

# Botschaft

des Gemeinderates

## zur Urnenabstimmung vom 7. März 2021 Teilrevision der Ortsplanung

Areal Feld und Areal Campus West



Areal Feld



Areal Campus West



|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Orientierung über das Umzonungsvorhaben Areal Feld</b>  | <b>4</b>  |
| 1.1       | Ausgangslage   | 4         |
| 1.2       | Richtprojekt «zäme läbe»   | 4         |
| 1.3       | Erläuterung der Umzonung   | 5         |
| 1.4       | Gestaltungsplan Feld   | 5         |
| 1.5       | Verfahren der Teilrevision Feld  | 6         |
| 1.5.1     | Information und Mitwirkung Bevölkerung   | 6         |
| 1.5.2     | Kantonale Vorprüfung   | 7         |
| 1.5.3     | Öffentliche Auflage und Einsprachen  | 7         |
| 1.6       | Gegenstand der Urnenabstimmung   | 8         |
| 1.6.1     | Teiländerung Zonenplan Feld  | 8         |
| 1.6.2     | Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR)   | 9         |
| 1.7       | Behandlung der Einsprachen   | 10        |
| 1.7.1     | Einsprache IG Lärmsanierung  | 10        |
| 1.7.2     | Einsprache Marino und Irène Basile-Jappert, Grünfeldstrasse 2<br>vertreten durch Rechtsanwalt Urs Hofstetter-Arnet, Luzern | 11        |
| 1.7.3     | Einsprache Martin und Angela Rogger-Emmenegger, Grünauweg 3  | 13        |
| 1.7.4     | Einsprache Rita und Berno Schmid, Grünfeldstrasse 8  | 16        |
| 1.7.5     | Einsprache Priska und Adrian Fischer, Grünfeldstrasse 6  | 18        |
| 1.7.6     | Einsprache Peter Hunkeler, Götzenthalstrasse 99, 6036 Dierikon,<br>Eigentümer von Grundstück Nr. 865, Grünauweg 1          | 20        |
| 1.7.7     | Einsprache Marlies Kilchmann-Walter, Grünauweg 2   | 23        |
| 1.7.8     | Einsprache Daniela und Stephan Hodel, Grünauweg 11   | 25        |
| 1.7.9     | Einsprache Eva und Karl-Thomas Batz, Grünfeldstrasse 4   | 27        |
| 1.7.10    | Einsprache Slava und Thomas Bieri, Grünfeldstrasse 14  | 29        |
| 1.8       | Antrag des Gemeinderats  | 32        |
| 1.9       | Abstimmungsfrage   | 32        |
| <b>2.</b> | <b>Orientierung über das Einzonungsvorhaben Areal Campus West</b>  | <b>33</b> |
| 2.1       | Ausgangslage   | 33        |
| 2.2       | Projekt Erweiterung Campus West  | 34        |
| 2.3       | Teilrevision der Ortsplanung «Campus West»   | 35        |
| 2.4       | Gestaltungsplan «Chäsweid – Campus Sursee»   | 36        |
| 2.5       | Verfahren der Teilrevision Campus West   | 37        |
| 2.5.1     | Information und Mitwirkung Bevölkerung   | 37        |
| 2.5.2     | Kantonale Vorprüfung   | 37        |
| 2.5.3     | Öffentliche Auflage und Einsprachen  | 37        |
| 2.6       | Gegenstand der Urnenabstimmung   | 38        |
| 2.6.1     | Teiländerung Zonenplan Campus West   | 38        |
| 2.6.2     | Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR)   | 39        |
| 2.6.3     | Antrag des Gemeinderats  | 39        |
| 2.6.4     | Abstimmungsfrage   | 39        |
| <b>3.</b> | <b>Wie geht es weiter?</b>   | <b>40</b> |
| 3.1       | Rechtsmittel   | 40        |
| 3.2       | Genehmigung durch den Regierungsrat  | 40        |
| 3.3       | Infkrafttreten und Rechtswirkung   | 40        |

## **Für eilige Leserinnen und Leser**

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen mit dieser Botschaft die Teiländerungen der Ortsplanung auf den Arealen «Feld» und «Campus West».

Mit der Teilrevision «Feld» sollen einzelne Parzellen (Hotel Feld und Carrosserie Fischer) umgezont werden und mit der Teilrevision «Campus West» erfolgt eine beschränkte Einzonung eines Teilareals.

Der Gemeinderat unterstützt in Zusammenhang mit der bevorstehenden Erweiterung und Sanierung des Pflegezentrums Feld Oberkirch auch eine Weiterentwicklung des benachbarten Areals im Sinne einer dichten Überbauung mit haushälterischer Bodennutzung für altersgerechtes Wohnen. Im Rahmen des Architekturwettbewerbs für die Erweiterung des Pflegezentrums Feld wurde auch eine Überbauungsstudie des Areals Feld juriiert. Diese soll nun im Rahmen der Umzonung umgesetzt werden können. Dafür wurde der Gestaltungsplan ausgearbeitet.

Zwischen der Feld Oberkirch AG, Grundeigentümerin des Areals Feld, der Gemeinde Oberkirch und der Leben im Alter Oberkirch AG wurde eine Vereinbarung abgeschlossen, welche die gemeinsame Absicht, auf diesem Areal Alterswohnungen zu erstellen und die geplante Zusammenarbeit festigt. Die Bewohnerinnen und Bewohner der geplanten Alterswohnungen können beim Pflegezentrum Feld von einem umfassenden Dienstleistungsangebot profitieren. Ausserdem erhält die Gemeinde Oberkirch die Möglichkeit, die Alterswohnungen oder Teile davon selber zu mieten und diese unterzuvermieten. Ebenso hat die Grundeigentümerin der Gemeinde Oberkirch ein Vorkaufsrecht für die Alterswohnungen eingeräumt.

Auch die Erweiterung des Seminar- und Bildungszentrums Campus Sursee wird unterstützt, um den Standort als Bildungs- und Veranstaltungsort zu stärken. Es handelt sich dabei um eine reduzierte Erweiterungsetappe gestützt auf das räumliche Entwicklungsbild des Campus Sursee.

Sowohl die Planunterlagen als auch die dazugehörigen Gestaltungspläne lagen vom 27. April bis 26. Mai 2020 öffentlich auf. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen eine Einsprache gegen die Erweiterung Campus West und elf Einsprachen gegen das Areal Feld ein. Mit den Einsprechenden wurden Einspracheverhandlungen geführt. Die Einsprache gegen die Erweiterung Campus West wurde zurückgezogen. Ebenso eine Einsprache gegen das Areal Feld. Die verbleibenden zehn Einsprachen gegen die Zonenplan- und BZR-Änderungen Areal Feld werden vom Gemeinderat nachstehend behandelt und zur Abweisung beantragt, soweit darauf eingetreten werden kann.

Der Gemeinderat freut sich, diese Abstimmungsunterlagen den Stimmberechtigten im Sinne von § 21 Abs. 2 Gemeindeordnung im Rahmen der am 7. März 2021 stattfindenden Urnenabstimmung zum Beschluss vorzulegen. Der Gemeinderat stellt den Stimmberechtigten der Gemeinde Oberkirch den Antrag, den beiden Vorlagen zuzustimmen und die unerledigten Einsprachen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Aufgrund der aktuellen Situation infolge Covid-19 kann keine Informationsveranstaltung durchgeführt werden. Die Unterlagen können aber auf der Homepage eingesehen und heruntergeladen werden. Die Abstimmungsbotschaft können Sie zur besseren Lesbarkeit auch im A4-Format bestellen per E-Mail: [gemeinde@oberkirch.ch](mailto:gemeinde@oberkirch.ch).

Die Akten zu den Abstimmungsvorlagen liegen im Sinne von § 22 Stimmrechtsgesetz des Kantons Luzern auf der Gemeindeverwaltung während zweier Wochen vor dem Abstimmungstag zur Einsichtnahme auf und können auf unter [www.oberkirch.ch](http://www.oberkirch.ch) heruntergeladen werden. Für die Einsichtnahme vor Ort bitten wir um eine entsprechende Terminvereinbarung.

Oberkirch, 21. Januar 2021

**Gemeinderat Oberkirch**

**Die [Abstimmungsbotschaft](mailto:gemeinde@oberkirch.ch) kann im **Format A4** unter [gemeinde@oberkirch.ch](mailto:gemeinde@oberkirch.ch) oder Tel. 041 925 53 00 bestellt werden.**

# 1. Orientierung über das Umzonungsvorhaben Areal Feld

## 1.1 Ausgangslage

Das Pflegezentrum Feld bietet älteren Menschen Betreuung, Pflege und qualitätsvollen Wohnraum. Die Dienstleistungen des Pflegezentrums sollen ausgebaut und die Bettenzahl erhöht werden. Dies wurde vom Kanton bewilligt. Die Gemeinde Oberkirch strebt auf dem Areal des heutigen Hotels «Feld» eine qualitativ hochwertige Bebauung mit vorwiegend Alterswohnungen an, welche in Kombination mit Dienstleistungen vom Pflegezentrum Feld genutzt werden können. Die neue Überbauung wird von Privaten realisiert. Die neu vorgesehene Nutzung sowie die Erhöhung der baulichen Dichte erfordern eine Teilrevision der Ortsplanung. Für den Ausbau des Pflegezentrums wurde ein Projektwettbewerb mit Machbarkeitsstudie für die angrenzenden Parzellen ausgeschrieben. Das Siegerprojekt «zäme läbe» der amrein giger architekten GmbH diente dem Gestaltungsplan «Areal Feld» als Grundlage.

## 1.2 Richtprojekt «zäme läbe»

Das Siegerprojekt wurde aus der Machbarkeitsstudie als Richtprojekt weiterentwickelt. Geplant sind zwei Baukörper – ein längliches, viergeschossiges Haus (A) entlang der Luzernstrasse und ein winkelförmiges fünfgeschossiges Haus (B) zur Kreuzung hin. Es sollen ca. 44 neue Wohnungen entstehen; mehrheitlich 3½ Zimmer-Wohnungen, ergänzt durch 2- und 4½ Zimmer-Wohnungen. Weiter ist ein Anteil an mässig störenden Geschäfts- und Gewerbebetrieben gemäss Art. 6a BZR vorgesehen. Bei der Freiraumgestaltung legt das Projekt Wert auf eine gute Vernetzung mit dem benachbarten Areal des Pflegezentrums. Der Freiraum soll abwechslungsreich naturnah gestaltet werden, mit Spazier-, Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten, sowie einem gemeinsam genutzten Spiel- und Begegnungsplatz auf der angrenzenden Parzelle der PKG. Die PKG hat der Gemeinde ein entsprechendes Nutzungsrecht an dieser Fläche als Dienstbarkeit eingeräumt.



Abbildung 1. Situation mit geplanten Gebäuden und Freiraum (Amrein Giger Architekten, 2019)

### 1.3 Erläuterung der Umzonung

Die Parzellen Nrn. 402, 469 und Teilflächen der Parzelle Nr. 749 werden im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung von einer Geschäfts- und Wohnzone in eine spezielle Mischzone umgezont. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III bleibt unverändert bestehen. Zwecks Siedlungsentwicklung nach innen wird die zulässige Dichte auf dem Areal erhöht. Ausserdem wird das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Im Rahmen des Projektwettbewerbs ergab sich, dass die Realisierung von altersgerechten Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Pflegezentrum sehr erwünscht ist. Für das Pflegezentrum Feld ist die geplante Ergänzung mit Alterswohnungen und Dienstleistungen auch aus wirtschaftlichen Überlegungen sehr interessant.

Die zentrale Lage «Areal Feld» eignet sich sehr gut für eine dichte Überbauung mit häuslicher Bodennutzung. Durch die Anpassung des Zonenplans wird die Ausnützungsziffer erhöht. Die Einwohnerkapazität des Areals steigt von bisher ca. 40 Einwohnerinnen und Einwohnern auf ca. 75 und ist daher – der zentralen Lage des Areals angemessen – deutlich dichter als bisher.



Abbildung 2. Gegenüberstellung des alten resp. neuen Teilzonenplans Feld.

### 1.4 Gestaltungsplan Feld

Zusammen mit der Teiländerung des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements lag der Gestaltungsplan «Feld» auf. Der Gestaltungsplan, welcher sich auf das Richtprojekt «zäme läbe» stützt, zeigt die Bauabsicht auf. Die Gestaltungsplan umfasst die Baubereiche, die Schnitte, sowie die Sonderbauvorschriften. Weiter enthält der Gestaltungsplan wegleitende Bestandteile zu Erschliessung, Parkierung und Freiraum.

**Die nachstehende Abbildung aus dem Gestaltungsplan dient nur zur Orientierung.**

Der Gestaltungsplan ist nicht Bestandteil der Umzonung. Der Gemeinderat entscheidet nach der Genehmigung der Umzonung über den Gestaltungsplan.

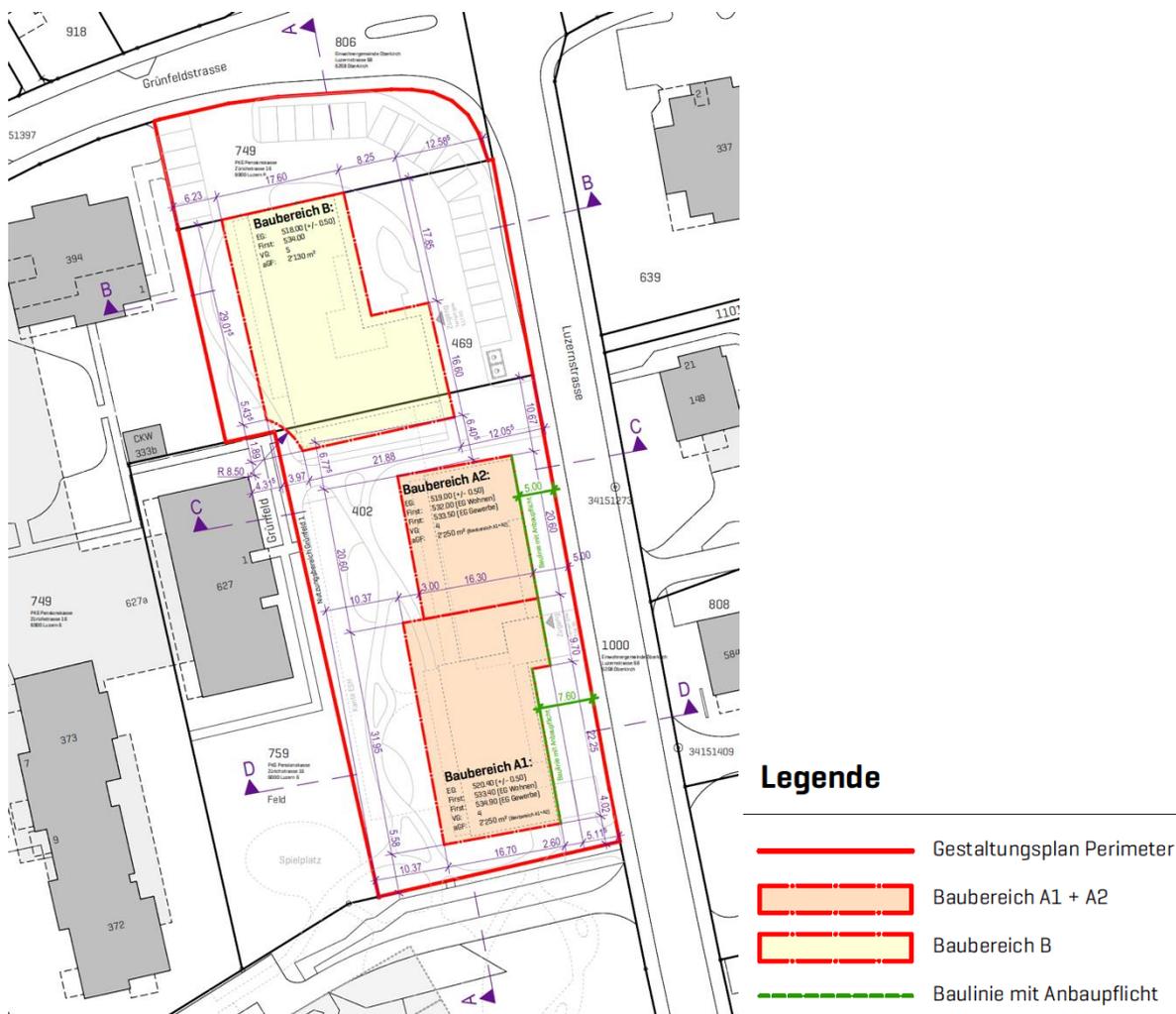


Abbildung 3. Gestaltungsplan Feld: Baubereiche

## 1.5 Verfahren der Teilrevision Feld

### 1.5.1 Information und Mitwirkung Bevölkerung

Die Teiländerung der Ortsplanung – Teilzonenplan Feld inkl. Anpassung BZR – wurde vom 16. September bis 16. Oktober 2019 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Alle Interessierten hatten die Gelegenheit, an der Informationsveranstaltung am 16. September 2019 mehr über die Planung zu erfahren.

Während der Mitwirkungsfrist wurden drei Mitwirkungseingaben eingereicht. Mit den Verfassern wurden ihre Eingaben besprochen. Ihre Anliegen wurden geprüft und nach Möglichkeit berücksichtigt. Daraufhin wurden die Vorschriften im Bau- und Zonenreglement zur architektonischen Qualität und Gestaltungsplanpflicht ergänzt.

### **1.5.2 Kantonale Vorprüfung**

Die Entwürfe der Planungsinstrumente wurden am 8. Juli 2019 dem Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Aufgrund neuer Erkenntnisse aus dem Lärmschutzgutachten wurden die BZR-Bestimmungen nochmals überarbeitet und das Gebiet in eine Spezielle Misch- statt Wohnzone umgezont. Die überarbeiteten Entwürfe wurden am 13. September 2019 nachgereicht.

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 14. Oktober 2019 nimmt das BUWD zur Planung Stellung. Es erachtet den Entwurf – unter Berücksichtigung der Anträge der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) – als vollständig erarbeitet sowie recht- und zweckmässig. Basierend auf der Stellungnahme der Dienststelle uwe vom 26. August 2019, wurde die Lärmthematik im Planungsbericht präzisiert. Das Lärmschutzgutachten wurde mittlerweile bereits erarbeitet. Damit wurden die Anliegen der Dienststelle uwe vollumfänglich umgesetzt.

### **1.5.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen**

Die Änderungen am Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement wurden vom 27. April bis am 26. Mai 2020 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen gegen die Teiländerung Zonenplan Feld und die Anpassungen am Bau- und Zonenreglement elf Einsprachen ein. Es wurden Einspracheverhandlungen geführt. Daraufhin wurde eine Einsprache zurückgezogen. Die weiteren zehn Einsprechenden halten an ihrer Einsprache fest. Der Gemeinderat hat diese Eingaben geprüft und erachtet die vorgebrachten Einwände als unbegründet. Daher empfiehlt er, die Einsprachen, soweit darauf eingetreten werden kann, abzuweisen (siehe Kap. 1.7).

## 1.6 Gegenstand der Urnenabstimmung

### 1.6.1 Teiländerung Zonenplan Feld



Verbindlicher Planinhalt



Spezielle Geschäfts- und Wohnzone (GsW-S) mit Zonenbezeichnung, ES III



Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

Abbildung 4. Teilzonenplan Feld

## 1.6.2 Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR)

Im Bau- und Zonenreglement wird Artikel 6a ergänzt. Änderungen sind rot / durchgestrichen dargestellt:

Art. 6a Spezielle Geschäfts- und Wohnzonen GsW-S

- 1 Die speziellen Geschäfts- und Wohnzonen dienen der städtebaulichen Entwicklung von gemischten Wohn- und Geschäftsüberbauungen entlang der Luzernstrasse.
- 2 Zulässig sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten sowie auf den örtlichen Bedarf ausgerichtete kleinere und mittlere Ladenbetriebe.
- 3 Entlang der Luzernstrasse sind im Erdgeschoss nur Verkaufs-, Gastgewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen zulässig.
- 4 Es gelten für die einzelnen Areale folgende Ausnützungsziffern und Vollgeschosszahlen (einschliesslich AZ-Bonus für Gestaltungspläne und Ausnahmen betreffend die Geschosshöhen in Gestaltungsplänen):

| Zonen-Nr. | Gebiet  | max. AZ | max. VG | ES  |
|-----------|---|---------|---------|-----|
| A         | Feldhöfli   | 1.05    | 4 / *   | III |
| B         | Feld (Grundstücke Nr. 402, 469 und Teile von 749) | 1.15    | 4 / 5   | III |

~~\* ist ein Gebäude Minergie-zertifiziert oder werden mindestens 75 % des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt, werden 5 % der aGF nicht angerechnet (§ 10 Abs. 2 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung).~~

\* Es gilt eine Fassadenhöhe von max. 524.00 m.ü.M. und eine Firsthöhe von max. 526.00 m.ü.M. Technische Aufbauten dürfen die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

- 5 Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.
- 6 Die Parkierung ist mit Ausnahme der Besucherplätze unterirdisch anzuordnen.
- 7 Aufgrund der Lage entlang der Luzernstrasse ist der ortsbaulichen Eingliederung und der architektonischen Qualität hohe Beachtung zu schenken.
- 8 Im Erdgeschoss des Gebiets Feld sind im Bereich B1 altersgerechte Wohnungen sowie medizinische Dienstleistungsbetriebe (Arztpraxis / Gesundheitsvorsorge etc.) oder mässig störendes Gewerbe zulässig. Im Erdgeschoss des Bereichs B2 sind Wohnungen zulässig. Der Anteil und die räumliche Anordnung der gewerblichen Nutzung über das ganze Areal ist im Gestaltungsplan festzulegen. Das Areal ist behindertengerecht nach § 45 PBV zu bauen.

## **1.7 Behandlung der Einsprachen**

Während der Einsprachefrist sind beim Gemeinderat elf Einsprachen eingegangen. Die Einspracheverhandlungen wurden geführt. Darauf wurde eine Einsprache zurückgezogen. Die zehn verbleibenden Einsprachen gegen die Zonenplan- und BZR-Änderung beantragt der Gemeinderat den Stimmberechtigten, soweit darauf eingetreten werden kann, abzuweisen.

Somit werden die zehn verbleibenden Einsprachen nachstehend behandelt.

### **1.7.1 Einsprache IG Lärmsanierung**

Die Herren Silvio Studer und Maximilian Paulin haben in Vertretung der IG Lärmsanierung Einsprache gegen die Teilrevision der Ortsplanung Feld erhoben. Sie stellen den folgenden Antrag:

#### **Antrag**

Das umzuzonende Areal sei der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II anstelle der ES III zuzuweisen.

#### **Begründung**

Als IG Lärmsanierung setzen sie sich als Vertreter der 440 Petitionäre ein, welche Tempo 30 auf der Luzernstrasse fordern.

Die vorgesehene Überbauung werde wiederum Mehrverkehr auf der Luzernstrasse verursachen, ohne dass bisher ein Konzept und ein entsprechender Entscheid vorliege, diesen Verkehr ortsverträglich zu gestalten, weder vor Ort noch für die Luzernstrasse. Weiter wird befürchtet, dass die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner an einem unnötig stark lärmexponierten Ort wohnen müssen. Sowohl für die ganze Ortsplanung als auch für das zu erstellende Objekt würde hier eine wichtige Chance vertan. Die Einsprecher sind weiter der Meinung, dass durch eine Senkung von ES III auf ES II der objektiv bestehende Handlungsdruck zum Wohl der Bevölkerung auch rechtlich wirksam würde.

#### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Die IG Lärmsanierung ist im Sinne von § 207 Abs. 1 PBG nicht einsprachelegitimiert. Auch die beiden für die IG Lärmsanierung zeichnenden Herren können kein persönliches und schutzwürdiges Interesse an ihrer Einsprache geltend machen, weshalb auf die Einsprache nicht eingetreten werden kann.

Im Weiteren ist festzuhalten, dass die Zuweisung eines Areals zu einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe nicht in Abhängigkeit zur Tempo-Signalisation einer Strasse steht. Die Zuweisung ergibt sich aus der Nutzung des Areals. Dementsprechend ist der Antrag nicht begründet und wäre abzuweisen.

#### **Antrag des Gemeinderats**

Auf die Einsprache wird nicht eingetreten.

## **1.7.2 Einsprache Marino und Irène Basile-Jappert, Grünfeldstrasse 2 vertreten durch Rechtsanwalt Urs Hofstetter-Arnet, Luzern**

Herr und Frau Basile, haben gegen die Teilrevision der Ortplanung Areal Feld Einsprache erhoben. Sie werden von Rechtsanwalt Urs Hofstetter, Luzern, vertreten und stellen die folgenden Anträge:

### **Anträge**

1. Die Teiländerung Zonenplan Feld sei abzuweisen.
2. Die Teiländerung im Bau- und Zonenreglement (Art. 6a) sei abzuweisen.

### **Begründung**

#### ***a) Das Areal sei der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuordnen.***

Die Umzonung bedeute eine gravierende Verschlechterung der Wohnqualität. Gemäss Planungsbericht zum Gestaltungsplan werde beschrieben, dass eine hochwertige Überbauung mit 44 neuen Wohneinheiten vorgesehen ist. Dabei werde speziell auf die Alterswohnungen mit Synergienutzung zum Alters- und Pflegezentrum Feld sowie ein hohes Mass an Aufenthaltsqualität als Zielsetzung fokussiert. Die alleinige Umsetzung der kant. lärmschutzrechtlichen Anforderungen aus Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) genüge sicher nicht, um von der Grundordnung des Bau- und Zonenreglements (BZR) abzuweichen. Die Lärmsituation orientiere sich daher nicht an den raumplanerischen Grundsätzen nach Art. 43 Abs. b LSV, wo klar definiert sei, dass bei der Nutzung wie Wohnen/Alterswohnen mit Dienstleistungen diese der Empfindlichkeitsstufe II 55/45 dB (A) zuzuordnen ist. Weiter sei die Lärmbelastigung in Wohngebieten mit einer Umzonung in die Empfindlichkeitsstufe III 60/50 dB (A) einzustufen rechtswidrig. Mit Sicht auf die geplante Nutzung «zäme läbe» im Alter mit Aussenraumgestaltung widerspreche die Einstufung in die Empfindlichkeitsstufe III den rechtlichen Vorgaben.

### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Bei der vorgesehenen Umzonung in eine Spezialzone handelt es sich um eine Mischzone mit Wohnen und Gewerbeanteil, welche gemäss der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) des Kantons Luzern auch einer ES III zugeordnet werden kann.

Die Empfindlichkeitsstufe III lässt mässig störende Betriebe zu. Die Einstufung in die ES III stützt sich auf Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV. Nach dieser Bestimmung sind Mischzonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen werden, der ES III zuzuweisen.

In Bezug auf die Lärmeinwirkungen kann auf das Lärmschutzgutachten hingewiesen werden. Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, ist im Baubewilligungsverfahren die Zustimmung der kantonalen Behörde nach Art. 31 LSV zu beantragen.

Es besteht die Absicht, auf dem Areal Feld Alterswohnungen mit Dienstleistungen zu realisieren. Deshalb müssen auch Gewerbenutzungen möglich sein z. B. für eine Arztpraxis, eine Spitez, Physiotherapie oder Coiffeur, weshalb das Areal einer Mischzone zuzuweisen ist.

Aus den vorgenannten Gründen ist der Gemeinderat der Meinung, dass die Zuweisung des Areals Feld in die Empfindlichkeitsstufe ES III richtig ist.

**Dieser Einsprachepunkt ist abzuweisen.**

***b) Die überhöhte Ausnützung von 1.15 ist zu verringern oder über den gesamten Baubereich abzuwälzen. Die Fassadenhöhe im Baubereich B zur Grünfeldstrasse ist auf vier Vollgeschosse mit einer Höhe von 13 m zu begrenzen.***

Die Einsprecher wohnen als direkte Nachbarn in einem charakteristischen Einfamilienhausquartier. Obwohl das Bebauungskonzept von einer Fachjury beurteilt wurde, sind sie der Meinung, dass die Auswirkungen auf ihr bestehendes Einfamilienhaus-Quartier nicht berücksichtigt wurden. Der Baubereich B2 diene reiner privater Zwecknutzung und sei nicht Gegenstand der Vereinbarung mit der Gemeinde für altersgerechten Wohnraum. Die vorgesehene Fassadenhöhe von 18 m im Baubereich B2 bei abfallendem Gelände an der Grünfeldstrasse stehe gestützt auf § 140 PBG in einem krassen Missverhältnis zu ihren Gebäudeproportionen und würde das Orts- und Landschaftsbild äusserst negativ beeinträchtigen. Das angrenzende EFH-Quartier würde mit seinen kleineren und niedrigeren Bauten an der Grünfeldstrasse stark kontrastiert. Die Bestrebung nach einer haushälterischen Bodennutzung würde anerkannt, jedoch belaste die Hauptbaumasse mit einer überhöhten Ausnützungsziffer von 1.15 übermässig den Baubereich B. Somit sei die Einfügung in die Umgebung nicht gewährleistet. Die Gebäudehöhe werde mit der Umzonung auf 5 Vollgeschosse erhöht und durch die abfallende Umgebung werde das Gebäude an der Nordfassade mit dem sichtbaren Untergeschoss sechsgeschossig in Erscheinung treten und dadurch die Wirkung des Gebäudes mit einer Höhe von 18 m visuell negativ verstärken. Ein Ausgleich der Baumasse mittels Reduktion des Baubereichs B2 und Erhöhung des Baubereichs B1 würden eine wesentliche ortsbauliche Verbesserung darstellen. Diese gestalterische Massnahme würde der Umgebung ohne Verzicht auf die bauliche Ausnützung Rechnung tragen und stärke die Gemeinde Oberkirch hinsichtlich altersgerechtem Wohnraum.

### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch (REK) sieht eine Nachverdichtung entlang der Luzernstrasse vor. Bereits das nun realisierte Projekt Ypsilon weist eine Ausnützungsziffer von 1,05 auf. Es ist das Ziel, entlang der Luzernstrasse höhere Dichten und daher auch höhere Gebäude zuzulassen.

Im Einfamilienhaus-Quartier Grünfeldstrasse/Grünauweg wäre gemäss Zonenplan schon heute eine viel höhere Dichte möglich, als die darauf realisierten eingeschossigen Gebäude. Für dieses Quartier gilt seit langer Zeit eine dreigeschossige Wohnzone. Mit Gestaltungsplan wären da viergeschossige Gebäude möglich. Somit kann nicht argumentiert werden, dass zu wenig auf das bestehende Einfamilienhaus-Quartier Rücksicht genommen würde und sich die geplante Überbauung ortsbaulich nicht eingliedert. Nach dem heute geltenden Zonenplan wären da grössere Gebäude möglich. Dass die bestehenden Gebäude die zulässigen Baumöglichkeiten nicht ausschöpfen, kann dem gemäss Revision zugelassenen Bauvolumen nicht entgegengehalten werden. Die Planungs- und Baukommission hat sich eingehend mit der Dichte und den Höhen der Gebäude auseinandergesetzt. Sie ist zum Schluss gekommen, dass an diesem Standort eine höhere Dichte und insbesondere ein höheres Gebäude wie vorgesehen im Baubereich B auch aus architektonischen Überlegungen Sinn macht und absolut vertretbar ist. Die bestehenden dahinterliegenden Gebäude weisen eine vergleichbare Höhe auf. Eine Verschiebung der Bauvolumen wie von den Einsprechenden beantragt, würde sich sogar eher negativ auswirken und ein harmonisches Gesamtbild mit einer durchgehenden Dachlinie verunmöglichen.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die angestrebte Dichte auch unter Berücksichtigung

der Vorgaben des Eidg. Raumplanungsgesetzes, welches eine innere Verdichtung verlangt, durchaus vertretbar ist und sich die geplante Überbauung harmonisch ins Gesamtbild einbetten lässt. Dies entspricht auch dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch. Die Anforderungen an die Eingliederungen werden eingehalten.

**Aus diesen Gründen ist dieser Einspruchpunkt abzuweisen.**

***c) Zusammenfassend fügt RA Urs Hofstetter mit Schreiben vom 16.11.2020 an, dass sich die Haltung der Einsprecher an die Stimmberechtigten zur Hauptsache wie folgt begründen lasse:***

Bis Ende 2023 haben die Gemeinden ihre Bauordnung an die IVHB-Normen anzupassen. Der Gestaltungsplan Areal Feld sei in erster Linie eine beabsichtigte Verdichtung einer privaten Grundeigentümerin. Die Gründe für eine vorzeitige Teilrevision seien nicht gegeben. Das Begehren zur Änderung des Zonenplans sei deshalb bis zur Gesamtrevision zurückzustellen.

### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Es war klar das Ziel des Gemeinderats, die geplanten Alterswohnungen zusammen mit der Erweiterung des Pflegezentrums Feld zu realisieren. Das Projekt Erweiterung Pflegezentrum Feld beinhaltet nebst dem Erweiterungsbau auch die Schaffung von Alterswohnungen mit Dienstleistungen. Damit soll an einem Ort erreicht werden, dass ältere Menschen auf dem Areal Feld wohnen und die gewünschten Dienstleistungen beim Pflegezentrum Feld bei Bedarf beziehen können. So soll ein unbeschwertes Wohnen im Alter in unmittelbarer Nähe zum Pflegezentrum Feld möglich sein und ein attraktives Angebot für die älteren Oberkircherinnen und Oberkircher geschaffen werden. So macht es aus wirtschaftlichen Überlegungen absolut Sinn, die Umzonung der Gesamtrevision der Ortsplanung vorzuziehen, damit dieses Angebot mit dem Pflegezentrum Feld gemeinsam geschaffen werden kann. Ausserdem kann mit einem Vorzug erreicht werden, dass keine Umzonungen mit der Revision des Bau- und Zonenreglements verknüpft werden müssen. Dies rechtfertigt und vereinfacht es, die beiden Verfahren getrennt voneinander durchzuführen. Dieses Vorgehen wurde von der Planung- und Baukommission wie auch vom Gemeinderat so festgelegt. Hinzu kommt, dass der Kanton in seinem Vorprüfungsbericht keine Einwendungen gegen die vorgezogene Teilrevision erhob und diese als recht- und zweckmässig beurteilte.

**Dieser ergänzende Einwand ist unbegründet und deshalb abzuweisen.**

### **Antrag des Gemeinderats**

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen.

### **1.7.3 Einsprache Martin und Angela Rogger-Emmenegger, Grünauweg 3**

Herr und Frau Rogger, haben gegen die Teilrevision der Ortplanung Areal Feld Einsprache erhoben. Sie stellen die folgenden Anträge:

## **Anträge**

1. Die Teiländerung Zonenplan Feld sei abzuweisen.
2. Die Teiländerung im Bau- und Zonenreglement (Art. 6a) sei abzuweisen.

## **Begründung**

### ***a) Das Areal sei der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuordnen.***

Die Umzonung Teiländerung Feld bedeute für die Anwohner eine gravierende Verschlechterung der Wohnqualität. Im Vorprüfungsbericht habe die Dienststelle uwe darauf hingewiesen, dass bei einer Teilrevision eine Zuordnung zur ES II anzustreben sei. Warum nun das umzonende Areal der ES III zugeordnet werde, sei für die Einsprechenden nicht nachvollziehbar. Gemäss Planungsbericht zum Gestaltungsplan werde beschrieben, dass eine hochwertige Überbauung mit 44 neuen Wohneinheiten vorgesehen ist. Dabei werde speziell auf die Alterswohnungen mit Synergienutzung zum Alters- und Pflegezentrum Feld sowie ein hohes Mass an Aufenthaltsqualität als Zielsetzung fokussiert. Die alleinige Umsetzung der kant. lärm-schutzrechtlichen Anforderungen aus Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) genüge sicher nicht, um von der Grundordnung des Bau- und Zonenreglements (BZR) abzuweichen. Die Lärmsituation orientiere sich daher nicht an den raumplanerischen Grundsätzen nach Art. 43 Abs. b LSV, wo klar definiert sei, dass bei der Nutzung wie Wohnen/Alterswohnen mit Dienstleistungen diese der Empfindlichkeitsstufe II 55/45 dB (A) zuzuordnen ist. Weiter sei die Lärm-belästigung in Wohngebieten mit einer Umzonung in die Empfindlichkeitsstufe III 60/50 dB (A) einzustufen rechtswidrig. Weiter sei im Lärmschutzgutachten nicht auf ihr, der ES II zuge-teilten Quartiers, eingegangen worden. Mit Sicht auf die geplante Nutzung «zäme läbe» im Alter mit Aussenraumgestaltung widerspreche die Einstufung in die Empfindlichkeitsstufe III den rechtlichen Vorgaben.

## **Stellungnahme des Gemeinderats**

Bei der vorgesehenen Umzonung in eine Spezialzone handelt es sich um eine Mischzone mit Wohnen und Gewerbeanteil, welche gemäss der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) des Kantons Luzern auch einer ES III zugeordnet werden kann.

Die Empfindlichkeitsstufe III lässt mässig störende Betriebe zu. Die Einstufung in die ES III stützt sich auf Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV. Nach dieser Bestimmung sind Mischzonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen werden, der ES III zuzuweisen.

In Bezug auf die Lärmeinwirkungen kann auf das Lärmschutzgutachten hingewiesen werden. Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, ist im Baubewilligungsverfahren die Zustimmung der kantonalen Behörde nach Art. 31 LSV zu beantragen.

Es besteht die Absicht, auf dem Areal Feld Alterswohnungen mit Dienstleistungen zu realisieren. Deshalb müssen auch Gewerbenutzungen möglich sein z. B. für eine Arztpraxis, eine Spitex, Physiotherapie oder Coiffeur weshalb das Areal einer Mischzone zuzuweisen ist.

Aus den vorgenannten Gründen ist der Gemeinderat der Meinung, dass die Zuweisung des Areals Feld in die Empfindlichkeitsstufe ES III richtig ist.

**Dieser Einsprachepunkt ist abzuweisen.**

***b) Die überhöhte Ausnützung von 1.15 ist zu verringern oder über den gesamten Baubereich abzuwälzen. Die Fassadenhöhe im Baubereich B zur Grünfeldstrasse ist auf vier Vollgeschosse mit einer Höhe von 13 m zu begrenzen.***

Die Einsprecher wohnen als direkte Nachbarn in einem charakteristischen Einfamilienhausquartier. Obwohl das Bebauungskonzept von einer Fachjury beurteilt wurde sind sie der Meinung, dass die Auswirkungen auf ihr bestehendes Einfamilienhaus-Quartier nicht berücksichtigt wurden. Der Baubereich B diene reiner privater Zwecknutzung und sei nicht Gegenstand der Vereinbarung mit der Gemeinde für altersgerechten Wohnraum. Die vorgesehene Fassadenhöhe von 18 m im Baubereich B bei abfallendem Gelände an der Grünfeldstrasse stehe gestützt auf § 140 PBG in einem krassen Missverhältnis zu ihren Gebäudeproportionen und würde das Orts- und Landschaftsbild äusserst negativ beeinträchtigen. Das angrenzende EFH-Quartier würde mit seinen kleineren und niedrigeren Bauten an der Grünfeldstrasse stark kontrastiert. Die Bestrebung nach einer haushälterischen Bodennutzung würde anerkannt, jedoch belaste die Hauptbaumasse mit einer überhöhten Ausnützungsziffer von 1.15 übermässig den Baubereich B. Somit sei die Einfügung in die Umgebung nicht gewährleistet. Die Gebäudehöhe werde mit der Umzonung auf 5 Vollgeschosse erhöht und durch die abfallende Umgebung werde das Gebäude an der Nordfassade mit dem sichtbaren Untergeschoss sechsgeschossig in Erscheinung treten und sich dadurch die Wirkung des Gebäudes mit einer Höhe von 18 m visuell negativ verstärken. Ein Ausgleich der Baumasse mittels Reduktion des Baubereichs B und Erhöhung des Baubereichs A1/A2, würden eine wesentliche ortsbauliche Verbesserung darstellen. Diese gestalterische Massnahme würde der Umgebung ohne Verzicht auf die bauliche Ausnützung Rechnung tragen und stärke die Gemeinde Oberkirch hinsichtlich altersgerechtem Wohnraum.

### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch (REK) sieht eine Nachverdichtung entlang der Luzernstrasse vor. Bereits das nun realisierte Projekt Ypsilon weist eine Ausnützungsziffer von 1,05 auf. Es ist das Ziel, entlang der Luzernstrasse höhere Dichten und daher auch höhere Gebäude zuzulassen.

Im Einfamilienhaus-Quartier Grünfeldstrasse/Grünauweg wäre gemäss Zonenplan schon heute eine viel höhere Dichte möglich, als die darauf realisierten eingeschossigen Gebäude. Für dieses Quartier gilt seit langer Zeit eine dreigeschossige Wohnzone. Mit Gestaltungsplan wären da viergeschossige Gebäude möglich. Somit kann nicht argumentiert werden, dass zu wenig auf das bestehende Einfamilienhaus-Quartier Rücksicht genommen würde und sich die geplante Überbauung ortsbaulich nicht eingliedere. Nach dem heute geltenden Zonenplan wären da grössere Gebäude möglich. Dass die bestehenden Gebäude die zulässigen Baumöglichkeiten nicht ausschöpfen, kann dem gemäss Revision zugelassenen Bauvolumen nicht entgegengehalten werden. Die Planungs- und Baukommission hat sich eingehend mit der Dichte und den Höhen der Gebäude auseinandergesetzt. Sie ist zum Schluss gekommen, dass an diesem Standort eine höhere Dichte und insbesondere ein höheres Gebäude wie vorgesehen im Baubereich B auch aus architektonischen Überlegungen Sinn macht und absolut vertretbar ist. Die bestehenden dahinterliegenden Gebäude weisen eine vergleichbare Höhe auf. Eine Verschiebung der Bauvolumen wie von den Einsprechenden beantragt, würde sich sogar eher negativ auswirken und ein harmonisches Gesamtbild mit einer durchgehenden Dachlinie verunmöglichen.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die angestrebte Dichte auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Eidg. Raumplanungsgesetzes, welches eine innere Verdichtung verlangt, durchaus vertretbar ist und sich die geplante Überbauung harmonisch ins Gesamtbild einbet-

ten lässt. Dies entspricht auch dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch. Die Anforderungen an die Eingliederungen werden eingehalten.

**Aus diesen Gründen ist dieser Einsprachepunkt abzuweisen.**

#### **Antrag des Gemeinderats**

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen.

### **1.7.4 Einsprache Rita und Berno Schmid, Grünfeldstrasse 8**

Herr und Frau Schmid, haben gegen die Teilrevision der Ortplanung Areal Feld Einsprache erhoben. Sie stellen die folgenden Anträge:

#### **Anträge**

1. Die Teiländerung Zonenplan Feld sei abzuweisen.
2. Die Teiländerung im Bau- und Zonenreglement (Art. 6a) sei abzuweisen.

#### **Begründung**

##### ***a) Das Areal sei der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuordnen.***

Die Umzonung Teiländerung Feld bedeute für die Anwohner eine gravierende Verschlechterung der Wohnqualität. Im Vorprüfungsbericht habe die Dienststelle uwe darauf hingewiesen, dass bei einer Teilrevision eine Zuordnung zur ES II anzustreben sei. Gemäss Planungsbericht zum Gestaltungsplan werde beschrieben, dass eine hochwertige Überbauung mit 44 neuen Wohneinheiten vorgesehen ist. Dabei werde speziell auf die Alterswohnungen mit Synergienutzung zum Alters- und Pflegezentrum Feld sowie ein hohes Mass an Aufenthaltsqualität als Zielsetzung fokussiert. Die alleinige Umsetzung der kant. lärmschutzrechtlichen Anforderungen aus Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) genüge sicher nicht, um von der Grundordnung des Bau- und Zonenreglements (BZR) abzuweichen. Die Lärmsituation orientiere sich daher nicht an den raumplanerischen Grundsätzen nach Art. 43 Abs. b LSV, wo klar definiert sei, dass bei der Nutzung wie Wohnen/Alterswohnen mit Dienstleistungen diese der Empfindlichkeitsstufe II 55/45 dB (A) zuzuordnen ist. Weiter sei die Lärmbelastigung in Wohngebieten mit einer Umzonung in die Empfindlichkeitsstufe III 60/50 dB (A) einzustufen rechtswidrig. Mit Sicht auf die geplante Nutzung «zäme läbe» im Alter mit Aussenraumgestaltung widerspreche die Einstufung in die Empfindlichkeitsstufe III den rechtlichen Vorgaben.

#### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Bei der vorgesehenen Umzonung in eine Spezialzone handelt es sich um eine Mischzone mit Wohnen und Gewerbeanteil, welche gemäss der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) des Kantons Luzern auch einer ES III zugeordnet werden kann.

Die Empfindlichkeitsstufe III lässt mässig störende Betriebe zu. Die Einstufung in die ES III stützt sich auf Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV. Nach dieser Bestimmung sind Mischzonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen werden, der ES III zuzuweisen.

In Bezug auf die Lärmeinwirkungen kann auf das Lärmschutzgutachten hingewiesen werden. Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, ist im Baubewilligungsverfahren die Zustimmung der kantonalen Behörde nach Art. 31 LSV zu beantragen.

Es besteht die Absicht, auf dem Areal Feld Alterswohnungen mit Dienstleistungen zu realisieren. Deshalb müssen auch Gewerbenutzungen möglich sein z. B. für eine Arztpraxis, eine Spitex, Physiotherapie oder Coiffeur weshalb das Areal einer Mischzone zuzuweisen ist.

Aus den vorgenannten Gründen ist der Gemeinderat der Meinung, dass die Zuweisung des Areals Feld in die Empfindlichkeitsstufe ES III richtig ist.

**Dieser Einsprachepunkt ist abzuweisen.**

***b) Die überhöhte Ausnützung von 1.15 ist zu verringern oder über den gesamten Baubereich abzuwälzen. Die Fassadenhöhe im Baubereich B zur Grünfeldstrasse ist auf vier Vollgeschosse mit einer Höhe von 13 m zu begrenzen.***

Die Einsprecher wohnen als direkte Nachbarn in einem charakteristischen Einfamilienhausquartier. Obwohl das Bebauungskonzept von einer Fachjury beurteilt wurde sind sie der Meinung, dass die Auswirkungen auf ihr bestehendes Einfamilienhaus-Quartier nicht berücksichtigt wurden. Der Baubereich B2 diene reiner privater Zwecknutzung und sei nicht Gegenstand der Vereinbarung mit der Gemeinde für altersgerechten Wohnraum. Die vorgesehene Fassadenhöhe von 18 m im Baubereich B2 bei abfallendem Gelände an der Grünfeldstrasse stehe gestützt auf § 140 PBG in einem krassen Missverhältnis zu ihren Gebäudeproportionen und würde das Orts- und Landschaftsbild äusserst negativ beeinträchtigen. Das angrenzende EFH-Quartier würde mit seinen kleineren und niedrigeren Bauten an der Grünfeldstrasse stark kontrastiert. Die Bestrebung nach einer haushälterischen Bodennutzung würde anerkannt, jedoch belaste die Hauptbaumasse mit einer überhöhten Ausnützungsziffer von 1.15 übermässig den Baubereich B. Somit sei die Einfügung in die Umgebung nicht gewährleistet. Die Gebäudehöhe werde mit der Umzonung auf 5 Vollgeschosse erhöht und durch die abfallende Umgebung werde das Gebäude an der Nordfassade mit dem sichtbaren Untergeschoss sechsgeschossig in Erscheinung treten und sich dadurch die Wirkung des Gebäudes mit einer Höhe von 18 m visuell negativ verstärken. Ein Ausgleich der Baumasse mittels Reduktion des Baubereichs B2 und Erhöhung des Baubereichs B1, würden eine wesentliche ortsbauliche Verbesserung darstellen. Diese gestalterische Massnahme würde der Umgebung ohne Verzicht auf die bauliche Ausnützung Rechnung tragen und stärke die Gemeinde Oberkirch hinsichtlich altersgerechtem Wohnraum.

### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch (REK) sieht eine Nachverdichtung entlang der Luzernstrasse vor. Bereits das nun realisierte Projekt Ypsilon weist eine Ausnützungsziffer von 1,05 auf. Es ist das Ziel, entlang der Luzernstrasse höhere Dichten und daher auch höhere Gebäude zuzulassen.

Im Einfamilienhaus-Quartier Grünfeldstrasse/Grünauweg wäre gemäss Zonenplan schon heute eine viel höhere Dichte möglich, als die darauf realisierten eingeschossigen Gebäude. Für dieses Quartier gilt seit langer Zeit eine dreigeschossige Wohnzone. Mit Gestaltungsplan wären da viergeschossige Gebäude möglich. Somit kann nicht argumentiert werden, dass zu wenig auf das bestehende Einfamilienhaus-Quartier Rücksicht genommen würde und sich die geplante Überbauung ortsbaulich nicht eingliedere. Nach dem heute geltenden Zonenplan wären da grössere Gebäude möglich. Dass die bestehenden Gebäude die zulässigen Baumöglichkeiten nicht ausschöpfen, kann dem gemäss Revision zugelassenen Bauvolumen nicht

entgegengehalten werden. Die Planungs- und Baukommission hat sich eingehend mit der Dichte und den Höhen der Gebäude auseinandergesetzt. Sie ist zum Schluss gekommen, dass an diesem Standort eine höhere Dichte und insbesondere ein höheres Gebäude wie vorgesehen im Baubereich B auch aus architektonischen Überlegungen Sinn macht und absolut vertretbar ist. Die bestehenden dahinterliegenden Gebäude weisen eine vergleichbare Höhe auf. Eine Verschiebung der Bauvolumen wie von den Einsprechenden beantragt, würde sich sogar eher negativ auswirken und ein harmonisches Gesamtbild mit einer durchgehenden Dachlinie verunmöglichen.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die angestrebte Dichte auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Eidg. Raumplanungsgesetzes, welches eine innere Verdichtung verlangt, durchaus vertretbar ist und sich die geplante Überbauung harmonisch ins Gesamtbild einbetten lässt. Dies entspricht auch dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch. Die Anforderungen an die Eingliederungen werden eingehalten.

**Aus diesen Gründen ist dieser Einspruchepunkt abzuweisen.**

#### **Antrag des Gemeinderats**

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen.

### **1.7.5 Einsprache Priska und Adrian Fischer, Grünfeldstrasse 6**

Herr und Frau Fischer, haben gegen die Teilrevision der Ortplanung Areal Feld Einsprache erhoben. Sie stellen die folgenden Anträge:

#### **Anträge**

1. Die Teiländerung Zonenplan Feld sei abzuweisen.
2. Die Teiländerung im Bau- und Zonenreglement (Art. 6a) sei abzuweisen.

#### **Begründung**

##### ***a) Das Areal sei der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuordnen.***

Die Umzonung Teiländerung Feld bedeute für die Anwohner eine gravierende Verschlechterung der Wohnqualität. Im Vorprüfungsbericht habe die Dienststelle uwe darauf hingewiesen, dass bei einer Teilrevision eine Zuordnung zur ES II anzustreben sei. Warum nun das umzuzonende Areal der ES III zugeordnet werde, sei für die Einsprechenden nicht nachvollziehbar. Gemäss Planungsbericht zum Gestaltungsplan werde beschrieben, dass eine hochwertige Überbauung mit 44 neuen Wohneinheiten vorgesehen ist. Dabei werde speziell auf die Alterswohnungen mit Synergienutzung zum Alters- und Pflegezentrum Feld sowie ein hohes Mass an Aufenthaltsqualität als Zielsetzung fokussiert. Die alleinige Umsetzung der kant. lärmschutzrechtlichen Anforderungen aus Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) genüge sicher nicht, um von der Grundordnung des Bau- und Zonenreglements (BZR) abzuweichen. Die Lärmsituation orientiere sich daher nicht an den raumplanerischen Grundsätzen nach Art. 43 Abs. b LSV, wo klar definiert sei, dass bei der Nutzung wie Wohnen/Alterswohnen mit Dienstleistungen diese der Empfindlichkeitsstufe II 55/45 dB (A) zuzuordnen ist. Weiter sei die Lärmbelastigung in Wohngebieten mit einer Umzonung in die Empfindlichkeitsstufe III 60/50 dB (A) einzustufen rechtswidrig. Mit Sicht auf die geplante Nutzung «zäme läbe» im Alter mit Aussenraumgestaltung widerspreche die Einstufung in die Empfindlichkeitsstufe III den rechtlichen Vorgaben.

## **Stellungnahme des Gemeinderats**

Bei der vorgesehenen Umzonung in eine Spezialzone handelt es sich um eine Mischzone mit Wohnen und Gewerbeanteil, welche gemäss der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) des Kantons Luzern auch einer ES III zugeordnet werden kann.

Die Empfindlichkeitsstufe III lässt mässig störende Betriebe zu. Die Einstufung in die ES III stützt sich auf Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV. Nach dieser Bestimmung sind Mischzonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen werden, der ES III zuzuweisen.

In Bezug auf die Lärmeinwirkungen kann auf das Lärmschutzgutachten hingewiesen werden. Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, ist im Baubewilligungsverfahren die Zustimmung der kantonalen Behörde nach Art. 31 LSV zu beantragen.

Es besteht die Absicht, auf dem Areal Feld Alterswohnungen mit Dienstleistungen zu realisieren. Deshalb müssen auch Gewerbenutzungen möglich sein z. B. für eine Arztpraxis, eine Spitez, Physiotherapie oder Coiffeur weshalb das Areal einer Mischzone zuzuweisen ist.

Aus den vorgenannten Gründen ist der Gemeinderat der Meinung, dass die Zuweisung des Areals Feld in die Empfindlichkeitsstufe ES III richtig ist.

**Dieser Einsprachepunkt ist abzuweisen.**

***b) Die überhöhte Ausnützung von 1.15 ist zu verringern oder über den gesamten Baubereich abzuwälzen. Die Fassadenhöhe im Baubereich B zur Grünfeldstrasse ist auf vier Vollgeschosse mit einer Höhe von 13 m zu begrenzen.***

Die Einsprecher wohnen als direkte Nachbarn in einem charakteristischen Einfamilienhausquartier. Obwohl das Baukonzept von einer Fachjury beurteilt wurde sind sie der Meinung, dass die Auswirkungen auf ihr bestehendes Einfamilienhaus-Quartier nicht berücksichtigt wurden. Der Baubereich B2 diene reiner privater Zwecknutzung und sei nicht Gegenstand der Vereinbarung mit der Gemeinde für altersgerechten Wohnraum. Die vorgesehene Fassadenhöhe von 18 m im Baubereich B2 bei abfallendem Gelände an der Grünfeldstrasse stehe gestützt auf § 140 PBG in einem krassen Missverhältnis zu ihren Gebäudeproportionen und würde das Orts- und Landschaftsbild äusserst negativ beeinträchtigen. Das angrenzende EFH-Quartier würde mit seinen kleineren und niedrigeren Bauten an der Grünfeldstrasse stark kontrastiert. Die Bestrebung nach einer haushälterischen Bodennutzung würde anerkannt, jedoch belaste die Hauptbaumasse mit einer überhöhten Ausnützungsziffer von 1.15 übermässig den Baubereich B2. Somit sei die Einfügung in die Umgebung nicht gewährleistet. Die Gebäudehöhe werde mit der Umzonung auf 5 Vollgeschosse erhöht und durch die abfallende Umgebung werde das Gebäude an der Nordfassade mit dem sichtbaren Untergeschoss sechsgeschossig in Erscheinung treten und sich dadurch die Wirkung des Gebäudes mit einer Höhe von 18 m visuell negativ verstärken. Ein Ausgleich der Baumasse mittels Reduktion des Baubereichs B2 und Erhöhung des Baubereichs B1 würden eine wesentliche ortsbauliche Verbesserung darstellen. Diese gestalterische Massnahme würde der Umgebung ohne Verzicht auf die bauliche Ausnützung Rechnung tragen und stärke die Gemeinde Oberkirch hinsichtlich altersgerechtem Wohnraum.

## **Stellungnahme des Gemeinderats**

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch (REK) sieht eine Nachverdichtung entlang der Luzernstrasse vor. Bereits das nun realisierte Projekt Ypsilon weist eine Ausnutzungsziffer von 1,05 auf. Es ist das Ziel, entlang der Luzernstrasse höhere Dichten und daher auch höhere Gebäude zuzulassen.

Im Einfamilienhaus-Quartier Grünfeldstrasse/Grünauweg wäre gemäss Zonenplan schon heute eine viel höhere Dichte möglich, als die darauf realisierten eingeschossigen Gebäude. Für dieses Quartier gilt seit langer Zeit eine dreigeschossige Wohnzone. Mit Gestaltungsplan wären da viergeschossige Gebäude möglich. Somit kann nicht argumentiert werden, dass zu wenig auf das bestehende Einfamilienhaus-Quartier Rücksicht genommen würde und sich die geplante Überbauung ortsbaulich nicht eingliedert. Nach dem heute geltenden Zonenplan wären da grössere Gebäude möglich. Dass die bestehenden Gebäude die zulässigen Baumöglichkeiten nicht ausschöpfen, kann dem gemäss Revision zugelassenen Bauvolumen nicht entgegengehalten werden. Die Planungs- und Baukommission hat sich eingehend mit der Dichte und den Höhen der Gebäude auseinandergesetzt. Sie ist zum Schluss gekommen, dass an diesem Standort eine höhere Dichte und insbesondere ein höheres Gebäude wie vorgesehen im Baubereich B auch aus architektonischen Überlegungen Sinn macht und absolut vertretbar ist. Die bestehenden dahinterliegenden Gebäude weisen eine vergleichbare Höhe auf. Eine Verschiebung der Bauvolumen wie von den Einsprechenden beantragt, würde sich sogar eher negativ auswirken und ein harmonisches Gesamtbild mit einer durchgehenden Dachlinie verunmöglichen.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die angestrebte Dichte auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Eidg. Raumplanungsgesetzes, welches eine innere Verdichtung verlangt, durchaus vertretbar ist und sich die geplante Überbauung harmonisch ins Gesamtbild einbetten lässt. Dies entspricht auch dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch. Die Anforderungen an die Eingliederungen werden eingehalten.

**Aus diesen Gründen ist dieser Einspruchepunkt abzuweisen.**

### **Antrag des Gemeinderats**

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen.

#### **1.7.6 Einsprache Peter Hunkeler, Götzenthalstrasse 99, 6036 Dierikon, Eigentümer von Grundstück Nr. 865, Grünauweg 1**

Herr Hunkeler hat gegen die Teilrevision der Ortplanung Areal Feld Einsprache erhoben. Er stellt die folgenden Anträge:

#### **Anträge**

1. Die Teiländerung Zonenplan Feld sei abzuweisen.
2. Die Teiländerung im Bau- und Zonenreglement (Art. 6a) sei abzuweisen.

## **Begründung**

### **a) Das Areal sei der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuordnen.**

Die Umzonung bedeute für die Anwohner eine gravierende Verschlechterung der Wohnqualität. Gemäss Planungsbericht zum Gestaltungsplan werde beschrieben, dass eine hochwertige Überbauung mit 44 neuen Wohneinheiten vorgesehen ist. Dabei werde speziell auf die Alterswohnungen mit Synergienutzung zum Alters- und Pflegezentrum Feld sowie ein hohes Mass an Aufenthaltsqualität als Zielsetzung fokussiert. Die alleinige Umsetzung der kant. lärm-schutzrechtlichen Anforderungen aus Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) genüge sicher nicht, um von der Grundordnung des Bau- und Zonenreglements (BZR) abzuweichen. Die Lärmsituation orientiere sich daher nicht an den raumplanerischen Grundsätzen nach Art. 43 Abs. b LSV, wo klar definiert sei, dass bei der Nutzung wie Wohnen/Alterswohnen mit Dienstleistungen diese der Empfindlichkeitsstufe II 55/45 dB (A) zuzuordnen ist. Weiter sei die Lärm-belästigung in Wohngebieten mit einer Umzonung in die Empfindlichkeitsstufe III 60/50 dB (A) einzustufen rechtswidrig. Mit Sicht auf die geplante Nutzung «zäme läbe» im Alter mit Aussen-raumgestaltung widerspreche die Einstufung in die Empfindlichkeitsstufe III den rechtlichen Vorgaben.

## **Stellungnahme des Gemeinderats**

Bei der vorgesehenen Umzonung in eine Spezialzone handelt es sich um eine Mischzone mit Wohnen und Gewerbeanteil, welche gemäss der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) des Kantons Luzern auch einer ES III zugeordnet werden kann.

Die Empfindlichkeitsstufe III lässt mässig störende Betriebe zu. Die Einstufung in die ES III stützt sich auf Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV. Nach dieser Bestimmung sind Mischzonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen werden, der ES III zuzuweisen.

In Bezug auf die Lärmeinwirkungen kann auf das Lärmschutzgutachten hingewiesen werden. Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, ist im Baubewilligungsverfahren die Zustimmung der kantonalen Behörde nach Art. 31 LSV zu beantragen.

Es besteht die Absicht, auf dem Areal Feld Alterswohnungen mit Dienstleistungen zu realisieren. Deshalb müssen auch Gewerbenutzungen möglich sein z. B. für eine Arztpraxis, eine Spitez, Physiotherapie oder Coiffeur weshalb das Areal einer Mischzone zuzuweisen ist.

Aus den vorgenannten Gründen ist der Gemeinderat der Meinung, dass die Zuweisung des Areals Feld in die Empfindlichkeitsstufe ES III richtig ist.

**Dieser Einsprachepunkt ist abzuweisen.**

### **b) Die überhöhte Ausnützung von 1.15 ist zu verringern oder über den gesamten Baubereich abzuwälzen. Die Fassadenhöhe im Baubereich B zur Grünfeldstrasse ist auf vier Vollgeschosse mit einer Höhe von 13 m zu begrenzen.**

Obwohl das Bebauungskonzept von einer Fachjury beurteilt wurde ist der Einsprecher der Meinung, dass die Auswirkungen auf das bestehende Einfamilienhaus-Quartier nicht berücksichtigt wurden. Der Baubereich B2 diene reiner privater Zwecknutzung und sei nicht Gegenstand der Vereinbarung mit der Gemeinde für altersgerechten Wohnraum. Die vorgesehene Fassadenhöhe von 18 m im Baubereich B2 bei abfallendem Gelände an der Grünfeldstrasse stehe gestützt auf § 140 PBG in einem krassen Missverhältnis zu ihren Gebäudeproportionen

und würde das Orts- und Landschaftsbild äusserst negativ beeinträchtigen. Das angrenzende EFH-Quartier würde mit seinen kleineren und niedrigeren Bauten an der Grünfeldstrasse stark kontrastiert. Die Bestrebung nach einer haushälterischen Bodennutzung würde anerkannt, jedoch belaste die Hauptbaumasse mit einer überhöhten Ausnützungsziffer von 1.15 übermässig den Baubereich B. Somit sei die Einfügung in die Umgebung nicht gewährleistet. Die Gebäudehöhe werde mit der Umzonung auf 5 Vollgeschosse erhöht und durch die abfallende Umgebung werde das Gebäude an der Nordfassade mit dem sichtbaren Untergeschoss sechsgeschossig in Erscheinung treten und sich dadurch die Wirkung des Gebäudes mit einer Höhe von 18 m visuell negativ verstärken. Ein Ausgleich der Baumasse mittels Reduktion des Baubereichs B2 und Erhöhung des Baubereichs B1, würden eine wesentliche ortsbauliche Verbesserung darstellen. Diese gestalterische Massnahme würde der Umgebung ohne Verzicht auf die bauliche Ausnützung Rechnung tragen und stärke die Gemeinde Oberkirch hinsichtlich altersgerechtem Wohnraum.

### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch (REK) sieht eine Nachverdichtung entlang der Luzernstrasse vor. Bereits das nun realisierte Projekt Ypsilon weist eine Ausnützungsziffer von 1,05 auf. Es ist das Ziel, entlang der Luzernstrasse höhere Dichten und daher auch höhere Gebäude zuzulassen.

Im Einfamilienhaus-Quartier Grünfeldstrasse/Grünauweg wäre gemäss Zonenplan schon heute eine viel höhere Dichte möglich, als die darauf realisierten eingeschossigen Gebäude. Für dieses Quartier gilt seit langer Zeit eine dreigeschossige Wohnzone. Mit Gestaltungsplan wären da viergeschossige Gebäude möglich. Somit kann nicht argumentiert werden, dass zu wenig auf das bestehende Einfamilienhaus-Quartier Rücksicht genommen würde und sich die geplante Überbauung ortsbaulich nicht eingliedert. Nach dem heute geltenden Zonenplan wären da grössere Gebäude möglich. Dass die bestehenden Gebäude die zulässigen Baumöglichkeiten nicht ausschöpfen, kann dem gemäss Revision zugelassenen Bauvolumen nicht entgegengehalten werden. Die Planungs- und Baukommission hat sich eingehend mit der Dichte und den Höhen der Gebäude auseinandergesetzt. Sie ist zum Schluss gekommen, dass an diesem Standort eine höhere Dichte und insbesondere ein höheres Gebäude wie vorgesehen im Baubereich B auch aus architektonischen Überlegungen Sinn macht und absolut vertretbar ist. Die bestehenden dahinterliegenden Gebäude weisen eine vergleichbare Höhe auf. Eine Verschiebung der Bauvolumen wie von den Einsprechenden beantragt, würde sich sogar eher negativ auswirken und ein harmonisches Gesamtbild mit einer durchgehenden Dachlinie verunmöglichen.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die angestrebte Dichte auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Eidg. Raumplanungsgesetzes, welches eine innere Verdichtung verlangt, durchaus vertretbar ist und sich die geplante Überbauung harmonisch ins Gesamtbild einbetten lässt. Dies entspricht auch dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch. Die Anforderungen an die Eingliederungen werden eingehalten.

**Aus diesen Gründen ist dieser Einspruch abzuweisen.**

### **Antrag des Gemeinderats**

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen.

### 1.7.7 Einsprache Marlies Kilchmann-Walter, Grüнауweg 2

Frau Kilchmann hat gegen die Teilrevision der Ortplanung Areal Feld Einsprache erhoben. Sie stellt die folgenden Anträge:

#### Anträge

1. Die Teiländerung Zonenplan Feld sei abzuweisen.
2. Die Teiländerung im Bau- und Zonenreglement (Art. 6a) sei abzuweisen.

#### Begründung

##### ***a) Das Areal sei der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuordnen.***

Die Umzonung bedeute eine gravierende Verschlechterung der Wohnqualität. Gemäss Planungsbericht zum Gestaltungsplan werde beschrieben, dass eine hochwertige Überbauung mit 44 neuen Wohneinheiten vorgesehen ist. Dabei werde speziell auf die Alterswohnungen mit Synergienutzung zum Alters- und Pflegezentrum Feld sowie ein hohes Mass an Aufenthaltsqualität als Zielsetzung fokussiert. Die alleinige Umsetzung der kant. lärmschutzrechtlichen Anforderungen aus Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) genüge sicher nicht, um von der Grundordnung des Bau- und Zonenreglements (BZR) abzuweichen. Die Lärmsituation orientiere sich daher nicht an den raumplanerischen Grundsätzen nach Art. 43 Abs. b LSV, wo klar definiert sei, dass bei der Nutzung wie Wohnen/Alterswohnen mit Dienstleistungen diese der Empfindlichkeitsstufe II 55/45 dB (A) zuzuordnen ist. Weiter sei die Lärmbelästigung in Wohngebieten mit einer Umzonung in die Empfindlichkeitsstufe III 60/50 dB (A) einzustufen rechtswidrig. Mit Sicht auf die geplante Nutzung «zäme läbe» im Alter mit Aussenraumgestaltung widerspreche die Einstufung in die Empfindlichkeitsstufe III den rechtlichen Vorgaben.

#### Stellungnahme des Gemeinderats

Bei der vorgesehenen Umzonung in eine Spezialzone handelt es sich um eine Mischzone mit Wohnen und Gewerbeanteil, welche gemäss der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) des Kantons Luzern auch einer ES III zugeordnet werden kann.

Die Empfindlichkeitsstufe III lässt mässig störende Betriebe zu. Die Einstufung in die ES III stützt sich auf Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV. Nach dieser Bestimmung sind Mischzonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen werden, der ES III zuzuweisen.

In Bezug auf die Lärmeinwirkungen kann auf das Lärmschutzgutachten hingewiesen werden. Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, ist im Baubewilligungsverfahren die Zustimmung der kantonalen Behörde nach Art. 31 LSV zu beantragen.

Es besteht die Absicht, auf dem Areal Feld Alterswohnungen mit Dienstleistungen zu realisieren. Deshalb müssen auch Gewerbenutzungen möglich sein z. B. für eine Arztpraxis, eine Spitez, Physiotherapie oder Coiffeur weshalb das Areal einer Mischzone zuzuweisen ist.

Aus den vorgenannten Gründen ist der Gemeinderat der Meinung, dass die Zuweisung des Areals Feld in die Empfindlichkeitsstufe ES III richtig ist.

**Dieser Einsprachepunkt ist abzuweisen.**

***b) Die überhöhte Ausnützung von 1.15 ist zu verringern oder über den gesamten Baubereich abzuwälzen. Die Fassadenhöhe im Baubereich B zur Grünfeldstrasse ist auf vier Vollgeschosse mit einer Höhe von 13 m zu begrenzen.***

Die Einsprecherin wohnt als direkte Nachbarin in einem charakteristischen Einfamilienhausquartier. Obwohl das Bebauungskonzept von einer Fachjury beurteilt wurde ist sie der Meinung, dass die Auswirkungen auf ihr bestehendes Einfamilienhaus-Quartier nicht berücksichtigt wurden. Der Baubereich B2 diene reiner privater Zwecknutzung und sei nicht Gegenstand der Vereinbarung mit der Gemeinde für altersgerechten Wohnraum. Die vorgesehene Fassadenhöhe von 18 m im Baubereich B2 bei abfallendem Gelände an der Grünfeldstrasse stehe gestützt auf § 140 PBG in einem krassen Missverhältnis zu ihren Gebäudeproportionen und würde das Orts- und Landschaftsbild äusserst negativ beeinträchtigen. Das angrenzende EFH-Quartier würde mit seinen kleineren und niedrigeren Bauten an der Grünfeldstrasse stark kontrastiert. Die Bestrebung nach einer haushälterischen Bodennutzung würde anerkannt, jedoch belaste die Hauptbaumasse mit einer überhöhten Ausnützungsziffer von 1.15 übermässig den Baubereich B. Somit sei die Einfügung in die Umgebung nicht gewährleistet. Die Gebäudehöhe werde mit der Umzonung auf 5 Vollgeschosse erhöht und durch die abfallende Umgebung werde das Gebäude an der Nordfassade mit dem sichtbaren Untergeschoss sechsgeschossig in Erscheinung treten und sich dadurch die Wirkung des Gebäudes mit einer Höhe von 18 m visuell negativ verstärken. Ein Ausgleich der Baumasse mittels Reduktion des Baubereichs B2 und Erhöhung des Baubereichs B1, würden eine wesentliche ortsbauliche Verbesserung darstellen. Diese gestalterische Massnahme würde der Umgebung ohne Verzicht auf die bauliche Ausnützung Rechnung tragen und stärke die Gemeinde Oberkirch hinsichtlich altersgerechtem Wohnraum.

### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch (REK) sieht eine Nachverdichtung entlang der Luzernstrasse vor. Bereits das nun realisierte Projekt Ypsilon weist eine Ausnützungsziffer von 1,05 auf. Es ist das Ziel, entlang der Luzernstrasse höhere Dichten und daher auch höhere Gebäude zuzulassen.

Im Einfamilienhaus-Quartier Grünfeldstrasse/Grünauweg wäre gemäss Zonenplan schon heute eine viel höhere Dichte möglich, als die darauf realisierten eingeschossigen Gebäude. Für dieses Quartier gilt seit langer Zeit eine dreigeschossige Wohnzone. Mit Gestaltungsplan wären da viergeschossige Gebäude möglich. Somit kann nicht argumentiert werden, dass zu wenig auf das bestehende Einfamilienhaus-Quartier Rücksicht genommen würde und sich die geplante Überbauung ortsbaulich nicht eingliedere. Nach dem heute geltenden Zonenplan wären da grössere Gebäude möglich. Dass die bestehenden Gebäude die zulässigen Baumöglichkeiten nicht ausschöpfen, kann dem gemäss Revision zugelassenen Bauvolumen nicht entgegengehalten werden. Die Planungs- und Baukommission hat sich eingehend mit der Dichte und den Höhen der Gebäude auseinandergesetzt. Sie ist zum Schluss gekommen, dass an diesem Standort eine höhere Dichte und insbesondere ein höheres Gebäude wie vorgesehen im Baubereich B auch aus architektonischen Überlegungen Sinn macht und absolut vertretbar ist. Die bestehenden dahinterliegenden Gebäude weisen eine vergleichbare Höhe auf. Eine Verschiebung der Bauvolumen wie von den Einsprechenden beantragt, würde sich sogar eher negativ auswirken und ein harmonisches Gesamtbild mit einer durchgehenden Dachlinie verunmöglichen.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die angestrebte Dichte auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Eidg. Raumplanungsgesetzes, welches eine innere Verdichtung verlangt, durchaus vertretbar ist und sich die geplante Überbauung harmonisch ins Gesamtbild einbet-

ten lässt. Dies entspricht auch dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch. Die Anforderungen an die Eingliederungen werden eingehalten.

**Aus diesen Gründen ist dieser Einspruchepunkt abzuweisen.**

#### **Antrag des Gemeinderats**

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen.

### **1.7.8 Einsprache Daniela und Stephan Hodel, Grünauweg 11**

Herr und Frau Hodel haben gegen die Teilrevision der Ortplanung Areal Feld Einsprache erhoben. Sie stellen die folgenden Anträge:

#### **Anträge**

1. Die Teiländerung Zonenplan Feld sei abzuweisen.
2. Die Teiländerung im Bau- und Zonenreglement (Art. 6a) sei abzuweisen.

#### **Begründung**

##### ***a) Das Areal sei der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuordnen.***

Die Umzonung bedeute eine gravierende Verschlechterung der Wohnqualität. Gemäss Planungsbericht zum Gestaltungsplan werde beschrieben, dass eine hochwertige Überbauung mit 44 neuen Wohneinheiten vorgesehen ist. Dabei werde speziell auf die Alterswohnungen mit Synergienutzung zum Alters- und Pflegezentrum Feld sowie ein hohes Mass an Aufenthaltsqualität als Zielsetzung fokussiert. Die alleinige Umsetzung der kant. lärmschutzrechtlichen Anforderungen aus Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) genüge sicher nicht, um von der Grundordnung des Bau- und Zonenreglements (BZR) abzuweichen. Die Lärmsituation orientiere sich daher nicht an den raumplanerischen Grundsätzen nach Art. 43 Abs. b LSV, wo klar definiert sei, dass bei der Nutzung wie Wohnen/Alterswohnen mit Dienstleistungen diese der Empfindlichkeitsstufe II 55/45 dB (A) zuzuordnen ist. Weiter sei die Lärmbelastigung in Wohngebieten mit einer Umzonung in die Empfindlichkeitsstufe III 60/50 dB (A) einzustufen rechtswidrig. Mit Sicht auf die geplante Nutzung «zäme läbe» im Alter mit Aussenraumgestaltung widerspreche die Einstufung in die Empfindlichkeitsstufe III den rechtlichen Vorgaben.

#### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Bei der vorgesehenen Umzonung in eine Spezialzone handelt es sich um eine Mischzone mit Wohnen und Gewerbeanteil, welche gemäss der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) des Kantons Luzern auch einer ES III zugeordnet werden kann.

Die Empfindlichkeitsstufe III lässt mässig störende Betriebe zu. Die Einstufung in die ES III stützt sich auf Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV. Nach dieser Bestimmung sind Mischzonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen werden, der ES III zuzuweisen.

In Bezug auf die Lärmeinwirkungen kann auf das Lärmschutzgutachten hingewiesen werden. Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, ist im Baubewilligungsverfahren die Zustimmung der kantonalen Behörde nach Art. 31 LSV zu beantragen.

Es besteht die Absicht, auf dem Areal Feld Alterswohnungen mit Dienstleistungen zu realisieren. Deshalb müssen auch Gewerbenutzungen möglich sein z. B. für eine Arztpraxis, eine Spitex, Physiotherapie oder Coiffeur weshalb das Areal einer Mischzone zuzuweisen ist.

Aus den vorgenannten Gründen ist der Gemeinderat der Meinung, dass die Zuweisung des Areals Feld in die Empfindlichkeitsstufe ES III richtig ist.

**Dieser Einsprachepunkt ist abzuweisen.**

***b) Die überhöhte Ausnützung von 1.15 ist zu verringern oder über den gesamten Baubereich abzuwälzen. Die Fassadenhöhe im Baubereich B zur Grünfeldstrasse ist auf vier Vollgeschosse mit einer Höhe von 13 m zu begrenzen.***

Die Einsprecher wohnen als direkte Nachbarn in einem charakteristischen Einfamilienhausquartier. Obwohl das Bebauungskonzept von einer Fachjury beurteilt wurde sind sie der Meinung, dass die Auswirkungen auf ihr bestehendes Einfamilienhaus-Quartier nicht berücksichtigt wurden. Der Baubereich B2 diene reiner privater Zwecknutzung und sei nicht Gegenstand der Vereinbarung mit der Gemeinde für altersgerechten Wohnraum. Die vorgesehene Fassadenhöhe von 18 m im Baubereich B2 bei abfallendem Gelände an der Grünfeldstrasse stehe gestützt auf § 140 PBG in einem krassen Missverhältnis zu ihren Gebäudeproportionen und würde das Orts- und Landschaftsbild äusserst negativ beeinträchtigen. Das angrenzende EFH-Quartier würde mit seinen kleineren und niedrigeren Bauten an der Grünfeldstrasse stark kontrastiert. Die Bestrebung nach einer haushälterischen Bodennutzung würde anerkannt, jedoch belaste die Hauptbaumasse mit einer überhöhten Ausnützungsziffer von 1.15 übermässig den Baubereich B. Somit sei die Einfügung in die Umgebung nicht gewährleistet. Die Gebäudehöhe werde mit der Umzonung auf 5 Vollgeschosse erhöht und durch die abfallende Umgebung werde das Gebäude an der Nordfassade mit dem sichtbaren Untergeschoss sechsgeschossig in Erscheinung treten und sich dadurch die Wirkung des Gebäudes mit einer Höhe von 18 m visuell negativ verstärken. Ein Ausgleich der Baumasse mittels Reduktion des Baubereichs B2 und Erhöhung des Baubereichs B1, würden eine wesentliche ortsbauliche Verbesserung darstellen. Diese gestalterische Massnahme würde der Umgebung ohne Verzicht auf die bauliche Ausnützung Rechnung tragen und stärke die Gemeinde Oberkirch hinsichtlich altersgerechtem Wohnraum.

### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch (REK) sieht eine Nachverdichtung entlang der Luzernstrasse vor. Bereits das nun realisierte Projekt Ypsilon weist eine Ausnützungsziffer von 1,05 auf. Es ist das Ziel, entlang der Luzernstrasse höhere Dichten und daher auch höhere Gebäude zuzulassen.

Im Einfamilienhaus-Quartier Grünfeldstrasse/Grünauweg wäre gemäss Zonenplan schon heute eine viel höhere Dichte möglich, als die darauf realisierten eingeschossigen Gebäude. Für dieses Quartier gilt seit langer Zeit eine dreigeschossige Wohnzone. Mit Gestaltungsplan wären da viergeschossige Gebäude möglich. Somit kann nicht argumentiert werden, dass zu wenig auf das bestehende Einfamilienhaus-Quartier Rücksicht genommen würde und sich die geplante Überbauung ortsbaulich nicht eingliedere. Nach dem heute geltenden Zonenplan wären da grössere Gebäude möglich. Dass die bestehenden Gebäude die zulässigen Baumöglichkeiten nicht ausschöpfen, kann dem gemäss Revision zugelassenen Bauvolumen nicht entgegengehalten werden. Die Planungs- und Baukommission hat sich eingehend mit der Dichte und den Höhen der Gebäude auseinandergesetzt. Sie ist zum Schluss gekommen,

dass an diesem Standort eine höhere Dichte und insbesondere ein höheres Gebäude wie vorgesehen im Baubereich B auch aus architektonischen Überlegungen Sinn macht und absolut vertretbar ist. Die bestehenden dahinterliegenden Gebäude weisen eine vergleichbare Höhe auf. Eine Verschiebung der Bauvolumen wie von den Einsprechenden beantragt, würde sich sogar eher negativ auswirken und ein harmonisches Gesamtbild mit einer durchgehenden Dachlinie verunmöglichen.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die angestrebte Dichte auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Eidg. Raumplanungsgesetzes, welches eine innere Verdichtung verlangt, durchaus vertretbar ist und sich die geplante Überbauung harmonisch ins Gesamtbild einbetten lässt. Dies entspricht auch dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch. Die Anforderungen an die Eingliederungen werden eingehalten.

**Aus diesen Gründen ist dieser Einspruch abzuweisen.**

#### **Antrag des Gemeinderats**

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen.

### **1.7.9 Einsprache Eva und Karl-Thomas Batz, Grünfeldstrasse 4**

Herr und Frau Batz haben gegen die Teilrevision der Ortplanung Areal Feld Einsprache erhoben. Sie stellen die folgenden Anträge:

#### **Anträge**

1. Die Teiländerung Zonenplan Feld sei abzuweisen.
2. Die Teiländerung im Bau- und Zonenreglement (Art. 6a) sei abzuweisen.

#### **Begründung**

##### ***a) Das Areal sei der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuordnen.***

Die Umzonung bedeute eine gravierende Verschlechterung der Wohnqualität. Gemäss Planungsbericht zum Gestaltungsplan werde beschrieben, dass eine hochwertige Überbauung mit 44 neuen Wohneinheiten vorgesehen ist. Dabei werde speziell auf die Alterswohnungen mit Synergienutzung zum Alters- und Pflegezentrum Feld sowie ein hohes Mass an Aufenthaltsqualität als Zielsetzung fokussiert. Die alleinige Umsetzung der kant. lärmschutzrechtlichen Anforderungen aus Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) genüge sicher nicht, um von der Grundordnung des Bau- und Zonenreglements (BZR) abzuweichen. Die Lärmsituation orientiere sich daher nicht an den raumplanerischen Grundsätzen nach Art. 43 Abs. b LSV, wo klar definiert sei, dass bei der Nutzung wie Wohnen/Alterswohnen mit Dienstleistungen diese der Empfindlichkeitsstufe II 55/45 dB (A) zuzuordnen ist. Weiter sei die Lärmbelästigung in Wohngebieten mit einer Umzonung in die Empfindlichkeitsstufe III 60/50 dB (A) einzustufen rechtswidrig. Mit Sicht auf die geplante Nutzung «zäme läbe» im Alter mit Aussenraumgestaltung widerspreche die Einstufung in die Empfindlichkeitsstufe III den rechtlichen Vorgaben.

## **Stellungnahme des Gemeinderats**

Bei der vorgesehenen Umzonung in eine Spezialzone handelt es sich um eine Mischzone mit Wohnen und Gewerbeanteil, welche gemäss der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) des Kantons Luzern auch einer ES III zugeordnet werden kann.

Die Empfindlichkeitsstufe III lässt mässig störende Betriebe zu. Die Einstufung in die ES III stützt sich auf Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV. Nach dieser Bestimmung sind Mischzonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen werden, der ES III zuzuweisen.

In Bezug auf die Lärmeinwirkungen kann auf das Lärmschutzgutachten hingewiesen werden. Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, ist im Baubewilligungsverfahren die Zustimmung der kantonalen Behörde nach Art. 31 LSV zu beantragen.

Es besteht die Absicht, auf dem Areal Feld Alterswohnungen mit Dienstleistungen zu realisieren. Deshalb müssen auch Gewerbenutzungen möglich sein z. B. für eine Arztpraxis, eine Spitez, Physiotherapie oder Coiffeur weshalb das Areal einer Mischzone zuzuweisen ist.

Aus den vorgenannten Gründen ist der Gemeinderat der Meinung, dass die Zuweisung des Areals Feld in die Empfindlichkeitsstufe ES III richtig ist.

**Dieser Einsprachepunkt ist abzuweisen.**

***b) Die überhöhte Ausnützung von 1.15 ist zu verringern oder über den gesamten Baubereich abzuwälzen. Die Fassadenhöhe im Baubereich B zur Grünfeldstrasse ist auf vier Vollgeschosse mit einer Höhe von 13 m zu begrenzen.***

Die Einsprecher wohnen als direkte Nachbarn in einem charakteristischen Einfamilienhausquartier. Obwohl das Baukonzept von einer Fachjury beurteilt wurde sind sie der Meinung, dass die Auswirkungen auf ihr bestehendes Einfamilienhaus-Quartier nicht berücksichtigt wurden. Der Baubereich B2 diene reiner privater Zwecknutzung und sei nicht Gegenstand der Vereinbarung mit der Gemeinde für altersgerechten Wohnraum. Die vorgesehene Fassadenhöhe von 18 m im Baubereich B2 bei abfallendem Gelände an der Grünfeldstrasse stehe gestützt auf § 140 PBG in einem krassen Missverhältnis zu ihren Gebäudeproportionen und würde das Orts- und Landschaftsbild äusserst negativ beeinträchtigen. Das angrenzende EFH-Quartier würde mit seinen kleineren und niedrigeren Bauten an der Grünfeldstrasse stark kontrastiert. Die Bestrebung nach einer haushälterischen Bodennutzung würde anerkannt, jedoch belaste die Hauptbaumasse mit einer überhöhten Ausnützungsziffer von 1.15 übermässig den Baubereich B. Somit sei die Einfügung in die Umgebung nicht gewährleistet. Die Gebäudehöhe werde mit der Umzonung auf 5 Vollgeschosse erhöht und durch die abfallende Umgebung werde das Gebäude an der Nordfassade mit dem sichtbaren Untergeschoss sechsgeschossig in Erscheinung treten und sich dadurch die Wirkung des Gebäudes mit einer Höhe von 18 m visuell negativ verstärken. Ein Ausgleich der Baumasse mittels Reduktion des Baubereichs B2 und Erhöhung des Baubereichs B1, würden eine wesentliche ortsbauliche Verbesserung darstellen. Diese gestalterische Massnahme würde der Umgebung ohne Verzicht auf die bauliche Ausnützung Rechnung tragen und stärke die Gemeinde Oberkirch hinsichtlich altersgerechtem Wohnraum.

## **Stellungnahme des Gemeinderats**

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch (REK) sieht eine Nachverdichtung entlang der Luzernstrasse vor. Bereits das nun realisierte Projekt Ypsilon weist eine Ausnutzungsziffer von 1,05 auf. Es ist das Ziel, entlang der Luzernstrasse höhere Dichten und daher auch höhere Gebäude zuzulassen.

Im Einfamilienhaus-Quartier Grünfeldstrasse/Grünauweg wäre gemäss Zonenplan schon heute eine viel höhere Dichte möglich, als die darauf realisierten eingeschossigen Gebäude. Für dieses Quartier gilt seit langer Zeit eine dreigeschossige Wohnzone. Mit Gestaltungsplan wären da viergeschossige Gebäude möglich. Somit kann nicht argumentiert werden, dass zu wenig auf das bestehende Einfamilienhaus-Quartier Rücksicht genommen würde und sich die geplante Überbauung ortsbaulich nicht eingliedert. Nach dem heute geltenden Zonenplan wären da grössere Gebäude möglich. Dass die bestehenden Gebäude die zulässigen Baumöglichkeiten nicht ausschöpfen, kann dem gemäss Revision zugelassenen Bauvolumen nicht entgegengehalten werden. Die Planungs- und Baukommission hat sich eingehend mit der Dichte und den Höhen der Gebäude auseinandergesetzt. Sie ist zum Schluss gekommen, dass an diesem Standort eine höhere Dichte und insbesondere ein höheres Gebäude wie vorgesehen im Baubereich B auch aus architektonischen Überlegungen Sinn macht und absolut vertretbar ist. Die bestehenden dahinterliegenden Gebäude weisen eine vergleichbare Höhe auf. Eine Verschiebung der Bauvolumen wie von den Einsprechenden beantragt, würde sich sogar eher negativ auswirken und ein harmonisches Gesamtbild mit einer durchgehenden Dachlinie verunmöglichen.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die angestrebte Dichte auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Eidg. Raumplanungsgesetzes, welches eine inneren Verdichtung verlangt, durchaus vertretbar ist und sich die geplante Überbauung harmonisch ins Gesamtbild einbetten lässt. Dies entspricht auch dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch. Die Anforderungen an die Eingliederungen werden eingehalten.

**Aus diesen Gründen ist dieser Einspruchepunkt abzuweisen.**

### **Antrag des Gemeinderats**

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen.

## **1.7.10 Einsprache Slava und Thomas Bieri, Grünfeldstrasse 14**

Herr und Frau Bieri haben gegen die Teilrevision der Ortplanung Areal Feld Einsprache erhoben. Sie stellen die folgenden Anträge:

### **Anträge**

1. Die Teiländerung Zonenplan Feld sei abzuweisen.
2. Die Teiländerung im Bau- und Zonenreglement (Art. 6a) sei abzuweisen.

### **Begründung**

**a) Das Areal sei der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zuzuordnen.**

Die Umzonung bedeute eine gravierende Verschlechterung der Wohnqualität. Gemäss Planungsbericht zum Gestaltungsplan werde beschrieben, dass eine hochwertige Überbauung mit 44 neuen Wohneinheiten vorgesehen ist. Dabei werde speziell auf die Alterswohnungen mit Synergienutzung zum Alters- und Pflegezentrum Feld sowie ein hohes Mass an Aufenthaltsqualität als Zielsetzung fokussiert. Die alleinige Umsetzung der kant. lärmschutzrechtlichen Anforderungen aus Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) genüge sicher nicht, um von der Grundordnung des Bau- und Zonenreglements (BZR) abzuweichen. Die Lärmsituation orientiere sich daher nicht an den raumplanerischen Grundsätzen nach Art. 43 Abs. b LSV, wo klar definiert sei, dass bei der Nutzung wie Wohnen/Alterswohnen mit Dienstleistungen diese der Empfindlichkeitsstufe II 55/45 dB (A) zuzuordnen ist. Weiter sei die Lärmbelästigung in Wohngebieten mit einer Umzonung in die Empfindlichkeitsstufe III 60/50 dB (A) einzustufen rechtswidrig. Mit Sicht auf die geplante Nutzung «zäme läbe» im Alter mit Aussenraumgestaltung widerspreche die Einstufung in die Empfindlichkeitsstufe III den rechtlichen Vorgaben.

### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Bei der vorgesehenen Umzonung in eine Spezialzone handelt es sich um eine Mischzone mit Wohnen und Gewerbeanteil, welche gemäss der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) des Kantons Luzern auch einer ES III zugeordnet werden kann.

Die Empfindlichkeitsstufe III lässt mässig störende Betriebe zu. Die Einstufung in die ES III stützt sich auf Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV. Nach dieser Bestimmung sind Mischzonen, in denen mässig störende Betriebe zugelassen werden, der ES III zuzuweisen.

In Bezug auf die Lärmeinwirkungen kann auf das Lärmschutzgutachten hingewiesen werden. Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, ist im Baubewilligungsverfahren die Zustimmung der kantonalen Behörde nach Art. 31 LSV zu beantragen.

Es besteht die Absicht, auf dem Areal Feld Alterswohnungen mit Dienstleistungen zu realisieren. Deshalb müssen auch Gewerbenutzungen möglich sein z. B. für eine Arztpraxis, eine Spitex, Physiotherapie oder Coiffeur weshalb das Areal einer Mischzone zuzuweisen ist.

Aus den vorgenannten Gründen ist der Gemeinderat der Meinung, dass die Zuweisung des Areals Feld in die Empfindlichkeitsstufe ES III richtig ist.

**Dieser Einsprachepunkt ist abzuweisen.**

***b) Die überhöhte Ausnützung von 1.15 ist zu verringern oder über den gesamten Baubereich abzuwälzen. Die Fassadenhöhe im Baubereich B zur Grünfeldstrasse ist auf vier Vollgeschosse mit einer Höhe von 13 m zu begrenzen.***

Die Einsprecher wohnen als direkte Nachbarn in einem charakteristischen Einfamilienhausquartier. Obwohl das Bebauungskonzept von einer Fachjury beurteilt wurde sind sie der Meinung, dass die Auswirkungen auf ihr bestehendes Einfamilienhaus-Quartier nicht berücksichtigt wurden. Der Baubereich B2 diene reiner privater Zwecknutzung und sei nicht Gegenstand der Vereinbarung mit der Gemeinde für altersgerechten Wohnraum. Die vorgesehene Fassadenhöhe von 18 m im Baubereich B2 bei abfallendem Gelände an der Grünfeldstrasse stehe gestützt auf § 140 PBG in einem krassen Missverhältnis zu ihren Gebäudeproportionen und würde das Orts- und Landschaftsbild äusserst negativ beeinträchtigen. Das angrenzende EFH-Quartier würde mit seinen kleineren und niedrigeren Bauten an der Grünfeldstrasse stark kontrastiert. Die Bestrebung nach einer haushälterischen Bodennutzung würde anerkannt, jedoch belaste die Hauptbaumasse mit einer überhöhten Ausnützungsziffer von 1.15 übermäs-

sig den Baubereich B. Somit sei die Einfügung in die Umgebung nicht gewährleistet. Die Gebäudehöhe werde mit der Umzonung auf 5 Vollgeschosse erhöht und durch die abfallende Umgebung werde das Gebäude an der Nordfassade mit dem sichtbaren Untergeschoss sechsgeschossig in Erscheinung treten und sich dadurch die Wirkung des Gebäudes mit einer Höhe von 18 m visuell negativ verstärken. Ein Ausgleich der Baumasse mittels Reduktion des Baubereichs B2 und Erhöhung des Baubereichs B1, würden eine wesentliche ortsbauliche Verbesserung darstellen. Diese gestalterische Massnahme würde der Umgebung ohne Verzicht auf die bauliche Ausnützung Rechnung tragen und stärke die Gemeinde Oberkirch hinsichtlich altersgerechtem Wohnraum.

### **Stellungnahme des Gemeinderats**

Das Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch (REK) sieht eine Nachverdichtung entlang der Luzernstrasse vor. Bereits das nun realisierte Projekt Ypsilon weist eine Ausnützungsziffer von 1,05 auf. Es ist das Ziel, entlang der Luzernstrasse höhere Dichten und daher auch höhere Gebäude zuzulassen.

Im Einfamilienhaus-Quartier Grünfeldstrasse/Grünauweg wäre gemäss Zonenplan schon heute eine viel höhere Dichte möglich, als die darauf realisierten eingeschossigen Gebäude. Für dieses Quartier gilt seit langer Zeit eine dreigeschossige Wohnzone. Mit Gestaltungsplan wären da viergeschossige Gebäude möglich. Somit kann nicht argumentiert werden, dass zu wenig auf das bestehende Einfamilienhaus-Quartier Rücksicht genommen würde und sich die geplante Überbauung ortsbaulich nicht eingliedere. Nach dem heute geltenden Zonenplan wären da grössere Gebäude möglich. Dass die bestehenden Gebäude die zulässigen Baumöglichkeiten nicht ausschöpfen, kann dem gemäss Revision zugelassenen Bauvolumen nicht entgegengehalten werden. Die Planungs- und Baukommission hat sich eingehend mit der Dichte und den Höhen der Gebäude auseinandergesetzt. Sie ist zum Schluss gekommen, dass an diesem Standort eine höhere Dichte und insbesondere ein höheres Gebäude wie vorgesehen im Baubereich B auch aus architektonischen Überlegungen Sinn macht und absolut vertretbar ist. Die bestehenden dahinterliegenden Gebäude weisen eine vergleichbare Höhe auf. Eine Verschiebung der Bauvolumen wie von den Einsprechenden beantragt, würde sich sogar eher negativ auswirken und ein harmonisches Gesamtbild mit einer durchgehenden Dachlinie verunmöglichen.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die angestrebte Dichte auch unter Berücksichtigung der Vorgaben des Eidg. Raumplanungsgesetzes, welches eine inneren Verdichtung verlangt, durchaus vertretbar ist und sich die geplante Überbauung harmonisch ins Gesamtbild einbetten lässt. Dies entspricht auch dem Räumlichen Entwicklungskonzept der Gemeinde Oberkirch. Die Anforderungen an die Eingliederungen werden eingehalten.

**Aus diesen Gründen ist dieser Einspruch abzuweisen.**

### **Antrag des Gemeinderats**

Der Gemeinderat beantragt, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen.

## 1.8 Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Teiländerung Feld, bestehend aus dem Teilzonenplan Feld und der Anpassung des Art. 6a Bau- und Zonenreglement, zuzustimmen und auf die Einsprache:

1. IG Lärmsanierung, Silvio Studer und Maximilian Paulin, Luzernstrasse 29

**nicht einzutreten** und die Einsprachen:

2. Marino und Irène Basile-Jappert, Grünfeldstrasse 2
3. Angela und Martin Rogger, Grünauweg 3
4. Rita und Berno Schmid, Grünfeldstrasse 8
5. Priska und Adrian Fischer, Grünfeldstrasse 6
6. Peter Hunkeler, Götzentalstrasse 99, 6036 Dierikon
7. Marlies Kilchmann-Walter, Grünauweg 2
8. Daniela und Stephan Hodel, Grünauweg 11
9. Eva und Karl-Thomas Batz, Grünfeldstrasse 4
10. Slava und Thomas Bieri, Grünfeldstrasse 14

soweit darauf eingetreten werden kann, **abzuweisen**.

## 1.9 Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Vorlage «Teiländerung Areal Feld» zustimmen?

Wenn Ja, beantworten Sie die Abstimmungsfrage mit JA

Wenn nicht, dann beantworten Sie die Abstimmungsfrage mit NEIN

## 2. Orientierung über das Einzonungsvorhaben Areal Campus West

### 2.1 Ausgangslage

Der Campus Sursee, Oberkirch, ist das grösste Bildungs- und Seminarzentrum der Schweiz. Der Campus bietet als Seminarzentrum Platz für Seminare, Konferenzen und Events aller Art. Mit 55 Seminar-, Plenums- und Gruppenräumen, rund 550 Hotelzimmern sowie drei verschiedenen Restaurants (über 900 Sitzplätze) ist das Seminarzentrum einer der grössten und leistungsstärksten Veranstaltungsorte der Schweiz. Die Seminarinfrastruktur wird ergänzt von einem Freizeitangebot, unter anderem mit Hallenbad und Sporthalle.

Anfang 2013 hat die Stiftung Campus Sursee ihr räumliches Leitbild zur künftigen räumlichen Entwicklung des Areals Campus erarbeitet. Es ist koordiniert mit der räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) 2016 und mit dem regionalen Sportanlagenkonzept (RESAK) 2016 der Region Sursee-Mittelland. Das Leitbild dient bei nachfolgenden Planungen der Stiftung Campus Sursee und bei der Überarbeitung der Nutzungsplanung durch die Gemeinde Oberkirch als Grundlage. Um einen Ausbau und eine Entwicklung des Campus zu sichern, erliess die Gemeinde Oberkirch im März 2015 eine Planungszone über die Grundstücke Nr. 1134 (Teilbereich) und Nr. 8. Mittlerweile ist die Frist der Planungszone abgelaufen und die öffentliche Auflage zur Änderung des Zonenplans hatte stattgefunden.

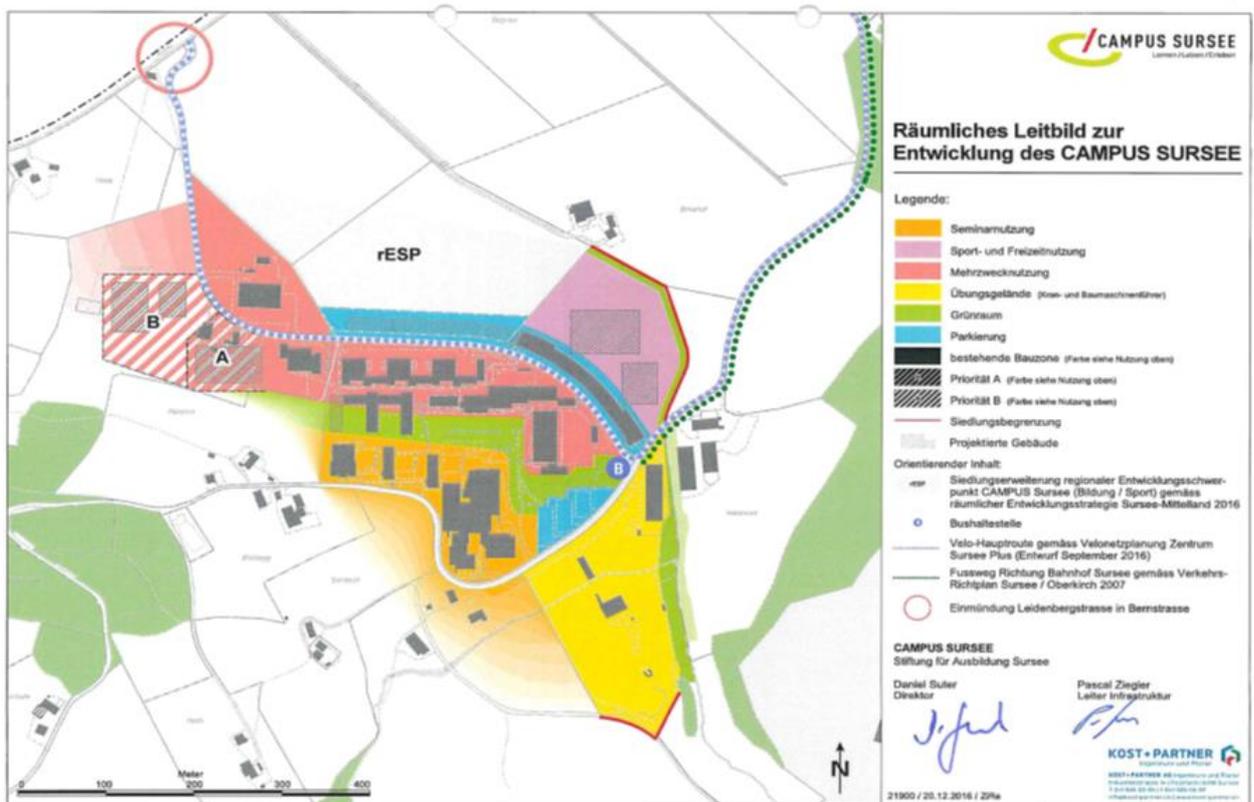


Abbildung 5. Räumliches Leitbild Campus Sursee

## 2.2 Projekt Erweiterung Campus West

In einem nächsten Entwicklungsschritt des Campus Sursee wollte die Stiftung, gestützt auf ihr räumliches Leitbild, im Gebiet «Chäsweid» Multifunktionshallen in Kombination mit Schulräumen realisieren. Die Multifunktionshallen sollen für Ausbildungszwecke, temporäre Ausstellungen, und Sportveranstaltungen genutzt werden. Über dem Hallengeschoß sind Seminar- und Schulungsräume geplant. Die betroffene Fläche des Areals «Chäsweid» ist aktuell der Landwirtschaftszone zugeteilt. Seit März 2015 galt auf dem Teilgrundstück die Planungszone «Campus», die eine Erweiterung des Areals Campus sicherstellen soll. Die Stiftung Campus Sursee beantragt im Einzonungsgesuch vom Dezember 2016 lediglich die Einzonung eines Teils der Parzelle Nr. 1134 (Etappe A) in die Sonderbauzone A.

Das Erweiterungsprojekt wird in zwei Etappen (A + B) angegangen. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche von 20'761 m<sup>2</sup>, wobei in einer ersten Etappe eine Fläche von 6'705 m<sup>2</sup> eingezont wird und ein Gebäude erstellt werden soll (im Modell grün dargestellt). Die Einzonung der zweiten Teilfläche B wird erst bei einem entsprechenden künftigen Bedarf mit einem Planungshorizont von ca. 15 Jahren mit einem neuen Gesuch beantragt.

Das von der Bauherrschaft beauftragte Architekturbüro kunzarchitekten ag, Sursee, plant eine Überbauung mit drei neuen Baukörpern. Die Gebäude definieren den Siedlungsrand hin zum anschliessenden Grünraum. Die Erschliessung erfolgt über die Leidenbergstrasse bis zu den eingangs angeordneten Parkhäusern und mit dem öffentlichen Verkehrsmittel im ½-Stunden-Takt (bereits bestehend).

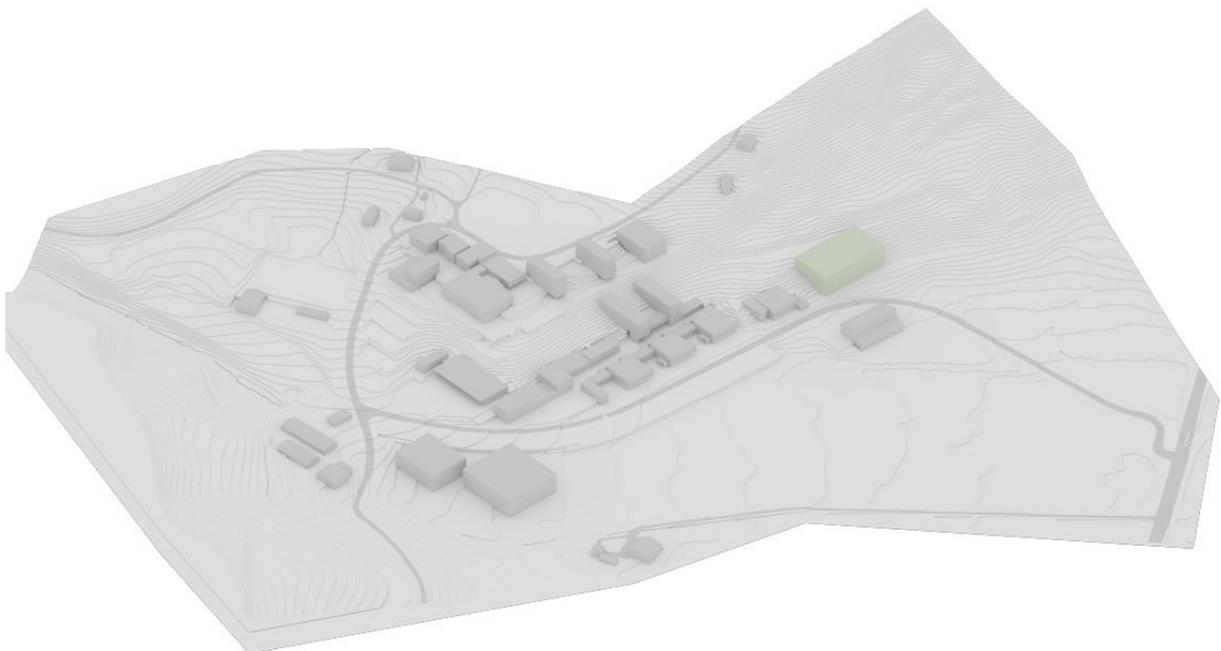


Abbildung 6. 3D Visualisierung als Gipsmodell (kunzarchitekten, 2019)

### 2.3 Teilrevision der Ortsplanung «Campus West»

Das Areal des Campus Sursee weist aktuell keine unüberbauten Bauzonen oder Verdichtungsmöglichkeiten mehr auf, welche für das geplante Vorhaben ausreichen würden. Daher ist für die Weiterentwicklung des Campus eine räumliche Ausdehnung nötig. Ein Teil der ehemaligen Planungszone «Campus» wird mit dieser Teilrevision der Ortsplanung in die Sonderbauzone A4 (Campus West) überführt. Die Abgrenzung der Sonderbauzone orientiert sich am Bebauungskonzept.

Der westliche Teil des Planungszoneperimeters B wird für die Erweiterung nicht benötigt und bleibt der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die einzuzonende Fläche A beansprucht keine Fruchtfolgeflächen FFF und beinhaltet lediglich ein neues Gebäude.



Abbildung 7. Perimeter der Planungszone (links), einzuzonende Teilfläche Sonderbauzone A4 mit Gestaltungsplanpflicht (rechts)

## 2.4 Gestaltungsplan «Chäsweid – Campus Sursee»

Zusammen mit der Teiländerung der Ortsplanung lag der Gestaltungsplan «Chäsweid» öffentlich auf. Der Gestaltungsplan basiert auf dem Bebauungskonzept des Architekturbüros kunzarchitekten ag, Sursee. Diese Abbildung dient nur zur Orientierung.

**Der Gestaltungsplan ist nicht Bestandteil der Umzonung. Der Gemeinderat entscheidet nach der Genehmigung der Umzonung über den Gestaltungsplan.**

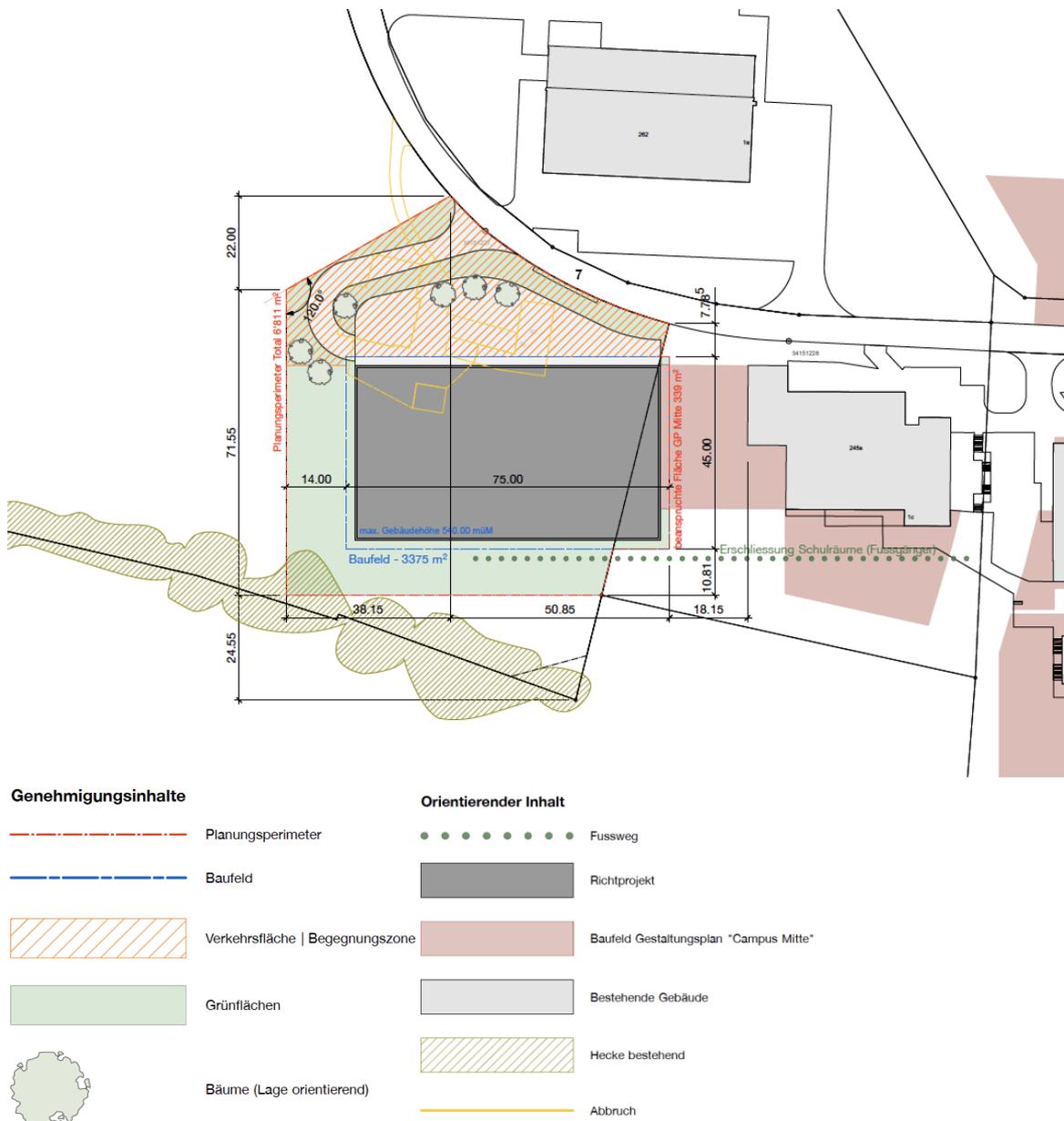


Abbildung 8. Gestaltungsplan Chäsweid: Situation

## **2.5 Verfahren der Teilrevision Campus West**

### **2.5.1 Information und Mitwirkung Bevölkerung**

Die Teiländerung der Ortsplanung – Teilzonenplan Campus West inkl. Anpassung BZR – wurde vom 16. September bis 16. Oktober 2019 zur Mitwirkung aufgelegt. Alle Interessierten hatten die Gelegenheit, sich am 16. September 2019 anlässlich einer Informationsveranstaltung über die Planung informieren zu lassen.

Innerhalb der Mitwirkungsfrist wurden drei Mitwirkungseingaben eingereicht. Aufgrund der Mitwirkung wurde entschieden, nur die Einzonung der 1. Etappe A weiterzuerfolgen.

### **2.5.2 Kantonale Vorprüfung**

Die Entwürfe der Planungsinstrumente wurden am 3. April 2018 dem Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

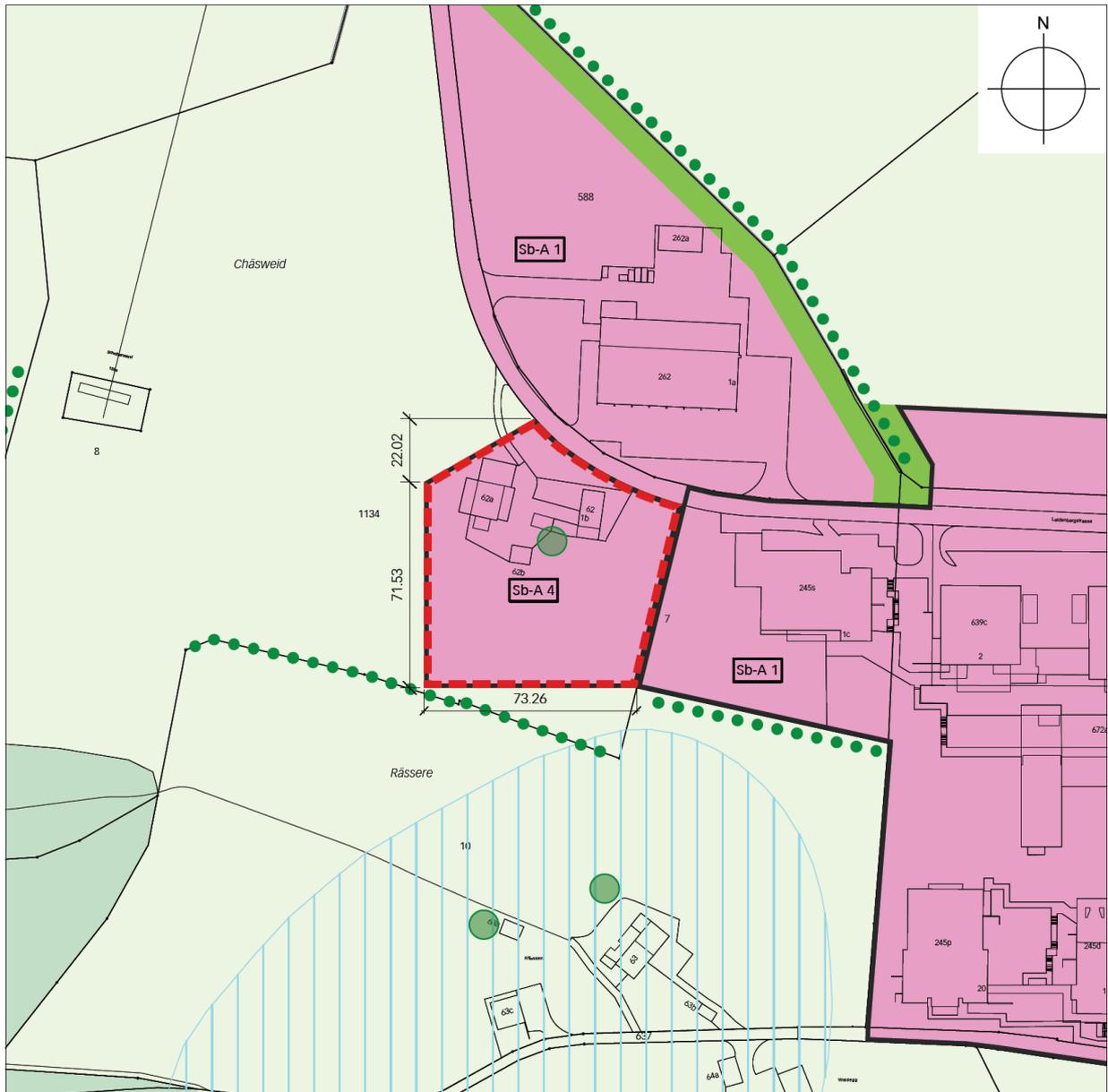
Mit dem Vorprüfungsbericht vom 15. Oktober 2018 nimmt das BUWD zur Planung Stellung. Die Änderung des Zonenplans und die zugehörige Ergänzung des BZR stimmen, unter Beachtung der Vorbehalte und Anträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben, überein. Die Vorbehalte und Anträge betreffend Erschliessung, Fruchtfolgeflächen und Mehrwertausgleich wurden berücksichtigt. Zum einen wurde der Bereich Campus West in das erstellte Mobilitätsgrobkonzept integriert; zum anderen die einzuzonende Fläche auf die Etappe A verkleinert, sodass von der Einzonung keine Fruchtfolgeflächen FFF betroffen sind. Die weiteren Empfehlungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

### **2.5.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen**

Die Änderungen am Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement wurden vom 27. April bis am 26. Mai 2020 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage ging gegen die Teiländerung Zonenplan Campus West und die Anpassungen am Bau- und Zonenreglement eine Einsprache ein. Die Einspracheverhandlung wurde geführt. Die Einsprache wurde daraufhin zurückgezogen.

## 2.6 Gegenstand der Urnenabstimmung

### 2.6.1 Teiländerung Zonenplan Campus West

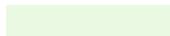


#### Legende

 Perimeter der Zonenplanänderung

#### Inhalte:

 Sonderbauzone A (Sb-A)

 Landwirtschaftszone

 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht

#### orientierend:

 Grünzone

 Grundwasserschutzzone

 markanter Einzelbaum

 Hecke

Abbildung 9. Teilzonenplan Campus West – die Teilfläche wird in die Sonderbauzone mit Gestaltungsplanpflicht eingezont.

## 2.6.2 Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR)

Im Bau- und Zonenreglement wird Artikel 14c ergänzt. Die Ergänzungen sind rot dargestellt:

### Art. 14c Sonderbauzone A4 (Campus West) Sb-A4

1 Die Sonderbauzone A4 dient der Realisierung und dem Betrieb von Multifunktionshallen für Ausbildungszwecke, mit Seminar- und Schulungsräumen. Temporäre Ausstellungen und Veranstaltungen sind zulässig.

2 Die Dimensionen und die Lage der Bauten, die Nutzung sowie die Umgebungsgestaltung, insbesondere die Siedlungsrandgestaltung, sind in einem Gestaltungsplan festzulegen.

3 Die Bebauung soll in Etappen erfolgen. Voraussetzung für die Erstellung von Bauten im nordwestlichen Bereich ist ein realisierter Baukörper im Osten anschliessend an die bestehende Campus-Bebauung.

4 Aufgrund der exponierten Lage haben die Gebäude eine hohe architektonische Qualität aufzuweisen, insbesondere bezüglich Materialisierung und Farbgebung der Fassaden, sowie Gestaltung der Dachlandschaften.

## 2.6.3 Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Teiländerung Campus West, bestehend aus dem Teilzonenplan Campus West und der Ergänzung des Art. 14c im Bau- und Zonenreglement, zuzustimmen.

## 2.6.4 Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Vorlage «Teiländerung Campus West» zustimmen?

Wenn Ja, beantworten Sie die Abstimmungsfrage mit JA

Wenn nicht, dann beantworten Sie die Abstimmungsfrage mit NEIN

### **3. Wie geht es weiter?**

#### **3.1 Rechtsmittel**

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern, PBG).

#### **3.2 Genehmigung durch den Regierungsrat**

Sobald diese Vorlagen von den Stimmberechtigten beschlossen sind, unterbreitet der Gemeinderat die Teilzonenpläne und die Änderungen im Bau- und Zonenreglement dem Regierungsrat zur Genehmigung (§ 64 Abs. 1 PBG).

#### **3.3 Inkrafttreten und Rechtswirkung**

Die Teilzonenpläne sowie die Änderungen im Bau- und Zonenreglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nach § 64 Abs. 3 PBG nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden (§ 64 Abs. 4 PBG). Mit der Genehmigung entscheidet der Regierungsrat auch über allfällige Verwaltungsbeschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG).