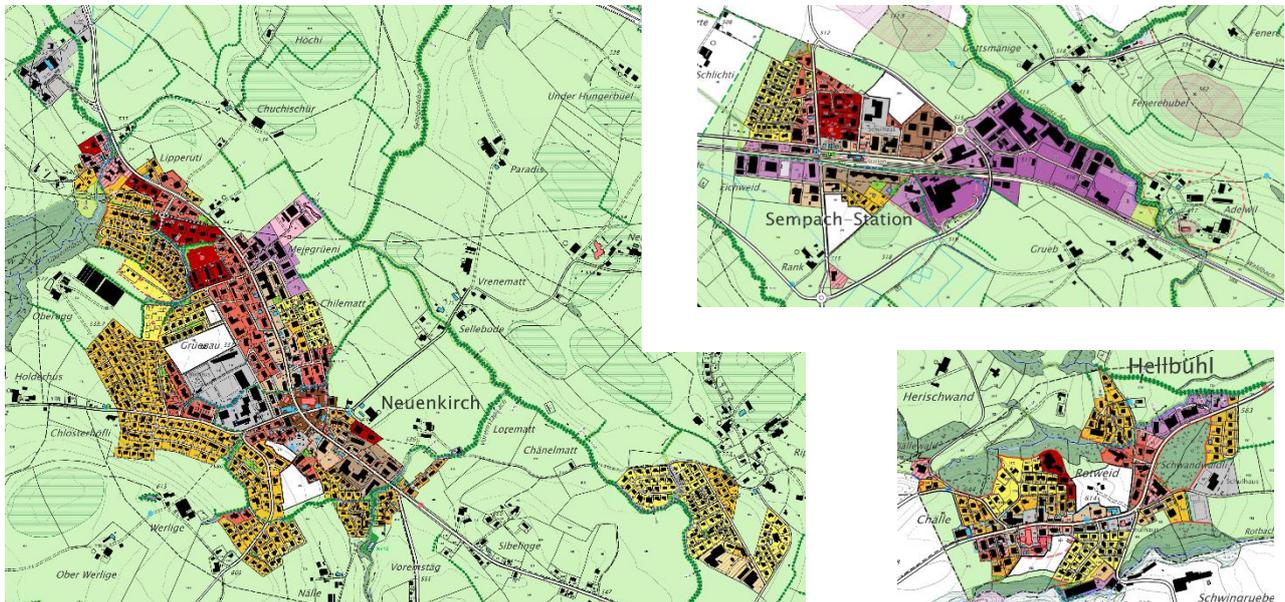




Gesamtrevision der Ortsplanung Neuenkirch

Öffentliche Mitwirkung vom 17. April bis 16. Mai 2023



Die Bevölkerung von Neuenkirch ist eingeladen, sich im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Gesamtrevision der Ortsplanung, zum Freiraumkonzept und zum Gesamtmobilitätskonzept zu äussern.

Die vorliegende Broschüre vermittelt eine Übersicht zu den Inhalten der verschiedenen Planungsinstrumente und zum Verfahren der Gesamtrevision der Ortsplanung. Weitergehende Informationen können dem Planungsbericht für die öffentliche Mitwirkung entnommen werden. Die detaillierten Unterlagen stehen in digitaler Form unter www.neuenkirch.ch/ortsplanung zur Verfügung oder können während den Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Zudem werden zwei Informationsveranstaltungen zu unterschiedlichen Themen angeboten.

Informationsveranstaltungen

- **Samstag, 22. April 2023, 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr** im Mehrzweckraum Windrädli, Neuenkirch
→ Fokus: Freiraumkonzept und Gesamtmobilitätskonzept
- **Mittwoch, 3. Mai 2023, 19:30 Uhr** im Pfarreiheim Sonneweid, Neuenkirch
→ Fokus Gesamtrevision (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, Umgang mit Gestaltungsplänen, etc.)

Ausgangslage

Handlungsbedarf

Die aktuell geltende Ortsplanung entspricht nicht mehr in allen Teilen den neusten gesetzlichen Anforderungen und ist daher gesamthaft zu überarbeiten. Insbesondere müssen das per 1. Januar 2014 revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und die zugehörige Planungs- und Bauverordnung (PBV) sowie der Kantonale Richtplan (KRP) von 2015 umgesetzt werden.

Zielsetzungen und Prozess

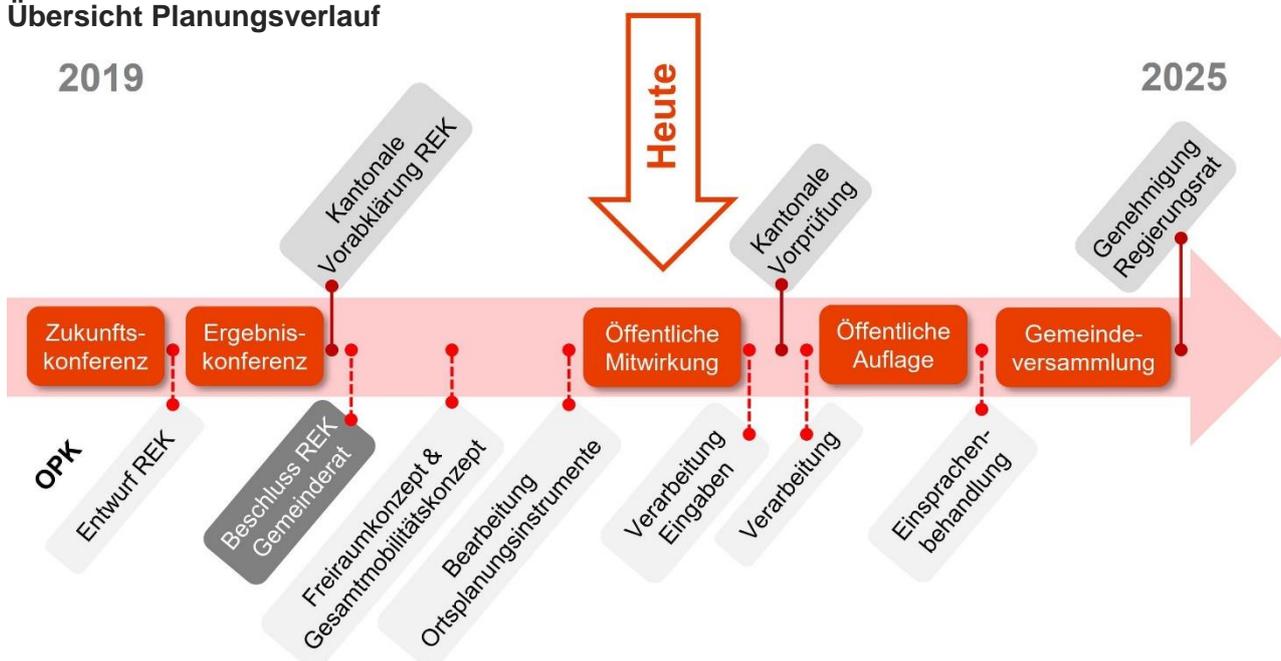
Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wollen der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission (OPK) eine gute Grundlage für die Gemeindeentwicklung insgesamt sowie Planungs- und Rechtssicherheit für weitergehende Planungen und zukünftige Bauvorhaben schaffen. Das Hauptziel der aktuellen Gesamtrevision der Ortsplanung ist darum die Anpassung und Ergänzung der Ortsplanungsinstrumente der Gemeinde Neuenkirch an die übergeordneten Grundlagen anzupassen. Im Rahmen der Überarbeitung wird auf folgende Hauptanliegen geachtet:

- Bauliche Entwicklung mit Qualität in allen drei Ortsteilen
- Siedlungsentwicklung nach innen an den dafür geeigneten Orten
- Schaffung und Aufwertung von Zentrums- und Begegnungsorten für alle Generationen
- Berücksichtigung der unterschiedlichen Verkehrsbedürfnisse
- Schaffung von guten Rahmenbedingungen für die Wirtschaft
- Gebührende Berücksichtigung der Ökologie (Grünräume, Pflanzen, Tiere, etc.)

Durch den Systemwechsel bei den Nutzungsmassen, die neuen Zonen und einzelne Aufzonungen resultiert eine Erhöhung der theoretischen Einwohnerkapazität des neuen Zonenplans gegenüber der aktuell geltenden Ortsplanung. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird aber keine Einzonung von Wohnzonen vorgenommen. Zur Erweiterung der Arbeitszone, der Zone für öffentliche Zwecke (Lippenrüti) sowie die Sonderbauzonen Bildungszentrum Gärtner und Lohnmoos sind Einzonungen vorgesehen.

Der Gemeinderat hat für die Gesamtrevision der Ortsplanung eine Ortsplanungskommission (OPK) eingesetzt. Die OPK setzt sich aus 11 Vertreterinnen und Vertretern von Ortsparteien, Ortsgemeinschaften, Baukommission und Gewerbeverein sowie zwei Vertretern des Gemeinderats zusammen.

Übersicht Planungsverlauf



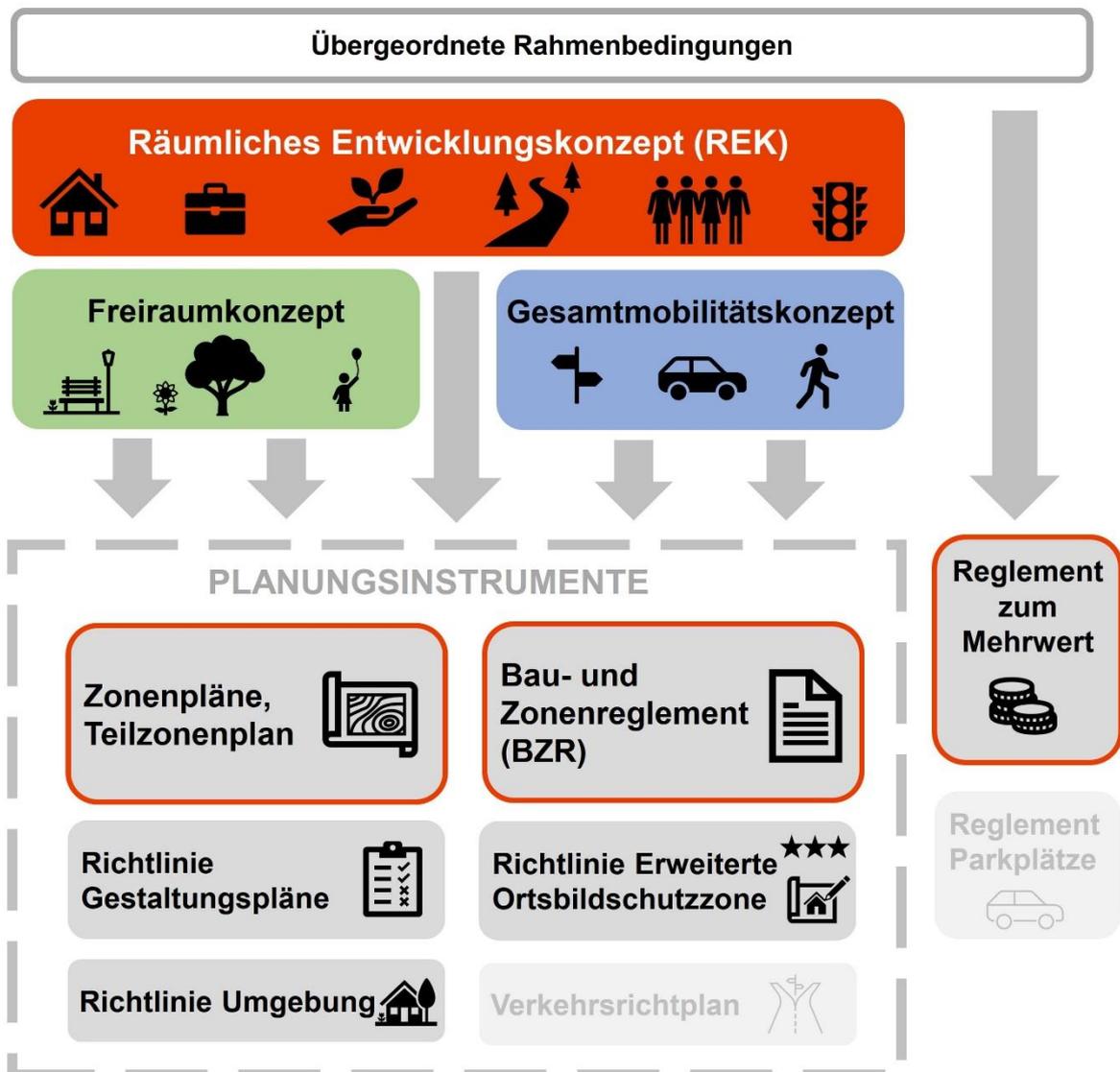
*Der Zeitstrahl zeigt die Abfolge, jedoch nicht die Dauer der einzelnen Meilensteine auf.

Bisheriger Planungsverlauf

An der Zukunftskonferenz vom 29. und 30. Januar 2021 und der Ergebniskonferenz vom 10. November 2021 wurde mit den Teilnehmenden aktiv über die Entwicklung der Gemeinde diskutiert. Diese wurde im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) als Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung festgehalten. Nach der positiven kantonalen Vorabklärung wurden die Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen verarbeitet und das REK vom Gemeinderat im Frühling 2022 beschlossen.

Die OPK hat anschliessend das Freiraumkonzept und das Gesamtmobilitätskonzepts, den Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement (BZR) auf der Basis des REK zusammen mit Fachbüros erarbeitet und an die aktuellen Anforderungen angepasst sowie den Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen geprüft, vgl. auch Übersicht auf folgender Seite.

Übersicht



Beschluss durch Gemeindeversammlung (grundeigentümergebunden)

Wird in einem weiteren Schritt bearbeitet und vorgestellt

Übersicht der Instrumente und deren Änderungen

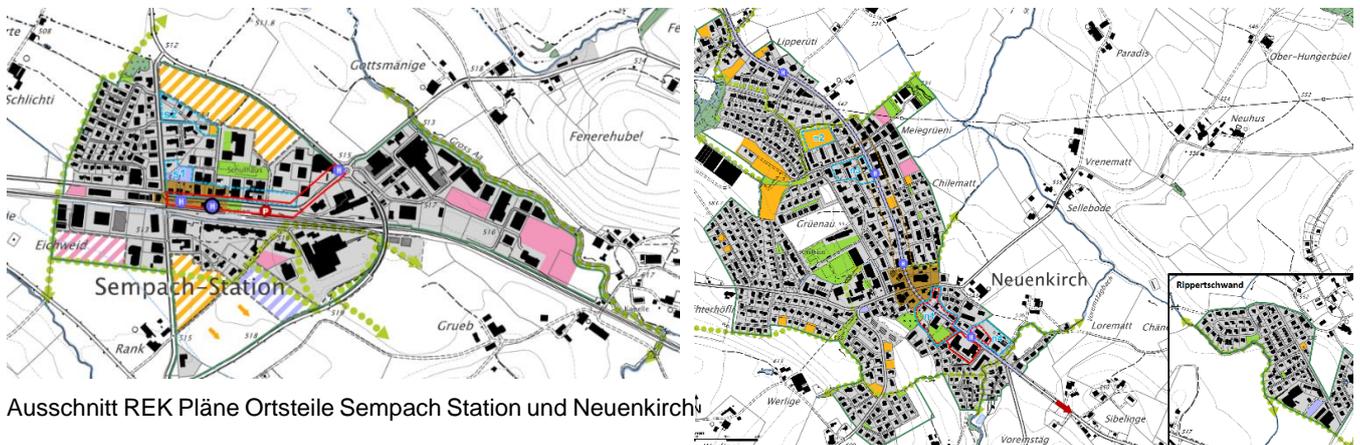
Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	Das räumliche Entwicklungskonzept ist das politische und strategische Führungsinstrument des Gemeinderats und bildet die Grundlage für das Freiraumkonzept, Gesamtmobilitätskonzept und sämtliche Anpassungen der Gesamtrevision.	
	<i>Beschluss: Gemeinderat</i>	<i>Mitwirkung: Zukunfts- und Ergebniskonferenz mit Bevölkerung 2020/2021</i>
Freiraumkonzept und Gesamtmobilitätskonzept	Parallel zu den Arbeiten an den Planungsinstrumenten wurden zwei Konzepte betreffend Freiraum und Gesamtmobilität erarbeitet. Sie sind Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung und werden im Anschluss daran abgeschlossen. Handlungsanweisungen und Massnahmen aus den Konzepten fliessen in den Zonenplan, das BZR (z.B. Grünflächenziffer, etc.) und weitere Planungsinstrumente ein und werden dadurch teilweise grundeigentümergebunden.	
	Der behördenverbindliche Verkehrsrichtplan wird nach Abschluss des Gesamtmobilitätskonzepts noch überarbeitet. Zudem ist zu einem späteren Zeitpunkt die Erarbeitung eines Parkplatzreglements vorgesehen.	
<i>Beschluss: Gemeinderat</i>	<i>Mitwirkung: öffentliche Mitwirkung 2023</i>	
Zonenpläne, Teilzonenpläne, Bau- und Zonenreglement Umgang mit Gesuchen	Sie sind die Kernelemente der Ortsplanung und regeln die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten des Gemeindegebiets. Anpassungen im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgen aufgrund der PBG-Revision, des REK, des Freiraumkonzepts, des Gesamtmobilitätskonzepts und Gesuchen.	
	Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung sind diverse Gesuche betreffend Einzonungen eingegangen, welche von OPK und Gemeinderat geprüft und nach Möglichkeit unterstützt werden. Es handelt sich dabei um Einzonungen von Zonen ohne Einwohnerkapazitäten von ortsansässigen Betrieben oder Institutionen. Zu den einzelnen Einzonungen liegen jeweils Bedarfsnachweise und Konzepte bzw. für die Sonderbauzonen Gestaltungsplan-Entwürfe vor. Die Einzonungen sind mehrwertabgabepflichtig und beanspruchte Flächen mit Fruchtfolgequalität sind zu kompensieren.	
<i>Beschluss: Gemeindeversammlung (grundeigentümergebunden)</i>	<i>Mitwirkung: öffentliche Mitwirkung 2023</i>	
Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	Der Begriff Sondernutzungsplanungen beinhaltet Gestaltungs- und Bebauungspläne. Gestaltungspläne liegen grundsätzlich in der Zuständigkeit der betroffenen Grundeigentümerschaft. Aufgrund der PBG-Revision und des damit verbundenen Systemwechsels bei den Nutzungsmassen sind diese aber zu überprüfen und können nach Möglichkeit aufgehoben werden.	
	Weiter werden im Zonenplan und BZR Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt, in welchen auf der Basis der spezifischen Bestimmungen im BZR und eines Gestaltungsplans geplant und gebaut werden darf.	
<i>Beschluss: Gemeindeversammlung (grundeigentümergebunden)</i>	<i>Mitwirkung: öffentliche Mitwirkung 2023</i>	
Richtlinie zur Beurteilung von Gestaltungsplänen	Zudem wird eine Richtlinie zur Beurteilung der Gestaltungspläne und deren Qualitäten erlassen.	
	<i>Beschluss: Gemeinderat</i>	<i>Mitwirkung: öffentliche Mitwirkung 2023</i>
Richtlinie Erweiterte Ortsbildschutzzone	Die Richtlinie beinhaltet für die drei Ortskerne Planungsgrundsätze und Skizzen, welche die zu erhaltenden Gestaltungselemente und den dörflichen Kontext beschreiben. Sie dient sowohl bei der Planung wie auch der Beurteilung von Bauvorhaben.	
	<i>Beschluss: Gemeinderat</i>	<i>Mitwirkung: öffentliche Mitwirkung 2023</i>
Reglement über den Mehrwertausgleich	Analog zu anderen Gemeinden wird ein Reglement über den Mehrwertausgleich bei Einzonungen sowie Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht vorgelegt.	
	<i>Beschluss: Gemeindeversammlung (grundeigentümergebunden)</i>	<i>Mitwirkung: öffentliche Mitwirkung 2023</i>

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Das räumliche Entwicklungskonzept ist das politische und strategische Führungsinstrument des Gemeinderats. Das Konzept ist ein langfristiges Planungsinstrument, auf dessen Basis anschliessend die Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt, d.h. der Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement angepasst werden.

Das REK ist nach seiner Verabschiedung durch den Gemeinderat behördenverbindlich. Die Gemeinde richtet ihre nachfolgenden Planungen, insbesondere die Gesamtrevision der Ortsplanung, nach dem REK aus.

An der Zukunfts- und Ergebniskonferenz wurden Gebiete definiert, welche geeignet für die Siedlungsentwicklung nach innen sind oder eine Zentrumsfunktion übernehmen. Insbesondere wurden auch zukünftige Entwicklungen bei den Arealen Kirchmatte / Gärtnerweg in Neuenkirch und Areale im Dorfkern Hellbühl thematisiert. Im Rahmen der Gesamtrevision werden die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen, damit anschliessend die Gemeinde und/oder betroffene Grundeigentümer Planungsprozesse in diesen Arealen starten können. Das REK wurde vom Gemeinderat am 6. Juli 2022 beschlossen.



Ausschnitt REK Pläne Ortsteile Sempach Station und Neuenkirch

Freiraumkonzept und Gesamtmobilitätskonzept

Die Erarbeitung des REK sowie die Diskussionen an der Zukunftskonferenz und der Ergebniskonferenz haben gezeigt, dass die Themen Freiraum und Verkehr/Mobilität von grossem Interesse sind. Der Gemeinderat hat sich daher entschieden, als Konkretisierung des REK und Grundlage der Gesamtrevision der Ortsplanung für beide Themen ein Konzept auszuarbeiten. Die Arbeiten an den beiden Konzepten wurden im Sommer 2022 gestartet. Die beauftragten Büros (freiraumarchitektur gmbh und VIAPLAN AG) wurden dabei von je einer Arbeitsgruppe (OPK-Ausschüsse) begleitet. Durch die Mitarbeit der OPK-Mitglieder sollen die Anliegen der Bevölkerung in die Konzepte einfließen.

Die beiden Konzepte werden im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vorgestellt und aufgrund von Rückmeldungen im Ortsplanungsverfahren bei Bedarf angepasst. Sie werden schliesslich vom Gemeinderat beschlossen. Aus beiden Konzepten gibt es Inhalte, welche in die Nutzungsplanung einfließen und damit grundeigentümerverbindlich werden.

Die Konzepte (inkl. Ziele, Handlungsanweisungen und Massnahmen) sind online ersichtlich:

Freiraumkonzept

- Kurzversion (mit Zielen, Handlungsanweisungen und Plan pro Handlungsfeld)
- Freiraumkonzept
- Massnahmenkatalog

Gesamtmobilitätskonzept

- Kurzversion des Konzepts (mit Zielen, Handlungsanweisungen, Massnahmen und Plan pro Ortsteil)
- Gesamtmobilitätskonzept

Freiraumkonzept

Das vorliegende Freiraumkonzept (FMK) setzt Entwicklungsziele und dient als Entscheidungsgrundlage für künftige Investitionen und Massnahmen. Das Konzept setzt sich mit der Entwicklung der öffentlichen Freiräume auseinander. Als Freiraum wird der unbebaute Raum zwischen der Bebauungsstruktur bezeichnet. Die Ausprägung der Freiräume ist dabei vielfältig und reicht von einer Platzsituation über Strassenräume bis Friedhofsanlagen.

Einleitend wurde eine Bestandesanalyse durchgeführt, indem die bestehenden öffentlichen Freiräume der Gemeinde planerisch erfasst und qualitativ beurteilt wurden. Dabei wurden insbesondere das Grün- und Freiraumsystem, die Freiraumversorgung, der Nutzungswert, die gestalterische und ökologische Qualität und die Abdeckung und das Angebot an Spielplätzen untersucht. Darauf aufbauend zeigt ein Konzeptplan und einen Massnahmenkatalog die konkreten Handlungsansätze auf. Die Implementierung der Instrumente zur Sicherung der Freiraumqualität (Angebotsvielfalt, Aufenthaltsqualität, klimaangepasste und wassersensible Aussenraumgestaltung, Biodiversitätsförderung im Siedlungsraum etc.) in die laufende Ortsplanungsrevision erfolgte parallel zur Erarbeitung des Freiraumkonzeptes. Analyse und Zielsetzungen wurden dabei nicht nur für die öffentlichen Räume, sondern auch für private Räume formuliert.

Im Konzept werden 5 Themenbereiche untersucht:

Freiraumversorgung



Spielplatzbedarf



Biodiversität im Siedlungsraum



Siedlungsrand



Siedlungsklima



Auswirkungen auf die Gesamtrevision der Ortsplanung

Aus den Erkenntnissen des Freiraumkonzeptes werden bei diversen Themen zur Förderung und Sicherung von Freiraumqualitäten (Angebotsvielfalt, Aufenthaltsqualität, klimaangepasste und wassersensible Aussenraumgestaltung, Biodiversitätsförderung im Siedlungsraum, etc.) Inhalte in den Zonenplan und / oder das Bau- und Zonenreglement aufgenommen.

Wesentliche Auswirkungen sind:

- Einführung einer vom Kanton vorgeschlagenen minimalen Grünflächenziffer für die Wohnzone und die Arbeitszone sowie qualitative Anforderungen bei den übrigen Bauzonen
- Verankerung der wesentlichsten Grünkorridore im Zonenplan und Bau- und Zonenreglement
- Präzisierung diverser Inhalte z.B. Regenwasser, Gestaltung Siedlungsrand, Bepflanzung und Umgebungsgestaltung
- Erstellung einer Richtlinie zur Umgebung, welche die Inhalte betreffend Freiraum konkretisiert

Gesamtmobilitätskonzept

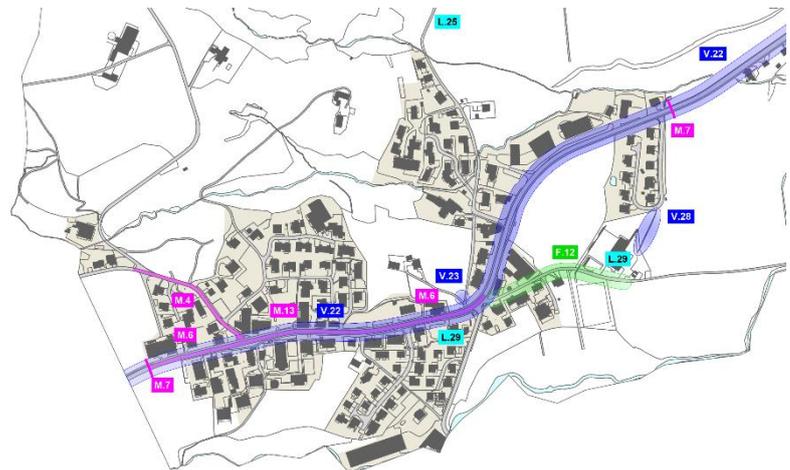
Basierend auf der Mobilitätsvision der Gemeinde Neuenkirch, den Leitsätzen aus dem REK, den übergeordneten Zielen der regionalen und kantonalen Grundlagen und den Defiziten aus der Analyse wurde das Gesamtmobilitätskonzept (GMK) Neuenkirch erarbeitet.

Folgende Mobilitätsvision wurde formuliert: «Die Gemeinde Neuenkirch schafft langfristig attraktive Lebensräume und fördert eine sichere, nachhaltige und somit sozial, ökologisch und ökonomisch verträgliche Mobilität für alle.» Das Gesamtmobilitätskonzept berücksichtigt alle Verkehrsmittel und Verkehrsteilnehmenden und fordert eine ganzheitliche und bereichsübergreifende Betrachtung der Mobilität anhand der drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Ökologie, Wirtschaft) ein. Das übergeordnete Ziel ist dabei stets eine signifikante Entlastung des motorisierten Individualverkehrs durch geeignete Massnahmen (4V-Strategie). Die 4 V stehen für: Verkehr Vermeiden; Verkehr Verlagern; Verkehr Verträglich gestalten; Verkehr Vernetzen.

Das Gesamtmobilitätskonzept wird in folgende sechs Handlungsfelder gegliedert:

- Sensibilisierung (S)
- Raumplanung (R)
- Langsam-, Fuss-, Veloverkehr (L / F / V)
- Öffentlicher Verkehr (Ö)
- Kombinierte Mobilität (K)
- Motorisierter Individualverkehr (M)

In diesen Handlungsfeldern werden Handlungsanweisungen mit Verweis auf die Ziele / Leitsätze des REK definiert, und entsprechende konkrete Massnahmen vorgeschlagen. Die Massnahmen sind in den Konzeptplänen der drei Ortsteile verortet, welche online einsehbar sind.



Ausschnitt Massnahmenplan Gesamtmobilitätskonzept Ortsteil Hellbühl

Wesentliche Stossrichtungen der Massnahmen sind:

- Effektive Entlastung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) durch Ausbau und Ergänzung der Netze im Langsamverkehr, öffentlichen Verkehr und der kombinierten Mobilität
- Bessere Anbindung von Hellbühl an Neuenkirch durch öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr, insbesondere Schulweg
- Verkehrsberuhigung und siedlungsverträgliche Abwicklung des Motorisierten Individualverkehrs insbesondere in den Kern- und Siedlungsgebieten
- Verbesserte Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmende

Auswirkungen auf die Gesamtrevision der Ortsplanung

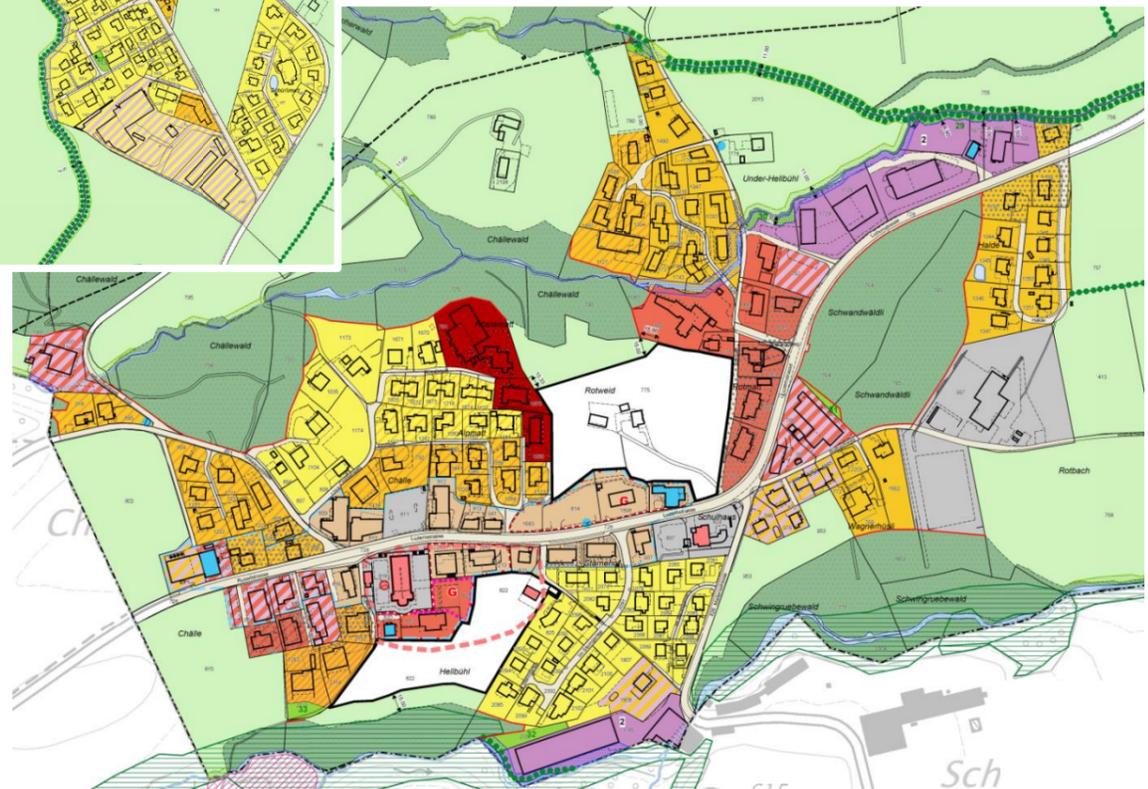
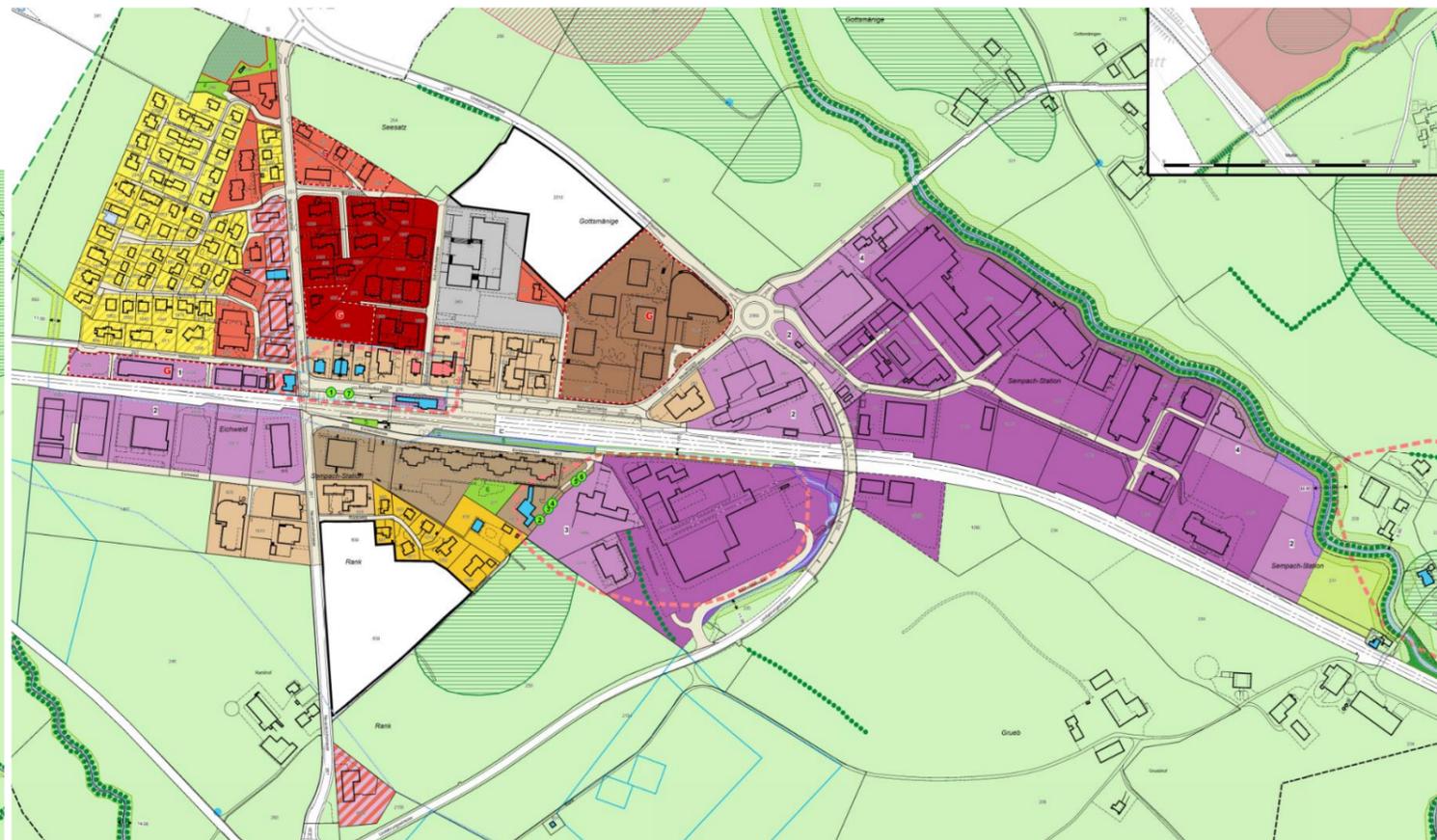
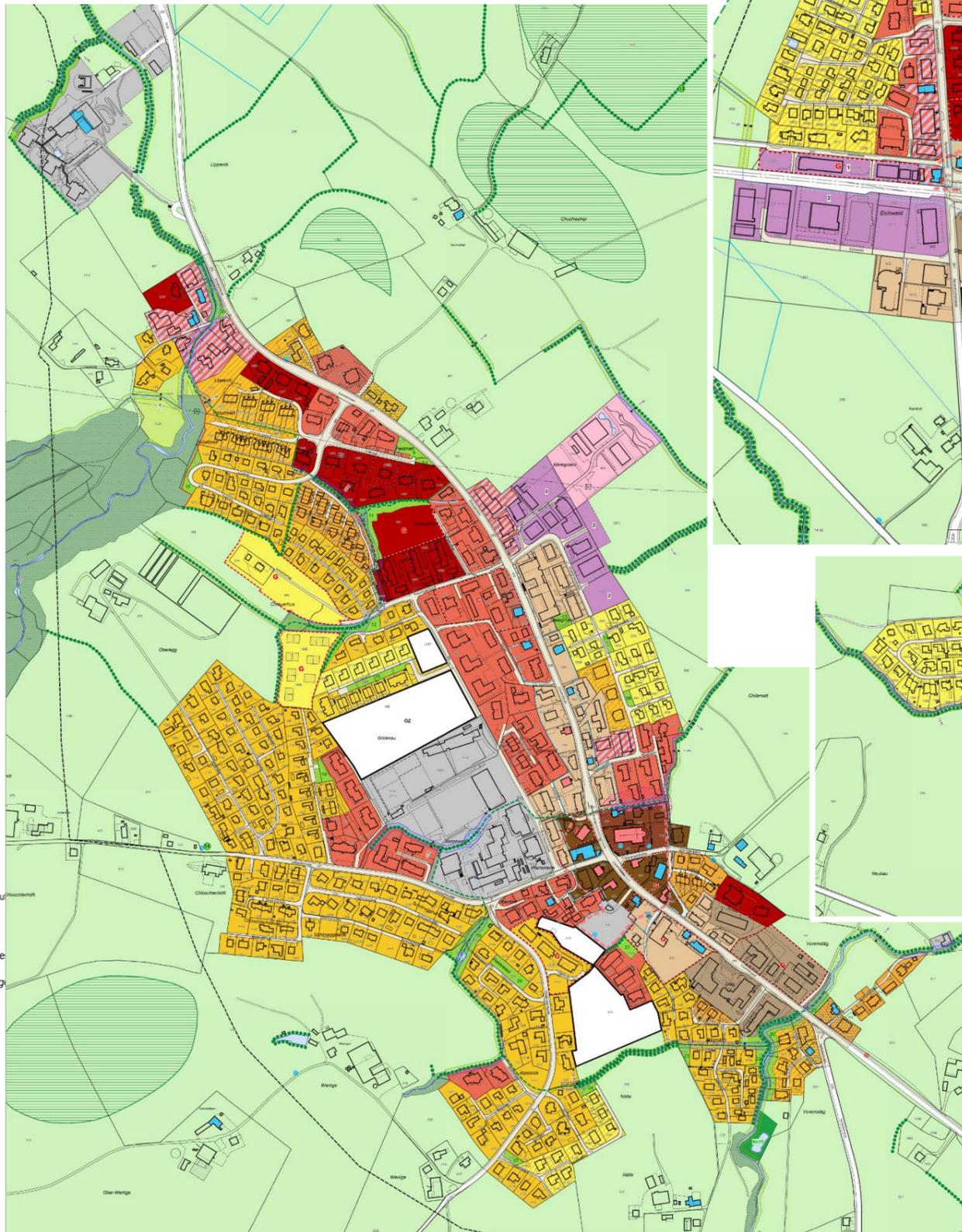
Die Massnahmen des Gesamtmobilitätskonzepts werden vor allem bei der Überarbeitung des Verkehrsrichtplans und der zukünftigen Erarbeitung des Parkplatzreglements sowie in einzelnen BZR-Artikeln umgesetzt. Der Verkehrsrichtplan und das Parkplatzreglement werden nach Abschluss des Gesamtmobilitätskonzepts über- bzw. erarbeitet. Wesentliche Auswirkung auf das BZR sind:

- Präzisierung in der Kernzone, Zentrumszonen und Arbeits- und Wohnzonen, dass neue offene / oberirdische Parkplätze nur ausnahmsweise zulässig sind
- Integration von Lagerflächen und Parkplätzen in der Arbeitszone ins Gebäude soweit möglich
- Bestimmungen zu Veloabstellplätzen und der Installationen für Elektro-Mobilität

Ausschnitt Neuer Zonenplan

Die Zonenbestimmungen und Bauvorschriften werden im Bau- und Zonenreglement definiert. Ausführungen zu Zonenplanänderungen können im Planungsbericht nachgelesen werden.

-  K Kernzone
-  Z-24 Zentrumszone-24
-  Z-17 Zentrumszone-17
-  Z-14 Zentrumszone-14
-  W-17 Wohnzone-17
-  W-14 d Wohnzone-14 dicht
-  W-14 Wohnzone-14
-  W-11 sd Wohnzone-11 sehr dicht
-  W-11 d Wohnzone-11 dicht
-  W-11 Wohnzone-11
-  W-9 sd Wohnzone-9 sehr dicht
-  W-9 d Wohnzone-9 dicht
-  W-9 Wohnzone-9
-  AW-14 Arbeits- und Wohnzone-14
-  AW-11 Arbeits- und Wohnzone-11
-  AW-9 Arbeits- und Wohnzone-9
-  A-IV Arbeitszone ES IV
-  A-III Arbeitszone ES III
-  OZ Zone für öffentliche Zwecke
-  SpF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
-  Gr Grünzone A / Grünzone Freiraum
-  SBM Sonderbauzone Bildungszentrum Meiengrüni
-  SL Sonderbauzone Lohnmoos
-  VZ Verkehrszone
- Nichtbauzonen**
-  L Landwirtschaftszone
-  Fr Freihaltezone
-  R Reservezone
-  ÜG-A / VF Übriges Gebiet A / Verkehrsfläche
-  Dz-N Deponiezone Neuhüsi
- Schutzzonen**
-  ÜG-C Übriges Gebiet C (kant. Schutzzone gem. Verord. z. Schutz Sempachersees u. seiner Ufer)
-  Ns-I Kommunale Naturschutzzone I
-  Ns-I Kommunale Naturschutzzone I über Verkehrsfläche
-  Ns-II Kommunale Naturschutzzone II über Wald (überlagert)
- Überlagerte Zonen und Objekte**
-  OS Erweiterte Ortsbildschutzzone
-  Er Erholungszone (überlagert)
-  Geschützter Einzelbaum
-  FW Freihaltezone Wildtierkorridor
-  Gr-B Grünzone B
- Gewässerraum (überlagert)**
-  GG Grünzone Gewässerraum
-  FG Freihaltezone Gewässerraum
- Weitere Genehmigungsinhalte (überlagert)**
-  Lärmempfindlichkeitsaufstufung
-  Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

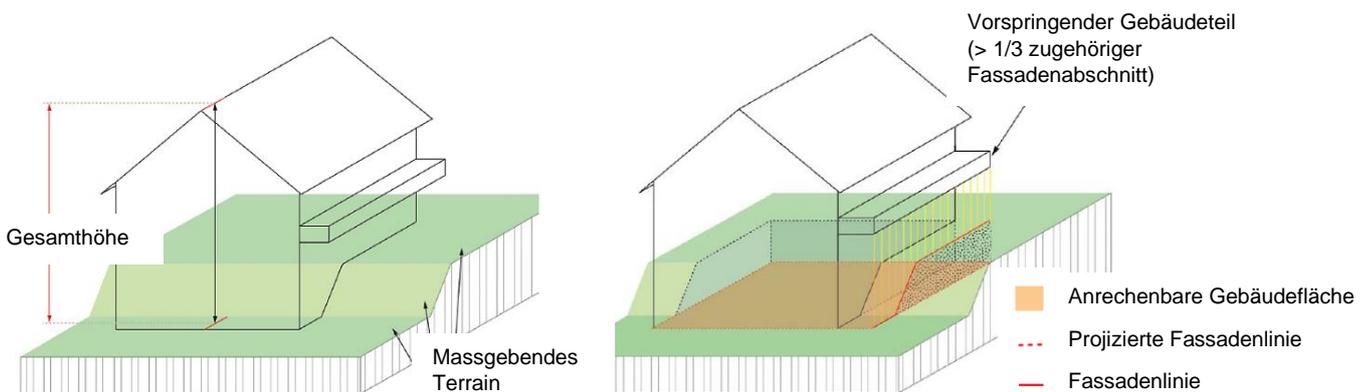


Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement (BZR)

Per 1. Januar 2014 sind das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die entsprechende Planungs- und Bauverordnung (PBV) in Kraft getreten. Neuerungen wie die Ausscheidung von Erschliessungsflächen in Form von Verkehrszonen und Verkehrsflächen sind massgebend für die Berechnung der Überbauungsziffer und haben Auswirkungen auf den Zonenplan. Der Zonenplan und das BZR sind grundeigentümerverbindlich und werden von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Beschreibung neue Nutzungsmasse

Die Anpassung an die neuen gesetzlichen Vorgaben hat zur Folge, dass die bisher geltende Geschossanzahl durch eine maximale Gesamthöhe und die bisherige Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer ersetzt werden.



Erläuternde Skizzen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartments zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss PBG

Die **Gesamthöhe** ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und entspricht dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem natürlich gewachsenen Gelände-verlauf (§ 139 PBG). Von der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab, der auf allen Seiten gleich ist. Gemäss § 122 PBG gelten bis 11 m Gesamthöhe 4 m und bis 14 m Gesamthöhe 5 m Grenzabstand.

Die Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die anrechenbare Gebäudefläche (Fussabdruck = orange Fläche in der obigen Abbildung) der Hauptbaute maximal 21 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen darf (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, die als solche die zulässigen Werte gemäss § 112a PBG übersteigen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.

Vorgehen bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse

Die Benennung der neuen Zonen orientiert sich an der neu maximal möglichen Gesamthöhe. Weiter werden die Überbauungsziffer differenziert und unterschiedlich dichte Zonen pro Gesamthöhe geschaffen.

Die neuen Nutzungsmasse werden anhand des Gebäudebestands, der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten oder der Aussagen im REK festgelegt. Eine exakte «Übersetzung» der alten auf die neuen Nutzungsmasse ist nicht möglich. Die maximalen ÜZ und Gesamthöhen wurden für die einzelnen Zonentypen so festgelegt, dass die in diesen Zonentypen nicht zonenkonformen Bauten ca. 20 % des Gebäudebestands betragen. Würden die Nutzungsmasse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine massgebende Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.

Grundsätzlich werden die aktuell geltenden Zonen gemäss folgenden Grundsätzen in den neuen Zonenplan überführt. Bei einzelnen Gebieten oder Grundstücken wird von diesen Grundsätzen abgewichen, vgl. dazu die Beschreibungen im Planungsbericht. Die 4-geschossige Wohnzone wird im neuen Zonenkonzept in die W-17 mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 17 m überführt. Die 3-geschossige Wohnzone wird im neuen Zonenkonzept in die W-14 mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 14 m überführt. Die Gebiete in der aktuell geltenden 2-geschossigen Wohnzone werden je nach Dichte und Höhe des Gebäudebestands in unterschiedliche Zonen eingeteilt: Dichte und weniger dichte Wohnzonen mit einer maximalen Gesamthöhe von 9 m oder 11 m. Die bisherigen und neuen Misch- und Wohnzonen mit vorgeschriebenen Baumassen können betreffend bauliche Dichten folgendermassen in Beziehung gesetzt werden:

Kern- und Zentrumszonen	Bauzone Bisher		Bauzone Neu
	 Kernzone B	→	 Zentrumszone 24
 Kernzone A	→	 Zentrumszone 17	
 Ortsbildschutzzone	→	 Zentrumszone 14	
		→	 Kernzone

Arbeits- und Wohnzonen	Bauzone Bisher		Bauzone Neu
	 3-geschossige Arbeits- und Wohnzone (ArW-3)	→	 Arbeits- und Wohnzone 14
 2-geschossige Arbeits- und Wohnzone (ArW-2)	→	 Arbeits- und Wohnzone 11	
		→	 Arbeits- und Wohnzone 9

Wohnzonen	Bauzone Bisher		Bauzone Neu
	 4-geschossige Wohnzone (W4)	→	 Wohnzone 17
 3-geschossige Wohnzone (W3)	→	 Wohnzone 14 dicht	
		→	 Wohnzone 14
 3-geschossig reduzierte Wohnzone (W3-r)	→	 Wohnzone 11 sehr dicht	
		→	 Wohnzone 11 dicht
 2-geschossige Wohnzone mit verdichteter Bauweise (W2-d)	→	 Wohnzone 11	
		→	 Wohnzone 9 sehr dicht
 2-geschossige Wohnzone (W2)	→	 Wohnzone 9 dicht	
		→	 Wohnzone 9

Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Somit werden Anreize geschaffen, nicht nur kubische Gebäudeformen mit Flachdach zu realisieren. Der Typ der Überbauungsziffer ist abhängig von der Gesamthöhe und der Dachgestaltung. Weiter werden **zusätzliche Überbauungsziffern** für Klein- und Anbauten (maximale Gesamthöhe von 4.5 m, max. 50 m² Fläche, nur Nebennutzungen); für Lärmschutzgeschosse (maximale Gesamthöhe von 4.5 m, nur Gewerbe- oder Nebennutzungen) in ausgewählten Zonen entlang der Kantonsstrasse; für Parkgeschosse im Ortsteil Sempach Station. Angelehnt an die aktuell geltenden Bestimmungen im BZR und auf der Basis des Freiraumkonzepts wird in sämtlichen Wohnzonen und der Arbeitszone eine **Grünflächenziffer** festgelegt.

Die **theoretische Bauzonkapazität** zeigt auf, wie viele Einwohnende in den Bauzonen Platz haben, wenn das Maximum realisiert wird, welches die Nutzungsmasse zulassen. Diese Kapazität wird mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) 2.0 berechnet. Gemäss der Berechnung bieten die aktuell geltenden Bauzonen theoretisch Platz für ca. 7'900 Einwohnende. Mit dem Zonenplan-Entwurf der Gesamtrevision ist theoretisch ein maximales Wachstum um weitere ca. 400 Einwohner gegenüber dem aktuell geltenden Zonenplan möglich. Die zusätzliche Kapazität wird in den bestehenden Bauzonen geschaffen, da keine Wohnzonen eingezont werden.

Änderungen Zonenplan

Folgende wesentlichen Änderungen am Zonenplan (ZP) werden vorgenommen;

Detaillierte Ausführungen dazu können dem Planungsbericht entnommen werden:

Verkehrszonen oder Verkehrsflächen	Ausscheidung der Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr als Verkehrszonen (innerhalb des Siedlungsgebiets) oder Verkehrsflächen (übergeordnete Strassen ausserhalb des Siedlungsgebiets). Verkehrszonen werden nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt.
Umzonungen	Grundsätzlich wurden die Nutzungsmasse basierend auf dem Gebäudebestand festgelegt. In der Mehrheit der Gebiete bestehen weiterhin die gleichen Nutzungsmöglichkeiten wie bisher. In der Mehrheit werden Umzonungen von speziellen in reguläre Wohnzonen oder von Arbeits- und Wohnzonen in reine Wohnzonen vorgenommen. Es gibt zudem wenige Gebiete, welche gemäss den Aussagen im REK aufgezont werden.
Ortsbildschutzzone, Kernzonen und Erweiterter Ortsbildschutzzone	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Überführung der bisherigen Ortsbildschutzzone in die Kernzone ▪ Überführung der bisherigen Kernzone A in die Zentrumszone 17 bzw. Zentrumszone 14 ▪ Änderung Perimeter der erweiterten Ortsbildschutzzone
Reservezone	Überführung der übrigen Gebiete in die Reservezone und Reduktion der Reservezonen gemäss kantonalen Vorgaben.
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	Aufstufung bzw. Aufhebung der Aufstufung von Lärm-Empfindlichkeitsstufen in einzelnen Gebieten aufgrund von Umzonungen in reine Wohnzonen oder dem Wegfall der Lärmbelastung.
Themen betreffend Natur- und Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktualisierung der Naturschutzzonen und Naturobjekte mit Bestimmungen im Anhang ▪ Ergänzung der Freihaltezone Wildtierkorridor ▪ Aktualisierung des Teilzonenplans Gefahrenzonen ▪ Zwei Änderungen betreffend Gewässerraum
Diverse Ein- und Auszonungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auszonung in Hellbühl ▪ Kompensatorische Ein- und Auszonung in Neuenkirch (Umlegung von Zonenfläche) ▪ Einzonung in die Arbeits- und Wohnzone bei der Rotbach Garage
Einzonungen in die Arbeitszone	Einzonungen in die Arbeitszone bei den Betrieben Auto Eden AG Neuenkirch und Zireg GmbH aufgrund Bedarfs der Betriebe.
Einzonung Zone für öffentliche Zwecke	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzonung Zone für öffentliche Zwecke zur Erweiterung des Lippenrütiparks um eine weitere Baute mit Alterswohnungen zu ermöglichen, ▪ Einzonung Zone für öffentliche Zwecke für Neubau Feuerwehrmagazin mit Werkhof sowie Freizeitanlagen wie ein Pumptrack
Einzonung Sonderbauzone Bildungszentrum Gärtnerei	JardinSuisse Zentralschweiz Bildungszentrum Gärtner AG (JSZE) hat bei der Gemeinde den Antrag gestellt, die Grundstücke Nr. 464 und 2124 in eine Sonderbauzone «Ausbildung Gartenbau- und Produktion» einzuzonen, da Bedarf für Erweiterungen der Schulräumlichkeiten besteht.
Einzonung Sonderbauzone Lohnmoos	Der Reit- und Pensionsstall im Lohnmoos befindet sich aktuell in der Landwirtschaftszone. Um die Existenz auf längere Sicht zu sichern, ist eine Erweiterung notwendig, welche in der Landwirtschaftszone nicht möglich ist.

Änderungen Bau- und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement (BZR) werden die Vorschriften für die einzelnen Zonen festgelegt. Das BZR wurde anhand des kantonalen Muster-BZR überarbeitet und mit gemeindeeigenen Anliegen ergänzt, z.B. aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept, Freiraumkonzept oder Gesamtmobilitätskonzept.

Sämtliche Änderungen werden mit Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln im BZR erläutert oder sind punktuell im Planungsbericht beschrieben.

Bei einzelnen Themen werden gegenüber den aktuell geltenden Bestimmungen Verschärfungen vorgenommen, z.B. Aussenraumqualitäten, Bepflanzung, neue Grünflächenziffer in der Wohnzone. Für bestehende Bauten und Anlagen, welche den neuen Bestimmungen nicht entsprechen, gilt die Bestandesgarantie. Bei Neubauten und Ersatzbauten sowie wesentlichen und grösseren Umbauten sind die neuen Anforderungen zu berücksichtigen und zu erfüllen.

Eine Kombination von Massnahmen soll die Qualitäten von Bauten, Anlagen und Freiräumen sichern. Diese sind in entsprechenden BZR-Artikeln verankert und werden nachfolgend beschrieben:

- Bestimmungen im BZR: Artikel zur Qualität, Bestimmungen der erweiterten Ortsbildschutzzone, Möglichkeit zum Beizug externer Fachpersonen, etc.
- Richtlinie Erweiterte Ortsbildschutzzone
- Pflicht von qualitätssichernden Verfahren (z.B. begleitete Planung oder Wettbewerb) in gewissen Gebieten und/oder die Möglichkeiten diese an ortsbaulich wichtigen Orten zu verlangen
- Richtlinie zur Beurteilung von Gestaltungsplänen

Richtlinie Erweiterte Ortsbildschutzzone

Als Resultat von Begehungen der drei Ortskerne und der Diskussionen in der OPK wurde eine Richtlinie für die erweiterte Ortsbildschutzzone (REO) mit Planungsgrundsätzen und Skizzen erarbeitet. Diese dient sowohl der Bauherrschaft und den Planenden wie auch der Gemeinde zur Beurteilung der Bauvorhaben. Zuständig für die Prüfung sind die definierten externen Fachpersonen und die Baukommission der Gemeinde.



Ausschnitt Skizze aus Richtlinie Erweiterte Ortsbildschutzzone Ortskern Neuenkirch

Richtlinie Umgebung

Die Richtlinie zur Umgebung (RU) wurde als Ergebnis aus der AG Freiraumkonzept zur Präzisierung der Grünflächenziffer und anderen Begriffen, welche im BZR verwendet werden, erstellt. In der Richtlinie, vgl. Beilage, werden folgende Begriffe definiert: anrechenbare Grünfläche mit Skizze; Einteilung Baumgrössen; Bestimmungen zu einheimischen Gehölzen (mind. 50%), inkl. Zusammenstellung von einheimischen Heckensträuchern und landschaftstypischen Bäumen; Bestimmungen zum Wurzelraum von Bäumen; Grundsätze von ökologischer Qualität; Formular zur Berechnung der Grünflächenziffer für die Gesuchstellenden und das Bauamt.

Sondernutzungsplanungen

Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen

Durch die erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen sind die Gestaltungspläne (GP) gemäss Art. 21 RPG und § 22 PBG zu überprüfen. Wo die Bebauungs- und Gestaltungspläne nicht mehr notwendig sind, sollen sie aufgehoben werden. Wo die Aufhebung nicht zweckmässig ist, sind die Gestaltungspläne (sofern notwendig) anzupassen, da die verwendeten Baubegriffe und -masse meistens nicht mehr PBG-konform sind. Die Anpassung von Gestaltungsplänen liegt in der Zuständigkeit der betroffenen Grundeigentümerschaft.

Viele aktuell geltende Gestaltungspläne sind zur Aufhebung vorgesehen, damit ist zukünftig in diesen Gebieten die reguläre Zonenordnung gemäss BZR und Zonenplan massgebend. Weiter werden zur Erhaltung der gemeinschaftlichen Spiel- und Grünflächen von Gestaltungsplangebieten Grünzonen ausgeschieden und für einige Gebiete werden Bestimmungen z.B. aus den Sonderbauvorschriften ins BZR aufgenommen. Für noch nicht vollständig überbaute Gebiete ist die Aufhebung der entsprechenden Gestaltungspläne im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung nicht vorgesehen.

Privatrechtliche Regelungen wie Grenz- und Näherbaurechte, etc. wurden nicht systematisch überprüft. Infolge der Aufhebung der Gestaltungspläne sind allfällig fehlende nachbarrechtliche Regelungen privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln. Sind diese nicht im Grundbuch geregelt, gilt die Bestandesgarantie. Einträge im Grundbuch gehen den Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement und dem Zonenplan vor.

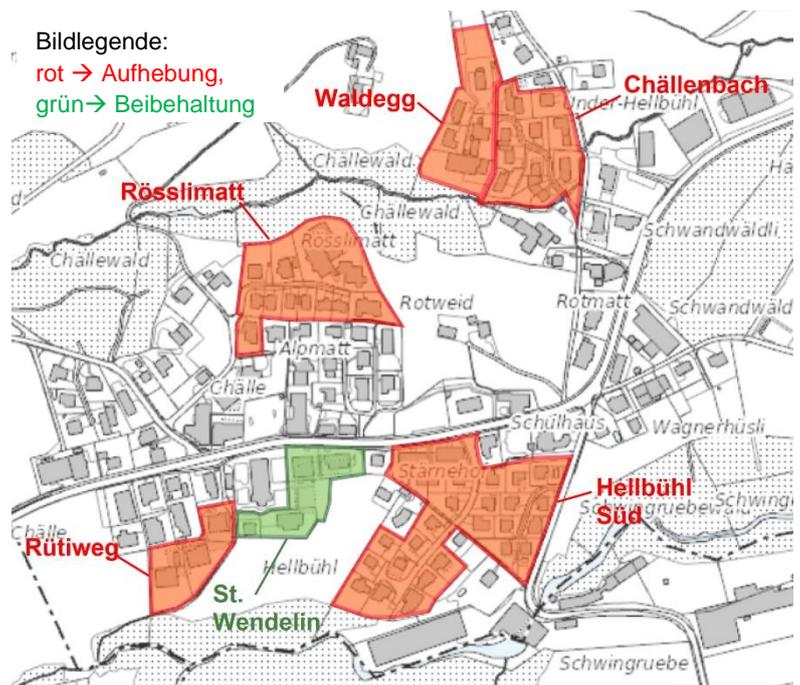
Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Einige der bestehenden Gestaltungsplan-Pflichten im Zonenplan werden aufgehoben, da die Gebiete grösstenteils überbaut sind und die Gestaltungspläne aufgehoben werden sollen. Aufgrund von Leitsätzen und Massnahmen im REK (z.B. für die Gebiete Kirchmatte, Gärtnerweg und Zentrum Luzernstrasse, Hellbühl), noch nicht umgesetzten Gestaltungsplänen und speziellen Zonen wird für verschiedene Gebiete im neuen Zonenplan eine Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt.

Die BZR-Bestimmungen zur Gestaltungsplan-Pflicht sehen vor, dass das städtebauliche Konzept für den Gestaltungsplan in einem qualitäts-sichernden Verfahren zu erarbeiten ist. Die Durchführung dieser Verfahren und die Erarbeitung der Gestaltungspläne liegt in der Zuständigkeit der betroffenen Grundeigentümerschaft.

Richtlinie zu Gestaltungsplänen

Gestaltungspläne haben gemäss § 75 Abs. 3 PBG und dem REK hohen Anforderungen zu genügen. Zur Überprüfung der Qualitäten von Gestaltungsplänen erlässt der Gemeinderat eine Richtlinie. Diese dient zur Kontrolle der Qualitätsanforderungen und zur Ermittlung der Höhe der Abweichung von den BZR-Bestimmungen.



Beispiel im Umgang mit Gestaltungsplänen im Ortsteil Hellbühl

Diverse Themen

Mehrwertausgleich

Seit 1. Januar 2018 ist ein Mehrwertausgleich durchzuführen, wenn die Planänderung zu einem Mehrwert von mehr als 50'000 bei Einzonungen bzw. mehr als 100'000 Franken bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht führt (§ 105ff PBG). Im Hinblick auf die Beschlussfassung der Gesamtrevision der Ortsplanung durch die Stimmberechtigten wird der Gemeinderat die erforderlichen Gutachten in Auftrag geben.

Die Gemeinde hat sich analog anderer grösserer Gemeinden entschieden, ein Reglement über den Mehrwertausgleich (RG) auszuarbeiten. Dieses Reglement regelt die kommunale Umsetzung der kantonalen Vorgaben betreffend Mittelverwendung sowie Erhebung einer Abgabe auf planungsbedingte Mehrwerte bei Einzonungen sowie bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie beim Erlass und der Änderung von Bebauungsplänen.

Erneuerung der Daten der amtlichen Vermessung

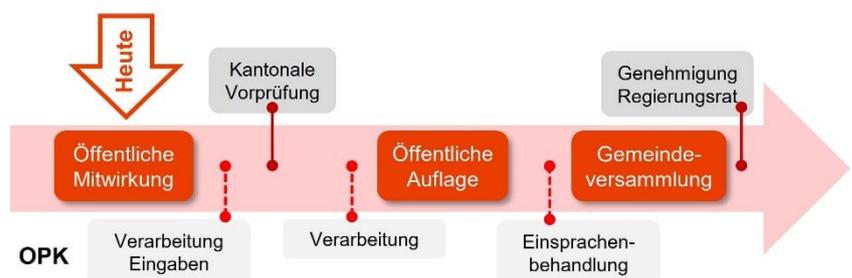
Im Moment läuft in der Gemeinde Neuenkirch die Erneuerung der amtlichen Vermessung. Die Daten der amtlichen Vermessung bilden die Grundlage für die Erfassung des neuen Zonenplans. Entsprechend ist der neue Zonenplan an die erneuerten Daten der amtlichen Vermessung anzupassen. Im Siedlungsgebiet sind mutmasslich keine Anpassungen zu erwarten. Grössere Differenzen gibt es jedoch z.B. bei der Abgrenzung zwischen Landwirtschaftszone und Wald. Aus Effizienzgründen wird der neue Zonenplan ausserhalb der Bauzone erst nach dem Abschluss der Erneuerung an die Daten der amtlichen Vermessung angepasst.

Teilrevision Krauerhus-Egg

Parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung wird eine Teilrevision für das Gebiet Krauerhus-Egg (Spezielle Wohnzone Nr. A1) durchgeführt. Da die Gesamtrevision aufgrund zusätzlich erforderlicher Konzepte (Freiraum und Mobilität) längere Zeit in Anspruch nimmt, hat der Gemeinderat beschlossen, die Änderung im Gebiet Krauerhus-Egg in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung zu behandeln. Die Änderungen aus der Teilrevision sind zu einem späteren Zeitpunkt in der Gesamtrevision nachzuvollziehen.

Weiteres Vorgehen

Aufgrund der Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung werden die Planungsinstrumente überarbeitet und anschliessend beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Nach der kantonalen Vorprüfung wird die Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage können die Betroffenen von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Danach wird die Gesamtrevision den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vorgelegt. Zuletzt erfolgt deren Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern.



Vorankündigung Übergangsbestimmung ab Beginn der öffentlichen Auflage: Mit der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung wird eine Planungszone erlassen, welche dazu führt, dass das Bauvorhaben sowohl die aktuell geltenden als auch die künftigen Vorschriften erfüllen muss. Wenn das alte und neue Recht nicht gleichzeitig beachtet werden kann, gilt in der Regel jeweils die strengere Vorschrift.

Öffentliche Mitwirkung

Vom **17. April bis 16. Mai 2023** findet die öffentliche Mitwirkung statt.

Alle interessierten Personen und Kreise werden eingeladen eine Eingabe abzugeben. Anliegen, Änderungsvorschläge und deren Begründung sowie Hinweise und Fragen sind **bis spätestens am 16. Mai 2023 schriftlich** zu richten an: gemeinde@neuenkirch.ch oder Gemeinde Neuenkirch, Gemeindeverwaltung, Luzernstrasse 16, 6206 Neuenkirch.

Vom Einspracherecht kann später im Rahmen der öffentlichen Auflage Gebrauch gemacht werden.



Informationsveranstaltungen

An zwei Informationsveranstaltungen wird über die Inhalte der verschiedenen Planungsinstrumente informiert; sie haben unterschiedliche Inhalte:

- **Samstag, 22. April 2023, 08:30 bis 12:30 Uhr, Mehrzweckraum Windrädli, Neuenkirch**
Inhalt der Veranstaltung sind Vorstellung und Diskussion der Inhalte des Freiraumkonzepts sowie des Gesamtmobilitätskonzepts und deren Auswirkungen auf den Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement
- **Mittwoch, 3. Mai 2023, 19:30 Uhr, Pfarreiheim Sonneweid, Neuenkirch**
Inhalt dieser Veranstaltung sind die Hauptbestandteile der Gesamtrevision der Ortsplanung mit Nutzungsmassen, Änderungen an Zonenplan und BZR; Umgang mit Sondernutzungsplanungen, etc.

Gegenstand der Mitwirkung

Folgende Akten können unter www.neuenkirch.ch/ortsplanung oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden:

Beschluss durch die Gemeindeversammlung	Beschluss durch den Gemeinderat
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonenpläne ▪ Teilzonenpläne ▪ Bau- und Zonenreglement ▪ Reglement über den Mehrwertausgleich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Freiraumkonzept und entsprechende Unterlagen ▪ Gesamtmobilitätskonzept und entsprechende Unterlagen ▪ Richtlinie Erweiterte Ortsbildschutzzone ▪ Richtlinie zur Beurteilung der Gestaltungspläne ▪ Richtlinie Umgebung

Weitere orientierende Akten

- Planungsbericht für die öffentliche Mitwirkung
- Räumliches Entwicklungskonzept (REK)
- Unterlagen zu den einzelnen Einzonungen (Arbeitszone, Zone für öffentliche Zweck und Sonderbauzonen)
- GIS-Auswertung des Bestandes

Impressum

Auftraggeberin:

Gemeinde Neuenkirch

Auftragnehmende:

Kost + Partner AG, Sursee
Cometti Truffer Hodel Architekten AG, Luzern
freiraumarchitektur gmbh, Luzern
VIAPLAN AG, Sursee

Ortsplanungskommission:

Urs Bachmann, Ursula Bucher-Emmenegger, Walter Burri,
Benjamin Emmenegger, Edgar Krummenacher, Pascal
Mangold, Alois Muff, Sascha Pfyl, Beat Risi, Cyrill Schmid,
David Sidler, Franziska Stirnimann, Andrea Stocker, Markus
Wespi