

Camping Steibüel

Oberkirch LU



Betriebs- und Nutzungskonzept

20. Januar 2023

Auftraggeber

Josef Dahinden
Luzernstrasse 37
6208 Oberkirch

Verfasser

freiraumarchitektur gmbh
Alpenquai 4
CH-6005 Luzern
T +41 41 220 06 16

info@freiraumarchitektur.ch
www.freiraumarchitektur.ch

Markus Bieri, Dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSLA SIA
Denis Tschuppert, BSc FH Stadt-,Verkehrs- und Raumplanung

Referenz

993 Camping Steibüel Oberkirch

Beilagen

- Plan Nr. Betriebskonzept, Arbeitsstand 07.12.22

Letzte Änderung

20.01.23 / dt

I. Ausgangslage

Josef Dahinden, möchte seine bestehende landwirtschaftliche Liegenschaft Steinbühl in der Gemeinde Oberkirch in eine Campingzone (Sport- und Freizeitzone) umzonen. Aufgrund der grossen Nachfrage von Stellplätzen / Campingplätzen möchte der Grundeigentümer zusätzlich zur bestehenden Wohnmobilvermietung eine gewisse Anzahl Campingplätze anbieten. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude auf der Parzelle werden aktuell vorwiegend als Lagerflächen genutzt. Auf der Parzelle befinden sich zudem mit der Wohnmobilvermietung des Eigentümers und der Carrosseriespenglerei zwei gewerbliche Nutzungen innerhalb der bestehenden Scheune. Nach aktueller Zonenordnung sind diese Nutzungen auf der Parzelle in der Landwirtschaftszone zonenfremd, wobei durch die beabsichtigte Umzonung die Rechts- und Nutzungssituation bei Steinbühl entflechtet und die zukünftige Entwicklung geklärt werden soll. Mit der neuen Zone wird das bestehende Campinggewerbe des Grundeigentümers zonenkonform werden. Das vorliegende Nutzungskonzept regelt die künftige Campingnutzung auf der Parzelle.

2. Grundsätze gemäss Art. 47 RPV

2.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Art I Abs. 2a. RPG, natürliche Lebensgrundlagen schützen

Die Umzonung auf den Parzellen 260 und 813, GB Oberkirch führt mit dem naturnah gestalteten Campingplatz, einem gestuft gestalteten Waldrand und einer Bachöffnung zu einer Verbesserung des Landschaftsbildes für den Standort Steinbühl.

Die hochstehende Wohnlichkeit und Sauberkeit der Campinganlage ist ein grosses Anliegen des Betreibers, schliesslich bildet dies den Masstab einer zufriedenen, wiederkehrenden Kundschaft.

Art I Abs 2b. RPG, kompakte Siedlungen und Siedlungsentwicklung nach innen

Um auf den Grundstücken 260 und 813, GB Oberkirch das bestehende Nutzungskonzept umsetzen zu können werden verschiedene bestehende Gebäude rückgebaut, dazu gehören der umgenutzte Schweinestall, der Unterstand westlich des Scheunengebäudes und das an die Scheune angebaute Wohnhaus. Mit dem gewonnenen Platz können innerhalb der bestehenden Scheune verschiedene Nutzungen des Campings eingerichtet werden. Die Ziele des RPG werden dahingehend umgesetzt, indem verschiedene Gebäude rückgebaut werden, dessen ursprüngliche Nutzung aufgehoben wurde.

Art. 3 Abs 2a. RPG, Kulturland erhalten

Mit der Schaffung einer Zone für Sport- und Freizeitanlage können neue ökologisch wertvolle Flächen geschaffen, was dem Erhalt von Kulturland beiträgt. Teile der Flächen werden weiterhin als Extensivwiesen bewirtschaftet, damit kann den Gästen ein zusätzliches Erlebnis geboten werden.

Art.3 Abs 2b. RPG, Einordnung in die Landschaft

Der Betreiber legt Wert auf eine zurückhaltende Bebauung, grosszügige Anordnung der Stellplätze und viel unversiegelte Frei- und Grünflächen. Zudem sollen die Bauten mit Materialien und durch Bepflanzung aus der Region bestmöglich in die natürliche Umgebung integriert werden. Aus dem Nutzungskonzept wird ersichtlich, dass im Bereich des Baches Ufergehölze vorgesehen sind. Die Campinganlage wird durch die Ufergehölze landschaftlich optimal eingefasst. Im Bereich des Campings werden Solitärgehölze bepflanzt, die neben der Beschattung der Stellplätze auch für eine optimale landschaftlichen Einbettung dienen.

Art.3 Abs. 2e. RPG, Erhaltung der Waldfunktionen

Im westlichen Teil der Parzelle 260, GB Oberkirch wird der bestehende Waldrand des Grünwaldes aufgewertet. Als extensiver Waldsaum wird er mit verschiedenen Waldsaumgehölzen gestaltet. Die Waldfunktionen kann durch diese Massnahmen verbessert werden.

Art. 3 Abs. 3a. RPG, zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten

Die Scheune wird aktuell als Lager und eine grössere Fläche von der Carrosseriespenglerei „Carrosserie Vitali +Müller AG“ genutzt. Die Firma verlässt bei der Umzonung den Standort Steinbühl und auch die bestehende Lagernutzung innerhalb der Scheune wird aufgehoben. Durch den Wegzug dieser Nutzungen und der klaren Trennung zwischen der Gewerblichen Nutzung der Wohnmobilvermietung und der Campingnutzung wird eine Grundlage für eine angemessene Erholung der Campinggäste geschaffen.

Im Nutzungskonzept und im Betriebsreglement werden die zweckmässige Zuordnung der Nutzungen sowie die Erschliessung detailliert aufgezeigt.

Art. 3 Abs. 3b. RPG, Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen

Schädliche oder lästige Einwirkungen tangieren die Parzellen 260 und 813 nicht. Der Verkehr auf der Kantosstrasse K47 verläuft ca. 200 m von Campingplatz entfernt und die neue Bachuferbepflanzung bildet eine optimale optische und akustische Abtrennung vom der Verkehrsachse.

Art. 3 Abs. 3 c. RPG, Rad- und Fusswege

Westlich des Standorts Steibüel führt als Nord- Südachse ein Wanderweg durch den Gruenwald. Der Golfpark ist über den Wanderweg zu Fuss in 15 Minuten erreichbar. Mit dem Velo ist das Zentrum Oberkirch und der Sempachersee in 7 Minuten und das Zentrum Sursee in 10 Minuten erreichbar. Für Spaziergänge und Radtouren bildet der Standort Steibüel einen attrak-

tiven Ausgangspunkt. Die Mobilität zu Fuss oder per Rad ist innerhalb der Campinganlage uneingeschränkt möglich.

Art. 3 Abs. 3 e. RPG, Durchgrünung

Eine gute Durchgrünung ist dem Betreiber ein grosses Anliegen. Es werden möglichst wenig Flächen versiegelt und mit der Integration der Infrastrukturbauten in das bestehende Scheunengebäude möglichst wenig Neubauten umgesetzt. Durch punktuelle Bepflanzungen mit Solitärgehölzen werden landschaftsfremde Objekte (Infrastrukturbauten, Auto und Wohnwagen) bestmöglich verborgen. Eine gute Durchgrünung wahrt auch die intime Atmosphäre der Campingbenutzer.

3. Nutzungskonzept

3.1 Konzeptschema

Zonierung

Das Nutzungskonzept regelt die räumliche Organisation des Campingsplatzes. Die Zonierung zwischen dem Wohn- und Gewerbebereich, dem Campingplatz und den ökologischen Ausgleichsflächen ist klar festgesetzt, so können die ökologischen Ausgleichsflächen gut neben der intensiven Campingnutzung funktionieren. Mit den geschwungenen Erschliessungswegen und der gewählten Bepflanzung des Campingplatzes bettet sich der Campingplatz optimal in die Landschaft ein.



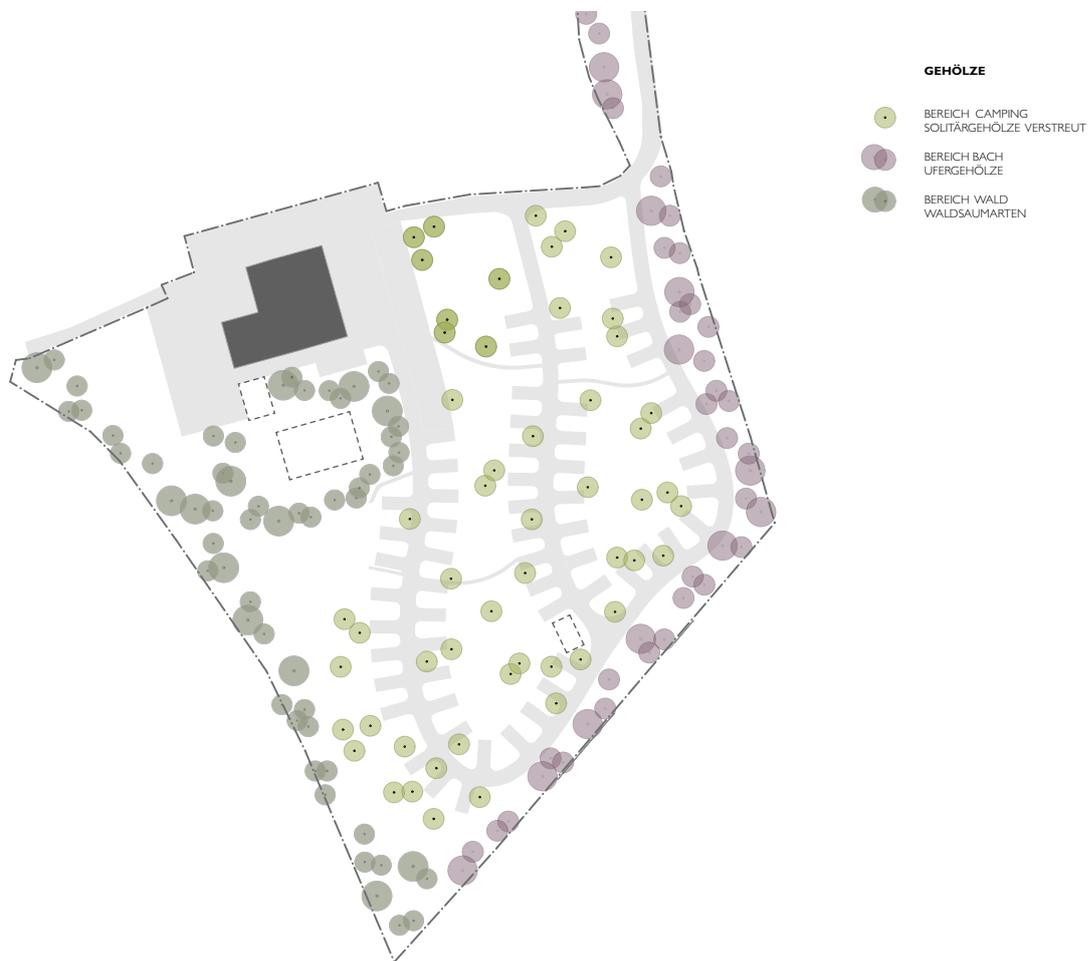
Ökologisch wertvolle Flächen

Auf rund 50 % der neuen Zonenfläche entstehen ökologisch wertvolle Flächen. Die ökologischen Ausgleichsflächen werden in zwei Kategorien „Extensiverwald- und Ufersaum“ (5035m²) und „Extensive Wiese“ (5957m²) unterteilt. Die neue Campingzone wird auf drei Seiten durch „extensiven Wald- und Ufersaum“ gefasst. In den Bereichen zwischen den Stellplatzer-schlussachsen und beim Waldrand entstehen extensive Wiesen.



Gehölze

Die Bereiche für Gehölzpflanzungen sind in der untenstehenden Darstellung festgesetzt. Im Bereich der Campingnutzung werden Solitärgehölze umgesetzt die primär der Beschattung der Stellplätze dienen. Entlang des Bachbereiches sind Ufergehölze vorgesehen und im westlichen Bereich in der Nähe des Gruenwaldes schliessen Waldsaumarten den bestehenden Waldrand ab. Untenstehend werden anhand eines Beschriebs, Referenzfotos und definierten Anforderungen die verschiedenen Konzeptbestandteile genauer erläutert.



3.2 Konzeptbestandteile

ANKUNFT UND WEGFAHRT

Die Ankunft erfolgt über den östlichen Erschliessungsweg. Die Gäste können bei der Schranke selber einchecken. Die Vorfahrt bietet genügend Fläche für wartende Fahrzeuge. Die Erschliessung auf den Campingplatz erfolgt im Einbahnverkehr. Für die Ausfahrt steht der mittlere und westliche Erschliessungsweg zur Verfügung. Bei der westlichen Ausfahrt befinden sich die betrieblichen Gebäude und Einrichtungen, der Servicebereich der Campinganlage, die Parkplätze für die Besucher und die Entsorgungsstelle.

Anforderungen:

- Adressbildung im Ankunftsbereich
- Geringer Versiegelungsanteil (Kiesflächen, Entwässerung wo möglich über die Schulter)



CAMPING / STELLPLÄTZE

Das Campingareal bietet bekieste Stellplätze für Wohnmobile und Rasenflächen für Zelte. Die Flächen sind naturnah gestaltet und ins gewachsene Gelände bestmöglichst integriert. Die Rasenflächen dienen zum aufschlagen der Zelte, zum verweilen und zum spielen. Eingestreute Einzelbäume gliedern das Areal und spenden Schatten.

Anforderungen:

- Geringe Terrainanpassungen
- Eingestreute Einzelbäume, einheimische standortgerechte Baumarten
- Fahrwege befestigt
- Stellplätze für Wohnmobile in Kies
- Stellflächen für Zelte als Grünflächen



RESERVESTELLFLÄCHEN

Bei der Scheune entlang der bestehenden Zufahrtstrasse soll eine Fläche mit Rasengittersteinen erstellt werden. Sie dient für den Notfall als zusätzliche Stellplätze wenn der Camping voll besetzt ist.

Anforderungen:

- Befahrbare, sickerfähige und begrünte Rasengitterfläche



INFRASTRUKTUREN FÜR CAMPINGGÄSTE

Innerhalb der bestehenden Scheune werden Infrastrukturen und Räumlichkeiten für die Campinggäste erstellt. Vorgesehen sind Duschen, WC, Self-Service-Kiosk, Warteraum und ein Büro.

Anforderungen:

- Gedeckte Flächen für Campinggäste innerhalb der bestehenden Scheune
- Der Campingplatz soll möglichst frei von Infrastrukturbauten bleiben.
- Private Nutzungen innerhalb der Scheune sollen abgetrennt von den Nutzungen für den Campingplatz werden.
- Ein Büroraum bietet Platz für die Verwaltung des Campingplatzes



UMGEBUNG DER BESTEHENDEN SCHEUNE

Auf der Fläche des abgebrochenen Wohngebäudes wird eine Terrasse für die Campinggäste erstellt. In Kombination mit dem Self-Service-Kiosk kann diese als Sonnenterasse für PickNick genutzt werden. Sie dient auch als Warteort bei den Duschen. Optional wäre eine Teilüberdachung der Terrasse vorgesehen.

Im Bereich des bestehenden Waschplatzes soll das Scheunendach um wenige Meter verlängert werden. Auf dem Dach ist eine Solaranlage vorgesehen.

Anforderungen:

- Schotterfläche mit geradem Terrain
- Verschiedene Sitzmöglichkeiten zum Verweilen
- Optionale Überdachung der Aussenfläche möglich



ZUSÄTZLICHE SANITÄRANLAGEN

Für die Gäste steht auf dem Campingplatz ein zusätzlicher Sanitärbereich mit Toiletten und Spülbecken zur Verfügung. Den Campinggästen wird damit der Weg zur Toilette verkürzt. Vorgesehen ist eine schöne Box ähnlich zum untenstehenden Tiny-House, das sich gut in die natürlich gestaltete Landschaft integriert.

Anforderungen:

- Schotterfläche als Stellfläche
- Zusätzliche Toiletten und Abwaschbecken für die Caminggäste
- Kanalisationsanschluss
- Gute landschaftliche Integration durch Holzverkleidung



BACHBEREICH

Der geöffnete Bachabschnitt fördert die Strukturvielfalt der Aussenräume und bietet verschiedenen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum. Die naturnah gestalteten Uferbereiche mit hohem Gehölzanteil und abwechslungsreicher Hochstaudenflur gewährleisten eine natürliche Uferstabilität und einen für den Bach typischen Beschattungsgrad. Durch diverse Kleinstrukturen und Trittsteinbiotope (Totholz / Wurzelstöcke) wird die terrestrische Längsvernetzung sichergestellt. Schlussendlich wird durch die Schaffung eines naturnahen Bachlaufes der Hochwasserschutz und innerhalb des Campingplatzes deutlich gesteigert.

Anforderungen:

- Naturnah gestalteter Bachlauf (Laufform gewunden)
- Gehölzanteil 20%-40%; hoher Anteil an Weiden und Erlen
- Beschattungsgrad des Bachs 60%-80%
- Ansaat Hochstaudenflur + Initialpflanzungen
- Mahd Heckenkrautsaum max. 2mal im Jahr - 1/3 im Winter stehen lassen
- Kontrolle / Bekämpfung von Neophyten 1 x jährlich!



NATURSPIELPLATZ

Zwischen Wald und Campingareal ist ein naturnaher Spielbereich angeordnet. Die Ausstattung mit naturnahen Spielgeräten (z.B. Kletterelemente aus Holz, Weidenhaus) ist auf die Spielbedürfnisse für Kinder im mittleren Alter (6 bis 12 Jahre) ausgerichtet.

Anforderungen:

- Spielgeräte aus Naturmaterial mit Spielschwerpunkt Kreativität und Geschicklichkeit (Alterstufe 6-12 Jahre)
- Aufteilung in thematisch differenzierte Spielorte
- Gewährleistung von beschatteten Bereichen
- Angebot an einfachen Sitzmöglichkeiten



EXTENSIVER UFERSAUM / WALDSAUM

Im Übergang vom Bachufer und dem Wald zum Campingplatz wird ein Krautsaum als Pufferzone mit zweijährigem Schnittregime eingerichtet. Hierdurch können sich langsam wachsende krautartige Pflanzen gegenüber schnell wachsenden Arten behaupten und einen zusätzlichen Lebensraum bilden. Um eine hohe Artenvielfalt zu gewährleisten, ist auch hier auf eine zusätzliche Nährstoffgabe zu verzichten.

Anforderungen:

- Extensive Pflege (max. 1 Schnitt im Jahr), Staffelmahd
- Altgrasstreifen stehen lassen mit Kleinstrukturen ergänzen
- Kein Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln



LANDSCHAFTSRÄUME

Als Weiterführung zur direkt angrenzenden Kultur- und Naturlandschaft werden auf dem Campingplatz Landschaftsbäume verteilt. Diese gliedern den Landschaftsraum und spenden Schatten. Für diverse Insekten und Vögelarten dienen sie als Lebensraum.

Anforderungen:

- Einheimische Feldgehölze in Gruppen



GESTUFTER WALDRAND

Der Übergang vom Wald zum Campingplatz erläuft mit räumlich versetzten Buchten und daher einem strukturreichen gestuften Wald. Dabei sind die Waldrandelemente Krautsaum, Strauchgürtel, Nichtwirtschaftswald ineinander verflochten und teils mosaikartig durchmischt. Durch zusätzliche diverse Kleinstrukturen und Trittsteinbiotop (Totholz / Wurzelstöcke) wird die terrestrische Längsvernetzung zudem sichergestellt. Der gestufte Waldrand bietet für Tierarten, wie beispielsweise dem Wiesel oder der Zauneidechse, einen wertvollen Lebensraum.

Anforderungen:

- Alt- und Totholz stehen bzw. liegen lassen.
- Einzelbäume: Eichen, Kirschen, Nussbaum, Wildobst oder Zitterpappel
- Strauchgürtel: Jungbäume und Sträucher mit Beeren und Dornen
- Strauchgürtel periodisch und abschnittsweise auslichten
- Pflege ca. alle 4-6 Jahre
- Neophyten entfernen
- Kleinstrukturen erhalten und zwecks Besonnung freistellen.



EXTENSIV GENUTZTE WIESE

Durch die Campingnutzung nicht beanspruchte Flächen werden als extensiv genutzte Wiesen bewirtschaftet. Die extensiv genutzten Wiesenflächen weisen eine hohe Vielfalt an Pflanzen, Insekten und Vögeln auf und leisten einen hohen ökologischen Beitrag. Dieser Lebensraum ist eine gute Ergänzung zum Waldsaum und zum Gewässerraum.

Anforderungen:

- extensive Bewirtschaftung
- bei Bedarf Säuberungsschnitte im Ansaatzjahr, danach 1-2x jährlich
- Schnitt ab 15. Juni bzw. 1. Juli: gestaffelte Mahd, Schnittgut abführen
- kein Mulchen/Schlegeln, keine Düngung
- regelmässige Vegetationskontrolle
- zusätzliche Kleinstrukturen
- Extensive Herbstweide möglich

4. Betriebsreglement

Der Betrieb des Campingplatzes wird über das Betriebsreglement geregelt. Es ist vorgesehen den Camping über das ganze Jahr zu betreiben. Das Einchecken erfolgt über den Tag an den im Betriebsreglement definierten Öffnungszeiten. Durch ein Selbsteincheck-System per Barriere können die Gäste auf sich für einen Stellplatz eintragen (Registrierung der Autonummer). Auf dem Platz können die registrierten Autonummern geprüft werden. Mit diesem System und einem Selbstbedienungskiosk kann der personelle Aufwand möglichst klein gehalten werden. Das Angebot beim Kiosk wird ebenfalls möglichst schlank gehalten und begrenzt sich auf das Wesentlichste für die Bedürfnisse der Campinggäste. Ein Einchecken in der Nacht wird nicht möglich sein. Einzelne kleinere Infrastrukturen zur Miete (Kabel etc.) können über den bestehenden Betrieb der Wohnmobilmutzung bezogen werden.