

Gemeinde Oberkirch

Gesamtrevision der Ortsplanung

Mitwirkungsbericht
zur 2. öffentlichen Mitwirkung vom
16. Oktober bis 17. November 2023

16. Juni 2025

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Oberkirch
Luzernstrasse 68
6208 Oberkirch

Auftragnehmer

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

Bearbeitung

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

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1 Aktuelle Ortsplanung.....	4
1.2 Gesamtrevision der Ortsplanung.....	4
2. Ziele der Ortsplanungsrevision.....	5
2.1 Anpassung auf die geänderten übergeordneten Gesetzesvorgaben.....	5
2.2 Bevölkerungswachstum.....	5
2.3 Entwicklung der Beschäftigten	5
3. Zweite öffentliche Mitwirkung	6
3.1 Mitwirkungsaufgabe	6
3.2 Öffentliche Orientierung.....	6
4. Ergebnisse der zweiten Mitwirkung	7
5. Mitwirkende	7
6. Mitwirkungseingaben	9
6.1 Bau- und Zonenreglement (BZR).....	9
6.2 Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft	18
6.3 Spezifische Rückmeldungen aus einzelnen Quartieren / Gebieten	22
6.4 Weitere Anliegen	37

1. Einleitung

1.1 Aktuelle Ortsplanung

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.

1.2 Gesamtrevision der Ortsplanung

Aufbauend auf dem genehmigten räumlichen Entwicklungskonzept (REK) vom Juni 2020 ist nun die Phase der eigentlichen Ortsplanungsrevision im Gang. Eine solche ist insbesondere erforderlich aufgrund:

- des überarbeiteten und an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepassten kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der entsprechenden Verordnung (PBV),
- des teilrevidierten kantonalen Richtplans (KRP) 2015, welcher insbesondere die Modalitäten für die Ausscheidung von Bauzonen neu festlegt und den Gemeinden im Zusammenhang mit der Baulandverflüssigung neue Möglichkeiten erschliesst, sowie
- des neuen Gewässerschutzgesetzes des Bundes, welches die Kantone verpflichtet, die Gewässerräume im Rahmen der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Die Ausscheidung der grundeigentümergebundenen Gewässerräume erfolgt im Rahmen einer parallel zur Ortsplanungsrevision laufenden Teilrevision. Die Mitwirkung dazu erfolgte vom 13. September bis 12. Oktober 2021. Aufgrund hängiger Abklärungen wurde der zugehörige Mitwirkungsbericht noch nicht zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

2. Ziele der Ortsplanungsrevision

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.

2.1 Anpassung auf die geänderten übergeordneten Gesetzesvorgaben

Hauptziel der Ortsplanungsrevision stellt die Anpassung der heutigen Bestimmungen und Nutzungsmasse an die geänderten übergeordneten Vorgaben unter Berücksichtigung der im REK definierten Grundsätze und Leitlinien dar.

2.2 Bevölkerungswachstum

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.

Diese Entwicklung soll mit einer behutsamen Siedlungsentwicklung nach innen, allenfalls in Kombination mit einer Etappierung innerhalb von Gestaltungsplanpflichtgebieten, erreicht werden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind daher keine Einzonungen von Wohnbauland vorgesehen.

2.3 Entwicklung der Beschäftigten

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

Die Gemeinde Oberkirch möchte den ansässigen Gewerbebetrieben gute Rahmenbedingungen für Betriebsentwicklungen schaffen und strebt eine leichte Steigerung der Arbeitsplätze im Sektor 2 (Industrie, verarbeitendes Gewerbe) an. In den Sektoren 1 (Land- und Forstwirtschaft) und 3 (Dienstleistung) sind die heutigen Beschäftigtenzahlen auch in Zukunft zu halten.

3. Zweite öffentliche Mitwirkung

3.1 Mitwirkungsaufgabe

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung lagen vom 16. Oktober bis am 17. November 2023 in der Gemeindeverwaltung sowie auf der Website der Gemeinde zur 2. öffentlichen Mitwirkung auf.

Gegenstand der 2. Mitwirkung:

- Zonenplan Siedlung 1:3000
- Zonenplan Landschaft 1:5000
- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Reglement Mehrwertabgabe (MWAR)
- Konzept «Räumliche Energieplanung»

Weitere erläuternde Dokumente:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Planungsbericht Camping Steibüel
- Bericht «Räumliche Energieplanung»
- Mitwirkungsbericht zur 1. Mitwirkung
- BZR mit markierten Änderungen aufgrund der 1. Mitwirkung

3.2 Öffentliche Orientierung

Zu Beginn der 2. Mitwirkung wurde am 17. Oktober 2023 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Gemeindesaal durchgeführt. Dabei wurden über die Eckdaten der Gesamtrevision sowie die vorgenommenen Änderungen aufgrund der 1. Mitwirkung orientiert. Ergänzend wurden am 24. und am 30. Oktober Sprechstunden angeboten, an welchen allfällige Anliegen und Fragen besprochen wurden.

4. Ergebnisse der zweiten Mitwirkung

Innerhalb der Mitwirkungsfrist zur 2. Mitwirkung der Ortsplanungsrevision gingen insgesamt 26 Eingaben bei der Gemeindeverwaltung von Oberkirch ein. Diese werden im vorliegenden Mitwirkungsbericht behandelt.

Das Kapitel 5 gibt eine Übersicht über die Mitwirkenden und nennt stichwortartig deren Anliegen.

Das Kapitel 6 zeigt die Mitwirkungseingaben, die Stellungnahmen sowie die Berücksichtigung der Anliegen im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf. Dieses ist thematisch gegliedert. Bei inhaltlichen Überschneidungen der Mitwirkungseingaben wird jeweils auf die erste Eingabe bzw. Stellungnahme mit gleichem oder ähnlichem Inhalt und Antwort verwiesen.

5. Mitwirkende

Die Mitwirkenden sind in der nachfolgenden Übersicht in zwei Kategorien gegliedert:

- P1–P23: Einwohnerinnen und Einwohner, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Unternehmen
O1–O3: Organisationen, Parteien, Vereine, Verbände

Eingabe-Nr.	Mitwirkende	Anträge	Antrags-Nrn.
P1	Privatperson(en)	Zonenbestimmungen (BZR)	13
P2	Privatperson(en)	Quartier Länggasse	43
P3	Privatperson(en)	Quartier Seehäusern	63– 65
P4	Privatperson(en)	Quartier Grünau	40
P5	Privatperson(en)	Quartier Ahornweg	48, 49
P6	Privatperson(en)	Quartier Grünau	41
P7	Privatperson(en)	Allgemeine Bestimmungen und Definitionen (BRZ), Zonenbestimmungen (BZR), Bauvorschriften (BZR), Aufhebung Gestaltungsplanpflicht	1, 6– 9, 11, 19, 23, 24
P8	Privatperson(en)	Wald	31
P9	Privatperson(en)	Wald	32
P10	Privatperson(en)	Quartier Länggasse	44
P11	Privatperson(en)	Zonierung	26
P12	Privatperson(en)	Wald	33
P13	Privatperson(en)	Quartier Rankhof	47

Eingabe-Nr.	Mitwirkende	Anträge	Antrags-Nrn.
P14	Privatperson(en)	Quartier Feld, Quartier Grünau	38, 39, 42
P15	Privatperson(en)	Quartier Länggasse	45
P16	Privatperson(en)	Quartier Ahornweg	50– 57
P17	Privatperson(en)	Quartier Burgmatte	58– 61
P18	Privatperson(en)	Quartier Burgmatte	61
P19	Privatperson(en)	Allgemeinde Bestimmungen und Definitionen (BRZ)	12
P20	Privatperson(en)	Quartier Burgmatte	60, 62
P21	Privatperson(en)	Allgemeinde Bestimmungen und Definitionen (BRZ)	3, 4, 10
P22	Privatperson(en)	Fliessgewässer, Übriges Gebiet C, Naturobjekte	27–30
P23	Privatperson(en)	Campus Sursee	36, 37
O1	Organisation / Partei / Verein	Campus Sursee	35
O2	Organisation / Partei / Verein	Zonenbestimmungen (BZR), Aufhebung Gestaltungsplanpflicht, Quartier Länggasse, weitere Anliegen	14, 25, 46, 66
O3	Organisation / Partei / Verein	Allgemeinde Bestimmungen und Definitionen (BRZ), Zonenbestimmungen (BZR), Bauvorschriften (BZR), Camping Steibüel	2, 5, 15–18, 20–22, 34

6. Mitwirkungseingaben

6.1 Bau- und Zonenreglement (BZR)

6.1.1 Allgemeine Bestimmungen und Definitionen (Art. 1–13 BZR)

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
1	P7	Frage: Was ist unter Qualitätssicherung entlang der Luzernstrasse gemäss Art. 5 BZR gemeint? Folgefrage: Entfällt diese, wenn wir nicht mehr Gestaltungsplanpflichtig sind?	Mit Art. 5 BZR wird die gesetzliche Grundlage geschaffen, um für spezifische Fragestellungen bzw. ortsprägende Entwicklungen ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen zu können. Dadurch soll eine hochwertige bauliche Entwicklung in den genannten Gebieten sichergestellt werden. Wie in Abs. 1 festgehalten, betrifft dies Entwicklungen an denen ein besonderes öffentliches Interesse besteht (bspw. Zentrumsgestaltung Oberkirch), Fragen der Denkmal- oder Ortsbildpflege betroffen sind (bspw. Entwicklungen im Ortskern die das Bauinventar betreffen) oder die Grundlage für einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan geschaffen werden soll (bspw. eine künftige Entwicklung innerhalb der neuen Kernzonen). Es gilt zu berücksichtigen, dass ein qualitätssicherndes Verfahren nicht automatisch eingefordert wird, wenn ein Bauvorhaben in einem der hiervor genannten Gebiete zu liegen kommt. Ein solches wird nur vorausgesetzt, wenn der Gemeinderat ein solches explizit verlangt. Für private Einzelvorhaben wird in der Regel kein qualitätssicherndes Verfahren verlangt. Dies trifft umso mehr zu, wenn keine Gestaltungsplanpflicht vorliegt.
2	O3	Antrag: Die Artikelüberschrift von Art. 7 «Klimaschutz und Klimaadaptation». soll angepasst werden. Der Begriff Klimaschutz ist zu streichen. Begründung: Die im Artikel aufgeführten Grundsätze beziehen sich jedoch nur auf die Klimaadaptation und nicht auf den Klimaschutz.	Die Artikelüberschrift von Art. 7 BZR wird dem Antrag entsprechend angepasst.
3	P21	Antrag: Die Formulierung in Art. 9 Abs. 3 BZR soll sinngemäss wie folgt präzisiert werden: «Die Zurückversetzung des Attikageschosses darf auf maximal zwei Seiten erfolgen.» Begründung: Mit der Rückversetzung um 1/3 der Grundfläche entspricht die Formulierung der gesetzlichen Möglichkeit gemäss § 36 Abs. 1 lit. a PBV. In der Baubewilligungspraxis lässt diese Formulierung jedoch einen grossen Spielraum. Je nach gewähltem Grundriss des Attikageschosses kann man nicht mehr von einer optischen Wahrnehmung einer Verkleinerung/Einkürzung sprechen.	Eine optische Zurückversetzung des Attikageschosses wird mit § 35 PBV (Dachnorm) gewährleistet, indem ein zurückversetzter Gebäudeteil eine Ebene nicht überschreiten darf, die von der zulässigen Fassadenhöhe aus mit einem Winkel von 45° ansteigt. Bei Attikageschossen liegt die max. zulässige Fassadenhöhe gemäss Art. 9 Abs. 3 lit. a und Art. 12 Abs. 3 lit. a BZR mindestens 2.0 m unterhalb der massgebenden Gesamthöhe und somit (in der Regel) auf der Höhe der Absturzsicherung (Brüstung). Der Antrag wird daher nicht berücksichtigt.

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
4	P21	Antrag: Die Rückversetzung des Attikageschoss im Sinne von Art. 9 Abs. 3 BZR gilt es zu präzisieren. Es gilt zu definieren, ob bspw. vorspringende Gebäudeteile (Vordächer etc.) zur max. zulässigen Gebäudefläche des Attikageschosses (= 2/3 der max. anrechenbaren Gebäudefläche) zählen oder nicht. Begründung: Gemäss Rechtsprechung wird die Grundfläche durch die Fassadenlinie bestimmt. Bei der Fassadenlinie werden vorspringende Gebäudeteile gemäss § 112 Abs. 2 lit. h PBG auch dazugerechnet. Beim «darunterliegenden Geschoss» ist dies klar nachvollziehbar. Wie sieht es aber beim Attikageschoss aus, bei welchem Vordächer, gedeckte Sitznischen oder-ecken geplant sind. Zählen diese dann auch zu der max. zulässigen 2/3 Gebäudefläche des Attikageschosses?	Von einer Anpassung/Ergänzung des Artikels wird abgesehen, da § 35 PBV die Zurückversetzung des entsprechenden Gebäudeteils bereits ausreichend regelt: «Die Dachkonstruktion oder ein zurückversetzter Gebäudeteil darf eine Ebene nicht überschreiten, die von der zulässigen Fassadenhöhe aus mit einem Winkel von 45° ansteigt. Ausgenommen sind Dachaufbauten, welche die Oberkante der Dachfläche und die Hälfte der Dachlänge nicht überschreiten. (...)». Vgl. auch Stellungnahme zur Antrags-Nr. 3 hiavor. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
5	O3	Antrag: Die Überbauungsziffer c gemäss Art. 9 Abs. 4 BZR soll gestrichen und die entsprechenden Bauten unter die Absätze 2 und 3 zu subsumieren. Begründung: In Art. 9 BZR werden die Kategorien für die maximale Überbauungsziffer von Hauptbauten aufgrund der Ausgestaltung des obersten Geschosses definiert. Die Überbauungsziffer c (ÜZ-c) gilt für Gebäude, welche die zulässige Gesamthöhe unterschreiten. In den Ausführungen zu den Zonenbestimmungen werden der Überbauungsziffer c jeweils gleich viel Nutzungsfläche zugewiesen wie der Überbauungsziffer a und b. Durch diese Regelung entfällt der Anreiz in die Höhe zu bauen und Bodenfläche zu schonen.	Die Gemeinde stimmt dem Anliegen der Mitwirkenden grundsätzlich zu: eine flächenintensive Bebauungsstruktur soll nicht explizit gefördert werden. Aus diesem Grund wurde das maximal mögliche Nutzungsmass in der ÜZ-c so festgelegt, dass die anderen Varianten (ÜZ-a und ÜZ-b) eine höhere Ausnützung zulassen. Vergleiche dazu auch den Planungsbericht, Kapitel 7.3.3 (Umsetzung der Überbauungsziffer im BZR). Die ÜZ-c wurde insbesondere daher eingeführt, um möglichst alle bestehenden Bauten in einen rechtmässigen Zustand zu überführen. Im Vorliegenden Fall handelt es sich um Grundstücke, auf denen die Ausnützungsziffer lediglich über ein Geschoss konsumiert wurde. Ebenfalls schafft die ÜZ-c Handlungsspielraum betreffend Grenzabstand (je nach Gesamthöhe kommt nach PBG ein anderer [vorliegend kleinerer] Grenzabstand zum Tragen). Aus diesen Gründen wird der Antrag nicht berücksichtigt.
6	P7	Frage: Was ist ein Carport, der sich unter dem Terrain befindet und oben begrünt ist in Bezug auf Art. 10 Abs. 1 (ÜZ-N).	Sofern der Carport das massgebende Terrain nicht überschreitet, muss dieser auch nicht an die Überbauungsziffer angerechnet werden (unterirdische Baute). Sofern der Carport bzw. gewisse Flächen davon das massgebende Terrain um mehr als 1.0 m überragen, müssen die entsprechenden Flächen an die ÜZ angerechnet werden.
7	P7	Frage: Was passiert, wenn aus dem Bestand die ÜZ-N überschritten wird? Kommt dann die Bestandesgarantie zum Tragen?	Das BZR stellt neben der ÜZ für Hauptbauten eine separate ÜZ für Nebengebäude zur Verfügung. Beide Überbauungsziffern zusammen ergeben betreffend Fläche das maximale Nutzungsmass auf einer Parzelle, welches nicht überschritten werden darf (Ausnahmen im Rahmen der Bestandesgarantie möglich). Wird die ÜZ-N auf einem Grundstück überschritten

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
			ten, so wird dies durch eine entsprechende Reduktion der max. zulässigen ÜZ für Hauptbauten (ÜZ-a / ÜZ-b / ÜZ-c) ausgeglichen. Es gilt zu berücksichtigen, dass die ÜZ für Hauptbauten grundsätzlich für sämtliche Bauten auf einem Grundstück verwendet werden kann und folglich auch für Nebenbauten zur Verfügung steht (umgekehrt ist dies jedoch nicht möglich). Ist die ÜZ gemäss baulichem Bestand gesamthaft überschritten (ÜZ Hauptbauten und ÜZ Nebenbauten) so kommt die Bestandesgarantie zum Tragen.
8	P7	Frage: Wie ist die Definition der Balkone gemäss Art. 10 Abs. 2 BZR zu verstehen (gemäss Ziff. 6 = Offene Balkone die keine vorspringenden Gebäudeteile darstellen / gemäss Fusszeile = Auskragungen). Ist dies ein Widerspruch?	Mit Art. 10 Abs. 2 BZR soll ermöglicht werden, dass die ÜZ-N auch für Balkone beansprucht werden kann. Diese Überlegung kommt daher, dass Balkone, welche mehr als 1.5 m über die Fassadenflucht hinausragen und/oder mehr als 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnitts ausmachen (= keine vorspringenden Gebäudeteile), an die ÜZ angerechnet werden müssen. Die Idee dahinter ist, dass die Erstellung von Balkonen gefördert und einer monotonen Baukultur entgegengewirkt werden soll. Die Formulierung der Balkone in Abs. 2 schliesst «vorspringende Gebäudeteile» explizit aus, da solche gemäss übergeordnetem Recht nicht an die ÜZ angerechnet werden müssen. Mit dieser Formulierung soll Klarheit geschaffen werden, dass nicht plötzlich auch kleine Balkone bzw. Auskragungen (< 1.5 m) an die ÜZ-N angerechnet werden müssen. Mit der Fussnote wurde dies weiter präzisiert, dass die ÜZ-N nur für «offene Balkone» beansprucht werden darf. Damit wurde beabsichtigt, dass Balkone nicht zu einem späteren Zeitpunkt geschlossen werden und somit nicht mehr dem ursprünglichen Zweck dienen. Gemäss der kantonalen Rückmeldung im Rahmen der Vorprüfung (Vorprüfungsbericht) darf die ÜZ-N nicht für Balkone beansprucht werden («Balkon-ÜZs sind nicht zulässig»). Die entsprechenden Bestimmungen im BZR müssen daher gestrichen werden. Mit der grosszügig festgelegten ÜZ für Hauptbauten (welche nun zum Tragen kommt), stellt diese Anpassung keine grosse Einschränkung dar (bei der Analyse der ÜZ des baulichen Bestandes sowie der entsprechenden Festlegung der ÜZ für Hauptbauten im BZR wurden die bestehenden Balkone berücksichtigt).
9	P7	Frage: Weshalb ist die Gesamthöhe ab dem massgebenden Terrain bei einem Attikageschoss geringer als bei einem Vollgeschoss? Dies würde ja bedeuten, dass das realisierte Gebäude auf den Parzellen Nrn. 586 und 867 nicht mehr so realisiert werden könnten.	Die zulässige Gesamthöhe ist bei einem voll ausgebauten obersten Geschoss und bei einem Attikageschoss identisch. Es ist richtig, dass eine vertiefte Analyse über das gesamte Gemeindegebiet betreffend Gesamthöhe und Überbauungsziffer durchgeführt wurde. Auf dieser Grundlage sowie anhand der ehemaligen BZR-Bestimmungen wurden die neu einzuführenden Nutzungsmasse möglichst so festgelegt, dass die heutigen Nutzungsmöglichkeiten

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
		Gemäss Information wurden alle Parzellen einzeln beurteilt und geschaut, dass sie in Ihrer heutigen Bauart auch künftig realisiert werden können.	beibehalten bleiben. Es gilt aber zu berücksichtigen, dass der Systemwechsel (vorliegend von der Geschossigkeit zur Gesamthöhe) keine 1:1 Überführung zulässt. Problematisch ist dies insbesondere in Gebieten, die am Hang liegen oder in denen in der Vergangenheit starke Abgrabungen oder Aufschüttungen vorgenommen wurden. Um dieser Problematik gerecht zu werden wurden verschiedene Lösungsansätze geprüft. Im BZR wird ein neuer Artikel «Hangzuschlag» eingeführt, welcher an Hanglagen eine Erhöhung der Gesamt- und Fassadenhöhe ermöglicht.
10	P21	Antrag: Es soll geprüft werden, ob Art. 12 (Fassadenhöhe) bzw. eine entsprechende Definition der Fassadenhöhe überhaupt erforderlich ist. Begründung: In Art. 9 wird sie ja auch nicht erwähnt, da die Dachform anders definiert wird. Wird in einer Zone eine max. Fassadenhöhen definiert?	Der Antrag wurde im Rahmen der Überarbeitung des BZR respektive vor der 2. öffentlichen Mitwirkung vertieft diskutiert. Dabei wurde festgehalten, dass diese im Sinne der Vollständigkeit ebenfalls im Kapitel «Definitionen» des BZR aufgeführt werden soll. Hinzu kommt, dass die Fassadenhöhe insbesondere bei der Definition der einzelnen ÜZs für Hauptbauten eine zentrale Rolle einnimmt. Ebenfalls wird in Art. 12 definiert, wo die Fassadenhöhe zu messen ist (ebenfalls relevant für die Definition der einzelnen Überbauungsziffern resp. die zugehörigen Skizzen im Anhang des BZR). Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
11	P7	Frage: Wie sieht das Vorgehen der Gemeinde aus, sollte Art. 13 (Bestandesgarantie) vom Kanton nicht bewilligt werden? Folgefrage: Wie wird die Bestandesgarantie sichergestellt?	Gemäss kantonomer Rückmeldung im Rahmen der Vorprüfung (Vorprüfungsbericht) kann die Bestandesgarantie nicht im BZR der Gemeinde geregelt werden, wonach der entsprechende Artikel wieder gestrichen werden muss. Die Bestandesgarantie ist auf kantonomer Ebene geregelt und wird über § 178 PBG sichergestellt. Die vorgesehene Formulierung in Art. 13 BZR hätte diese Bestimmungen lediglich präzisiert und aufgezeigt, wie auf kommunaler Ebene mit «rechtswidrigen» Bauten – bedingt durch den Systemwechsel – umgegangen wird. Im Weiteren gilt es zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Oberkirch eine Vielzahl an Massnahmen berücksichtigt hat, um möglichst viele Bauten zonenkonform überführen zu können (verschiedene Überbauungsziffern, separate ÜZ für Nebengebäude, Einführung Hangzuschlag, Schaffung von Spezialzonen etc.).
12	P19	Antrag: Wir bitten Sie die Höhenbestimmungen nochmals zu überprüfen und anzupassen, damit eine vertretbare Innenverdichtung auch in der Höhenentwicklung der Gebäude möglich bleibt.	Aus der Mitwirkung wird ersichtlich, dass die neuen Höhenbestimmungen Bauten am Hang teilweise zu wenig berücksichtigen. Dies ist damit zu begründen, dass mit der blossen Festlegung einer Gesamthöhe der bisherigen Regelung zum Untergeschoss zu wenig Rechnung getragen wird (bisher durfte das Untergeschoss 1/3 aus dem Boden schauen; Geschossregelungen sind gemäss revidierter kantonomer Gesetzgebung nicht mehr zulässig). Um dieser

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
		Begründung (zusammengefasst): Wir prüfen seit längerer Zeit die Umsetzbarkeit eines Ersatzneubaus auf der Parz. Nr. 696 und haben dafür ein Vorprojekt erstellen lassen. Die aktuellen Korrekturen im Umgang mit den Höhenvorgaben bringt uns zur Erkenntnis, dass ein Gebäude mit zwei Vollgeschossen, einem sichtbaren Untergeschoss und einem zurückversetzten Attikageschoss nicht mehr umsetzbar ist. Die Höhenlage des Vorprojekts ist an die bestehende Zufahrtsstrasse gebunden. Deshalb kann das Gebäude nicht beliebig tiefer gesetzt werden. Wir sind der Überzeugung, dass dieses Thema auf viele Bauten in Oberkirch einen Einfluss haben wird.	Problematik entgegenzuwirken, wurden verschiedene Lösungsansätze geprüft. Neu wird im BZR ein Artikel zum «Hangzuschlag» ergänzt, welcher in Hanglagen eine Erhöhung der Gesamt- und Fassadenhöhe ermöglicht. Die zulässige Erhöhung ist abhängig von der prozentualen Neigung des Gefälles innerhalb der Fassadenlinien. Dem Antrag wird Rechnung getragen.

6.1.2 Zonenbestimmungen (Art. 14–37 BZR)

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
13	P1	Antrag: Art. 15 Abs. 5 BZR soll ersatzlos gestrichen werden. Begründung: Art. 15 Abs. 3 BZR umschreibt ausreichend, wie sich ein Umbau oder ein Ersatzneubau in die Umgebung bzw. das Ortsbild einzugliedern hat. Mit Abs. 5 schliesst man die Möglichkeit eines Flachdaches aus, obwohl ein Flachdach den angestrebten Zielen bei einigen Objekten in der Dorfzone näherkommen kann als ein Giebeldach oder ein Satteldach. Es obliegt der Planungs- und Baukommission zu entscheiden, was am besten passt, ohne das Flachdach mit optimaler Ausnützung des Wohnraums gänzlich auszuschliessen. Uns ist klar, dass dies wohl nicht für historisch gewachsenen Gebäude gilt, für gewisse Bauten jedoch Spielraum gibt, mehr Wohnraum in einem modernen Gebäude zu schaffen. Alternativantrag: Sofern der Antrag hiervor nicht berücksichtigt wird, soll die Parz. Nr. 866 der Zone W-V zugewiesen werden. Begründung: Dies ist damit zu begründen, dass der Bau auf Parz. Nr. 866 definitiv nicht dem historischen Dorfkern zuzuordnen ist und sich von seiner Bauweise von allen anderen Gebäuden der Dorfzone markant unterscheidet.	Um den Charakter des historischen Ortskerns von Oberkirch auch längerfristig als solchen wahrnehmbar erhalten zu können, soll die heute dominante Schrägdachform auf den Hauptbauten in der Dorfzone gewahrt werden. Wären in der ganzen Dorfzone Flachdächer zulässig, würde das Erscheinungsbild des Dorfkerns längerfristig verloren gehen. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass die Dorfzone grundsätzlich einen grossen Handlungsspielraum betreffend Art und Mass der Nutzung zulässt. Das Nutzungsmass wurde unter anderem bedingt durch die kleinteilige Parzellierung sowie die verhältnismässig dichte Bauweise höher festgelegt als in anderen Zonen. Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Die Zone W-V wurde für dicht bebaute Quartiere und/oder bestehende Gestaltungsplangebiete geschaffen. Damit soll erreicht werden, dass die entsprechenden Quartierstrukturen unter Gewährung eines angemessenen Handlungsspielraums in die neue Bau- und Zonenordnung von Oberkirch überführt werden können. Die Zone wird demnach quartierweise und nicht für einzelne Grundstücke festgelegt (keine parzellenspezifischen Einzellösungen in einem öffentlich-rechtlichen Bau- und Zonenreglement). Der Antrag wird folglich nicht berücksichtigt.
14	O2	Antrag: Es wird beantragt, die Grenzabstände in der Kernzone sowie der Wohnzone D zu reduzieren.	Der Antrag zur Reduktion der Grenzabstände wurde im Zusammenhang mit den künftigen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der verschiedenen Zonen sowie in Bezug auf die jeweilige (bestehende) Bebauungsstruktur geprüft. Obwohl nicht explizit gefordert, wird eine

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
		Begründung: Bei der Kernzone und der Wohnzone D fordern wir kleinere Grenzabstände. Bspw. muss nach aktuellem Vorschlag bei einer Gebäudehöhe von 17 m ein Grenzabstand von 6.5 m rundum eingehalten werden. So kann nichts Sinnvolles gebaut werden. Andere Gemeinden (z.B. Ettiswil) haben dies bereit erkannt und sind an Vernehmlassungen dran, um dies auf 4 m zu korrigieren. Auch hier können wir von Gemeinden lernen und profitieren, die bereits weiter sind im Prozess.	Reduktion des Grenzabstands in der Dorfzone als zielführend erachtet. Dies ist unter anderem mit der kleinteiligen Parzellenstruktur sowie den historisch bedingten, kleinen Gebäudeabständen zu begründen. Demgegenüber wird eine generelle Reduktion des Grenzabstands in der Kernzone als unzweckmässig erachtet. Dies ist insbesondere mit der städtebaulichen Verträglichkeit zu begründen, wonach gegenüber benachbarten Zonen – trotz max. möglichen Gesamthöhe von 17.0 m – ein verhältnismässig kleiner Grenzabstand bestehen würde. Für gewisse Nachbargrundstücke wäre eine Reduktion demnach deutlich spürbar. Gleiches gilt im Grundsatz auch für die Wohnzone D. Für diesen Zonentyp kommt hinzu, dass nach kantonalem Recht gar kein Handlungsspielraum besteht, den minimalen Grenzabstand zu reduzieren. In der Wohnzone D gilt bei der Realisierung der max. zulässigen Gesamthöhe (17.0 m) von Gesetzes wegen (§ 122 Abs. 2 PBG) ein Grenzabstand von 6.5 m. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine Reduktion des Grenzabstands (Kernzone und Wohnzone D) über die Beanspruchung der ÜZ-c (um mind. 3.0 m reduzierte Gesamthöhe) dennoch erfolgen kann. In diesem Falle würde sich der einzuhaltende Grenzabstand auf 5.0 m belaufen. Zusätzlich können die Grenzabstände innerhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans reduziert werden (gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungs- oder Bebauungsplans gelten die regulären Grenzabstände [§ 112 Abs. 1 PBG]). Ergänzend können Ausnahmen gemäss § 133 PBV bewilligt werden. Der Antrag (Reduktion Grenzabstand in Kernzone und Wohnzone D) wird nicht berücksichtigt. Hingegen wird der minimale Grenzabstand in der Dorfzone reduziert.
15	O3	Antrag: Der Art. 23 BZR soll um den Absatz 6 mit folgender sinngemässer Formulierung ergänzt werden: Sowohl bei öffentlichen Bauten als auch bei Gebäuden mit Gestaltungsplanpflicht sind die Ansätze des zirkulären Bauens in die Projekte zu integrieren. Begründung: Als einen wichtigen Hebel dafür sowie ein nachhaltig ausgerichtetes Bauwesen in Oberkirch stellt der Ansatz des zirkulären Bauens dar. Bei öffentlichen Bauten und bei Bauen mit Gestaltungsplanpflicht sollen die Ansätze des zirkulären Bauens in die Projektentwicklung integriert werden. Bei privaten Bauten soll eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen werden.	Die Einführung von Bestimmungen zum zirkulären Bauen wird als nicht zweckmässig erachtet und gehört nach Auffassung der Gemeinde nicht in ein kommunales BZR. Es fehlt an Erfahrung und Wissen, Baumaterialien wiederzuverwenden. Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass die Materialien an einem Ort aufbereitet und zwischengelagert werden müssen. Das sonst schon stetig komplexer werdende Planungswesen würde sich durch eine entsprechende Bestimmung weiter verkomplizieren, was von der jeweiligen Grundeigentümerschaft (bspw. innerhalb eines Gestaltungsplans) nicht auf Stufe Bau- und Zonenordnung verlangt werden soll.

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
			Der Verzicht auf eine entsprechende Bestimmung heisst allerdings nicht, dass die Ansätze des zirkulären Bauens nicht zur Anwendung kommen dürfen. Die Gemeinde sieht vor, diese Entscheidung der Grundeigentümer- bzw. Bauherrschaft zu überlassen. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
16	O3	Antrag: Es wird beantragt, Art. 32 Abs. 5 BZR zu streichen. Begründung: In Artikel 32 wurde neu der Absatz 5 hinzugefügt. Dieser Absatz hebt die in Absatz 3 definierten Schutzbestimmungen komplett aus. Zudem sind entsprechende Ausnahmen bereits in Absatz 8 definiert.	Die Aussage, dass Art. 32 Abs. 5 BZR den Abs. 3 komplett aushebelt, stimmt nicht. Die Bestimmungen in Abs. 3 umfassen neben den Einzelbäumen auch Hecken und Ufergehölze (für welche die Ausnahme in Abs. 5 nicht gilt). Es ist zu beachten, dass der Schutz von markanten Einzelbäumen auf Stufe Bau- und Zonenordnung keine Pflicht darstellt. Die Gemeinde Oberkirch hat sich aber aus ökologischen und ortsbildwahrenden Gründen dafür entschieden. Dies soll allerdings nicht zu Lasten der Grundeigentümerschaft gehen. Innerhalb der Bauzonen soll das zur Verfügung stehende Bauland genutzt werden können. Ein Einzelbaum kann eine bauliche Innenentwicklung verhindern. Daher wird in Artikel 32 Abs. 5 BZR (neu Art. 33 Abs. 7) eine entsprechende Ausnahme geschaffen. Dies ist allerdings mit der Auflage verbunden, dass auf dem betroffenen Grundstück ein angemessener Ersatz geschaffen werden muss. Ferner wird auf die «doppelte Ausnahmeregelung» (Streichung ehemaliger Art. 32 Abs. 8) verzichtet. Es gelten die übergeordneten Bestimmungen (Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen). Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
17	O3	Antrag: Es wird beantragt, dass der gemäss 37 Abs. 3 bzw. Anhang 9 BZR zulässige ÜZ-Bonus in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht nur gewährt wird, wenn mindestens 20 % der Wohnungen zur Kostenmiete angeboten werden. Begründung: Eine attraktive Gemeinde zeichnet sich vor allem auch durch eine gute Durchmischung der Generationen und sozialen Schichten aus. Aufgrund der hohen Mietpreise können sich viele junge Menschen und Familien das Leben in Oberkirch nicht mehr leisten und müssen aus der Gemeinde wegziehen. Die Gemeinde Oberkirch sollte sich vergleichbare Gemeinden als Vorbild nehmen und in der Gesamtrevision der Ortsplanung Massnahmen zum Erhalt von bezahlbarem Wohnraum festlegen, um finanziell schwächer gestellten Personen das Wohnen in Oberkirch zu ermöglichen.	Wie bereits in der Stellungnahme zur 1. Mitwirkung dargelegt, wurde die Thematik der Kostenmiete in der PBK intensiv diskutiert. Die PBK und die Gemeinde sind zum Schluss gekommen, dass eine Verankerung einer solchen Bestimmung für das eher ländlich geprägte Oberkirch nicht zweckmässig ist. Bei einer allfälligen Neueinzonung von Wohnbauland im Rahmen einer späteren Gesamt- oder Teilrevision werden entsprechende Bestimmungen erneut geprüft und sofern zweckmässig als Bedingung an die Einzonung gestellt. Von einer entsprechenden Ergänzung des BZR wird zum jetzigen Zeitpunkt abgesehen. Ferner gilt es zu berücksichtigen, dass mit dem neuen Reglement über den Mehrwertausgleich bzw. dem darin enthaltenen Artikel über die Mittelverwendung Beiträge an die Förderung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum gesprochen werden können.

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
			Der Antrag wird zum aktuellen Zeitpunkt nicht berücksichtigt.

6.1.3 Bauvorschriften (Art. 38–56 BZR)

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
18	O3	Antrag: In Art. 38 bzw. Anhang 10 BZR soll keine Mindestanzahl an zu erstellenden Parkplätzen bei Neu- und Ersatzbauten definiert werden. Begründung: Die hohe Zahl an geforderten Parkplätzen steht im Widerspruch zu den Formulierungen zur Klimaadaptation und Versiegelung der Böden in Artikel 7 oder zur Förderung von alternativen Transportmitteln in Artikel 39.	Wie bereits im Rahmen der 1. Mitwirkung dargelegt wurde, wird an der vorgeschlagenen Formulierung im BZR festgehalten. Die Parkierungsbestimmungen sind auf die Lage der Gemeinde sowie das Mobilitätsverhalten in Oberkirch abgestimmt. Mit einer Reduktion der Abstellplätze bzw. dem Verzicht auf eine Mindestanzahl an Abstellplätzen wird das Parkieren auf den öffentlichen Raum verlagert, was negative Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit zur Folge hat. Eine Reduktion der Parkplatzzahl ist im Rahmen eines Mobilitätskonzepts möglich. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
19	P7	Antrag: In Art. 43 soll das massgebende Terrain für das Gebiet «Luzernstrasse Süd» definiert werden. Begründung: In diesem Gebiet wurden viele Aufschüttungen und Abgrabungen vorgenommen. Eine entsprechende Präzisierung würde Klarheit schaffen.	Nach § 112a Abs. 2 lit. a PBG besteht zwar die Möglichkeit, das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend festzulegen, dies hat jedoch im Rahmen eines Gestaltungs-/Bebauungsplans oder im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen. In einem öffentlich-rechtlichen BZR das massgebende Terrain für einzelne Gebiete oder Parzellen vorzudefinieren wäre nicht stufengerecht. Zudem bedarf eine entsprechende Festlegung einer vertieften Auseinandersetzung mit der jeweiligen Situation. Eine abweichende Festlegung ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der kantonalen Bestimmungen vorzunehmen. Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.
20	O3	Antrag: Art. 44 (Dachgestaltung) soll um einen separaten Artikel ergänzt werden, in welchem die Förderung von Solaranlagen explizit erwähnt wird. Die Gemeinde soll die Realisierung von Solaranlagen mit Gemeindebeiträgen zusätzlich fördern. Zudem soll bei Neu- und Ersatzbauten sowie Renovationen von Dächern mit einem Neigungswinkel von mehr als 5° eine Nutzung zur Energiegewinn vorgeschrieben oder eine Ersatzabgabe geleistet werden.	Auf Stufe Bund und Kanton bestehen Bestrebungen, die Regelung von Solaranlagen zu überarbeiten bzw. anzupassen. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend geklärt ist, was künftig gelten wird, folgt die Gemeinde der kantonalen Weisung und übernimmt die Umsetzungsvorschläge des Kantons Luzern. Weiter sollen in Oberkirch die Flachdächer in erster Linie zur Retention von Regenwasser genutzt und mit einheimischem standorttypischem Saatgut begrünt werden. Dadurch soll das Mikroklima positiv beeinflusst und die Kanalisation bei Starkniederschlag entlastet werden. Eine Nutzung zur Energiegewinnung wird

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
			dadurch nicht verunmöglicht. Sofern das Dach entsprechend genutzt wird, ist es zulässig, auf eine Begrünung zu verzichten. Weiter wird aktuell die Förderung erneuerbarer Energien mittels Förderprogramm geprüft. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch unklar, wie eine Finanzierung gelöst werden soll und kann. Aus Sicht der Gemeinde besteht aktuell kein Anpassungsbedarf im BZR. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
21	O3	Generelle Rückmeldung: Es wurde erfreut zur Kenntnis genommen, dass die vagen Formulierungen zur Flachdachbegrünungen in Artikel 44 Abs. 3 BZR umformuliert und dass die generellen Ausnahmen gestrichen wurden. Antrag: Art. 44 Abs. 3 BZR ist dahingehend zu verschärfen, dass Ausnahmen nur bei Kleinstflächen und in begründeten Fällen durch den Gemeinderat bewilligt werden können.	Gemäss aktueller Formulierung im BZR sind lediglich Kleinstflächen (< 20 m²) von einer entsprechenden Pflicht befreit. Dies heisst jedoch nicht, dass solche Flächen nicht trotzdem begrünt werden können. Ein Verzicht auf eine Begrünung bei solch kleinen Flächen über eine Ausnahme zu Regeln (insbesondere, wenn dies gemäss Antrag über den Gemeinderat zu erfolgen hat) wird als nicht stufengerecht beurteilt. Im Sinne eines anwenderfreundlichen BZR wird darauf verzichtet für jede noch so kleine Fläche, die nicht begrünt werden soll, eine Ausnahme einzufordern. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
22	O3	Generelle Rückmeldung: Das Verbot von fossilen Energieträgern gemäss Art. 51 Abs. 1 BZR wird begrüsst.	Wird zur Kenntnis genommen.
23	P7	Frage: Sind die Ersatzabgaben gemäss Art. 52 BZR nur für Gebäude mit mehr als 4 Wohnungen oder gilt das für alle bewilligten Projekte? Antrag: Art. 52 soll zur Klärung der Frage hiavor präzisiert werden.	Die Ersatzabgaben für Spielplätze (Art. 52 Abs. 1 BZR) gilt für Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen. Vgl. auch § 158 ff. PBG. Die Ersatzabgabe für Abstellflächen (Art. 52 Abs. 2 BZR) ist an keine bestimmte Wohnungsanzahl gebunden. Vgl. auch § 95 StrG. Betreffend den bestehenden baulichen Bestand wird eine potenzielle Ersatzabgabe nicht rückwirkend eingefordert. Eine solche kommt nur zum Tragen, wenn bei einem Neubauvorhaben oder bei einer Erweiterung die geforderten Abstellplätze bzw. Spielplatzflächen nicht realisiert werden. Weitere Einzelheiten sind auf kantonaler Stufe geregelt (vgl. § 158 ff. PBG / § 95 StrG). Von einer Ergänzung des BZR wird abgesehen.

6.2 Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft

6.2.1 Aufhebung Gestaltungsplanpflicht

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
24	P7	Antrag: Es wird beantragt, die Gestaltungsplanpflicht für die Parzelle Nr. 586 aufzuheben. Begründung: – Durch die W-C in der sich das Areal Luzernstrasse Süd künftig befindet, ist eine verdichtete Bauweise ermöglicht. Diese verdichtete Bauweise ist mit der Aufstockung der Liegenschaft Luzernstrasse 72 bereits erfolgt. – Die Parzelle Nr. 586 wurde im Jahr 2022, mit einer Baubewilligung aus 2021, neu aufgestockt. Eine verdichtete Bauweise ist erfolgt. – Im Quartierworkshop vom 21. September 2021 wurden die Liegenschaften Hirschmatt-hof 3 und Luzernstrasse 72 gleich beurteilt. Durch die erfolgte Aufstockung der Liegenschaft Luzernstrasse 72 im Jahr 2022 sind die Gebäude nun auch optisch gleich zu beurteilen. Aus diesem Grund sollten sich die beiden Parzellen auch in der gleichen Bauzone befinden. – Ein Gestaltungsplan mit fünf verschiedenen Eigentümern ist aufgrund der Komplexität sehr schwierig, wie dies auch an der Informationsveranstaltung vom 17. Oktober 2023 ausgeführt wurde.	Insbesondere bedingt durch die Tatsache, dass die Liegenschaft auf der Parzelle Nr. 586 erst kürzlich aufgestockt wurde und sich mittelfristig voraussichtlich keine baulichen Tätigkeiten abzeichnen, wird auf die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht verzichtet. Die Gestaltungsplanpflicht «Luzernstrasse Süd» wird aus dem Zonenplan Siedlung sowie aus dem Anhang 9 BZR entlassen. Der Antrag wird berücksichtigt.
25	O2	Antrag: Bei Gebieten, welche mehr als drei verschiedene Grundeigentümer umfassen, soll auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden. Begründung: Die Eigentümer werden sich sonst praktisch nie auf die gleichen Bauabsichten einigen können. Somit ist in diesen Quartieren Unfriede vorprogrammiert und kommt einer Bauverhinderungszone gleich.	Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht in Gebieten, welche künftig dichter bebaut werden sollen und können, stellt im Kanton Luzern eine gängige Praxis dar. Unter anderem auf Grundlage des REK werden einige Gebiete entlang der Luzernstrasse in Zonen mit höheren Nutzungsmöglichkeiten überführt. Durch die Schaffung von Anreizen (höhere Nutzungsmöglichkeiten) besteht an diesen zentral gelegenen und gut erschlossenen Lagen die Chance, ein grösseres zusammenhängendes Gebiet zu entwickeln. Dabei gilt es den Aspekten einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung Rechnung zu tragen. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine koordinierte Entwicklung und gewährt einen zusätzlichen Nutzungsbonus. Weiter ist zu berücksichtigen, dass sich ein Gestaltungsplan nicht zwingend auf das gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet erstrecken muss. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

6.2.2 Zonierung

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
26	P11	Antrag: Wir beantragen die Parzelle Nr. 890 betreffend Zonierung und Überbauungsziffer nochmals zu überprüfen. Begründung: Aktuell ist unsere Parzelle der Dorfzone B (AZ 0.80 resp. 0.70) zugeteilt. Gemäss dem neuen Bau- und Zonenreglement (OPR) soll unsere Parzelle der Wohnzone C (ÜZ 0.24) zugeteilt werden. Beim Aufbau des neuen Bau- und Zonenreglements wurde jedoch festgehalten, dass bei der Festlegung der ÜZ angestrebt wurde, dass sich mindestens dasselbe Bauvolumen wie bisher realisieren lässt. Das ist weder für unsere Parzelle ersichtlich noch für uns nachvollziehbar.	Die Parzelle Nr. 890 weist eine anrechenbare Grundstücksfläche von 697 m² auf. Der Fussabdruck des bestehenden Gebäudes (anrechenbare Gebäudefläche) beläuft sich auf ca. 130 m². Dies entspricht einer realisierten Überbauungsziffer von ca. 0.19. In der Wohnzone C gilt eine ÜZ von 0.24, sofern ein Flachdach mit voll ausgebautem oberstem Geschoss realisiert wird (vorliegend 167 m² anrechenbare Gebäudefläche x 13.0 m Gesamthöhe). Für Bauten mit Schrägdach gilt eine ÜZ von 0.28 (vorliegend 195 m² anrechenbare Gebäudefläche x 14.0 m Gesamthöhe). Hinzu kommt eine zusätzliche ÜZ-N von 0.06 für Nebenbauten (vorliegend 42 m² anrechenbare Gebäudefläche x 4.5 m Gesamthöhe). Auf der Parzelle Nr. 890 besteht somit ein beachtlicher Handlungsspielraum. Die heutigen Nutzungsmöglichkeiten werden nicht nur gewahrt, sondern im Sinne einer zeitgemässen Innenentwicklung erhöht. Dem Antrag wird Rechnung getragen.

6.2.3 Fliessgewässer

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
27	P22	Antrag: Das Fliessgewässer im Bereich der Parzellen Nrn. 281/282 soll aus dem Zonenplan entlassen bzw. nicht als solches dargestellt werden. Vorliegend handelt es sich nicht um ein Gewässer, sondern um eine kleine Mulde in der Wiese.	Das entsprechende Fliessgewässer ist in den amtlichen Vermessungsdaten als solches enthalten und kann daher nicht durch die Gemeinde «gelöscht» werden. Die Gemeinde teilt jedoch die Einschätzung des Mitwirkenden, wonach im Rahmen der parallel-laufenden Teilrevision («Gewässerraum») auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet wird. Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
28	P22	Antrag: Die Gewässerverläufe im Bereich der Parzellen Nrn. 293, 291 und 294 sollen den tatsächlichen Verhältnissen entsprechend angepasst werden. Die Dolungen sind als solche dazustellen.	Die eingedolten Abschnitte der genannten Gewässer werden im Zonenplan den tatsächlichen Verhältnisse entsprechend dargestellt. Der Antrag wird berücksichtigt.

6.2.4 Übriges Gebiet C (ÜG-C)

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
29	P22	Antrag: Die Darstellung der Zonenplaninhalte «Übriges Gebiet C (Perimeter)» und der Hecken sind besser aufeinander abzustimmen. Diese können kaum auseinandergehalten werden.	Die Darstellung des Übrigen Gebiets C (Perimeter) entspricht der kantonalen Darstellung der entsprechenden Zone. Die Gemeinde wird jedoch eine Anpassung der ähnlich aussehenden Hecken-Signatur prüfen und entsprechend vornehmen. Der Antrag wird berücksichtigt.

6.2.5 Naturobjekte

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
30	P22	Antrag: Diverse Hecken sind zu überprüfen, anzupassen oder neu in den Zonenplan (und ins BZR) aufzunehmen: – Die Hecke H145 ist einzukürzen. – Die Hecke H139 ist zu korrigieren. Eine solche ist nur auf der rechten Seite des entsprechenden Fliessgewässers vorhanden. – Die Hecke H136 gibt es nicht. Diese ist aus dem Zonenplan zu entlassen. – Die Hecke H135 ist einzukürzen. – Die Hecke H134 ist einzukürzen. – Die Hecke H133 ist einzukürzen. – Im Gebiet «Juch» entlang des Sempachersees bestehen verschiedene Hecken/Feldgehölze/Ufervegetation, welche im Zonenplan nicht als solche bezeichnet ist. Diese sind zu überprüfen und allenfalls im Zonenplan zu ergänzen.	Die Naturobjekte (insbesondere in den genannten Bereichen) wurden überprüft und im Zonenplan Landschaft bereinigt bzw. den effektiven Verhältnissen entsprechend angepasst. Zudem werden die Hecken und Ufergehölze nur noch hinweisend im Zonenplan Landschaft bezeichnet. Es gelten die übergeordneten Bestimmungen (Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen des Kantons Luzern). Der Antrag wird berücksichtigt.

6.2.6 Wald

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
31	P8	Antrag: Die als Wald klassierte Fläche im Gebiet «Feldhöfli» soll aus dem Zonenplan entlassen bzw. nicht als solche dargestellt werden. Es wird erwartet, dass sich die Gemeinde mit allen ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten für uns einsetzt. Die betroffene Grundeigentümerschaft soll dabei angemessen in Abklärungen/Diskussionen/Begehungen einbezogen werden.	Die Gemeinde Oberkirch ist sich bewusst, dass die Situation für die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht zufriedenstellen ist. Auch die Gemeinde wehrt sich gegen die entsprechenden Waldflächen. Trotz diverser Abklärungen und geführten Gesprächen wird von der zuständigen kantonalen Dienststelle kein Entgegenkommen gezeigt. Auch im Rahmen der kantonalen Vorprüfung (Vorprüfungsbericht zur Ortsplanungsrevision)

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
		Begründung: Unser Antrag, den entsprechenden Bereich im Feldhöfli-Quartier nicht mehr als Wald zu klassieren wurde von Seiten des Kantons nicht stattgegeben. Ein interessanter Aspekt der Angelegenheit ist, dass die wenigen Bäume zwar schon sehr lange stehen, jedoch in einem aus unserer Sicht fragwürdigen Waldfeststellungsverfahren zu Wald wurden. Dass der Entscheid beim Kanton liegt, ist uns durchaus bewusst. Wir möchten nochmals betonen, dass wir keinerlei Interesse daran haben, dass die Bäume verschwinden. Es geht uns um die Entwicklungsmöglichkeiten unseres Eigentums. Wenn aufgrund der gesetzlichen Vorgaben praktisch das komplette Haus im Waldabstand liegt, hat dies massivste Auswirkungen auf eventuelle Bauvorhaben, wie energetische Massnahmen und optimale Ausnützung. Mit der Erneuerung des Fussweges entlang unseres Grundstücks hat die Gemeinde Oberkirch ein für sie wichtiges Projekt realisieren können. Wir haben uns jederzeit konstruktiv und zum Wohle der Gemeinde verhalten. Uns sind hohe Aufwände im Zusammenhang mit diesem Projekt entstanden.	wurde erneut darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend um Wald handle und diesbezüglich kein Handlungsspielraum bestehe. Die Gemeinde Oberkirch hält dennoch daran fest, die entsprechenden Waldflächen im Zonenplan Siedlung und im Zonenplan Landschaft nicht darzustellen. Stattdessen werden die entsprechenden Flächen als Ufervegetation oder Hecken bezeichnet. Dem Antrag wird somit Rechnung getragen. Eine abschliessende Beurteilung obliegt jedoch dem Regierungsrat im Rahmen der Genehmigung der Ortsplanungsrevision.
32	P9	Antrag: Es wird beantragt, den Wald an der östlichen Grenze des Kreuzhubel-Quartiers neu als Hecke und nicht als Wald eingetragen wird. Begründung: Der «Wald» besteht Anfangs aus einer alten Tanne, deren Äste schon weitreichend abgestorben sind. Darauf folgen in einer Reihe vor allem Eschen, mit vereinzelt Eichen. Eine Baumreihe mit vorwiegend Buchenhecken im Unterholz ist kein Wald.	Vgl. Stellungnahme zum Antrag Nr. 31 hiavor.
33	P12	Antrag: Die im Zonenplan als Wald bezeichnete Fläche im Gebiet Kreuzhubel soll nicht als solche, sondern als Hecke bezeichnet werden. Begründung: Anlässlich der letzten Total-Revision des Zonenplanes wurden einige Einzelbäume in der Hecke an der östlichen Grenze des Kreuzhubel-Quartiers, auf Antrag von Regierungsrat Muff, irrtümlicherweise und unbegründet als Wald bezeichnet und im Zonenplan entsprechend dokumentiert. Eine Einsprache meinerseits wurde vom Regierungsrat des Kantons Luzern seinerzeit abgewiesen. Es ist nach wie vor unverständlich, weshalb die Ansammlung einiger Bäume als Wald bezeichnet werden kann. Dieser Irrtum muss unbedingt beseitigt und der Zonenplan entsprechend angepasst werden.	Vgl. Stellungnahme zum Antrag Nr. 31 hiavor.

6.3 Spezifische Rückmeldungen aus einzelnen Quartieren / Gebieten

6.3.1 Camping Steibüel

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
34	O3	Antrag: Es wird beantragt, dass: – bei der Realisierung eines Campings ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden muss, welches insbesondere darlegt, wie die Nutzung des Langsamverkehrs der Gäste durch die Betreiberin gefördert wird; – ein allfälliges Camping naturnah zu gestalten und ausschliesslich mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen ist. Begründung: Die Einführung der Camping-Zone gemäss Anhang 6 BZR wird als eher kritisch beurteilt, da eine entsprechende Realisierung eines Campings zu Mehrverkehr im entsprechenden Gebiet führen wird und Fruchtfolgefläche zerstört. Die Ausdolung des Baches im Gebiet «Steibüel» als Kompensationsmassnahme wird sehr begrüsst.	Sinn und Zweck eines Mobilitätskonzept werden für die vorgesehene Nutzung (Durchgangscamping) in Frage gestellt. Die Nutzer:innen reisen in der Regel mit dem Auto an. Ein Bike-Sharing-Angebot soll jedoch geprüft und im Rahmen des Gestaltungsplan allenfalls berücksichtigt werden. Eine naturnahe Gestaltung des Campings sowie eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern ist vorgesehen. Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

6.3.2 Campus Sursee

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
35	O1	Antrag: Nach der kantonalen Vorprüfung zur Buswendeschlaufe im Gebiet Campus beantragen wir, die Variante PIAZZA in die Ortsplanung aufzunehmen bzw. entsprechend zu berücksichtigen. Begründung: mit der neuen Buswendeschlaufe stellen wir nachhaltig und langfristig folgendes sicher: – Unseren Beitrag zur Entlastung des motorisierten Individualverkehrs. – Wertschätzung und Erleichterung für Personen mit körperlicher Beeinträchtigung. – Sicherheit unserer (Bade-)Gäste (keine Strassenüberquerung). – Nach Abstimmung mit dem Verkehrsverbund Luzern (vvl) ist dies für den Busbetrieb der Linie 86 die optimale Variante, u.a. durch die gewonnene Flexibilität für die Ausgleichs- und Wartezeiten. – Nach Abstimmung mit «Hindernisfrei Bauen Luzern» ist die Variante aufgrund den möglichst kurzen Wegen zu den «Points of Interest» zu bevorzugen.	Bezugnehmend auf die Besprechung vom 16.05.2024 zwischen dem Campus und der Gemeinde Oberkirch soll die Wendeschlaufe entgegen der Mitwirkungseingabe im Bereich des Parkplatzes des Restaurants «Baulüüt» realisiert werden (gemäss Vorschlag im Rahmen der 1. Mitwirkungsaufgabe der OP-Revision). Dazu ist eine geringfügige Einzonung erforderlich, welche durch die kantonalen Fachstellen und die Gemeinde Oberkirch unterstützt wird. Das Vorhaben wird in die Planungsinstrumente und -unterlagen aufgenommen, sodass die Wendeschlaufe realisiert werden kann. Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
		Diese Punkte generieren in der Zukunft einen grossen gesellschaftlichen Mehrwert. Uns ist bewusst, dass Landwirtschaftsland ein wichtiges Gut ist, und wir werden eine Lösung für den notwendigen Ersatz der Fruchtfolgefläche finden. Die Möglichkeit des Landerwerbs der benötigten Fläche von 500 Quadratmeter auf der Parzelle 1231 ist bereits in Prüfung.	
36	P23	Antrag: Für die Parzelle Nr. 588 innerhalb der Sonderbauzone «Campus» soll eine eigene Zone (A5) geschaffen werden. Die Sonderbauzone A5 soll folgende Nutzungen zulassen: – Die Sonderbauzone A5 dient Schulungs- und Forschungsbelangen und damit verbundenen gewerblichen Aktivitäten von regionaler und überregionaler Bedeutung. – Auch Nutzungen für Sport und Freizeit sind möglich. – Gewerbliche Nutzungen sowie Nutzungen durch Dienstleistungsunternehmen sind ausnahmsweise gestattet, wenn diese nicht oder nur mässig stören. Es sind keine kunden- oder güterverkehrsintensiven Betriebe gemäss VSS-Norm (SN 640 281) zulässig. – Für wesentliche bauliche Erweiterungen kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen. Der Gemeinderat legt nach Anhören der Bauherrschaft die massgebenden Gestaltungs- und Bauungskriterien fest. Die Gebäudedimensionen werden unter Beachtung der bestehenden Bauten und Anlagen festgelegt. Begründung: Wir sind neben dem Kerngeschäft, der Prüfarbeit und der Fachberatung, darauf angewiesen, das Grundstück und die Liegenschaft auch bewirtschaften zu können. Es zeigt sich, dass die bestehende Zonenordnung dieses Unterfangen sehr erschwert oder sogar verunmöglicht. Deshalb stellen wir den Antrag auf Zulassung von Kleingewerbe und/oder Freizeitaktivitäten mit geringem Verkehrsaufkommen. Dies würde unsere Situation markant verbessern ohne den Charakter der Sonderbauzone Campus Sursee (Ausbildung, Dienstleistungen und Sport/Freizeit) grundsätzlich zu ändern.	Zum Antrag wird wie folgt Stellung genommen: – Mit dem zur Mitwirkung aufgelegenen BZR wurde für die Parzelle Nr. 588 bereits eine eigene Zone innerhalb der Sonderbauzone «Campus» geschaffen (vgl. Anhang 4 BZR). – Mit den zur Mitwirkung aufgelegenen Planungsinstrumente (BZR und Zonenplan Siedlung) ist für die Parzelle Nr. 588 (analog dem restlichen Gebiet «Campus») eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Bauliche Erweiterungen sind gestützt auf einen Gestaltungsplan möglich. – Die Nutzungsmöglichkeiten auf der Parzelle Nr. 588 werden basierend auf der Mitwirkungseingabe ergänzt. Neu sind auch öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen für Sport- und Freizeit zulässig. Demgegenüber kann einer «herkömmlichen» Gewerbenutzung nicht zugestimmt werden. Vorliegend handelt es sich um eine Sonderbauzone mit spezifischen Nutzungsmöglichkeiten und nicht um eine Gewerbezone. Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.
37	P23	Antrag: Es wird beantragt, die die Prüfhalle auf Parzelle Nr. 588 als schützenswertes K-Objekt aus dem Bauinventar der Gemeinde Oberkirch zu entlassen. Begründung: Die Prüfhalle als geschütztes K-Objekt kann ohne zusätzliche Einnahmen nicht finanziert und unterhalten werden. Künftige Investitionen in das alternde Gebäude bedingen auch zusätzliche Kostenträger, z. B. Mieter und Nutzer. Eine Entlassung aus dem Bauinventar würde uns diesbezüglich helfen.	Die Gemeinde Oberkirch hat keinen Einfluss auf das Bauinventar. Die Aufnahme bzw. die Entlassung von schützens- oder erhaltenswerten Objekten obliegt der kantonalen Denkmalpflege. Der Antrag kann nicht berücksichtigt werden.

6.3.3 Quartier Feld

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
38	P14	Antrag: Art. 16 bzw. Art 59 Abs. 3 Ziff. 16 BZR sollen wie folgt angepasst werden: – Die Aufhebung des Gestaltungsplans «Feld» und die Umwandlung in die Wohnzone D darf nur erfolgen, wenn die mehrfach berücksichtigte Teilfläche, nämlich Parzelle 749, ebenfalls der Wohnzone D zugeordnet wird. – Es ist erforderlich, nachzuweisen, dass die Teilfläche Parzelle 749 in Verbindung mit den Aussenparkplätzen der Bestandesbauten (Überbauung PKG) baurechtlich nicht mehr benötigt werden. Begründung: – Im Bericht zur 2. Mitwirkung und Vorprüfung vom 8. September 2023 ist vermerkt, dass der rechtskräftige Gestaltungsplan "Feld" die Parzellen 749 und 759 aufhebt und sie in die Wohnzone D überführt, obwohl die Parzelle 749 mit der Teilrevision "Areal Feld" überlappt. – Der Perimeter im Richtprojekt «zäme läbe» mit dem Gestaltungsplan «Areal Feld» umfasst auch die Teilparzelle 749, obwohl die überschneidende Fläche für die Parkanlage ausgeschieden ist, um die unerlässlichen Parkplätze zu gewährleisten. Gemäss BZR darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden, der auf dem Richtprojekt «zäme läbe» basiert. Durch diese Vorgehensweise wird gegen den elementaren Grundsatz des Verbots der mehrfachen Berücksichtigung der gleichen Grundfläche verstossen.	Die Mitwirkungseingabe betrifft die an der Urnenabstimmung beschlossene Teilrevision der Ortsplanung «Feld». Mit der Teilrevision «Feld» werden die Parzellen Nrn. 469, 402 und Teile der Parzelle Nr. 749 in die Spezielle Geschäfts- und Wohnzone (GSW-S) «Feld» umgezont. Es wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Mit Rechtskraft der Teilrevision «Feld» wird der rechtskräftige Gestaltungsplan angepasst (Reduktion Gestaltungsplanperimeter). Weiter ist vorgesehen, den bestehenden Gestaltungsplan im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufzuheben, wonach sich eine entsprechende Anpassung voraussichtlich erübrigen wird. Mit der Ortsplanungsrevision müssen die geänderten übergeordneten Gesetzesvorgaben auf kommunaler Stufe umgesetzt werden. Als wesentliche Änderung sind die neuen Messweisen und Nutzungsmasse einzuführen. Es sind aber auch die Grundsätze des Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) zu berücksichtigen. Dabei werden u.a. gewisse Zonennamen geändert und Umzonungen vorgenommen (Berücksichtigung, dass baulicher Bestand zonenkonform überführt werden kann): – Die Parz. Nrn. 749 und 759 werden in die Wohnzone D (W-D) umgezont und mit einer neuen Gestaltungsplanpflicht belegt. – Die Parz. Nrn. 469 und 402 sowie Teile der Parzelle Nr. 749 (gemäss Teilrevision «Feld») werden in die Spezielle Mischzone (M-S) überführt. Die Gestaltungsplanpflicht wird übernommen. Die angesprochenen Parkierungsflächen auf der östlichen Teilfläche der Parzelle Nr. 749 werden mit dem Gestaltungsplan wieder am selben Ort erstellt. Diese stehen nach wie vor für die Bewohner der Überbauung der PKW zur Verfügung. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
39	P14	Antrag: Anhang 3c Spezielle Mischzonen; Nr. 1 Spezielle Mischzone «Feld» soll wie folgt angepasst werden: – Das «Areal Feld» mit Parzellen 402, 469 und Teilfläche 749 sind als einzelne Bestandteile	Mit der Teilrevision «Feld» werden die Parzellen Nrn. 469, 402 und Teile der Parzelle Nr. 749 in die Spezielle Geschäfts- und Wohnzone (GSW-S) «Feld» umgezont. Es wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Mit der Ortsplanungsrevision müssen die geänderten überge-

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
		zu berücksichtigen. Dabei hat sich die Zoneneinteilung an die Grundstückeigentümerstruktur zu halten, damit sich jede Teilfläche für sich zonenkonform nutzen lässt. – Die ganze Parzelle 749 ist als Bestandteil im laufenden Ortsplanungsverfahren zu berücksichtigen. – Die Parzelle 749 ist im laufenden Ortsplanungsverfahren in die Wohnzone D mit Lärmempfindlichkeitsstufe II zu überführen. – Die Spezielle Mischzone «Feld» ist in eine Spezielle Wohnzone zu überführen. Das erhöhte Mass der Nutzung ist nach der Empfehlung des Kantons Luzern (ÜZ 0.3) zu reduzieren und über die Parzellenstruktur 402 und 469 auszugleichen. Begründung: – Die Mehrfachberücksichtigung Teilfläche Parzelle 749 in zwei Gestaltungsplänen verdeutlicht treffend, dass die Gemeinde den Koordinationsgrundsatz im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens nicht berücksichtigt hat. Die Möglichkeit einer Gesamtbetrachtung in der Ortsplanung stellen wir aufgrund der Stellungnahme zur 1. Mitwirkung vom 4. April bis 13. Mai 2022 wiederum in Frage. «Die Teilrevision Areal Feld ist nicht Bestandteil der laufenden Ortsplanungsrevision und wird auch nicht in Frage gestellt». – Aufgrund der Zuordnung in die «Spezielle Mischzone Feld» müssen unumgängliche Anpassungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) vorgenommen werden, die im Nachgang nicht mehr rückgängig gemacht werden können. Daher kann unser Erachten die Teilrevision Areal Feld in der laufenden Ortsplanungsrevision nicht ausser Frage gestellt werden. Dies würde dazu führen, dass uns die gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkung im Ortsplanungsverfahren (Art. 4 RPG) verunmöglicht würde. – Die fehlende Koordination zeigt sich ebenfalls in der Aufteilung der Parzelle 749 in zwei unterschiedliche Bauzonen: Wohnzone D mit einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe II und der speziellen Mischzone «Feld» mit einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Dies steht im Widerspruch zum Grundsatz der Gleichbehandlung. Die Nichtbeachtung des Koordinationsprinzips führt dazu, dass die betroffene Teilparzelle 749 irrtümlicherweise der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet wird, was zu einer unbegründeten "Lärmschutzreserve" führt. – Die Spezielle Mischzone «Feld» entspricht weder dem beabsichtigten Zweck noch dem geplanten Mass der Nutzung. Im Richtprojekt «zäme läbe» sind ausschliesslich Dienstleistungsbetriebe ohne störendes Gewerbe definiert. Der Gewerbeanteil beträgt ohnehin nur einen vernachlässigbaren Anteil von etwa 5 %. Die geplante Verdichtung sprengt	ordneten Gesetzesvorgaben auf kommunaler Stufe umgesetzt werden. Als wesentliche Änderung sind die neuen Messweisen und Nutzungsmasse einzuführen. Dabei werden u.a. gewisse Zonennamen geändert und Umzonungen vorgenommen (vorliegend wird die Spezielle Geschäfts- und Wohnzone in Spezielle Mischzone umbenannt). Weiter wird die Zonenabgrenzung die zulässige Nutzung und damit einhergehend die Lärmempfindlichkeitsstufe nicht in Frage gestellt. Die Teilrevision wurde an der Urnenabstimmung beschlossen und durch den Kanton genehmigt. Es gelten die Grundsätze der Planbeständigkeit, welche es nicht ermöglichen, eine so junge Planung grundlegend zu ändern. Dass die Parzelle Nr. 749 verschiedenen Zonentypen zugeteilt ist, spielt dabei keine Rolle. Das zulässige Nutzungsmass auf der Parzelle wird für die einzelnen Parzellenteile individuell berechnet (anrechenbare Grundstücksfläche je Parzellenfläche unter Berücksichtigung der zulässigen ÜZ und Gesamthöhe). Die max. zulässigen Nutzungsmasse gemäss BZR (Spezielle Mischzone «Feld») werden auf Grundlage des geänderten Gestaltungsplans jedoch überprüft und auf diesen abgestimmt bzw. angeglichen. Auf den Antrag kann im Grundsatz nicht eingetreten werden. Die zulässigen Nutzungsmasse werden jedoch präzisiert.

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
		das erträgliche Mass der unmittelbar angrenzenden Wohnüberbauung Grünuau. Dabei sind die ÜZ-Empfehlungen des Kantons aus dem Vorprüfungsbericht des Kantons Luzern zu berücksichtigen (§ 25 Abs. 2 PBG).	

6.3.4 Quartier Grünuau

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
40	P4	Antrag: Es wird erwartet, dass die Anliegen und Interessen der Quartierbevölkerung in die Planung einfließen und für die weitere Bearbeitung berücksichtigt werden. Begründung: Leider muss ich feststellen, dass in der überarbeiteten Version der Ortsplanung unser Quartier Grünuau/Grünfeld jetzt in eine Wohnzone mit verdichteter Bauweise eingeteilt ist. Die Rahmenbedingungen sind dabei aus meiner Sicht nicht klar und sehr offen formuliert. Auf unsere Anliegen wurde in keinem Punkt eingegangen. Warum machen Sie mit uns Informationen und Mitwirkungsverfahren, gehen aber in keinem Punkt auf die Bedürfnisse der Quartierbewohner ein? Wie gedenken Sie unsere Anliegen gemäss Schreiben vom 6. Mai 2022 in der Ortsplanung zu berücksichtigen? Als Einwohner von Oberkirch erwarte ich, dass Hinweise und Stellungnahmen in die weitere Planung einfließen (vgl. auch Antrags-Nr. 44 hiernach).	Für die künftige Entwicklung des Grünuauquartiers bestehen von Seiten der Grundeigentümerschaft unterschiedliche Absichten. Der Gemeinderat verfolgt jedoch das Ziel, dass diejenige Lösung zum Tragen kommen soll, welche den Anliegen der Quartierbevölkerung am besten Rechnung trägt. Gemäss den Mitwirkungseingaben aus der 1. und der 2. Mitwirkung sprechen sich 13 der 19 Parteien für eine strikte Wahrung des Quartiercharakters unter Berücksichtigung eines kleinen Handlungsspielraums aus. Vgl. auch Stellungnahme zum Antrag Nr. 41 hiernach. Dem Antrag wird Rechnung getragen.
41	P6	Antrag: Für die weitere Entwicklung im Grünuau-Quartier wird folgendes beantragt: – Von einer Erhöhung der Gebäude und einer Änderung der Dachneigung / Dachgestaltung soll zum heutigen Zeitpunkt abgesehen werden. – Ein Ausbau innerhalb der bestehenden Dimensionen und Anbauten wie von der Gemeindebehörde vorgeschlagen, sollten hingegen ermöglicht werden. – Um die Rechtssicherheit zu gewährleisten, müssen die bestehenden Gebäudehöhen sowie die Dachform/Dachgestaltung in Art. 17 des BZR festgeschrieben werden. Begründung (zusammengefasst): Anlässlich der ersten Mitwirkungsmöglichkeit zur Ortsplanung hat unser Quartier schriftlich eine gemeinsame Stellungnahme abgegeben. Diese wurde von 13 der 19 Eigentümer unterzeichnet. Die überarbeiteten Planungsinstrumente wurden nun im Rahmen der 2. Mitwirkung an die Einwohner mit der Möglichkeit einer weiteren Stellungnahme zugestellt. Wir stellen fest, dass unsere 1. Mitwirkung nicht berücksichtigt wurde und somit das Anliegen	In Anbetracht, dass eine Mehrheit der Quartierbevölkerung hinter dem Mitwirkungsantrag steht (vgl. Stellungnahme zur Eingabe Nr. 40 hiervor), wird Anhang 1 BZR (ergänzende Bestimmungen zu Wohnzonen) betreffend das Grünuauquartier dem Antrag entsprechend wie folgt ergänzt: – max. zulässige Höhenkoten gemäss heutigem Gestaltungsplan je Parzelle – Vorschriften zur Dach- und Baugestaltung gemäss heutigem Gestaltungsplan Dem Anliegen nach einer geringfügigen baulichen Entwicklungsmöglichkeit (gemäss Mitwirkungseingabe) wird mit der vorgesehenen Zonierung (Wohnzone mit verdichteter Bauweise) Rechnung getragen. Die Wohnzone mit verdichteter Bauweise lässt unabhängig von der realisierten ÜZ eine bauliche Erweiterung um mind. 20 m² zu. Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
		der Mehrheit der Bewohner übergegangen wurde. Mit der Definition der neuen Wohnzone mit verdichteter Bauweise werden die wichtigsten Anliegen der überwiegenden Mehrheit der Bewohner nicht umgesetzt. Um die Rechtssicherheit zu gewährleisten, müssen die bestehenden Gebäudehöhen sowie die Dachform/Dachgestaltung in Art. 17 des BZR festgeschrieben werden.	
42	P14	Antrag: Auf die Abzonung des Quartiers «Grünau» von der Wohnzone W3 (3 VG + DG; Gebäudehöhe bis 14 m) auf eine Wohnzone mit verdichteter Bauweise (Gebäudehöhe bis 9 m) ist, unter Berücksichtigung der Vorgaben des eidg. Raumplanungsgesetzes, abzusehen. Begründung (zusammengefasst): – Die Abzonung im Quartier «Grünau Süd» mit Reduktion der Gebäudehöhe von 14 m auf 9 m steht im klaren Widerspruch zur Botschaft Urnenabstimmung vom 7. März 2021 Teilrevision der Ortsplanung Areal Feld. – Mit der Reduktion der Gebäudehöhe wird das bestehende Recht der Besitzstandswahrung nicht geschützt, was auch im Widerspruch der bundesrechtlichen Vorgaben zur inneren Verdichtung (Art. 3 Abs. 3a bis RPG) steht. – Das Quartiere Erlenau (Feldhöfli) und Grünau sind eindeutig in die Wohnzone W3 eingestuft mit Gebäudehöhe 14 m. Dies wurde bei der Zoneneinteilung der früheren Ortsplanung bei der Zoneneinteilung berücksichtigt. Trotz dieser klaren Zoneneinteilung und Gebäudehöhenbeschränkung werden die Quartiere Erlenau und Grünau jedoch denselben Nutzungsvorschriften wie die Quartiere der Wohnzone W2-D unterworfen. Dies führt zu einer Ungleichbehandlung und wirft Fragen zur Konsistenz und Fairness in der Anwendung der Vorschriften auf. – Im BZR bei den Ergänzenden Bestimmungen Nr. 2 Spezielle Wohnzone «Münigenfeld West» wurde die Zuteilung der Nutzung ungleich auf ein Teilgebiet ohne Berücksichtigung der Parzelleneinteilung bzw. anrechenbare Gebäudefläche zugewiesen. – Die Aufteilung der Parzelle 749 in zwei unterschiedliche Bauzonen, nämlich die Wohnzone D mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe II und die Spezielle Mischzone «Feld» mit Lärm-Empfindlichkeitsstufe III, steht für uns auch im Widerspruch zum Grundsatz der Gleichbehandlung. – Die gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkung im Ortsplanungsverfahren (Art. 4 RPG) wird aus unserer Sicht in der öffentlichen Auflage ungenügend berücksichtigt. Mit der Stellungnahme zur Umsetzung Ortsplanung «Teilrevision Feld» im Mitbericht zur 1. Öffentlichen Mitwirkung vom 4. April bis 13. Mai 2022 ist der fehlende Koordinationsgrundsatz	Für die künftige Entwicklung des Grünauquartiers bestehen von Seiten der Grundeigentümerschaft unterschiedliche Absichten. Der Gemeinderat verfolgt jedoch das Ziel, dass diejenige Lösung zum Tragen kommen soll, welche den Anliegen der Quartierbevölkerung am besten Rechnung trägt. Gemäss den Mitwirkungseingaben aus der 1. und der 2. Mitwirkung sprechen sich 13 der 19 Parteien für eine strikte Wahrung des Quartiercharakters unter Berücksichtigung eines kleinen Handlungsspielraums aus. Vgl. auch Stellungnahme zu den Anträgen Nrn. 40 und 41 hiavor. Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
		offensichtlich, da im laufenden Ortsplanungsverfahren unumgängliche Anpassungen im BZR vorgenommen werden müssen, die im Nachgang nicht mehr rückgängig gemacht werden können.	

6.3.5 Quartier Länggasse

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
43	P2	Antrag: Für das Gebiet Länggasse wird folgendes beantragt: – Der Gestaltungsplan Länggasse soll eine verdichtete Bauweise zulassen. – In der Länggasse sollen 6 Geschosse zulässig sein. – Umzonung in eine Mischzone bzw. Wohnnutzung im Attika zulassen. – Der Gestaltungsplan soll unter der Führung der Gemeinde angepasst werden, wobei die grössten Landeigentümer in der Länggasse in die Kommission einzubinden sind. Begründung (zusammengefasst): – Das bestehende Bauland muss besser genutzt werden können. Durch die Aufstockung können mehr resp. grössere Betriebe angesiedelt werden, wodurch Land gespart und mehr Steuersubstrat generiert werden kann. – Das Gewerbegebiet Länggasse eignet sich bestens für eine innovative Mischzone. Das Gewerbegebiet hat jetzt schon einen Wohnanteil im Attikageschoss. Wenn man das rückversetzte Attikageschoss mit den schönen Terrassen als Wohnungen nutzen kann entsteht attraktiver Wohnraum. Es kann ein innovatives Gewerbegebiet entstehen, das Wohnen und Arbeiten verbindet, welches auch am Abend und am Wochenende optimal benutzt wird. – Die Verkehrswege können verkürzt und das immer grösser werdende Verkehrsaufkommen eingedämmt werden. – Die Lärmimmissionen für Wohnnutzung sind in unserem Gewerbegebiet vernachlässigbar und nicht relevant. – Alle Flächen in der Länggasse sind seit längerem voll ausgelastet. Für künftige Neuansiedlungen brauchen wir mehr Nutzflächen. Das Gewerbegebiet soll mit attraktiven Neubauten weiterentwickelt und die Restparzellen zeitgemäss genutzt werden.	Im Rahmen der 2. Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision gingen verschiedene Anträge zur künftigen Entwicklung des Gewerbegebiets «Länggass» bei der Gemeinde ein. Dabei wurde eine bauliche Entwicklung mittels Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten (Erhöhung Gesamthöhe und Zulassen Wohnnutzung) beantragt. Es ist zu berücksichtigen, dass auch Eingaben eingegangen sind, welche sich gegen ein entsprechendes Vorhaben aussprechen. Nach vertiefter Behandlung der Anträge, unter Berücksichtigung der aktuell nicht realisierbaren Erweiterung der Arbeitszone im Gebiet «Länggass», erachten sowohl die Planungs- und Baukommission (PBK) als auch der Gemeinderat eine bauliche Entwicklung als prüfenswert. Demgegenüber wird ein generelles Zulassen der Wohnnutzung als nicht zielführend beurteilt. Grundsätzlich kann sich der Gemeinderat vorstellen, die Nutzungsmöglichkeiten in der Länggass im Sinne der Entwicklung nach innen zu prüfen und allenfalls zu erweitern. Dies bedingt jedoch eine vertiefende Analyse möglicher Bebauungsvarianten sowie eine grundsätzliche Einigkeit aller Grundeigentümer einen neuen Gestaltungsplan zu erarbeiten. Gestützt darauf wäre dann der Anhang 9 BZR diesbezüglich anzupassen. Da die erforderlichen Abklärungen noch nicht so weit fortgeschritten sind, ist davon auszugehen, dass für das Gebiet Länggass eine Teilrevision zu einem späteren Zeitpunkt vorzusehen ist. Das Gebiet Länggass wird somit mit der vorliegenden OP-Revision nicht abschliessend neu beplant, sondern nur ins neue Recht überführt, so dass eine kurzfristige Teilrevision «Länggass» rechtlich möglich bleibt. Der bestehende Gestaltungsplan Länggass wird bis auf Weiteres nicht angepasst. Der Antrag wird im Rahmen der Gesamtrevision nicht berücksichtigt.
44	P10	Antrag: Im Quartier Länggasse soll die zulässige Geschossigkeit erhöht werden. Zudem soll im Attikageschoss die Wohnnutzung zugelassen werden.	Vgl. Stellungnahme zum Antrag Nr. 43 hiervoor.

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
		Begründung (zusammengefasst): – Ich habe als Bürger von Oberkirch ein Interesse, dass die noch verfügbaren Parzellen in der Länggasse für das Gewerbe weiterentwickelt werden. – Eine Realisation ist wirtschaftlich deutlich einfacher zu realisieren, wenn gleichzeitig eine Attikawohnung gebaut werden kann. – Es gibt sehr gute Beispiele im Kanton Luzern, wo eine Mischzone zu einer qualitativ höheren Nutzung bzw. Belegung des entsprechenden Gebietes geführt hat als eine reine Industrie- oder Gewerbezone. – Mit dem neuen Baugesetz besteht die Pflicht zur verdichteten Bauweise. – Das Gebiet ist bereits heute gut erschlossen (MIV, ÖV und Langsamverkehr), wodurch keine zusätzlichen Kosten zulasten der Gemeinde zu erwarten sind.	
45	P15	Antrag: Auf eine Umzonung des Quartiers Länggasse sowie eine Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe auf 6 Geschosse soll verzichtet werden. Begründung (zusammengefasst): Gemäss aktuell gültigem Zonenplan der Gemeinde Oberkirch ist das Länggasse-Quartier als Arbeitszone III ausgewiesen. Die Arbeitszone ist gemäss PBG des Kantons Luzern explizit für Gewerbebauten vorgesehen. Wohnen für Dritte ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Im Weiteren betreibt die Felber Motorrad GmbH ein Motorradgeschäft, welches definitiv nicht mit einer Misch-/Wohnzone vereinbar ist. Aus diesem Grund haben wir damals auch im Länggasse-Quartier unsere Gewerbebaute aufgestellt, um keine Wohnzone zu tangieren. Bei einer allfälligen Umzonung zu einer Mischzone mit fremdvermietetem Wohnraum sind Konflikte vorprogrammiert. Mit der ersuchten Aufstockung auf 6 Stockwerke würden die heute bestehenden Bauten arg tangiert. Eine Umzonung hätte auf unseren Standort und für uns einschneidende Auswirkungen. Es stellt sich die Frage, wie sich eine Aufstockung auf die Parkplatzsituation sowie das Verkehrsvolumen auswirken würde. Wir haben bereits heute Parkplatzprobleme. An der Länggasse 4 sind nicht genügend Parkplätze vorhanden, das Erstellen der Parkplätze auf der Parzelle 1152 ist ein Provisorium und hätte so auch nicht bewilligt werden	Vgl. Stellungnahme zum Antrag Nr. 43 hiavor.

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
		dürfen. Der Kiesbelag verunreinigt die asphaltierte Strasse. Speziell für die Parkplatzsituation ist ein sofortiges Handeln unumgänglich. Zudem weisen wir darauf hin, dass kein einziger Fussgängerstreifen für das Erreichen des Länggasse Quartiers vorhanden ist.	
46	O2	Für das Gewerbegebiet Länggasse sprechen wir uns für eine wesentlich höhere Ausnutzung inkl. Mischnutzung, um Attikawohnungen zu ermöglichen, aus. Ganz im Sinne der ausführlichen Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 27. November 2023. Dort heisst es auf Seite 18 als Massnahme mit hoher Priorität: «Raum für Gewerbe wird zur Verfügung gestellt». Die Gemeinde soll mit den vier Grundeigentümern einen runden Tisch einberufen und einen Konsens aushandeln, der im Sinne aller Beteiligten ist.	Vgl. Stellungnahme zum Antrag Nr. 43 hiervoor.

6.3.6 Quartier Rankhof

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
47	P13	Antrag: Es wird beantragt, eine Gestaltungsplananpassung für das Quartier Rankhof zu prüfen, um die Widersprüche im Bereich der eingeschossigen Nebenbauten zu verhindern. Begründung: Mit der Auflösung des Gestaltungsplans werden die bestehenden Nebenbauten (Carport, Garage mit Terrassennutzung) aufgrund der Aufschüttungen rechtswidrig, da die zulässige Gesamthöhe von 4.50 m überschritten wird. Von dieser Situation ist zumindest die nördliche Bautiefe des Quartiers betroffen.	Im BZR wird ein neuer Artikel «Hangzuschlag» eingeführt, welcher an Hanglagen eine Erhöhung der Gesamt- und Fassadenhöhe von Haupt- und Nebenbauten ermöglicht. Diese Ergänzung im BZR löst die angesprochene Problematik im Quartier Rankhof (und auch in anderen Quartieren, welche mit einer ähnlichen Ausgangslage konfrontiert sind). Der Antrag wird berücksichtigt.

6.3.7 Quartier Ahornweg

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
48	P5	Generelle Rückmeldung: Wir begrüßen es, dass der Gestaltungsplan grösstenteils in das neue BZR übernommen wird (Besucherparkplätze, Containerplätze, Dachgestaltung, Bepflanzung mit Ahornbäumen, usw.)	Wird zur Kenntnis genommen.
49	P5	Antrag: Es soll geprüft werden, ob die bestehenden privatrechtlichen Höhenbeschränkungen aus dem Grundbuch gelöscht werden können.	Im überführten Gestaltungsplan wird diese Höhenbestimmung nicht verankert. Diese können auf Antrag mit Zustimmung des Begünstigten und Belastenden dieser Beschränkung grundsätzlich aufgehoben werden.

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
			Der Antrag liegt im Ermessen der Grundeigentümerschaft.
50	P16	Frage: Wird der überführte bzw. aktualisierte Gestaltungsplan Ahornweg in der Version vom 22.06.2023 bei der Annahme der Ortsplanungsrevision direkt übernommen oder müssen/können die betroffenen Eigentümer noch separat darüber abstimmen?	Die revidierten Gestaltungspläne werden parallel zur Ortsplanung öffentlich aufgelegt. Die betroffenen Eigentümer können mittels Einsprache ihre Interessen vertreten. Das Verfahren richtet sich nach § 77 PBG. Die Gemeinde entscheidet über den Gestaltungsplan und allfällige nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einsprachen.
51	P16	Frage: Die neuen Bestandteile des Gestaltungsplans sind weniger umfassend als die bestehende Version. Was passiert mit den nicht mehr aufgeführten Bestimmungen (bspw. Beleuchtung, ganzer Abschnitt 2)? Die Gestaltung/Aufbau der Wohn- und Spielstrasse wird mit der Aufhebung nicht mehr definiert.	Die Gemeinde hat bewusst nicht sämtliche Inhalte des ehemaligen Gestaltungsplans übernommen. Dies mit der Absicht, eine einfach handhabbare Vorlage zu schaffen, welche die für das Quartier wesentlichen Inhalte regelt bzw. wahrt. Inhalte wie bspw. die Parzellierung, Werkanschlüsse, Etappierung, Erschliessung etc. wurden dabei bewusst weggelassen, da diese bereits umgesetzt sind und nicht mehr explizit geregelt werden müssen. Der Gestaltungsplan ist bebaut, abparzelliert und die Erschliessung ist gewährleistet. Massnahmen bzw. Änderungen an der Beleuchtung oder anderen Einzelheiten der Strassenraumgestaltung bzw. sämtlichen Inhalten, welche nicht mehr explizit im Gestaltungsplan geregelt werden, liegen im Ermessen der Grundeigentümer- bzw. Strassengenossenschaft.
52	P16	Antrag: Im Gestaltungsplan Ahornweg (1996-08-17) ist bei den Bebauungsvorschriften unter Punkt 1.3 «Bebauung» eingetragen, dass Ein-, Zwei- oder Doppel Einfamilienhäuser erstellt werden können. Dieser Punkt ist aufzuheben. Begründung: Mit den neuen Perimetern kann eine grössere Wohnfläche realisiert werden. Aufgrund der inneren Verdichtung soll die Möglichkeit offengelassen werden, anstatt zwei grossen Wohneinheiten, drei (oder mehrere) gleichwertig grosse Wohnungen innerhalb der vorgegebenen Masse zu realisieren.	Dem Antrag wurde bereits Rechnung getragen. Die genannte Bestimmung wurde nicht in die überarbeiteten Sonderbauvorschriften zum neuen Gestaltungsplan «Ahornweg» übernommen.
53	P16	Antrag: Der Neigungsgrad des Dachs soll nicht definiert oder zwischen 10° und 45° festgelegt werden. Begründung: Im Gestaltungsplan Ahornweg (2023-06-22) bzw. Art. 8 (Dachgestaltung) der Sonderbauvorschriften wird die Dachform mit einer Dachneigung zwischen 15° und 35° festgelegt. Aufgrund von welchen Standpunkten wird diese Dachneigung festgelegt? Im Gestaltungsplan Ahornweg (1996-08-17) Punkt 1.9. «Dachformen» ist nur die Dachform, jedoch nicht die Neigung vorgegeben. Grenze von Flachdach zu Satteldach liegt bei einer Neigung von 10°.	Die Neigung des Dachs wurde im Gestaltungsplan nicht explizit vorgeschrieben, kommt jedoch über die Bestimmungen zur Landhauszone zu Stande (der bestehende Gestaltungsplan verweist auf diese altrechtlichen BZR-Bestimmungen). In der Landhauszone sind max. 2 Vollgeschosse zulässig (exkl. zusätzliche Dach- und Attikageschoss). Diese Bestimmungen definieren eine Kniestockhöhe (max. 1.8 m) und eine Dachfirsthöhe (max. 5.0 m). Bedingt durch die Grösse des Grundrisses bzw. des Fussabdrucks des Gebäudes ergaben sich dadurch unterschiedliche Dachneigungen im Quartier. Eine Dachneigung mit 45° ist sehr steil und im Quartier unüblich (geht auch zulasten nutzbarer Fläche). Demgegenüber ist ein Schrägdach mit einer Neigung von 10° kaum als solches erkennbar. Aus diesem

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
			Grund sowie unter Berücksichtigung der Dachlandschaft im Quartier Ahornweg wurde eine Neigung zwischen 15° und 35° gewählt. Von einer Anpassung dieser Bestimmung wird zum aktuellen Zeitpunkt abgesehen. Im Fokus steht aktuell die Anpassung des rechtskräftigen Gestaltungsplans an die geänderte rechtliche Situation, sodass Baubewilligung wieder erteilt werden können. Sofern sich die Grundeigentümerschaft einigen kann, kann sie eine Gestaltungsplanänderung mit den dazu erforderlichen Schritten vornehmen nach Abschluss der vorliegenden OP-Revision vornehmen.
54	P16	Antrag: der Grenzabstand soll allseitig mit 4.0 m definiert bzw. gegenüber der Strasse von 5.0 auf 4.0 m reduziert werden. Begründung: Im Gestaltungsplan Ahornweg (2023-06-22) bzw. Art. 7 (Baubereiche) der Sonderbauvorschriften sind die im Situationsplan ersichtlichen Baubereiche definiert. Der Grenzabstand von Haupt- und Nebengebäuden zur Quartierstrasse ist mit 5 m festgesetzt. Nach PGB §135 richtet sich der Abstand zur Strasse den Vorschriften des Strassengesetzes, das nur zu Gemeindestrassen (Bau und Unterhalt durch Gemeinde) 5m vorschreibt. Bei Privatstrassen (privat finanziert, was auf den Ahornweg zutrifft) liegt die Grenze bei 4m.	Die Gemeinde Oberkirch verfolgt mit der Überführung des Gestaltungsplans das Ziel, die wesentlichen Qualitäten und Besonderheiten des Quartiers zu wahren, einen angemessenen Handlungsspielraum zu ermöglichen und wieder ein funktionierendes Regelwerk zur Verfügung zu stellen. Dabei stützt sie sich auf die rechtskräftigen Bestimmungen sowie die baulichen Gegebenheiten. Da im rechtskräftigen (bzw. ehemaligen) Gestaltungsplan ein Strassenabstand von 5.0 m festgelegt ist, schlägt die Gemeinde vor, diesen zu übernehmen. Sofern sich die Grundeigentümerschaft im Gestaltungsplanperimeter einigen kann, steht es ihr im Rahmen eines späteren Verfahrens frei, entsprechende Änderungen im Gestaltungsplan bzw. in den Sonderbauvorschriften vorzunehmen. Der Antrag wird nicht berücksichtigt bzw. dem Ermessen der Grundeigentümerschaft überlassen, wobei die ordentlichen Grenzabstände gemäss PBG zu berücksichtigen sind.
55	P16	Frage: Wo liegt das massgebende Terrain für die Berechnung der Gesamthöhe im Teilgebiet C? Folgefrage: Laut §122 Abs. 1 PBG gilt bei einer zulässigen Gesamthöhe von 14 m ein Grenzabstand von 5 m. Darf in einem zukünftigen Projekt trotz unterschrittenem Grenzabstand bis auf 14 m GH gebaut werden? Folgefrage: Wird bei einem allfälligen Neubau der geringere Grenzabstand beibehalten oder muss der ordentliche Grenzabstand gemäss §122 Abs. 1 PBG von 5 m und nach §122 Absatz 3 (Einheitlicher Abstand ausfallen Seiten der Baute) eingehalten werden?	Das massgebende Terrain für das Teilgebiet C liegt unterhalb des tatsächlichen bzw. fertiggestellten Terrains. Es kann jedoch nicht mit einer Zahl in Meter über Meer angegeben werden. In den meisten Fällen ist das Gelände bzw. Terrain nicht eben. Der konkrete Geländeverlauf kann den Baugesuchsplänen entnommen werden. Kann dieses nicht ermittelt werden ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Der Grenzabstand gemäss kantonalem PBG geht vor. Sofern ein Neubau mit einer Gesamthöhe von 14 m realisiert werden soll, ist ein Grenzabstand von 5 m zu wahren. Vorbehalten bleiben Ausnahmen im Rahmen von § 133 PBG (insb. privatrechtliche Vereinbarungen).

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
56	P16	Frage: Wo liegt das massgebende Terrain (§112a Abs. 2a PBG) für die Berechnung der Gesamthöhe im Teilgebiet A? Folgefrage: Kann die realisierte EG-Kote von 522.12 m ü. M als massgebendes Terrain zur Bestimmung der Gesamthöhe genutzt werden? Folgefrage: Sind verbindliche Pläne, was das massgebende Terrain/gewachsenes Terrain definiert, auf der Gemeinde einsehbar?	Das massgebende Terrain kann nicht mit einer Zahl in Meter über Meer angegeben werden. In den meisten Fällen ist das Gelände bzw. Terrain nicht eben. Der konkrete Gelände-verlauf kann den Baugesuchsplänen entnommen werden. Kann dieses nicht ermittelt werden ist vom natürlichen Gelände Verlauf der Umgebung auszugehen. Die realisierte Erdgeschosskote kann einen Anhaltspunkt liefern, ist in den meisten Fällen jedoch nicht ausschlaggebend. Dies mit der Begründung, dass die EG-Kote nicht an den massgebenden Gelände Verlauf gebunden ist und folglich abweichend festgelegt werden kann. Die Baugesuchspläne werden im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Einsichtnahme aufgelegt. Nach Rücksprache mit dem entsprechenden Grundeigentümer, können die Pläne grundsätzlich eingesehen werden. Das Öffentlichkeitsprinzip besteht hingegen nicht.
57	P16	Frage: Auf welcher Überlegung/Rechtsgrundlage basiert die Höhenunterteilung des Quartiers in Zonen mit 14 m, 11 m und 9 m Gesamthöhe? Folgefrage: Warum schöpft die Gemeinde die Bauhöhentoleranz von 11 Meter nicht aus, welche der Kanton zulassen würde?	Bei der Festlegung der max. zulässigen Gesamthöhen wurden verschiedene Faktoren berücksichtigt: die max. zulässige Gebäudehöhen gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung von Oberkirch (BZR und Zonenplan), die zulässige Gebäudehöhen gemäss rechtskräftigen Sonderbauvorschriften, die privatrechtlichen Höhebestimmungen, der realisierte bauliche Bestand, das Terrain sowie die gesteckten Ziele gemäss verabschiedetem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK). Dabei wurden die Nutzungsmasse so festgelegt, dass der bauliche Bestand in einen rechtmässigen Zustand überführt und auf jeder Parzelle mindestens wieder die bisherige Gebäudehöhe realisiert werden kann. Grundsätzlich ist neu etwas mehr möglich als bisher. Aufgrund der bisherigen Untergeschossregelung in Kombination mit starkem Gefälle (das Untergeschoss durfte bisher 1/3 aus dem Boden schauen, was an Hanglagen in etwa ein zusätzliches Geschoss ermöglichte) musste die Gesamthöhe für einige Gebäude (vorliegend Teilgebiet B) angehoben werden. Ebenfalls zu berücksichtigen ist die realisierte Gebäudelänge, welche in einen zonenkonformen Zustand überführt werden soll. Die Gemeinde verfolgt mit der Ortsplanungsrevision das Ziel, das starke Bevölkerungswachstum der letzten Jahrzehnte zu konsolidieren und nur gezielt Aufzonungen (Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten) auf Grundlage des REK – etwa entlang der Luzernstrasse - vorzunehmen. Bestehende Qualitäten und Besonderheiten in den Quartieren sollen möglichst erhalten werden. Der Fokus liegt somit auf einer Überführung des Bestandes in einen

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
		Antrag: Die Gesamthöhe von 11 m für das ganze Quartier festlegen (ausgenommen Angrenzungen Luzernerstrasse)	rechtmässigen Zustand, bedingt durch die grundlegenden Änderungen auf kantonaler Ebene. Über sämtliche Wohnzonen eine Gesamthöhe von 11.0 m einzuführen, widerspricht diesem Ansatz und würde über die ganze Gemeinde betrachtet ein grosses Wachstumspotenzial zur Folge haben. Ein solches würde dem Anliegen der Bevölkerung entgegenstehen. Basierend auf der Begründung hiervor wird der Antrag nicht berücksichtigt.

6.3.8 Quartier Burgmatte

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
58	P17	Antrag: Es ist vor der öffentlichen Auflage und in Zusammenarbeit mit unserem Quartier zu prüfen, ob eine eigenständige Aussenerschliessung mit Treppenhaus und Lift einer Dachgeschosswohnung ermöglicht bzw. im Gestaltungsplan entsprechend aufgenommen wird. Begründung (zusammengefasst): Verschiedene Eigentümerschaften prüfen, ob sie im Sinne der Nachverdichtung und/oder eines Generationenhauses eine zusätzliche Wohnung einbauen können. Da die Gebäude noch zu jung sind für einen totalen Ersatz, müsste dies mit der bestehenden Bausubstanz möglich sein. Dazu bietet sich der Ausbau des Dachgeschosses zu einer eigenständigen Wohnung an. Dazu müsste aber eine eigenständige Aussenerschliessung mit Treppenhaus und Lift erstellt werden – realistischerweise an der Ost- oder Südfassade. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan-Entwurf ist dies nicht möglich. Es ist mit uns zu prüfen, wie dies durch eine Anpassung von Plan und/oder Sonderbauvorschriften ermöglicht werden kann.	Die Gemeinde Oberkirch verfolgt mit der Überführung des Gestaltungsplans das Ziel, die wesentlichen Qualitäten und Besonderheiten des Quartiers zu wahren, einen angemessenen Handlungsspielraum zu ermöglichen und wieder ein funktionierendes Regelwerk zur Verfügung zu stellen. Dabei wurden die heute geltenden Bestimmungen berücksichtigt und grundsätzlich keine zusätzlichen Vorschriften erlassen. Aus dem Rücklauf der Mitwirkung aus dem Quartier Burgmatte geht hervor, dass grundsätzlich ein grosses Bedürfnis nach einer Aussenerschliessung besteht, sich jedoch nicht alle Grundeigentümer:innen dafür aussprechen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass eine solche Veränderung des Gestaltungsplans vertieft geprüft werden muss (Gestaltung, Erschliessung bzw. Zufahrt, Eingliederung etc.). Die Gemeinde schlägt daher vor, dass die Grundeigentümerschaft bei Einigkeit nach Abschluss der vorliegenden OP-Revision eine entsprechende Gestaltungsplanänderung einreichen. Der Antrag wird zum aktuellen Zeitpunkt nicht berücksichtigt bzw. eine potenzielle Anpassung des Gestaltungsplans wird der Grundeigentümerschaft überlassen.
59	P17	Antrag: Am Verzicht auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht (wie aktuell vorgeschlagen) soll festgehalten werden, auch wenn der Kanton im Rahmen der Vorprüfung allenfalls eine solche fordert.	Dies ist so vorgesehen und wurde vom Kanton nicht beanstandet. Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
		Begründung: Wir begrüßen, dass in der Ortsplanung für unser Areal keine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Wir bitten Sie, daran festzuhalten, auch wenn der Kanton in seiner Vorprüfung eine solche fordern würde. Mit einer Gestaltungsplanpflicht wäre eine Mehrwertabgabe geschuldet, was zu einer Ungleichbehandlung im Quartier führen würde.	
60	P17, P20	Antrag: Die Aussage am Schluss des Kapitels 2 des Planungsberichtes mit Hinweis auf Anhang 9a des BZR (Gestaltungsplanpflicht) stimmt nicht. Der Passus ist daher zu streichen (vgl. auch Antrags-Nr. 62).	Der Planungsbericht wird dem Antrag entsprechend bereinigt. Der Antrag wird berücksichtigt.
61	P17, P18	Antrag: Die Baulinie im Bereich der Parzellen Nrn. 931 und 932 soll aufgehoben und die Baubereiche I und J entsprechend vergrößert werden. Eine entsprechende Anpassung soll vor der öffentlichen Auflage und koordiniert mit den Mitwirkenden erfolgen. Begründung (zusammengefasst): Wir haben mit Einsprache vom 30. Oktober 2016 gegen den damals aufgelegten Baulinienplan Hofbach Einsprache erhoben. Wir erachteten diesen damals und auch heute noch als nicht notwendig, da mittlerweile mit der Ortsplanung der Gewässerraum nach Bundesrecht verbindlich festgelegt wird. Mit den nun von der Gemeinde vorgeschlagenen Anpassung des Gestaltungsplans Burgmatte werden die Probleme mit dieser Baulinie offensichtlich: Die Flächen der Baubereiche I und J reichen nicht aus, um die in Art. 6 der Sonderbauvorschriften zugesicherten 154 m² anrechenbare Gebäudefläche Hauptbauten zu realisieren. Wegen der Baulinie beträgt die Fläche der Baubereiche je 13.2 m x 11.6 m, wovon noch die gekröpfte Ecke abgezogen werden muss. Für die möglichen Nebenbauten von 32 m² resp. 92 m² besteht mit Ausnahme der Garage keine realistische Möglichkeit zur Realisierung. Da besteht zwischen Reglement und Plan ein erheblicher Widerspruch, der zu Gunsten der Gleichbehandlung aller Parzellen im Gestaltungsplan gelöst werden muss. Die Baulinie ist zu löschen und der Baubereich entsprechend anzupassen. Anlässlich der Einspracheverhandlung am 29. November 2017 wurde uns in Aussicht gestellt, dass die Gemeinde in einer nächsten Revision der Nutzungsplanung zur Festlegung des Gewässerräume die Aufhebung der Baulinie und deren Ersatz durch eine modernere Lösung prüfen wird. Leider müssen wir nun feststellen, dass dies wohl vergessen ging. Dies	Der Antrag sowie die Begründung sind nachvollziehbar. Um die beiden Parzellen im Umfang der zulässigen Nutzungsmasse gemäss Sonderbauvorschriften nutzen zu können, werden der Gestaltungsplan «Burgmatte» sowie der kommunale Baulinienplan (Teil 4) wie folgt angepasst: – Die Baubereiche auf den entsprechenden Parzellen werden in Richtung Hofbach auf 12.0 m verbreitert. – Der kommunale Baulinienplan wird basierend auf dem bereinigten Gestaltungsplan «Burgmatte» angepasst und soll neu um das vergrößerte Bau Feld verlaufen. – Auf eine komplette Aufhebung der kommunalen Baulinie wird hingegen nicht eingetreten. Es ist aber zu berücksichtigen, dass innerhalb der entsprechenden Baulinie Kleinbauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von bis zu 15 m² erstellt werden können. Die Anpassung ermöglicht es, dass das max. zulässige Nutzungsmass auf den beiden Parzellen realisiert werden kann. Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
		mit erheblichen Nachteilen für unsere Parzellen. Die im Protokoll angesprochene «moder- nere Lösung» ist jetzt zu suchen und kann problemlos mit einer entsprechenden Festle- gung des Baubereichs im Gestaltungsplan erreicht werden.	
62	P20	Antrag: Aus unserer Sicht muss die Erschliessung des Baufelds im Gestaltungsplan mittels Treppenhaus und Lift einer potenziellen oberen Wohnung primär innerhalb des Baube- reichs «Haupt- und Nebenbauten» erfolgen. Als Variante könnte eine Mitbenutzung des Baubereichs «Nebenbauten» auf die gesamte Gebäudelänge evtl. in Betracht gezogen wer- den, aber nur bei den Fassaden Süd und Nord, nicht jedoch Ost. Begründung: Würde ein Treppenhaus/Lift im Osten realisiert werden, geht dies zulasten der Erschlies- sung bzw. würde eine solche verunmöglichen (Zufahrt Garagen und Parkplätze).	Vgl. Stellungnahme zum Antrag Nr. 58 hiavor.

6.3.9 Quartier Seehäusern

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
63	P3	Generelle Rückmeldung: Die Unterlagen sind übersichtlich und schlank gestaltet. Man hat sich auf das Wesentliche beschränkt. Auf unnötige Vorgaben wurde in der Regel (Aus- nahme Antrags-Nr.68 hiernach) verzichtet. Danke für die gute Arbeit!	Wird zur Kenntnis genommen.
64	P3	Generelle Rückmeldung: Dem Anliegen, den Besitzstand zu wahren (bestehende Reserven nicht «vernichten») wurde Rechnung getragen. Danke!	Wird zur Kenntnis genommen.
65	P3	Antrag: Der gesamten Art 12 der Sonderbauvorschriften ist zu streichen. Begründung: – Die «Einheitlichkeit» einer Zone allein auf die Farbgebung einer Fassade zu reduzieren, wirkt unvollständig. Materialisierung, Form, Architektur, Gartengestaltung, Bepflanzung, usw., tragen ebenfalls zur Einheitlichkeit bei, werden aber nicht aufgeführt. – Es erscheint somit willkürlich und nicht nachvollziehbar, dass das Kriterium «Fassaden- gestaltung» allein für die Einheitlichkeit herangezogen wird. – Der ansonsten gelungene Gestaltungsplan erfährt hier eine unnötige, unklare und schwer nachvollziehbare «(Über)Regulierung»	Die Gemeinde Oberkirch verfolgt mit der Überführung des Gestaltungsplans das Ziel, die wesentlichen Qualitäten und Besonderheiten des Quartiers zu wahren, einen angemesse- nen Handlungsspielraum zu ermöglichen und wieder ein funktionierendes Regelwerk zur Verfügung zu stellen. Dieses Vorgehen ist nicht selbstverständlich. In vielen Gemeinden wurden die bestehenden Gestaltungspläne einfach bestehen gelassen, ohne diese an die neuen Rahmenbedingungen anzupassen. Dies mit der Begründung, dass der Erlass, die Änderung oder die Aufhebung von Gestaltungspläne grundsätzlich Sache der Grundeigen- tumschaft ist. Bei der Überführung des Gestaltungsplans werden grundsätzlich nur diejenigen Bestim- mungen übernommen, welche für das Erscheinungsbild und die Qualitätserhaltung bzw.

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
		– Bereits heute besteht ein Widerspruch zur Realität: Verschieden Fassaden sind mindestens teilweise als dunkel oder grell zu bewerten. – Die Definition von «hell» und «grell» ist nicht standardisiert und liegt quasi im Auge des Betrachters. – Wenn eine Fassade aus einem Naturprodukt wie Holz besteht, kann sich diese je nach Verfahren in der Behandlung oder im Laufe der Jahre aufgrund Witterungseinflüsse farblich verändern (hell zu dunkel oder umgekehrt). Somit ist eine Definition von «hell» schwierig und entspricht u.U. nur einer Momentaufnahme. Deshalb sind bereits heute in der Realität gewisse Fassaden als dunkel zu werten.	die weitere bauliche Entwicklung im Quartier von Relevanz sind. Nicht übernommen werden bspw. Vorschriften, die bereits im BZR verankert sind (bspw. Dachbegründung), im Zonenplan umgesetzt werden (bspw. Verkehrszone), bereits umgesetzt sind (bspw. Parzellierung) oder für die weitere Entwicklung im Quartier nicht zwingend vorgeschrieben werden müssen (bspw. private Gartengestaltung). Dabei ist zu berücksichtigen, dass keine «neuen» Bestimmungen ergänzt wurden. Um das einheitliche Erscheinungsbild im Quartier zu wahren, wurden die Bestimmungen zur «einheitlichen Gestaltung» ebenfalls übernommen. Sofern sich die Grundeigentümerschaft im Gestaltungsplanperimeter einigen kann, steht es ihr frei, entsprechende Änderungen im Gestaltungsplan zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen und bspw. Art. 12 der Sonderbauvorschriften zu streichen. Der Antrag wird nicht berücksichtigt bzw. dem Ermessen der Grundeigentümerschaft überlassen.

6.4 Weitere Anliegen

Antrags-Nr.	Eingabe-Nr.	Antrag/Frage und Begründung	Stellungnahme und Umsetzung
66	O2	Antrag: Für künftige Planungen wird eine transparente und faire Kommunikation verlangt. Begründung: Wir empfinden die den Haushalten zugestellten Unterlagen als nicht transparent. Wesentliche Punkte wie bspw. die Gestaltungsplanpflicht sind erst auf den im Internet aufgeschalteten Dokumenten richtig ersichtlich. Dies bedauern wir sehr.	Dem Antrag wird Rechnung getragen.