



GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG

- PBG-UMSETZUNG
- AKTUALISIERUNG VERKEHRSRICHTPLAN

EINWOHNERGEMEINDE NOTTWIL

Kanton Luzern / 22'744

PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

für die öffentliche Auflage



Sursee, 31. Mai 2023

IMPRESSUM

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Nottwil

Auftragnehmerin

Kost + Partner AG

Bearbeitung

Romeo Venetz, dipl. Kultur-Ingenieur ETH, MAS ETH in Raumplanung

Anna Reiter, MSc Geographie

Stand

Mitwirkung Siedlungsleitbild:	1. Oktober bis 14. November 2020
Vorabklärung Siedlungsleitbild:	20. April bis 29. Juni 2021
Mitwirkung Gesamtrevision:	28. Juni bis 29. August 2021
Eingabe zur Vorprüfung:	Dezember 2021
Bereinigungsbesprechung:	10. Juni 2022
Eingabe nach Bereinigung:	September 2022
Kantonaler Vorprüfungsbericht:	25. Januar 2023
Nachtrag zur Vorprüfung:	4. Mai 2023
Öffentliche Auflage:	5. Juni bis 4. Juli 2023
Beschluss Gemeindeversammlung:	
Genehmigung Regierungsrat:	

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	6
1.1	Stand der Ortsplanung	6
1.2	Handlungsbedarf	6
1.3	Absichten des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission (OPK)	7
2	BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION	7
2.1	Siedlungsleitbild	7
2.2	Workshop	9
2.3	Mitwirkung Gesamtrevision	9
2.4	Bereinigung während der kantonalen Vorprüfung	10
2.5	Kantonale Vorprüfung	11
2.6	Nachtrag zur Kantonalen Vorprüfung	13
	2.6.1 Einzonung der Verkehrszone und Auszonung der Zone für öffentliche Zwecke	14
	Begründung der Einzonung	16
	2.6.2 Neue Bike-Route	18
2.7	Änderungen parallel zur kantonalen Vorprüfung: Seefeld	19
2.8	Änderungen nach der kantonalen Vorprüfung	20
3	PBG-UMSETZUNG	20
3.1	Rahmenbedingungen	20
	3.1.1 Definitionen Masse	20
3.2	Vorgehen	21
3.3	Neues Zonenkonzept	21
	3.3.1 Übersicht	21
	3.3.2 Vergleich	22
	3.3.3 Erläuterungen	22
3.4	Zonenplanänderungen	24
	3.4.1 Übersicht und Vergleich	24
	3.4.2 Erläuterungen Umzonungen	27
	3.4.3 Erläuterungen Einzonungen	29
	3.4.4 Erläuterungen Auszonungen	30
	3.4.5 Weitere Änderungen	31
3.5	Bau- und Zonenreglement Änderungen	31
4	UMGANG MIT GESTALTUNGSPLÄNEN	32
4.1	Handlungsbedarf	32
4.2	Vorgehen	32
4.3	Übersicht	33

4.4	Ausscheidung Grünzonen	39
4.5	Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen	42
4.6	Wohnzone Erhaltung und Erneuerung	43
4.7	Gestaltungsplan-Pflicht	45
5	VERKEHRS- UND ERSCHLIESSUNGSRICHTPLAN INKL. FUSSWEGNETZ	46
	Ausführungen zum Fusswegnetz	47
	Radweg (Mountain- und Gravel-Bike-Route)	47
6	ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN	48
6.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	48
6.2	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung	49
6.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	49
6.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	49
7	KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION	49
7.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	49
7.2	Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität	49
7.3	Berechnung der Bauzonenkapazitäten	50
7.4	Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität	51
7.5	Sondernutzungsplanungen	52
7.6	Begründung des allfälligen zusätzlichen Bedarfs an Bauzonen	52
	7.6.1 Einzonung Zone für Sport- und Freizeitanlagen	52
	7.6.2 Einzonung Verkehrszone (bei Zone für öffentliche Zwecke)	54
	Varianten Erschliessung Zone für öffentliche Zwecke	55
7.7	Mehrwertausgleich	58
7.8	Kompensatorische Auszonungsmöglichkeiten	58
7.9	Rückzonungen	59
7.10	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen	59
7.11	Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan	61
7.12	Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	61
7.13	Weilerzonen	61
7.14	Reglementsänderungen	62
8	WEITERE THEMEN	63
8.1	Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit	63
8.2	Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz	63
8.3	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder	63
8.4	Gewässerraum-Freihaltung	63
8.5	Grundwasserschutz	64
8.6	Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung	64
8.7	NIS-Verordnung (Mobilfunk udgl.)	64

8.8	Risikovorsorge	64
8.9	Vorhandene oder vermutete Altlasten	64
8.10	Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz	65
8.11	Denkmalschutzobjekte / Archäologie	65
8.12	Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen	65
8.13	Energieplanungen	66
8.14	Verkehrsintensive Einrichtungen	66
8.15	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen	66
8.16	Landumlegungen	66
8.17	Sonderzonen	66
8.18	Weitere Abklärungen	67
8.19	Abbau- und Deponieprojekte	67

Beilagen

Verbindlich:

- Bau- und Zonenreglement
- Zonenplan und Zonenplan, Ausschnitt Siedlungsgebiet
- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan inkl. aller Teilpläne (Erschliessungsrichtplan, Fuss- und Wanderwegrichtplan)
- Waldfeststellungsplan

Orientierend:

- Ausschnitt Zonenplan, Erweiterter Gewässerraum am Sempachersee
- Vorprüfungsbericht des BUWD vom 25.01.2023
- Stellungnahme Nachtrag zur Vorprüfung vom 04.05.2023
- Absichtserklärung Gemeinderat Nottwil bzgl. Kompensation FFF
- Siedlungsleitbild und Siedlungsleitbildplan
- Bericht Fruchtfolgeflächen vom 23. Juni 2020
- Aktennotiz Mitwirkung Siedlungsleitbild
- Aktennotiz Mitwirkung Gesamtrevision
- LUBAT-Berechnung
- Impressum Nutzungsplanung
- GIS-Auswertung (Tabelle und Pläne)

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Stand der Ortsplanung

An der Gemeindeversammlung vom 29. März 2012 haben die Stimmberechtigten die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Mit Entscheid (RRE) Nr. 15 vom 4. Januar 2013 erfolgte deren Genehmigung durch den Regierungsrat. Nach der Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 18. Mai 2015 eine Umzonung im Gebiet Ei / Militärspital, die durch den Regierungsrat mit RRE Nr. 10 vom 5. Januar 2016 genehmigt wurde. Die Teilrevision der Ortsplanung zur Festlegung der Gewässerräume innerhalb Bauzone und eine BZR-Änderung bezüglich Reklamen wurde an der Gemeindeversammlung vom 22. November 2018 beschlossen und mit RRE Nr. 255 vom 12. März 2019 genehmigt.

Auch die Festlegung der Gewässerräume ausserhalb Bauzone wurde der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgezogen. Die Teilrevision der Ortsplanung zur Gewässerraumfestlegung ausserhalb Bauzone lag öffentlich auf und wurde am 25. November 2021 der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet. In den Zonenplänen der Gesamtrevision ist der Stand für die Gemeindeversammlung dargestellt. Die Teilrevision wurde mit Entscheid Nr. 278 vom 8. März 2022 vom Regierungsrat unter anderem mit folgender Anordnung genehmigt: Die Gemeinde wird angewiesen, den Gewässerraum am Sempachersee in der nächsten Ortsplanungsrevision zu überarbeiten und wo nötig nach dem Pufferzonenschlüssel festzulegen, vgl. Ausführungen in Kap. 8.4.

Das Siedlungsleitbild wurde nach der öffentlichen Mitwirkung und deren Verarbeitung Ende April 2021 beim Kanton zur Vorabklärung eingereicht. Die Stellungnahme zum Siedlungsleitbild ist am 29. Juni 2021 eingetroffen. Nach nochmaliger Beratung und Bereinigung hat der Gemeinderat das Siedlungsleitbild am 27. Oktober 2021 beschlossen.

1.2 Handlungsbedarf

Handlungsbedarf besteht insbesondere aufgrund neuer Gesetze und Verordnungen von Bund und Kanton, die in den letzten Jahren revidiert worden sind.

Der Gemeinderat will mit der Gesamtrevision der Ortsplanung die Planungsinstrumente an die neuen Rahmenbedingungen anpassen; folgende Themenschwerpunkte werden behandelt:

- Aktualisierung des Siedlungsleitbilds aufgrund der kantonalen Anforderungen
- Umsetzung des Raumplanungsgesetzes des Bundes, der Aufgaben aus dem Kantonalen Richtplan (KRP) 2015 sowie der Leitsätze und Massnahmen des kommunalen Siedlungsleitbilds.
- Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV) in die kommunale Nutzungsplanung – die Einführung der neuen Baubegriffe hat sowohl auf das Bau- und Zonenreglement (BZR) als auch auf den Zonenplan Auswirkungen
- Aktualisierung des Verkehrsrichtplans aufgrund des aktuellen Handlungsbedarfs und zwecks Umsetzung der entsprechenden Inhalte im Siedlungsleitbild

1.3 Absichten des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission (OPK)

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wollen der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission (OPK) eine gute Grundlage mit Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Bauvorhaben und für die Gemeindeentwicklung insgesamt schaffen. Die Planungsinstrumente sollen – insbesondere aufgrund der damit umgesetzten Strategie für die Siedlungsentwicklung nach innen – eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde ermöglichen:



- Schaffung von attraktivem, zeitgemäsem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten dank Bauland-Mobilisierung und gezielter Nachverdichtung bereits überbauter Gebiete
- Optimierte Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen dank punktuell höherer baulicher Dichte
- Erhaltung und Aufwertung des Dorfbilds und Pflege der landschaftlichen Qualitäten
- Erhaltung und allenfalls Erhöhung der Nutzungs- und der sozialen Interaktionsdichte¹ im Dorfkern, zum Beispiel mit einem Dorftreffpunkt oder anderen Verweil- und Begegnungsmöglichkeiten, welche die Attraktivität der Gemeinde erhalten bzw. längerfristig steigern.

2 BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION

2.1 Siedlungsleitbild

Das bestehende Siedlungsleitbild wurde von der Ortsplanungskommission überarbeitet und ergänzt. Im Oktober 2020 fand eine umfassende Mitwirkung zum Siedlungsleitbild statt. Neben einer öffentlichen Informationsveranstaltung für die gesamte Bevölkerung wurden für einzelne Quartiere separate Veranstaltungen durchgeführt.

Die zahlreich eingegangenen Eingaben wurden geprüft und entsprechend den Ausführungen im Mitwirkungsbericht-processed. Aus der öffentlichen Mitwirkung sind folgende Themen besonders zu erwähnen:

- Wachstum der Gemeinde und Umgang mit Gewerbe
- Diverse Ein- und Umzonungsgesuche

¹ Soziale Interaktionsdichte beschreibt die Intensität und Anzahl der Kontakte, Begegnungen und Wechselwirkungen zwischen Teilen der Bevölkerung. Sie entsteht im öffentlichen Raum durch unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und Orte der Begegnungen, welche eine soziale Interaktion zulassen. Quelle: Bau, Verkehr und Umwelt Kanton Aargau (2017): Begriffserläuterung. Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. URL: https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/bvu/dokumente_2/raumentwicklung/innenentwicklung/Begriffserlaeuterung.pdf [Zugriff: 12.06.2019].

- Anpassung Siedlungsbegrenzungen
- Geplanter Fussballplatz
- Siedlungsentwicklung nach innen in den Gebieten Seefeld, Schorenweid, Schmiedmatte
- Diverses zum Thema Verkehr
- Grundsätzliches zum Prozess und der OPK

Aufgrund der Eingaben betreffend Verkehr fand im März 2021 zudem ein Workshop mit dem Gemeinderat, der OPK, Vertretern der Ortsparteien sowie des Gewerbevereins statt. Schliesslich verabschiedete der Gemeinderat am 14. April 2021 das Siedlungsleitbild für die kantonale Vorabklärung.

Die Stellungnahme aus der kantonalen Vorabklärung liegt seit dem 29. Juni 2021 vor. Gemäss Stellungnahme erfüllt das Siedlungsleitbild formell die Mindestinhalte eines SLB. Befürwortet wird, dass die Gemeinde kurzfristig keine Neueinzonungen vorsieht. Begrüssenswert seien die Bemühungen der Gemeinde betreffend Aktivierung des Innenentwicklungspotenzials, Zentrumsentwicklung und eine verträgliche Mobilitätspolitik. Inhaltlich würden die kommunalen Siedlungsbegrenzungen den übergeordneten Vorgaben widersprechen. Weiter wird empfohlen, die Rolle des bahnhofsnahe Gebiets Marbacherhof zu überprüfen und dort längerfristig eine dichte und qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung in Betracht zu ziehen.

Die Anträge, Empfehlungen und Hinweise der Stellungnahme wurde von der OPK geprüft. Wo sinnvoll wurden Ergänzungen und Anpassungen vorgenommen. Einige Hinweise betreffen auch die unmittelbar folgende Gesamtrevision und werden dort berücksichtigt. Wesentliche Änderungen betreffen folgende Punkte:

- Der Zeithorizont der potenziellen Siedlungserweiterungen wird teilweise von mittel- auf langfristig geändert.
- Auf die Darstellung einer potenziellen Siedlungserweiterung mit Pfeilen hangwärts im Gebiet Hübeli wird verzichtet.
- Auf die Darstellung von Siedlungsbegrenzungslinien wird verzichtet. Diese führen zu Missverständnissen. Bei Erweiterungsbedarf des Siedlungsgebiets ist dies im konkreten Fall zu prüfen.
- Zur Erhaltung der Fruchtfolgeflächen (FFF) wurde der Leitsatz «L3» ergänzt.
- Betreffend kantonalem Bauinventar und der lokalen Bedeutung des Ortsbilds wurde im Kapitel der Situationsanalyse des SLB der Absatz «Historische Bauten und Siedlungsstrukturen» ergänzt.
- Aufgrund der Anträge der DS lawa wurden einige Anpassungen und Ergänzungen betreffend Landschaft vorgenommen: Ergänzung von Grünachsen im SLB-Plan, Anpassung von Leitsätzen und Massnahmen betreffend Siedlungsdurchgrünung und Siedlungsrändern.

Bei folgenden Anträgen und Hinweisen hat sich die OPK gegen eine Umsetzung bzw. Anpassung entschieden:

- Die OPK anerkennt, dass das Gebiet Marbacherhof in direkter Nähe des Bahnhofs gut geeignet ist für eine längerfristige Siedlungsentwicklung. Im nächsten Planungshorizont von 10-15 Jahren ist es jedoch nicht realistisch, dass eine Einzonung vorgenommen werden kann. Daher wird auf eine Ergänzung im SLB-Plan verzichtet.
- Auch wenn eine Erweiterung der Arbeitszone nur bei konkretem Bedarf geprüft werden kann, wird die Verortung einer Entwicklung des Gewerbes im Plan beibehalten. Damit soll angezeigt werden, wo eine mögliche Erweiterung der Arbeitszone als zweckmässig erachtet wird.
- An den in der Stellungnahme angesprochenen Massnahmen im Kapitel Mobilität wird festgehalten. Diese werden auch weiterhin als zweckmässig erachtet.

Der Gemeinderat hat das Siedlungsleitbild am 27. Oktober 2021 verabschiedet und hat die überarbeitete Version an der Gemeindeversammlung vom 25. November 2021 vorgestellt.

2.2 Workshop

Am 27. März 2021 wurde ein Austausch zwischen dem Gemeinderat, der Ortsplanungskommission sowie Vertretern der Ortsparteien und des Gewerbevereins durchgeführt. Themen waren die Gemeinde- und Bevölkerungsentwicklung, das Siedlungsleitbild, die Siedlungsentwicklung nach innen und die Zentrumsentwicklung. Ein weiterer Schwerpunkt des Austauschs war auch der Umgang mit dem Verkehr: Verkehrssicherheitsmassnahmen und -beruhigungen auf diversen Strassen in der Gemeinde, die Gestaltung der Kantonsstrasse und die Bewirtschaftung öffentlicher Parkplätze. Die Erkenntnisse und Rückmeldungen wurden soweit möglich berücksichtigt und in den Planungsinstrumenten verarbeitet.

2.3 Mitwirkung Gesamtrevision

Im Sommer 2021 fand vom 28. Juni bis 28. August 2021 eine Mitwirkung zur Gesamtrevision statt. Dazu wurde ein Flyer in alle Haushaltungen verschickt und am 7. Juli 2021 eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Die zahlreich eingegangenen Eingaben wurden geprüft und entsprechend den Ausführungen im Mitwirkungsbericht-processed, vgl. Beilagen. Aufgrund einiger Eingaben wurden im Kapitel 3.4.1 Präzisierungen zur neuen Zonenzuweisungen von einzelnen Gebieten vorgenommen.

Die wesentlichen Änderungen aufgrund der Mitwirkung betreffen:

- Umzonung der Grundstücke Nrn. 103, 318, 443 und 1010 (Hübeli entlang der Strasse) in die W-11 anstelle der W-9.50 dicht: Die Grundstücke liegen an der Strasse und weisen im Bestand eine Gesamthöhe von 9 oder 10 m auf. Mit der bisherigen Zone wäre eine Gesamthöhe bis 11 m möglich gewesen. In der Eingabe wurde die W-14 beantragt. Diese wird als zu hoch beurteilt, insbesondere da die dahinterliegenden Gebäude eine deutlich tiefere Gesamthöhe aufweisen und die Grundstücke sehr dicht bebaut sind. Mit der W-11 wird die benachbarte Zone weitergeführt.
- Umzonung der Grundstücke Nrn. 644, 645, 646, 647 und 648 (Untere Kirchmatte) in die W-11 anstelle der W-9.50 dicht: Die Grundstücke liegen nahe beim Dorfkern, eine höhere Gesamthöhe und damit eine leicht dichtere Nutzung ist daher zweckmässig. Im Bestand weisen die Bauten eine Gesamthöhe zwischen 8 und 10 m auf.
- Streichung einer neu erfassten Linde aus dem Verzeichnis für markante Einzelbäume (Naturobjekte) im Figlisberg
- Die Ausarbeitung eines zusammenhängenden Fusswegnetzes bzw. die Verbesserung der Fusswege (direkte Verbindungen ohne Strassenverkehr) wird als längerfristige Pendeuz für den Gemeinderat formuliert.
- Im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan mit behördenverbindlicher Wirkung wird auf die Massnahme K1 mit Verschiebung des Knotens Kantonsstrasse / Bühelstrasse / Bahnhofstrasse verzichtet. Die Umsetzung der Massnahme wird als mittelfristig nicht realistisch betrachtet.
- Im Quartier Seefeld (Perimeter der Wohnzone Erhaltung) gibt die Aufhebung des Gestaltungsplanes Anlass zu grossen Diskussionen. Einig sind sich die Grundeigentümer darin, dass der Gestaltungsplan aufgehoben werden soll. Betreffend weiterem Umgang mit dem Quartier gehen die Haltungen aber

auseinander: Überführung in die normale Wohnzone mit einer maximalen Gesamthöhe von 9.50 m vs. Festlegung einer Wohnzone Erhaltung, basierend auf dem Muster-BZR Artikel und den bestehenden Gestaltungsplan-Vorschriften.

2.4 Bereinigung während der kantonalen Vorprüfung

Aufgrund der Vernehmlassungsergebnisse und der Beurteilung der Planungsunterlagen durch die Dienststelle rawi und den Rechtsdienst des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) wurde die Gemeinde Nottwil zu einer Bereinigungsbesprechung eingeladen. Diese fand am 10. Juni 2022 statt. Das Ziel der Besprechung war es, offene Fragen zu klären und das weitere Vorgehen zu besprechen. Daraufhin fand eine Sitzung mit der Ortsplanungskommission zur Beurteilung der Anträge, Empfehlungen und Hinweise statt. Nach der OPK-Sitzung und den Beschlüssen des Gemeinderats wurden Änderungen in den Planungsakten vorgenommen und diese wiederum dem BUWD eingereicht, um die kantonale Vorprüfung abzuschliessen.

Folgende Anpassungen wurden aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweisen des BUWD vorgenommen:

- In der W-17, AW-14 und AW-11 wird eine ÜZ für Klein- und Anbauten von 0.07 festgelegt.
- Das Grundstück Nr. 503 wird von der Arbeits- und Wohnzone in die reine Arbeitszone umgezont, vgl. Kap. 3.4.2.
- Die Festlegung der maximalen Gesamthöhe für die Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie wird in Kap. 3.4.2 ergänzt. Für das Grundstück Nr. 778, welches von der Sonderbauzone Nachnutzung Militärspital in die Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie umgezont wird, wird aufgrund der Lage am Siedlungsrand eine maximale Gesamthöhe von 14 m festgelegt.
- Die Beanspruchung der Flächen mit Fruchtfolge-Qualität bei der Einzonung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (GS Nr. 350) und in die Verkehrszone (Buswendeplatz, GS Nr. 103) soll mit einem Rückbau und Kompensationsprojekt zur Aufwertung des Bodens beim Fussballplatz Seeblick (GS Nr. 320) kompensiert werden. Der Gemeinderat beabsichtigt das Kompensationsprojekt bis zur Genehmigung in Absprache mit der DS uwe zu erarbeiten. Betreffend Zeitpunkt der Kompensation wird das Gespräch mit der DS uwe gesucht. Vgl. Absichtserklärung Gemeinderat Nottwil in den Beilagen.
- Im rechtsgültigen Zonenplan ist die Landschaftsschutzzone (Teil der Schutzverordnung zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer) separat dargestellt. Die Landschaftsschutzzone ist jedoch Teil der Schutzverordnung und daher im Zonenplan als Übriges Gebiet C (ÜG-C) darzustellen. Hier handelt es sich um eine Darstellungsfrage. An der Wirkung und den zulässigen Nutzungen auf diesen Flächen erfolgen keine Änderungen.
- Darstellung der Naturschutzzone bei Gewässern als Schraffur damit klar ersichtlich ist, dass die Gewässerfläche des Müliweiher auch Teil der Naturschutzzone ist.
- Die archäologischen Fundstellen werden im Zonenplan an die aktuellen Daten angepasst.
- Im Gebiet Büelwäldli grenzt die Verkehrszone (Grundnutzung) an den Wald, weshalb ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen ist.
- Die Breite Gewässerräume am Sempachersee bei den Reservatzonen gemäss Schutzverordnung des Sempachersees und seiner Ufer werden nach der Methodik des Pufferzonenschlüssels durch die kantonalen Dienststellen ermittelt.

- Änderungen im BZR:
 - Präzisierung in Art. 2 Zuständigkeiten, dass die Bau- und Fachkommission neben der Ortsbildschutzzone und der Wohnzone Erhaltung auch bei der Kernzone und bei Objekten im kantonalen Bauinventar beizuziehen ist.
 - Abstimmung Kernzone (K) und Ortsbildschutzzone Dorf
 - Ergänzung des Artikels «Mobilitätskonzept», mit welchem der Gemeinderat bei Überbauungen mit mehr als 20 Abstellplätzen ein solches Konzept verlangen kann.
 - Im BZR Art. 50 «Vermeidung von Lichtemissionen» wird in Abs. 2 neu auf die «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen, BAFU 2021» und das Merkblatt «Begrenzung von Lichtemissionen, BAFU 2021» verwiesen
 - Ergänzung um den Art. 51 «Technische Gefahren»
 - Ergänzung mit Artikel 52 «Sammelstellen für Siedlungsabfälle und Grüngut»
- Der Verkehrsrichtplan wird folgendermassen angepasst:
 - Die Buslinien inkl. Haltestellen werden aktualisiert. Die geplante Bushaltestelle im Gebiet Wysshüsli wird als neue Massnahme ergänzt. (Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage wurde die Bushaltestelle realisiert und daher als Massnahme wieder gelöscht.)
 - Auf die Unterscheidung zwischen kommunalen und regionalen Wanderwegen wird verzichtet. Die bisher als kommunalen Wanderwege bezeichneten Wege werden als Fusswege dargestellt.
 - Präzisierungen im Verkehrsrichtplan (z.B. Nacht-S-Bahn)

2.5 Kantonale Vorprüfung

Am 25. Januar 2023 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht des BUWD. Darin wird festgehalten, dass «die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden». Unter Beachtung der aufgeführten Vorbehalte und Änderungsanträge stimme die Vorlage mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein.

Die Gemeinde legt eine sorgfältige und planerisch korrekt ausgearbeitete Vorlage vor. Mit dem geplanten Neubau des Sportplatzes Bühlwäldli werde ein ansprechendes Konzept zur Bebauung beigelegt, welches einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden aufweist. Auch positiv hervorzuheben sei die Bereitschaft, eine gute Lösung für die Kompensation der Fruchtfolgeflächen zu erarbeiten. Für Details wird auf den Vorprüfungsbericht verwiesen.

Folgende Inhalte fassen die Vorbehalte und Anträge aus dem Vorprüfungsbericht zusammen:

Betreff	Vorbehalt / Antrag	Erwägungen des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission
Einzonung Zone für Sport- und Freizeitanlagen Bühlwäldli	Für die Kompensation der FFF ist vor Eingabe zur Genehmigung ein Kompensationsprojekt auszuarbeiten und der DS rawi zur Beurteilung zukommen zu lassen.	Pendenz bis zur Eingabe zur Genehmigung
Einzonung Zone für Sport- und Freizeitanlagen Bühlwäldli	Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen beim Fussballplatz Seeblick / Buechweid ist gleichzeitig mit der Einzonung im	Die Auszonung des alten Fussballplatzes Seeblick / Buechweid wird vorgenommen. Bis zum Rückbau kann er weiterhin unter Bestandesgarantie genutzt

Betreff	Vorbehalt / Antrag	Erwägungen des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission
	Bühlwäldli der Landwirtschaftszone zuzuführen.	werden.
Einzonung Verkehrszone Busschleife	Die FFF müssen kompensiert und als Teil des Kompensationsprojekts im Zusammenhang mit dem Rückbau des bestehenden Fussballplatzes berücksichtigt werden.	Pendenz bis zur Eingabe zur Genehmigung
Aufzoning W-17	Im Gebiet Schmiedmatte besteht auf der Parzelle Nr. 678 eine Gestaltungsplanpflicht. Um- und Aufzoningungen mit Sondernutzungsplanpflicht unterstehen gemäss § 105 PBG der Abgabepflicht, sofern mit der Planungsmassnahme ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt.	Zur Kenntnis genommen
Aufhebung Naturschutzzone Cholholz	Die Naturschutzzone auf Parzelle Nr. 142 ist beizubehalten. Es handelt sich um schützenswerte Lebensräume gemäss Art. 14 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz. Wenn der nördliche Teil aus Sicht der Gemeinde aufgehoben werden muss und keine Aufwertung angestrebt wird, so ist dies zu begründen. In Konsequenz muss der Perimeter im Naturschutzvertrag im Anschluss an die Revision verkleinert werden.	<p>Die Naturschutzzone wird im Bereich des Weiher beibehalten. Im nördlichen Teil wird keine Aufwertung angestrebt. Insbesondere in Zusammenhang</p>  <p>mit dem Weiher, dem offenen Gewässerlauf zwischen Weiher und Hecke sowie dem einzelnen Baum wird die Fläche als schützenswerter Lebensraum beurteilt. Im nördlichen Teil handelt es sich hingegen nicht um speziell schützenswerte Lebensräume. Diese können in die Landwirtschaftszone zurückgeführt werden.</p> 
ÜZ in Arbeitszone	Die Festlegung einer ÜZ für die Arbeits-	Es ist richtig, dass es sich bei der Arbeitszone um

Betreff	Vorbehalt / Antrag	Erwägungen des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission
	zone ist zu überprüfen und entsprechend zu begründen.	eine geringe Fläche mit wenigen Grundstücken handelt. Jedoch wurde bereits in Zusammenhang mit der Einzonung der Fläche in die Arbeitszone bei der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung eine maximale Überbauungsziffer festgelegt. Diese soll jetzt nicht aufgehoben werden, da sie Bestandteil der Einzonung war. In diesem Sinne wird die ÜZ mit 0.6 gemäss der letzten Gesamtrevision festgelegt.
Abstellplätze Motorfahrzeuge	Auf die Erhöhung der Anzahl Abstellplätze ist zu verzichten. Es ist zudem zu prüfen, ob die Reduktion der Anzahl Abstellplätze an das Vorliegen spezieller örtlicher Verhältnisse und einer guten öV-Erschliessung geknüpft wird (anstelle einer Anzahl Wohneinheiten).	Auf Antrag des Bauamtes wurde während der Vorprüfung die Anzahl der Pflichtabstellplätze erhöht. Die Anzahl der Pflichtabstellplätze wird wieder auf die Anzahl gemäss öffentlicher Mitwirkung zurückkorrigiert. Diese Anzahl ist immer noch höher als die VSS-Norm es fordern würde. Es handelt sich zudem um ein Minimum, mehr Abstellplätze sind zulässig. Die Reduktionsmöglichkeit der Pflichtabstellplätze wird weiterhin an die Anzahl Wohnungen geknüpft. Es wird insbesondere als zweckmässig erachtet, wenn im Rahmen von grösseren Überbauungen Abstellplätze reduziert werden. Da dort das grösste Potenzial für geteilte Fahrzeuge und weitere entsprechende Massnahmen besteht.
Kompensation Fruchtfolgefläche	Die Kompensation muss innert 5 Jahren ab Inbetriebnahme der neuen Anlage, spätestens aber bis 2030 vollzogen werden (inkl. Folgebewirtschaftung). Die zeitlichen Angaben sind in den Planungsunterlagen verbindlich festzulegen.	In der Absichtserklärung des Gemeinderats zur Kompensation der FFF werden die zeitlichen Angaben ergänzt.

2.6 Nachtrag zur Kantonalen Vorprüfung

Nach der Kantonalen Vorprüfung wurden noch folgende Themen zur nachträglichen Vorprüfung eingereicht:

- Erschliessung des Erweiterungsbaus des Schulhauses mit einer Ein- und Auszonung von Verkehrszone und Zone für öffentliche Zwecke
- Änderung des Verkehrs- und Erschliessungsrichtplans (aufgrund neuer Verkehrszone und einer neuen Radroute (Bike-Route))
- Anpassung der Bestimmungen der Erhaltungs- und Erneuerungszone im Seefeld

In der Stellungnahme «Nachtrag zur Vorprüfung» des BUWD vom 4. Mai 2023 wird dies folgendermassen beurteilt.

- **Ein- und Auszonung Verkehrszone / Zone für öffentliche Zwecke:**

Aus Sicht des BUWD ist primär die Erschliessungsvariante über den bestehenden Kirchweg zu verfolgen. Liegt damit ein überwiegendes öffentliches Interesse vor, würde dies auch ein Vorgehen entgegen den privaten Interessen legitimieren (Enteignung). Zudem gelte der Grundsatz der Erschliessung über bestehende Bauzonen. Die in den Unterlagen vorgeschlagene kompensatorische Einzonung in die Verkehrszone zur Erstellung einer neuen Erschliessungsstrasse auf Parzelle Nr. 33, GB Nottwil, wird unter anderem mit der gleichzeitigen Nutzung als Baustellenzufahrt sowie einer verbesserten Schulwegsicherheit begründet. Den angesprochenen Mehrwert einer neuen rückwertigen Erschliessung der Schulhausanlage können wir nachvollziehen, ist in den eingereichten Unterlagen jedoch nicht genügend begründet.

Von der Einzonung von 805 m² sind möglicherweise Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen. Um dies definitiv festzustellen ist ein Bodengutachten durchzuführen. Sollte es sich bei der auszuzonenden Fläche ebenfalls um FFF handeln, kann diese zur Kompensation angerechnet werden. Sollte sich daraus ergeben, dass mit der Auszonung mehr FFF geschaffen werden als mit der Einzonung beansprucht, kann diese auch zur Kompensation weiterer Vorhaben im Rahmen der Gesamtrevision herangezogen werden. Dies ist im Planungsbericht gesamthaft aufzuzeigen.

Es ist festzuhalten, dass eine allfällige neue Erschliessungsstrasse entlang des Siedlungsrandes nicht zur späteren Erweiterung des Siedlungsgebietes in Richtung Nordosten legitimiert.

Antrag: Im Planungsbericht ist die Argumentation der Schulwegsicherheit darzulegen. Es ist klar aufzuzeigen, aus welchen Gründen eine neue Erschliessung über Parzelle Nr. 33, GB Nottwil, gegenüber der Variante Kirchweg zu bevorzugen ist.

Vorbehalt: Für die Ein- und Auszonungsfläche ist ein Bodengutachten zu erstellen, um aufzuzeigen, ob FFF betroffen sind. Sind FFF betroffen, ist aufzuzeigen, wie diese kompensiert werden, wobei die Flächenbilanz im Rahmen der gesamten Ortsplanungsrevision massgebend ist.

- **Seefeld:**

Es ist unzulässig, dass der Grenzabstand gemäss PBG dem Strassenabstand vorgehen soll, da die Abstandsregeln des Strassengesetzes (StrG) denjenigen des PBG vorgehen und damit Anwendungsvorrang haben. Allfällige Abstandsregelungen, welche anderen Abstandsmassen vorgehen, müssten mittels Baulinien festgelegt werden. Der Anhang 3 ist entsprechend anzupassen. Der Satz «Dieser geht den Mindestabständen gemäss Strassengesetz vor» ist zu streichen.

- Zu den Änderungen im **Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan** wird keine Stellung genommen. Das BUWD hat zu diesen Änderungen keine Anträge oder Vorbehalte.

2.6.1 Einzonung der Verkehrszone und Auszonung der Zone für öffentliche Zwecke

Handlungsbedarf

Die Analyse der Schülerinnen und Schüler zeigt auf, dass in den nächsten Jahren der Schulraum erweitert werden muss. Hierfür ist eine Fläche in der Zone für öffentliche Zwecke bereits vorhanden. Die Erweiterung des Schulhauses erfolgt in der Verlängerung des 2017 erstellten Baus, vgl. Abbildung unten.

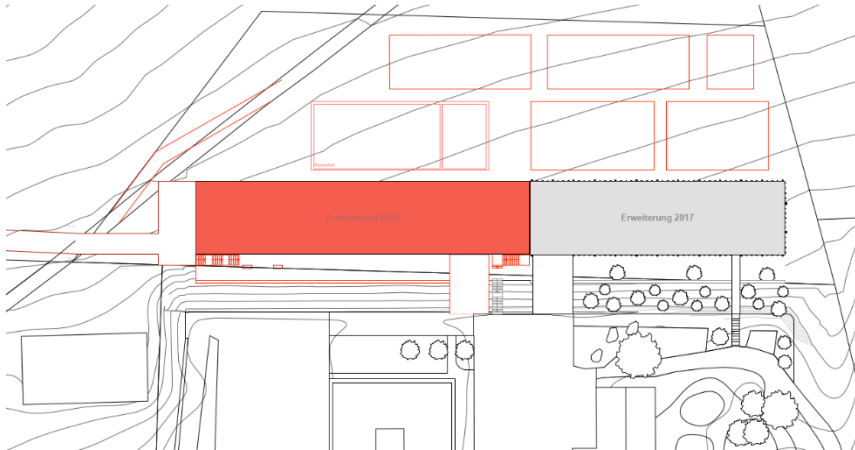


Abb. 5: Ausschnitt Erweiterung Schulhaus von Graber & Steiger Architekten

Die Grundstücke Nr. 1234 und 33 (Teilfläche) sind bereits seit längerem eingezont. Die Erschliessung des bestehenden Schulhausareals auf dem Grundstück Nr. 390 erfolgt über die Grundstücke Nr. 29 und 30 (im Eigentum der Gemeinde Nottwil). Aufgrund der Bauten und der Topografie sind jedoch eine Baustellenzufahrt und die zukünftige Zufahrt über diese Grundstücke Areal nicht möglich. Eine weitere, naheliegende

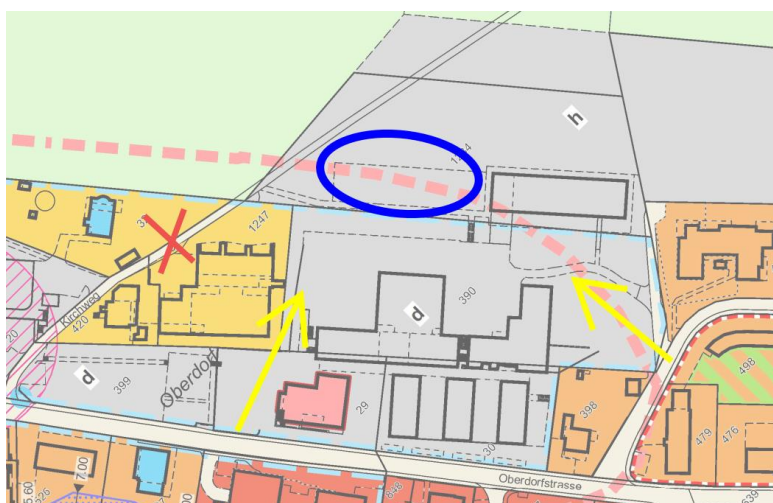


Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan (Stand Vorprüfung)

- blauer Kreis: Neubau Schulhaus
- gelbe Pfeile: bestehende Fusswegerschliessung
- rotes Kreuz: Kirchweg

Möglichkeit zur Erschliessung des Neubaus ist der bestehende Kirchweg. Dieser darf allerdings von Schüler und Schülerinnen nicht begangen werden, da auf diesem Weg nur ein Fussweg für den Kirchgang vorhanden ist. Weiter ist die Zufahrt zum 2017 erstellten Schulhaus auch nur im Notfall möglich.

Für die Erstellung des neuen Schulhauses wird eine gesicherte Zufahrt und eine Schulwegverbindung zur Sporthalle Kirchmatte benötigt. Insbesondere ist die Zufahrt auch für Sicherheitsorganisationen (Feuerwehr, Ambulanz, etc.) notwendig. Im neuen Schulhaus soll es zusätzlich auch einen multifunktionalen Raum für die Vereine, z.B. Probelokalität Feldmusik und Samariterverein geben. Heute müssen die Schülerinnen und Schüler aus dem Unterdorf einen Umweg über die Oberdorfstrasse machen. Diese Situation soll verbessert werden.

Mit dem Eigentümer des Grundstücks Nr. 1247 wurde das Gespräch gesucht. Einem Fuss- und Fahrwegrecht können er und vor allem die betroffenen Stockwerkeigentümer nicht zustimmen.

Die Gemeinde beabsichtigt daher eine gesicherte Zufahrt über die obere Kirchmattstrasse entlang der Sporthalle unterhalb des Grundstücks Nr. 32 zu realisieren. Diese dient bei der Erstellung des Baus als Baustellenzufahrt und später als Zufahrt für Sicherheitsorganisationen und Berechtigte sowie als sicherer Schulweg. Dies bedingt eine Ein- und Auszonung der Zone für öffentliche Zwecke bzw. Verkehrszone, vgl. folgende Ausführungen. Die von der Einzonung (Grundstücke Nr. 32 und 33) betroffenen Grundeigentümer haben sich in ersten Gesprächen mit den Absichten der Gemeinde einverstanden erklärt.

Änderung Verkehrszone und Zone für öffentliche Zwecke

Für die neue Erschliessung der Zone für öffentliche Zwecke auf dem Grundstück Nr. 1234 wird auf dem Grundstück Nr. 33 eine Fläche von 805 m² eingezont. Als Kompensation für den betroffenen Grundeigentümer wird diese Fläche, flächengleich vom Grundstück Nr. 1234 in die Landwirtschaftszone ausgezont. Zusätzlich wird die Fläche in der Zone für öffentliche Zwecke auf dem Grundstück Nr. 33 ausgezont, vgl. folgende Abbildung.

Die Fläche, welche für die Strasse vorgesehen ist, wird in die Verkehrszone um- und eingezont. Das Dreieck, welches sich aufgrund der Strassenführung ergibt, wird in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont. Die Verkehrszone weist eine Breite von 4 m auf; entlang der Grenze zur Grundstück Nr. 32 beträgt sie 5 m (inkl. Abstand zur Grundstücksgrenze von 1 m).

Begründung der Einzonung

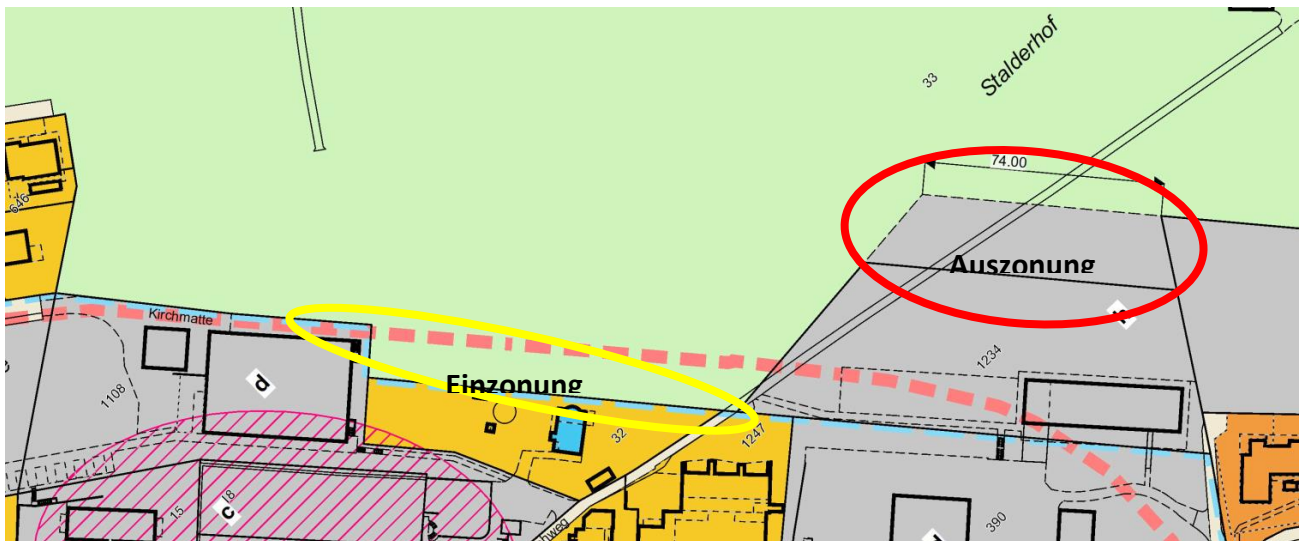
Der Kirchweg steht als Erschliessung für die Schulhauserweiterung nicht zur Verfügung. Dazu hat die Gemeinde bereits mehrmals das Gespräch mit dem Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 1247 gesucht. Bereits 2017 wurden in Zusammenhang mit dem Neubau Verhandlungen geführt, um die Fusswegrechte für Schülerinnen und Schüler zu erlangen. Bereits damals konnte keine Einigung mit den Grundeigentümern erzielt werden. Auch im Frühling 2023 wurde das Gespräch gesucht, es konnte jedoch kein Einverständnis bzgl. Fuss- und/oder Fahrwegrecht erzielt werden. Der Schulweg bedeute eine grosse Anzahl Personen, welche das Grundstück queren würden, was unter anderem mit Lärm verbunden ist. Zudem sind weitere Stockwerkeigentümer dazugekommen mit dem Neubau des Mehrfamilienhauses, was eine Einigung zusätzlich erschwert. Eine Enteignung ist keine Option für die Gemeinde.

Der Gemeinderat verfolgt daher die Erschliessung des Neubaus mit der Einzonung in die Verkehrszone und kompensatorische Auszonung der Zone für öffentliche Zwecke. Mit der Auszonung werden die beanspruchten Flächen kompensiert. Die Erschliessung grenzt direkt an bestehende Bauzone. Vorteile dieser Variante sind, dass das Einverständnis für den Neubau der Strasse bereits vorliegt, kaum weitere Anwohnende belastet würden und aufgrund der Topografie eine Erschliessung realisierbar ist. Zudem könnte so eine bessere Erschliessung für das Grundstück Nr. 32 erstellt werden. Mit der neuen Erschliessung können folgende Ziele erreicht werden:

- Sicherer und direkterer Schulweg für die Schülerinnen und Schüler:
Bisher führte der Schulweg von Schülerinnen und Schüler, welche nicht im Oberdorf wohnen teilweise an der Oberdorfstrasse entlang. Diese Strasse weist eine nicht unerhebliche Verkehrsbelastung auf und birgt somit Risiken für den Schulweg. Mit der neuen Erschliessung kann ein Schulweg zwischen den ver-

schiedenen Schularealen Sagi, Kirchmatte und Oberdorf erstellt werden, welche fast komplett vom motorisierten Individualverkehr losgelöst ist. Zudem ist der Schulweg auch direkter als der bisherige Umweg für Schüler und Schülerinnen, welche vom restlichen Gemeindegebiet kommen. Die Schulwegsicherheit wird mit der neuen Verbindung wesentlich erhöht.

- Zufahrt für Sicherheitsorganisationen zum geplanten Neubau auf dem Grundstück Nr. 1234 sowie dem bestehenden Schulgebäude auf dieser Fläche
- Baustellenzufahrt für die Dauer des Neubaus



Ausschnitt Zonenplan (Stand für die kantonale Vorprüfung nach der Bereinigung)



Ausschnitt Zonenplan (Stand für Nachtrag zur Vorprüfung) inkl. Ein- und Umzonung Verkehrszone und Zone für öffentliche Zwecke sowie Auszonung Zone für öffentliche Zwecke

2.6.2 Neue Bike-Route

Handlungsbedarf

Der seit einigen Jahren zu verzeichnende Bevölkerungswachstum rund um den Sempachersee hatte auch einen Zuwachs des Verkehrsaufkommens zur Folge. Dies nicht nur im Bereich MIV und ÖV, sondern auch im Bereich des Freizeitverkehrs und somit vor allem im Fuss- und Veloverkehr. Bei der Nutzung von Freizeitverkehrswegen rund um den Sempachersee ergeben sich Konflikte zwischen verschiedenen Akteuren des Freizeitverkehrs. Eine Strategie für den Umgang mit der Koexistenz diverser Nutzergruppen auf bestehenden Verkehrswegen fehlte. Den offensichtlichen Handlungsbedarf nahmen der regionale Entwicklungsträger (RET) Sursee-Mittelland und die Seegemeinden zum Anlass, das Konzept «Freizeitverkehrlenkung am Sempachersee» zu erarbeiten. Übergeordnetes Ziel des Konzepts ist es, den Freizeitverkehr am Sempachersee in Zukunft geordneter und konfliktfreier zu abzuwickeln. Mit dem Konzept werden in Ergänzung der kommunalen Fussweg- und Velonetzplanungen, der Velonetzplanung Zentrum Sursee Plus und des kantonalen Radroutenkonzepts die Anforderungen an das Wegenetz aus Sicht verschiedener definierter Nutzergruppen präzisiert, Konfliktpotenziale verifiziert und Lösungen für eine zweckmässige Lenkung des Freizeitverkehrs erarbeitet.

Im Konzept Freizeitverkehrlenkung am Sempachersee ist unter anderem vorgesehen, eine Mountainbike-Route rund um den Sempachersee zu realisieren. Auf dem Gemeindegebiet Nottwil führt diese Route von Tannenfels - Bühl - Berneren - Huprächtigen Richtung Neuenkirch. Aufgrund der Wegbeschaffenheit eignet sich diese nicht nur für Mountain-Biker, sondern auch für Gravel-Biker. Die heiklen Abschnitte der Route wurden mit den betroffenen Grundeigentümern und Landwirten besprochen. Zudem wurden alle Grundeigentümer entlang der Streckenführung darüber informiert. Die Route verläuft im Gemeindegebiet Nottwil auf mehrheitlich asphaltierten, breiten und verkehrsarmen Strassen. Es sind somit keine Ausbaumassnahmen erforderlich. Der Gemeinderat hat die neue Bike Route für Mountain- und Gravel-Biker im Verkehrsrichtplan als Radweg aufgenommen, vgl. Ausführungen in Kap. 5.

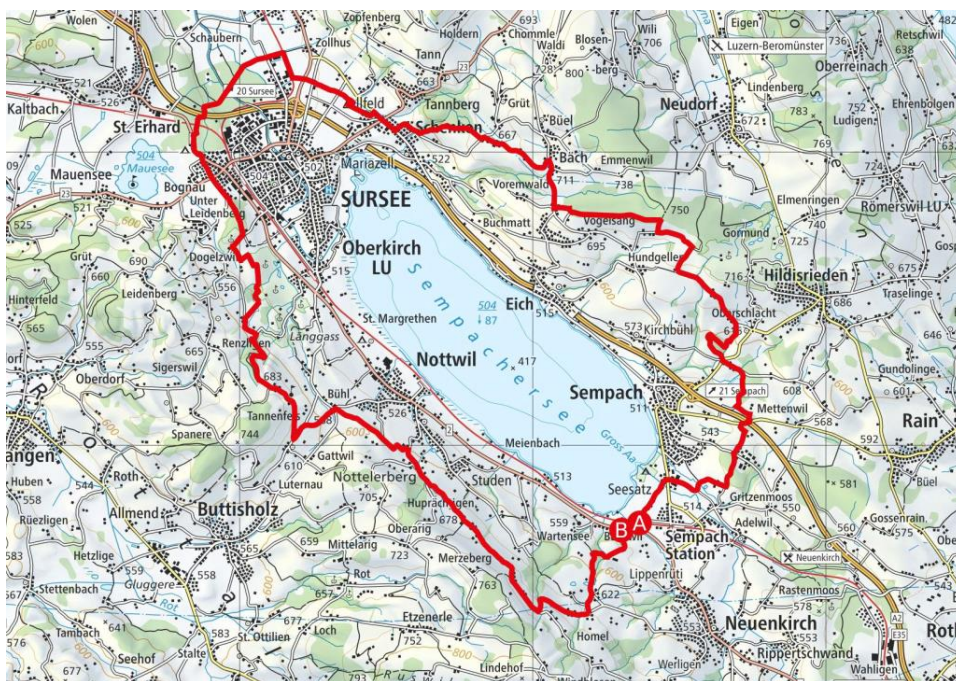


Abb. 2: Ausschnitt SchweizMobil mit Mountain/Gravel-Bike Route um den Sempachersee

2.7 Änderungen parallel zur kantonalen Vorprüfung: Seefeld

Der Umgang mit dem bestehenden Gestaltungsplan und die zukünftige Zone im Gebiet Seefeld gab Anlass zu umfangreichen Diskussionen zwischen den betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde.

Im Hinblick auf die öffentliche Mitwirkung zur Gesamtrevision wurde folgender Umgang seitens OPK und Gemeinderat vorgeschlagen: Aufhebung des Gestaltungsplans Seefeld und Festlegung einer Wohnzone Erhaltung und Erneuerung, welche eine leichte bauliche Verdichtung ermöglicht, jedoch z.B. die maximale Gesamthöhe beibehalten wird, etc. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gab es wiederum zahlreiche, teilweise gegensätzliche Eingaben, der betroffenen Grundeigentümern. Aufgrund dessen wurde eine externe Moderation durchgeführt, um die Bedürfnisse der Grundeigentümer zu ermitteln und ein Konsens zum weiteren Umgang mit dem Quartier zu finden:

- Dazu wurde am 17. Februar 2022 eine Informationsveranstaltung zu den baulichen Erweiterungsmöglichkeiten durchgeführt. Als Grundlage für die Information wurde von einem Architekturbüro eine Analyse vorgenommen mit baulichen Erweiterungsmöglichkeiten z.B. Ausbau des Dachgeschosses, Anbauten, etc.
- Anschliessend fand eine Umfrage per Fragebogen statt, welcher ausgewertet und den Grundeigentümern mitgeteilt wurde. Ein Resultat der Umfrage war, dass sich eine Mehrheit für die Erarbeitung eines neuen Gestaltungsplans aussprach.
- Gleichzeitig wurde im Juni eine Planungszone in diesem Quartier erlassen, um gegensätzliche Entwicklungen zu verhindern.
- Über den Sommer 2022 wurden verschiedene Offerten zur Ausarbeitung eines neuen Gestaltungsplans eingeholt, welche im Oktober den betroffenen Grundeigentümern vorgestellt wurden.
- Eine Mehrheit der Grundeigentümer hat sich anschliessend gegen die Ausarbeitung eines neuen Gestaltungsplans ausgesprochen und entschieden gemeinsam, basierend auf dem Vorschlag der Gemeinde für die öffentliche Mitwirkung, einen Vorschlag für die zukünftige Zone und Bestimmungen auszuarbeiten. Weil keine Quartiersversammlung durchgeführt und kein einheitliches Abstimmungsergebnis gemeldet wurde, musste die OPK und der Gemeinderat die Zonenbestimmungen anhand der erhaltenen Einzel- und Sammeleingaben vornehmen.

Einig sind sich die Grundeigentümer nur darin, dass der Gestaltungsplan aufgehoben werden soll. Betreffend weiteren Umgang mit dem Quartier gehen die Haltungen aber auseinander: Überführung in die normale Wohnzone mit einer maximalen Gesamthöhe von 9.50 m vs. Festlegung einer Wohnzone Erhaltung, basierend auf dem Muster-BZR Artikel und den bestehenden Gestaltungsplan-Vorschriften.

Aufgrund der Sammeleingabe (eine Mehrheit) und weiteren Abklärungen beim Rechtsdienst wird nun für die öffentliche Auflage für das Gebiet Seefeld vorgesehen:

- Aufhebung des Gestaltungsplans Seefeld
- Festlegung der Wohnzone Erhaltung und Erneuerung ohne Gestaltungsplan-Pflicht, mit speziellen Bestimmungen im Anhang inkl. Festlegung von Baubereichen, vgl. dazu Ausführungen in Kap. 4.6.

2.8 Änderungen nach der kantonalen Vorprüfung

Nach weiteren Gesprächen mit den Projektinitianten für eine Sporthalle unter dem geplanten Fussballplatz wurde dieses Projekt verworfen. Die Finanzierung kann vorerst nicht erbracht werden. Der Bedarf für einen neuen Fussballplatz besteht jedoch weiterhin und an der kompensatorischen Ein- und Auszonung dazu wird festgehalten.

Beim Hofmattbach wurde die Gefahrenkarte im Bereich der Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie aktualisiert und dementsprechend die Gefahrenzonen Wasser angepasst.

3 PBG-UMSETZUNG

3.1 Rahmenbedingungen

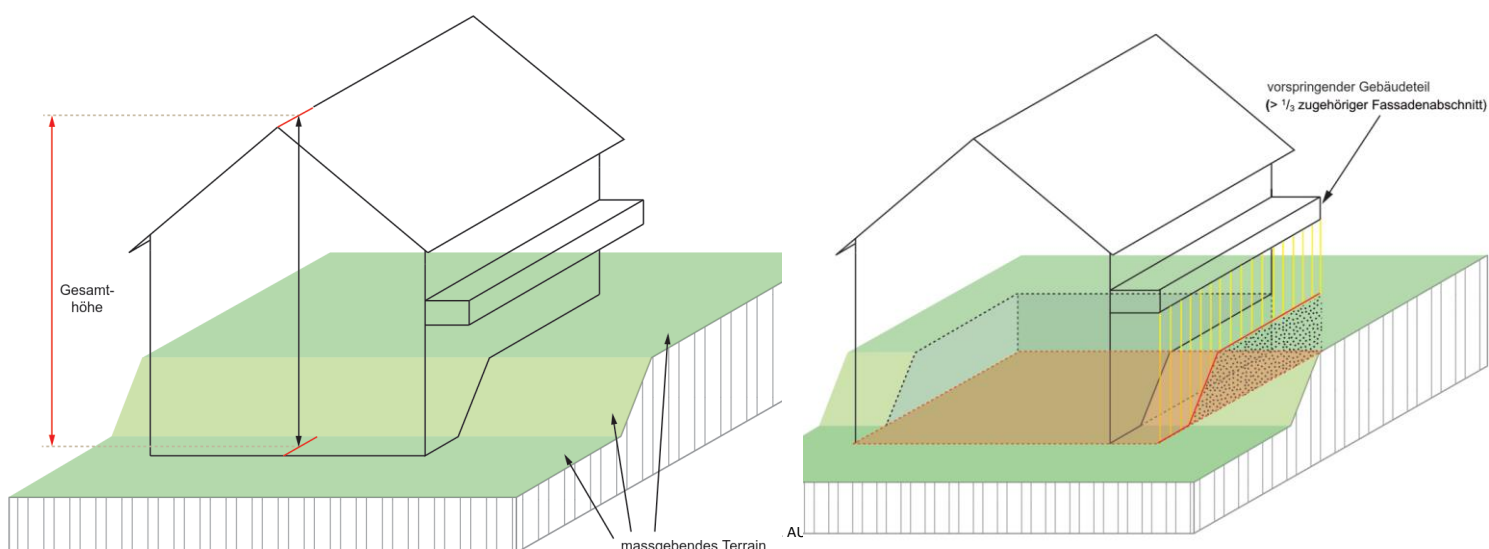
Per 1. Januar 2014 sind das revidierte PBG und die neue PBV in Kraft getreten. Die Gemeinden müssen bis Ende 2023 die Ortsplanungsinstrumente an die neue Gesetzgebung anpassen. So steht beispielsweise die bisher in der Gemeinde verwendete Ausnützungsziffer (AZ) nicht mehr zur Verfügung und muss durch eine Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt werden. Andere Neuerungen wie die Verkehrszonen sind massgebend für die Berechnung der ÜZ und haben auch Auswirkungen auf den Zonenplan.

3.1.1 Definitionen Masse

Die wesentlichen Änderungen der neuen Nutzungsmasse sind diejenige der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer (ÜZ). Im Folgenden werden diese Masse kurz beschrieben:

Die **Gesamthöhe** ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und entspricht dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem gewachsenen Terrain (§ 139 PBG). Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab und ist auf alle Seiten gleich. Gemäss § 122 PBG gelten bis 11 m Gesamthöhe 4 m, bis 14 m Gesamthöhe 5 m und bis 17 m Gesamthöhe 6.5 m Grenzabstand auf alle Seiten.

Die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die anrechenbare Gebäudefläche (Fussabdruck) der Hauptbaute maximal 21% der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen darf (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, welche



die zulässigen Werte gemäss § 112a PBG übersteigen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.

3.2 Vorgehen










Bei der Festlegung der neuen Überbauungsziffern und Höhenmasse war ein schrittweises Vorgehen angezeigt:




- 1) Erfassung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen als Grundlage für die folgenden Schritte.
- 2) Ermittlung der Gesamthöhen und der ÜZ (separat für Haupt- und Nebenbauten) der bestehenden Gebäude mittels GIS-Analyse. Die Masse der projektierten Gebäude wurden manuell ergänzt.
- 3) Auswertung der Leitsätze und Massnahmen aus dem Siedlungsleitbild.
- 4) Ergänzende Beurteilung des theoretischen Innenentwicklungspotenzials (Einwohner) gemäss den Daten des Luzerner Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT).
- 5) Festlegung der erstrebenswerten Bebauungs- und Einwohner- bzw. Arbeitsplatzdichte unter Berücksichtigung erhaltenswerter Strukturen.
- 6) Entwurf des neuen Zonenkonzepts durch Zusammenfassung von Quartierzellen mit ähnlichen Merkmalen zu neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.3).
- 7) Festlegung von zweckmässigen Gesamthöhen und ÜZ für die neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.3). Die Masse sind so angesetzt, dass ein homogenes und attraktives Quartierbild sowie ein haushälterischer Umgang mit dem Boden ermöglicht werden. Sie orientieren sich am Siedlungsleitbild und am Bestand.
- 8) Prüfung und Plausibilisierung der neuen Überbauungsziffern und Höhenmasse durch Überführung des Zonenplanentwurfs ins LUBAT (vgl. Kap. 7.3). Vergleich mit den ÜZ anderer Gemeinden.
- 9) Erarbeitung des neuen BZR mit möglichst einfachen Bestimmungen, die bei Bauprojekten einen gewissen Spielraum bieten und gleichzeitig für ein stimmiges Siedlungsbild sorgen. Zur Veranschaulichung der verschiedenen ÜZ sind im BZR-Anhang Skizzen abgebildet.

3.3 Neues Zonenkonzept

3.3.1 Übersicht

Es gelten folgende neuen Masse für die Bauzonen:

Bauzonen	Gesamthöhe		ÜZ					Gebäude- delänge Max.
	Min. (m)	Max. (m)	Min. ÜZ	Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C	Klein- und Anbauten ¹	
 Kernzone	Die Nutzungsmasse werden fallweise vom Gemeinderat festgelegt.							
 Kernzone 14 (K-14)	11.00	14.00	0.21	0.33	0.36	0.39	-	-
 Wohnzone 17 (W-17)	-	17.00	-	0.30	0.33	0.36	0.07	35 m
 Wohnzone 14 (W-14)	-	14.00	-	0.24	0.27	0.30	0.09	35 m
 Wohnzone 11 (W-11)	-	11.00	-	0.24	0.27	0.30	0.09	25 m
 Wohnzone 9.50 dicht (W-9.50 d)	-	9.50	-	0.30	0.33	0.36	0.09	25 m
 Wohnzone 9.50 normal (W-9.50 n)	-	9.50	-	0.21	0.24	0.27	0.09	25 m
 W. Erhaltung & Erneue. (W-E)	Bestand wird grundsätzlich erhalten, vgl. BZR.							
 Arbeits- & Wohnzone 14 (AW-14) ³	-	14.00	-	0.36	0.39	0.42	0.07	-

	Arbeits- & Wohnzone 11 (AW-11) ³	-	11.00	-	0.30	0.33	0.36	0.07	-
	Arbeitszone (A) ³	-	14.00	-	0.60	0.63	0.66	-	-
	Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie (GH)	-	17.00 ²	Die weiteren Nutzungsmasse werden vom Gemeinderat anhand des Gestaltungsplanes fallweise festgelegt.					
	Übrige Zonen (OeZ, Gr, VZ, etc.)			Keine Vorschriften					


¹ zusätzliche ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG

² Für das Grundstück Nr. 375 gilt eine maximale Gesamthöhe von 11 m, für die Grundstücke Nrn. 657, 778, 945 eine maximale Gesamthöhe von 14 m.

³ Die Grünflächenziffer beträgt 0.20.

3.3.2 Vergleich

Die bisherigen und neuen Misch- und Wohnzonen mit vorgeschriebenen Baumassen können betreffend bauliche Dichte folgendermassen in Beziehung gesetzt werden:

	Bauzone Bisher	Bauzone Neu	im überkommunalen Vergleich ungefähr
 Dichte	Kernzone (3-geschossig)	Kernzone / Kernzone 14	W3 dicht
	4-geschossige Wohnzone*	Wohnzone 17 (W-17)	W4 normal
	3-geschossige Wohn- und Arbeitszone (WA3)	Wohn- und Arbeitszone 14 (WA-14)	WA 3 dicht
	3-geschossige Wohnzone (W3)	Wohnzone 14 (W-14)	W3 normal
	2-geschossige Wohn- und Arbeitszone (WA2)	Wohn- und Arbeitszone 11 (WA-11)	WA 2 normal
	2-geschossige Wohnzone dicht (W2D)	Wohnzone 11 (W-11)	W2 dicht
	2-geschossige Wohnzone normal (W2)		
	1 ½-geschossige Wohnzone dicht*	Wohnzone 9.50 dicht (W-9.50 d)	W 1½ dicht
	2-geschossige Wohnzone locker (W2L)	Wohnzone 9.50 normal (W-9.50 n)	W 1½ normal

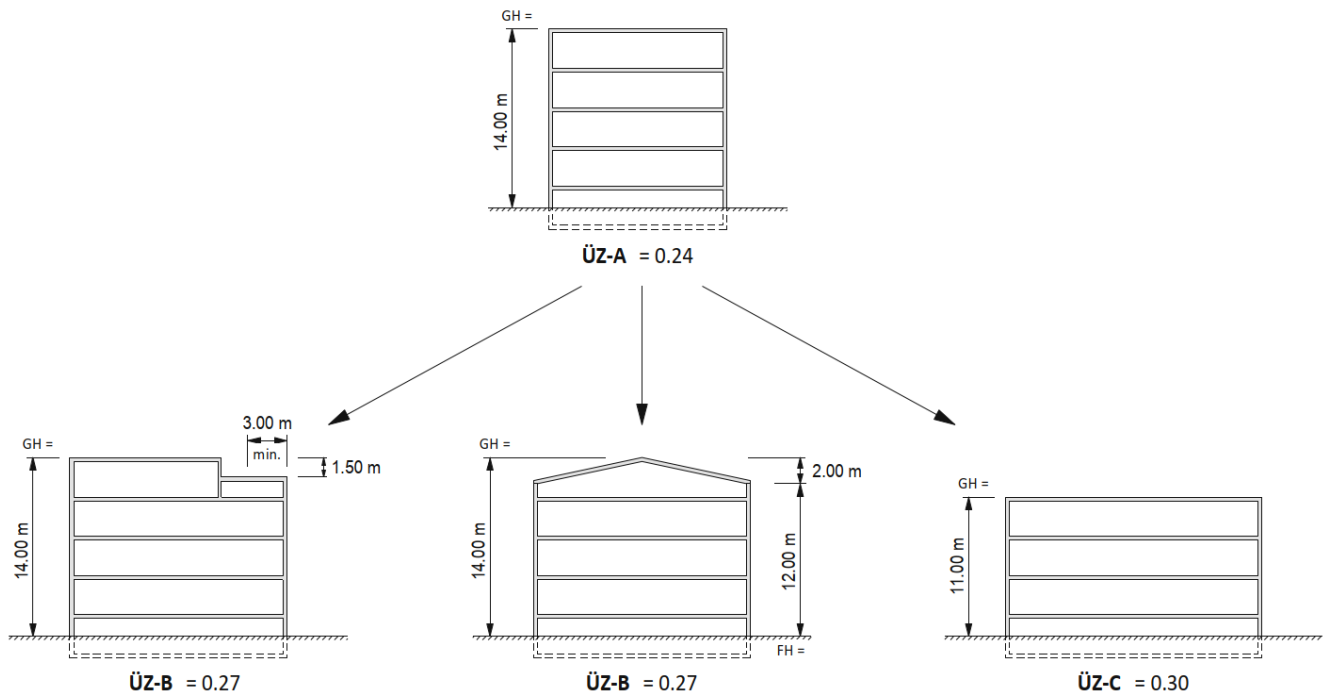
*Diese Zone gibt es im bestehenden Zonenplan nicht

3.3.3 Erläuterungen

- Die **maximalen ÜZ und Gesamthöhen** wurden für die einzelnen Zonentypen so festgelegt, dass ca. 20 % des heutigen Gebäudebestands nicht zonenkonforme Bauten sind. Würden die Nutzungsmasse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine massgebliche Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.
- Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die **Differenzierung der Überbauungsziffer** würde die kubische Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was aus Sicht des Ortsbilds nicht erwünscht ist. Gleichzeitig soll auch die Gestaltungsfreiheit gewahrt bleiben. Deswegen werden in den Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt. Die Überbauungsziffer ist abhängig von der Gesamthöhe und der Dachgestaltung:
 - Die **ÜZ-A** ist der Grundwert für Bauten, beispielsweise für Bauten mit Flach- und Pultdächern sowie alle weiteren Dachformen, welche nicht den Kriterien der ÜZ-B oder ÜZ-C entsprechen.
 - Die um 0.03 erhöhte **ÜZ-B** gilt für Schrägdachbauten und für Flachdachbauten mit Attikageschoss.

- Die gegenüber der ÜZ-A um 0.06 erhöhte ÜZ-C gilt für Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe.

Die verschiedenen ÜZ-Typen werden in der folgenden Skizze veranschaulicht, die auch im BZR-Anhang abgebildet ist (Beispiel der Anwendung der ÜZ für Hauptbauten in der Wohnzone W-A).



- Für **Klein- und Anbauten** gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG, wird eine separate ÜZ von 0.09 bzw. 0.07 in den dichteren Zonen eingeführt. Damit ist die ÜZ für das Hauptgebäude unabhängig von allfälligen Neben- und Anbauten wie Garagen. Dadurch sind Neben- und Anbauten bis zu einem gewissen Mass weiterhin möglich und gehen nicht zu Lasten der normalen ÜZ.
- Für die Kernzone-14 wurden zusätzlich eine **minimale ÜZ** und eine **minimale GH** festgelegt, um die Siedlungsentwicklung nach innen zusätzlich zu fördern. In den anderen Zonen wurde auf minimale Nutzungsmasse verzichtet, da dies als ein zu starker Eingriff erachtet wird. Die max. Gesamthöhe wurde aufgrund des Ortsbildschutzes sowie der Hanglage bzw. der Sicherung der Seesicht bei 14 m festgelegt. Die nächsthöhere Gesamthöhe gemäss System wäre 17 m, was als zu hoch erachtet wird in diesem Gebiet.
- Eine Massnahme zur Förderung der - insbesondere sozialen - Dichte in Wohnzonen ist die Gewährung eines ÜZ-Bonus **für den Bau von Einliegerwohnungen** in Ein- oder Zweifamilienhäusern. Dabei muss gemäss einem Urteil des Luzerner Kantonsgerichts vom November 2018 zwischen der Einliegerwohnung und der Hauptwohnung ein funktionaler Zusammenhang bestehen.
- Auf **weitere Nutzungsmasse** wie z.B. die Fassadenhöhe wurde der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet. Allzu komplizierte Zonenvorschriften sind nicht sinnvoll und notwendig.



3.4 Zonenplanänderungen

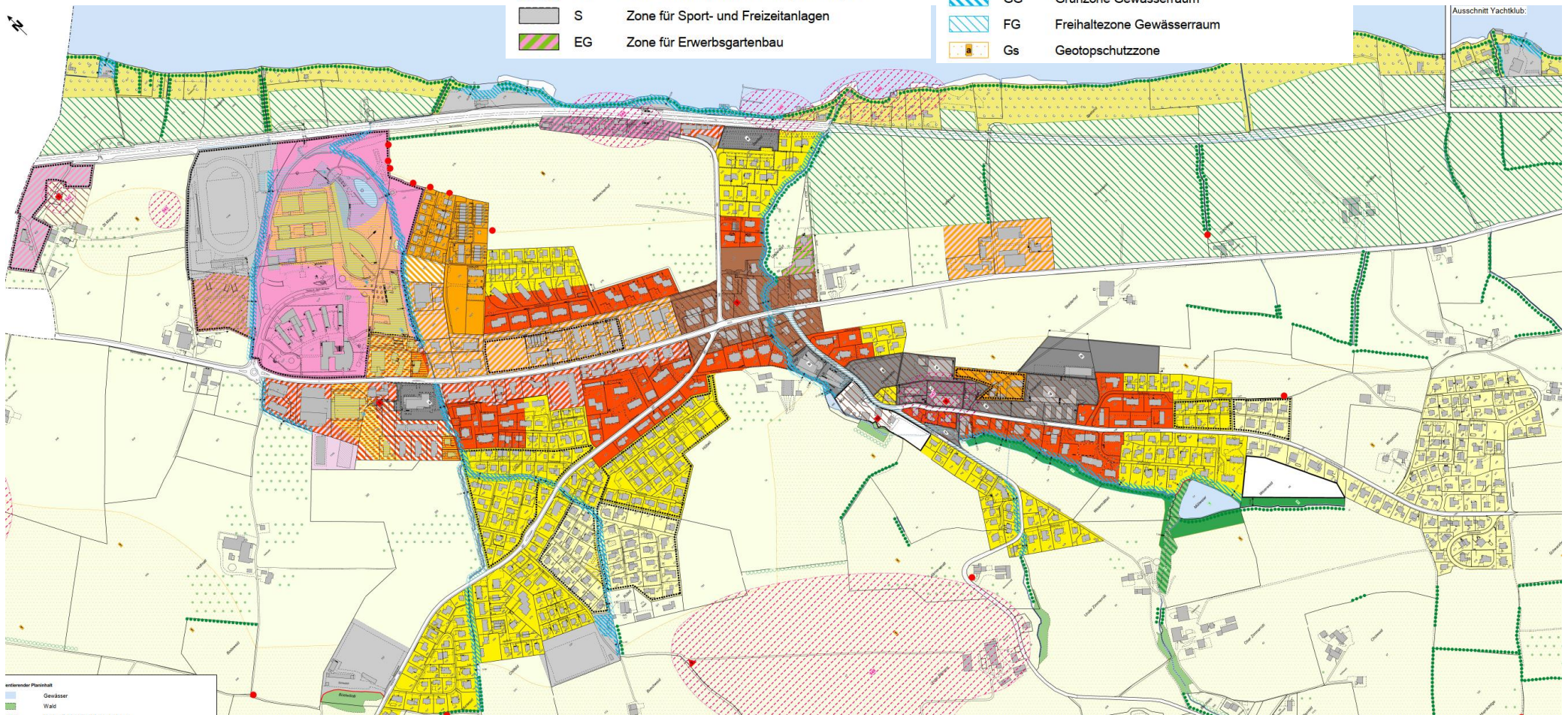
3.4.1 Übersicht und Vergleich

Bestehender Zonenplan:

Legende

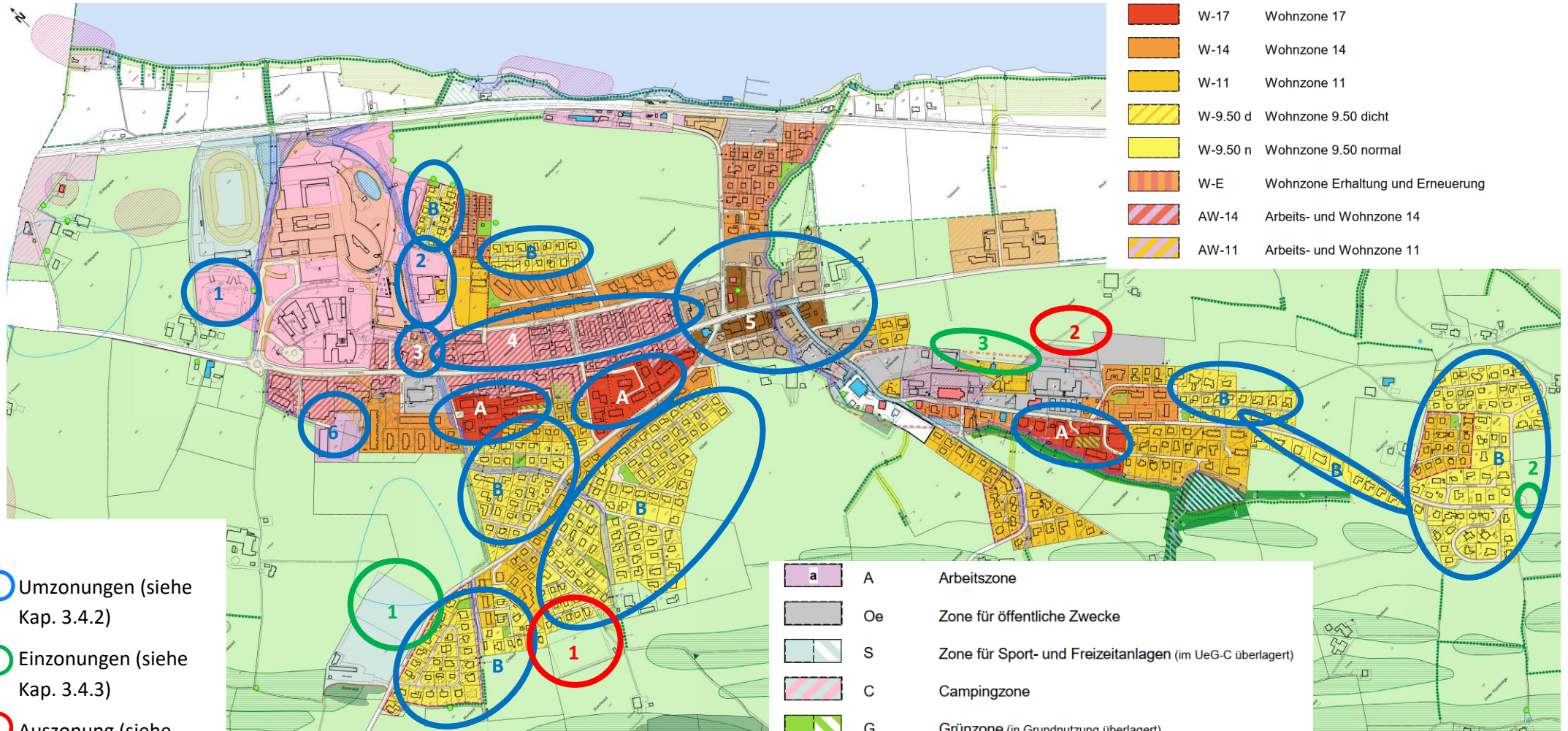
	K	Kernzone
	W2L	Zweigeschossige Wohnzone locker
	W2	Zweigeschossige Wohnzone
	W2D	Zweigeschossige Wohnzone dicht
	W3	Dreigeschossige Wohnzone
	WA2	Zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone
	WA3	Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone
	A	Arbeitszone
	Oe	Zone für öffentliche Zwecke
	GH	Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie
	SB	Sonderbauzone Bahnhof
	SM	Sonderbauzone Nachnutzung Militärspital
	S	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	EG	Zone für Erwerbsgartenbau

	C	Campingzone
	LW	Landwirtschaftszone
	UeG-A	Übriges Gebiet A (Strassen, Bahnen, Gewässer)
	UeG-B	Übriges Gebiet B
	UeG-C	Übriges Gebiet C (Naturschutzzone kantonal, im Wald überlagert)
	Ns	Naturschutzzone (im Wald überlagert)
		Bauzone 1. Etappe / 2. Etappe
		Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe
		Gestaltungsplanpflicht
	GH-Wa	Gefahrenhinweiszone Wasser
	G-Wa	Gefahrenzone Wasser
	Sch	Schutzzone
	GG	Grünzone Gewässerraum
	FG	Freihaltezone Gewässerraum
	Gs	Geotopschutzzone



entworfener Planstand
 Gewässer
 Wald
 Mauer, Einfriedigung, Felsvorsprünge

Entwurf neuer Zonenplan:



Bauzonen

	K	Kernzone
	K-14	Kernzone 14
	W-17	Wohnzone 17
	W-14	Wohnzone 14
	W-11	Wohnzone 11
	W-9.50 d	Wohnzone 9.50 dicht
	W-9.50 n	Wohnzone 9.50 normal
	W-E	Wohnzone Erhaltung und Erneuerung
	AW-14	Arbeits- und Wohnzone 14
	AW-11	Arbeits- und Wohnzone 11

- Umzonungen (siehe Kap. 3.4.2)
- Einzonungen (siehe Kap. 3.4.3)
- Auszonung (siehe Kap. 3.4.4)

	a	A	Arbeitszone
	Oe	Zone für öffentliche Zwecke	
	S	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (im UeG-C überlagert)	
	C	Campingzone	
	G	Grünzone (in Grundnutzung überlagert)	
	GH	Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren	
	SB	Sonderbauzone Bahnhof	
	EG	Zone für Erwerbsgartenbau	
	Vz	Verkehrszone (inkl. Verkehrszone Bahnareal)	

In den nachfolgend aufgeführten Gebieten führt das neue Zonenkonzept zu einer Änderung, die einer Umzonung gleichkommt. Die Umzonungen finden aus folgenden Gründen statt:

- Unterscheidung der Kernzone in zwei unterschiedliche Zonen und teilweise Erweiterung der Kernzone
- Differenzierung von Wohnzonen mit unterschiedlichen Nutzungsmassen, angepasst an Bestand bzw. potentielle Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Siedlungsleitbild; teilweise auch aufgrund Überführung der zur Aufhebung vorgesehenen GP-Gebiete in die Regelbauzonen

In den übrigen Gebieten hat das neue Zonenkonzept weniger Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. Dort ändern einzig die Zonenbenennungen und -vorschriften.

Betreffend [sämtliche Änderungen aufgrund der Überprüfung der Gestaltungspläne](#) wie Gestaltungsplanpflichten, Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen, Wohnzone Erhaltung und Umzonungen von Gemeinschaftsflächen aufzuhebender Gestaltungspläne in Grünzonen wird auf die Ausführungen im Kap. 4 verwiesen.

Umgang mit den ehemaligen Wohnzonen

Im bisher gültigen Zonenplan wurde zwischen vier Wohnzonen unterschieden:

- 3-geschossige Wohnzone (W3) mit höchstens 3 Vollgeschossen
- 2-geschossige Wohnzone (W2D) dicht mit höchstens 2 Vollgeschossen
- 2-geschossige Wohnzone (W2)
- 2-geschossige Wohnzone locker (W2L)

Grundsätzlich werden die bestehenden Zonen gemäss folgenden Grundsätzen in den neuen Zonenplan überführt.

- Die 3-geschossige Wohnzone wird im neuen Zonenkonzept in die W-14 mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 14 m überführt.
- Die Gebiete in allen bestehenden 2-geschossigen Wohnzonen werden grundsätzlich in die W-11 mit einer Gesamthöhe von 11.00 m überführt.

Aufgrund diverser Gestaltungspläne wurde im Bestand jedoch teilweise eine tiefere Gesamthöhe realisiert. Diese Gebiete werden je nach Dichte des Bestands in eine Zone mit einer Gesamthöhe von 9.50 m umgezont. Mit der Festlegung der Nutzungsmasse nahe am Bestand sollen die vorhandenen Eigenheiten der mehrheitlich überbauten Quartiere erhalten und keine ungenutzten Verdichtungspotenziale geschaffen werden.

In den folgenden Ausführungen werden die Nutzungsmasse der neuen Zonen anhand der oben genannten Grundsätze präzisiert. Die Aufzählung ist nicht abschliessend, vgl. auch die Tabelle zur GIS-Auswertung in den Beilagen.

- Hübeli entlang der Strasse (GS Nrn. 103, 318, 443 und 1010):
Zonenzuweisung der Grundstücke Nrn. 103, 318, 443 und 1010 in die W-11: Die Grundstücke liegen an der Strasse und weisen im Bestand eine Gesamthöhe von 9 oder 10 m auf. Mit der bisherigen Zone wäre theoretisch eine Gesamthöhe bis 11 m möglich gewesen. Aufgrund der dahinterliegenden Grundstücke mit einer deutlich tieferen Gesamthöhe im Bestand wird die benachbarte Zone W-11 weitergeführt.
- Untere Kirchmatte (GS Nrn. 644, 645, 646, 647 und 648):
Zonenzuweisung der Grundstücke Nrn. 644, 645, 646, 647 und 648 in die W-11: Die Grundstücke liegen nahe beim Dorfkern, eine höhere Gesamthöhe und damit eine leicht dichtere Nutzung ist daher zweckmässig. Im Bestand weisen die Bauten eine Gesamthöhe zwischen 8 und 10 m auf.

- **Wysshüsli (Gebiet des ehemaligen Gestaltungsplans):**
Der Bestand des aufzuhebenden Gestaltungsplangebiets weist im 80%-Wert eine Gesamthöhe von 11 m auf. Dieser Wert ist höher als die in der Umgebung bestehenden Bauten (80%-Wert 9 m). Daher ist das Gebiet der Zone W-11 zuzuweisen, damit die bestehenden Bauten weiterhin zonenkonform sind. In Zusammenhang mit der Aufhebung des Gestaltungsplans bleibt die Dachgestaltung weiterhin vorgegeben. Die Satteldächer sind beizubehalten.
- **Studenweg**
Die Gebiete in der W-14 waren vorher bereits in der 3-geschossigen Wohnzone. Mit der neuen Zonenzuweisung wird keine Änderung vorgenommen. Der Bestand weist im 80%-Wert eine Gesamthöhe von 14 m auf. Bei den Gebieten, welche vorher in der 2-geschossigen Wohnzone waren, wurde anhand des Bestandes eine differenzierte Zonenzuweisung vorgenommen. Der Bereich der Bauten mit einem 80%-Wert in der Gesamthöhe von 11.8 m wird der W-11 zugewiesen. Bei den niedrigeren Bauten mit einer Gesamthöhe von 8.4 m wird die W-9.50 festgelegt. Damit werden die Nutzungsmasse nahe am Bestand festgelegt und es sind in den meisten Fällen keine Aufstockungen möglich.

Bei einzelnen Gebieten oder Grundstücken wird von den vorher erwähnten Grundsätzen abgewichen, vgl. dazu folgendes Kapitel zu Umzonungen.

3.4.2 Erläuterungen Umzonungen

1) Sonderbauzone Nachnutzung Militärspital

Die Sonderbauzone Nachnutzung Militärspital wird in die Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie überführt. Das ehemalige Militärspital wird von der Schweizer Paraplegiker Gruppe genutzt. Zur Vereinfachung werden die Zonen zusammengeführt. Für das Grundstück Nr. 778 wird eine maximale Gesamthöhe von 14 m aufgrund der Lage am Siedlungsrand festgelegt.

2) Eybachstrasse

Die Schweizer Paraplegiker Gruppe ist im Besitz diverser Grundstücke im Gebiet Eybachstrasse, welche grösstenteils unbebaut sind. Diese möchte die Schweizer Paraplegiker Gruppe in die Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie umzonen, um eine Bebauung entsprechend ihrem Bedarf realisieren zu können. Der Gemeinderat sowie die OPK befürworten eine Umzonung bis zur Gewerbestrasse. Mit der Gewerbestrasse kann eine zweckmässige Grenze zwischen einer Nutzung durch die Schweizer Paraplegiker Gruppe und den Wohnnutzungen festgelegt werden. Die übrigen unbebauten Grundstücke zwischen Gewerbestrasse und den bestehenden Wohnquartieren sollen weiterhin für Wohnnutzungen zur Verfügung stehen. Für die Zone galt im rechtsgültigen BZR eine maximale Geschoszahl von 4 Vollgeschossen. Dies wird neu auf maximal 17 m beschränkt. Für die Parzellen Nrn. 375, 657 und 945, welche neu in der Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie sind, werden tiefere maximale Gesamthöhen definiert, um eine gute Abstufung der Bauten zu erreichen und Rücksicht auf die bestehenden Wohnquartiere zu nehmen. Für das Grundstück Nr. 375 gilt eine maximale Gesamthöhe von 11 m aufgrund der Lage zu den tiefer bebauten Wohnquartieren. Für die Grundstücke Nrn. 657 und 945 wird eine maximale Gesamthöhe von 14 m festgelegt. Die weiteren Bauvorschriften werden weiterhin vom Gemeinderat aufgrund des genehmigten bzw. geänderten Gestaltungsplans im Einzelfall festgelegt. Um die Verkehrsbelastung so gering als möglich zu halten, soll voraussichtlich die bestehende Parkierung auf dem Areal des SPZ genutzt werden. Die Versorgung und Zulieferung hat jedoch über die Gewerbestrasse zu erfolgen.

3) Grundstück Nr. 698

Das Grundstück Nr. 698 lag bisher als einzige Parzelle in der 3-geschossigen Wohnzone. Im Zuge einer Vereinheitlichung wird das Grundstück in die Arbeits- und Wohnzone 14 mit einer Gesamthöhe von 14 m umgezont. Damit ist dieselbe Höhe wie bis anhin realisierbar. Aufgrund der Umzonung in die AW-14 ist eine grössere ÜZ zulässig, zudem ist im ersten Geschoss der ersten Bautiefe entlang der Strasse eine Gewerbe-
nutzung zu realisieren. Die heute dort bestehenden Wohnnutzungen haben Bestandesgarantie.

4) Arbeits- und Wohnzone unterhalb der Kantonsstrasse

Das Gebiet unterhalb der Kantonsstrasse zwischen Dorfbach und der Kernzone lag bisher in der 2-geschossigen Arbeits- und Wohnzone. Diese würde grundsätzlich in die Arbeits- und Wohnzone 11 überführt. Auf der Basis diverser Gestaltungspläne wurden teilweise höhere Bauten realisiert. Zudem schliesst auf der Seeseite des Gebiets eine 3-geschossige Wohnzone an, welche in die W-14 überführt wird. Aufgrund des Bestands und der Lage zwischen Gebieten mit einer neuen Gesamthöhe von 14 m wird der gesamte Streifen in dieselbe Zone wie auf der anderen Strassenseite, nämlich die Arbeits- und Wohnzone 14 (Gesamthöhe 14 m) aufgezont. Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs ist weiterhin sichergestellt, dass die Bauten zum See hin tiefer liegen.

In beiden Arbeits- und Wohnzonen (AW-11 und AW-14) wird im BZR festgelegt, dass entlang der Kantonsstrasse in der ersten Bautiefe (ca. 30 m) mindestens 1 Geschoss gewerblich zu nutzen ist. Dies aufgrund der Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse. Jedoch ist der Bedarf für ein höheren Gewerbeanteil nicht gegeben.

5) Kernzonen

Im bisherigen Zonenplan und BZR waren in der Kernzone 3 Vollgeschosse zulässig und es musste ein Geschoss als Geschäfts- oder Gewerbebetrieb genutzt werden. Im Zonenplanentwurf wird die Kernzone je nach Zweck aufgeteilt. Zudem wird die Kernzone 14 (K-14) etwas erweitert. Die Kernzone (K) bezweckt neu die Erhaltung des historischen und ortsbildprägenden Ortskerns. Die Nutzungsmasse werden von Fall zu Fall vom Gemeinderat festgelegt. Rund um die erhaltenswerte, historische Kernzone (K) liegt neu die Kernzone 14 (K-14). In der K-14 steht die Weiterentwicklung an zentraler Lage mit hoher qualitativer Dichte im Vordergrund. Für diese Zone werden Nutzungsmasse festgelegt, jedoch wird auf einen minimalen Anteil an Gewerbe verzichtet. Die maximale Gesamthöhe wurde aufgrund des Ortsbildschutzes sowie der Hanglage bzw. der Sicherung der Seesicht bei 14 m festgelegt. Einige Gebäude weisen eine leicht höhere Gesamthöhe auf und liegen damit betreffend Höhe in der Bestandesgarantie. Die nächsthöhere Gesamthöhe gemäss System wäre 17 m, was als zu hoch erachtet wird.

6) Arbeitszone

Das projektierte Gebäude in der Arbeitszone liegt auf zwei verschiedenen Grundstücken in zwei verschiedenen Zonen (Arbeitszone und Arbeits- und Wohnzone). Eine Wohnnutzung auf dem Grundstück Nr. 503 ist nicht vorhanden und wird als nicht zweckmässig erachtet. Das gesamte Grundstück Nr. 503 wird daher in die Arbeitszone umgezont.

A) Schmiedmatte, Eybachallee / Rösslimatte, Burgacher

Die Gebiete lagen bisher in der 3-geschossigen Wohnzone, welche grundsätzlich in die Wohnzone 14 (W-14) überführt wird. In den Gebieten wurden im Rahmen von Gestaltungsplänen höhere Bauten realisiert, welche in der W-14 Bestandesgarantie hätten. Da die Gestaltungspläne zur Aufhebung vorgesehen sind, wird das Gebiet in die W-17 aufgezont, um den Bestand besser abbilden zu können. Im Gebiet Eybachallee und Rösslimatte betrifft dies die Parzellen Nrn. 927, 928, 929-931, 676, 744 und 779.

Im neuen Gestaltungsplan-Pflichtgebiet Schmiedmatte kann auf dem Grundstück Nr. 678 im Rahmen des zu erstellenden Gestaltungsplans nicht von der maximalen Gesamthöhe von 17 m abgewichen werden.

B) Eichmatt, Seepark, Muriweid, Oberei, Hübeli, Rüteli, Schorenweid, Wysshüsli, Säntistrasse

Sämtliche Gebiete, welche neu in der Wohnzone 9.50 dicht und normal (W-9.50 d, W-9.50 n) sind, lagen vorher in der 2-geschossigen Wohnzone. Theoretisch hätte damit eine Gebäudehöhe von 11 m realisiert werden können. Der Bestand, welcher teilweise erst in den letzten Jahren erstellt wurde, weist jedoch eine tiefere Gesamthöhe auf rund 8-9 m. In den meisten der Gebiete wurde die Höhe der Bauten denn auch in den Gestaltungsplänen beschränkt. Viele der betroffenen Gestaltungspläne sind zur Aufhebung vorgesehen. Um die Gesamthöhe in den Gebieten einheitlich zu erhalten und den Bestand abzubilden, werden diese Gebiete in die Wohnzonen mit einer Gesamthöhe von 9.50 umgezont. Viele der Gebiete liegen zudem am Rande des Siedlungsgebiets und eignen sich daher nicht für eine grundsätzliche Verdichtung in die Höhe. Mit der Umzonung wird somit theoretisches Einwohnerpotenzial verhindert. Es besteht weiterhin zum Teil erhebliches Verdichtungspotenzial in der Fläche.

3.4.3 Erläuterungen Einzonungen

Die Gemeinde Nottwil wird als Kompensationsgemeinde eingestuft. Einzonungen mit zusätzlichen Einwohnerkapazitäten sind grundsätzlich nur mit entsprechenden Auszonungen möglich.

1) Bühlwäldli (Zone für Sport- und Freizeitanlagen)

Der FC Nottwil hat Bedarf im Gebiet Bühlwäldli einen zusätzlichen Fussballplatz zu realisieren. Dafür wird eine Fläche von 9'800 m² in die Zone für Sport und Freizeitanlagen umgezont. Die bisherigen Platzkapazitäten reichen nicht mehr aus, vor allem auch vor dem Hintergrund der Sportanlagenplanung der Region Sursee. Der Sportplatz beim Schweizer Paraplegikerzentrum kann aus Gründen der Eigennutzung immer weniger genutzt werden. Dies erschwert die Planbarkeit. Eine Erneuerung des Fussballplatzes Seeblick / Buechweid steht aus Gründen der Verkehrsführung (führt durch bewohntes Gebiet) und fehlenden Parkplätzen nicht zur Diskussion. Zudem besteht die Absicht im Gebiet Bühlwäldli die Sportplätze zu konzentrieren. Auch ein Ausbau der Sportplätze beim SPZ kann nicht realisiert werden, weil der benachbarte Landwirt kein Land zur Verfügung stellt.

Während der Mitwirkung haben der FC Nottwil und die Spono Eagles das Gespräch mit der Gemeinde gesucht und eine Eingabe gemacht. In der Gemeinde sind neben dem Bedarf für den neuen Fussballplatz die Kapazitäten der bestehenden Sporthallen ungenügend. Im Zusammenhang mit dem geplanten Fussballplatz ist die Idee entstanden, unter dem geplanten Fussballplatz zusätzlich eine Sporthalle zu realisieren. Damit könnte auch der Bedarf nach weiteren Hallenkapazitäten gedeckt werden. Der Bedarf nach einer weiteren Turnhalle wird auch im Brief des Gemeinderats vom 17. November 2021 begründet (vgl. Beilagen).

Um auf die benachbarten Wohnquartiere Rücksicht zu nehmen, ist für den neuen Standort ein Betriebskonzept mit Aussagen zu Lärm- und Lichtemissionen zu erarbeiten. Für weitere Ausführungen zur Begründung und Zusammenhang zum Sportanlagenkonzept der Region Sursee vgl. Kap. 7.6.

Weiter ist der Gestaltung des Siedlungsrandes besondere Bedeutung zu schenken. Damit soll ein Beitrag zur Biodiversität geschaffen werden. Die Festlegung einer Grünzone oder eines breiteren Randes zwischen Projekt und Zonenrand wird jedoch als nicht zweckmässig erachtet, da dies eine grössere Einzonungsfläche bedingen würde und somit im Gegensatz zum haushälterischen Umgang mit dem Boden stehen würde. Die Gemeinde als Eigentümerin der Fläche wird die Umsetzung einer Siedlungsrandgestaltung einfordern.

Als Kompensation für die Einzonung wird der bestehende Fussballplatz Seeblick / Buechweid ausgezont.

2) Buswendeplatz (Verkehrszone)

Der Gemeinderat möchte die Quartiere Schorenweid, Weiherweid und Wysshüsli besser an den öffentlichen Verkehr anbinden und plant daher die Verlängerung der Buslinie. Die Anbindung an den Busverkehr bedingt die Erstellung eines Buswendeplatzes. Dafür wird Fläche im Umfang von ca. 260 m² benötigt, welche in die Verkehrszone eingezont wird. (Die Bushaltestelle wurde bereits vorgezogen, während dem Planungsverfahren realisiert.)

3) Verkehrszone und Zone für öffentliche Zwecke (Erschliessung Zone für öffentliche Zwecke)

Aufgrund der Entwicklung der Schülerzahlen ist die Erweiterung des Schulgebäudes auf dem Grundstück Nr. 1234 geplant. Für diese Erweiterung ist eine gesicherte Zufahrt der Sicherheitsorganisationen, Baustellenzufahrt und eine bessere Schulwegverbindung notwendig. Da das Fuss- und Fahrwegrecht über den Kirchweg (ausser Kirchgänger) fehlt und keine Zustimmung seitens Grundeigentümer erhält, ist beabsichtigt eine neue Erschliessung entlang der bestehenden Bauzone zu erstellen. Neben den erforderlichen Zufahrtsmöglichkeiten kann damit auch die Schulwegsicherheit verbessert werden aufgrund der direkteren Verbindung zwischen Kirchmatt und Oberdorf sowie der Wegführung abseits der Oberdorfstrasse. Dafür wird eine Fläche von 805 m² eingezont.

Als Kompensation für die Einzonung werden Flächen aus der bestehenden Zone für öffentliche Zwecke ausgezont.

3.4.4 Erläuterungen Auszonungen

Die Gemeinde Nottwil wird als Kompensationsgemeinde eingestuft. Einzonungen mit zusätzlichen Einwohnerkapazitäten sind grundsätzlich nur mit entsprechenden Auszonungen möglich.

1) Seeblick / Buechweid (Zone für Sport- und Freizeitanlagen)

Im Vorprüfungsbericht des BUWD wird der Vorbehalt formuliert, dass der Fussballplatz Seeblick / Buechweid auszuzonen ist als Kompensation für die Einzonung Bühlwäldli für den Neubau des Fussballplatzes. Der alte Fussballplatz hat Bestandesgarantie bis zum Zeitpunkt des Rückbaus.

2) Zone für öffentliche Zwecke

Als Kompensation für die Einzonung der Verkehrszone und Zone für öffentliche Zwecke für die Erstellung der neuen Erschliessung wird Zone für öffentliche Zwecke ausgezont. Als Kompensation für den betroffenen Grundeigentümer wird die Fläche der Einzonung von 805 m², flächengleich vom Grundstück Nr. 1234 in die

Landwirtschaftszone ausgezont. Zusätzlich wird die Fläche in der Zone für öffentliche Zwecke auf dem Grundstück Nr. 33 ausgezont.

3.4.5 Weitere Änderungen

Für diverse Änderungen des Zonenplans wird auf die Ausführungen in den folgenden Kapiteln verwiesen:

- Wohnzone Erhaltung und Erneuerung (Kapitel 4.6)
- Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen (Kapitel 4.5)
- Grünzonen und überlagernde Grünzonen (Kapitel 4.4)
- Landschaftsschutzzone, Naturschutzzone, ÜG-C und Naturobjekte (Kapitel 8.10)
- Gewässerraum (Kapitel 8.4)

An den Bestimmungen zu den [Aussichtspunkten](#) wurden keine Änderungen vorgenommen. Einzig der Standort des Aussichtspunkts Fluss wurde leicht verschoben und wird neu bei der Kapelle dargestellt.

Verkehrszonen und Verkehrsflächen

Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen wurden gemäss der kantonalen Richtlinie ausgeschieden. Das Bild des Zonenplans verändert sich durch die Erfassung der Verkehrszonen. Aufgrund der Einführung von Verkehrszonen nahm die Fläche der übrigen Bauzonen leicht ab. Ausserhalb des Siedlungsgebiets wurden nur die Legende und die Bezeichnung im BZR angepasst.

Erschliessungsflächen am Bauzonenrand wurden als Verkehrszonen ausgeschieden, wenn eine Erschliessungsfunktion für die Bauzone vorliegt bzw. als Verkehrsfläche, wenn es sich um eine landwirtschaftliche Erschliessung oder einen Zweifelsfall handelt.

Reservezonen

Die bisherigen Übrigen Gebiete B werden neu als Reservezonen bezeichnet. Die Umbenennung betrifft nur die Legende des Zonenplans und den entsprechenden BZR-Artikel. Ansonsten hat diese PBG-Umsetzung keine weiteren Konsequenzen.

Auf die bisher bestehende Reservezone beim Müliweiher wird verzichtet. Falls in Zukunft eine Siedlungserweiterung in Betracht gezogen werden kann, stehen dafür gemäss Siedlungsleitbild andere Standorte im Vordergrund. Die Reservezone bei der Müli wird hingegen für eine allfällige zukünftige Schliessung der Baulücken beibehalten.

Die verbleibende Reservezone weist eine Fläche von rund 0.7 ha auf. Der Anteil der Reservezonen an den Bauzonen beträgt ca. 0.76 %. Die Grösse der Reservezonen erfüllt damit die Forderung gemäss Kantonalem Richtplan (KRP) LU 2015 von maximal 6% Reservezone.

3.5 Bau- und Zonenreglement Änderungen

Das Muster-BZR des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) auf der Basis des revidierten PBG und der neuen PBV diente als Grundlage für die Erarbeitung des BZR. Die Artikel-Reihenfolge und -Nummerierung gemäss PBG und Muster-BZR angepasst. Anliegen der Gemeinde wurden ergänzt.

Die Reglementsänderungen werden im BZR-Entwurf und an diversen Stellen im vorliegenden Planungsbericht erläutert. Daher wird an dieser Stelle nur auf die andernorts nicht erwähnten Änderungen eingegan-

gen. Nicht behandelt werden Inhalte, die aus dem rechtsgültigen BZR der Gemeinde übernommen werden. Verschiedene Bestimmungen im rechtsgültigen BZR, welche bereits in einem Gesetz geregelt und deswegen ohnehin gültig sind, wurden gestrichen. Zudem wurden Bestimmungen aus dem rechtsgültigen BZR gestrichen, welche nicht mehr zweckmässig sind. Für weitere Details zu den Reglementsänderungen siehe Kapitel 7.14 oder Erläuterungen im BZR-Entwurf.

4 UMGANG MIT GESTALTUNGSPLÄNEN

4.1 Handlungsbedarf

In Nottwil bestehen diverse Gestaltungspläne (GP). Teilweise ist für die entsprechenden Gebiete im Zonenplan eine GP-Pflicht festgelegt. Aufgrund der erheblich veränderten Verhältnisse sind die Sondernutzungspläne gemäss Art. 21 RPG und §22 PBG zu prüfen und nötigenfalls anzupassen. Die in den Gestaltungsplänen verwendeten Baubegriffe und -masse sind meist nicht mehr PBG-konform.

Nach 2023 (Wegfall des Anhangs im PBG) fehlen Definitionen im übergeordneten Recht für in den GP verwendete Nutzungsmasse. Damit entstehen Widersprüchlichkeiten und es besteht das Risiko einer Planungszonenwirkung (neue umfangreiche Baugesuche können nicht bewilligt werden). Der Kanton fordert daher eine Überprüfung und gegebenenfalls Aufhebung der GP im Rahmen der Gesamtrevision. Die Erfahrung zeigt, dass sich eine proaktive Überprüfung lohnt. Wird ein GP, welcher nicht mit dem neuen PBG konform ist, nicht aufgehoben, so ist dieser nach 2023 durch die Grundeigentümer an das neue PBG und BZR anzupassen. Dabei werden voraussichtlich verschiedene Herausforderungen (z.B. Einigung über die Anpassung des GP und deren Finanzierung) auf die Grundeigentümer zukommen.

Gemäss § 74 PBG ist es Sache der Grundeigentümer, Gestaltungspläne aufzustellen, zu ändern und aufzuheben. Gemäss Infoblatt zum Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen des BUWD vom 5. Juli 2017 fordert jedoch die Rechtsordnung wie auch die Rechtsprechung, dass Gemeinden im Rahmen der Ortsplanungsrevision die geltenden Sondernutzungsplanungen auf ihre Kompatibilität mit dem neuen Recht überprüfen und gegebenenfalls anpassen oder aufheben.

4.2 Vorgehen

Die Gestaltungspläne wurden vom Bauamt geprüft, in einem Ausschuss der Ortsplanungskommission besprochen und ein Vorschlag für den Umgang mit den diversen Gestaltungsplänen erarbeitet. Nachfolgend wird die Absichtserklärung der Ortsplanungskommission und des Gemeinderats nach erfolgter Prüfung dargestellt.

Die Änderungen der GP-Pflichten werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen. Es ist vorgesehen, die Aufhebungen der bestehenden GP gleichzeitig mit der Gesamtrevision der Ortsplanung vorzunehmen. Die Gestaltungspläne, welche beibehalten werden, entsprechen in den meisten Fällen nicht dem neuen PBG und müssen dementsprechend von den betroffenen Grundeigentümern angepasst werden.

4.3 Übersicht

Betreffend Umgang mit altrechtlichen Gestaltungsplänen gibt es grundsätzlich folgende Möglichkeiten:

- Beibehaltung, bis Ende 2023 kann gemäss § 224 Abs. 2 PBG ein GP noch nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang 1 des PBG fertiggestellt werden. Anschliessend ist der GP, solange ein Baugesuch nicht mehr geprüft und bewilligt werden kann, aufgrund fehlender Definitionen bzw. Widersprüchlichkeiten, an das neue PBG anzupassen.
- Aufhebung zusammen mit der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung; dabei ist zu prüfen, ob allfällige Inhalte der GP ins BZR oder in den Zonenplan überführt werden sollen, beispielsweise die Dachgestaltung oder gemeinsame Spielflächen mit einer Grünzone.

Für die Beibehaltung von GP und eine allfällige Anpassung an das neue PBG spricht, dass damit die Einheitlichkeit eines Quartiers erhalten bleibt und die Nachbarn ein grösseres Mitspracherecht haben. Insbesondere bei noch nicht überbauten Grundstücken ist sichergestellt, dass dieselben Vorschriften gelten.

Für die Aufhebung von GP spricht, dass wenn diese vollständig realisiert bzw. bebaut wurden, oft viele detaillierte Vorschriften bestehen. Insbesondere bei älteren GP sind diese teilweise nicht mehr zeitgemäss und zweckmässig. Die Aufhebung von altrechtlichen GP kann somit zu einer Reduktion der Vorschriftendichte führen, löst Widersprüchlichkeiten zum neuen PBG und ermöglicht, dass Grundeigentümer unabhängiger voneinander ihre Grundstücke weiterentwickeln können.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden alle bestehenden GP überprüft, inwiefern sie dem PBG entsprechen, ob die realisierte Bebauung in eine Regelbauzone überführt werden kann, ob erhaltenswerte spezielle Bestimmungen enthalten sind und ob sie aufgehoben werden können. Beurteilt wurde unter anderem: PBG-Konformität, Überbauungsstand, Alter, Einheitlichkeit bzw. Besonderheit der GP-Vorschriften. Die Prüfung ergab folgendes:

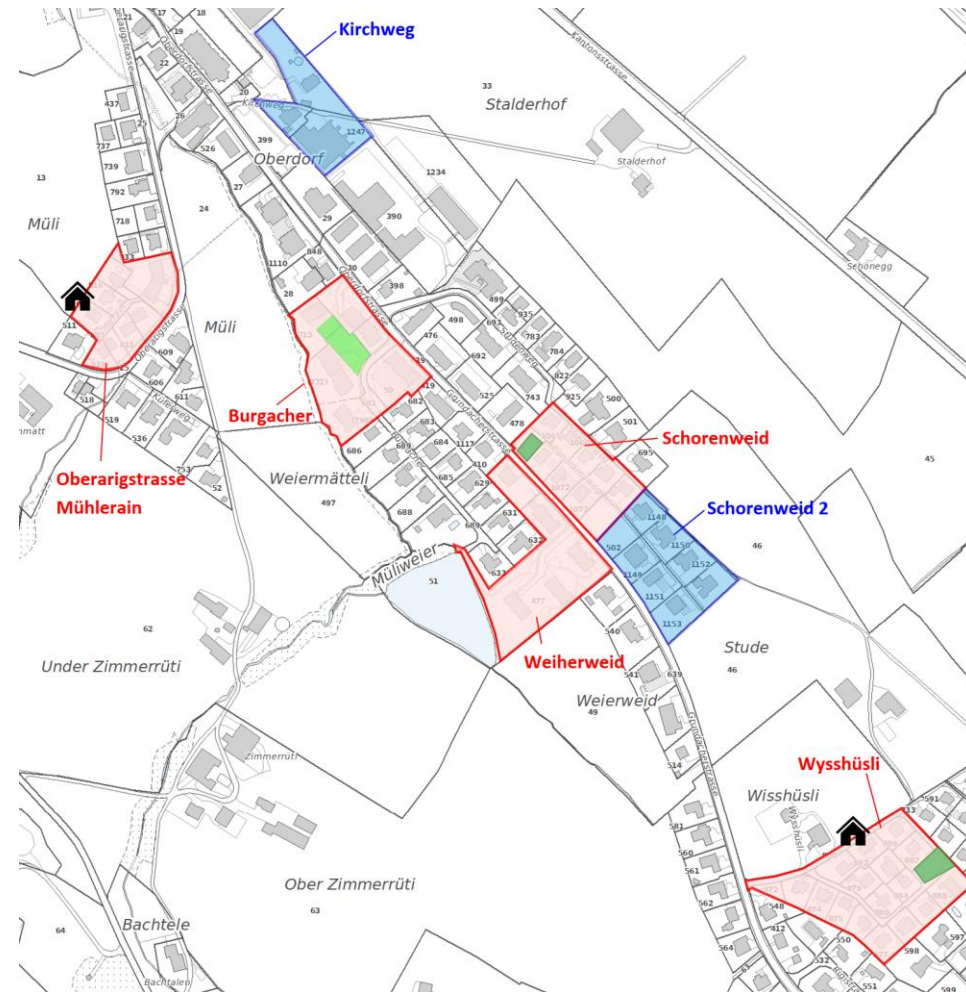
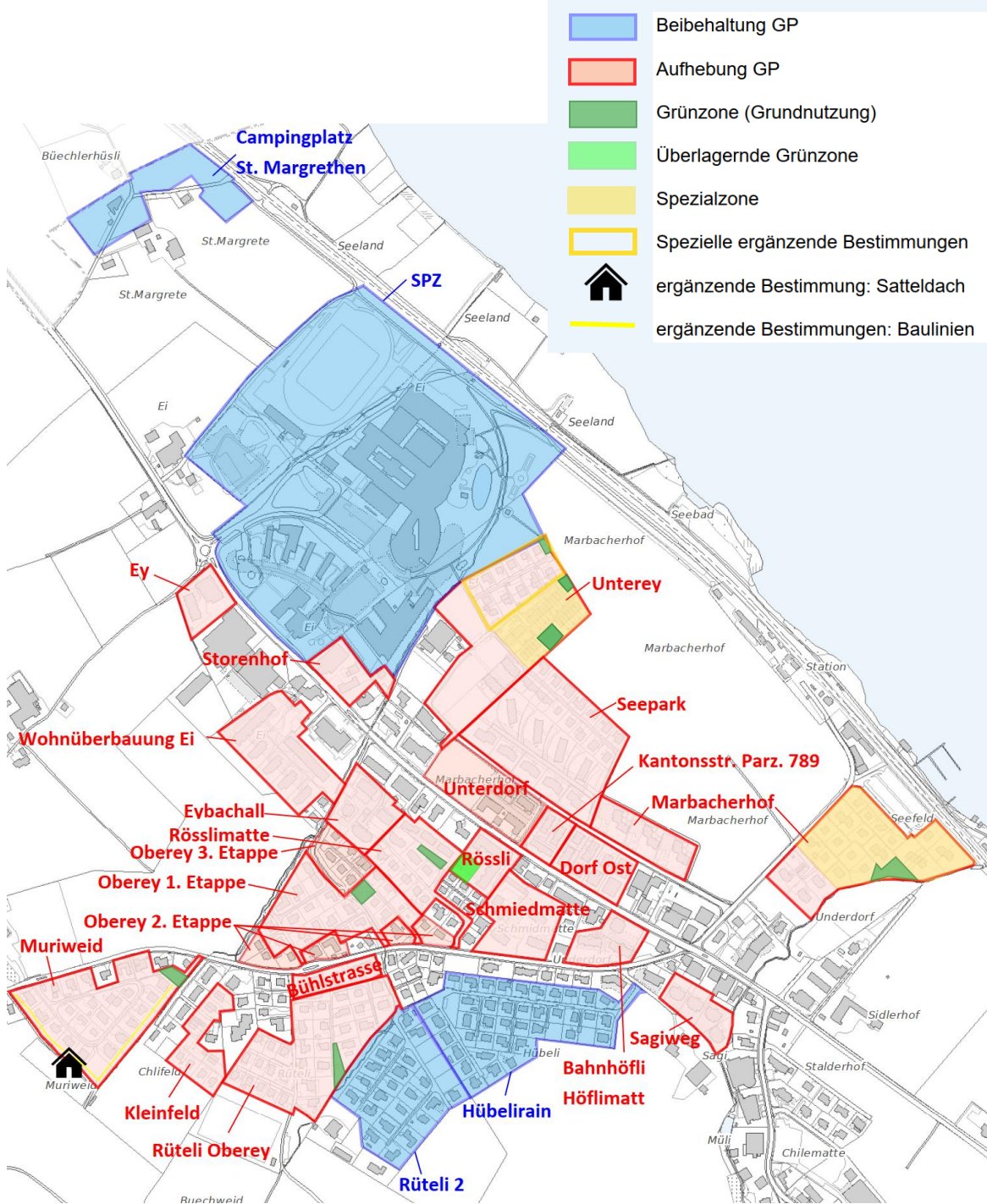
- Die meisten GP entsprechen nicht dem neuen PBG, sind bereits älter und vollständig realisiert. Zudem weisen sie in den meisten Fällen Inhalte auf, welche nicht zwingend weiterhin gültig sein müssen. Sie können in die Regelbauweise gemäss BZR überführt werden. Beim Zonenkonzept wurde insbesondere Rücksicht auf die realisierten Gesamthöhen genommen. Bei einigen Gestaltungsplan-Gebieten wurde die Dachgestaltung als besonders einheitlich und erhaltenswert erachtet. Dies wird als ergänzende Bestimmung im BZR aufgenommen, vgl. Kap. 4.5.
- Zwei Gestaltungspläne werden aufgrund ihrer speziellen Zonenzuweisung (Camping St. Margrethen, SPZ) beibehalten.
- Einige altrechtliche Gestaltungspläne wurden noch nicht vollständig realisiert, diese werden beibehalten, damit die Realisierung bis 2023 gemäss den altrechtlichen Vorgaben erfolgen kann. Diese Gestaltungspläne werden nicht aufgehoben, das heisst je nach Baugesuch sind diese nach 2023 an die neuen Nutzungsmasse anzupassen oder durch die Grundeigentümer aufzuheben.
- Zwei Teilgebiete mit altrechtlichen Gestaltungsplänen, welche zur Aufhebung vorgesehen sind, weisen eine spezielle Bebauung auf, welche nicht in eine normale Wohnzone überführt werden kann. Dazu wurde die Wohnzone Erhaltung und Erneuerung ins BZR und in den Zonenplan aufgenommen, vgl. Kap. 4.6.

Gestützt auf Art. 35 BZR zur Qualität kann bei baulichen Veränderungen, die sich nicht genügend gut in ein ehemaliges GP-Gebiet eingliedern und deswegen nicht in einer qualitätsvollen Beziehung zur Umgebung stehen, die Baubewilligung verweigert werden. Zur Sicherung von Gemeinschaftsanlagen, die im Rahmen

einiger Gestaltungspläne erstellt wurden, wird für diverse bestehende Spiel- und Grünflächen eine **Grünzone** oder **überlagernde Grünzone** ausgeschieden, vgl. Kap. 4.4.

Privatrechtliche Regelungen wie Grenz- und Näherbaurechte, etc. in GP-Gebieten wurden nicht systematisch überprüft. Infolge der Aufhebung der GP sind allfällig fehlende nachbarrechtliche Regelungen privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln. Sind diese nicht im Grundbuch geregelt, gilt die Bestandesgarantie. Einträge im Grundbuch gehen den Bestimmungen im BZR und dem Zonenplan vor. Im Grundbuch eingetragene Grenz- und Näherbaurechte, etc. bleiben auch nach der Aufhebung eines Gestaltungsplans bestehen.

Übersichtsp läne bestehende und im Geoportal einsehbare
Sondernutzungsplanungen
(www.geo.lu.ch)



Gestaltungsplan	Bestand		Beurteilung		
	Dat. Genehmigung (letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
Bahnhöfli-Höflimatte	02.02.1984	nein	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	Älter, überbaut, nicht PBG-konform, betrifft lediglich wenige Parzellen, keine speziellen einheitlichen Bestimmungen, welche erhalten werden müssen (bspw. Dachgestaltung rund um GP unterschiedlich)
Bühlstrasse	14.07.2010 1.: 25.11.2013	nein	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	Älter, vollständig realisiert, nicht konform mit rev. PBG, kleines Gebiet, heterogene Überbauung
Burgacher	01.09.1979 4.: 27.10.2014	nein	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen, überlagernde Grünzone	-	Älter, vollständig überbaut, bereits jetzt unterschiedliche Dachgestaltungen, nicht PBG-konform
Campingplatz St. Margrethen	31.10.1995	ja	Beibehaltung bzw. Anpassung ans PBG nach 2023 notwendig	Beibehaltung	Ist PBG-konform, aufgrund der Sonderbauzone ist ein GP zweckmässig
Dorf Ost	30.06.2003	ja /nein ca. ½	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	Aufhebung	Älter, nicht PBG-konform, vollständig realisiert, keine besonderen Bestimmungen
Ey	26.08.1992	nein	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	Älter, überbaut, nicht PBG-konform, betrifft lediglich 1 Parzelle, keine speziellen Bestimmungen, welche erhalten werden müssen
Eybachallee	16.06.1993 2.: 20.07.2002	nein	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	Älter, vollständig überbaut, nicht PBG-konform, kann in Regelbauweise gem. BZR überführt werden Gemeinschaftliche Flächen nicht mit einer Grünzone regeln, Fläche gehört allen Stockwerkeigentümern und ist speziell angeordnet.
Hübelirain	12.01.2014 2.: 19.02.2020	ja	Beibehaltung bzw. Anpassung ans PBG nach 2023 notwendig	Aufhebung	nicht vollständig überbaut, nicht PBG-konform, eher jünger (nach 2013), betrifft relativ grosses Gebiet, eher einheitliche Bebauung; zwecks Gleichbehandlung beibehalten GP-Pflicht nicht mehr notwendig, da GP vorhanden und weitgehend realisiert
Kantonsstrasse Parz. 789	23.12.2009 1.: 21.05.2013	ja	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	Aufhebung	Älter, nicht PBG-konform, vollständig realisiert, keine besonderen Bestimmungen
Kirchweg	27.01.2016	ja	Beibehaltung bzw. Anpassung ans PBG nach 2023 notwendig	Aufhebung	Der GP ist noch nicht fertig realisiert, es ist nicht absehbar, dass das Grundstück Nr. 32

Gestaltungsplan	Bestand		Beurteilung		
	Dat. Genehmigung (letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
					zeitnah überbaut wird. Im GP werden kritische Höhekoten definiert (Ergebnis von Verhandlungen)
Kleinfeld	16.10.2002 2.: 20.10.2004	nein	Aufhebung, Umzonung in Grünzone , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	Älter, nicht PBG-konform, vollständig realisiert, sehr einheitliche Bebauung aber Abgrenzung des GP im Quartier sehr speziell weswegen besondere Qualitäten nicht in Erscheinung treten
Marbacherhof	03.04.1975 2.: 28.03.1990	nein	Aufhebung, Umzonung in Grünzone , tlw. Überführung in Wohnzone Erhaltung, für übrige Gebiete keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	älter, nicht PBG-konform, sehr detailliert, vollständig realisiert. Spezialzone für unteren Teil (EFH, DFH, RFH): spezielle Bebauung, sehr einheitlich, verkehrsfrei, Gestaltung soll erhalten werden; Überführung MFH in Regelbauweise gem. BZR
Muriweid	25.08.1981	nein	Aufhebung, Umzonung in Grünzone , Dachgestaltung erhalten	-	Älter, fast vollständig bebaut (letzte Parzelle in Planung), nicht PBG-konform; einheitliche Dachgestaltung, keine Festlegung von erhöhten Hecken- und Bachabständen; die Abstände gem. Gewässerraum und BZR bzgl. Hecken sind ausreichend
Obera- rigstrasse- Mühlerain	18.08.1993 2.: 17.03.1999	nein	Aufhebung , Dachgestaltung erhalten	-	Älter, vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine besonderen Vorschriften, eher heterogen, jedoch einheitliche Dachgestaltung mit Schrägdächern
Oberey 1. Etappe	06.09.2005	ja	Aufhebung, Umzonung in Grünzone , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	Aufhebung	Älter, vollständig überbaut, nicht PBG-konform, heterogene Dachgestaltung, Höhe heikel (in ZP abzugleichen)
Oberey 2. Etappe	27.07.2008 2.: 21.08.2019	ja	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	Aufhebung	Älter, fast vollständig überbaut (letzte Parzellen im Bau), nicht PBG-konform, heterogene Dachgestaltung, Höhe heikel (in ZP abzugleichen)
Oberey 3. Etappe	22.06.2011	ja	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	Aufhebung	Älter, vollständig überbaut, nicht PBG-konform, heterogene Dachgestaltung, Höhe heikel (in ZP abzugleichen)
Rössli	12.05.2014	nein	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen, überlagernde Grünzone	-	nicht PBG-konform, vollständig realisiert, keine besonderen Bestimmungen, betrifft nur eine Parzelle
Rösslimatte	19.12.1996	nein	Aufhebung , überla-	-	Älter, vollständig realisiert, nicht

Gestaltungsplan	Bestand		Beurteilung		
	Dat. Genehmigung (letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
			gernde Grünzone, keine Bestimmungen ins BZR übernehmen		PBG-konform, zwei untersch. Gebiete, Satteldächer bei EFH einheitlich aber in den umliegenden Gebieten untersch. vorhanden daher keine Einschränkung
Rüteli II	22.05.2014	ja	Beibehaltung bzw. Anpassung ans PBG nach 2023 notwendig	Aufhebung	nicht vollständig überbaut, eher jünger (nach 2013) nicht PBG-konform, betrifft relativ grosses Gebiet, eher einheitliche Bebauung; zwecks Gleichbehandlung beibehalten
Rüteli-Oberey	09.01.2002 3.: 24.01.2020	ja	Aufhebung, Umzonung in Grünzone, keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	Aufhebung	Älter, vollständig überbaut, nicht PBG-konform, heterogene Dachgestaltung
Sagiweg	08.03.2006	nein	Aufhebung, keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	Vollständig realisiert, älter, nicht PBG-konform, Spielplätze von untergeordneter Bedeutung (via ÜZ gesichert)
Schmiedmatte	18.07.1980 2.: 19.11.1987	nein	Aufhebung, keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	Vollständig realisiert, älter, nicht PBG-konform, Spielplätze von untergeordneter Bedeutung, Verdichtung möglich auf Parzelle Nr. 678, Dachgestaltung von untergeordneter Bedeutung an dieser Lage
Schorenweid	04.05.2005	ja	Aufhebung, Umzonung in Grünzone, keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	Aufhebung	fast realisiert, älter, nicht PBG-konform; heterogene Gestaltung
Schorenweid 2	31.07.2013	ja	Beibehaltung bzw. Anpassung ans PBG nach 2023 notwendig	Aufhebung	nicht vollständig überbaut, eher jünger (nach 2013), nicht PBG-konform, eher einheitliche Bebauung; zwecks Gleichbehandlung beibehalten
Seepark	27.03.2003	nein	Aufhebung, Umzonung in Grünzone, keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	Vollständig realisiert, nicht PBG-konform, älter, kann in normale Regelbauweise überführt werden; Böschung ist nicht speziell zu sichern
SPZ	25.02.1987 6.: 19.05.2017	ja	Beibehaltung bzw. Anpassung ans PBG nach 2023 notwendig	Beibehaltung	Aufgrund der Sonderbauzone ist ein GP zweckmässig; GP ist an das neue PBG und BZR anzupassen
Storenhof	23.01.2002 1.: 23.04.2003	nein	Aufhebung, keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	älter, überbaut, nicht PBG-konform, betrifft lediglich wenige Parzellen, keine speziellen einheitlichen Bestimmungen,

Gestaltungsplan	Bestand		Beurteilung		
	Dat. Genehmigung (letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
					welche erhalten werden müssen
Unterdorf	27.01.1993	ja	Aufhebung	Aufhebung	Älter, nicht PBG-konform
Unterey	09.09.1982 3.: 16.10.2002	nein	Aufhebung, Umzonung in Grünzone , Dachgestaltung erhalten; tlw. Überführung in Wohnzone Erhaltung	Gestaltungsplanpflicht für nicht bebaute Grundstücke	älter, vollständig realisiert, nicht PBG-konform; Umgang je nach Quartier: Gartenweg (Reihenhäuser) → Überführung in Wohnzone Erhaltung Eichmatt (EFH, DFH) → spezielle Bestimmungen (Höhe, Dachgestaltung)
Weiherweid	29.09.1989 2.: 27.01.1999	nein	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	überbaut, älter, nicht PBG-konform, betrifft wenige Bauten und Parzellen
Wohnüberbauung Ei	10.10.2012	nein	Aufhebung , keine Bestimmungen ins BZR übernehmen	-	älter, vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine besonderen erhaltenswerten Vorschriften
Wysshüsli	15.09.1995	nein	Aufhebung, Umzonung in Grünzone , Dachgestaltung erhalten	-	älter, vollständig realisiert, nicht PBG-konform; einheitliche Dachgestaltung; auffällig: höhere Gesamthöhe als im übrigen Gebiet Wysshüsli, mit der Beibehaltung des Satteldachs werden Nachbarn ausserhalb des aufzuhebenden GP-Gebiets nicht benachteiligt

4.4 Ausscheidung Grünzonen

Zur Sicherung von Gemeinschaftsanlagen, die im Rahmen der zur Aufhebung vorgesehenen Gestaltungspläne erstellt wurden, werden für die bestehenden Spiel- und Grünflächen neu Grünzonen ausgeschieden. Rechte und Lasten an diesen Flächen der Grundstücke im bisherigen GP-Gebiet sind teilweise im Grundbuch geregelt. Es wird unterschieden zwischen der Grünzone als Grundnutzung und der überlagernden Grünzone. Bei der überlagernden Grünzone kann die Fläche weiterhin als anrechenbare Grundstücksfläche zur Berechnung der ÜZ angewendet werden, ist jedoch von Bauten und Anlagen freizuhalten, welche nicht dem Zonenzweck entsprechen.

Die Umzonung in eine Grünzone bewirkt keine Änderungen der Grundeigentümerverhältnisse, der Zugänglichkeit oder der Zuständigkeit betreffend Unterhalt. Die Grünzone ist eine Bauzone, erlaubt jedoch nicht die Bebauung mit Wohnbauten und ist somit eine Bauzone ohne Einwohnerkapazitäten. Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Nutzung als Spiel- und Begegnungsflächen sind zulässig, falls dies im BZR explizit erwähnt ist.

Zusätzlich wird auf der Parzelle Nr. 498 eine überlagernde Grünzone ausgeschieden. Dies, um die Nutzungsübertragung zwischen den Parzellen Nrn. 498 und 499 weiter zu berücksichtigen und erhalten. Die gemeinschaftlichen Spielflächen sollen auch im Rahmen des zukünftigen Gestaltungsplanes erhalten werden.

Grünzone in der Grundnutzung

- Gartenweg



- Hübelirain



- Kleinfeld



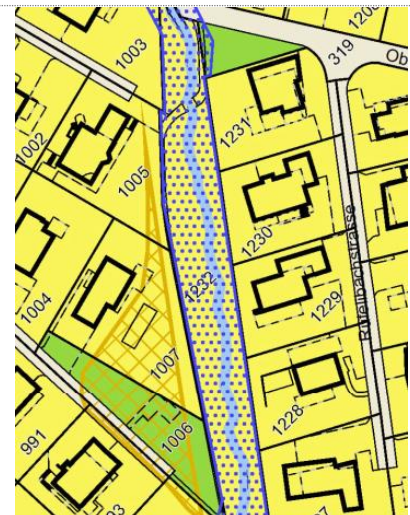
- Muriweid



- Oberey



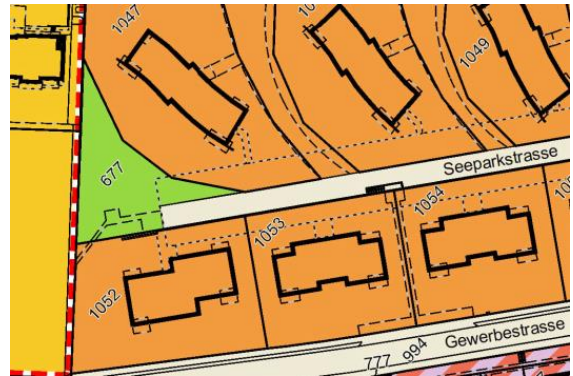
- Rüteli



▪ Seefeld



▪ Seepark



▪ Studenweg



▪ Unterey



▪ Wysshüsli



Überlagernde Grünzone

▪ Burgacher



▪ Rösslipark / Rösslimatte



- Studenweg



In den übrigen GP-Gebieten wird keine Grünzone ausgeschieden, da keine gemeinschaftlichen Anlagen bestehen, welche speziell zu erhalten sind.

4.5 Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen

Bei der Prüfung der altrechtlichen GP wurde in den folgenden Gebieten festgestellt, dass die Dachgestaltung besonders einheitlich und erhaltenswert ist. Diese tragen zur Qualität des Ortsbildes bei. Auch bei einer Aufhebung des entsprechenden GP soll die Gestaltung mit einem Satteldach erhalten werden. Die betroffenen Gebiete sind zudem von Quartieren umgeben, in welchen die Dachgestaltung ebenfalls mehrheitlich einheitlich mit Schrägdächern bebaut wurde.

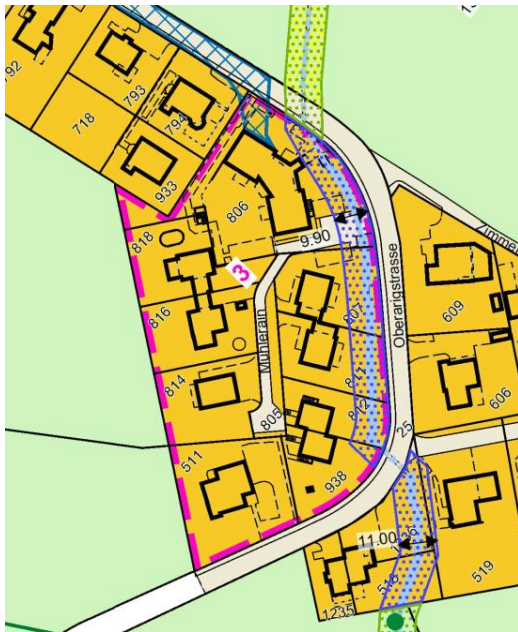
- Eichmatt



- Muriweid



▪ Mühlerain



▪ Wysshüslistrasse



Zu diesem Zweck wurde die Dachgestaltung mit einem Satteldach mit Art. 15 im BZR, dem Anhang IV und einer entsprechenden Markierung im Zonenplan geregelt.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass für das Gebiet Eichmatt im Grundbuch maximale Höhenkoten festgelegt wurden, welche berücksichtigt werden müssen.

4.6 Wohnzone Erhaltung und Erneuerung

Die Gebiete Gartenweg und Seefeld werden in die Wohnzone Erhaltung und Erneuerung umgezont. Bei beiden Gebieten handelt es sich um Überbauungen, welche im Rahmen von Gestaltungsplänen realisiert wurden. Die beiden Gebiete weisen eine spezielle Gestaltung und eine angemessene bauliche Dichte auf, welche nicht wesentlich verändert werden soll. Mit der Wohnzone Erhaltung und Erneuerung sollen die bestehenden Quartierstrukturen bewahrt werden.

Ersatz- und Umbauten sowie Sanierungen sind möglich, sofern sie innerhalb des vorhandenen baulichen Bestandes erfolgen und sich gestalterisch gut in die bestehende Überbauung einordnen. Da der baulich bewilligte Bestand als massgebende Dichte festgelegt wird, ist es nicht notwendig für das Gebiet eine Gesamthöhe oder eine ÜZ festzulegen. Im Anhang III BZR wird festgelegt, welche bauliche Erweiterungen von untergeordneter Bedeutung in den Gebieten möglich sind.

Im Gebiet **Gartenweg** besteht eine Bebauung mit Reihenhäusern. Diese weist eine sehr hohe Dichte auf. Weiter zulässig ist eine bauliche Erweiterung bis zu 3.0 m ab der südöstlichen Fassade mit Wintergärten im Erdgeschoss und offenen Balkonen im ersten Obergeschoss. Dies war bereits mit dem bestehenden Gestaltungsplan möglich und soll auch weiterhin möglich sein, wenn diese Erweiterungen nicht bereits realisiert wurden.

Das Gebiet **Seefeld** weist eine besondere Gestaltung mit verkehrsfreien und offenen Quartiersstrukturen auf. Anders als im ersten Entwurf des Siedlungsleitbilds vorgesehen, wird trotz des guten ÖV-Anschlusses von einer Verdichtung abgesehen. Wie die Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zum Siedlungs-

leitbild gezeigt, bestehen im Gebiet Seefeld verschiedene Interessen. Mit der Wohnzone Erhaltung und Erneuerung steht die Erhaltung und Erneuerung des Quartiers mit der vorhandenen Dichte im Vordergrund. Bauliche Erweiterungen, welche über den vorhandenen (gemäss erster Baubewilligung) rechtmässig bewilligten baulichen Bestand hinaus gehen, können jedoch bewilligt werden, wenn diese von untergeordneter Bedeutung sind und sich gut in das Gesamtkonzept einordnen. Die Anbauten haben einige Bedingungen einzuhalten:

- Es gelten Baubereiche gemäss Zonenplan (vgl. untenstehender Planausschnitt). Damit wird ein Grenzabstand zur Grundstücksgrenze von 5 m festgelegt. Es ist gemäss Rechtsdienst des BUWD nicht zulässig im BZR einen Grenzabstand von 5 m festzulegen, da die Abstände gemäss Strassengesetz den Grenzabständen gemäss PBG bzw. BZR vorgehen (von Wegen gilt ein Strassenabstand von 3 m ab Wegrand). Um einen Abstand von Anbauten zur Grundstücksgrenze von 5 m zu gewährleisten, kann ein Baubereich festgelegt werden.
- Bei Umbauten, Anbauten und Ersatzneubauten darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion maximal 8 m über der EG-Kote des bestehenden Gebäudes liegen. Dies entspricht den Höhen der bestehenden Bauten.
- Für Erweiterungen nach obenstehenden Bestimmungen gilt eine maximale zusätzliche ÜZ von 0.06 gegenüber der ersten Baubewilligung für die Hauptbaute. Als ursprünglicher Bestand gilt die erste Baubewilligung für die Hauptbaute. Später erfolgte Erweiterungen, An-, Klein- und Kleinstbauten werden bei der maximalen zusätzlichen ÜZ von 0.06 abgezogen. Im Rahmen eines Baugesuchs ist mit der ÜZ-Berechnung der ursprüngliche Bestand nachzuweisen.
- Es sind nur geneigte Dächer (mind. 15° Neigung) zulässig. Zulässig sind Dachaufbauten gem. Art. 39 BZR.
- Die farbliche Gestaltung der Bauten hat sich am Bestand zu orientieren. Diese ist bereits bei der Eingabe des Vorprojekts einzureichen.
- In der ganzen Überbauung dürfen keine Gartenmauern erstellt werden, abgesehen von terrainbedingten Stützmauern. Betreffend Höhen und Abständen zu Grundstücksgrenzen von Gartenzäunen und Hecken gilt einerseits §126 PBG:

§ 126 * Grenzabstand bei Mauern, Einfriedungen, Böschungen und Gewächsen^[29]

¹ Stützmauern, freistehende Mauern und Einfriedungen, die nicht mehr als 1,5 m über das massgebende Terrain hinausragen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Übersteigen sie dieses Mass, sind sie um das Doppelte ihrer Mehrhöhe, höchstens aber 4 m, von der Grenze zurückzusetzen.

² Für Böschungen und Aufschüttungen sind diese Bestimmungen sinngemäss anzuwenden.

³ Der Grenzabstand bei Gewächsen richtet sich nach den Vorschriften des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch^[30].

Im Weiteren gilt § 86 Einführungsgesetz zum ZGB.

§ 86 Grenzabstand bei Gewächsen

¹ Der Grenzabstand ist die Distanz zwischen der Grenze und der Mitte des Stamms, bei Sträuchern und Hecken des grenznächsten Stamms, am Boden waagrecht zur Grenze gemessen.

² Der Grenzabstand beträgt

- a. 3 m für hoch- und 2 m für niederstämmige Obstbäume,
- b. 6 m für Nuss-, Kastanien- und alle übrigen hochstämmigen Bäume,
- c. 0,5 m für Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken und Reben sowie jegliche Pflanzungen gegenüber Wald.

³ Wachsen Zwergbäume, Sträucher, Grünhecken und Reben höher als 1 m, hat der Grenzabstand bis auf 4 m mindestens die Hälfte ihrer Höhe zu betragen, und sie sind entsprechend zurückzuschneiden.

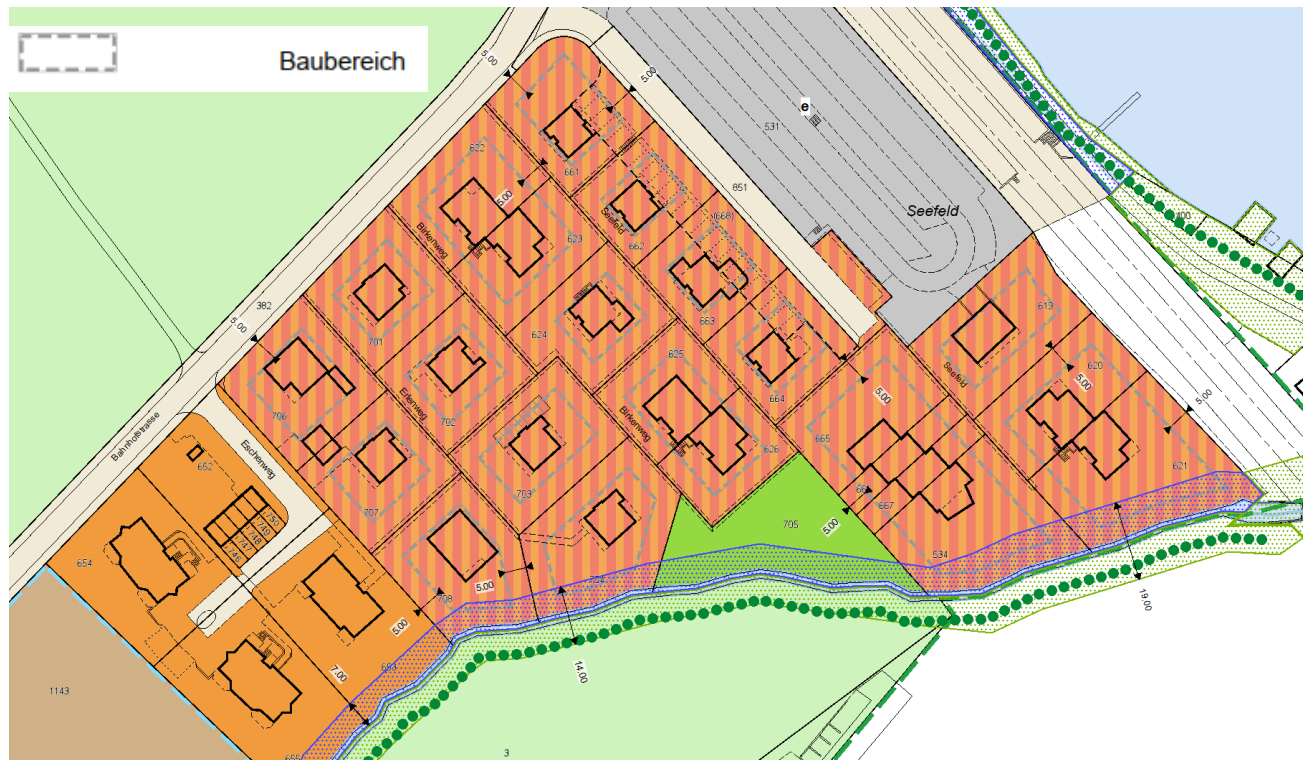
⁴ Werden Bäume, Sträucher, Grünhecken und Reben, die zu nahe an der Grenze stehen, von der Nachbarin oder vom Nachbarn während zehn Jahren geduldet, gelten sie als zugelassen und bleiben als solche in ihrem Bestand, nicht aber in ihrem Ausmass geschützt. Wenn zugelassene Gewächse eingehen, ist für Neupflanzungen wieder der gesetzliche Grenzabstand zu wahren.

⁵ Vorbehalten bleiben anders lautende Bestimmungen des öffentlichen Rechts.

Das heisst Einfriedungen, die nicht mehr als 1.5 m über das Terrain ragen, dürfen an die Grenze gestellt werden. Hecken müssen zur Grenze einen Abstand von 0.5 m einhalten, aufgrund der Wegbreiten können somit die Hecken an den Wegrand gestellt werden.

- Das Wegnetz (Seefeld, Birkenweg, Erlenweg) ist mit einer Breite von 1.60 m zu erhalten, um die Erschliessung der Grundstücke sicherzustellen.

Ausschnitt Zonenplan mit Baubereichen im Gebiet Seefeld (Stand öffentliche Auflage)



4.7 Gestaltungsplan-Pflicht

Gemäss § 75 PBG kann die Gemeinde im Zonenplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen. Dazu sind zwingend Inhalte und Ziele zu definieren. In den GP-Pflichtgebieten ist eine Abweichung bei der Gesamthöhe um max. 3 m und bei der Überbauungsziffer um max. 20 % zulässig.

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die bestehenden GP-Pflichten überprüft und in den meisten Fällen aufgehoben, falls entweder die betroffene Fläche bebaut wurde oder ein Gestaltungsplan besteht und fast realisiert wurde, vgl. auch Hinweise in der Tabelle in Kap. 4.3.

Im neuen Zonenplanentwurf wurde für drei Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Bei diesen Gebieten handelt es sich um grössere, zusammenhängende und unbebaute Flächen. Im Anhang V BZR wurden der Zweck und spezielle Vorschriften festgelegt. Im Anhang wird zudem festgelegt, in welchem Umfang die Nutzungsmasse im GP von der Regelbauweise gemäss BZR abweichen dürfen. In den Gebieten Schmiedmatten und Studenweg ist eine Abweichung in der Gesamthöhe nicht verträglich mit den umliegenden Quartieren. Auch im Gebiet Unterey ist eine sorgfältige Abstufung der Gesamthöhe gegenüber den umliegenden Quartieren wichtig.

5 VERKEHRS- UND ERSCHLIESSUNGSRICHTPLAN INKL. FUSSWEGNETZ

Im Rahmen der letzten Gesamtrevision wurde der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan inkl. Fusswegnetz erarbeitet. Dieser wurde am 25. April 2012 vom Gemeinderat beschlossen und am 4. Januar 2014 mit RRE Nr. 4 vom Regierungsrat mit Anordnungen und Korrekturen genehmigt.

Der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan ist behördenverbindlich, aber nicht grundeigentümergebunden.

Im Rahmen der Mitwirkung zum Siedlungsleitbild sind diverse Eingaben betreffend Verkehrsthemen gemacht worden. Nur wenige haben einen direkten Einfluss auf den Zonenplan und das BZR. Der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan wurde jedoch an die aktuellen Begebenheiten aktualisiert und betreffend Anliegen zum Verkehr ergänzt. Diverse Massnahmen, insbesondere die Erschliessungsgebiete, wurden inzwischen realisiert. Die wichtigsten Änderungen aufgrund der Aktualisierung an die heutigen Gegebenheiten sind:

- Aktualisierung aufgrund der Umsetzung diverser Erschliessungsgebiete im Rahmen der Einzonungen und der vorgesehenen Massnahmen in den Gebieten Hofmattbach, Hübeli, Rüteli und teilweise Schorenweid
- Löschung der Erschliessungsgebiete Studenstrasse und Schorenweid-Studen, da diese nicht realisiert wurden und eine Siedlungserweiterung an diesen Standorten gemäss Siedlungsleitbild auch in Zukunft nicht vorgesehen ist.
- Aktualisierung aufgrund der Umsetzung der Massnahmen G2 und G4 betreffend gestalterische Massnahmen im Gebiet Obereyweg und beim Bahnhof
- Anpassung der Wegführung im unteren Teil des SPZ an die neuen Gegebenheiten
- Löschung der einst vorgesehenen Schiffanlegestellen
- Anpassung des Fusswegrichtplans an den neuen regionalen Wanderwegrichtplan
- Löschung der Massnahme K1 und der damit verbundenen Anpassung der Sammelstrasse und der Aufhebung der bestehenden Anschlüsse Bahnhofstrasse und Bühlstrasse an die Kantonsstrasse. Aufgrund mehrerer Eingaben im Rahmen der Mitwirkung zum Siedlungsleitbild und zur Gesamtrevision haben die OPK und der Gemeinderat beschlossen, auf diese Massnahme zu verzichten.

Folgende Massnahmen werden beibehalten und ergänzt:

- Diverse Service- und Erschliessungsverbindungen zwischen der Kantonsstrasse und den Gebieten Rüteli bzw. Oberdorf. Diese werden zwar nicht zeitnah realisiert werden, sollen aber als Visionen beibehalten werden und bei Bedarf als Verkehrsentslastung der unteren Strassenabschnitte bzw. der Kantonsstrasse dienen können.
- Die damit verbundene Knotengestaltungen werden beibehalten.
- Entlang der Kantonsstrasse wird der Bereich für die Massnahme «Gestalterische Massnahmen» erweitert bis zum Einmünder des Radwegs vor dem SPZ. Im Rahmen des anstehenden Projekts betreffend Kantonsstrasse will sich die Gemeinde proaktiv eingeben und an einer Gestaltung der Strasse zwecks Qualitätssteigerung und Förderung der Verkehrssicherheit mitwirken. Zu diesem Zweck soll eine Arbeitsgruppe gebildet werden, in welcher sämtliche Interessen von Verkehrsteilnehmenden, Anwohnern und Gewerbe entlang der Kantonsstrasse vertreten sind.
- Neue Massnahme mit einer Bushaltestelle im Gebiet Wysshüsli (Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage bereits realisiert).

- Zudem hat der Gemeinderat folgendes Tempo-Regime vorgesehen, um die Verkehrssicherheit insbesondere in den Quartierstrassen zu steigern:
 - Kantonsstrasse: Tempo 50 voraussichtlich beibehalten, ist jedoch abhängig vom kantonalen Strassenprojekt
 - Bühlstrasse: Tempo 40
 - Gewerbestrasse, Bahnhofsstrasse, Oberdorfstrasse, Grundacherstrasse, Oberarigstrasse: Tempo 30

Die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) und Wasserversorgungsplanung sind auf den neuen Zonenplan abzustimmen. In diesen Projekten werden laufend Massnahmen geprüft, budgetiert und umgesetzt. Diese neuen Massnahmen wurden im Erschliessungsrichtplan nicht ergänzt.

Neben den obenstehenden Themen wurden auch folgende Aspekte in der OPK bzw. am Workshop zum Verkehr diskutiert:

- Parkierung, insbesondere im Sommer aufgrund des Badibetriebs: Der Gemeinderat hat aufgrund der Diskussionen entschieden, bis auf weiteres keine Parkplatzbewirtschaftung (abgesehen vom Parkplatz Seefeld) einzuführen. Den Engpässen im Sommer soll mit einem neuen Parkkonzept in Zusammenarbeit mit dem SPZ entgegengewirkt werden.
- Diverse Gestalterische Massnahmen, sei es an der Bahnhofsstrasse (z.B. Entfernung Blumenkisten), der Gewerbestrasse und der Strassen im Oberdorf, wurden ebenfalls diskutiert. Diese hat der Gemeinderat aufgenommen und wird die Ideen und Anliegen in den entsprechenden Projekten berücksichtigen.

Ausführungen zum Fusswegnetz

Als Grundlage für die Aktualisierung der Wanderwege gilt der regionale Wanderwegrichtplan von Sursee-Mittelland. Das Projekt «Freizeitverkehrlenkung» der Region Sursee-Mittelland ist zum Zeitpunkt der Bereinigung während der Vorprüfung noch nicht beschlossen. Mögliche Massnahmen und Auswirkungen auf die Gemeinde Nottwil (z.B. ein Wegkonzept für Rollstuhlfahrer) werden nach der Genehmigung des Konzepts geprüft und allenfalls Massnahmen festgelegt. Das SPZ verfügt teilweise bereits selbst über ein umfangreiches Wegnetz für Rollstuhlfahrer, welches in vielen Fällen aufgrund der Regelungen von Patienten des SPZ nicht verlassen werden darf.

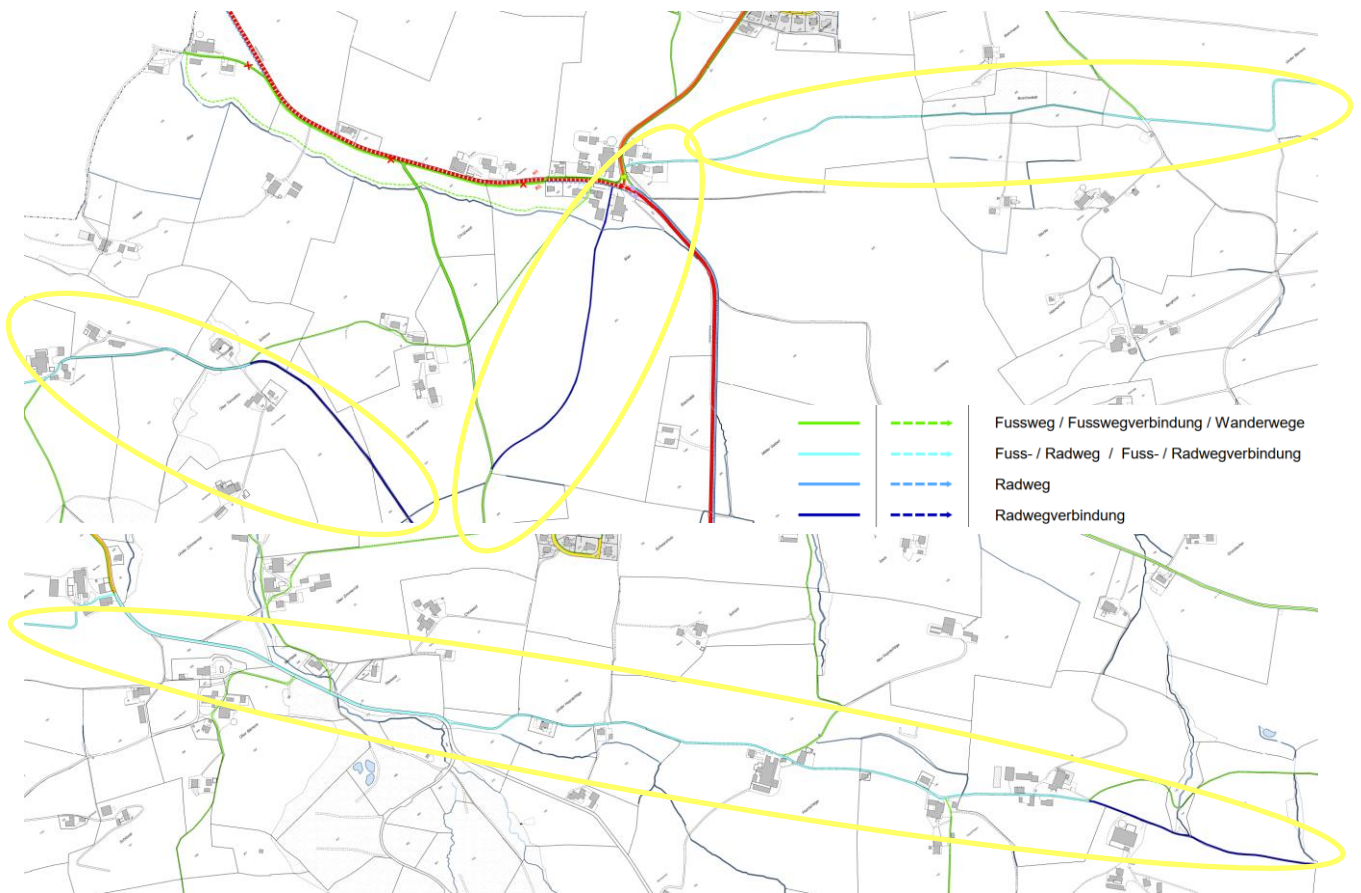
Der Weg entlang der Bahnlinie ist im regionalen Wanderwegrichtplan als Wanderweg enthalten. Dies wird im Teilrichtplan Fusswegnetz so abgebildet.

Gemäss Anträgen während der Bereinigung im Rahmen der Vorprüfung wird nicht mehr zwischen regionalen und kommunalen Wanderwegen unterschieden. Im Teilrichtplan Fusswegnetz werden die Wanderwege gemäss regionalem Wanderwegrichtplan als «Wanderwege» dargestellt. Vorherige kommunale Wanderwege werden neu auch als «Fusswege» dargestellt.

Radweg (Mountain- und Gravel-Bike-Route)

Im Nachtrag zur Vorprüfung wurde noch ein Radweg ergänzt. Im Konzept Freizeitverkehrlenkung am Sempachersee ist unter anderem vorgesehen, eine Mountainbike-Route rund um den Sempachersee zu realisieren. Auf dem Gemeindegebiet Nottwil führt diese Route von Tannenfels - Bühl - Berneren - Huprächtigen Richtung Neuenkirch. Aufgrund der Wegbeschaffenheit eignet sich diese nicht nur für Mountain-Biker, sondern auch für Gravel-Biker. Die Route wird als bestehender Radweg aufgenommen. Es ist kein Ausbau der Strecke notwendig, da es sich um bereits bestehende Strassen und Wege handelt. Die Route führt auf gros-

sen Teilen der Strecke entlang der regionalen Wanderwege. Die schnelleren haben grundsätzlich auf die langsameren Verkehrsteilnehmer Rücksicht zu nehmen. Letztere werden aber im Sinn der Koexistenz auch



aufgerufen, die anderen Verkehrsteilnehmer nicht unnötig zu behindern.

6 ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN

6.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die **PBG-Umsetzung** entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung:

- Die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen werden mit dem neuen Zonenkonzept unterstützt, da damit vereinzelt Aufzonungen vorgenommen und Grundlagen für eine qualitative Siedlungs- und Landschaftsentwicklung geschaffen werden (siehe Kap. 3.4.2 und Kap. 7.4).
- Zonenpläne und BZR der Gemeinden werden ähnlicher, was die gegenseitige Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten erleichtert.
- Die PBG-Umsetzung ermöglicht den Grundeigentümern effizientere und wirtschaftlichere Planungen.

6.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung

Siehe Kapitel 2.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage werden die Betroffenen zudem nötigenfalls von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen können.

6.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan

Der Kantonale Richtplan (KRP) 2015 und die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Sursee-Mittelland vom 14. Juni 2016 enthalten keine Festlegungen, die offensichtlich gegen die vorliegenden Änderungen der Planungsinstrumente sprechen.

6.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Die Auswertung des LUBAT 2020 zeigt, dass sowohl im genehmigten Zonenplan wie auch im Zonenplanentwurf Bauzonen- bzw. Nachverdichtungsreserven vorhanden sind. In der Gemeinde gibt es im rechtsgültigen Zonenplan wie auch im Zonenplanentwurf total ca. 3.5 ha unüberbaute Bauzonen. Ein Grossteil davon liegt in den Wohnzonen. Aufgrund unternutzter Grundstücke bestehen auch bei diesen überbauten Flächen Nutzungsreserven. Betreffend Bauzonenkapazitäten siehe Kapitel 7.3.

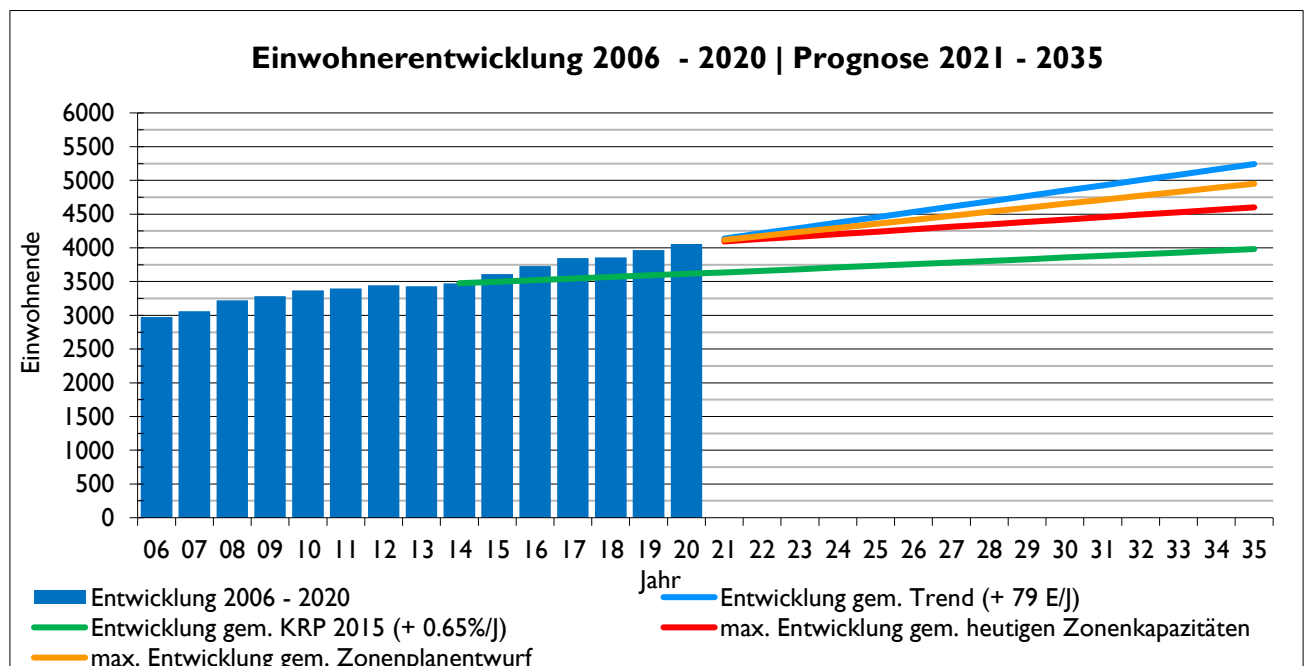
7 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

7.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

In den Jahren 2005 bis 2019 lag die durchschnittliche Einwohnerentwicklung pro Jahr bei + 79 Einwohner bzw. knapp + 2.3 %. Per Ende 2019 betrug die mittlere Wohnbevölkerung rund 3'960 Einwohner.

7.2 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung entspricht den Zielen des aktuellen Siedlungsleitbilds-Entwurfs. Momentan findet die kantonale Vorabklärung des Siedlungsleitbildes statt. Durch die Revision entstehen keine Zielkonflikte, da die Gesamtrevision der Ortsplanung auf das Siedlungsleitbild Bezug nimmt.



Die blaue Linie stellt die **Fortschreibung des Trends der letzten Jahre** dar. Zwischen 2006 und 2020 wuchs die Einwohnerzahl um durchschnittlich +79 Einwohner/ Jahr (oder +2.2%) pro Jahr, dargestellt durch die blauen Balken. Hält dieser Trend der letzten Jahre an, würde die Einwohnerzahl im Jahr 2035 bei rund 5'250 liegen.

Die grüne Linie kennzeichnet das **prognostizierte Einwohnerwachstum gemäss kantonalem Richtplan Luzern (KRP LU) 2015**, welches massgebend für die Beurteilung von Neueinzonungen ist und in einer kantonalen Gesamtbetrachtung festgelegt wurde. Für die Gemeinde Nottwil liegt die Wachstumsprognose bei +0,65% pro Jahr; ausgehend vom Bevölkerungsstand von Ende 2014 ergibt das ein Potenzial von knapp 3'980 Einwohner im Jahr 2035. Dieses Wachstumspotenzial liegt unter den Bauzonenkapazitäten des rechtsgültigen Zonenplans (vgl. rote Linie) und dient somit als Hinweis, dass Einzonungen mit Auszonungen zu kompensieren sind. Eine Bevölkerungsentwicklung über den errechneten Wachstumswert ist innerhalb der bestehenden Bauzonen mittels Um- und Aufzonungen möglich.

Auf die rote und orange Linie bzgl. der Bauzonenkapazität wird im folgenden Kapitel eingegangen.

7.3 Berechnung der Bauzonenkapazitäten

Die Bauzonenkapazität zeigt auf wie viele Einwohner in den Bauzonen Platz haben, wenn das Maximum, welches die Nutzungsmasse zulassen, realisiert wird. Mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) wird diese Kapazität errechnet und von der Dienststelle rawi geprüft. Die technische Bereinigung des LUBAT durch die Gemeinde und die Dienststelle rawi erfolgte im Juni 2021.

Gemäss LUBAT 2020 bieten die **bestehenden Bauzonen** in der Gemeinde theoretisch Platz für ca. 4'600 Einwohner. Im Vergleich zum Einwohnerstand von Ende 2020 mit Total ca. 4'060 Einwohner, bieten die Bauzonen des rechtsgültigen Zonenplans bei voller Ausnutzung Platz für zusätzlich rund 540 Einwohner.

Mit dem **Zonenplanentwurf der Gesamtrevision**, orange Linie, ist theoretisch ein maximales Wachstum von rund 900 Einwohner möglich, die Bauzonenkapazität des Zonenplanentwurfs beträgt dadurch rund 4'950

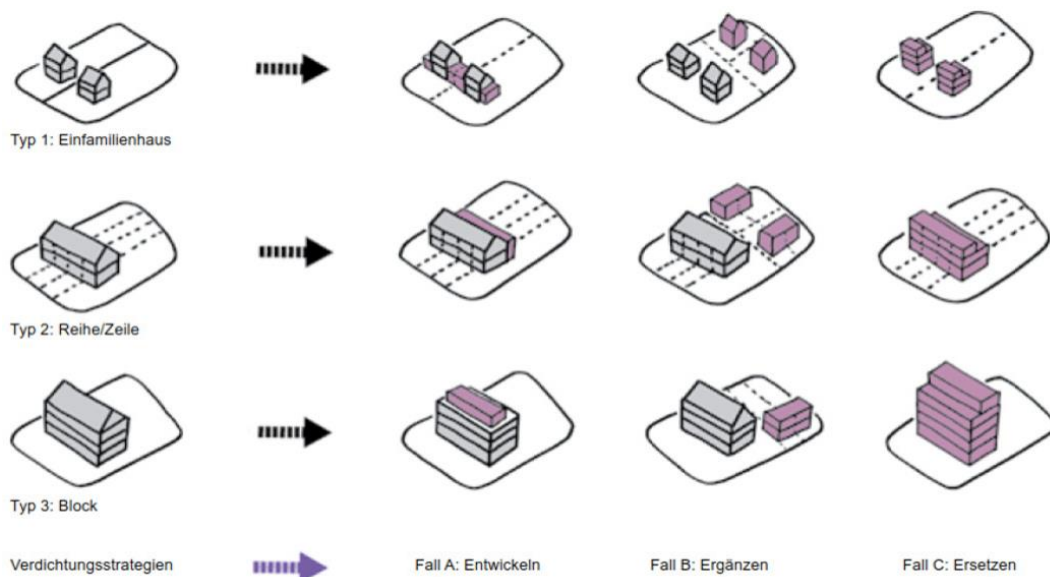
Einwohner. Im Vergleich zu den Bauzonenkapazitäten des bestehenden Zonenplans bedeutet dies eine Erhöhung um 350 Einwohner.

Die theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplanentwurfs steigt vom genehmigten Zonenplan mit einem jährlichen Einwohner-Wachstumspotenzial von 1.0 % auf 1.5 % Einwohner-Wachstumspotenzial. Der Trend des Einwohnerwachstums weist auf eine grössere Einwohnerentwicklung hin, als die Berechnungen des LUBAT betreffend theoretischer Bauzonenkapazitäten für den rechtsgültigen wie auch den Zonenplanentwurf zulassen. Im Zonenplanentwurf werden nur wenige Aufzonungen vorgenommen, grundsätzlich bilden die neuen Nutzungsmasse den 80% des Bestandes ab. Es hat sich jedoch gezeigt, dass in jeder Gesamtrevision, in welcher die Nutzungsmasse vom alten ins neue PGB überführt werden, eine Zunahme der Einwohnerkapazitäten im LUBAT errechnet wird. Dies hängt mit den Kennwerten und Annahmen des Berechnungstools zusammen.

Die effektive Dichte, also der Bauzonenbedarf pro Einwohner liegt bei 175 m². Bei voller Ausnutzung des bestehenden Zonenplans wird dieser auf 155 m²/E geschätzt. Mit dem Zonenplanentwurf reduziert sich die Schätzung des Dichtewerts auf 130 m²/E bei voller Ausnutzung des Zonenplans. Die Schätzungen der Dichtewerte sind massgebend für die Beurteilung bezüglich der Anforderung des KRP 2015. Der Dichtewert muss nach der Gesamtrevision der Ortsplanung unter dem massgebenden Median für A-Gemeinden gemäss KRP 2015 liegen. Der Median für A-Gemeinden ist 185 m²/E. Mit dem neuen Zonenplanentwurf wird die Vorgabe eingehalten.

7.4 Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität

Die Siedlungsentwicklung nach innen stellt einen Schwerpunkt der zukünftigen räumlichen Entwicklung dar. Die bessere Nutzung der bestehenden Bauzonen fördert den haushälterischen Umgang mit dem Boden, die Verminderung der Zersiedlung sowie den Erhalt der Natur-, Erholungs- und Landwirtschaftsflächen. Weitere Vorteile sind die Belebung des Dorfkerns, die Aufwertung der ortsbaulichen Qualitäten, die positive Umweltbilanz, die verbesserte Infrastrukturnutzung und die positiven Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt. Folgende Abbildung veranschaulicht verschiedene Verdichtungsstrategien an diversen Bautypologien.



Bautypologien und Verdichtungsstrategien (Panorama AG), angepasst K+P

Im SLB-Plan werden verschiedene Aspekte der Siedlungsentwicklung nach innen thematisiert. Es werden an geeigneten Standorten für eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen (dunkelrot schraffiert) Verdichtungsanreize gesetzt, indem an diesen Standorten leicht höhere Nutzungsmasse festgelegt werden, als dies das bisher geltende Zonenordnungsrecht zulässt. Zur Sicherung der Qualitäten an diesen Standorten wurde teilweise eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Einzelne unüberbaute Flächen wurden als Grundstücke zur Baulandmobilisierung gekennzeichnet.

Insbesondere folgende weitere Inhalte der Gesamtrevision der Ortsplanung betreffen diese Themen:

- Punktuelle Aufzonungen bzw. Umzonungen zur besseren Abbildung des Bestands.
- Anreiz zur Erhöhung der sozialen Dichte mit Art. 5 BZR durch einen zusätzlichen ÜZ-Bonus für den Bau einer Einliegerwohnung.
- Mit minimalen ÜZ und Gesamthöhen in der Kernzone 14 wird zusätzlich die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert.

7.5 Sondernutzungsplanungen

Zur Sondernutzungsplanpflicht und den altrechtlichen Sondernutzungsplänen siehe Kapitel 4.

7.6 Begründung des allfälligen zusätzlichen Bedarfs an Bauzonen

7.6.1 Einzonung Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Der FC Nottwil hat Bedarf für einen weiteren Fussballplatz im Gebiet Bühlwäldli nahe bei ihrem Clubhaus. Dadurch wird der Fussballplatz Seeblick / Buechweid mittelfristig ersetzt. Die Verfügbarkeit der einzuzonenden Flächen ist gegeben, das Grundstück ist im Besitz der Gemeinde.

Die Region Sempachersee soll sich als Sportregion positionieren können. Die Angebote und Trainingsmöglichkeiten sollen optimiert und die Grundversorgung soll verbessert werden. Der Fokus ist dabei auf Schwimmen, Rollstuhlsport, Fussball, Tennis, Cycling und Leichtathletik zu setzen. Die Konzentration der

Angebote sind in drei Cluster aufzuteilen; Campus Sursee, Nottwil/SPZ und Schlottermilch Sursee. Daraufhin wurde die ABC Strategie – Phase A: 2020 bis 2023 entwickelt. Die Region Sursee soll als wichtiger Standort der regionalen Fussball Juniorenförderung gestärkt werden. Dazu soll in der Phase A in den Jahren 2020 bis 2023 in einem ersten Schritt die Fussball-Anlagen in Nottwil optimiert und ausgebaut werden, um Trainingsmöglichkeiten in der Region zeitnah zu verbessern. Es liegt auch eine Absichtserklärung des SFV vor, welcher erklärt, dass die Region Sempachersee für Trainings und Matches von nationalen Nachwuchskadern eine wichtige Rolle spielen kann.

Der Fussballclub Nottwil, gegründet im Jahre 1969 erlebte in den vergangenen 20 Jahren quasi eine Verdoppelung der Anzahl Mitglieder. Aktuell zählt der Verein 330 Mitglieder, wovon die Juniorenabteilung rund 210 Mitglieder zählt. Hinzu kommt, dass immer mehr Jugendliche aus Oberkirch dem FC Nottwil beitreten. In den nächsten Jahren wird ein zusätzliches Wachstum erwartet. Die bisherigen Platzkapazitäten reichen nicht mehr aus, vor allem auch vor dem Hintergrund der Sportanlagenplanung der Region Sursee.

Der Sportplatz und auch die Sporthallen des Schweizer Paraplegikerzentrums können aus Gründen des Eigenbedarfs immer weniger genutzt werden. Dies erschwert die Planbarkeit für die beiden Vereine. Es soll ein neuer Allwetterplatz unterhalb des bereits vorhandenen Fussballplatzes Bühlwäldli realisiert werden. Damit könnte der Bedarf nach einem Fussballplatz nachgekommen werden. Ein Rückbau des Fussballplatzes Seeblick / Buechweid ist vorgesehen. Mit einem Kompensationsprojekt sollen mit dieser Fläche auch die aufgrund der Einzonung beanspruchten Fruchtfolgeflächen kompensiert werden. Ein Gutachten betreffend Fruchtfolgeflächen wurde in Auftrag gegeben und liegt vor, vgl. Ausführungen in Kap. 7.10. Betreffend Absichten des Gemeinderats, vgl. Absichtserklärung in den Beilagen.

Eine Erneuerung des Fussballplatzes Seeblick / Buechweid steht aus Gründen der Verkehrsführung (führt durch bewohntes Gebiet) und fehlenden Parkplätzen nicht zur Diskussion. Zudem besteht die Absicht, die Fussballplätze im Gebiet Bühlwäldli zu konzentrieren. Auch ein Ausbau der Sportplätze beim SPZ oder bei der bestehenden Turnhalle der Schule kann nicht realisiert werden, weil die betroffenen Grundeigentümer nicht bereit sind, ihr Land zur Verfügung zu stellen.

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Auswirkungen des Projekts auf die Umgebung möglichst gering zu halten; darum ist die Anlage ins Terrain einzugliedern und eine besonders sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes ist vorzunehmen. Es ist zum Beispiel vorgesehen, ein ähnliches Betriebskonzept wie bei der Sporthalle unterhalb der Kirche auszuarbeiten, mit welchem unter anderem die Lichtemissionen während der Nacht reduziert werden. Auf dem Gelände besteht bereits ein Clubhaus, ein solches soll auch weiterhin Platz haben. Die Parkierung wird ähnlich wie im Bestand, zwischen dem bestehenden Fussballplatz und dem Wald angeordnet.

Folgende Anforderungen an Einzonungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans 2015 werden erfüllt:

- Die Einzonung liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und übersteigt 6% der Bauzonenflächen per Ende 2014 nicht. (1)
- Die Nachweise zu den Bauzonenreserven und -kapazitäten gemäss Koordinationsaufgabe S1-5 liegen vor (siehe Kap. 7.3). (2)
- Für das Bauvorhaben sind keine geeigneten Reserven in der Bauzone vorhanden. (3)

- Es besteht Bedarf für die Flächen. Die Gemeinde Nottwil ist eine Kompensationsgemeinde. Der Bedarf ist gemäss den Entwicklungsprioritäten und den Wachstumswerten für Neueinzonungen (R1-5) nachgewiesen (siehe Kap. 7.3) (4)
- Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner reduziert sich mit der Gesamtrevision. Die effektive Dichte mit 175 m²/E ist bereits tiefer als der Wert gemäss Koordinationsaufgabe R1-5 des Kantonalen Richtplans 2015 von 185 m²/E (siehe Kap. 7.3 und LUBAT-Berechnung) (5)
- Die ÖV-Angebotsstufe 2 wird erreicht; die Fläche liegt knapp ausserhalb der ÖV-Angebotsstufe 3. (7)
- Die Bauzonenerweiterung entspricht dem kommunalen Siedlungsleitbild. (8)
- Die Erschliessbarkeit ist rechtlich, technisch und finanziell möglich. (9)
- Es besteht dringender Bedarf und die Fläche ist im Besitz der Gemeinde. Damit ist gewährleistet, dass das neu eingezonte Land innerhalb einer bestimmten Frist der Überbauung zugeführt wird. (10)
- Die Einzonungsfläche beträgt weniger als 1 ha (11).
- Es werden Fruchtfolgefleichen beansprucht, diese werden mit dem zukünftigen Rückbau des bestehenden Fussballplatzes Seeblick / Buechweid flächengleich kompensiert (12).

7.6.2 Einzonung Verkehrszone (bei Zone für öffentliche Zwecke)

Für die neue Erschliessung der Zone für öffentliche Zwecke auf dem Grundstück Nr. 1234 wird auf dem Grundstück Nr. 33 eine Fläche von 805 m² eingezont. Als Kompensation für den betroffenen Grundeigentümer wird diese Fläche, flächengleich vom Grundstück Nr. 1234 in die Landwirtschaftszone ausgezont. Zusätzlich wird die Fläche in der Zone für öffentliche Zwecke auf dem Grundstück Nr. 33 ausgezont, vgl. weitere Ausführungen in Kap. 2.6.1.

Beabsichtigt ist die Erstellung einer Strasse ohne Trottoir mit einer Breite von 3.5 m. Zur Sporthalle Kirchmatte ist ein Abstand von 2.0 m vorgesehen und zum Grundstück Nr. 32 ein Abstand von 1.0 m. Vom Strassenrand bis zur Zonengrenze wird 0.5 m eingerechnet. Die Strasse soll als Baustellenzufahrt und nach Abschluss des Neubaus als Fussweg für Schülerinnen und Schüler dienen. Weiter soll die neue Strasse zukünftig auch das Grundstück Nr. 32 erschliessen. Ab der Einfahrt zum Grundstück Nr. 32 ist die Strasse nur als Zufahrt für Sicherheitsorganisationen und Berechtigte für den Transport zum multifunktionalen Raum (z.B. Werkdienst, Schulbetrieb, Feldmusik, Samariterverein) vorgesehen. Eine Sperrung der Strasse für Unbefugte könnte bei Bedarf mittels eines Pollers erreicht werden. Bei der geplanten Erweiterung des Schulhauses sind keine Parkplätze vorgesehen.

Folgende Anforderungen an Einzonungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans 2015 werden erfüllt:

- Die Einzonung liegt innerhalb des Siedlungsgebietes und übersteigt 6% der Bauzonenflächen per Ende 2014 nicht. (1)
- Die Nachweise zu den Bauzonenreserven und -kapazitäten gemäss Koordinationsaufgabe S1-5 liegen vor (siehe Kap. 7.3). (2)
- Für das Bauvorhaben sind keine geeigneten Reserven in der Bauzone vorhanden. (3)
- Es besteht Bedarf für die Flächen. Die Gemeinde Nottwil ist eine Kompensationsgemeinde. Der Bedarf ist gemäss den Entwicklungsprioritäten und den Wachstumswerten für Neueinzonungen (R1-5) nachgewiesen (siehe Kap. 7.3) (4)

- Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner reduziert sich mit der Gesamtrevision. Die effektive Dichte mit 175 m²/E ist bereits tiefer als der Wert gemäss Koordinationsaufgabe R1-5 des Kantonalen Richtplans 2015 von 185 m²/E (siehe Kap. 7.3 und LUBAT-Berechnung) (5)
- Die ÖV-Angebotsstufe 2 wird erreicht. (7)
- Die Bauzonenerweiterung entspricht dem kommunalen Siedlungsleitbild. (8)
- Die Erschliessbarkeit ist rechtlich, technisch und finanziell möglich. (9)
- Es besteht dringender Bedarf und die Fläche ist im Besitz der Gemeinde. Damit ist gewährleistet, dass das neu eingezonte Land innerhalb einer bestimmten Frist der Überbauung zugeführt wird. (10)
- Die Einzonungsfläche beträgt weniger als 1 ha (11).
- Es werden Fruchtfolgefleichen beansprucht, diese werden mit der Auszonung der Zone für öffentliche Zwecke kompensiert (12).

Flächenberechnung

In der folgenden Flächenbilanz ist neben der Kompensation auch die zusätzliche Auszonung berücksichtigt.

Auszonungen			
Grundstück Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m²]
33	Zone für öffentliche Zwecke	Landwirtschaftszone	805
1234	Zone für öffentliche Zwecke	Landwirtschaftszone	1'910
Total			2'715

Einzonungen			
Grundstück Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche [m²]
33	Landwirtschaftszone	Verkehrszone / Zone für öffentliche Zwecke	805
Total			805

Damit wird der Auflage einer flächengleichen Kompensation der Einzonungen entsprochen.

Die betroffenen Grundeigentümer sind mit den vorgesehenen Änderungen (Ein- und Auszonungen) einverstanden.

Varianten Erschliessung Zone für öffentliche Zwecke

Zur Erschliessung des Neubaus auf Grundstück Nr. 1234 wurden verschiedene Varianten geprüft, vgl. Planskizze.

Folgende Kriterien wurden geprüft:

- a) Eignung als Schulweg / zukünftige Zufahrt (Notfälle, Zufahrt für Berechtigte)
- b) Topografische Situation
- c) Länge der Erschliessung ab dem übergeordneten Strassennetz
- d) Notwendige Strassenausbauten bzw. Knoten-Neubauten
- e) Verkehrssicherheit, Verkehrsbelastung für heutige Anwohner
- f) Beanspruchung des Grundeigentums / Rechte



Übersicht Varianten Erschliessung Zone für öffentliche Zwecke

Variante A, ab Kirchmatte

Die Erschliessung über die Obere Kirchmatte ab der Oberen Kirchmatte 7 zwischen den Grundstücken Nrn. 494, 647, 32, 1108 und 1247 würde ein Neubau einer Strasse bedeuten. Der Neubau der Strasse hätte zur Folge, dass die bereits bestehende versiegelte Fläche vergrössert wird und somit auch Landwirtschaftsland auf Grundstück Nr. 33 betroffen ist. Aufgrund der Beanspruchung der Landwirtschaftszone ist diese Variante nicht optimal, da der Grundsatz «Bauzone über Bauzone erschliessen» gilt. Eine Erschliessung über die Landwirtschaftszone ist nur zu erstellen, wenn keine andere Variante zweckmässig ist.

Die Variante A ist als Schulweg optimal geeignet, da sie einerseits eine direkte Verbindung der bestehenden Schulareale bietet und andererseits eine Verbesserung der Verkehrssicherheit für Schülerinnen und Schüler bedeutet. Die Distanz von der Oberdorfstrasse bis zum Neubau beträgt ca. 350 m. Auf ungefähr 300 m dieser Strecke müsste die Strasse neu gebaut werden.

Für den Neubau der Strasse liegt das Einverständnis der Grundeigentümer vor. Der Ausbau eines Knotens wäre nicht notwendig. Ein weiterer Vorteil ist, dass mit dieser Variante kaum Anwohnende belastet werden. Aufgrund der Topografie ist diese Variante bzgl. der Steilheit mit ca. 8 % Neigung unproblematisch.

Variante B, über Kirchweg

Die Erschliessungsvariante über den Kirchweg ist nicht möglich, da das Einverständnis des Grundeigentümers des Grundstücks Nr. 1247 für ein Fuss- und Fahrwegrecht nicht vorliegt. Diesbezüglich wurden bereits Gespräche geführt. Bereits heute kann der Kirchweg nur als Fussweg für den Kirchgang genutzt werden und als Zufahrt für Notfälle. Ein Schulweg würde bei der Variante B zu einer Belastung der Anwohnenden führen.

Für die Erschliessung wäre kein Ausbau eines Knotens notwendig. Die Distanz von der Oberdorfstrasse bis zum Neubau beträgt rund 160 m und wäre somit die kürzeste Erschliessungsdistanz. Ausserdem besteht die

Erschliessungsstrasse bereits, weshalb nur ein allfälliger Ausbau/Verbreiterung notwendig wäre. Auch die Topografie mit einer Neigung des Kirchwegs von ca. 7 % ist für die Erschliessung unproblematisch.

Die Erschliessung über den Kirchweg hätte aber zur Folge, dass der Schulweg entlang der Oberdorfstrasse zur Sporthalle Kirchmatte führen würde. Das ergibt keine Optimierung der Verkehrssicherheit und auch die beiden Schulareale wären mit dieser Variante nicht direkt miteinander verbunden.

Variante C, über Studenweg / bestehendes Schulareal

Die Variante C beinhaltet die Erschliessung über den Studenweg. Die Distanz zur Hauptverkehrsachse der Oberdorfstrasse beträgt rund 180 m. Auf rund 120 m dieser Strecke müsste eine neue Strasse durch das bestehende Schulareal gebaut werden. Beim Studenweg handelt es sich um ein ausparzelliertes Strassengrundstück, welches der Strassengenossenschaft Studenweg gehört. Da die Erschliessung nicht quer durch ein Quartier führen würde, wären nur wenige Anwohnende von allfälliger Lärmbelastung betroffen.

Zwischen den Grundstücken Nr. 390 und Nr. 1234 besteht ein steiler Absatz mit einer Höhendifferenz von über 6 m. Eine Zufahrt bis zum Neubau ist dadurch nicht möglich. Als Baustellenzufahrt oder auch als Zufahrt für Berechtigte / Notfälle ist diese Variante nicht geeignet.

Auch als Schulweg ist die Variante C keine Verbesserung. Die Schülerinnen und Schüler müssten ab Einmündung in die Oberdorfstrasse an dieser Hauptverkehrsachse entlang gehen. Insbesondere durch die Zufahrt durch das bestehende Schulareal würde die Schulwegsicherheit nicht verbessert, sondern verschlechtert.

Variante D, ab Feldweg via Stalderhof

Eine weitere Erschliessungsvariante D besteht ab dem Feldweg über den Stalderhof bis zur Kantonsstrasse. Die Distanz dieser Erschliessung beträgt rund 260 m. Durch die Erschliessungsstrasse über den Stalderhof wird die Schulwegsituation nicht verbessert. Entsprechend den Ausführungen im Kapitel oben werden die verschiedenen Schulareale mit dieser Variante nicht besser miteinander verbunden und die Verkehrssicherheit des Schulwegs nicht verbessert. Die Erschliessung könnte höchstens als Baustellenzufahrt und Zufahrt für Notfälle / Berechtigte dienen. Mit der Variante D gibt es weitere Anwohnende, welche belastet werden.

Für den Ausbau der Strasse bräuchte es das Einverständnis des Grundeigentümers, welches noch eingeholt werden müsste. Der Feldweg müsste ausgebaut werden. Die Variante mit der Wegführung über die Landwirtschaftszone ist nicht zweckmässig, da der Grundsatz «Bauzone über Bauzone erschliessen» gilt. Neben dem Ausbau der Strasse wäre auch der Ausbau des Einmünders in die Kantonsstrasse ein Thema. Eine weitere Schwierigkeit für den Ausbau der Strasse und die Wahrung der Sicherheit stellt der Bauernbetrieb Stalderhof dar. Hier müsste der Verkehrssicherheit besondere Beachtung geschenkt werden.

Fazit Varianten der Erschliessung

Mit der Erstellung des neuen Schulhauses auf Grundstück Nr. 1234 ist eine gesicherte Zufahrt und eine Schulwegverbindung zur Sporthalle Kirchmatte notwendig. Aufgrund der fehlenden Erschliessung für das Grundstück Nr. 1234 ist ein Neu- und Ausbau einer Strasse und die Beanspruchung von Fläche auf anderen Grundstücken notwendig. Die Topografie schränkt die verschiedenen Erschliessungsvarianten ein. Die bestehende Situation mit verschiedenen Schulgebäuden und dem Wunsch, den Schulweg und die Verkehrssicherheit zu verbessern sowie die diversen Gebäude möglichst optimal für Schülerinnen und Schüler zugänglich zu machen, schränkt die Wahl einer Erschliessungsvariante stark ein.

Die Variante B mit der Erschliessung über den Kirchweg ist keine Option, da die Eigentümerschaft nicht damit einverstanden ist. Die Varianten C und D wären realisierbare Erschliessungsvarianten, stellen jedoch als Schulweg keine Verbesserung dar. Bei der Variante C führt der Schulweg ab Einmündung in die Oberdorfstrasse entlang dieser Hauptverkehrsachse und somit wäre die Schulwegsicherheit nicht verbessert. Zudem verhindert der Terrainsprung von 6 m die Zufahrt. Auch eine Erschliessung durch das bestehende Schulareal ist nicht zweckmässig. Die Variante D führt über den Stalderhof zur Kantonsstrasse und ist als Schulweg nicht zweckmässig. Der Ausbau des Feldweges würde zur Trennung des Landwirtschaftslandes führen und der Stalderhof wäre von zusätzlichem Verkehr auf dem Betrieb betroffen.

Die Variante A führt durch den Neubau der Strasse am Rand zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone zu einem Verbrauch von Landwirtschaftsland. Die Erschliessung grenzt jedoch direkt an bestehende Bauzone. Als Schulweg ist diese Variante optimal geeignet, da sie einerseits eine direkte Verbindung der bestehenden Schulareale und andererseits eine Verbesserung der Verkehrssicherheit bietet, da der Schulweg nicht mehr über die Oberdorfstrasse führt. Vorteile dieser Variante sind, dass das Einverständnis für den Neubau der Strasse bereits vorliegt, kaum weitere Anwohnende belastet würden und aufgrund der Topografie einer Erschliessung realisierbar ist. Zudem könnte so eine bessere Erschliessung für das Grundstück Nr. 32 erstellt werden.

7.7 Mehrwertausgleich

Seit 1. Januar 2018 ist ein **Mehrwertausgleich** durchzuführen, wenn die Planänderung zu einem Mehrwert von mehr als 50'000 bei Einzonungen bzw. mehr als 100'000 Franken bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht führt (§ 105ff PBG).

Die Gemeinde Nottwil ist Grundeigentümerin der Flächen des alten Fussballplatzes Seeblick / Buechweid wie auch der Einzonungsfläche in die Zone für Sport- und Freizeitnutzung im Bühlwäldli. Gemeinwesen sind von der Abgabe befreit. Die Einzonung des Fussballplatzes in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist daher nicht mehrwertabgabepflichtig.

Die Einzonung in die Verkehrszone bei der Bushaltestelle führt nicht zu einem wesentlichen Mehrwert.

Die Einzonung in die Verkehrszone / Zone für öffentliche Zwecke führt zu keinem wesentlichen Mehrwert.

Für die Gebiete Schmiedmatte und Studenweid ist zu prüfen, ob aufgrund der Aufzonung und der GP-Pflicht eine Mehrwertabgabe fällig wird. Die Höhe der Mehrwertabgaben wird im Hinblick auf die öffentliche Auflage von einem für Schätzungen spezialisierten Büro ermittelt und verbindlich in den Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern festgehalten.

7.8 Kompensatorische Auszonungsmöglichkeiten

Die Einzonungen betreffen die Verkehrszone sowie die Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Diese Zonen sind nicht relevant für die Einwohnerkapazitäten.

Die Bauzonenflächen werden mit den Auszonungen der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sowie der Zone für öffentliche Zwecke kompensiert.

7.9 Rückzonungen

Keine Bemerkung

7.10 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen

Als Kompensation für die Einzonung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen beim Bühlwäldli ist die Aufhebung des bestehenden Fussballplatzes Seeblick / Buechweid vorgesehen. Die Gemeinde hat ein Gutachten zur Überprüfung der Qualität der Fruchtfolgeflächen beim geplanten Fussballplatz (Grundstück Nr. 350) und beim aufzuhebenden Fussballplatz (Grundstück Nr. 320) in Auftrag gegeben, vgl. Bericht in der Beilage. Die Fläche der Einzonung weist Fruchtfolgeflächenqualität auf und ist zu kompensieren. Der Boden beim bestehenden Fussballplatz Seeblick / Buechweid erfüllt die Qualitätsanforderungen für Fruchtfolgeflächen nicht. Damit das Areal des Fussballplatzes Seeblick / Buechweid als Kompensationsfläche angerechnet werden kann, ist die Anlage zurückzubauen und der Boden ist in einer minimalen Stärke von 50 cm neu aufzubauen. Dabei ist zu prüfen, ob der ursprüngliche Geländeverlauf wiederhergestellt werden kann. Der Gemeinderat beabsichtigt vor der Eingabe zur Genehmigung ein Kompensationsprojekt für die Aufwertung der Flächen in Absprache mit der DS uwe zu erarbeiten lassen.

Im Folgenden wird die Einhaltung von §§ 39a Abs. 3 und 39c PBG betreffend Erhaltung des Kulturlandes und Fruchtfolgeflächen erläutert.

Einzonung Zone für Sport- und Freizeitanlagen

- Mit den vorgesehenen Änderungen werden die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans eingehalten: Die zusätzlich beanspruchte Fläche soll zeitverzögert mit dem Rückbau des Fussballplatzes Seeblick / Buechweid kompensiert werden. Mit der vorliegenden Einzonung und dem Projekt einer kombinierten Nutzung durch einen Fussballplatz und einer Sporthalle wird haushälterisch mit dem Boden umgegangen. Die Fläche grenzt an das bestehende Siedlungsgebiet an. Entsprechend der Bestrebung von Art. 1 Abs. 2c RPG wird damit das soziale und kulturelle Leben gefördert. Die beanspruchten Fruchtfolgeflächen werden kompensiert.
Gemäss kantonalem Richtplan ist die Gemeinde Nottwil eine A-Gemeinde. Mit der Einzonung kann dem Bedarf nach weiteren Nutzungen durch die lokalen Sportvereine mit regionaler und nationaler Ausstrahlung nachgekommen werden. Betreffend Erfüllung der Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans 2015 vgl. Ausführungen in Kap. 7.6.
- Die neu beanspruchte Fläche wird auf das Notwendige beschränkt und durch die Mehrfachnutzung effizient genutzt, vgl. Projektstudie Sportzentrum.
- Mit der Einzonung werden keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten; die Einzonung grenzt an die bestehende Bauzone.
- Durch die Mehrfachnutzung wird haushälterisch mit dem Boden umgegangen. Die Halle soll ins Terrain eingliedert werden. Weiter ist vorgesehen, ein ähnliches Betriebskonzept wie bei der Sporthalle unterhalb der Kirche auszuarbeiten, mit welchem beispielsweise die Lichtemissionen während der Nacht reduziert werden sollen.
- Die Gemeinde hat ein grosses Interesse daran, dass sich die bestehenden Sportvereine in der Gemeinde weiterentwickeln können. Die Bevölkerung soll sich innerhalb der Gemeinde sportlich engagieren können.

nen. Der FC Nottwil und die Spono Eagels haben regionale und nationale Ausstrahlung. Die Vereine stellen einen bedeutenden Bestandteil des sozialen Lebens in der Gemeinde dar.

- In der Gemeinde bestehen keine unbebauten Flächen in der Bauzone, welche sich für das vorliegende Anliegen eignen. Weitere Standorte in der Gemeinde für eine Einzonung und Realisierung des Fussballplatzes und der Sporthalle wurden geprüft.; Beispielsweise in der Nähe des Schweizer Paraplegiker Zentrums oder des Schulareals mit der bestehenden Sporthalle. Diese Standorte würden sich aufgrund der Nähe zum Bahnhof gut eignen, sämtliche Flächen wären jedoch voraussichtlich von Fruchtfolgeflächen-Qualität. Mit den Grundeigentümern der Flächen lässt sich jedoch keine Einigung finden. Der aktuell gewählte Standort hat den Vorteil, dass er direkt neben dem bestehenden Fussballplatz liegt.
- Die Einzonungsfläche wird landwirtschaftlich genutzt und weist gemäss Gutachten von Vogt Planer datiert vom 29. Juni 2020 die Qualität von Fruchtfolgeflächen auf. Damit die Fläche des bestehenden Fussballplatzes Seeblick/ Buechweid als Kompensation angerechnet werden kann, müsste gemäss Gutachten die Anlage des bestehenden Fussballplatzes rückgebaut und der Boden mit einer minimalen Stärke von 50 cm neu aufgebaut werden, vgl. Ausführungen im Gutachten.

Einzonung Verkehrszone (Erschliessung Zone für öffentliche Zwecke)

Im Folgenden wird die Einhaltung von §§ 39a Abs. 3 und 39c PBG erläutert.

- Mit den vorliegenden Änderungen werden die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans eingehalten: Es werden keine weiteren Bauzonen geschaffen, sondern bestehende Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke flächengleich an besser geeignete Standorte umgelegt. Die Einzonungsflächen grenzen an bestehende Bauzonen. Mit der vorliegenden kompensatorischen Ein- und Auszonung werden räumliche Voraussetzungen für die Entwicklung der Gemeinde geschaffen. Entsprechend der Bestrebung von Art. 1 Abs. 2c RPG wird damit das soziale und wirtschaftliche Leben sowie eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung gefördert. Die Gemeinde kommt ihrem Auftrag ausreichend Räumlichkeiten für die Bildung zur Verfügung zu stellen nach. Die Fruchtfolgeflächen werden insgesamt erhalten.

Im Folgenden werden die Kriterien der Koordinationsaufgaben S1-6 Einzonungen und S1-7 Kompensatorische Ein- und Auszonungen (Ziffern 1, 2, 4, 5, 7-12) aufgeführt: Mit der Einzonung wird die Bauzonenfläche nicht vergrössert, da sie flächengleich kompensiert wird (1). Der Nachweis zu den Bauzonenreserven und -kapazitäten ist im Rahmen der Gesamtrevision erbracht worden und verändert sich auf der Änderung der Zone für öffentliche Zwecke nicht (2). Die Gemeinde Nottwil ist eine Kompensationsgemeinde und eine A-Gemeinde. Die vorliegende kompensatorische Ein- und Auszonung ist bedingt durch den Schulraumbedarf und bezweckt daneben auch die Verbesserung des Schulwegnetzes und der Schulwegsicherheit (4). Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner bleibt konstant, da kompensatorisch ausgezont wird (5). Das Schulareal weist die Angebotsstufe 3 auf (7). Die kompensatorische Einzonung der Zone für öffentliche Zwecke grenzt an das bestehende Siedlungsgebiet (8). Die Einzonung ist rechtlich, technisch und finanziell erschlossen (9). Die Gemeinde beabsichtigt die Strasse in Zusammenhang mit der Erweiterung des Schulgebäudes zu realisieren (10). Die Einzonungsfläche beträgt weniger als 1 ha (11). Es werden Fruchtfolgeflächen beansprucht, diese werden mit den Auszonungen flächengleich kompensiert (12).

- Die neu beanspruchte Fläche wird auf das Notwendige beschränkt und mit den geplanten Verkehrsflächen optimal ausgenutzt. Mit der Einzonung werden keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten; die Einzonung grenzt an die bestehende Bauzone.
- Die Gemeinde hat ein grosses Interesse daran, eine gesicherte Zufahrt zum neuen Schulhaus und damit eine Verbesserung des Schulwegs zu erreichen. Sämtliche Ein- und Auszonungsflächen weisen Fruchtfolgeflächen-Qualität auf. Damit wird durch die Ein- und Auszonung kein Verlust an Kulturland generiert. Sämtliche ein- und ausgezonten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Die Ein- und Auszonungen sind flächengleich. Aufgrund der Darstellung der Flächen im Geoportal als Fruchtfolgeflächen, wird davon ausgegangen, dass die Ein- sowie die Auszonungsfläche Fruchtfolgeflächen-Qualität aufweisen und miteinander kompensiert werden können. Es ist noch ein Bodengutachten zu erstellen damit die zusätzlich ausgezonten Flächen im Rahmen des Kompensationsprojekts zwischen der in der Gesamtrevision vorgesehenen Ein- und Auszonung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen angerechnet werden kann.

7.11 Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan

In der Gemeinde Nottwil sind im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung keine Einzonungen geplant, welche Auswirkungen auf den Erschliessungsrichtplan haben. Der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan vom 25. April 2012 wurde an die aktuellen Gegebenheiten angepasst, vgl. Ausführungen in Kap. 5.

Die geplanten Einzonung sind bereits erschlossen.

Änderungen im Zonenplan können Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben. Die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) ist nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung wieder auf den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement abzustimmen.

7.12 Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan vom 25. April 2012 wurde an die aktuellen Gegebenheiten angepasst, vgl. Ausführungen in Kap. 5. Dies insbesondere aufgrund des aktuellen Handlungsbedarfs betreffend Verkehrssicherheit und Verkehrsgestaltung auf diversen Gemeinde- und der Kantonsstrassen.

Die geplante Einzonung für den Fussballplatz liegt knapp ausserhalb des Perimeters des Bahnhofs (ÖV-Angebotsstufe Nr. 3) und innerhalb des Perimeters der Bushaltestelle Rüteli (ÖV-Angebotsstufe Nr. 2).

Mit dem Bahnhof und den diversen Bushaltestellen ist die Gemeinde Nottwil gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die etwas peripher gelegenen Quartiere Schorenweid, Weiherweid und Wysshüssli sind bisher nicht mit dem öv erschlossen. Der Gemeinderat möchte jedoch die bestehende Buslinie ins Oberdorf verlängern und damit diese Quartiere ebenfalls erschliessen.

Entlang der Kantonsstrasse von Nottwil bis Neuenkirch ist die Erstellung der Radverkehrsanlage in Planung. Bei der Sanierung der Kantonsstrasse innerhalb Nottwil ist es der OPK und dem Gemeinderat ein Anliegen, dass auch die Radwegführung berücksichtigt wird.

7.13 Weilerzonen

Keine Bemerkung

7.14 Reglementsänderungen

Grundsätzlich sind die Mindestinhalte gemäss kantonalem Muster-BZR enthalten. Bei folgenden Punkten weicht der BZR-Entwurf vom kantonalen Muster-BZR ab:

- **Fassadenhöhen:** Auf die Festlegung dieses Nutzungsmasses wird der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet. Es wird in Nottwil nicht benötigt. Durch den Verzicht auf die Festlegung von Fassadenhöhen werden auch die Artikel betreffend Reduktion der Fassadenhöhe bei Terrainveränderungen und Zurückversetzung des obersten Geschosses hinfällig
- **Nutzungsmasse in den Kernzonen:** Neu werden die Nutzungsmasse in der Kernzone (K) durch den Gemeinderat von Fall zu Fall festgelegt. Es wird jedoch eine zweite Kernzone festgelegt (K 14) in welcher minimale und maximale Nutzungsmasse definiert werden. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist in diesen Gebieten nicht vorhanden.
- **Dachgestaltung:** In Art. 39 Abs. 3 wird die Gesamtbreite der Dachaufbauten auf höchstens 1/2 der Länge anstatt 2/5 der dazugehörigen Dachlänge angepasst.

Folgende Bestimmungen aus dem rechtsgültigen BZR der Gemeinde Nottwil wurden gestrichen, da sie in übergeordneten Gesetzen ausreichend geregelt sind, im Muster-BZR nicht vorgesehen oder heute nicht mehr zweckmässig sind:

- **Geltungsbereich:** Wird neu mit dem Muster-Artikel «Zweck» abgedeckt; in Muster-BZR nicht vorgesehen
- **Sicherstellung der Bebauung:** Wird in § 38 PBG geregelt; in Muster-BZR nicht vorgesehen
- **Überbauungsetappen:** Sind im neuen Zonenplan nicht vorgesehen, das PBG sieht keine Etappierungen mehr vor
- **Ortsbild- und Landschaftsschutz:** Der bestehende Artikel wird mit dem neuen Artikel aus dem Muster-BZR zur Qualität, vgl. Art. 35, ersetzt
- **Ökologisch wertvolle Sträucher, Bäume und Pflanzen:** Der bestehende Artikel wird mit dem neuen Artikel aus dem Muster-BZR zur Bepflanzung, vgl. Art. 40, ersetzt
- **Strassenabstände:** Sind in übergeordneten Gesetzen ausreichend geregelt
- **Zusammenbau:** Ist auch ohne BZR-Artikel zulässig, wenn sich die betroffenen Grundeigentümer einigen
- **Abwasser:** Die Inhalte sind im Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu regeln.

Folgende Bestimmungen werden im Vergleich mit dem kantonalen Muster-BZR ergänzt oder geändert:

- In Art. 2 zur Zuständigkeit wird die Aufgabe der bestehenden Baukommission um die Prüfung von qualitativen Aspekten, beispielsweise der Eingliederung von Bauten in der Ortsbildschutzzone oder der neuen Wohnzone Erhaltung und Erneuerung ergänzt. Die Kommission wird in **Bau- und Fachkommission** umbenannt.
- **Zusätzliche ÜZ für Klein- und Anbauten** gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG: Für alle Wohnzonen werden im BZR solche zusätzlichen Überbauungsziffern festgelegt; Begründung siehe Kapitel 3.3.3.
- **ÜZ-Bonus für Einliegerwohnungen:** Zusätzlich zur ÜZ wird in Art. 5 Abs. 3 in den Wohnzonen bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus für den An- oder Einbau einer Einliegerwohnung von min. 30 m² und max. 70 m² Nettogeschossfläche ein ÜZ-Bonus von 0.03 gewährt; vgl. auch Erläuterungen im BZR-Entwurf.

- **Grenzabstand am Zonenrand:** Die Gemeinde legt in Art. 38 gemäss aktueller Praxis in der Gemeinde fest, dass keine Ausnahme am Zonenrand gewährt wird.
- Da § 122 Abs. 1 PBG insbesondere bei grossen Gesamthöhen zu unzweckmässigen Grenzabständen führen kann und teilweise eine zweckmässige Überbauung verunmöglichen würde, werden die **Grenzabstände innerhalb der Arbeitszone und der öffentlichen Zone** reduziert.
- Mit dem Art. 43 zu **Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen** möchte die Gemeinde sicherstellen, dass genügend geeignete Einstellräume in Mehrfamilienhäusern erstellt werden.
- In Art. 44 wird eine Bestimmung zur Erstellung und Grösse von **Nebenräumen** in Mehrfamilienhäusern ergänzt.
- Der Art. 49 **Vermeidung von Lichtemissionen** wurden aufgrund der aktuellen Praxis ergänzt.

8 WEITERE THEMEN

8.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit

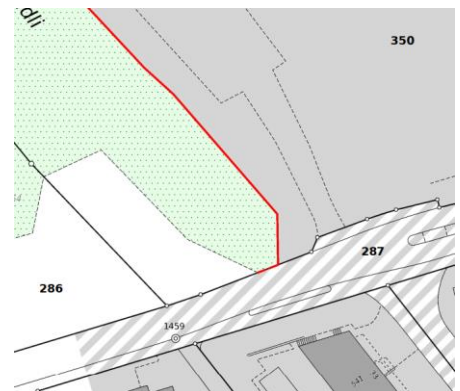
Keine Bemerkung

8.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz

Keine Bemerkung

8.3 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder

Im Bühlwäldli grenzt eine neu festgelegte Verkehrszone an den Wald. Für diesen Abschnitt auf dem Grundstück Nr. 350 ist ein Waldfeststellungsverfahren einzuleiten. Die Gemeinde nimmt dies parallel zur kantonalen Vorprüfung vor. Der Waldfeststellungsplan wird gemeinsam mit den Akten der Gesamtrevision öffentlich aufgelegt.



8.4 Gewässerraum-Freihaltung

Die Gewässerraumfestlegung wurde im Rahmen von Teilrevisionen der Ortsplanung festgelegt. Die Teilrevision Gewässerraum ausserhalb des Siedlungsgebiets wurde mit Entscheid Nr. 278 vom 8. März 2022 vom Regierungsrat mit folgender Anordnung genehmigt: Am Sempachersee wurde die Gewässerraumbreite grundsätzlich mit 15 m festgelegt. Im Perimeter der Reservatszone wurde er auf 45 m Breite ausgedehnt. Diese Ausdehnung wird begrüsst, reicht jedoch nicht aus. Der Gewässerraum muss bei überwiegenden Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, wie im Fall des Perimeters von kantonalen Schutzverordnungen vorhanden, erhöht werden. Die Dienststellen lawa und uwe haben zu diesem Zweck mit dem Pufferzonen-schlüssel des Bundesamts für Umwelt einen erhöhten Gewässerraum ermittelt. Die kantonale Praxis dazu war bei der Erarbeitung der Teilrevision noch nicht in Kraft. Deshalb wurden die beschlossenen Gewässer-

räume am Sempachersee genehmigt. Die Gemeinde wird jedoch angewiesen, den Gewässerraum am Sempachersee in der nächsten Ortsplanungsrevision zu überarbeiten und wo nötig nach dem Pufferzonenschlüssel festzulegen.

Die Pufferlinie wurde stellenweise begradigt, jedoch sodass flächengleich keine Änderungen an der zu schützenden Fläche vorgenommen wird, vgl. orientierende Beilage zum erweiterten Gewässerraum Sempachersee.

8.5 Grundwasserschutz

Keine Bemerkung

8.6 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung

Die Gemeinde Nottwil hat bereits in der letzten Gesamtrevision die Naturgefahren in der Nutzungsplanung umgesetzt und wendet das Gefahrenzonenmodell an, wobei die Gefahrenzonen und Gefahrenhinweiszonen im Zonenplan dargestellt werden und im BZR entsprechende Bestimmungen festgehalten werden.

Aufgrund baulicher Massnahmen in der Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie wurde die Gefahrenkarten überprüft und aktualisiert. Dies hat auch Auswirkungen auf die Bestimmungen im BZR.

Aufgrund der Überarbeitung der Gefahrenkarte wurden die Flächen der Gefahrenhinweiszone Wasser und Gefahrenzone Wasser in den Bereichen Oberei und SPZ aktualisiert.

8.7 NIS-Verordnung (Mobilfunk udgl.)

Keine Bemerkung

8.8 Risikovorsorge

In der Gemeinde Nottwil befinden sich mehrere Störfallanlagen mit Konsultationsbereich für technische Gefahren (Bahnlinie und Schweizer Paraplegiker Zentrum, SPZ). Gemäss kantonalem Richtplan 2015 müssen technische Gefahren in diesen Bereichen bei der Richt- und Zonenplanung berücksichtigt werden. Zur Optimierung der Koordination wird im BZR der Artikel zur Störfallvorsorge mit Bezeichnung «Technische Gefahren» gemäss Muster-BZR ergänzt.

Folgende Umzonungen liegen im Konsultationsbereich des SPZ (vgl. in Klammern Ziffern gemäss Kap. 3.4.2): Sonderbauzone Nachnutzung Militärspital (1), Eybachstrasse (2) und Eichmatt (B). Alle Parzellen liegen jedoch ausserhalb des Wirkungsbereichs für einen Unfall mit Gefahrgut beim SPZ. Mit den geplanten Umzonungen und möglichen Nachverdichtungspotenzialen ändert sich folglich das Risiko bei der SPZ nicht wesentlich.

8.9 Vorhandene oder vermutete Altlasten

Keine Bemerkung

8.10 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz

Gemäss Muster-BZR wurde der Art. zur Geotopschutz- in die [Landschaftsschutzzone](#) überführt. Die Landschaftsschutzzone gemäss Datensatz Inventar der Naturobjekte bezieht sich auf den Art. 29 BZR.

Die im rechtsgültigen Zonenplan dargestellte Landschaftsschutzzone bezog sich auf § 12 der Verordnung zum Schutz des Sempachersees. Bereits in der letzten Gesamtrevision wurde die kantonale Verordnung [zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer](#) folgendermassen umgesetzt und vom Regierungsrat genehmigt: Das Übrige Gebiet C (ÜG-C) umfasst die Reservatszone, die Naturschutzzone und die Uferschutzzone. Die Landschaftsschutzzone wurde orientierend dargestellt. Aufgrund des Antrags im Rahmen der Bereinigung während der kantonalen Vorprüfung wird die gesamte Fläche der Schutzverordnung als ÜG-C dargestellt. Dies hat keine Auswirkungen auf die Wirkung und zulässigen Nutzungen der Flächen. Es handelt sich lediglich um eine Änderung in der Darstellung.

Die [Naturschutzzonen](#) wurden von der Umweltschutzkommission (USK) der Gemeinde Nottwil überprüft. Die Naturschutzzone Weiher Kohlholz wurde reduziert. Bei der Festlegung dieser Naturschutzzone im Rahmen der letzten Gesamtrevision wurde der Grundeigentümer nicht miteinbezogen; er ist mit der Naturschutzzone nicht einverstanden. Gemäss Antrag im Vorprüfungsbericht kann jedoch nicht auf die ganze Naturschutzzone verzichtet werden, insbesondere im Bereich des Weihers.

Die [Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen](#) sind unabhängig von der Darstellung im Zonenplan gemäss der Schutzverordnung geschützt. Anhand der Luftbilder wurden die Hecken und Uferbestockungen überprüft und einige wenige Aktualisierungen vorgenommen.

Auch wurden die [markanten Einzelbäume](#) überprüft und teils der Standort leicht verschoben. Einzelne Bäume wurden gelöscht, da sie teilweise krank sind und aus Sicherheitsgründen in absehbarer Zeit entfernt werden müssen. Diverse neue Bäume wurden ergänzt. Als Kriterien für die Bestimmung eines markanten Einzelbaumes dienten folgende Aspekte: mindestens 50 cm Stammdurchmesser, einzelstehend, markant und in den meisten Fällen ein Baum pro Hofareal. Generell handelt es sich um Eichen, Nussbäume und Linden. In wenigen Einzelfällen wurden besonders markante Buchen, Mammutbäume und Plantanen aufgenommen.

Auf die Darstellung der [Baumgärten](#) im Zonenplan wurde verzichtet. Die Baumgärten sind mit den Vernetzungsprojekten der Landwirtschaft ausreichend geschützt.

8.11 Denkmalschutzobjekte / Archäologie

In Art. 31 werden die Kulturdenkmäler (bisher Kulturobjekte) behandelt. Die bisherigen kommunalen Kulturobjekte werden vollständig durch die kantonalen Kulturdenkmäler ersetzt. Die Kulturdenkmäler sind orientierend im Zonenplan dargestellt. Der Artikel im BZR entspricht dem Muster-BZR.

Im Zonenplan werden die bisherigen kommunalen Schutzzonen Archäologie durch die orientierenden, vom Kanton erfassten archäologischen Fundstellen ersetzt.

8.12 Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen

Keine Bemerkung

8.13 Energieplanungen

Die Gemeinde ist seit 2013 als Energiestadt zertifiziert und fördert deshalb mit verschiedenen Massnahmen die Einsparung von Energie. Einige Projekte der Gemeinde, gemäss Faktenblatt Energiestadt Nottwil vom 18. November 2013, in Bezug auf Energie sind:

- Umweltschutzkommission, welche sich regelmässig trifft, über ein eigenes Budget verfügt und den Energiestadtprozess begleitet
- Veranstaltungen zu den Themen Energie, Mobilität und Umwelt

Nächste Schritte sind die Neuorganisation einer Grüngutabfuhr und energetische Verwendung des Grüngutes.

Auf dem Dach des Zentrum Sagi wurde eine PV Anlage installiert. Um den Eigenstrombedarf besser abzudecken wird die überschüssige Energie in einem Salzbatteien gespeichert. In den letzten Jahren wurden verschieden grossflächige PV-Anlagen (Sidler AG / SPZ) erstellt.

Auf dem Gemeindegebiet werden 3 Wärmeverbund-Anlagen betrieben:

- Wärmeverbund Gemeinde Nottwil / Kirchmatte
- Wärmeverbund Sidler AG
- Wärmeverbund und Kälteverbund Schweizer Paraplegiker Zentrum

Die Gemeinde Nottwil hat ein regionales Energie- und Klimaleitbild (inkl. Massnahmen) verabschiedet. Darin hat sie das Ziel 2050 «netto-null» beschlossen und einen entsprechenden Absenkpfad festgesetzt.

8.14 Verkehrsintensive Einrichtungen

Keine Bemerkung

8.15 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen

Die geplanten Einzonungen haben, abgesehen von der Reduktion der Fruchtfolgeflächen, keine Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Betriebsstrukturen.

Der Betrieb Hofmatt ist der zum geplanten Fussballplatz am nächsten gelegenen Landwirtschaftsbetrieb. Da es sich bei der Zone für Sport- und Freizeitanlagen nicht um eine bewohnte Zone handelt, kommt die Mindestabstandsregelung nach FAT-Bericht 476 nicht zum Tragen.

8.16 Landumlegungen

Keine Bemerkung

8.17 Sonderzonen

Die Sonderzone Nachnutzung Militärspital wird in die Zone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie gemäss der aktuellen Nutzung überführt, vgl. Kapitel 3.4.4.

Die Sonderzone für Gesundheits-, Forschungs- und Seminarzentren sowie Hotellerie wird teilweise ausgeweitet auf die Parzellen, welche im Besitz derselben Grundeigentümerin sind, vgl. Kapitel 3.4.2.

An den weiteren Sonderzonen werden keine Anpassungen vorgenommen.

8.18 Weitere Abklärungen

Keine Bemerkung

8.19 Abbau- und Deponieprojekte

Keine Bemerkung