GEMEINDE OBERKIRCH

Gemeinde Oberkirch

Revision der Ortsplanung

Bericht Camping Steibüel

11. Juni 2026

ecoptima · Spitalgasse 34 · Postfach · 3001 Bern · Telefon 031 310 50 80 · Fax 031 310 50 81 · www.ecoptima.ch · info@ecoptima.ch

Impressum

Auftraggeber:
Gemeinde Oberkirch
Luzernstrasse 68
6208 Oberkirch

Auftragnehmer:
ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:
Arthur Stierli, dipl. Geograf
Kevin von Wartburg, Raumplaner BSc
Thomas Achermann, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Abbildung Titelseite: Konzept «Camping Steibüel»; Quelle: freiraumarchitektur gmbh

Oberkirch/OP Revision 07046/4_Resultate/
11_Teilrevision Camping/03_PB/
07612_PB Camping_260611.indd/kw

Inhalt

1. Einleitung 5
1.1 Ausgangslage 5
1.2 Herausforderungen 5
1.3 Zielsetzung 6
1.4 Planungsgrundlagen 6
1.5 Bezug zur Ortsplanungsrevision 6

2. Standort- und Bedarfsnachweis 7
2.1 Standort 7
2.2 Standortnachweis 8
2.3 Bedarfsanalyse 8
2.4 Bedarfsnachweis 9

3. Betriebs- und Nutzungskonzept 10
3.1 Ausstattung 10
3.2 Nutzungsmix 11
3.3 Raumprogramm 12
3.4 Betrieb 13
3.5 Ökologischer Ausgleich 14
3.6 Erschliessung 16

4. Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung 18
4.1 Anpassung Zonenplan 18
4.2 Ergänzung Bau- und Zonenreglement 18
4.3 Waldfeststellung 20
4.4 Gewässerraum 21

5. Auswirkungen 22
5.1 Mehrwertabgabe 22
5.2 Weitere Auswirkungen 22

6. Berücksichtigung übergeordnetes Recht 24
6.1 Kulturlandschutz und Fruchtfolgeflächen 24
6.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes 28
6.3 Planungsgrundsätze gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) 29
6.4 Zielsetzung und Grundsätze des Kantonalen Richtplans 32
6.5 Vorgaben auf regionaler Stufe 33

7. Verfahren 33

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Vorhaben

Der Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 260 und 813 beabsichtigt, einen Campingplatz mit einer überschaubaren Anzahl an Stellplätzen für Wohnmobile im Gebiet «Steibüel» zu realisieren. Geplant ist ein gut in die Landschaft eingebetteter Durchgangscamping, ergänzend zur bestehenden Gewerbenutzung. Das Campingangebot soll auf kurzzeitige Aufenthalte ausgerichtet sein, wonach keine Saisonstellplätze angeboten werden.

Grobbeurteilung des Vorhabens

Der Antrag des Grundeigentümers wurde in der kommunalen Planungs- und Baukommission (PBK) beraten und grundsätzlich als prüfenswert beurteilt. Einhergehend wurde die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) angefragt, ob ein solches Vorhaben aus kantonaler Sicht unterstützt werden kann. Nach einer ersten Einschätzung hat die Dienststelle rawi einer weitergehenden Prüfung zugestimmt, das Projekt jedoch an einige Bedingungen geknüpft. Unter anderem bedarf das Vorhaben einer kommunalen Bedarfsabklärung sowie eines zugrundeliegenden Konzepts.

Konzept als Grundlage

Auf dieser Basis hat der Grundeigentümer in Zusammenarbeit mit der freiraumarchitektur gmbh ein Betriebs- und Nutzungskonzept erarbeitet, welches unter anderem die künftige Nutzung des Gebiets, die Freiraumgestaltung, den Betrieb sowie damit verbundene Massnahmen aufzeigt.

1.2 Herausforderungen

Einzonung

Gemäss Betriebs- und Nutzungskonzept umfasst die geplante Campinganlage (exklusive der Flächen für die Bachrenaturierung nördlich der bestehenden Erschliessungsstrasse) eine Fläche von ca. 23'000 m^2 mit rund 60 Stellplätzen, welche über das ganze Jahr hindurch betrieben werden soll. Neben einer entsprechenden Baubewilligung bedarf es somit einer für das Camping bestimmten Bauzone sowie einer Betriebsbewilligung (§ 174 Abs. 2 PBG). Dazu bietet sich grundsätzlich die Zone für Sport- und Freizeitanlagen gemäss § 49 PBG an.

Nachweise nach PBG

Bevor jedoch eine solche Zone ausgeschieden werden kann, müssen diverse Nachweise, unter anderem hinsichtlich Erschliessung, Sicherheit, Gewässerschutz, Ortsbild- und Landschaftsschutz sowie die Berücksichtigung der weiteren übergeordneten Gesetzesgrundlagen erbracht werden (§ 174 Abs. 3 PBG).

Standort- und Bedarfsnachweis

Im Weiteren sind für die Beanspruchung der für das Camping vorgesehenen Flächen folgende weiteren Nachweise zu erbringen:

- Der Bedarf nach einer entsprechenden Campingnutzung in der Region ist vorhanden (Bedarfsanalyse),
- Der Standort ist geeignet für die vorgesehene Campingnutzung (Standortnachweis),

– Die Beanspruchung und Nutzung der entsprechenden Flächen wird in einem Konzept aufgezeigt und ist auf den effektiv benötigten Bedarf dimensioniert (Bedarfsnachweis).

1.3 Zielsetzung

Ziel

Mit der vorliegenden Planung soll die Realisierung einer auf den Standort sowie die Nachfrage abgestimmten Campinganlage mit Fokus auf kurzzeitige Aufenthalte (Durchgangscamping) ermöglicht werden.

Bedingungen

Die Gemeinde knüpft das Vorhaben an die folgenden Bedingungen:
– Die Campinganlage gliedert sich optimal in die Landschaft bzw. das bestehende Gelände ein.
– Der eingedolte Bach wird renaturiert.
– Bestehende Bauten werden, soweit nicht mehr benötigt, zurückgebaut.
– Die Campinganlage weist hohe Qualitäten betreffend Ökologie und Biodiversität auf.

1.4 Planungsgrundlagen

Neben den übergeordneten Vorgaben dienen insbesondere die folgenden Konzepte und Studien als massgebende Grundlagen der vorliegenden Planung:
– Betriebs- und Nutzungskonzept «Camping Steibüel» vom 20.01.2023 (Bericht) bzw. 11.07.2023 (Konzept)
– Machbarkeitsstudie «Erschliessung Camping Steinbüel» vom 08.07.2022
– Strassenplan «Camping Steibüel» vom 03.02.2025
– Bodengutachten und FFF-Kompensationsprojekt «Parz. Nr. 238» vom 09.09.2024
– Waldfeststellungsplan «Camping Steibüel» vom 13.06.2024

1.5 Bezug zur Ortsplanungsrevision

Die Umsetzung des Durchgangscampings im Gebiet «Steibüel» erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung. Da mit der vorliegende Teilplanung erst während des laufenden Ortsplanungsprozesses begonnen wurde und zu diesem Zeitpunkt noch kein dazu erforderliches Konzept vorlag, konnte diese nicht zusammen mit der Ortsplanungsrevision zur 1. öffentlichen Mitwirkung aufgelegt werden. In der Konsequenz wurde der Einbezug der Bevölkerung mit der 2. öffentlichen Mitwirkungsauflage der Ortsplanungsrevision nachgeholt bzw. gewährleistet.

2. Standort- und Bedarfsnachweis

2.1 Standort

Das Vorhaben betrifft die aktuell landwirtschaftlich genutzten Parzellen Nr. 260 und 813 in Hanglage mit Blick auf den Sempachersee. Das Areal befindet sich im Süden der Gemeinde und wird über die bestehende Zufahrtsstrasse (Kehrhof) erschlossen. Ebenfalls bestehend sind der umgenutzte Stall mit Anbau, das Wohnhaus mit Schopf, ein Schweinestall, ein Fahrzeugunterstand sowie Parkplätze.

Abb. 1 Planausschnitt «Standort geplante Campinganlage Steibüel»

Folgende Destinationen befinden sich in der näheren Umgebung und machen den Standort attraktiv für die geplante Camping-Nutzung:

- Golfplatz Oberkirch: ca. 500 m entfernt
- Bahnhof Oberkirch: ca. 1'000 m entfernt
- Gastronomie/Einkaufen: ca. 1'000 - 1'500 m entfernt
- Badi Nottwil: ca. 2'000 m entfernt
- Umfahrungsstrasse: ca. 700 m entfernt
- Autobahnanschluss: ca. 4'000 m entfernt

2.2 Standortnachweis

Die Wahl des Standorts im Gebiet «Steibüel» ist durch die Absicht des Grundeigentümers und die damit verbundene Verfügbarkeit des Landes weitestgehend vorbestimmt. Zudem ist das Gebiet zweckmässig erschlossen und liegt in Anbetracht der vorgesehenen Nutzung an guter Lage mit Anbindung an die Umfahrungsstrasse und somit die Autobahn. Durch die bereits bestehenden Bauten und Anlagen können Synergien genutzt werden, sodass keine grösseren Betriebsbauten neu erstellt werden müssen. Dazu ist eine Umnutzung des bestehenden Hauptgebäudes vorgesehen. Ebenfalls können mit der Realisierung des Campings nicht mehr benötige Bauten abgebrochen und die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen mittels ökologischen Ausgleichsflächen sowie einer Gewässerrenaturierung zu Gunsten der Biodiversität aufgewertet werden.

2.3 Bedarfsanalyse

Schweiz- und europaweit zeichnet sich ein zunehmender Trend nach «Ferien im Freien» ab, was unter anderem auf die wärmeren klimatischen Bedingungen zurückzuführen ist. Viele Urlauber durchqueren auf ihrer Reise die Schweiz und somit auch die Region Sursee. Damit verbunden besteht eine zunehmend grössere Nachfrage nach Stellplätzen für Wohnmobile. Konkret handelt es sich hierbei um Reisende, welche eine längere Strecke zurücklegen und auf ihrem Weg eine Rast einlegen möchten.

Obschon in der Region Sursee bereits drei Campingplätze bestehen, sind diese auf eine andere Zielgruppe respektive auf Urlauber mit einer längeren Aufenthaltsdauer ausgerichtet. Ein Angebot im Sinne eines Durchgangscampings besteht in der Region aktuell nicht, wonach durch die vorliegende Planung ein solches geschaffen werden kann und soll.

Abb. 2 Übersichtsplan zu bestehenden Campingplätzen in der Region Sursee

2.4 Bedarfsnachweis

Die ursprünglich angedachte Fläche des Campings wurde im Rahmen der Planung laufend reduziert und schlussendlich mit einer maximalen Anzahl von ca. 70 Stellplätzen beschränkt. Damit stellt der Camping im internationalen Vergleich eine eher kleine aber qualitätsvolle Anlage dar. Die zu beanspruchende Fläche stützt sich auf das Betriebs- und Nutzungskonzept «Camping Steibüel» und wird wie folgt begründet:

Bach als Teil des Konzepts

Wesentliche Bedingung und somit Bestandteil der neuen Campinganlage ist die Renaturierung des aktuell eingedolt geführten Bachabschnitts. Neben einer Entschärfung der potenziellen Hochwassergefährdung besteht somit die Chance, mittels der Bachöffnung die Längsvernetzung zu stärken und die Biodiversität zu fördern. Einhergehend kann die Aufenthaltsqualität im Gebiet Steibüel erhöht werden.

Kundenbedürfnisse

Unter Berücksichtigung der stetig höher werdenden Ansprüche und Bedürfnisse der Campinggäste, soll mittels genügend grossen Abständen zwischen den Stellplätzen sowie der vorgesehenen Begrünung für Privatsphäre gesorgt werden.

Bauten und Anlagen

Durch die Realisierung eines Campingplatzes sollen grundsätzlich keine zusätzlichen Bauten (ausgenommen Kleinbauten) erstellt werden, sondern bestehende Gebäude umgenutzt oder (sofern nicht mehr benötigt) abgebrochen werden. Vorgesehen sind grosszügige und qualitätsvolle Räumlichkeiten und Nasszellen, welche den Campinggästen in ihren Wohnmobilen nicht zur Verfügung stehen.

Erschliessung

Die Groberschliessung des Campings ist über die bestehende Strasse weitgehend gewährleistet. Die Feinerschliessung soll so ausgelegt werden, dass sich diese optimal ins Gelände einfügt und eine effiziente Erschliessung der Stellplätze sowie eine zweckmässige An- und Abreise ermöglicht.

Ökologie und Biodiversität

Weiter soll den diversen Anforderungen betreffend ökologischen Ausgleich, Schutz und Aufwertung des bestehenden Waldrandes sowie Topografie Rechnung getragen werden. Daher soll ein angemessener Anteil des Perimeters zugunsten der Biodiversität aufgewertet werden und nicht für intensive Nutzungen zur Verfügung stehen.

Fazit

Aus den hiervor genannten Gründen wird der Projektperimeter so festgelegt, dass dieser durch die Parzellengrenze im Süden, den zu renaturierenden Bachabschnitt im Osten, die bestehende Strasse im Norden und den Waldrand im Westen beschränkt wird. Zusammengefasst kann dadurch ein eher kleiner Campingplatz realisiert werden, welcher jedoch betreffend Kundenbedürfnisse, Freiraumgestaltung, Erschliessung, Ökologie und Biodiversität hohe Qualitäten aufweist.

3. Betriebs- und Nutzungskonzept

Mit dem Camping «Steibüel» soll ein Angebot für Urlauber auf der Durchreise geschaffen werden. Der Camping ist somit auf kurzzeitige Aufenthalte ausgelegt und ermöglicht eine unkomplizierte An- und Abreise ohne grössere ergänzende Nutzungen auf dem Areal. Die bestehende Gewerbenutzung bleibt teilweise erhalten. Ebenfalls soll die Wohnnutzung für die Eigentümerschaft (2 Wohnungen) weiterhin zulässig sein.

3.1 Ausstattung

Campingareal

Das Campingareal umfasst 59 bekieste Stellplätze für Wohnmobile sowie eine ca. 400 m^2 grosse und mit Rasengittersteinen versehene Überlauffläche beim Hauptgebäude bzw. der Vorfahrt, welche nur bei voller Auslastung des Campings in Anspruch genommen wird. Zudem wird eine ca. 1'900 m^2 grosse Rasenfläche für das Aufschlagen von Zelten, verweilen und Spielen angeboten. Die Flächen sind naturnah gestaltet und ins gewachsene Gelände bestmöglich integriert. Eingestreute Einzelbäume gliedern das Areal und spenden Schatten.

Die betrieblichen Anlagen und Räumlichkeiten für die Campingnutzung werden weitestgehend in das bestehende Gebäude Nr. 119 integriert. Neben grosszügigen Sanitäranlagen (Duschen, WC etc.) sind in diesem ein Gemeinschaftsraum mit Küche und Verpflegungsautomaten (Snacks und Getränke) vorgesehen. Das angebaute Wohnhaus weicht einer Terrasse, welche durch die Campinggäste und Besucher genutzt werden kann. Um den Campinggästen den Weg zu den Sanitäreinrichtungen zu verkürzen, soll im Süden der Campinganlage ein zusätzlicher kleiner Sanitärbereich mit Toiletten und Spülbecken geschaffen werden. Zudem wird der befestigte Vorplatz östlich des Hauptgebäudes als Vorfahrt und Waschplatz umgenutzt.

Zwischen dem Waldrand und dem eigentlichen Campingbereich wird ein naturnah ausgestalteter Spielplatz erstellt. Die Ausstattung mit thematisch differenzierten Spielorten ist auf die Bedürfnisse für Kinder im mittleren Alter (6–12 Jahre) ausgerichtet. Die Beschattung wird über das Pflanzen von Bäumen gewährleistet.

Gewerbenutzung

Die Gewerbenutzung im westlichen Teil des Hauptgebäudes bzw. im Anbau bleibt bestehen. Die bislang eingemietete Firma (Carrosserie) im Osten des Hauptgebäudes weicht der vorgesehenen Campinginfrastruktur (Sanitäranlagen, Gemeinschaftsraum, Küche). Die beiden Nutzungen sind bereits heute baulich getrennt, woran auch künftig festgehalten wird. Die befestigte Fläche westlich des Hauptgebäudes wird weiterhin als Abstellfläche genutzt. Der bestehende Fahrzeugunterstand wird abgebrochen.

Wohngebäude

Das bestehende Wohnhaus sowie der Schweinestall werden abgebrochen und durch einen Neubau mit zwei Wohnungen ersetzt. Lage und Grösse des neuen Gebäudes orientieren sich am heutigen baulichen Bestand des Wohnhauses, wobei in Anbetracht der sich zwischenzeitlich veränderten Wohnbedürfnisse sowie unter Berücksichtigung anderer bestehender Bauten abseits des Siedlungsgebiets künftig ein grösseres Volumen zulässig sein soll. Ein grosszügiger Gartenbereich dient der Abgrenzung zwischen Gewerbe-, Camping- und Wohnnutzung.

3.2 Nutzungsmix

Der Nutzungsmix innerhalb des ca. 23'000 m² grossen Projektperimeters (eigentliche Campinganlage exklusiv der Flächen für die Bachrenaturierung nördlich der Erschliessungsstrasse) setzt sich wie folgt zusammen:

Nutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Camping	9'720 m²	42 %
Gewerbe	1'090 m²	5 %
Wohnen inkl. Garten	1'355 m²	6 %
Ökologische Ausgleichsflächen	9'910 m²	43 %
Groberschliessung und Parkierung	915 m²	4 %
Total	**22'990 m²**	**100 %**

Tab. 1 Nutzungsmix

Die Flächen innerhalb des Projektperimeters werden zu grossen Teilen von der eigentlichen Campingnutzung (Räumlichkeiten und Infrastruktur, Feinerschliessung, Stellplätze, Zelt- und Spielwiese sowie Spielplatz) beansprucht. Die Gewerbe- und die Wohnnutzung nehmen mit je ca. 5–6 % eine untergeordnete Rolle ein und konzentrieren sich auf die bereits heute entsprechend genutzten Bereiche des Areals. Der Grossteil der Flächen wird zugunsten des ökologischen Ausgleichs aufgewertet (43 %).

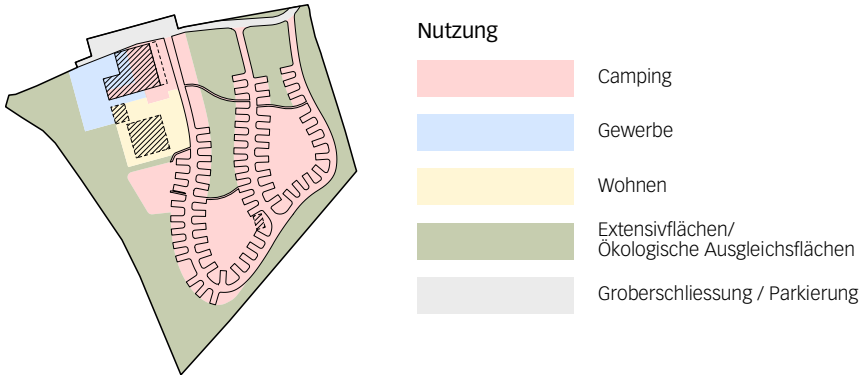


Abb. 3 Konzeptplan «Nutzung»

3.3 Raumprogramm

Die heutigen und künftigen Flächen bzw. Raumbedürfnisse der diversen Nutzergruppen sind im nachfolgenden Raumprogramm je Gebäude bzw. Gebäudeteil ersichtlich:

Gebäude(-Teil)	Ebene	Nutzung heute	GF*	Nutzung künftig	GF*
Hauptgebäude	EG	Gewerbe: – Werkstatt – Büro/Administration – WC	338 m²	Camping: – Gemeinschaftsraum – Küche – Sanitäranlagen	338 m²
	OG	Ehemaliger Heuboden: – Lager	338 m²	Gemäss heutiger Nutzung	338 m²
Anbau	EG	Gewerbe: – Werkstatt – Büro/Administration – WC	308 m²	Gemäss heutiger Nutzung	308 m²
Sanitäranlage	-	-	50 m²	Camping (Sanitär)	50 m²
Wohnhaus	EG	Wohnen	86 m²	Wohnen	165 m²
	OG	Wohnen	86 m²	Wohnen	165 m²
	DG	Wohnen	50 m²	Wohnen	120 m²
Schopf	-	Holzlager, Vorplatz	55 m²	*Abbruch*	0 m²
Carport/Garage	-	-	-	Wohnen (Parkierung)	65 m²
Fahrzeugunterstand	-	Unterstand	228 m²	*Abbruch*	0 m²
Stall	-	Materiallager	377 m²	*Abbruch*	0 m²

Tab. 2 Raumprogramm (GF = Geschossfläche)*

Gebäude(-Teil)	GF* heute	aGbF** heute	GF* künftig	aGBF** künftig
Hauptgebäude	676 m²	338 m²	676 m²	338 m²
Anbau	308 m²	308 m²	308 m²	308 m²
Sanitäranlage	-	-	50 m²	50 m²
Wohnhaus	222 m²	86 m²	450 m²	165 m²
Schopf	55 m²	55 m²	-	-
Carport	-	-	65 m²	65 m²
Fahrzeugunterstand	228 m²	228 m²	-	-
Stall	377 m²	377 m²	-	-
Total	**1'866 m²**	**1'392 m²**	**1'549 m²**	**926 m²**

Tab. 3 Flächenzusammenstellung Raumprogramm (GF = Geschossfläche; **aGbF = anrechenbare Gebäudefläche)*

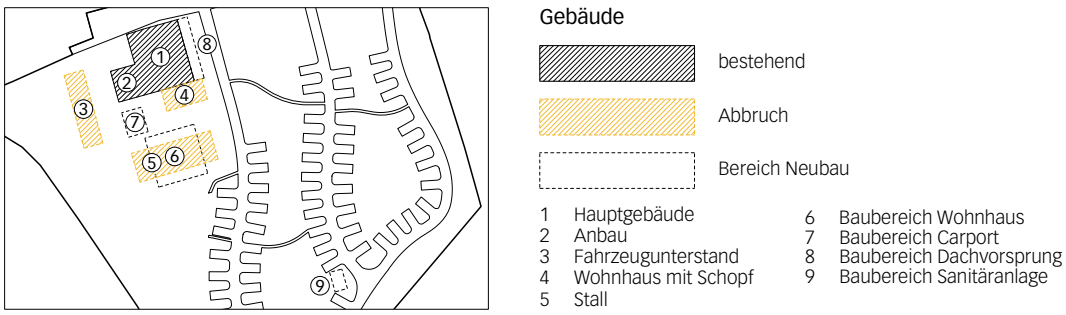


Abb. 4 Konzeptplan «Gebäude»

Wie in den Tabellen hiervor dargelegt, können die für den Camping erforderlichen Räumlichkeiten grundsätzlich in den bestehenden Bauten untergebracht werden. Um den Campinggästen den Weg zu den Sanitäreinrichtungen zu verkürzen, soll im Süden des Campings ein zusätzlicher kleiner Sanitärbereich mit den Dimensionen eines Kleinbaus geschaffen werden. Durch den Abbruch der Scheune und des Fahrzeugunterstandes sowie unter Berücksichtigung der geplanten Aus- und Neubauten reduziert sich die anrechenbare Gebäudefläche im Gebiet «Steibüel» insgesamt um ca. 470 m^2.

3.4 Betrieb

Der Betrieb des Campings erfolgt weitestgehend personallos. Das Check-in und Check-out wird online respektive über eine entsprechend programmierte Barriere bei der Zu- bzw. Wegfahrt gelöst. Auch werden keine eigentlichen Gastronomie- oder Verkaufsnutzungen geschaffen. Die Gruppenräume inkl. Küche und Snackautomaten können durch die Campinggäste eigenständig benutzt werden. Die Reinigung der Räumlichkeiten und Nasszellen übernimmt der ansässige Gewerbebetrieb (Wohnmobilvermietung), welcher weiterhin im Hauptgebäude bestehen bleibt und auch für allfällige Fragen von Seiten der Besucher und Kunden zur Verfügung steht.

Die Details der Nutzung und des Betriebs werden in einem vom Gemeinderat genehmigten Betriebsreglement geregelt.

3.5 Ökologischer Ausgleich

Um die Nutzungsintensivierung im Gebiet «Steibüel» zu kompensieren, ist eine Bachöffnung im Gebiet «Steibüel» bis zum Golfpark sowie ein hoher Anteil an ökologisch wertvollen Flächen vorgesehen. Auf die jeweiligen Massnahmen wird nachfolgend eingegangen.

3.5.1 Bachöffnung und -renaturierung

Mit der Realisierung des Campingplatzes soll der eingedolte Bachabschnitt in den Gebieten Steibüel, Länggasse, Haselrain bis zum Golfpark geöffnet werden. Dadurch wird die Strukturvielfalt der Aussenräume gefördert und Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die naturnah gestalteten Uferbereiche mit hohem Gehölzanteil und abwechslungsreicher Hochstaudenflur gewährleisten eine natürliche Uferstabilität sowie einen für den Bach typischen Beschattungsgrad. Mittels Kleinstrukturen und Trittsteinen wird zudem eine terrestische Längsvernetzung sichergestellt. Ergänzend kann mit einem naturnahen Bachlauf die Hochwasserschutzthematik innerhalb des Campingplatzes erheblich verbessert werden.

Das konkrete Bachrenaturierungsprojekt wird aktuell durch das Büro freiraumarchitektur gmbh erarbeitet. Grundsätzlich bestehen vier Varianten, von welchen die Variante 2 (vgl. Abb. 5, Ausschnitt Mitte-links) weiterverfolgt und umgesetzt werden soll.

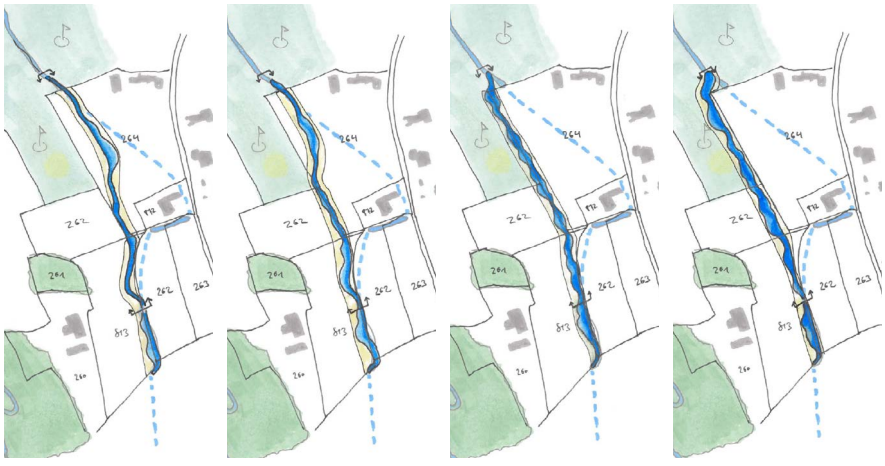


Abb. 5 Variantenstudium gemäss Konzept «Bachgestaltung»; Quelle freiraumarchitektur gmbh, Luzern

3.5.2 Schaffung ökologisch wertvoller Flächen

Extensiver Ufer- und Waldsaum

In den Übergängen vom Bachufer bzw. dem Wald zum Campingplatz ist ein Krautsaum als Pufferzone mit zweijährigem Schnittregime vorgesehen. Hierdurch können sich langsam wachsende krautartige Pflanzen gegenüber schnellwachsenden Arten behaupten und einen zusätzlichen Lebensraum bilden.

Gestufter Waldrand

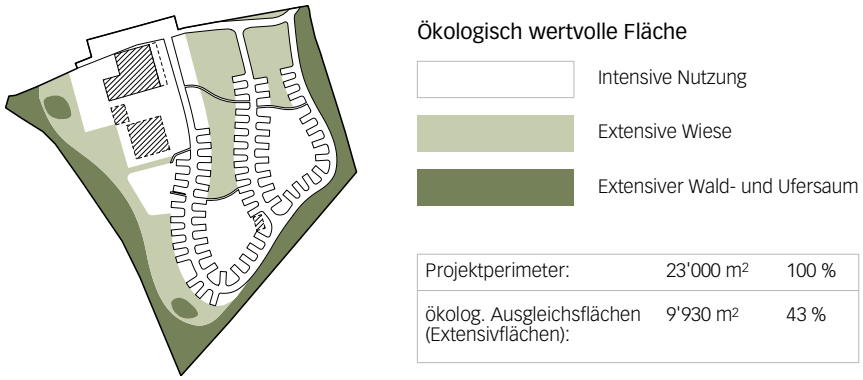
Der Übergang vom Wald zum Campingplatz soll räumlich mit versetzten Buchten und somit als strukturreich gestufter Wald erfolgen. Dabei werden die Waldrandelemente Krautsaum, Strauchgürtel, Nichtlandwirtschaftswald ineinander verflochten und teils mosaikartig durchmischt. Ergänzend sind diverse Kleinstrukturen und Trittsteinbiotope vorgesehen, wodurch die Längsvernetzung sichergestellt wird.

Extensiv genutzte Wiese

Die durch die Campingnutzung nicht beanspruchten Flächen werden als extensiv genutzte Wiesen bewirtschaftet. Diese Extensivflächen weisen eine hohe Vielfalt an Pflanzen, Insekten und Vögel auf und leisten einen hohen ökologischen Beitrag.

Landschaftsbäume

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



Projektperimeter:	23'000 m²	100 %
ökolog. Ausgleichsflächen (Extensivflächen):	9'930 m²	43 %

Abb. 6 Konzeptplan «ökologisch wertvolle Flächen»

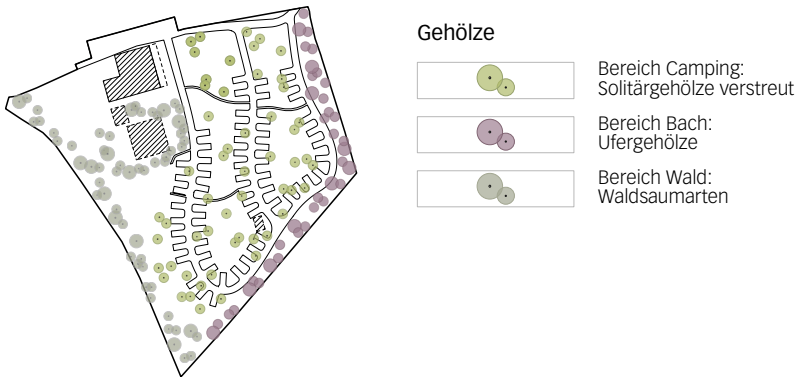


Abb. 7 Konzeptplan «Gehölze»

3.6 Erschliessung

3.6.1 Groberschliessung

Die Erschliessung des geplanten Campingplatzes ist ab der Länggasse (Kantonsstrasse K47) über die bestehende Zufahrtsstrasse «Kehrhof» vorgesehen. Die Machbarkeitsstudie der Viaplan AG, Sursee zeigt auf, dass die Verzweigung Länggasse / Kehrhof den durch die Realisierung des Campings erzeugten Mehrverkehr aufnehmen kann und eine gute Verkehrsqualität nach wie vor gegeben ist. Um das Abzweigen eines Wohnmobils aus der Länggasse in die Güterstrasse bei einem ausfahrenden Fahrzeug zu gewährleisten, ist jedoch eine Verbreiterung des Einmünders notwendig. Zusätzlich ist für den Begegnungsfall auf der Güterstrasse eine Ausweichstelle vorzusehen. Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass der bestehende Strassenverlauf mit der Bachrenaturierung allenfalls geringfügig angepasst werden muss. Die Details der Groberschliessung gilt es im Rahmen des Gestaltungsplans zu klären.

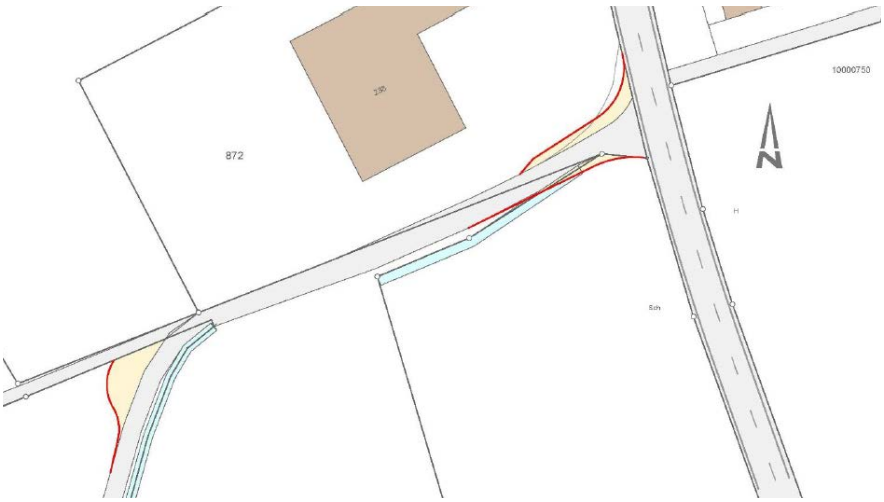


Abb. 8 Planausschnitt Machbarkeitsstudie «Erschliessung Camping Steibüel»; Quelle: Viaplan AG, Sursee

Grundsätzlich sind Bauzonen über Bauzonen zu erschliessen. Da die erforderlichen Anpassungen an der Strasse in der Landwirtschaftszone zu liegen kommen, sind diese planungsrechtlich zu sichern. Dazu hat das Büro Viaplan AG, Sursee einen Strassenplan gemäss § 63 Strassengesetz erstellt. Dieser ist Bestandteil der Genehmigungsunterlagen.

3.6.2 Feinerschliessung

Die Adressierung des Campingplatzes erfolgt über das bestehende Hauptgebäude an der Strasse. Die östlich davon gelegene, befestigte Aussenfläche wird als Vorfahrt zum Camping respektive als Waschplatz umgenutzt, von wo aus die einzelnen Standplätze über ein Einbahnsystem mit einer Ring- und einer Querstrasse erschlossen werden. Zwischen den einzelnen Feinerschliessungsstrassen sind kleine Fusswege geplant, durch welche die einzelnen Stellplätze mit dem Hauptgebäude verbunden werden.

3.6.3 Parkierung

Unter Berücksichtigung, dass der Campingplatz «Steibüel» nicht für Urlauber mit einer längeren Aufenthaltsdauer ausgerichtet ist und diese mit ihrem Fahrzeug direkt auf den Campingplatz fahren, wird davon ausgegangen, dass keine grosse Nachfrage nach Besucherparkplätzen besteht. Mit dem bestehenden Parkplatz an der Güterstrasse, auf welchem auch die Entsorgung vorgesehen ist, kann der Bedarf nach Parkplätzen für alle Nutzungen abgedeckt werden.

Die effektiv erforderliche Anzahl an Parkierungsflächen für Kunden und Besucher gilt es im Rahmen der Baubewilligung zu definieren.

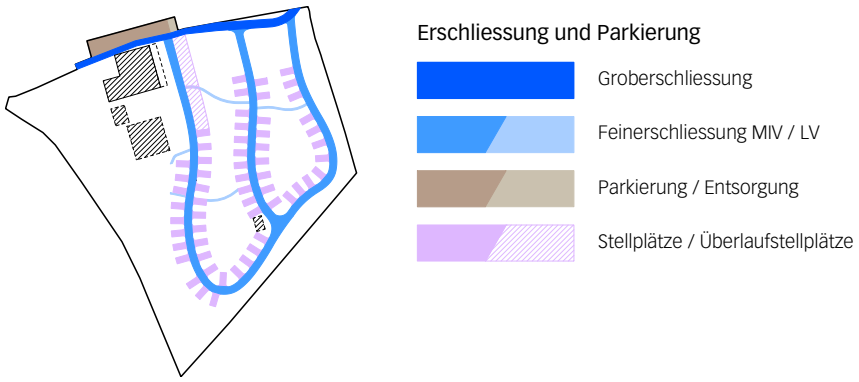


Abb. 9 Konzeptplan «Erschliessung und Parkierung»

4. Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung

4.1 Anpassung Zonenplan

Anpassung Zonenplan

alter Zustand	neuer Zustand
– Landwirtschaftszone	– Zone für Sport- und Freizeitanlagen mit Gestaltungsplanpflicht

Abb. 10 Planausschnitt alter Zonenplan (links) und neuer Zonenplan (rechts)

Erläuterung

Basierend auf dem Betriebs- und Nutzungskonzept bzw. dem vorliegenden Bericht werden die (Teil-)Parzellen Nrn. 260 und 813 im Umfang von 22'992 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen eingezont. Die Einzonungsfläche wird zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Rahmen des Gestaltungsplans gilt es insbesondere die Baubereiche der verschiedenen Nutzungen und Bauten, die Erschliessung sowie die Terrain- und Aussenraumgestaltung zu klären.

4.2 Ergänzung Bau- und Zonenreglement

Ergänzung BZR

Die vorgesehenen Änderungen im Bau- und Zonenreglement sind nachfolgend ersichtlich. Dabei sind die Ergänzungen rot dargestellt:

Anhang 6: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Bezeichnung	*Zweck / Nutzung*	*ES*
Gebiet a	Sport, Freizeit, Erholung	III
Gebiet b	Pfadiheim, Spiel- und Sportplatz	III
Gebiet c	Golfpark	III
Gebiet d	Camping	III

Zum Gebiet d (Camping) gelten die folgenden ergänzenden Bestimmungen:

a) Zulässig sind Bauten und Anlagen, soweit sie für den Betrieb einer Durchgangs-Campinganlage notwendig sind. Die erforderlichen Räumlichkeiten zur Campingnutzung wie eine Gemeinschaftsküche, Aufenthaltsräume, Nasszellen, Lagerflächen und dergleichen sind unter Vorbehalt der Bestimmungen unter lit. b im bestehenden Hauptgebäude unterzubringen. Saisonstellplätze und Mietunterkünfte sind nicht gestattet.

b) Als bauliche Nutzungen sind im Weiteren zulässig:
- Eine gut in die Landschaft eingegliederte Sanitäranlage mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von max. 50 m² und einer max. Gesamthöhe von 4.5 m im Süden der Campinganlage.
- Eine Terrasse ohne feste Überdachung für Besucher und Kunden des Campingplatzes im Bereich der bestehenden Bauvolumen, welche eine Fläche von max. 130 m² nicht überschreitet.
- Die Realisierung eines naturnah gestalteten Spielplatzes für Besucher und Kunden des Campingplatzes.
- Die Gewerbenutzung im Umfang des heute bestehenden Bauvolumens, solange sie einen Bezug zur Campingnutzung hat.
- Ein Neubau mit Satteldach (Dachneigung mind. 28 °) und max. zwei Wohnungen, welcher eine anrechenbare Gebäudefläche von 165 m² sowie eine Gesamthöhe von 11.0 m nicht überschreitet.
- Eine Garage, welche eine anrechenbare Gebäudefläche von 65 m² sowie eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreitet.
- Eine privat genutzte Gartenanlage zur Abgrenzung des Wohnbaus gegenüber der Campinganlage. An- und Kleinbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c und d PBG sind zulässig, sofern die maximal zur Verfügung stehende anrechenbare Gebäudefläche (230 m²) nicht überschritten wird.

c) Die Zonenfläche ist wie folgt zu nutzen:
- max. 60 % intensiv genutzte Fläche,
- mind. 40 % ökologische Ausgleichsflächen.

d) Voraussetzung für die Erstellung des Campingplatzes inklusive der zugehörigen Bauten und Anlagen sowie des Wohnneubaus sind:
- Der eingedolte Bach im Gebiet «Steibüel» wird im Rahmen der Realisierung der Campinganlage offengelegt und renaturiert.
- Die Details der Nutzung und des Betriebs sind in einem vom Gemeinderat genehmigten Betriebsreglement geregelt. Allfällige Änderungen dieses Reglements sind durch den Gemeinderat zu genehmigen.
- Es darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden.

e) Der Gestaltungsplan regelt insbesondere:
- die Baubereiche bestehender und neuer Bauten mit Betriebs- und Nutzungsangaben,
- die Bau-, Fassaden- und Dachgestaltung der Neubauten, welche in Anlehnung an die kantonale Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzone zu erstellen sind und einen landwirtschaftlichen Charakter aufzuweisen haben,
- die Verkehrserschliessung und die Lage der Abstellplätze für Fahrzeuge, wobei die Parkierung ebenerdig ins Gebäude integriert oder in einer separaten An- oder Kleinbaute zu erfolgen hat,
- die Abgrenzung der privat und öffentlich zugänglichen Bereiche,
- die Freiraum- und Terraingestaltung,
- die Lage der Intensivflächen und der ökologischen Ausgleichsflächen,
- die Freihaltung der Waldränder.

f) Bei einer Aufgabe des Campingplatzes wird das entsprechende Areal in dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt und die nutzbaren Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen.

Erläuterung	Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird um ein zusätzliches Gebiet (d «Camping) ergänzt. Analog dem Golfpark werden auch für den Camping ergänzende Bestimmungen im Anhang aufgenommen, welche die diversen Aspekte der neuen Nutzung regeln.
zu lit a)	Unter lit. a werden die zulässigen Bauten und Anlagen auf dem Campingareal definiert und die Campingnutzung präzisiert. Die erforderlichen Räumlichkeiten sind grundsätzlich im bestehenden Hauptgebäude unterzubringen (vorbehalten Bestimmungen unter lit. b).
zu lit b)	Weitere bauliche Nutzungen sind unter lit. b aufgeführt. Dabei werden die zulässigen Nutzungsmasse für ergänzende Campingnutzungen sowie die Gewerbe- und die Wohnnutzung festgelegt. Gestattet sind nur Gewerbenutzungen, welche einen Bezug zur Campingnutzung haben.
zu lit c)	Die maximalen bzw. minimalen Anteile an der Zonenfläche, welche als Intensivflächen oder ökologische Ausgleichsflächen zu nutzen bzw. gestalten sind, werden unter lit. c definiert.
zu lit d)	Unter lit. d sind die Voraussetzungen an die Erstellung des Campingplatzes inklusive der zugehörigen Bauten und Anlagen sowie des Wohnneubaus mit Garten festgehalten.
zu lit e)	Zentrale Inhalte, welche es im Rahmen des Gestaltungsplans zu klären bzw. zu regeln gilt, sind unter lit. e festgehalten. Nennenswert sind insbesondere die Baubereiche mit Betriebs- und Nutzungsangaben, die Baugestaltung, die Verkehrserschliessung (Grob- und Feinerschliessung), die Terraingestaltung sowie die Lage der Intensivflächen und ökologischen Ausgleichsflächen.
zu lit. f)	Unter lit. f wird geregelt, dass der Campingplatz bei einer allfälligen Aufgabe wieder in die Landwirtschaftszone zurückgezont wird.

4.3 Waldfeststellung

In Gebieten, in denen Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen, ist ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und der Waldrand statisch festzulegen. Mit der Einzonung im Gebiet «Steibüel» grenzt der geplante Campingplatz bzw. die Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Westen an Wald. Daher wird ein Waldfeststellungsverfahren wie nachfolgend dargelegt durchgeführt:

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Oberkirch ihren Nachführungsgeometer (Kost + Partner AG) mit der Erstellung eines Waldfeststellungsplans beauftragt. Die in diesem Rahmen ermittelte bzw. vermasste Waldgrenze wird hinweisend in den Zonenplan Siedlung der Gemeinde übernommen. Der Waldfeststellungsplan ist Bestandteil der öffentlichen Auflage. Nach der Auflage stellt die Gemeinde die Waldfeststellungspläne dem lawa zu, leitet allfällige Einsprachen weiter und beantragt den Waldfeststellungsentscheid.

4.4 Gewässerraum

Die Gewässerräume werden im Rahmen einer parallel zur Ortsplanungsrevision laufenden Teilrevision (beschlossen am 18. Mai 2025, Genehmigung ausstehend) festgelegt. Mit der geplanten Bachöffnung sowie der neuen Linienführung des Gewässers muss der Gewässerraum angepasst werden.

An einer Besprechung mit Vertretern der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) am 18. Juni 2025 konnte der Umgang mit der Bachöffnung geklärt werden. Dem entsprechend wird der künftige Bachlauf bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision mit einem Gewässerraum gesichert. Dies bedarf einer Anpassung am Zonenplan Gewässerraum. Die Raumsicherung des zu öffnenden Bachs im Bereich des eigentlichen Campings wird mit dem Gestaltungsplan sichergestellt.

5. Auswirkungen

5.1 Mehrwertabgabe

Seit 1. Januar 2018 unterliegen im Kanton Luzern sowohl Einzonungen als auch Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen einer Mehrwertabgabepflicht von 20 %. Massgebend für den Mehrwert ist die Differenz zwischen dem heutigen und künftigen Verkehrswert. Die Ermittlung des Mehrwerts erfolgt nach anerkannten Methoden, wie sie namentlich aus dem Enteignungsrecht bekannt sind (sachverständige Person/ Expertise). Die Erträge aus Einzonungen fliessen in einen vom Kanton verwalteten Fonds und stehen primär zur Entschädigung von Aus-/Rückzonungen im Kanton Luzern zur Verfügung. Allfällige überschüssige Mittel werden zur Hälfte an die Gemeinden rückverteilt.

Die vorliegende Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig. Der durch die Planung entstehende Mehrwert wurde nach einer anerkannten Methode ermittelt und in einer Einzonungsvereinbarung verankert.

5.2 Weitere Auswirkungen

5.2.1 Gewässer

Der eingedolte Gewässerabschnitt soll im Rahmen der Realisierung des Campingplatzes renaturiert und bis zum Campingplatz offengelegt werden. Der Gewässerraum wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision entlang des künftigen Bachlaufs ausgeschieden (vgl. Ziff. 4.4).

Grundwasserschutzzonen werden nicht tangiert.

5.2.2 Wald

Der Erhalt und der Schutz der natürlichen Funktionen der Wälder werden durch den im Konzept vorgesehenen Pufferstreifen (Gestaltung mittels gestuftem Waldrand) berücksichtigt. Zudem kommen sämtliche neuen Bauten, Anlagen und Intensivnutzungen ausserhalb des Waldabstands von 20 m zu liegen.

Weiter gilt es durch die neue Einzonung im Gebiet «Steibüel» die statische Waldgrenze im Rahmen eines Waldfeststellungsverfahrens zu bestimmen. Die erforderlichen Arbeiten wurden durch den örtlichen Geometer vorgenommen und die Ergebnisse in den Zonenplan der Gemeinde Oberkirch (orientierend) überführt (vgl. Ziff. 4.3).

5.2.3 Geologische und geomorphologische Elemente

Die geplante Campinganlage tangiert ein geologisches-geomorphologisches Element, namentlich eine Moräne. Eingriffe in das entsprechende Geotop werden durch eine ins Gelände angepasste Feinerschliessung bzw. die sorgfältige Einpassung der Stellplätze (ohne merkbare Terrassierung) so klein wie möglich gehalten. Diesem Aspekt gilt es insbesondere im Rahmen der Erstellung des Gestaltungsplans sowie bei der anschliessenden Bauausführung Rechnung zu tragen, was in den BZR-Bestimmungen zum Camping verankert ist. Dadurch kann der Charakter bzw. die Ausprägung der Moräne weitestgehend erhalten werden.

5.2.4 Erschliessung und Verkehr

Die Erschliessung des geplanten Campingplatzes ist ab der Länggasse (Kantonsstrasse K47) über die bestehende Zufahrtsstrasse «Kehrhof» vorgesehen. Um den dadurch entstehenden Mehrverkehr sowie die Verkehrsqualität an der Verzweigung Länggasse / Kehrhof bzw. bei einem potenziellen Begegnungsfall auf der Zufahrtsstrasse abschätzen zu können, wurde eine Machbarkeitsstudie durch die Viaplan AG, Sursee erarbeitet.

Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass die Verzweigung Länggasse / Kehrhof den durch die Realisierung des Campings erzeugten Mehrverkehr aufnehmen kann und eine gute Verkehrsqualität nach wie vor gegeben ist. Um das Abzweigen eines Wohnmobils aus der Länggasse in die Güterstrasse Kehrhof bei einem ausfahrenden Fahrzeug zu gewährleisten ist jedoch eine Verbreiterung des Einmünders notwendig. Zusätzlich ist für den Begegnungsfall auf der Güterstrasse eine Ausweichstelle vorzusehen.

Der Ausbau der Erschliessungsstrasse wird mit einem Strassenplan nach § 63 StrG planungsrechtlich gesichert.

Unter Berücksichtigung dieser Massnahmen wird Erschliessung des neuen Campings «Steinbüel» über die Güterstrasse als zweck- und verhältnismässig erachtet. Die konkrete Erschliessung ist im Rahmen des Gestaltungsplans aufzuzeigen.

5.2.5 Geruchs- und Lärmbelastung

Aufgrund des Standorts sind keine negativen Aus- oder Einwirkungen betreffend Geruch und Lärm zu erwarten. In der unmittelbaren Nähe des Campings bestehen keine Wohnquartiere und auch keine Landwirtschaftsbetriebe.

5.2.6 Naturgefahren

Das Gebiet Steibüel wird im Osten geringfügig durch eine potenzielle Hochwassergefährdung beeinträchtigt. Mit der Offenlegung des Bachabschnitts wird diesem Aspekt Rechnung getragen bzw. die Hochwassergefährdung reduziert.

6. Berücksichtigung übergeordnetes Recht

6.1 Kulturlandschutz und Fruchtfolgeflächen

Die Realisierung des Campings im Gebiet «Steibüel» bedingt eine Einzonung. Dadurch sollen Teilflächen der Parzellen Nrn. 260 und 813 im Umfang von 22'992 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen eingezont werden (vgl. Ziff. 4.1).

Bei der Einzonungsfläche handelt es sich weitgehend um Kulturland sowie Fruchtfolgeflächen (mit Ausnahme der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten, deren direkter Umgebung sowie des Waldrandes).

Abb. 11 Fruchtfolgefläche, Kontingentsflächen gemäss Geoportal Kanton Luzern, Oktober 2022; dunkelgrün: sehr gut geeignete Fruchtfolgeflächen hellgrün: gut geeignete Fruchtfolgeflächen

Gemäss Bodengutachten vom 23. Juni 2022, durchgeführt durch die Holinger AG in Luzern, gilt es durch die Einzonung 5'500 m² Fruchtfolgeflächen zu kompensieren. Als Kompensationsmassnahmen ist eine Verbesserung degradierter Böden im Bereich der Parzelle Nr. 238 innerhalb der Gemeinde Oberkirch vorgesehen (vgl. Bodengutachten und FFF-Kompensationsprojekt «Parz. Nr. 238» vom 9. September 2024), wodurch ca. 0.67 ha neue Fruchtfolgeflächen geschaffen werden können.

6.1.1 Kulturlandschutz

Kulturland und Fruchtfolgeflächen sind zu erhalten. Kulturland darf nach § 39a Abs. 3 PBG nur unter gewissen Bedingungen einer Bauzone zugewiesen werden. Inwieweit dies zutrifft, wird nachfolgend dargelegt:

a) Einhaltung der Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans

Die Einzonung steht nicht im Widerspruch zum Bundesrecht. Die Ziele und Planungsgrundsätze nach Raumplanungsgesetz werden eingehalten, insbesondere auch die Vorgaben für eine Einzonung nach Art. 15 Abs. 4 RPG:

Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

a. es sich für die Überbauung eignet;

> Das Land ist für die vorgesehene Nutzung geeignet. Es ist erschlossen und (im Bereich der neuen Bauten und Anlagen) durch keine öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen tangiert. Die neuen Bauten konzentrieren sich auf den bereits heute überbauten Parzellenteil. Insgesamt nimmt der bauliche Bestand ab.

b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;

> Vorliegend handelt es sich nicht um Wohnbauland. Die Planung wurde auf Antrag des Grundeigentümers angestossen, welcher an einer entsprechenden Entwicklung des Gebiets interessiert ist.

c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;

> Die geplante Einzonung führt zu keiner Zerstückelung des Kulturlands.

d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und

> Die Baulandverfügbarkeit ist gegeben.

e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

> Die Vorgaben des Richtplans werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert und auch nicht beschnitten.

b) Beschränkung der beanspruchten Fläche auf das Notwendige und optimale Nutzung nach dem Stand der Erkenntnisse

Die Einzonungsfläche basiert auf dem Konzept «Camping Steibüel» und dient der Realisierung einer kleinen und qualitätsvollen Campinganlage. Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass sich die intensiv genutzten Flächen (Camping, Gewerbe, Wohnen, Erschliessung) lediglich auf knapp 60 % der Einzonungsfläche beziehen. Die übrigen Anteile werden zugunsten der Ökologie und Biodiversität aufgewertet (gestufter Waldrand, Bachrenaturierung, Extensivflächen etc.). Die entsprechenden Flächenanteile sind in den ergänzenden Bestimmungen zum Camping festgehalten und müssen mit dem Gestaltungsplan umgesetzt werden. Weiter muss das Areal des Campings bei einer allfälligen Aufgabe des Betriebs wieder der Landwirtschaftszone zugeführt werden.

c) Vermeiden von Zerschneidung von Landwirtschaftsflächen
Die Neue Bauzone wird durch den Wald, die bestehende Erschliessungsstrasse sowie den zu renaturierenden Bach klar abgegrenzt. Es werden keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten.

d) Vornehmen einer umfassenden Interessenabwägung
Eine Interessenabwägung wird vorgenommen (vgl. Ziff. 6.1.3).

6.1.2 Fruchtfolgeflächen

Die Voraussetzungen gemäss § 39a Abs. 3 PBG gelten insbesondere auch bei der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen. Darüber hinaus ist nach § 39c Abs. 3 PBG folgendes nachzuweisen:

Die Beanspruchung der FFF ist durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt
Die Interessenabwägung legt dar, dass die Beanspruchung der FFF gerechtfertigt ist (vgl. Ziff. 6.1.3).

Es wurden Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen geprüft
Der Camping «Steibüel» richtet sich primär an Kunden mit kurzzeitigen Aufenthalten (Durchgangscamping). Daher ist ein guter Anschluss an das übergeordnete Strassennetz (Umfahrungsstrasse und Autobahn) von zentraler Bedeutung. Im Weiteren ist der Standort des Campings weitgehend vorbestimmt (Baulandverfügbarkeit). Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass nahezu das gesamte Siedlungsgebiet von Oberkirch als Kulturland bzw. Fruchtfolgefläche klassiert ist. Unter Berücksichtigung weiterer übergeordneter Interessen (Schutzverordnung Sempachersee, Vernetzungskorridore, Naturobjekte etc.) wird der Standort als ziel- und zweckmässig erachtet und auf eine solche Fläche beschränkt, dass möglichst wenig Fruchtfolgeflächen mit «sehr guter Eignung» beansprucht werden.

Kompensation der FFF
Werden Fruchtfolgeflächen (in diesem Fall durch die Einzonung) beansprucht, sind diese flächengleich zu kompensieren. Gemäss Bodengutachten vom 23. Juni 2022, durchgeführt durch die Holinger AG in Luzern, gilt es durch die Einzonung im Gebiet «Steibüel» 5'500 m² Fruchtfolgeflächen zu kompensieren. Konkrete Massnahmen zur Kompensation werden aktuell geprüft. Vorgesehen sind Massnahmen zur Aufwertung degradierter Böden innerhalb der Gemeinde Oberkirch. Entsprechende Gespräche mit Grundeigentümern sind im Gange.

6.1.3 Interessenabwägung

Als Voraussetzung zur Beanspruchung von Kulturland und Fruchtfolgeflächen wird eine Interessenabwägung nach Art. 3 RPV vorgenommen.

Ermittlung und Bewertung der Interessen
Nachfolgend werden die wesentlichen tangierten Interessen aufgezeigt und beurteilt.

Interesse	Erläuterung	Bewertung
Haushälterische Bodennutzung	Die Beanspruchung von Flächen soll minimal gehalten werden.	Die Beanspruchung der Fläche wird mit den ergänzenden Bestimmungen zur Zone für Sport- und Freizeitanlagen Gebiet d «Camping» definiert und mit dem Gestaltungsplan umgesetzt. Mit dem geplanten Vorhaben nimmt der bauliche Bestand insgesamt ab. Die Flächen für die Intensivnutzung sind mit 60 % der Zonenfläche beschränkt und haben sich auf die bereits heute bebauten Bereiche zu konzentrieren.
Siedlungsordnung	Die räumliche Anordnung von Bauzonen soll zweckmässig erfolgen, um die unterschiedlichen Nutzungen von gegenseitigen nachteiligen Wirkungen zu verschonen.	Vorliegend handelt es sich um keine Regelbauzone sondern um eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Eine Campingnutzung kann nicht unmittelbar angrenzend an eine Wohnzone oder einen Landwirtschaftsbetrieb realisiert werden. Diesem Aspekt wird Rechnung getragen.
Siedlungsentwicklung nach innen	Potenziale der bestehenden Baugebiete sollen optimal genutzt werden um weitere Siedlungserweiterungen vorzubeugen.	Mit der Schaffung einer Campinganlage wird keine herkömmliche Siedlungserweiterung vorgenommen. Der Camping soll ein in der Region nicht vorhandenes Angebot abdecken und wird auf den vorhersehbaren Bedarf definiert, sprich in seiner Grösse eher klein gehalten.
Kulturlandschutz	Kulturland und Fruchtfolgeflächen sind möglichst zu erhalten u.a. zur Sicherung der Ernährungsbasis und der Erhaltung der Landschaft (vgl. unten).	Es stehen keine Flächen zur Realisierung der Campinganlage zur Verfügung, die eine wesentlich geringere Beschaffenheit (d.h. FFF-Qualität) aufweisen. Die Beanspruchung des Bodens wird durch eine Aufwertung an anderer Stelle kompensiert. Weiter werden durch Neubauvorhaben keine FFF tangiert. Gemäss den Zusatzbestimmungen im BZR wird die Campinganalge bei einer allfälligen Aufgabe wieder der Landwirtschaftszone zugeführt.

Landschaftschutz / Ortsbildschutz/ Geotopschutz	Die Landschaft ist vor störenden Eingriffen zu verschonen. Neue Bauten und Anlagen sollen sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einordnen. Das Bauen ausserhalb der Bauzone wird daher beschränkt. Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten.	Einer optimalen Eingliederung in die Landschaft bzw. das Ortsbild wird mit der Gestaltungsplanpflicht Rechnung getragen. Ebenfalls werden keine zusätzlichen Bauten auf der grünen Wiese erstellt. Mit der Realisierung der Campinganlage wird eine hochwertige Landschaftsgestaltung angestrebt und eine ökologische Aufwertung vorgenommen. Eingriffe in das Geotop (Moräne) werden durch eine ins Gelände angepasste Feinerschliessung bzw. die sorgfältige Einpassung der Stellplätze so klein wie möglich gehalten. Diesem Aspekt gilt es insbesondere im Rahmen der Erstellung des Gestaltungsplans sowie bei der anschliessenden Realisierung des Projekts Rechnung zu tragen.

Abwägung der Interessen im engeren Sinne
Die Zusammenstellung zeigt, dass sehr unterschiedliche Interessen tangiert werden. Abgesehen vom Verlust des Kulturlandes ist durch die Campingnutzung mit keinen negativen Folgen zu rechnen.

6.2 Sachpläne und Konzepte des Bundes

Sachplan(-teil) / Konzept	**Relevanz/Betroffenheit**
Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse	nicht betroffen
Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene	nicht betroffen
Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt	nicht betroffen
Verkehr, Teil Infrastruktur Schifffahrt	nicht betroffen
Militär	nicht betroffen
Übertragungsleitungen	nicht betroffen
Geologische Tiefenlager	nicht betroffen
Asyl	nicht betroffen
Fruchtfolgeflächen	betroffen, vgl. Ziff. 6.1
Konzept Windenergie	nicht betroffen
Konzept für den Gütertransport auf der Schiene	nicht betroffen
Nationales Sportanlagenkonzept	nicht betroffen
Landschaftskonzept Schweiz	Die vorliegende Planung ist mit den Zielen und Grundsätzen des Landschaftskonzepts Schweiz sowie des Raumkonzepts Schweiz vereinbar.
Raumkonzept Schweiz	

6.3 Planungsgrundsätze gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes werden im Rahmen der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt:

Art. 1 Abs. 2a RPG

Natürliche Lebensgrundlagen Schützen

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

Art. 1 Abs. 2b RPG

Kompakte Siedlungen und Siedlungsentwicklung nach innen

Um auf den Parzellen Nrn. 260 und 813 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. Zudem können innerhalb der bestehenden Scheune verschiedene Nutzungen des Campings untergebracht 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 de Schaffung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen 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. Den Verlust des Kulturlands infolge der Nutzungsänderung gilt es zu kompensieren.

Art. 3 Abs. 2b RPG

Einordnung in die Landschaft

Die grundlegenden übergeordneten Entwicklungsabsichten in Bezug auf die Entwicklung des Siedlungsgebiets, der Bebauung und der Landschaft wurden mit dem REK definiert.

Zur optimalen Eingliederung der Neubauten werden im BZR qualitätssichernde Bestimmungen erlassen (bspw. Bau-, Fassaden- und Dachgestaltung der Neubauten, welche in Anlehnung an die kantonale Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzone zu erstellen sind und einen landwirtschaftlichen Charakter aufzuweisen haben).

Der Betreiber legt Wert auf eine zurückhaltende Bebauung, grosszügige Anordnung der Stellplätze und viel unversiegelte Frei- und Grünflächen. Zudem sollen die Bauten mit Materialen 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.

Die Realisierung des Campingplatzes bedingt die Erstellung zusätzlicher Infrastruktur. Die Groberschliessung des Areals erfolgt über die bestehende Strasse. Die Feinerschliessung berücksichtigt das bestehende Terrain und dient sowohl der Zu- und Wegfahrt als auch der Erschliessung der einzelnen Stellplätze. Mit Ausnahme des Wohnneubaus, mit ortstypischen maximalen Nutzungsmassen, werden keine neue Bauten erstellt. Die erforderlichen Räumlichkeiten für die Campinggäste werden im bestehenden Hauptgebäude untergebracht. Somit beschränkt sich die Intensivnutzung weitgehend auf die bereits heute intensiv genutzten Bereiche.

Art. 3 Abs. 2c RPG

See- und Flussufer freihalten

Im Rahmen der Planung soll der eingedolte Bachabschnitt renaturiert und bis zum Campingplatz offengelegt werden.

Entlang des Fliessgewässers werden zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, zum Schutze vor Hochwasser und für die Gewässernutzung erforderlichen Gewässerräume mittels separater Teilrevision ausgeschieden. Der Gewässerraum für die Offenlegung des Bachabschnitts wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision festgelegt.

Art. 3 Abs. 2d RPG

Naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten

Dem Erhalt der naturnahen Landschaften und Erholungsräume wird mit der Planung Rechnung getragen. Vorliegend erfolgt eine Aufwertung der naturnahen Landschaft. Zudem schafft der Campingplatz ein Erholungsangebot.

Art. 3 Abs. 2e RPG

Erhalten der Waldfunktionen

Im westlichen Teil der Parzelle Nr. 260 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 Campingnutzung wird von den Wohngebieten und Landwirtschaftsbetrieben räumlich getrennt und liegt im äusseren Einzugsgebiet des Bahnhofs Oberkirch. An eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist der Camping nicht angewiesen. Die Nutzung ist auf Campinggäste, welche mit dem Wohnmobil anreisen, ausgelegt.

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 Nrn. 260 und 813 nicht. Der Verkehr auf der Kantosstrasse K47 verläuft ca. 200 m von Campingplatz entfernt und die neue Bachuferbepflanzung bildet eine optimale Abtrennung vom der Verkehrsachse.

Im Weiteren befinden sich in der Umgebung des Campings keine Wohngebiete, welche durch den Campingbetrieb beeinträchtigt werden könnten.

Art. 3 Abs. 3c RPG

Rad- und Fusswege schaffen und erhalten

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

Art. 3 Abs. 3e RPG

Grünflächen und Bäume erhalten

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

Art. 3 Abs. 4a RPG

Regionale Bedürfnisse berücksichtigen

Die Koordination der regionalen Bedürfnisse erfolgt auf kantonaler und regionaler Ebene. Mit dem Camping «Steibüel» wird ein Angebot geschaffen, welches es in der Region noch nicht gibt.

Art. 3 Abs. 4c RPG

Nachteilige Auswirkungen vermeiden

Der Camping hat keine merklichen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft.

6.4 Zielsetzung und Grundsätze des Kantonalen Richtplans

Die Ziele und Grundsätze des kantonalen Richtplans werden im Rahmen der vorliegenden Planung wie folgt berücksichtigt:

Z2-2 Haushälterische Bodennutzung

Der haushälterischen Bodennutzung wird insbesondere durch die im Konzept definierten und im Gestaltungsplan umzusetzenden Baubereiche gewährleistet. Die Bauten beschränken sich auf die bereits heute überbauten Bereiche des Gebiets.

S1-1 Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet wird durch die Einzonung «Steibüel» erweitert. Die Erweiterung liegt innerhalb der Entwicklungsreserven von 8 % für Z-Gemeinden.

S1-2 und S1-3 Kantonale Siedlungstrennräume, Festlegung von regionalen Siedlungsbegrenzungen

Die kantonalen Siedlungstrennräume und die regionalen Siedlungsbegrenzungslinien werden nicht tangiert.

S1-4 Kommunale Siedlungsleitbilder inkl. Etappierung

Das kommunale Siedlungsleitbild wurde in Form eines Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) erarbeitet, welches vom Gemeinderat am 2. Juli 2020 genehmigt wurde.

S1-6 Einzonungen

Die Koordinationsaufgabe S1-6 des kantonaler Richtplans beschränkt sich auf Einzonungen für Wohn-, Misch- und Arbeitsnutzungen. Für die Schaffung von Zonen für Sport- und Freizeitanlagen werden keine expliziten Aussagen gemacht. Nach Rücksprache mit der Dienststelle rawi gilt es vorliegend primär den Standort für die vorgesehene Nutzung nachzuweisen und die zu beanspruchende Fläche auf den effektiven Bedarf zu dimensionieren. Die entsprechenden Nachweise wurden im vorliegenden Bericht erbracht.

L1-2 Schutzwürdige Naturobjekte

Der Schutz der schutzwürdigen Naturobjekte wird primär über die Nutzungsplanung im Rahmen der Ortsplanungsrevision gewährleistet. Durch den Campingplatz werden keine Naturobjekte beeinträchtigt.

L2-1 Sicherung Gewässerraum bei Fliessgewässern

Der Gewässerraum wird mittels überlagernder Grünzonen Gewässerraum bzw. Freihaltezonen Gewässerraum im Rahmen der parallellaufenden Teilrevision «Gewässerraum» gesichert. Der Gewässerraum für die Bachrenaturierung wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision festgelegt.

6.5 Vorgaben auf regionaler Stufe

Die regionalen Planungsgrundlagen werden durch das geplante Vorhaben berücksichtigt. Die Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland definiert die Umgebung des Campings im Zukunftsleitbild als «Naherholungsgebiet». Dieser Festlegung wird die geplante Campingnutzung gerecht.

7. Verfahren

Das im vorliegenden Bericht beschriebene Vorhaben zur Realisierung eines Durchgangscampings im Gebiet «Steibüel» erfolgt im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Oberkirch. Details zu den einzelnen Verfahrensschritten sind dem separaten Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu entnehmen. Der Gestaltungsplan für den Camping wird anschliessend erarbeitet.