



NOTTWIL

Der Stern am Sempachersee

GEMEINDE NOTTWIL

BOTSCHAFT

Teilrevision der Ortsplanung

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

Öffentliche Auflage vom 2. März bis 31. März 2026

**Informationsveranstaltung Dienstag, 10. März 2026,
19:30 Uhr**

Im Sinne der §§ 6, 61 und 69 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden die Unterlagen zur Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Nottwil öffentlich aufgelegt.

Diese Botschaft gibt zusammenfassend eine Übersicht über die Anpassungen der Ortsplanungsinstrumente im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung (Kompensatorische Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid und Buswendeplatz Bahnhof). Für einen vollständigen Überblick können detailliertere Informationen zu allen Inhalten dem Planungsbericht entnommen werden.

Die Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung können im Internet unter www.nottwil.ch/de/opr eingesehen werden. Die Ortsplanungsakten sind während der öffentlichen Auflage auch bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.

1. Ausgangslage

1.1 Gegenstand der Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung, mit kompensatorischer Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid sowie Buswendeplatz Bahnhof, baut auf der genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung auf.

Das Anliegen des Gesuchstellers zur kompensatorischen Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid kam zum Zeitpunkt, als die Gesamtrevision der Ortsplanung bereits weit fortgeschritten war. Die Gemeinde hat sich deshalb bewusst dazu entschieden, dieses Thema im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision zu behandeln. Das Anliegen steht nicht in Zusammenhang mit der Planungs- und Baugesetzrevision und der Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Es handelt sich um eine Massnahme zur Baulandmobilisierung. 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.

Die Gemeinde hat sich 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 Buswendeschleife erstellt werden, weshalb das Projekt nun priorisiert wird.

1.2 Planungsverlauf - Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung wurden durch den Kanton vorgeprüft und im Vorprüfungsbericht vom 30. Januar 2026 positiv beurteilt: «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.» Die Planung orientiere sich an den Grundsätzen der Innenentwicklung und führe zu einer insgesamt verbesserten raumplanerischen Gesamtlösung.

Aufgrund der Anträge aus der kantonalen Vorprüfung wurden folgende Änderungen an den Unterlagen vorgenommen: Das Bodengutachten der Holinger AG wurde überarbeitet und die Fruchtfolgeflächen-Bilanzierung des Kantons Luzern übernommen. Am Zonenplan wurde 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 (114 m²) dem Übrigen Gebiet A (ÜG-A) zugewiesen, entsprechend reduziert sich die Einzonungsfläche auf 4'488 m². Ein Mehrwertgutachten sowie eine Vereinbarung betreffend Frist der Überbauung sowie die Bereitschaft zur Ein- und Auszonung mit der Grundeigentümerschaft werden spätestens bis zur Gemeindeversammlung dem Kanton eingereicht.

2 Kompensatorische Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid

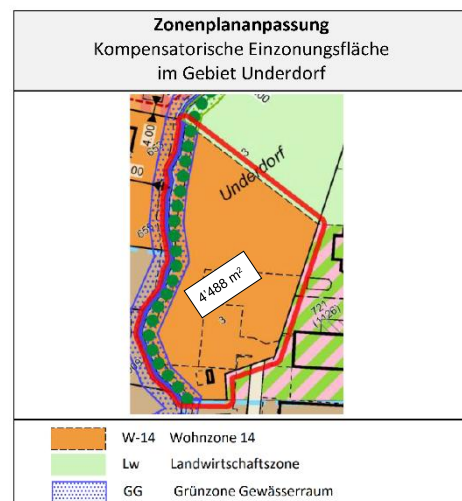
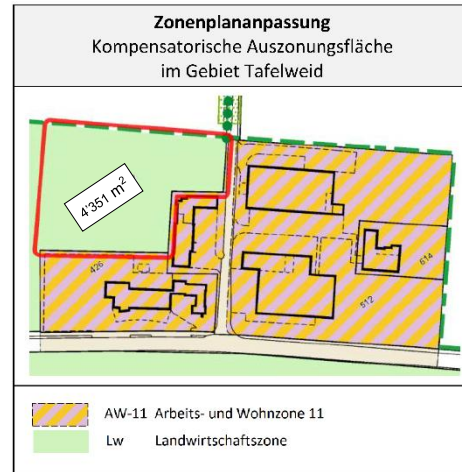
2.1 Beschreibung und Begründung

Die Grundeigentümerschaft wollte die eingezonte Teilfläche des Grundstücks Nr. 35 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 den Grundeigentümerschaften der Grundstücke Nrn. 512 und 426, konnte dann auch keine Einigung über eine Erschliessung für das Grundstück Nr. 35 gefunden werden. Eine Erschliessung der eingezonten Teilfläche des Grundstücks Nr. 35 über die bestehende Bauzone ist daher nicht möglich.

Als weitere Variante wurde eine Einzonung am Bauzonenrand für die Erstellung einer neuen Erschliessungsstrasse beim Kanton zur Vorabklärung eingereicht. Das Anliegen für eine weitere Erschliessungsstrasse im Gebiet Tafelweid wurde negativ beurteilt und eine Einzonung zu Erschliessungszwecken ist nicht weiterzuverfolgen. Aufgrund dieser Ausgangslage hat der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 35 ein Gesuch bezüglich kompensatorischer Ein- und Auszonung gestellt. Die kompensatorische Ein- und Auszonung hat mit Blick auf die Siedlungsentwicklung diverse Vorteile. Mit der Auszonung im Gebiet Tafelweid wird die «Briefmarkenzone» bzw. isolierte Bauzone reduziert. Stattdessen wird angrenzend an den Dorfkern kompensatorisch eine Einzonung vorgenommen. Der Abtausch ist fast flächengleich. Die Bebauung auf der Einzonungsfläche wird eine hohe Qualität aufweisen und sich in das Terrain sowie das Ortsbild eingliedern müssen.

2.2 Änderung Zonenplan

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. Die Fläche der Einzonung beträgt 4'488 m². Die Fläche der Auszonung beträgt 4'351 m². Die Differenz der beiden Flächen, welche zusätzlich eingezont wird, beträgt 137 m². Aufgrund der Einzonung wird die Überlagerung des Gewässerraums von der Freihaltezone Gewässerraum zur Grünzone Gewässerraum. Am Zweck und der Abgrenzung des Gewässerraum gibt es dadurch keine Änderungen.

3 Buswendeplatz Bahnhof

3.1 Beschreibung und Begründung

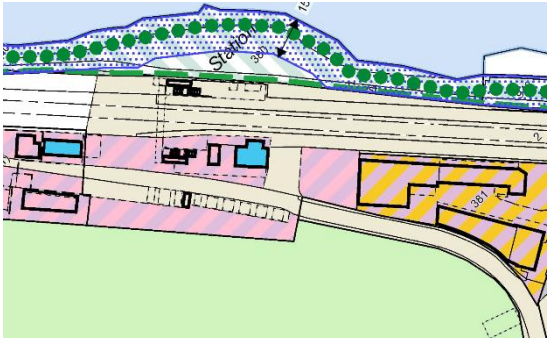
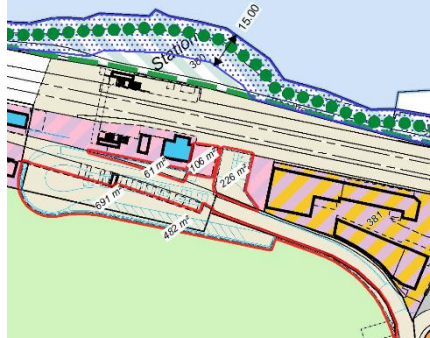
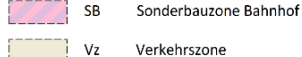
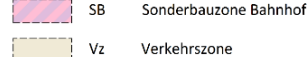
Die Gemeinde hat zur Förderung des öffentlichen Verkehrs die Buslinie 65 ins Gebiet Wysshüsli erweitert. Nun ist vorgesehen auch den Bahnhof direkt mit dieser Buslinie zu erschliessen. Dabei kann auch die unbefriedigende Situation für die Fussgänger und Rollstuhlfahrer auf dem Bahnhofareal verbessert und sicherer gemacht werden. Dieses Vorhaben entspricht einem grossen Bedürfnis aus der Bevölkerung und trägt zusätzlich wesentlich zur weiteren Stärkung der Buslinie 65 bei. Gemäss Projektstudie ist für die umfassende räumliche Reorganisation die Verkehrszone im Bereich des Bahnhofs zu vergrössern.

Gemeinsam mit dem Verkehrsverbund Luzern (VVL) sowie der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (DS vif) hat die Gemeinde eine Projektstudie erarbeiten lassen. Das Ziel ist eine umfassende räumliche Reorganisation des Bahnhofsbereichs mit Fokus auf diverse Themen: Integration von Busverkehr und Parkierung (PKW, Velo, Mofa), zwei Haltekannten 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 Haltekannte, Projektierung nach aktuellen Normen und Richtlinien.

Für die Realisierung des Projekts ist ein Landerwerb von rund 432 m² plus 135 m² notwendig. Mit diesen baulichen und verkehrlichen Anpassungen schafft die Gemeinde Nottwil die Voraussetzungen für eine moderne, vernetzte und zugängliche Mobilitätsdrehscheibe im ländlichen Raum. 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.

3.2 Änderung Zonenplan

Der Zonenplan wird auf der Grundlage der Projektstudie Buswendeplatz Bahnhof angepasst. Von der Sonderbauzone Bahnhof werden Flächen in die Verkehrszone umgezont und umgekehrt. Zusätzlich werden 482 m² in die Verkehrszone eingezont, um die Wendung der Gelenkbusse zu ermöglichen.

Zonenplananpassung im Gebiet Bahnhof Rechtsgültiger Zonenplan	Zonenplananpassung im Gebiet Bahnhof Umzonung von / in Sonderbauzone und Verkehrszone und Einzonung Verkehrszone
	
	

4 Formelles und Termine

Informationsveranstaltung

Am Dienstag, 10. März 2026 führt die Gemeinde für Interessierte eine Informationsveranstaltung zur Teilrevision der Ortsplanung durch. Die Veranstaltung findet um 19.30 Uhr im Zentrum Sagi statt.

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Ortsplanung Nottwil (Kompensatorische Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid und Buswendeplatz Bahnhof) wird vom 2. März bis 31. März 2026 im Sinn der §§ 6 Abs. 3b und 61 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Gemeindeverwaltung Nottwil, Zentrum Sagi, 6207 Nottwil öffentlich aufgelegt. Die Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung können ab dem 2. März 2026 im Internet unter www.nottwil.ch/de/opr eingesehen werden.

Gegenstand der öffentlichen Auflage:	Weiter stehen folgende Unterlagen orientierend zur Verfügung:
▪ Änderungen Zonenplan	▪ Planungsbericht ▪ 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 ▪ 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

Einsprachenberechtigung

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an der Anpassung der vorliegenden Planungsentwürfe haben, können bis spätestens 31. März 2026 (Datum des Poststempels) von ihrem Recht zur Einsprache Gebrauch machen. Einsprachen mit einem Antrag und dessen Begründung sind schriftlich und im Doppel an den Gemeinderat Nottwil (Einwohnergemeinde Nottwil, Gemeinderat, Zentrum Sagi, 6207 Nottwil) zu richten.

Planungszone

Die Zonenplananpassung erhält gemäss § 85 Abs. 2 PBG mit der öffentlichen Auflage die Wirkung einer Planungszone.

5 Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen zur Teilrevision der Ortsplanung und versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat den Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG). Der Gemeinderat beabsichtigt, den Stimmberechtigten die Teilrevision der Ortsplanung sobald als möglich an einer Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anschliessend an die Gemeindeversammlung reicht der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossene Teilrevision der Ortsplanung mit den erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).