



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Gemeinderat Oberkirch
6208 Oberkirch

Luzern, 18. November 2020 BZ/LIA
2020-699

Gemeinde Oberkirch: Einzonung Landi, Parzelle Nr. 85 (Teilfläche)

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 30. Juli 2020 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Änderung des Zonenplans im Gebiet Wyberlist (Einzonung «Landi»), Parzelle Nr. 85 (Teilfläche). Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Oberkirch fand 2010 statt. Seither erfolgten wiederholt Teiländerungen der Ortsplanung. Für die bevorstehende nächste Gesamtrevision der Ortsplanung sind Vorarbeiten im Gang. Als erster Teil der Ortsplanung wurde ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Gemäss Homepage der Gemeinde wurde das REK vom Gemeinderat genehmigt und verabschiedet. Allerdings wurde es dem Kanton vor der Verabschiedung nicht zur Stellungnahme eingereicht.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung erfolgt aus aktuellem und dringendem Anlass. Die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) hat sich bereits 2019 im Rahmen einer Voranfrage zur vorliegenden Einzonung erstmals geäussert. In sachlicher und zeitlicher Hinsicht kann auf die Teilrevision im jetzigen Zeitpunkt eingetreten werden.

2. Beurteilungsdokumente

Vorzuprüfen ist die Teiländerung Zonenplan, «Landi», (1:1000), Entwurf vom 19. Juni 2019.

Als Grundlage für die Beurteilung dient der Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV), mit Bericht zur Bodenkarte im Anhang, vom 29. Juni 2020.

3. Vernehmlassungsverfahren

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

- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 2. September 2020;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 18. September 2020;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 21. September 2020.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

B. BEURTEILUNG

1. Ausgangslage, Absichten

Die Landi Sursee betreibt heute auf der Parzelle Nr. 959, GB Oberkirch, im Gebiet Wyberlist einen Landi-Markt mit Tankstelle und Auto-Waschanlage. Am Bahnhofplatz 9 in Sursee, direkt am Bahnhof und Bushof, befindet sich heute der Hauptsitz der Landi Sursee. Im Zusammenhang mit den Entwicklungsabsichten rund um den Bahnhof Sursee (u.a. Neugestaltung des Bushofs und des Bahnhofplatzes) soll auch das dortige Landi-Areal einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Die Landi Sursee plant, ihren Hauptsitz an den Standort Oberkirch zu verlegen. Gleichzeitig soll auch die Agrar-Handelsplattform (Grosshandel mit Landwirten) vom Bahnhof Sursee an den Standort Oberkirch verlagert werden. Die Landi Sursee besitzt angrenzend an die Parzelle Nr. 959 die unüberbaute Parzelle Nr. 1029. Das Projekt sieht einen dreigeschossigen Neubau vor, der den Hauptsitz der Landi Sursee und die Agrar-Handelsplattform aufnehmen soll. Der Neubau umfasst auch Teile der Parzelle Nr. 959. Alt- und Neubau werden zusammengebaut.

Damit die Zusammenlegung der verschiedenen Nutzungen und die dichtere Bebauung zweckmässig erschlossen werden können, beantragt die Landi eine Erweiterung ihres Areals nach Süden. Zu diesem Zweck soll ein Streifen der Parzelle Nr. 85 in der Breite von 10 m von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone IV (ArIV) eingezont werden, unter entsprechender Verkleinerung der überlagernden Geotopschutzzone. Begründet wird die zusätzliche Verkehrsfläche mit der Entflechtung des Kundenverkehrs mit der An- und Auslieferung. Die Agrarhandelsplattform führt zu einer deutlichen Erhöhung des Güterverkehrs. Eine Vermischung dieser Verkehrsflüsse ist aus Gründen der Logistik und der Sicherheit unzweckmässig.

2. Beurteilung, Bedarf

Für die Zusammenlegung der Nutzungen am Standort Oberkirch sprechen die folgenden Gründe:

- Das Areal liegt an der Umfahrungsstrasse und ist somit für diese Nutzungen optimal erschlossen.
- Der Landi-Markt und die Tankstelle sind in gutem baulichen Zustand und sollen weitergenutzt werden. Zusätzlich können mit dem Erweiterungsbau zusätzliche gewünschte Ladenflächen generiert werden.
- Der Neubau lässt sich durch den Zusammenbau gut in die bestehende Bebauung integrieren. Es ergibt sich baulich eine zweckmässige Verdichtung von der Umfahrungsstrasse in Richtung der Bahnlinie und der angrenzenden Arbeitszone.
- Mit der Zusammenführung des Detailhandelladens mit der Agrar-Handelsplattform ergeben sich zahlreiche Synergien, namentlich im Bereich Personal, Administration, Lagerhaltung, Parkierung etc.
- Die Zusammenlegung und der Zusammenbau ergeben eine bessere Boden- und Flächennutzung. Zudem wird die vorhandene Baulandreserve (Parzelle Nr. 1029) optimal genutzt.

Wie bereits dargelegt, werden mit der Zusammenlegung der Nutzungen Flächen beim Bahnhof Sursee an zentraler Lage frei. Damit erweitern sich auch die Spielräume für die Entwicklung und Neugestaltung der öffentlichen Nutzungen (z.B. Bushof) und des öffentlichen Raums beim Bahnhof Sursee. Die Verlegung der Landi-Nutzungen an den Standort Oberkirch liegt somit auch in einem öffentlichen Interesse.

Gemäss dem Überbauungskonzept wird das Areal bezüglich Bebauung und Erschliessung optimal ausgenutzt. Im Ergebnis führt dies dazu, dass der Aussenbereich fast ausschliesslich aus Parkierungs-, Erschliessungs- und Manövriertflächen besteht. Wir verweisen dazu auf unseren Antrag in Ziffer. B. 3.2.

Der Bedarf für die Erweiterung der Bauzone wird mit den vorliegenden Unterlagen dargelegt. Die Fläche ist auf das erforderliche Mass begrenzt.

Als Zwischenergebnis können wir festhalten, dass der beantragten Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 85 in die ArIV hinsichtlich des Bedarfs zugestimmt werden kann. Mit der Einzonung wird zudem ein bestehender Betrieb erweitert, womit die Voraussetzung für die Erweiterung der Arbeitszone ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten und regionalen Arbeitsplatzgebieten gemäss kantonalem Richtplan, Koordinationsaufgabe S1-6, erfüllt ist.

3. Weitere Sachbereiche

3.1. Erschliessung, Verkehr

Gemäss Nutzungsstudie sind neu insgesamt 89 oberirdische Parkplätze geplant. Das sind 18 mehr als heute. Angesichts der Nutzungszusammenlegung ist diese Erhöhung massvoll. Sie berücksichtigt auch eine Doppelnutzung der Parkplätze (Nutzung der Mitarbeiter-Parkplätze durch die Detailhandelskunden an Wochenenden). Eine Verlagerung der Parkplätze in das Untergeschoss des Neubaus ist nicht zweckmässig, da dieses als Lagerfläche benötigt wird und die Lagerfläche sonst anderweitig bereitgestellt werden müsste. Der vorgesehenen Parkierung kann somit zugestimmt werden.

Bedingt durch die geänderte arealinterne Erschliessung ist eine Verschiebung des Linksabbiegers und der Einmündung in die Kantonsstrasse erforderlich. Dazu wurde bei der Dienststelle rawi bereits eine Vorabklärung durchgeführt. Die Dienststelle vif verweist in ihrer Stellungnahme zur Vorprüfung auf das betreffende Schreiben der Dienststelle rawi vom 6. Mai 2020. Als Voraussetzung für eine verbindliche Beurteilung ist ein ausgearbeitetes Vorprojekt einzureichen (Pläne und Technischer Bericht). Wir verweisen auf das erwähnte Schreiben der Dienststelle rawi. Die Zonenplanänderung kann nur unter der Voraussetzung genehmigt

werden, dass die Dienststelle vif dieses Vorprojekt für die Einmündung in die Kantonsstrasse positiv beurteilt.

3.2. Siedlungsökologie

Neben den Hochbauten wird das Areal mehrheitlich (fast ausschliesslich) für Verkehrs- und Parkierungsflächen genutzt. Der Bedarf für diese Flächen ist erbracht (Ziffer. B. 2). Wir beantragen in der konkreten Gestaltung insbesondere der Parkierungsflächen, soweit technisch und betrieblich zweckmässig, versickerungsfähige Beläge (z.B. Rasengitter) zu verwenden.

3.3. Boden

Gemäss dem beigelegten Bodengutachten handelt es sich bei der zur Einzonung vorgesehenen Fläche – entgegen der ursprünglichen Ersterhebung des Kantons – nicht um Fruchtfolgefleichen. Die entsprechenden weiteren Abklärungen entfallen somit.

3.4. Natur und Landschaft

Die Einzonung tangiert ein geologisch-geomorphologisches Element, eine Moräne. Sie ist im Inventar der Objekte von regionaler Bedeutung enthalten und ist als solches in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Da die Moräne durch die vorbestehende Bebauung und Nutzung bereits beeinträchtigt ist, wird das Erscheinungsbild durch die vorgesehene Einzonung, auf der zudem keine Hochbauten geplant sind, nicht wesentlich verändert. Die Erweiterung der Bauzone bildet indessen den Siedlungsrand und ist daher gut in die Landschaft einzugliedern. Ränder von Arbeitszonen sind auch im Sinne von Art. 11 Abs. 5 BZR zu begrünen. Wir unterstützen daher den Antrag der Dienststelle lawa, wonach entlang des neuen Bauzonendes einheimische standorttypische Sträucher oder Bäume (z.B. Stiel- und Traubeneiche, Nussbaum, Bergulme, Berg- und Spitzahorn, Winter- und Sommerlinde, Obstbaum) zu pflanzen sind. Diese Eingliederung ist langfristig zu erhalten und im Zonenplan einzutragen.

3.5. Weitere Themen

Im Weiteren verweisen wir auf die Ausführungen in der Stellungnahme der Dienststelle vif zu den Naturgefahren und der Dienststelle uwe zum Grundwasser. Sie sind in der weiteren Bearbeitung der Planung (Bauprojekt) zu beachten.

3.6. Abgabe auf Planungsmehrwerte

Am 1. Januar 2018 trat eine Änderung des PBG in Kraft, welche die gesetzlichen Grundlagen zum Ausgleich von Planungsvorteilen schafft (§§ 105 ff. PBG). Demnach haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplanes (Planänderung) einen Mehrwert von mehr als 50'000 Franken (Einzonungen) bzw. 100'000 Franken (Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht) erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Sie beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts (§ 105b PBG).

Die Einzonung «Landi» generiert einen Mehrwert von über 50'000 Franken und ist deshalb mehrwertabgabepflichtig (vgl. § 105 Abs. 3a PBG). Die Gemeinde Oberkirch ist eine sogenannte Einzonungsgemeinde. Der Mehrwert aus der Einzonung fliesst somit vollumfänglich in den kantonal verwalteten Fonds (Näheres dazu vgl. kantonale Wegleitung zum Mehrwertausgleich vom 13. Juli 2018).

Im Planungsbericht vom 29. Juni 2020 wird der Mehrwertausgleich im Kapitel 5.2 thematisiert. Demnach beabsichtigt die Gemeinde, mit dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 85 gestützt auf ein Schätzgutachten eine Vereinbarung über die Mehrwertabgabe abzuschlies-

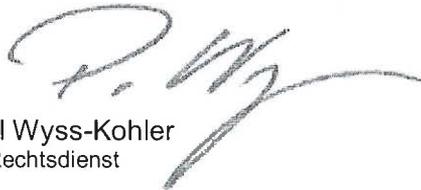
sen. Der sich aus der Vereinbarung ergebende Betrag ist den Unterlagen anlässlich der Genehmigung der Ortsplanung durch den Regierungsrat beizulegen. Es ist zu empfehlen, sich mit den Grundeigentümern bereits vor der öffentlichen Auflage im Sinne einer Absichtserklärung über die ungefähre Höhe der Mehrwertabgabe zu einigen. Damit können kostspielige Rechtsmittelverfahren bei der Veranlagung vermieden werden. Die verbindliche Veranlagung durch die Gemeinde wird erst nach Rechtskraft der Zonenplanänderung erfolgen (§ 105c Abs. 1 PBG).

C. ERGEBNIS

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Änderung des Zonenplans im Gebiet Wyberlist (Einzonung «Landi»; Teil der Parzelle Nr. 85) unter Beachtung des zuvor angeführten Genehmigungsvorbehalts (Einmündung in die Kantonsstrasse) und des Antrags (Zonenrandbepflanzung) mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann dementsprechend weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Sie ist nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Rechtsdienst

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (inkl. Beilagen):

- ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Regionaler Entwicklungsträger Sursee-Mittelland, Centralstrasse 9, 6210 Sursee
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
Telefax 041 228 64 22
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 21. September 2020 rg

2020-2468

Gemeinde Oberkirch: Einzonung Landi, Parzelle Nr. 85 (Teilfläche)

Sehr geehrter Herr Zosso, geschätzter Bruno

Wir beziehen uns auf die erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

Wir haben das vorliegende Umzonungsbegehren bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft und beantragen, die untenstehenden Bemerkungen und Anträge in den Vorprüfungsbericht aufzunehmen und für die weitere Planung verbindlich zu erklären.

1.1. Grundwassern (Mario Strässle)

Das zukünftige Bauvorhaben befindet sich über dem Grundwasservorkommen des Suretales im Gewässerschutzbereich A_u. Es ist mit einem mittleren Grundwasserspiegel von ca. 500 m ü. M. zu rechnen.

Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter den mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen sind nur möglich, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird. Die genauen Grundwasserverhältnisse sind vor dem Einreichen von Baugesuchen abzuklären. Mit dem Baugesuch sind entsprechende Gesuchsunterlagen eines hydrogeologischen Fachbüros einzureichen (Gesuchsformulare siehe unter <https://uwe.lu.ch/>). Einschränkungen betreffend Einbauten ins Grundwasser bleiben ausdrücklich vorbehalten. Mit der Einzonung sind wir jedoch grundsätzlich einverstanden.

1.2. Boden (Matthias Grob)

Gemäss dem Merkblatt „Erhalt und Kompensation von Fruchtfolgeflächen“ (downloadbar unter www.fruchtfolgeflaechen.lu.ch) ist jegliche landwirtschaftliche Nutzfläche die eingezont werden soll, vorgängig bodenkundlich zu kartieren und bezüglich deren Eignung als Fruchtfolgefläche auszuwerten.

Die für eine Beurteilung erforderlichen bodenkundlichen Abklärungen sind im Bericht zur Bodenkarte (BBZN, 24.02.2020) in zweckmässiger Form erhoben worden und soweit als korrekt und vollständig zu beurteilen.

Durch die projektierte Teileinzonung der Parzelle 85 (GB Oberkirch) gehen keine Fruchtfolgeflächen verloren. Somit sind wir mit der Einzonung einverstanden.

1.3. **Lärm (Urs Schmied)**

Die geplante Ausdehnung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 85 zu Gunsten der Landi Oberkirch ist aus Sicht Lärm unbedenklich. Die beurteilten Teilbereiche «Einzonung von neuen Gebieten für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen», Festsetzung der massgebenden Empfindlichkeitsstufen, lärmrechtliche Aufstufungen sowie BZR sind von der Einzonung nicht betroffen. Es ergeben sich keine Anträge aus dem Fachbereich Lärm.

Die Vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen durch den Fachbereich Störfallvorsorge geprüft. Dieser Fachbereich hat keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanrevision formuliert.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

sig. R. Gubler

Ruedi Gubler
Abteilungsleiter
+41 41 228 6067
ruedi.gubler@lu.ch

Landwirtschaft und Wald (lawa)

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 349 74 00
lawa@lu.ch
www.lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 18. September 2020 BAM

STELLUNGNAHME

Gemeinde Oberkirch: Einzonung Landi, Parzelle Nr. 85 (Teilfläche); Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Zosso

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 28. August 2020 haben wir die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Natur und Landschaft

Die geplante Einzonung tangiert eine Moräne. Dieses geologisch-geomorphologische Landschaftselement ist inventarisiert (Inventar der Objekte von regionaler Bedeutung) und in seiner Gesamtheit zu erhalten (NLG § 5 Abs. 1, § 17; SRL 709a).

Im Zonenplan ist das Geo-Element ausserhalb der Bauzone mit einer kommunalen Geotopschutzzone (Art. 22 BZR) geschützt: Ihre ganzheitliche Erscheinung ist zu erhalten. Bauten und Anlagen sind unter Berücksichtigung des Inventars zu planen und zu erstellen. Die Geländeänderungen sind auf das Notwendige zu beschränken.

Die Moräne ist bereits beeinträchtigt. Durch die Erweiterung der Arbeitszone um einen 10 m breiten Streifen wird das Erscheinungsbild des Geo-Elements gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändert.

Die erweiterte Bauzone muss sich gut ins Gelände einpassen, beispielsweise mit Pflanzung von Bäumen oder Sträuchern in der unmittelbaren Umgebung.

Antrag

- Die Arbeitszone ist in Richtung Parzelle 85 mit einheimischen standorttypischen Sträuchern oder Bäumen (z. B. Stiel- und Traubeneiche, Nussbaum, Bergulme, Berg- und Spitzahorn, Winter- und Sommerlinde, Obstbaum) gut in die Landschaft einzugliedern. Diese Eingliederung ist langfristig zu erhalten und im Zonenplan einzutragen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bemerkungen.

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Etter', with a stylized flourish at the end.

Pius Etter
Fachbereichsleiter Geschäftsstelle
041 349 74 26
pius.etter@lu.ch

Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon 041 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Dienststelle
Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 2. September 2020 zeu/col/DAr/Ho/ah/DBI
ID 20_821 / 2112.1320 / 2020-195

GEMEINDE OBERKIRCH

Vernehmlassung; Einzonung Landi, Parzelle Nr. 85 (Teilfläche)

Sehr geehrter Herr Zosso
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 28. August 2020 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPANUNG/KANTONSSTRASSEN

Seitens Verkehrsplanung/Kantonsstrasse bestehen keine Einwände bezüglich der Einzonung. Spezifisch bezüglich Verkehrserschliessung wird dabei jedoch auf die Vorabklärung eBAGE 2020-1572 verwiesen, welche wir als Beilage zustellen. Die damit verbundene Stellungnahme vom 6. Mai 2020 gilt weiterhin und ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

NATURGEFAHREN

Der Nordosten ist gemäss Gefahrenkarte marginal von geringer Gefährdung Wasser betroffen, voraussichtlich verursacht durch die Stauung am Bahndamm.

In gering gefährdeten Gebieten (gelb) sind die Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller auf die vorhandene Gefährdung hinzuweisen. Es besteht eine Hinweispflicht durch die Gemeinde.

Ansonsten besteht aus Sicht Naturgefahren keine Einwände gemäss den vorliegenden Unterlagen.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse



Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen

Beilage:

- Vorabklärung eBAGE 2020-1572

Raum und Wirtschaft (rawl)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawl@lu.ch
www.rawl.lu.ch

Gemeinde Oberkirch
Bauamt
6208 Oberkirch

Luzern, 09. August 2021

2021-3069, Vorabklärung IBZ

Gesuchsteller/in	Landi Genossenschaft, Bahnhofplatz 9, 6210 Sursee
Gegenstand	Vorabklärung K13, Einmündung Landi Markt / Siehe auch 2021-1043
Gemeinde	Oberkirch
Grundstück-Nr.	959, 1029
Koordinaten	2650445 / 1223724

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 9. August 2021 ist bei uns das oben erwähnte Bauprojekt zur Vorabklärung innerhalb der kantonalen Verwaltung eingegangen.

A Ausgangslage

Das vorliegende Bauprojekt der Landi Markt AG sieht vor die Parkierung auf dem Grundstück Nr. 959 sowie die Zufahrt auf die Kantonsstrasse K13 anzupassen. Wie den Gesuchsunterlagen entnommen werden kann, ging diesem Gesuch bereits ein Vorprojekt voran. In diesem beabsichtigte die Genossenschaft Landi Sursee eine Verlegung der Einmündung von der Kantonsstrasse K13 in das Areal der Landi Markt AG (2021-1043). Das Projekt wurde mit dem Schreiben vom 19. Mai 2021 jedoch zurückgezogen.

Folgende Unterlagen liegen zur Beurteilung vor:

- Rückzugsschreiben Projekt 2021-1043 vom 19.05.2021
- Situationsplan (Erschliessung) 1:750 vom 26.05.2021

Die Fachstelle Verkehr und Infrastruktur (vif) wurde zur Stellungnahme eingeladen.

B Beurteilung

Gestützt auf das kantonale Vernehmlassungsverfahren können wir Ihnen im Sinne einer Vorabklärung Folgendes mitteilen:

Strassenwesen

Verkehr und Kantonsstrasse

Aus Sicht Verkehr/Kantonsstrasse kann gemäss den vorliegenden Unterlagen die strassen-gesetzliche Sonderbewilligung - unter Vorbehalt allfällig zwischenzeitlich neuer Erkenntnisse bzw. Projektänderungen - bei Erfüllung der folgenden verkehrstechnischen Anforderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit den üblichen Auflagen und Bedingungen in Aussicht gestellt werden:

Gemäss VSS 40 273a sind die Sichtzonen im Ausserortsbereich bei der massgebenden sig-nalisierten Geschwindigkeit von 80 km/h wie folgt festzusetzen:

- Beobachtungsdistanz 5.00 m ab Fahrbahnrand der Kantonsstrasse
- Knotensichtweite mindestens 130 m

Gemäss den eingereichten Unterlagen sind die Sichtzonen nicht korrekt eingezeichnet. So ist der Beobachtungspunkt falsch gesetzt. Der Beobachtungspunkt soll sich dort befinden, wo sich ein ausfahrendes Fahrzeug aufstellt (VSS 40 273a). Sichtzonen durch Parkplätze sind nicht gestattet. Gegebenenfalls sind vorgesehene oder bereits bestehende Parkplätze aufzuheben oder zu verschieben. Die Unterlagen sind dementsprechend anzupassen. Bepflanzungen innerhalb der Sichtzonen sind zu vermeiden.

Die in den Planunterlagen eingezeichneten Sichtzonen tangieren das Nachbargrundstück Nr. 85. Für die dauerhafte Freihaltung der Sichtzone sowie die Anmerkung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch, hat die Gesuchstellerin die schriftliche Erklärung/Zustimmung der betroffenen Grundeigentümerin einzuholen,

Die Sichtzone wird auf Kosten der Gesuchstellerin auf den betroffenen Grundstücken als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.

C Zusammenfassung / Weiteres Vorgehen

Der vorliegenden Vorabklärung kann, unter Berücksichtigung der oben in der Stellungnahme erwähnten und zu überarbeiteten Punkten, zugestimmt werden. Für die weiteren Planungsschritte sind die in der Stellungnahme erwähnten Anmerkungen zu berücksichtigen.

Allfällige Einwände anderer Dienst- und Fachstellen im Rahmen des ordentlichen Baubewil-ligungsverfahrens zufolge heute unbekannter Fakten und allfälliger Gesetzesänderungen so-wie bei deren Anwendung zufolge der aktuellen Rechtsprechung bleiben vorbehalten.

Wir bitten Sie, unsere Stellungnahme mit einem allfälligen Mitbericht Ihrerseits dem Gesuch-steller in geeigneter Form zuzustellen.

Freundliche Grüsse



Marco Oetterli
Fachbearbeiter Baubewilligungen
Tel. direkt 041 228 59 05
marco.oetterli@lu.ch



Roland Emmenegger
Abteilungsleiter Baubewilligungen



Gemeinde Oberkirch
Luzernstrasse 68
6208 Oberkirch

Sursee, 19. Mai 2021

eBAGE 2021-1043 Vorabklärung IBZ, Vorprojekt: Einmündung LANDI Markt (BVD) 2020-1572 und 2020-5524
Rückzug von K13, Verlegung Einmündung LANDI Markt AG

Sehr geehrte Damen und Herren

In Bezug auf die Vorabklärung und Stellungnahme des vif vom 7. April 2021 wurde am 19. Mai 2021 eine Besprechung mit Herr Oliver Cometto vom vif in Kriens abgehalten.

Die Differenzen zwischen dem Strassenplaner und dem vif bezüglich einer möglichen Lösung konnten nicht bereinigt werden. Da sich jedoch mit dem vorgesehenen Baugesuch bzw. den damit verbundenen Bauten auf der Parzelle Nr. 959 bezüglich Verkehr keine wesentlichen Änderungen ergeben, besteht aus Sicht des vif keine Notwendigkeit für eine Verlegung der Einfahrt und des Linksabbiegers. Dies war gemäss Herr Cometto auch nie eine Auflage des vif. Aus diesem Grund haben wir mit Herr Cometto abgemacht, dass wir auf eine Verlegung der Einmündung verzichten. Die jetzige Situation mit dem bestehenden Einmünder funktioniert und die Parkplatzsituation kann gemäss den eingereichten Plänen verbessert werden. Somit besteht weder für das vif noch für die LANDI-Markt AG Sursee, respektive die LANDI Sursee Genossenschaft mit dem neuen Hauptsitz, ein Handlungsbedarf für den bestehenden Einmünder.

Folgende Rahmenbedingungen sind nötig, damit von Seiten des vif auch das aufgezeigte Projekt mit dem daraus resultierenden Baugesuch verkehrstechnisch bewilligt werden kann. Die Grundlage für die nachfolgenden Punkte stammen aus dem Bericht «Teilrevision der Ortsplanung «Landi» der Gemeinde Oberkirch»:

- Der Verkehr nimmt mit den zusätzlichen Arbeitsplätzen und der Agrarlogistik zu, die Spitzen jedoch nicht, weil die neuen Geschäftsbereiche an den verkehrsintensiven Samstagen nicht tätig sind
- Es sind nur 18 zusätzliche Parkplätze geplant
- Die Parkplätze der Mitarbeitenden Büro und Agrarbereich können am Samstag auch für die Ladenkunden genutzt werden

Am Treffen vom 19.05.2021 beim vif waren sich alle anwesenden Personen einig, dass ein Rückzug des Projekts "Verlegung Einmündung LANDI Markt AG" aus Sicht des vif sowohl für das bestehende Einzonungsverfahren und das aufgezeigte Projekt ein sinnvoller sowie bewilligungsfähiger Lösungsansatz ist.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen oder Anregungen zur Seite und freuen uns auf die weiterhin angenehme Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse

LANDI Sursee


Marcel Niffeler

VRP LANDI Sursee und LANDI-Markt AG Sursee



Martin Fuhrmann
Geschäftsführer LANDI Sursee



Thomas Bolliger
Geschäftsführer LANDI-Markt AG Sursee