

ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUR BEBAUUNGSSTUDIE 30.05.2025



Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand

- 1.1 Ausgangslage
- 1.2 Standortvarianten

II. Planungsziele

III. Bebauungskonzept

- 3.1 Städtebau
- 3.2 Zonengrenze
- 3.3 Nutzungsmasse
- 3.4 Erschliessung, Wegführung
- 3.5 Parkierung / Mobilität
- 3.6 Freiräume
- 3.7 Dorfbach / Zonenrand

IV. Beilage

- 4.1 Bebauungsstudie vom 30.05.2025

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Ausgangslage

Grundeigentümer und Gemeinde beabsichtigen die Umlegung einer bestehenden Bauland-fläche auf der Parzelle Nr. 35, Tafelweid Nottwil auf eine dafür geeignete Landparzelle desselben Grundeigentümers. Die Umzonung soll möglichst Flächengleich erfolgen. Mit der kompensatorischen Ein- / Auszonung sollen die übergeordneten Raumplanungsziele der Gemeinde gestützt werden. Die heute bestehende Baulandfläche auf der Parzelle Nr. 35 soll in die Landwirtschaftszone überführt werden.

1.2 Standortvarianten

Im Vorfeld der Bebauungsstudie wurden u.a. folgende Parzellen für die kompensatorische Einzonung geprüft.

Variante A, Teilparzelle Nr. 3 Unterdorf Nottwil

Variante B, Teilparzelle Nr. 33, Kantonsstrasse Nottwil

Aus den Erkenntnissen der Variantenprüfung wurde unter Mitwirkung der Gemeinde die Variante A favorisiert. Mit einer Bebauungsstudie soll eine künftige Bebauung der Teilparzelle Nr. 3, Unterdorf Nottwil aufgezeigt werden.

II. PLANUNGSZIELE

Mit dem Bebauungskonzept sollen die relevanten ortsplanerischen Aspekte überprüft und Lösungsansätze aufgezeigt werden. Die übergeordneten Planungsinstrumente wie das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Nottwil, sowie alle relevanten kantonalen Bestimmungen sind bei der Bearbeitung zu berücksichtigen.

Im Vorfeld der Bebauungsstudie wurde definiert, dass die Teilparzelle Nr.3, der Wohnzone W-14 zugeordnet werden soll. Auf eine Gestaltungsplanpflicht wird bewusst verzichtet, da die maximale Ausschöpfung der Nutzungsmasse nicht im Vordergrund steht und die Qualität mit der neuen Bau- und Zonenordnung eingefordert werden kann.

Im Weiteren soll die Bebauungsstudie aufzeigen, in welcher Form eine spätere nordöstliche Zonenerweiterung auf der Parzelle Nr.3 gesichert werden kann. Diese Anforderung bezieht sich in erster Linie auf die Sicherung einer allfällig späteren Erschließung bzw. Zufahrt.

III. BEBAUUNGSKONZEPT

3.1 Städtebau

Im Süden und Westen grenzt das neue Baugebiet an die Kernzone 14, nordwestlich an die Wohnzone 14, östlich an die Zone für Erwerbsgartenbau und nördlich an die Landwirtschaftszone. Die neue Bauzone liegt damit zentral und formt einen nachvollziehbaren neuen Siedlungsrand.

Die projektierten Bauvolumen reagieren zum einen auf den natürlichen Verlauf des leicht abfallenden 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.

3.2 Zonengrenze

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 den vorgenannten Qualitäten ermöglicht.

3.3 Nutzungsmasse

Die Bebauungsstudie weist mit den Hochbauvolumen eine Überbauungsziffer von 0.26 auf. Die zulässige ÜZ für die Zone W-14 liegt gemäss BZR bei 0.27. (ÜZ-B)

Die zulässige Gesamthöhe von 14.00 m wird nicht überschritten.

3.4 Erschliessung, Wegführung

Ab der Kantonsstrasse erschliesst die bestehende Dorfbachallee die Bebauung für den motorisierten Privatverkehr, 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.

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.

3.5 Parkierung / Mobilität

Die Pflichtabstellplätze für die Bewohner sind grossmehrheitlich in einer gemeinsamen unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Von diesen Parkplätzen gelangt man direkt zu den vertikalen Erschliessungen der Gebäude. Besucherparkplätze liegen oberirdisch in einem Vorzonenebereich der Bebauung. Abstellplätze für Fahrräder befinden sich oberirdisch direkt bei den beiden Hauszugängen.

3.6 Freiräume

Die Freiräume bieten ein breites Mass an Nutzungsmöglichkeiten. 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.

3.7 Dorfbach / Zonenrand

Der bereits definierte Gewässerraum des Dorfbachs beträgt total 14.00 m, wobei 7.00 m auf der Parzelle 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.

Die Gestaltung des nordöstlichen 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.