



Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

per E-Mail

Gemeinde Nottwil
Zentrum Sagi
6207 Nottwil

Luzern, 4. Mai 2023 FK/LIA
2023-292

STELLUNGNAHME

Gemeinde Nottwil, Gesamtrevision Ortsplanung, Nachtrag zum Vorprüfungsbericht vom 25. Januar 2023

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit der Anfrage vom 9. März 2023 haben Sie uns ergänzende Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung Nottwil zugeschickt. Gerne äussern wir uns, ergänzend zum Vorprüfungsbericht vom 25. Januar 2023, dazu wie folgt:

A. Beurteilung

1. Erschliessung Schulhaus Kirchmatte

Die Gemeinde Nottwil ist in den nächsten Jahren auf zusätzlichen Schulraum angewiesen. Zu diesem Zweck soll in der bestehenden Zone für öffentliche Zwecke die zweite Etappe Schulhaus Kirchmatte umgesetzt werden. Das bestehende Schulhaus auf der Parzelle Nr.390, Grundbuch (GB) Nottwil, wird primär über die gemeindeeigenen Grundstücke Nrn. 29 und 30, beide GB Nottwil, erschlossen. Die Topographie sowie bestehende Bauten verhindern jedoch eine zweckmässige Erschliessung der neuen Schulanlage sowie eine Baustellenzufahrt. Der Kirchweg, der im Teilrichtplan Fusswegnetz und im Teilrichtplan Verkehr als Erschliessungsstrasse eingetragen ist, steht aufgrund der fehlenden Zustimmung der Grundeigentümer (Stockwerkeigentum) für eine Erschliessung nicht zur Verfügung.

Aus unserer Sicht ist primär die Erschliessungsvariante über den bestehenden Kirchweg weiter zu verfolgen. Liegt mit der geeigneten Variante ein überwiegend öffentliches Interesse vor, würde dies auch ein Vorgehen entgegen den privaten Interessen legitimieren (Enteignung). Zudem gilt 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 auszonenden 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 gesamt-haft aufzuzeigen.

Es ist festzuhalten, dass eine allfällige neue Erschliessungsstrasse entlang des Siedlungs-randes nicht zur späteren Erweiterung des Siedlungsgebietes in Richtung Nordosten legiti-miert.

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 auf-zuzeigen, ob FFF betroffen sind. Sind FFF betroffen, ist aufzuzeigen, wie diese kompensiert werden, wobei die Flächenbilanz im Rahmen der gesamten Ortsplanungsrevision massge-bend ist.

2. Bestimmung zur Wohnzone Erhaltung und Erneuerung Seefeld

Im Rahmen der Gesamtrevision wird der Gestaltungsplan Seefeld aufgehoben. Um die Be-dürfnisse der Grundeigentümer abzubilden, beabsichtigt die Gemeinde nun eine Wohnzone Erhaltung und Erneuerung (W-E) festzulegen. Die Zonenbestimmung Stand Vorprüfungsbe-richt vom 25. Januar 2023 wird nun nachträglich angepasst.

In Abs. 2 des eingereichten Entwurfs, wo es um die Regelung gestatteter baulicher Eingriffe, ausgehend vom baulichen Bestand geht, wird der Passus «rechtskräftig bewilligt» gestri-chen. Dabei ist uns nicht klar, was mit dieser Anpassung beabsichtigt wird. Die Bestandesga-rantie innerhalb der Bauzone wird in § 178 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ab-schliessend geregelt. Eine solche kann nur geltend gemacht werden, sofern die Bauten und Anlagen rechtmässig erstellt wurden. Die Streichung des Passus «rechtskräftig bewilligt» in der BZR-Bestimmung bleibt somit ohne rechtliche Wirkung.

Im Anhang 3 werden die Nutzungsmasse definiert. Dabei ist es unzulässig, dass der Grenz-abstand gemäss PBG dem Strassenabstand vorgehen soll, da die Abstandsregeln des Strassengesetzes (StrG) denjenigen des PBG vorgehen und damit Anwendungsvorrang ha-ben (vgl. § 135 PBG, lex specialis). Allfällige Abstandsregelungen, welche anderen Ab-standsmassen vorgehen, müssten mittels Baulinien festgelegt werden (§ 30 Abs. 4 PBG).

Vorbehalt: Der Anhang 3 zu den Nutzungsmassen ist anzupassen. Der Satz «Dieser geht den Mindestabständen gemäss Strassengesetz vor» ist zu streichen.

Wir bitten Sie, unsere Anträge und Vorbehalte in geeigneter Form in die weitere Planung aufzunehmen.

Freundliche Grüsse



Ruth Stirnimann
Stv. Leiterin Bereich Recht

Kopie an:

- Planungsbüro Kost + Partner AG, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement