

Botschaft

des Gemeinderates

zur Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022
Teilrevision der Ortsplanung

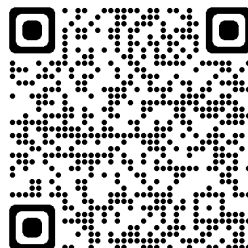


Areal Landi

Inhaltsverzeichnis

1. Orientierung über das Einzonungsvorhaben Landi	3
1.1 Ausgangslage	3
1.2 Projekt Erweiterung Landi	4
1.3 Teilrevision der Ortsplanung «Landi»	5
2. Verfahren der Teilrevision Landi	6
2.1 Information und Mitwirkung Bevölkerung	6
2.2 Kantonale Vorprüfung	6
2.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen	6
3. Gegenstand der Urnenabstimmung	7
3.1 Teiländerung Zonenplan Landi	7
3.2 Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR)	7
3.3 Antrag des Gemeinderats	8
3.4 Abstimmungsfrage	8
4. Wie geht es weiter?	8
4.1 Rechtsmittel	8
4.2 Genehmigung durch den Regierungsrat	8
4.3 Inkrafttreten und Rechtswirkung	8

Die Abstimmungsbotschaft kann im
Format A4 unter gemeinde@oberkirch.ch
oder Tel. 041 925 53 00 bestellt werden.



Für eilige Leserinnen und Leser

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen mit dieser Botschaft die Teiländerung der Ortsplanung «Landi». Mit der Teiländerung «Landi» soll ab Grundstück Nr. 85, Oberkirch, ein 10 m breiter Streifen von ca. 1'470 m² eingezont werden, um den bestehenden Standort der Landi erweitern zu können.

Der Gemeinderat unterstützt mit der Einzonung der Teilparzelle die geplante Erweiterung des Landi-Markts und die Umsiedlung des Hauptsitzes der LANDI Sursee nach Oberkirch.

Im Rahmen der bevorstehenden Umgestaltung des öffentlichen Raums und des Busbahnhofs am Bahnhof Sursee werden die bestehenden Bauten der Landi weichen. Sie werden durch eine neue Überbauung und Nutzungsart, die das Potenzial am Bahnhof besser ausschöpft, ersetzt.

Die bereits eingezonte, unüberbaute Parzelle Nr. 1029, Oberkirch, angrenzend an den bestehenden Landi-Markt, eignet sich optimal für die Umsiedlung des Hauptsitzes und den vorgesehenen Neubau für den Agrarbereich. Die vorliegende Einzonung erlaubt es, die Verkehrsführung auf dem Areal des Landi-Markts teilweise neu zu gestalten. Damit können eine optimale Anlieferung bzw. Warenlogistik und weiterhin eine kundenfreundliche Verkehrszirkulation und Parkierung sichergestellt werden.

Die Planungsunterlagen lagen vom 18. Oktober bis 16. November 2021 öffentlich auf. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen gegen die Teiländerung der Ortsplanung ein.

Der Gemeinderat freut sich, diese Abstimmungsunterlagen im Sinne von § 21 Abs. 2 Gemeindeordnung den Stimmberechtigten im Rahmen der am 13. Februar 2022 stattfindenden Urnenabstimmung zum Beschluss vorzulegen. Der Gemeinderat stellt den Stimmberechtigten der Gemeinde Oberkirch den Antrag, der Vorlage zuzustimmen.

Die Unterlagen können auf der Website eingesehen und heruntergeladen werden. Die Abstimmungsbotschaft können Sie zur besseren Lesbarkeit auch im A4-Format bei der Gemeindeverwaltung per E-Mail: gemeinde@oberkirch.ch bestellen.

Die Akten zu den Abstimmungsvorlagen liegen im Sinne von § 22 Stimmrechtsgesetz des Kantons Luzern auf der Gemeindeverwaltung während zwei Wochen vor dem Abstimmungstag zur Einsichtnahme auf und können unter www.oberkirch.ch heruntergeladen werden.

Oberkirch, 16. Dezember 2021

Gemeinderat Oberkirch

1. Orientierung über das Einzonungsvorhaben Landi

1.1 Ausgangslage

Aufgrund von angekündigten Veränderungen rund um den Bahnhofplatz Sursee entschied sich die LANDI Sursee, eine Umsiedlung des Hauptsitzes zu initiieren. In Sursee werden im Rahmen einer Gesamtüberbauung die bestehenden Bauten der Landi weichen. Es werden Möglichkeiten für die Entwicklung des öffentlichen Raums rund um den Bahnhofplatz und die geplante Aufwertung des Busbahnhofs geschaffen. Gleichzeitig entsteht eine Überbauung, die das Potenzial am Bahnhof Sursee besser ausschöpfen kann.

Ein optimaler Standort für die Umsiedlung der LANDI Sursee ist die Parzelle Nr. 1029 am Schellenrain in Oberkirch. Hier befinden sich bereits der Landi-Markt, die Agrola Tankstelle, der TopShop sowie eine Autowaschanlage. Angrenzend an den bestehenden Standort des Landi-Markts Oberkirch auf der Parzelle Nr. 1029 ist ein Neubau für den Agrarbereich (AGRO Handelsplattform) geplant. Zusätzlich möchte die LANDI Sursee die bestehenden Verkaufs- und Lagerflächen erweitern. Aus der Zusammenführung des Agrarbereichs und des Detailhandels an einen Standort erwartet die LANDI Sursee Synergien bezüglich Flächenverbrauch und Personaleinsatz. So können durch das Vorhaben zusätzlich 20 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Mit den Erweiterungen muss auch die Anlieferung neu organisiert werden. Die Warenlogistik soll im Einbahnverkehr um die Gebäude geführt werden. Um weiterhin einen kundenfreundlichen Verkehrsfluss und ausreichende Parkierungsflächen zu ermöglichen, soll die bestehende Arbeitszone um einen 10 m breiten Streifen (ca. 1'470 m²) auf der südlich angrenzenden Parzelle Nr. 85 eingezont werden.



Abbildung 1: Lage des Landi Markts in Oberkirch (Geoportal Kanton Luzern, 2019)

1.2 Projekt Erweiterung Landi

Der bestehende Landi-Markt Oberkirch soll auf der Parzelle Nr. 1029 erweitert werden. Zu diesem Zweck ist ein 3-geschossiges Gebäude geplant. Im Erdgeschoss wird das Agrarcenter angeordnet. Im 1. und 2. Obergeschoss werden die Büroräumlichkeiten der Abteilung Kundenberatung und Produktentwicklung eingerichtet. In den Obergeschossen und dem Untergeschoss sind zudem Lagerflächen vorgesehen. Die bisherigen Angebote (Landi-Laden, AGROLA Tankstelle mit TopShop und die Auto-Waschanlage) bleiben bestehen. Insgesamt wird die Verkaufsfläche des Landi-Markts um rund 400 m² erweitert, sodass für Güter des täglichen Bedarfs 770 m² und für den Fachmarkt 1'100 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stehen.

Die Parkierung wird wie bisher oberirdisch geregelt. Während die Kundenparkplätze vorwiegend im Eingangsbereich des Landi-Ladens angeordnet werden, sind die Parkplätze für die Mitarbeitenden nördlich und östlich der Gebäude angeordnet. Im Eingangsbereich soll das Parkplatzangebot erweitert werden. Um den Kundenverkehr von der An- resp. Auslieferung zu trennen, wird ein Teil der Parzelle Nr. 85 eingezont und die An-/Auslieferung im Kreisverkehr um den Landi-Laden bzw. das Agrarcenter herumgeführt. Damit werden ein möglichst unabhängiger Verkehrsfluss und ein effizienter Betrieb ermöglicht.

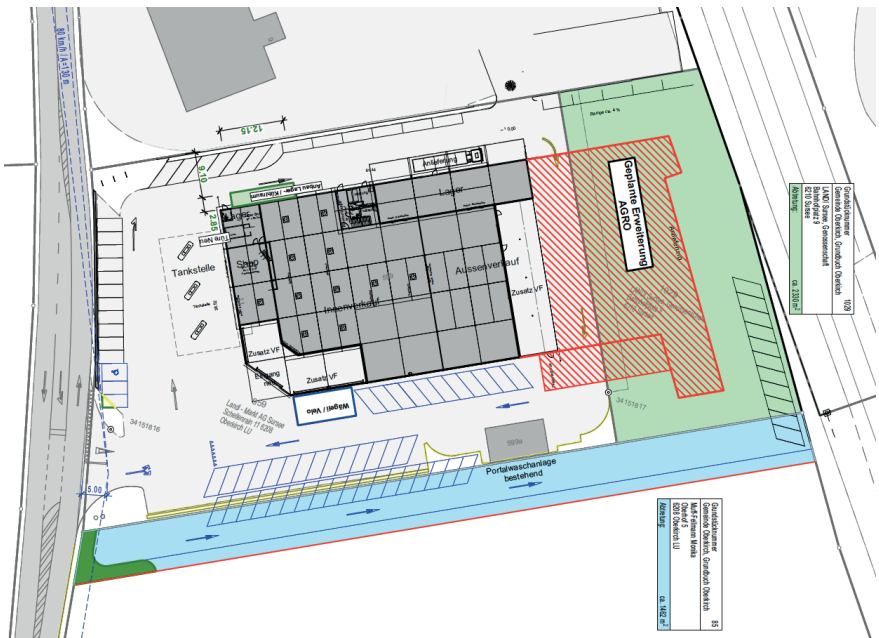


Abbildung 2: Situation mit Nutzungsstudie, Erschliessung, Landerwerb (Quelle: LANDI Sursee / Strüby Konzept AG, 26.5.2021)

1.3 Teilrevision der Ortsplanung «Landi»

Die Erweiterung der Landi Oberkirch bedarf einer Anpassung des Zonenplans und einer Ergänzung im Bau- und Zonenreglement.

Um den geplanten Ausbau zu ermöglichen, soll die auf die Nutzungsstudie zugeschnittene Fläche von rund 1'470 m² Landwirtschaftszone in die Arbeitszone ES IV eingezont werden. Die projektbezogene Einzonung erfolgt auf dem südlich gelegenen Nachbargrundstück Nr. 85.

Zur besseren Eingliederung ins Landschaftsbild ist entlang des neuen Siedlungsrandes eine Reihe Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen.

Die Einzonung tangiert einen Moränenwall, ein Geo-Objekt von regionaler Bedeutung. Die Geotopschutzzone wird reduziert, da sie andernfalls die Arbeitszone überlagert. Dies ist weder zweckmässig noch in der Zonenbestimmung der Geotopschutzzone vorgesehen. In der Gemeinde Oberkirch ist es nicht üblich, den Geotopschutz innerhalb der Bauzonen aufrecht zu erhalten.



Abbildung 3: Gegenüberstellung des alten resp. neuen Teilzonenplans Landi

2. Verfahren der Teilrevision Landi

2.1 Information und Mitwirkung Bevölkerung

Die Teiländerung der Ortsplanung wurde vom 2. November bis 1. Dezember 2020 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Innerhalb dieser Frist hatten alle Interessierten die Gelegenheit, eine schriftliche Mitwirkung bei der Gemeinde einzureichen. Es wurden keine Mitwirkungsangaben eingereicht.

2.2 Kantonale Vorprüfung

Die Teilrevision «Landi» wurde am 30. Juli 2020 dem Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 18. November 2020 nimmt das BUWD Stellung zur Planung.

Der Entwurf ist vollständig erarbeitet sowie recht- und zweckmässig. Der geäusserte Vorbehalt zur Einmündung in die Kantonsstrasse konnte nachträglich geklärt werden. Die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) hat bestätigt, dass die Anpassung der Einmündung nicht erforderlich ist. Weiter wurde beantragt, entlang des neuen Bauzonenrandes einheimische standorttypische Sträucher oder Bäume zu pflanzen. Dieser Antrag wird umgesetzt, indem im Zonenplan die neu zu schaffenden Naturobjekte ergänzt werden. Zudem ist auch eine Ergänzung in Art. 27 BZR erforderlich: Die Bepflanzung hat in Form von Hochstamm-Obstbäumen zu erfolgen und ist zu pflegen. Die weiteren Empfehlungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

2.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Die Änderung am Zonenplan und die Ergänzung im Bau- und Zonenreglement wurden vom 18. Oktober bis am 16. November 2021 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen ein.

3. Gegenstand der Urnenabstimmung

3.1 Teiländerung Zonenplan Landi



Legende

--- Perimeter der Einzonzung

Inhalte:

Ar-IV Arbeitszone Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV

LW Landwirtschaftszone

ÜG-A Übriges Gebiet A (Verkehrsfläche)

Gr-A Grünzone A

Geo Geotopschutzzone

●●●●●●●●●● Neu zu schaffene Naturobjekte nach Art. 23 Abs. 7 BZR

Abbildung 4: Teilzonenplan Landi

3.2 Teiländerung Bau- und Zonenreglement (BZR)

Im Bau und Zonenreglement wird Art. 23 Abs. 7 ergänzt (in rot):

Art. 23 Naturobjekte (Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Einzelbäume)

[...]

7 Entlang des Siedlungsrandes sind auf dem Grundstück Nr. 85 Hochstamm-Obstbäume zu pflanzen und zu pflegen.

3.3 Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Teiländerung Landi, bestehend aus dem Teilzonenplan Landi und der Ergänzung des Art. 23 Abs. 7 im Bau- und Zonenreglement, zuzustimmen.

3.4 Abstimmungsfrage

Wollen Sie der Vorlage «Teiländerung Landi» zustimmen?

Wenn ja, beantworten Sie die Abstimmungsfrage mit JA

Wenn nicht, dann beantworten Sie die Abstimmungsfrage mit NEIN

4. Wie geht es weiter?

4.1 Rechtsmittel

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

4.2 Genehmigung durch den Regierungsrat

Sobald diese Vorlage von den Stimmberechtigten beschlossen ist, unterbreitet der Gemeinderat den Teilzonenplan und die Änderung im Bau- und Zonenreglement dem Regierungsrat zur Genehmigung (§ 64 Abs. 1 PBG).

4.3 Inkrafttreten und Rechtswirkung

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