

Teiländerung Ortsplanung 2021

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Hitzkirch

19. Januar 2023



Version für die Gemeindeversammlung vom 25. April 2023

metron

Teiländerung Ortsplanung 2021

Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,

MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Thomas Roduner

MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

Tobias Sonderegger

MSc in Raumplanung TU Dortmund FSU

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Franz Hess

lic.iur. Rechtsanwalt

Auftraggeber

Gemeinde Hitzkirch

Gemeindehaus

Postfach 339

6285 Hitzkirch

Titelbild: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	7
1.1	Anlass / Ziel	7
1.2	Bestandteile der Vorlage	8
1.3	Projektorganisation	8
1.4	Projekttablauf	8
2	Ausgangslage & Rahmenbedingungen	12
2.1	Raumplanungsgesetz	12
2.2	Kantonaler Richtplan	12
2.3	LUBAT	12
2.4	Rückzonungsstrategie	13
2.5	Rechtsgutachten	14
3	Rückzonungen	15
3.1	Grundsätze für eine Rückzonung	15
3.2	Rückzonungskriterien	15
3.3	Rückzonungen	18
3.4	Flächenbilanz	74
4	Weitere Änderungen	75
4.1	Bau- und Zonenreglement (BZR)	75
4.2	Sondernutzungspläne	80
4.3	Ökologische Freihaltezone	82
4.4	Landschaftsschutzzone	83
4.5	Zonenabgrenzungen	84
4.6	Pferdesport	85
4.7	Naturobjekte	87
4.8	Waldgrenzen	91
	Abbildungsverzeichnis	93

1 Planungsgegenstand

1.1 Anlass / Ziel

Rückzonungsstrategie

Gestützt auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und den kantonalen Richtplan (KRP) 2009, teilrevidiert 2015, ist die Zersiedelung zu stoppen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern informierte die Gemeinde Hitzkirch am 11. Juni 2018, dass sie gestützt auf die Berechnungen des Luzern Bauzonenanalyse-tools (LUBAT) auch beim höchsten Bevölkerungswachstumsszenario bis 2035 zu grosse unüberbaute und somit überdimensionierte Bauzonen aufweist.

Der bisherige und vom Kanton im Rahmen der Gesamtrevision respektive des Vorprüfungsberichts vom 6. Juni 2014 bestätigte Ansatz der Gemeinde Hitzkirch, den Bauzonenbedarf über zwei Planungsperioden (d.h. 30 Jahre) festzulegen, ist aufgrund des revidierten RPG und kantonalen Richtplans nicht mehr zulässig und auf nur eine Planungsperiode zu begrenzen. Neben dem im Genehmigungsentscheid zur Gesamtrevision vom 4. Juli 2017 festgehaltenen Grundsatz, wonach die Gemeinde die Überkapazitäten anlässlich der nächsten Ortsplanungsrevision mittels Auszonungen abzubauen hat, wurde die Gemeinde Hitzkirch im Oktober 2018 erneut dazu aufgefordert, die Überkapazität abzubauen.

Die betroffenen Flächen sollen im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung zurückgezont werden. Für die entsprechenden Gebiete wurde mit der öffentlichen Auflage vom 8. Juni 2020 eine kommunale Planungszone erlassen.

Die Rückzonungen in der Gemeinde Altwis, welche seit 2021 zur Gemeinde Hitzkirch gehört, werden aufgrund der bereits separat laufenden Prozesse in der vorliegenden Teiländerung nicht mitberücksichtigt.

Technische Bereinigungen am Bau- und Zonenreglement

Die Teilrevision soll auch für punktuelle Anpassung an den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements und am Zonenplan (Überprüfung der Sondernutzungsplanungen, Zonenabgrenzungen, Fusionseichen usw.) genutzt werden. Der Anpassungs-/Optimierungsbedarf entstammt insbesondere aus der bisherigen Anwendung und weiteren spezifischen Hinweisen gemäss dem Genehmigungsentscheid der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung (2016).

Hinweise aus Rückzonungsstrategie

Auf die Umsetzung der «Hinweise / Pendenzen» aus der kantonalen Rückzonungsstrategie vom 9. Januar 2020, die sich auf die «nächste Ortsplanungsrevision» beziehen, wird verzichtet, da die Hinweise im Vergleich zu den im Rahmen der vorliegenden Teilrevision bearbeiteten Themen (Rückzonungen) keine Priorität haben. Teilweise sind diese auch schon umgesetzt und somit obsolet. Der Fokus der derzeit laufenden Teilrevision liegt auf der Umsetzung der Rückzonungen. Weitere Änderungen bleiben vorerst pending und werden im Rahmen einer weiteren Teilrevision vorgenommen werden müssen.

Gleiches gilt auch für die Waldfeststellungslinien. Im Genehmigungsverfahren zur Gesamtrevision Ortsplanung respektive im Vernehmlassungsschreiben der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) vom 25. Oktober 2016 wurde gefordert, die für die Gebiet «Dorf» sowie «Linde» im Ortsteil Hämikon bestehenden und rechtsgültigen Waldfeststellungspläne aus dem Jahr 1996 umzusetzen respektive zu überprüfen. Aufgrund der komplexen Situation und der Priorisierung wird im Gebiet «Dorf» auf eine Überprüfung und Korrektur verzichtet. Was das Gebiet «Linde» anbelangt, so hat sich gezeigt,

dass die dargestellte Waldfeststellungslinie derjenigen aus dem Jahr 1996 (gültige Waldfeststellung) entspricht und somit keine weiteren Massnahmen oder Anpassungen erforderlich sind.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Die vorliegende Teilrevision umfasst die folgenden verbindlichen Bestandteile:

- Änderungsplan Zonenplan Siedlung im Massstab 1:2'500
- Änderungsplan Zonenplan Landschaft im Massstab 1:7'500
- Bau- und Zonenreglement (BZR)

Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV orientiert über die Hintergründe, Ziele und Durchführungsmodalitäten der Revision und ist selbst Bestandteil davon, jedoch ohne direkte Verbindlichkeit für das Grundeigentum. Der kantonalen Behörde dient der Planungsbericht als Hilfestellung zur Beurteilung der Planung bzw. ihrer Änderungen und dem Gemeinderat als Hilfe für den Vollzug.

1.3 Projektorganisation

Planungsbehörde ist der Gemeinderat Hitzkirch. Dieser wird durch ein Projektteam, bestehend aus Rebekka Renz (bis 31.12.2020 zuständige Gemeinderätin), Lukas Elmiger (seit 1.1.2021 zuständiger Gemeinderat), David Affentranger (Gemeindepräsident), Hugo Beck (Gemeinderat), Jonas Müller (Bereichsleiter Raumplanung), Franz Hess (Jurist) sowie der Metron Raumentwicklung AG unterstützt. Auf die Bildung einer «Ortsplanungskommission» wird verzichtet. Der Entscheid wird mit den klaren Vorgaben und Handlungsanweisungen sowie dem geringen Anordnungs-/Handlungsspielraum bei den Rückzonungen begründet.

1.4 Projektablauf

Historie

Das Bau-, Umwelt - und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern informierte die Gemeinde Hitzkirch am 11. Juni 2018, dass sie mit über 20 ha unüberbauten Bauzonen auch beim höchsten Bevölkerungswachstumsszenario bis 2035 zu grosse unüberbaute und somit überdimensionierte Bauzonen aufweist. Am 16. Oktober 2018 wurden der Gemeinde Hitzkirch von Seiten der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) Karten mit einer «Rückzonungsstrategie» respektive Vorschläge für Auszonungen präsentiert. Wie alle anderen betroffenen Gemeinden wurde die Gemeinde Hitzkirch aufgefordert, eine kommunale Rückzonungsstrategie zu erarbeiten und die Bauzonen einer umfassenden Überprüfung zu unterziehen. Diese kommunale Rückzonungsstrategie wurde dem rawi im Januar 2019 eingereicht. Im Februar 2019 wurde der Gemeinde Hitzkirch mitgeteilt, dass sich das rawi – aufgrund der qualitativen Unterschiede zwischen der Rückzonungsstrategien – um die Erarbeitung einer kantonalen Rückzonungsstrategie bemüht. Diese kantonale Rückzonungsstrategie wurde der Gemeinde im Januar 2020 zugestellt; sie bildete den Anlass zur Information der betroffenen Grundeigentümerschaften.

Planungszone

Die Planungszone (Art. 27 RPG, § 81 ff PBG) bezeichnen Gebiete, in denen Nutzungspläne erlassen oder geändert werden müssen. Die Planungszone ist eine befristete Beschränkung der baulichen Möglichkeiten auf einem Grundstück mit dem Ziel, Bauvorhaben zu verhindern, die einer künftigen Planungsabsicht widersprechen könnten.

Mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 28. Mai 2020 sowie der öffentlichen Auflage vom 8. Juni 2020 sind die Planungszone in der Gemeinde Hitzkirch wirksam. Seit

diesem Stichtag gelten für die Parzellen oder Parzellenteile, die innerhalb der Planungszonen liegen, die Bau- und Nutzungsbestimmungen der Landwirtschaftszone.

Mit den betroffenen Grundeigentümern wurde der Dialog gesucht und es wurden Gespräche angeboten. Dabei wurden Fragen beantwortet (soweit dies zu dem Zeitpunkt möglich war) sowie die rechtliche und raumplanerische Ausgangslage erläutert. Den Grundeigentümern wurde zudem angeboten/empfohlen, Vorschläge für mögliche Abgrenzungen einzureichen. Im Nachgang der Gespräche wurden der Gemeinde von Seiten diverser Grundeigentümern Stellungnahmen eingereicht. Während der öffentlichen Auflage wurde von 16 Grundeigentümern zusätzlich eine Einsprache gegen die kommunalen Planungszonen erhoben. Der Gemeinderat Hitzkirch hat am 18.2.2021 über diese Einsprachen entschieden.

Weitergehende Informationen sind den Unterlagen zur Planungszone (Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Plan «Kommunale Planungszonen Hitzkirch») vom 28. Mai 2020 zu entnehmen.

Aufgrund des für die Umsetzung der Rückzonungsstrategie verbundenen Zeitbedarfs und weil die öffentliche Auflage nicht vor Ablauf der 2-jahres-Frist durchgeführt werden konnte, musste die Planungszone um ein weiteres Jahr (bis 8. Juni 2023) verlängert werden.

Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen der Teiländerung Ortsplanung 2021 wurden am 20. Mai 2021 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Die Änderungsanträge oder -wünsche auf die nicht eingegangen wird, werden nachfolgend erläutert. Ansonsten kann davon ausgegangen werden, dass alle anderen im Vorprüfungsbericht vom 15. Februar 2022 aufgeführten Inputs umgesetzt oder zur Kenntnis genommen wurden.

Thema	Umgang & Begründung
Parzellen Nrn. 610 und 550 (GB Hitzkirch)	<p>Der Kanton empfiehlt, auch für die Parzellen Nr. 610 und 550 eine rückwertige Erschliessung zu prüfen und die Abgrenzung der Bauzone auf der Parzelle Nr. 245 entsprechend anzupassen.</p> <p>Eine rückwärtige Erschliessung ist aufgrund eines erst kürzlich fertiggestellten Neubauprojekt auf der Parzelle Nr. 610 – bei welchem die Erschliessung weiterhin über die Kantonsstrasse erfolgt – kein Thema mehr. Falls zu einem späteren Zeitpunkt eine Entwicklung auf der Parzelle Nr. 550 ansteht, könnte dies über die Verkehrszone / -fläche gelöst werden.</p> <p>Bei der vorliegenden Zonenabgrenzung steht die Lösungsfindung für die Parzellen Nrn. 245, 246, 771 und 772 im Fokus. Für dieses Gebiet und dessen Erschliessung bestehen auch bereits erste Überlegungen. Es gilt ebenfalls zu beachten, dass auf der Parzelle Nr. 245 tendenziell gar keine oberirdische Erschliessung realisiert werden soll, sondern lediglich eine Tiefgaragenzufahrt (inkl. Rampe).</p>
Parzelle Nr. 690 (GB Hitzkirch)	<p>Der Kanton hält an seiner Haltung fest und kann dem Belassen der Parzelle Nr. 690 in der Bauzone nicht zustimmen.</p> <p>Die Gemeinde Hitzkirch hält aus den in Kapitel 3.3.4 aufgeführten Gründen ebenfalls an seiner Haltung fest und verzichtet auf eine Anpassung. Die Parzelle Nr. 690 verbleibt daher in der Bauzone.</p>
Parzelle Nr. 718 (GB Gelfingen)	<p>Der Kanton hält an seiner Haltung fest und kann dem Belassen der Parzelle Nr. 718 in der Bauzone nicht zustimmen.</p> <p>Die Gemeinde Hitzkirch hält aus den in Kapitel 3.3.4 aufgeführten Gründen ebenfalls an seiner Haltung fest und verzichtet auf eine Anpassung. Die Parzelle Nr. 718 verbleibt daher in der Bauzone. Dies insbesondere auch aufgrund einer Untersuchung der Grundeigentümerschaft, welche die Auswirkungen einer Bebauung des Grundstücks Nr. 718 hätte. Untersucht wurden die Auswirkungen für das Schloss Heidegg im Gesamtbild des Landschaftsraums sowie mögliche Auswirkungen auf wichtige Sichtbezüge zwischen bestimmten Standorten in der näheren und weiteren Umgebung und dem Schloss. In beiden Fällen (und wie Abbildungen belegen) ist man zum Ergebnis gelangt, dass die Bebauung des Grundstücks Nr. 718 keine Auswirkungen auf das Schloss Heidegg haben wird. Demnach ist bestätigt, dass der notwendige Respektabstand zum Schloss jederzeit gewahrt bleibt.</p>

Thema	Umgang & Begründung
Parzelle Nr. 76 (GB Retschwil)	Vom Kanton wird darauf hingewiesen, dass eine Einzonung des bereits bewilligten und erstellten Sand-/Reitplatzes erst vorgenommen bzw. genehmigt werden kann, sobald der Schutzperimeter des Baldeggersees angepasst worden ist. Im Rahmen der vorliegenden Planung wird anstelle einer Einzonung, die bestehende Bauzonenfläche, welche heute in der Dorfzone liegt, gesamthaft der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugeteilt. Der Umgang mit dem bestehenden Teil des Sand-/Reitplatzes, welcher ausserhalb der Bauzonen liegt, wird in einem späteren Verfahren geklärt (vgl. Erläuterungen in Kapitel 4.6 des vorliegenden Planungsberichts).
Parzelle Nr. 27 (GB Sulz)	Der Kanton führt aus, dass die Festlegung der Grünzone bis zum Waldabstand von 15 m nicht begründet und aufgrund der Grösse der in der Bauzone zu belassenden Flächen im südlichen Parzellenteil nicht nachvollziehbar sei. Die Grünzone sei deshalb bis auf den Waldabstand von 20 m zu erweitern. Die Gemeinde hält an der bisherigen Abgrenzung fest. Der erwähnte Waldabstand von 20 m (die Parzelle grenzt noch nicht einmal direkt an Wald) kann zwar relevant für die Setzung der Bauten sein, es besteht aber keine Notwendigkeit, die Abgrenzung der Grünzone von den 20 m Waldabstand abzuleiten. Die geforderte Vergrößerung der Grünzone würde die Bebaubarkeit (Verkleinerung der für die Ausnützung anrechenbaren Grundfläche) übermässig einschränken oder gar verunmöglichen. Die Abgrenzung der Grünzone erfolgt darum weiterhin auf Basis eines 15 m Abstandes.
Verkehrszonen	Gemäss Vorprüfungsbericht sind isolierte Verkehrszonen zur Verbindung von zwei getrennten Bauzonenteilen unzulässig, weiter wäre es zweckmässig, die Ausscheidung der Verkehrszone im Gebiet Hinderberg bereits im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung zu klären. Die Gemeinde Hitzkirch verzichtet im Rahmen der aktuellen Teilrevision (in welcher der Schwerpunkt auf der Umsetzung der Rückzonungsstrategie liegt) auf die Ausscheidung der Verkehrszonen / -flächen und wird dies in einer weiteren resp. späteren Teil- oder Gesamtrevision vornehmen.
IVHB, Gewässerräume	Der Kanton weist darauf hin, dass die Teilrevision der Ortsplanung zur Anpassung an die Änderung des PBG vom 17. Juni 2013 (u.a. an die neuen Baubegriffe und Messweisen - IVHB) bis Ende 2023 zu erfolgen hat (§ 224 PBG). Auch die Ausscheidung des Gewässerraums ist dringlich. Die Gemeinde Hitzkirch verzichtet im Rahmen der aktuellen Teilrevision (in welcher der Schwerpunkt auf der Umsetzung der Rückzonungsstrategie liegt) auf die Umsetzung der IVHB sowie auf die Ausscheidung der Gewässerräume und wird dies in einer weiteren resp. späteren Teil- oder Gesamtrevision vornehmen.

Mitwirkung

Zwischen 15. November und 17. Dezember 2021 führte der Gemeinderat, gestützt auf § 6 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Mitwirkung der vorliegenden Planung durch. Die Unterlagen wurden auf der Homepage der Gemeinde Hitzkirch aufgeschaltet. Innerhalb der dreissigtägigen Frist wurden 60 Mitwirkungseingaben von insgesamt 40 Mitwirkenden eingereicht. Der Gemeinderat hat zudem persönliche Gespräche angeboten und geführt. Dabei bot sich die Gelegenheit, Fragen und Unsicherheiten rund um das Thema Rückzonungen zu klären. Weiter wurden die Betroffenen über das weitere Vorgehen informiert und es wurde aufgezeigt, welche Möglichkeiten diese hinsichtlich der Einflussnahme auf die vorliegende Teiländerung haben.

Zusammenfassend lassen sich die Eingaben der Mitwirkenden in zwei Hauptkategorien einteilen, jene Eingaben zu den Rückzonungen und jene betreffend diverse weitere Anpassungen in den Zonenpläne sowie den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde. Im Rahmen der Beantwortung der Mitwirkungsanträge wurden lediglich Anträge berücksichtigt, die materiell mit den Themen der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021 zu tun haben. Die restlichen Anträge werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen einer allfälligen nachfolgenden Teil- oder Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.

Der Gemeinderat hat am 25. Mai 2022 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und über die gestellten Anträge entschieden. Die Mitwirkenden wurden über den Umgang mit ihrem Begehren informiert. Sämtliche Begehren, die planerischen Erwägungen sowie der Umgang können dem Mitwirkungsbericht entnommen werden.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand zwischen dem 22. August und 20. September 2022 statt. Sie gab allen Personen und Institutionen mit einem schutzwürdigen Interesse die Gelegenheit, innerhalb der Auflagefrist Einsprache zu erheben. Gemäss § 62 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) prüfte der Gemeinderat die Einsprachen und versuchte, diese gütlich zu erledigen. Solche Einspracheverhandlungen wurden vom 13. Oktober 2022 bis am 21. November 2022 geführt. Während der Einsprachefrist sind 23 Einsprachen eingegangen. Acht Einsprachen konnten gütlich erledigt werden. 15 Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden.

Mit der öffentlichen Auflage und gestützt auf § 83 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erlischt die kommunale Planungszone vom 28. Mai 2020, welche mit Beschluss des Gemeinderates vom 28. Mai 2022 um 1 Jahr (bis 8. Juni 2023) verlängert wurde. Die Bestimmungen der Planungszone (Landwirtschaftszone) werden durch die Zonen und Zonenbestimmungen des öffentlich aufgelegten Zonenplans abgelöst.

Präzisierungen nach der öffentlichen Auflage

Nach der öffentlichen Planaufgabe wurden aufgrund der geführten Einspracheverhandlungen Präzisierungen vorgenommen. Es handelt sich nicht um massgebliche Anpassungen und es werden keine Beschwerderechte verletzt, weshalb keine zweite öffentliche Planaufgabe durchgeführt werden musste. Folgende Präzisierungen, welche in den nachfolgenden Kapiteln auch beschrieben sind, sind umgesetzt worden:

- Aufhebung Grünzone Nr. 6 (Grundstück Nr. 253, GB Hitzkirch);
- Verzicht auf Umzonung einer Teilfläche im Gebiet Wohnzone / Kernerweiterungszone Hitzkirch (Grundstück Nr. 926, GB Hitzkirch);
- Umzonung Dorfzone in Zone für Sport- und Freizeitanlagen, Verzicht auf Erweiterung Bauzone (Grundstück Nr. 76, GB Retschwil)
- Anpassung Zonengrenze der Dorfzone Retschwil (Grundstück Nr. 74, GB Retschwil)
- Verzicht auf die Aufhebung des Gestaltungsplanes Rütimatt, Retschwil

Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung, an welcher die Stimmberechtigten der Gemeinde Hitzkirch über die vorliegende Planung befinden kann, findet am Dienstag, 25. April 2023 in Hämikön statt.

2 Ausgangslage & Rahmenbedingungen

2.1 Raumplanungsgesetz

Das teilrevidierte und am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Raumplanungsgesetz (RPG) beauftragt die Behörden, die künftige Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und die flächenmässige Ausdehnung der Siedlungen einzudämmen. Bauzonen sind dabei so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen. Bauzonen, deren Kapazitäten diesen Zeitraum überschreiten und somit überdimensioniert sind, müssen hingegen reduziert werden.

2.2 Kantonaler Richtplan

Die Änderung des RPG veranlasste den Kanton Luzern zur Teilrevision des kantonalen Richtplans im Jahr 2015. Dies mit dem Ziel, die Bauzonenentwicklung besser zu lenken. Das Wachstum und die Entwicklung der Luzerner Gemeinden sollen künftig durch eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen. Neueinzonungen sind nur bei nachgewiesenem Bauzonenbedarf erlaubt. Als Grundlage für die Ermittlung des Bauzonenbedarfs dient das nach Gemeindekategorie und Szenario differenzierte Bevölkerungswachstum. Die Gemeinde Hitzkirch gehört zu den «L1-Gemeinden». Diese Gemeinden nehmen in Ergänzung zu den Z4-Gemeinden in stark ländlich geprägtem Umfeld für ihre umliegenden Gemeinden und Ortsteile wichtige Stützpunktfunktionen (Versorgung, Bildung, Freizeit usw.) wahr.

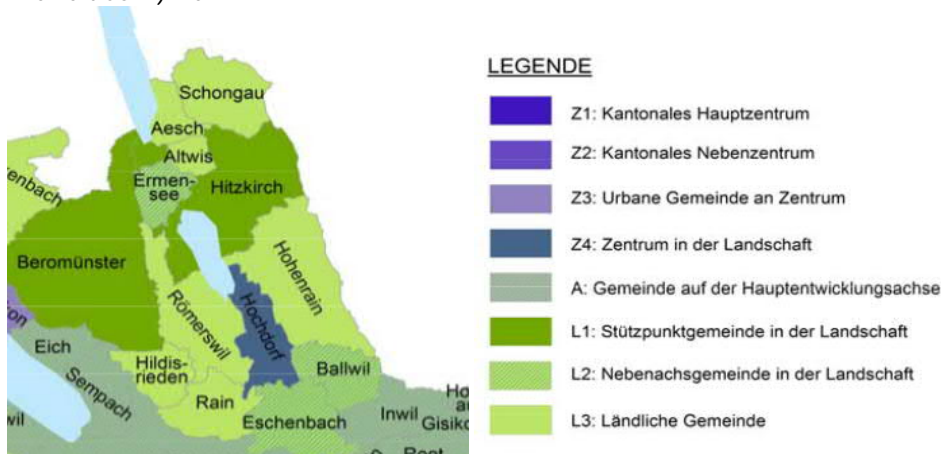


Abbildung 1: Gemeindekategorisierung (Kantonaler Richtplan 2015)

2.3 LUBAT¹

2.3.1 Ausgangslage (T1/T2)

Ausgehend von einer Einwohnerzahl von 5'203 E (Stand 2017), sind mit dem rechtskräftigen Zonenplan Reserven für 2'126 E vorhanden. Bis 2035 (massgebende Jahreszahl für die Einwohnerzahl gem. Richtplan bzw. für die Dimensionierung der Bauzonen) stehen der Gemeinde Hitzkirch rund 5'512 E zu (Grenzwert für Einzonungen). Gemäss LUBAT verfügt die Gemeinde Hitzkirch respektive der Zonenplan eine Überkapazität von rund 1'800 Einwohner. Die daraus abgeleitete rein rechnerische Überkapazität der einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen («Wohn-, Misch- und Zentrumszonen» oder anders gesagt «Zonen die u.a. der Wohnnutzung dienen») beträgt ca. 21.1 ha.

¹ Die Kapazitätsberechnungen wurden vor der Fusion mit der Gemeinde Altwis gemacht.

2.3.2 Zonenplanentwurf (T3)

Einwohnerkapazitätsrelevante Änderungen am Zonenplan

Die einwohnerkapazitätsrelevanten Änderungen (Zonenänderungen, mit denen entweder mehr oder weniger Einwohnerinnen und Einwohner ermöglicht werden) werden im Kapitel 3.3 ausgewiesen. Es werden Aus- respektive Rückzonungen (bspw. von Wohn-/Misch- oder Zentrumszonen zu Landwirtschaftszonen) oder kapazitätsrelevante Umzonungen (bspw. von Wohn-/Misch- oder Zentrumszonen zu Grünzonen) im Umfang von rund 5.5 Hektaren vorgenommen. Aufgrund der vorgenommenen Änderungen verändert sich die Einwohnerkapazität des Zonenplans von rund 2'150 Einwohnende auf 1'700 Einwohnende. Die «maximale Einwohnerzahl», welche als grobe Schätzung/Annäherung zu verstehen ist und ursprünglich bei rund 7'350 Einwohnern lag, liegt neu bei rund 6'900 Einwohnern. Das Wachstumspotenzial bis 2035 liegt bei 113 Einwohnende pro Jahr.

Der Zonenplan der Gemeinde weist gegenüber dem Zielwert des Richtplans, der bei 5'500 Einwohnern bis ins Jahr 2035 liegt, weiterhin eine Differenz von rund 1'400 Einwohnern auf. Der Baulandbedarf pro Einwohner liegt mit dem Zonenplanentwurf bei rund 190 m²/E und damit unterhalb des Medians für Gemeinden in der gleichen Kategorie (210 m²/E).

Zonenplanentwurf (Tabelle T3)						Veränderung					
überbaut		nicht überbaut		Gesamt		überbaut		nicht überbaut		Gesamt	
[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]
68.0	3'547	7.5	760	75.5	4'306	-	-	(2.9)	(214)	(2.9)	(214)
30.4	1'226	5.6	243	36.0	1'469	(0.8)	(36)	(0.3)	(12)	(1.2)	(48)
12.2	426	1.9	116	14.1	542	(0.7)	(127)	(0.6)	(43)	(1.3)	(170)
14.1	45	3.2	-	17.4	45	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.2	56	-	-	16.2	56	-	-	-	-	-	-
7.9	5	-	-	7.9	5	0.3	-	-	-	0.3	-
5.5	-	-	-	5.5	-	0.4	-	-	-	0.4	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.7	15	-	-	3.7	15	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
158.1	5'319	18.2	1'119	176.3	6'438	(0.9)	(163)	(3.8)	(269)	(4.7)	(432)
				2.2	-					-	-
				405.4	2					0.1	-
				2'244.6	619					4.7	2
					83						-
					(243)						-
				2'828.6	6'900 (G)					-0.0	(429)
(E)					1'697 (H)					113 (J)	
(F)					33% (I)					1.9% (K)	

Abbildung 2: Auszug LUBAT

2.4 Rückzonungsstrategie

Der Auftrag zur Umsetzung der Rückzonungsstrategie in der Gemeinde Hitzkirch leitet sich aus dem Kantonalen Richtplan ab und wurde am 16. Oktober 2018 an einer von der Dienststelle Raum und Wirtschaft initiierten Sitzung gestartet. Von Seiten des Kantons wurde der Gemeinde Hitzkirch eine Übersicht zu potenziellen Rückzonungsflächen ausgehändigt. Wie allen 21 betroffenen Gemeinden im Kanton Luzern, wurde auch die Gemeinde Hitzkirch darüber hinaus damit beauftragt, sämtliche unüberbauten und einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) der Gemeinde zu sichten und diese bei Bedarf auch im Detail zu prüfen.

Im Rahmen der kommunalen Rückzonungsstrategie vom 24. Januar 2019 wurden rund 147 Einzelflächen im Umfang von rund 26 ha geprüft. Dabei wurden die gesamten Bauzonenflächen der Gemeinde beziehungsweise alle Ortsteile berücksichtigt. Ein Grossteil der Flächen konnte aufgrund ihrer Lage innerhalb der Bauzone, ihrer zentralen

Lage in der Gemeinde oder der guten ÖV-Erschliessung als potenzielle Rückzonungsflächen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Divergenzen respektive fehlenden Vergleichbarkeit zwischen den Rückzonungsstrategien der 21 Rückzungsgemeinden sah sich der Kanton veranlasst, eine Kantonale Rückzonungsstrategie auszuarbeiten. Diese wurde der Gemeinde Hitzkirch am 9. Januar 2020 überreicht. Zusammen mit dem Auftrag, diese bis 2023 im Rahmen einer Revision der Ortsplanung umzusetzen.

Die Bezeichnung der Rückzungsgemeinden und die Festlegung von Rückzonungsflächen durch den Kanton, wie sich dies aus der Rückzonungsstrategie ergibt, stellen einen erheblichen Eingriff in die kommunale Planungsautonomie dar. Wie das Rechtsgutachten vom 23. August 2020, welches die Recht- und Zweckmässigkeit der Kantonalen Rückzonungsstrategie beurteilt, aber festhält, bewegt sich der Kanton Luzern mit seiner Strategie und seinem Vorgehen im bundesrechtlich vorgegebenen und zulässigen Rahmen.

2.5 Rechtsgutachten

Das von der Öffentlichkeit als «sehr streng» empfundene Vorgehen des Kantons Luzern wurde durch ein Rechtsgutachten vom 23. August 2020 gestützt. Dieses Rechtsgutachten zur Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern hält fest, dass das Vorgehen im Hinblick auf die hohen Anforderungen des RPG zur Bauzonendimensionierung und den klaren Willen des Gesetzgebers zur uneingeschränkten Rückzonung überdimensionierter Bauzonen keineswegs streng ist. Insbesondere unter Berücksichtigung der zugunsten der Gemeinden/Grundeigentümerschaften ausgelegten Parameter (Wachstumsszenario, Bonus um Unschärfen zu begegnen oder der Anwendung von Verhältnismässigkeitskriterien) erweist sich der Kanton Luzern mit seiner Rückzonungsstrategie als zurückhaltend und pragmatisch, auch wenn die Rückzonungen die betroffenen Grundeigentümerschaften im konkreten Fall mitunter hart treffen können.

3 Rückzonungen

Bei der Kantonalen Rückzonungsstrategie handelt es sich um einen behördenverbindlichen Auftrag. Dieser muss durch die Gemeinde im Rahmen einer Nutzungsplanrevision umgesetzt werden. Weil die parzellenscharfe grundeigentümerverbindliche Anordnung und Umsetzung im Rahmen der Nutzungsplanrevision erfolgt, verfügt die Gemeinde über einen gewissen – wenn auch mit Blick auf die Artikel 9 Abs. 1 RPG und 15 RPG sehr eingeschränkten – Ermessensspielraum. Von den Vorgaben des Richtplans und der Rückzonungsstrategie abweichende Entscheide müssen im Planungsbericht (Art. 47 RPV) ausführlich begründet und dokumentiert werden.

3.1 Grundsätze für eine Rückzonung

Der Richtplan des Kantons Luzern hält im Kapitel «S1-8 Auszonungen und Überprüfung von Reservezonen» fest, dass Auszonungen bei Flächen zu prüfen sind, die

- über einen Zeitraum von zehn Jahren oder mehr keine Entwicklung aufweisen, für die keine Entwicklungsabsichten seitens der Eigentümer sichtbar sind oder die langfristig blockiert sind,
- sich an raumplanerisch ungünstigen, insbesondere peripheren und schlecht erschlossenen Lagen befinden,
- nicht zonenkonform genutzt werden.

3.2 Rückzonungskriterien

Im Rahmen der Kantonalen Rückzonungsstrategie werden diese Kriterien aus dem Kantonalen Richtplan mit 9 Kriterien ergänzt respektive präzisiert. Es handelt sich dabei um Kriterien, welche die raumplanerische Zweckmässigkeit sowie die Verhältnismässigkeit einer Rückzonung überprüfen.

Die Überprüfung erfolgt über die Abwägung der einzelnen Kriterien und im Rahmen einer für jede Fläche vorgenommenen Interessenabwägung. Um eine Rückzonung zu befürworten, müssen die Kriterien der raumplanerischen Zweckmässigkeit nicht kumulativ erfüllt sein. Die Kriterien können nicht als Punktesystem angewendet werden im Sinn von «ab fünf erfüllten Kriterien gilt die Fläche als Rückzonungsfläche». Der Entscheid wird auf Basis von fachlichen/raumplanerischen Gesichtspunkten im Rahmen der Interessenabwägung gefällt.

3.2.1 Zweckmässigkeit

Unüberbaute Bauzonenfläche

Bei unüberbauten Bauzonen ist von einer grundsätzlichen Eignung für eine Rückzonung auszugehen. Die Grösse ist dabei nicht relevant. Würden nur grosse unbebaute Flächen zurückgezont, könnte der Rückzonungsauftrag des RPG nicht erfüllt werden. Für Rückzonungen sind daher auch Flächen in Betracht zu ziehen, welche einzelnen raumplanerischen Zielen und Grundsätzen zuwiderlaufen.

Lage innerhalb der Gemeinde

Dies ist insbesondere bei grösseren Gemeinden und/oder solchen mit mehreren Ortsteilen zu beachten: je weiter entfernt die Lage gegenüber dem Gemeindekern mit Versorgungseinrichtungen, öffentlichen Einrichtungen u. dgl., desto geeigneter für eine Rückzonung.

Im Falle der Gemeinde Hitzkirch bedarf der Begriff «Gemeindekern» aufgrund der Fusion aus ehemals sieben Gemeinden einer Erläuterung. Hitzkirch ist eine Grossgemeinde, welche über verschiedene kleinere Ortsteile verfügt. Dass die ehemaligen Gemeinden jede für sich als «Kern» und als Referenz für die Beurteilung der «Lage innerhalb der Gemeinde» angesehen werden, ist aus raumplanerischen Gesichtspunkten nicht tragbar. Eine wichtige Grundlage für die Präzisierung ist aber das Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2012, welches von der Gemeindeversammlung positiv zur Kenntnis genommen wurde. Dem Siedlungsleitbild, zu welchem sich die Bevölkerung im Rahmen des Echoraums, an der öffentlichen Veranstaltung vom 23. September 2011 sowie in der anschliessenden Vernehmlassungsrunde äussern konnte und welches vom Gemeinderat am 7. Dezember 2011 beschlossen wurde, liegt die Stossrichtung «Konzentration+» zugrunde. Diese Stossrichtung sieht eine Schwerpunktmässige Siedlungsentwicklung einzig im Ortsteil Hitzkirch vor. Die Ortsteile Mosen und Gelfingen verfügen über Rahmenbedingungen für neue publikumsorientierte Nutzungen bzw. Arbeitsnutzungen (Mosen).

Lage in der Bauzone

Je näher die Parzelle am Bauzonenrand liegt, desto zweckmässiger ist eine Rückzonung. Demgegenüber sind unbebaute Parzellen, die weitgehend von bebauten Bauzonen umgeben sind, kaum für eine Rückzonung geeignet («geordnete Besiedlung» gemäss Bundesverfassung).

Gleichzeitig hält das Rechtsgutachten – im Bewusstsein der Vorgaben des RPG, wonach Siedlungen zu konzentrieren und der Landwirtschaft möglichst grosse zusammenhängende Flächen zuzuweisen sind – fest, dass sich spezielle Siedlungsmuster wie «Zahnlücken» und «Leopardenmuster» bei einer konsequenten Umsetzung nicht vermeiden lassen und kein Grund sind, auf eine Rückzonung zu verzichten.

Erschliessung nach Art 19 RPG

Je mehr für das Grundstück die Erschliessung fehlt (Zufahrt, Wasserver- und Entsorgung, Energieversorgung) desto mehr ist es für eine Rückzonung geeignet.

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV)

Je weiter entfernt ein Grundstück/eine Parzelle von der nächsten ÖV-Haltestelle und/oder je geringer der Fahrplankontakt ist, desto geeigneter ist es für eine Rückzonung.

Dabei wird nicht nur auf die ÖV-Angebotsstufen des Kantons Luzern zurückgegriffen, da zwischen den Angebotsstufen des Kantons Luzern und den schweizweit geltenden ÖV-Güteklassen des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) erhebliche Unterschiede bestehen. So gelten Flächen in der Angebotsstufe «sehr gut» gemäss den ÖV-Güteklassen des ARE nur als «mittelmässig» oder «gering» (ÖV-Güteklasse C resp. D) erschlossen. Bei Flächen, die sich abseits des Gemeindekerns befinden und bei denen Zweifel an der zugewiesenen ÖV-Angebotsstufe bestehen, wird für die Distanz zur Haltestelle ergänzend die Wegdistanz ausgewiesen.

Erschwerte Bebaubarkeit

Wenn das Grundstück eine unzuweckmässige Form aufweist oder durch Baulinien, Gewässerräume, Waldabstand o. dgl. eingeschränkt ist, kann eine Rückzonung zweckmässig sein. Ebenso, falls es durch Naturgefahren oder technische Gefahren (Störfallvorsorge) oder Lärmimmissionen u. dgl. nur mit grösserem Aufwand überbaut werden kann. Eine steile Topografie hingegen ist aus Sicht der haushälterischen Bodennutzung weniger ein Rückzonungskriterium.

3.2.2 Verhältnismässigkeit

Bauzonendauer

Ist das Grundstück schon 10 Jahre oder länger eingezont, aber noch nicht überbaut, ist die Nachfrage nicht gegeben und eine Rückzonung angezeigt.

Gestaltungs- oder Bebauungsplan

Je länger die Genehmigung des Bebauungs- oder Gestaltungsplanes zurückliegt, desto eher ist ein Rückzonung angezeigt; nicht realisierte Gestaltungspläne verlieren nach 5 Jahren ihre Gültigkeit

Bauabsichten

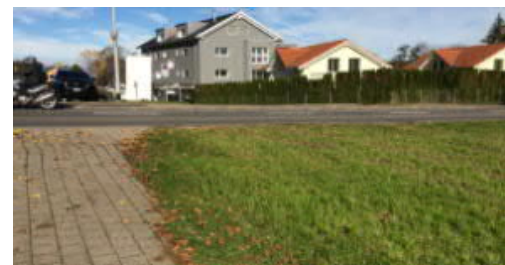
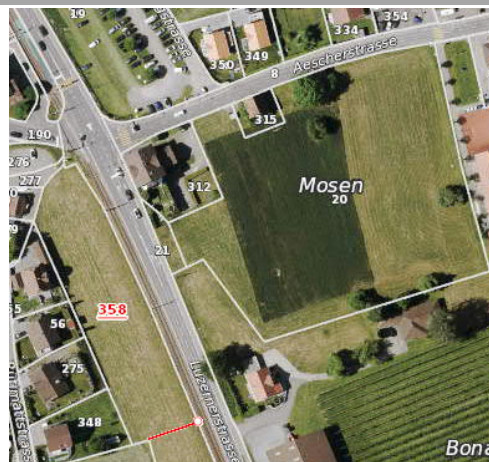
Besteht kein Baugesuch oder wurde/wird dieses erst nach der Information des BUWD vom 11. Juni 2018 erarbeitet und eingereicht, ist von keinen oder nicht ernsthaften Bauabsichten auszugehen.

Bei der Beurteilung der Bauabsicht wird zwischen «es liegt ein Baugesuch vor» und «es wurde ein Interesse bekundet» unterschieden. Entscheidend ist dabei die kantonale Vorgabe. Gemäss dieser können ernsthafte Bauabsichten nur dann geltend gemacht werden, wenn bis 11. Juni 2018 (Stichtag) ein Baugesuch eingereicht wurde. Die konsequente Anwendung der vorgegebenen Kriterien stellt die Gleichbehandlung aller zu prüfenden Flächen sicher. Das Bekunden eines Interesses – egal ob vor oder nach dem genannten Stichtag – hat keinen Einfluss auf das Ergebnis der Beurteilung. Auch wenn die Gemeinde Kenntnis über das Interesse hatte, ist die Bauabsicht in diesen Fällen nicht genügend konkret.

3.3 Rückzonungen

3.3.1 Mosen

Ortsteil Mosen, Parzellen Nrn. 20 (T), 21 (T), 133 (T)



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen eine Teilrückzonung der Parzellen Nrn. 20 und 133 als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Lage am Bauzonengrand, die lange Bauzonendauer und die nicht vorhandenen/unbekannten Bauabsichten an.

Der Ortsteil Mosen liegt abseits des Gemeindegkerns Hitzkirch und zeichnet sich durch die Lage am südlichen Ende des Hallwilersees aus. Mosen verfügt über einen S-Bahnanschluss (Angebotsstufe 3) und liegt an der Kantonsstrasse.

Zwischen der Kantonsstrasse und des Aabachs befindet sich eine weitgehend kompakte Siedlung mit einer lockeren Bebauungsstruktur. Das restliche Siedlungsgebiet ist teilweise verästelt und die Quartiere bzw. die einzelnen Gebäude südlich der Aescherstrasse verzahnen sich mit Freiflächen, welche zum Teil landwirtschaftlich genutzt werden.

Die vorliegenden Parzellen befinden sich am Bauzonengrand, angrenzend an eine grössere landwirtschaftlich genutzte Freifläche, welche FFF-Qualität aufweisen und teilweise auch als Reservezone definiert sind.

Davon ausgehend halten wir [Kanton Luzern] fest, dass im Unterschied zum Bericht, welcher nur eine Teilrückzonung vorsieht, eine Rückzonung des gesamten Gebiets raumplanerisch zweckmässig ist.

Verhältnismässigkeit

Die Bauzonen sind seit mindestens 18 Jahren eingezont, der Gestaltungsplan datiert gemäss Bericht vom 8. November 2012. Seither erfolgten keine Bautätigkeiten und es sind keine Bauabsichten bekannt.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 20, 133 und 21 (Teile) sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (total 3'850 m², in der Karte rot). Die Reservezone ist aufzuheben.

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

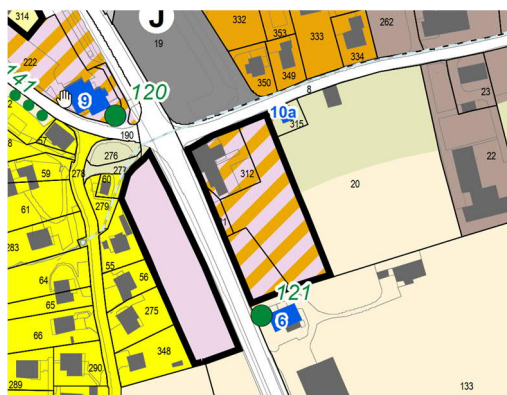
Es handelt sich um unbebautes Land am Bauzonen- bzw. Siedlungsrand sowie abseits des Gemeindegkerns. Das Gebiet gilt als erschlossen. Mit der Rückzonung würde die Geländekammer zwischen Aescherstrasse und Luzernerstrasse weitgehend freigehalten. Eine landwirtschaftliche Nutzung scheint zumindest für einen grösseren Teil möglich. Der Übergang vom Siedlungsgebiet zum Kulturland könnte geklärt werden, indem das beschriebene Gebiet zurückgezont wird.

Verhältnismässigkeit

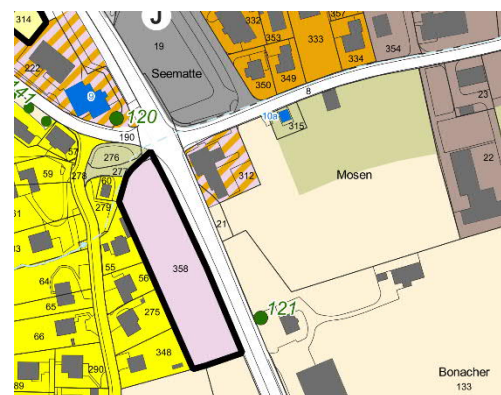
Das Grundstück ist seit 2001 unbebaut. Der seit 2012 bestehende Gestaltungsplan ist nicht umgesetzt. Gemäss Rechtsgutachten zur Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern vom 23. August 2020 liegen ernste Bauabsichten nur vor, wenn bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) ein Baugesuch eingereicht wurde. Dies ist nicht der Fall. Demgemäss können keine ernsthaften Bauabsichten geltend gemacht werden.

Entscheid

Die vorliegenden Argumente sprechen für eine Rückzonung. Die Teilgebiete der Parzellen Nrn. 20, 21, 133 (GB Mosen) werden zurückgezont und der Landwirtschaftszone gemäss Art. 25 BZR zugewiesen. Die Rückzonung umfasst 3'861 m².



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

S

Ortsteil Mosen, Parzellen Nrn. 51 (T), 221



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 221 und 51 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Als Begründung führen Sie das laufende Gestaltungsplanverfahren sowie die gute ÖV-Erschliessung (Nähe zur Bahnhaltestelle Mosen) an. Wir [Kanton Luzern] können dieser Beurteilung nicht zustimmen.

Die Fläche liegt abseits des Gemeindekerns am Bauzonenrand und ist nur teilweise erschlossen (Kiesweg für bestehendes Wohnhaus in Bauzone). Aufgrund der Nähe zur Bahnstation Mosen ist die ÖV-Erschliessung gut (Angebotsstufe 3). Eine solche verstärkte Siedlungsentwicklung am Siedlungsrand ausserhalb des Ortskerns von Mosen und abseits des Gemeindekerns entspricht nicht dem Grundsatz einer räumlich konzentrierten Siedlungsentwicklung gemäss Ziffer B.4. und ist daher nicht zweckmässig. Zudem ist die Rückzonung bereits im Siedlungsleitbild 2012 vorgesehen.

Verhältnismässigkeit

Die Fläche ist seit mindestens 18 Jahren eingezont. Es liegt kein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor. Das aktuelle Gestaltungsplanverfahren läuft seit 2014 und ist zurzeit sistiert. Im RRE Nr. 772 vom 7. Juli 2017 wurde die Gemeinde aufgefordert, Rückzonungen in der nächsten Ortsplanungsrevision anzugehen. Das vorliegende Gebiet wurde in diesem Entscheid explizit erwähnt. Eine Rückzonung ist verhältnismässig.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 51 und 221 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle Nr. 221 sowie die Teilfläche der Parzelle Nr. 51 gehören zum Ortsteil Mosen. Gemäss Siedlungsleitbild und der Stossrichtung «Konzentration+» sind in Mosen das Arbeiten sowie publikumsorientierte Nutzungen zu fördern. Die Siedlungsverdichtung (Wohnen und Arbeiten) hat im Umkreis von Bahn- und Bushaltestellen zu erfolgen. Dass sich die Teilflächen aus raumplanerischen Gründen für eine Rückzonung eignet, belegt bereits auch das Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2012. Die Grundstücke waren damals bereits als potenzielle Auszonungsflächen gekennzeichnet.

Die Grundstücke sind erschlossen und verfügen aufgrund der Nähe zur Bahnhofstabelle über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Angebotsstufe 3). Die Grundstücke sind Teil einer grösseren, zusammenhängenden und noch unbebauten Fläche. Die Flächen befinden sich in einem vom Kern des Ortsteils Mosen wegführenden Siedlungsarm. Es kann in diesem Sinne argumentiert werden, dass die Entwicklungsrichtung dem Grundsatz des Siedlungsleitbildes «Konzentration+» widerspricht. Eine Weiterentwicklung in die abzulesende Richtung widerspricht zudem dem Grundsatz der kompakten Siedlung. Aus raumplanerischer Sicht würde das Ausbleiben einer Überbauung nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden. Eine Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke scheint möglich, was die Einschätzung hinsichtlich der ausbleibenden Überbauung unterstreicht. Das Rechtsgutachten zur Kantonalen Rückzonungsstrategie vom 23. August 2020 führt diesbezüglich auch aus, dass spezielle Siedlungsmuster oder «Zahnlücken» kein Grund sind, auf Rückzonungen zu verzichten.

Verhältnismässigkeit

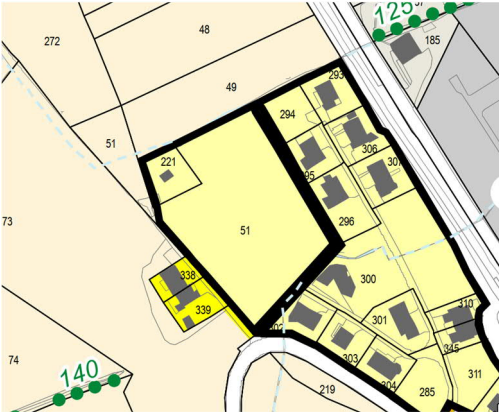
Das Grundstück ist seit 2001 in der Bauzone und seither unüberbaut. Der Prozess zur Erarbeitung eines Gestaltungsplans wurde 2014 gestartet. Stets neue und teils unerwartete Problemstellungen (über 10 Einsprachen während der Auflage, Sistierung aufgrund Lärmschutznachweis, Sistierung aufgrund der Gesamtrevision Ortsplanung inkl. Verlängerung der Sistierung bis Genehmigung durch Regierungsrat, Fliessgewässer im Gestaltungsplangebiet respektive der Baulinie zur Sicherung des Gewässerraums), welche zuerst bearbeitet und bereinigt werden mussten, haben seither immer wieder zu Verzögerungen geführt. Es liegt darum auch kein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor. Gemäss Informationsschreiben des Kantons respektive dem Rechtsgutachten zur Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern vom 23. August 2020 liegen ernste Bauabsichten nur vor, wenn bis 11. Juni 2018 (Stichtag) ein konkretes Baugesuch eingereicht wurde. Dies ist nicht der Fall.

Entscheid

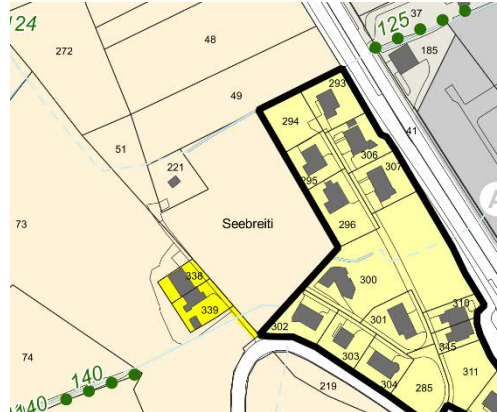
Entgegen der ursprünglichen Einschätzung, wonach sich die Fläche nicht für eine Rückzonung eignet, muss aufgrund der Haltung der kantonalen Fachstellen respektive deren Praxis sowie aufgrund des Rechtsgutachtens und der Rechtsprechung des Bundesgerichts eine Rückzonung vorgenommen werden. Die Bemühungen und das damit verbundene und erkennbare Interesse an einer Entwicklung, die letztendlich durch eine Reihe von Problemstellungen wesentlich verzögert wurde, vermögen daran nichts zu ändern. Ein Grossteil der Parzelle Nr. 51 sowie die Parzelle Nr. 221 werden zurückgezont und der Landwirtschaftszone gemäss Art. 25 BZR zugewiesen. Die Rückzonung umfasst 6'241 m².

Die Beurteilung der Baute (Gartenhaus) auf der Parzelle Nr. 221 erfolgt künftig nach Art. 24c RPG «bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone».

Diese ist in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt und kann mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Dies, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden ist.



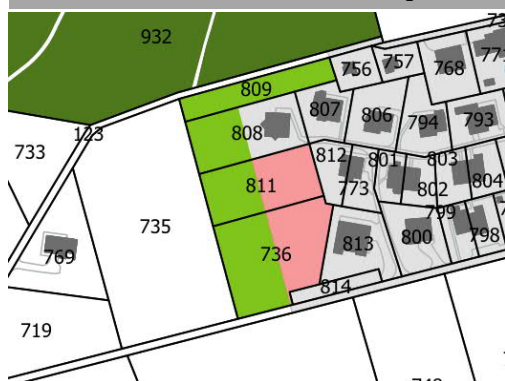
Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

3.3.2 Hämikon

Ortsteil Hämikon / Hämikon-Berg, Parzellen Nrn. 811, 736



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 811 und 736 als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Lage abseits des Ortskerns und am Bauzonenrand sowie die lange Bauzonedauer und die nicht vorhandenen bzw. unbekanntenen Bauabsichten an. Wir [Kanton Luzern] stimmen dieser Beurteilung zu.

Die Flächen befinden sich abseits des Gemeindekerns Hitzkirch am Bauzonenrand in einem vom Ortskern Hämikon peripher gelegenen, isolierten Quartier Hämikon Berg. Es handelt sich um ein isoliertes Baugebiet, welche auf das Minimum zu reduzieren ist.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung ist verhältnismässig, da diese Flächen seit mindestens 24 Jahren eingezont und keine konkreten Bauabsichten bekannt sind. Der Gestaltungsplan stammt aus dem Jahr 2001.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 811 und 736 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot). Die angrenzenden Grünzonen sind, soweit zweckmässig, aufzuheben.

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die unüberbauten Parzellen befinden sich am Bauzonen- bzw. Siedlungsrand sowie abseits des Gemeindekerns respektive in der Peripherie. Die Grundstücke sind erschlossen und verfügen gemäss der Angebotsstufen des Kantons Luzern über eine «gute» Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Angebotsstufe 2). Die Distanz zur Bushaltestelle beträgt rund 500 m. Gemäss den ÖV-Güteklassen des Bundesamtes für Raumentwicklung

wird das Gebiet der Güteklasse «D» (niedrigste Stufe), geringe Erschliessung zugewiesen, weshalb die Qualität der Anbindung an den öffentlichen Verkehr kritisch hinterfragt werden muss.

Mit einer Rückzonung der beiden Parzellen kann der Gestaltungsplan nicht vollständig umgesetzt werden. Das Interesse an einer vollständigen Umsetzung des Gestaltungsplans und der Überbauung der unbebauten Parzellen unterliegt allerdings den aus Art. 1 RPG respektive aus der Abstimmung vom 3. März 2013 zur Revision des Raumplanungsgesetzes abgeleiteten Interessen. Eine ausbleibende weitere Überbauung der Parzellen würde aus raumplanerischer Sicht nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden.

Verhältnismässigkeit

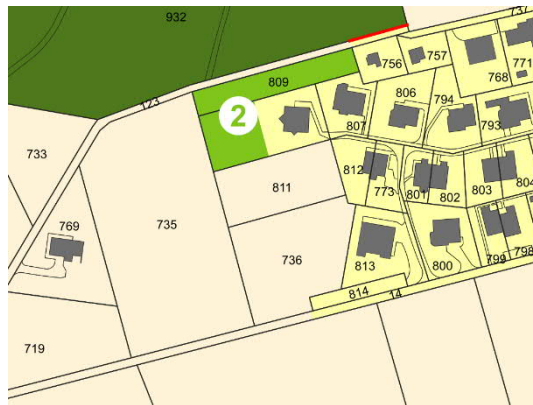
Das Grundstück wurde 1981 der Bauzone 2. Etappe zugewiesen und ist seit 1993 Teil der eingeschossigen Wohnzone. Es ist bis zum heutigen Zeitpunkt unüberbaut. Gemäss Rechtsgutachten zur Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern vom 23. August 2020 liegen ernste Bauabsichten nur vor, wenn bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) ein Baugesuch eingereicht wurde. Dies ist nicht der Fall. Demgemäss können keine ernsthaften Bauabsichten geltend gemacht werden.

Entscheid

Unter Berücksichtigung der erläuterten Zweck- und Verhältnismässigkeitsüberprüfung erfolgt bei den Parzellen Nrn. 811 und 736 eine Rückzonung respektive Bereinigung. Die Teilflächen in der Wohnzone D (1'561 m²) werden zurückgezont und der Landwirtschaftszone gemäss Art. 25 BZR zugewiesen. Bei den Teilflächen der Grünzone (1'805 m²) erfolgt eine Korrektur / Umzonung und Zuweisung zur Landwirtschaftszone. Die Korrektur und Rückzonung umfasst total 3'366 m².

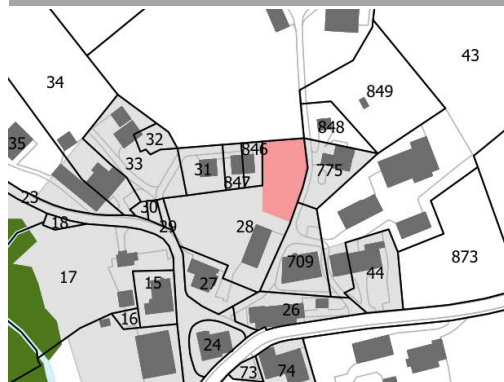


Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

Ortsteil Hämikon, Parzelle Nr. 28 (T)



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020 Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle befindet sich abseits des Gemeindekerns im Ortskern von Hämikon. In diesem Ortsteil gilt es, die Bauzonen am Siedlungsrand soweit zweckmässig zu reduzieren (vgl. Ziffer B.3). Der Ortskern ist locker überbaut, die unüberbauten Bauzonen werden somit kaum als Baulücke wahrgenommen. Aufgrund der Lage im Ortskern und unter Berücksichtigung der Gebäudeanordnung südlich und nördlich der unüberbauten Fläche ist eine vollständige Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig. Hingegen ist eine Rückzonung der Fläche entlang der Erschliessungsstrasse in einer Bautiefe raumplanerisch zweckmässig. Diese ist durch lockere und verästelte Siedlungsstruktur begründbar.

Verhältnismässigkeit

Die Parzelle ist mindestens seit 24 Jahre eingezont. Das Luftbild 1998 zeigt ein grosses Gebäude, welches später etappenweise rückgebaut wurde. Im Sinne eines Abtauschs mit dem westlichen Teil der Parzelle, welcher in der Bauzone verbleiben soll, ist eine Rückzonung des nördlichen Parzellenteils verhältnismässig.

Fazit

Die Parzelle Nr. 28 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde.

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die derzeit grösstenteils unbebaute Parzelle Nr. 28 befindet sich im Ortsteil Hämikon an zentraler bzw. zentrumsnaher Lage. Sie befindet sich allerdings ausserhalb einer der für die Siedlungsentwicklung vorgesehenen Zentren. Gemäss Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2012 und der Stossrichtung «Konzentration+» soll der Ortsteil Hämikon seine heutigen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen halten bzw. ohne neuen Flächenzuwachs entwickeln. Die Siedlungsverdichtung erfolgt im Umkreis von Bahn- und Bushaltestellen.

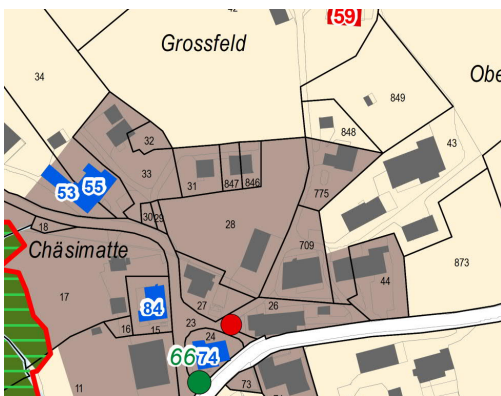
Bis ca. 2005 stand auf dem Grundstück eine grössere Baute. Das Grundstück liegt zwischen zwei Bushaltestellen und ist gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen (Angebotsstufe 2). Neben Hitzkirch sowie Mosen und Gelfingen gehört Hämikon zu den grösseren und damit deutlich erkennbaren Ortsteilen. Er ist von Einfamilienhausüberbauungen/-quartieren, grösseren Landwirtschaftsbetrieben sowie einzelnen Betriebsgebäuden geprägt. Die bauliche Entwicklung orientiert sich am Strassenverlauf. Das Ortsbild wird – folgt man den Strassen aus dem Ortskern von Hämikon – von offenen respektive freien, teils landwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt. Der nördliche Teilbereich des Ortsteils, in dem sich auch das Grundstück Nr. 28 befindet, ist locker bebaut und zeichnet sich durch mehrere grössere unbebaute Wiesenflächen aus. In Anbetracht dieser Tatsachen würde eine ausbleibende Überbauung der Parzelle Nr. 28 nicht als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden. Wie das Rechtsgutachten zur Kantonalen Rückzonungsstrategie vom 23. August 2020 festhält, lassen sich bei einer konsequenten Umsetzung der Rückzonungsstrategie «Zahn-lücken» oder «Leopardenmuster» – wie sie im Ortsteil Hämikon ohnehin vorkommen – im Siedlungsgebiet nicht vermeiden. Solche Siedlungsmuster sind kein Grund, auf Rückzonungen zu verzichten.

Verhältnismässigkeit

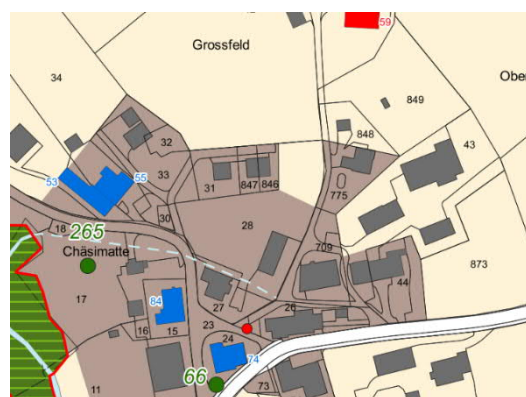
Das Grundstück ist mindestens seit 1981 der Bauzone (Dorfzone) zugewiesen und seit-her unüberbaut. Gemäss Rechtsgutachten zur Rückzonungsstrategie des Kantons Lu-zern vom 23. August 2020 liegen ernste Bauabsichten nur vor, wenn bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) ein Baugesuch eingereicht wurde. Dies ist nicht der Fall. Demgemäss können keine ernsthaften Bauabsichten geltend ge-macht werden.

Entscheid

Unter Berücksichtigung der Zweck- und Verhältnismässigkeitsüberprüfung muss der nördliche Teilbereich der Parzelle Nr. 28 zurückgezont und der Landwirtschaftszone gemäss Art. 25 BZR zugewiesen werden. Die gewählte Abgrenzung zielt auf ein zweck-mässige Bebaubarkeit der in der Bauzone verbleibenden Fläche ab und ermöglicht eine zweckmässige Entwicklung des Ortskerns Hämikon. Mit der Rückzonung erfolgt ein klarer Abschluss des Siedlungsgebiets und gestufter Übergang in das Kulturland. Die Rückzonung umfasst 682 m².



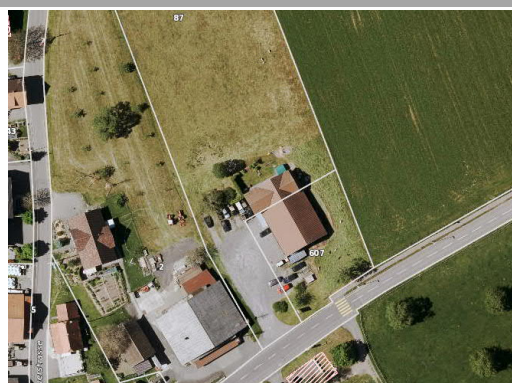
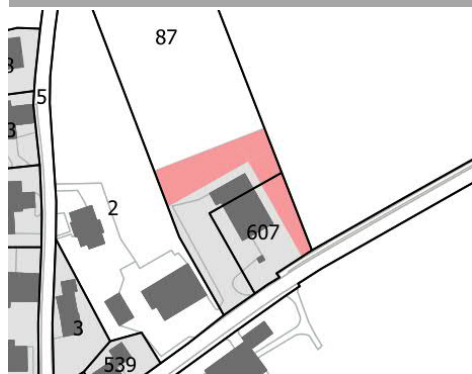
Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

3.3.3 Müswangen

Ortsteil Müswangen, Parzellen Nrn. 87 (T), 607 (T)



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020 Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzellen befinden sich abseits vom Gemeindekern am Siedlungsrand im Ortsteil Müswangen. Es handelt sich um eine Inselbauzone, deren Ausdehnung auf das Minimum zu reduzieren ist. Eine Rückzonung von Teilen der Parzellen ist raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Die Parzellen sind mindestens seit 1997 eingezont und liegen im Perimeter des Bebauungsplans Dorfkern. Gemäss den Vorschriften zum Bebauungsplan handelt es sich um einen «empfindlichen Bereich», dessen Nutzung sich auf eine Gewerbehalle und eine Wohnung für den Betriebsinhaber beschränkt. Diese Nutzung ist auch mit einer teilweisen Rückzonung gewährleistet. Eine Rückzonung ist verhältnismässig.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 87 und 607 (Teile) sind Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde.

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Bei den potenziellen Rückzonungsflächen handelt es sich um Teilbereiche der Parzellen Nrn. 87 und 607, welche den Umschwung des Betriebs- bzw. Wohngebäudes bilden. Die vom eigentlichen Siedlungsgebiet losgelösten Teilflächen (Inselbauzone) befinden sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Müswangen. Die Fläche wurde ursprünglich für den Busbetrieb eingezont, dient mittlerweile aber einer privaten Gewerbe- und Wohnnutzung und damit auch nicht mehr der ursprünglichen Zweckbestimmung. Der Landwirtschaftsbetrieb auf Parzelle Nr. 2 trennt die besagten Flächen vom ansonsten kompakten Siedlungskörper. Gemäss Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2012 und der Stossrichtung «Konzentration+» liegt das Grundstück in einem Gebiet, das schwerpunktmässig für die Erholung vorgesehen ist. Der Ortsteil Müswangen soll zudem keine Ausdehnung der Siedlungsflächen erfahren, da nur eine geringe Zunahme der Einwohner

und Arbeitsplätze verfolgt wird. Das Grundstück befindet sich zwischen zwei Bushaltestellen (jeweils ca. 300 m entfernt) und ist in diesem Sinne gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Angebotsstufe 2).

Aufgrund der Nutzung ist davon auszugehen, dass es sich um ein vollständig erschlossenes Grundstück handelt. Neben Hitzkirch sowie Mosen und Gelfingen gehört Müswangen zu den eher grösseren, und vor allem deutlich erkennbaren Ortsteilen. Das Ortsbild ist von Einfamilienhausüberbauungen/-quartieren aber auch von grösseren Mehrfamilienhausüberbauungen geprägt und kann als insgesamt durchgrünt und ländlich bezeichnet werden.

Verhältnismässigkeit

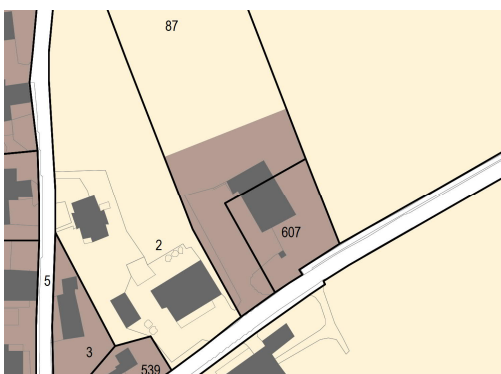
Das Grundstück befindet sich seit 1997 in der Bauzone und ist Teil des Bebauungsplans Dorfkern Müswangen. Eine Rückzonung der Teilflächen erscheint aufgrund der aktuellen Nutzung – welche mit einer Rückzonung nicht beeinträchtigt würde – möglich und verhältnismässig. Bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) lag auch kein Baugesuch vor. In Anbetracht dieses kantonal geltenden Kriteriums liegen demgemäss keine ernsthaften Bauabsichten vor.

Eine spätere Nutzungsintensivierung/Weiterentwicklung wäre aufgrund der weiterhin grosszügigen Flächenverhältnisse (Flächen, die heute als Parkplatz und Zufahrt genutzt werden) weiterhin möglich, jedoch mit dem Bebauungsplan abzustimmen. Ob die Nutzungsintensivierung aufgrund der Mischnutzung und den damit einhergehenden Emissionen (Lärm o.ä.) zweckmässig ist, wird in Frage gestellt. Dass mit einer Rückzonung eine zukünftige Verdichtung oder übermässige Intensivierung der Nutzungen an dieser Lage verhindert wird, scheint aus raumplanerischer Sicht sowohl zweck- als auch verhältnismässig.

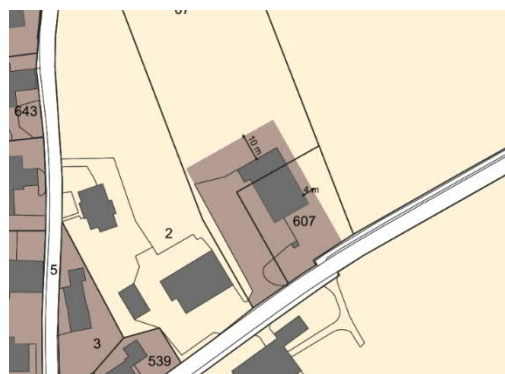
Bezüglich der von der Grundeigentümerschaft in der Stellungnahme angesprochenen finanziellen Auswirkungen wird auf das Rechtsgutachten vom 23. August 2020 verwiesen. Dieses hält unter anderem fest, dass für die Rückzonungen ausschliesslich raumplanerische Überlegungen massgebend sind. Private und insbesondere finanzielle Gründe ändern an der Rückzonungspflicht nichts.

Entscheid

Unter Berücksichtigung der Zweck- und Verhältnismässigkeitsüberprüfung wird ein Teilbereich der Parzellen Nrn. 87 und 607 zurückgezont und der Landwirtschaftszone gemäss Art. 25 BZR zugewiesen. Gegen Norden / Nordwesten wird ein 10 m breiter Streifen in der Bauzone belassen. Die Rückzonung umfasst total 998 m². Der Bebauungsplan muss in einem separaten Planungsprozess überprüft respektive überarbeitet werden.



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

3.3.4 Hitzkirch

Ortsteil Hitzkirch, Parzelle Nr. 245



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020
Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen eine Rückzonung der Parzelle Nr. 245 als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Lage am Bauzonenrand, die unzweckmässige Parzellengeometrie sowie die lange Bauzonedauer und die nicht vorhandenen/unbekannten Bauabsichten an. Wir [Kanton Luzern] stimmen dieser Beurteilung zu.

Die Parzelle befindet sich am Bauzonenrand des Gemeindekerns. Aufgrund der geringen Parzellentiefe ist die Fläche für eine Überbauung und Erschliessung ungeeignet.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung ist verhältnismässig, da diese Fläche seit mindestens 17 Jahren eingezont ist und keine konkreten Bauabsichten bekannt sind.

Fazit

Die Parzelle Nr. 245 ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

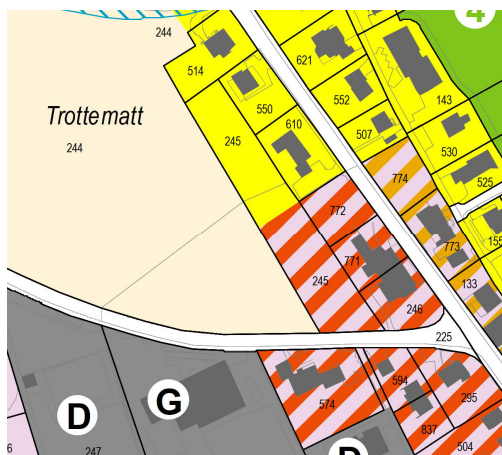
Die unüberbaute Parzelle befindet sich im Kern respektive Hauptort der Gemeinde Hitzkirch. Eine ausbleibende Überbauung der Parzelle würde aus raumplanerischer Sicht und insbesondere aufgrund der Lage am Bauzonen- bzw. Siedlungsrand sowie der unmittelbaren Nähe zu Landwirtschaftsland nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden. Das Grundstück befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Gemeindekern des Hauptortes und verfügt gemäss der Angebotsstufen des Kantons Luzern über eine «sehr gute» Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Angebotsstufe 3).

Verhältnismässigkeit

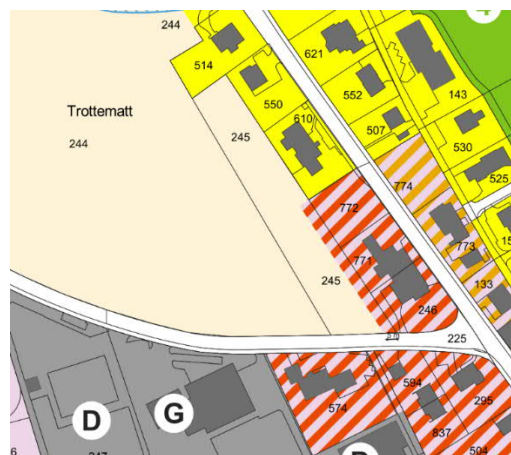
Das Grundstück ist seit 1983 in der Bauzone. Gemäss Rechtsgutachten zur Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern vom 23. August 2020 liegen ernste Bauabsichten nur vor, wenn bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) ein Baugesuch eingereicht wurde. Dies ist nicht der Fall. Demgemäss können keine ernsthaften Bauabsichten geltend gemacht werden.

Entscheid

Unter Anbetracht der Zweck- und Verhältnismässigkeitsüberprüfung wird die Parzelle Nr. 245 (GB Hitzkirch) zurückgezont und der Landwirtschaftszone gemäss Art. 25 BZR zugewiesen. Davon ausgenommen ist ein für die rückwärtige Erschliessung der Parzellen Nrn. 246, 771 und 772 (ab Ermenseestrasse) benötigter Teilbereich. Die Erschliessung hat rückwärtig zu erfolgen, weil die Zufahrt respektive Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündung Ermenseer-/Aargauerstrasse nicht gewährleistet werden kann (Sichtwinkel). Zudem soll der für eine Tiefgaragenzufahrt benötigte Raum gesichert werden. Aufgrund der zentrumsnahen Lage der Grundstücke und weil die Parzellen derselben Eigentümerschaft gehören, bietet sich eine Überbauung mit ortsbildverträglicher Dichte (Mehrfamilienhausbebauung) an. Die Rückzonung umfasst 2'762 m².

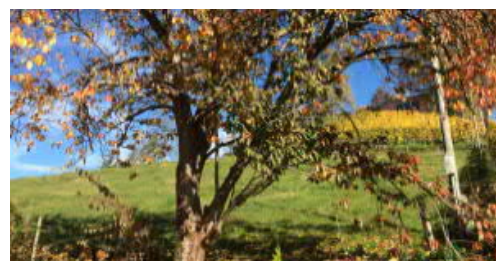
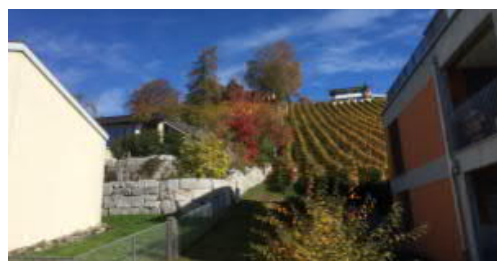
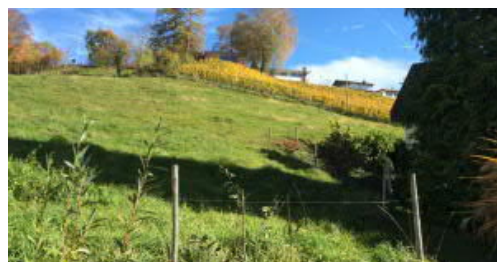
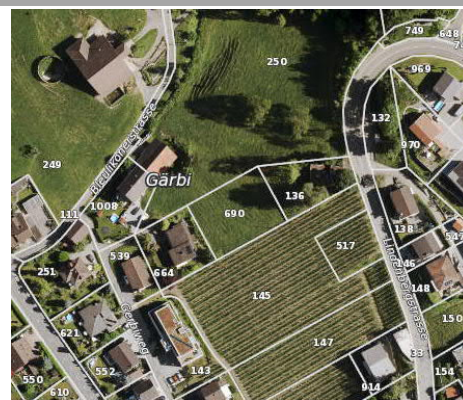


Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

Ortsteil Hitzkirch, Parzelle Nr. 690



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020 Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen eine Rückzonung der Parzelle Nr. 690 als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Lage am Bauzonenrand, die fehlende Erschliessung sowie die lange Bauzonedauer und die nicht vorhandenen bzw. unbekanntenen Bauabsichten an. Wir [Kanton Luzern] stimmen dieser Beurteilung zu.

Die Fläche befindet sich am Bauzonenrand des Gemeindekerns. Sie ist dreiseitig von Bauzone umgeben. Das Ortsbild wird hier von den Landwirtschaftsflächen und dem Rebberg geprägt, wodurch die entstehende Baulücke kaum als solche wahrgenommen wird. Aufgrund der Lage ist die Erschliessung nur über die Nachbarparzelle möglich. Die Bebauung ist damit erschwert.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung ist verhältnismässig, da diese Fläche seit mindestens 17 Jahren eingezont ist und keine konkreten Bauabsichten bekannt sind.

Fazit

Die Parzelle Nr. 690 ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die unüberbaute Parzelle befindet sich am Bauzonen- bzw. Siedlungsrand. Eine ausbleibende Überbauung der Parzelle würde aus raumplanerischer Sicht nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden. Dies insbesondere, weil das Ortsbild von den Landwirtschaftsflächen sowie dem Rebberg geprägt wird. Das Grundstück ist sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden (Angebotsstufe 3).

Verhältnismässigkeit

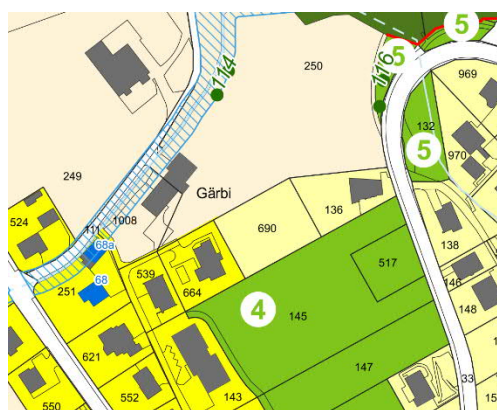
Das Grundstück befindet sich seit mindestens 1968 in der Bauzone. Zwischen 2017 und 2018 wurden Überlegungen zu einer Überarbeitung konkretisiert, aufgrund von Hinweisen von Seiten der Gemeinde zur bevorstehenden Rückzonungsstrategie und damit verbundenen Unsicherheiten allerdings pausiert. Bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) lag darum zwar kein Baugesuch vor, eine Überbauung wurde aber auch erst im Rahmen der letzten Gesamtrevision (Sicherstellung resp. Bauzonenarrondierung für Erschliessungsstrasse) ermöglicht. Die Grundeigentümerschaft vermag insgesamt glaubhaft darzulegen, dass seit geraumer Zeit Entwicklungsabsichten vorhanden sind und diese nach der letzten Gesamtrevision und nachdem die Rechtskraft der Gesamtrevision abgewartet wurde, kontinuierlich weiterverfolgt wurden. Hinsichtlich der Erschliessung wird auf Gespräche mit der Nachbarschaft hingewiesen. Eine entsprechende Dienstbarkeit sei bereits ausgehandelt worden.

Entscheid

Aufgrund der nachweislich kontinuierlichen Bemühung zur Überbauung der Parzelle und der im Rahmen der Gesamtrevision erfolgten Umzonung kann von einer Rückzonung abgesehen werden. Eine Rückzonung würde den Grundsätzen der Planbeständigkeit widersprechen. Zudem liegt bereits seit Jahren eine Dienstbarkeit bzw. ein Fahrwegrecht für die Parzelle vor. Voraussetzung für ein Verbleib in der Bauzone ist ein Vertrag, mit dem die bauliche Entwicklung des Gebiets zeitlich sichergestellt wird. Die erwähnten Voraussetzungen müssen bis zum Beschluss der Teiländerung an der Gemeindeversammlung vorliegen.

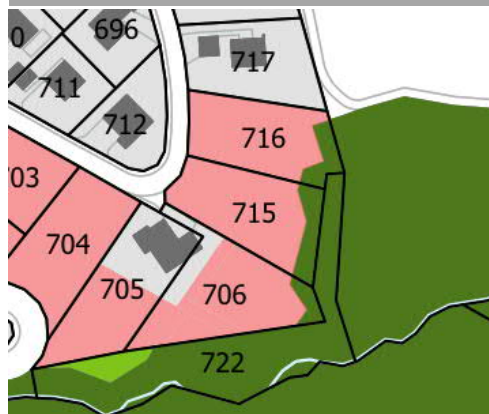


Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

Ortsteil Hitzkirch, Parzellen Nrn. 705 (T), 706 (T)



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020 Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 700, 702, 703, 704 und 705 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Entstehung von Lücken im Siedlungsgebiet resp. Kleinst-/Inselbauzonen an. An der Sitzung vom 7. Juni 2019 wurde das Gebiet diskutiert. Sie haben darauf hingewiesen, dass auch die südliche gelegene Siedlungslücke (Parzellen Nrn. 1013, 208) mittelfristig überbaut würde und demnach die Rückzonungsflächen noch verstärkter als «Lücke im Siedlungsgebiet» wahrgenommen würden. Als Nachweis dient der Entwurf des «Gestaltungsplans Kremerhaus», welchen Sie nachträglich eingereicht haben. Trotz Ihrer zusätzlichen Begründungen können wir [Kanton Luzern] Ihrer Beurteilung nicht zustimmen.

Die Parzellen befinden sich im Gemeindekern, sind jedoch peripher am Siedlungsrand gelegen. Das Gebiet ist mit dem ÖV nicht erschlossen, eine Erschliessungsstrasse ist vorhanden. Es handelt sich um eine Siedlungsentwicklung aus den 1980er Jahren, welche fingerartig zu weit hangaufwärts erfolgte. Aufgrund der Topografie ist die Bebaubarkeit erschwert. Eine zusätzliche Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet ist nicht zweckmässig. Dies im Unterschied zum Gebiet «Gestaltungsplan Kremerhaus», welches sich nicht am Siedlungsrand befindet und auch weniger weit hangaufwärts liegt.

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 716, 715, 706 als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Lage am Bauzonensrand, die fehlende ÖV-Erschliessung, die erschwerte Bebaubarkeit, die Topografie sowie die lange Bauzonendauer und die nicht vorhandenen/unbekannten Bauabsichten an. Wir stimmen dieser Beurteilung zu. Die Flächen befinden sich am Bauzonensrand im Gemeindekern, angrenzend an Wald. Es besteht keine ÖV-Erschliessung. Aufgrund des gesetzmässigen Waldabstandes von mindestens 20 m, der teilweise unzureichenden Grundstückform und der Topografie ist die Bebaubarkeit erschwert.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 716, 715 und 706 ist verhältnismässig, da diese Fläche seit mindestens 17 Jahren eingezont ist und keine konkreten Bauabsichten bekannt sind.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 700, 702 (Teil), 703, 704 und 705 (Teil) sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot). Bei der Parzelle Nr. 718 handelt es sich um eine Baulücke, diese ist daher nicht rückzuzonen.

Die Parzellen Nrn. 716, 715 und 706 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot). Aufgrund der Lage zwischen dem überbauten Gebiet und Wald ist auch die Zuweisung in die Grünzone denkbar.

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzellen Nrn. 705 und 706 befinden sich am Bauzonenrand des Gemeindekerns und sind weitgehend unbebaut. Der Waldabstand lässt allerdings keine vollständige Überbauung der Grundstücke zu. Die im Rahmen der Stellungnahme erwähnte Terrassierung kann nur für den Bereich um das Haus und nicht für die gesamte Fläche der beiden Grundstücke geltend gemacht werden. Die Bebaubarkeit von grösseren Teilflächen ist damit eindeutig eingeschränkt. Neben diesen Aspekten spricht auch die fehlende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr – das Gebiet liegt ausserhalb der vorhandenen Angebotsstufen – für eine Rückzonung. Wie das Rechtsgutachten zur Kantonalen Rückzonungsstrategie vom 23. August 2020 festhält, lassen sich «Zahnlücken» nicht vermeiden. Solche Siedlungsmuster sind kein Grund, auf Rückzonungen zu verzichten. Eine Verdichtung ist aufgrund der Lage der Parzellen raumplanerisch nicht erstrebenswert. Eine ausbleibende weitere Überbauung der Parzellen würde aus raumplanerischer Sicht nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden.

Verhältnismässigkeit

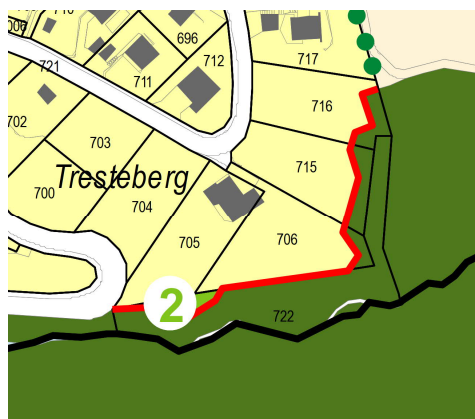
Das Grundstück befindet seit mindestens 1968 in der Bauzone. Gemäss Rechtsgutachten zur Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern vom 23. August 2020 liegen ernste Bauabsichten nur vor, wenn bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) ein Baugesuch eingereicht wurde. Dies ist nicht der Fall. Demgemäss können keine ernsthaften Bauabsichten geltend gemacht werden.

Entscheid

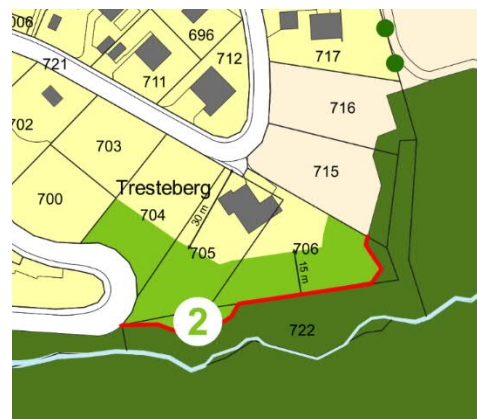
Unter Anbetracht der Zweck- und Verhältnismässigkeitsüberprüfung werden Teilbereiche der Parzellen Nrn. 705 und 706 umgezont und der Grünzone gemäss Art. 24 BZR zugewiesen. Die Abgrenzung berücksichtigt den geplanten Anbau (Wintergarten) und erfolgt im 15 m Abstand zum Wald. Der übliche Waldabstand von 20 m wird bei Bauvorhaben zu berücksichtigen sein. Es besteht aber keine Notwendigkeit, die Abgrenzung der Grünzone von den 20 m Waldabstand abzuleiten. Eine damit verbundene Verkleinerung der Wohnzone würde zu einer unerwünschten und unzweckmässigen Reduktion der für die zulässigen Ausnützung relevanten Fläche führen und könnte eine zweckmässige Nutzung der verbleibenden Fläche verhindern. Die Zweckbestimmung der Grünzone (Anhang III BZR) wird in Anlehnung an die bestehenden Zweckbestimmungen zu anderen Grünzonen ergänzt: «Private Gartenanlage». Dass einzelne Bauten nach einer erfolgten Rückzonung respektive nach der Umzonung in eine Grünzone

nicht mehr zonenkonform sind, erachtet das Bundesgericht nicht zuletzt vor dem Hintergrund der für sie bestehenden Besitzstandsgarantie nicht als grundsätzliches Problem.

Auf eine Erhöhung der AZ/ÜZ, höher als dies in der Wohnzone D üblich ist, wird verzichtet. Zumal diese punktuelle Aufzonung für einzelne Parzellen im Rahmen der Nutzungsplanung nicht möglich und im Sinne der Gleichbehandlung respektive unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Nachbarschaft und das Quartier nicht angemessen ist. Die Umzonung in die Grünzone umfasst 1'445 m².



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

Ortsteil Hitzkirch, Parzellen Nrn. 700, 703, 704



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 700, 702, 703, 704 und 705 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Entstehung von Lücken im Siedlungsgebiet resp. Kleinst-/Inselbauzonen an. An der Sitzung vom 7. Juni 2019 wurde das Gebiet diskutiert. Sie haben darauf hingewiesen, dass auch die südliche gelegene Siedlungslücke (Parzellen Nrn. 1013, 208) mittelfristig überbaut würde und demnach die Rückzonungsflächen noch verstärkter als «Lücke im Siedlungsgebiet» wahrgenommen würden. Als Nachweis dient der Entwurf des «Gestaltungsplans Kremerhaus», welchen Sie nachträglich eingereicht haben. Trotz Ihrer zusätzlichen Begründungen können wir [Kanton Luzern] Ihrer Beurteilung nicht zustimmen.

Die Parzellen befinden sich im Gemeindekern, sind jedoch peripher am Siedlungsrand gelegen. Das Gebiet ist mit dem ÖV nicht erschlossen, eine Erschliessungsstrasse ist vorhanden. Es handelt sich um eine Siedlungsentwicklung aus den 1980er Jahren, welche fingerartig zu weit hangaufwärts erfolgte. Aufgrund der Topografie ist die Bebaubarkeit erschwert. Eine zusätzliche Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet ist nicht zweckmässig. Dies im Unterschied zum Gebiet «Gestaltungsplan Kremerhaus», welches sich nicht am Siedlungsrand befindet und auch weniger weit hangaufwärts liegt.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 700, 702 (Teil), 703, 704 und 705 (Teil) sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot). Bei der Parzelle Nr. 718 handelt es sich um eine Baulücke, diese ist daher nicht rückzuzonen.

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die unbebauten Parzellen Nrn. 700, 703 und 704 befinden sich im Gemeindekern Hitzkirch an einem südöstlich aus dem Siedlungsgebiet ragenden Siedlungsarm. Sie sind nördlich sowie südlich von der Trestenbergstrasse/-halde eingefasst und in diesem Sinne Teil des Siedlungsgebiets und in dieses integriert. Die Grundstücke gelten als erschlossen. Bei einer Überbauung des südlichen Teilbereichs der Parzelle Nr. 704 muss von nicht unerheblichen Terrainveränderungen ausgegangen werden. Die Parzellen Nrn. 700 sowie 703 weisen eine geringere Neigung auf und eignen sich für eine Überbauung. Die Grundstücke liegen allesamt ausserhalb der vorhandenen Angebotsstufen und sind damit mit dem öffentlichen Verkehr nicht erschlossen. Eine landwirtschaftliche Nutzung (Weidefläche o.ä.) scheint möglich.

Verhältnismässigkeit

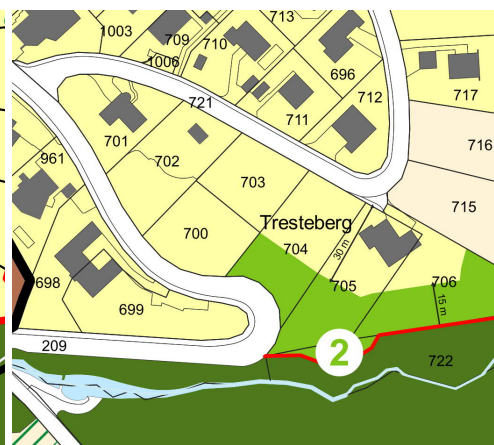
Die Grundstücke befinden sich seit mindestens 1968 in der Bauzone und wurden bisher nicht überbaut. Die Grundeigentümerschaft weist darauf hin, dass das Ergebnis der letzten Gesamtrevision abgewartet werden musste. Ferner läge eine Machbarkeitsstudie von Schärli Architekten AG vom 12. Februar 2019 vor, welche die vorhandenen Entwicklungsabsichten belegen soll. Bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) lag allerdings kein Baugesuch vor. In Anbetracht dieses kantonal geltenden Kriteriums können demgemäss keine ernsthaften Bauabsichten geltend gemacht werden.

Entscheid

In Anbetracht der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen und um das Siedlungsgebiet zweckmässig abzuschliessen, werden die Parzellen Nrn. 700, 703 in der Bauzone belassen. Der nördliche Teilbereich der Parzelle Nr. 704 (699 m²) verbleibt ebenfalls in der Bauzone. Voraussetzung für den Verbleib in der Bauzone ist allerdings der Abschluss eines Vertrages, mit dem die bauliche Entwicklung der Parzellen Nrn. 700, 703 und 704 (nördlicher Teil) zeitlich sichergestellt wird. Der südliche Teilbereich der Parzelle Nr. 704 wird umgezont und der Grünzone gemäss Art. 24 BZR (Zweckbestimmung «Private Gartenanlage») zugewiesen. Die Umzonung in die Grünzone umfasst 437 m².

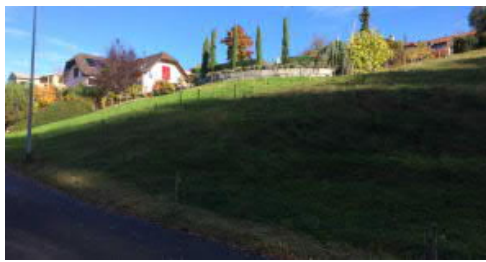
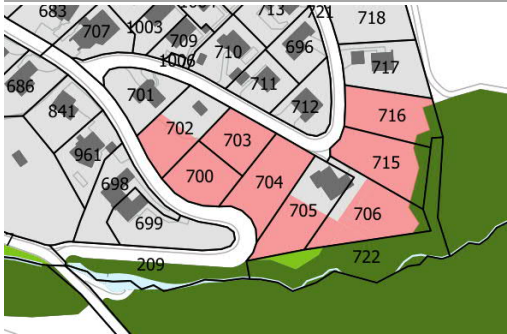


Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

Ortsteil Hitzkirch, Parzellen Nrn. 702 (T)



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 700, 702, 703, 704 und 705 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Entstehung von Lücken im Siedlungsgebiet resp. Kleinst-/Inselbauzonen an. An der Sitzung vom 7. Juni 2019 wurde das Gebiet diskutiert. Sie haben darauf hingewiesen, dass auch die südliche gelegene Siedlungslücke (Parzellen Nrn. 1013, 208) mittelfristig überbaut würde und demnach die Rückzonungsflächen noch verstärkter als «Lücke im Siedlungsgebiet» wahrgenommen würden. Als Nachweis dient der Entwurf des «Gestaltungsplans Kremerhaus», welchen Sie nachträglich eingereicht haben. Trotz Ihrer zusätzlichen Begründungen können wir [Kanton Luzern] Ihrer Beurteilung nicht zustimmen.

Die Parzellen befinden sich im Gemeindekern, sind jedoch peripher am Siedlungsrand gelegen. Das Gebiet ist mit dem ÖV nicht erschlossen, eine Erschliessungsstrasse ist vorhanden. Es handelt sich um eine Siedlungsentwicklung aus den 1980er Jahren, welche fingerartig zu weit hangaufwärts erfolgte. Aufgrund der Topografie ist die Bebaubarkeit erschwert. Eine zusätzliche Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet ist nicht zweckmässig. Dies im Unterschied zum Gebiet «Gestaltungsplan Kremerhaus», welches sich nicht am Siedlungsrand befindet und auch weniger weit hangaufwärts liegt.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 700, 702 (Teil), 703, 704 und 705 (Teil) sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot). Bei der Parzelle Nr. 718 handelt es sich um eine Baulücke, diese ist daher nicht rückzuzonen.

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Der unbebaute Teilbereich der Parzelle Nr. 702 befindet sich im Gemeindekern Hitzkirch an einem südöstlich aus dem Siedlungsgebiet ragenden Siedlungsarm. Das Grundstück ist nördlich sowie südlich von der Trestenbergstrasse eingefasst, grenzt westlich an ein bebautes Grundstück und ist bereits zur Hälfte überbaut. Die Parzelle

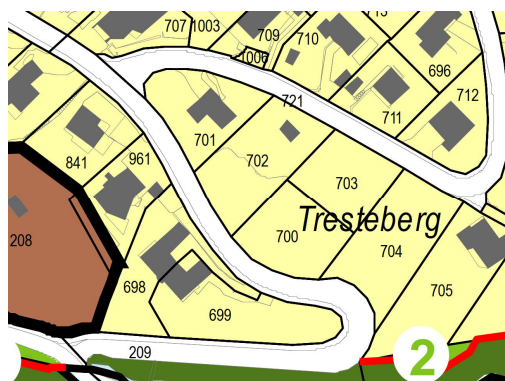
Nr. 702 ist (insbesondere auch aufgrund der sich in der Bauzone befindenden Nachbargrundstücke) in diesem Sinne Teil des Siedlungsgebiets und in dieses integriert. Das Grundstück gilt als erschlossen, wobei dies nicht für den öffentlichen Verkehr gilt (ausserhalb der vorhandenen Angebotsstufen). Die Eigentumsverhältnisse würden eine gesamthafte respektive koordinierte Überbauung der Grundstücke Nrn. 701 und 702 zulassen. Die bereits grösstenteils überbauten Grundstücke könnten damit ihrem Zonenzweck gemäss genutzt und überbaut werden. Die Hanglage lässt eine Überbauung grundsätzlich zu. Zudem wäre eine Überbauung mit Blick auf die in der Bauzone verbleibenden Nachbargrundstücke (Parzellen Nrn. 700 und 703) wünschenswert. Eine landwirtschaftliche Nutzung auf einer von Bauzonen umgebenen Restfläche erscheint nicht zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

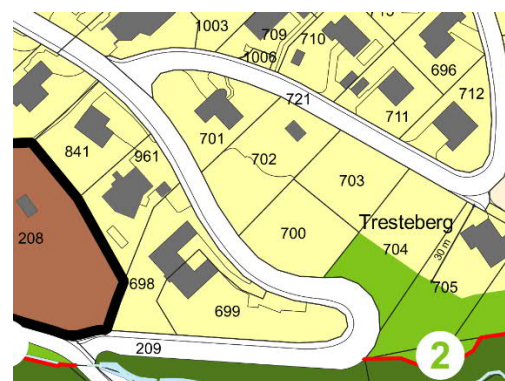
Das Grundstück ist seit mindestens 1968 in der Bauzone und mehrheitlich überbaut respektive genutzt. Die Grundeigentümerschaft weist in ihrer Stellungnahme auf die zu einem späteren Zeitpunkt geplante Zusammenlegung und Überbauung mittels Überbauungsplan hin. Gemäss kantonaler Praxis und wie durch das Rechtsgutachten zur Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern vom 23. August 2020 bestätigt, liegen ernste Bauabsichten allerdings nur vor, wenn bis 11. Juni 2018 ein konkretes Baugesuch vorliegt. Die erläuterte Idee zur künftigen Entwicklung des Gebiets kann daher nicht als ernste Entwicklungsabsicht gewertet werden. Es wird aber festgehalten, dass sich die Fläche aufgrund der Eigentumsverhältnisse für eine Überbauung und insbesondere für eine koordinierte Entwicklung über mehrere Parzellen eignet.

Entscheid

In Anbetracht der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen, der Möglichkeit für eine koordinierte Entwicklung über mehrere Parzellen (Eigentumsverhältnisse), die Nutzung eines bereits grösstenteils überbauten Grundstücks, das vollumfänglich von Bauzonen umgeben ist, sowie unter Berücksichtigung der Einschätzung im Rahmen der kommunalen Rückzonungsstrategie vom 24. Januar 2019 wird von einer Rückzonung des südlichen Teilbereichs der Parzelle Nr. 702 abgesehen. Voraussetzung dafür ist allerdings der Abschluss eines Vertrages, mit dem die bauliche Entwicklung des Gebiets, in Abstimmung mit der Parzelle Nr. 701, zeitlich sichergestellt wird.

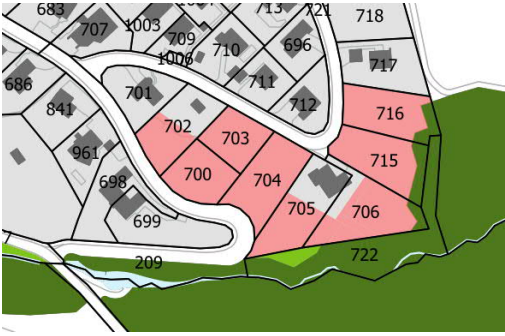


Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

Ortsteil Hitzkirch, Parzellen Nrn. 715, 716



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 716, 715, 706 als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Lage am Bauzonенrand, die fehlende ÖV-Erschliessung, die erschwerte Bebaubarkeit, die Topografie sowie die lange Bauzonendauer und die nicht vorhandenen/unbekannten Bauabsichten an. Wir [Kanton Luzern] stimmen dieser Beurteilung zu. Die Flächen befinden sich am Bauzonенrand im Gemeindegemeindekern, angrenzend an Wald. Es besteht keine ÖV-Erschliessung. Aufgrund des gesetzmässigen Waldabstandes von mindestens 20 m, der teilweise unzweckmässigen Grundstückform und der Topografie ist die Bebaubarkeit erschwert.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung ist verhältnismässig, da diese Fläche seit mindestens 17 Jahren eingezont ist und keine konkreten Bauabsichten bekannt sind.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 716, 715 und 706 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot). Aufgrund der Lage zwischen dem überbauten Gebiet und Wald ist auch die Zuweisung in die Grünzone denkbar.

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

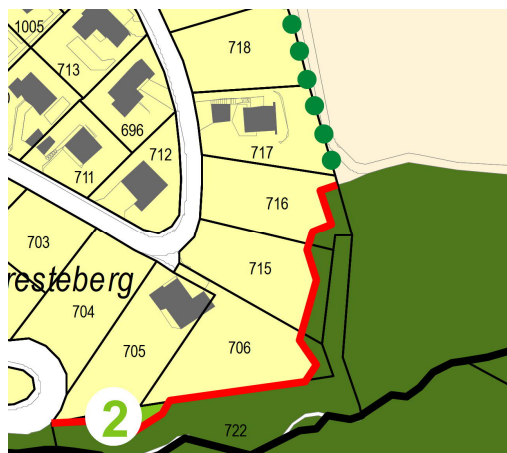
Die unbebauten Parzellen Nrn. 715 und 716 befinden sich zwar im Gemeindegemeindekern Hitzkirch, allerdings an peripherer Lage respektive am Bauzonенrand. Die Grundstücke gelten als erschlossen, wobei dies nicht für den öffentlichen Verkehr gilt. Die Parzellen liegen ausserhalb der vorhandenen Angebotsstufen. Die Bebaubarkeit wird aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wald (Waldabstand) eingeschränkt. Eine ausbleibende Überbauung der Parzellen würde insbesondere aufgrund der weiteren Rückzonungen im Umfeld nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden.

Verhältnismässigkeit

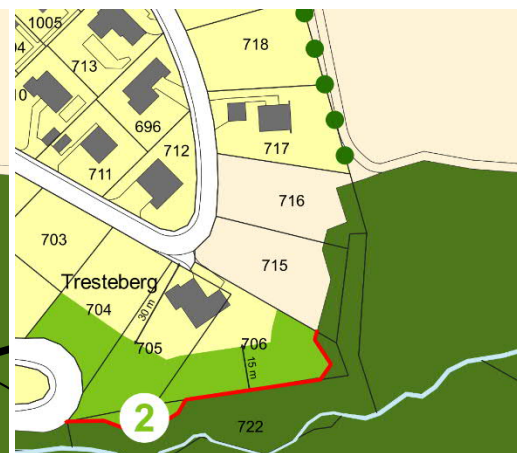
Die Grundstücke befinden sich seit mindestens 1968 in der Bauzone und wurden bisher nicht überbaut. Die Grundeigentümerschaft weist darauf hin, dass das Ergebnis der letzten Gesamtrevision abgewartet werden musste. Ferner läge eine Machbarkeitsstudie von Schärli Architekten AG vom 12. Februar 2019 vor, welche die vorhandenen Entwicklungsabsichten belegen soll. Bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) wurde kein Baugesuch eingereicht. In Anbetracht dieses kantonal geltenden Kriteriums können demgemäss keine ernsthaften Bauabsichten geltend gemacht werden.

Entscheidung

Unter Berücksichtigung der erläuterten Argumente werden die Parzellen Nrn. 715 sowie 716 zurückgezont und der Landwirtschaftszone gemäss Art. 25 BZR zugewiesen. Die Rückzoning umfasst 1'968 m².



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

3.3.5 Sulz

Ortsteil Sulz, Parzelle Nr. 10, 430



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020
Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 430 und 10 als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Lage abseits des Gemeindekerns und am Bauzonenrand, die fehlende ÖV-Erschliessung sowie die lange Bauzonedauer und die nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten an. Wir [Kanton Luzern] stimmen dieser Beurteilung zu.

Der Ortsteil Sulz liegt abseits vom Gemeindekern. Es besteht keine ÖV-Erschliessung. Es handelt sich um eine historisch gewachsene Siedlungsstruktur in lockerer Bauweise, welche sich entlang des verästelten Strassennetzes orientiert. Ein kompakter Siedlungskern fehlt.

Davon ausgehend halten wir fest, dass im Ortsteil Sulz die durch eine Rückzonung entstehenden Baulücken aufgrund der Siedlungsstruktur und Bebauungsart von untergeordneter Bedeutung sind und generell kein ausschlaggebendes Argument gegen eine Rückzonung darstellen. Die Flächen befinden sich am Bauzonenrand und werden vor Ort kaum als Baulücke wahrgenommen.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung ist verhältnismässig, da diese Flächen seit mindestens 20 Jahren eingezont sind und keine konkreten Bauabsichten bekannt sind.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 430 und 10 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

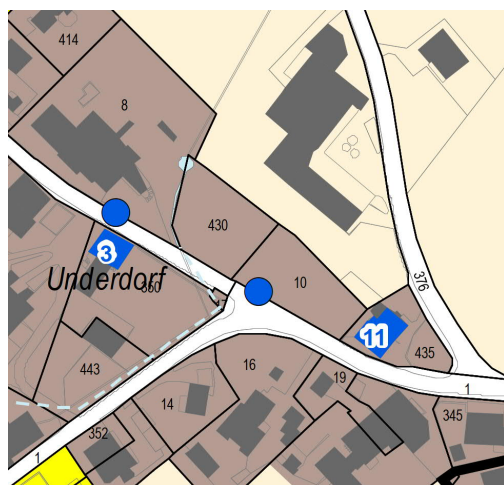
Die unüberbauten Parzellen befinden sich abseits des eigentlichen Gemeindegrens Hitzkirch und am Bauzonen- bzw. Siedlungsrand. Eine ausbleibende Überbauung der Parzelle würde aus raumplanerischer Sicht nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden. Dies insbesondere aufgrund des ländlichen, durchgrünten und durch grössere Landwirtschaftsbetriebe geprägten Ortsbildes. Eine landwirtschaftliche Nutzung (Weidefläche o.ä.) scheint möglich. Das Grundstück gilt als erschlossen, wobei dies nicht für den öffentlichen Verkehr gilt. Die Parzelle liegt ausserhalb der vorhandenen Angebotsstufen.

Verhältnismässigkeit

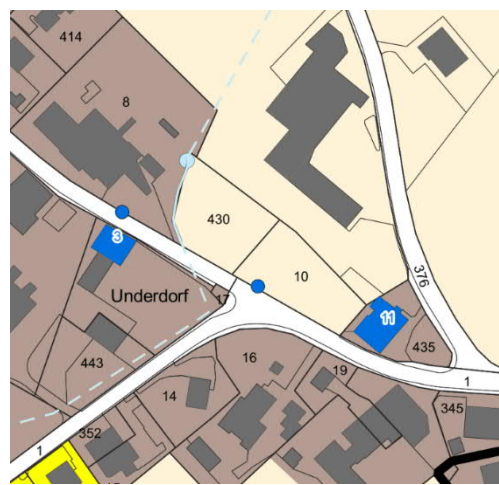
Das Grundstück befindet sich seit mindestens 1986 in der Bauzone und ist seither unüberbaut. Bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) lag kein Baugesuch vor. In Anbetracht dieses kantonal geltenden Kriteriums liegen demgemäss auch keine ernsthaften Bauabsichten vor. Finanzielle Gründe (Altersvorsorge oder zur Finanzierung betriebsnotwendiger Bauten) können, wie das Rechtsgutachten vom 23. August 2020 bestätigt, nicht berücksichtigt werden. Für Rückzonungen sind ausschliesslich raumplanerische Überlegungen massgebend. Private und insbesondere finanzielle Gründe ändern an der Rückzonungspflicht nichts.

Entscheid

Unter Berücksichtigung der Zweck- und Verhältnismässigkeitsüberprüfung werden die Parzelle Nrn. 10 sowie 430 zurückgezont und der Landwirtschaftszone gemäss Art. 25 BZR zugewiesen. Die Rückzonung umfasst 2'151 m².



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

Ortsteil Sulz, Parzellen Nrn. 416, 417



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020
Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Rückzonung wurde an der Sitzung vom 7. Juni 2019 diskutiert. Sie [Gemeinde Hitzkirch] monieren, dass mit der Fertigstellung der Gebäude auf den westlich angrenzenden Parzellen Nrn. 7, 447 und 444 eine Siedlungslücke entstehe. Die Parzellen befinden sich abseits vom Gemeindegemeindekern am Siedlungsrand des Ortsteils Sulz. Der Ortsteil ist nicht mit dem ÖV erschlossen. Aufgrund der Bebauung entlang des verästelten Strassennetzes liegt kein kompaktes Siedlungsgebiet vor. In diesem Ortsteil sind die Bauzonen soweit zweckmässig auf das Minimum zu reduzieren (vgl. Ziffer B. 2). Aufgrund der lockeren Bebauung treten die damit verbundenen allfällige Baulücken nicht in Erscheinung. Die Rückzonung ist raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Die Parzellen Nrn. 416 und 417 sind seit über 15 Jahren eingezont. Es sind uns [Kanton Luzern] keine Bauabsichten bekannt. Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 416 und 417 ist verhältnismässig.

Fazit

Die Parzellen Nr. 416 und 417 (ca. 2195 m²) sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die unüberbauten Parzellen befinden sich abseits des eigentlichen Gemeindegemeindekerns Hitzkirch und am Bauzonen- bzw. Siedlungsrand. Dass sich die Grundstücke aus raumplanerischen Gründen für eine Rückzonung eignen, belegt bereits das Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2012. Die erwähnten Flächen waren damals bereits als potenzielle Rückzonungsflächen gekennzeichnet.

Eine ausbleibende Überbauung der Parzelle würde aus raumplanerischer Sicht nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden. Dies insbesondere aufgrund des ländlichen, durchgrüntem und durch grössere

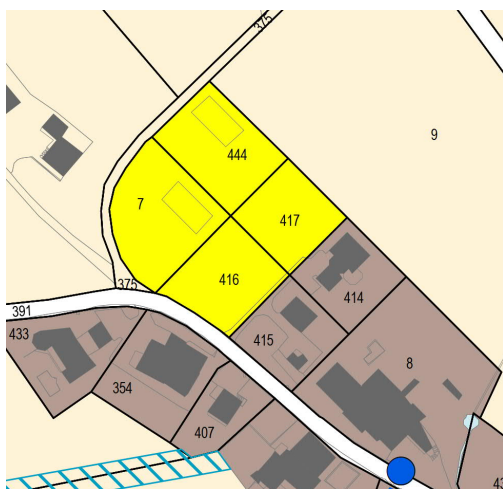
Landwirtschaftsbetriebe geprägten Ortsbildes. Tatsache ist aber auch, dass für die Grundstücke erst kürzlich eine Erschliessungsstrasse fertiggestellt wurde. Das Grundstück gilt in diesem Sinne als erschlossen, wobei dies nicht für den öffentlichen Verkehr gilt. Die Parzellen liegen ausserhalb der vorhandenen Angebotsstufen.

Verhältnismässigkeit

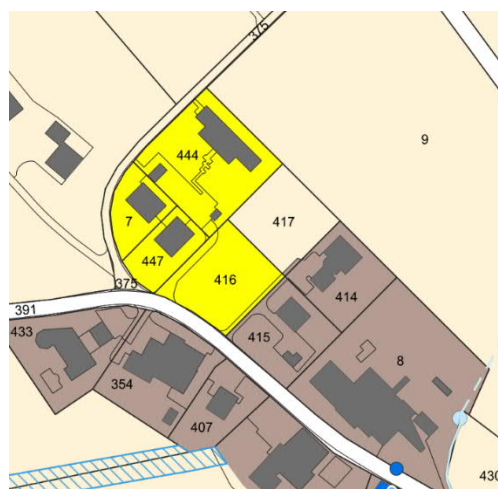
Die Grundstücke befinden sich seit mindestens 1986 in der Bauzone und sind seither unüberbaut. Im Jahr 2014 fand ein Handwechsel statt. Die erst kürzlich fertiggestellte Erschliessung und Überbauung der Nachbargrundstücke zeugt von den Entwicklungsabsichten in diesem Gebiet. Bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) lag allerdings kein Baugesuch für die Parzellen Nrn. 416 oder 417 vor. In Anbetracht dieses kantonal geltenden Kriteriums können demgemäss keine ernsthaften Bauabsichten geltend gemacht werden. Insbesondere das Grundstück Nr. 416, über welches die Parzellen Nrn. 4, 444 und 447 erschlossen werden, ist aufgrund der darauf realisierten Erschliessungsinfrastrukturen bereits teilweise überbaut. Das Grundstück ist damit, unabhängig ob ein Baugesuch vorliegt oder nicht, zumindest teilweise genutzt.

Entscheid

In Anbetracht der nun bestehenden Verkehrsinfrastrukturen und der daraus abzuleitenden Entwicklungsabsichten wird von einer Rückzonung der Parzelle Nr. 416 abgesehen. Dies setzt allerdings eine vertragliche Vereinbarung mit der Gemeinde voraus, welche die bauliche Entwicklung des Gebiets zeitlich sicherstellt. An der Rückzonung der Parzelle Nr. 417 wird festgehalten. Das Grundstück wird bis auf die Erschliessungsfläche, welche die Parzelle Nr. 414 erschliesst, zurückgezont und der Landwirtschaftszone gemäss Art. 25 BZR zugewiesen. Aufgrund der Erschliessungsfunktion wird die Zonierung der Teilfläche auf Parzelle Nr. 417, welche gesamthaft 14 m² misst, der Parzelle Nr. 414 angeglichen und somit von der Wohnzone C in die Dorfzone umgezont. Die Rückzonung umfasst 995 m².



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

Ortsteil Sulz, Parzelle Nr. 35



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020 Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen eine Rückzonung der Parzelle Nr. 35 als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Lage abseits des Gemeindekerns und am Bauzonenrand, die fehlende ÖV-Erschliessung sowie die lange Bauzonedauer und die nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten an. Wir [Kanton Luzern] stimmen dieser Beurteilung zu.

Der Ortsteil Sulz liegt abseits vom Gemeindekern. Es besteht keine ÖV-Erschliessung. Es handelt sich um eine historisch gewachsene Siedlungsstruktur in lockerer Bauweise, welche sich entlang des verästelten Strassennetzes orientiert. Ein kompakter Siedlungskern fehlt.

Davon ausgehend halten wir fest, dass im Ortsteil Sulz die durch eine Rückzonung entstehenden Baulücken aufgrund der Siedlungsstruktur und Bauweise von untergeordneter Bedeutung sind und generell kein ausschlaggebendes Argument gegen eine Rückzonung darstellen. Die Flächen befinden sich am Bauzonenrand und werden vor Ort kaum als Baulücke wahrgenommen.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung ist verhältnismässig, da diese Fläche seit über 20 Jahren eingezont ist und seit 1994 ein rechtskräftiger Gestaltungsplan besteht, seither jedoch keine Bebauung erfolgt und keine konkrete Bauabsicht bekannt sind.

Fazit

Die Parzelle Nr. 35 ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Das unüberbaute Grundstück befindet sich abseits des eigentlichen Gemeindekerns. Es ist Teil einer «Kleinsiedlung», welche abgelöst vom Hauptgebiet des Ortsteils Sulz ist. Der Ortsteil Sulz selbst erstreckt sich entlang der Cheisersporen-/Gelfinger-/Lielistrasse. Die Parzelle Nr. 35 grenzt nördlich an ein bestehendes Wohnquartier und südöstlich sowie südwestlich (über die Strassen) an die Landwirtschaftszone. Das Grundstück ist von allen drei Seiten von Strassen eingefasst. Die Parzelle Nr. 35 ist in diesem Sinne Teil dieser Kleinsiedlung und in diese integriert. Eine landwirtschaftliche Nutzung auf einer von Bauzonen und Strassen umgebenen Kleinst-/Restfläche erscheint nicht zweckmässig oder ökonomisch sinnvoll. Das Grundstück ist erschlossen, wobei dies nicht für den öffentlichen Verkehr gilt. Die Parzelle liegt ausserhalb der vorhandenen Angebotsstufen.

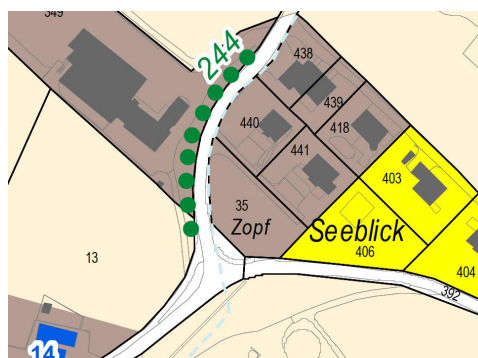
Eine ausbleibende Überbauung der Parzelle würde aus raumplanerischer Sicht nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden. Zumal die Lücke bereits seit über 20 Jahren besteht und das Quartier durch den ländlichen, durchgrüneten Charakter und die Nähe zum Landwirtschafts-/Kulturland geprägt wird.

Verhältnismässigkeit

Das Grundstück ist mindestens seit 1986 in der Bauzone und seither unüberbaut. Bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) lag kein Baugesuch vor. In Anbetracht dieses kantonal geltenden Kriteriums liegen demgemäss keine ernsthaften Bauabsichten vor. Die geltend gemachten Absichten zur Entwicklung oder Veräusserung können nicht als ernste Bauabsichten gewertet werden. Finanzielle Gründe können, wie das Rechtsgutachten vom 23. August 2020 bestätigt, zudem nicht berücksichtigt werden. Für Rückzonungen sind ausschliesslich raumplanerische Überlegungen massgebend. Private und insbesondere finanzielle Gründe ändern an der Rückzonungspflicht nichts.

Entscheid

Unter Berücksichtigung der Zweck- und Verhältnismässigkeitsüberprüfung, in Anbetracht der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen und der Tatsache, dass das Grundstück Teil der dortigen Siedlung resp. des Quartiers ist, wird der östliche Teil der Parzelle Nr. 35 in der Bauzone belassen. Das Gebiet eignet sich für eine Einfamilienhausüberbauung aber nicht für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses. Mit der teilweisen Umzonung in die Grünzone (Zweckbestimmung: «private Gartenanlage») bleibt der Bau eines Einfamilienhauses weiterhin möglich. Voraussetzung für den Verbleib in der Bauzone ist allerdings der Abschluss eines Vertrages, mit dem die bauliche Entwicklung des Gebiets zeitlich sichergestellt wird. Der nordwestliche Bereich der Parzelle wird der Grünzone mit der Zweckbestimmung private Gartenanlage zugeordnet. Die Fläche der neuen Grünzone umfasst 274 m². 798 m² verbleiben in der Bauzone / Dorfzone.



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

Ortsteil Sulz, Parzelle Nr. 13



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020
Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle befindet sich abseits vom Gemeindegkern am Siedlungsrand des Ortsteils Sulz. Der Ortsteil ist nicht mit dem ÖV erschlossen. Aufgrund der Bebauung entlang des verästelten Strassennetzes liegt kein kompaktes Siedlungsgebiet vor. In diesem Ortsteil sind die Bauzonen soweit zweckmässig auf das Minimum zu reduzieren (vgl. Ziffer B. 2). Eine Rückzonung ist raumplanerisch grundsätzlich zweckmässig.

Die Rückzonung wurde an der Sitzung vom 7. Juni 2019 diskutiert. Als Nachweis für das geplante Umbauprojekt wurde nachträglich ein Situationsplan eingereicht.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung ist verhältnismässig, da diese Flächen seit mindestens 20 Jahren eingezont sind. Dennoch ist keine Bebauung erfolgt. Nun soll jedoch ein Umbauprojekt realisiert werden, welches das erhaltenswerte Gebäude nicht zum Abbruch vorsieht. Mit einer Teilrückzonung kann die bestehende Nutzung (Garten) und das geplante Umbauprojekt gesichert werden.

Fazit

Die Parzelle Nr. 13 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde.

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Das nur teilweise überbaute Grundstück liegt abseits des eigentlichen Gemeindegkerns Hitzkirch und am Bauzonen- bzw. Siedlungsrand. Eine ausbleibende Überbauung der restlichen Parzelle würde aus raumplanerischer Sicht nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden. Dies insbesondere aufgrund des bestehenden Gartens sowie des ländlichen und durchgrüntes Ortsbildes. Das Grundstück gilt als erschlossen, wobei dies nicht für den öffentlichen Verkehr gilt. Die Parzelle liegt ausserhalb der vorhandenen Angebotsstufen. Dass aufgrund einer

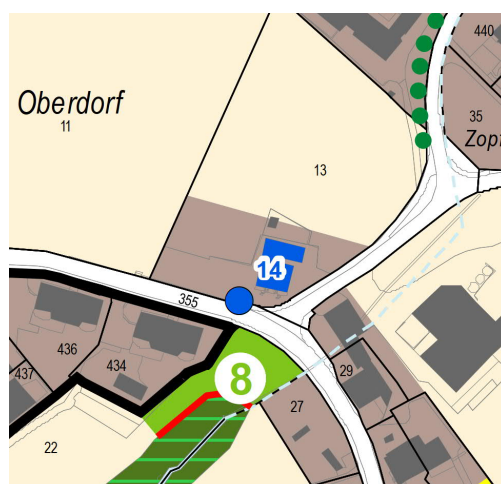
Rückzonung einzelne Bauten oder Nutzungen (Gartenanlage) allenfalls nicht mehr zonenkonform sind, erachtet das Bundesgericht nicht zuletzt vor dem Hintergrund der für sie bestehenden Besitzstandsgarantie nicht als grundsätzliches Problem.

Verhältnismässigkeit

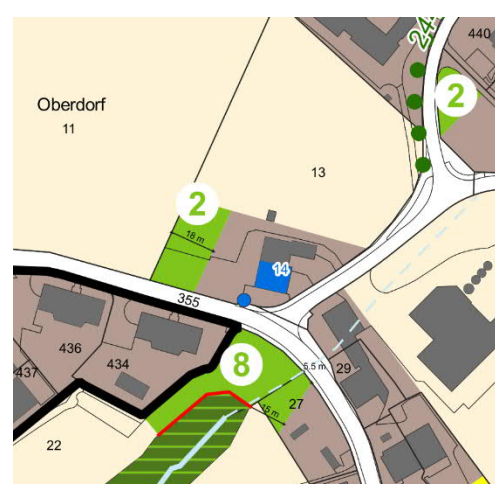
Das Grundstück befindet sich mindestens seit 1986 in der Bauzone und wurde nie vollständig überbaut bzw. genutzt. Das bestehende Gebäude wird derzeit in Richtung Norden/Nordosten erweitert. Abgesehen von den Bauvorhaben, die derzeit umgesetzt werden, liegen keine weiteren Bau- oder Entwicklungsabsichten für die noch unüberbauten Flächen vor. Zumindest wurden bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) keine weiteren Baugesuche eingereicht. Allfällige private und finanzielle Auswirkungen, die sich aus der Rückzonung des westlichen Teilgebiets ergeben, ändern – wie das Rechtsgutachten vom 23. August 2020 bestätigt – an der Rückzonungspflicht nichts. Für Rückzonungen sind ausschliesslich raumplanerische Überlegungen massgebend.

Entscheid

Unter Berücksichtigung der Zweck- und Verhältnismässigkeitsüberprüfung wird die Teilfläche des Grundstücks Nr. 13 umgezont und der Grünzone gemäss Art. 24 BZR zugewiesen. Die Dimensionierung der geplanten Umzonung berücksichtigt das aktuelle Bauvorhaben und zielt auf eine zweckmässige Bebaubarkeit der in der Bauzone verbleibenden Fläche ab. Die Umzonung umfasst 630 m².



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

Ortsteil Sulz, Parzelle Nr. 27



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020
Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle befindet sich abseits vom Gemeindekern im Ortsteil Sulz. Der Ortsteil ist nicht mit dem ÖV erschlossen. Aufgrund der Bebauung entlang des verästelten Strassennetzes liegt kein kompaktes Siedlungsgebiet vor. In diesem Ortsteil sind die Bauzonen soweit zweckmässig auf das Minimum zu reduzieren (vgl. Ziffer B.4.). Auf der Parzelle befinden sich zwei Gebäude. Es handelt es sich um nicht bewohnte Kleinbauten. Die Rückzonung ist raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung ist verhältnismässig, da diese Fläche seit mindestens 20 Jahren eingezont ist. Dennoch ist keine Bebauung erfolgt.

Fazit

Die Parzelle Nr. 27 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde. Analog der Zonierung auf Teilen der Parzelle Nr. 22 (nördlich angrenzend) ist bspw. eine Zuweisung zur Grünzone denkbar.

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Das Grundstück befindet sich abseits des eigentlichen Gemeindekerns Hitzkirch. Es wird seit geraumer Zeit genutzt und ist bebaut (Taubenschlag inklusive der dazugehörigen Kleinbauten). Das Grundstück liegt an einer der Hauptachsen sowie an zentraler Lage des Ortsteils Sulz. Es gilt als erschlossen, wobei dies nicht für den öffentlichen Verkehr gilt, da die Parzelle ausserhalb der vorhandenen Angebotsstufen liegt.

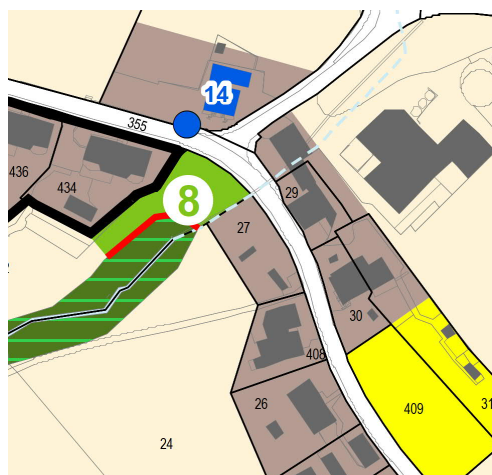
Verhältnismässigkeit

Das Grundstück ist seit mindestens 1986 in der Bauzone. Bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) lag kein Baugesuch vor. In Anbetracht dieses kantonal geltenden Kriteriums können keine Bauabsichten geltend gemacht werden.

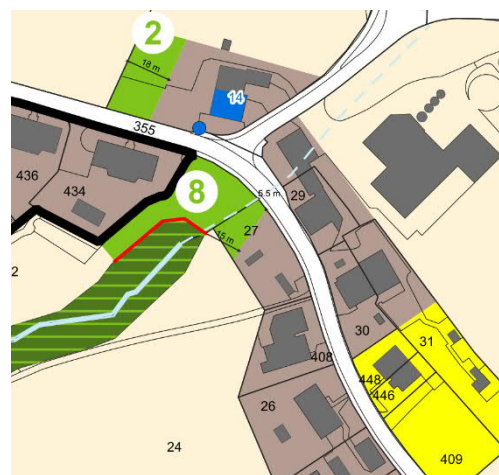
Dass einzelne Bauten (wie der Taubenschlag) oder Nutzungen nach einer Rückzonung nicht mehr zonenkonform wären, erachtet das Bundesgericht nicht zuletzt vor dem Hintergrund der bestehenden Besitzstandsgarantie nicht als grundsätzliches Problem. Allfällige private und finanzielle Auswirkungen, die sich aus der Rückzonung ergeben, ändern – wie das Rechtsgutachten vom 23. August 2020 bestätigt – an der Rückzonungspflicht nichts. Für Rückzonungen sind ausschliesslich raumplanerische Überlegungen massgebend.

Entscheid

Aufgrund der bisherigen Nutzung sowie der bestehenden Bauten, aber insbesondere aufgrund der Lage im Ortsteil (Hauptachse / «Zentrum»), kann von einer vollumfänglichen Rückzonung abgesehen werden. Der Verzicht auf eine Rückzonung ist allerdings an eine vertragliche Vereinbarung mit der Gemeinde gebunden, welche die bauliche Entwicklung zeitlich sicherstellt. Der nordwestliche Teilbereich der Parzelle Nr. 27 wird, weil dieser aufgrund des theoretischen Gewässerraums sowie des Waldabstandes (der Wald grenzt allerdings nicht direkt an die Parzelle) ohnehin nur beschränkt bebaubar ist, der Grünzone zugewiesen. Die Abgrenzung der Grünzone erfolgt auf Basis eines Abstandes von 15 m zum Wald. Der übliche Waldabstand von 20 m wird bei Bauvorhaben zwar zu berücksichtigen sein, es besteht aber keine Notwendigkeit, die Abgrenzung der Grünzone von den 20 m Waldabstand abzuleiten. Eine damit verbundene Verkleinerung der Bauzone würde zu einer unzweckmässigen Reduktion der für die zulässigen Ausnutzung relevanten Fläche führen und würde eine zweckmässige Nutzung der verbleibenden Fläche verhindern. Die Grünzone umfasst eine Fläche von 217 m². Es verbleiben 674 m² in der Bauzone / Dorfzone.



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

3.3.6 Gelfingen

Ortsteil Gelfingen, Parzellen Nrn. 6 (T), 701 (T), 488, 489, 490 (T)



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020
Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen eine Rückzonung von Teilen der Parzelle Nr. 701 (2'264 m²) als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Lage am Bauzonenrand sowie die lange Bauzonendauer und die nicht vorhandenen/unbekannten Bauabsichten an. Von einer Rückzonung der Parzellen Nrn. 488, 489 und 490 soll abgesehen werden. Dies aufgrund der guten ÖV-Erschliessung, die Grösse der zusammenhängenden Fläche, der Möglichkeit zur zweckmässigen und qualitätsvollen Entwicklung sowie dem Siedlungsleitbild. Wir [Kanton Luzern] können diese Beurteilung nur teilweise nachvollziehen.

Die Flächen stellen ein zusammenhängendes Gebiet dar (ca. 7'239 m²), welches am Siedlungsrand von Gelfingen liegt. Ein grossflächiges Entwicklungsgebiet für Mischnutzungen in Gelfingen steht im Widerspruch zu einer räumlich konzentrierten Siedlungsentwicklung gemäss kantonalem Richtplan, aber auch zu den Absichten des REP Seetal. Dieser sieht lediglich die bestehenden Arbeitsgebiete Hochdorf - Römerswil (ESP von kantonaler Bedeutung) und Hitzkirch - Ermensee (ESP von regionaler Bedeutung) als Entwicklungsschwerpunkte für Arbeitsnutzungen vor. Die Nähe zur S-Bahnstation Gelfingen und der bestehenden Gestaltungsplanpflicht sind somit von untergeordneter Bedeutung.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der gesamten Flächen ist verhältnismässig, da diese Flächen seit über

25 Jahren eingezont sind. Es besteht kein Gestaltungsplan und es ist keine konkrete Bauabsicht bekannt.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 6 (Teil), 701 (Teil), 488, 489 und 490 (Teil) sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (total ca. 7'239 m², in der Karte rot).

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die unüberbauten Grundstücke befinden sich abseits des eigentlichen Gemeindekerns. Sie gehören zum Ortsteil Gelfingen. Gemäss Siedlungsleitbild und der Stossrichtung «Konzentration+» findet die Siedlungsentwicklung schwerpunktmässig im Ortsteil Hitzkirch statt. Die Ortsteile Mosen und Gelfingen verfügen über Rahmenbedingungen für neue publikumsorientierte Nutzungen bzw. Arbeitsnutzung (Mosen). Die übrigen Ortsteile halten ihre heutigen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen bzw. entwickeln sie ohne neuen Flächenzuwachs weiter. In Hämikon und Müswangen sichern mögliche Mischnutzungen die Versorgung der Ortsteile mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die Siedlungsverdichtung hat im Umkreis von Bahn- und Bushaltestellen zu erfolgen.

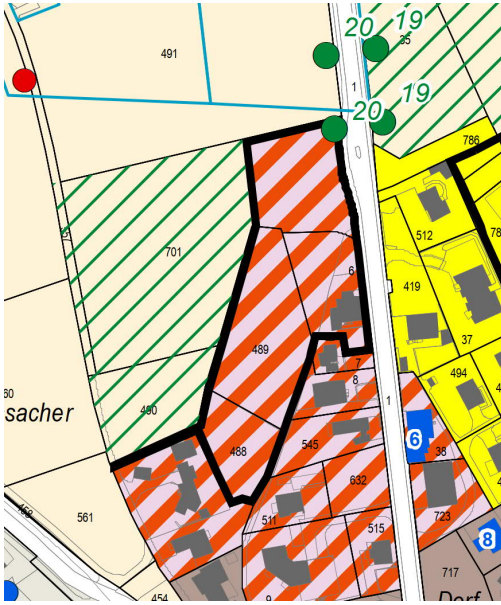
Die Grundstücke grenzen an die Landwirtschaftszone und befinden sich am Bauzonengrand. Die angrenzende Landwirtschaftszone ist zudem mit einer Landschaftsschutzzone gemäss Art. 32 BZR überlagert. Es ist davon auszugehen, dass es sich bei dem Gebiet um einen besonders schönen und empfindlichen Landschaftsteil respektive Lebensraum handelt. Die Grundstücke sind nur teilweise erschlossen, verfügen aufgrund der Nähe zur Bahnhaltestelle aber über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Angebotsstufe 3). Die Bebaubarkeit der Grundstücke ist gegeben. Gleichzeitig würde eine ausbleibende Überbauung der Grundstücke aus raumplanerischer Sicht nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden. Die Flächen werden heute bereits aktiv landwirtschaftlich genutzt.

Verhältnismässigkeit

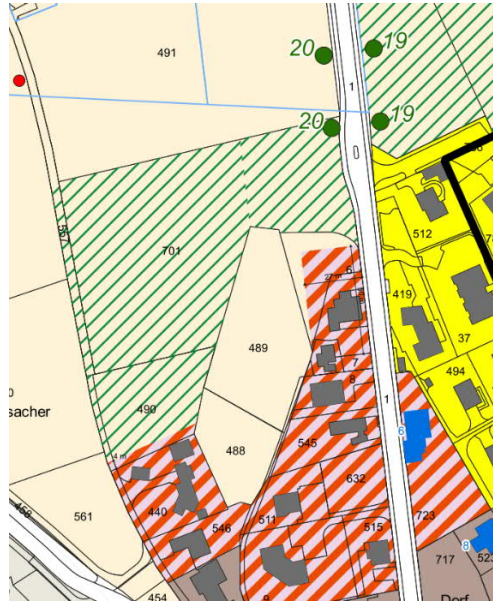
Die Grundstücke befinden sich seit 1993 in der Bauzone und sind seit jeher unüberbaut. Die Grundeigentümerschaft der Parzellen Nrn. 6 und 489 verweist in ihrer Einsprache gegen die Planungszone unter anderem auf eine Machbarkeits- und Projektstudie aus dem Jahr 2009 sowie eine Studie für eine Bebauung vom 13. August 2020. Gemäss Rechtsgutachten zur Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern vom 23. August 2020 liegen ernste Bauabsichten allerdings nur vor, wenn bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) ein Baugesuch eingereicht wurde. Dies ist nicht der Fall. Demgemäss können keine ernsthaften Bauabsichten geltend gemacht werden. Allfällige private und finanzielle Auswirkungen, die sich aus einer Rückzonung ergeben, ändern - wie dies das Rechtsgutachten vom 23. August 2020 bestätigt - nichts an der Rückzonungspflicht. Für Rückzonungen sind ausschliesslich raumplanerische Überlegungen massgebend.

Entscheid

In Anbetracht der Zweck- und Verhältnismässigkeitsüberprüfung werden die Parzellen Nrn. 488 und die Teilflächen der Parzellen Nrn. 489, 701 und 6 zurückgezont und der Landwirtschaftszone gemäss Art. 25 BZR zugewiesen. Zusätzlich wird der Teilbereich der Parzelle Nr. 701 (fast vollständig) mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Der Streifen Bauzone am südlichen Rand der Parzelle Nr. 490 verbleibt in der Bauzone. Die neue Abgrenzung der Bauzone auf den Parzellen Nrn. 6, 489 und 701 stützt sich auf eine vorliegende Bebauungsstudie. Die Rückzonung umfasst total 6'928 m².



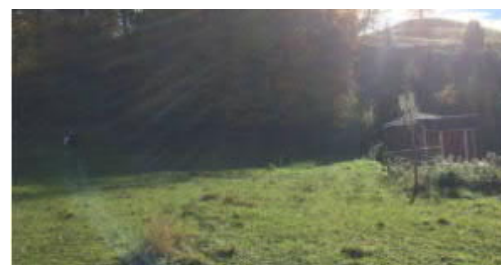
Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu



Ortsteil Gelfingen, Parzellen Nrn. 49 (T), 735 (T)



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen eine Rückzonung von Teilen der Parzelle Nr. 735 als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Lage am Bauzonengrand, die erschwerte Bebaubarkeit (Waldabstand/Gewässerabstand) sowie die lange Bauzonendauer und die nicht vorhandenen/unbekannten Bauabsichten an. Wir [Kanton Luzern] stimmen dieser Beurteilung zu. Die Fläche befindet sich abseits des Gemeindekerns am Siedlungsrand des Ortsteils Gelfingen. Aufgrund der vorhandenen Bestockung (Wald), welche einen natürlichen Siedlungsrand darstellt ist zudem die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 49 erschwert. Die Zonierung ist zu überprüfen.

Fazit

Die Parzelle Nr. 735 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot). Die Parzelle Nr. 49 (Teil, ca. 500 m²) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde. Die angrenzende Reservezone auf der Parzelle Nr. 448 ist aufzuheben.

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Flächen (Teilfläche der Parzelle Nr. 49 sowie die Parzelle Nr. 735) befinden sich am Bauzonen- bzw. Siedlungsrand und gehören zum Ortsteil Gelfingen. Gemäss Siedlungsleitbild und der Stossrichtung «Konzentration+» findet die Siedlungsentwicklung schwerpunktmässig im Ortsteil Hitzkirch statt. Die Ortsteile Mosen und Gelfingen verfügen über Rahmenbedingungen für neue publikumsorientierte Nutzungen bzw. Arbeiten (Mosen). Die Siedlungsverdichtung hat im Umkreis von Bahn- und Bushaltestellen zu erfolgen.

Die Parzelle Nr. 735 ist unbebaut. Die Parzelle Nr. 49 ist aufgrund des Waldabstandes nur teilweise bebaubar, dementsprechend ist nur der nordwestliche Teilbereich bebaut. Die Grundstücke sind erschlossen, auch mit dem öffentlichen Verkehr (Angebotsstufe 3). Neben dem Waldabstand ist davon auszugehen, dass die Bebaubarkeit auch aufgrund der Nähe zu Gewässern eingeschränkt ist.

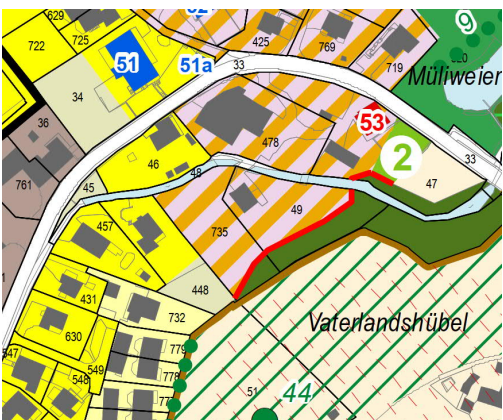
Eine ausbleibende Überbauung der Parzelle würde aus raumplanerischer Sicht nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden. Zumal die Lücke (Parzelle Nr. 735) bereits seit über 40 Jahren besteht, der zurückzonende Teilbereich ohnehin nicht überbaut werden könnte (Waldabstand) und das Quartier durch die Nähe zum Wald und Einfamilienhausüberbauungen geprägt wird. Wie das Rechtsgutachten zur Kantonalen Rückzonungsstrategie vom 23. August 2020 festhält, lassen sich bei einer konsequenten Umsetzung der Rückzonungsstrategie «Zahnlücken» oder «Leopardenmuster» im Siedlungsgebiet nicht vermeiden. Solche Siedlungsmuster sind kein Grund, auf Rückzonungen zu verzichten.

Verhältnismässigkeit

Die Grundstücke Nrn. 49 und 735 sind seit 1993 in der Bauzone und seither unbebaut. Gemäss Rechtsgutachten zur Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern vom 23. August 2020 liegen ernste Bauabsichten nur vor, wenn bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) ein Baugesuch eingereicht wurde. Dies ist weder für das Grundstück Nr. 735 noch für das Grundstück Nr. 49 der Fall. Demgemäss können keine ernsthaften Bauabsichten geltend gemacht werden.

Entscheid

Unter Berücksichtigung der Zweck- und Verhältnismässigkeitsüberprüfung, aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Wald und der nicht vorhandenen Eignung für wirtschaftliche Zwecke, werden Teilflächen der Parzelle Nr. 735 sowie der Parzelle Nr. 49 der Grünzone gemäss Art. 24 BZR zugewiesen. Die Zweckbestimmung der Grünzone (Anhang III BZR) wird in Anlehnung an die bestehenden Zweckbestimmungen zu anderen Grünzonen ergänzt: «Private Gartenanlage». Der in der Bauzone verbleibende Teilbereich wird so dimensioniert, dass die aktuelle Nutzung sowie eine bauliche Entwicklung im Rahmen der heutigen Situation möglich bleiben. Die Umzonung in die Grünzone umfasst 834 m².

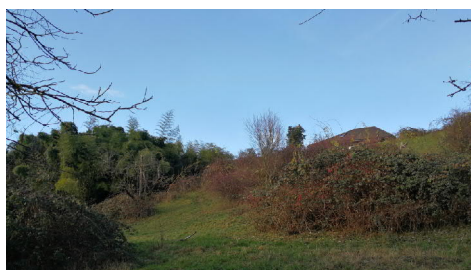
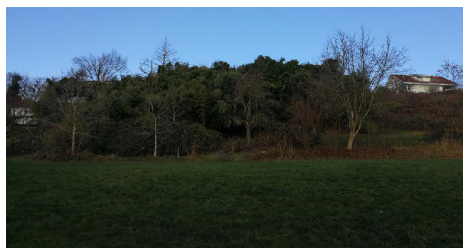
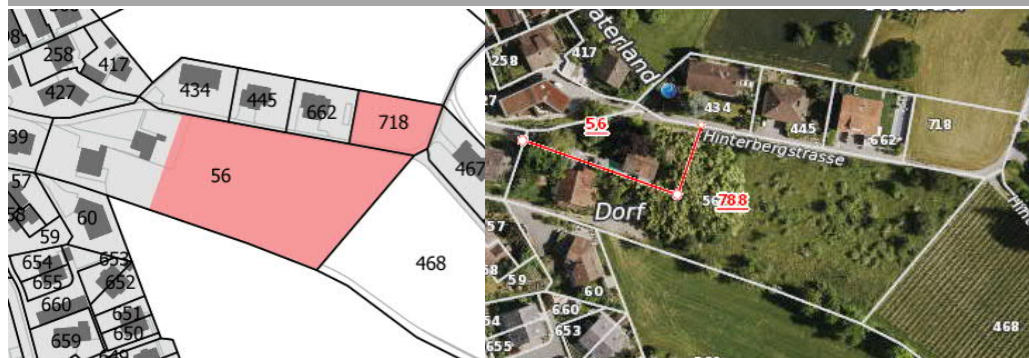


Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

Ortsteil Gelfingen, Parzelle Nr. 56 (T)



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020 Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen eine Rückzonung von Teilen der Parzelle Nr. 56 als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Lage am Bauzonenrand, die ungenügende resp. die schwierige Erschliessung sowie die teilweise sehr lange Bauzonedauer an. Dies trotz der teilweise vorhandenen Bauabsichten (Vorabklärungen). Wir [Kanton Luzern] stimmen dieser Beurteilung zu.

Die Fläche befindet sich am Siedlungsrand abseits des Gemeindegkerns Hitzkirch im Ortsteil Gelfingen. Der nördlich angrenzende Siedlungsast stellt eine Zäsur in einem zusammenhängenden Grünraum in unmittelbarer Nähe zum Schloss Heidegg dar. Dieser Siedlungsansatz trägt nicht zu einem kompakten Siedlungsgebiet bei. Darüber hinaus ist die Erschliessbarkeit erschwert. Die bestehende Bauzone ist daher in diesem Gebiet auf das Minimum zu reduzieren.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Flächen ist verhältnismässig, da diese seit mindestens 12 Jahren (bzw. 44 Jahre bei erster Bautiefe) eingezont sind. Es bestehen teilweise Bauabsichten (Vorabklärung), jedoch liegt keine Baubewilligung vor.

Fazit

Die Parzelle Nr. 56 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Das unüberbaute Grundstück befindet sich abseits des eigentlichen Gemeindekerns. Es gehört zum Ortsteil Gelfingen. Gemäss Siedlungsleitbild und der Stossrichtung «Konzentration+» findet die Siedlungsentwicklung schwerpunktmässig im Ortsteil Hitzkirch statt. Die Ortsteile Mosen und Gelfingen verfügen über Rahmenbedingungen für neue publikumsorientierte Nutzungen bzw. Arbeiten (Mosen). Die Siedlungsverdichtung hat im Umkreis von Bahn- und Bushaltestellen zu erfolgen. Das Grundstück ist erschlossen und verfügt aufgrund der Bahnhaltestelle im Ortsteil Gelfingen gemäss der Angebotsstufen des Kantons Luzern über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Angebotsstufe 3). Die Distanz zur Bus-/Bahnhaltestelle beträgt rund 400 m. Gemäss den ÖV-Güteklassen des Bundesamtes für Raumentwicklung wird das Gebiet der Güteklasse «D» (niedrigste Stufe), geringe Erschliessung zugewiesen, weshalb die Qualität der Anbindung an den öffentlichen Verkehr kritisch hinterfragt werden muss.

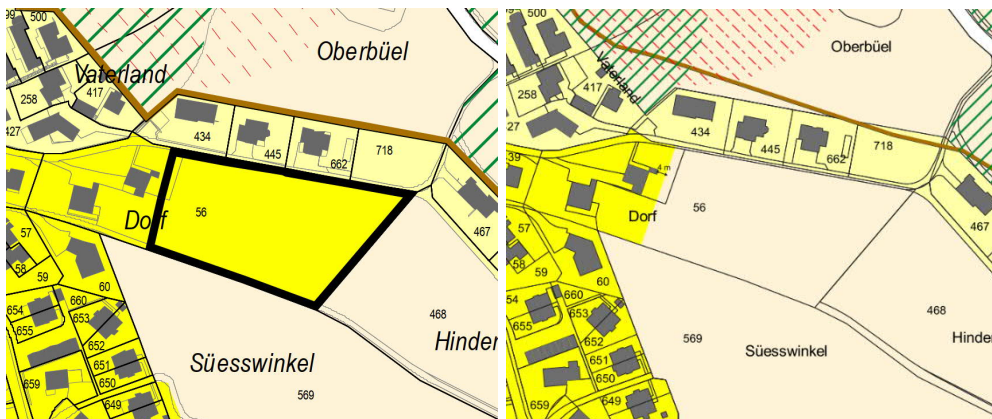
Das Grundstück ist Teil eines fingerartig aus dem eigentlichen Siedlungsgebiet ragenden Quartiers, grenzt an die Landwirtschaftszone und befindet sich damit am Bauzonengrand. Die weiter östlich gelegenen Gebiete werden landwirtschaftlich genutzt (Weinbau). Weil eine Weiterentwicklung in diesem Gebiet dem Grundsatz einer kompakten Siedlung widerspricht und eine ausbleibende Überbauung der Grundstücke aus raumplanerischer Sicht nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen wird, erscheint eine Rückzonung als zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine erste Bautiefe des Grundstücks ist seit 1993 in der Bauzone. Die andere Hälfte (zweite Bautiefe) des Grundstücks wurde 2006 der Bauzone zugewiesen. Das gesamte Grundstück ist bis zum heutigen Zeitpunkt unbebaut. Bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) lag kein Baugesuch vor. In Anbetracht dieses kantonal geltenden Kriteriums liegen demgemäss keine ernsthaften Bauabsichten vor. Die erwähnten Vorabklärungen zur Erarbeitung des Gestaltungsplanes können nicht als ernsthafte Entwicklungsabsicht gewertet werden – wie dies das Rechtsgutachten zur Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern vom 23. August 2020 bestätigt. Es liegt kein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor.

Entscheid

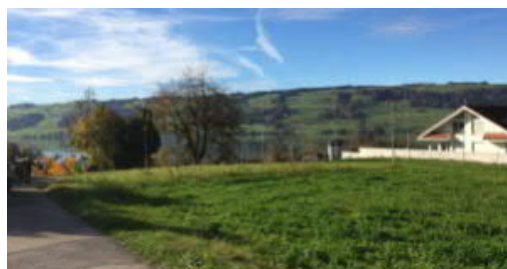
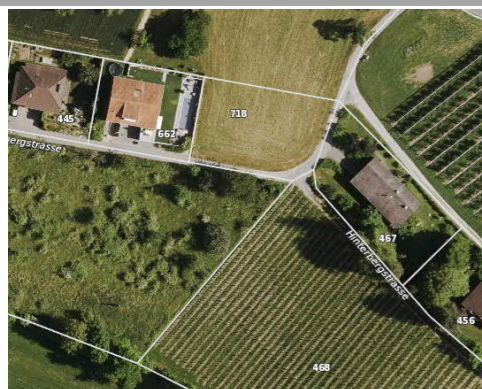
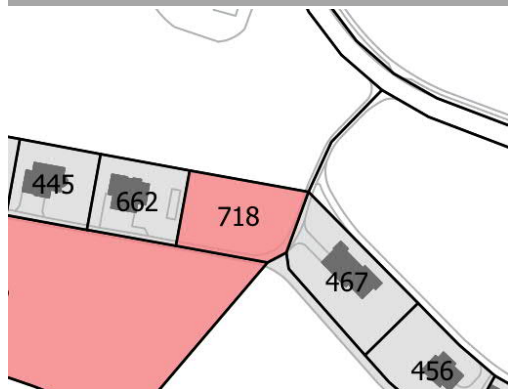
Unter Berücksichtigung der erläuterten Argumente wird der Teilbereiche der Parzelle Nr. 56 zurückgezont und der Landwirtschaftszone gemäss Art. 25 BZR zugewiesen. Die Rückzonung umfasst 5'503 m².



Zonenplan rechtskräftig

Zonenplan neu

Ortsteil Gelfingen, Parzelle Nr. 718



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020 Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 718 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Entstehung einer Kleinst-/Inselbauzone (Parzellen Nrn. 467, 456, 61) an. Wir [Kanton Luzern] können dieser Beurteilung nicht zustimmen.

Die Parzelle befindet sich abseits des Gemeindekerns im Ortsteil Gelfingen. In diesem Ortsteil sind die Bauzonen am Siedlungsrand soweit zweckmässig zu reduzieren (vgl. Ziffer B.4.). Der vorliegende Siedlungsast stellt eine Zäsur im zusammenhängenden Grünraum (teilweise in der Landschaftsschutzzone liegend) in unmittelbarer Nähe zum Schloss Heidegg dar. Die Parzelle wird aufgrund des Landschaftsbildes kaum als Baulücke wahrgenommen. Diese Argumente überwiegen gegenüber der Tatsache, dass die Parzelle erschlossen ist und mit einer Rückzonung eine Inselbauzone (Parzellen Nrn. 467, 456 und 61) entsteht.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung ist verhältnismässig, da diese Flächen seit mindestens 40 Jahren eingezont sind. Es sind keine konkrete Bauabsicht bekannt sind.

Fazit

Die Parzelle Nr. 718 ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Das unüberbaute und zumindest zeitweise landwirtschaftlich genutzte Grundstück befindet sich abseits des eigentlichen Gemeindekerns. Es gehört zum Ortsteil Gelfingen. Gemäss Siedlungsleitbild und der Stossrichtung «Konzentration plus» findet die Siedlungsentwicklung schwerpunktmässig im Ortsteil Hitzkirch statt. Die Siedlungsverdichtung hat im Umkreis von Bahn- und Bushaltestellen zu erfolgen. Das Grundstück ist erschlossen und verfügt aufgrund der Bahnhaltestelle im Ortsteil Gelfingen gemäss der Angebotsstufen des Kantons Luzern über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Angebotsstufe 3). Aufgrund der Lage und der Wegführung beträgt der Weg zur nächsten Haltestelle rund 500 m.

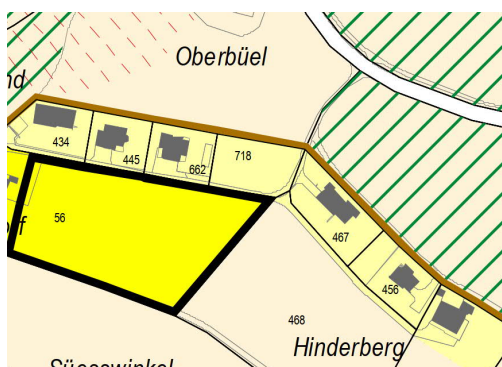
Das Grundstück ist Teil eines fingerartigen aus dem eigentlichen Siedlungsgebiet ragenden Quartiers. Es grenzt nördlich wie auch südlich (über die Strasse) an die Landwirtschaftszone. Östlich und westlich grenzt es an die Bauzone. Das Grundstück stösst an zwei Seiten an eine Strasse. Die Strassenführung integriert das Grundstück in den Siedlungsarm. Einer Weiterentwicklung des Siedlungsarms würde dem Grundsatz einer kompakten Siedlung widersprechen. Bei einer Vervollständigung könnte jedoch der bestehende Siedlungsarm zweckmässig abgeschlossen werden. Dies insbesondere auch mit Blick auf die bestehenden Verkehrsanlagen, die das Grundstück einfassen.

Verhältnismässigkeit

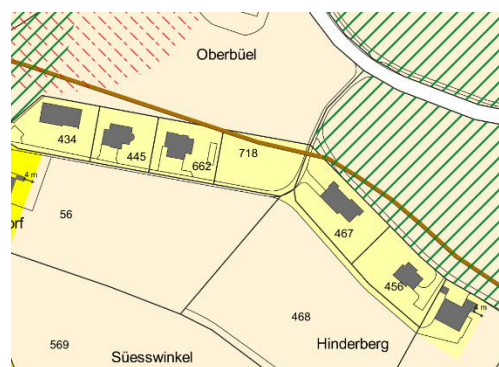
Das Grundstück befindet sich seit 1993 in der Bauzone und ist seit jeher unüberbaut. Gemäss Rechtsgutachten zur Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern vom 23. August 2020 liegen ernste Bauabsichten vor, wenn ein konkretes Baugesuch vorliegt. Bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) lag kein Baugesuch vor. Die Grundeigentümerschaft vermag aber darzulegen, dass seit 2017 konkrete Absichten zur Überbauung des Grundstücks bestehen und dass diese konsequent weiterverfolgt wurden. So wurde im Herbst 2017 ein erster Auftrag zur Planung und zum Bau eines Einfamilienhauses erteilt. Es kam danach zwar zu Verzögerungen, im Herbst 2019 wurde aber ein weiterer Auftrag zur Fortsetzung der Planung erteilt. Das entsprechende Baugesuch wurde dann am 24. Januar 2020 bei der Gemeinde eingereicht.

Entscheid

Die Grundeigentümerschaft kann mit einer schriftlichen Bestätigung nachweisen, dass bereits im Herbst 2017 konkrete Bauabsichten bestanden haben und diese über eine Vorabklärung oder Machbarkeitsstudie hinausgehen. In Anbetracht dieser Tatsache kann von einer Rückzonung abgesehen werden. Der Verzicht auf eine Rückzonung ist allerdings an eine vertragliche Vereinbarung mit der Gemeinde gebunden, welche die bauliche Entwicklung innert 5 Jahren sicherstellt.

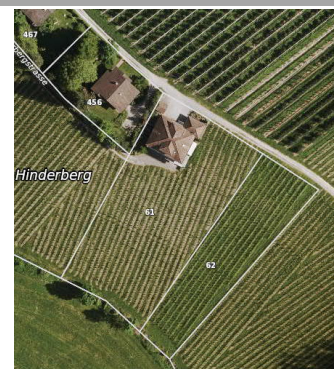
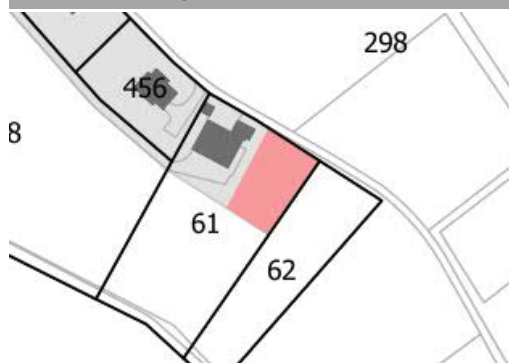


Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

Ortsteil Gelfingen, Parzelle Nr. 61 (T)



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020 Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle befindet sich abseits des Gemeindekerns im Ortsteil Gelfingen. In diesem Ortsteil sind die Bauzonen am Siedlungsrand soweit zweckmässig zu reduzieren (vgl. Ziffer B.3). Der vorliegende Siedlungsast stellt eine Zäsur im zusammenhängenden Grünraum (teilweise in der Landschaftsschutzzone liegend) in unmittelbarer Nähe zum Schloss Heidegg dar. Die Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Die Rückzonung von Teilen der Parzelle Nr. 61 ist raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Flächen ist verhältnismässig, da diese Fläche seit mindestens 15 Jahren eingezont ist. Die bestehende Nutzung ist in der Landwirtschaftszone zonenkonform und bleibt somit gewährleistet.

Fazit

Die Parzelle Nr. 61 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde.

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Teilfläche des Grundstücks Nr. 61 befindet sich abseits des eigentlichen Gemeindekerns. Es gehört zum Ortsteil Gelfingen. Gemäss Siedlungsleitbild und der Stossrichtung «Konzentration plus» findet die Siedlungsentwicklung schwerpunktmässig im Ortsteil Hitzkirch statt. Die Ortsteile Mosen und Gelfingen verfügen über Rahmenbedingungen für neue publikumsorientierte Nutzungen bzw. Arbeiten (Mosen). Die Siedlungsverdichtung hat im Umkreis von Bahn- und Bushaltestellen zu erfolgen. Das

Grundstück ist erschlossen und verfügt aufgrund der Bahnhaltestelle im Ortsteil Gelfingen gemäss der Angebotsstufen des Kantons Luzern über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Angebotsstufe 3). Aufgrund der peripheren Lage und der Wegführung zur nächsten Haltestelle beträgt der Weg allerdings mindestens 700 m. Gemäss den ÖV-Güteklassen des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) befindet sich das Grundstück ausserhalb der vorhandenen ÖV-Güteklassen. Die Qualität der Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist aus diesen Gründen kritisch zu hinterfragen.

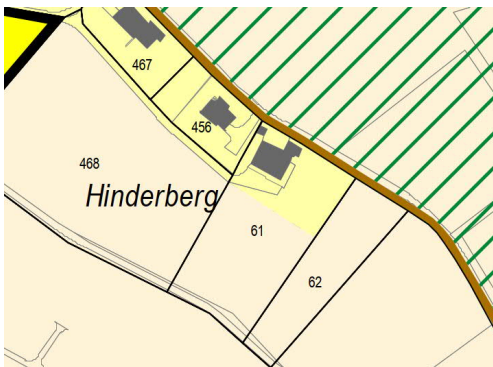
Die besagte Fläche ist Teil der letzten Parzelle eines fingerartig aus dem Siedlungsgebiet ragenden Quartiers. Sie grenzt an die Landwirtschaftszone und befindet sich am Bauzonenrand. Die umliegenden Gebiete werden landwirtschaftlich genutzt (Weinbau). Eine ausbleibende Überbauung der Teilfläche würde aus raumplanerischer Sicht nicht als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen. Auch in Anbetracht der aus raumplanerischen Gesichtspunkten nicht anzustrebenden Verdichtung und Nutzungsintensivierung in diesem Gebiet erscheint eine Rückzonung zweckmässig. Zumal die bestehende Nutzung damit nicht eingeschränkt wird. Weiter widerspricht die bauliche Entwicklung in besagtem Gebiet dem Grundsatz der kompakten Siedlung. So hat auch das Bundesgericht unlängst die Bedeutung der Schaffung von kompakten Siedlungen bestätigt (BGer 1C_354/2019 vom 29. April 2020, E. 9 a. E.).

Verhältnismässigkeit

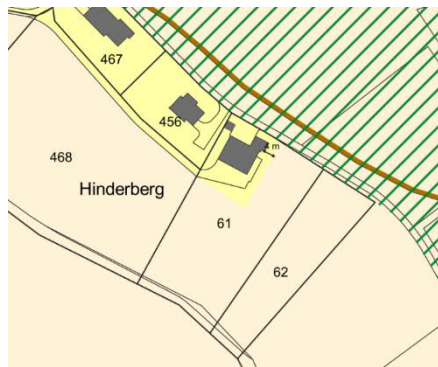
Das Grundstück befindet sich seit 1993 in der Bauzone. Eine Rückzonung der Teilflächen erscheint aufgrund der aktuellen Nutzung – welche mit einer Rückzonung nicht beeinträchtigt würde – möglich und verhältnismässig. Die Grundeigentümerschaft weist darauf hin, dass die Baubewilligungsbehörde respektive die Gemeinde Hitzkirch seit der schriftlichen Voranfrage von Anfang 2019 weiss, dass konkrete Bauabsichten bestehen. Allerdings hält das Rechtsgutachten zur Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern vom 23. August 2020 fest, dass ernste Bauabsichten nur dann geltend gemacht werden können, wenn bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) auch ein konkretes Baugesuch vorliegt.

Entscheid

Unter Berücksichtigung der erläuterten Argumente wird der Teilbereiche der Parzellen Nr. 61 zurückgezont und der Landwirtschaftszone gemäss Art. 25 BZR zugewiesen. Die Rückzonung umfasst 539 m².

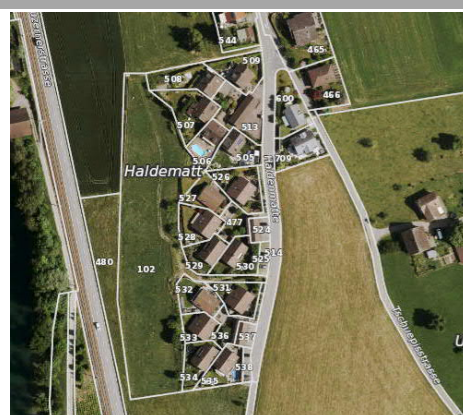


Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

Ortsteil Gelfingen, Parzelle Nr. 102



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen eine Rückzonung der Parzelle Nr.102 als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Vormerkung im Siedlungsleitbild 2012, die Lage abseits des Gemeindekerns und am Bauzonenrand (landschaftlich sensibel und Lärmimmissionen aufgrund der Nähe zur Luzernerstrasse), die dezentrale Siedlungsentwicklung (Zersiedlung) sowie die sehr lange Bauzonedauer. Dies trotz der vorhandenen Bauabsichten seit 2014. Wir [Kanton Luzern] stimmen dieser Beurteilung zu.

Diese Rückzonung war bereits im Siedlungsleitbild 2012 vorgemerkt. Die Fläche befindet sich abseits des Gemeindekerns am Bauzonenrand an landschaftlich sensibler Lage. Aufgrund der Nähe zur Kantonsstrasse ist mit Lärmimmissionen zu rechnen. Es handelt sich um eine dezentrale Siedlungsentwicklung und trägt nicht zu einem kompakten Siedlungsgebiet bei. Die Bauzone ist daher in diesem Gebiet auf das Minimum zu reduzieren.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Fläche ist verhältnismässig, da diese Fläche seit mindestens 40 Jahren eingezont ist. Die seit 2014 vorhandenen Bauabsichten sind somit nicht relevant.

Fazit

Die Parzelle Nr. 102 ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Das unüberbaute Grundstück gehört zum Ortsteil Gelfingen. Gemäss Siedlungsleitbild und der Stossrichtung «Konzentration+» findet die Siedlungsentwicklung schwerpunktmässig im Ortsteil Hitzkirch statt. Die Ortsteile Mosen und Gelfingen verfügen über Rahmenbedingungen für neue publikumsorientierte Nutzungen bzw. Arbeitsnutzungen (Mosen). Die Siedlungsverdichtung hat im Umkreis von Bahn- und Bushaltestellen zu erfolgen. Die Parzelle Nr. 102 wurde bereits 2012 im Rahmen des Siedlungsleitbildes als Rückzonungsfläche gekennzeichnet.

Das Grundstück ist Teil respektive der Abschluss eines fingerartig aus dem eigentlichen Siedlungsgebiet ragenden, strassenraumbegleitenden «Siedlungsarm». Es befindet sich in diesem Sinne klar abseits/ausserhalb des eigentlichen Gemeindekerns respektive des Ortsteils. Das am Bauzonenrand gelegene Grundstück gilt als erschlossen und verfügt aufgrund der Bahnhaltestelle im Ortsteil Gelfingen gemäss der Angebotsstufen des Kantons Luzern über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Angebotsstufe 3). Aufgrund der peripheren Lage und der Wegführung zur nächsten Haltestelle, beträgt der Weg allerdings mindesten 600-700 m. Gemäss den ÖV-Güteklassen des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) befindet sich das Grundstück praktisch vollumfänglich ausserhalb der vorhandenen ÖV-Güteklassen. Die Qualität der Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist aus diesen Gründen kritisch zu hinterfragen.

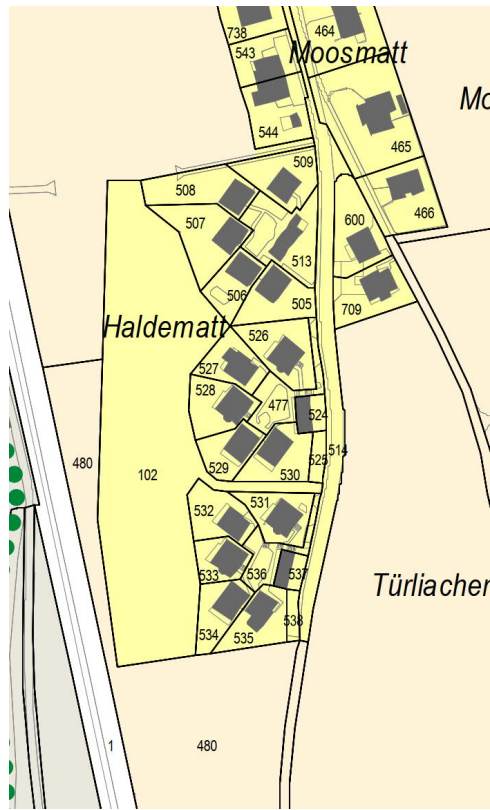
Weil eine Weiterentwicklung in diesem peripheren Gebiet dem Grundsatz einer kompakten Siedlung widerspricht und eine ausbleibende Überbauung der Grundstücke aus raumplanerischer Sicht nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen wird, erscheint eine Rückzonung zweckmässig. Die landschaftlich sensible Lage sowie die offenbar mögliche Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke sprechen ebenfalls für eine Rückzonung.

Verhältnismässigkeit

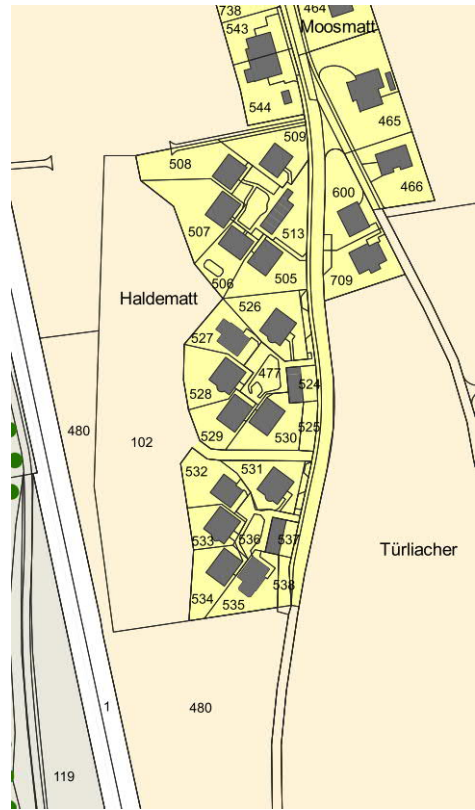
Das Grundstück ist seit 1993 in der Bauzone und seit jeher unüberbaut. Die Grundeigentümerschaft vermag mit dem Gestaltungsplan sowie dem Baugesuch vom 29. Juli 2014 darzulegen, dass seit geraumer Zeit Entwicklungsabsichten vorhanden sind. Tatsache ist aber auch, dass keine Baubewilligung gesprochen wurde (vgl. Urteil des Kantonsgerichts vom 25. Januar 2021). und dass die Bauabsichten seit 2015 nicht aktiv vorangetrieben wurden. Der Gestaltungsplan aus dem Jahr 2014 war auf fünf Jahre befristet und hat seine Gültigkeit mittlerweile verloren.

Entscheid

Unter Berücksichtigung der erläuterten Argumente wird die Parzelle Nr. 102 zurückgezont und der Landwirtschaftszone gemäss Art. 25 BZR zugewiesen. Die Rückzonung umfasst 6'254 m².



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

3.3.7 Retschwil

Ortsteil Retschwil, Parzellen Nrn. 191 (T), 192, 189 (T), 197, 195



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020
Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 191, 192, 189 und 197 als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Lage abseits des Gemeindekerns und am Bauzonenrand, die nicht vorhandene ÖV-Erschliessung, die erschwerte Bebaubarkeit (Waldabstand) sowie die lange Bauzonedauer und die nicht vorhandenen/unbekannten Bauabsichten an. Dies trotz bestehendem Gestaltungsplan und bestehender Erschliessung. Wir [Kanton Luzern] stimmen dieser Beurteilung zu. Die Flächen befinden sich abseits des Gemeindekerns am Bauzonenrand in einem vom Ortsteil Retschwil peripher gelegenen Quartier Rütimatt. Es handelt sich um ein isoliertes Baugebiet, welches auf das Minimum zu reduzieren ist. Die Bebaubarkeit ist aufgrund des einzuhaltenden Waldabstands teilweise erschwert.

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 195 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Als Begründung führen Sie die bestehende Erschliessung, die Lage innerhalb des Siedlungsgebiets und die Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten von Retschwil – Rütimatt an. Wir können dieser Beurteilung nicht zustimmen. Die Fläche befindet sich (zusammen betrachtet mit den rückzuzonenden Parzellen Nrn. 191 (Teil), 192, 189 und 197) abseits des Gemeindekerns am Bauzonenrand in einem vom Ortsteil Retschwil peripher gelegenen Quartier Rütimatt. Es handelt sich um ein isoliertes Baugebiet, welche auf das Minimum zu reduzieren ist.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 191, 192, 189 und 197 ist verhältnismässig, da diese Flächen seit über 26 Jahren eingezont sind, seit 1996 ein rechtskräftiger Gestaltungsplan besteht und dennoch keine Bebauung erfolgte. Es sind keine konkreten Bauabsichten bekannt.

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 195 ist verhältnismässig, da diese Flächen seit über 26 Jahren eingezont sind, seit 1996 ein rechtskräftiger Gestaltungsplan besteht und dennoch keine Bebauung erfolgte. Es ist keine konkrete Bauabsicht bekannt.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 191 (Teil), 192, 189 und 197 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot). Die Parzellen Nr. 188 und 193 können in der Bauzone belassen werden, da mit einer Rückzonung offensichtlich zwei Baulücken entstehen würden.

Die Parzelle Nr. 195 ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen.

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die unüberbauten Grundstücke gehören zum Ortsteil Retschwil und liegen damit ausserhalb des Gemeindegrenzes. Zusammen mit weiteren bereits überbauten Grundstücken bilden sie eine peripher gelegene, isolierte Inselbauzone. Bei dem Quartier handelt es sich um ein durchgrüntes Einfamilienhausquartier, welches vollständig von Kulturland resp. Landwirtschaftszone sowie Wald umringt ist. Die Grundstücke liegen in diesem Sinne am Bauzonengrenze. Sie sind über die Seestrasse respektive über die Rütimattstrasse (Quartierstrasse), welche vollständig realisiert ist, erschlossen. Was die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr anbelangt, so liegen die Parzellen ausserhalb der vorhandenen Angebotsstufen.

Eine ausbleibende Überbauung der Parzelle (insbesondere der Parzellen Nrn. 189, 191, 192 und 197) würde aus raumplanerischer Sicht nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden. Dies aufgrund der grösseren, zusammenhängenden Fläche, der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit und des ländlichen und durchgrüntes Quartierbildes. Ferner schränkt der Waldabstand die baulichen Möglichkeiten ein.

Die Parzelle Nr. 195 ist aufgrund der Strasseninfrastrukturen Teil des kompakten Quartiers und in dieses integriert. Mit einer Überbauung der Parzelle Nr. 195 wäre eine zweckmässige Nutzung der bestehenden Strasse sichergestellt. Das Quartier würde einen plausiblen und sinnvollen baulichen Abschluss finden und dennoch kompakt gehalten werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung auf einer von Bauzonen und Strassen umgebenen Kleinst-/Restfläche erscheint nicht zweckmässig oder ökonomisch sinnvoll. Die Rütimattstrasse würde in diesem Fall eine Grenze bzw. den Übergang zum Kulturland markieren.

Verhältnismässigkeit

Die Grundstücke befinden sich seit 1991 in der Bauzone. Die Bautätigkeit beschränkt sich auf die Erschliessung aus dem Jahr 2013 sowie auf die punktuelle Überbauung von einzelnen Parzellen. Zu den zur Diskussion stehenden Grundstücken können keine konkreten Bauabsichten geltend gemacht werden. Auch die Vorabklärungen aus dem Jahr 2011 können nicht als ernstgemeinte Bauabsicht gewertet werden. Gemäss Rechtsgutachten zur Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern vom 23. August 2020 liegen ernste

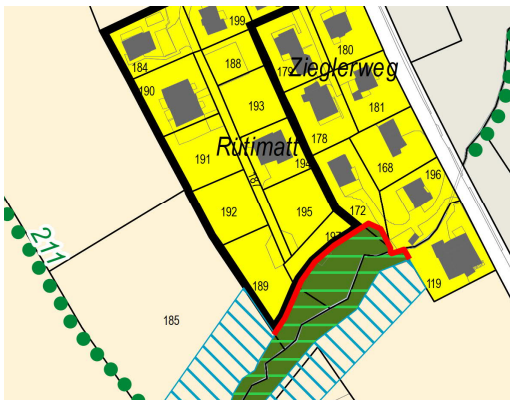
Bauabsichten nur vor, wenn bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) ein konkretes Baugesuch vorliegt.

Weil eine Weiterentwicklung in diesem peripheren Gebiet dem Grundsatz einer kompakten Siedlung widerspricht und zumindest die Grundstücke Nrn. 189, 191 und 192 für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden können, erscheint eine Rückzonung zweckrespektive verhältnismässig.

Entscheid

In Anbetracht der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen, der nicht vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzbarkeit und des zweckmässigen Abschlusses des Siedlungsgebiets, wird die Parzelle Nr. 195 grösstenteils in der Bauzone belassen. Voraussetzung dafür ist allerdings der Abschluss eines Vertrages, mit dem die bauliche Entwicklung des Gebiets zeitlich sichergestellt wird. Die Parzelle Nr. 195 ist Bestandteil des Gestaltungsplan Rütimatt, welcher seit 04.07.2017 in Kraft ist. Es gilt ein reduzierter Waldabstand von 15m, welcher die Parzelle Nr. 195 teilweise tangiert. Aufgrund der eingeschränkten Nutz- und Bebaubarkeit innerhalb des Waldabstands, wird dieser Teil der Parzelle in eine Grünzone mit Zweckbestimmung «Private Gartenanlage» umgezont. Die Umzonung des Teilbereichs der Parzellen Nr. 195 in die Grünzone umfasst 91 m².

Die der Wohnzone C zugewiesenen Flächen der Parzellen Nrn. 189 (ohne Verkehrsanlage resp. Wendehammer) und 192 sowie der südliche Teilbereich der Parzelle Nr. 191 werden zurückgezont und der Landwirtschaftszone gemäss Art. 25 BZR zugewiesen. Die Rückzonung umfasst 2'145 m². Der der Wohnzone C zugewiesene Teil der Parzelle Nr. 197 wird der Grünzone gemäss Art. 24 BZR zugewiesen. Die Zweckbestimmung der Grünzone (Anhang III BZR) wird in Anlehnung an die bestehenden Zweckbestimmungen zu anderen Grünzonen ergänzt: «Private Gartenanlage». Die Umzonung des Teils der Parzellen Nr. 197 in die Grünzone umfasst 450 m².

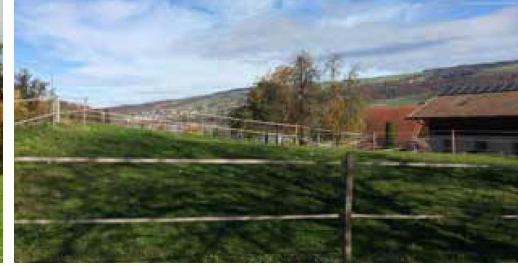


Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

Ortsteil Retschwil, Parzellen Nrn. 67 (T), 205



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 67 (Teil) als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Vormerkung im Siedungsleitbild, die Lage abseits des Gemeindekerns und am Bauzonenrand, die fehlende ÖV-Erschliessung sowie die lange Bauzonedauer und die nicht vorhandenen/unbekannten Bauabsichten an. Wir [Kanton Luzern] stimmen dieser Beurteilung zu.

Die Fläche liegt abseits vom Gemeindekern im Ortsteil Retschwil am Bauzonenrand und wird landwirtschaftlich genutzt. Es besteht keine ÖV-Erschliessung. Es handelt sich um einen historisch gewachsenen ursprünglichen Weiler, welcher sich entlang des Mühlebachs und der Kantonsstrasse orientiert. Der Weiler ist locker bebaut, dadurch gehören Baulücken zur Siedlungsstruktur. Vorliegend entsteht mit der Rückzonung keine Baulücke.

Sie [Gemeinde Hitzkirch] beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 205 als raumplanerisch nicht zweckmässig, da damit eine Kleinst-/Inselbauzone (Parzelle Nr. 198) entstehen würde. Wir [Kanton Luzern] können dieser Beurteilung nicht zustimmen.

Die Fläche liegt abseits vom Gemeindekern im Ortsteil Retschwil am Bauzonenrand. Es besteht keine ÖV-Erschliessung. Es handelt sich um einen historisch gewachsenen ursprünglichen Weiler, welcher sich entlang des Mühlebachs und der Kantonsstrasse orientiert. Der Weiler ist locker bebaut. Baulücken gehören zur Siedlungsstruktur und sind vorliegend daher kein Argument gegen eine Rückzonung. Diese Argumente überwiegen

gegenüber der Tatsache, dass mit der Rückzonung eine Inselbauzone auf der Parzelle Nr. 198 geschaffen wird.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung ist verhältnismässig, da diese Fläche [Parzelle Nr. 67] seit über 26 Jahren eingezont ist und keine konkrete Bauabsicht bekannt ist.

Eine Rückzonung ist verhältnismässig, da diese Fläche [Parzelle Nr. 205] seit über 26 Jahren eingezont ist und keine konkrete Bauabsicht bekannt ist.

Fazit

Die Parzelle Nr. 67 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Die Parzelle Nr. 205 ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Teilfläche der Parzelle Nr. 67 sowie die Parzelle Nr. 205 gehören zum Ortsteil Retenschwil und liegen damit ausserhalb des Gemeindegrens. Dass sich die Flächen aus raumplanerischen Gründen für eine Rückzonung eignen, belegt bereits auch das Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2012. Die erwähnten Flächen waren damals bereits als potenzielle Rückzonungsflächen gekennzeichnet. Das Siedlungsleitbild weist dieses Gebiet zudem als Schwerpunktgebiet für «Natur & Landschaft» aus. Die besagten Flächen befinden sich aus diesem Grund an einer landschaftlich sensiblen Lage.

Zusammen mit weiteren bereits überbauten Grundstücken sowie den Landwirtschaftsbetrieben bilden die Teilgebiete eine peripher gelegene, isolierte Inselbauzone. Das Quartier «Schmidhof/Mühlehof» ist von landwirtschaftlichen Bauten geprägt und vollständig von Kulturland resp. Landwirtschaftszone umringt. Die Grundstücke liegen in diesem Sinne am Bauzonenrand. Sie sind erschlossen, wobei dies nicht für den öffentlichen Verkehr gilt. Die Parzellen liegen ausserhalb der vorhandenen Angebotsstufen. Eine Entwicklung in diesen Gebieten widerspricht dem Siedlungsleitbild respektive dem darin festgehaltenen Grundsatz, wonach die Siedlungsverdichtung im Umkreis von Bahn- und Bushaltestellen erfolgen soll.

Eine ausbleibende Überbauung der Parzelle würde aus raumplanerischer Sicht nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden. Dies insbesondere aufgrund des ländlichen und von der Landwirtschaft geprägten, durchgrüntes Quartierbildes. Das Rechtsgutachten zur Kantonalen Rückzonungsstrategie vom 23. August 2020 führt diesbezüglich auch aus, dass spezielle Siedlungsmuster oder «Zahnlücken» kein Grund sind, auf Rückzonungen zu verzichten.

Für eine Rückzonung spricht auch die Tatsache, dass eine Weiterentwicklung in diesem Gebiet dem Grundsatz einer kompakten Siedlung widerspricht. Insbesondere unter Betrachtung des Siedlungsleitbildes und der darin festgelegten Konzentrationsstrategie. So hat auch das Bundesgericht unlängst die Bedeutung der Schaffung von kompakten Siedlungen bestätigt (BGer 1C_354/2019 vom 29. April 2020, E. 9 a. E.). Darüber hinaus kann die Teilfläche der Parzelle Nr. 67 für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden.

Verhältnismässigkeit

Die Grundstücke sind seit 1991 in der Bauzone und seither unüberbaut. Gemäss Rechtsgutachten zur Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern vom 23. August 2020 liegen ernste Bauabsichten nur vor, wenn bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) ein Baugesuch eingereicht wurde. Dies ist nicht der Fall. Demgemäss können keine ernsthaften Bauabsichten geltend gemacht werden. Der Gestaltungsplan aus dem Jahr 1997, welcher aufgrund der Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes voraussichtlich 2023 ohnehin die erforderliche rechtliche Grundlage verlieren wird, kann ebenfalls nicht als konkrete Bauabsicht gewertet werden.

Entscheid

Unter Berücksichtigung der erläuterten Argumente wird die Teilfläche der Parzelle Nr. 67 sowie die Parzelle Nr. 205 zurückgezont und der Landwirtschaftszone gemäss Art. 25 BZR zugewiesen. Die Rückzoning umfasst 3'869 m².



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

Ortsteil Retschwil, Parzellen Nrn. 74 (T), 76 (T)



Auszug aus kantonaler Stellungnahme vom 9. Januar 2020

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Flächen liegen abseits vom Gemeindekern im Ortsteil Retschwil am Bauzonenrand. Es besteht keine ÖV-Erschliessung. Es handelt sich um einen historisch gewachsenen ursprünglichen Weiler, welcher sich entlang des Mühlebachs und der Kantonsstrasse orientiert. Der Weiler ist locker bebaut. Baulücken gehören zur Siedlungsstruktur. Der östliche Teil von Retschwil liegt im Perimeter der kantonalen Schutzverordnung Baldeggersee. Eine Reduktion der Bauzone auf das Minimum ist zweckmässig. Die Rückzonung von Teilen der Parzellen Nrn. 74 und 76 ist raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung ist verhältnismässig, da diese Flächen seit über 26 Jahren eingezont und keine konkreten Bauabsichten bekannt sind. Mit einer teilweisen Rückzonung bleiben die bestehenden Nutzungen auf diesen Parzellen gesichert.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 74 und 76 (Teile) sind Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde. Darüber hinaus weisen wir darauf hin, dass die Rechtmässigkeit des befestigten Reitplatzes auf Teilen der Parzelle Nr. 76, welcher teilweise im Perimeter der kantonalen Schutzverordnung Baldeggersee liegt, zu überprüfen ist.

Interessenabwägung & Entscheid Gemeinde

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Teilflächen der Parzellen Nrn. 74 und 76 gehören zum Ortsteil Retschwil und liegen damit ausserhalb des Gemeindekerns. Das Siedlungsleitbild weist dieses Gebiet respektive das unmittelbare Umfeld als Schwerpunktgebiet für «Natur & Landschaft» aus. Darum und aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet befinden sich die Flächen an einer sehr sensiblen Lage. Eine Entwicklung in diesen Gebieten widerspricht dem Siedlungsleitbild respektive dem darin festgehaltenen Grundsatz, wonach die Siedlungsverdichtung im Umkreis von Bahn- und Bushaltestellen erfolgen soll.

Zusammen mit bereits überbauten Grundstücken sowie den Landwirtschaftsbetrieben bilden die beiden Teilgebiete eine peripher gelegene, isolierte Inselbauzone. Das Quartier «Schmidhof/Mühlehof» ist von landwirtschaftlichen Bauten geprägt und vollständig von Kulturland resp. Landwirtschaftszone umringt. Die Grundstücke liegen in diesem Sinne am Bauzonenrand. Sie sind erschlossen, wobei dies nicht für den öffentlichen Verkehr gilt. Die Parzellen liegen ausserhalb der vorhandenen Angebotsstufen.

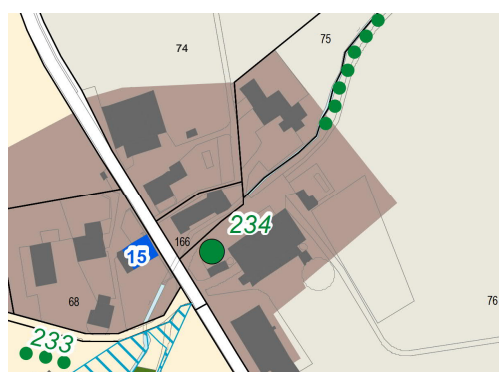
Eine ausbleibende Überbauung der Parzelle würde aus raumplanerischer Sicht nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden. Dies insbesondere aufgrund des ländlichen und von der Landwirtschaft geprägten, durchgrünten Quartierbildes. Das Rechtsgutachten zur Kantonalen Rückzonungsstrategie vom 23. August 2020 führt diesbezüglich auch aus, dass spezielle Siedlungsmuster oder «Zahnlücken» kein Grund sind, auf Rückzonungen zu verzichten.

Verhältnismässigkeit

Die Teilflächen befinden sich seit 1991 in der Bauzone und sind seither unüberbaut. Gemäss Rechtsgutachten zur Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern vom 23. August 2020 liegen ernste Bauabsichten nur vor, wenn bis 11. Juni 2018 (Stichtag gemäss Informationsschreiben des BUWD) ein Baugesuch eingereicht wurde. Dies ist nicht der Fall. Demgemäss können keine ernsthaften Bauabsichten geltend gemacht werden.

Entscheid

Unter Berücksichtigung der erläuterten Argumente erfolgt in diesem Gebiet eine Anpassung der Zonierung. So wird eine Teilflächen der Parzelle Nr. 74 zurückgezont und von der Dorfzone neu dem «Übrigen Gebiet» gemäss Art. 27 BZR zugewiesen. Damit im Falle von baulichen Erneuerungen oder bei einem Ersatzneubau der bestehenden Scheune die Erschliessung von der Seestrasse möglichst schonend über die östliche Grundstückseite und nicht direkt von der Seestrasse erfolgt und dass in diesem Falle die nahe an der Seestrasse stehende Scheune etwas zurückversetzt werden kann, werden östlich dieser Scheune rund 150 m² in der Bauzone belassen. Diese Rückzonung umfasst 542 m². Betreffend der Umzonung eines Teils der Parz. Nr. 76 siehe Kap. 4.6.



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplan neu

3.4 Flächenbilanz

Nachfolgend werden die in Kapitel 3.3 erläuterten Änderungen (Rückzonungen und nicht einwohner*innenkapazitätsrelevante Umzonungen) zusammengefasst.

Ortsteil	Parzelle Nr.	von (Zone)	nach (Zone)	planerische Massnahme	Fläche (m ²)
Mosen	20	Wohn- und Arbeitszone 2	Landwirtschaftszone	Rückzonung	2'865.41
Mosen	21	Wohn- und Arbeitszone 2	Landwirtschaftszone	Rückzonung	145.12
Mosen	133	Wohn- und Arbeitszone 2	Landwirtschaftszone	Rückzonung	847.22
Mosen	51	Wohnzone D	Landwirtschaftszone	Rückzonung	5'665.65
Mosen	221	Wohnzone D	Landwirtschaftszone	Rückzonung	575.40
Hämikon-Berg	811	Wohnzone D	Landwirtschaftszone	Rückzonung	693.42
Hämikon-Berg	811	Grünzone	Landwirtschaftszone	Korrektur / Umzonung	624.28
Hämikon-Berg	736	Wohnzone D	Landwirtschaftszone	Rückzonung	936.77
Hämikon-Berg	736	Grünzone	Landwirtschaftszone	Korrektur / Umzonung	1'111.52
Hämikon	28	Dorfzone	Landwirtschaftszone	Rückzonung	682.41
Müswangen	87	Dorfzone	Landwirtschaftszone	Rückzonung	717.69
Müswangen	607	Dorfzone	Landwirtschaftszone	Rückzonung	280.72
Hitzkirch	245	Wohn- und Arbeitszone 1	Landwirtschaftszone	Rückzonung	1'282.74
Hitzkirch	245	Wohnzone C	Landwirtschaftszone	Rückzonung	1'478.95
Hitzkirch	705	Wohnzone D	Grünzone	Umzonung	574.80
Hitzkirch	706	Wohnzone D	Grünzone	Umzonung	869.76
Hitzkirch	704	Wohnzone D	Grünzone	Umzonung	436.73
Hitzkirch	715	Wohnzone D	Landwirtschaftszone	Rückzonung	1'009.76
Hitzkirch	716	Wohnzone D	Landwirtschaftszone	Rückzonung	958.27
Sulz	10	Dorfzone	Landwirtschaftszone	Rückzonung	1'075.30
Sulz	430	Dorfzone	Landwirtschaftszone	Rückzonung	1'075.26
Sulz	417	Wohnzone C	Landwirtschaftszone	Rückzonung	995.37
Sulz	13	Dorfzone	Grünzone	Umzonung	629.74
Sulz	35	Dorfzone	Grünzone	Umzonung	274.38
Sulz	27	Dorfzone	Grünzone	Umzonung	217.32
Gelfingen	488	Wohn- und Arbeitszone 1	Landwirtschaftszone	Rückzonung	1'355.28
Gelfingen	489	Wohn- und Arbeitszone 1	Landwirtschaftszone	Rückzonung	2'889.57
Gelfingen	701	Wohn- und Arbeitszone 1	Landwirtschaftszone	Rückzonung	2'263.37
Gelfingen	6	Wohn- und Arbeitszone 1	Landwirtschaftszone	Rückzonung	419.63
Gelfingen	49	Wohn- und Arbeitszone 2	Grünzone	Umzonung	542.33
Gelfingen	735	Wohn- und Arbeitszone 2	Grünzone	Umzonung	291.61
Gelfingen	56	Wohnzone C	Landwirtschaftszone	Rückzonung	5'503.05
Gelfingen	61	Wohnzone D	Landwirtschaftszone	Rückzonung	538.86
Gelfingen	102	Wohnzone D	Landwirtschaftszone	Rückzonung	6'254.26
Retschwil	191	Wohnzone C	Landwirtschaftszone	Rückzonung	499.51
Retschwil	192	Wohnzone C	Landwirtschaftszone	Rückzonung	794.20
Retschwil	189	Wohnzone C	Landwirtschaftszone	Rückzonung	851.57
Retschwil	197	Wohnzone C	Grünzone	Umzonung	449.96
Retschwil	195	Wohnzone C	Grünzone	Umzonung	91.15
Retschwil	67	Dorfzone	Landwirtschaftszone	Rückzonung	2'714.73
Retschwil	205	Dorfzone	Landwirtschaftszone	Rückzonung	1'154.65
Retschwil	74	Dorfzone	Übriges Gebiet	Rückzonung	541.55
Retschwil	76	Dorfzone	Zone f. Sport- und Freizeitanlagen	Umzonung	1'831.33
Gesamtsumme (Rück-/Umzonungen)					55'013.62 (5.5 ha)

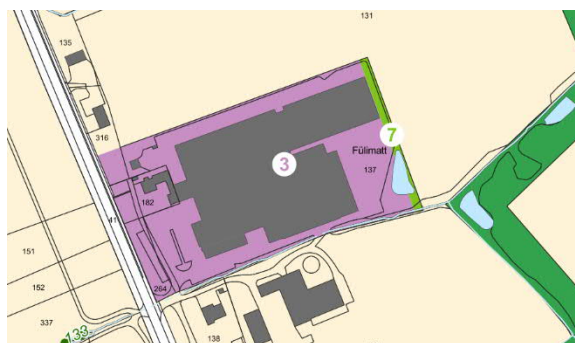
4 Weitere Änderungen

4.1 Bau- und Zonenreglement (BZR)

Art. 18 - Arbeitszone 2, «Fülimatt» und «Seetalstrasse»

Die derzeit rechtskräftige Zonenbestimmungen (vgl. Art. 18 Abs. 6 BZR) fordert gegenüber dem übrigen Gebiet eine Randbepflanzung. Die «Fülimatt» grenzt allerdings nur an die Landwirtschaftszone (Strasse und Grünzone ausgenommen). Der Zonenrand müsste gemäss der aktuellen Zonenbestimmung nicht begrünt werden. Entlang der «Seetalstrasse» müsste, da die Arbeitszone abwechslungsweise an die Landwirtschaftszone sowie das Übrige Gebiet grenzt, nur abschnittsweise begrünt werden.

Dass die Gebietsnamen «Fülimatt» und «Seetalstrasse» in der Zonenbestimmung explizit aufgeführt werden, belegt die ursprüngliche Intention, wonach die Übergänge von der Arbeitszone zum Kulturland zu begrünen sind. Fälschlicherweise wurde in der Zonenbestimmung nur auf den Übergang zum Übrigen Gebiet, nicht aber auch zur Landwirtschaftszone verwiesen. Dies wird hiermit korrigiert.



Auszug Zonenplan «Fülimatt»



Auszug Zonenplan «Seetalstrasse»

Art. 18 - Arbeitszonen 1 und 2

1 Die Arbeitszonen 1 und 2 dienen in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen. Der Verkauf von Gütern für den täglichen Bedarf ist nicht zulässig.

2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe.

3 In der Arbeitszone 2 kann wie folgt gebaut werden:

Arbeitszone 2	1	2	3
Gebiet	Industriestr.	Seetalstr.	Luzernerstr.
Fassadenhöhe maximal	12.00 m	--	12.00 m
Bauhöhe in m ü. M. max.	--	475.00 m. ü. M.	--
für spezielle Bauteile max.	--	480.00 m. ü. M.	--

4 Ausnützung, Baumasse, Baugestaltung, Umgebungsgestaltung usw. legt die Gemeinde im Einzelfall und unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, des Orts- und Landschaftsbildes und der öffentlichen und privaten Interessen fest.

5 Die Gemeinde erlässt Vorschriften über Einfriedungen und Randbepflanzungen von Industriearealen sowie Lager-, Abstell- und Umschlagplätzen.

6 In den Gebieten «Seetalstrasse», Ortsteil Hitzkirch, und «Fülimatt (Peka)», Ortsteil Mosen, ist gegenüber dem Übrigen Gebiet **und der Landwirtschaftszone** eine Randbepflanzung aus standortgerechten Hölzern anzulegen.

7 Für einzelne technisch bedingte Bauteile kann die Gemeinde Mehrhöhen gestatten.

Art. 51 - Dachgestaltung

Im Rahmen der Teilrevision wird der letzte Satz von Art. 51 Absatz 3 «Die kleine Kniestockhöhe darf höchstens 1.5 m betragen.» gestrichen. Zugleich erfolgt eine Ergänzung von Art. 51 um den Absatz 6 «Klein- und Anbauten sind von den Bestimmungen (Art. 51 abs. 1 bis 5) ausgenommen.».

Die Teiländerung von Abs. 3 hebt eine bisherige Einschränkung auf, aufgrund welcher hohe Decken im Obergeschoss verunmöglicht wurden. Nach aussen hat die Änderung von Absatz 3 keine Auswirkung.

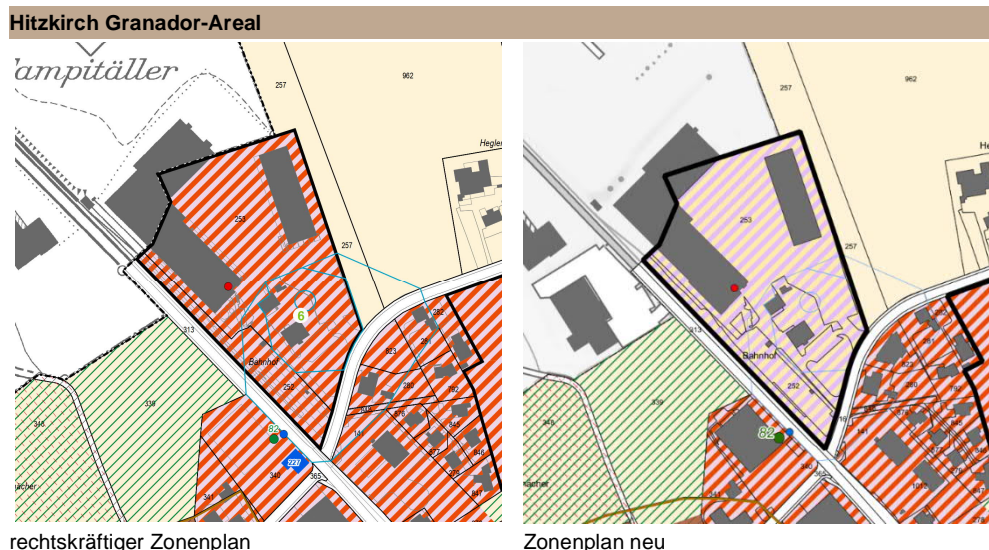
Da Klein- und Anbauten (§112a PBG) durch die geringere Höhe weniger Einfluss auf das Quartierbild haben, sollen diese von der Steildachpflicht befreit werden. Ein Flachdach kann zudem begrünt werden, so dass Wasser vor Ort versickern kann und die Meteorwasserleitungen weniger stark belastet werden.

Art. 51 - Dachgestaltung

- 1 Es ist eine harmonische Dachlandschaft anzustreben. Neu- und Ersatzbauten haben die bestehenden Dachformen zu berücksichtigen.
- 2 In den Ortsteilen Hitzkirch, mit Ausnahme der Wohnzone D, und Gelfingen ist die Dachform frei wählbar. Flachdächer, die nicht als Terrasse dienen, sind zu begrünen.
- 3 In den übrigen Ortsteilen ist die Dachform als beidseitig geneigtes Schrägdach, oder als aus dem Schrägdach abgeleitete Form auszubilden, dass eine Neigung von 25° bis 45° aufweist. ~~Die kleine Kniestockhöhe darf höchstens 1.5 m betragen.~~
- 4 Als Abgrenzung der Ortsteile dienen die alten Gemeindegrenzen.
- 5 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte und technisch bedingte Aufbauten sind nur zulässig, wenn sie mit dem Dach und den Fassaden eine harmonische Einheit bilden und auf die ortsbauliche Situation Rücksicht nehmen.
- 6 Klein- und Anbauten sind von den Bestimmungen (Art. 51 Abs. 1 bis 5) ausgenommen.

Gestaltungsplangebiet «Granador-Areal»

Die Zielsetzung für das grenzübergreifende Gestaltungsplangebiet «Granador-Areal» (im Gebiet Bahnhof Hitzkirch) soll inhaltlich respektive materiell nicht geändert, aber mit der Gemeinde Ermensee abgestimmt werden. Die Gemeinde Ermensee überarbeitet derzeit ihre Nutzungsplanung und wird in diesem Zusammenhang die neuen Baubegriffe (Umsetzung des Planungs- und Baugesetzes respektive der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) übernehmen. Ziel der im Rahmen dieser Teilrevision anzugehenden Anpassung ist eine mit der Gemeinde Ermensee abgestimmte Übersetzung der Baumasse.



Die zulässige Gesamthöhe für die Wohn- und Arbeitszone 1 beträgt gemäss BZR der Gemeinde Hitzkirch 14 m. Mit der Gestaltungsplanpflicht in einer früheren Revision wurde diese Höhe auf 18 m festgelegt und ist bereits rechtskräftig definiert. Damit in den Bestimmungen des Art. 47 BZR, welche die Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht definieren, keine Nutzungsmasse aufgeführt werden, wird wie in der Gemeinde Ermensee eine neue Grundnutzungszone (neu: Wohn- und Arbeitszone «Granador») geschaffen. In der Tabelle der Baumasse gemäss Art. 10 werden zum einen die Angaben der AZ und ÜZ mit dem Richtprojekt «Granador-Areal» abgeglichen und zum anderen die bereits rechtskräftige Gesamthöhe gemäss Art. 47 Abs. 6 übertragen. Dies ist nötig, damit die Gesamthöhe von 18 m erreicht werden kann und die übrigen Wohn- und Arbeitszonen nicht automatisch ebenfalls eine Gesamthöhe von 18 m ausschöpfen können.

Mit der Einführung des neuen Art. 17^{bis} werden die Bestimmungen des rechtskräftigen Art. 17 übernommen und teilweise mit gebietsspezifischen Bestimmungen gemäss Art. 47 Abs. 6 BZR ergänzt.

Art. 10 – Baumasse

	Signatur	AZ ÜZ	Fassaden- höhe	Gesamt- höhe	Grenzab- stand	Empfindlich- keitsstufe ge- mäss LSV	Zonenvor- schriften
Wohn- und Arbeitszone 1	WAR1	0.7	-	14.0 m	5.0 m	III	Art. 17
Wohn- und Arbeitszone «Granador»	WARG	(vgl. Art 17 ^{bis})	-	18.0 m	-	III	Art. 17 ^{bis}
Wohn- und Arbeitszone 2	WAR2	0.6	-	11.5 m	5.0 m	III	Art. 17

Art. 17^{bis} – Wohn- und Arbeitszone «Granador» (neu)

- Die Wohn- und Arbeitszone «Granador» dient dem Wohnen und Arbeiten. Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht.
- Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.
- Hauptgebäude müssen mindestens zwei nutzbare oberirdische Geschosse aufweisen. Wohnungen müssen baulich und konstruktiv in Verbindung mit den Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben gleichzeitig erstellt werden.
- Mindestens ein Fünftel der Grundstücksfläche ist dauernd als möglichst zusammenhängende, für Ruhe, Spiel, Gartenbau u. dgl. verwendbare Grünfläche zu erhalten.
- Für einzelne technisch bedingte Bauteile kann die Gemeinde Mehrhöhen gestatten.
- Für das Areal gilt folgende Überbauungsziffer (ÜZ) respektive Ausnützungsziffer (AZ):

Überbauungsziffer

- Wohnanteil 100% der Hauptnutzfläche^(a) = ÜZ 0.26
- Wohnanteil < 20% der Hauptnutzfläche^(a) = ÜZ 0.50

Ausnützungsziffer

- Wohnanteil 100% = AZ 0.9
- Wohnanteil < 20% = AZ 1.7

Zwischen dem Wohnanteil von 100% und dem von < 20% wird die AZ respektive ÜZ im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil interpoliert.

^(a) Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, z.B. Wohnen, Arbeiten.

- Abweichungen von der definierten Gesamthöhe oder AZ / ÜZ sind nicht zulässig.

Art. 47 – Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

1 [...]

[...]

- Der Gestaltungsplan im Gebiet "Granador-Areal" bezweckt die Umwandlung des ehemaligen Granador-Areals zu einer dichten, zeitgemässen Überbauung mit verschiedenen Nutzungen. Die Arbeits- und Wohnnutzungen können in separaten Gebäuden realisiert werden, die optimal auf die Lärmsituation reagieren. Für das Areal gelten folgende Baumasse:

~~-Gesamthöhe 18 m~~

~~-Überbauungsziffer:~~

~~-Wohnanteil 100% ÜZ 0.26~~

~~-Wohnanteil < 20% ÜZ 0.50~~

~~Zwischen dem Wohnanteil von 100% und dem von < 20% wird die ÜZ im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil interpoliert.~~

Zusätzlich wird die bestehende rund 80m² grosse Grünzone (Nr. 6) zum Schutz der Wasserversorgung auf dem ehemaligen Granador-Areal aufgehoben. Die Wasserversorgung Hitzkirch AG und die zuständige kantonale Dienststelle uwe (Umwelt und Energie) haben auf Ersuchen der Investoren der Arealentwicklung entschieden, dass dieser Standort zur Trinkwasserfassung aufgrund des neuen Pumpwerks Chilefeld nicht mehr notwendig ist. Aus diesem Grund wurde die zur Trinkwasserfassung notwendigen Konzessionen aufgehoben. Die Wasserversorgung Hitzkirch AG kann den Standort allerdings weiterhin als Notbrunnen im Bedarfsfall nutzen.

Entsprechend wird im Anhang III des BZR die Zweckbestimmung der Grünzone Nr. 6 «Schutz Wasserfassung» entfernt. Es handelt sich dabei um den einzigen Eintrag im Zonenplan, der den Schutz einer Wasserfassung im Gemeindegebiet festlegt. Auf die Anpassung der nachfolgenden Nummerierung wird verzichtet, da ansonsten die nachfolgenden Nummerierungen der Grünzonen in den Zonenplänen angepasst werden müssten.

Anhang III - Zweckbestimmung für die Grünzone gemäss Art. 24 BZR

1	Öffentliche Parkanlagen, nicht gewerbsmässiger Gartenbau
2	Private Gartenanlagen
3	Grasnutzung und Beweidung
4	Rebbau, ein allen Eigentümern zugängliches Rebhaus
5	Keine Düngung und Beweidung, mindestens ein jährlicher Schnitt, Wegführung des Schnittguts
6	Schutz Wasserfassung
7	Randbepflanzung: naturnahe Hecke, Abstellplätze für Personenwagen
8	Freihaltung Uferbereich, Fusswege
9	Freihaltung Uferbereich, Fusswege, Abstellplätze für Boote und Personenwagen auf den Parzellen Nr. 13 und 14 im Ortsteil Mosen
10	Freihaltung Umgebung Friedhof Müswangen

4.2 Sondernutzungspläne

Ausgangslage

Innerhalb von zehn Jahren seit Inkrafttreten der PBG-Revision vom 17. Juni 2013, also bis Ende 2023, müssen die Gemeinden ihre Bau- und Zonenreglemente an das neue Recht anpassen (§ 224 PBG). Bestehende Sondernutzungsplanungen müssen, da die bislang verwendeten Baubegriffe und Messweisen ihre bisherige Verankerung im übergeordneten Recht verlieren und es sonst zu Regelungslücken kommt, überprüft und auf das neue Recht abgestimmt oder aufgehoben werden (§ 22 Abs. 3 PBG).

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung werden in einem ersten Schritt diejenigen Gestaltungs- und Bebauungspläne überprüft, welche gleichzeitig auch von der kommunalen Planungszone und einer damit einhergehenden allfälligen Rückzonung betroffen sind.

Vorgehen

Wie im Infoblatt des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zum Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen vom 5. Juli 2017 erörtert, kann die überwiegende Mehrheit der Gestaltungspläne ohne weiteres aufgehoben werden. Dies betrifft insbesondere fertiggestellte und weitgehend fertiggestellte Gestaltungspläne, aber auch Gestaltungspläne, die – wie früher üblich – primär die Erschliessung regelten.

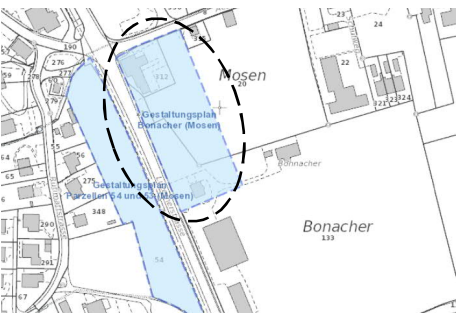
Die Aufhebung erfolgt, indem in einem Anhang zum BZR in einer Liste all jene Gestaltungspläne bezeichnet werden, die integral aufgehoben werden. Zentrale oder wichtige Elemente eines Sondernutzungsplans werden über Zonenbestimmungen gesichert. Die Aufhebung wird mit dem Beschluss der Stimmberechtigten der Ortsplanungsrevision und der Genehmigung durch den Regierungsrat umgesetzt.

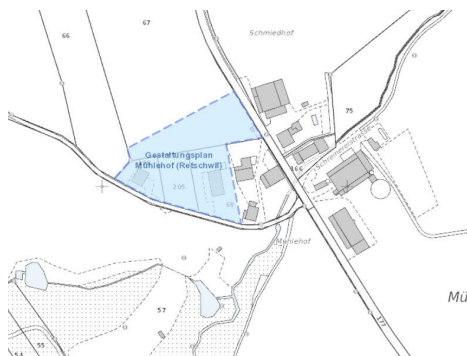
Massnahmen/Überprüfung

Die Überprüfung respektive der Entscheid zur Aufhebung eines Sondernutzungsplans in der Gemeinde Hitzkirch stützt sich auf folgenden Kriterien:

- Alter des Sondernutzungsplans
- Stand der Umsetzung
- Gibt es Inhalte, die in das Bau- und Zonenreglement / den Zonenplan überführt werden müssen?
- Stützt sich der Sondernutzungsplan auf altrechtliche Baubegriffe?

In der Gemeinde Hitzkirch bestehen folgende Sondernutzungspläne (GP = Gestaltungsplan/BP = Bebauungsplan), die mit nachfolgender Begründung über den Anhang II des Bau- und Zonenreglements aufgehoben oder vorerst beibehalten werden:

Sondernutzungsplan	Entscheid / Begründung
GP Bonacher (Mosen) 	<p>Gestaltungsplan aus dem Jahr 2012, seither erfolgten keine Bautätigkeiten. Es sind keine Bauabsichten bekannt. Die Parzellen Nrn. 20, 133 und 21 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen. Damit ist praktisch der gesamte Gestaltungsplanperimeter betroffen, der Gestaltungsplan kann damit nicht umgesetzt werden.</p> <p>→ Der Gestaltungsplan wird aufgehoben</p>

GP Mühlehof (Retschwil)

Gestaltungsplan aus dem Jahr 1997. Der Gestaltungsplan ist nicht konform mit der IVHB. Bisher wurden 2 von 5 Gebäuden umgesetzt.

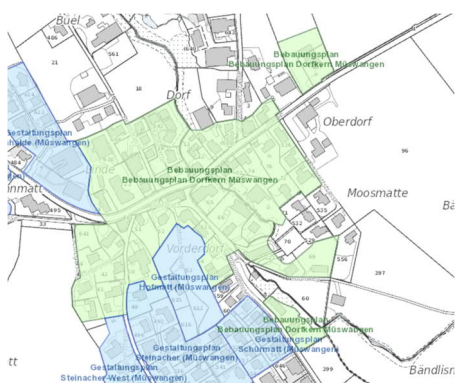
Die Parzellen Nrn. 67 und 205 sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen. Damit ist ein Grossteil des Gestaltungsplanperimeters betroffen, dieser kann damit nicht weiter umgesetzt werden und ist folglich aufzuheben.

→ Der Gestaltungsplan wird aufgehoben

GP Rütimatt (Retschwil)

Gestaltungsplan aus dem Jahr 1996. Der Gestaltungsplan ist nicht konform mit der IVHB. Bisher wurden 6 von 10 Gebäuden umgesetzt. Unbebaut sind die Parzellen Nrn. 189, 191, 192, 193 und 195. Die Parzellen Nrn. 189, 191 (Teilfläche) und 192 sind Rückzonungsflächen und werden der Nichtbauzone zugewiesen. Der Gestaltungsplan ist bis auf die Parzelle Nr. 195 weitgehend umgesetzt.

→ Die Anpassung des GP wird zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt, der Gestaltungsplan wird vorerst beibehalten

BP Dorfkern Müswangen (Müswangen)

Bebauungsplan (grüne Fläche) aus dem Jahr 1989, revidiert 1996, 1997 und 2001. Enthält wichtige Bestimmungen zu Fassadenbaulinien, Dachform, Dachneigung, Materialisierung, Grünflächen, Einzelbäume und Weiterem. Der Bebauungsplan ist nicht konform mit der IVHB, operiert aber kaum mit Baumassen (Vollgeschosse, Gebäudehöhe), sondern primär mit qualitativen Bestimmungen. Der Bebauungsplan umfasst Teile der Parzellen Nrn. 87 und 607, diese sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen.

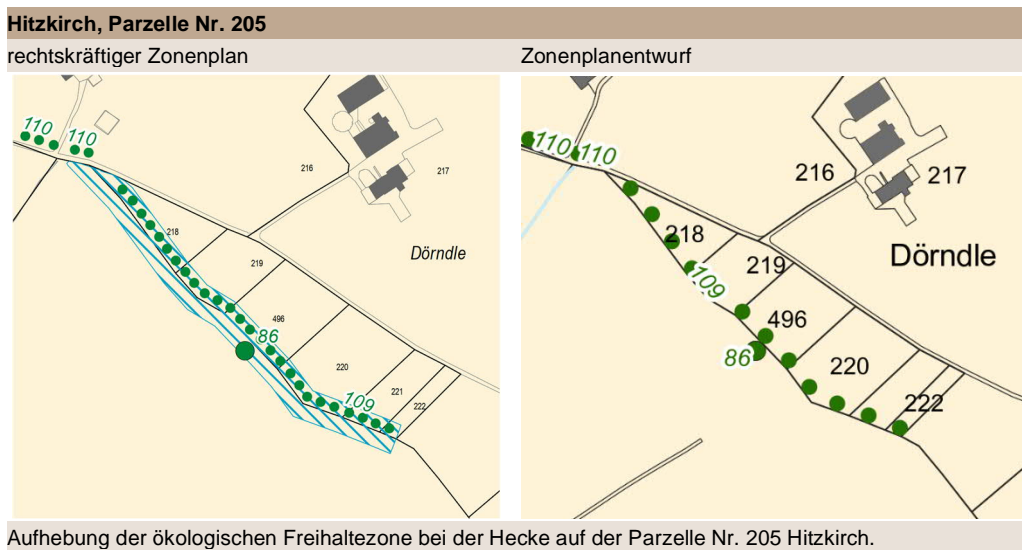
→ Die Anpassung des BP wird zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt, der Bebauungsplan wird vorerst beibehalten

4.3 Ökologische Freihaltezone

Hitzkirch, «Dörndle»

Bei der Gesamtrevision (2010 - 2017) wurde der Eigentümerschaft die Aufhebung der Freihaltezone zugesichert. Die ökologische Vernetzung bleibt durch die Heckenschutzverordnung auch weiterhin sichergestellt. Weil diese Aufhebung im Rahmen der Gesamtrevision plangrafisch nicht umgesetzt wurde, erfolgt die Aufhebung nun im Rahmen der Teilrevision.

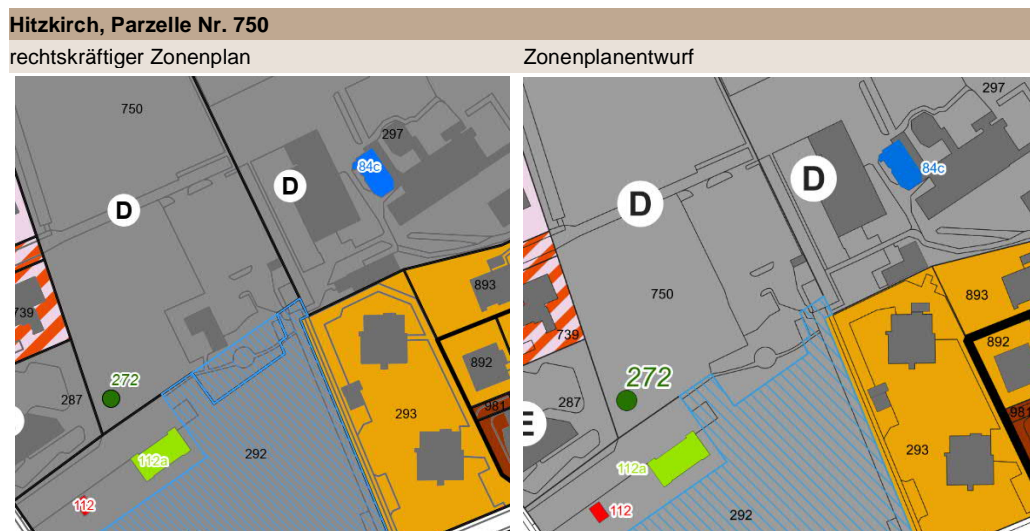
Im Rahmen der anzugehenden gemeindeweiten Ausscheidung der Gewässerräume (weitere/separate Teiländerung) sind die ökologischen Freihaltezonen an Gewässern ohnehin aufzuheben und durch die Freihaltezone Gewässerraum bzw. die Grünzone Gewässerraum zu ersetzen sein.



Hitzkirch, «Hinterdorf / Zentrum»

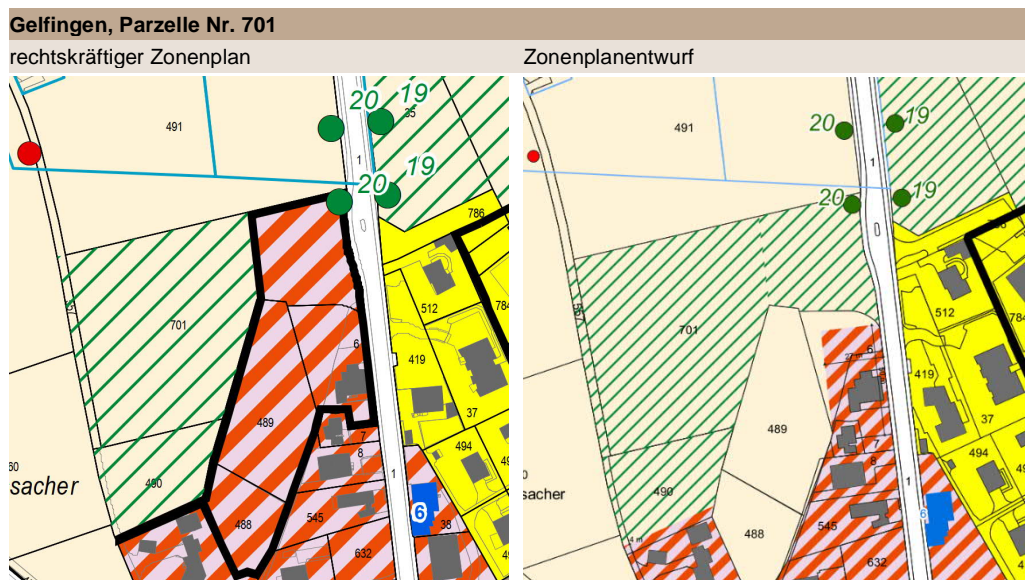
Auf der Parzelle Nr. 750 GB Hitzkirch (öffentliche Zone) ist der Bau einer Dreifachsport- und Mehrzweckhalle geplant. Im Jahr 2020 fand ein Architekturwettbewerb statt, aus dem sich das Siegerprojekt «Podium» hervorgetan hat. Dieses Siegerprojekt besteht durch seine ideale Einbettung im vorgegebenen Planungssperimeter und erzeugt ein stimmiges Ganzes. Dies insbesondere durch die Öffnung und Anbindung zum Schularreal. Die Fläche des Neubaus überschneidet sich aber teilweise mit der ökologischen Freihaltezone.

Im Jahr 2002 wurde von der Friedhofsparzelle Nr. 292 GB Hitzkirch eine Fläche von 587 m² abgetrennt und der Parzelle 750 zugemessen. Dabei wurde die ökologische Freihaltezone, die sich über einen Grossteil der Parzelle 292 erstreckt, auf dem zugemessenen Teil der Parzelle 750 GB Hitzkirch nicht bereinigt. Seit 2002 besteht ein Kinderspielfeld im Bereich der ökologischen Freihaltezone der Parzelle 750. Mit dem Bau der Dreifachsport- und Mehrzweckhalle wird das Gebäude und die Umgebung ökologisch aufgewertet (Kletterpflanzen, grosse Bäume, Grünbereich mit ökologischen Kleinstrukturen, Wasserrückhaltevolumen in der Wiese etc.). Aufgrund des übergeordneten öffentlichen Interesses an der Realisierung des Vorhabens und um den Konflikt/die Überschneidung des Projekts mit der ökologischen Freihaltezone zu lösen, wird die ökologische Freihaltezone auf der Parzelle Nr. 750, GB Hitzkirch, aufgehoben.



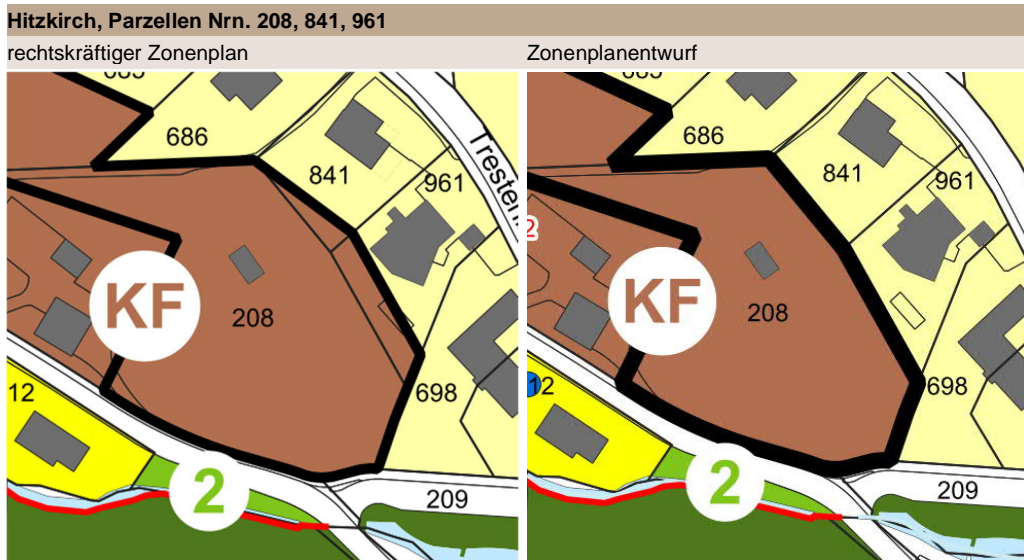
4.4 Landschaftsschutzzone

Im Zusammenhang mit der Rückzonungsstrategie erfolgt auf den Parzellen Nrn. 6 (T), 701 (T), 488, 489, 490 (T) eine Rückzoning. Die Flächen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Durch die Zuweisung respektive Überlagerung der Parzelle Nr. 701 (Eigentum der Gemeinde Hitzkirch) mit einer Landschaftsschutzzone gemäss Art. 32 BZR, kann die bestehende Landschaftsschutzzone in Richtung Osten erweitert werden. Sie schliesst über die Hitzkircherstrasse an die bestehende Landschaftsschutzzone im Gebiet Chrüzacher (östlich der Hitzkircherstrasse) an und bildet so eine grössere zusammenhängende Fläche. Die Landschaftsschutzzone dient der grossräumigen Erhaltung besonders schöner und empfindlicher Landschaftsteile.

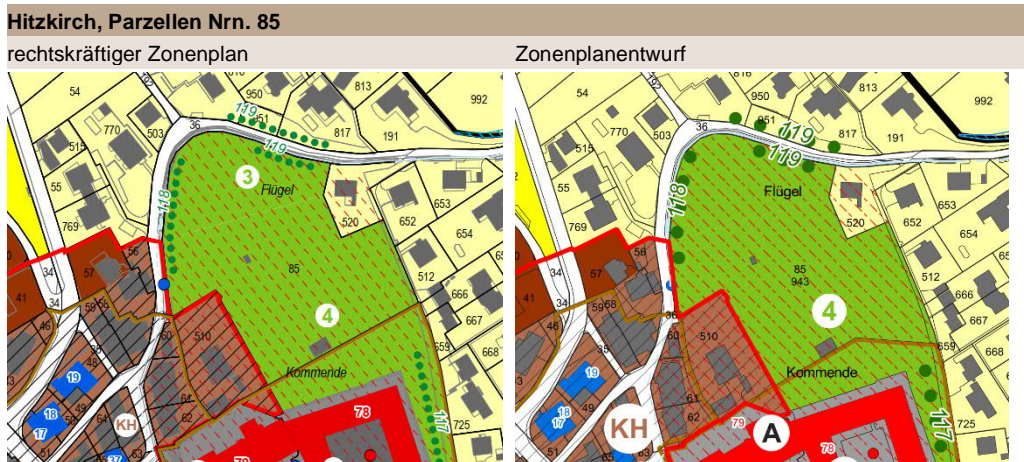


4.5 Zonenabgrenzungen

Im folgenden Kapitel werden Anpassungen an den Zonenabgrenzungen respektive Teiländerungen des Zonenplans erläutert.



Die Abgrenzung der Kernzone Färndle (braun) respektive der Wohnzone D (hellgelb) wird im Bereich der Parzellen Nrn. 208, 841 sowie 961 auf die aktuelle Parzellenstruktur (2020) angepasst. Bei der Abbildung links ist noch der Stand der amtlichen Vermessung respektive der Parzellen 2016 abgebildet (rechtskräftiger Zonenplan). Auf der Abbildung rechts ist bereits die neue amtliche Vermessung mit den neuen Parzellengrenzen (Stand 2020) abgebildet. Die Sondernutzungsplanpflicht wird ebenfalls entsprechend der Zonierung angepasst.



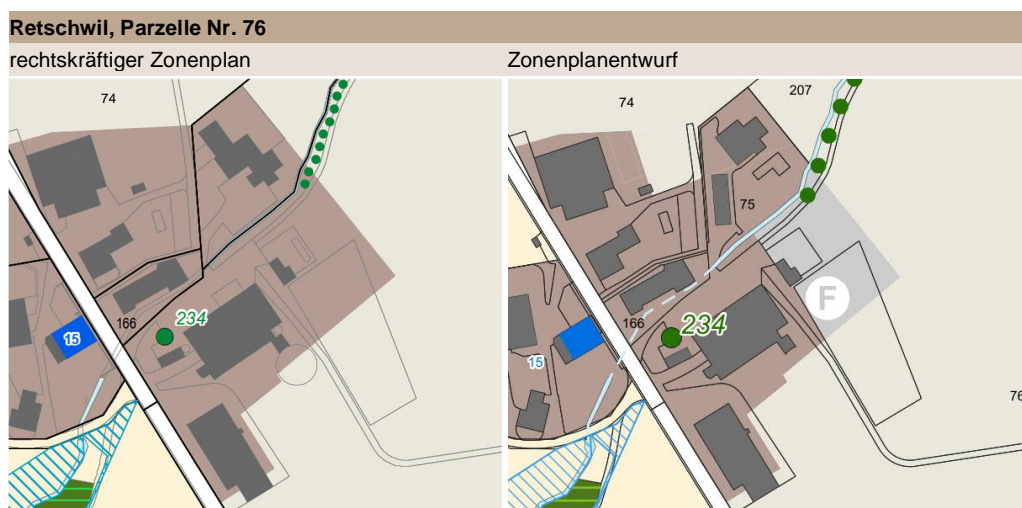
Die Zweckbestimmung des nördlichen Teilbereichs der Grünzone (Zweckbestimmung Nr. «3») im Gebiet «Flügel» (Gemeinde Hitzkirch), wird in Abstimmung mit der gesamten Grünzone auf die effektiv vorliegende Nutzung angepasst. Es erfolgt eine Änderung von der Zweckbestimmung «Grasnutzung und Beweidung» (Nr. «3») zur Zweckbestimmung «Rebbaubau, ein allen Eigentümern zugängliches Rebhaus» (neu gesamthaft Nr. «4»).

4.6 Pferdesport

Ausgangslage

Im Rahmen der Rückzonungsstrategie wurden die Bauzonen auf der Parzelle Nr. 76 einer Überprüfung unterzogen. Dabei wurde nachfolgender Sand-/Reitplatz festgestellt, der sich – obwohl die gesamte Fläche in einer Bauzone liegen sollte – nur zu rund der Hälfte in der Bauzone befindet. Der südöstliche Teil des Platzes befindet sich aktuell in der Zone «Übriges Gebiet» sowie im Perimeter der «Verordnung zum Schutz des Baldegger- und des Hallwilersees und ihrer Ufer» aus dem Jahr 1992 (Schutzzone: Landschaftsschutzzone).

Massnahme



Der rechtmässig erstellte Sand-/Reitplatz, wie die Baubewilligung aus dem Jahr 1997 belegt, wird im Rahmen der vorliegenden Teiländerung vollständig der Bauzone respektive der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen. Im Bereich des Sand-/Reitplatzes respektive der Seebelüftung (Parzelle Nr. 76) wird die Fläche, welche bis anhin in der Dorfzone liegt gesamthaft der der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugeteilt. Dies hat keinen Einfluss auf die Einwohnerkapazität und der Standort der bestehenden Seebelüftungsanlage des Baldeggersees kann langfristig gesichert werden. Es wird keine Erweiterung der Bauzone angestrebt und die Bauzonengrenze bleibt somit gleich.

Die Einzonung des rechtmässig erstellten Teils des Sand-/Reitplatzes, welcher sich ausserhalb der Bauzonen befindet, wird in einem späteren Verfahren behandelt. Dabei ist zuerst der Schutzperimeter des Baldeggersees anzupassen. Die Anpassung der Schutzzone resp. des Perimeters oder die Erteilung einer ggf. notwendigen Ausnahme obliegt dem Kanton Luzern (Dienststelle Landwirtschaft und Wald, «Iawa»). Für die Anpassung der Schutzzone sprechen der Abstand zum Gewässer, der über 100 Meter beträgt und die Tatsache, dass es sich um eine «Landschaftsschutzzone» handelt. In dieser ist die intakte Uferlandschaft mit ortstypischen Landschaftselementen wie Bächen und Gräben, Hecken, Bäumen, Bach- und Feldgehölzen in ihrer natürlichen Eigenart zu erhalten. Der Sand-/Reitplatz beeinträchtigt dieses Ziel nicht. Die Nutzung für den Pferdesport erscheint, insbesondere auch weil in dem Gebiet die ordentliche landwirtschaftliche Nutzung explizit zugelassen wird (§ 13 Abs. 2 der Verordnung), plausibel. Die Gemeinde Hitzkirch wird beim Kanton zeitnah eine Anpassung des Schutzperimeters Baldeggersee beantragen.

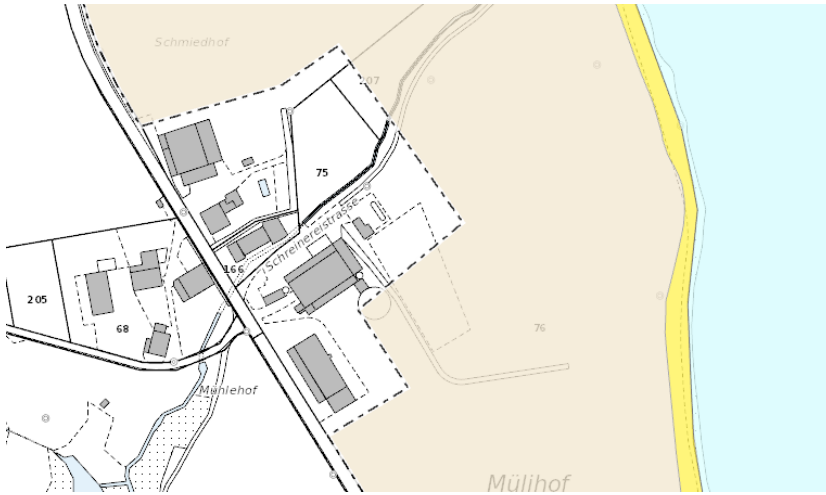


Abbildung 3: Abgrenzung Schutzverordnung
Baldegger- / Hallwilersee

4.7 Naturobjekte

4.7.1 Fusionseichen

Ausgangslage

Am 25. November 2007 sprachen sich die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von sieben Gemeinden im Hitzkirchertal für die Fusion der sieben Gemeinden Gelfingen, Hämikön, Hitzkirch, Mosen, Müswangen, Retschwil und Sulz aus. Die Fusion trat am 1. Januar 2009 in Kraft.

Im Rahmen dieser Fusion respektive aus dem Vernetzungsprojekt Lindenberg entstand die Idee, an verschiedenen Standorten der Gemeinde Hitzkirch sogenannte «Fusionseichen» zu pflanzen. Die Bäume sollten den Bestand der ökologisch wertvollen Bäume erhöhen und zur Verschönerung der Naherholungsgebiete beitragen. Die Bevölkerung wurde aufgerufen, eine Patenschaft für diese Bäume zu übernehmen.

Massnahme / Umsetzung

Die gepflanzten «Fusionseichen» sollen als schützenswerte Naturobjekte in den Zonenplan respektive das Bau- und Zonenreglement (Liste der Naturobjekte gem. Art. 37 BZR) aufgenommen werden.

Nach einer Überprüfung der damals gepflanzten Fusionseichen können 27 Bäume im Rahmen der vorliegenden Teilrevision als schützenswerte Naturobjekte aufgenommen werden. Von den damals 31 gepflanzten Eichen sind sechs Eichen nicht mehr vorhanden.

Nr.	Typ	Gebiet	Koordinaten
Ortsteil Gelfingen			
260	Einzelbaum	Weid	2'663'669 E / 1'228'462 N
261	Einzelbaum	Rohrmatt	2'663'694 E / 1'228'490 N
262	Einzelbaum	Rütiweid	2'663'340 E / 1'229'636 N
263	Einzelbaum	Kaiserspan	2'662'918 E / 1'230'315 N
264	Einzelbaum	Kaiserspan	2'662'964 E / 1'230'387 N
Ortsteil Hämikön			
265	Einzelbaum	Hämikön (Aescherstrasse)	2'663'354 E / 1'232'339 N
266	Einzelbaum	Grueb	2'664'017 E / 1'232'116 N
267	Einzelbaum	Obermoos	2'663'771 E / 1'232'870 N
Ortsteil Hitzkirch			
268	Einzelbaum	Seematt	2'660'876 E / 1'229'615 N
269	Einzelbaum	Grosshübel	2'661'551 E / 1'230'941 N
270	Einzelbaum	Grosshübel	2'661'560 E / 1'230'919 N
271	Einzelbaum	Grosshübel	2'661'569 E / 1'230'895 N
272	Einzelbaum	Hitzkirch (Heglerstrasse)	2'662'117 E / 1'230'796 N
273	Einzelbaum	Sennweid	2'662'875 E / 1'231'174 N
Ortsteil Mosen			
274	Einzelbaum	Wiedematt	2'659'974 E / 1'232'668 N
275	Einzelbaum	Riedmatt (Altwisserstrasse)	2'660'165 E / 1'232'866 N
Ortsteil Müswangen			
276	Einzelbaum	Steiacher	2'664'662 E / 1'231'889 N
277	Einzelbaum	Schürlimatt	2'664'884 E / 1'231'723 N
278	Einzelbaum	Marlache	2'664'094 E / 1'232'178 N
279	Einzelbaum	Ischlag	2'663'951 E / 1'233'116 N

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Weitere Änderungen

280	Einzelbaum	Oberdorf	2'664'358 E / 1'232'520 N
281	Einzelbaum	Rötel	2'664'365 E / 1'232'497 N
282	Einzelbaum	Weier	2'664'369 E / 1'233'044 N
283	Einzelbaum	Steiachser	2'665'189 E / 1'232'239 N

Ortsteil Sulz

284	Einzelbaum	Oberchlotsberg	2'665'167 E / 1'230'248 N
-----	------------	----------------	---------------------------

Ortsteil Retschwil

285	Einzelbaum	Stockweid	2'660'614 E / 1'228'870 N
-----	------------	-----------	---------------------------

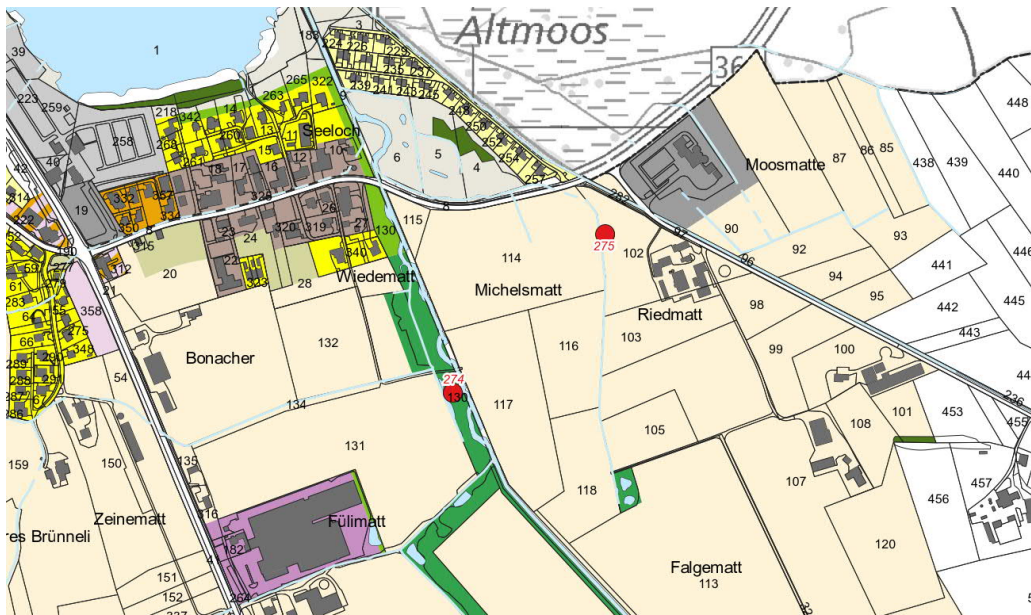


Abbildung 4: Fusionseichen, Ortsteil Mosen

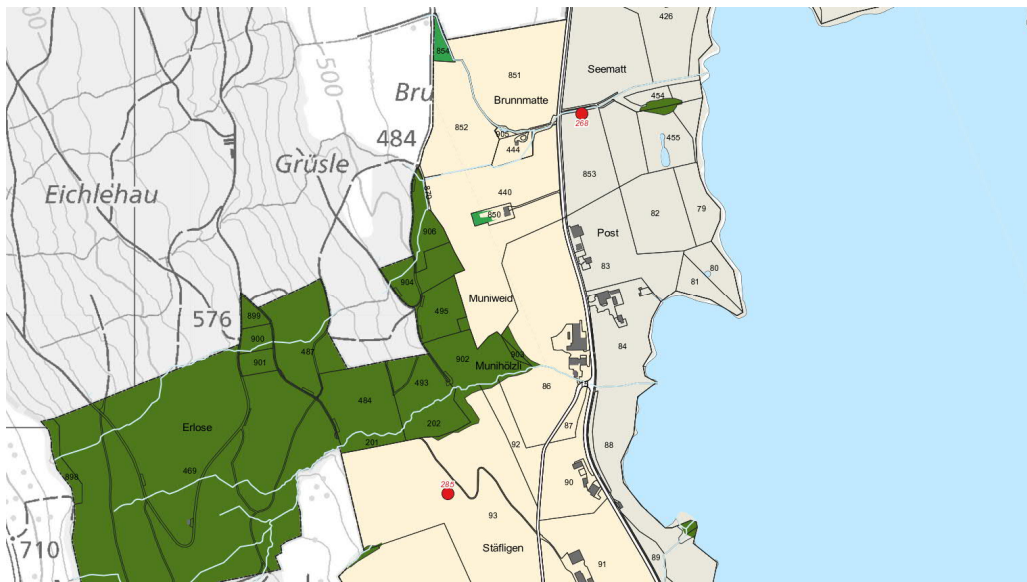


Abbildung 5: Fusionseichen, Ortsteil Retschwil

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Weitere Änderungen

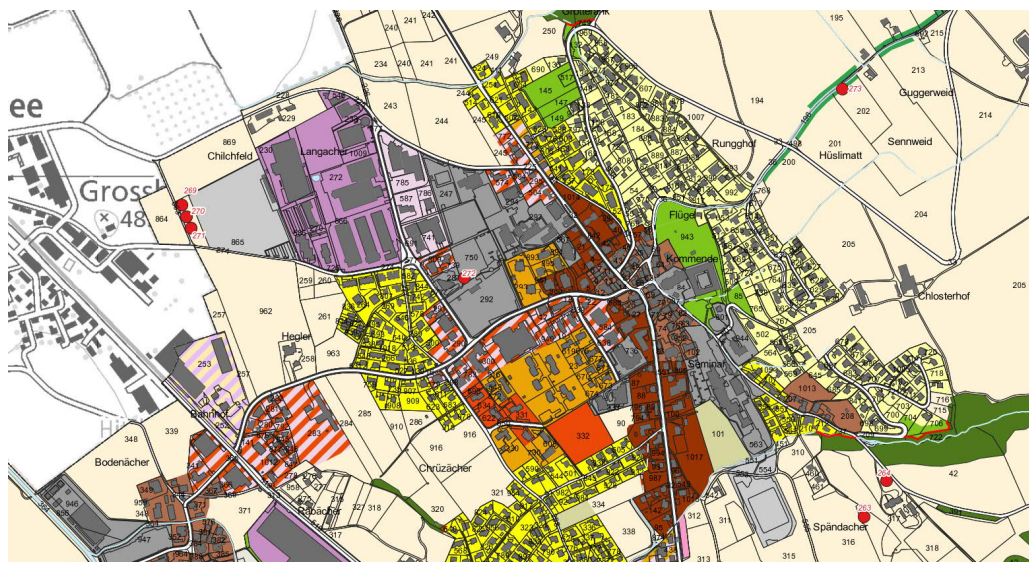


Abbildung 6: Fusionseichen, Ortsteil Hitzkirch und Umgebung

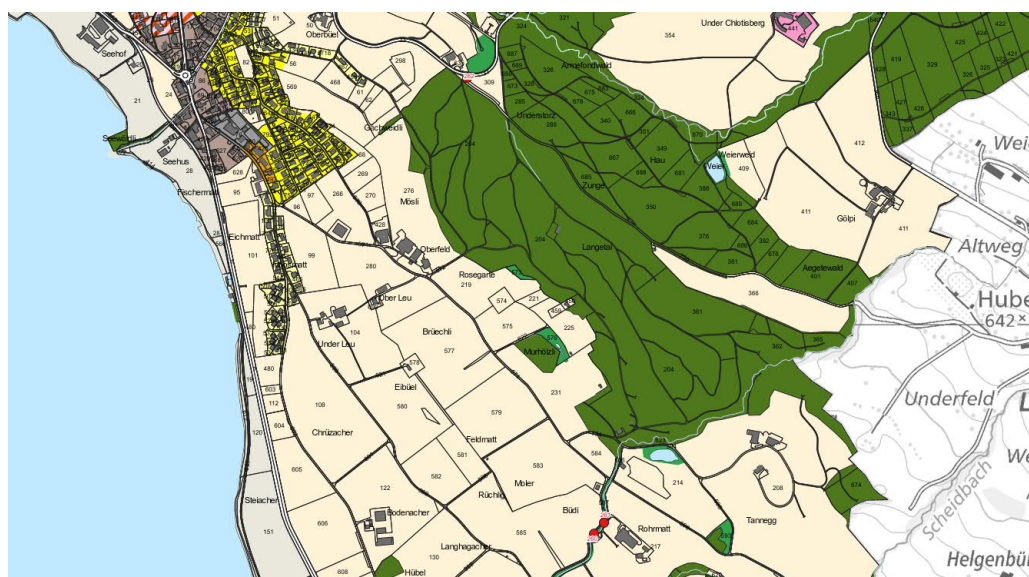


Abbildung 7: Fusionseichen, Ortsteil Gelfingen

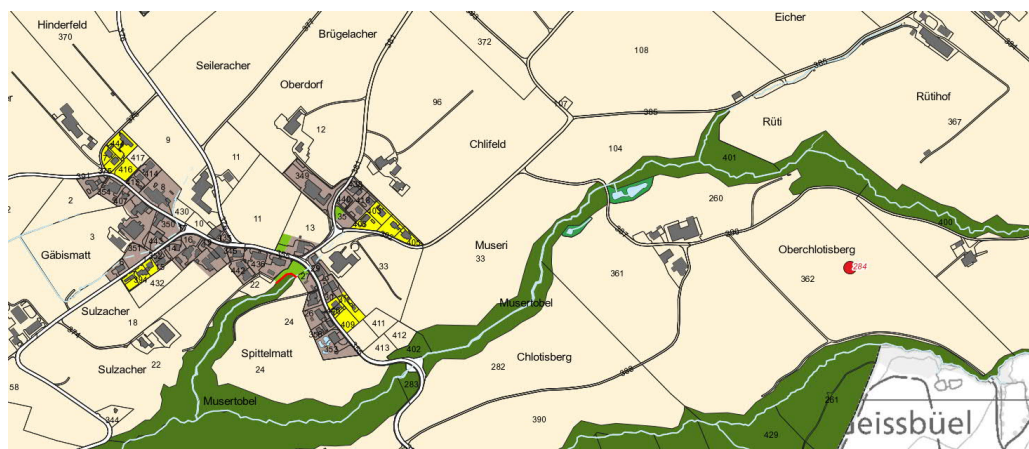


Abbildung 8: Fusionseichen, Ortsteil Sulz

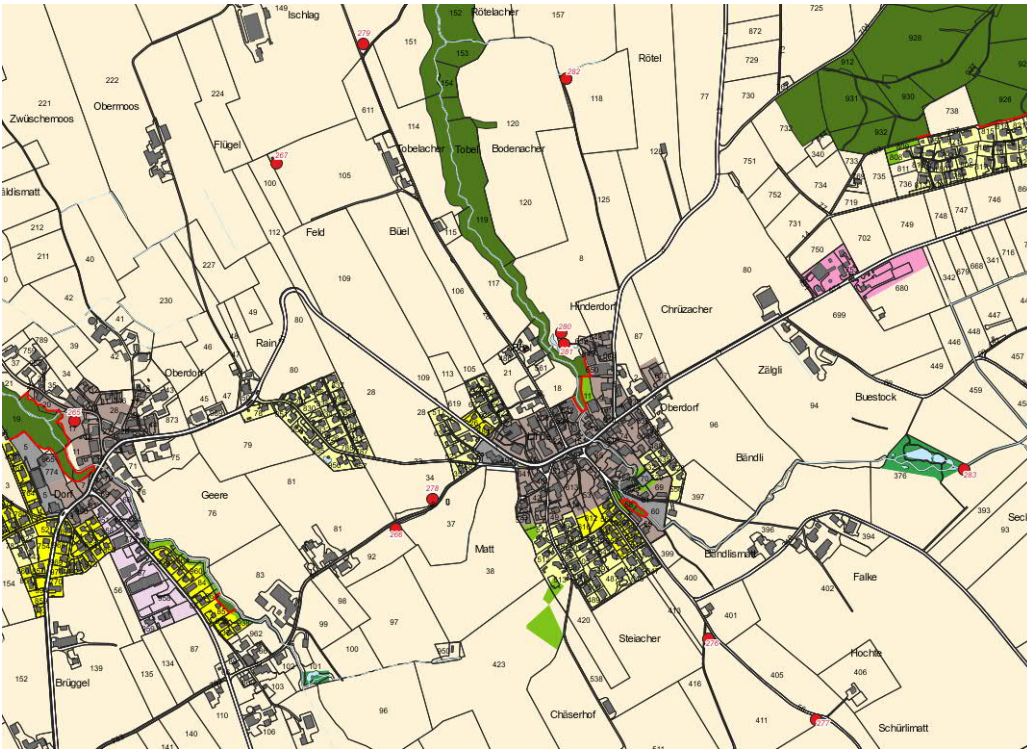


Abbildung 9: Fusionseichen, Ortsteile Hämikon und Müsswangen

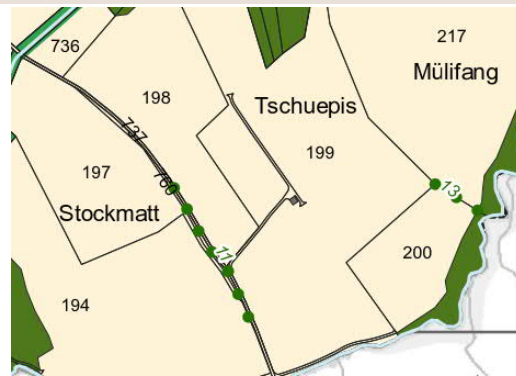
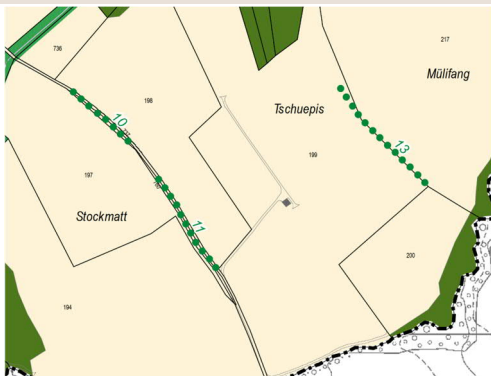
4.7.2 Hecken

Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald wurde informiert, dass im Ortsteil Gelfingen inventarisierte Hecken verschwunden sind. Nach Kontaktaufnahme mit der Grundeigentümerschaft sowie einer Begehung vor Ort hat sich herausgestellt, dass die Hecke tatsächlich verschwunden ist, gleichzeitig aber auch nie die Dimension gemäss Zonenplan hatte (wie dies historische Luftbilder belegen). Die Eigentümerschaft bestätigte diese Einschätzung. In gegenseitigem Einvernehmen wurde eine Lösung gefunden, die im Rahmen der Teilrevision respektive im Zonenplan umgesetzt werden soll. Der Anhang «V» des Bau- und Zonenreglements wird ebenfalls entsprechend angepasst (Aufhebung des Naturobjekts Nr. 10).

Gelfingen, Hecken Nrn. 10, 11 und 13

rechtskräftiger Zonenplan

Zonenplanentwurf



Die Hecke Nr. 10 wird aufgehoben und durch eine Vergrößerung der Hecke Nr. 11 kompensiert. Die Hecke Nr. 11 wird um rund 60 m (ca. eine Acre) in Richtung Süden vergrössert und im Norden gleichzeitig auf die aktuelle Situation reduziert. Bei der Begehung wurde zudem festgestellt, dass sich die Hecke Nr. 13 nicht an dem im Zonenplan angegebenen Ort befindet. Stattdessen wurde weiter südlich, im Bereich der Parzelle Nr. 200, eine intakte Hecke festgestellt. Diese wird nun im Zonenplan als Hecke Nr. 13 ausgewiesen.

4.8 Waldgrenzen

Die Beschränkung der Walddynamik gilt nur solange die Parzelle, auf der die Bestockung entstanden ist, der Bauzone angehört. Bei Bau-/Wohnzonen die an Wald grenzen und nun in eine Nichtbauzone zurückgezont werden, ist kein erneutes Waldfeststellungsverfahren zur Aufhebung der statischen Waldgrenze durchzuführen. Vielmehr entfallen diese automatisch. Mit der Rechtskraft der Nutzungsplanänderung gilt automatisch von Bundesrechts wegen wieder der dynamische Waldbegriff, weil der Wald nicht mehr an eine Bauzone angrenzt.

Aufgrund der Rückzonung in die Landwirtschaftszone wird die statische Waldgrenze bei den Parzellen Nrn. 715 und 716 (GB Hitzkirch) sowie bei der Parzelle Nr. 189 (GB Retschwil) aufgehoben. Die entfallenden statischen Waldgrenzen werden im Änderungsplan dargestellt.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Gemeindekategorisierung (Kantonaler Richtplan 2015)	12
Abbildung 2: Auszug LUBAT	13
Abbildung 3: Abgrenzung Schutzverordnung Baldegger- / Hallwilersee	86
Abbildung 4: Fusionseichen, Ortsteil Mosen	88
Abbildung 5: Fusionseichen, Ortsteil Retschwil	88
Abbildung 6: Fusionseichen, Ortsteil Hitzkirch und Umgebung	89
Abbildung 7: Fusionseichen, Ortsteil Gelfingen	89
Abbildung 8: Fusionseichen, Ortsteil Sulz	89
Abbildung 9: Fusionseichen, Ortsteile Hämikon und Müswangen	90

metron

**Stahlrain 2
Postfach**

**5201 Brugg
Schweiz**

**info@metron.ch
+41 56 460 91 11**