

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

per E-Mail

Gemeinde Nottwil
Zentrum Sagi
6207 Nottwil

gemeinde@nottwil.ch

Luzern, 30. Januar 2026 KEF
2025-488

Vorprüfungsbericht**Gemeinde Nottwil, Teilrevision Underdorf, Tafelweid und Buswendeplatz**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 3. Juli 2025 ersuchen Sie um die Vorprüfung der teilrevidierten Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG**1 Ausgangslage**

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2024 beschlossen und mit RRE Nr. 868 vom 18. August 2025 genehmigt. Inhaltlicher Fokus der Gesamtrevision war insbesondere die Anpassung der kommunalen Planungsinstrumente an die übergeordneten Rahmenbedingungen.

Die vorliegende Teilrevision umfasst eine kompensatorische Einzonung im Gebiet Underdorf. In diesem Zusammenhang wird die bestehende Bauzone im Gebiet Tafelweid aufgehoben und in das Gebiet Underdorf verlegt. Für die bestehende Bauzone Tafelweid hat im Sommer 2024 eine Vorabklärung zu möglichen Erschliessungsvarianten stattgefunden. Mit Schreiben vom 30. September 2024 ist die Dienststelle rawi zum Schluss gekommen, dass am Standort Tafelweid keine Einzonung für eine Erschliessung der Parzelle in Aussicht gestellt werden

kann. Um die Bauzone einer zweckmässigen Bebauung zuführen zu können, soll diese nun an einen dafür zweckmässigen Standort verlegt werden. Nebst der kompensatorischen Einzonung umfasst die Teilrevision eine Einzonung für einen Buswendeplatz beim Bahnhof Nottwil.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter Flurin Kern, Tel. 041 228 84 70) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (law),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht (BUWD-Recht),
- Verkehrsverbund Luzern (VVL).

An der Bereinigungsbesprechung vom 20. Oktober 2025 wurden das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 17. Dezember 2025.

Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

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.

2 Zonenplan

2.1 Planbeständigkeit

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde von der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2024 beschlossen. Nutzungspläne können angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Es müssen tatsächliche oder rechtliche Gründe vorliegen (§ 22 PBG). Gemäss

Planungsbericht wurde der Ausbau Bushof aufgrund fehlender Ressourcen durch die Gemeinde Nottwil zurückgestellt. Im Hinblick auf den geplanten Fahrplanwechsel 2028 haben sich die Rahmenbedingungen jedoch verändert, sodass der Ausbau neu zu priorisieren ist. Das erhebliche öffentliche Interesse an der Erschliessung des Bahnhofs Nottwil durch den öffentlichen Busverkehr rechtfertigt eine erneute Teilrevision. Die Mitnahme der kompensatorischen Einzonung Underdorf erachten wir in diesem Zusammenhang als zweckmässig, sofern das rechtliche Gehör der Betroffenen gewährleistet wird.

2.2 Kompensatorische Einzonung Underdorf

Die Planungsmassnahme umfasst die Auszonung der bestehenden Mischzone in die Landwirtschaftszone auf der Parzelle Nr. 35 (Gebiet Tafelweid), Grundbuch Nottwil im Umfang von 4'351 m², sowie eine kompensatorische Einzonung von 4'602 m² in die Wohnzone auf der Parzelle Nr. 3, ebenfalls Grundbuch Nottwil. Wir weisen darauf hin, dass die Planänderung der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 105 Planungs- und Baugesetz unterliegt. Bei kompensatorischen Ein- und Auszonungen gemäss § 105d Abs. 2 PBG sind dem BUWD vorgängig folgende Unterlagen zur Vorprüfung einzureichen (siehe [Wegleitung Mehrwertausgleich](#), Anhang 1):

- ein separater Bericht mit Angaben zum Mehrwert der Einzonung sowie zum Verkehrswert des ausgezonten Grundstücks
- eine Vereinbarung betreffend die Bereitschaft der Grundeigentümer, ihre Parzellen ein-, respektive auszuzonen

Diese Unterlagen liegen uns nicht vor. Wir empfehlen dringend, diese dem BUWD vor der öffentlichen Auflage zur Prüfung einzureichen, ansonsten die Gemeinde das Risiko trägt, für die Auszonung entschädigungspflichtig zu werden.

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.

Angrenzend an die Einzonung verläuft der Dorfbach, welcher im kantonalen Richtplan als lineares Naturobjekt eingetragen ist. Auch das Siedlungsleitbild der Gemeinde legt entlang des Gewässers eine Grünachse fest. Die Bebauungsstudien geht nur ungenügend auf diesen Tatbestand ein. Es ist sicherzustellen, dass im Rahmen des Bauprojektes der ökologischen Infrastruktur entlang des Dorfbachs genügend Aufmerksamkeit zugeschrieben wird und deren Qualität nicht vermindert wird.

Antrag: 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.

2.3 Einzonung Buswendeplatz Bahnhof

Auf der Parzelle Nr. 378, Grundbuch Nottwil, wird eine Fläche von 260 m² von der Landwirtschaftszone in die Verkehrszone eingezont. Mit der Einzonung Bushof kann die Erschliessung

des Bahnhofs Nottwil durch den öffentlichen Busverkehr planungsrechtlich gesichert werden. Der Bushof Nottwil ist im AFP 2025 - 2028 unter den Investitionen in den öffentlichen Verkehr aufgeführt. Gerade auch hinsichtlich des Schweizerischen Paraplegiker Zentrums ist eine zeitgerechte und nach dem Behindertengleichstellungsgesetz konforme Anbindung an den Busbetrieb erstrebenswert. Der Ausbau liegt somit im allgemeinen öffentlichen Interesse.

Für den Bushof Nottwil wurde im Jahr 2022 eine Projektstudie durchgeführt, um die räumliche Reorganisation sowie die Erschliessung durch den öffentlichen Busverkehr zu untersuchen. Das daraus resultierende Vorprojekt gibt den Flächenbedarf für die Einzonung vor. Im Bereich der zukünftigen Verkehrsanlagen mit der dafür notwendigen betrieblichen Infrastruktur wird nebst der Einzonung auch ein Teil der Sonderbauzone Bahnhof der Verkehrszone zugewiesen.

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.

3 Weitere Aspekte

3.1 Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Gemäss der Bodengutachten der Firma Holinger AG vom 11. November 2025, sind bei beiden Einzonungsvorhaben Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen:

Bei der Einzonung Buswendeplatz werden gemäss Gutachten auf der Parzelle Nr. 378, Grundbuch Nottwil, insgesamt 329 m² FFF beansprucht. Die Erhebung der FFF ist fachlich korrekt und nachvollziehbar. Die Kompensation erfolgt mittels Auszonung auf der Parzelle Nr. 35, Grundbuch Nottwil.

Die Einzonung Tafelweid auf der Parzelle Nr. 3, Grundbuch Nottwil, beansprucht gemäss Gutachten 2'600 m² FFF. Das Gutachten geht im Bereich der Anlagen des Gärtnereibetriebes jedoch von einem unrechtmässigen Zustand aus. Gemäss Baubewilligung Nr. 2015-75 vom 20. Januar 2016 der Gemeinde Nottwil wurden auf der Parzelle Nr. 3, Grundbuch Nottwil, lediglich der Nebau eines Bewirtschaftungsweges sowie einer Baumschule bewilligt. Dabei ist davon auszugehen, dass die restlichen befestigten Flächen unrechtmässig erstellt wurden. Darüber hinaus sind Baumschulen gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen am Fruchtfolgeflächeninventar anrechenbar und somit bei deren Beanspruchung zu kompensieren.

Gemäss Berechnung der Dienststelle rawi wird mit den Einzonungen, unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Berechnungsgrundlagen, eine Fläche von insgesamt 3'911 m² (vgl. Tabelle) beansprucht. Die Kompensation der beanspruchten FFF erfolgt mittels Auszonung auf der Parzelle Nr. 35, Grundbuch Nottwil. Gemäss Gutachten von Holinger wird dabei von einer Fläche von 4'200 m² ausgegangen. Nach Berechnungen der Dienststelle rawi ist auf der Parzelle Nr. 35 jedoch lediglich eine Fläche von 4'097 m² an die Fruchtfolgeflächenkompensation anrechenbar. Wir gehen davon aus, dass in vorliegendem Fall die Abstände gegenüber Gebäuden (mind. 2.5 m) und befestigten Flächen (mind. 1 m) nicht berücksichtigt wurden. Dabei besteht mit der Beanspruchung und Kompensation gemäss Berechnungen der Dienststelle rawi eine positive Bilanz von 186 m² (vgl. Tabelle).

	Parzelle Nr. 3	Parzelle Nr. 378	Parzelle Nr. 35
Beanspruchung	3'582 m ²	329 m ²	0
Kompensation	0	0	4'097 m ²
Bilanz	-	-	+186 m²

Mit der Auszonung auf der Parzelle Nr. 35, Grundbuch Nottwil, können die mit den Einzonungen beanspruchten FFF kompensiert werden. Die positive Bilanz ist im Sinne der Interessen am Erhalt von FFF positiv zu würdigen, kann jedoch nicht an ein anderes Vorhaben angerechnet werden.

Antrag: Für die Bilanzierung der Kompensation der FFF sind für die vorliegende Planung die Zahlen der Dienststelle rawi, gemäss vorliegendem Vorprüfungsbericht, zu übernehmen. Abweichungen sind durch ein Bodengutachten nachzuweisen und erneut zur Prüfung einzureichen.

C. ERGEBNIS

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. Wir verweisen zudem auf die Hinweise in der Beilage.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse


Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Beilagen:

- Bereinigungstabelle vom 23. Januar 2026

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planungsbüro Kost + Partner AG, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur

- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Zonenplan (Mst. 1:2'000) vom 3. Juli 2025.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 17. Dezember 2025
- Präsentation Buswendeplatz vom 2. Mai 2025
- Technischer Bericht Vorprojekt Bahnhof Nottwil vom 5. November 2025
- Bebauungsstudie vom 30. Mai 2025
- Erläuterungsbericht Bebauungsstudie vom 30. Mai 2025
- Lärmgutachten Einzonung Teilbereich Parzelle Nr. 3 vom 15. Dezember 2025
- Bodengutachten Tafelweid vom 11. November 2025
- Bodengutachten Erstellung Bushaltestelle Bahnhof Nottwil vom 11. November 2025