



# NOTTWIL

Der Stern am Sempachersee

## BOTSCHAFT ZUR GEMEINDEVERSAMMLUNG

### Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Neben dem Jahresbericht 2025 inkl. Jahresrechnung haben Sie an dieser Gemeindeversammlung die Gelegenheit, mit einem ersten wichtigen Schritt einen Meilenstein für die Entwicklung unseres Dorfes mitzugestalten: die Erneuerung des gesamten Bahnhofareals inkl. Busanbindung.

Für die Neugestaltung des Bahnhofareals ist eine kleine Umzonung erforderlich (Traktandum 4, Frage b). Diese Umzonung ist eine zwingende Voraussetzung dafür, dass das Projekt im September 2026 zur Abstimmung an die Urne gelangen kann. **Ohne eine Zustimmung an der Gemeindeversammlung wird das Projekt nicht weitergeführt und nicht zur Abstimmung gebracht.**

Das Projekt wird Ihnen unter Traktandum 3 ausführlich vorgestellt. Der Kanton Luzern hat das Projekt in seinen Finanzplan 2027 aufgenommen und übernimmt einen grossen Teil der Kosten.

Der Gemeinderat lädt Sie ein, an der Gemeindeversammlung teilzunehmen. Nutzen Sie die Möglichkeit, von Ihrem Mitbestimmungsrecht Gebrauch zu machen. Im Anschluss an die Versammlung sind Sie zu einem kleinen Apéro eingeladen.

### Gemeinderat Nottwil

Walter Steffen, Gemeindepräsident

### Botschaft, Stimmrecht

Jeder Haushalt erhält eine Kurzbotschaft. Die detaillierte Botschaft kann auf der Gemeindeverwaltung bezogen, per QR-Code abgerufen oder auf [www.nottwil.ch](http://www.nottwil.ch) eingesehen werden. Stimmberechtigt ist, wer spätestens fünf Tage vor der Gemeindeversammlung in Nottwil den gesetzlich geregelten Wohnsitz hat und stimmfähig ist.



**Donnerstag, 18. Juni 2026,  
19.30 Uhr, Zentrum Sagi, Nottwil**

## TRAKTANDEN

1. Genehmigung Jahresbericht 2025 (inkl. Jahresrechnung)
2. Aufhebung Reglement über die familienergänzende Kinderbetreuung
3. Vorstellung Projekt «Bahnhof Nottwil – attraktiv, sicher und vernetzt»
4. Teilrevision Ortsplanung: Kompensatorische Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid – Buswendeplatz Bahnhof
5. Verschiedenes / Anregungen der Bevölkerung

**INFOVERANSTALTUNG ZUM PROJEKT  
8. JUNI 2026, 19.30 UHR, ZENTRUM SAGI**



## Parteiversammlungen

<b>Die Mitte, Nottwil</b>	Donnerstag, 21. Mai 2026, 19.30 Uhr, BF-Bistro, Dorfbachallee 1
<b>FDP.Die Liberalen</b>	Dienstag, 2. Juni 2026, 19.30 Uhr, BF-Bistro, Dorfbachallee 1
<b>Grünliberale Partei</b>	Mittwoch, 27. Mai 2026, 19.30 Uhr, Lounge Bar Hotel Sempachersee
<b>SP Nottwil</b>	fand bereits im März statt
<b>SVP Nottwil</b>	Dienstag, 19. Mai 2026, 19.00 Uhr, Gastro-Apparate Büchler GmbH, Kantonsstrasse 28

# TRAKTANDUM 1

## Genehmigung Jahresbericht 2025 (inkl. Jahresrechnung)

### Das Wichtigste

- Die Erfolgsrechnung weist einen Jahresgewinn von CHF 31'869 aus.
- Die vorliegende Rechnung schliesst um CHF 673'842 besser ab als im festgesetzten Budget vorgesehen.
- Die Bruttoinvestitionen betragen CHF 1'713'633. Budgetiert waren CHF 2.8 Mio.
- Das Eigenkapital (ohne Guthaben der Spezialfinanzierungen) beträgt neu CHF 17.1 Mio.

### Erreichte Jahresziele 2025

- Genehmigung Sonderkredit Schulraumerweiterung 2027
- Realisierung Erschliessungsstrasse Obere Kirchmatte-Schulhaus 2027
- Erweiterung Jugendlokal
- Rezertifizierung Energiestadt-Label
- Umsetzung 30er-Zonen
- Planung/Mitwirkung Spitex Sempachersee Plus (SpiReg)

### Erfolgsrechnung

Nachfolgend werden die grössten Abweichungen der Erfolgsrechnung gegenüber dem Budget erläutert:

### Gesundheit und Soziales

Die Pflegefinanzierungskosten für Personen, die zuhause gepflegt werden müssen (z. B. durch die Spitex), sind deutlich angestiegen (+ CHF 75'000). Ebenfalls höher als erwartet fielen die Ausgaben für Prämienverbilligungen (+ CHF 22'000) und insbesondere für die wirtschaftliche Sozialhilfe (+ CHF 141'000) aus. Demgegenüber lagen die Beiträge an die Ergänzungsleistungen unter dem budgetierten Betrag (- CHF 82'000).

### Bildung

Die Lohnkosten der Kindergartenlehrpersonen sind aufgrund von Krankheit, Mutterschaftsurlaub sowie anspruchsvollen Klassenkonstellationen um CHF 44'600 gestiegen. Zudem sind weniger Kinder als ursprünglich angenommen in den Kindergarten eingetreten, weshalb die Pro-Kopf-Beiträge des Kantons um knapp CHF 30'000 tiefer ausfielen. Die Pro-Kopf-Beiträge des Kantons für die Sekundarschule lagen hingegen über dem Budget (+ CHF 28'000). Zusätzlich konnte Nottwil von Nachbargemeinden nicht budgetierte Schulgelder in der Höhe von CHF 26'600 einnehmen. Es besuchten mehr Lernende als erwartet das Gymnasium (+ CHF 28'000). Mehr Kinder als budgetiert benötigten Sonderschulmassnahmen. Dies hatte höhere Lohnkosten von CHF 21'000 zur Folge, welche jedoch durch höhere Beiträge des Kantons (+ CHF 58'000) mehr als kompensiert wurden. Die Auswirkungen des kantonalen Entscheides zur Attraktivierung des Lehrberufes (z. B. mehr Lektionen für die «integrative Begabten- und Begabungsförderung» und die «Digitalität») waren zum Zeitpunkt der Budgetierung noch nicht absehbar. Entsprechend fielen die Lohnkosten höher aus (+ CHF 95'000).

### Finanzen und Steuern

Die steuerliche Weiterentwicklung der Gemeinde Nottwil zieht sich wiederum positiv fort. Dies vor allem bei den Grundstückgewinnsteuern (+ CHF 82'000) und Handänderungssteuern (+ CHF 100'000). Bei den Sondersteuern für Kapitalauszahlungen (+ CHF 74'000) konnten ebenfalls Mehreinnahmen gegenüber dem Budget erzielt werden. Die Einnahmen der ordentlichen Steuern aus dem Rechnungsjahr (+ CHF 12'000) sind minim höher als budgetiert, jedoch musste bei den Einnahmen aus Vorjahren ein Minderertrag (- CHF 59'000) verzeichnet werden.

### Ver- und Entsorgung

In der Wasserversorgung entstanden aufgrund höherer Wasserpreise sowie eines gestiegenen Wasser- und Spitzenverbrauchs Mehrkosten (+ CHF 42'000). Demgegenüber fielen die Aufwendungen für Beratungen im Bereich der Abwasserbeseitigung tiefer aus als budgetiert (- CHF 29'000). Zudem lagen die Betriebskosten der ARA Suralental unter den vom Gemeindeverband geplanten Kosten (- CHF 33'000).

### Bauwesen und Infrastruktur

Gemäss den Vorgaben des Kantons wurde das Finanzvermögen nach vier Jahren neu bewertet. Durch diese Neubewertungen verbesserte sich das Jahresergebnis um CHF 289'536. Die Einnahmen aus dem Restaurantbetrieb der Badi waren CHF 25'000 höher als erwartet. Die stark ansteigende Anzahl von Baugesuchen und -abklärungen generierten Mehreinnahmen beim Bauamt (+ CHF 32'000).

### Investitionsrechnung

In der Primarschule und Sekundarschule wurden Notebooks, iPads und Convertibles ersetzt (CHF 79'000). Die Stühle in den Pavillons wurden ebenfalls ersetzt (CHF 25'000). Von der Kostenbeteiligung an die Erstellung des Pumptracks im Gesamtumfang von CHF 100'000 wurden im 2025 knapp CHF 26'000 ausgegeben. Das Jugendlokal wurde erweitert (CHF 37'000). Es sind jedoch noch nicht alle Rechnungen eingegangen. Der Um- und Ausbau des Feuerwehrlokals konnte im 2025 abgeschlossen werden. Die Kosten beliefen sich im 2025 auf CHF 156'000. Die Gebäudeversicherung Luzern beteiligte sich mit CHF 57'000 an den Kosten. Die Gemeinde zahlte CHF 53'000 für die Sanierung des Kugelfangs bei der Schiessanlage der Feldschützen. Im Gebiet Muriweid wurde mit den Bauarbeiten für das Trennsystem noch nicht begonnen, da noch nicht alle betroffenen Grundeigentümer dem Projekt zugestimmt haben. Im 2025 waren Kosten von CHF 1'055'000 budgetiert. Die Wasserversorgung konnte Anschlussgebühren von CHF 138'000 einnehmen. Die Aquaregio AG hat einen Teil des Darlehens zurückbezahlt (CHF 121'000).

**Weitere Informationen können Sie der detaillierten Botschaft entnehmen.**

### Kreditüberschreitungen

Der Aufgabenbereich «Gesundheit und Soziales» weist eine bewilligungspflichtige Kreditüberschreitung aus. Grund dafür ist die wirtschaftliche Sozialhilfe. Alle anderen Aufgabenbereiche schlossen innerhalb der festgesetzten Globalbudgets ab.

### Antrag Gemeinderat sowie Bericht und Empfehlung der Controlling-Kommission

Der Gemeinderat beantragt und die Controlling-Kommission empfiehlt, den Jahresbericht 2025 zu genehmigen.

### Erläuterungen zu den folgenden Auswertungen

Das festgesetzte Budget entspricht dem Budget, welches am 2. Dezember 2024 von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde. Das ergänzte Budget enthält nebst dem festgesetzten Budget Kreditübertragungen aus dem Jahr 2024 bzw. auf das Jahr 2026. Um die Zahlen einfacher zu deuten, werden die Ergebnisse mit folgenden Pfeilen ergänzt:

- ↘ ↗ Abweichung weniger als 5 %
- ↗ Verschlechterung mehr als 5 %
- ↘ Verbesserung mehr als 5 %

<b>ERRFOLGSRECHNUNG</b>	<b>Rechnung 2024</b>	<b>Festgesetztes Budget 2025</b>	<b>Ergänzt Budget 2025</b>	<b>Rechnung 2025</b>	<b>Abweichung</b>
1 - Politik und Wirtschaft	200'616	207'919	207'919	202'401	-5'518 ↘
2 - Zentrale Dienste	261'731	275'386	275'386	268'864	-6'522 ↘
3 - Gesundheit und Soziales	5'702'388	5'973'448	5'973'448	6'057'377	83'929 ↗
4 - Bildung	5'893'005	6'581'339	6'581'339	6'536'242	-45'097 →
5 - Kultur und Freizeit	1'052'130	1'116'513	1'121'513	1'082'598	-38'915 ↘
6 - Finanzen und Steuern	-14'493'239	-15'007'985	-15'007'985	-15'277'623	-269'638 ↘
7 - Sicherheit und Umwelt	104'199	127'417	136'417	107'053	-29'364 ↘
8 - Ver- und Entsorgung	-16'767	-56'010	-56'010	-51'691	4'319 ↗
9 - Bauwesen und Infrastruktur	63'673	1'423'947	1'411'947	1'042'910	-369'037 ↘
<b>Total</b>	<b>-1'232'264</b>	<b>641'973</b>	<b>643'973</b>	<b>-31'869</b>	<b>-675'842 ↘</b>
<b>Ergebnisse Spezialfinanzierungen</b>					
Feuerwehr	9'625	49'851	49'851	43'051	-6'800 ↘
Parkplätze	7'381	-3'076	-3'076	-127	2'949 ↗
Wasserversorgung	268'880	275'575	275'575	304'503	28'928 ↗
Abwasserbeseitigung	-24'826	172'505	215'505	147'443	-68'062 ↘
Abfallwirtschaft	-103'437	26'353	26'353	-19'000	-45'353 ↘
Fernwärmeheizung	-56'041	-23'926	-23'926	-59'007	-35'081 ↘
Wassersport	-19'118	2'260	7'260	15'091	7'831 ↗
<b>Total Spezialfinanzierungen</b>	<b>82'464</b>	<b>499'542</b>	<b>547'542</b>	<b>431'954</b>	<b>-115'588 ↘</b>

<b>INVESTITIONSRECHNUNG</b>	<b>Rechnung 2024</b>	<b>Festgesetztes Budget 2025</b>	<b>Ergänzt Budget 2025</b>	<b>Rechnung 2025</b>	<b>Abweichung</b>
4 - Bildung	70'362	109'300	109'300	104'601	-4'699 ↘
5 - Kultur und Freizeit	--	200'000	62'484	62'484	0 →
7 - Sicherheit und Umwelt	361'256	70'000	222'828	209'143	-13'685 ↘
8 - Ver- und Entsorgung	516'548	760'179	339'228	48'755	-290'473 ↘
9 - Bauwesen und Infrastruktur	928'368	1'640'000	1'292'343	1'288'650	-3'693 →
<b>Investitionsausgaben (Brutto)</b>	<b>1'876'534</b>	<b>2'779'479</b>	<b>2'026'182</b>	<b>1'713'632</b>	<b>-312'550 ↘</b>
7 - Sicherheit und Umwelt	955	--	--	57'200	57'200 ↘
8 - Ver- und Entsorgung	233'990	110'000	110'000	265'750	155'750 ↘
9 - Bauwesen und Infrastruktur	12'600	--	--	--	--
<b>Investitionseinnahmen</b>	<b>247'545</b>	<b>110'000</b>	<b>110'000</b>	<b>322'950</b>	<b>212'950 ↘</b>
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>1'628'988</b>	<b>2'669'479</b>	<b>1'916'182</b>	<b>1'390'682</b>	<b>525'500 ↘</b>
<b>davon Spezialfinanzierungen</b>					
Feuerwehr	360'301	70'000	219'350	98'693	-120'657 ↘
Wasserversorgung	-130'603	630'000	242'286	-244'050	-486'336 ↘
Abwasserbeseitigung	413'161	-29'821	-13'058	27'054	40'112 ↗
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>642'859</b>	<b>670'179</b>	<b>448'578</b>	<b>-118'302</b>	<b>-566'880 ↘</b>

## TRAKTANDUM 2

### Aufhebung Reglement über die familienergänzende Kinderbetreuung

Seit dem 1. August 2023 unterstützt die Gemeinde Nottwil finanzschwächere Familien, welche ihre Kinder fremdbetreuen lassen, mit Betreuungsgutscheinen.

Nach Annahme des kantonalen Gegenvorschlags zur Initiative «Bezahlbare Kitas für alle» wird per 1. August 2026 im ganzen Kanton Luzern ein einheitliches Betreuungsgutschein-Modell eingeführt. Die Finanzierung erfolgt gemeinsam durch Kanton und Gemeinden. Aufgrund der Ablösung der gemeindeeigenen Betreuungsgutscheine muss das kommunale Reglement formell aufgehoben werden.

#### Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt, das Reglement über die familienergänzende Kinderbetreuung per 31. Juli 2026 aufzuheben.

## TRAKTANDUM 3





### Vorstellung Projekt «Bahnhof Nottwil – attraktiv, sicher und vernetzt»

#### Ausgangslage

Der Bahnhof Nottwil ist ein wichtiger Ankunfts-, Umsteige- und Aufenthaltsort für die Bevölkerung, Arbeitnehmende sowie für Besucherinnen und Besucher.



Heutige Situation

-  • Bauliche und betriebliche Defizite
-  • Keine direkte und hindernisfreie Buserschliessung
-  • Fussgängersicherheit ungenügend
-  • Neugestaltung bietet Chance für funktionale gestalterische Aufwertung des gesamten Areals

Das Bahnhofareal entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine moderne, sichere und hindernisfreie Verkehrsanlage. Auf dem Bahnhofplatz sind Velounterstände, Autoparkplätze sowie Verkehrsflächen angeordnet. Die gleiche Fläche wird heute für Wendemanöver, Bring- und Abholfahrten sowie Anlieferungen genutzt. Da die verschiedenen Nutzungen nicht klar voneinander getrennt sind, kommt es zu Nutzungskonflikten, unübersichtlichen Situationen und Sicherheitsdefiziten. Die Zufahrt ist durch eine geringe Fahrbahnbreite sowie ein schmales Trottoir geprägt. Ein

sicheres Kreuzen von Fahrzeugen ist nur eingeschränkt möglich und die Führung des Fussverkehrs ist ungenügend.

Der Bahnhof soll neu mit dem Bus (Linie 65) erschlossen werden. Heute halten alle Buslinien an der Haltestelle «Nottwil, Abzw. Bahnhof», rund 500 Meter vom Bahnhof entfernt. Diese Distanz und der Höhenunterschied stellen eine Hürde dar. Besonders für mobilitätseingeschränkte Personen, ältere Menschen oder Reisende mit Gepäck sind kurze, hindernisfreie Wege wichtig.

Die Gemeinde Nottwil plant das Projekt in enger Zusammenarbeit mit dem Kanton Luzern, dem Verkehrsverbund Luzern und den SBB.

#### Projektziele

- Verbesserung der Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit durch eine klare Organisation der Verkehrsflächen
- Entflechtung der verschiedenen Verkehrsarten (Fuss-, Velo-, öffentlicher und motorisierter Individualverkehr)
- Aufwertung Bahnhofplatz als Aufenthalts- und Begegnungsraum
- Direkte Anbindung des Bahnhofs Nottwil an das Busnetz
- Hindernisfreier Zugang gemäss Behindertengleichstellungsgesetz
- Bessere und sichere Erschliessung der umliegenden Wohngebiete sowie der Freizeitanlagen am See

#### Projektbeschreibung

Nachfolgend wird der Plan auf der nächsten Seite detailliert beschrieben:

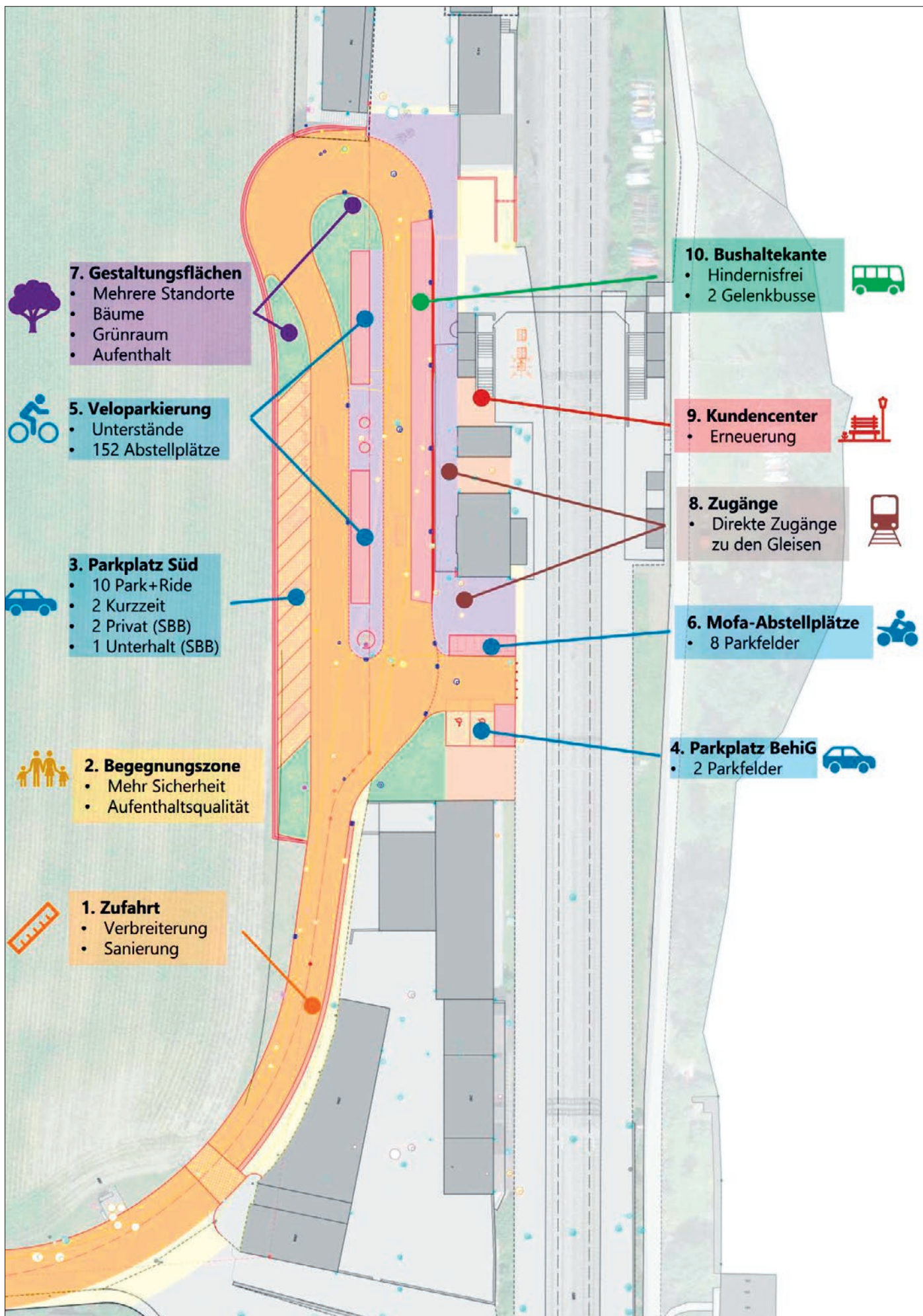
#### 1. Zufahrt

Die Zufahrt ab der Verzweigung Seefeld wird verbreitert, saniert und das teilweise schmale Trottoir aufgehoben. Dieser Bereich wird als Begegnungszone mit Tempo 20 ausgestaltet, in welcher die Zufussgehenden Vortritt haben. Dadurch steht der Strassenraum allen Verkehrsteilnehmenden gemeinsam zur Verfügung. Dies schafft mehr Platz für den Fussverkehr und verbessert die Sicherheit. Zudem wird die Befahrbarkeit deutlich verbessert und das Kreuzen von Fahrzeugen bei reduzierter Geschwindigkeit ermöglicht.

Die Bahnhofstrasse im oberen Abschnitt bleibt weiterhin eine 30er-Zone mit Trottoir. Auf der Bahnhofstrasse werden die Pflanzgefässe entfernt. Ein Bus und ein Auto können auf der bestehenden Strasse kreuzen. Falls später eine weitere Buslinie zum Bahnhof fährt, könnte eine Ausweichstelle erstellt werden. Zwei Meter Land entlang der Bahnhofstrasse heute im Besitz der Gemeinde. An heissen Sommertagen herrscht bereits heute ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Mit diesem Projekt wird dem Rechnung getragen und der Verkehrsdienst bei Bedarf ausgeweitet.



Visualisierung 1: Verbreiterung der Zufahrt und Einführung einer Begegnungszone



Übersichtsplan mit Projektbestandteilen

## 2. Begegnungszone

Der Bahnhofsbereich wird als Begegnungszone mit Tempo 20 ausgestaltet. Fussgängerinnen und Fussgänger haben Vortritt und können sich im gesamten Strassenraum frei bewegen. Durch die tiefere Geschwindigkeit können Fahrzeuglenkende besser auf unerwartete Situationen reagieren. Dank der Begegnungszone wird die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden erhöht, die Übersicht verbessert und die Aufenthaltsqualität gesteigert. Gemäss Studien und Erfahrungen aus anderen Gemeinden sind Begegnungszonen ein bewährtes Instrument zur Verkehrsberuhigung und werden erfolgreich in Ortszentren und Bahnhöfen sowie in Bereichen mit hoher Fussgängerfrequenz eingesetzt. Diese Massnahme erhöht die Verkehrssicherheit erheblich: Tempo 20 reduziert das Risiko schwerer Verletzungen um rund 80–90 Prozent.

## 3. bis 6. Parkplätze (Auto, Mofa, Velo)

Die Parkierung wird neu geordnet, um bestehende Nutzungskonflikte zu reduzieren.

Parkbilanz	Bestand	Projekt	+/-
Parkplätze Park & Ride	9	10	+1
Kurzzeitparkplätze	0	2	+2
Behindertengerechte Parkplätze	2	2	±0
Private Parkplätze SBB	2	2	±0
Parkplatz Unterhalt SBB	1	1	±0
Velo	224	152	-64
Mofa	19	8	-11

Die Anzahl der Veloparkplätze wurde aufgrund der Erfahrungen der SBB reduziert, da die obere Etage nur wenig genutzt wird. Bei Bedarf kann die Anzahl erhöht werden.

## 7. Gestaltungsflächen

Neben den funktionalen Elementen sind Begrünungen, Bäume und Aufenthaltsbereiche vorgesehen, die den Bahnhofplatz aufwerten und zu einem attraktiven Erscheinungsbild beitragen.

## 8. Zugänge

Die Zugänge zum Gleis 1 sowie der Personenunterführung sind in kurzer Distanz erreichbar.

## 9. Kundencenter

Die SBB erneuert das bestehende Kundencenter. Geplant sind ein moderner Wartebereich sowie Verbesserungen bei der Fahrgastinformation.

## 10. Bushaltekante

Es werden zwei hindernisfreie Bushaltekanten für Gelenkbusse erstellt, damit zwei Busse gleichzeitig halten und unabhängig wegfahren können. Sie ermöglichen einen niveaugleichen Ein- und Ausstieg.

## Standort Bushaltestelle

Drei Standorte für die Bushaltestelle wurden geprüft. Der Kanton unterstützt und finanziert nur Bushaltestellen, welche direkt am Bahnhof liegen, da Ein- und Ausstiege von Bus und Bahn örtlich nicht getrennt werden sollen. Betreffend Landbedarf und Kosten ist die Variante am Bahnhof ebenfalls die beste Lösung.

## Lärmbelastung

Der Busbetreiber ersetzt kontinuierlich die fossilen Busse durch leise Elektrobusse. Mit der Temporeduktion werden v. a. Rollgeräusche weiter reduziert.

## Ausbau öffentlicher Verkehr/Busanbindung Bahnhof

Im ÖV-Konzept Sempachersee West des Verkehrsverbunds Luzern sind eine verbesserte Vernetzung sowie ein gezielter Ausbau des öffentlichen Verkehrs vorgesehen. Mit der Buslinie 65 erhält die Bevölkerung neu eine direkte Verbindung zum Bahnhof Nottwil, was insbesondere für ältere Menschen und Rollstuhlfahrende einen grossen Vorteil darstellt. In den Bussen der Linie 65 hat es oft zu wenig Platz für Rollstühle und Kinderwagen. Viele benutzen den Bus nach Sursee, um nachher mit dem Zug nach Luzern zu gelangen. Mit der Anbindung an den Bahnhof Nottwil werden die Busse nach Sursee entlastet und der Nutzungskonflikt reduziert.



Visualisierung 2: Einbahnregime mit klarer Verkehrsführung und direkter Anbindung von Bus, Parkierung und Liegenschaften

Die Buslinie 62 wird den Bahnhof Nottwil nicht anfahren. Aufgrund der fix definierten Bahnanschlüsse in Sursee entstehen keine Anschlüsse am Bahnhof Nottwil. Die geplante Verlängerung der Buslinie 70 (Rothenburg-Sempach-Neuenkirch-Nottwil) könnte bei entsprechender Nachfrage in Zukunft bis nach Nottwil geführt werden. Allerdings würde auch diese Linie nicht zum Bahnhof, sondern wie vom VVL vorgeschlagen direkt zum SPZ fahren. Derzeit wird zudem geprüft, ob eine neue Buslinie das geplante Spital und Pflegezentrum in Schenkon mit dem Zentrum von Sursee und dem Bahnhof Nottwil als Tangentiallinie verbinden soll. Bei Einführung dieser Linie könnten folglich künftig zwei Buslinien den Bahnhof Nottwil bedienen. Die Anschlüsse wären schlank nach Luzern orientiert. Die Fahrt mit dem öV direkt von Nottwil nach Luzern ist eine Tarifzone günstiger als via Sursee und kann je nach Situation interessant sein.

### Kosten und Finanzierung

Die gesamten Investitionskosten für das vorliegende Projekt belaufen sich gemäss dem heutigen Wissensstand auf rund CHF 3'000'000 (inkl. MWST und Unvorhergesehenes / Kostenschätzung +/- 20 %). Davon muss die Gemeinde ca. CHF 800'000 übernehmen. Die Schweizer Paraplegiker-Stiftung (SPS) hat zugesagt, sich an den Kosten mit CHF 120'000 zu beteiligen. Die restlichen Kosten von rund CHF 2.1 Mio. werden vom Kanton Luzern (vorbehaltlich Regierungsratsbeschluss) und der SBB übernommen.

Die jährlichen Kosten (Abschreibungen der Investition, Zinsen und Anfahrts Bushaltestelle Bahnhof) betragen für die Gemeinde rund CHF 50'000.

### Termine

Arbeiten	Termin
Machbarkeitsstudie / Vorprojekt	bis 28.02.2026
Vorprüfung, Vernehmlassung (Kanton/SBB)	Frühjahr 2026
Öffentliche Auflage Teilrevision Ortsplanung	März 2026
Informationsveranstaltung Teilrevision Ortsplanung	10.03.2026
Informationsveranstaltung für Anwohnende	04.05.2026
Informationsveranstaltung für Bevölkerung	08.06.2026
<b>Information und Teilrevision an Gemeindeversammlung</b>	<b>18.06.2026</b>
Urnenabstimmung Sonderkredit	27.09.2026
Bewilligungsverfahren / Planaufgabe	Herbst 2026
Ausführungsprojekt / Submission	Herbst 2026
Bauphase	ab Januar 2027
Inbetriebnahme per Fahrplanwechsel	Dezember 2027

### Beurteilung Gemeinderat und Controlling-Kommission

Der Gemeinderat und die Controlling-Kommission sind überzeugt, dass mit dem vorliegenden Projekt eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Lösung für den Bahnhof Nottwil geschaffen wird. Dank der Beteiligung von Kanton, SBB und der Schweizer Paraplegiker-Stiftung sind die Kosten für die Gemeinde tragbar.

Der Gemeinderat und die Controlling-Kommission empfehlen den Stimmberechtigten, dem vorliegenden Projekt zuzustimmen.



Visualisierung 3: Neuordnung von Veloverkehr, Parkierung und Fusswegen mit klarer Führung und mehr Übersicht

## IST-Zustand



Auto- und Velofahrer haben Vortritt gegenüber den Fussgängern. Das Einrichten einer Bushaltestelle ist aufgrund der Platzverhältnisse nicht möglich.

## Projekt (Visualisierungen)



Einbahnverkehr und eine Wendeschleife vereinfachen die Zu- und Wegfahrt. Dank der neuen Begegnungszone und weniger Rückwärtsfahrten erhöht sich die Verkehrssicherheit.



Anlieferungen versperren regelmässig den Bahnhofplatz. Autos und Lastwagen müssen häufig rückwärtsfahren, was ein erhöhtes Unfallrisiko darstellt.



Es werden zwei hindernisfreie Bushaltekanten für Gelenkbusse erstellt. Die Veloparkierung mit 152 Abstellplätzen wird zentral angeordnet und seitlich mit Manövrierebereich erschlossen.



Das Trottoir ist beim Zugang zum Bahnhofareal zu schmal. Fussgänger weichen gezwungenermassen auf die Strasse aus.



Ab der Verzweigung Seefeldparkplatz wird die Strasse verbreitert, das Trottoir aufgehoben und als Begegnungszone mit Tempo 20 gestaltet. Fussgänger dürfen die ganze Strasse nutzen und haben Vortritt. Autos und Busse müssen Rücksicht nehmen. Begegnungszonen haben sich auch an anderen Bahnhöfen sehr gut bewährt.

## TRAKTANDUM 4

### Teilrevision Ortsplanung: Kompensatorische Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid – Buswendeplatz Bahnhof

#### Ausgangslage und Vorgehen

Mit der Teilrevision der Ortsplanung werden zwei Themen behandelt und jeweils separat darüber abgestimmt: «Einzonung im Underdorf mit kompensatorischer Auszonung in der Tafelweid» sowie «Um- und Einzonungen für einen Buswendeplatz beim Bahnhof».

Die Teilrevision folgt zeitnah nach der Gesamtrevision der Ortsplanung, dies aufgrund der Dringlichkeit in Zusammenhang mit dem Buswendeplatz am Bahnhof und der veränderten Ausgangslage betreffend Erschliessung in der Tafelweid. Die Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung wurden durch den Kanton vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht vom 30. Januar 2026 hält fest, dass die Teilrevision als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt werden kann. Die vom Kanton beantragten Änderungen wurden vorgenommen. Die öffentliche Auflage hat vom 2. bis 31. März 2026 stattgefunden; während der Auflagefrist fand am 10. März 2026 eine Informationsveranstaltung statt. Innerhalb der Auflagefrist gingen 7 Einsprachen ein, welche nicht gütlich erledigt werden konnten; über diese hat die Gemeindeversammlung zu beschliessen. Aufgrund der Einsprachenbehandlung wird im Hinblick auf die Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung eine Änderung der Zonenart der Einzonungsfläche im Underdorf vorgenommen.

Bei der Teilfläche des Grundstücks Nr. 35 in der Tafelweid handelt es sich um eine unbebaute Fläche in der Bauzone, welche nicht erschlossen werden kann. Daher wird diese Fläche ausgezont und kompensatorisch eine teilflächige Einzonung auf dem Grundstück Nr. 3 im Underdorf vorgenommen. Im Sinn der Baulandmobilisierung wird also eine Fläche in der Bauzone umgelegt, damit diese bebaut werden kann. Mit der kompensatorischen Ein- und Auszonung verbessert sich zudem die Situation: Die isolierte Bauzone in der Tafelweid wird reduziert, auf der verbleibenden Bauzonenfläche befinden sich Arbeitsnutzungen und die in der Tafelweid reduzierte Fläche kann an zentraler und gut erschlossener Lage im Underdorf eingezont werden. Das Gesuch für die kompensatorische Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid ging erst nach dem Beschluss der Gesamtrevision der Ortsplanung durch die Gemeindeversammlung im Juni 2024 ein.

Mit den Um- und Einzonungen am Bahnhof wird die Erstellung des Buswendeplatzes ermöglicht. Dadurch kann der Bahnhof Nottwil an das Busnetz angeschlossen werden. Zudem kann auch die unbefriedigende Situation für die Fussgängerinnen und Fussgänger sowie die Rollstuhlfahrenden auf dem Bahnhofareal verbessert und sicherer gemacht werden. Das Bahnhofareal soll mit der Umgestaltung insgesamt aufgewertet werden. Aufgrund fehlender Ressourcen wurde dieses Projekt von der Gemeinde bisher zurückgestellt. Infolge der kantonalen Busplanung wird das Projekt nun vorangetrieben; die Buswendeschleife soll im Hinblick auf den Fahrplanwechsel 2028 erstellt werden, weshalb das Projekt nun priorisiert wird. Das öffentliche Interesse, den Bahnhof in die Buslinien einzubinden, wird als hoch erachtet. Weitere Ausführungen sind im Traktandum 3 ersichtlich.

#### Akten der Teilrevision Ortsplanung

##### Gegenstand der Ortsplanung:

- Änderung Zonenplan

##### Orientierende Unterlagen:

- Planungsbericht für die öffentliche Auflage
- Stellungnahme der Dienststelle rawi zur Erschliessung der Tafelweid vom 30. September 2024
- Vorprüfungsbericht des BUWD vom 30. Januar 2026
- Bodengutachten «Tafelweid» von Holinger AG vom 29. Januar 2026
- Lärmgutachten «Einzonung Teilbereich Parzelle Nr. 3 Lärmschutz» von Sinus AG vom 15. Dezember 2025

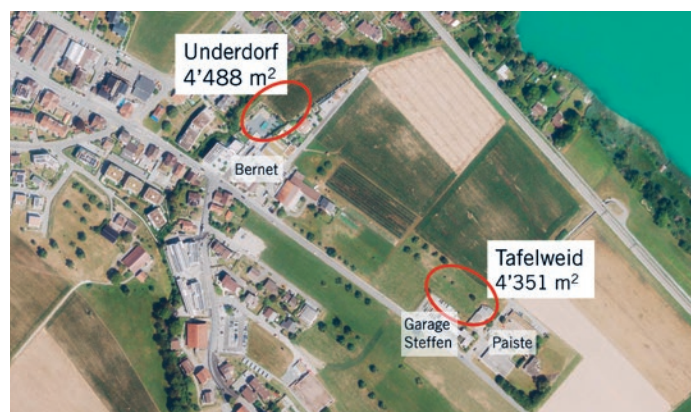
- Präsentation Buswendeplatz von Felder + Partner Bauingenieure AG vom 2. Mai 2025
- Technischer Bericht Vorprojekt Bahnhof Nottwil von Felder + Partner Bauingenieure AG vom 5. November 2025
- Bodengutachten «Erstellung Bushaltestelle Bahnhof Nottwil» von Holinger AG vom 11. November 2025

#### Beschreibung kompensatorische Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid

Der Grundeigentümer beabsichtigte die eingezonte Teilfläche des Grundstücks Nr. 35 in der Tafelweid zu überbauen. Dazu wurden Überbauungsstudien erarbeitet. Gemäss Abklärungen des Grundeigentümers und der Gemeinde kann die Erschliessung jedoch nicht über die bestehende Privatstrasse erfolgen, weil lediglich ein landwirtschaftliches Fahrwegrecht besteht. Mit den Eigentümerschaften der Grundstücke Nrn. 426 und 512 konnte auch keine Einigung über eine alternative Erschliessung 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 nördlichen Bauzonrand zur Erstellung einer neuen Erschliessungsstrasse beim Kanton zur Vorabklärung eingereicht. Eine zusätzliche Erschliessungsstrasse für die Bauzone in der Tafelweid wurde vom Kanton negativ beurteilt; die Einzonung zu Erschliessungszwecken ist gemäss Rückmeldung des Kantons nicht weiterzuverfolgen. Aufgrund dieser Ausgangslage hat der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 35 bei der Gemeinde das Gesuch für die kompensatorische Ein- und Auszonung gestellt.

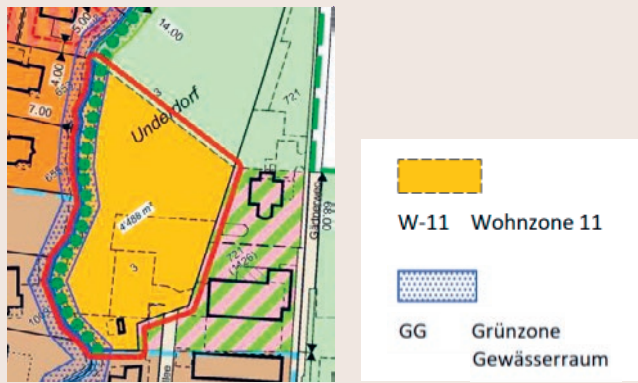
Betreffend Standort der Einzonungsfläche wurden durch die Gemeinde verschiedene Varianten rund um den Dorfkern geprüft. Die unterschiedlichsten Interessen wurden für die verschiedenen Varianten abgewogen und eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 3 im Underdorf für die kompensatorische Einzonung vorgesehen. Die Fläche liegt zentral und ist gut erschlossen. Sie grenzt auf drei Seiten an die Bauzone und befindet sich im Eigentum des Gesuchstellers.

Das Grundstück Nr. 3 im Underdorf befindet sich in der Landwirtschaftszone und wird teilweise mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung in die Wohnzone 11 (W-11) eingezont; bis zur öffentlichen Auflage war die Wohnzone 14 (W-14) vorgesehen. Die Fläche der Einzonung beträgt 4'488 m<sup>2</sup>. Die Teilfläche des Grundstücks Nr. 35 in der Tafelweid ist der Arbeits- und Wohnzone 11 (AW-11) zugewiesen und wird in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die Fläche der Auszonung beträgt 4'351 m<sup>2</sup>. Die Differenz zwischen Ein- und Auszonung beträgt 137 m<sup>2</sup>. Aufgrund der Bestimmungen der Arbeits- und Wohnzone wäre in der Tafelweid auf der Teilfläche des Grundstücks Nr. 35 die Realisierung einer reinen Wohnnutzung möglich. Die Arbeits- und Wohnzone 11 weist zudem eine grössere Überbauungsziffer als die neue Wohnzone 11 auf. Trotz der grösseren Einzonungsfläche wird insgesamt weniger Wohnnutzung erstellt werden können, da die max. Gesamthöhe der Ein- und Auszonungen identisch, die Überbauungsziffer jedoch tiefer ist. Die Bebauung auf der Einzonungsfläche wird eine hohe Qualität aufweisen und sich in das Terrain sowie das Ortsbild eingliedern müssen. Aufgrund der Einzonung wird die Überlagerung des Gewässerraums von der Freihaltezone Gewässerraum zur Grünzone Gewässerraum. Am Zweck und der Abgrenzung des Gewässerraums gibt es keine Änderungen.



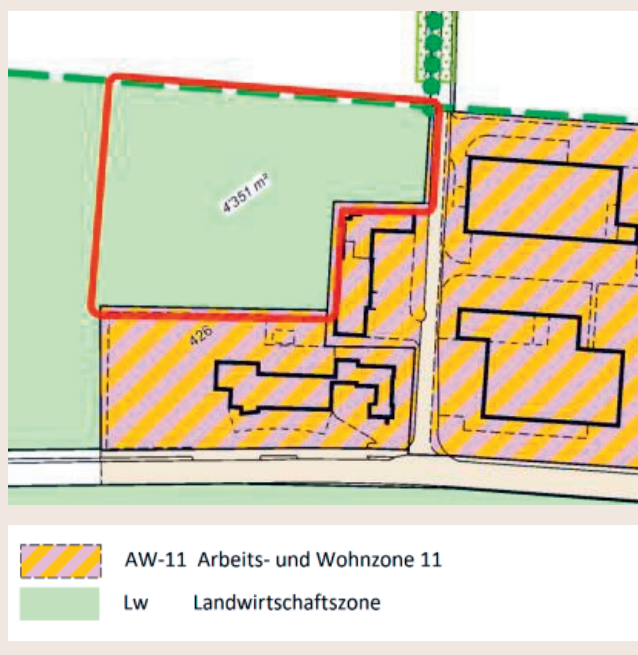
## Zonenplanänderung

Kompensatorische Einzonungsfläche im Underdorf



## Zonenplanänderung

Kompensatorische Auszonungsfläche in der Tafelweid



- Bessere und sichere Erschliessung der umliegenden Wohngebiete sowie der Freizeitanlagen am See

Damit das Projekt realisiert werden kann, ist ein Landerwerb von 567 m² erforderlich.

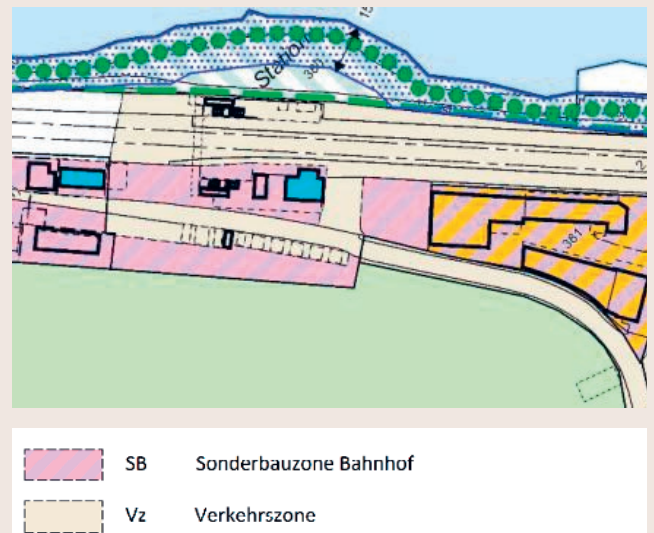
Mit den geplanten baulichen und verkehrstechnischen Anpassungen schafft die Gemeinde die Voraussetzungen für eine moderne, vernetzte und zugängliche Mobilitätsdrehscheibe im ländlichen Raum. Die Einbindung des Bahnhofs in die Buslinie ist derzeit nicht gewährleistet. Aktuell halten die Busse an der Haltestelle «Nottwil, Abzweigung Bahnhof», von wo aus die Fahrgäste eine Strecke von rund 500 Metern zum Bahnhof zurücklegen müssen. Besonders für mobilitätseingeschränkte Personen stellt diese Erschliessung eine Hürde dar. Der Bahnhof hat jedoch aufgrund des Schweizer Paraplegiker-Zentrums in Nottwil eine besonders hohe Bedeutung.

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

**Wichtig: Ohne diese Einzonung kann keine Urnenabstimmung über den erforderlichen Sonderkredit durchgeführt werden.**

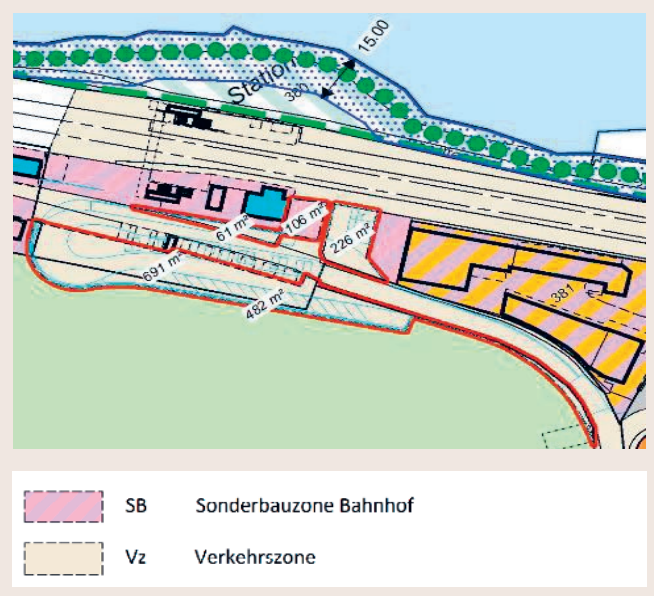
## Zonenplanänderung beim Bahnhof

Rechtsgültiger Zonenplan



## Zonenplanänderung beim Bahnhof

Umzonungen Sonderbauzone Bahnhof und Verkehrszone  
Einzonung Verkehrszone



## Beschreibung Um- und Einzonungen für Buswendeplatz Bahnhof

Die Gemeinde hat zur Förderung des öffentlichen Verkehrs die Buslinie 65 ins Wysshüsli erweitert. Als nächster Schritt ist geplant, den Bahnhof in diese Buslinie einzubinden. Dabei kann auch die unbefriedigende Situation für die Fussgängerinnen und Fussgänger sowie die Rollstuhlfahrenden auf dem Bahnhofareal verbessert und sicherer gemacht werden. Dieses Vorhaben entspricht einem Bedürfnis aus der Bevölkerung und trägt zusätzlich wesentlich zur weiteren Stärkung der Buslinie 65 bei. Gemäss Projektstudie sind für die umfassende räumliche Reorganisation Um- und Einzonungen in die Verkehrszone nötig.

**Wichtig: Das Projekt selber ist nicht Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung, stellt jedoch die Grundlage für die Zonenplanänderung dar. Für Details zum Projekt wird auf das Traktandum Nr. 3 dieser Botschaft verwiesen.**

Gemeinsam mit dem Verkehrsverbund Luzern (VVL) und der kantonalen Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) wurde eine Projektstudie erarbeitet. Ziel ist eine umfassende Neugestaltung des Bahnhofareals; im Zentrum stehen dabei:

- Verbesserung der Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit durch eine klare Organisation der Verkehrsflächen
- Entflechtung der verschiedenen Verkehrsarten (Fuss-, Velo-, öffentlicher und motorisierter Individualverkehr)
- Aufwertung Bahnhofplatz als Aufenthalts- und Begegnungsraum
- Direkte Anbindung des Bahnhofs Nottwil an das Busnetz
- Hindernisfreier Zugang gemäss Behindertengleichstellungsgesetz

## Orientierung über Änderung nach der öffentlichen Auflage

Nach der öffentlichen Auflage nimmt der Gemeinderat für den Beschluss an der Gemeindeversammlung eine Änderung an der Teilrevision der Ortsplanung vor. Auf eine erneute öffentliche Auflage wurde verzichtet, da der Grundeigentümer mit der Änderung einverstanden ist und die Interessen der betroffenen Nachbarn durch die Änderung der Zonenart weniger beeinträchtigt werden.

Die Zone der Einzonung für die Teilfläche des Grundstücks Nr. 3 im Underdorf wird von der Wohnzone 14 (W-14) zur Wohnzone 11 (W-11) geändert. Der Gemeinderat trägt damit den Einwendungen in den Einsprachen und den Äusserungen an der Informationsveranstaltung Rechnung. Die Einzonungsfläche liegt zwar zentral, ist gut erschlossen und grenzt auf drei Seiten an die Bauzone, sie liegt jedoch auch am Dorfbach und am Siedlungsrand. Im Sinn eines besseren Übergangs zur Landwirtschaftszone im Nordosten wird die Zonenart geändert und damit die maximal mögliche Gesamthöhe der Bauten von 14m auf 11m reduziert. Die Höhe der Überbauungsziffer ist in der W-14 und in der W-11 gleich hoch. Mit der Zuweisung zur W-11 wird die max. Gebäudelänge von 35 m auf 25 m reduziert. Durch die Reduktion der maximal zulässigen Gesamthöhe um 3 m kann weniger Wohnfläche erstellt werden. Damit erfolgt durch die Ein- und Auszonung, trotz der leicht grösseren Einzonungsfläche von +137 m<sup>2</sup>, keine Erhöhung der Einwohnerkapazität.

## Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen

Während der öffentlichen Auflage gingen 7 Einsprachen ein, welche nicht gütlich erledigt werden konnten; über diese hat die Gemeindeversammlung zu beschliessen.

Gemäss § 42 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) können mehrere Einsprachen zur gleichen Sache im Verfahren vereinigt werden. Die Gemeinde kann somit ein einziges Verfahren führen und die inhaltlich identischen Begehren in einem gemeinsamen Entscheid beantworten. Die Einsprechenden bleiben dabei jedoch jeweils eigenständige Parteien mit allen entsprechenden verfahrensrechtlichen Ansprüchen. Soweit die Einsprechenden ihr Einverständnis gegeben haben, werden über gleichlautende Einsprachepunkte gemeinsam abgestimmt.

Aufgrund der Änderung des Gemeinderats von der Wohnzone 14 (W-14) zur Wohnzone 11 (W-11) bei der Einzonung im Underdorf haben die drei folgend aufgeführten Einspracheparteien ihre Anträge angepasst. An den Anträgen 1 zum Verzicht auf die Einzonung im Underdorf in die W-14, bzw. neu W-11 und Anträgen 2 zur Prüfung der Standortwahl wird festgehalten. Der Antrag 1 wird entsprechend dem Entscheid des Gemeinderats mit dem Wechsel der Zonenart angepasst (W-11 anstatt W-14) und im Folgenden in den Anträgen und Begründungen der Einsprachen nachvollzogen. Aufgrund des Entscheids des Gemeinderats mit dem Zonenwechsel entfällt der Antrag 3 der Einsprache von Bruno und Maurus Achermann. Folglich wird der Antrag 3 daher nicht aufgeführt.

### Zonenplanänderung im Underdorf

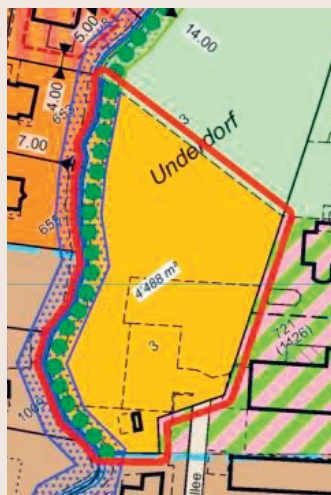
Öffentliche Auflage



W-14 Wohnzone 14

### Zonenplanänderung im Underdorf

Gemeindeversammlung



W-11 Wohnzone 11

## Einsprachen zur kompensatorischen Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid

### Einsprache 1 Thomas Kaufmann und Michèle Mühlemann

Auf die Einsprache vom 21. März 2026, eingegangen am 24. März 2026, ist einzutreten. Den Einsprechenden steht die Einsprache-Legitimation zu. Am 1. Mai 2026 fand eine Einspracheverhandlung statt.

#### Einsprechende:

Thomas Kaufmann und Michèle Mühlemann, Am Dorfbach 4, 6207 Nottwil

#### Anträge der Einsprechenden:

##### Antrag 1:

Die geplante kompensatorische Einzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 3 (Underdorf) in die Wohnzone W-11 sei nicht zu genehmigen.

##### Antrag 2:

Die Gemeinde sei anzuweisen, alternative Standorte für eine kompensatorische Einzonung vertieft zu prüfen, insbesondere Teilflächen des Grundstücks Nr. 33 (Stalderhof) an den Standorten:

- Untere Kirchmatte / Kantonsstrasse
- Unterhalb der Sporthalle

#### Begründung der Einsprechenden:

### Überkompensation durch unterschiedliche Zonenkategorien und Flächengrösse

Die geplante kompensatorische Ein- und Auszonung führe faktisch zu einer Überkompensation. Die auszunehmende Teilfläche des Grundstücks Nr. 35 in der Tafelweid befinde sich in der Arbeits- und Wohnzone AW-11, während die einzuzonende Teilfläche des Grundstücks Nr. 3 im Underdorf in die Wohnzone W-11 [bzw. zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage W-14] einzuzoniert werden solle. Die Wohnzone W-14 ermögliche eine höhere wohnbauliche Nutzung als die gemischte Arbeits- und Wohnzone AW-11. Dadurch entstehe eine planerische Aufwertung der einzuzonenden Fläche. Hinzu komme, dass die einzuzonende Fläche 137 m<sup>2</sup> grösser sei als die auszunehmende Fläche, was die Gleichwertigkeit der Kompensation zusätzlich in Frage stelle. Die vorgesehene Planung widerspreche damit dem Grundgedanken einer echten kompensatorischen Einzonung, die sowohl hinsichtlich Fläche als auch Nutzungsintensität möglichst gleichwertig sein sollte.

## **Beeinträchtigung des Dorfbachs als natürliche Grenze und ökologischer Raum**

Die einzuzonende Fläche grenze unmittelbar an den Dorfbach, der heute eine klar erkennbare, natürliche Grenze zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone bilde und damit eine wichtige Funktion als strukturierender Siedlungsrand übernehme. Gleichzeitig stelle der Bachraum einen ökologisch wertvollen Lebensraum dar und trage wesentlich zur Biodiversität im Gebiet bei. Eine Überbauung der angrenzenden Fläche berge das Risiko, dass der Dorfbach und sein Umfeld durch bauliche Verdichtung, zusätzliche Versiegelung sowie durch den Schattenwurf neuer Gebäude negativ beeinflusst werden. Dies könnte sowohl die ökologische Qualität des Gewässerraums als auch seine landschaftliche Funktion schwächen. Die Erfahrungen aus der Überbauung des angrenzenden Gebiets Dorfbachallee zeigen zudem, dass bauliche Entwicklungen in unmittelbarer Nähe zum Gewässer zu erheblichen Veränderungen im Uferbereich führen können. Im Zuge dieser Überbauung seien die bestehenden Hecken- und Baumbestände entlang des Dorfbachs vollständig entfernt worden, wodurch der ökologische und landschaftliche Charakter dieses Abschnitts bereits deutlich geschwächt wurde. Eine weitere Einzonung direkt angrenzend an den Dorfbach würde den Druck auf diesen sensiblen Gewässerraum zusätzlich erhöhen, den heute klar wahrnehmbaren Übergang zwischen Siedlungsgebiet und offenem Landschaftsraum weiter schwächen sowie die ökologische und landschaftliche Funktion des Bachraums zusätzlich belasten. Aus raumplanerischer Sicht sei eine zusätzliche bauliche Verdichtung an diesem Standort daher besonders kritisch und im Rahmen der erforderlichen Interessenabwägung nur schwer zu rechtfertigen.

## **Unzureichende Prüfung alternativer Standorte**

Gemäss den Planungsunterlagen wurden zwar alternative Flächen für eine kompensatorische Einzonung in Betracht gezogen, insbesondere Teilflächen des Grundstücks Nr. 33 (Stalderhof) an den Standorten:

- Untere Kirchmatte / Kantonsstrasse
- Unterhalb der Sporthalle

Aus Sicht der Einsprechenden wurden diese Standorte jedoch nicht ausreichend geprüft. Gerade diese Flächen erscheinen aus raumplanerischer Sicht potenziell geeigneter, da sie stärker in bestehende Siedlungsstrukturen eingebettet sind, ohne sensible Übergangsbereiche zwischen Bauzone und Gewässerraum zu beeinträchtigen. Eine vertiefte Prüfung dieser Alternativstandorte wäre aus raumplanerischer Sicht zwingend erforderlich. Zudem sei festzuhalten, dass beim Alternativstandort Untere Kirchmatte / Kantonsstrasse eine Einzonung in die gleiche Zone (AW-11) erfolgen könnte wie bei der auszunehmenden Fläche. Damit liesse sich eine deutlich bessere planerische Gleichwertigkeit im Sinn einer echten Kompensation erreichen.

## **Zusätzliche Belastung eines bereits stark beanspruchten Siedlungsgebiets**

Der geplante Einzonungsstandort liege in einem Gebiet, das schon heute durch bestehende Überbauungen und bauliche Entwicklungen geprägt sei. In der näheren Umgebung wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Bauprojekte realisiert und weitere Entwicklungen auf bereits eingezontem Bauland seien absehbar. Dies habe bereits zu einer Verdichtung und erhöhten Beanspruchung geführt. Eine zusätzliche Einzonung und Überbauung an diesem Standort würde diese Entwicklung weiter verstärken und zu einer kumulativen Belastung der bestehenden Siedlungsstruktur führen. Insbesondere sei mit zusätzlichen Immissionen, etwa durch Mehrverkehr, Lärm sowie einer weiteren Einschränkung der Wohnqualität zu rechnen. Im Rahmen der nach Raumplanungsgesetz erforderlichen Interessensabwägung wäre eine gesamtheitliche Betrachtung dieser Entwicklungen notwendig. Eine solche Gesamtbetrachtung der bereits erfolgten und absehbaren baulichen Verdichtung im betroffenen Gebiet sei den Planungsunterlagen jedoch nicht ausreichend zu entnehmen. Die geplante Einzonung trage damit dem Grundsatz einer abgestimmten und rücksichtsvollen Siedlungsentwicklung nicht genügend Rechnung.

Aus den genannten Gründen erscheine die geplante Einzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 3 im Underdorf raumplanerisch nicht ausreichend begründet. Insbesondere bestehen erhebliche Zweifel hin-

sichtlich der Gleichwertigkeit der Kompensation, der Auswirkungen auf den angrenzenden Naturraum, der Prüfung möglicher Alternativstandorte sowie der Berücksichtigung des bereits stark beanspruchten Siedlungsgebiets. Basierend auf den einschlägigen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG) (Art. 2, 3 und 15), der Raumplanungsverordnung (RPV) (Art. 47) sowie des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) (Art. 36a) und der Gewässerschutzverordnung (GSchV) (Art. 41 c) werde die zuständigen Behörden ersucht, die geplante Einzonung nicht zu genehmigen, beziehungsweise die Planung zur vertieften Prüfung der genannten Alternativen zurückzuweisen.

## **Einsprache 2 Daniel Kaufmann und Estelle Fischer**

Auf die Einsprache vom 26. März 2026, eingegangen am 30. März 2026, ist einzutreten. Den Einsprechenden steht die Einsprache-Legitimation zu. Am 5. Mai 2026 fand eine Einspracheverhandlung statt.

## **Einsprechende:**

Daniel Kaufmann und Estelle Fischer, Am Dorfbach 4, 6207 Nottwil

## **Anträge der Einsprechenden:**

### **Antrag 1:**

Die geplante Einzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 3 im Gebiet Uunderdorf in die Wohnzone W-11 sei nicht zu genehmigen.

### **Antrag 2:**

Sollte dem Antrag 1 nicht gefolgt werden, sei die geplante Einzonung im Gebiet Uunderdorf zur Überarbeitung an die Gemeinde zurückzuweisen. Die Gemeinde sei dabei zu verpflichten, alternative Standorte im Rahmen einer umfassenden und ergebnisoffenen raumplanerischen Interessenabwägung vertieft zu prüfen, insbesondere Teilflächen des Grundstücks Nr. 33 (an der Kantonsstrasse).

## **Begründung der Einsprechenden:**

### **Fehlende Gleichwertigkeit der Kompensation (Überkompensation)**

Die geplante Ein- und Auszonung werde als kompensatorische Massnahme dargestellt. Tatsächlich sei jedoch keine Gleichwertigkeit gegeben. Die Auszonung betreffe eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 35 in der Tafelweid in der Arbeits- und Wohnzone AW-11, während die einzuzonende Fläche auf Grundstück Nr. 3 im Uunderdorf der Wohnzone W-11 zugewiesen werden soll [bzw. zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage W-14]. Die Wohnzone W-14 erlaube eine deutlich intensivere wohnbauliche Nutzung (höhere Gebäudehöhe). Zusätzlich sei die einzuzonende Fläche mit rund 4'488 m<sup>2</sup> grosser als die auszunehmende Fläche von 4'351 m<sup>2</sup>, womit eine flächenmässige Mehreinzonung von rund 137 m<sup>2</sup> entstehe. Damit werde die bisherige Bauzone nicht nur verlegt, sondern faktisch aufgewertet und erweitert.

### **Lage am Dorfbach und innerhalb einer wichtigen Grünstruktur**

Die geplante Einzonung liege unmittelbar angrenzend an den Dorfbach. Dieser sei im kantonalen Richtplan als lineares Naturobjekt ausgewiesen und gemäss Siedlungsleitbild der Gemeinde eine wichtige Grün- und Freiraumachse innerhalb des Siedlungsgebiets. Eine zusätzliche Verdichtung durch eine neue Wohnzone in unmittelbarer Nähe dieses Gewässers führe zu erheblichen raumplanerischen Risiken:

- Beeinträchtigung der ökologischen Funktion des Gewässerraums
- Schwächung der vorgesehenen Grünachse entlang des Dorfbachs
- erhöhter Nutzungsdruck auf den Gewässerraum

Auch der kantonale Vorprüfungsbericht halte zudem fest, dass den ökologischen Aspekten entlang des Dorfbachs im Rahmen der Bebauungsstudie bisher nur ungenügend Rechnung getragen wurde. Gemäss Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Nottwil sei zudem bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet eine besonders sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes sicherzustellen und der Umgang mit natürlichen Lebensgrundlagen sowie dem Landschaftsbild besonders zu berücksichtigen. Die geplante Einzonung hebe die bestehende natürliche Grenze entlang des Dorfbachs faktisch auf. Eine Einzonung in die Bauzone W-11 an diesem Standort sei daher aus raumplanerischer Sicht nicht standortgerecht. Insbesondere auch aufgrund der Erfahrungen aus der Überbauung des angrenzenden Gebiets Dorfbachallee, wo der ursprüngliche Hecken- und Baumbestand vollständig entfernt wurde.

### **Nutzungskonflikt mit angrenzender Zone für Erwerbsgartenbau**

Die einzuzonende Fläche grenze südöstlich direkt an eine Zone für Erwerbsgartenbau. Solche Übergänge zwischen Wohnnutzung und produktionsorientierten Gartenbaubetrieben seien planerisch konfliktanfällig und führen erfahrungsgemäss zu Nutzungskonflikten, insbesondere durch:

- betriebliche Emissionen (Maschinen, Lieferverkehr)
- frühmorgendliche oder saisonale Betriebsaktivitäten
- Einschränkungen zukünftiger Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebs

Durch die Einzonung neuer Wohnnutzungen unmittelbar neben einem bestehenden Gartenbaubetrieb entstehe ein vermeidbares Konfliktpotenzial, das den Grundsätzen einer zweckmässigen Nutzungsordnung widerspreche.

### **Nicht optimale Eignung für die Bebauung**

Die einzuzonende Fläche grenze an den Dorfbach. Die Freihaltezone Gewässerraum östlich des Dorfbaches habe eine über dem normalen Grenzabstand liegende Breite. Dadurch könne ein wesentlicher Teil der Fläche nicht baulich genutzt werden. Zudem sei der Verlauf der Grundstücksgrenze entlang des Dorfbachs verwinkelt. Im Vergleich zu einem geraden Grenzverlauf sei dadurch eine baulich effiziente Nutzung des Bodens erschwert. Eine Einzonung der betreffenden Fläche widerspreche daher dem Raumplanungsgrundsatz einer haushälterischen Nutzung des Bodens (Art. 1, Abs. 1 RPG). Zudem sei die Voraussetzung der Eignung des Grundstücks für die Bebauung (Art. 15, Abs. 4, Bst. a RPG) nicht optimal erfüllt.

### **Mangelhafte und nicht ergebnisoffene Variantenprüfung**

Im Planungsbericht (Kapitel 3.1.2 Bedarfsnachweis und Standortbeurteilung) werde ausgeführt, dass im Vorfeld der Bebauungsstudie unter Mitwirkung von Vertretern der Gemeinde, des Grundeigentümers sowie der beteiligten Planer lediglich zwei Varianten genauer geprüft wurden:

- Variante A: Teilfläche Grundstück Nr. 3 im Gebiet Underdorf
  - Variante B: Teilfläche Grundstück Nr. 33 an der Kantonsstrasse
- Die Standortwahl zugunsten der Variante A werde im Wesentlichen mit Eigentumsverhältnissen, der arrondierenden Lage zur bestehenden Bauzone sowie mit qualitativen Aspekten einer möglichen Bebauung begründet. Diese Kriterien vermögen die bauliche Eignung des Standorts zu beschreiben, ersetzen jedoch keine umfassende raumplanerische Interessenabwägung im Sinn von Art. 1 und 3 RPG. Insbesondere sei nicht ersichtlich, dass die Standortwahl auf einer systematischen Gegenüberstellung verschiedener Standorte unter Berücksichtigung aller relevanten öffentlichen Interessen beruhe. Schliesslich sei darauf hinzuweisen, dass aus Kostengesichtspunkten eine kompensatorische Einzonung für die Gemeinde Vorteile hat. Die dadurch erreichte finanzielle Einsparung sei allerdings kein rechtlich vorgesehener raumplanerischer Grundsatz und vermag diesbezügliche Mängel nicht aufzuwiegen.

Dies wiege umso schwerer, als der gewählte Standort selbst erhebliche planerische Konfliktpunkte aufweise, namentlich die Lage am Dorfbach innerhalb einer sensiblen Grünstruktur, die unmittelbare Nachbarschaft zur Zone für Erwerbsgartenbau sowie die schlechte Eignung für die Bebauung. Insgesamt entstehe der Eindruck, dass die Standortwahl primär aus eigentumsbezogenen und projektspezifischen Überlegungen erfolgt seien und nicht auf einer breiten, ergebnisoffenen Prüfung möglicher Einzonungsstandorte innerhalb des Siedlungsgebiets beruhe. Damit fehle es an einer nachvollziehbaren Standortwahl, wie sie bei Einzonungen vorausgesetzt wird. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die vorliegende Planung den Anforderungen von Art. 3 RPG sowie der Begründungspflicht gemäss Art. 47 RPV genüge. Die grundsätzliche Absicht, eine schlecht erschliessbare Bauzone an einen geeigneteren Standort zu verlegen, ist nachvollziehbar. Die gewählte Lösung im Gebiet Underdorf führt jedoch zu neuen, erheblichen raumplanerischen Konflikten. Aus den genannten Gründen erscheine die vorgesehene Einzonung im Underdorf nicht als die raumplanerisch überzeugendste Lösung. Der Gemeinderat wird ersucht, die Vorlage in diesem Punkt nicht zu genehmigen und die Standortfrage unter Einbezug geeigneter Alternativen neu zu beurteilen.

### **Einsprache 3 Bruno und Maurus Achermann**

Auf die Einsprache vom 31. März 2026, eingegangen am 31. März 2026, ist einzutreten. Den Einsprechenden steht die Einsprache-Legitimation zu. Am 1. Mai 2026 fand eine Einspracheverhandlung statt.

### **Einsprechende:**

Bruno Achermann und Maurus Achermann, Erlenweg 7, 6207 Nottwil

### **Anträge der Einsprechenden:**

#### **Antrag 1:**

Die geplante Einzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 3 in die Wohnzone W-11 soll nicht genehmigt werden.

#### **Antrag 2:**

Falls weiterhin eine kompensatorische Aus- und Einzonung angestrebt wird, fordern wir eine vorgängige ergebnisoffene, vertiefte, unabhängige und kritische Prüfung anderer Flächen unter Einbezug der Betroffenen, nicht nur der Grundeigentümer.

- a) Wir fordern insbesondere eine Überbauungsstudie bei der Sporthalle.
- b) Wir fordern auch eine vertiefte, ernsthafte Prüfung weiterer Flächen, die nicht demselben Grundbesitzer gehören, insbesondere an der südlichen Siedlungsgrenze.

### **Begründung der Einsprechenden:**

Die Einsprechenden schätzen die bestehende nationale und kantonale Rechtsordnung bezüglich Raumplanung, Hecken- und Gewässerschutz inklusive dem Nottwiler Siedlungsleitbild und die Ortsplanung. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung schein nicht reif für eine Abstimmung. Bei der kompensatorischen Umzonung haben die Einsprechenden zwei Kritikpunkte: Der Standortvorschlag und der Zonenvorschlag leuchten nicht ein. Der Vorschlag schein den Einsprechenden in grundlegenden Aspekten nicht stichhaltig und ausgewogen begründet zu sein.

Im Planungsbericht werden alle Vorteile des Projekts Einzonung Parzelle Nr. 3 hervorgehoben und grundlegende Nachteile ausgeklammert, dies stelle eine einseitige Begründung dar und stütze nicht auf Fakten oder Regelungen. Mit dieser Einzonung werde der Landschaft am Sem-pachersee, dem Dorfbach und der Nottwiler Bevölkerung ein nicht wieder gut zu machender Schaden zugefügt. Daher fordern die Einsprechenden, dass der Gemeinderat im Sinn einer einstweiligen Verfügung das Projekt zu stoppen und grundlegend zu überdenken, sodass dieser Schaden abgewendet werden könne. Die Lebensgrundlagen mit dem Dorfbach seien im Geiste des Profits in Gefahr.

Der Dorfbach in Nottwil werde oberhalb und unterhalb des kleinen Biotops am Müli-Weiher geschützt (Grünzone auf der unbebauten Seite, gemäss Zonenplan). In den vergangenen Jahren wurden Gewässerräume ausgeschieden. Überall würden die landschaftsprägenden Bäume an den Hecken auch entlang des Dorfbachs Schritt für Schritt, Jahr um Jahr radikal (Radix sind die Wurzeln) weggeholt. Extrem negative Beispiele seien bei den Bauten an der Adresse Dorfbach 2a/b sowie an der Dorfbachallee 1/3 entstanden. Zwischen den ehemaligen Scheunen wurde der alte geschützte Baumbestand dem Bach entlang vollständig vernichtet. Die rücksichtslose auf maximale Ausnutzung orientierte Überbauung sei ein krasses Beispiel dafür, was nicht stattfinden dürfe bzw. vom Gemeinderat verhindert werden sollte. Die Einsprechenden erwarten, dass der Gemeinderat den noch naturnahen Dorfbach mit seinem aktuellen Bestand an hohen, auch alten Bäumen zusätzlich aufwerte und mit seiner Schönheit und ökologischen Bedeutung schützte (im Sinne von RPG 3, Art. 2. d).

Das Fazit zur Anpassung des Zonenplans im Planungsbericht beinhalte verschiedene Fehlbehauptungen und erschein tendenziös. Dieser wurde am 25. Februar 2026 verabschiedet. Die öffentliche Auflage zur Teilrevision der Ortsplanung habe bereits im März begonnen, hier schein kaum die Möglichkeit für eine substanzielle politische Auseinandersetzung durch den Gemeinderat mit dem definitiven Planungsbericht möglich gewesen zu sein. Die Einsprechenden erwarten vom Gemeinderat stichhaltige Zusatzinformationen und falls nicht vorhanden/überzeugend Änderungen im Vorgehen oder Korrekturen bei der vorgeschlagen Teilrevision der Ortsplanung.

Das Nottwiler Siedlungsleitbild sei bei der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung in vielen Aspekten nicht berücksichtigt. Die vorgeschlagene Einzonung und insbesondere die Festlegung einer Zone W-11 widerspreche einigen Leitsätzen auch im Siedlungsleitbild z.B. «Die Gemeinde lenkt die Siedlungsentwicklung aktiv und vorausschauend; sie bemüht sich, bestehende Nutzungskonflikte zu lösen und vermeidet neue Konflikte». Ein Einbezug der Betroffenen in den Entwurf der Teilrevision der Ortsplanung gab es nicht. Die Einsprechenden sprechen bewusst nicht von «Underdorf», sondern von Parzelle Nr. 3, da Underdorf suggeriert, dass hier bereits eine Siedlungszone bestehe, was heute nicht der Fall sei, sondern Landwirtschaftszone.

### **Standortvorschlag Einzonung Parzelle Nr. 3:**

Vor weniger als zwei Jahren wurde die neue Ortsplanung verabschiedet. Die vorliegende Aus- und Einzonung schaffe einen Präzedenzfall für Baulandverschiebung und untergrabe den raumplanerischen Grundsatz, dass Bauzonen standortgebunden und langfristig geplant sein sollen. Auslöser für die Umzonung sei kein planerischer Bedarf, sondern ein Erschliessungsproblem. Die Gemeinde reagiere auf ein Partikularinteresse des Grundeigentümers, der davon ökonomisch ausserordentlich stark profitieren würde. Dabei werde keine Rücksicht genommen auf andere Interessen von Betroffenen. Der Standortvorschlag widerspreche übergeordneten Zielen der Raumplanung. Die Siedlungsentwicklung führe mit der vorgeschlagenen Parzelle Nr. 3 ohne Gesamtplanung zu einer Siedlungsentwicklung am Dorfrand statt ins Ortsinnere. Bisher wurde vom Gemeinderat immer wieder argumentiert der Dorfbach sei eine natürliche Siedlungsgrenze. Dieses Bauprojekt sei keine «Mobilisierung von unbebauten Bauzonen» (wie im Planungsbericht besagt 3.1.6), weil dies bisher keine Bauzone, sondern Landwirtschaftszone sei. Dass dies zu einer kompakteren Bauzone führe, gelte nur, wenn der Dorfbach als Nichtbauzone ignoriert werde. Hier solle ausserhalb bestehender natürlicher Siedlungsgrenzen neues Baugebiet eröffnet werden. Es sei nicht erkenntlich, dass eine ernsthafte Prüfung einer Überbauung unter der Sporthalle vorgenommen wurde - das scheint uns durchaus ortsbildkompatibel möglich zu sein. Das Ortsbild-Argument wird beim Standort unter der Sporthalle als zentrales Negativkriterium aufgeführt, obwohl es bei Parzelle Nr. 3 durchaus auch relevant erscheint, jedoch nicht erscheint. Die vorgeschlagene Einzonung der Parzelle Nr. 3 berge erhebliches Konfliktpotenzial mit der Luzerner Heckenschutzverordnung (insbesondere § 3). Die Erfahrung zeige, dass die heute bestehende Hecke mit hohen Bäumen zu einem Nutzungskonflikt führen werde (insbesondere Verschattung). Der Druck auf die Hecke werde anhaltend hoch sein und den Baumbestand erfahrungsgemäss beeinträchtigen. Aus ökologischen Gründen sei dies nicht verantwortbar. Bei den Parzellen ohne Heckenanstoß wäre dies nicht der Fall. Am oberen Dorfbach im Gebiet Mühleweiher sei in der Ortsplanung konsequent auf der unbebauten Bachseite eine Grünzone definiert worden. Warum dies am unteren Dorfbach nicht gemacht wurde, sei den Einsprechenden nicht bekannt. Auf Parzelle Nr. 3 solle diese breitere Zone nun überbaut werden. Damit komme ein ökologisch wertvoller und sensibler Bereich unter Druck und werde beeinträchtigt. Das Raumplanungsgesetz Artikel 1.2a erfordere Bestrebungen insbesondere auch «die Biodiversität zu erhalten». Die (städtebauliche) Siedlungserweiterung im Osten des unteren Dorfbachs in der bisherigen Landwirtschaftszone (Parzelle Nr. 3) und grosse neue Wohnblöcke beeinträchtigen den Ausblick des Quartiers Marbacherhof und verändern den Charakter dieses Dorfteils stark. Dies widerspreche dem Siedlungsleitbild diametral: «Die Qualität und der Charakter der Quartiere (z. B. «Ausblick ins Grüne [...] ist zu erhalten» - Kapitel 5.1 Leitsatz 11). Auch daran sei die (Teilrevision der) Ortsplanung zu orientieren.

In der Botschaft zur Teilrevision werden zwei Vorlagen gemeinsam als Paketlösung präsentiert. Gemäss dem dort beschriebenen, weiteren Vorgehen sei nicht ersichtlich, dass das öffentliche Verkehrsprojekt (Buswendeplatz) nicht mit der privaten Baulandmobilisierung verknüpft werde. Hier liege eine Vermischung von Interessen vor.

Zusammenfassung: Mit der vorgeschlagenen Aus- und insbesondere der Einzonung werde vieles zu Gunsten von einem privaten Bauinteresse begründet, jedoch relevante Grundlagen vernachlässigt/einseitig bewertet. Die Einsprechenden erwarten eine ausgewogene Prüfung der raumplanerischen Grundlagen und eine faktenbasierte, seriöse Standortwahl.

### **Zonenvorschlag (Wohnbauzone 11 W-11)**

#### **[bzw. zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage W-14]**

Die Nottwiler Ortsplanung habe das Ziel einer «qualitativen» Weiterentwicklung» (Botschaft zur Abstimmung 2024 über die Ortsplanungsrevision). Die Ermöglichung einer W-11-Zone an diesem Standort biete für die Betroffenen keinen Qualitätsnutzen, sondern erhöhte Immissionen (insbesondere erhöhter Baulärm und anschließende Sichtversperrung). Die Lage am Dorfbach sei raumplanerisch beschränkt geeignet: Hier gäbe es Konflikte mit anderen Interessen insbesondere Anwohnern, Gewerbenutzung neben geplanten Wohnneubauten und dem Hecken-schutz. Das Kriterium für Einzonungen (Planungsbericht, S. 12) welches besagt, dass ein Bedarf gemäss Entwicklungsprioritäten und Wachstumswerten nachgewiesen werden muss, ist entgegen der dort festgehaltenen Aussage sehr wohl relevant. Mit der vorgeschlagenen Einzonung in eine Zone W-14 wird substanzial mehr Bauvolumen ermöglicht als mit der ausgezonten AW-11-Fläche. Dieser Bedarf sei bisher nicht ausgewiesen. Der Planungsbericht diskutiert die Vergleichbarkeit der Einwohnerkapazitäten bezüglich Zonentypen, lässt jedoch aussen vor, dass durch die geplanten höheren Gebäude wesentlich mehr Gebäudevolumen ermöglicht wird. Dies ist im Interesse des Bauherrn jedoch im Widerspruch zu Interessen von Anwohner:innen.

Bei dieser Umzonung bestehe nur ein formales Gleichgewicht (Fläche ≈ Fläche), aber kein echter raumplanerischer Ausgleich. Durch die Abgeltung mit einer Fläche mit höherer Ausnutzung entstehe ein hoher privater Nutzen zu Lasten anderer Dorfbewohner. Die Verhältnismässigkeit der Kompensation sei nicht gegeben.

Die W-14-Zonen erlauben bis 35 Meter lange Wohnblocks, was bis jetzt nicht dem üblichen ländlichen Siedlungsbild entspreche - drei angrenzende Seiten des Grundstücks hätten sehr viel kleinere Wohneinheiten. Das Siedlungsbild besage: «Das lockere, ländliche Siedlungsbild soll grundsätzlich erhalten werden.» Auch die Argumentation in der Botschaft zur Teilrevision besage, dass sich «die Bebauung [...] in das Ortsbild eingliedern muss.» Eine W-14-Zone an diesem Standort sei zu hoch, um dieses Versprechen zu gewährleisten seien die bestehenden Bauten nur auf einer anliegenden Seite in dieser Höhe.

Das Argument, welches im Planungsbericht zur Teilrevision aufgeführt werde, warum sich das Grundstück an der südlichen Gemeindegrenze wenig eigne, wird bei der Parzelle Nr. 3 ausgelassen: «betreffend Höhe im Übergang an die angrenzenden bestehenden Wohnquartiere [sei] heikel.» Dies müsse bei Parzelle Nr. 3 genauso gelten. Durch die geplante Neueinzonung werde die W-14-Zone vergrössert, anstatt eine Abstufung vorzunehmen - dieser Leitsatz des Siedlungsleitbildes sei nicht berücksichtigt. «Die Gestaltung der Siedlungsrande trage zur landschaftlichen Eingliederung und Strukturvielfalt bei. Eine sorgfältige Siedlungsrandgestaltung sei zu prüfen und punktuell (bei Einzonungen) umzusetzen.» Auch künftig gäbe es somit einen abrupten Übergang von W-14 zur Landwirtschaftszone.

Zusammenfassung: Die Einsprechenden sehen an keinem Ort in den Planungsunterlagen, warum die Neueinzonung eine W-14 Zone werden soll, obwohl gemäss Grundlagen (insb. Siedlungsleitbild und Ortsplanung) eine Abstufung vorzunehmen wäre.

### **Erwägungen und Anträge des Gemeinderates zu den Einsprachen betreffend Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid**

#### **Antrag 1:**

Die beantragte kompensatorische Einzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 3 (Underdorf) in die Wohnzone W-11 sei abzuweisen.

#### **Einsprechende:**

- Thomas Kaufmann und Michele Mühlemann, Am Dorfbach 4, 6207 Nottwil
- Daniel Kaufmann und Estelle Fischer, Am Dorfbach 4, 6207 Nottwil
- Bruno Achermann und Maurus Achermann, Erlenweg 7, 6207 Nottwil

## Erwägungen des Gemeinderates

Die kompensatorische Ein- und Auszonung wird vorgenommen, da die Teilfläche des Grundstücks Nr. 35 in der Tafelweid in der Bauzone nicht erschlossen werden kann. Durch die kompensatorische Einzonung wird die ungenutzte Baureserve von der Tafelweid ins Uerdorf verlegt. Damit wird die Bauzone im Sinn einer kompakten Siedlung an einen dafür geeigneten Standort verlegt. Die Massnahme liegt im Interesse der Innenentwicklung, da dadurch eine zweckmässige Bebauung der Bauzonenreserve ermöglicht wird. Die Planungsmassnahme führt zu einer insgesamt besseren raumplanerischen Gesamtlösung. Die kompensatorische Einzonung wird vom kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) hinsichtlich der übergeordneten Rahmenbedingungen als recht- und zweckmässig beurteilt.

## Überkompensation

Die Fläche der Einzonung beträgt 4'488 m<sup>2</sup>. Die Fläche der Auszonung beträgt 4'351 m<sup>2</sup>. Die Differenz beträgt 137 m<sup>2</sup>. Die leicht grössere Einzonungsfläche ist im Verhältnis zur Gesamtfläche von untergeordneter Bedeutung und ermöglicht eine sinnvolle Zonengrenze. Gemäss rechtsgültigem Bau- und Zonenreglement (BZR) ist in der Arbeits- und Wohnzone innerhalb der 1. Bautiefe von ca. 30 m entlang der Kantonsstrasse mindestens ein Geschoss als Gewerbe- oder Geschäftsbetrieb zu nutzen. Aufgrund der Lage der Teilfläche in der Tafelweid in der 2. Bautiefe wäre eine reine Wohnnutzung möglich. Die Einzonung in eine reine Wohnzone ermöglicht daher nicht mehr Wohnnutzung. In der Arbeits- und Wohnzone 11 (Zone der Auszonungsfläche in der Tafelweid) ist eine maximale Gesamthöhe von 11 m und eine maximale Überbauungsziffer (Typ A) von 0.30 möglich. In der Wohnzone 11 (Zone der Einzonungsfläche im Uerdorf) ist eine maximale Gesamthöhe von 11 m und eine maximale Überbauungsziffer (Typ A) von 0.24 möglich. Bei der Auszonungsfläche ist also ein grösserer Fussabdruck möglich als bei der Einzonungsfläche. Die Gesamthöhe ist aufgrund der Änderung der Zonenart von Wohnzone 14 (W-14) auf Wohnzone 11 (W-11) nach der öffentlichen Auflage identisch. Aufgrund des kleineren Fussabdruckes wird durch die Ein- und Auszonung weniger Wohnfläche geschaffen; es handelt sich um keine Überkompensation.

## Dorfbach

Die Einzonungsfläche grenzt an den Dorfbach. Dieser ist im Siedlungsleitbild und auch in den übergeordneten Instrumenten (Kantonaler Richtplan) als Grünachse definiert. Der Dorfbach wird durch den eigentümerverbindlich festgelegten Gewässerraum geschützt. An der Abgrenzung und der Wirkung des Gewässerraums ändert sich durch die Einzonung nichts. Die ökologischen Funktionen werden durch den Gewässerraum geschützt. Im Gewässerraum sind grundsätzlich keine Bauten und Anlagen zulässig, die Nutzung hat extensiv zu erfolgen. Der Unterhalt und die Pflege des Gewässerraums sind nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision. Der Dorfbach bildet unterhalb der Kantonsstrasse nicht durchgehend den Siedlungsrand, da im oberen Bereich bereits auf beiden Seiten des Dorfbachs Bauzone vorhanden ist. Die Einzonungsfläche liegt zudem zwischen Bauzonen: westlich die Kernzone 14, Wohnzone 14 und Wohnzone Erhaltung und Erneuerung (auf der anderen Seite des Dorfbaches); südlich die Kernzone 14 und Zone für Erwerbsgartenbau; östlich die Zone für Erwerbsgartenbau. Es liegt somit eine Bauzonenlücke vor, welche mit der Einzonungsfläche geschlossen wird.

## Konfliktpotenzial

Ein mögliches Konfliktpotenzial zum angrenzenden Betrieb in der Zone für Erwerbsgartenbau ist vorhanden. Diesbezüglich wurde das Gespräch durch den Gesuchsteller gesucht. Insbesondere wurde auch ein Lärmgutachten für die Einzonungsfläche im Uerdorf erstellt. Damit wurde geprüft, wie hoch die Lärmbelastung durch den Industrie- und Gewerbelärm auf der Teilfläche des Grundstücks Nr. 3 ist, welche lärmrechtlichen Anforderungen zu beachten sind und mit welchen Massnahmen auf allfällige Grenzwertüberschreitungen reagiert werden kann. Dazu wurden Berechnungen durch ein spezialisiertes Fachbüro erstellt. Die Lärmbelastungen auf der Teilfläche des Grundstücks Nr. 3, welche für die Einzonung vorgesehen ist, führen in der Nacht in einem kleinen Bereich zu Überschreitungen der Planungswerte. Mit einer geeigneten Anordnung der künftigen Gebäude können die Anforderungen jedoch eingehalten werden. Das Lärmgutachten wurde von den kantonalen

Dienststellen geprüft. Auch in der Tafelweid besteht ein Konfliktpotenzial aufgrund der Lage in der Arbeits- und Wohnzone 11 und den vorhandenen Betrieben.

## Eignung der Fläche

Der Gewässerraum des Dorfbachs ist zu berücksichtigen, darin sind Nutzungen und Bauten stark eingeschränkt. Eine sinnvolle Bebauung der übrigen Fläche ist jedoch dadurch nicht ausgeschlossen. Eine zweckmässige Bebauung ist auch mit einer Grundstücksgrenze, welche nicht gerade verläuft, möglich. Die Fläche kann auch mit dem überlagernden Gewässerraum und einer nicht geradlinig verlaufenden Grundstücksgrenze haushälterisch genutzt werden. Auch die Voraussetzungen gemäss Art. 15 RPG sind erfüllt: Die Fläche eignet sich für eine Bebauung (ist erschlossen, Terrain nicht speziell herausfordernd, etc.), die Absicht für eine zeitnahe Realisierung ist vorhanden, es wird kein Kulturland zerstückt, die Verfügbarkeit und Erschliessung ist gewährleistet, die Einzonung ist im Sinn des Kantonalen Richtplans (Innenentwicklung, kompakte Siedlung an zentraler Lage).

Der Gemeinderat hat sich mit den Inhalten der Teilrevision der Ortsplanung eingehend auseinandergesetzt. Das Siedlungsleitbild wird berücksichtigt. Die kompensatorische Ein- und Auszonung stimmt insbesondere mit den Leitsätzen S4 und S9 des Siedlungsleitbildes überein, 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. Mit der Umlegung der Bauzone lenkt der Gemeinderat die Siedlungsentwicklung aktiv und reduziert die isolierte Bauzone in der Tafelweid. Auf der verbleibenden Bauzonenfläche in der Tafelweid befinden sich damit vorwiegend Arbeitsnutzungen; die Nutzungskonflikte können dadurch verringert werden. Nutzungskonflikte mit bestehenden Betrieben sind nämlich sowohl am Auszonungs- als auch am Einzonungsstandort ein Thema. Die Lärmbelastung durch den Gartenbaubetrieb bzw. die Nutzungskonflikte wurden in der Standortanalyse und der Interessensabwägung berücksichtigt, vgl. Ausführungen zum Antrag 2.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden zwei unabhängige Themen behandelt, welche die Ortsplanung betreffen. Dies ist zulässig, auch wenn kein direkter Zusammenhang zwischen den beiden Themen besteht. So können Synergien im Prozess und Verfahren genutzt werden. Der Kanton fordert die Gemeinden zudem auch auf, Themen möglichst gesammelt zu behandeln. Aufgrund des Terminplans betreffend Realisierung des Buswendeplatzes am Bahnhof besteht für die Teilrevision der Ortsplanung eine hohe Dringlichkeit.

## Antrag des Gemeinderates

Der Antrag 1 der Einsprachen sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

## Antrag 2

Eventualiter sei die beantragte kompensatorische Einzonung an die Gemeinde zurückzuweisen und diese sei zu verpflichten, für eine kompensatorische Einzonung vertieft mit einer ergebnisoffenen raumplanerischen Interessensabwägung alternative Standorte zu prüfen, wobei insbesondere folgende Standorte zu berücksichtigen sind:

- Untere Kirchmatte / Kantonsstrasse;
- Unterhalb der Sporthalle (mit detaillierter Überbauungsstudie);
- weitere Flächen, die nicht demselben Grundbesitzer gehören, insbesondere an der südlichen Siedlungsgrenze.

## Einsprechende:

- Thomas Kaufmann und Michele Mühlemann, Am Dorfbach 4, 6207 Nottwil
- Daniel Kaufmann und Estelle Fischer, Am Dorfbach 4, 6207 Nottwil
- Bruno Achermann und Maurus Achermann, Erlenweg 7, 6207 Nottwil

## Erwägungen des Gemeinderates

Eine Standortanalyse und eine Abwägung der Interessen für diese Standorte wurden vorgenommen. Geprüft wurden folgende Standorte:

### Underdorf, Grundstück Nr. 3



Die Fläche liegt zentral nahe des Dorfkerns und stellt eine Lücke in der Bauzone dar (grenzt auf drei Seiten an bestehende Bauzonen). Sie liegt auch nahe zu der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bahnhof, Bushaltestelle). Die Fläche ist erschlossen und verfügbar (im Eigentum des Gesuchstellers). Gemäss Gefahrenkarte bestehen keine in der Ortsplanung zu berücksichtigende Naturgefahren oder Hinweise auf Oberflächenabfluss. Durch die Einzonung wird kein erheblicher Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild vorgenommen: Es handelt sich nicht um eine unberührte Landschaftskammer, da sie auf drei Seiten an die Bauzone angrenzt und grösstenteils auch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Durch den Verlauf des Dorfbachs mit seiner Uferbestockung und die Bebauung des Seefelds ist das Gebiet über den See mehrheitlich kaschiert (Fernwirkung).

Der Standort ist im Siedlungsleitbild nicht als potenzielles Gebiet für Siedlungsentwicklung enthalten. Der Standort grenzt an die Kernzone und die Ortsbildschutzzone an, dadurch ist eine hohe Qualität wichtig. Eine Lärmbelastung bzw. auch Nutzungskonflikte mit dem angrenzenden Gartenbaubetrieb sind vorhanden. Ein eigens erstelltes Lärmgutachten zeigt jedoch auf, dass die lärmrechtlichen Anforderungen mit einer geeigneten Anordnung der künftigen Bauten eingehalten werden können. Angrenzend an den Standort liegt der Dorfbach mit dem Gewässerraum sowie nordöstlich die Schutzverordnung zum Sempachersee. Damit sind Interessen des Naturschutzes durch den Standort teilweise tangiert. Durch die Einzonung werden teilweise Fruchtfolgeflächen mit Qualität beansprucht.

### Marbacherhof, Grundstück Nr. 378



Die Fläche liegt zentral nahe des Dorfkerns und stellt eine Lücke in der Bauzone dar (grenzt auf drei Seiten an bestehende Bauzonen). Sie liegt auch nahe zu der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bahnhof, Bushaltestelle). Die Fläche ist erschlossen. Es besteht keine Lärmbelastung und Themen des Naturschutzes sind nicht betroffen. Im Siedlungsleitbild ist dieser Standort als geeignetes Gebiet für eine langfristige Nutzung im Dorfkern vorgesehen.

Teilweise besteht eine geringe Gefährdung durch Naturgefahren und ein Oberflächenabfluss (Fliesstiefe < 10 cm). Der Standort grenzt an die Kernzone und die Ortsbildschutzzone an, dadurch ist eine hohe Qualität wichtig. Bei diesem Standort bestünde ein mässiger Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild: Es handelt sich nicht um eine unberührte Landschaftskammer, da sie auf drei Seiten an die Bauzone angrenzt, die Fläche wird jedoch landwirtschaftlich genutzt und ist Teil der grossen Freifläche gegen den See. Von der anderen Seeseite ist dieser Standort ersichtlich (Fernwirkung).

Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht geklärt, zum Zeitpunkt der Gesamtrevision der Ortsplanung war diese Fläche nicht reif für eine Einzonung. Mutmasslich weist die gesamte Fläche Fruchtfolgeflächen-Qualität auf.

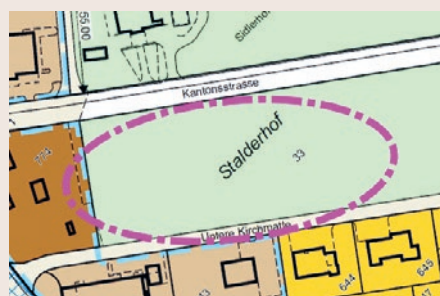
### Hübli, Grundstück Nr. 12



Die Fläche liegt zentral nahe des Dorfkerns. Sie liegt auch nahe zu der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bahnhof, Bushaltestelle). Die Fläche ist erschlossen. Es besteht keine Lärmbelastung, Naturgefahren und Themen des Naturschutzes sind nicht betroffen. Im Siedlungsleitbild ist dieser Standort als geeignetes Gebiet für eine langfristige Nutzung mit dichter Wohnnutzung vorgesehen. Die Fläche grenzt nur an zwei Seiten an die bestehende Bauzone an, auf der dritten Seite liegt ein Hof. Der Standort grenzt an die Kernzone und die Ortsbildschutzzone an, dadurch ist eine hohe Qualität wichtig. Bei diesem Standort bestünde ein mässiger Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild: Es handelt sich nicht um eine unberührte Landschaftskammer, von der anderen Seeseite ist dieser Standort durch die davorliegende Bebauung kaschiert (Fernwirkung), allerdings besteht hier ein Siedlungsrand in eine grössere Landschaftskammer, welcher sensibel zu gestalten ist.

Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht geklärt. Mutmasslich weist die gesamte Fläche Fruchtfolgeflächen-Qualität auf.

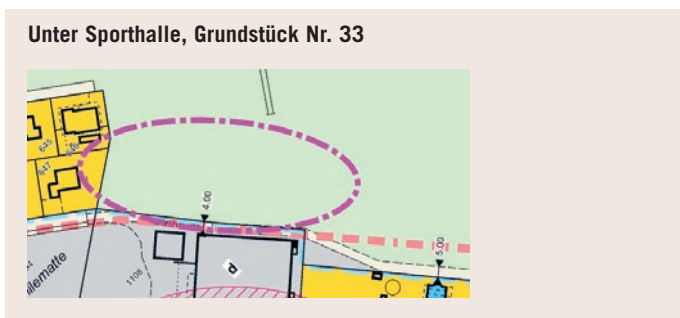
### Untere Kirchmatte, Grundstück Nr. 33



Die Fläche liegt zentral nahe des Dorfkerns. Sie liegt auch nahe zu der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bahnhof, Bushaltestelle). Die Fläche ist erschlossen und verfügbar (im Eigentum des Gesuchstellers). Naturgefahren / Oberflächenabfluss und Themen des Naturschutzes sind nicht betroffen.

Der Standort ist im Siedlungsleitbild nicht als potenzielles Gebiet für Siedlungsentwicklung enthalten. Die Fläche grenzt nur an zwei Seiten an die bestehende Bauzone an, auf der dritten Seite liegt jedoch die Kantonsstrasse. Die Erweiterung der Bauzone an diesem Standort wäre zweckmässig, würde allerdings zu einer Verlängerung des «Strassendorfs» führen. Der Standort grenzt an die Kernzone und die Ortsbildschutzzone an, dadurch ist eine hohe Qualität wichtig. Bei diesem Standort bestünde ein mässiger Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild: Es handelt sich nicht um eine unberührte Landschaftskammer, von der anderen Seeseite ist dieser Standort teilweise einsehbar (Fernwirkung). Aufgrund der Lage durch die Kantonsstrasse wäre ein Gewerbeanteil mindestens in der 1. Bautiefe (ca. 30 m) im ersten Geschoss notwendig.

Die Lärmbelastung an diesem Standort aufgrund der Kantonsstrasse ist erheblich. Mutmasslich weist die gesamte Fläche Fruchtfolgefläche-Qualität auf.



Die Fläche ist erschlossen und verfügbar (im Eigentum des Gesuchstellers). Naturgefahren/ Oberflächenabfluss, Lärmbelastung und Themen des Naturschutzes sind nicht betroffen.

Die Fläche ist im Vergleich zu den anderen Standorten am weitesten weg vom Dorfkern und der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Bahnhof, Bushaltestelle). Der Standort ist im Siedlungsleitbild nicht als potenzielles Gebiet für Siedlungsentwicklung enthalten. Die Fläche grenzt nur an zwei Seiten an die bestehende Bauzone an, ansonsten grenzt diese Fläche an eine Landschaftskammer und stellt den Siedlungsrand dar, welcher sensibel zu gestalten ist.

Der Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild an diesem Standort wird am erheblichsten beurteilt. Die Lage unterhalb der Kirche (denkmalgeschütztes Objekt), insbesondere auch aufgrund der Qualität im Bauinventar: «Der qualitätsvolle Kirchenbau besitzt durch seine erhöhte Lage einen grossen Stellenwert im Landschaftsbild.» ist besonders sensibel. Die Fernwirkung einer Bebauung an diesem Standort ist aufgrund der Lage unter der Kirche besonders sensibel. Der Standort grenzt an die Ortsbildschutzzone und auch an die Baugruppe des kantonalen Bauinventars an, dadurch ist eine hohe Qualität wichtig. Mutmasslich weist die gesamte Fläche Fruchtfolgefläche-Qualität auf.

## Fazit

Folgende Interessen werden durch eine Einzonung an allen Standorten nicht oder gleichermassen betroffen: Keine Einträge im kantonalen Richtplan, welche der Einzonung widersprechen; Lage in naturräumlicher Landschaftsperle 1. Priorität gemäss regionalem Entwicklungsplan Sursee-Mittelland; keine Altlasten / technischen Gefahren; keine Hinweise auf archäologische Fundstellen; Wald, Wildtierkorridor, Vernetzung Kleintiere; Grundwasserschutz. Bei allen Standorten sind Nachbarn von einer Einzonung betroffen. Weitere Standorte wurden nicht geprüft, da diese betreffend Lage zum Ortskern und Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln schlechter abschneiden.

Abschliessend wurde der Standort Underdorf als die beste Variante beurteilt. Die Fläche ist erschlossen, auch mit dem öffentlichen Verkehr, liegt nahe dem Dorfkern, stellt eine Bauzonenuücke dar und ist verfügbar. Mit dem Dorfbach ist ein wertvolles Naturobjekt vorhanden, wird jedoch durch die Einzonung nicht beeinträchtigt, da er durch den Gewässerraum geschützt ist und die zukünftige Bebauung dies zu berücksichtigen hat.

Der Standort Untere Kirchmatte wurde insbesondere aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse und der damit einhergehenden Lärmbelastung als weniger gut geeignet beurteilt. Beim Standort Unter Sporthalle wird das Interesse am Orts- und Landschaftsbild insbesondere aufgrund der Lage unter der Kirche und am Siedlungsrand höher gewichtet. Eine weitere Bebauung dieser Fläche wird als kritisch beurteilt. Weitere Standorte am südlichen Siedlungsrand wurden nicht detailliert geprüft, werden aber aufgrund ihrer Lage zum Ortskern und der Entfernung zur Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln als weniger geeignet beurteilt.

Eine Interessensabwägung für die kompensatorische Ein- und Auszonung wurde vorgenommen: Eine Bebauung der Bauzone auf dem Grundstück Nr. 35 in der Tafelweid ist aufgrund der fehlenden Erschliessung nicht möglich. Verschiedene Varianten zur Erschliessung in der Tafelweid wurden geprüft, es konnte jedoch keine Lösung gefunden werden. Die Ein- und Auszonung führt zu einer insgesamt besseren raumplanerischen Gesamtlösung: Die Einzonung im Gebiet Underdorf erfolgt nahe dem Dorfkern und ist im Sinn der Siedlungsentwicklung nach innen. Sie ist über die Dorfbachallee gut erschlossen und auch gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Fläche ist verfügbar. Die kompensatorische Ein- und Auszonung entspricht insbesondere den Leitsätzen S4 und S9 des Siedlungsleitbildes, 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 einzont werden können. Alternative Standorte wurden geprüft, vgl. vorhergehende Ausführungen. Die Anforderungen an eine Einzonung gemäss Kantonalem Richtplan sind erfüllt. Die beanspruchten Fruchtfolgeflächen werden durch die Auszonung kompensiert. Ein Konfliktpotenzial zum Erwerbsgartenbau ist vorhanden, das Lärmgutachten zeigt jedoch auf, dass die Grenzwerte eingehalten werden können. Insgesamt überwiegen die öffentlichen Interessen an einer Mobilisierung von un bebauten Bauzonen, häuslicher Bodennutzung, kompakten Bauzonen und an der Siedlungsentwicklung nach innen durch die Verlegung der un bebauten Bauzonenfläche aus der Bauzoneninsel Tafelweid in den Dorfkern.

## Antrag des Gemeinderates

Der Antrag 2 der Einsprachen sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

## Einsprachen zum Buswendeplatz Bahnhof

### Einsprache 4 Dieter und Conny Lüscher

Auf die Einsprache vom 31. März 2026, eingegangen am 1. April 2026, ist einzutreten. Den Einsprechenden steht die Einsprache-Legitimation zu. Am 23. April 2026 fand eine Einspracheverhandlung statt.

### Einsprechende:

- Dieter und Conny Lüscher, Birkenweg 1, 6207 Nottwil

### Anträge der Einsprechenden:

Einsprache gegen die geplante Ortsplanung mit Erstellung eines Busbahnhofes

### Begründung der Einsprechenden:

Zum Busbahnhof halten die Einsprechenden fest, dass sie nicht grundsätzlich gegen eine Anbindung des öV sind, sondern gegen das vorliegende Projekt. An der Orientierungsversammlung bzw. der Versammlung Quartierbesuch (welche die Stimmung im Seefeldquartier wiedergeben sollte), wurde die Dimension des Projekts angezweifelt. Insbesondere eine Buslinie zum Spital Sursee werde nicht als notwendig erachtet, eine 5 m hohe Stützmauer und die grossen Asphaltflächen seien zu gross und würden sich im Sommer stark aufheizen. Andere Gemeinden beginnen mit einem kleinen Zubringer (Bedürfnisabklärung). Sie stellen die Frage, ob es nicht zweckmässiger wäre, wenn sich die Gemeinde um diese Bedürfnisse und um die Ist-Situation bemühe. Es wird bezweifelt, dass jemand den Bus nutzen würde. Weiter sollten auch die Anlieger gefragt werden. Diese wohnen seit Jahrzehnten an der Bahnhofstrasse. Diese kennen die Sommersaison bestens und wüssten, was in

diesen Monaten im Gebiet am Bahnhof los sei. Niemand wüsste es besser als die Anwohnenden. Eine Begegnungszone mache keinen Sinn, da sich wohl niemand an das Tempo 20 halten würde.

#### **Einsprache 5 Hans Glanzmann**

Auf die Einsprache vom 31. März 2026, eingegangen am 31. März 2026, ist einzutreten. Dem Einsprecher steht die Einsprache-Legitimation zu. Am 23. April 2026 fand eine Einspracheverhandlung statt.

#### **Einsprechende:**

- Hans Glanzmann, Seefeld 9, 6207 Nottwil

#### **Anträge des Einsprechers:**

##### **Antrag 1:**

Die Bushaltestelle ist auf der Kantonsstrasse zu belassen.

##### **Antrag 2:**

Trottoir in der 20 km/h Zone der Bahnhofstrasse ist auf 2.50 m Breite auszubauen und für Motorfahrzeuge zu sperren. Das Überwachsen des Trottoirs durch Sträucher ist ab dem ersten Zentimeter zu ahnden.

#### **Begründung der Einsprechenden:**

##### **Antrag 1:**

Die Sicherheit für Fussgänger und Rollstuhlfahrer auf dem Bahnhofareal sei zu verbessern. Das Trottoir mit einer Breite von 1.25 m soll aufgehoben werden. Dadurch würden sich Fussgänger, Rollstuhlfahrer, Kinderwagen, Familien, Hunde, Kinder, Menschen mit Wassersportgeräten und Beachbar-Besucher die Strasse mit einer Breite von 7.50 m mit den Bussen (2.55 m breit, 18.75 m lang) teilen. Fussgänger und Rollstuhlfahrer haben den Vortritt. Vorgesehen sei, dass die Busse direkt an der Beachbar bzw. auf der Fussgängerstrasse vom Bahnhof zum SPZ wenden. Dies sei problematisch, da die Buschauffeure in der Kurvenfahrt die hinteren Räder nicht sehen, dies sei insbesondere in Zusammenhang mit Kindern fatal. Eine Hilfsperson für den Chauffeur wäre zwingend notwendig. Der Betrieb bei der Beachbar mit Festbetrieb und Menschen sei nicht überblickbar für den Busschauffeur. Ein voraussehbarer Todesfall sei zwingend zu verhindern.

Eine direkte Anbindung des Bahnhof Nottwil an den öffentlichen Busverkehr sei 550 m weit entfernt an der Kantonsstrasse (Haltestelle Nottwil Abzw. Bahnhof). Für gesunde Menschen sei es möglich dies zu Fuss zurückzulegen. Andere Anschlüsse z.B. die Fahrt vom Bahnhof Nottwil nach Engelberg bedinge auch einen Fussweg von ca. 1'000 m im Bahnhof Luzern. Sei der Passagier mobilitätseingeschränkt könne er mit dem Bus nach Sursee weiterfahren und erreiche dann mit dem Zug von Sursee den Bahnhof in Nottwil in 5'. Dazu müsse er ungefähr 300 m Weg zurücklegen und die Unterführung mit zwei Rampen passieren.

##### **Antrag 2:**

Die Sicherheit für Fussgänger und Rollstuhlfahrer auf dem Bahnhofareal sei zu verbessern. Um das Bahnhofareal für Fussgänger und Rollstuhlfahrer zu verbessern und sicherer zu machen, sei es zwingend notwendig das Trottoir auf 2.50 m zu verbreitern. Auch sei das dauernde Überwachsen durch Sträucher ab dem ersten Zentimeter zu ahnden. Das Trottoir müsse auf der ganzen Breite hindernisfrei sein. Es dürfe keinesfalls von Motorfahrzeugen befahren werden. Es sei vom geplanten Busverkehr- und Motorfahrzeug-Schwerverkehr vollständig freizuhalten. Die 20 km/h Zone verbiete nicht ein sicheres Trottoir für den Fussgänger.

#### **Einsprache 6 Caribbean Village AG, Hans Ulrich Schaffer und Wain GmbH**

Auf die Einsprache vom 31. März 2026, eingegangen am 1. April 2026, ist einzutreten. Der Einsprechenden steht die Einsprache-Legitimation zu. Am 23. April 2026 fand eine Einspracheverhandlung statt.

#### **Einsprechende:**

- Caribbean Village AG, Bahnhofstrasse 6, 6207 Nottwil
- Hans Ulrich Schaffer, Bahnhofstrasse 2A, 6207 Nottwil
- Wain GmbH, Bahnhofstrasse, 6207 Nottwil

Vertreten durch Daniel Agten, Rechtsanwalt und Notar der Mayr von Baldegg Agten Humbel Joos, Advokatur und Notariat Weggishaus.

#### **Anträge der Einsprechenden:**

##### **Antrag 1:**

Die Teilrevision der Ortsplanung betreffend Buswendeplatz Bahnhof Nottwil sei nicht zu genehmigen.

##### **Antrag 2:**

Eventualiter sei die Teilrevision betreffend Buswendeplatz Bahnhof grundlegend zu überarbeiten unter Berücksichtigung der nachstehenden Einwendungen.

#### **Begründung der Einsprechenden:**

Vorab wird der Hinweis gemacht, dass die Einsprechenden weder die Förderung des öffentlichen Verkehrs noch die Realisierung des Buswendeplatzes Bahnhof an sich verhindern wollen. Es geht den Einsprechenden einzig darum, ihre berechtigten Interessen an der Erschliessung sowie die sicherheitsrelevanten sowie sonstigen Bedenken zu äussern, so dass eine für alle involvierten Parteien zufriedenstellende, zukunfts-trächtige und den örtlichen Gegebenheiten angepasste Ortsplanung realisiert werden könne.

#### **Beeinträchtigung Anlieferung der Einsprechenden 1 und 2**

Einsprecherin 1 betreibe auf Grundstück Nr. 1244, Grundbuch Nottwil einen Saisonbetrieb in Form einer Beachbar, eines Beachshops sowie das Surf + SUP Center Sempachersee. Bereits vorgängig zur Planauf-lage habe die Einsprecherin 1 der Gemeinde Nottwil die Anlieferung-situation mitgeteilt. Dabei wurden die Anlieferungen, welche fast täglich und wöchentlich anfallen aufgezeigt. Dabei handelt es sich um LKW und Lieferwagen, mit welchen Lebensmittel, Getränke angeliefert oder die Entsorgung vorgenommen wird. Gemäss den Planungsunterlagen befinde sich im betroffenen Perimeter ein bestehender Güterschuppen, welcher von der Einsprecherin 1 genutzt wird. Die bestehende Rampe, welche für die Anlieferung genutzt werde, soll teilweise abgebrochen werden. Diese Nutzung werde im Planungsbericht ausdrücklich erwähnt, ohne jedoch eine funktionierende Lösung sicherzustellen. Bei der Variante 1 + 2 stehe ein Sendemast der SBB im Weg. Es sei an dieser Stelle der Hinweis erlaubt, dass die Gemeinde die Bevölkerung im Mitwirkungsverfahren nur mangelhaft einbezogen und auch unzu-reichend informiert habe.

Weiter sei vorgesehen, dass ab der Höhe des Grundstücks Nr. 661, Grundbuch Nottwil eine Begegnungszone realisiert werden soll. Mit dieser geplanten Massnahme gehe eine Herabstufung der Strosse einher. Ob die Voraussetzungen hierfür überhaupt erfüllt seien, erscheine zweifelhaft, zumal es sich bei der Bahnhofstrasse aufgrund des Gewerbes um eine verkehrsorientierte Strosse handle, welche primär auf die Anforderungen des Motorfahrzeugverkehrs ausgerichtet sei und für sichere, leistungsfähige und wirtschaftliche Transporte bestimmt sei (Art. 1 Abs. 9 SSV). Die vorgesehene Begegnungszone untersage das Halten und Entladen von Lastwagen oder schränke dieses zumindest erheblich ein, indem dies nur auf markierten Stellen möglich sei (Art. 22b Abs. 3 Signalisationsverordnung).

Gleichzeitig werde kein ausreichend dimensionierter und korrekt positionierter Umschlagplatz für die Anlieferung der Einsprecherin 1 sowie der Liegenschaft des Einsprechers 2 bzw. dessen Mieters vorgesehen. Darüber hinaus werde hierfür im Bereich des Umschlags der Baugrund von Parzelle Nr. 381, Grundbuch Nottwil (Spickel) beansprucht. So werde der Umschlagplatz vor dem Hauseingang des Einsprechers 2 platziert, während dessen Geschäftszugang sich topologisch 56 m tiefer befindet und infolgedessen die Ware mit Hilfe von Palettenrolis hinuntergefahren werden müsste, was sehr umständlich und auch gefährlich sei. Weiter werde hiermit die Zufahrt zum Bahnhof und der dahinterliegenden Beachbar (Einsprecherin 1) verunmöglicht, da mit dem Halten von Lastwagen im Bereich des Umschlagplatzes keine Durchfahrt mehr möglich sei. Auch werden die Seebad Besucher, welche nach rechts auf den Parkplatz abbiegen wollen, an der Durchfahrt gehindert. Es sei mit Stau und gefährlichen Ausweichmanövern zu rechnen. Damit liege

für die beabsichtigte Umzonung der Fläche von der Landwirtschaftszone in die Verkehrszone eine fehlende Abstimmung mit dem Verkehr und der übrigen Anliegen der Anstösser vor. Auch berücksichtige die Umzonung dieser Teilfläche nicht die räumlichen Auswirkungen wie dies nach Art. 2 RPG gefordert sei.

### **Verschlechterung der Verkehrssicherheit für Verkehrsteilnehmer**

Die Teilrevision der Ortsplanung verfüge hinsichtlich des Buswendeplatzes über eine mangelhafte Erschliessung infolge der knappen örtlichen Verhältnisse und sehe die Einführung einer Begegnungszone vor. Was auf dem Papier als gute Lösung daherkomme, berge in der Umsetzung grosse Gefahren. Mit der Umzonung der minimal notwendigen Fläche für den Bau eines Buswendeplatzes soll eine Mobilitätsdrehscheibe mit erhöhter Busfrequenz geschaffen werden. Genau hierin liege aber der Widerspruch: Es sei auf der Erschliessungsstrasse (Bahnhofstrasse) ab der Verzweigung zum Bahnhof bzw. zum Parkplatz Seefeld kein Trottoir (Begegnungszone) vorgesehen, obwohl aber ein Mehrverkehr durch Busse entstehe. Damit gäbe es zusätzliche Verkehrsarten auf engem Raum. Fussgänger, Velofahrer, motorisierter Individualverkehr sowie Busse teilen sich denselben Raum. Dies führe aufgrund der Kombination aus Fussgängerverkehr (inkl. mobilitätseingeschränkte Personen), Veloverkehr, Busse und Lieferverkehr (mit Wendemanövern) zu einer systemischen Gefährdung aller Verkehrsteilnehmer. Hiermit werde die Umzonung nicht mit dem zu erwartenden Verkehr koordiniert und es erfolge keine Abstimmung der räumlichen Auswirkungen auf den Verkehr und die Verkehrsteilnehmer. Damit werde Art. 3 Abs. 3 lit. b und d RPG sowie das Strassenverkehrsrecht allgemein verletzt. Eine Mobilitätsdrehscheibe dürfe nicht zu Lasten der elementaren Verkehrssicherheit gehen – genau dies sei hier der Fall.

Erschwerend hinzu komme noch, dass mehrere Gebäudezugänge direkt in den Verkehrsraum führen. Personen treten unmittelbar in den Fahrbereich ein. Aufgrund der engen, unübersichtlichen und unzureichenden Platzverhältnisse und der daraus resultierenden mangelhaften Erschliessung sei davon auszugehen, dass Fahrzeuge entlang der Fassaden fahren. Dies führe zu erheblichen Gefährdungen der Anwohner, Gäste und Patienten. Für mobilitätseingeschränkte Personen (insbesondere Rollstuhlfahrer der vor Ort befindlichen Praxis) entstehe eine besonders kritische Situation. Auch laufen im Sommer die Badi-Besucher, welche im Seefeld-Parkplatz parkieren, entlang der Hausfassade des Einsprechers 2 (ohne Trottoir) Richtung Bahnhof oder Richtung Parkplatz. Damit entstehe ein grosses Unfallrisiko für die schwächeren Verkehrsteilnehmer. Warum hier kein Trottoir vorgesehen sei, liege wohl im Umstand der zu engen örtlichen Verhältnisse. Dies sei aber nicht nachvollziehbar, zumal unter neuem Recht auch in der Begegnungszone Trottoirs erstellt werden dürfen. Die Planung widerspreche damit Art. 3 RPG sowie grundlegenden Anforderungen der Verkehrssicherheit (siehe Art. 43 SVG Grundsatz der Verkehrstrennung).

Aufgrund der engen örtlichen und unübersichtlichen Verhältnisse sei weiter davon auszugehen, dass anliefernde Lastwagen den gesamten Verkehrsraum blockieren. Aufgrund der zusätzlichen Nutzung durch Busse, neben dem bereits bestehenden Individualverkehr sowie der Zufahrt zum Parkplatz der Badi im Seefeld sei mit vermehrtem Stau bis auf die Kantonsstrasse zu rechnen. Darüber hinaus sei auch der Mehrverkehr durch die zukünftig, weiteren Buslinien mitzubedenken, welche das Problem noch weiter verschärfen werden. Auch diesbezüglich liege eine fehlende Abstimmung der raumwirksamen Folgen der Umzonung auf den übergeordneten Verkehr nach Art. 2 PRG vor, da diese Auswirkungen bei der Umzonung nicht berücksichtigt wurden. Auch dürfe durch die engen örtlichen Verhältnisse der Winterdienst unnötig erschwert werden. Das geplante Bauvorhaben stelle durch die ungenügende Erschliessung eine klare Verletzung von Art. 19 RPG dar, wonach Grundstücke ausreichend erschlossen sein müssen. Ebenso werde die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV verletzt, da bestehende Nutzungen (Rampe) ohne adäquaten Ersatz faktisch verunmöglicht werden und mit Wertminderungen und mit Mietausfällen und Umsatzeinbussen zu rechnen sei. Die Umzonung sei mangelhaft koordiniert, da sie eine bestehende gewerbliche Nutzung ausdrücklich erwähne, deren betriebsnotwendige Erschliessung jedoch nicht sicherstellt.

### **Zeitpunkt der Arbeiten**

#### **(Negative Auswirkungen von Lärm und Baustelle)**

Die Teilrevision der Ortsplanung stehe im Zusammenhang mit dem Fahrplanwechsel 2028. Die Bauarbeiten für den Buswendeplatz Bahnhof werden umfangreiche Eingriffe wie Aushub, Strassenaufbruch sowie Werkleitungsbau beinhalten. Diese werden zu erheblichen Immissionen (Lärm, Staub, Erschütterungen) führen. Ursprünglich wurde der Einsprecherin 1 als Saisonbetrieb eine Bauausführung in den Wintermonaten in Aussicht gestellt. Aufgrund des aktuellen Planungsstands sei jedoch davon auszugehen, dass die Bauarbeiten in die umsatzstarken Monate der Einsprecherin 1 fallen werden. Für die Einsprecherin 1 als betroffener Betrieb - insbesondere saisonale Nutzungen - führe dies zu erheblichen wirtschaftlichen Einbussen. Den entsprechenden öffentlich aufgelegten Berichten können keine ausreichenden Massnahmen zur Bauphasenkoordination entnommen werden. Die Bevölkerung sowie die anderen Einsprecher seien nicht frühzeitig im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens einbezogen worden. Die Einsprecher seien auch vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu bewahren. Die öffentlich aufgelegte Teilrevision der Ortsplanung verletze damit hinsichtlich der Umzonung das Verhältnismässigkeitsprinzip und damit raumplanerische Grundsätze nach Art. 3 RPG, da dies für die Einsprecher unzumutbar sei.

### **Zu knappen Platzverhältnisse für Buswendeplatz Bahnhof**

Die zur Verfügung stehende Fläche sei gemäss Planungsunterlagen stark begrenzt. Es sollen lediglich 432 m<sup>2</sup> plus 135 m<sup>2</sup> in die Verkehrszone umgezont werden. Gleichzeitig sollen folgende Nutzungen koordiniert werden: Neben dem Buswendeplatz für zwei Gelenkbusse (weitere Buslinien folgen noch) solle noch Platz für den Individualverkehr, Fussgänger des ÖV, der Beachbar und des Beachshops und des Surfings + SUP-Center sowie die Badegäste, welche auf dem Seefeld-Parkplatz parkieren, Velofahrer, die Anlieferung des ansässigen Gewerbes sowie die Gebäudezugänge der Anwohner bestehen. Diese Überlagerungen führen zu unlösbaren Nutzungskonflikten.

Die aktuelle Planung der Umzonung sei daher nicht zweckmässig im Sinn von Art. 1 RPG und verletze die Anforderungen an eine geordnete und sichere Siedlungsentwicklung. Sie zeichne sich durch eine fehlende Abstimmung nach Art. 2 RPG aus und verstosse gegen raumplanungsrechtliche Grundsätze nach Art. 3 RPGB. Eine genügende und sichere Erschliessung könne durch die Umzonung nicht gewährleistet werden. Um alle Nutzungsmöglichkeiten unter einen Hut zu bringen, müsste der Buswendeplatz vollständig auf der Liegenschaft Nr. 378, Grundbuch Nottwil realisiert werden. Nur wenn für den Buswendeplatz Bahnhof genügend Fläche zur Verfügung stehe, was aktuell nicht der Fall sei, könne eine zukunftssträchtige, sichere und mit den übergeordneten Anforderungen an die Verkehrsplanung und Siedlungsentwicklung kongruente Lösung gefunden werden. Auch angesichts der vorgesehenen, zukünftigen Erweiterung des Angebots des öffentlichen Verkehrs um weitere Buslinien gemäss den übergeordneten kantonalen Richtplänen und der intensiven Benutzung der Verkehrsflächen durch die Einsprecher für die Anlieferung sowie für die gewerbliche und private Nutzung sei die öffentlich aufgelegte Teilrevision der Ortsplanung bezüglich des Buswendeplatzes Bahnhof aufgrund der mangelnden Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer nicht genehmigungsfähig.

### **Erwägungen und Anträge des Gemeinderates zu den Einsprachen betreffend Buswendeplatz Bahnhof**

#### **Antrag 1:**

**Die Teilrevision der Ortsplanung betreffend Buswendeplatz Bahnhof Nottwil sei nicht zu genehmigen.**

#### **Einsprechende:**

- Dieter und Conny Lüscher, Birkenweg 1, 6207, Nottwil
- Hans Glanzmann, Seefeld 9, 6207 Nottwil
- Vertreten durch Daniel Agten, Rechtsanwalt und Notar der Mayr von Baldegg Agten Humbel Joos, Advokatur und Notariat Weggishaus:
  - Carribean Village AG, Bahnhofstrasse 6, 6207 Nottwil
  - Hans Ulrich Schaffer, Bahnhofstrasse 2A, 6207 Nottwil
  - Wain GmbH, Bahnhofstrasse, 6207 Nottwil

## Erwägungen des Gemeinderates

Die Einsprechenden stellen die Zweckmässigkeit und Dimension des Projekts Busbahnhof Nottwil in Frage. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist die heutige Situation am Bahnhof Nottwil ungenügend und es bestehen verschiedene Sicherheitsdefizite für die Verkehrsteilnehmenden. Das Bahnhofareal weist bauliche, betriebliche und gestalterische Defizite auf. Die verschiedenen Nutzungen wie Fussverkehr, Veloverkehr, Parkierung, Anlieferung, Bring- und Abholverkehr sowie der Zugang zu Bahn, See und Freizeitnutzungen überlagern sich heute auf engem Raum. Dadurch entstehen unübersichtliche Situationen, Nutzungskonflikte und Sicherheitsdefizite. Zudem ist der Bahnhof Nottwil heute nicht direkt durch den Busverkehr erschlossen. Die Busse halten an der Haltestelle «Nottwil, Abzw. Bahnhof». Der Fussweg zum Bahnhof beträgt rund 500 Meter. Gerade für ältere Menschen, Personen mit eingeschränkter Mobilität, Reisende mit Gepäck sowie für Fahrgäste, die zwischen Bus und Bahn umsteigen müssen, ist diese Situation nicht zeitgemäss und wenig attraktiv.

Das vorliegende Projekt ist deshalb als verkehrlich notwendige Neuorganisation des Bahnhofareals für alle Verkehrsteilnehmenden zu verstehen. Das Ziel besteht darin, eine sichere, hindernisfreie und gut funktionierende Verkehrsdrehscheibe zu erstellen. Die Dimensionierung ergibt sich aus den Anforderungen an den öffentlichen Verkehr, aus dem Behindertengleichstellungsgesetzes sowie aus den betrieblichen Anforderungen für alle Verkehrsteilnehmer. Dazu gehören hindernisfreie Haltekanten, ausreichende Manövriertflächen, eine Wendemöglichkeit sowie eine klare Organisation von Fussverkehr, Veloverkehr, öffentlichem Verkehr und motorisiertem Individualverkehr. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse, des erforderlichen Landerwerbs und der angrenzenden Grundstücke wurden die einzelnen Elemente sorgfältig und unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Normen und Richtlinien projektiert. Da sämtliche Verkehrsträger neu geordnet und aufeinander abgestimmt werden müssen, ist das Vorhaben als Gesamtprojekt zu betrachten. Eine isolierte oder stark reduzierte Lösung würde die bestehenden Nutzungskonflikte und Sicherheitsdefizite nicht ausreichend beheben.

## Bushaltestelle auf der Kantonsstrasse belassen

Der Antrag, die Bushaltestelle auf der Kantonsstrasse zu belassen, würde das zentrale Ziel des Projekts nicht erfüllen. Heute liegt die Bushaltestelle «Nottwil, Abzw. Bahnhof» rund 500 Meter vom Bahnhof entfernt. Für Personen mit eingeschränkter Mobilität, ältere Menschen, Reisende mit Gepäck, Personen mit Kinderwagen sowie für Fahrgäste mit Umsteigebeziehungen zwischen Bus und Bahn ist diese Distanz unattraktiv und teilweise nicht zumutbar. Die vom Einsprechenden erwähnte Möglichkeit, über Sursee zum Bahnhof Nottwil zu gelangen, stellt aus verkehrsplanerischer Sicht keine gleichwertige Erschliessung dar. Sie ist mit einem Umweg, zusätzlichen Fahrzeiten, weiteren Umsteigevorgängen und zusätzlichen Fusswegen verbunden. Sie kann die direkte und hindernisfreie Anbindung des Bahnhofs Nottwil an das Busnetz deshalb nicht ersetzen. Die Anbindung des Bahnhofs Nottwil an das Busnetz basiert auf der Angebotsplanung des Verkehrsverbunds Luzern (VVL). Die Infrastruktur beim Bahnhof Nottwil schafft die Voraussetzung dafür, dass die geplante oder künftige Angebotsentwicklung des öffentlichen Verkehrs betrieblich umgesetzt werden kann. Die Bushaltestelle beim Bahnhof Nottwil entspricht zudem den Grundsätzen des Behindertengleichstellungsgesetzes. Bei Anlagen des öffentlichen Verkehrs sind die Anforderungen an eine hindernisfreie Nutzung zu erfüllen. Das Ziel besteht darin, Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen zu vermeiden und den öffentlichen Verkehr möglichst autonom und gleichwertig nutzbar zu machen. Gerade an einem Umsteigepunkt zwischen Bus und Bahn ist deshalb eine möglichst direkte, kurze und hindernisfreie Verbindung von zentraler Bedeutung. Diese Grundsätze werden im konkreten Fall Nottwil als sehr zentral eingestuft.

## Anlieferung und Güterumschlag

Für den Betrieb der bestehenden Nutzungen ist die Anlieferung der Caribbean Village AG und der angrenzenden Betriebe wesentlich. Die Anlieferungen der Caribbean Village AG erfolgen derzeit über die Rampe des Güterschuppens. Die aktuelle Anlieferungssituation ist bereits jetzt nicht zufriedenstellend. Die Platzverhältnisse sind eng, die Abläufe überschneiden sich mit Fussverkehr, Parkierung und Aufenthaltsnut-

zungen. Insbesondere können die hindernisfreien Parkplätze durch Anlieferungen oder Manöver beeinträchtigt werden. Nach dem Bau der Bushaltekanten wird die heutige Zufahrt über die Rampe in der bisherigen Form nicht mehr möglich sein. Im Rahmen der Projektbearbeitung wurden verschiedene Varianten geprüft, welche den Fussverkehr, den Busbetrieb sowie die übrigen Nutzungen möglichst wenig beeinträchtigt. Die bestehende GSM-R-Antenne der SBB, welche im Bereich der geprüften Varianten liegt, wird in einem separaten Projekt der SBB ersetzt. Die bestehende Rampe ist rund 8.40 m breit und wird baulich auf rund 3.00 m eingekürzt. Dadurch entsteht hinter der Bushaltekante und dem Trottoir zusätzlicher Raum, der für die Anlieferung genutzt werden kann. Die bestehenden Parkplätze im Bereich der Rampe werden auf der Westseite des Bahnhofareals neu angeordnet. Dadurch werden die Nutzungen klarer getrennt und die Verkehrsentflechtung gestärkt. Das Halten und der Güterumschlag sind auch in einem öffentlichen Strassenraum nicht grundsätzlich ausgeschlossen. In einer Begegnungszone ist das Parkieren nur an speziell gekennzeichneten Stellen erlaubt. Der Güterumschlag ist davon zu unterscheiden. Er kann im Rahmen des Gemeingebrauchs zulässig sein, sofern er kurzzeitig erfolgt, ohne Verzug abgewickelt wird und andere Verkehrsteilnehmende nicht wesentlich behindert werden. Je nach Ausgestaltung können für den Betrieb konkrete Regelungen nötig werden, beispielsweise bezeichnete Umschlagsbereiche, zeitliche Einschränkungen, Zusatzsignale wie «ausgenommen Güterumschlag» oder betriebliche Vereinbarungen mit den betroffenen Anliefernden. Diese Fragen sind im Bauprojekt und in der Signalisation bzw. im Betriebsregime vertieft zu klären und sind nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision.

## Begegnungszone und Verkehrssicherheit

Die Sicherheitsbedenken sind nachvollziehbar, weil im Bahnhofbereich Fussgängerinnen und Fussgänger, Velofahrende, Rollstuhlfahrende, Kundschaft, Badegäste, Anlieferung, Personenwagen und Busse auf engem Raum zusammentreffen. Gerade deshalb ist aus verkehrsplanerischer Sicht eine klare Neuorganisation notwendig. Die geplante Begegnungszone bedeutet jedoch nicht, dass der Verkehrsraum ungeregelt ist. In einer Begegnungszone gilt Tempo 20. Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Benutzerinnen und Benutzer von fahrzeugähnlichen Geräten (fäG) dürfen die ganze Verkehrsfläche benutzen und sind gegenüber Fahrzeugen vortrittsberechtigt. Gleichzeitig dürfen sie Fahrzeuge nicht unnötig behindern. Das Parken ist nur auf gekennzeichneten Flächen erlaubt. Aufgrund ihrer Nutzungsmischung eignen sich Bahnhofvorplätze und Bahnhofstrassen grundsätzlich für Begegnungszonen. Die tiefere Geschwindigkeit reduziert das Unfallrisiko und insbesondere die mögliche Unfallschwere. Mit Begegnungszonen an Bahnhöfen werden auch in anderen Gemeinden gute Erfahrungen bezüglich der Verkehrssicherheit gemacht. Zudem führt die Neuordnung der Parkflächen, der Fahrradabstellanlagen, der Bushaltekanten, der Fussgängerwege und der Anlieferung zu klareren Abläufen als heute.

## Betrieb mit Gelenkbussen und Platzverhältnisse

Die Dimensionierung des Projekts basiert auf den Anforderungen des Busbetriebs, den Vorgaben für hindernisfreie Haltekanten sowie den erforderlichen Schleppkurven und Manövriertflächen. Die Anlage ist für zwei rund 19 Meter lange Gelenkbusse zu projektieren. Die Haltekanten werden hindernisfrei ausgebildet und der Bahnhofplatz so ausgebaut, dass Gelenkbusse künftig wenden können. Die Befahrbarkeit wurde mittels Schleppkurven nachgewiesen. Die Wendeschleife dient zudem der Einführung eines klaren Einbahnregimes für alle Verkehrsteilnehmer und damit der besseren Ordnung der Verkehrsabläufe.

Die gewählte Lösung nutzt den bestehenden Bahnhofraum und ergänzt ihn nur dort, wo dies für die Befahrbarkeit und die funktionale Neuorganisation erforderlich ist. Eine weitere oder sogar vollständige Verlagerung des Buswendeplatzes auf die Parzelle Nr. 378 wäre aus heutiger Sicht keine zwangsläufig bessere Lösung. Sie hätte massive Eingriffe in angrenzende Flächen zur Folge und könnte zusätzliche Auswirkungen auf Landwirtschaftsflächen, Terrain, Stützmauern, Erschliessung und Gestaltung verursachen. Im Vorfeld wurden auch andere Standorte für die Bushaltestelle geprüft. Aufgrund der Umstiegsmöglichkeiten und des Behindertengleichstellungsgesetzes sind diese jedoch nicht zweckmässig.

## **Gebäudezugänge, Zufahrten und Fussverkehr entlang der Fassaden**

Die Einsprechenden weisen auf Gebäudezugänge und private Zufahrten hin. An Stellen, an denen Personen unmittelbar aus Gebäuden oder von privaten Vorplätzen in den Strassenraum treten, sind die Sichtverhältnisse, die Randbereiche und die Erkennbarkeit des Verkehrsraums entscheidend. Ein durchgehendes klassisches Trottoir ist in diesem Abschnitt jedoch nicht zwingend die verkehrssicherste Lösung, da damit Fussgängerinnen, Kinder mit Velos unterwegs sind und ebenfalls Sicherheitsrisiken erzeugen können. In einem Bahnhofsbereich mit vielen Querungsbeziehungen, engen Platzverhältnissen und verschiedenen Nutzungen kann eine Begegnungszone deshalb zweckmässiger sein als eine starre Trennung. Entscheidend ist nicht allein die Anwesenheit eines Trottoirs, sondern ob die Verkehrsflächen übersichtlich, langsam befahren, hindernisfrei und gut erkennbar sind. Genau diese Ziele werden mit der Begegnungszone, der reduzierten Geschwindigkeit und der Neuordnung der Verkehrsflächen verfolgt.

## **Stau, Verkehrsablauf und Busangebot**

Die Befürchtung betreffend Stau ist im weiteren Projektverlauf zu prüfen und bei der betrieblichen Organisation zu berücksichtigen. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist es von zentraler Bedeutung, dass Anlieferungen den Busbetrieb oder die Zufahrt zum Bahnhof nicht dauerhaft blockieren. Deshalb muss die Anlieferung räumlich, zeitlich und betrieblich mit dem Busbetrieb, dem Fussverkehr und dem übrigen Verkehr abgestimmt werden.

## **Bauphase und saisonaler Betrieb**

Die Bedenken der Caribbean Village AG bezüglich der Bauzeit, der Immissionen und der wirtschaftlichen Auswirkungen während der Saison sind nachvollziehbar. Die Bauphase ist jedoch nicht Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung, sondern muss im Bauprojekt und in der Bauphasenplanung konkretisiert werden. Die Bauarbeiten sind so zu etappieren, dass die Erschliessung der dahinterliegenden Liegenschaften möglichst jederzeit gewährleistet bleibt. Soweit möglich, ist eine Ausführung ausserhalb der umsatzstarken Hauptsaison anzustreben. Durch die Erneuerung und Neuorganisation des Bahnhofareals sowie die neue Buserschliessung entsteht langfristig ein nachhaltiger Mehrwert für den Bahnhof Nottwil und die umliegenden Einrichtungen.

Die Hinweise der Anwohnenden zur heutigen Situation, insbesondere zur Sommersaison und zur Nutzung des Gebiets am Bahnhof, sind ernst zu nehmen. Das Bahnhofareal ist in den Sommermonaten stärker frequentiert, unter anderem durch Freizeitnutzungen am See sowie durch die Anlage Caribbean Village. Gerade deshalb ist eine klare Neuorganisation des Verkehrsraums notwendig. Durch die Begegnungszone, die niedrigere Geschwindigkeit, die verbesserte Übersicht und die geordnete Führung der verschiedenen Nutzungen werden die heutigen Konflikte entschärft. Die Anliegen der Anwohnenden sind in der weiteren Projektbearbeitung, namentlich bei Signalisation, Betrieb, Bauablauf und Kommunikation, angemessen zu berücksichtigen. Dies ist Gegenstand des Bauprojekts und nicht der Ortsplanungsrevision.

Zusammenfassend ist das Projekt aus verkehrsplanerischer Sicht zweckmässig und sorgfältig geplant. Es schafft die Voraussetzungen für eine Neuorganisation des Bahnhofareals für alle Verkehrsteilnehmenden sowie für eine direkte, hindernisfreie und sichere Erschliessung des Bahnhofs Nottwil mit dem öffentlichen Verkehr. Gleichzeitig werden die bestehenden Nutzungs- und Sicherheitskonflikte im Bahnhofareal reduziert. Eine Redimensionierung der Anlage würde die erforderliche Funktionalität und Sicherheit beeinträchtigen und könnte insbesondere die Verkehrsentsflechtung, die hindernisfreie Buserschliessung sowie die Neuordnung der Verkehrsflächen in Frage stellen.

## **Antrag des Gemeinderates**

**Der Antrag 1 der Einsprachen sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.**

## **Antrag 2:**

**Eventualiter sei die Teilrevision betreffend Buswendeplatz Bahn-**

**hof grundlegend zu überarbeiten unter Berücksichtigung der Einwendungen.**

## **Einsprechende:**

- Vertreten durch Daniel Agten, Rechtsanwalt und Notar der Mayr von Baldegg Agten Humbel Joos, Advokatur und Notariat Weggishaus:
  - Caribbean Village AG, Bahnhofstrasse 6, 6207 Nottwil
  - Hans Ulrich Schaffer, Bahnhofstrasse 2A, 6207 Nottwil
  - Wain GmbH, Bahnhofstrasse, 6207 Nottwil

## **Erwägungen des Gemeinderates:**

Die Teilrevision der Ortsplanung stützt sich auf das vorliegende Projekt, das Projekt ist jedoch nicht Gegenstand der Teilrevision. Das Projekt ist aus verkehrsplanerischer Sicht zweckmässig und sorgfältig projektiert. Es schafft die Voraussetzungen für eine Neuorganisation des Bahnhofareals für alle Verkehrsteilnehmenden sowie für eine direkte, hindernisfreie und sichere Erschliessung des Bahnhofs Nottwil mit dem öffentlichen Verkehr. Gleichzeitig werden die bestehenden Nutzungs- und Sicherheitskonflikte im Bahnhofareal reduziert. Eine Redimensionierung der Anlage würde die erforderliche Funktionalität und Sicherheit beeinträchtigen und könnte insbesondere die Verkehrsentsflechtung, die hindernisfreie Buserschliessung sowie die Neuordnung der Verkehrsflächen in Frage stellen. Die erwähnten Einwendungen führen aus verkehrsplanerischer Sicht nicht zur Ablehnung der Teilrevision oder zu einer vollständigen Verlagerung des Buswendeplatzes auf die Parzelle Nr. 378. Sie sind jedoch als Prüf- und Optimierungspunkte in der weiteren Projektbearbeitung zu berücksichtigen. Den Einwendungen (Begründungen der Einsprechenden) wird mit dem vorliegenden Projekt ausreichend Rechnung getragen, vgl. Ausführungen zum Antrag 1 der Einsprachen betreffend Buswendeplatz Bahnhof.

Mit der Rückweisung könnte der vorgesehene Terminplan mit der Einführung auf den Fahrplanwechsel 2028 nicht eingehalten werden

## **Antrag des Gemeinderates**

**Der Antrag 2 der Einsprachen sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.**

## **Antrag 3:**

**Trottoir in der 20 km/h Zone der Bahnhofstrasse ist auf 2.50 m Breite auszubauen und für Motorfahrzeuge zu sperren. Das Überwachen des Trottoirs durch Sträucher ist ab dem ersten Zentimeter zu ahnden.**

## **Einsprechende:**

- Hans Glanzmann, Seefeld 9, 6207 Nottwil

## **Erwägungen des Gemeinderates:**

Der Antrag, ein durchgehend 2.50 m breites, baulich getrenntes und für Motorfahrzeuge gesperrtes Trottoir zu erstellen, ist aus verkehrsplanerischer Sicht nicht zweckmässig. Ein solches Trottoir würde auf engem Raum eine zusätzliche Trennung schaffen und die angestrebte gesamtheitliche Neuorganisation des Bahnhofplatzes erschweren. Zudem ist ein Trottoir nicht ausschliesslich dem langsamen Fussverkehr vorbehalten. Auch fahrzeugähnliche Geräte (fäG) sowie Kinder mit Velos (bis 12 Jahre) können sich auf Trottoirflächen bewegen. Diese Nutzungen weisen teilweise höhere Geschwindigkeiten auf und können insbesondere entlang von Fassaden, Ein- und Ausfahrten sowie bei eingeschränkten Sichtverhältnissen eigene Sicherheitsrisiken erzeugen. Das bedeutet nicht, dass auf sichere Fussverkehrsflächen verzichtet wird. Im Gegenteil: Das Projekt verfolgt das Ziel, den gesamten Bahnhofbereich für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie für Rollstuhlfahrende sicherer, übersichtlicher und hindernisfreier zu gestalten. Dies betrifft insbesondere auch die Zufahrt ab dem Bereich Seefeld. Der Antrag auf ein durchgehend 2.50 m breites, motorfahrzeugfreies Trottoir ist in der verlangten Form nicht zweckmässig, da er der notwendigen Neuorganisation des Bahnhofareals widerspricht und die Funktionalität der Gesamtanlage beeinträchtigen würde. Die Sicherheitsanliegen sind jedoch berechtigt und im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung zu berücksichtigen.

Der Unterhalt von Bepflanzungen entlang von Strassen und Trottoirs ist nicht Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung ist. Das Anliegen betrifft den ordentlichen Strassenunterhalt beziehungsweise die Durchsetzung der bestehenden Unterhaltspflichten.

### **Antrag des Gemeinderates**

**Der Antrag 3 der Einsprachen sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.**

### **Einsprache Andreas Etzweiler**

#### **Einsprache 7 Andreas Etzweiler**

Auf die Einsprache vom 30. März 2026, eingegangen am 31. März 2026, ist einzutreten. Den Einsprechenden steht die Einsprache-Legitimation zu. Am 23. April 2026 fand eine Einspracheverhandlung statt.

#### **Einsprecher:**

Andreas Etzweiler, Seefeld 6, 6207 Nottwil

#### **Anträge des Einsprechers:**

Das Verfahren sei abzubrechen und auf die Teilrevision zu verzichten.

#### **Begründung der Einsprechenden:**

Es bestehe keine Dringlichkeit für diese Teilrevision. Der Gemeinderat schreibe in der Botschaft explizit, dass er sich schon während der fortgeschrittenen Gesamtrevision betreffend Umzonung Tafelweid / Underdorf für eine nachgelagerte Teilrevision entschieden hatte. Dieser Entscheidung wurde gegenüber OPK, Ortsparteien und Bevölkerung nicht kommuniziert. Somit fehle jetzt die Legitimation für die Teilrevision. Die gesamtrevidierte Ortsplanung sei seit 18. August 2025 in Kraft. Der Planungshorizont in der Raumplanung betrage 15 Jahre und es bestehe eine Verpflichtung zur Planbeständigkeit. Diese würde verletzt, denn wenige Monate nach einer Gesamtrevision sei eine erneute Anpassung dieser Art nicht zulässig. Die Vorgehensweise sei gesetzeswidrig, weil sie den Volkswillen und Abstimmungsentscheid in gravierender Weise missachte.

Für das vorgelegte Projekt Busbahnhof sei keine ausreichende verkehrstechnische und strategische Begründung vorhanden. Eine Verschlechterung des öffentlichen Verkehrs werde befürchtet und der Nutzen für das Altersheim und das SPZ in Frage gestellt, da diese bereits eine Bushaltestelle in der Nähe haben. Das Projekt biete keine überzeugende Lösung. Der Einsprecher verzichte an dieser Stelle auf eine Auflistung der zahlreichen und offensichtlichen Mängel, Schwachstellen und Risikofaktoren. Die (interessierte) Bevölkerung dürfe rasch bemerken, was eigentlich durch den kantonalen Vorbericht auch erkennbar sei, dass die Idee Busbahnhof primär als Trittbrett zu dienen hat für die Umzonung Tafelweid / Underdorf und nur deshalb in die Kategorie «hohe Dringlichkeit» angehoben wurde. Der Kanton äussere sich dazu derart, dass diese sog. «Mitnahme» im Verfahren als äusserst fragwürdig betrachtet werden müsse. Somit sei es angezeigt, aus sachlicher Sicht von der Teilrevision Abstand zu nehmen.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurde durch Mitsprache der Bevölkerung, Mitwirkung der OPK und dann an der Gemeindeversammlung beschlossen, aufgrund bemerkenswerter Kriterien (Dorfbach als natürliche Siedlungsbegrenzung, Naturschutz, Hochwasserabfluss, benachbartes Siedlungsgebiet) das Underdorf in der Landwirtschaftszone zu belassen. Diese nachhaltige und gute Entscheidung gelte es, also auch längerfristig, zu respektieren. Bezüglich Tafelweid wurde im Rahmen der Gesamtrevision entschieden, diese Parzelle in der Mischzone zu belassen, um dem Gewerbe noch etwas Reserve an Bauland zu erhalten. Aus strategischer Sicht wurde dabei die Option miteinbezogen, später entlang der Kantonsstrasse (in Richtung Gärtnerei) allenfalls weiteren Raum für das Gewerbe einzuzonen zu können, was im Siedlungsleitbildplan ersichtlich sei. Es müsse sichergestellt sein, die Perspektiven der eigenen KMU zu erhalten, um in unserem Dorf ansässig bleiben zu können. Eine kompensatorische Umzonung Tafelweid / Underdorf von einer Mischzone in eine Wohnzone sei aktuell unerwünscht, zumal sich die Bevölkerung bei der Mitsprache zur Gesamtrevision für ein deutlich reduziertes Wachstum ausgesprochen habe.

Wie kürzlich an den Infoanlässen bekannt wurde, bestehe beispielsweise grosse Dringlichkeit mit hohem Investitionsaufwand bei der Abwasserproblematik (Einführung Trennsystem, Reduktion Fäkalbelastung See). Dies auch um die Badeanstalt aus gesundheitlicher Sicht weiter nutzen zu können. Mit der aufgelegten Teilrevision seien die Prioritäten falsch gesetzt und stehen völlig im Widerspruch zu den aktuellen Herausforderungen.

Wenn der Eigentümer Tafelweid kein Durchfahrtsrecht hat oder bekomme, habe er offensichtlich nicht richtig vorgekehrt oder sein geplantes Vorhaben sei nicht zonenkonform. Ein solcher Mangel begründe kein Recht, eine eben erfolgte Gesamtrevision wieder auszuhöhlen. Es drohe für ihn auch keine Einbusse, denn die landwirtschaftliche Nutzung bleibe erhalten. Zusammenfassend sei die «angedachte» und jetzt aufgelegte Teilrevision ein Fehlgriff, weil die effektiven Konsequenzen für die Bevölkerung, die Gewerbebetriebe, sowie die rechtlichen und medialen Auswirkungen «nicht antizipiert» und «durchdacht» wurden. Das werde dem Ansehen des Gemeinderates und allenfalls auch der Gemeinde schaden.

#### **Erwägungen des Gemeinderates**

Die kompensatorische Ein- und Auszonung wird vorgenommen, da die Fläche des Grundstücks Nr. 35 (Tafelweid) in der Bauzone nicht erschlossen werden kann. Durch die kompensatorische Einzonung wird die ungenutzte Baureserve von der Tafelweid in das Gebiet Underdorf verlegt. Damit wird die Bauzone im Sinne einer kompakten Siedlung an einen dafür geeigneten Standort verlegt. Die Massnahme liegt im Interesse der Innenentwicklung, da dadurch eine zweckmässige Bebauung der Bauzonenreserve ermöglicht wird. Die Planungsmassnahme führt zu einer insgesamt besseren raumplanerischen Gesamtlösung. Die kompensatorische Einzonung wird vom kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) hinsichtlich der übergeordneten Rahmenbedingungen als recht- und zweckmässig beurteilt.

Mitte 2025 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung in der Gemeinde Nottwil rechtskräftig. Gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht können Nutzungspläne angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Es müssen tatsächliche oder rechtliche Gründe vorliegen (§ 22 PBG). Das erhebliche öffentliche Interesse an der Erschliessung des Bahnhofs Nottwil durch den öffentlichen Busverkehr rechtfertigt eine erneute Teilrevision. Die Mitnahme der kompensatorischen Einzonung Underdorf wird in diesem Zusammenhang als zweckmässig erachtet, sofern das rechtliche Gehör der Betroffenen gewährleistet wird. 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. Gemäss § 6 PBG hat die Gemeinde dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung und weitere Betroffene in geeigneter Weise mitwirken können. Die Mitwirkung kann dabei durch Erörterung der Planung an einer Orientierungsversammlung, das Recht der Bevölkerung während der öffentlichen Auflage Einsprache zu erheben, das Einsetzen von Kommissionen oder durch öffentliche Vernehmlassungsverfahren und Meinungsumfragen gestaltet werden. Im Fall der Teilrevision wurde an Orientierungsversammlungen informiert und während der öffentlichen Auflage konnten Einsprachen gemacht werden.

Bei der Teilrevision werden zwei Themen, welche die Ortsplanung betreffen, behandelt. Dies ist zulässig, auch wenn kein direkter Zusammenhang besteht. So können Synergien im Prozess und Verfahren genutzt werden. Der Kanton fordert die Gemeinden auch auf, die Themen möglichst gesammelt zu behandeln. Aufgrund des vorgesehenen Terminplans betreffend Realisierung des Buswendeplatzes am Bahnhof Nottwil besteht eine hohe Dringlichkeit für die Teilrevision. Während der Gesamtrevision war das Thema mit einer kompensatorischen Auszonung der unbebauten Fläche in der Tafelweid noch nicht bekannt. Bei der Gemeindeversammlung im Juni 2024 waren die Erschliessungsprobleme des Gebiets Tafelweid noch nicht bekannt.

Der Dorfbach stellt bereits heute nicht auf der gesamten Länge den Siedlungsrand dar. Er wird durch den Gewässerraum geschützt. An der Abgrenzung und der Wirkung des Gewässerraums ändert sich durch

die Einzonung nichts. Der Unterhalt und die Pflege des Gewässerraums bzw. der Uferbestockung ist nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision. Vergleiche Ausführungen in den Erwägungen des Gemeinderates zu den Einsprachen betreffend kompensatorische Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid. Neben dem Dorfbach sind keine weiteren ökologischen Interessen ersichtlich. Der Perimeter der kantonalen Schutzverordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer endet weiter nordöstlich. Gemäss Gefahrenkarte sind keine Naturgefahren bei der Einzonungsfläche vorhanden. Der Heckenschutz und der Gewässerraum sind bei der Bebauung und Nutzung immer zu berücksichtigen, dies ist nicht Gegenstand der Teilrevision.

Auch in der Tafelweid ist bei der heutigen Zone mit den Bestimmungen des BZR eine reine Wohnnutzung zulässig, da die Fläche in der zweiten Bautiefe der Kantonsstrasse liegt. Durch den Wechsel der Zone von Arbeits- und Wohnzone 11 zur Wohnzone 11 erfolgt keine Erhöhung der Möglichkeiten für Wohnnutzung. Vergleiche Ausführungen in den Erwägungen des Gemeinderates zu den Einsprachen betreffend kompensatorische Ein- und Auszonung Underdorf / Tafelweid.

Bei jeder Einzonung sind angrenzende Anwohner betroffen. Eine Standortevaluation und Interessenabwägung wurde vorgenommen. Für die kompensatorische Ein- und Auszonung sprechen die öffentlichen Interessen an einer Mobilisierung von unbebauten Bauzonen, häusliche Bodennutzung, kompakte Bauzonen und an der Siedlungsentwicklung nach innen durch die Verlegung der unbebauten Bauzonenfläche die Bauzoneninsel Tafelweid in den Dorfkern.

Zusammenfassend ist das Projekt aus verkehrsplanerischer Sicht zweckmässig und sorgfältig projektiert. Es schafft die Voraussetzungen für eine Neuorganisation des Bahnhofareals für alle Verkehrsteilnehmenden sowie für eine direkte, hindernisfreie und sichere Erschliessung des Bahnhofs Nottwil mit dem öffentlichen Verkehr. Gleichzeitig werden die bestehenden Nutzungs- und Sicherheitskonflikte im Bahnhofareal reduziert. Eine Redimensionierung der Anlage würde die erforderliche Funktionalität und Sicherheit beeinträchtigen und könnte insbesondere die Verkehrsentflechtung, die hindernisfreie Buserschliessung sowie die Neuordnung der Verkehrsflächen in Frage stellen. Vergleiche Ausführungen in den Erwägungen des Gemeinderates zu den Einsprachen betreffend Buswendeplatz Bahnhof.

Themen betreffend Abwasser sind nicht Gegenstand dieser Teilrevision der Ortsplanung. Die Umstellung des Netzes von Misch- zum Trennsystem erfolgt schrittweise und wird, wenn möglich auch mit Strassensanierungen, kombiniert. Bei Neubauten ist jedoch ohnehin konsequent das Trennsystem zu realisieren. Die Auszonungs- wie auch die Einzonungsflächen liegen am selben Netz. Mit der kompensatorischen Ein- und Auszonung erfolgt keine Verschärfung des Handlungsbedarfs.

#### **Antrag des Gemeinderates:**

Die Einsprache sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

#### **Detailberatung**

Im Rahmen der Detailberatung können aus der Gemeindeversammlung Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Vorlage gestellt werden, über welche die Gemeindeversammlung abstimmt.

Es gilt zu beachten, dass zur Wahrung des rechtlichen Gehörs Dritter wesentliche Änderungen vorgängig vorgeprüft und öffentlich aufgelegt werden müssen. Die Genehmigung von formell nicht korrekt durchgeführten Änderungen kann durch den Regierungsrat verweigert werden. Der Gemeinderat kann dazu aufgefordert werden, die beschlossenen Änderungen oder Ergänzungen vorprüfen zu lassen und öffentlich aufzulegen, allfällige Einsprachen zu behandeln und die Änderungen den Stimmberechtigten nochmals zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

#### **Antrag Gemeinderat**

- a) Der Gemeinderat beantragt, die kompensatorische Ein- und Auszonung Uunderdorf (W-11) / Tafelweid (AW-11) unter Einschluss allfälliger Änderungen aus der Einsprachenbehandlung und der Detailberatung zu genehmigen.
- b) Der Gemeinderat beantragt, die Um- und Einzonung (Verkehrszone) betreffend Buswendeplatz Bahnhof unter Einschluss allfälliger Änderungen aus der Einsprachenbehandlung und der Detailberatung zu genehmigen, sofern der für das Projekt notwendige Sonderkredit an der Urnenabstimmung gesprochen wird.

---

## TRAKTANDUM 5

### **Verschiedenes / Anregungen aus der Bevölkerung**

An der Versammlung wird Beatrice Huser Winkler, Gemeinderätin Ressort Bildung und Kultur von 2018 bis 2026, verabschiedet.

Gerne nehmen der Gemeinderat und die Geschäftsleitung Anregungen aus der Bevölkerung entgegen.

**Im Anschluss an die Versammlung wird ein Apéro offeriert.**

