
Raum und Wirtschaft (rawi)

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

Per E-Mail
Gemeinderat Nottwil

Luzern, 25. Januar 2023/FK/LIA
2021-859

Gemeinde Nottwil: Vorprüfung Gesamtrevision Ortsplanung

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 15. Dezember 2021 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Nottwil wurde mit Regierungsratsentscheid (RRE) Nr. 15 vom 4. Januar 2013 genehmigt. Seither wurden folgende wesentlichen Änderungen an der Ortsplanung vorgenommen: Umzonung im Gebiet Ei / Militärspital (genehmigt mit RRE Nr. 10 vom 5. Januar 2016) sowie Teilrevision zur Festlegung der Gewässerräume innerhalb der Bauzone und Anpassung des Bau- und Zonenreglements (BZR; genehmigt mit RRE Nr. 255 vom 12. März 2019). Die Teilrevision der Ortsplanung zur Gewässerraumfestlegung ausserhalb der Bauzonen wurde mit RRE Nr. 278 vom 8. März 2022 unter der Anordnung genehmigt, die Gewässerräume entlang des Sempachersees im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision gemäss Pufferzonenschlüssel zu überarbeiten und festzulegen.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung kommt die Gemeinde Nottwil der Anordnung nach. Der weitere Handlungsbedarf und Themenschwerpunkte werden im Planungsbericht im Kapitel 1.2 aufgeführt. Dabei sollen die Planungsinstrumente der Gemeinde Nottwil den geänderten Rahmenbedingungen angepasst und die übergeordneten Vorgaben umgesetzt werden. Hierfür werden nun der Zonenplan, das BZR sowie der Verkehrsrichtplan

angepasst. Bereits im Vorfeld wurde das Siedlungsleitbild aktualisiert und am 27. Oktober 2021 vom Gemeinderat beschlossen.

2. Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente sowie die zur Beurteilung der Planung verwendeten Grundlagen aufgeführt.

Der Raumplanungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3. Prüfverfahren

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

- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew), 18. Januar 2022;
- Luzerner Wanderwege (LWW), am 21. Januar 2022;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 26. Januar 2022;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 26. Januar 2022;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 1. Februar 2022;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 18. März 2022 und 24. Januar 2022;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL), am 22. April 2022.

An der Bereinigungsbesprechung vom 10. Juni 2022 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen wurden geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 28. September 2022.

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

B. BEURTEILUNG

1. Würdigung der Vorlage

Die Gemeinde legt eine sorgfältig und planerisch korrekt ausgearbeitete Vorlage vor. Mit dem geplanten Neubau des Sportplatzes Bühlwäldli wird ein ansprechendes Konzept zur Bebauung beigelegt, welches einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden aufweist. Auch positiv hervorzuheben ist die Bereitschaft, eine gute Lösung für die Kompensation der Fruchtfolgefleichen (FFF) zu erarbeiten.

2. Zonenplan

2.1 Einzonung Zone für Sport- und Freizeitanlagen Bühlwäldli

Die Sportanlagen des Schweizer Paraplegikerzentrums können aus Gründen des Eigenbedarfs immer weniger durch die ortsansässigen Vereine genutzt werden. Um dem Bedarf an Sportanlagen auch künftig gerecht werden zu können, plant die Gemeinde auf der Parzelle Nr. 350, GB Nottwil, eine Fläche von 9'800 m² in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen einzuzonen. Es besteht die Absicht, unterhalb des bestehenden

Fussballplatzes Bühlwäldli einen neuen Allwetterplatz sowie eine Sporthalle zu realisieren. Die Erneuerung des bestehenden Fussballplatzes Seeblick / Buechweid ist aufgrund seiner Erschliessung durch das Wohngebiet sowie der mangelnden Platzverhältnisse für die Parkierung keine Option und soll mittelfristig aufgehoben werden. Mit der Verlegung ins Bühlwäldli wird eine Konzentration der Sportanlagen beabsichtigt.

Mit dem eingereichten Bebauungskonzept und der im Terrain integrierten Sporthalle wird haushälterisch mit dem Boden umgegangen und eine insgesamt gute Lösung gefunden. Um die Emissionen auf die nahgelegenen Wohngebiete möglichst gering zu halten, sieht die Gemeinde die Erarbeitung eines Betriebskonzepts vor. Weiter soll auch der Gestaltung des Siedlungsrandes besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Die Konzentration der Sportanlagen an einem Ort wird begrüsst.

Die Einzonung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen auf der Parzelle Nr. 350 betrifft FFF, welche flächengleich kompensiert werden müssen. Dies soll mit dem Rückbau des bestehenden Fussballplatzes Seeblick / Buechweid geschehen. Die Verlegung der Sportanlagen bedingt jedoch einen Parallelbetrieb der bestehenden und neuen Sportplätze, auch zur Entlastung des FC Nottwil, welcher derzeit auch viele Junioren der Nachbargemeinden ausbildet, weshalb der Rückbau und die Kompensation der FFF zeitverzögert erfolgen soll. Die Gemeinde hat sich mittels Absichtserklärung vom 26. September 2022 zur entsprechenden Massnahme verpflichtet. Unter Vorbehalt der Kompensation der FFF und der gleichzeitigen Auszonung des bestehenden Fussballplatzes Seeblick / Buechweid kann der Einzonung zugestimmt werden. Der Betrieb des bestehenden Fussballplatzes bleibt innerhalb der Landwirtschaftszone bis zur Erstellung der neuen Sportanlage gewährleistet (Bestandesgarantie).

Vorbehalt: Für die Kompensation der FFF ist vor Eingabe der Revision zur Genehmigung ein Kompensationsprojekt auszuarbeiten und der Dienststelle rawi zur Beurteilung zukommen zu lassen.

Vorbehalt: Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen beim Fussballplatz Seeblick / Buechweid ist gleichzeitig mit der Einzonung im Bühlwäldli der Landwirtschaftszone zuzuführen.

2.2 Einzonung Verkehrszone Busschleife

Die südlich gelegenen Quartiere Schorenweid, Weiherweid und Wysshüsli sollen besser an den öffentlichen Verkehr angebunden werden. Hierfür wird beabsichtigt, die bestehende Buslinie zu verlängern. Die Verlängerung bedingt jedoch die Erstellung eines Buswendeplatzes. Hierfür soll auf der Parzelle Nr. 103, GB Nottwil, eine Fläche von rund 260 m² in die Verkehrszone eingezont werden.

Der Einzonung in die Verkehrszone kann grundsätzlich zugestimmt werden. Es werden jedoch FFF tangiert, welche vollumfänglich kompensiert werden müssen. Die Gemeinde beabsichtigt, dies im Rahmen des Rückbaus des bestehenden Fussballplatzes Seeblick / Buechweid (Kapitel 2.1) vorzunehmen. Die Kompensation der FFF ist ebenfalls Bestandteil der erwähnten Absichtserklärung.

Vorbehalt: Die FFF müssen kompensiert und als Teil des Kompensationsprojektes im Zusammenhang mit dem Rückbau des bestehenden Fussballplatzes Seeblick / Buechweid berücksichtigt werden.

2.3 Aufzoning in Wohnzone 17 (W-17)

Die Gebiete Schmiedmatte, Eybachallee / Rösslimatt sowie Burgacher lagen bisher in der 3-geschossigen Wohnzone. Aufgrund von Gestaltungsplänen, welche im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben werden, wurden in den Gebieten jedoch höhere Bauten realisiert. Um den Bestand besser abbilden zu können, werden die Gebiete in eine W-17 aufgezont, was in etwa einer 4-geschossigen Wohnzone entspricht. Dabei wird stellenweise auch erhebliches

Verdichtungspotenzial geschaffen. Im Gebiet Schmiedmatte auf der Parzelle Nr. 678 besteht zudem eine Gestaltungsplanpflicht. Um- und Aufzonungen mit Sondernutzungsplanpflicht unterstehen gemäss Art. 105 PBG der Abgabepflicht, sofern mit der Planungsmassnahme ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt. Anstelle der Veranlagung der Mehrwertabgabe kann die Gemeinde mit dem Grundeigentümer einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen (Art. 105a PBG). Solche Verträge regeln Rechte und Pflichten der Grundeigentümer und des zuständigen Gemeinwesens im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Planungs- und Bauvorhabens (vgl. [Wegleitung zum Mehrwertausgleich](#), Kapitel 5).

2.4 Aufhebung Naturschutzzone Cholholz

Die Gemeinde Nottwil möchte die Naturschutzzone auf der Parzelle Nr. 142 im Gebiet Cholholz aufheben. Im Planungsbericht wird nicht begründet, weshalb die Naturschutzzone aufgehoben wird. Auf dieser Parzelle liegt ein Weiher und eine extensiv genutzte Wiese mit Naturschutzvertrag. Im Bereich des Weihers erfüllt die Pflanzenqualität die Qualität II. Der Weiher wurde 2003 mit Kantonsgeldern erstellt und 2015 mit Kantonsgeldern saniert.

Wenn der nördliche Teil der Naturschutzzone aus Sicht der Gemeinde aufgehoben werden muss und keine Aufwertung angestrebt wird, ist dies im Planungsbericht zu begründen. In Konsequenz muss der Perimeter im Naturschutzvertrag im Anschluss an die Ortsplanungsrevision verkleinert werden.

Antrag: Die Naturschutzzone auf Parzelle 142 ist beizubehalten. Es handelt sich um schützenswerte Lebensräume gemäss Art. 14 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1).

2.5 Arbeitszone

Auf den Parzellen Nrn. 503 und 1155 besteht ein Bauvorhaben. Bisher waren die Parzellen jedoch unterschiedlichen Zonentypen zugewiesen (Arbeitszone und Wohn- und Arbeitszone). Neu wird auch die Parzelle Nr. 503 der Arbeitszone zugewiesen. Wir erachten die Anpassung der Zonengrenze als zweckmässig.

Bei den Parzellen Nrn. 503 und 1155 handelt es sich um die einzigen Arbeitszonen der Gemeinde Nottwil. Bei den Grundmassen wird im BZR unter anderem auch eine Überbauungsziffer (ÜZ) festgelegt. Gemäss neuem Zonenkonzept wurden die Grundmasse aufgrund des Bestandes ermittelt. Vorliegend basiert die ÜZ demnach lediglich auf der Analyse zweier Grundstücke, woraus kaum ein Regelfall abgeleitet werden kann. Es ist zudem fraglich, ob die ÜZ von 0.51 auch die neue Situation mit dem geplanten Bauvorhaben abbildet.

Antrag: Die Festlegung einer ÜZ für die Arbeitszone ist zu überprüfen und im Planungsbericht entsprechend zu begründen.

3. Bau und Zonenreglement

Art. 42 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Aufgrund eines Antrags des Bauamts Nottwil wurde die geforderte Anzahl Abstellplätze bei Ein- und Zweifamilienhäusern von 1 auf 2 Abstellplätze pro Wohneinheit erhöht, bei Mehr- und Reihenfamilienhäusern ab drei Wohneinheiten von 1 auf neu 1.5 Abstellplätze (BZR-Entwurf vom 12. September 2022). Hinsichtlich der Abstimmung Siedlung und Verkehr und dem allgemeinen Paradigmenwechsel hin zu einer haushälterischen Bodennutzung sowie der Förderung des öffentlichen Verkehrs sehen wir die Erhöhung der geforderten Abstellplätze als nicht zweckmässig. Bereits die bisherige Anzahl Abstellplätze ging über den Bedarf gemäss der anerkannten VSS-Norm 640 281 hinaus. Wir beantragen daher, auf die Erhöhung zu verzichten.

Des Weiteren sieht die Gemeinde eine Reduktion der Anzahl Abstellfelder bei Überbauungen mit mehr als 20 Wohneinheiten vor. Die VSS-Norm 640 281 enthält ebenfalls eine solche Reduktionsmöglichkeit, knüpft diese allerdings nicht an die Anzahl Wohneinheiten, sondern an das Vorliegen spezieller örtlicher Verhältnisse und einer guten öV-Erschliessung. Es ist zu prüfen, ob dies im BZR nicht übernommen werden könnte (d.h. Anknüpfung an Qualitätsanstelle von Quantitätsmerkmalen).

Antrag: Wir beantragen, auf die Erhöhung der Anzahl Abstellplätze zu verzichten. Es ist zudem zu prüfen, die Reduktion der Anzahl Abstellplätze an das Vorliegen spezieller örtlicher Verhältnisse und einer guten öV-Erschliessung zu knüpfen (anstelle von Anzahl Wohneinheiten).

Art. 44 Mobilitätskonzept

Wir begrüssen den neuen Art. 44 «Mobilitätskonzept», insbesondere die Aufnahme von Massnahmen zur Reduktion der Parkplatznachfrage wie bspw. Car-Sharing, und möchten die Gemeinde dazu anhalten, von dieser «Kann-Bestimmung» auch Gebrauch zu machen.

4. Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan inkl. Fusswegnetz

Zu den kommunalen Richtplänen haben wir keine Bemerkungen.

5. Kompensation Fruchfolgeflächen

Wie vorstehend ausgeführt, sind die Einzonungen für die Sport- und Freizeitanlage auf der Parzelle Nr. 350 sowie für die Verkehrszone Busschleife kompensationspflichtig. Die Gemeinde legt zusammen mit dieser Vorlage eine Absichtserklärung zur Kompensation der FFF für die beiden Einzonungen vor (s.o. Kapitel 2.1). Nach der kantonalen Vorprüfung ist ein entsprechendes Kompensationsprojekt in Auftrag zu geben; das detaillierte Projekt ist in Koordination mit der Dienststelle uwe zu erarbeiten.

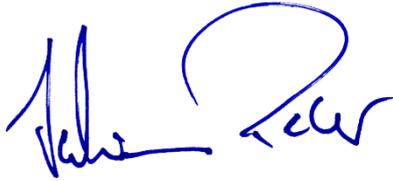
Vorbehalt: Die Kompensation muss innert 5 Jahren ab Inbetriebnahme der neuen Anlage, spätestens aber bis 2030 vollzogen werden (inkl. Folgebewirtschaftung). Die zeitlichen Angaben sind in den Planungsunterlagen verbindlich festzulegen.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Bevor die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht werden, ist das Kompensationsprojekt der FFF erneut der Dienststelle rawi zur Prüfung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Kopie an:

- Kost + Partner AG, Industriestrasse 14, Postfach, 6210 Sursee
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Zonenplan (1:5000), Entwurf vom 28.09.2022;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 12.09.2022;
- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan inkl. Fusswegnetz, Entwurf vom 12.09.2022
- Teilrichtplan Erschliessung (1:2000), Entwurf vom 29.11.2021;
- Teilrichtplan Verkehr (1:2000), Entwurf vom 14.09.2022;
- Teilrichtplan Fusswege (1:5000), Entwurf vom 14.09.2022.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, Entwurf vom 28.09.2022;
- Eingaben Mitwirkung Siedlungsleitbild vom 09.02.2021;
- Siedlungsleitbild inkl. Plan vom 27.10.2021;
- Eingaben Mitwirkung Gesamtrevision vom 22.11.2021;
- Bedarfsnachweis Turnhalle vom 17.11.2021;
- Ausschnitt Zonenplan Gewässerräume (1:2500), Entwurf vom 14.09.2022;
- Siedlungsleitbild inkl. Plan, vom 27.10.2021;
- GIS-Auswertungen Gebäudehöhen und ÜZ, vom 13.07.2020;
- Bericht Fruchtfolgeflächen vom 29.07.2020;
- Absichtserklärung Kompensation Fruchtfolgeflächen vom 26.09.2022.