor.	vgl. Ziff. 5.3	erfüllt
12	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen werden unter Erfüllung der Anforderungen von Art. 30 Abs. 1bis RPV und 3 PBV kompensiert, wobei die Kompensation mit dem Einverständnis der betroffenen Gemeinden auch überkommunal erfolgen kann.	Die Anforderungen sind voraussichtlich erfüllt, um eine Beanspruchung zu rechtfertigen (vgl. Interessenabwägung unter Ziff. 14.3.3). Den Verlust des Kulturlands gilt es zu kompensieren. Ein Kompensationsprojekt liegt aktuell noch nicht vor.	offen

---

14	Grossflächige Arbeitszonenerweiterungen sind nur zulässig in kantonalen Entwicklungsschwerpunkten und regionalen Arbeitsplatzgebieten, welche zudem über ein regionales Arbeitszonen- und Standortmanagement gemäss S6-4 verfügen.	Das Arbeitszonen- und Standortmanagement wird seit 2013 durch den Zentrumsentwickler Sursee Plus betrieben. Neuansiedlungen sollen zentral an einem Ort in Autobahnnähe erfolgen (Schlüsselgebiet Sursee Nord). Die Gemeinde Oberkirch strebt es an, lokal verkankerte Betriebe innerhalb des eigenen Gemeindegebiets umsiedeln zu können. Die entsprechenden Betriebe sind nicht an einen direkten Autobahnanschluss angewiesen. Daher wird die Einzonung «Länggass Südwest» weiterverfolgt. Die Einzonung ist mit 11'350 m <sup>2</sup> am Schwellenwert von grossflächigen Erweiterungen.	erfüllt
15	Die Vergrösserung einer bestehenden Arbeitszone ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten oder regionalen Arbeitsplatzgebieten kann nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebes erfolgen.	Da eine Entwicklung an den bestehenden Betriebsstandorten nicht möglich ist, wird eine Umsiedlung in eine Arbeitszone innerhalb der Gemeinde angestrebt. Die Gemeinde Oberkirch geht davon aus, dass dies mit der Anforderung vereinbar ist.	erfüllt

---

### 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 und die Überbauung wird in den kommenden Jahren realisiert.
- 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. Diesem Aspekt wird die vorliegende Ortsplanungsrevision gerecht, wonach das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und 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 voraussichtlich 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.

Die Kostenteilung der Erschliessung des Einzonungsgebiets «Länggass Südwest» wird mit der Grundeigentümerschaft vertraglich geregelt.

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

Im Zonenplan ist für über 20 Gebiete, darunter die Kernzonen (Ausnahme Gebiet «Feldhöfli»), die Wohnzone D, die speziellen Dorf-, Wohn- und Mischzonen (Ausnahme Gebiet «Grünau») 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. 5.1.5 zusammengefasst.

Die potenziellen Plananpassungen in den Gebieten «Feldhöfli Nord», «Hubelmatte» und «Steibüel» befinden sich noch in Abklärung und werden voraussichtlich erst nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision vorgenommen (vgl. Ziff. 5.4).

#### **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 grundeigentümergebunden geschützt. In das BZR wurden neue Bestimmungen aufgenommen, mit welchen die Anforderungen an die Ökologie und Begrünung erhöht werden (Art. 39). Zudem werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Siedlungs- und Zonenränder gestellt (Art. 40).

### **S3-3 Bauinventar**

Die im kantonalen Bauinventar enthaltenen Objekte und Baugruppen werden im Zonenplan Landschaft dargestellt. Mit Art. 27 BZR wird auf die kantonalen Bestimmungen hingewiesen. Abs. 4 regelt den Umgang mit erhaltenswerten Objekten (welche auf kantonomer Ebene nicht geregelt sind).

### **S3-4 Archäologie**

Die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Fundstelleninventar werden im Zonenplan Landschaft dargestellt. Mit Art. 28 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» werden altersgerechte Wohnungen geschaffen. Weitere Massnahmen für spezifische Wohnbedürfnisse im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind nicht vorgesehen.

Massnahmen zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum wurden in der Planungs- und Baukommission (PBK) intensiv diskutiert. Die PBK ist zum Schluss gekommen, dass diesbezüglich in Oberkirch aktuell kein Handlungsbedarf besteht. Die Thematik soll allerdings bei einer allfälligen Einzonung von Wohnbauland im Rahmen einer späteren (Teil-)Revision der Ortsplanung wieder aufgenommen werden.

### **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. Die angestrebte Einzonung «Länggass Südwest» tangiert somit die regionale Entwicklungsabsicht. Die Gemeinde Oberkirch erachtet die Einzonung jedoch im Rahmen ihres Ermessensspielraums als vertretbar. Die regionalen Interessen werden dadurch nicht wesentlich beschnitten. Darüber hinaus ist der Bodenpreis am Standort Sursee aufgrund der guten Erschliessung hoch und übersteigt die Möglichkeiten der lokalen Gewerbebetriebe von Oberkirch. Im Weiteren sind diese lokal verankert und nicht auf eine derart gute Erschliessung angewiesen, wodurch Platz für andere Betriebe mit entsprechenden Bedürfnissen freigehalten werden kann.

### **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. 14.2) ergeben hat.

### **14.6.3 Aufträge im Bereich Mobilität**

#### **M6-3 Fusswegnetz**

Die Gemeinde Oberkirch erarbeitet im Rahmen des Mobilitätskonzepts und des darauf aufbauenden Verkehrsrichtplans die Ziele, Handlungsfelder und Massnahmen bezüglich Fusswegnetz (vgl. Kap. 10).

### **14.6.4 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.

### **14.6.5 Aufträge im Bereich Versorgung und Entsorgung**

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

Die Gemeinde Oberkirch erarbeitet parallel zur Ortsplanung eine Energieplanung (vgl. Kap. 11). In der Nutzungsplanung werden energiespezifische BZR-Bestimmungen, insbesondere zur Wärmeversorgung (Art. 45 BZR), festgelegt.

#### **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 (vgl. Ziff. 14.4).

Die Revision der Ortsplanung tangiert diese Koordinationsaufgaben nicht.

Anhang

## Anhang

### Anhang A Abkürzungsverzeichnis

aBZR:	altes Bau- und Zonenreglement
AZ:	Ausnutzungsziffer
BUWD:	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
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
FFF:	Fruchtfolgeflächen
FH:	Fassadenhöhe
GA:	Grosser Grenzabstand
GH:	Gesamthöhe
GL:	Gebäudelänge
GP:	Gestaltungsplan
GZ:	Grünflächenziffer
GSchG:	Gewässerschutzgesetz
GSchV:	Gewässerschutzverordnung
HNF:	Hauptnutzfläche
INR:	Inventar der Naturobjekte regionaler Bedeutung
IVHB:	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe
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
RPV:	Raumplanungsverordnung
SIA:	Schweizer Ingenieur- und Architektenverein
ÜZ:	Überbauungsziffer
VRP:	Verkehrsrichtplan
VVL:	Verkehrsverbund Luzern
VSS:	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute



Anhang

**Anhang B Skizzen zum Vergleich der bisherigen und neuen Regelbauzonen**

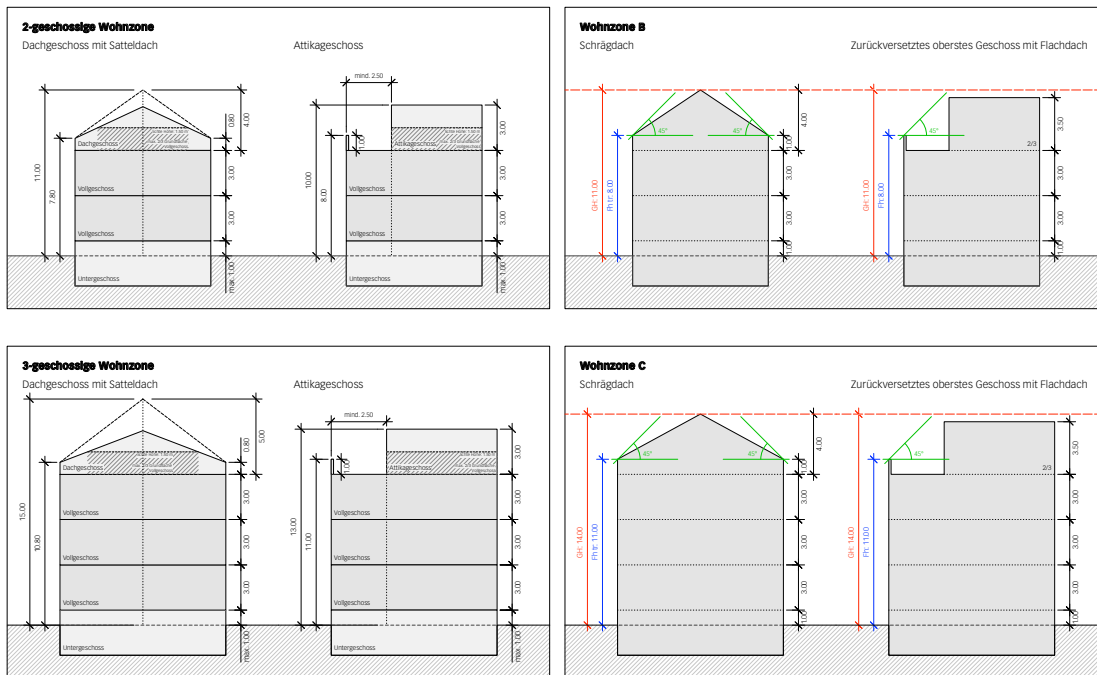


Abb. 57 Gegenüberstellung der Wohnzonen gemäss altem BZR und neuem BZR

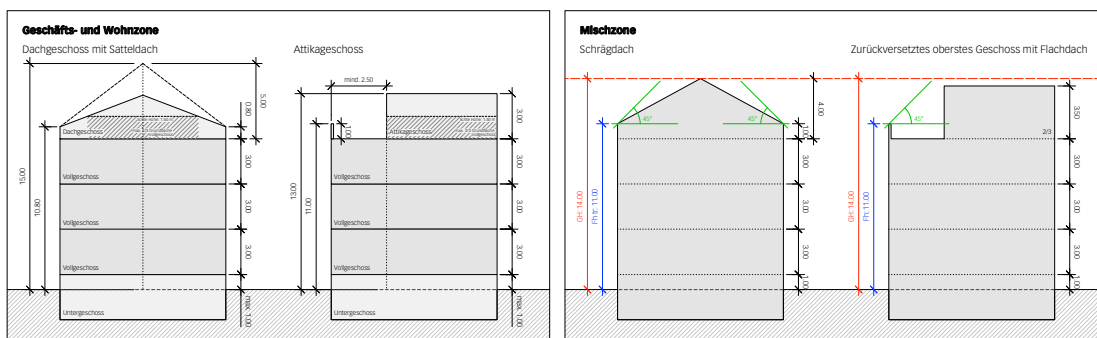


Abb. 58 Gegenüberstellung der Mischzone gemäss altem BZR und neuem BZR

Anhang

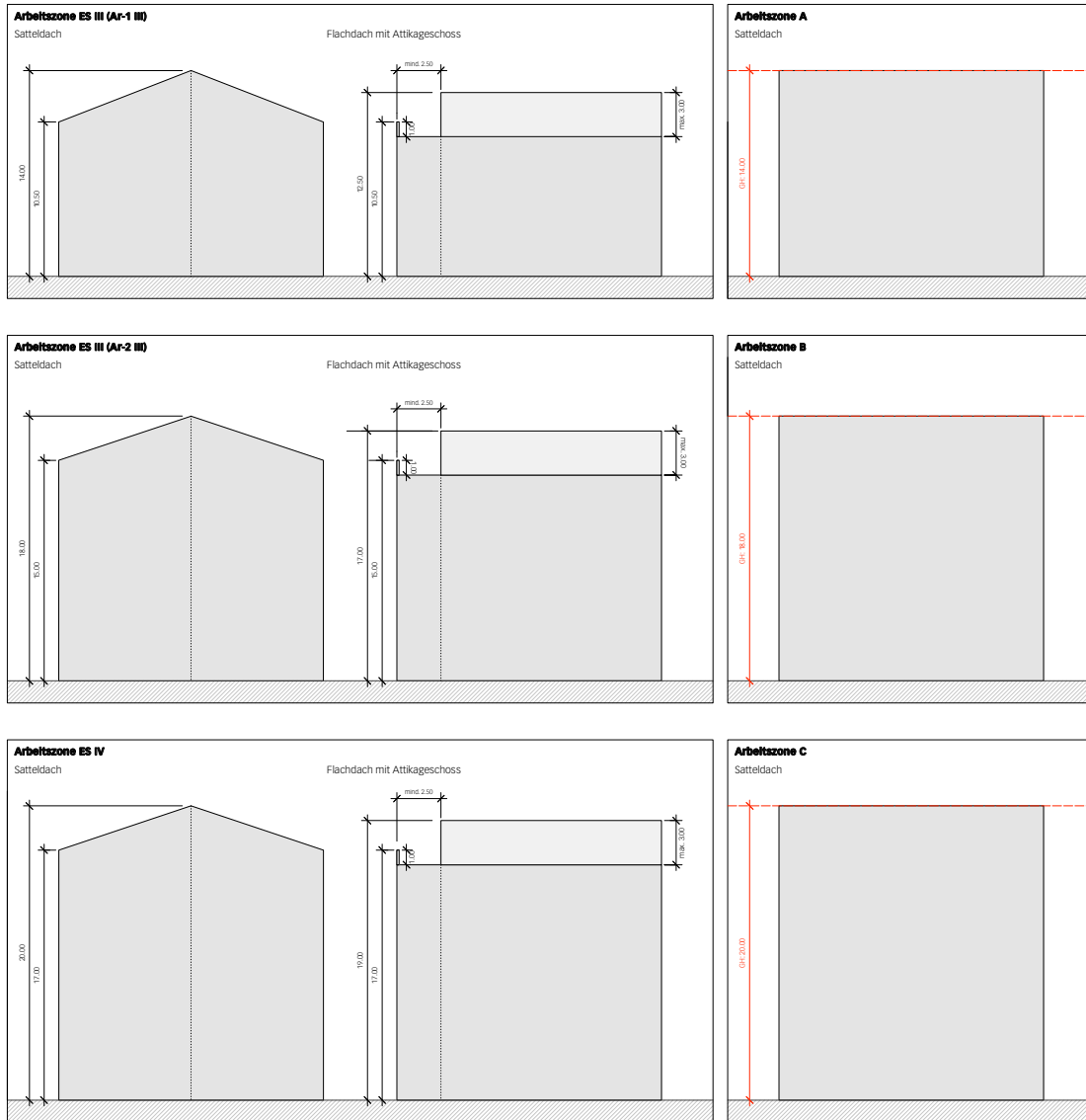


Abb. 59 Gegenüberstellung der Arbeitszonen gemäss altem BZR und neuem BZR

Anhang

## **Anhang C    LUBAT-Berechnung**

**Tabelle T1** V3 LUBAT 2021  
Date-ID: 20210501

**Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)**  
Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (in dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabellen T2 (genehmigter Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.

<b>Ortsst.</b>	<b>Oberkirch</b>	<b>Ortsstilkategorie</b>	Z3	<b>GBCODE:</b>	1095 (BFS Nr. 1999)
<b>Gemeinde:</b>	Oberkirch	RP 2015 R1-5	Z3	<b>BFS_NR:</b>	1095 (BFS Nr. aktuell)
<b>Hinweis:</b>	<b>Die technische und siedlungsspezifische Bereinigung ist erfolgt (rawi)</b>				
<b>Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum</b>					
Stand Ende	2005	2020	15		
Einwohner innerhalb der Bauzone (IBZ)	2'637	4'557			
Einwohner ausserhalb der Bauzone (aBZ)	400	400			
Total Einwohner (2020 provisorisch, Rohdaten kGWR)	3'037	4'957			
Total Einwohner Ende 2020 def.		4'937 (A)			Summe der Bewohner aus den "Rohdaten" des kGWR (Punktdaten ohne Bereinigung)
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)		4'062			
<b>Personen in Privathaushalten und Kollektivhaushalten mit EWIP=999 (vgl. www.lustel.ch)</b>		34			

Zonenkz	Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)				Zonenplanentwurf (Tabelle T3)				Veränderung			
	überbaut	nicht überbaut	gesamt	EWG	überbaut	nicht überbaut	gesamt	EWG	überbaut	nicht überbaut	gesamt	EWG
Typ	[ha]	[ha]	[ha]	[Ev]	[ha]	[ha]	[ha]	[Ev]	[ha]	[ha]	[ha]	[Ev]
Wohnzonen	48.3	2.1	50.3	3'609	49.3	2.0	51.3	3'493	1.1	67.1	1.0	852
Zentrumszonen	5.1	0.1	5.3	472	4.8	-	4.8	474	0.4	15	0.5	1
Mischzonen	5.5	0.2	5.8	652	3.0	0.2	3.2	371	2.5	386	2.5	(265)
Arbeitszonen	14.4	2.4	16.8	20	15.1	2.5	17.6	21	0.7	1	0.1	1
Zone für aZ	4.7	-	4.7	36	4.7	0.1	4.8	39	0.0	3	0.1	3
Zone für SpF	96.7	-	96.7	23	96.0	-	96.0	25	0.4	2	0.4	2
Grünzonen	13.1	-	13.1	6	12.9	-	12.9	6	0.2	0	0.2	0
Sondenzonen	16.8	-	16.8	3	16.5	-	16.5	2	0.3	1	0.3	1
Verkeimszonen	203.7	4.8	208.5	4'922	219.7	4.9	224.6	5'052	17.4	436	17.4	593
weitere Zonen (Landwirtschaft, Naturschutz, Freizeitzonen, Wald, Zonen nach § 60 PBG)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergewicht (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Einwohnerkapazität (ca.)				5'100 (B)				5'100 (G)				5'100 (H)
Wachstumspotenzial				3% (D)				15% (I)				1.0% (K)
Wachstumspotenzial in %				0.2% (F)				1.0% (J)				0.8

**Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)**

Dichte werte (inkl. EWG, massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)	[mz/Ew]	130 (L)
Dichte effekt. Flächenbedarf der vorhandenen Bewohner in dem überbauten Zonen	[mz/Ew]	130 (M)
Schätzung für den genehmigten Zonenplan (Ausgangslage für die Beurteilung)	[mz/Ew]	110 (N)
Schätzung für den Entwurf des Zonenplans	[mz/Ew]	143 (O)
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindefkategorie Z3	[mz/Ew]	203.5

**Wachstumsfaktor**

Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)		2035
Faktor RP 2015 R1-5	0.9%	(P)
relevante Einwohnerzahl 2035	4'900	(Q)
A/Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)	200	(R)
B/Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)	800	(S)

**Legende**

- (A) aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr; provisorisch, provisorisch bereinigt oder definiert (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)
- (B) Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzone
- (C) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans; Differenz zwischen (B) und (A)
- (D) jährliches EW-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %
- (E) jährliches EW-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)
- (F) jährliches EW-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)
- (G) Einwohnerkapazität des Zonenplanentwurfs mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzone
- (H) EW-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs; Differenz zwischen (G) und (A)
- (I) EW-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs in %
- (J) jährliches EW-Wachstumspotenzial (ZP-Entwurf)
- (K) jährliches EW-Wachstumspotenzial in % (ZP-Entwurf)
- (L) aktueller Baulandbedarf pro Einwohner
- (M) erwarteter Baulandbedarf pro EW des genehmigten Zonenplans
- (N) erwarteter Baulandbedarf pro EW des Zonenplanentwurfs
- (O) Baulandbedarf pro Einwohner (Median der Gemeindefkategorie)
- (P) Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015
- (Q) relevante Einwohnerzahl; Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)
- (R) Beurteilungsgrundlage für den Einwohnungsbedarf; Differenz zwischen (B) und (Q)
- (S) Vergleich Zonenplanentwurf -> Richtplanvorgabe; Differenz zwischen (G) und (Q)

gerundet: 5/60