



GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG

- **PBG-UMSETZUNG**
- **AKTUALISIERUNG VERKEHRSRICHTPLAN**

EINWOHNERGEMEINDE NOTTWIL

Kanton Luzern / 22'744

PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

für die öffentliche Mitwirkung



Sursee, 24. Juni 2021

IMPRESSUM

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Nottwil

Auftragnehmerin

Kost + Partner AG

Bearbeitung

Romeo Venetz, dipl. Kultur-Ingenieur ETH, MAS ETH in Raumplanung
Anna Reiter, MSc Geographie

Stand

Mitwirkung: 28. Juni bis 29. August 2021

Vorprüfung:

Öffentliche Auflage:

Beschluss Gemeindeversammlung:

Genehmigung Regierungsrat:

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	5
1.1	Stand der Ortsplanung	5
1.2	Handlungsbedarf	5
1.3	Absichten des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission (OPK)	5
2	BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION	6
2.1	Siedlungsleitbild	6
3	PBG-UMSETZUNG	7
3.1	Rahmenbedingungen	7
	3.1.1 Definitionen Masse	7
3.2	Vorgehen	8
3.3	Neues Zonenkonzept	8
	3.3.1 Übersicht	8
	3.3.2 Vergleich	9
	3.3.3 Erläuterungen	9
3.4	Zonenplanänderungen	11
	3.4.1 Übersicht und Vergleich	11
	3.4.2 Erläuterungen Umzonungen	13
	3.4.3 Erläuterungen Einzonungen	15
	3.4.4 Weitere Änderungen	16
3.5	Bau- und Zonenreglement Änderungen	17
4	UMGANG MIT GESTALTUNGSPLÄNEN	17
4.1	Handlungsbedarf	17
4.2	Vorgehen	18
4.3	Übersicht	18
4.4	Ausscheidung Grünzonen	24
4.5	Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen	27
4.6	Wohnzone Erhaltung	28
4.7	Gestaltungsplan-Pflicht	28
5	VERKEHRS- UND ERSCHLIESSUNGSRICHTPLAN INKL. FUSSWEGNETZ	29
6	ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN	30
6.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	30
6.2	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung	30
6.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	31
6.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	31

7	KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION	31
7.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	31
7.2	Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität	31
7.3	Berechnung der Bauzonenkapazitäten	32
7.4	Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität	33
7.5	Sondernutzungsplanungen	33
7.6	Begründung des allfälligen zusätzlichen Bedarfs an Bauzonen, Mehrwertausgleich	34
7.7	Kompensatorische Auszonungsmöglichkeiten	35
7.8	Rückzonungen	35
7.9	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen	35
7.10	Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan	35
7.11	Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	35
7.12	Weilerzonen	36
7.13	Reglementsänderungen	36
8	WEITERE THEMEN	37
8.1	Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit	37
8.2	Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz	37
8.3	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder	37
8.4	Gewässerraum-Freihaltung	37
8.5	Grundwasserschutz	38
8.6	Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung	38
8.7	NIS-Verordnung (Mobilfunk udgl.)	38
8.8	Risikovorsorge	38
8.9	Vorhandene oder vermutete Altlasten	38
8.10	Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz	38
8.11	Denkmalschutzobjekte / Archäologie	39
8.12	Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen	39
8.13	Energieplanungen	39
8.14	Verkehrsintensive Einrichtungen	40
8.15	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen	40
8.16	Landumlegungen	40
8.17	Sonderzonen	40

Beilagen

Verbindlich:

- Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan und Zonenplan, Ausschnitt Siedlungsgebiet
- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan inkl. aller Teilpläne (Erschliessungsrichtplan, Fuss- und Wanderwegrichtplan)
- Siedlungsleitbild und Siedlungsleitbildplan (Stand Vorabklärung)

Orientierend:

- Bericht Fruchtfolgeflächen vom 23. Juni 2020
- Aktennotiz Mitwirkung Siedlungsleitbild
- LUBAT-Berechnung
- GIS-Auswertung (Tabelle und Pläne)

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Stand der Ortsplanung

An der Gemeindeversammlung vom 29. März 2012 haben die Stimmberechtigten die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Mit Entscheid (RRE) Nr. 15 vom 4. Januar 2013 erfolgte deren Genehmigung durch den Regierungsrat. Nach der Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 18. Mai 2015 eine Umzonung im Gebiet Ei / Militärspital, die durch den Regierungsrat mit RRE Nr. 10 vom 5. Januar 2016 genehmigt wurde. Die Teilrevision der Ortsplanung zur Festlegung der Gewässerräume innerhalb Bauzone und eine BZR-Änderung bezüglich Reklamen wurde an der Gemeindeversammlung vom 22. November 2018 beschlossen und mit RRE Nr. 255 vom 12. März 2019 genehmigt.

Auch die Festlegung der Gewässerräume ausserhalb Bauzone wurde der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgezogen. Die Teilrevision der Ortsplanung zur Gewässerraumfestlegung ausserhalb Bauzone lag öffentlich auf und soll Ende 2021 der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. In den Zonenplänen der Gesamtrevision ist der Stand für die öffentliche Auflage dargestellt.

Das Siedlungsleitbild wurde nach der öffentlichen Mitwirkung und deren Verarbeitung Ende April 2021 beim Kanton zur Vorabklärung eingereicht.

1.2 Handlungsbedarf

Handlungsbedarf besteht insbesondere aufgrund neuer Gesetze und Verordnungen von Bund und Kanton, die in den letzten Jahren revidiert worden sind.

Der Gemeinderat will mit der Gesamtrevision der Ortsplanung die Planungsinstrumente an die neuen Rahmenbedingungen anpassen; folgende Themenschwerpunkte werden behandelt:

- Aktualisierung des Siedlungsleitbilds aufgrund der kantonalen Anforderungen
- Umsetzung des Raumplanungsgesetzes des Bundes, der Aufgaben aus dem Kantonalen Richtplan (KRP) 2015 sowie der Leitsätze und Massnahmen des kommunalen Siedlungsleitbilds.
- Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV) in die kommunale Nutzungsplanung – die Einführung der neuen Baubegriffe hat sowohl auf das Bau- und Zonenreglement (BZR) als auch auf den Zonenplan Auswirkungen
- Aktualisierung des Verkehrsrichtplans aufgrund des aktuellen Handlungsbedarfs und zwecks Umsetzung der entsprechenden Inhalte im Siedlungsleitbild

1.3 Absichten des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission (OPK)

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wollen der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission (OPK) eine gute Grundlage mit Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Bauvorhaben und für die Gemeindeentwicklung insgesamt schaffen. Die Planungsinstrumente sollen – insbesondere aufgrund der damit umgesetzten Strategie für die Siedlungsentwicklung nach innen – eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde ermöglichen:

- Schaffung von attraktivem, zeitgemäsem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten dank Bauland-Mobilisierung und gezielter Nachverdichtung bereits überbauter Gebiete
- Optimierte Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen dank punktuell höherer baulicher Dichte
- Erhaltung und Aufwertung des Dorfbilds und Pflege der landschaftlichen Qualitäten
- Erhaltung und allenfalls Erhöhung der Nutzungs- und der sozialen Interaktionsdichte¹ im Dorfkern, zum Beispiel mit einem Dorftreffpunkt oder anderen Verweil- und Begegnungsmöglichkeiten, welche die Attraktivität der Gemeinde erhalten bzw. längerfristig steigern.



2 BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION

2.1 Siedlungsleitbild

Das bestehende Siedlungsleitbild wurde von der Ortsplanungskommission überarbeitet und ergänzt. Im Oktober 2020 fand eine umfassende Mitwirkung zum Siedlungsleitbild statt. Neben einer öffentlichen Informationsveranstaltung für die gesamte Bevölkerung wurden für einzelne Quartiere separate Veranstaltungen durchgeführt.

Die zahlreich eingegangenen Eingaben wurden geprüft und entsprechend den Ausführungen im Mitwirkungsbericht-processed. Aus der öffentlichen Mitwirkung sind folgende Themen besonders zu erwähnen:

- Wachstum der Gemeinde und Umgang mit Gewerbe
- Diverse Ein- und Umzonungsgesuche
- Anpassung Siedlungsbegrenzungen
- Geplanter Fussballplatz
- Siedlungsentwicklung nach innen in den Gebieten Seefeld, Schorenweid, Schmiedmatte
- Diverses zum Thema Verkehr
- Grundsätzliches zum Prozess und der OPK

¹ Soziale Interaktionsdichte beschreibt die Intensität und Anzahl der Kontakte, Begegnungen und Wechselwirkungen zwischen Teilen der Bevölkerung. Sie entsteht im öffentlichen Raum durch unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und Orte der Begegnungen, welche eine soziale Interaktion zulassen. Quelle: Bau, Verkehr und Umwelt Kanton Aargau (2017): Begriffserläuterung. Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. URL: https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/bvu/dokumente_2/raumentwicklung/innenentwicklung/Begriffserlaeuterung.pdf [Zugriff: 12.06.2019].

Aufgrund der Eingaben betreffend Verkehr fand im März 2021 zudem ein Workshop mit dem Gemeinderat, der OPK, Vertretern der Ortsparteien sowie des Gewerbevereins statt. Schliesslich verabschiedete der Gemeinderat am 14. April 2021 das Siedlungsleitbild für die kantonale Vorabklärung.

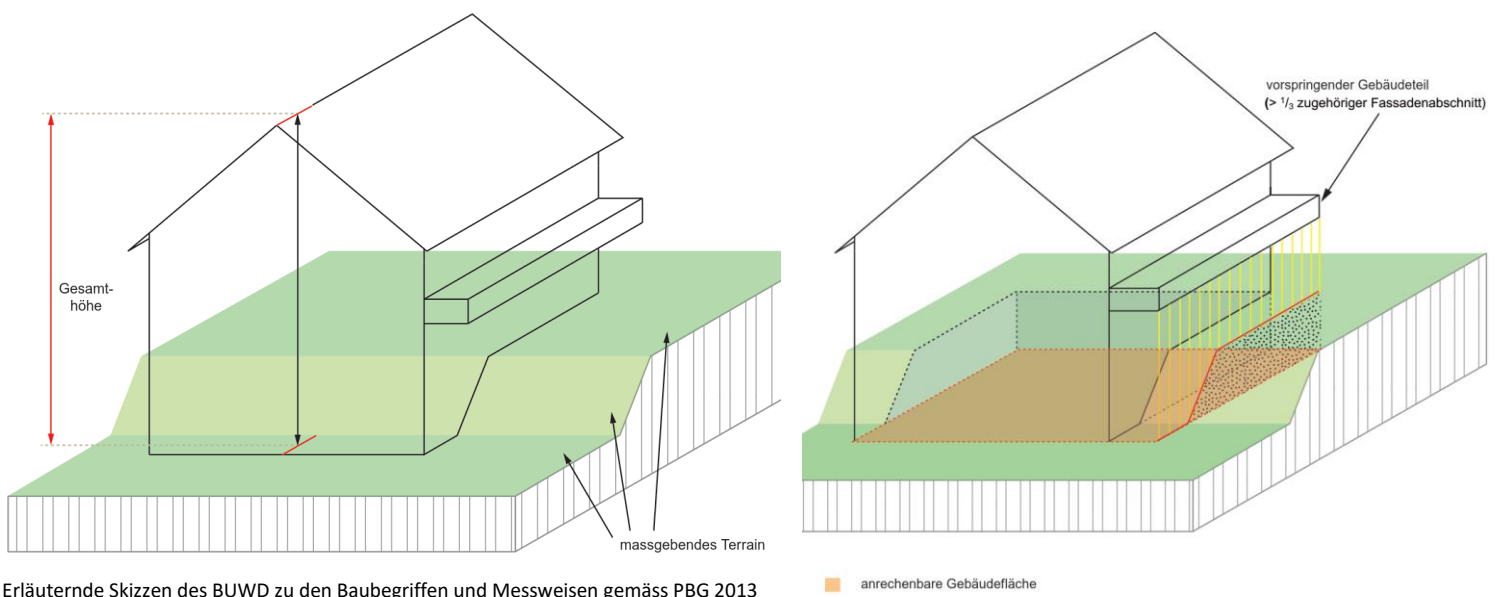
3 PBG-UMSETZUNG

3.1 Rahmenbedingungen

Per 1. Januar 2014 sind das revidierte PBG und die neue PBV in Kraft getreten. Die Gemeinden müssen bis Ende 2023 die Ortsplanungsinstrumente an die neue Gesetzgebung anpassen. So steht beispielsweise die bisher in der Gemeinde verwendete Ausnutzungsziffer (AZ) nicht mehr zur Verfügung und muss durch eine Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt werden. Andere Neuerungen wie die Verkehrszonen sind massgebend für die Berechnung der ÜZ und haben auch Auswirkungen auf den Zonenplan.

3.1.1 Definitionen Masse

Die wesentlichen Änderungen der neuen Nutzungsmasse sind diejenige der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer (ÜZ). Im Folgenden werden diese Masse kurz beschrieben:



Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss PBG 2013

Die **Gesamthöhe** ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und entspricht dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem gewachsenen Terrain (§ 139 PBG). Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab und ist auf alle Seiten gleich. Gemäss § 122 PBG gelten bis 11 m Gesamthöhe 4 m, bis 14 m Gesamthöhe 5 m und bis 17 m Gesamthöhe 6.5 m Grenzabstand auf alle Seiten.

Die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die anrechenbare Gebäudefläche (Fussabdruck) der Hauptbaute maximal 21% der anrechenbaren

Grundstücksfläche betragen darf (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, welche die zulässigen Werte gemäss § 112a PBG übersteigen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.

3.2 Vorgehen










Bei der Festlegung der neuen Überbauungsziffern und Höhenmasse war ein schrittweises Vorgehen angezeigt:



- 1) Erfassung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen als Grundlage für die folgenden Schritte.
- 2) Ermittlung der Gesamthöhen und der ÜZ (separat für Haupt- und Nebenbauten) der bestehenden Gebäude mittels GIS-Analyse. Die Masse der projektierten Gebäude wurden manuell ergänzt.
- 3) Auswertung der Leitsätze und Massnahmen aus dem Siedlungsleitbild.
- 4) Ergänzende Beurteilung des theoretischen Innenentwicklungspotenzials (Einwohner) gemäss den Daten des Luzerner Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT).
- 5) Festlegung der erstrebenswerten Bebauungs- und Einwohner- bzw. Arbeitsplatzdichte unter Berücksichtigung erhaltenswerter Strukturen.
- 6) Entwurf des neuen Zonenkonzepts durch Zusammenfassung von Quartierzellen mit ähnlichen Merkmalen zu neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.3).
- 7) Festlegung von zweckmässigen Gesamthöhen und ÜZ für die neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.3). Die Masse sind so angesetzt, dass ein homogenes und attraktives Quartierbild sowie ein haushälterischer Umgang mit dem Boden ermöglicht werden. Sie orientieren sich am Siedlungsleitbild und am Bestand.
- 8) Prüfung und Plausibilisierung der neuen Überbauungsziffern und Höhenmasse durch Überführung des Zonenplanentwurfs ins LUBAT (vgl. Kap. 7.3). Vergleich mit den ÜZ anderer Gemeinden.
- 9) Erarbeitung des neuen BZR mit möglichst einfachen Bestimmungen, die bei Bauprojekten einen gewissen Spielraum bieten und gleichzeitig für ein stimmiges Siedlungsbild sorgen. Zur Veranschaulichung der verschiedenen ÜZ sind im BZR-Anhang Skizzen abgebildet.

3.3 Neues Zonenkonzept

3.3.1 Übersicht

Es gelten folgende neuen Masse für die Bauzonen:

Bauzonen	Gesamthöhe		ÜZ					Gebäude- delänge Max.
	Min. (m)	Max. (m)	Min. ÜZ	Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C	Klein- und Anbauten*	
 Kernzone	Die Nutzungsmasse werden fallweise vom Gemeinderat festgelegt.							
 Kernzone 14 (K-14)	11.00	14.00	0.21	0.33	0.36	0.39	-	-
 Wohnzone 17 (W-17)	-	17.00	-	0.30	0.33	0.36	-	35 m
 Wohnzone 14 (W-14)	-	14.00	-	0.24	0.27	0.30	0.09	35 m
 Wohnzone 11 (W-11)	-	11.00	-	0.24	0.27	0.30	0.09	25 m
 Wohnzone 9.50 dicht (W-9.50 d)	-	9.50	-	0.30	0.33	0.36	0.09	25 m
 Wohnzone 9.50 normal (W-9.50 n)	-	9.50	-	0.21	0.24	0.27	0.09	25 m
 Wohnzone Erhaltung (W-E)	Bestand wird grundsätzlich erhalten, vgl. BZR.							
 Arbeits- & Wohnzone 14 (AW-14)	-	14.00	-	0.36	0.39	0.42	-	-

 Arbeits- & Wohnzone 11 (AW-11)	-	11.00	-	0.30	0.33	0.36	-	-
 Arbeitszone (A)	-	14.00	-	0.51	-	-	-	-
Übrige Zonen (OeZ, Gr, VZ, etc.)			Keine Vorschriften					

* zusätzliche ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG

3.3.2 Vergleich

Die bisherigen und neuen Misch- und Wohnzonen mit vorgeschriebenen Baumassen können betreffend bauliche Dichte folgendermassen in Beziehung gesetzt werden:

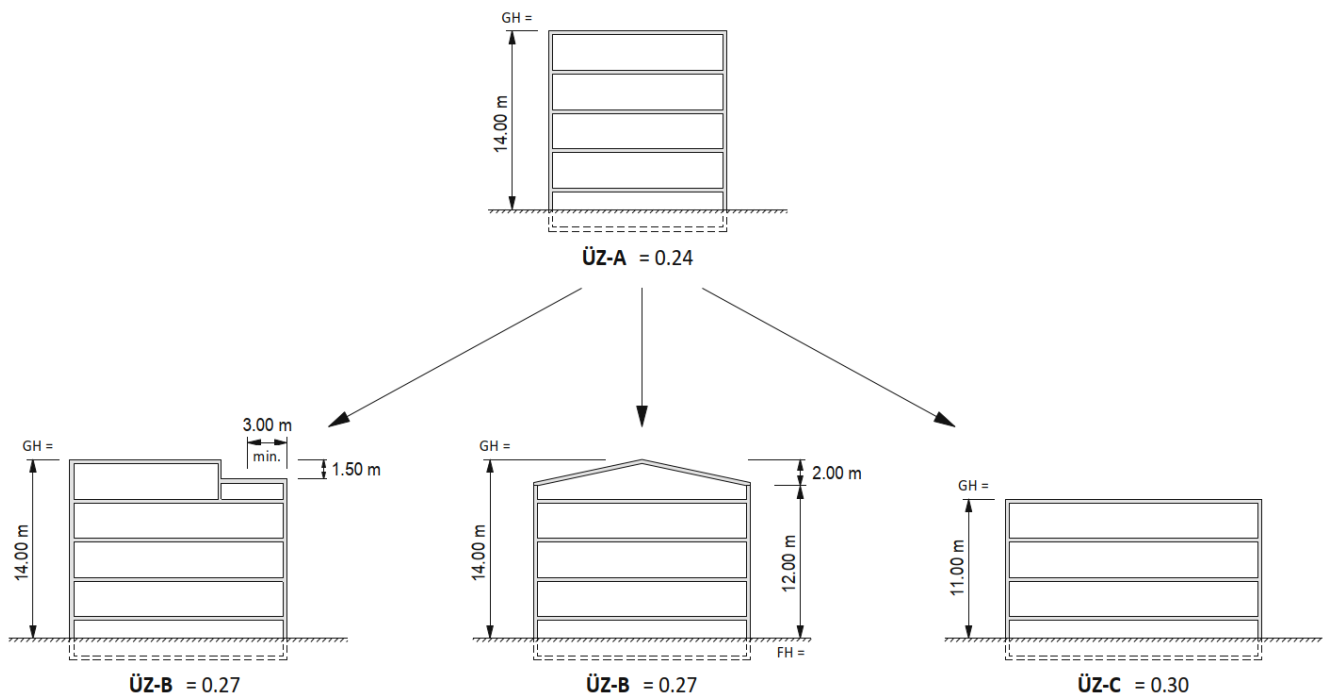
	Bauzone Bisher	Bauzone Neu	im überkommunalen Vergleich ungefähr
↑ Dichte	Kernzone (3-geschossig)	Kernzone / Kernzone 14	W3 dicht
	4-geschossige Wohnzone*	Wohnzone 17 (W-17)	W4 normal
	3-geschossige Wohn- und Arbeitszone (WA3)	Wohn- und Arbeitszone 14 (WA-14)	WA 3 dicht
	3-geschossige Wohnzone (W3)	Wohnzone 14 (W-14)	W3 normal
	2-geschossige Wohn- und Arbeitszone (WA2)	Wohn- und Arbeitszone 11 (WA-11)	WA 2 normal
	2-geschossige Wohnzone dicht (W2D)	Wohnzone 11 (W-11)	W2 dicht
	2-geschossige Wohnzone normal (W2)		
	1 ½-geschossige Wohnzone dicht*	Wohnzone 9.50 dicht (W-9.50 d)	W 1½ dicht
	2-geschossige Wohnzone locker (W2L)	Wohnzone 9.50 normal (W-9.50 n)	W 1½ normal

*Diese Zone gibt es im bestehenden Zonenplan nicht

3.3.3 Erläuterungen

- Die **maximalen ÜZ und Gesamthöhen** wurden für die einzelnen Zonentypen so festgelegt, dass ca. 20 % des heutigen Gebäudebestands nicht zonenkonforme Bauten sind. Würden die Nutzungsmasse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine massgebliche Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.
- Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die **Differenzierung der Überbauungsziffer** würde die kubische Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was aus Sicht des Ortsbilds nicht erwünscht ist. Gleichzeitig soll auch die Gestaltungsfreiheit gewahrt bleiben. Deswegen werden in den Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt. Die Überbauungsziffer ist abhängig von der Gesamthöhe und der Dachgestaltung:
 - Die **ÜZ-A** ist der Grundwert für Bauten, beispielsweise für Bauten mit Flach- und Pultdächern sowie alle weiteren Dachformen, welche nicht den Kriterien der ÜZ-B oder ÜZ-C entsprechen.
 - Die um 0.03 erhöhte **ÜZ-B** gilt für Schrägdachbauten und für Flachdachbauten mit Attikageschoss.
 - Die gegenüber der ÜZ-A um 0.06 erhöhte **ÜZ-C** gilt für Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe.

Die verschiedenen ÜZ-Typen werden in der folgenden Skizze veranschaulicht, die auch im BZR-Anhang abgebildet ist (Beispiel der Anwendung der ÜZ für Hauptbauten in der Wohnzone W-A).



- Für **Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG**, wird eine separate ÜZ von 0.09 eingeführt. Damit ist die ÜZ für das Hauptgebäude unabhängig von allfälligen Neben- und Anbauten wie Garagen. Dadurch sind Neben- und Anbauten bis zu einem gewissen Mass weiterhin möglich und gehen nicht zu Lasten der normalen ÜZ.
- Für die Kernzone-14 wurden zusätzlich eine **minimale ÜZ** und eine **minimale GH** festgelegt, um die Siedlungsentwicklung nach innen zusätzlich zu fördern. In den anderen Zonen wurde auf minimale Nutzungsmasse verzichtet, da dies als ein zu starker Eingriff erachtet wird.
- Eine Massnahme zur Förderung der - insbesondere sozialen - Dichte in Wohnzonen ist die Gewährung eines **ÜZ-Bonus für den Bau von Einliegerwohnungen** in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Dabei muss gemäss einem Urteil des Luzerner Kantonsgerichts vom November 2018 zwischen der Einliegerwohnung und der Hauptwohnung ein funktionaler Zusammenhang bestehen.
- Auf **weitere Nutzungsmasse** wie z.B. die Fassadenhöhe wurde der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet. Allzu komplizierte Zonenvorschriften sind nicht sinnvoll und notwendig.













3.4 Zonenplanänderungen

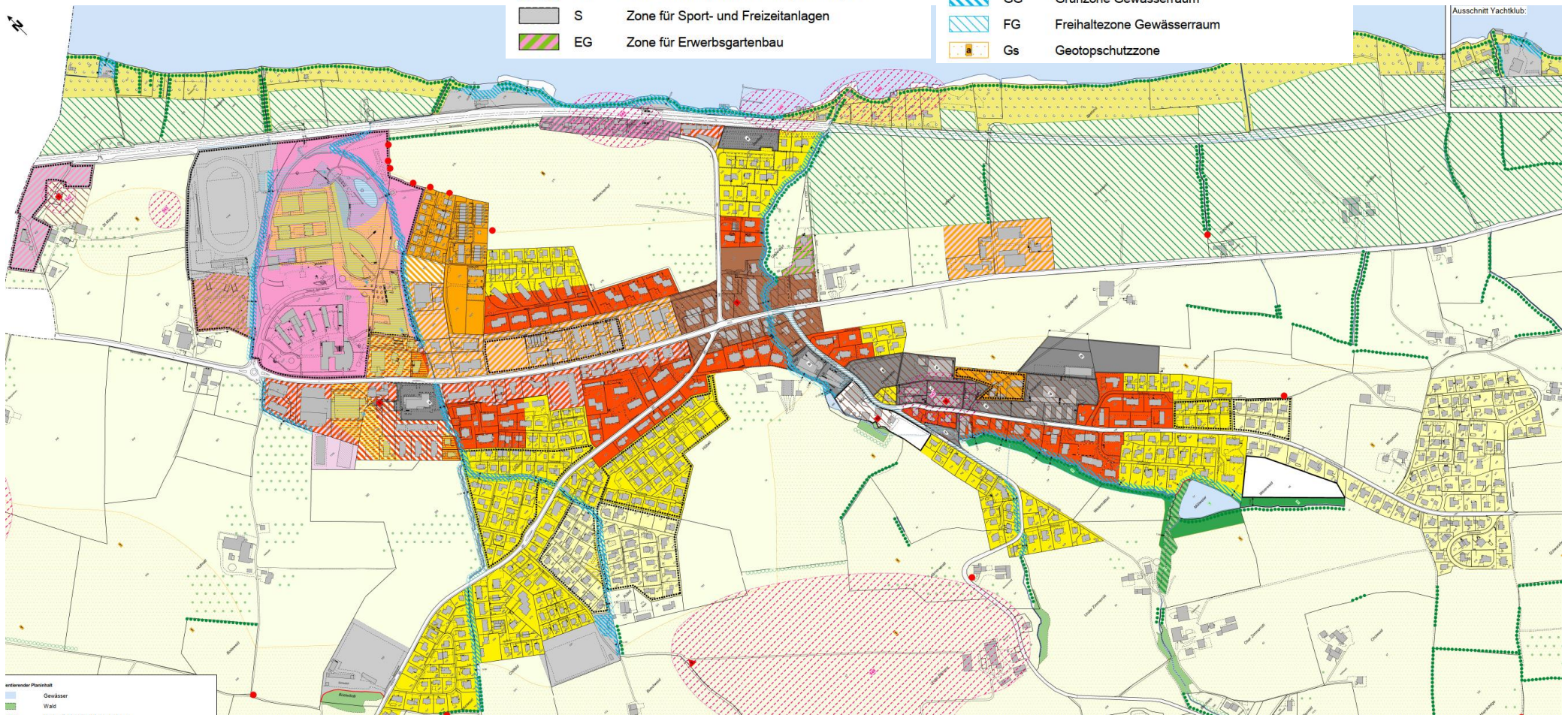
3.4.1 Übersicht und Vergleich

Bestehender Zonenplan:

Legende

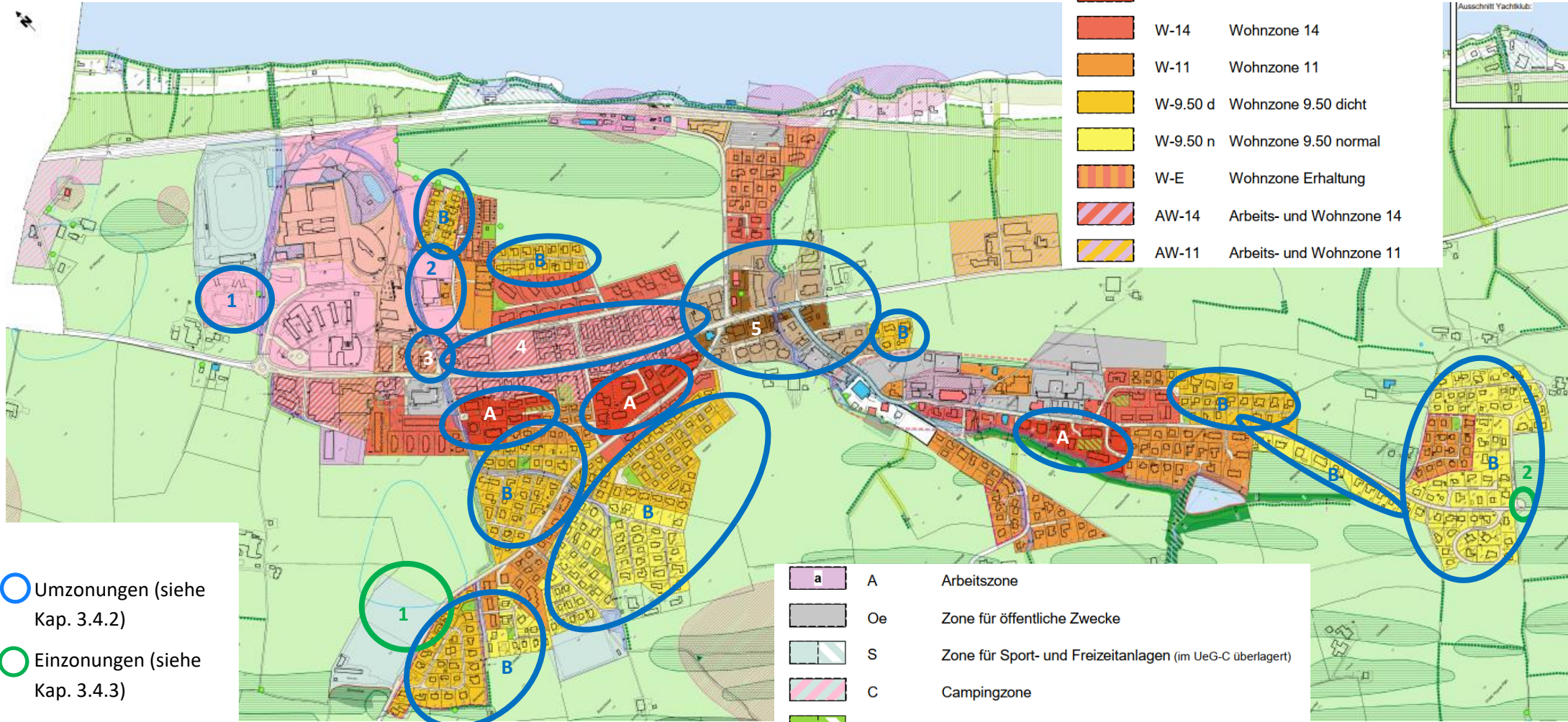
	K	Kernzone
	W2L	Zweigeschossige Wohnzone locker
	W2	Zweigeschossige Wohnzone
	W2D	Zweigeschossige Wohnzone dicht
	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	WA2	Zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone
	WA3	Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone
	A	Arbeitszone
	Oe	Zone für öffentliche Zwecke
	GH	Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie
	SB	Sonderbauzone Bahnhof
	SM	Sonderbauzone Nachnutzung Militärspital
	S	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	EG	Zone für Erwerbsgartenbau

	C	Campingzone
	LW	Landwirtschaftszone
	UeG-A	Übriges Gebiet A (Strassen, Bahnen, Gewässer)
	UeG-B	Übriges Gebiet B
	UeG-C	Übriges Gebiet C (Naturschutzzone kantonal, im Wald überlagert)
	Ns	Naturschutzzone (im Wald überlagert)
		Bauzone 1. Etappe / 2. Etappe
		Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe
		Gestaltungsplanpflicht
	GH-Wa	Gefahrenhinweiszone Wasser
	G-Wa	Gefahrenzone Wasser
	Sch	Schutzzone
	GG	Grünzone Gewässerraum
	FG	Freihaltezone Gewässerraum
	Gs	Geotopschutzzone



entworfener Planstand
 Gewässer
 Wald
 Mauer, Einfriedigung, Felsvorsprung

Entwurf neuer Zonenplan:



Bauzonen

	K	Kernzone
	K-14	Kernzone 14
	W-17	Wohnzone 17
	W-14	Wohnzone 14
	W-11	Wohnzone 11
	W-9.50 d	Wohnzone 9.50 dicht
	W-9.50 n	Wohnzone 9.50 normal
	W-E	Wohnzone Erhaltung
	AW-14	Arbeits- und Wohnzone 14
	AW-11	Arbeits- und Wohnzone 11



- Umzonungen (siehe Kap. 3.4.2)
- Einzonungen (siehe Kap. 3.4.3)

	A	Arbeitszone
	Oe	Zone für öffentliche Zwecke
	S	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (im UeG-C überlagert)
	C	Campingzone
	G	Grünzone (in Grundnutzung überlagert)
	GH	Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren
	SB	Sonderbauzone Bahnhof
	EG	Zone für Erwerbsgartenbau
	Vz	Verkehrszone (inkl. Verkehrszone Bahnareal)

In den nachfolgend aufgeführten Gebieten führt das neue Zonenkonzept zu einer Änderung, die einer Umzonung gleichkommt. Die Umzonungen finden aus folgenden Gründen statt:

- Unterscheidung der Kernzone in zwei unterschiedliche Zonen und teilweise Erweiterung der Kernzone
- Differenzierung von Wohnzonen mit unterschiedlichen Nutzungsmassen, angepasst an Bestand bzw. potentielle Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Siedlungsleitbild; teilweise auch aufgrund Überführung der zur Aufhebung vorgesehenen GP-Gebiete in die Regelbauzonen

In den übrigen Gebieten hat das neue Zonenkonzept weniger Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. Dort ändern einzig die Zonenbenennungen und -vorschriften.

Betreffend [sämtliche Änderungen aufgrund der Überprüfung der Gestaltungspläne](#) wie Gestaltungsplanpflichten, Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen, Wohnzone Erhaltung und Umzonungen von Gemeinschaftsflächen aufzuhebender Gestaltungspläne in Grünzonen wird auf die Ausführungen im Kap. 4 verwiesen.

Umgang mit den ehemaligen Wohnzonen

Im bisher gültigen Zonenplan wurde zwischen vier Wohnzonen unterschieden:

- 3-geschossige Wohnzone (W3) mit höchstens 3 Vollgeschossen
- 2-geschossige Wohnzone (W2D) dicht mit höchstens 2 Vollgeschossen
- 2-geschossige Wohnzone (W2)
- 2-geschossige Wohnzone locker (W2L)

Grundsätzlich werden die bestehenden Zonen gemäss folgenden Grundsätzen in den neuen Zonenplan überführt. Bei einzelnen Gebieten oder Grundstücken wird von diesen Grundsätzen abgewichen, vgl. dazu folgendes Kapitel zu Umzonungen.

- Die 3-geschossige Wohnzone wird im neuen Zonenkonzept in die W-14 mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 14 m überführt.
- Die Gebiete in allen bestehenden 2-geschossigen Wohnzonen werden grundsätzlich in die W-11 mit einer Gesamthöhe von 11.00 m überführt.
Aufgrund diverser Gestaltungspläne wurde im Bestand jedoch teilweise eine tiefere Gesamthöhe realisiert. Diese Gebiete werden je nach Dichte des Bestands in eine Zone mit einer Gesamthöhe von 9.50 m umgezont. Mit der Festlegung der Nutzungsmasse nahe am Bestand sollen die vorhandenen Eigenheiten der mehrheitlich überbauten Quartiere erhalten und keine ungenutzten Verdichtungspotenziale geschaffen werden.

3.4.2 Erläuterungen Umzonungen

1) [Sonderbauzone Nachnutzung Militärspital](#)

Die Sonderbauzone Nachnutzung Militärspital wird in die Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie überführt. Das ehemalige Militärspital wird von der Schweizer Paraplegiker Gruppe genutzt. Zur Vereinfachung werden die Zonen zusammengeführt.

2) [Eybachstrasse](#)

Die Schweizer Paraplegiker Gruppe ist im Besitz diverser Grundstücke im Gebiet Eybachstrasse, welche grösstenteils unbebaut sind. Diese möchte die Schweizer Paraplegiker Gruppe in die Zone für Gesundheits-,

Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie umzonen, um eine Bebauung entsprechend ihrem Bedarf realisieren zu können. Der Gemeinderat sowie die OPK befürworten eine Umzonung bis zur Gewerbestrasse. Mit der Gewerbestrasse kann eine zweckmässige Grenze zwischen einer Nutzung durch die Schweizer Paraplegiker Gruppe und den Wohnnutzungen festgelegt werden. Die übrigen unbebauten Grundstücke zwischen Gewerbestrasse und den bestehenden Wohnquartieren sollen weiterhin für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen. Für die Parzellen Nrn. 375, 657 und 945, welche neu in der Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie sind, werden tiefere maximale Gesamthöhen definiert, um eine gute Abstufung der Bauten zu erreichen und Rücksicht auf die bestehenden Wohnquartiere zu nehmen. Um die Verkehrsbelastung so gering als möglich zu halten, soll voraussichtlich die bestehende Parkierung auf dem Areal des SPZ genutzt werden. Die Versorgung und Zulieferung hat jedoch über die Gewerbestrasse zu erfolgen.

3) Grundstück Nr. 698

Das Grundstück Nr. 698 lag bisher als einzige Parzelle in der 3-geschossigen Wohnzone. Im Zuge einer Vereinheitlichung wird das Grundstück in die Arbeits- und Wohnzone 14 mit einer Gesamthöhe von 14 m umgezont. Damit ist dieselbe Höhe wie bis anhin realisierbar. Aufgrund der Umzonung in die AW-14 ist eine grössere ÜZ zulässig, zudem ist im ersten Geschoss der ersten Bautiefe entlang der Strasse eine Gewerbenutzung zu realisieren. Die heute dort bestehenden Wohnnutzungen haben Bestandesgarantie.

4) Arbeits- und Wohnzone unterhalb der Kantonsstrasse

Das Gebiet unterhalb der Kantonsstrasse zwischen Dorfbach und der Kernzone lag bisher in der 2-geschossigen Arbeits- und Wohnzone. Diese würde grundsätzlich in die Arbeits- und Wohnzone 11 überführt. Auf der Basis diverser Gestaltungspläne wurden teilweise höhere Bauten realisiert. Zudem schliesst auf der Seeseite des Gebiets eine 3-geschossige Wohnzone an, welche in die W-14 überführt wird. Aufgrund des Bestands und der Lage zwischen Gebieten mit einer neuen Gesamthöhe von 14 m wird der gesamte Streifen in dieselbe Zone wie auf der anderen Strassenseite, nämlich die Arbeits- und Wohnzone 14 (Gesamthöhe 14 m) aufgezont. Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs ist weiterhin sichergestellt, dass die Bauten zum See hin tiefer liegen.

5) Kernzonen

Im bisherigen Zonenplan und BZR waren in der Kernzone 3 Vollgeschosse zulässig und es musste ein Geschoss als Geschäfts- oder Gewerbebetrieb genutzt werden. Im Zonenplanentwurf wird die Kernzone je nach Zweck aufgeteilt. Zudem wird die Kernzone 14 (K-14) etwas erweitert. Die Kernzone (K) bezweckt neu die Erhaltung des historischen und ortsbildprägenden Ortskerns. Die Nutzungsmasse werden von Fall zu Fall vom Gemeinderat festgelegt. Rund um die erhaltenswerte, historische Kernzone (K) liegt neu die Kernzone 14 (K-14). In der K-14 steht die Weiterentwicklung an zentraler Lage mit hoher qualitativer Dichte im Vordergrund. Für diese Zone werden Nutzungsmasse festgelegt, jedoch wird auf einen minimalen Anteil an Gewerbe verzichtet.

A) Schmiedmatte, Eybachallee / Rösslimatte, Burgacher

Die Gebiete lagen bisher in der 3-geschossigen Wohnzone, welche grundsätzlich in die Wohnzone 14 (W-14) überführt wird. In den Gebieten wurden im Rahmen von Gestaltungsplänen höhere Bauten realisiert, welche in der W-14 Bestandesgarantie hätten. Da die Gestaltungspläne zur Aufhebung vorgesehen sind, wird das Gebiet in die W-17 aufgezont, um den Bestand besser abbilden zu können. Im Gebiet Eybachallee und Rösslimatte betrifft dies die Parzellen Nrn. 927, 928, 929-931, 676, 744 und 779.

Im neuen Gestaltungsplan-Pflichtgebiet Schmiedmatte kann auf dem Grundstück Nr. 678 im Rahmen des zu erstellenden Gestaltungsplans nicht von der maximalen Gesamthöhe von 17 m abgewichen werden.

B) Eichmatt, Seepark, Muriweid, Oberei, Hübeli, Rüteli, Untere Kirchmatte, Schorenweid, Wysshüsli, Säntistrasse

Sämtliche Gebiete, welche neu in der Wohnzone 9.50 dicht und normal (W-9.50 d, W-9.50 n) sind, lagen vorher in der 2-geschossigen Wohnzone. Theoretisch hätte damit eine Gebäudehöhe von 11 m realisiert werden können. Der Bestand, welcher teilweise erst in den letzten Jahren erstellt wurde, weist jedoch eine tiefere Gesamthöhe auf rund 8-9 m. In den meisten der Gebiete wurde die Höhe der Bauten denn auch in den Gestaltungsplänen beschränkt. Viele der betroffenen Gestaltungspläne sind zur Aufhebung vorgesehen. Um die Gesamthöhe in den Gebieten einheitlich zu erhalten und den Bestand abzubilden, werden diese Gebiete in die Wohnzonen mit einer Gesamthöhe von 9.50 umgezont. Viele der Gebiete liegen zudem am Rande des Siedlungsgebiets und eignen sich daher nicht für eine grundsätzliche Verdichtung in die Höhe. Mit der Umzonung wird somit theoretisches Einwohnerpotenzial verhindert. Es besteht weiterhin zum Teil erhebliches Verdichtungspotenzial in der Fläche.

3.4.3 Erläuterungen Einzonungen

Die Gemeinde Nottwil wird als Kompensationsgemeinde eingestuft. Einzonungen mit zusätzlichen Einwohnerkapazitäten sind grundsätzlich nur mit entsprechenden Auszonungen möglich.

1) Fussballplatz (Zone für Sport- und Freizeitanlagen)

Der FC Nottwil hat Bedarf im Gebiet Bühlwäldli einen zusätzlichen Fussballplatz zu realisieren. Dafür wird eine Fläche von 9'800 m² in die Zone für Sport und Freizeitanlagen umgezont. Die bisherigen Platzkapazitäten reichen nicht mehr aus, vor allem auch vor dem Hintergrund der Sportanlagenplanung der Region Sursee. Der Sportplatz beim Schweizer Paraplegikerzentrum kann aus Gründen der Eigennutzung immer weniger genutzt werden. Dies erschwert die Planbarkeit. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist nun vorgesehen, dass der Fussballplatz Seeblick bis auf weiteres genutzt werden kann. Es soll ein neuer Allwetterplatz unterhalb des bereits vorhandenen Fussballplatzes Bühlwäldli realisiert werden. Ein Rückbau des Fussballplatzes Seeblick kann dann in Aussicht gestellt werden, wenn in der Region Sursee neue Fussballplätze, gemäss SAPS Projekt entstehen. Eine Erneuerung des Fussballplatzes Seeblick steht aus Gründen der Verkehrsführung (führt durch bewohntes Gebiet) und fehlenden Parkplätzen nicht zur Diskussion. Zudem besteht die Absicht im Gebiet Bühlwäldli die Sportplätze zu konzentrieren. Auch ein Ausbau der Sportplätze beim SPZ kann nicht realisiert werden, weil der benachbarte Landwirt kein Land zur Verfügung stellt.

Um auf die benachbarten Wohnquartiere Rücksicht zu nehmen, ist für den neuen Standort ein Betriebskonzept mit Aussagen zu Lärm- und Lichtemissionen zu erarbeiten. Für weitere Ausführungen zur Begründung und Zusammenhang zum Sportanlagenkonzept der Region Sursee vgl. Kap. 7.6.

2) Buswendeplatz (Verkehrszone)

Der Gemeinderat möchte die Quartiere Schorenweid, Weiherweid und Wysshüsli besser an den öffentlichen Verkehr anbinden und plant daher die Verlängerung der Buslinie. Die Anbindung an den Busverkehr bedingt die Erstellung eines Buswendeplatzes. Dafür wird Fläche im Umfang von ca. 310 m² benötigt, welche in die Verkehrszone eingezont wird.

3.4.4 Weitere Änderungen

Für diverse Änderungen des Zonenplans wird auf die Ausführungen in den folgenden Kapiteln verwiesen:

- Wohnzone Erhaltung (Kapitel 4.6)
- Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen (Kapitel 4.5)
- Grünzonen und überlagernde Grünzonen (Kapitel 4.4)
- Landschaftsschutzzone, Naturschutzzone, ÜG-C und Naturobjekte (Kapitel 8.10)

An den Bestimmungen zu den [Aussichtspunkten](#) wurden keine Änderungen vorgenommen. Einzig der Standort des Aussichtspunkts Flöss wurde leicht verschoben und wird neu bei der Kapelle dargestellt.

Verkehrszonen und Verkehrsflächen

Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen wurden gemäss der kantonalen Richtlinie ausgeschieden. Das Bild des Zonenplans verändert sich durch die Erfassung der Verkehrszonen. Aufgrund der Einführung von Verkehrszonen nahm die Fläche der übrigen Bauzonen leicht ab. Ausserhalb des Siedlungsgebiets wurden nur die Legende und die Bezeichnung im BZR angepasst.

Erschliessungsflächen am Bauzonenrand wurden als Verkehrszonen ausgeschieden, wenn eine Erschliessungsfunktion für die Bauzone vorliegt bzw. als Verkehrsfläche, wenn es sich um eine landwirtschaftliche Erschliessung oder einen Zweifelsfall handelt.

Reservezonen

Die bisherigen Übrigen Gebiete B werden neu als Reservezonen bezeichnet. Die Umbenennung betrifft nur die Legende des Zonenplans und den entsprechenden BZR-Artikel. Ansonsten hat diese PBG-Umsetzung keine weiteren Konsequenzen.

Auf die bisher bestehende Reservezone beim Müliweiher wird verzichtet. Falls in Zukunft eine Siedlungserweiterung in Betracht gezogen werden kann, stehen dafür gemäss Siedlungsleitbild andere Standorte im Vordergrund. Die Reservezone bei der Müli wird hingegen für eine allfällige zukünftige Schliessung der Baulücken beibehalten.

Die verbleibende Reservezone weist eine Fläche von rund 0.7 ha auf. Der Anteil der Reservezonen an den Bauzonen beträgt ca. 0.76 %. Die Grösse der Reservezonen erfüllt damit die Forderung gemäss Kantonaalem Richtplan (KRP) LU 2015 von maximal 6% Reservezone.

3.5 Bau- und Zonenreglement Änderungen

Das Muster-BZR des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) auf der Basis des revidierten PBG und der neuen PBV diene als Grundlage für die Erarbeitung des BZR. Die Artikel-Reihenfolge und -Nummerierung gemäss PBG und Muster-BZR angepasst. Anliegen der Gemeinde wurden ergänzt.

Die Reglementsänderungen werden im BZR-Entwurf und an diversen Stellen im vorliegenden Planungsbericht erläutert. Daher wird an dieser Stelle nur auf die andernorts nicht erwähnten Änderungen eingegangen. Nicht behandelt werden Inhalte, die aus dem rechtsgültigen BZR der Gemeinde übernommen werden. Verschiedene Bestimmungen im rechtsgültigen BZR, welche bereits in einem Gesetz geregelt und deswegen ohnehin gültig sind, wurden gestrichen. Zudem wurden Bestimmungen aus dem rechtsgültigen BZR gestrichen, welche nicht mehr zweckmässig sind. Für weitere Details zu den Reglementsänderungen siehe Kapitel 7.13 oder Erläuterungen im BZR-Entwurf.

4 UMGANG MIT GESTALTUNGSPLÄNEN

4.1 Handlungsbedarf

In Nottwil bestehen diverse Gestaltungspläne (GP). Teilweise ist für die entsprechenden Gebiete im Zonenplan eine GP-Pflicht festgelegt. Aufgrund der erheblich veränderten Verhältnisse sind die Sondernutzungspläne gemäss Art. 21 RPG und §22 PBG zu prüfen und nötigenfalls anzupassen. Die in den Gestaltungsplänen verwendeten Baubegriffe und -masse sind meist nicht mehr PBG-konform.

Nach 2023 (Wegfall des Anhangs im PBG) fehlen Definitionen im übergeordneten Recht für in den GP verwendete Nutzungsmasse. Damit entstehen Widersprüchlichkeiten und es besteht das Risiko einer Planungszone Wirkung (neue umfangreiche Baugesuche können nicht bewilligt werden). Der Kanton fordert daher eine Überprüfung und gegebenenfalls Aufhebung der GP im Rahmen der Gesamtrevision. Die Erfahrung zeigt, dass sich eine proaktive Überprüfung lohnt. Wird ein GP, welcher nicht mit dem neuen PBG konform ist, nicht aufgehoben, so ist dieser nach 2023 durch die Grundeigentümer an das neue PBG und BZR anzupassen. Dabei werden voraussichtlich verschiedene Herausforderungen (z.B. Einigung über die Anpassung des GP und deren Finanzierung) auf die Grundeigentümer zukommen.

Gemäss § 74 PBG ist es Sache der Grundeigentümer, Gestaltungspläne aufzustellen, zu ändern und aufzuheben. Gemäss Infoblatt zum Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen des BUWD vom 5. Juli 2017 fordert jedoch die Rechtsordnung wie auch die Rechtsprechung, dass Gemeinden im Rahmen der Ortsplanungsrevision die geltenden Sondernutzungsplanungen auf ihre Kompatibilität mit dem neuen Recht überprüfen und gegebenenfalls anpassen oder aufheben.

4.2 Vorgehen

Die Gestaltungspläne wurden vom Bauamt geprüft, in einem Ausschuss der Ortsplanungskommission besprochen und ein Vorschlag für den Umgang mit den diversen Gestaltungsplänen erarbeitet. Nachfolgend wird die Absichtserklärung der Ortsplanungskommission und des Gemeinderats nach erfolgter Prüfung dargelegt.

Die Änderungen der GP-Pflichten werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen. Es ist vorgesehen, die Aufhebungen der bestehenden GP gleichzeitig mit der Gesamtrevision der Ortsplanung vorzunehmen. Die Gestaltungspläne, welche beibehalten werden, entsprechen in den meisten Fällen nicht dem neuen PBG und müssen dementsprechend von den betroffenen Grundeigentümern angepasst werden.

4.3 Übersicht

Betreffend Umgang mit altrechtlichen Gestaltungsplänen gibt es grundsätzlich folgende Möglichkeiten:

- Beibehaltung, bis Ende 2023 kann gemäss § 224 Abs. 2 PBG ein GP noch nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang 1 des PBG fertiggestellt werden. Anschliessend ist der GP, solange ein Baugesuch nicht mehr geprüft und bewilligt werden kann, aufgrund fehlender Definitionen bzw. Widersprüchlichkeiten, an das neue PBG anzupassen.
- Aufhebung zusammen mit der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung; dabei ist zu prüfen, ob allfällige Inhalte der GP ins BZR oder in den Zonenplan überführt werden sollen, beispielsweise die Dachgestaltung oder gemeinsame Spielflächen mit einer Grünzone.

Für die Beibehaltung von GP und eine allfällige Anpassung an das neue PBG spricht, dass damit die Einheitlichkeit eines Quartiers erhalten bleibt und die Nachbarn ein grösseres Mitspracherecht haben. Insbesondere bei noch nicht überbauten Grundstücken ist sichergestellt, dass dieselben Vorschriften gelten.

Für die Aufhebung von GP spricht, dass wenn diese vollständig realisiert bzw. bebaut wurden, oft viele detaillierte Vorschriften bestehen. Insbesondere bei älteren GP sind diese teilweise nicht mehr zeitgemäss und zweckmässig. Die Aufhebung von altrechtlichen GP kann somit zu einer Reduktion der Vorschriftendichte führen, löst Widersprüchlichkeiten zum neuen PBG und ermöglicht, dass Grundeigentümer unabhängiger voneinander ihre Grundstücke weiterentwickeln können.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden alle bestehenden GP überprüft, inwiefern sie dem PBG entsprechen, ob die realisierte Bebauung in eine Regelbauzone überführt werden kann, ob erhaltenswerte spezielle Bestimmungen enthalten sind und ob sie aufgehoben werden können. Beurteilt wurde unter anderem: PBG-Konformität, Überbauungsstand, Alter, Einheitlichkeit bzw. Besonderheit der GP-Vorschriften. Die Prüfung ergab folgendes:

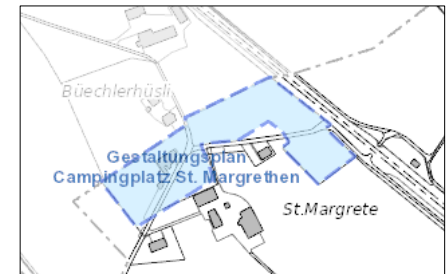
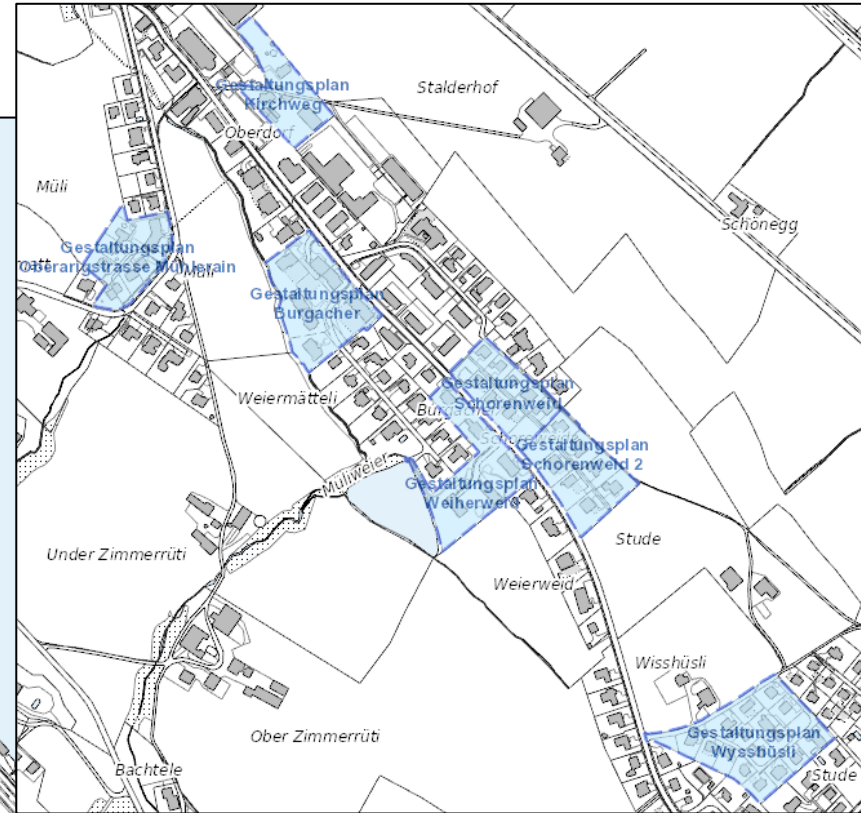
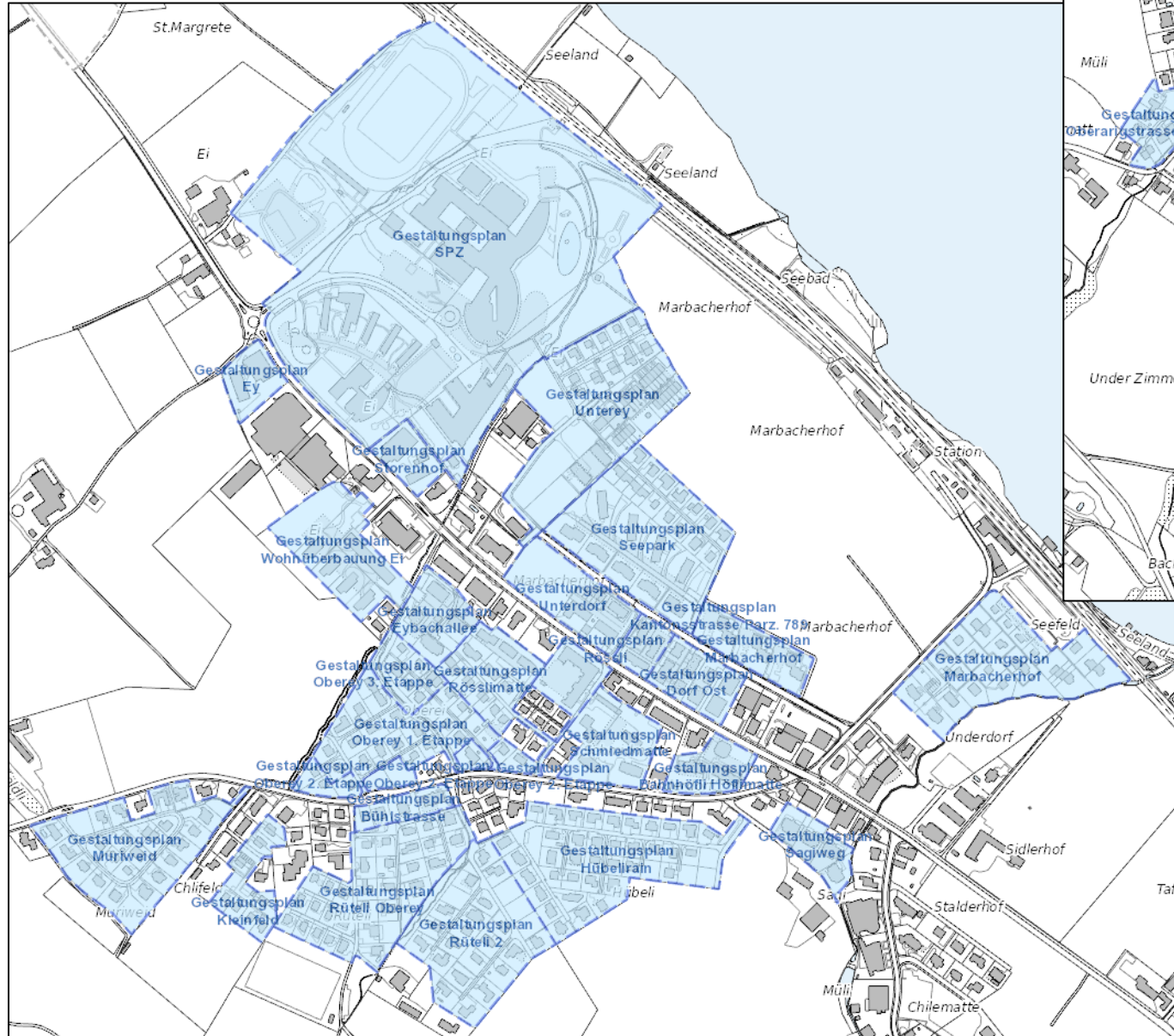
- Die meisten GP entsprechen nicht dem neuen PBG, sind bereits älter und vollständig realisiert. Zudem weisen sie in den meisten Fällen Inhalte auf, welche nicht zwingend weiterhin gültig sein müssen. Sie können in die Regelbauweise gemäss BZR überführt werden. Beim Zonenkonzept wurde insbesondere Rücksicht auf die realisierten Gesamthöhen genommen. Bei einigen Gestaltungsplan-Gebieten wurde die Dachgestaltung als besonders einheitlich und erhaltenswert erachtet. Dies wird als ergänzende Bestimmung im BZR aufgenommen, vgl. Kap. 4.5.

- Zwei Gestaltungspläne werden aufgrund ihrer speziellen Zonenzuweisung (Camping St. Margrethen, SPZ) beibehalten.
- Einige altrechtliche Gestaltungspläne wurden noch nicht vollständig realisiert, diese werden beibehalten, damit die Realisierung bis 2023 gemäss den altrechtlichen Vorgaben erfolgen kann. Diese Gestaltungspläne werden nicht aufgehoben, das heisst je nach Baugesuch sind diese nach 2023 an die neuen Nutzungsmasse anzupassen oder durch die Grundeigentümer aufzuheben.
- Zwei Teilgebiete mit altrechtlichen Gestaltungsplänen, welche zur Aufhebung vorgesehen sind, weisen eine spezielle Bebauung auf, welche nicht in eine normale Wohnzone überführt werden kann. Dazu wurde die Wohnzone Erhaltung ins BZR und in den Zonenplan aufgenommen, vgl. Kap. 4.6.

Gestützt auf Art. 36 BZR zur Qualität kann bei baulichen Veränderungen, die sich nicht genügend gut in ein ehemaliges GP-Gebiet eingliedern und deswegen nicht in einer qualitätsvollen Beziehung zur Umgebung stehen, die Baubewilligung verweigert werden. Zur Sicherung von Gemeinschaftsanlagen, die im Rahmen einiger Gestaltungspläne erstellt wurden, wird für diverse bestehende Spiel- und Grünflächen eine **Grünzone** oder **überlagernde Grünzone** ausgeschieden, vgl. Kap. 4.4.

Privatrechtliche Regelungen wie Grenz- und Näherbaurechte, etc. in GP-Gebieten wurden nicht systematisch überprüft. Infolge der Aufhebung der GP sind allfällig fehlende nachbarrechtliche Regelungen privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln. Sind diese nicht im Grundbuch geregelt, gilt die Bestandesgarantie. Einträge im Grundbuch gehen den Bestimmungen im BZR und dem Zonenplan vor. Im Grundbuch eingetragene Grenz- und Näherbaurechte, etc. bleiben auch nach der Aufhebung eines Gestaltungsplans bestehen.

Übersichtspläne bestehende und im Geoportal einsehbare Sondernutzungsplanungen
(www.geo.lu.ch)



Gestaltungsplan	Bestand		Beurteilung		
	Dat. Genehmigung (letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
Bahnhöfli-Höflimatte	02.02.1984	nein	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	Älter, überbaut, nicht PBG-konform, betrifft lediglich wenige Parzellen, keine speziellen einheitlichen Bestimmungen, welche erhalten werden müssen (bspw. Dachgestaltung rund um GP unterschiedlich)
Bühlstrasse	14.07.2010 1.: 25.11.2013	nein	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	Älter, vollständig realisiert, nicht konform mit rev. PBG, kleines Gebiet, heterogene Überbauung
Burgacher	01.09.1979 4.: 27.10.2014	nein	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen, überlagernde Grünzone	-	Älter, vollständig überbaut, bereits jetzt unterschiedliche Dachgestaltungen, nicht PBG-konform
Campingplatz St. Margrethen	31.10.1995	ja	Beibehaltung bzw. Anpassung ans PBG nach 2023 notwendig	Beibehaltung	Ist PBG-konform, aufgrund der Sonderbauzone ist ein GP zweckmässig
Dorf Ost	30.06.2003	ja /nein ca. ½	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	Aufhebung	Älter, nicht PBG-konform, vollständig realisiert, keine besonderen Bestimmungen
Ey	26.08.1992	nein	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	Älter, überbaut, nicht PBG-konform, betrifft lediglich 1 Parzelle, keine speziellen Bestimmungen, welche erhalten werden müssen
Eybachallee	16.06.1993 2.: 20.07.2002	nein	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	Älter, vollständig überbaut, nicht PBG-konform, kann in Regelbauweise gem. BZR überführt werden Gemeinschaftliche Flächen nicht mit einer Grünzone regeln, Fläche gehört allen Stockwerkeigentümern und ist speziell angeordnet.
Hübelirain	12.01.2014 2.: 19.02.2020	ja	Beibehaltung bzw. Anpassung ans PBG nach 2023 notwendig	Aufhebung	nicht vollständig überbaut, nicht PBG-konform, eher jünger (nach 2013), betrifft relativ grosses Gebiet, eher einheitliche Bebauung; zwecks Gleichbehandlung beibehalten GP-Pflicht nicht mehr notwendig, da GP vorhanden und weitgehend realisiert
Kantonsstrasse Parz. 789	23.12.2009 1.: 21.05.2013	ja	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	Aufhebung	Älter, nicht PBG-konform, vollständig realisiert, keine besonderen Bestimmungen
Kirchweg	27.01.2016	ja	Beibehaltung bzw. Anpassung ans PBG nach 2023 notwendig	Aufhebung	Der GP ist noch nicht fertig realisiert, es ist nicht absehbar, dass das Grundstück Nr. 32

Gestaltungsplan	Bestand		Beurteilung		
	Dat. Genehmigung (letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
					zeitnah überbaut wird. Im GP werden kritische Höhekoten definiert (Ergebnis von Verhandlungen)
Kleinfeld	16.10.2002 2.: 20.10.2004	nein	Aufhebung, Umzonung in Grünzone , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	Älter, nicht PBG-konform, vollständig realisiert, sehr einheitliche Bebauung aber Abgrenzung des GP im Quartier sehr speziell weswegen besondere Qualitäten nicht in Erscheinung treten
Marbacherhof	03.04.1975 2.: 28.03.1990	nein	Aufhebung, Umzonung in Grünzone , tlw. Überführung in Wohnzone Erhaltung, für übrige Gebiete keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	älter, nicht PBG-konform, sehr detailliert, vollständig realisiert. Spezialzone für unteren Teil (EFH, DFH, RFH): spezielle Bebauung, sehr einheitlich, verkehrsfrei, Gestaltung soll erhalten werden; Überführung MFH in Regelbauweise gem. BZR
Muriweid	25.08.1981	nein	Aufhebung, Umzonung in Grünzone , Dachgestaltung erhalten	-	Älter, fast vollständig bebaut (letzte Parzelle in Planung), nicht PBG-konform; einheitliche Dachgestaltung, keine Festlegung von erhöhten Hecken- und Bachabständen; die Abstände gem. Gewässerraum und BZR bzgl. Hecken sind ausreichend
Obera- rigstrasse- Mühlerain	18.08.1993 2.: 17.03.1999	nein	Aufhebung , Dachgestaltung erhalten	-	Älter, vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine besonderen Vorschriften, eher heterogen, jedoch einheitliche Dachgestaltung mit Schrägdächern
Oberey 1. Etappe	06.09.2005	ja	Aufhebung, Umzonung in Grünzone , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	Aufhebung	Älter, vollständig überbaut, nicht PBG-konform, heterogene Dachgestaltung, Höhe heikel (in ZP abzugleichen)
Oberey 2. Etappe	27.07.2008 2.: 21.08.2019	ja	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	Aufhebung	Älter, fast vollständig überbaut (letzte Parzellen im Bau), nicht PBG-konform, heterogene Dachgestaltung, Höhe heikel (in ZP abzugleichen)
Oberey 3. Etappe	22.06.2011	ja	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	Aufhebung	Älter, vollständig überbaut, nicht PBG-konform, heterogene Dachgestaltung, Höhe heikel (in ZP abzugleichen)
Rössli	12.05.2014	nein	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen, überlagernde Grünzone	-	nicht PBG-konform, vollständig realisiert, keine besonderen Bestimmungen, betrifft nur eine Parzelle
Rösslimatte	19.12.1996	nein	Aufhebung , überla-	-	Älter, vollständig realisiert, nicht

Gestaltungsplan	Bestand		Beurteilung		
	Dat. Genehmigung (letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
			gernde Grünzone, keine Bestimmungen ins BZR übernehmen		PBG-konform, zwei untersch. Gebiete, Satteldächer bei EFH einheitlich aber in den umliegenden Gebieten untersch. vorhanden daher keine Einschränkung
Rüteli II	22.05.2014	ja	Beibehaltung bzw. Anpassung ans PBG nach 2023 notwendig	Aufhebung	nicht vollständig überbaut, eher jünger (nach 2013) nicht PBG-konform, betrifft relativ grosses Gebiet, eher einheitliche Bebauung; zwecks Gleichbehandlung beibehalten
Rüteli-Oberey	09.01.2002 3.: 24.01.2020	ja	Aufhebung, Umzonung in Grünzone, keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	Aufhebung	Älter, vollständig überbaut, nicht PBG-konform, heterogene Dachgestaltung
Sagiweg	08.03.2006	nein	Aufhebung, keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	Vollständig realisiert, älter, nicht PBG-konform, Spielplätze von untergeordneter Bedeutung (via ÜZ gesichert)
Schmiedmatte	18.07.1980 2.: 19.11.1987	nein	Aufhebung, keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	Vollständig realisiert, älter, nicht PBG-konform, Spielplätze von untergeordneter Bedeutung, Verdichtung möglich auf Parzelle Nr. 678, Dachgestaltung von untergeordneter Bedeutung an dieser Lage
Schorenweid	04.05.2005	ja	Aufhebung, Umzonung in Grünzone, keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	Aufhebung	fast realisiert, älter, nicht PBG-konform; heterogene Gestaltung
Schorenweid 2	31.07.2013	ja	Beibehaltung bzw. Anpassung ans PBG nach 2023 notwendig	Aufhebung	nicht vollständig überbaut, eher jünger (nach 2013), nicht PBG-konform, eher einheitliche Bebauung; zwecks Gleichbehandlung beibehalten
Seepark	27.03.2003	nein	Aufhebung, Umzonung in Grünzone, keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	Vollständig realisiert, nicht PBG-konform, älter, kann in normale Regelbauweise überführt werden; Böschung ist nicht speziell zu sichern
SPZ	25.02.1987 6.: 19.05.2017	ja	Beibehaltung bzw. Anpassung ans PBG nach 2023 notwendig	Beibehaltung	Aufgrund der Sonderbauzone ist ein GP zweckmässig; GP ist an das neue PBG und BZR anzupassen
Storenhof	23.01.2002 1.: 23.04.2003	nein	Aufhebung, keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	älter, überbaut, nicht PBG-konform, betrifft lediglich wenige Parzellen, keine speziellen einheitlichen Bestimmungen,

Gestaltungsplan	Bestand		Beurteilung		
	Dat. Genehmigung (letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
					welche erhalten werden müssen
Unterdorf wird geändert	27.01.1993	ja	Beibehaltung bzw. Anpassung ans PBG nach 2023 notwendig	Aufhebung	Wird aktuell überarbeitet, ist noch nicht vollständig realisiert
Unterey	09.09.1982 3.: 16.10.2002	nein	Aufhebung, Umzonung in Grünzone, Dachgestaltung erhalten; tlw. Überführung in Wohnzone Erhaltung	Gestaltungsplanpflicht für nicht bebaute Grundstücke	älter, vollständig realisiert, nicht PBG-konform; Umgang je nach Quartier: Gartenweg (Reihenhäuser) → Überführung in Wohnzone Erhaltung Eichmatt (EFH, DFH) → spezielle Bestimmungen (Höhe, Dachgestaltung)
Weiherweid	29.09.1989 2.: 27.01.1999	nein	Aufhebung, keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	überbaut, älter, nicht PBG-konform, betrifft wenige Bauten und Parzellen
Wohnüberbauung Ei	10.10.2012	nein	Aufhebung, keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	älter, vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine besonderen erhaltenswerten Vorschriften
Wysshüsli	15.09.1995	nein	Aufhebung, Umzonung in Grünzone, Dachgestaltung erhalten	-	älter, vollständig realisiert, nicht PBG-konform; einheitliche Dachgestaltung; auffällig: höhere Gesamthöhe als im übrigen Gebiet Wysshüsli, mit der Beibehaltung des Satteldachs werden Nachbarn ausserhalb des aufzuhebenden GP-Gebiets nicht benachteiligt

4.4 Ausscheidung Grünzonen

Zur Sicherung von Gemeinschaftsanlagen, die im Rahmen der zur Aufhebung vorgesehenen Gestaltungspläne erstellt wurden, werden für die bestehenden Spiel- und Grünflächen neu Grünzonen ausgeschieden. Rechte und Lasten an diesen Flächen der Grundstücke im bisherigen GP-Gebiet sind teilweise im Grundbuch geregelt. Es wird unterschieden zwischen der Grünzone als Grundnutzung und der überlagernden Grünzone. Bei der überlagernden Grünzone kann die Fläche weiterhin als anrechenbare Grundstücksfläche zur Berechnung der ÜZ angewendet werden, ist jedoch von Bauten und Anlagen freizuhalten, welche nicht dem Zonenzweck entsprechen.

Zusätzlich wird auf der Parzelle Nr. 498 eine überlagernde Grünzone ausgeschieden. Dies um die Nutzungsübertragung zwischen den Parzellen Nrn. 498 und 499 weiter zu berücksichtigen und erhalten. Die gemeinschaftlichen Spielflächen sollen auch im Rahmen des zukünftigen Gestaltungsplanes erhalten werden.

Grünzone in der Grundnutzung

- Gartenweg



- Hübelirain



- Kleinfeld



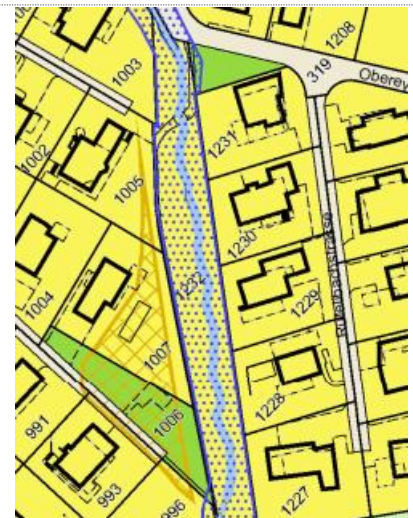
- Muriweid



- Oberey



- Rüteli



- Seefeld



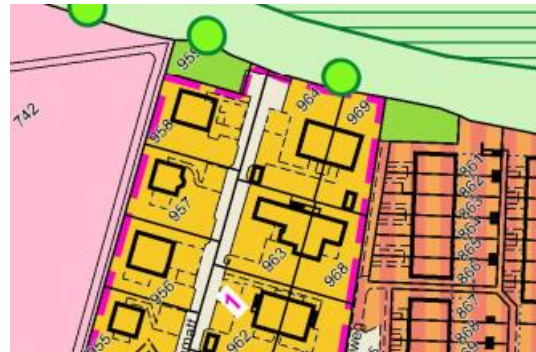
- Seepark



- Studenweg



- Unterey



- Wysshüli



Überlagernde Grünzone

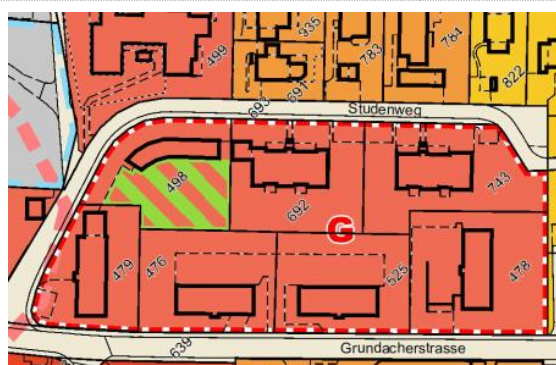
- Burgacher



- Rösslipark / Rösslimatte



- Studenweg



In den übrigen GP-Gebieten wird keine Grünzone ausgeschieden, da keine gemeinschaftlichen Anlagen bestehen, welche speziell zu erhalten sind.

4.5 Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen

Bei der Prüfung der altrechtlichen GP wurde in den folgenden Gebieten festgestellt, dass die Dachgestaltung besonders einheitlich und erhaltenswert ist. Diese tragen zur Qualität des Ortsbildes bei. Auch bei einer Aufhebung des entsprechenden GP soll die Gestaltung mit einem Satteldach erhalten werden. Die betroffenen Gebiete sind zudem von Quartieren umgeben, in welchen die Dachgestaltung ebenfalls mehrheitlich einheitlich mit Schrägdächern bebaut wurde.

- Eichmatt



- Muriweid



- Mühlerrain



- Wysshüslistrasse



Zu diesem Zweck wurde die Dachgestaltung mit einem Satteldach mit Art. 15 im BZR, dem Anhang IV und einer entsprechenden Markierung im Zonenplan geregelt.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass für das Gebiet Eichmatt im Grundbuch maximale Höhenkoten festgelegt wurden, welche berücksichtigt werden müssen.

4.6 Wohnzone Erhaltung

Die Gebiete Gartenweg und Seefeld werden in die Wohnzone Erhaltung umgezont. Bei beiden Gebieten handelt es sich um Überbauungen, welche im Rahmen von Gestaltungsplänen realisiert wurden. Die beiden Gebiete weisen eine spezielle Gestaltung und angemessene bauliche Dichte auf, welche nicht wesentlich verändert werden soll. Mit der Wohnzone Erhaltung sollen die bestehenden Quartierstrukturen bewahrt werden.

Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen sind möglich, sofern sie innerhalb des vorhandenen baulichen Bestands erfolgen und sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen. Da der baulich bewilligte Bestand als massgebende Dichte festgelegt wird, ist es nicht notwendig für das Gebiet eine Gesamthöhe oder eine ÜZ festzulegen. Im Anhang III wird festgelegt, welche bauliche Erweiterungen von untergeordneter Bedeutung in den Gebieten möglich sind.

Im Gebiet **Gartenweg** ist eine Bebauung mit Reihenhäusern vorhanden. Diese weist eine sehr hohe Dichte auf. Weiter zulässig ist eine bauliche Erweiterung bis zu 3.0 m ab der südöstlichen Fassade mit Wintergärten im Erdgeschoss und offenen Balkonen im ersten Obergeschoss. Dies war bereits im bestehenden Gestaltungsplan möglich und soll auch weiterhin möglich sein, wenn diese Erweiterungen nicht bereits realisiert wurden.

Das Gebiet **Seefeld** weist eine besondere Gestaltung mit verkehrsfreien und offenen Quartiersstrukturen auf. Anders als im ersten Entwurf des Siedlungsleitbilds vorgesehen, wird von einer Verdichtung trotz des guten ÖV-Anschlusses abgesehen. Die Grundeigentümer im Seefeld haben verschiedene Interessen, wie die Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zum Siedlungsleitbild gezeigt haben. Mit der Wohnzone Erhaltung steht die Erhaltung des Quartiers und der vorhandenen Dichte im Vordergrund. Bauliche Erweiterungen, welche über den vorhandenen rechtmässig bewilligten baulichen Bestand hinaus gehen, können jedoch bewilligt werden, wenn diese von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen. Diese Erweiterungen haben einen Grenzabstand von 5.0 m einzuhalten und können eine maximale ÜZ von 0.06 aufweisen. Massgebend für die Gesamthöhe der Anbauten ist die Gesamthöhe der entsprechenden Hauptbaute. Die Dachgestaltung und die farbliche Gestaltung sind zu erhalten. Ebenfalls ist das Wegnetz mit einer Breite von 1.60 m zwecks Erschliessung der Grundstücke zu erhalten. Betreffend Gartenzäune und Hecken wurden, entsprechend dem Bestand im Gebiet, gewisse Lockerungen gegenüber den Gestaltungsplanbestimmungen vorgenommen. Die Höhe ist jedoch auf 1.20 m beschränkt und stellt damit sicher, dass die offenen Sichtbeziehungen und Quartiersstrukturen erhalten bleiben.

4.7 Gestaltungsplan-Pflicht

Gemäss § 75 PBG kann die Gemeinde im Zonenplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen. Dazu sind zwingend Inhalte und Ziele zu definieren. In den GP-Pflichtgebieten ist eine Abweichung bei der Gesamthöhe um max. 3 m und bei der Überbauungsziffer um max. 20 % zulässig.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die bestehenden GP-Pflichten überprüft und in den meisten Fällen aufgehoben, falls entweder die betroffene Fläche bebaut wurde oder ein Gestaltungsplan besteht und fast realisiert wurde, vgl. auch Hinweise in der Tabelle in Kap. 4.3.

Im neuen Zonenplanentwurf wurde für drei Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Bei diesen Gebieten handelt es sich um grössere, zusammenhängende und unbebaute Flächen. Im Anhang V des BZR wurden der Zweck sowie spezielle Vorschriften festgelegt. Im Anhang wird zudem festgelegt, in welchem Umfang die Nutzungsmasse im GP von der Regelbauweise gemäss BZR abweichen dürfen. In den Gebieten Schmiedmatte und Studenweg ist eine Abweichung in der Gesamthöhe nicht verträglich mit den umliegenden Quartieren. Auch im Gebiet Unterey ist eine sorgfältige Abstufung der Gesamthöhe gegenüber den umliegenden Quartieren wichtig.

5 VERKEHRS- UND ERSCHLIESSUNGSRICHTPLAN INKL. FUSSWEGNETZ

Im Rahmen der letzten Gesamtrevision wurde der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan inkl. Fusswegnetz erarbeitet. Dieser wurde am 25. April 2012 vom Gemeinderat beschlossen und am 4. Januar 2014 mit RRE Nr. 4 vom Regierungsrat mit Anordnungen und Korrekturen genehmigt.

Im Rahmen der Mitwirkung zum Siedlungsleitbild sind diverse Eingaben betreffend Verkehrsthemen gemacht worden. Nur wenige haben einen direkten Einfluss auf den Zonenplan und das BZR. Der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan wurde jedoch an die aktuellen Begebenheiten aktualisiert und betreffend Anliegen zum Verkehr ergänzt. Diverse Massnahmen, insbesondere die Erschliessungsgebiete, wurden inzwischen realisiert. Die wichtigsten Änderungen aufgrund der Aktualisierung an die heutigen Gegebenheiten sind:

- Aktualisierung aufgrund der Umsetzung diverser Erschliessungsgebiete im Rahmen der Einzonungen und der vorgesehenen Massnahmen in den Gebieten Hofmattbach, Hübeli, Rüteli und teilweise Schorenweid
- Löschung der Erschliessungsgebiete Studenstrasse und Schorenweid-Studen, da diese nicht realisiert wurden und eine Siedlungserweiterung an diesen Standorten gemäss Siedlungsleitbild auch in Zukunft nicht vorgesehen ist.
- Aktualisierung aufgrund der Umsetzung der Massnahmen G2 und G4 betreffend gestalterische Massnahmen im Gebiet Obereyweg und beim Bahnhof
- Anpassung der Wegführung im unteren Teil des SPZ an die neuen Gegebenheiten
- Löschung der einst vorgesehenen Schiffanlegestellen
- Anpassung des Fusswegrichtplans an den neuen regionalen Wanderwegrichtplan

Folgende Massnahmen werden beibehalten und ergänzt:

- Diverse Service- und Erschliessungsverbindungen zwischen der Kantonsstrasse und den Gebieten Rüteli bzw. Oberdorf. Diese werden zwar nicht zeitnah realisiert werden, sollen aber als Visionen beibehalten werden und bei Bedarf als Verkehrsentlastung der unteren Strassenabschnitte bzw. der Kantonsstrasse dienen können.
- Die damit verbundene Knotengestaltungen werden beibehalten.
- Entlang der Kantonsstrasse wird der Bereich für die Massnahme «Gestalterische Massnahmen» erweitert bis zum Einmünder des Radwegs vor dem SPZ. Im Rahmen des anstehenden Projekts betreffend

Kantonsstrasse will sich die Gemeinde proaktiv eingeben und an einer Gestaltung der Strasse zwecks Qualitätssteigerung und Förderung der Verkehrssicherheit mitwirken. Zu diesem Zweck soll eine Arbeitsgruppe gebildet werden, in welcher sämtliche Interessen von Verkehrsteilnehmenden, Anwohnern und Gewerbe entlang der Kantonsstrasse vertreten sind.

- Zudem hat der Gemeinderat folgendes Tempo-Regime vorgesehen, um die Verkehrssicherheit insbesondere in den Quartierstrassen zu steigern:
 - Kantonsstrasse: Tempo 50 voraussichtlich beibehalten, ist jedoch abhängig vom kantonalen Strassenprojekt
 - Bühlstrasse: Tempo 40
 - Gewerbestrasse, Bahnhofsstrasse, Oberdorfstrasse, Grundacherstrasse, Oberarigstrasse: Tempo 30

Die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) und Wasserversorgungsplanung sind auf den neuen Zonenplan abzustimmen. In diesen Projekten werden laufend Massnahmen geprüft, budgetiert und umgesetzt. Diese neuen Massnahmen wurden im Erschliessungsrichtplan nicht ergänzt.

Neben den obenstehenden Themen wurden auch folgende Aspekte in der OPK bzw. am Workshop zum Verkehr diskutiert:

- Parkierung, insbesondere im Sommer aufgrund des Badibetriebs: Der Gemeinderat hat aufgrund der Diskussionen entschieden, bis auf weiteres keine Parkplatzbewirtschaftung (abgesehen vom Parkplatz Seefeld) einzuführen. Den Engpässen im Sommer soll mit einem neuen Parkkonzept in Zusammenarbeit mit dem SPZ entgegengewirkt werden.
- Diverse Gestalterische Massnahmen, sei es an der Bahnhofsstrasse (z.B. Entfernung Blumenkisten), der Gewerbestrasse und der Strassen im Oberdorf, wurden ebenfalls diskutiert. Diese hat der Gemeinderat aufgenommen und wird die Ideen und Anliegen in den entsprechenden Projekten berücksichtigen.

6 ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN

6.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die **PBG-Umsetzung** entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung:

- Die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen werden mit dem neuen Zonenkonzept unterstützt, da damit vereinzelt Aufzonungen vorgenommen und Grundlagen für eine qualitative Siedlungs- und Landschaftsentwicklung geschaffen werden (siehe Kap. 3.4.2 und Kap. 7.4).
- Zonenpläne und BZR der Gemeinden werden ähnlicher, was die gegenseitige Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten erleichtert.
- Die PBG-Umsetzung ermöglicht den Grundeigentümern effizientere und wirtschaftlichere Planungen.

6.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung

Siehe Kapitel 2.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage werden die Betroffenen zudem nötigenfalls von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen können.

6.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan

Der Kantonale Richtplan (KRP) 2015 und die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Sursee-Mittelland vom 14. Juni 2016 enthalten keine Festlegungen, die offensichtlich gegen die vorliegenden Änderungen der Planungsinstrumente sprechen.

6.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Die Auswertung des LUBAT 2020 zeigt, dass sowohl im genehmigten Zonenplan wie auch im Zonenplanentwurf Bauzonen- bzw. Nachverdichtungsreserven vorhanden sind. In der Gemeinde gibt es im rechtsgültigen Zonenplan wie auch im Zonenplanentwurf total ca. 3.5 ha unüberbaute Bauzonen. Ein Grossteil davon liegt in den Wohnzonen. Aufgrund unternutzter Grundstücke bestehen auch bei diesen überbauten Flächen Nutzungsreserven. Betreffend Bauzonenkapazitäten siehe Kapitel 7.3.

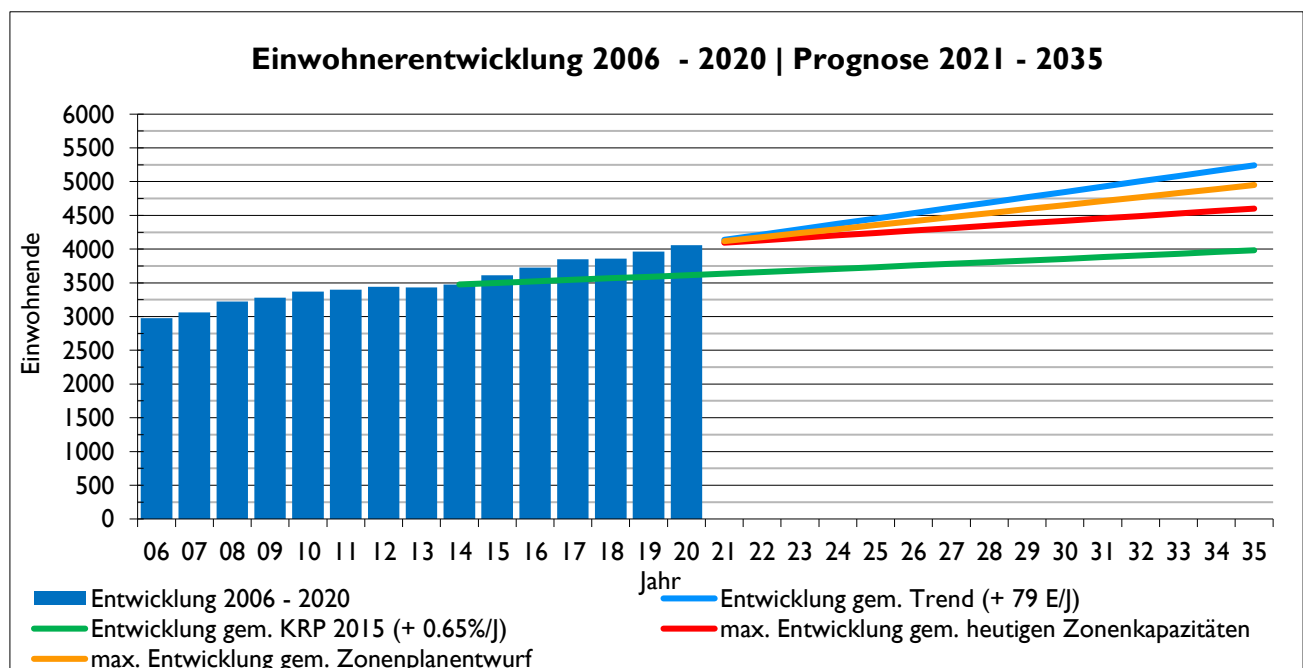
7 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

7.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

In den Jahren 2005 bis 2019 lag die durchschnittliche Einwohnerentwicklung pro Jahr bei + 79 Einwohner bzw. knapp + 2.3 %. Per Ende 2019 betrug die mittlere Wohnbevölkerung rund 3'960 Einwohner.

7.2 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung entspricht den Zielen des aktuellen Siedlungsleitbilds-Entwurfs. Momentan findet die kantonale Vorabklärung des Siedlungsleitbildes statt. Durch die Revision entstehen keine Zielkonflikte, da die Gesamtrevision der Ortsplanung auf das Siedlungsleitbild Bezug nimmt.



Die blaue Linie stellt die **Fortschreibung des Trends der letzten Jahre** dar. Zwischen 2006 und 2020 wuchs die Einwohnerzahl um durchschnittlich +79 Einwohner/ Jahr (oder +2.2%) pro Jahr, dargestellt durch die blauen Balken. Hält dieser Trend der letzten Jahre an, würde die Einwohnerzahl im Jahr 2035 bei rund 5'250 liegen.

Die grüne Linie kennzeichnet das **prognostizierte Einwohnerwachstum gemäss kantonalem Richtplan Luzern (KRP LU) 2015**, welches massgebend für die Beurteilung von Neueinzonungen ist und in einer kantonalen Gesamtbetrachtung festgelegt wurde. Für die Gemeinde Nottwil liegt die Wachstumsprognose bei +0,65% pro Jahr; ausgehend vom Bevölkerungsstand von Ende 2014 ergibt das ein Potenzial von knapp 3'980 Einwohner im Jahr 2035. Dieses Wachstumspotenzial liegt unter den Bauzonenkapazitäten des rechtsgültigen Zonenplans (vgl. rote Linie) und dient somit als Hinweis, dass Einzonungen mit Auszonungen zu kompensieren sind. Eine Bevölkerungsentwicklung über den errechneten Wachstumswert ist innerhalb der bestehenden Bauzonen mittels Um- und Aufzonungen möglich.

Auf die rote und orange Linie bzgl. der Bauzonenkapazität wird im folgenden Kapitel eingegangen.

7.3 Berechnung der Bauzonenkapazitäten

Die Bauzonenkapazität zeigt auf wie viele Einwohner in den Bauzonen Platz haben, wenn das Maximum, welches die Nutzungsmasse zulassen, realisiert wird. Mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) wird diese Kapazität errechnet und von der Dienststelle rawi geprüft. Die technische Bereinigung des LUBAT durch die Gemeinde und die Dienststelle rawi erfolgte im Juni 2021.

Gemäss LUBAT 2020 bieten die **bestehenden Bauzonen** in der Gemeinde theoretisch Platz für ca. 4'600 Einwohner. Im Vergleich zum Einwohnerstand von Ende 2020 mit Total ca. 4'060 Einwohner, bieten die Bauzonen des rechtsgültigen Zonenplans bei voller Ausnutzung Platz für zusätzlich rund 540 Einwohner.

Mit dem **Zonenplanentwurf der Gesamtrevision**, orange Linie, ist theoretisch ein maximales Wachstum von rund 900 Einwohner möglich, die Bauzonenkapazität des Zonenplanentwurfs beträgt dadurch rund 4'950 Einwohner. Im Vergleich zu den Bauzonenkapazitäten des bestehenden Zonenplans bedeutet dies eine Erhöhung um 350 Einwohner.

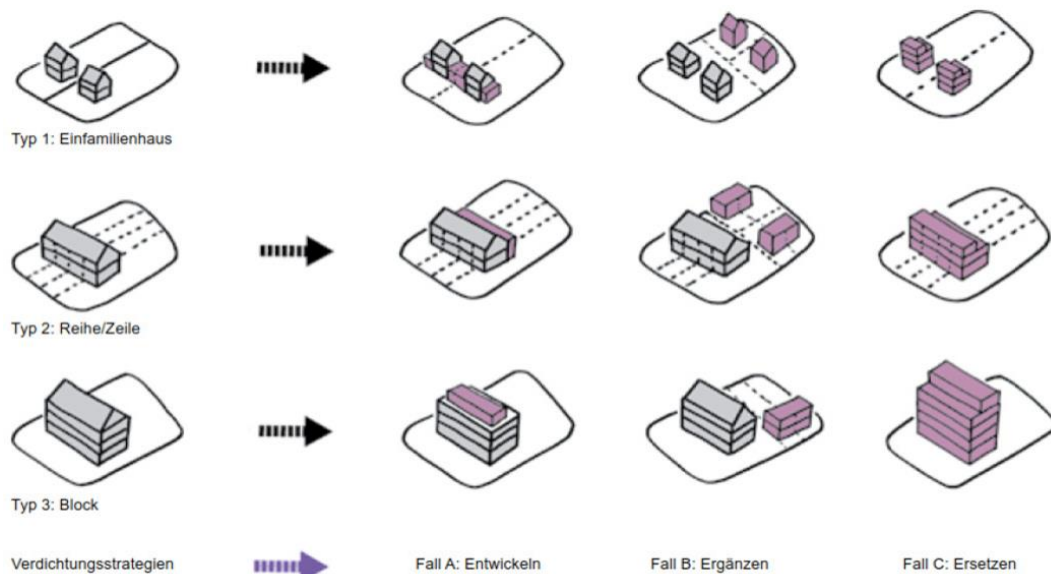
Die theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplanentwurfs steigt vom genehmigten Zonenplan mit einem jährlichen Einwohner-Wachstumspotenzial von 1.0 % auf 1.5 % Einwohner-Wachstumspotenzial. Der Trend des Einwohnerwachstums weist auf eine grössere Einwohnerentwicklung hin, als die Berechnungen des LUBAT betreffend theoretischer Bauzonenkapazitäten für den rechtsgültigen wie auch den Zonenplanentwurf zulassen. Im Zonenplanentwurf werden nur wenige Aufzonungen vorgenommen, grundsätzlich bilden die neuen Nutzungsmasse den 80% des Bestandes ab. Es hat sich jedoch gezeigt, dass in jeder Gesamtrevision, in welcher die Nutzungsmasse vom alten ins neue PGB überführt werden, eine Zunahme der Einwohnerkapazitäten im LUBAT errechnet wird. Dies hängt mit den Kennwerten und Annahmen des Berechnungstools zusammen.

Die effektive Dichte, also der Bauzonenbedarf pro Einwohner liegt bei 175 m². Bei voller Ausnutzung des bestehenden Zonenplans wird dieser auf 155 m²/E geschätzt. Mit dem Zonenplanentwurf reduziert sich die Schätzung des Dichtewerts auf 130 m²/E bei voller Ausnutzung des Zonenplans. Die Schätzungen der Dichtewerte sind massgebend für die Beurteilung bezüglich der Anforderung des KRP 2015. Der Dichtewert muss nach der Gesamtrevision der Ortsplanung unter dem massgebenden Median für A-Gemeinden gemäss KRP

2015 liegen. Der Median für A-Gemeinden ist 185 m²/E. Mit dem neuen Zonenplanentwurf wird die Vorgabe eingehalten.

7.4 Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität

Die Siedlungsentwicklung nach innen stellt einen Schwerpunkt der zukünftigen räumlichen Entwicklung dar. Die bessere Nutzung der bestehenden Bauzonen fördert den haushälterischen Umgang mit dem Boden, die Verminderung der Zersiedlung sowie den Erhalt der Natur-, Erholungs- und Landwirtschaftsflächen. Weitere Vorteile sind die Belebung des Dorfkerns, die Aufwertung der ortsbaulichen Qualitäten, die positive Umweltbilanz, die verbesserte Infrastrukturnutzung und die positiven Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt. Folgende Abbildung veranschaulicht verschiedene Verdichtungsstrategien an diversen Bautypologien.



Bautypologien und Verdichtungsstrategien (Panorama AG), angepasst K+P

Im SLB-Plan werden verschiedene Aspekte der Siedlungsentwicklung nach innen thematisiert. Es werden an geeigneten Standorten für eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen (dunkelrot schraffiert) Verdichtungsanreize gesetzt, indem an diesen Standorten leicht höhere Nutzungsmasse festgelegt werden, als dies das bisher geltende Zonenordnungsrecht zuließ. Zur Sicherung der Qualitäten an diesen Standorten wurde teilweise eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Einzelne unüberbaute Flächen wurden als Grundstücke zur Baulandmobilisierung gekennzeichnet.

Insbesondere folgende weitere Inhalte der Gesamtrevision der Ortsplanung betreffen diese Themen:

- Punktuelle Aufzonungen bzw. Umzonungen zur besseren Abbildung des Bestands.
- Anreiz zur Erhöhung der sozialen Dichte mit Art. 5 BZR durch einen zusätzlichen ÜZ-Bonus für den Bau einer Einliegerwohnung.
- Mit minimalen ÜZ und Gesamthöhen in der Kernzone 14 wird zusätzlich die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert.

7.5 Sondernutzungsplanungen

Zur Sondernutzungsplanpflicht und den altrechtlichen Sondernutzungsplänen siehe Kapitel 4.

7.6 Begründung des allfälligen zusätzlichen Bedarfs an Bauzonen, Mehrwertausgleich

Der FC Nottwil hat Bedarf für einen weiteren Fussballplatz im Gebiet Bühlwäldli nahe bei ihrem Clubhaus. Dadurch wird der Fussballplatz Seeblick mittelfristig ersetzt. Die Verfügbarkeit der einzuzonenden Flächen ist gegeben, das Grundstück ist im Besitz der Gemeinde.

Die Region Sempachersee soll sich als Sportregion positionieren können. Die Angebote und Trainingsmöglichkeiten sollen optimiert und die Grundversorgung soll verbessert werden. Der Fokus ist dabei auf Schwimmen, Rollstuhlsport, Fussball, Tennis, Cycling und Leichtathletik zu setzen. Die Konzentration der Angebote sind in drei Cluster aufzuteilen; Campus Sursee, Nottwil/SPZ und Schlottermilch Sursee. Daraufhin wurde die ABC Strategie – Phase A: 2020 bis 2023 entwickelt. Die Region Sursee soll als wichtiger Standort der regionalen Fussball Juniorenförderung gestärkt werden. Dazu soll in der Phase A in den Jahren 2020 bis 2023 in einem ersten Schritt die Fussball-Anlagen in Nottwil optimiert und ausgebaut werden, um Trainingsmöglichkeiten in der Region zeitnah zu verbessern. Es liegt auch eine Absichtserklärung des SFV vor, welcher erklärt, dass die Region Sempachersee für Trainings und Matches von nationalen Nachwuchskadern eine wichtige Rolle spielen kann. Dieses Vorgehen wurde von den SAPS Projektverantwortlichen mit dem rawi abgesprochen.

Der Fussballclub Nottwil, gegründet im Jahre 1969 erlebte in den vergangenen 20 Jahren quasi eine Verdoppelung. Aktuell zählt der Verein 330 Mitglieder, wovon die Juniorenabteilung rund 210 Mitglieder zählt. Hinzu kommt, dass immer mehr Jugendliche aus Oberkirch dem FC Nottwil beitreten. In den nächsten Jahren wird ein zusätzliches Wachstum erwartet. Die bisherigen Platzkapazitäten reichen nicht mehr aus, vor allem auch vor dem Hintergrund der Sportanlagenplanung der Region Sursee. Der Sportplatz beim Schweizer Paraplegikerzentrum kann aus Gründen der Eigennutzung immer weniger genutzt werden. Dies erschwert die Planbarkeit. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision ist nun vorgesehen, dass der Fussballplatz Seeblick bis auf weiteres genutzt werden kann. Es soll ein neuer Allwetterplatz unterhalb des bereits vorhandenen Fussballplatzes Bühlwäldli realisiert werden. Ein Rückbau des Fussballplatzes Seeblick kann dann in Aussicht gestellt werden, wenn in der Region Sursee neue Fussballplätze, gemäss SAPS Projekt entstehen. Eine Erneuerung des Fussballplatzes Seeblick steht aus Gründen der Verkehrsführung (führt durch bewohntes Gebiet) und fehlenden Parkplätzen nicht zur Diskussion. Zudem besteht die Absicht im Gebiet Bühlwäldli die Sportplätze zu konzentrieren. Auch ein Ausbau der Sportplätze beim SPZ kann nicht realisiert werden, weil der benachbarte Landwirt kein Land zur Verfügung stellt. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt der Fussballplatz Seeblick zurückgebaut werden, kann auf eine gute Fruchtfolgequalität hingewiesen werden. Ein Gutachten wurde in Auftrag gegeben und liegt vor.

Seit 1. Januar 2018 ist ein [Mehrwertausgleich](#) durchzuführen, wenn die Planänderung zu einem Mehrwert von mehr als 50'000 bei Einzonungen bzw. mehr als 100'000 Franken bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht führt (§ 105ff PBG).

Die Gemeinde Nottwil ist Grundeigentümerin der Flächen des alten Fussballplatzes Seeblick wie auch des neuen Fussballplatzes im Bühlwäldli. Gemeinwesen sind von der Abgabe befreit. Die Einzonung des Fussballplatzes in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist daher nicht mehrwertabgabepflichtig.

Für die Gebiete Schmiedmatte und Studenweid ist zu prüfen, ob aufgrund der Aufzonung und der GP-Pflicht eine Mehrwertabgabe fällig wird. Die Höhe der Mehrwertabgaben wird im Hinblick auf die öffentliche Auflage von einem für Schätzungen spezialisierten Büro ermittelt und verbindlich in den Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern festgehalten.

7.7 Kompensatorische Auszonungsmöglichkeiten

Die Einzonungen betreffen die Verkehrszone sowie die Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Diese Zonen sind nicht relevant für die Einwohnerkapazitäten und müssen somit nicht kompensiert werden.

7.8 Rückzonungen

Keine Bemerkung

7.9 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen

Als Kompensation für den neuen Fussballplatz beim Bühlwäldli ist die Aufhebung des bestehenden Fussballplatzes Seeblick vorgesehen. Die Gemeinde hat ein Gutachten zur Überprüfung der Qualität der Fruchtfolgeflächen beim geplanten Fussballplatz (Grundstück Nr. 350) und beim aufzuhebenden Fussballplatz (Grundstück Nr. 320) in Auftrag gegeben, vgl. Bericht in der Beilage. Die Fläche beim geplanten Fussballplatz weist Fruchtfolgeflächenqualität auf und ist zu kompensieren. Der Boden beim bestehenden Fussballplatz Seeblick erfüllt die Qualitätsanforderungen für Fruchtfolgeflächen nicht. Damit das Areal des Fussballplatzes Seeblick als Kompensationsfläche angerechnet werden kann, ist die Anlage zurückzubauen und der Boden ist in einer minimalen Stärke von 50 cm neu aufzubauen. Dabei ist zu prüfen, ob der ursprüngliche Geländeverlauf wiederhergestellt werden kann.

Aufgrund des aktuellen Bedarfs wird der Fussballplatz Seeblick kurzfristig als Übergangsplatz gemäss regionalem Sportanlagenkonzept Sursee-Mittelland dienen. Sobald im Rahmen des regionalen Sportanlagenkonzepts in Oberkirch das Projekt realisiert wird, kann der bestehende Fussballplatz Seeblick aufgehoben, die Fruchtfolgeflächen kompensiert und die Fläche in die Landwirtschaftszone zurückgeführt werden. Gemäss Rücksprache des zur Zeit der Vorabklärungen zuständigen Gemeinderats Marcel Morf mit dem zuständigen Projektleiter der Dienststelle rawi ist diese verzögerte Kompensation der Fruchtfolgeflächen möglich.

7.10 Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan

In der Gemeinde Nottwil sind im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung keine Einzonungen geplant, welche Auswirkungen auf den Erschliessungsrichtplan haben. Der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan vom 25. April 2012 wurde an die aktuellen Gegebenheiten angepasst, vgl. Ausführungen in Kap. 5.

Die geplante Einzonung ist bereits erschlossen.

Änderungen im Zonenplan können Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben. Die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) ist nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung wieder auf den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement abzustimmen.

7.11 Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan vom 25. April 2012 wurde an die aktuellen Gegebenheiten angepasst, vgl. Ausführungen in Kap. 5. Dies insbesondere aufgrund des aktuellen Handlungsbedarfs betreffend Verkehrssicherheit und Verkehrsgestaltung auf diversen Gemeinde- und der Kantonsstrassen.

Die geplante Einzonung für den Fussballplatz liegt knapp ausserhalb des Perimeters des Bahnhofs (ÖV-Angebotsstufe Nr. 3) und innerhalb des Perimeters der Bushaltestelle Rüteli (ÖV-Angebotsstufe Nr. 2).

Mit dem Bahnhof und den diversen Bushaltestellen ist die Gemeinde Nottwil gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die etwas peripher gelegenen Quartiere Schorenweid, Weiherweid und Wysshüssli sind bisher nicht mit dem ÖV erschlossen. Der Gemeinderat möchte jedoch die bestehende Buslinie ins Oberdorf verlängern und damit diese Quartiere ebenfalls erschliessen.

Entlang der Kantonsstrasse von Nottwil bis Neuenkirch ist die Erstellung der Radverkehrsanlage in Planung. Bei der Sanierung der Kantonsstrasse innerhalb Nottwil ist es der OPK und dem Gemeinderat ein Anliegen, dass auch die Radwegführung berücksichtigt wird.

7.12 Weilerzonen

Keine Bemerkung

7.13 Reglementsänderungen

Grundsätzlich sind die Mindestinhalte gemäss kantonalem Muster-BZR enthalten. Bei folgenden Punkten weicht der BZR-Entwurf vom kantonalen Muster-BZR ab:

- **Fassadenhöhen:** Auf die Festlegung dieses Nutzungsmasses wird der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet. Es wird in Nottwil nicht benötigt. Durch den Verzicht auf die Festlegung von Fassadenhöhen werden auch die Artikel betreffend Reduktion der Fassadenhöhe bei Terrainveränderungen und Zurückversetzung des obersten Geschosses hinfällig
- **Nutzungsmasse in den Kernzonen:** Neu werden die Nutzungsmasse in der Kernzone (K) durch den Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Es wird jedoch eine zweite Kernzone festgelegt (K 14) in welcher minimale und maximale Nutzungsmasse definiert werden. Es wird kein Mindestanteil für Gewerbe in den beiden Kernzonen festgelegt. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist in diesen Gebieten nicht vorhanden.
- **Dachgestaltung:** In Art. 40 Abs. 3 wird die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf höchstens 1/2 der Länge anstatt 2/5 der dazugehörigen Dachlänge angepasst.

Folgende Bestimmungen aus dem rechtsgültigen BZR der Gemeinde Nottwil wurden gestrichen, da sie in übergeordneten Gesetzen ausreichen geregelt sind, im Muster-BZR nicht vorgesehen oder heute nicht mehr zweckmässig sind:

- **Geltungsbereich:** Wird neu mit dem Muster-Artikel «Zweck» abgedeckt; in Muster-BZR nicht vorgesehen
- **Sicherstellung der Bebauung:** Wird in § 38 PBG geregelt; in Muster-BZR nicht vorgesehen
- **Überbauungsetappen:** Sind im neuen Zonenplan nicht vorgesehen, das PBG sieht keine Etappierungen mehr vor
- **Ortsbild- und Landschaftsschutz:** Der bestehende Artikel wird mit dem neuen Artikel aus dem Muster-BZR zur Qualität, vgl. Art. 36, ersetzt
- **Ökologisch wertvolle Sträucher, Bäume und Pflanzen:** Der bestehende Artikel wird mit dem neuen Artikel aus dem Muster-BZR zur Bepflanzung, vgl. Art. 41, ersetzt
- **Strassenabstände:** Sind in übergeordneten Gesetzen ausreichend geregelt

- Zusammenbau: Ist auch ohne BZR-Artikel zulässig, wenn sich die betroffenen Grundeigentümer einigen
- Abwasser: Die Inhalte sind im Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu regeln.

Folgende Bestimmungen werden im Vergleich mit dem kantonalen Muster-BZR ergänzt oder geändert:

- In Art. 2 zur Zuständigkeit wird die Aufgabe der bestehenden Baukommission um die Prüfung von qualitativen Aspekten, beispielsweise der Eingliederung von Bauten in der Ortsbildschutzzone oder der neuen Wohnzone Erhaltung ergänzt. Die Kommission wird in **Bau- und Fachkommission** umbenannt.
- Zusätzliche ÜZ für **Klein- und Anbauten** gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG: Für alle Wohnzonen werden im BZR solche zusätzlichen Überbauungsziffern festgelegt; Begründung siehe Kapitel 3.3.3.
- ÜZ-Bonus für **Einliegerwohnungen**: Zusätzlich zur ÜZ wird in Art. 5 Abs. 3 in den Wohnzonen bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus für den An- oder Einbau einer Einliegerwohnung von min. 30 m² und max. 70 m² Nettogeschossfläche ein ÜZ-Bonus von 0.03 gewährt; vgl. auch Erläuterungen im BZR-Entwurf.
- **Grenzabstand am Zonenrand**: Die Gemeinde legt in Art. 39 gemäss aktueller Praxis in der Gemeinde fest, dass keine Ausnahme am Zonenrand gewährt wird.
- Da § 122 Abs. 1 PBG insbesondere bei grossen Gesamthöhen zu unzweckmässigen Grenzabständen führen kann und teilweise eine zweckmässige Überbauung verunmöglichen würde, werden die **Grenzabstände innerhalb der Arbeitszone und der öffentlichen Zone** reduziert.
- Mit dem Art. 43 zu **Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen** möchte die Gemeinde sicherstellen, dass genügend geeignete Einstellräume in Mehrfamilienhäusern erstellt werden.
- In Art. 44 wird eine Bestimmung zur Erstellung und Grösse von **Nebenräumen** in Mehrfamilienhäusern ergänzt.
- Der Art. 50 **Vermeidung von Lichtemissionen** wurden aufgrund der aktuellen Praxis ergänzt.

8 WEITERE THEMEN

8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit

Keine Bemerkung

8.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz

Keine Bemerkung

8.3 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder

Keine Bemerkung

8.4 Gewässerraum-Freihaltung

Die Gewässerraumfestlegung wurde im Rahmen von Teilrevisionen der Ortsplanung festgelegt.

8.5 Grundwasserschutz

Keine Bemerkung

8.6 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung

Die Gemeinde Nottwil hat bereits in der letzten Gesamtrevision die Naturgefahren in der Nutzungsplanung umgesetzt und wendet das Gefahrenzonenmodell an, wobei die Gefahrenzonen und Gefahrenhinweiszone im Zonenplan dargestellt werden und im BZR entsprechende Bestimmungen festgehalten werden.

Aufgrund baulicher Massnahmen in der Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie wurde die Gefahrenkarten überprüft und aktualisiert. Dies hat auch Auswirkungen auf die Bestimmungen im BZR. Der Abschluss der Gefahrenkartenrevision ist noch ausstehend, anschliessend werden die Anpassungen im Zonenplan und BZR vorgenommen.

8.7 NIS-Verordnung (Mobilfunk udgl.)

Keine Bemerkung

8.8 Risikoversorge

Keine Bemerkung

8.9 Vorhandene oder vermutete Altlasten

Keine Bemerkung

8.10 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz

Gemäss Muster-BZR wurde der Art. zur Geotopschutz- in die [Landschaftsschutzzone](#) überführt. Die Landschaftsschutzzone gemäss Datensatz Inventar der Naturobjekte bezieht sich auf den Art. 29 BZR.

Die zweite Landschaftsschutzzone bezieht sich auf § 12 der Verordnung zum Schutz des Sempachersees. Bereits in der letzten Gesamtrevision wurde die kantonale Verordnung [zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer](#) folgendermassen umgesetzt und vom Regierungsrat genehmigt: Das Übrige Gebiet C (ÜG-C) umfasst die Reservatszone, die Naturschutzzone und die Uferschutzzone. Die Landschaftsschutzzone wird orientierend dargestellt. An dieser Umsetzung wurden im Rahmen der aktuellen Gesamtrevision keine Änderung vorgenommen.

Die [Naturschutzzone](#) wurden von der Umweltschutzkommission (USK) der Gemeinde Nottwil überprüft. Die bisher bestehende Naturschutzzone Weiher Kohlholz wurde gelöscht. Es besteht kein Bedarf an dieser Stelle eine Naturschutzzone auszuscheiden.

Die [Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen](#) sind unabhängig von der Darstellung im Zonenplan gemäss der Schutzverordnung geschützt. Anhand der Luftbilder wurden die Hecken und Uferbestockungen überprüft und einige wenige Aktualisierungen vorgenommen.

Auch wurden die **markanten Einzelbäume** überprüft und teils der Standort leicht verschoben. Einzelne Bäume wurden gelöscht, da sie teilweise krank sind und aus Sicherheitsgründen in absehbarer Zeit entfernt werden müssen. Diverse neue Bäume wurden aufgenommen. Als Kriterien für die Bestimmung eines markanten Einzelbaumes dienten folgende Aspekte: mindestens 50 cm Stammdurchmesser, einzelstehend, markant und in den meisten Fällen ein Baum pro Hofareal. Generell handelt es sich um Eichen, Nussbäume und Linden. In wenigen Einzelfällen wurden besonders markante Buchen, Mammutbäume und Plantanen aufgenommen.

Auf die Darstellung der **Baumgärten** im Zonenplan wurde verzichtet. Die Baumgärten sind mit den Vernetzungsprojekten der Landwirtschaft ausreichend geschützt.

8.11 Denkmalschutzobjekte / Archäologie

In Art. 32 werden die Kulturdenkmäler (bisher Kulturobjekte) behandelt. Die bisherigen kommunalen Kulturobjekte werden vollständig durch die kantonalen Kulturdenkmäler ersetzt. Die Kulturdenkmäler sind orientierend im Zonenplan dargestellt.

Im Zonenplan werden die bisherigen kommunalen Schutzzonen Archäologie durch die orientierenden, vom Kanton erfassten archäologischen Fundstellen ersetzt.

8.12 Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen

Keine Bemerkung

8.13 Energieplanungen

Die Gemeinde ist seit 2013 als Energiestadt zertifiziert und fördert deshalb mit verschiedenen Massnahmen die Einsparung von Energie. Einige Projekte der Gemeinde, gemäss Faktenblatt Energiestadt Nottwil vom 18. November 2013, in Bezug auf Energie sind:

- Umweltschutzkommission, welche sich regelmässig trifft, über ein eigenes Budget verfügt und den Energiestadtprozess begleitet
- Veranstaltungen zu den Themen Energie, Mobilität und Umwelt

Nächste Schritte sind die Neuorganisation einer Grüngutabfuhr und energetische Verwendung des Grüngutes.

Auf dem Dach des Zentrum Sagi wurde eine PV Anlage installiert. Um den Eigenstrombedarf besser abzudecken wird die überschüssige Energie in einem Salzbatteien gespeichert. In den letzten Jahren wurden verschieden grossflächige PV-Anlagen (Sidler AG / SPZ) erstellt.

Auf dem Gemeindegebiet werden 3 Wärmeverbund-Anlagen betrieben:

- Wärmeverbund Gemeinde Nottwil / Kirchmatte
- Wärmeverbund Sidler AG
- Wärmeverbund und Kälteverbund Schweizer Paraplegiker Zentrum

8.14 Verkehrsintensive Einrichtungen

Keine Bemerkung

8.15 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen

Die geplanten Einzonungen haben, abgesehen von der Reduktion der Fruchtfolgeflächen, keine Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen.

Der Betrieb Hofmatt ist der zum geplanten Fussballplatz am nächsten gelegenen Landwirtschaftsbetrieb. Da es sich bei der Zone für Sport- und Freizeitanlagen nicht um eine bewohnte Zone handelt, kommt die Mindestabstandsregelung nach FAT-Bericht 476 nicht zum Tragen.

8.16 Landumlegungen

Keine Bemerkung

8.17 Sonderzonen

Die Sonderzone Nachnutzung Militärspital wird in die Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie gemäss der aktuellen Nutzung überführt, vgl. Kapitel 3.4.4.

Die Sonderzone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie wird teilweise ausgeweitet auf die Parzellen, welche im Besitz derselben Grundeigentümerin sind, vgl. Kapitel 3.4.2.

An den weiteren Sonderzonen werden keine Anpassungen vorgenommen.