

## Teilrevision der Ortsplanung

Botschaft  
des Gemeinderates

Zur öffentlichen Auflage  
vom 18. Oktober – 16. November 2021



### Gegenstand des Auflageverfahrens

- Teiländerung Zonenplan Landi
- Teiländerung im Bau- und Zonenreglement (Art. 23 Abs. 7)



# Inhalt

<b>Vorwort des Gemeinderates</b>	<b>3</b>
<b>1. Auflageverfahren</b>	<b>4</b>
1.1 Gegenstand des Auflageverfahrens	4
1.2 Weitere Unterlagen	4
1.3 Umfang und Inhalt der Botschaft	4
1.4 Öffentliche Auflage	4
1.5 Auflageort und Öffnungszeiten	4
<b>2. Einspracheverfahren</b>	<b>5</b>
2.1 Einsprachemöglichkeit	5
2.2 Einsprachelegitimation	5
2.3 Vorwirkung	5
2.4 Eingabefristen für Einsprachen	5
2.5 Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage	5
<b>3. Einzonung Landi</b>	<b>6</b>
3.1 Ausgangslage	6
3.2 Projekt Erweiterung Landi	7
3.3 Teilrevision der Ortsplanung «Landi»	8
<b>4. Aufledgedokumente Landi</b>	<b>9</b>
4.1 Teiländerung Zonenplan Landi	9
4.2 Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR)	9

# Vorwort des Gemeinderates

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen mit dieser Botschaft die Teiländerung der Ortsplanung «Landi». Mit der Teilrevision «Landi» soll ab Grundstück Nr. 85, Oberkirch, ein 10 m breiter Streifen von ca. 1'470 m<sup>2</sup> eingezont werden, um den bestehenden Standort der Landi erweitern zu können.

Der Gemeinderat unterstützt mit der Einzonung der Teilparzelle die geplante Erweiterung des Landi-Markts und die Umsiedlung des Hauptsitzes der LANDI Sursee nach Oberkirch. Im Rahmen der bevorstehenden Umgestaltung des öffentlichen Raums und des Busbahnhofs am Bahnhof Sursee werden die bestehenden Bauten der Landi weichen. Ersetzt werden sie mit einer neuen Überbauung und Nutzungsart, die das Potenzial am Bahnhof besser ausschöpft.

Die bereits eingezonte, unüberbaute Parzelle Nr. 1029, Oberkirch, angrenzend zum bestehenden Landi-Markt, eignet sich optimal für die Umsiedlung des Hauptsitzes und den vorgesehenen Neubau für den Agrarbereich. Die vorliegende Einzonung erlaubt es, die Verkehrsführung auf dem Areal des Landi-Markts teilweise neu zu gestalten. Damit kann eine optimale Anlieferung resp. Warenlogistik und weiterhin eine kundenfreundliche Verkehrszirkulation und Parkierung sichergestellt werden.

Während des Mitwirkungsverfahrens sind keine Eingaben eingegangen. Der Kanton hat die geplante Einzonung als zweckmässig beurteilt.

Der Gemeinderat freut sich, diese Vorlage den Stimmberechtigten im Rahmen einer öffentlichen Auflage vorlegen zu können. Durch die geplante Zusammenführung des Agrarbereichs, des Detailhandels und der Verwaltung an einen Standort wird eine langfristige Entwicklung der LANDI Sursee ermöglicht.

Die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten ist am 13. Februar 2022 an der Urnenabstimmung vorgesehen.

Oberkirch, 30. September 2021

**Gemeinderat Oberkirch**

# 1. Auflageverfahren

## 1.1 Gegenstand des Auflageverfahrens

Gegenstand des Auflageverfahrens mit **Einsprachemöglichkeit** ist

- Teiländerung Zonenplan Landi
- Teiländerung im Bau- und Zonenreglement (Art. 23 Abs. 7)

## 1.2 Weitere Unterlagen

Weitere Unterlagen, welche bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können, sind:

- der kantonale Vorprüfungsbericht
- der Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Einzonungsvereinbarung

## 1.3 Umfang und Inhalt der Botschaft

In dieser Botschaft wird die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements erläutert und wiedergegeben.

## 1.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgt vom 18. Oktober – 16. November 2021.

## 1.5 Auflageort und Öffnungszeiten

Die Unterlagen können bei der Gemeindeverwaltung, Luzernstrasse 68, 6208 Oberkirch, während den folgenden Öffnungszeiten eingesehen werden:

Montag – Mittwoch, Freitag	08.00 – 11.45 und 14.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag	08.00 – 11.45 und 14.00 – 18.00 Uhr

Die Auflegedokumente können unter [www.oberkirch.ch](http://www.oberkirch.ch) eingesehen und heruntergeladen werden.

## 2. Einspracheverfahren

### 2.1 Einsprachemöglichkeit

Gegenstand des Auflageverfahrens gemäss § 61 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) mit Einsprachemöglichkeit ist die Teiländerung des Zonenplans und die Änderung im Bau- und Zonenreglement.

### 2.2 Einsprachelegitimation

Die Einsprachelegitimation ist in § 207 PBG festgelegt. Einspracheberechtigt sind insbesondere:

- Personen, die an der Abweisung eines Gesuchs oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben;
- die nach dem Bundesrecht im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen sowie im Kanton Luzern tätigen Sektionen in den dort vorgesehenen Fällen;
- andere Organisationen im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes, die sich statutengemäss seit fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmen, im Rahmen ihres statutarischen Zweckes, soweit die Interessen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes berührt werden.

Im Weiteren wird auf § 207 PBG verwiesen.

### 2.3 Vorwirkung

Gemäss § 85 des PBG gilt der geänderte Zonenplan und die neue Bestimmung im Bau- und Zonenreglement vom Tag der öffentlichen Auflage an als **Planungszone**.

### 2.4 Eingabefristen für Einsprachen

Allfällige Einsprachen sind innerhalb der Auflagefrist, vom 18. Oktober – 16. November 2021, schriftlich an den Gemeinderat Oberkirch, 6208 Oberkirch, zu richten. Die Einsprache muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

### 2.5 Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage

Nach der öffentlichen Auflage werden Verhandlungen über allfällige Einsprachen geführt.

Die Änderung im **Zonenplan** und im **Bau- und Zonenreglement** sowie allfällige unerledigte Einsprachen werden den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet.

Die Beschlussfassung findet voraussichtlich im Rahmen der Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 statt.

### 3. Einzonung Landi

#### 3.1 Ausgangslage

Aufgrund von angekündigten Veränderungen rund um den Bahnhofplatz Sursee entschied sich die LANDI Sursee, eine Umsiedlung des Hauptsitzes zu initiieren. In Sursee werden im Rahmen einer Gesamtüberbauung die bestehenden Bauten der Landi weichen. Es werden Möglichkeiten für die Entwicklung des öffentlichen Raumes rund um den Bahnhofplatz und die geplante Aufwertung des Busbahnhofs geschaffen. Gleichzeitig entsteht eine Überbauung, die das Potenzial am Bahnhof Sursee besser ausschöpft.

Ein optimaler Standort für die Umsiedlung der LANDI Sursee ist die Parzelle Nr. 1029 am Schellenrain in Oberkirch. Hier befinden sich bereits ein Landi-Markt, eine Agrola Tankstelle, ein TopShop sowie eine Autowasch-Anlage. Angrenzend an den bestehenden Standort des Landi-Markts Oberkirch auf der Parzelle Nr. 1029 ist ein Neubau für den Agrarbereich (AGRO Handelsplattform) geplant. Zusätzlich möchte die LANDI Sursee die bestehenden Verkaufs- und Lagerflächen erweitern. Aus der Zusammenführung des Agrarbereichs und des Detailhandels an einem Standort erwartet die LANDI Sursee Synergien bezüglich Flächenverbrauch und Personaleinsatz. So können durch das Vorhaben zusätzlich 20 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Mit den Erweiterungen des Standorts muss auch die Anlieferung neu organisiert werden. Die Warenlogistik soll im Einbahnverkehr um die Gebäude geführt werden. Um weiterhin einen kundenfreundlichen Verkehrsfluss, sowie ausreichende Parkierungsflächen zu ermöglichen, soll die bestehende Arbeitszone um einen 10 m breiten Streifen (ca. 1'470 m<sup>2</sup>) auf der südlich angrenzenden Parzelle Nr. 85 eingezont werden.



Abbildung 1: Lage des Landi Markts in Oberkirch (Geoportal Kanton Luzern, 2019)

### 3.2 Projekt Erweiterung Landi

Der bestehende Landi-Markt Oberkirch soll auf der Parzelle Nr. 1029 erweitert werden. Zu diesem Zweck ist ein 3-geschossiges Gebäude geplant. Im Erdgeschoss wird das Agrarcenter angeordnet. Im 1. und 2. Obergeschoss werden die Büroräumlichkeiten der Abteilung Kundenberatung und Produktentwicklung eingerichtet. In den Obergeschossen und dem Untergeschoss sind zudem Lagerflächen vorgesehen. Die bisherigen Angebote (Landi-Laden, AG-ROLA Tankstelle mit TopShop und die Auto-Waschanlage) bleiben bestehen. Insgesamt wird die Verkaufsfläche des Landi-Markts um rund 400 m<sup>2</sup> erweitert, sodass für Güter des täglichen Bedarfs 770 m<sup>2</sup> und für den Fachmarkt 1'100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zur Verfügung stehen.

Die Parkierung wird wie bisher oberirdisch geregelt. Während die Kundenparkplätze vorwiegend im Eingangsbereich des Landi-Ladens angeordnet werden, sind die Parkplätze für die Beschäftigten nördlich und östlich der Gebäude angeordnet. Im Eingangsbereich soll das Parkplatzangebot erweitert werden. Um den Kundenverkehr von der An- resp. Auslieferung zu trennen, wird ein Teil der Parzelle Nr. 85 eingezont und die An-/Auslieferung im Kreisverkehr um den Landi-Laden bzw. das Agrarcenter herumgeführt. Damit werden ein möglichst unabhängiger Verkehrsfluss und ein effizienter Betrieb ermöglicht.

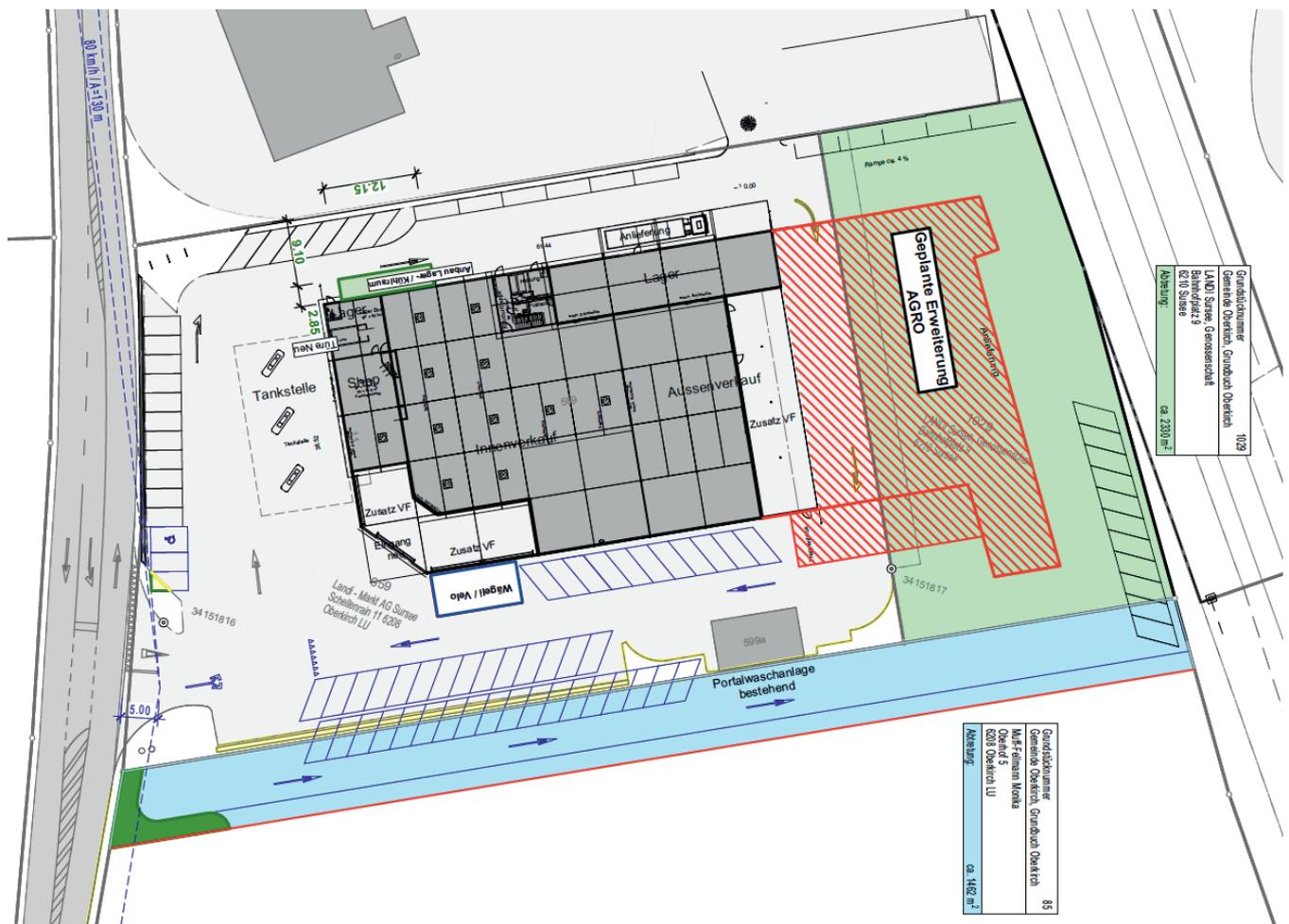


Abbildung 2: Situation mit Nutzungsstudie, Erschliessung, Landerwerb (Quelle: LANDI Sursee / Strüby Konzept AG, 26.5.2021)



## 4. Auflagedokumente Landi

### 4.1 Teiländerung Zonenplan Landi



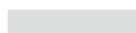
#### Legende

 Perimeter der Einzonung

#### Inhalte:

 Ar-IV Arbeitszone Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV

 LW Landwirtschaftszone

 ÜG-A Übriges Gebiet A (Verkehrsfläche)

 Gr-A Grünzone A

 Geo Geotopschutzzone

 Neu zu schaffene Naturobjekte nach Art. 23 Abs. 7 BZR

Abbildung 4: Teilzonenplan Landi

### 4.2 Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR)

Im Bau und Zonenreglement wird Art. 23 Abs.7 ergänzt (in rot):

Art. 23 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume)

[...]

**7 Entlang des Siedlungsrandes sind auf dem Grundstück Nr. 85 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen.**





