



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Per E-Mail

Gemeinderat Oberkirch
6208 Oberkirch

Luzern, 20. Dezember 2024 ZOB/SCJ
2023-1031

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Oberkirch: Gesamtrevision der Ortsplanung

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit E-Mail vom 23. September 2024 stellen Sie uns die bereinigten Unterlagen der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung zur abschliessenden Vorprüfung zu. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Oberkirch wurde durch den Regierungsrat mit Entscheid Nr. 663 vom 7. Juni 2011 genehmigt. Seither erfolgten mehrere Teilrevisionen. In der Zwischenzeit haben sich massgebliche übergeordnete Vorgaben geändert, namentlich das Raumplanungsgesetz ([RPG](#), Teilrevision 1. Etappe, Siedlungsentwicklung nach innen) und das Planungs- und Baugesetz ([PBG](#), insbesondere neue Bau- und Nutzungsmasse). Eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung ist somit angezeigt.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter Bruno Zosso, Tel. 041 228 51 84) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Luzerner Wanderwege (LWW),
- Verkehrsverbund Luzern (VVL),
- Regionaler Entwicklungsträger Sursee-Mittelland.

An der Bereinigungsbesprechung vom 17. April 2024 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen wurden geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom September 2024.

Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf dem Kapitel B entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung ist kohärent, auf einer sorgfältigen Analyse basierend und den aktuellen übergeordneten Vorgaben entsprechend erarbeitet. Sie orientiert sich am Räumlichen Entwicklungskonzept 2020 der Gemeinde Oberkirch. Der Fokus liegt auf der behutsamen Weiterentwicklung der bestehenden Siedlung, mit gebietsweise massvollen Verdichtungen. Die Schwerpunkte der angestrebten Weiterentwicklung befinden sich entlang der Luzernstrasse und im Ortszentrum, was zweckmässig ist.

Oberkirch gilt als sogenannte Kompensationsgemeinde, d.h. zur Wohnnutzung geeignete Einzonungen (Wohnzonen und Mischzonen) müssen durch flächengleiche Auszonungen der gleichen Zonenart kompensiert werden. Mit der Revision sind keine kapazitätsrelevanten Einzonungen vorgesehen. Das ausgewiesene Wachstumspotenzial wird im Wesentlichen durch die bestehenden Kapazitätsreserven innerhalb der Bauzonen erreicht. Der theoretische Bau- und Landbedarf für den neuen Zonenplan von 110 m² pro Einwohnerin/Einwohner (Ew) nehmen wir aus kantonaler Sicht zustimmend zur Kenntnis.

Nach Jahren des expansiven Siedlungswachstums strebt die Gemeinde somit eine Konsolidierung der Bauzone an. Mit den neuen Bau- und Nutzungsmassen (Überbauungsziffer [ÜZ] und Gesamthöhe [GH] gemäss PBG) wird eine insgesamt massvolle Verdichtung in allen Wohn-

und Mischzonen ermöglicht. Sie erlauben ein Wachstumspotenzial von zusätzlich rund 500 Ew für die nächsten 15 Jahre. Dieses liegt zwar über der kantonal relevanten Ew-Zahl für den Zeithorizont bis 2038. Da das Wachstum aber innerhalb der bestehenden Bauzonen erreicht werden soll, ist es aus kantonomer Sicht nicht zu beanstanden.

Die angestrebte Innenentwicklung soll qualitativ erreicht werden. Die neuen Bestimmungen Art. 4 (Gestaltungsgrundsätze und Eingliederung), Art. 5 (Qualitätssicherung) und Art. 7 BZR (Klimaschutz und Klimaadaptation) schaffen dazu wichtige Grundlagen.

Die neuen Bau- und Nutzungsmasse (ÜZ und GH) sind zweckmässig differenziert und aus übergeordneter Sicht nicht zu beanstanden.

Die Wohnzonen werden gegenüber dem rechtskräftigen Zustand stärker ausdifferenziert. Damit wird in erster Linie versucht, den baulichen Bestand, der durch zahlreiche Gestaltungspläne geprägt ist, in die neue Grundordnung zu überführen. Verbunden damit werden die heutigen Gestaltungspläne nach Möglichkeit aufgehoben. Namentlich dort, wo Innenentwicklungsimpulse gesetzt werden sollen, wird eine Gestaltungsplanpflicht erlassen. Die neue Zonensystematik und den Umgang mit den bestehenden Gestaltungsplänen erachten wir als zweckmässig.

2 Zonenplan

2.1 Einzonung Camping Steibüel

2.1.1 Einzonung

Auf den Parzellen Nrn. 260 und 813 (Teilflächen), GB Oberkirch, ist beabsichtigt, mit der Einzonung von 22'992 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erstellen und Betreiben einer Ganzjahres-Campinganlage, im Wesentlichen ca. 60 Stellplätze für Wohnmobile, zu schaffen. Der Betrieb ist angelegt für kurzzeitige Aufenthalte (Durchgangscamping). Im eingereichten Bericht Camping Steibüel vom 18. September 2024, Kapitel 2, werden die Standort- und Bedarfsnachweise nachvollziehbar ausgewiesen.

2.1.2 Fruchtfolgeflächen

Im Kapitel 6 des Berichts Camping Steibüel wird die erforderliche Interessenabwägung bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen (FFF) sowie die Berücksichtigung des übergeordneten Rechts übersichtlich und nachvollziehbar aufgezeigt.

Gemäss dem Bericht Fruchtfolgeflächenkompensation der Holinger AG vom 9. September 2024 ist vorgesehen, den FFF-Verlust durch eine Bodenverbesserung auf der Parzelle Nr. 238, GB Oberkirch, zu kompensieren. Die projektierte Bodenverbesserung ist aus Sicht der Fachstelle Bodenschutz generell bewilligungsfähig. Nach erfolgreicher Rekultivierung und Abnahmeprotokollierung kann der FFF-Verlust von 5'500 m² bei guter fachlicher Ausführung kompensiert werden. Die projektierte Bodenverbesserung auf der Parzelle Nr. 238, GB Oberkirch, ist in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu genehmigen.

Antrag: Für die Genehmigung ist eine ordentliche bewilligte Bodenverbesserung vorzulegen.

2.1.3 Erschliessung

Zur Erschliessung des Campingareals muss die bestehende Zufahrtsstrasse «Kehrhof» ab der Kantonsstrasse K 47 ausgebaut werden. Dieser Ausbau zugunsten der Erschliessung einer

Bauzone über die Nichtbauzone ist mit einem Strassenplan (gemäss § 63 des Strassengesetzes [StrG]) planungsrechtlich zu sichern. Der entsprechende Strassenplan wurde nachgereicht, ist aber an folgender Stelle noch ungenügend: Im Schleppkurvenplan wird nur die Ausfahrt in Richtung Oberkirch aufgezeigt. Bei der Ausfahrt in Richtung Buttisholz wäre ein Überfahren der Gegenfahrbahn nötig, was nicht bewilligungsfähig ist.

Antrag: Im Strassenplan ist der Radius der Einmündung in Richtung Buttisholz so anzupassen, dass die Einfahrt in die Kantonsstrasse K 47 ohne Überfahren der Gegenfahrbahn erfolgen kann.

2.1.4 Gewässerraum

Der Gewässerraum für das am östlichen Rand des Campingplatzes fliessende Gewässer inklusive Ausgleichsflächen wird im Rahmen des Gestaltungsplans bestimmt. Dieser wird zurzeit erarbeitet und ist zusammen mit der Ortsplanungsrevision öffentlich aufzulegen. Die Ortsplanungs-Teilrevision Gewässerraum wird zurzeit in einem separaten Verfahren erarbeitet.

Antrag: Die Gemeinde hat den Zonenplan Gewässerraum zu gegebenem Zeitpunkt mit der Ergänzung im Gebiet des Campings anzupassen.

2.1.5 Fazit

Die geplante Zone für Sport und Freizeitanlagen, Gebiet Camping, am Standort Steibüel errichten wir, unter Beachtung des oben Gesagten, als raumplanerisch recht- und zweckmässig, auf das minimal erforderliche Mass dimensioniert, sorgfältig gestaltet und eingepasst sowie ökologisch aufgewertet. Der Einzoning stehen keine übergeordneten Interessen entgegen.

2.2 Hinweis zum Gebiet Länggass

Die von der Gemeinde seit Längerem angestrebte Erweiterung der Arbeitszone Länggass auf der Parzelle Nr. 268, GB Oberkirch, wurde mangels Verfügbarkeit des Baulandes nicht zur Vorprüfung eingereicht. Über die Recht- und Zweckmässigkeit einer solchen Einzoning wird somit in einem späteren Zonenplanverfahren zu befinden sein. Damit zusammenhängend bleibt weiterhin auch die Genehmigung der von den Delegierten des Regionalen Entwicklungsträgers Sursee-Mittelland im Teilrichtplan Siedlungsbegrenzung 2021 verabschiedeten Siedlungsbegrenzungslinie sistiert.

3 Bau und Zonenreglement (BZR)

Art. 10 Abs. 2 Überbauungsziffer Nebenbauten

Ein Balkon ist definitionsgemäss keine Baute, ausserdem handelt es sich bei Art. 10 Abs. 2 BZR um eine unzulässige «Balkon-ÜZ».

Antrag: Art. 10 Abs. 2 BZR ist zu streichen.

Art. 11 Abs. 6 Gesamthöhe

Als Folge des wegfallenden Art. 10 Abs. 2 ist auch der 2. Satz des Art. 11 Abs. 6 zu streichen, da er auf jenen referenziert.

Antrag: Der 2. Satz von Art. 11 Abs. 6 BZR ist zu streichen.

Art. 45 Abs. 2 Dachgestaltung

In Art. 45 Abs. 2 BZR werden die kantonalen Richtlinien Solaranlagen erwähnt. Diese wurden per 1. April 2023 durch das neue Merkblatt Solaranlagen abgelöst, welches keine kantonalen Gestaltungsvorschriften mehr enthält. Der Verweis ist entsprechend anzupassen.

Antrag: Der Verweis in Art. 45 Abs. 2 BZR ist anzupassen.

4 Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan wurde sorgfältig und übersichtlich erarbeitet. Massnahmenblätter zeigen für die wesentlichen verkehrlichen Elemente den Handlungsbedarf und das Vorgehen auf. Unter Ziffer 1.2 (Verbindlichkeit des Verkehrsrichtplans) wird festgehalten, dass die Seiten mit verbindlichen Inhalten in der Fusszeile mit dem Vermerk «behördenverbindliche Inhalte» beschriftet sind. In der zur Vorprüfung eingereichten Fassung ist dies aber nicht ersichtlich.

Mit den Massnahmen auf der Kantonsstrasse K13 sind Interessen des Kantons berührt. Der Verkehrsrichtplan bedarf daher der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Verkehrsrichtplan ist für das weitere Verfahren mit den erforderlichen Beschluss- und Genehmigungsvermerken zu ergänzen.

5 Weitere Sachbereiche

5.1 Lärm

Gemäss Anhang 4 BZR soll die Sonderbauzone «A2», Campus Übungsgelände, der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV zugewiesen werden. Grundsätzlich dient der Campus Schul- und Ausbildungszwecken sowie publikumsintensiven Nutzungen und Anlässen. Auch praxisbezogene Arbeiten im Aussenraum sind Bestandteil der Ausbildung vor Ort. Jedoch legitimiert eine solche Nutzung die Zuordnung zur ES IV grundsätzlich nicht. Diese Einstufung ist industriell-gewerblichen Nutzungen vorbehalten. Auch lassen Rückschlüsse einer allfälligen Lärmvorbelastung im Umfeld eine solche Zuordnung nicht rechtfertigen.

Antrag: Die Sonderbauzone «A2», Campus Übungsgelände, ist der ES III zuzuweisen.

Die Sonderbauzone «Schellenrain» soll der Empfindlichkeit ES III zugewiesen werden. Der Perimeter dient der Nutzung und Erweiterung des Geburtshauses «Terra Alta». Ein Geburtshaus hat in Anlehnung an vergleichbare Nutzungen wie Sanatorien, Kliniken oder Heimen einen erhöhten Schutzcharakter gegenüber einwirkenden Lärmemissionen, wodurch Gäste vor übermässig störenden oder lästigen Lärmimmissionen geschützt werden sollen. Hier ist die Lärm-Empfindlichkeit der ES II zuzuordnen. Weiter zeigen die Verkehrszahlen aus dem Gesamtverkehrsmodell des Kantons Luzern, dass auf der angrenzenden Strasse ein moderater durchschnittlicher täglicher Verkehr vorhanden ist, aus dem sich eine Zuordnung zur ES III nicht ableiten lässt. Bauliche Erweiterungen sind somit auch unter Anwendung der ES II möglich.

Antrag: Die Sonderbauzone B «Schellenrain» ist der ES II zuzuweisen.

Gemäss Anhang 6 BZR soll die Zone für Sport und Freizeitanlagen Gebiet «a» der ES III zugewiesen werden. Das Areal ist eingebettet in ein dichtes und ruhiges Wohnquartier, welches lärmrechtlich der ES II zugewiesen ist. Daher sind hier dem Lärmschutz und der Lärmvorsorge höhere Beachtung zu schenken, was eine Zuweisung zur ES II begründet.

Antrag: Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Gebiet «a» ist der ES II zuzuweisen.

Die Zone für Sport und Freizeitanlagen Gebiet «d», Camping, soll der ES III zugewiesen werden. Grundsätzlich dient das Gebiet dem Campingbetrieb, welcher eine Wohn- und Aufenthaltscharakteristik aufweist. Eine solche Nutzung begründet eine Zuweisung zur ES II. Auch die weiteren Ausführungen zum Gebiet «d», Camping, legen den Schluss nahe, dass mit den möglichen Nutzungen nicht störende Lärmemissionen zu erwarten sind. Eine allfällige Lärmvorbelastung ist aufgrund der Distanz zu Verkehrsträgern und Gewerbegebieten nicht gegeben.

Antrag: Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Gebiet «d», Camping, ist der ES II zuzuweisen.

Gemäss dem Planungsbericht sollen die Parzellen Nrn. 388, 406 und 432, alle GB Oberkirch, mit der Umzonung von der Dorfzone A in die Wohnzone C aufgrund einer Lärmvorbelastung zur ES III aufgestuft werden. Wie aus dem Lärmgutachten der Firma Sinus AG vom 13. Oktober 2023 hervorgeht, besteht keine qualifizierte Begründung für eine Aufstufung der Parzellen aufgrund einer Lärmvorbelastung durch den Strassenverkehr. Ebenfalls zeigt eine nachträgliche Prüfung anhand des Immissionslärmkatasters der SBB, dass die Immissionsgrenzwerte ES II an den bezeichneten Parzellen eingehalten sind. Bezüglich Eisenbahnlärm und Verkehrslärm sind somit auf den genannten Parzellen die lärmrechtlichen Anforderungen gestützt auf Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) erfüllt. Eine vorsorgliche Aufstufung zur Schaffung eines Lärmpuffers ist nicht zulässig.

Antrag: Die Parzellen sind der ES II zuzuweisen.

5.2 Wald

Auf den Parzellen Nrn. 629, 733, 732, 612, 614 und 653 im Gebiet «Feldhöfli» sowie Nrn. 984, 986 und 805 im Gebiet «Pfannestiel», alle GB Oberkirch, grenzt die Bauzone an Wald. In diesen Bereichen sind rechtskräftige statische Waldgrenzen festgelegt. Diese sind auch im neuen Zonenplan (wie bisher) als rote Linien darzustellen.

Ein Teil der Waldfläche «Feldhöfli» wird im Zusammenhang mit dem Rodungsentscheid vom 7. Mai 2019 zum Hochwasserschutzprojekt Sure Oberkirch definitiv gerodet. Dieser in der untenstehenden Abbildung gelb umrandete Waldteil ist nicht mehr als Wald darzustellen und kann im Rahmen der Zonenplanrevision einer Nutzungszone zugewiesen werden.



Antrag: Die Waldgrenzen sind entsprechend den obigen Erwägungen im Zonenplan einzutragen.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Oberkirch kann insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Ecomptima AG, Spitalgasse 34, 3001 Bern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Luzerner Wanderwege
- Verkehrsverbund Luzern
- Regionaler Entwicklungsträger Sursee-Mittelland

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Zonenplan Siedlung (1:3'000), Entwurf vom 9. September 2024;
- Zonenplan Landschaft (1:5'000), Entwurf vom 9. September 2024;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 18. September 2024;
- Verkehrsrichtplan, Bericht, Entwurf vom 6. September 2024;
- Baulinienplan, Änderung zur ersten Planaufgabe, Entwurf vom 18. September 2024;
- Strassenplan Erschliessung Camping Steibüel (1:500), Entwurf vom 12. September 2024;
- Waldfeststellung Camping Steibüel, Entwurf vom 13. Juni 2024;
- Reglement Mehrwertausgleich, Entwurf vom 8. September 2023.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RVP, Revision der Ortsplanung, vom 18. September 2024;
- Mobilitätskonzept, Zwischenbericht vom 6. September 2024;
- Lärmgutachten OP-Revision vom 13. Oktober 2023;
- Mitwirkungsbericht Ortsplanung vom 15. Mai 2023;
- Mitwirkungsbericht Verkehrsrichtplan/Masterplan Luzernstrasse vom 28. Juni 2024;
- Konzept Räumliche Energieplanung, Massnahmenblätter, ohne Datum;
- Räumliche Energieplanung, Bericht vom 7. Juni 2022.

Grundlagen betreffend Einzonung Camping:

- Bericht Camping Steibüel, Entwurf vom 18. September 2024;
- Betriebs- und Nutzungskonzept, Entwurf vom 20. Januar 2023;
- Konzeptplan (1:500), Entwurf vom 11. Juli 2023;
- Bodengutachten Steibüel vom 23. Juni 2022;
- Fruchtfolgeflächen-Kompensation, Bodengutachten und Projekt, vom 9. September 2024;
- Erschliessung Camping Steibüel, Machbarkeitsstudie vom 8. Juli 2022;
- Factsheet Strassenplan, vom 12. September 2024.