



## TEILREVISION DER ORTSPLANUNG

- **Kompensatorische Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid**
- **Buswendeplatz Bahnhof**

### Einwohnergemeinde Nottwil

Kanton LU / 14669.02

### Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV für die öffentliche Auflage



Sursee, 25. Februar 2026 / ErEI

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeber/in**

Einwohnergemeinde Nottwil

### **Auftragnehmerin**

Kost + Partner AG

### **Bearbeitung**

Ella Ernst, MSc in Geographie

### **Stand**

Kantonale Vorprüfung: 7. Juli 2025 bis 30. Januar 2026

Öffentliche Auflage: 2. März bis 31. März 2026

Beschluss Gemeindeversammlung:

Genehmigung Regierungsrat:

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                                   |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>AUSGANGSLAGE</b>                                                               | <b>5</b>  |
| 1.1      | Stand der Ortsplanung                                                             | 5         |
| 1.2      | Handlungsbedarf                                                                   | 5         |
| <b>2</b> | <b>BISHERIGES VORGEHEN</b>                                                        | <b>6</b>  |
| 2.1      | Vorabklärung: Kompensatorische Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid           | 6         |
| 2.2      | Kantonale Vorprüfung                                                              | 7         |
| <b>3</b> | <b>ANPASSUNGEN DES ZONENPLANS</b>                                                 | <b>9</b>  |
| 3.1      | Kompensatorische Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid                         | 9         |
| 3.1.1    | Beschreibung                                                                      | 9         |
| 3.1.2    | Bedarfsnachweis und Standortbegründung                                            | 10        |
| 3.1.3    | Anforderungen Einzonung                                                           | 11        |
| 3.1.4    | Positive Effekte der kompensatorischen Ein- und Auszonung                         | 13        |
| 3.1.5    | Weitere Aspekte                                                                   | 14        |
| 3.1.6    | Fazit / Interessensabwägung                                                       | 14        |
| 3.2      | Buswendeplatz Bahnhof                                                             | 16        |
| 3.2.1    | Beschreibung                                                                      | 16        |
| 3.2.2    | Flächenbedarf                                                                     | 17        |
| 3.2.3    | Bedarfsnachweis und Standortbegründung                                            | 18        |
| 3.2.4    | Anforderungen Einzonung                                                           | 19        |
| 3.2.5    | Weitere Aspekte                                                                   | 20        |
| 3.2.6    | Fazit / Interessensabwägung                                                       | 20        |
| <b>4</b> | <b>BEURTEILUNGSKRITERIEN</b>                                                      | <b>21</b> |
| 4.1      | Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung                                | 21        |
| 4.2      | Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung                                     | 22        |
| 4.3      | Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan                   | 23        |
| 4.4      | Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet                       | 24        |
| <b>5</b> | <b>KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION</b>                    | <b>25</b> |
| 5.1      | Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität | 25        |
| 5.2      | LUBAT – Bauzonkapazität (Einwohner)                                               | 26        |
| 5.3      | Siedlungsentwicklung nach innen, Verfügbarkeit des Baulands, Siedlungsqualität    | 26        |

|          |                                                                      |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.4      | Beanspruchte Fruchtfolgeflächen                                      | 28        |
| 5.5      | Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan | 30        |
| 5.6      | Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung                    | 30        |
| <b>6</b> | <b>WEITERE THEMEN</b>                                                | <b>31</b> |
| 6.1      | Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen          | 31        |
| 6.2      | Gewässerraum-Freihaltung                                             | 31        |
| 6.3      | Mindestabstände zu Tierhaltungsanlagen (FAT-Abstände)                | 32        |
| 6.4      | Grundwasserschutz                                                    | 33        |
| 6.5      | Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung             | 33        |
| 6.6      | Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz                      | 33        |
| 6.7      | Denkmalschutzobjekte                                                 | 34        |
| 6.8      | Mehrwertausgleich                                                    | 34        |

## Beilagen

### Verbindlicher Inhalt

- Änderung Zonenplan 1: 2'000, Teilrevision der Ortsplanung, kompensatorische Ein- und Auszonung Urdorf / Tafelweid sowie Buswendeplatz Bahnhof

### Orientierender Inhalt

- Stellungnahme der Dienststelle rawi zur Erschliessung Tafelweid vom 30. September 2024
- Vorprüfungsbericht BUWD vom 30. Januar 2026
- Bebauungsstudie von BF architekten sursee ag vom 30. Mai 2025 und Erläuterungsbericht zur Bebauungsstudie von BF architekten sursee ag vom 30. Mai 2025
- Bodengutachten «Tafelweid» von Holinger AG vom 29. Januar 2026
- Lärmgutachten «Einzonung Teilbereich Parzelle Nr. 3 Lärmschutz» von Sinus AG vom 15. Dezember 2025
- Präsentation Buswendeplatz von Felder + Partner Bauingenieure AG vom 2. Mai 2025
- Technischer Bericht Vorprojekt Bahnhof Nottwil von Felder + Partner Bauingenieure AG vom 5. November 2025
- Bodengutachten «Erstellung Bushaltestelle Bahnhof Nottwil» von Holinger AG vom 11. November 2025

# 1 AUSGANGSLAGE

## 1.1 Stand der Ortsplanung

Die letzte genehmigte Gesamtrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 29. März 2012 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. Die Teilrevision der Ortsplanung zur Festlegung der Gewässerräume ausserhalb Bauzone wurde an der Gemeindeversammlung vom 25. November 2021 beschlossen und mit RRE Nr. 278 vom 8. März 2022 mit Anordnung genehmigt.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung (Umsetzung revidiertes Planungs- und Baugesetz) lag vom 5. Juni bis 4. Juli 2023 und die Anpassungen vom 26. Februar bis 26. März 2024 (2. öffentliche Auflage) auf. Sie wurde von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2024 beschlossen und im Juni 2024 zur Genehmigung durch den Regierungsrat eingereicht. Mit RRE Nr. 868 vom 18. August 2025 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung genehmigt.

## 1.2 Handlungsbedarf

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung erfolgt nachgelagert zur Gesamtrevision der Ortsplanung. Gründe dafür sind folgende:

- Das Anliegen des Gesuchstellers betreffend Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid kam erst zum Zeitpunkt als die Gesamtrevision der Ortsplanung bereits weit fortgeschritten war. Die Gemeinde hat sich deshalb bewusst dazu entschieden, das Thema im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision zu behandeln.
- Es handelt sich dabei um ein von der Gesamtrevision losgelöstes Thema. Es steht nicht in Zusammenhang mit der PBG-Revision und der IVHB.
- Sondern handelt sich um eine Massnahme zur Baulandmobilisierung der Gemeinde.
- Mit der kompensatorischen Ein- und Auszonung erfolgt eine Verbesserung der raumplanerischen Situation in Nottwil. Eine bislang isolierte und aufgrund der fehlenden Erschliessung nicht bebaubare Bauzone im Gebiet Tafelweid wird an zentraler und gut erschlossener Lage im Gebiet Underdorf eingezont und dadurch bebaubar gemacht.
- Durch das Ortsplanungsverfahren wird das rechtliche Gehör der Betroffenen gewahrt.

Neben der kompensatorischen Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid hat sich die Gemeinde dazu entschlossen, das Thema Buswendeplatz Bahnhof in die Teilrevision mitaufzunehmen. Aufgrund fehlender Ressourcen wurde das Projekt rund um den Bahnhof von der Gemeinde bisher zurückgestellt. Infolge der kantonalen Busplanung wird das Busprojekt nun vorangetrieben. Im Hinblick auf den Fahrplanwechsel 2028 soll die Buswendschleife erstellt werden, weshalb das Projekt nun priorisiert wird.

Die Gemeinde hat zur Förderung des öffentlichen Verkehrs die Buslinie 65 ins Gebiet Wysshüsli erweitert. Im Rahmen der bereits genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung wurde deshalb eine Einzonzung von 260 m<sup>2</sup> für den Buswendeplatz im Wysshüsli vorgenommen. Der nächste Schritt sieht vor, auch den Bahnhof direkt mit dieser Buslinie zu erschliessen. Dieses Vorhaben entspricht einem grossen Bedürfnis aus der Bevölkerung und trägt wesentlich zur weiteren Stärkung der Buslinie 65 bei. Gemäss Projektstudie ist für die umfassende räumliche Reorganisation die Verkehrszone im Bereich des Bahnhofs zu vergrössern.

## **2 Bisheriges Vorgehen**

### **2.1 Vorabklärung: Kompensatorische Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid**

#### **2.1.1 Abklärungen Erschliessung Tafelweid**

Der Grundeigentümer wollte die eingezonte Teilfläche des Grundstücks Nr. 35 mit Wohnbauten überbauen. Dazu wurden erste Überbauungsstudien erarbeitet. Gemäss Abklärungen des Grundeigentümers und der Gemeinde kann die Erschliessung aber nicht über die bestehende Privatstrasse erfolgen, denn es besteht lediglich ein landwirtschaftliches Fahrwegrecht. Mit der Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 512, auf welchem die Privatstrasse liegt, konnte keine Einigung gefunden werden, um das landwirtschaftliche Fahrwegrecht für die geplanten Wohnbauten zu erweitern. Auch mit der Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 426 wurde das Gespräch gesucht. Sie lehnt eine Erschliessung der eingezonten Teilfläche des Grundstücks Nr. 35 über das Grundstück Nr. 426 ab. Eine Erschliessung der eingezonten Teilfläche des Grundstücks Nr. 35 über die Bauzone ist aus den genannten Gründen nicht möglich.

Die Erschliessung Tafelweid wurde darum beim Kanton zur Vorabklärung eingereicht. Geprüft werden sollte eine alternative Erschliessung ab der Kantonsstrasse vgl. nachfolgender Ausschnitt aus dem Planungsbericht «Vorabklärung Erschliessung Tafelweid vom 19. Juni 2024».

In ihrer Stellungnahme vom 30. September 2024 hält die Dienststelle rawi folgendes fest:

«Für die geplante Erschliessung soll entlang der bestehenden Bauzone eine Fläche von ca. 495 m<sup>2</sup> eingezont werden. Aufgrund der FFF-Kontingentsflächen ist davon auszugehen, dass dabei Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen sind. Gemäss § 39 PBG ist dem Erhalt des Kulturlandes in der Interessenabwägung eine gewichtige Rolle zuzuschreiben. In der Richtlinie Fruchtfolgefläche, Kap. 5.1 wird die Standortgebundenheit einer Bauzonenerweiterung für die Beanspruchung von FFF vorausgesetzt. Hinzu kommt, dass eine am Bauzonenanrand geführte Erschliessung, weder bodensparend ist noch einen verträglichen Übergang zur Landschaft darstellt. Die bestehende Zufahrt auf Parzelle Nr. 512 wurde am 27. März 1975 mit folgender Auflage bewilligt: «Der kantonalen Strassenbehörde und Verkehrspolizei bleiben alle im Interesse der Verkehrssicherheit liegenden Massnahmen und Anordnungen sowie die Aufhebung der Zufahrt auf Kosten des jeweiligen Liegenschaftsbesitzers vorbehalten, sofern die einschlägigen Bestimmungen und Auflagen nicht erfüllt werden, der Verkehr oder dessen Sicherheit sie erfordert oder eine andere Zufahrt zur Kantonsstrasse (rückwärtige Erschliessung) angezeigt ist.» Mit einer zusätzlichen Zufahrt im Bereich Tafelweid würden in einem Abschnitt von ca. 100 m insgesamt vier Ein- und Ausfahrten auf die Kantonsstrasse führen, wodurch eine unbefriedigende Gesamtsituation hinsichtlich Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit entstehen würde. Dabei wäre fraglich, inwiefern die Auflagen der Bewilligung der bestehenden Zufahrt noch eingehalten sind. Hinzu

kommt, dass über die bestehende Zufahrt der Parzelle Nr. 512 rund 15 weitere bebaute Grundstücke (Seeland, Schorewäldli) erschlossen sind. Eine rechtliche Bereinigung wäre unabhängig von der Bebauung Tafelweid prüfenswert. Aufgrund der oben ausgeführten Erläuterungen kann für das Gebiet Tafelweid keine weitere Kantonsstrassenzufahrt in Aussicht gestellt werden. Die Erschliessung ist wie im Verkehrsrichtplan festgehalten, über die bestehende Zufahrt sicherzustellen. Eine Einzonung zu Erschliessungszwecken ist nicht weiterzuverfolgen.»

### **2.1.2 Vorabklärung kompensatorische Ein- und Auszonung**

Die bestehende Bauzone auf einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 35 sieht Arbeits- und Wohnnutzungen vor. Da deren Überbauung wie oben ausgeführt aufgrund der fehlenden Erschliessung nicht möglich ist, hat der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 35 ein Gesuch bezüglich kompensatorische Ein- und Auszonung gestellt.

Am 15. April 2025 fand bezüglich der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung eine Startsituation zwischen Vertretern der Gemeinde, Flurin Kern (Dienststelle rawi) und dem Ortsplaner statt. Der Fokus dieser Sitzung lag auf der kompensatorischen Ein- (Teilfläche des Grundstücks Nr. 3, Unterdorf) und Auszonung (Teilfläche des Grundstücks Nr. 35, Tafelweid).

Mit E-Mail vom 28. April 2025 bestätigte Flurin Kern (Dienststelle rawi) das Vorgehen, welches an der Startsituation vom 15. April 2025 besprochen wurde, so dass das Vorprüfungsossier fertiggestellt werden konnte. Gemäss der E-Mail vom 28. April haben die Vorprüfungsakten neben einer raumplanerischen Interessensabwägung auch bereits bodenkundliche Abklärungen betreffend Fruchtfolgeflächen (FFF) zu enthalten. Auf die geprüften Varianten der kompensatorischen Einzonung sei im Planungsbericht zur Vollständigkeit kurz einzugehen, detaillierte Ausführungen dazu werden nicht verlangt. Die Zweckmässigkeit der Zonengrenze sei noch zu überprüfen.

## **2.2 Kantonale Vorprüfung**

Am 7. Juli 2025 wurde die Teilrevision der Ortsplanung Kompensatorische Ein- und Auszonung Unterdorf / Tafelweid und Buswendeplatz Bahnhof bei der DS rawi zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 7. Oktober 2025 hat die Gemeinde die Tabelle für die Bereinigungsbesprechung mit Anträgen und Hinweisen erhalten. Am 20. Oktober 2025 wurde die Bereinigungsbesprechung durchgeführt. Anträge und Hinweise wurden anhand von Präzisierungen im Planungsbericht umgesetzt. Aufgrund der Bereinigungstabelle wurde das FFF-Gutachten Unterdorf / Tafelweid angepasst. Zudem wurde ein Lärmgutachten für die Einzonung auf dem Grundstück Nr. 3 während der Bereinigungsphase durch den Gesuchsteller für die kompensatorische Ein- und Auszonung ausgearbeitet. Weiter wurde der Planungsbericht präzisiert in Bezug auf die Interessensabwägung, Qualitätssicherung und dem Umgang mit dem Dorfbach. Nicht umgesetzte Anträge sind im Vorprüfungsbericht vom 30. Januar 2026 enthalten.

Die Gemeinde hat den Vorprüfungsbericht mit Datum 30. Januar 2026 erhalten. Die Teilrevision wird gewürdigt: «Die Darstellung der Ausgangslage sowie die planerischen Zielsetzungen sind nachvollziehbar und zweckmässig aufgezeigt. [...] Im Planungsbericht werden die relevanten Interessen benannt. Die Planung orientiert sich an den Grundsätzen der Innenentwicklung und führt zu einer insgesamt verbesserten raumplanerischer Gesamtlösung.» Die im Entwurf vorliegende Revision der Ortsplanung kann insgesamt als gut

und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

### **Kompensatorische Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid**

Durch die kompensatorische Einzonung kann die bisher ungenutzte Baureserve im Gebiet Underdorf im Sinne einer kompakten Siedlung an einen dafür geeigneten Standort verlegt werden. Die Massnahme liegt im Interesse der Innenentwicklung, wodurch eine zweckmässige Bebauung der Bauzonenreserve ermöglicht wird. Die Planungsmassnahme führt zu einer insgesamt besseren raumplanerischen Gesamtlösung. Die kompensatorische Einzonung kann hinsichtlich der übergeordneten Rahmenbedingungen als recht- und zweckmässig beurteilt werden.

### **Einzonung Buswendeplatz Bahnhof**

Die Einzonung kann als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Da es sich bei der neu geschaffenen Zonierung um eine Verkehrszone handelt, unterliegt diese nicht der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 105 PBG.

In der folgenden Tabelle wird der Umgang mit den Anträgen aus dem Vorprüfungsbericht zusammengefasst:

| <b>Betreff</b>                                                         | <b>Antrag im Vorprüfungsbericht vom 30. Januar 2026</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>Erwägungen Gemeinde</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nachweise<br>Kompensatorische Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid | Mit der Grundeigentümerschaft ist zeitnah eine Vereinbarung über die Frist der Bebauung zu treffen. Diese ist spätestens den Genehmigungsunterlagen beizulegen. Zudem sind dem BUWD idealerweise vor der öffentlichen Auflage der Planung die oben genannten Nachweise betreffend kompensatorische Ein-/Auszonung zur Vorprüfung nachzureichen.<br><br>Nachweise: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ein separater Bericht mit Angaben zum Mehrwert der Einzonung sowie zum Verkehrswert des ausgezonten Grundstücks</li> <li>▪ eine Vereinbarung betreffend die Bereitschaft der Grundeigentümer, ihre Parzellen ein-, respektive auszonieren.</li> </ul> | Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit der Einzonung Buswendeplatz Bahnhof wird die Teilrevision öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wird ein Mehrwertgutachten in Auftrag gegeben. Eine Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft betreffend Frist der Überbauung sowie die Bereitschaft zur Ein- und Auszonung wird erstellt.<br><br>Die erwähnten Dokumente werden spätestens bis zur Genehmigung dem Kanton eingereicht. |
| Fruchtfolgeflächen-Bilanz (FFF)                                        | Für die Bilanzierung der Kompensation der FFF sind für die vorliegende Planung die Zahlen der Dienststelle rawi, gemäss vorliegendem Vorprüfungsbericht, zu übernehmen.<br><br>Abweichungen sind durch ein Bodengutachten nachzuweisen und erneut zur Prüfung einzureichen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Die FFF-Bilanzierung wurde im Bodengutachten der Holinger AG übernommen. Das Bodengutachten wurde überarbeitet und nachgereicht. Aus zeitlichen Gründen konnte der überarbeitete Bericht nicht mehr in der Vorprüfung berücksichtigt werden vgl. E-Mail von F. Kern vom 2. Februar 2026. Sofern die FFF-Bilanzierung wie im Vorprüfungsbericht übernommen wird, sei es in Ordnung.                                          |

Am Zonenplan wurden aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts keine Änderungen vorgenommen. Parallel zur vorliegenden Teilrevision erfolgte die Genehmigung der Gesamtrevision (Regierungsratsentscheid Nr. 868 vom 18. August 2025). In diesem Zusammenhang wurde die Gewässerfläche des Dorfbachs dem übrigen Gebiet A (ÜG-A) zugewiesen (114 m<sup>2</sup>), entsprechend reduziert sich die Einzonungsfläche auf 4'488 m<sup>2</sup>.



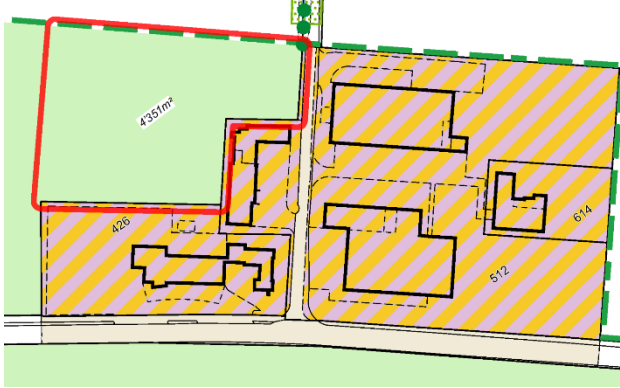
### 3 ANPASSUNGEN DES ZONENPLANS

#### 3.1 Kompensatorische Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid

##### 3.1.1 Beschreibung

Das Grundstück Nr. 3, Underdorf befindet sich in der Landwirtschaftszone und wird mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung in die Wohnzone 14 (W-14) eingezont.

Die Teilfläche des Grundstücks Nr. 35, Tafelweid befindet sich in der Arbeits- und Wohnzone 11 (AW- 11) und wird in die Landwirtschaftszone ausgezont.

| Kompensatorische Einzonungsfläche<br>im Gebiet Underdorf                                                                                                                                                                                                                                                                   | Kompensatorische Auszonungsfläche<br>im Gebiet Tafelweid                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <p>  Lw      Landwirtschaftszone<br/>  W-14      Wohnzone 14 </p> |  <p>  AW-11      Arbeits- und Wohnzone 11<br/>  Lw      Landwirtschaftszone </p> |

Die Ein- und Auszonung soll möglichst flächengleich erfolgen. Die Fläche der Einzonung beträgt 4'488 m<sup>2</sup>. Die Fläche der Auszonung beträgt 4'351 m<sup>2</sup>. Die Differenz der beiden Flächen, welche zusätzlich eingezont wird, beträgt 137 m<sup>2</sup>.

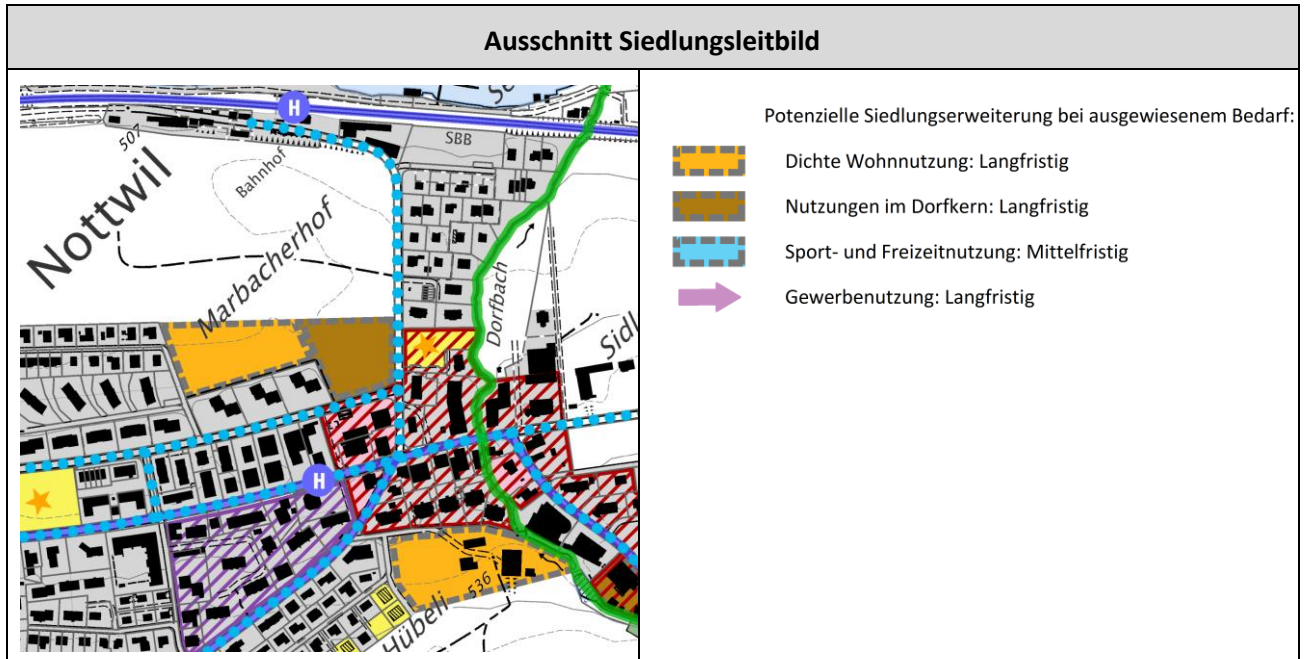
Die projektierte Lage der neuen Zonengrenze im Gebiet Underdorf bildet eine nahezu flächengleiche Kompensationsfläche. Die Geometrie der neuen Bauzonenfläche ermöglicht eine Bebauung mit hoher Qualität. Neben einer zonengerechten Körnung der Bauvolumen sichert die Einhaltung der ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände attraktive Aussenräume, Besonnungen und Sichtbezüge. Im Fall einer späteren Bauzonenerweiterung Richtung Osten ermöglicht die verbleibende Teilfläche des Grundstücks Nr. 3 eine zweckmässige Bebauung mit denselben Qualitäten.

Aufgrund der Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 14 (W-14) wird die bestehende Freihaltezone Gewässerraum zur Grünzone Gewässerraum vgl. dazu Ausführungen in Kap. 6.2.

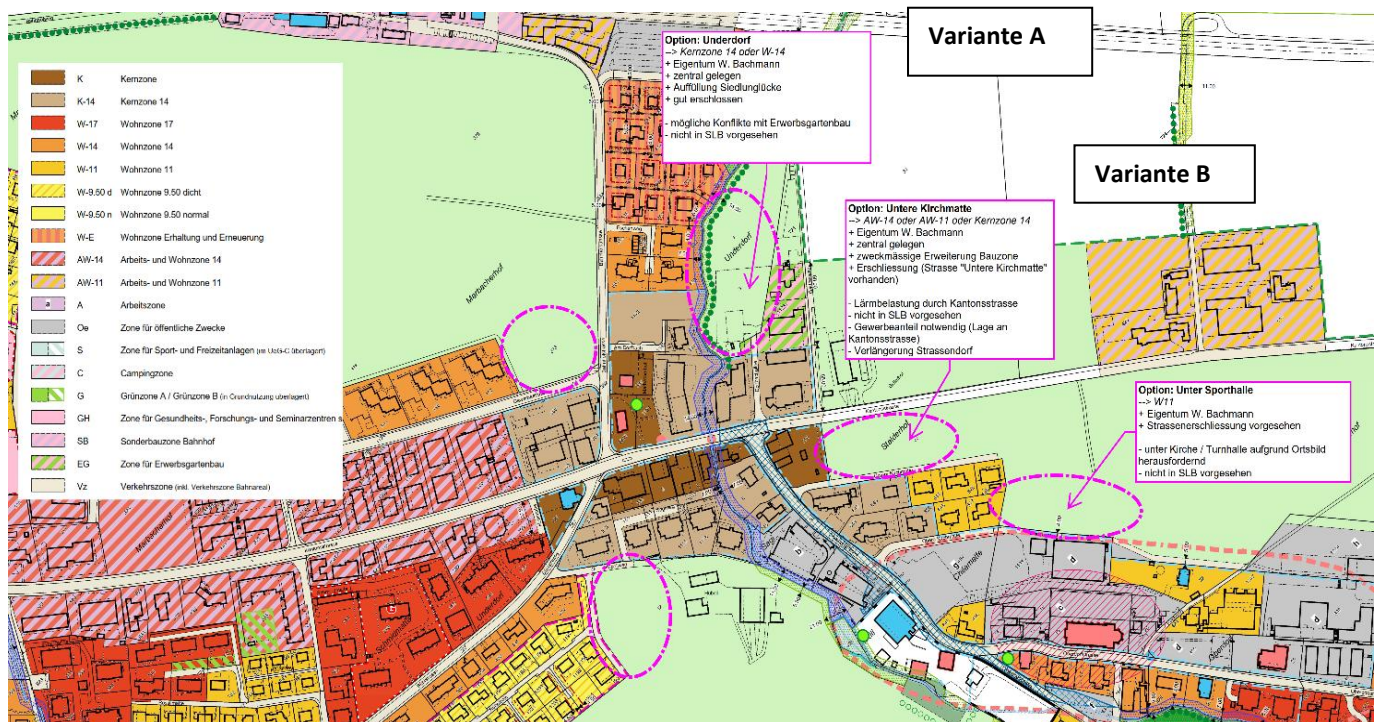
### 3.1.2 Bedarfsnachweis und Standortbegründung

Die kompensatorische Ein- und Auszonung ist notwendig, da die bestehende Bauzonenfläche des Grundstücks Nr. 35, Tafelweid aus erschliessungstechnischen Gründen nicht bebaubar ist.

Im Vorfeld der Bebauungsstudie wurden diverse Standorte für eine potenzielle Einzonungsfläche geprüft.



Orange markiert sind zwei Gebiete, welche gemäss Siedlungsleitbild für die potenzielle Siedlungserweiterung für Wohnnutzung (langfristig) vorgesehen sind. Die Verfügbarkeit ist bei beiden Flächen nicht gegeben, weshalb sie für die kompensatorische Einzonung nicht in Frage kommen. Die Fläche am südlichen Ende des



Dorfkerns ist zudem betreffend Höhe im Übergang an die angrenzenden bestehenden Wohnquartiere heikel.

Näher geprüft für die kompensatorische Einzonung wurden im Vorfeld der Bebauungsstudie u.a. folgende Standorte:

- Variante A: Teilfläche Grundstück Nr. 3, Underdorf
- Variante B: Teilfläche Grundstück Nr. 33, Kantonsstrasse

Aufgrund des Variantenvergleichs unter Mitwirkung von Vertretern der Gemeinde, des Grundeigentümers, seines Planers und des Ortsplaners wurde schliesslich die Variante A favorisiert.

Der Standort im Gebiet Underdorf ist aus folgenden Gründen für die kompensatorische Einzonung geeignet:

- Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Gesuchstellers.
- Im Westen grenzt die Einzonungsfläche an die Kernzone 14, im Norden an die Wohnzone 14 und im Süden an die Zone für Erwerbsgartenbau.
- Die Einzonungsfläche liegt zentral und bildet einen nachvollziehbaren neuen Siedlungsrand.
- Die kompensatorische Einzonung an zentraler Lage ist zweckmässig.

Mit der Bebauungsstudie wird eine künftige Bebauung der Teilfläche von Grundstück Nr. 3, Underdorf aufgezeigt, die sich wie folgt beschreiben lässt:

- Die Geometrie der neuen Bauzonenfläche ermöglicht eine Bebauung mit hoher Qualität. Neben einer zonengerechten Körnung der Bauvolumen sichert die Einhaltung der ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände attraktive Aussenräume, Besonnungen und Sichtbezüge.
- Im Fall einer späteren Bauzonenerweiterung Richtung Osten ermöglicht die verbleibende Teilfläche des Grundstücks Nr. 3 eine zweckmässige Bebauung mit den selben Qualitäten.
- Ab der Kantonsstrasse erschliesst die bestehende Dorfbachallee die Bebauung für den motorisierten Verkehr, die Ver- und Entsorgung und für Notfallfahrzeuge.
- Direkt ab der Zufahrtstrasse führt eine Zufahrtsrampe in die unterirdischen Einstellhallen mit Autoabstellplätzen für die Bewohnenden. In diesem Bereich stehen ebenerdig Autoabstellplätze für Besucher und Abstellflächen für Fahrräder zur Verfügung.
- Durch das Erschliessungskonzept können die zentralen Aussenräume verkehrsfrei gehalten werden.
- Im südlichen Bereich sichert ein Korridor die mögliche spätere Weiterführung der Erschliessungsstrasse für den Fall eine Weiterentwicklung der Bauzone. Im Falle einer Bauzonenerweiterung ist ein Anschluss an die projektierte Einstellhalle angedacht.

### 3.1.3 Anforderungen Einzonung

Gemäss technischer Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung des Kantons Luzern vom Juni 2016 ist die Einzonung von Wohnzonen möglich bei einer gleichzeitigen Auszonung einer Wohn-, Misch- oder Zentrumszone.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Einzonung einer Wohnzone, welche mit der praktisch flächengleichen Auszonung einer Mischzone kompensiert wird. Die Mischzone weist einen hohen Wohnanteil auf, wodurch die Einwohnerkapazitäten der beiden Zonentypen vergleichbar sind. Die Anforderungen für eine Ein- und Auszonung sind erfüllt.

1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 und 12

| <b>Kriterien für Einzonung gemäss Koordinationsaufgabe S1-6, KRP (2015)</b> |                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Kompensatorische Ein- und Auszonung<br/>Underdorf / Tafelweid</b>                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                           | Einzonungen sind nur noch innerhalb des Siedlungsgebietes möglich und dürfen 8 Prozent (Z-Gemeinden), 6 Prozent (A-Gemeinden) oder 4 Prozent (L-Gemeinden) der Bauzonenfläche per Ende 2014 nicht übersteigen                                        | Es handelt sich um eine kompensatorische Ein- und Auszonung. Die Einzonung füllt eine Siedlungslücke auf und schliesst den Siedlungsrand ab. Die heutige Bauzonenfläche im Gebiet Tafelweid, welche aufgrund der fehlenden Erschliessung nicht überbaut werden kann, wird an einen raumplanerisch zweckmässigeren Ort verlegt. |
| 2                                                                           | Nachweis zu Bauzonenreserven und -kapazitäten gemäss Koordinationsaufgabe S1-5 liegen vor                                                                                                                                                            | Vgl. Kapitel 3.4                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4                                                                           | Bedarf ist gemäss Entwicklungsprioritäten und den Wachstumswerten für Neueinzonungen nachgewiesen                                                                                                                                                    | Nicht relevant, da es sich um eine praktisch flächengleiche Ein- und Auszonung handelt; die geringe Einzonungsfläche ist im Rahmen einer Arrondierung angrenzend an den Dorfkern                                                                                                                                               |
| 5                                                                           | Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner bleibt mindestens konstant oder wird verringert                                                                                                                                                              | Nur unwesentliche Vergrösserung der Bauzone mit der kompensatorischen Einzonung Underdorf / Tafelweid. Mit dem Wechsel der Zone entsteht eine höhere Dichte, somit bleibt der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner mutmasslich konstant.                                                                                        |
| 7                                                                           | Nach Massgabe des (jeweils geltenden) öV-Berichts soll die Angebotsstufe 3 (Gemeindekategorien Z1 bis Z3) beziehungsweise die Angebotsstufe 2 (weitere Gemeindekategorien) erreicht werden, wobei kein Anspruch auf einen öV-Angebotsausbau besteht. | Gegeben. Die Einzonung befindet sich in der Angebotsstufe 3 und 4.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 8                                                                           | Die Bauzonenerweiterung entspricht dem kommunalen Siedlungsleitbild und dem Erschliessungsrichtplan.                                                                                                                                                 | Gegeben, vgl. Ausführungen in Kap. 5.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 9                                                                           | Die Erschliessbarkeit ist rechtlich, technisch und finanziell nachgewiesen                                                                                                                                                                           | Gegeben, vgl. dazu Kap. 5.5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 10                                                                          | Es muss Gewähr bestehen, dass das neu eingezonte Land innerhalb einer bestimmten Frist der Überbauung zugeführt wird.                                                                                                                                | Das Projekt sieht eine möglichst rasche Überbauung vor. Die Gemeinde erstellt gemeinsam mit der Grundeigentümerschaft eine Vereinbarung, dass die Überbauung innert einer nützlichen Frist realisiert wird.                                                                                                                    |
| 11                                                                          | Ab einer Einzonungsfläche von 1 ha liegt ein Bebauungskonzept vor                                                                                                                                                                                    | Die Einzonungsfläche beträgt 4'602 m <sup>2</sup> und liegt damit unter 1 ha.<br><br>Die Bebauungsstudie von BF architekten sursee ag vom 30. Mai 2025 zeigt die geplante Überbauung auf.                                                                                                                                      |



|    |                                                                                                                                                                                                                                          |                                         |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 12 | Beanspruchte Fruchtfolgeflächen werden unter Erfüllung der Anforderungen von Artikel 30 Absatz bis RPV und § 3 PBV kompensiert, wobei die Kompensation mit dem Einverständnis der betroffenen Gemeinden auch überkommunal erfolgen kann. | Gegeben, vgl. Ausführungen in Kap. 5.4. |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|

Gemäss dem neu revidierten Kantonalen Richtplan (öffentliche Auflage Winter 2025) besteht die Möglichkeit für **Entwicklungen von zentralen Lagen**. Bei der kompensatorischen Ein- und Auszonung handelt es sich um ein zentral gelegenes Areal, welches mit dem ÖV gut erschlossen ist. Mit der Ein- und Auszonung wird in allen Punkten eine Verbesserung geschaffen. Sie entspricht der Koordinationsaufgabe des revidierten kantonalen Richtplans, weshalb es zulässig ist, auf eine flächengleiche Kompensation zu verzichten.

**Koordinationsaufgabe 224 «Zentrale Lagen entwickeln»:** *Zur Schaffung eines vielfältigen kommunalen Nutzungsangebots und einer zweckmässigen Arealentwicklung kann die Bauzone mit Zustimmung des Kantons über den kommunalen Bedarf hinaus geringfügig ergänzt werden. Voraussetzungen hierfür sind eine zentrale, mit dem öV gut erschlossene Lage im Hauptsiedlungsbereich sowie die Verankerung im kommunalen Raumentwicklungskonzept. Die kantonale Raumentwicklungsstrategie und die qualitativen Voraussetzungen für Einzonungen sind einzuhalten.*

### 3.1.4 Positive Effekte der kompensatorischen Ein- und Auszonung

Die kompensatorische Ein- und Auszonung hat mit Blick auf die Siedlungsentwicklung nach innen und die Bauzonengrenze folgende Vorteile:

- Mit der Auszonung im Gebiet Tafelweid kann die Fläche der «Briefmarkenzone» / isolierte Bauzone reduziert werden.
- Die ausgezonte Fläche kann mit einer Einzonung angrenzend an das Dorfzentrum kompensiert werden.
- Die Einzonung an zentraler Lage angrenzend an die Kernzone 14 (K-14) ist aus raumplanerischer Sicht im Sinn der Siedlungsentwicklung nach innen zweckmässig.
- Es handelt sich um einen praktisch flächengleichen Abtausch. Die Fläche, welche eingezont wird, ist etwas grösser als die Auszonungsfläche. Dies lässt sich mit einer zonengerechten Körnung der Bauvolumen sowie der Einhaltung der ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände und den damit verbundenen attraktiven Aussenräumen, Besonnungen und Sichtbezüge begründen.
- Durch die Einbettung in den gewachsenen Terrainverlauf können massive Aufschüttungen oder Abgrabungen vermieden werden. Die Zugänge zu allen gemeinsam nutzbaren Aussenräumen kann hindernisfrei gestaltet werden, vgl. auch Ausführungen in Kap. 5.3.

#### Schaffung von Qualität:

Art. 35 des rechtsgültigen BZR weist diverse Merkmale auf, welche für die Schaffung von Qualität zu berücksichtigen sind. Die Gemeinde fordert diese Kriterien bei der Überbauung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 3 ein.

Es sind dies folgende Kriterien:

| Art. 35 | Qualitätsmerkmale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Abs. 2  | <p>Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,</li> <li>- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li> <li>- Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen,</li> <li>- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,</li> <li>- Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,</li> <li>- Gestaltung der Aussengeschoss- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li> <li>- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern und Parkierung.</li> </ul> |
| Abs. 3  | <p>Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen. Ausnahmen können auf begründetes Gesuch hin bewilligt werden, wenn die Erstellung dieser Flächen aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder zweckmässig oder die Wohn- und Aufenthaltsqualität anderweitig sichergestellt ist.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Abs. 4  | <p>Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Abs. 5  | <p>Im Rahmen des Baugesuchs ist in geeigneter Weise darzulegen (Plan, Visualisierung, Beschreibung etc.), wie der Aussenraum gestaltet werden soll.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

### 3.1.5 Weitere Aspekte

Die beiden Grundstücke Nr. 3 und 35 sind im Eigentum des Gesuchstellers. Die beanspruchte Fläche ist somit verfügbar.

Mit dem Gesuchsteller wird eine Vereinbarung über die Frist zur Bebauung gemacht.

### 3.1.6 Fazit / Interessensabwägung

In den vorangehenden Kapiteln werden die Beweggründe und Interessen sowie die positiven Effekte der kompensatorischen Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid erläutert. Eine Bebauung der Bauzone auf dem GS Nr. 35 im Gebiet Tafelweid ist aufgrund der fehlenden Erschliessung nicht möglich. Verschiedene Varianten für die Erschliessung im Gebiet Tafelweid wurden geprüft, vgl. Kapitel 2.1.1, es konnte jedoch keine Lösung gefunden werden. Daher wird eine kompensatorische Ein- und Auszonung vorgenommen. Diese Ein- und Auszonung führt auch zu einer insgesamt besseren raumplanerischen Gesamtlösung: Die Einzonung im Gebiet Underdorf erfolgt nahe dem Dorfkern der Gemeinde und ist im Sinn der

Siedlungsentwicklung nach innen. Sie ist durch ihre zentrale Lage und über die Dorfbachallee gut erschlossen und liegt auch näher am Bahnhof. Die Fläche ist verfügbar und wird auf das Notwendige begrenzt. Die kompensatorische Ein- und Auszonung entspricht den Leitsätzen S4 und S9 des Siedungsleitbildes, welche zum Ziel haben die Schliessung von Siedlungslücken und die Mobilisierung von unüberbauten Grundstücken insbesondere an zentraler Lage zu fördern sowie, dass Siedlungserweiterungen nur mit kompensatorischen Auszonungen eingezont werden können.

Alternative Standorte wurden geprüft, vgl. Kapitel 3.1.2. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss Kantonaalem Richtplan sind erfüllt, vgl. Kapitel 3.1.3. So werden die beanspruchten Fruchtfolgeflächen durch die Auszonung kompensiert. Gemäss dem vorliegenden Bebauungskonzept soll eine qualitative Bebauung, welche sich mit einer angemessenen Körnung, Eingliederung ins bestehende Terrain und qualitativen grosszügigen Freiräumen erstellt werden, vgl. Ausführungen in Kapitel 5.3.

Insgesamt überwiegen die öffentlichen Interessen an einer Mobilisierung von unbebauten Bauzonen, häuslicher Bodennutzung, kompakten Bauzonen und an der Siedlungsentwicklung nach innen durch die Verlegung der unbebauten Bauzonenfläche aus der Bauzoneninsel Tafelweid in den Dorfkern. Die kompensatorische Ein- und Auszonung erweist sich als sachlich begründet, verhältnismässig und raumplanerisch zweckmässig, da eine nicht bebaubare Bauzone reduziert wird, und eine neue Bauzone an zentralerer, im Hauptsiedlungsgebiet liegenden und erschlossener Lage geschaffen wird.



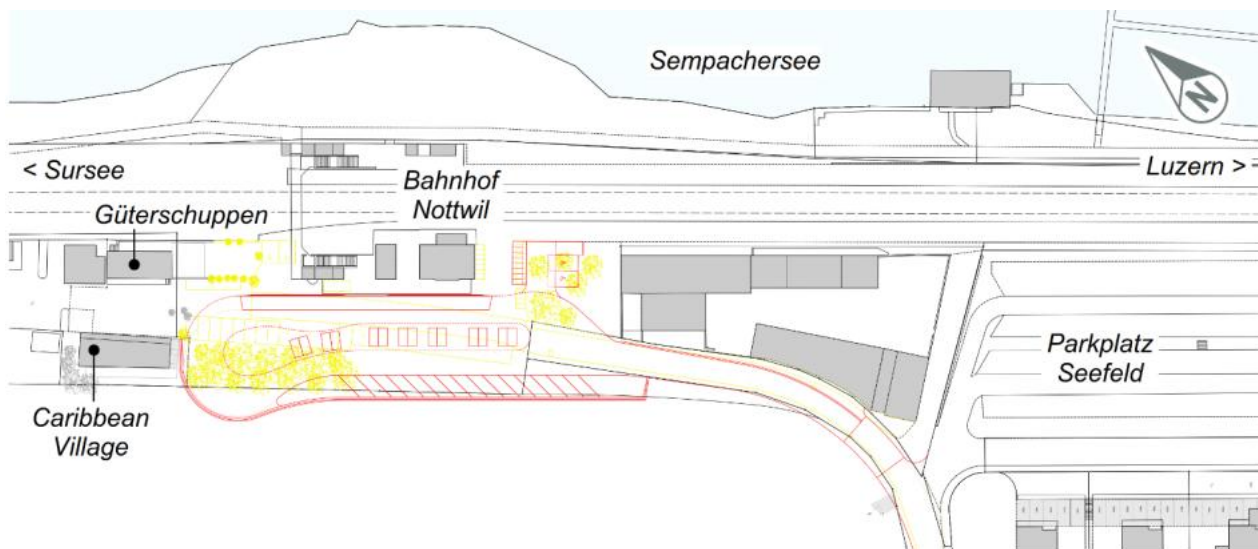


Die Zufahrt für den Busverkehr soll ab der Einmündung beim Parkplatz Seefeld geringfügig ausgebaut werden. Zusätzlich ist die Einrichtung einer Begegnungszone mit einer Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h vorgesehen. Für den notwendigen Strassenausbau und die Errichtung einer Wendemöglichkeit ist bergseitig der Bau einer Stützmauer erforderlich.

Der Zonenplan wird gemäss Projektstudie Buswendeplatz Bahnhof angepasst. Gemäss Teilzonenplan wird die Sonderbauzone Bahnhof angepasst sowie die Verkehrszone angepasst und erweitert. Die Erweiterung liegt auf dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Nr. 378. Für die Realisierung des Projekts ist ein Landerwerb von rund 432 m<sup>2</sup> plus 135 m<sup>2</sup> notwendig.

### 3.2.2 Flächenbedarf

Im Rahmen dieses Projektes wird der Bahnhofplatz saniert und ausgebaut. Der Perimeter beginnt beim Abzweiger zum Parkplatz Seefeld und endet beim «Caribbean Village». Die beiden Bushaltekanten und die Wendeschleife werden in diesem Abschnitt angrenzend an den Bahnhof geplant.



Die neue Bushaltestelle bietet Platz für zwei 19 m lange Gelenkbusse und wird barrierefrei mit Haltekanten der Höhe P22 gebaut. Die Busflächen bestehen aus Betonplatten. Zwischen den Haltekanten sorgt ein über-schwenkbarer Sonderbordstein P16 für eine unabhängige Wegfahrt und gute Begehrbarkeit. Im Herbst 2025 wird die notwendige Freiraumlänge durch Fahrversuche überprüft; falls nötig, kann an Haltekante 2 eine Absenkung auf P16 erfolgen.

Der Bahnhofplatz wird so umgestaltet, dass Gelenkbusse dort wenden können. Eine Mittelinsel dient als Wendehilfe und bietet Platz für Velo-Unterstände und Gestaltungselemente. Der Wendeplatz mit einem Durchmesser von 23,5 m (nach vif-Richtlinie 731.401) erfordert Geländeabtrag, Abholzung und eine neue Stützmauer zur Höhenausgleichung.

Die Anzahl der Personenwagenparkplätze bleibt gleich, zusätzlich entstehen vier Kiss & Ride-Felder. Alle Parkplätze – ausser den barrierefreien BehiG-Feldern – liegen entlang der neuen Stützmauer. Die BehiG-Parkfelder werden direkt beim Bahnperon angeordnet, um eine barrierefreie Verbindung zum öffentlichen Verkehr zu gewährleisten. Der denkmalgeschützte Güterschuppen, welcher im Eigentum der Gemeinde Nottwil ist, wird an die «Caribbean Village AG» vermietet. Die Rampe zum Güterschuppen ist nicht denkmalgeschützt. Die täglichen Anlieferungen für die «Caribbean Village AG» erfolgen derzeit über die Rampe des

Güterschuppens. Diese Zufahrt wird nach dem Bau der Bushaltekanten nicht mehr möglich sein. Um die Anlieferungen weiterhin sicherzustellen, wird eine Lösung gesucht, die den Fuss- und Busverkehr möglichst wenig beeinträchtigt. Weitere Details sind dem technischen Bericht für das Vorprojekt vom 5. November 2025 zu entnehmen.

### **3.2.3 Bedarfsnachweis und Standortbegründung**

Die Gemeinde Nottwil will zur Förderung des öffentlichen Verkehrs den Bahnhof mit der Buslinie 65 direkt zu erschliessen. Dieses Vorhaben entspricht einem grossen Bedürfnis der Bevölkerung und trägt wesentlich zur weiteren Stärkung der Buslinie 65 bei.

Die direkte Anbindung des Bahnhofs Nottwil an den öffentlichen Verkehr ist derzeit nicht gewährleistet. Aktuell halten die Busse an der Haltestelle „Nottwil, Abzw. Bahnhof“, von wo aus die Fahrgäste eine Strecke von etwa 550 Metern zum Bahnhof zurücklegen müssen. Besonders für mobilitätseingeschränkte Personen stellt diese Erschliessung eine erhebliche Hürde dar. Der Bahnhof hat jedoch aufgrund des nahegelegenen Schweizer Paraplegiker-Zentrums in Nottwil eine besonders hohe Bedeutung.

Gemeinsam mit dem Verkehrsverbund Luzern (VVL) sowie der Dienststelle vif hat die Gemeinde eine Projektstudie erarbeiten lassen. Das Ziel war eine umfassende räumliche Reorganisation des Bahnhofsbereichs mit Fokus auf:

- Integration von Busverkehr und Parkierung (Pkw, Velo, Mofa)
- Zwei Haltekanten für Gelenkbusse (Bahnersatz)
- Unabhängige Wegfahrt der Gelenkbusse
- Schaffung hindernisfreie Anlage gemäss Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG)
- Schaffung Wendemöglichkeit für die Busse
- Wegfahrt der Busse direkt ab der Haltekante
- Projektierung nach aktuellen Normen und Richtlinien

In der ersten Phase wurden verschiedene Varianten für den Standort und die Gestaltung des Busbahnhofs geprüft. Besonders die Platzierung der Veloparkplätze wurde in mehreren Varianten untersucht. Eine hangseitige Anordnung wurde jedoch aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs, insbesondere auf landwirtschaftlichen Flächen (FFF), als ungeeignet erachtet. Die Trennung von Fussgängern und motorisiertem Individualverkehr (MIV) lässt sich am besten durch mittig angeordnete Velounterstände realisieren. Für mobilitätseingeschränkte Personen ist es von entscheidender Bedeutung, dass die Bushaltestelle direkt am Bahnhofgebäude platziert wird, um einen barrierefreien und trockenen Zugang zu gewährleisten.

Der Busbahnhof ist im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) des Kantons für die Jahre 2025 bis 2028 eingeplant. Die Reorganisation der bestehenden Buslinien (62 und 65) in Verbindung mit der neuen Haltestelle am Bahnhof Nottwil kann nach Inbetriebnahme des neuen Busbahnhofs umgesetzt werden. Zudem wird die Einführung einer zusätzlichen Buslinie geprüft.

Mit Vertreter/innen der Gemeinde, des Verkehrsverbunds Luzern und der SBB fanden verschiedene Sitzungen statt. Die Planung des neuen Bushofs ist im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2025–2028 des Kantons Luzern berücksichtigt. Parallel dazu ist eine Reorganisation der Buslinie 70 (nach Neuenkirch) vorgesehen. Diese kann mit der Inbetriebnahme des neuen Bushofs umgesetzt werden.

Mit diesen baulichen und verkehrlichen Anpassungen schafft die Gemeinde Nottwil die Voraussetzungen für eine moderne, vernetzte und zugängliche Mobilitätsdrehscheibe im ländlichen Raum.

Zusätzlich werden folgende, übergeordnete Ziele verfolgt:

- Verbesserung der Erschliessung des Bahnhof Nottwil durch Busse
- Erstellung von BehiG-Konformen Bushaltekanten für den hindernisfreien Ein- und Ausstieg
- Haltemöglichkeit für zwei Gelenkbusse mit individueller Abfahrt und Wendemöglichkeit
- Der öffentliche Verkehr (öV) und der Individualverkehr (IV) soll möglichst entflechtet und aufeinander abgestimmt werden
- Anpassung des Geschwindigkeitsregime

### 3.2.4 Anforderungen Einzonung

Gemäss technischer Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung des Kantons Luzern vom Juni 2016 ist die Einzonungen möglich. Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Einzonung einer Verkehrszone. Diese ist nicht einwohnerkapazitätsrelevant.

1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 und 12

| Kriterien für Einzonung gemäss Koordinationsaufgabe S1-6, KRP (2015) |                                                                                                                                                                                                                                                      | Einzonung Buswendeplatz                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                    | Einzonungen sind nur noch innerhalb des Siedlungsgebietes möglich und dürfen 8 Prozent (Z-Gemeinden), 6 Prozent (A-Gemeinden) oder 4 Prozent (L-Gemeinden) der Bauzonenfläche per Ende 2014 nicht übersteigen                                        | Die Einzonung ist projektspezifisch und umfasst und betrifft den Ausbau der Busanlage am Bahnhof Nottwil. Das Vorhaben ist standortgebunden.                                             |
| 2                                                                    | Nachweis zu Bauzonenreserven und -kapazitäten gemäss Koordinationsaufgabe S1-5 liegen vor                                                                                                                                                            | Nicht erforderlich gemäss Bereinigungsbesprechung, es werden keine zusätzlichen Einwohnerkapazitäten geschaffen.                                                                         |
| 4                                                                    | Bedarf ist gemäss Entwicklungsprioritäten und den Wachstumswerten für Neueinzonungen nachgewiesen                                                                                                                                                    | Nicht relevant, da es sich um eine kleine Einzonung handelt                                                                                                                              |
| 5                                                                    | Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner bleibt mindestens konstant oder wird verringert                                                                                                                                                              | Nur unwesentliche Vergrösserung der Bauzone                                                                                                                                              |
| 7                                                                    | Nach Massgabe des (jeweils geltenden) öV-Berichts soll die Angebotsstufe 3 (Gemeindekategorien Z1 bis Z3) beziehungsweise die Angebotsstufe 2 (weitere Gemeindekategorien) erreicht werden, wobei kein Anspruch auf einen öV-Angebotsausbau besteht. | Gegeben. Die Einzonung befindet sich in der Angebotsstufe 3.                                                                                                                             |
| 8                                                                    | Die Bauzonenerweiterung entspricht dem kommunalen Siedlungsleitbild und dem Erschliessungsrichtplan.                                                                                                                                                 | Vgl. Ausführungen in Kap. 5.1                                                                                                                                                            |
| 9                                                                    | Die Erschliessbarkeit ist rechtlich, technisch und finanziell nachgewiesen                                                                                                                                                                           | Gegeben                                                                                                                                                                                  |
| 10                                                                   | Es muss Gewähr bestehen, dass das neu eingezonte Land innerhalb einer bestimmten Frist der Überbauung zugeführt wird.                                                                                                                                | Das Projekt sieht eine möglichst rasche Realisierung vor. Der Buswendeplatz steht in Zusammenhang mit dem Fahrplanwechsel 2028. Im Herbst 2026 soll mit den Bauarbeiten begonnen werden. |

|    |                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                             |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 11 | Ab einer Einzonungsfläche von 1 ha liegt ein Bebauungskonzept vor                                                                                                                                                                        | Die Einzonungsfläche beträgt 482 m <sup>2</sup> und liegt damit unter 1 ha. |
| 12 | Beanspruchte Fruchtfolgeflächen werden unter Erfüllung der Anforderungen von Artikel 30 Absatz bis RPV und § 3 PBV kompensiert, wobei die Kompensation mit dem Einverständnis der betroffenen Gemeinden auch überkommunal erfolgen kann. | Vgl. Ausführungen in Kap. 5.4                                               |

Gemäss dem neu revidierten Kantonalen Richtplan (öffentliche Auflage Winter 2025) entspricht die Verbesserung der öV-Attraktivität in der Gemeinde Nottwil der raumpolitischen Zielsetzung Z3-2 «Der Kanton fördert eine nachhaltige, d.h. wirtschaftlich tragbare, allen Bevölkerungsgruppen zugängliche und umweltverträgliche Mobilität.» Die Um- und Einzonung im Bahnhof Nottwil zur Verbesserung des ÖV-Angebots entspricht den Grundsätzen:

«Angebotsverbesserungen sind gemäss einer Prioritätenliste primär dort vorzunehmen, wo die Nachfrage ökonomisch und ressourcenschonend befriedigt werden kann» und «Der Raum Luzern Landschaft soll mindestens durch ein Grundangebot im öffentlichen Verkehr an die Hauptentwicklungsachse, die Nebenachsen und die Zentren angebunden werden.» Die bestehende Bahnanlage wird direkt mit dem öV-Netz verbunden.

### 3.2.5 Weitere Aspekte

Für die Realisierung des Projekts ist ein Landerwerb von rund 432 m<sup>2</sup> plus 135 m<sup>2</sup> notwendig. Der Erwerb bzw. Landabtausch, erfolgt in einer ersten Phase durch die Gemeinde und wird dann in einer zweiten Phase an die SBB übergeben. Den baulichen und betrieblichen Unterhalt gilt es im Bahnhofsvertrag zu klären.

### 3.2.6 Fazit / Interessensabwägung

In den vorangehenden Kapiteln werden die Beweggründe und Interessen sowie die positiven Effekte der Ein- und Umzonungen beim Buswendeplatz Bahnhof erläutert. Es handelt sich um eine projektbezogene Einzonung. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss Kantonaalem Richtplan sind erfüllt.

Insgesamt überwiegen die öffentlichen Interessen an der Verbesserung des öV-Angebots in der Gemeinde Nottwil. Die Einzonung ermöglicht einen Anschluss des Bahnhof Nottwils an das Busnetz und trägt somit zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität und besseren Anbindung der Gemeinde bei, was den Leitsätzen M1 und M5 des Siedlungsleitbildes der Gemeinde Nottwil entspricht. Dem Bahnhof Nottwil kommt eine besondere Bedeutung zu, da er eine effiziente Anbindung des Bahnverkehrs an den Busbetrieb ermöglicht und damit den öffentlichen Verkehr stärkt. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung der Bauzone. Die beanspruchten Fruchtfolgeflächen werden kompensiert und für das Orts- und Landschaftsbild bedeutet die Einzonung keine wesentliche Beeinträchtigung. Mit der Einzonung Buswendeplatz Bahnhof kann der öffentliche Verkehr attraktiver gestaltet werden.

## 4 BEURTEILUNGSKRITERIEN

### 4.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Das Raumplanungsgesetz (RPG) gibt in Artikel 1 und 3 Ziele und Grundsätze vor.

| Raumplanungsgesetz Art. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kompensatorische Ein- und Auszonung<br>Underdorf / Tafelweid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Buswendeplatz Bahnhof                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Haushälterische Nutzung des Bodens, kompakte Siedlung</li> <li>▪ Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet</li> <li>▪ Siedlungsentwicklung nach innen, Wohnqualität</li> <li>▪ Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten zwischen Bund, Kanton und Gemeinden</li> <li>▪ Achtung der natürlichen Gegebenheiten (Boden, Luft, Wasser, Wald, Landschaft)</li> <li>▪ Achtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft, mit angemessener Dezentralisation</li> <li>▪ Ausreichende Versorgungsbasis, Gesamtverteidigung, Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie der Förderung des gesellschaftlichen Zusammenhalts</li> </ul> | <p>Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist ein Ziel des Vorhabens. Aufgrund der fehlenden Erschliessung der bestehenden peripherer gelegenen Bauzone im Gebiet Tafelweid wird die Bauzone in ein zentral gelegenes Gebiet im Hauptsiedlungsgebiet verlegt. Dies entspricht dem Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Zudem wird eine möglichst kompakte Siedlung geschaffen</p> <p>Die Einzonung ermöglicht eine Siedlungsentwicklung nach innen und befindet sich an zentraler und gut erschlossener Lage.</p> <p>Die Ein- und Auszonung entspricht den kantonalen und regionalen Richtplänen.</p> <p>Die Einzonungsfläche wird auf das Notwendige beschränkt, was im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist.</p> <p>Durch die Einzonung werden natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft nicht beeinträchtigt.</p> | <p>Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist ein Ziel des Vorhabens. Die Einzonung ist projektbezogen. Das heisst, dass nur so viel Fläche eingezont wird, wie für die Buswendeschleife notwendig ist, vgl. Projekt.</p> <p>Die Einzonung befindet sich an zentraler und gut erschlossener Lage, was im Sinn des haushälterischen Umgangs mit dem Boden ist.</p> <p>Die Einzonung entspricht den kantonalen und regionalen Richtplänen.</p> <p>Durch die Einzonung werden natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft nicht beeinträchtigt.</p> |
| Raumplanungsgesetz Art. 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kompensatorische Ein- und Auszonung<br>Underdorf / Tafelweid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Buswendeplatz Bahnhof                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>Abs. 2</p> <p>Schonung der Landschaft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Die Fruchtflächen-Bilanzierung fällt positiv aus.</p> <p>Das Projekt auf der eingezonten Fläche hat die Anforderungen des PBG und BZR</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>Die Fruchtflächen-Bilanzierung fällt positiv aus.</p> <p>Es sind keine vorhandenen Naturschutz-zonen oder Naherholungsgebiete, Gewässerräume oder Wälder betroffen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;</li> <li>▪ See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;</li> <li>▪ naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;</li> <li>▪ die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>(Art. 35) bzgl. Qualität einzuhalten, vgl. Ausführungen zum Projekt in Kap. 5.3.</p> <p>Es sind keine vorhandenen Naturschutz-zonen oder Naherholungsgebiete und Wälder betroffen.</p> <p>Der Gewässerraum ist entsprechend der Gesetzgebung zu berücksichtigen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                           |
| <p>Abs. 3</p> <p>Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;</li> <li>▪ Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;</li> <li>▪ Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;</li> <li>▪ Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;</li> <li>▪ günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;</li> <li>▪ Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.</li> </ul> | <p>Die vorliegende Teilrevision betreffend Underdorf / Tafelweid entspricht dem RPG. Wohn- und Arbeitsgebiete sollen insbesondere einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Mit der Ein- und Auszonung wird diesem Ziel Rechnung getragen. Im vorliegenden Fall werden auch Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche ergriffen.</p> <p>Durch die kompensatorische Ein- und Auszonung wird eine Fläche (Tafelweid), welche nicht erschlossen werden kann, sich ausserhalb der Siedlung befindet, an zentraler Lage im Gebiet Underdorf einbezogen. Dadurch wird bislang unbebaubares Land an anderer Stelle für eine bauliche Nutzung aktiviert – ein Prozess, der als Baulandaktivierung bezeichnet wird. (vgl. auch Merkblatt zur Baulandverfügbarkeit des Kantons Luzern).</p> | <p>Die Umgestaltung des Bahnhofs Nottwil entspricht dem öffentlichen Interesse den öffentlichen Verkehr zu fördern und damit vorhandene Hauptsiedlungsgebiete besser zu erschliessen.</p> |

Insgesamt wird den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) hinreichend Rechnung getragen.

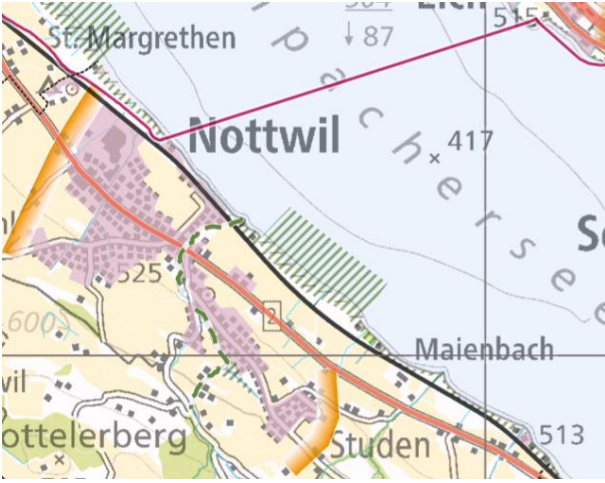
## 4.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wird über die Anliegen informiert und können die Betroffenen nötigenfalls von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen.



### 4.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan

Der geltende wie auch der neue kantonale Richtplan weisen ausser dem Gewässer im Gebiet Underdorf keine Elemente auf, welche die kompensatorische Ein- und Auszonung oder die Anpassungen beim Buswendplatz betreffen.

| Kantonaler Richtplan<br>(2015)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Kantonaler Richtplan<br>(Stand öffentliche Auflage Winter 2025 )                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|  Kantonstrasse<br> Siedlungsgebiet (Bauzone / Reservezone)<br> Linienartiges Naturobjekt |  Kantonstrasse<br> Siedlungsgebiet<br> Kerngebiet der ökologischen Infrastruktur (linear) |
| M3-1/2/3<br>S1-1/6/7/8/9<br>L1-2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 34<br>24<br>42                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Der regionale Teilrichtplan enthält keine Siedlungsbegrenzungslinie im Gebiet Underdorf oder dem Bahnhofsgelände. Die Fläche der isolierten Mischzone im Gebiet Tafelweid wird reduziert.

| Regionaler Richtplan                                                                | Legendeninformation                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>Richtplaninhalt</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Siedlungsbegrenzungslinie Typ A (gem. Ziffer 1.3 a) Richtplandtext)</li> <li> Siedlungsbegrenzungslinie Typ B (gem. Ziffer 1.3 b) Richtplandtext)</li> <li> Siedlungsbegrenzungslinie Typ C (gem. Ziffer 1.3 c) Richtplandtext)</li> </ul> <p><b>orientierender Planinhalt</b></p> <p><b>Ausgangslage Zonenplan</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li> Wohnzonen</li> <li> Mischzonen</li> <li> Arbeitszonen</li> <li> Übrige Bauzonen und Reservezonen</li> </ul> |

#### 4.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

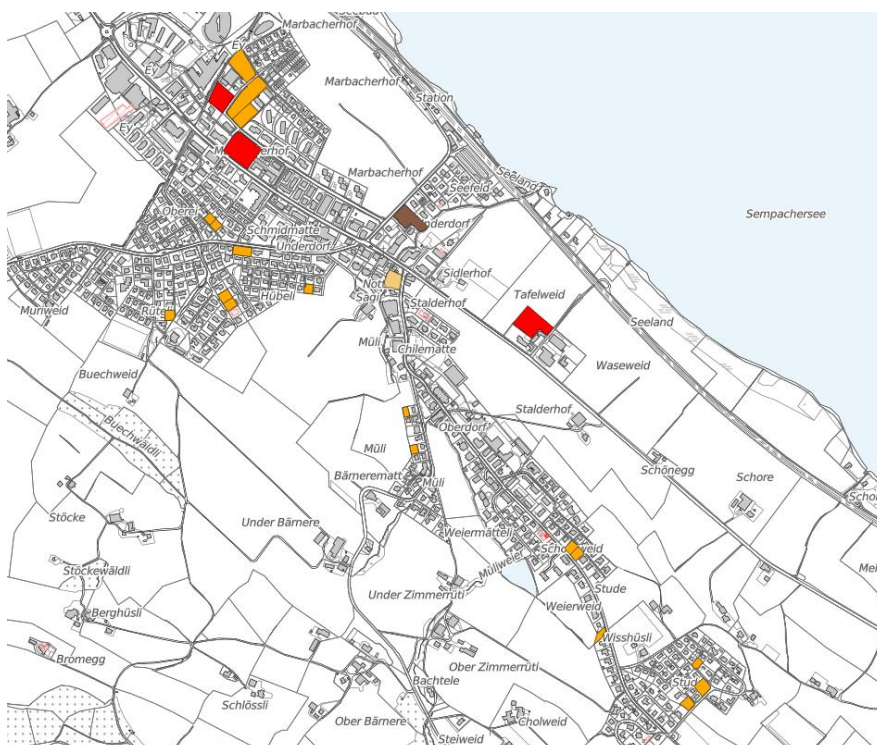
Das Grundstück Nr. 35 ist vollständig unüberbaut. Das Potenzial an unüberbauter Bauzone ist gross und sollte deshalb genutzt werden können. Im Gebiet Tafelweid ist dies wie bereits erwähnt aus erschliessungs-technischen Gründen nicht möglich. Mit der kompensatorischen Ein- und Auszonung Underdorf/Tafelweid wird die Überbauung im Gebiet Underdorf ermöglicht.



Die Gemeinde Nottwil hat alle Eigentümer von noch unüberbauten oder unternutzten Grundstücken angeschrieben zwecks Baulandmobilisierung. Laufend treffen Rückmeldungen ein mit der Information, dass sich gewisse Flächen am Entwickeln sind.

Einige der Flächen (GS Nrn. 945, 375) wurden in der Gesamtrevision in die Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie umgezont und stehen somit nicht der Wohnnutzung zur Verfügung. Beim GS Nr. 826 (grössere Fläche an der Kantonsstrasse) läuft bereits seit längerem ein Projekt. Bei

der Mehrheit der restlichen Flächen handelt es sich um kleinere Grundstücke inmitten des Siedlungsgebiets.

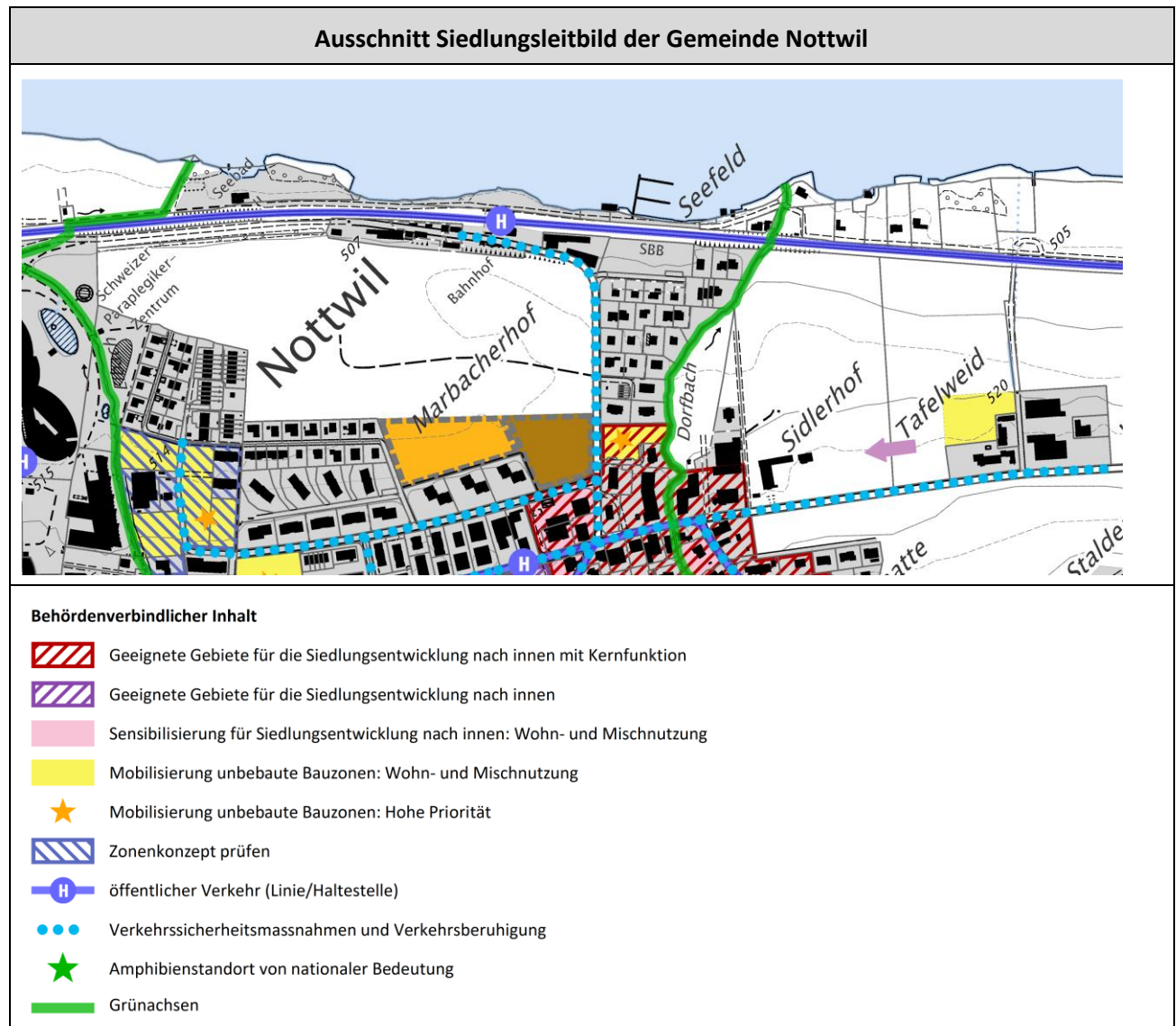


Ausschnitt Geoportal: Unüberbaute Bauzonen (Stand 08.12.2025)

## 5 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

Themen, auf welche in den nachfolgenden Kapiteln nicht eingegangen wird, werden von der kompensatorischen Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid oder dem Buswendeplatz Bahnhof nicht tangiert (z.B. Kulturdenkmäler, Altlasten, Wald, etc.).

### 5.1 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität



Das Siedlungsleitbild - vom Gemeinderat verabschiedet am 27. Oktober 2021 - sieht für das Gebiet Tafelweid eine Mobilisierung der unbebauten Bauzonen: Wohn- und Mischnutzung vor. Im Gebiet Underdorf ist der Dorfbach als Grünachse markiert.

Die Gemeinde legt im Kapitel 5.1 Leitsätze für die Siedlungsentwicklung nach innen folgendes fest:

- S2: Die Siedlungsentwicklung orientiert sich an den bestehenden Infrastrukturen (Schulen, Kanalisation etc.).



- S3: Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung befinden sich grundsätzlich an zentrumsnahen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Standorten.
- S4: Die Gemeinde fördert die Schliessung von Siedlungslücken mit der Mobilisierung von unüberbauten Grundstücken insbesondere an zentraler Lage. Das lockere, ländliche Siedlungsbild soll grundsätzlich erhalten werden
- S8: Die Gestaltung der Siedlungsränder trägt zur landschaftlichen Eingliederung und Strukturvielfalt bei. Eine sorgfältige Siedlungsrandgestaltung ist zu prüfen und punktuell (bei Einzonungen) umzusetzen.
- S9: Die bezeichneten Flächen zur Siedlungserweiterung können nur mit kompensatorischen Auszonungen eingezont werden. Die Auswahl und genaue Abgrenzung der Einzonungen wird unter Berücksichtigung aller wichtigen Randbedingungen und mit Blick auf die übergeordneten Ziele der Raum- und Verkehrsplanung sowie der Gemeinde im Speziellen vorgenommen.
- S10: Architektonisch überzeugende Bauten werden im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten gefördert.
- S11: Die Qualität und der Charakter der Quartiere (z.B. Ausblick ins Grüne, attraktive Spielflächen, reges Quartierleben etc.) ist zu erhalten; punktuell ist zudem eine grössere Ausnützung zu ermöglichen.

Die Gemeinde verfolgt gemäss Kapitel 5.2 folgende Strategie bezüglich Wohnen:

- W1: Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass die Wohnbedürfnisse aller Bevölkerungs- und Altersschichten abgedeckt werden können; Eigentums-, Genossenschafts- und Mietobjekte werden dem jeweiligen Bedarf entsprechend gefördert.
- W2: Die Bevölkerung soll sich in Nottwil wohl fühlen. Nottwil profiliert sich als naturnaher, vielfältiger und familienfreundlicher Lebensort mit hoher Wohnqualität und zieht Zuzüger im mittleren und oberen Einkommensbereich an. Auch für Einheimische werden tragbare Land- und Wohnungspreise angestrebt.

Die Gemeinde legt im Kapitel 5.9 folgende Leitsätze zur Mobilität fest:

- M1: Die Gemeinde setzt sich für eine reibungslose, sichere und ortsverträgliche Verkehrsabwicklung ein.
- M5 Die Gemeinde fördert den öffentlichen Verkehr im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten. Angestrebt wird insbesondere folgende Verbesserungen: Anbindung des Bahnhofs Nottwil an den Busverkehr.

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung entspricht also dem Siedungsleitbild.

## **5.2 LUBAT – Bauzonenkapazität (Einwohner)**

Dieser Aspekt ist für die vorliegende Erweiterung der Wohnzone nicht relevant, da es sich um eine praktisch flächengleiche kompensatorische Ein- und Auszonung einer Mischzone in eine Wohnzone handelt. Mit den Anpassungen für den Buswendeplatz Bahnhof werden keine Bauzonenkapazitäten geschaffen.

## **5.3 Siedlungsentwicklung nach innen, Verfügbarkeit des Baulands, Siedlungsqualität**

Die projektierte Lage der neuen Zonengrenze bildet eine nahezu flächengleiche Kompensationsfläche. Die Geometrie der neuen Bauzonenfläche ermöglicht eine Bebauung mit hoher Qualität. Neben einer zonengerechten Körnung der Bauvolumen sichert die Einhaltung der ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände attraktive Aussenräume, Besonnungen und durchfliessende Sichtbezüge. Im Falle einer späteren östlichen

Bauzonenerweiterung zeigt die Restparzelle eine Geometrie, die eine sinnvolle Bebauung mit denselben Qualitäten ermöglicht.

Die neue Bauzone liegt zentral und formt einen nachvollziehbaren neuen Siedlungsrand. Die projektierten Bauvolumen reagieren zum einen auf den natürlichen Verlauf des leichtabfallenden Terrains, dem Verlauf des Dorfbachs und führen in Form und Ausrichtung die Bebauungsidee der südlichen Neubauten weiter. Die leicht geknickten Grundformen gliedern die Fassadenlängen und reagieren damit auf die Körnung der heterogenen Bauvolumen in der Nachbarschaft. Durch die Anordnung der drei Volumen spannen sich großzügige Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität auf. Die Situierung bietet ein hohes Mass an freiem Aus- und Durchblick und fördert den Dialog zwischen Innen- und Aussenräumen. Die Adressierung und die Zugänge zu den drei Baukörpern schliessen an einen gemeinsam nutzbaren Aussenraum an. Die Höhenentwicklungen der Volumen orientieren sich mit den zurückversetzten Attikageschossen am bestehenden Geländeverlauf.

Mit der Schaffung von Freiräumen wird viel Raum für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Begegnungs- und Aufenthaltsplätze lassen sich in hoher Qualität mit Spielbereichen und Zugangswegen kombinieren. Durch die Einbettung in den gewachsenen Terrainverlauf können massive Aufschüttungen oder Abgrabungen vermieden werden. Die Zugänge zu allen gemeinsam nutzbaren Aussenräumen kann hindernisfrei gestaltet werden. Den Übergängen zu den angrenzenden Grünzonen bzw. zur nördlichen Landwirtschaftszone ist mit geeigneten Bepflanzungen besondere Beachtung zu schenken.

Die beiden Grundstücke Nr. 3 und 35 sind im Eigentum des Gesuchstellers. Die beanspruchte Fläche ist somit verfügbar.

Bebauungskonzept 1:500  
Datum: 30.05.2025 | Rev.: | Gez.: rf



## 5.4 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen

### Underdorf / Tafelweid

Für die Beurteilung der Fruchtfolgeflächenqualität wurde von Holinger AG das Bodengutachten vom 11. November 2025 erstellt.

Fruchtfolgeflächen haben nach den Kriterien des "Sachplanes Fruchtfolgeflächen" folgende Mindestanforderungen zu erfüllen:

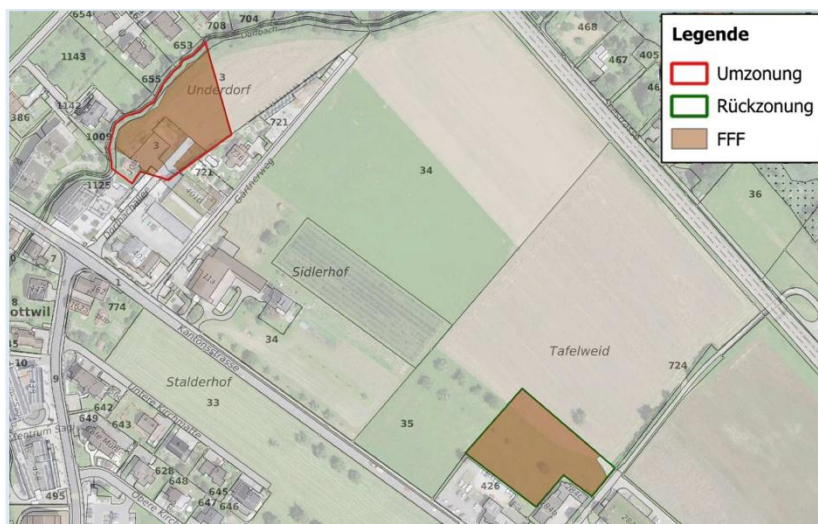
- Klimaeignungsklassen: A, B, C, D1 – 4 D
- Hangneigung: < 18 %
- Pflanzennutzbare Gründigkeit: > 50 cm

Der Projektperimeter liegt in der Klimaeignungszone B5, womit die Grundanforderung zur Ausscheidung von Fruchtfolgeflächen erfüllt ist. Weisen diese Flächen eine pflanzennutzbare Gründigkeit von > 50 cm auf, sind sie als Fruchtfolgeflächen geeignet.

Entlang von Bauten mit einem Abstand von 2.5 m, entlang von Fließgewässern von 3 m und 1 m entlang von befestigten Strassen, werden keine Fruchtfolgeflächen ausgeschieden, auch wenn die oben beschriebenen Qualitätsanforderungen erfüllt sind. Der vorhandene, befestigte Platz der Gärtnerei zählt nicht als FFF und kann von der Fläche abgezogen werden. Sind die Böden schadstoffbelastet (Überschreitung Prüfwert), so können sie nicht als Fruchtfolgefläche ausgeschieden werden.

Beim FFF-Verlust durch die Einzonung (Parzelle Nr. 3) wurde vom rechtmässig bewilligten Zustand der Fläche ausgegangen. Bei dem befestigten Platz der Gärtnerei handelt es sich um nicht bewilligte Bauten und Anlagen, da gemäss Baubewilligung Nr. 2025-75 vom 20. Januar 2016 lediglich der Neubau eines Bewirtschaftungsweges sowie eine Baumschule genehmigt wurde. Die nicht bewilligten Bauten und Anlagen sind daher bei der Berechnung der FFF-Beanspruchung als Flächenverlust zu berücksichtigen.

Die Situation der kartierten FFF ist in nachfolgender Abbildung dargestellt:





Aus den oben aufgelisteten Qualitätsanforderungen an FFF kann folgende Bilanz erstellt werden:

**Tabelle 1: FFF-Bilanz**

| Teilflächen      | Beanspruchung [m <sup>2</sup> ] | Kompensation [m <sup>2</sup> ] | Bilanz [m <sup>2</sup> ] |
|------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Parzelle Nr.3    | -3'582                          | -                              | -3'582                   |
| Parzelle Nr. 378 | -329                            | -                              | -329                     |
| Parzelle Nr. 35  | -                               | 4'097                          | 4'097                    |
| <b>Summe</b>     | <b>-3'911</b>                   | <b>4'097</b>                   | <b>186</b>               |

Durch die geplante Einzonung auf (Parz. Nr. 3) sowie dem Bauvorhaben (Parz. Nr. 378) gehen 3'911 m<sup>2</sup> FFF verloren (inkl. den schon überbauten). Der Verlust kann durch die Auszonung der Teilfläche auf der Parzellen Nr. 35 vollständig kompensiert werden (4'097 m<sup>2</sup>). Es verbleibt ein Überschuss an Fruchtfolgeflächen von 186 m<sup>2</sup>.

Im Folgenden wird die Einhaltung von §§ 39a Abs. 3 und 39c PBG betreffend Erhaltung des Kulturlandes und Fruchtfolgeflächen erläutert. Mit den vorgesehenen Anpassungen werden die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans eingehalten. Die Fläche grenzt an das Siedlungsgebiet. Der Bedarf für die Schaffung einer Bauzone (Wohnzone) ist vorhanden.

- Die neu beanspruchte Fläche wird auf das Notwendige beschränkt und mit dem Bauvorhaben optimal ausgenutzt.
- Mit der Einzonung werden keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten; die Einzonung grenzt an die Bauzone.
- Die kompensatorische Ein- und Auszonung verkleinert einerseits die isolierte Bauzone im Gebiet Tafelweid und schafft einen neuen Siedlungsrand im Gebiet Underdorf.
- Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben des Gesuchstellers und unterstützt die Überbauung. Mit dem Boden soll haushälterisch umgegangen werden.
- Alternative Standorte wurden geprüft und die Bestvariante im Underdorf ausgewählt.

### **Buswendeplatz Bahnhof**

Aufgrund der Resultate der Bodenkartierung und unter Berücksichtigung der im Bodengutachten beschriebenen Rahmenbedingungen sind durch das Vorhaben im Bereich des geplanten Buswendeplatzes rund 329 m<sup>2</sup> FFF betroffen. Die durch das geplante Neubauprojekt beanspruchten Fruchtfolgeflächen unterstehen der Kompensationspflicht gemäss Richtlinie Fruchtfolgeflächen des Kantons Luzern (Version 1.0, 01.01.2024). Diese wird mit der positiven FFF Bilanz (+ 151 m<sup>2</sup>) bei der kompensatorischen Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid kompensiert.

Es verbleibt eine positive Fruchtfolgeflächen-Bilanz von 186 m<sup>2</sup>.

Im Folgenden wird die Einhaltung von §§ 39a Abs. 3 und 39c PBG betreffend Erhaltung des Kulturlandes und Fruchtfolgeflächen erläutert. Mit den vorgesehenen Anpassungen werden die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans eingehalten. Die Fläche grenzt an das Siedlungsgebiet. Der Bedarf für die Schaffung einer Bauzone (Wohnzone) ist vorhanden.

- Die neu beanspruchte Fläche wird auf das Notwendige beschränkt und mit dem Bauvorhaben optimal ausgenutzt. Die benötigte Fläche entspricht dem Buswendeplatz-Bedarf.

- Mit der Einzonung werden keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten; die Einzonung grenzt an die Bauzone.
- Die Einzonung, welche durch den Buswendeplatz benötigt wird, ist für die Realisierung des Projekts zwingend notwendig. Durch die Einzonung wird ein neuer Siedlungsrand geschaffen.
- Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben. Die Zonenplan-Erweiterung dient dem ÖV-Angebot in der Gemeinde Nottwil und gewährleistet den Anschluss der ÖV-Verbindungen direkt an den Bahnhof Nottwil. Der Ausbau des Buswendeplatzes steht im öffentlichen Interesse und ist zentral für die Weiterentwicklung des ÖV-Angebots in der Region Sursee-Mittelland sowie der Förderung der Verkehrsdrehscheibe am Bahnhof Nottwil.
- Mit dem Boden soll haushälterisch umgegangen werden.

## 5.5 Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan

Die Erschliessung des Grundstücks Nr. 3 erfolgt von der Kantonsstrasse her über die Dorfbachallee.

Ab der Kantonsstrasse erschliesst die bestehende Dorfbachallee die Bebauung für den motorisierten Verkehr, die Ver- und Entsorgung und für Notfallfahrzeuge. Direkt ab der Zufahrtstrasse führt eine Zufahrtsrampe in die unterirdischen Einstellhallen zu den Parkplätzen für die Bewohner. In diesem Bereich stehen ebenerdig Besucherparkplätze und Abstellflächen für Fahrräder zur Verfügung.

Im südlichen Bereich sichert ein Korridor die mögliche spätere Weiterführung der Erschliessungsstrasse für den Fall eine Weiterentwicklung der Bauzone. Im Fall einer Bauzonenerweiterung ist ein Anschluss an die projektierte Einstellhalle angedacht. Die Massnahme G1 «Verkehrsberuhigung im Dorfkern» ist mit der Einzonung im Underdorf nicht gefährdet.

Eine Ergänzung im Erschliessungsrichtplan ist nicht unmittelbar notwendig, da die Einzonungsfläche im Underdorf bereits ausreichend erschlossen ist.

## 5.6 Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Durch die kompensatorische Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid und insbesondere die zentral gelegene und gut erschlossene Einzonung im Gebiet Underdorf verbessert sich die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.

Die Pflichtabstellplätze für die Bewohner werden grossmehrheitlich in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Von den Parkplätzen können die vertikalen Erschliessungen der Gebäude direkt erreicht werden. Besucherparkplätze liegen oberirdisch in einem Vorzonenbereich der Bebauung. Abstellplätze für Fahrräder befinden sich oberirdisch direkt bei den Hauszugängen. Durch das Erschliessungskonzept können die zentralen Aussenräume verkehrsfrei gehalten werden.

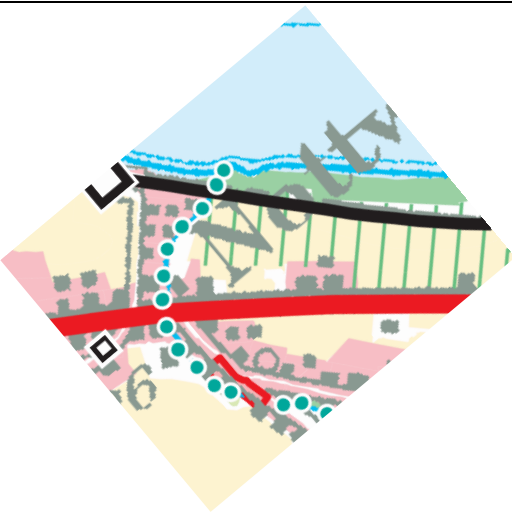
## 6 WEITERE THEMEN

### 6.1 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen

Der Teilbereich Parzelle Nr. 3 befindet sich aktuell in der Landwirtschaftszone mit der Empfindlichkeitsstufe ES III. Das Gebiet soll neu in die Wohnzone mit der ES II eingezont werden. In der Wohnzone 14 (W-14) gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Ein positives Lärmgutachten der Sinus AG vom 15. Dezember 2025 liegt vor. Die Lärmbelastungen auf dem Teil der Parzelle Nr. 3, welche für die Einzonung vorgesehen sind, führen in einem kleinen Bereich zu Überschreitungen der Planungswerte in der Nacht. Mit einer geeigneten Anordnung der künftigen Gebäude können die Anforderungen jedoch eingehalten werden.

### 6.2 Gewässerraum-Freihaltung

Angrenzend an die Einzonung verläuft der Dorfbach, welcher im KRP als lineares Naturobjekt eingetragen ist. Auch das Siedlungsleitbild der Gemeinde hat entlang des Gewässers eine Grünachse eingetragen.

| Kantonaler Richtplan<br>(2015)                                                                                             | Siedlungsleitbild                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>..... Linienartiges Naturobjekt</p>  | <p>—— Grünachsen</p>  |

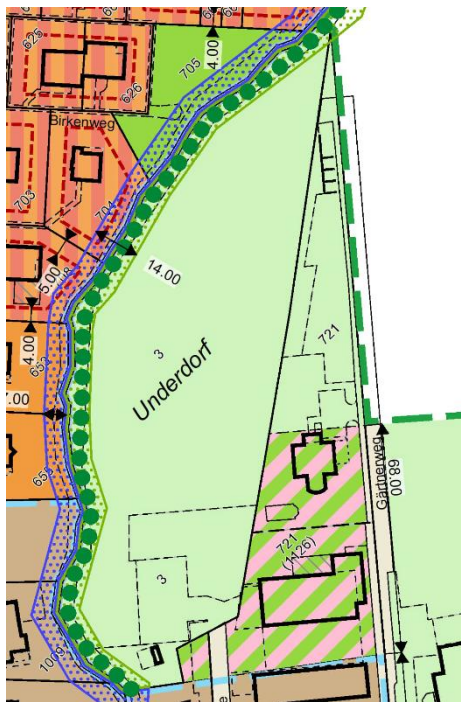
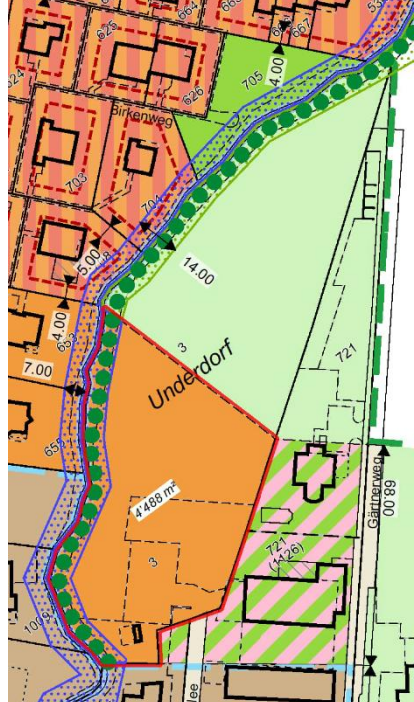
Auf dem Grundstück Nr. 3 wurde im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung der Gewässerraum festgelegt. Aufgrund der neuen Bauzone im Gebiet Underdorf wird die bestehende Freihaltezone Gewässerraum in die Grünzone Gewässerraum umgewandelt.

Der bereits festgelegte Gewässerraum des Dorfbachs beträgt total 14.00 m, wobei 7.00 m auf dem Grundstück Nr. 3 liegen. Der Gewässerraum wird von Hoch- und Tiefbauten freigehalten. Die heute bestehende Qualität des bestockten Bachlaufs bleibt erhalten und für allfällige Unterhaltsarbeiten zugänglich. Beim Bau

der Gebäude darf der Gewässerraum nicht tangiert werden, auch nicht für temporäre Aushubarbeiten beim Bau oder späteren Unterhaltsarbeiten am Gebäude.

Dem Gewässerraum wird besondere Bedeutung beigemessen und im Rahmen des Bauprojekts berücksichtigt.

Als wichtiges ökologisches Element wird dieses im Bauprojekt miteinbezogen.

| <b>Zonenplan Gesamtrevision der Ortsplanung</b><br>rechtsgültig                                                                                                                                    | <b>Zonenplan Teilrevision</b><br>Kompensatorische Ein- und Auszonung                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                  |                                                                                                                 |
| <p><b>Gewässerraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GG Grünzone Gewässerraum</li> <li>FG Freihaltezone Gewässerraum</li> <li>Bestehende Hecke, Feldgehölz, Uferbestockung</li> </ul> | <p><b>Gewässerraum</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GG Grünzone Gewässerraum</li> <li>FG Freihaltezone Gewässerraum</li> <li>Bestehende Hecke, Feldgehölz, Uferbestockung</li> </ul> |

### 6.3 Mindestabstände zu Tierhaltungsanlagen (FAT-Abstände)

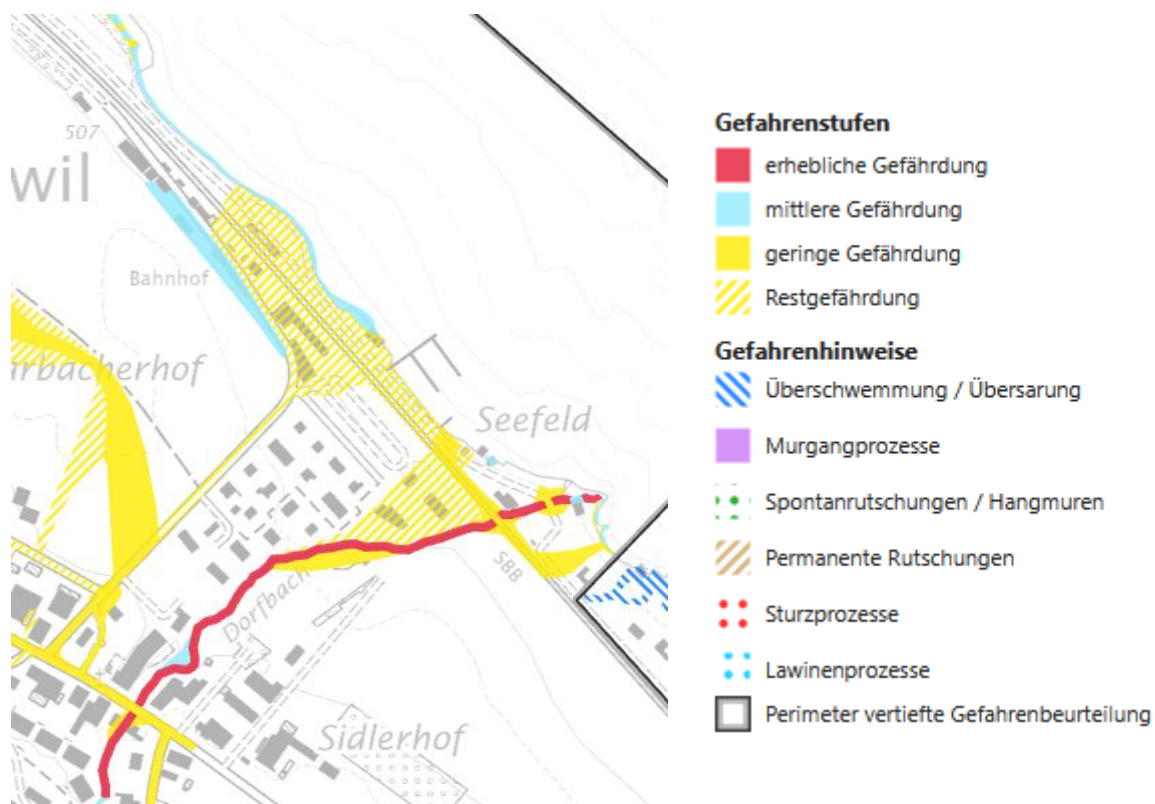
Bei der Einzonung in die Wohnzone 14 handelt es sich um eine Bauzone mit Wohnnutzung, weshalb die Prüfung von Mindestabständen von Tierhaltungsanlagen (FAT-Abstände) relevant ist. Die Einzonung befindet sich innerhalb von Bauzonen und schliesst den Siedlungsrand ab. Ein landwirtschaftlicher Betrieb in unmittelbarer Nähe ist der Sidlerhof. Zwischen Sidlerhof und der neuen Überbauung liegen die Gebäude am

Gärtnerweg. Auch in diesen Bauten ist Wohnnutzung vorhanden. Durch die Einzonung im Underdorf werden somit keine Bauzonen geschaffen, welche nun näher an einem landwirtschaftlichen Betrieb liegen und FAT-Abstände zu prüfen sind.

## 6.4 Grundwasserschutz

Das Grundstück Nr. 3 befindet sich nicht in der Grundwasserschutzzone. Das Bahnhofsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Ao.

## 6.5 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung



Der Dorfbach selbst befindet sich in der Gefahrenstufe mit erheblicher Gefährdung. Das Bahnhofsgebiet befindet sich im Gebiet der Restgefährdung sowie der mittleren Gefährdung. Beide Gebiete liegen aber weder in der Gefahrenhinweiszone Wasser noch in der Gefahrenzone Wasser. Entsprechende Auflagen zum Schutz der interessierten Bauten und Anlagen sind Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

## 6.6 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wird die rechtsgültige Landschaftsschutzzone aufgehoben. Deshalb sind keine Landschafts-, Naturschutz- sowie Geotopschutzzonen betroffen.

Mit dem neuen BZR-Artikel aus der Gesamtrevision der Ortsplanung zur Gestaltung des Siedlungsrandes sollen bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet der Aussenraum besonders sorgfältig



gestaltet und die Übergänge insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abgestimmt werden. Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.

Der Gestaltung des östlichen Zonenrands bzw. dem Übergang von der Landwirtschaftszone zur Bauzone ist ein hohes Mass an Qualität beizumessen. Der Zonenübergang wird mit einer adäquaten und lesbaren Begrünung hochwertig gestaltet. Gemäss Artikel Naturobjekte ist die bestehende Uferbestockung zu schützen. Folgende Abstände sind bei allen Hecken und Feldgehölzen gemäss der Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen einzuhalten, auch wenn diese nicht im Zonenplan dargestellt sind:

- Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben einen minimalen Abstand von 4 m zur Heckengrenze aufzuweisen.
- Verkehrsanlagen können bis zu einem Abstand von 3 m bewilligt werden.
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis 2 m an die Heckengrenze gestattet.

## **6.7 Denkmalschutzobjekte**

Im Gebiet Bahnhof befindet sich das erhaltenswerte Bahnhofsgebäude. Dieses wird vom Bauvorhaben Buswendeplatz Bahnhof nicht tangiert.

## **6.8 Mehrwertausgleich**

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 Fälligkeit der Mehrwertabgabe wurde mit dem Gesuchsteller der Einzonung thematisiert. Die Höhe einer allfälligen Mehrwertabgabe wird im Hinblick auf die Genehmigung von einem für Schätzungen spezialisierten Büro ermittelt und bei Bedarf verbindlich in einer Vereinbarung mit dem betroffenen Grundeigentümer festgehalten.