GEMEINDE KIRCHDORF

georegio
atelier für raumentwicklung

Überbauungsordnung Winkel zur ZPP 1

Erläuterungsbericht

Weitere Unterlagen:

Überbauungsplan 1:500

Überbauungsvorschriften

Änderung Baureglement

Mitwirkungsbericht

Schlussbericht Gutachterverfahren inkl. Richtprojekt vom 05.08.2021

Gesuch um Erteilung einer Ausnahmebewilligung für technische Eingriffe in Hecken und/oder Feldgehölze mit Plan Neupflanzung Hecke GBBL Nr. 221 vom 09.04.2026

Oktober 2026

georegio ag ▪ Bahnhofstrasse 35 ▪ 3400 Burgdorf ▪ T 034 423 56 38 ▪ info@georegio.ch ▪ www.georegio.ch

Impressum
Auftraggeber: Gemeinderat Kirchdorf
Autor: georegio ag, Benedikt Roessler, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf

Version	Datum	Inhalt
3.0	15.10.2026	Erläuterungsbericht

georegio ag, Oktober 2026

Überbauungsordnung Winkel zur ZPP 1

Erläuterungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage und Zielsetzung 1
2 Vorgehen 1
3 Änderung Baureglement, ZPP 1 1
4 Überbauungsordnung Winkel zur ZPP Nr. 1 2
4.1 Bestimmungen zur ZPP 1 2
4.2 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften 3
5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt 6
5.1 Ortsbild und Denkmalpflege 6
5.2 Erschliessung und Parkierung 6
5.3 Spiel- und Aufenthaltsflächen 8
5.4 Grenzabstände 8
5.5 Strassenbereich Kirchgasse – Seegasse 8
5.6 Mindestdichte 8
5.7 Lärmschutz 8
5.8 Archäologie 9
5.9 Lebensräume (Hecken und Feldgehölze) 9
5.10 Nicht betroffene Themenbereiche 11
6 Verfahren 11
6.1 Konsolidierung Gemeinde – Grundeigentümer 11
6.2 Konsultation Fachexperten Gutachterverfahren 11
6.3 Öffentliche Mitwirkung 12
6.4 Kantonale Vorprüfung 12
6.5 Auflage, Einsprachen und Beschluss 12
6.6 Genehmigung 12
Anhang 1 – Flächenberechnung GFZo zum Richtprojekt 13
Anhang 2 – Stellungnahme der Fachexperten zum Entwurf der UeO 14

georegio ag, Oktober 2026

1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Zone mit Planungspflicht ZPP 1 Winkel liegt im Dorfzentrum der Gemeinde Kirchdorf im Ortsbildschutzgebiet. Sie umfasst die Parzellen Nrn. 216 (AMU AG) und 40 (Gemeinde Kirchdorf) mit einer Gesamtfläche von 3'104 m^2. Aktuell wird das Gebiet nicht gemäss den Zonenbestimmungen genutzt, es befinden sich ein Stall und eine Jauchegrube auf dem ZPP-Areal. Zudem ist das Gebiet in den letzten Jahren eingewachsen.

Die Grundeigentümer planen eine Überbauung des Gebiets gemäss den ZPP-Bestimmungen. Als Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung wurde ab Sommer 2020 zur Qualitätssicherung ein Gutachterverfahren durchgeführt. Im Sommer 2021 wurde dieses Verfahren abgeschlossen. Das von den Grundeigentümern, der Gemeinde und den Fachexperten inkl. Denkmalpflege als sehr positiv beurteilte Richtprojekt der Holzhausen Zweifel Architekten wird mit der vorliegenden Überbauungsordnung und einer Änderung des Baureglementsartikels zur ZPP in der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Kirchdorf umgesetzt.

2 Vorgehen

Gemäss den ZPP-Vorgaben ist vorgeschrieben, dass die Gestaltung der Überbauung mit einem qualitätssichernden Verfahren ermittelt wird. Dies wurde mit einem Gutachterverfahrens mit fünf Workshops umgesetzt. Mit der Projektausarbeitung wurden die Holzhausen Zweifel Architekten in Zusammenarbeit mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitektur beauftragt. Im Begleitgremium waren neben den privaten Grundeigentümern und der Gemeinde auch ein Vertreter der kantonalen Denkmalpflege sowie jeweils ein Fachexperte aus den Bereichen Architektur und Aussenraum vertreten. Begleitet wurde das Verfahren durch die georegio ag. Die Details zum Ablauf und den Entwicklungsschritten des qualitätssichernden Verfahrens können der Beilage (Schlussbericht Gutachterverfahren) entnommen werden.

Bereits früh im Gutachterverfahren hat sich gezeigt, dass die bestehenden baupolizeilichen Masse, insbesondere die maximalen Geschossflächenziffern in der ZPP dem zentralen Standort im dicht bebauten Ortskern von Kirchdorf nicht gerecht werden. Auf Empfehlung der Fachexperten wurde beschlossen, dass die Geschossflächen der ZPP nicht als Planungsvorgabe berücksichtigt werden sollen, sondern losgelöst von dieser Vorgabe die optimale bauliche Dichte für diesen Standort bestimmt wird. Schliesslich hat sich eine etwas höhere bauliche Dichte ergeben als dies gemäss den bisherigen ZPP-Bestimmungen vorgesehen war.

Dies hat zur Folge, dass zusammen mit der vorliegenden Überbauungsordnung auch die ZPP-Vorschrift im Baureglement angepasst wird. Die Änderung des Baureglements wird der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt, der Beschluss der UeO liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

3 Änderung Baureglement, ZPP 1

Die Änderung des Baureglements (Art. 311, ZPP 1 «Winkel») schafft die Voraussetzung, um das vorliegende Resultat des Gutachterverfahrens mit einer UeO umzusetzen. An der ZPP-Bestimmung werden die folgenden Anpassungen vorgenommen:

- Der Planungszweck und die Art der Nutzung bleiben unverändert.
- Das Mass der Nutzung wird angepasst:
  - Die maximale Fassadenhöhe traufseitig wird von 7.0 m auf 8.5 m erhöht: Im Gutachterverfahren hat sich gezeigt, dass gegenüber der Kirche Bauten mit einem ortsbildprägenden Volumen und einer angemessenen Höhe erwünscht sind.
  - Die Bandbreite der zulässigen Geschossflächenziffer oberirdisch wird von bisher 0.55 – 0.65 auf 0.7 bis max. 0.9 erhöht. Das Richtprojekt weist eine GFZo von 0.82 auf, mit der

nun vorliegenden Bandbreite besteht somit ein angemessener Projektierungsspielraum für die weiteren Planungsarbeiten.
- Der Nutzungsbonus von 20% auf die Ausnutzung bei der Durchführung eines Wettbewerbs wird gestrichen. Die Begleitgruppe des Gutachterverfahrens ist sich einig, dass ein sehr gutes Resultat vorliegt, das die Qualitäten des Gebiets optimal in Wert setzt. Ein zusätzlicher Nutzungsbonus in Abhängigkeit von der weiteren architektonischen Bearbeitung ist somit nicht mehr nötig.
- Der bisherige Nutzungsbonus von 5 % bei einer Erstellung im Minergiestandard wird aufgehoben. An seine Stelle tritt eine verbindliche energetische Anforderung: Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorie I (Wohnbauten MFH) muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 % unterschreiten. Die damit angestrebte erhöhte energetische Qualität wird neu unabhängig vom beanspruchten Nutzungsmass verbindlich vorausgesetzt.

Für die Änderung des Baureglements kommt das ordentliche Verfahren gemäss Art. 58ff BauG mit den Verfahrensschritten Mitwirkung, Vorprüfung, öffentliche Auflage und Beschluss durch die Gemeindeversammlung zur Anwendung.

4 Überbauungsordnung Winkel zur ZPP Nr. 1

Auf der Basis der überarbeiteten ZPP–Bestimmung wurde die Überbauungsordnung entwickelt. Die Erläuterungen erfolgen in drei Schritten:

- Nachweis der Übereinstimmung mit den ZPP–Vorschriften
- Erläuterungen zu den Festlegungen im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften.
- Im Kapitel 5 sind die Auswirkungen der Überbauung auf Raum und Umwelt mit allen betroffenen Themenbereichen dargestellt.

4.1 Bestimmungen zur ZPP 1

Thema	Bestimmung (nach der Anpassung)	Nachweis zur Einhaltung
Planungszweck	Realisierung einer sorgfältig gestalteten Überbauung mit Berücksichtigung der ortsbildwirksamen Lage und der Nachbarschaft zu den umliegenden historischen Gebäuden.	Der Schlussbericht des Gutachterverfahrens bescheinigt dem Richtprojekt eine hohe Qualität und eine sehr gute Einpassung in die bestehende Dorfstruktur in Kirchdorf. Die wichtigen Erkenntnisse aus dem Richtprojekt werden mit der Überbauungsordnung grundeigentümerverbindlich vorgegeben.
Art der Nutzung	Gemischte Nutzung im Sinne der Mischzone M.	Gemäss dem Richtprojekt ist insbesondere eine Wohnnutzung vorgesehen, da kein minimaler Gewerbeanteil vorgegeben ist, entspricht dies der vorgegebenen Art der Nutzung.
Mass der Nutzung	Vollgeschosse VG: 2 traufseitige Fassadenhöhe Fh max. 8.5 m Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo: mind. 0.7 und max. 0.9 (unter Vorbehalt einer optimalen Einordnung in die Umgebung)	Im Richtprojekt wurden 3 bewohnte Geschosse vorgesehen: 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, in welchem die Kniestockhöhe gemäss Art. 212 Abs. 2f BauR von 1.2 m eingehalten wird. Die traufseitige Fassadenhöhe und die minimale und maximale Geschossflächenziffer oberirdisch werden gemäss den Resultaten des Gutachterverfahrens angepasst, sie werden für die einzelnen Baubereiche spezifisch vorgegeben. Der Nachweis zur GFZo ist im Anhang 1 beigefügt. Gemäss ZPP sind keine Grenzabstände vorgegeben, die zivilrechtlichen Abstände gemäss Art. 79ff EG ZGB werden von allen Baubereichen eingehalten.

Gestaltungs-grundsätze	Die Gestaltung ist mittels eines qualifizierten Verfahrens zu ermitteln.	Das Gutachterverfahren mit ausgewiesenen Fachexperten aus den Bereichen Architektur, Aussenraum und Denkmalpflege sowie den Grundeigentümern und der Gemeinde wurde gemäss dieser Vorgabe durchgeführt. Der Schlussbericht liegt in der Beilage bei.
	Es sind nur Satteldächer und verwandte Dachformen gestattet.	Die Überbauungsvorschriften regeln die zulässigen Dachformen. Die Hauptdachform sind gleichgeneigte Satteldächer, als Dachaufbauten und für Anbauten werden Schleppdächer vorgegeben. Diese sichern eine ruhige Dachgestaltung auch bei mehreren nebeneinanderliegenden Dachaufbauten.
Erschliessungsgrundsätze	Gemeinsame Verkehrserschliessung und Parkierung.	Die Verkehrserschliessung für die drei Baubereiche erfolgt konzentriert ab der Seegasse mit grossmehrheitlich unterirdischen Parkplätzen.
Energie	Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten der Gebäudekategorie I muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 % unterschreiten.	Die Vorgabe wird in die Überbauungsvorschriften übernommen und damit grundeigentümerverbindlich festgelegt. Gegenüber der kantonalen Energiegesetzgebung gilt eine um 10 % verschärfte Anforderung an die gewichtete Gesamtenergieeffizienz. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

4.2 Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften

Im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften sind die wichtigen gestalterischen und baulichen Erkenntnisse aus dem Gutachterverfahren grundeigentümerverbindlich gesichert. Das Richtprojekt wird für die Gestaltung der Bauten und Aussenräume als massgebend erklärt, damit verbleibt dennoch ein gewisser Spielraum für die Detailplanung unter Einbezug der Fachexpert/innen aus dem Gutachterverfahren (vgl. 4.2.1). Das Grundkonzept der Überbauung mit der Anordnung und den Dimensionen der Baukörper und den wichtigen Gestaltungsvorschriften werden jedoch verbindlich festgelegt.

4.2.1 Qualitätssicherung

In der Detailplanung der Überbauung kann es gegenüber dem Richtprojekt noch zu Änderungen an Gestaltungselementen kommen, welche in der Überbauungsordnung nicht verbindlich festgelegt werden. Damit die hohe Qualität des Projekts gewährleistet bleibt, ist in der Überbauungsordnung verbindlich festgelegt, dass im Baubewilligungsverfahren die Fachexperten aus dem Gutachterverfahren für die gestalterische Beurteilung des Baugesuchs beigezogen werden. Sollten einzelne Fachexperten dannzumal nicht zur Verfügung stehen, können sie durch gleichwertig qualifizierte Fachpersonen ersetzt werden. Die Fachpersonen bestätigen der Baubewilligungsbehörde die Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Richtprojekts oder beraten die Bauherrschaft, mit welchen Anpassungen diese Qualität erreicht wird.

4.2.2 Art und Mass der Nutzung

Baubereiche: Die Baubereiche umfassen die Gebäudegrundrisse aus dem Resultat des Gutachterverfahrens. Gegenüber den Grundrissen wurden die Baubereiche so erweitert, dass auch die Laubengänge innerhalb der Baubereiche liegen. Im Baubereich A wurde gegen Süden und Westen ein Bereich für vorspringende Gebäudeteile mit einer Tiefe von 1.0 m ergänzt (Auskragungen / Balkone), diese dürfen analog zum Baureglement max. 50% der Länge des entsprechenden Fassadenabschnitts umfassen. Der Strassenabstand zur Kantonsstrasse wurde dabei berücksichtigt.

In den Vorschriften wird definiert, dass die Baukörper in den Baubereichen liegen müssen. Nur die Dachvorsprünge sowie vorspringende Gebäudeteile im entsprechend bezeichneten Bereich dürfen darüber hinausragen.

Der Baubereich B wird unterteilt in die Bereiche B1/B2, der Baubereich B2 stellt sicher, dass diese Baute angrenzend an das schützenswerte Herrenaus nicht zu dominant in Erscheinung tritt.

Etappierung: Eine Etappierung der Überbauung ist nicht zwingend vorgesehen. Aus baulichen Gründen (Einstellhalle, Zugang Baubereiche) wird die Überbauung voraussichtlich als Ganzes in einer Etappe realisiert.

Art der Nutzung: Die Art der Nutzung (gemischte Nutzung) wird aus der ZPP–Vorschrift übernommen. Vorgesehen ist allerdings vorwiegend eine Wohnnutzung.

Mass der Nutzung: Für die einzelnen Baubereiche wird die Fassadenhöhe traufseitig Fh t sowie eine minimale und maximale Geschossfläche oberirdisch gemäss dem Resultat des Gutachterverfahrens festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass die massgebende Mindestdichte erreicht wird, das maximale Nutzungsmass gemäss ZPP jedoch auch bei einer etappierten Realisierung nicht überschritten werden kann.

Als Projektierungsspielraum für die Fassadenhöhe traufseitig wird für die einzelnen Baubereiche gegenüber dem Richtprojekt eine Toleranz von 35 – max. 70 cm berücksichtigt.

4.2.3 Erschliessung

Der Erschliessungsbereich A dient als Zufahrt zur Einstellhalle und für die oberirdischen (Besucher–)Parkplätze, der Erschliessungsbereich B dient als Zugang für den Langsamverkehr und als Notzufahrt, das Abstellen von Motorfahrzeugen wird hier explizit ausgeschlossen.

Im Erschliessungsbereich B wird zudem der Umgang mit dem erhaltenswerten Brunnen sowie die Gestaltung mit einer Linde festgelegt. Zudem wird für den Bereich um die Linde und den Brunnen die Materialisierung (Pflästerung) verbindlich vorgegeben. Für den Rest der Erschliessungsbereiche wird die Materialisierung im Baubewilligungsverfahren festgelegt und den Fachexperten zur Stellungnahme vorgelegt.

Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme der oberirdischen Parkplätze im Erschliessungsbereich A in der Einstellhalle. Die Einstellhalle wird in der UeO in den Dimensionen nicht festgelegt, darf jedoch nicht zu einem Konflikt mit der Umgebungsgestaltung im gemeinschaftlichen Aussenraumbereich führen (hochstämmige Bäume).

Eine spezifische Anzahl und Verortung der Veloabstellplätze wird in der UeO nicht festgelegt, die Vorgaben der kantonalen Bauverordnung zu Anzahl und Überdachung sind einzuhalten.

4.2.4 Energie

Die Überbauungsvorschriften übernehmen die verschärfte energetische Vorgabe der ZPP. Für Neubauten der Gebäudekategorie I muss die gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert um 10 % unterschreiten. Die Anforderung gilt verbindlich und ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Damit wird die bisher an den Minergiestandard geknüpfte Bonusregelung durch eine allgemein verbindliche energetische Anforderung ersetzt. Die angestrebte erhöhte energetische Qualität bleibt somit gesichert, ohne dass dafür eine zusätzliche Erhöhung des zulässigen Nutzungsmasses vorgesehen wird.

4.2.5 Gestaltung

In den Gestaltungsvorschriften werden die wichtigsten gestalterischen Eckpunkte aus dem Gutachterverfahren verbindlich festgelegt. Auf Vorgaben zur Materialisierung wird (bis auf die Pflästerung) verzichtet, die Materialisierung wird im Baubewilligungsverfahren durch die Fachexperten/innen beurteilt. Geregelt werden insbesondere:

- Dachgestaltung:
  - die Dachform (gleichgeneigte Satteldächer)
  - die Firstrichtungen
  - das zulässige Mass für das Herausragen der Dachvorsprünge über die Baubereiche
- Dachaufbauten
  - zugelassen sind nur Schlepper und Dachflächenfenster
  - die Schlepper dürfen sowohl als geschlossen (Wohnraum) oder offen (Aussenraum) gestaltet werden
  - die Dachaufbauten (exkl. Dachflächenfenster) dürfen eine Breite von max. 50% der jeweiligen Fassadenlänge aufweisen
- Umgebungsgestaltung: Hier wird die Pflicht zur Gestaltung des gemeinsamen Aussenbereichs mit hochstämmigen Bäumen festgeschrieben sowie die zulässigen Bauten und Anlagen in den übrigen Aussenraumbereichen festgelegt.

5 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

5.1 Ortsbild und Denkmalpflege

Im Gutachterverfahren wurden die denkmalpflegerischen Aspekte und das Ortsbild massgebend berücksichtigt und das Resultat trägt zur Aufwertung des Ortsbildes bei. Besonders berücksichtigt wurden:

Erhaltenswerter Brunnen von 1879: Der Brunnen wird mit der Überbauung verschoben, wird aber in der UeO erhalten und bleibt öffentlich zugänglich.

Angrenzende schützenswerte und erhaltenswerte Bauinventarobjekte: Das Gebiet ist umgeben von den schützens- und erhaltenswerten Gebäuden des Kirchenquartierts (Kirche, Siegristhaus, Wohnhäuser, Bauernhäuser und dem nördlich gelegenen Herrenhaus mit Anbau). Diese Objekte waren bei der Setzung der Baubereiche und bei den Volumen und Höhen massgebend und haben auch dazu geführt, dass die baupolizeilichen Masse aufgrund des Gutachterverfahrens noch erhöht werden. Mit den nun vorgesehenen Baukörpern wird die Kreuzung Kirchgasse/Seegasse als Gegenüber zu den schützens- und erhaltenswerten Bauten gefasst und abgeschlossen.

ISOS: Das Gebiet liegt im ISOS im Gebiet 2 mit grosser Bedeutung und Erhaltungsziel B, auf dem Gebiet ist im ISOS noch der in den 1990er Jahren abgegangene Hof als Hinweisobjekt eingetragen. Der nördlich angrenzende Landsitz Winkel ist mit dem dreiseitig geschlossenen Hof explizit als Einzelelement mit Erhaltungsziel a enthalten. Mit dem vorgesehenen Projekt wurde darauf insbesondere mit dem Abstand und dem tieferen Anbau im Baubereich B2 Rücksicht genommen.

5.2 Erschliessung und Parkierung

Die nötige Anzahl Parkplätze für die ca. 16 Wohnungen gemäss den Vorgaben der kant. Bauverordnung kann in der Einstellhalle und mit den oberirdischen Parkplätzen gut erreicht werden. Aufgrund der ländlichen Lage von Kirchdorf wird von einer Parkplatzzahl im oberen Bereich der zulässigen Bandbreite (0.5 – max. 2 PP/Wohnung) ausgegangen, die Überbauungsordnung macht jedoch diesbezüglich keine Vorgaben. Die Planung der genauen Anordnung der Parkplätze in der Einstellhalle erfolgt im Bauprojekt.

Der Anschluss der Einstellhalle sowie der oberirdischen Besucherparkplätze im Erschliessungsbereich A an die Gemeindestrasse (Seegasse) muss den geltenden VSS-Normen SN 640 050 (Grundstückzufahrten) und SN 640 273a (Knotensichtweiten) entsprechen. In der nachfolgenden Abbildung sind die Sichtzonen nachgewiesen. Die massgebenden Parameter wurden in Absprache mit dem OIK II wie folgt festgelegt:

A	Knotensichtweite	20 m
B	Beobachtungsdistanz	3 m
d	Abstand Mitte Fahrzeug zum Fahrbahnrand	1.5 m

Die Knotensichtweite wurde auf 20 m festgelegt, welche für ein Geschwindigkeitsregime von 20–30 km/h gilt. Die Tempo 30 Zone beginnt von Süden her gesehen zwar erst nach dem Fussgängerstreifen, es gilt jedoch die effektiv gefahrene Geschwindigkeit auf dieser Passage. Die massgebende Geschwindigkeit wird unabhängig der erlaubten Geschwindigkeit auf 20 bis max. 30 km/h geschätzt. Für Erschliessungen innerorts wird gemäss VSS Norm eine Beobachtungsdistanz von 3 m gewählt.

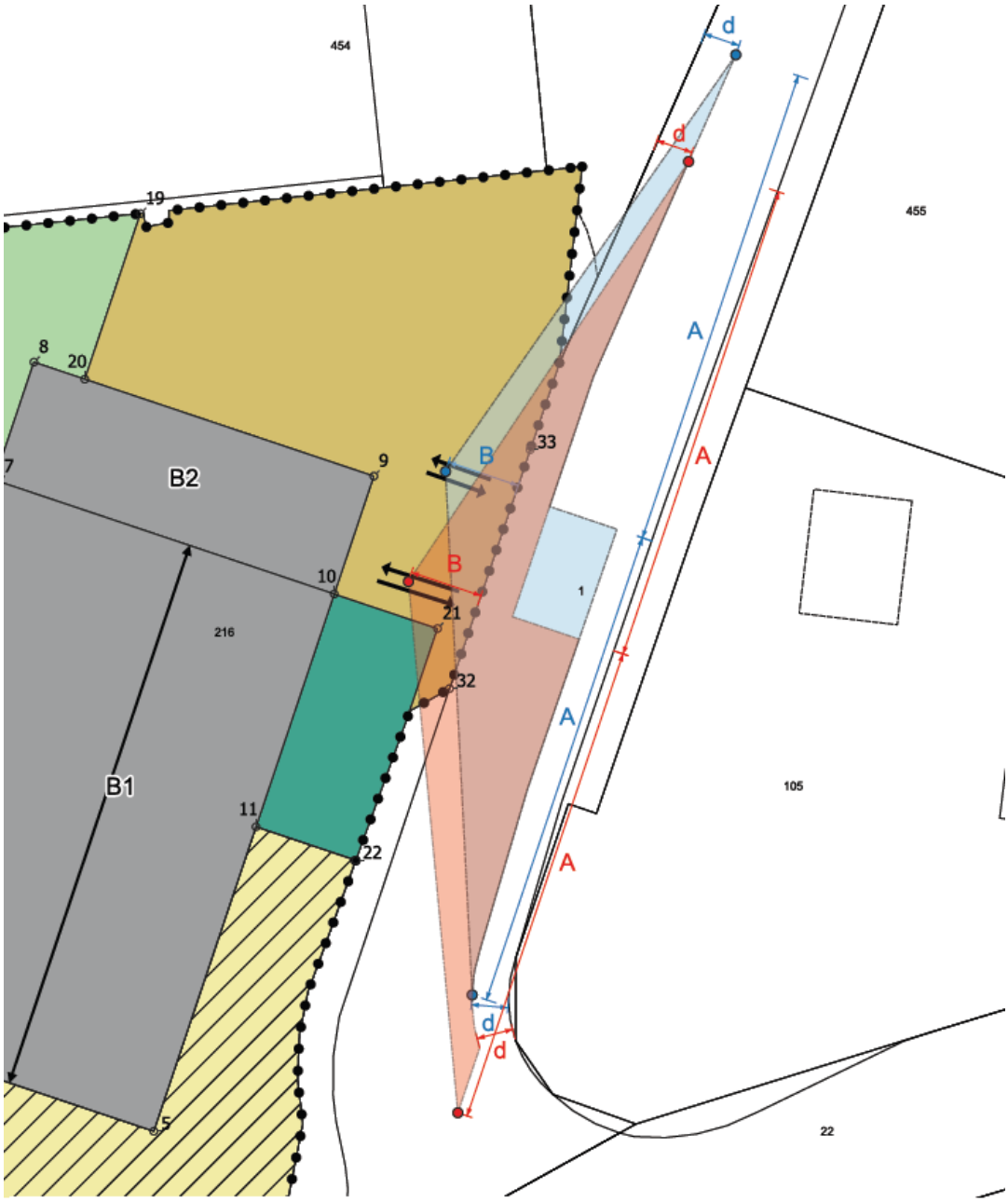


Abb. 1 Darstellung der Sichtbereiche

In den Vorschriften ist zudem festgehalten, dass die zulässigen baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen die Sichtzonen nicht beeinträchtigen dürfen. Auf der nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 454 besteht im Bereich der Sichtzone (2.75 m^2) bereits eine Hauszufahrt. Mit dem gesetzlich geregelten Abstand[1] von 50 cm ab Fahrbahnrand für Hecken, Sträucher und Zäune sind auf dem Parzellenspickel keine sichtbeeinträchtigten Einfriedungen möglich.

Gemäss der VSS Norm 640 050 (Grundstückzufahrt) muss die Zu- und Wegfahrt mit einem Belag ausgeführt sein, mit dem Verschmutzungen auf der Gemeindestrasse vermieden werden. Das Richtprojekt gibt in diesem Bereich keine Materialisierung vor, die Norm kann somit im Bauprojekt berücksichtigt werden. Die weiteren Vorgaben der VSS Norm 640 050 werden ebenfalls eingehalten, diese werden hier summarisch zusammengefasst:

[1] Siehe https://www.bsig.jgk.be.ch/bsig-2010-web/bsig/fileDownload?documentId=209&LANGUAGE=de

	Einfahrt Einstellhalle	Einfahrt BesucherPP
Vortrittsberechtigte Strasse	Lokalverbindungsstrasse Seegasse	
Zufahrtstyp gem. VSS Norm	B	A
Zusammenfassung	Weitere Zusammenfassung ist nicht möglich, die ortsbauliche Qualität bedingt einen Baukörper (Baubereich B1) direkt an der Strasse. Mit der Lage der Einfaht Einstellhalle und BesucherPP direkt nebeneinander erfolgt die maximal mögliche Konzentration.	
Aus- und Einfahren nur vorwärts	Vorgabe erfüllt: Ja	Vorgabe erfüllt: Ja
Kreuzen im Einmündungsbereich beim Gegenverkehr	Kein Gegenverkehr	Keine Vorgabe
Breite der Grundstückszufahrt	Einrichtungsverkehr: 3.0 m eingehalten	Gegenverkehr: 5.0 m eingehalten
Einlenkradius	Eingehalten	Eingehalten
Maximale Längsneigung innerhalb von 5 m ab Strassenrand	Eingehalten (leicht abfallend)	Eingehalten (leicht abfallend)
Gefällsbruch	Eingehalten	Eingehalten
Sichtverhältnisse	Eingehalten, vgl. oben	Eingehalten, vgl. oben

5.3 Spiel- und Aufenthaltsflächen

Eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 BauV ist nicht notwendig, es werden weniger als 20 Familienwohnungen realisiert. Der gemeinschaftliche Aussenraumbereich dient als Spielfläche, wird mit der Bepflanzung und Gestaltung jedoch nicht als reines Rasenspielfeld realisiert.

5.4 Grenzabstände

In der ZPP-Bestimmung sind keine Grenzabstände vorgegeben. Die Grenzabstände sind im Überbauungsplan vermasst und entsprechen den ortstypischen Grenzabständen. Für die Realisierung der UeO sind keine Näherbaurechte notwendig.

5.5 Strassenbereich Kirchgasse – Seegasse

Anpassungen Gestaltung Kreuzungsbereich

Mit der Verschiebung des Brunnens und der Platzgestaltung im Bereich der Kreuzung Seegasse – Kirchgasse werden auch Anpassungen am Rand der Kantonsstrasse vorgenommen. Die Änderungen betreffen jedoch die Strassenparzelle als solches nicht, es ist somit kein Strassenplanverfahren notwendig.

Der Strassenabstand zur Kantonsstrasse von 5.0 m ab Fahrbahnrand und zur Gemeindestrasse von 3.6 m ab Fahrbahnrand wird von allen Baubereichen eingehalten, auch das Lichtraumprofil wird nicht tangiert.

5.6 Mindestdichte

Auf grösseren Baulandreserven wird bei Planungen die Festlegung einer Mindestdichte verlangt. Diese ist abhängig vom Raumtyp der Gemeinde und beträgt im Falle der Gemeinde Kirchdorf 0.45 GFZo. Diese Mindestdichte wird mit der vorliegenden Überbauungsordnung gesichert resp. durch die dichte Ortskernbebauung deutlich überschritten.

5.7 Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Durch die unmittelbare Lage an der Kantonsstrasse ist bereits heute eine gewisse Lärmvorbelastung vorhanden. Gemäss dem Beurteilungspegel für den Strassenverkehrslärm am Tag bewegen sich diese im Bereich des Grenzwertes für reine Wohnnutzungen (Lärmempfindlichkeitsstufe II), die Grenzwerte

können somit problemlos eingehalten werden. Es sind keine baulichen Massnahmen wie Lärmschutzwände oder dergleichen nötig.

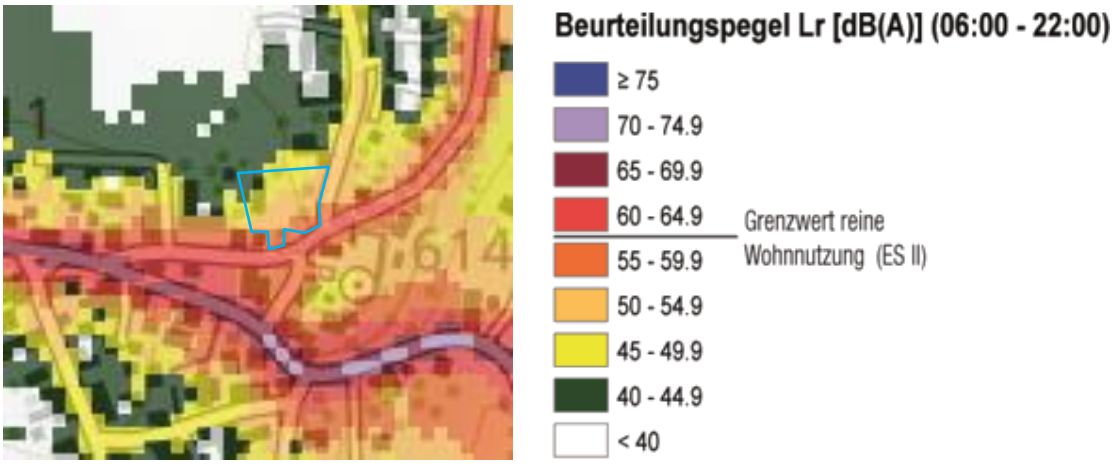


Abb. 2 Kartenausschnitt Strassenverkehrslärm Tag (Quelle: swisstopo)

Entlang der Strasse sind Mehrfamilienhäuser mit je 6 Wohnungen und im Hof ein Reihenhaus mit vier Einheiten geplant. Eine Erhöhung im Vergleich zum heutigen Stand über den Grenzwert für die ES III (65 dB) wird durch den allfälligen Mehrverkehr eines zukünftigen Bauprojekts nicht entstehen.

5.8 Archäologie

Die Überbauungsordnung befindet sich in der Nähe des archäologischen Schutzgebietes Nr. 606. Das Schutzgebiet umfasst neben Gräber und Grabbeigaben aus der späten Eisenzeit auch die Dorfkirche und ihr näheres Umfeld. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Bauvorhaben, archäologische Überreste tangiert werden. Entsprechend wird in den Überbauungsvorschriften auf die gesetzlichen Vorgaben verwiesen und der Einbezug der kantonalen Fachstelle sichergestellt, um geeignete Massnahmen zur Prüfung der Ausdehnung der potenziellen Fundstelle einzuplanen.

5.9 Lebensräume (Hecken und Feldgehölze)

5.9.1 Lebensraumkartierung

Die Parzelle lag in den vergangenen Jahren brach und es entwickelte sich eine üppige Vegetation. In der kantonalen Vorprüfung äusserte die Abteilung Naturförderung des Amtes für Landwirtschaft und Natur die Vermutung, dass es sich dabei inzwischen um Feldgehölze handelt, die gemäss Art. 18 NHG und Art. 29 NSchG geschützt sind. Wenn geschützte Feldgehölze durch eine Bebauung tangiert werden, ist ein entsprechender ökologischer Ersatz zu leisten.

Die Vegetation wurde in der Folge kartiert. Insgesamt umfasst der Perimeter der UeO 3104 m^2. Davon 92 m^2 auf der PN 40 und 3012 m^2 auf der PN 216.

Auf 1028 m^2 wurden Feldgehölzflächen kartiert. Wo vorhanden wurde auch der Krautsaum berücksichtigt. Zusätzlich wurden hinter dem Gebäude auf einer Fläche von 143 m^2 Einzelbäume ohne Unterwuchs angetroffen. Bei der gemeinsamen Begehung mit der kantonalen Fachstelle vom 25.10.2023 wurde festgelegt, dass diese Fläche mit Einzelbäumen halb angerechnet wird, weil sie gegenüber einer Hecke mit Unterwuchs eine deutlich reduzierte Arten- und Habitatvielfalt aufweist.

Der grösste Teil des Perimeters (1933 m^2) wurde nicht als Feldgehölz klassiert. Es handelt sich einerseits um Wege, Gebäude und andere befestigte Flächen und andererseits um begrünte Flächen die nicht als Feldgehölz gelten, wie Gärten, Neophyten und Wiese.

Diese Flächen sind in der **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zusammengestellt und auf der Abb. 3 zu erkennen. Es ist zu beachten, dass das Luftbild von einem Zeitpunkt nach der Kartierung stammt. Im Bereich des Wegrechts entlang der Grenze zur PN 454 wurde ein Teil

der Vegetation entfernt, damit der zwingend nötige Durchgang für den Zugang zum Landwirtschaftsland gewährleistet ist.

Kartiert	Anrechnung	Fläche in m2	Kompensation in m2
Feldgehölz, Krautsaum	Voll angerechnet	1028	1028
Einzelbäume ohne Unterwuchs	Halb angerechnet	143	72
Wege, Gebäude, befestigt, Garten, Neophyten, Wiese	Nicht angerechnet	1933	0
	Total	**3104**	**1100**

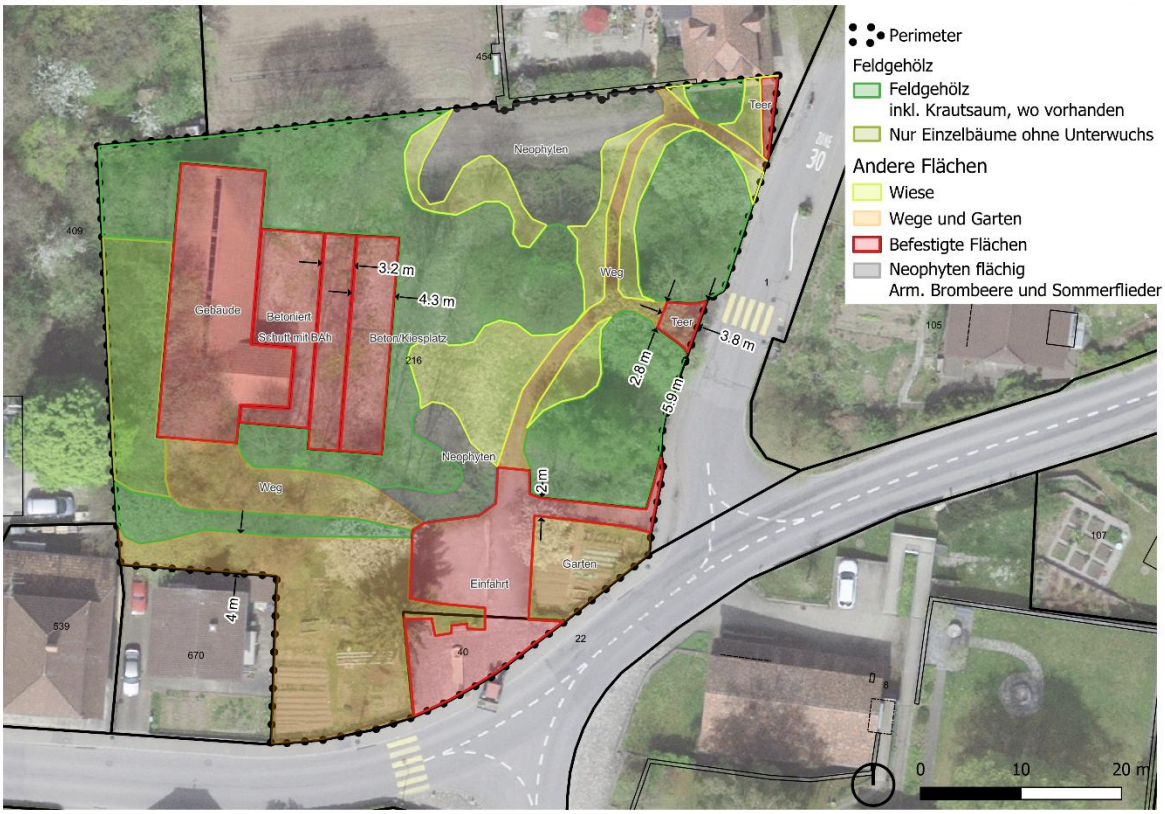


Abb. 3 Ausschnitt Lebensraumkartierung

Besonders markante oder geschützte Einzelbäume gibt es auf der Parzelle keine. Gemäss der Lebensraumkartierung handelt es sich bei den Einzelbäumen um einen Kirsch- und einen Apfelbaum, eine Fichte, eine Rotbuche sowie eine Platane und mehrere Bergahorne, welche nicht besonders markant und damit nicht kommunal oder kantonal geschützt sind.

5.9.2 Ersatzflächen

Nach Beurteilung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung muss die Ersatzfläche bereits im mit der Genehmigung der Überbauungsordnung im koordinierten Verfahren bewilligt werden, auch wenn die Feldgehölze zu diesem Zeitpunkt noch nicht tangiert werden.

Der direkte Ersatz auf der Parzelle Nr. 216 ist aufgrund des Ortsbildschutzes nicht möglich, da mit den ortsbaulich angemessenen Gebäudekörpern keine geeignete Ersatzfläche möglich ist. Die kantonale Denkmalpflege würdigt das Ergebnis des durchgeführten qualitätssichernden Verfahrens als sehr gut austariert, da es die vorhandenen Qualitäten des Ortsbildes berücksichtigt und den Ort durch neu geschaffene ortsbauliche Qualitäten aufwertet.

Ein Standort für die entsprechende Ersatzfläche von 1'340 m² konnte in der nahen Umgebung auf der Parzelle Nr. 221 gefunden werden. Der Ersatzstandort befindet sich rund 350 m entfernt an

der Thalgutstrasse. Das ANF hat dem Heckenersatz im Februar 2026 zugestimmt, nach Abklärungen mit dem OIK II wurde die Hecke um einige Meter von der Strasse weg versetzt, damit die Sichtweite auf der Kurveninnenachse der Thalgutstrasse gewährleistet ist. Der Standort und die Ausgestaltung der Ersatzpflanzung sind im Plan «Neupflanzung Hecke GBBL Nr. 221 vom 09.04.2026» ersichtlich.

Verfahren: Mit der Auflage der Überbauungsordnung wird auch die Ausnahme zum Eingriff in geschützte Feldgehölze publiziert, der entsprechende Ersatz ist auf einem Situationsplan, welcher neben den nötigen zivilrechtlichen Vereinbarungen und Verträgen ebenfalls Gegenstand der Gesuchsunterlagen ist, dargestellt. Mit der Genehmigung der UeO wird gleichzeitig der Eingriff in die geschützte Vegetation und die Ersatzpflanzung bewilligt.

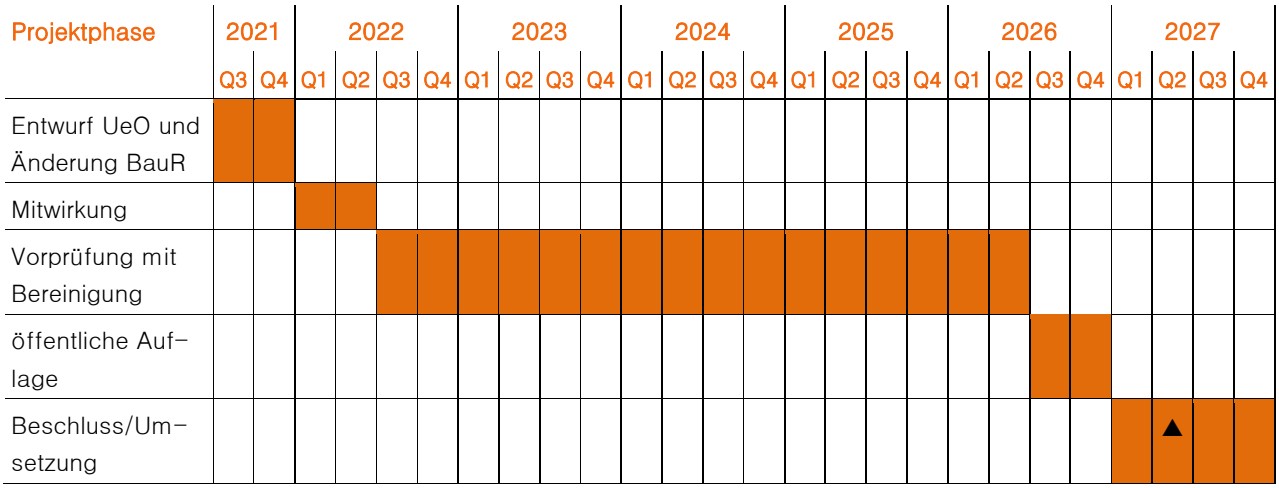
5.10 Nicht betroffene Themenbereiche

Die folgenden raumrelevanten Themenbereiche sind im Falle der UeO Winkel nicht betroffen:

- Störfallvorsorge
- Altlasten
- Naturgefahren
- Gewässer
- Kulturland/FFF
- Landschaftsschutz

6 Verfahren

Der Zeitplan musste nach den Bereinigungsschritten nach der Vorprüfung angepasst werden. Unter anderem die Abklärungen zum vorhandenen Feldgehölz und dessen Kompensation nahmen Zeit in Anspruch.



6.1 Konsolidierung Gemeinde – Grundeigentümer

Der Entwurf der Überbauungsordnung wurde mit den Grundeigentümern und der Gemeinde besprochen und anschliessend überarbeitet.

6.2 Konsultation Fachexperten Gutachterverfahren

Die Überbauungsordnung wurde den Fachexperten parallel zur öffentlichen Mitwirkung gemäss dem Schlussbericht zum Gutachterverfahren zur Stellungnahme vorgelegt. Die konsolidierte Stellungnahme der Fachexperten findet sich im Anhang 2.

6.3 Öffentliche Mitwirkung

Bereits im Gutachterverfahren wurde festgelegt, dass die öffentliche Mitwirkung nicht nur zur ZPP-Änderung durchgeführt wird, sondern gleichzeitig auch der Entwurf der Überbauungsordnung freiwillig zur Mitwirkung aufliegen wird. Der Gemeinderat von Kirchdorf hat die Unterlagen im Januar 2022 zur öffentlichen Mitwirkung freigegeben. Diese fand statt vom 10.02.2022 – 18.03.2022, am 9. März 2022 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Turnhalle Kirchdorf statt.

Aus der Mitwirkung haben sich einige kleinere Änderungen an den Überbauungsvorschriften ergeben, diese sind im Mitwirkungsbericht aufgeführt. Namentlich wird Art. 4 der Überbauungsvorschriften mit den spezifischen Punkten ergänzt, welche durch die Fachexperten im Baubewilligungsverfahren beurteilt werden. Weiter werden die Bestimmungen zum Aussenbereich des Baubereichs A so angepasst, dass diese auch einer Gewerbenutzung (keine Parkplätze) dienen können.

6.4 Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat die Unterlagen am 2.06.2022 zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet und im Juni 2022 zur Vorprüfung eingereicht. Ein Jahr später, am 29.06.2023 ging der kantonale Vorprüfungsbericht ein. In der Folge wurden die nötigen Bereinigungen vorgenommen, Abklärungen für den Heckenersatz getätigt und die Planung für die öffentliche Auflage vorbereitet.

6.5 Auflage, Einsprachen und Beschluss

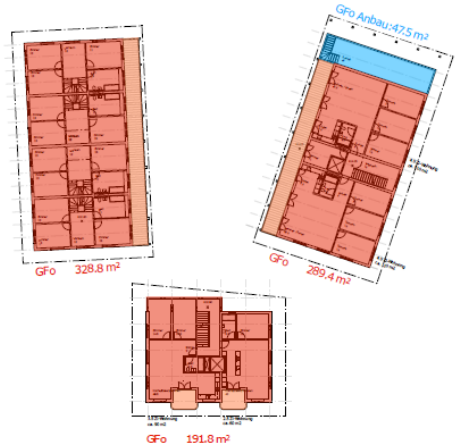
[folgt]

6.6 Genehmigung

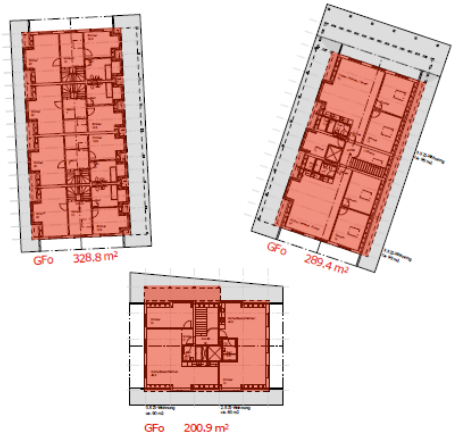
[folgt]

Anhang 1 – Flächenberechnung GFZo zum Richtprojekt

3012.0 m²	**Grundstück 216**
94.0 m²	**Grundstück 40**
819.1 m²	**GFo Dachgeschoss**
328.8 m²	
200.9 m²	
289.4 m²	
857.5 m²	**GFo Obergeschoss**
328.8 m²	
191.8 m²	
289.4 m²	
47.5 m²	
866.6 m²	**GFo Erdgeschoss**
328.8 m²	
200.9 m²	
289.4 m²	
47.5 m²	
1422.5 m²	**GFu Untergeschoss**
1422.5 m²	
2543.2 m²	GFo Total
1422.5 m²	GFu Total
0.82	**GFZo**



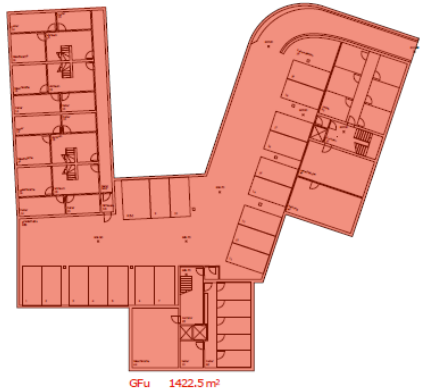
geschoss



Dachgeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss

GUTACHTERVERFAHREN WINKEL KIRCHDORF SCHEMA GF-BERECHNUNG 1:500 HOLZHAUSEN ZWEIFEL ARCHITEKTEN 04.11.2021

Anhang 2 – Stellungnahme der Fachexperten zum Entwurf der UeO

Die Fachexperten haben mit folgenden Stellungnahmen Ihre Beurteilung zu den Entwürfen abgegeben:

- Alberto Fabbris, kantonale Denkmalpflege, Stellungnahme per Mail vom 3.03.2022
- Regina Glatz, Fachexpertin Architektur, Stellungnahme per Mail vom 2.02.2022
- Markus Steiner, Fachexperte Aussenraum, Stellungnahme per Mail vom 24.03.2022

Die Fachexperten stimmen dem Entwurf der Unterlagen mit folgender Ergänzung in den Überbauungsvorschriften zu:

Ergänzung Art. 4 Abs. 2 UeV: *Die Fachexperten beurteilen im Baubewilligungsverfahren insbesondere die Materialisierung (Fassaden und Dächer), die Befensterung (Formate, Proportionen, Umrandungen), die Gliederung der Gebäudekörper (Sockel/Gesims, Lauben) und die Dachvorsprünge/-abschlüsse.*