

# Ortsplanungsrevision

## Oberkirchs Zukunft gemeinsam gestalten

Die heute gültige Ortsplanung der Gemeinde Oberkirch stammt aus dem Jahr 2010 und wurde zwischenzeitlich in verschiedenen Bereichen teilrevidiert. Aufgrund der veränderten übergeordneten Gesetze und Planungen ist eine grundlegende Überarbeitung notwendig. Die wichtigsten Instrumente der Ortsplanung sind der Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement (BZR), welche für die Grundeigentümerschaft sowie die Bevölkerung verbindlich sind. Nach einem partizipativen Prozess mit zahlreichen Eigentümergesprächen, Quartierveranstaltungen und Informationsanlässen wird die revidierte Ortsplanung nun zur öffentlichen Auflage gebracht. Die vorliegende Zusammenfassung zeigt die wichtigsten Änderungen an den Planungsinstrumenten gegenüber dem Stand der 2. Mitwirkung auf und informiert über das Verfahren.

### Worum geht es

Mit dem neuen Zonenplan und dem neuen Bau- und Zonenreglement will die Gemeinde Oberkirch die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen mit einer neuen, auf die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse ausgerichteten Ortsplanung ersetzen. Dabei müssen die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben wie z.B. das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) berücksichtigt werden.

### Moderates Bevölkerungswachstum

Gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) beabsichtigt die Gemeinde Oberkirch, das starke Bevölkerungswachstum der letzten Jahre zu konsolidieren. Zwischen 2024 und 2035 wird ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von ca. 0.5 bis 0.75 % pro Jahr angestrebt. Dieses Wachstum soll mit der Überbauung von Baulandreserven und einer moderaten Innenentwicklung im Bestand ermöglicht werden. Einzonungen von Wohnbauland sind nicht vorgesehen.

### Bewährtes bewahren

Mit der Ortsplanungsrevision sollen bewährte Bestimmungen gewahrt werden. Dazu gehört auch der realisierte bauliche Bestand. Bedingt durch den Wechsel von

der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer haben sich die Verhältnisse wesentlich geändert. Um diesem Systemwechsel gerecht zu werden, wurden gestützt auf eine umfassende Analyse verschiedene Massnahmen getroffen, um die heutigen Nutzungsmöglichkeiten zu wahren.

### Qualitative und nachhaltige Entwicklung

Die Gemeinde legt Wert auf eine qualitativ hochwertige Entwicklung im Gemeindegebiet (Gesamtkonzepte als Grundlage für Gestaltungspläne, qualitätssichernde Verfahren etc.). Mit der Ortsplanungsrevision werden die Bestimmungen dazu punktuell präzisiert und im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung ergänzt. Als Grundlage dient unter anderem die erarbeitete kommunale Energieplanung.

### Abstimmung Siedlung und Verkehr

Mit der Ortsplanungsrevision wurden auch die Aspekte Verkehr und Mobilität ausgeleuchtet. Dazu wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches die wesentlichen Eckpunkte der vorliegenden Planung aufgreift und der Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr dient. Konkrete Massnahmen sind im neuen behördenverbindlichen Verkehrsrichtplan festgehalten.

### Bisheriges Vorgehen

Nach der Verabschiedung des Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) durch den Gemeinderat hat dieser die Planungsinstrumente der neuen Nutzungsplanung zusammen mit der Planungs- und Baukommission erarbeitet.

Während der Entwurfsphase wurden im September 2021 Quartierworkshops zur künftigen Entwicklung entlang der Luzernstrasse durchgeführt. Die Erkenntnisse wurden für die weitere Bearbeitung berücksichtigt.

Nach abgeschlossener Entwurfsphase lagen die Planungsinstrumente während der 1. Mitwirkung vom April bis Mai 2022 öffentlich auf. Die Bevölkerung wurde dabei über verschiedene Kommunikationskanäle über die Gesamtrevision orientiert. Während der 1. Mitwirkung gingen 96 Mitwirkungseingaben ein. Auf dieser Grundlage wurden die Planungsinstrumente eingehend überprüft und überarbeitet.

Die überarbeiteten Planungsinstrumente wurden vom Oktober bis November 2023 zu einer 2. Mitwirkung aufgelegt. In diesem Rahmen gingen 26 Mitwirkungseingaben ein. Die Anliegen wurden wiederum geprüft und, sofern möglich, berücksichtigt. Parallel dazu fand die kantonale Vorprüfung statt. Mit dem Vorprüfungsbericht nahm der Kanton zur Ortsplanungsrevision positive Stellung.

Nach einer weiteren Bereinigung der Planungsinstrumente und -unterlagen werden diese nun zur Auflage gebracht.



# Kernpunkte der Revision

## Entwickeln und Bewahren im Gleichgewicht

### Neuerungen aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes

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

#### Überbauungsziffer

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

#### Gesamt- und Fassadenhöhe

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

### Umgang mit Gestaltungsplänen

Ein Grossteil der Bebauung im Siedlungsgebiet von Oberkirch ist mit Gestaltungsplänen geregelt. Diese basieren auf bisherigem Baurecht. Deren Anwendung wird künftig schwierig, da sie in einem Widerspruch zur neuen Grundordnung stehen können. Daher wurden alle Gestaltungspläne systematisch überprüft. Um die heutigen Nutzungsmöglichkeiten und Qualitäten zu wahren und einhergehend eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision wie folgt mit den Gestaltungsplänen umgegangen:

#### Beibehalt Gestaltungsplan

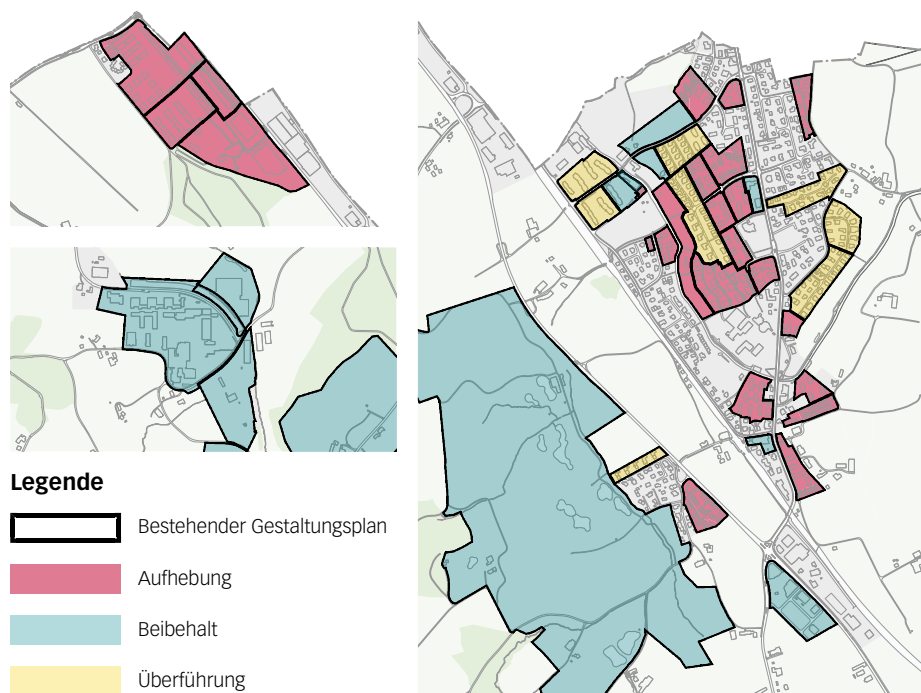
Gestaltungspläne, welche noch nicht fertig überbaut sind, werden belassen. Sie müssen zu einem späteren Zeitpunkt überführt und angepasst werden. Auch Gestaltungspläne mit komplexen Bestimmungen zu einem spezifisch genutzten Gebiet (Golfpark, Campus) werden beibehalten.

#### Aufhebung Gestaltungsplan

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

#### Überführung Gestaltungsplan

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



Übersicht zum Umgang mit den Gestaltungsplänen



# Änderungen gegenüber der 2. Mitwirkung

## Anliegen der Bevölkerung und des Kantons

### Ergebnis der Mitwirkung

Im Rahmen der 2. Mitwirkung gingen 26 Eingaben mit rund 65 Anträgen von politischen Parteien, Vereinen, Quartiervertretungen, Unternehmen und Privatpersonen ein.

Die Mitwirkungsbeiträge sowie die jeweilige Stellungnahme des Gemeinderats wurden im Mitwirkungsbericht zusammengefasst. In der Auswertung wurden sämtliche Eingaben gesichtet und beurteilt. Die Eingaben führten zu einigen Änderungen an den Zonenplänen und am Bau- und Zonenreglement. Die wesentlichen Themen und Änderungen aufgrund der 2. öffentlichen Mitwirkung werden nachfolgend erläutert:

#### Reduktion Grenzabstand

In der Dorfzone sowie der Arbeitszonen wird der minimal einzuhaltende Grenzabstand auf 4.0 m festgelegt.

#### Überprüfung Naturobjekte

Die Rückmeldungen zu Naturobjekten wurden aufgenommen und diverse Bereinigungen umgesetzt. Auf eine grundeigentümmerverbindliche Festlegung der Hecken und Uferbestockungen wird verzichtet. Das übergeordnete Recht regelt den Schutz bereits ausreichend.

#### Gebäudenorm

Es wurde eine neue Bestimmung zur Gebäudenorm (Art. 13 BZR) eingeführt um der Aussichtsthematik an Hanglagen Rechnung zu tragen.

#### Einführung Hangzuschlag

In Hanglagen wird die zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe abhängig von der Hangneigung erhöht. Es wird ein maximaler Zuschlag von 1.5 m gewährt.

#### Terrainveränderungen und Abgrabungen

Es wurden Präzisierungen vorgenommen. Die Bestimmungen sollen vorwiegend bei Neu- und Ersatzbauvorhaben sowie Erweiterungen der Hauptbauten zur Anwendung kommen.

### Veloabstellplätze

Betreffend Überdachung und Anordnung können nun bei anderweitigen, gleichwertigen und zweckmässigen Lösungen Ausnahmen gewährt werden.

### Gebietsspezifische Präzisierungen

Die ergänzenden Bestimmungen zur Wohnzone im Quartier Grünau / Grünfeldstrasse und Burg (Burghöhe) wurden präzisiert. Ebenso wurde das Nutzungsmass der Speziellen Mischzone «Feld» angepasst.

### Reduktion Gestaltungsplanpflichten

Im Gebiet «Luzernstrasse Süd» wird auf eine Gestaltungsplanpflicht verzichtet. Durch die mittlerweile erfolgte Aufstockung und der Umzonung hat sich dies erübrigt.

### Arbeitsgebiet Länggasse

Im Gebiet Länggasse wurde eine Erweiterung der Arbeitszone Länggasse geprüft - Gegenstand der ersten Mitwirkung. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche ist zur Zeit aber nicht verfügbar.

Die möglichen Entwicklungen am Standort sind abzuklären. Eine Siedlungsentwicklung nach innen oder eine zu einem späteren Zeitpunkt mögliche Siedlungserweiterung (Einzonung) werden im Rahmen einer Teilrevision geprüft.

### Auswertung der Vorprüfung

Die Vorprüfung der Planung durch den Kanton fiel positiv aus: Die Ortsplanungsrevision Oberkirch wird insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt. In einigen Punkten werden mit dem Vorprüfungsbericht Anpassungen beantragt. Aufgrund der Anträge im Vorprüfungsbericht wurden folgende wesentlichen Änderungen vorgenommen:

- Die Bestimmung zur Förderung von Balkonen wurde überarbeitet.
- Auf die Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe bei drei Grundstücken an der Bahnstrasse wird verzichtet.

### Camping «Steibüel»

Im Gebiet Steibüel ist auf Gesuch des Grundeigentümers ein naturnaher Campingplatz mit Stellplätzen für Wohnmobile geplant. Zur Klärung der massgebenden Fragestellungen wurde ein Nutzungs- und Betriebskonzept erarbeitet. Zusätzlich wurde auf dieser Basis ein Gesamtkonzept erstellt, welches die wesentlichen Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung aufzeigt, unter anderem die Baukonzeption und die Baudichte. Gestützt auf diese Grundlagen werden die (Teil-) Parzellen Nrn. 260 und 813 in die «Zone für Sport- und Freizeitanlagen» eingezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Während der Vorprüfung wurde die Planung zum Camping Steibüel weiter konkretisiert. So wurde beispielsweise ein verbindlicher Strassenplan erstellt und die Kompensation der Fruchtfolgeflächen projektiert. Der zugehörige Gestaltungsplan ist zur Zeit noch in Erarbeitung und daher nicht Bestandteil der Auflage.

### Dokumentation

Im Planungsbericht sind sämtliche Anpassungen aufgrund der Mitwirkung und der Vorprüfung dokumentiert.

3. Juli 2025

Gemeinderat und Planungs- und Baukommission Oberkirch



# Öffentliche Auflage

## Gegenstand der Auflage und Termine

### Auflage Ortsplanungsrevision

#### Planungsinstrumente

Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit sind:

- Zonenplan Siedlung 1:3000
- Zonenplan Landschaft 1:5000
- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Änderung Zonenplan Gewässerraum «Steibüel» 1:1000
- Waldfeststellungsplan «Steibüel» 1:1000
- Strassenplan «Steibüel» 1:500
- Änderung Baulinienplan gegenüber der 1. Planaufgabe vom 19.10.–17.11.2016 1:500

#### Weitere orientierende Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 RVP
- Planungsbericht Camping Steibüel
- Mitwirkungsbericht zur 1. Mitwirkung
- Mitwirkungsbericht zur 2. Mitwirkung
- Vorprüfungsbericht des Kantons zur Ortsplanungsrevision vom 20.12.2024
- Weitere Unterlagen gemäss Ziff. 2.3 des Planungsberichts

### Auflage Gestaltungspläne

Gegenstand des separaten Auflageverfahrens nach § 77 PBG sind:

- Gestaltungsplan Burgmatte
- Gestaltungsplan Münigenfeld
- Gestaltungsplan Surenweidpark Nordwest
- Gestaltungsplan Ahornweg
- Gestaltungsplan Seehäusern
- Gestaltungsplan Kirchenau

Die Mitteilung an die Anstösser/-innen mit Hinweis auf Einsprachemöglichkeit erfolgt über eine separate Publikation.

### Auflagefrist und -ort

Dauer: 25.8. - 23.9.2025

Ort: Gemeindehaus Oberkirch,  
Luzernstrasse 68, 6208 Oberkirch

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

Alle Dokumente zur Auflage und weitere Informationen sind auf der Website der Gemeinde einsehbar:

[www.oberkirch.ch/ortsplanung](http://www.oberkirch.ch/ortsplanung)

### Sprechstunden

Im Rahmen des Auflageverfahrens finden zwei Sprechstunden statt:

Datum: Dienstag, 9. September 2025,  
17.00 - 20.00 Uhr

Mittwoch, 10. September 2025  
8.00 - 12.00 Uhr und  
13.30 - 17.00 Uhr

Ort: Gemeindehaus Oberkirch,  
Luzernstrasse 68, 6208 Oberkirch

Während diesen Zeiten stehen wir Ihnen für allfällige Fragen gerne zur Verfügung.

Aus organisatorischen Gründen ist eine Anmeldung mit gewünschtem Datum und Zeit telefonisch (041 925 53 00) oder per E-Mail ([gemeinde@oberkirch.ch](mailto:gemeinde@oberkirch.ch)) erforderlich. Sie erhalten anschliessend eine Anmeldebestätigung.

Bisher fanden zwei Informationsveranstaltungen sowie verschiedene Workshops und Quartiergespräche statt. Auf eine weitere öffentliche Informationsveranstaltung wird verzichtet.

### Einsprachebefugnis

Gegen den revidierten Zonenplan (Siedlung und Landschaft), das revidierte BZR, den Waldfeststellungsplan Gebiet «Steibüel» sowie die Änderung des Baulinienplans können die gemäss § 207 PBG befugten Personen, Behörden und Organisationen Einsprache erheben.

### Verfahren

Allfällige Einsprachen sind während der Auflagefrist vom 25. August bis 23. September 2025 schriftlich an den **Gemeinderat Oberkirch, «Ortsplanungsrevision», Luzernstrasse 68, 6208 Oberkirch** zu richten. Eine Einsprache muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Einsprachen sind im Doppel einzureichen.

### Rechtliche Vorwirkung

Gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons (§ 85) gelten ab der öffentlichen Auflage der revidierten Ortsplanung sowohl das bisherige wie auch das neue Reglement, bzw. beide Zonenpläne. Die jeweils strengere Vorschrift geht vor.

### Weiteres Vorgehen

Nach der öffentlichen Auflage und nach Einspracheverhandlungen wird die Revision der Ortsplanung der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet. Die Urnenabstimmung ist, sofern nach der Behandlung der Einsprachen keine zweite Auflage nötig wird, für den März 2026 geplant.

#### Impressum

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