



---

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

Bahnhofstrasse 15  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 55  
buwd@lu.ch  
www.lu.ch

**Per E-Mail an:**  
Gemeinderat Hitzkirch

Luzern, 15. Februar 2022 WB/ZUS  
2021-334

**Gemeinde Hitzkirch, Teilrevision der Ortsplanung 2021 (Rückzonungen und andere Änderungen)**

**Vorprüfungsbericht**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 17. Mai 2021 ersuchen Sie um die Vorprüfung einer Teiländerung des Zonenplans (Rückzonungen, Aufhebung von Gestaltungsplänen, ökologische Freihaltezone, Landschaftsschutzzonen, Zonenabgrenzungen, Zone für Sport- und Freizeitanlage, Naturobjekte, Hecken) und einer Änderung des Bau- und Zonenreglements (BZR; Art. 10, 17bis, 18, 47, 51, Anhänge II, V, VII). Auf Ihren Antrag wurde das Vorprüfungsverfahren mit Schreiben der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 21. September 2021 sistiert, weil Sie vom 15. November bis zum 17. Dezember 2021 eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt haben. Mit Schreiben vom 23. Dezember 2021 ersuchen Sie um die Wiederaufnahme des Vorprüfungsverfahrens auf Basis der der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreiteten Unterlagen. Dazu äussern wir uns wie folgt:

**A. EINLEITUNG**

**1. Planungsrechtliche Ausgangslage**

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hitzkirch stammt aus dem Jahr 2017 (RRE Nr. 772 vom 4. Juli 2017). Die letzte Änderung wurde mit Entscheid Nr. 1010 am 16. Oktober 2018 betreffend die Änderung von Art. 57 BZR genehmigt.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung verkleinert die Gemeinde Hitzkirch ihre überdimensionierten Bauzonen, wie dies Art. 15 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) vorschreibt. Dies geschieht vorwiegend mittels Rückzonungen in die Landwirtschaftszone.

Vorgaben dazu sind im RPG, im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) und im kantonalen Richtplan (KRP) verankert.

Am 1. Januar 2021 hat die Gemeinde Hitzkirch mit der ehemaligen Gemeinde Altwis fusioniert. Auch die Gemeinde Altwis war eine der 21 Rückzonungsgemeinden im Kanton Luzern und hatte vor der Fusion die Verkleinerung ihrer Bauzone in die Wege geleitet. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) hat sich dazu im Vorprüfungsbericht vom 19. Oktober 2020 geäußert. Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung betrifft daher nur das Gemeindegebiet Hitzkirch in seinen Grenzen bis zum 31. Dezember 2020.

Mit dieser Teilrevision werden weitere, eingangs erwähnte Zonenplanänderungen und Änderungen am BZR vorgenommen. Wir weisen Sie 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) bis Ende 2023 zu erfolgen hat (§ 224 PBG). Auch die Ausscheidung des Gewässerraums ist dringlich.

## **2. Beurteilungsdokumente**

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan, Teilplan Siedlung (1:2'500), Entwurf vom 21. Mai 2021;
- Zonenplan, Teilplan Landschaft (1:7'500), Entwurf vom 21. Mai 2021;
- Bau- und Zonenreglement (Synopse), Entwurf vom 21. Mai 2021.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 21. Mai 2021;
- Änderungen Zonenplan Siedlung (1:2'500) vom 21. Mai 2021;
- Änderungen Zonenplan Landschaft (1:7'500) vom 21. Mai 2021;
- LUBAT-Berechnung vom 27. August 2021.

Der Planungsbericht für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf kann aus der Ziffer B. entnommen werden.

## **3. Vernehmlassungsverfahren**

Folgende, von der Dienststelle rawi (zuständiger Projektleiter: William Barbosa, 041 228 51 93) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew) am 16. Juni 2021;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) am 24. Juni 2021;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) am 21. Dezember 2021.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

## **4. Kantonale Rückzonungsstrategie**

### **4.1. Bundesrechtlicher Auftrag und kantonale Umsetzung**

In der eidgenössischen Volksabstimmung vom 3. März 2013 wurde eine Revision des RPG beschlossen, welche unter anderem die Eindämmung der Zersiedelung und den haushälterischen Umgang mit dem Boden zum Ziel hatte und zu diesem Zweck die Reduktion von überdimensionierten Bauzonen vorschreibt (Art. 15 Abs. 2 RPG). Die Konkretisierung und Umsetzung obliegt den Kantonen und den Gemeinden und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.

Der Kanton Luzern hat infolge dessen im Rahmen einer Teilrevision des KRP die Dienststelle rawi beauftragt, eine Strategie zur Rückzonung der überdimensionierten Bauzonen zu entwickeln (Koordinationsaufgabe [KA] S1-9). Basierend auf dieser Strategie «Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen» (Rückzonungsstrategie) hat das BUWD die Rückzonungsgemeinden definiert, deren Bauzonenüberkapazitäten und die unüberbauten Parzellen der betroffenen Gemeinden ermittelt und schliesslich die Eignung und Verhältnismässigkeit der Rückzonung der einzelnen Parzellen anhand einer Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung beurteilt. Dieses Vorgehen wird nachfolgend detailliert erläutert. Nach dem Abschluss der Beurteilung aller Rückzonungsgemeinden hat das BUWD am 30. Januar 2020 einen Schlussbericht verabschiedet, der vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 177 vom 14. Februar 2020 zur Kenntnis genommen wurde. Im gleichen Beschluss hat der Regierungsrat das BUWD angewiesen, die Umsetzung der Rückzonungsstrategie in den Ortsplanungsverfahren sicherzustellen.

Die Rückzonungen müssen mit der Anpassung der Nutzungsplanung an das revidierte Planungs- und Baurecht gemäss § 224 Abs. 1 PBG in allen betroffenen Gemeinden bis spätestens Ende 2023 vorgenommen werden.

### **4.2. Ermittlung der überdimensionierten Bauzonen**

Die überdimensionierten Bauzonen wurden mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Es wurde vom hohen Bevölkerungsszenario der LUSTAT Statistik Luzern ausgegangen und zusätzlich eine Berechnungsunschärfe von 3 % berücksichtigt. Die Einwohnerkapazität wurde für jede Gemeinde separat berechnet. Massgebend für die Berechnung waren die Wohn- und Mischzonen, da sie relevant sind für die Einwohnerkapazität. Für die ausführliche Erläuterung der Berechnung verweisen wir auf die Beilage «LUBAT Berechnung und Erläuterung».

Im Ergebnis weisen 21 Gemeinden überdimensionierte Bauzonen auf und gelten demzufolge als Rückzonungsgemeinden. Die rechnerische Überkapazität nach LUBAT beträgt über alle 21 Rückzonungsgemeinden hinweg rund 170 ha<sup>1</sup>. Die oben erwähnte Beurteilung der einzelnen Parzellen durch das BUWD hat ergeben, dass von diesen 170 ha die Rückzonung von rund 70 ha zweck- und verhältnismässig ist.

### **4.3. Situation in der Gemeinde Hitzkirch, Rechtsprechung und Zweck der Ortsplanungsrevision**

Die Gemeinde Hitzkirch ist aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten eine der 21 Rückzonungsgemeinden im Kanton Luzern. Die Gemeinde Hitzkirch (ohne Altwis; die Rückzonungen in diesem Ortsteil sind Gegenstand einer Ortsplanungsrevision) weist eine rechnerische Überkapazität von ca. 21.3 ha auf.<sup>2</sup> Der Zonenplan widerspricht damit den Vorgaben des neuen RPG.

<sup>1</sup> Die rechnerische Überkapazität setzt sich aus den Reserven in den unbebauten Bauzonen und aus den Reserven der nicht ausgeschöpften, bebauten Bauzonen zusammen.

<sup>2</sup> Erläuterungen zur rechnerischen Überkapazität und zur Einwohnerkapazitätsberechnung können der Beilage «LUBAT Berechnung und Erläuterung» entnommen werden. Die Stellungnahme des BUWD zur Rückzonung der Gemeinde Hitzkirch basiert auf der LUBAT-Berechnung 2018 mit Datengrundlagen Ende 2017. Für die Vorprüfung wurde die LUBAT-Berechnung mit der Version 2021 aktualisiert. Im Ergebnis führt diese dazu, dass die rechnerische Überkapazität per Ende 2020 21.3 ha beträgt. In der Stellungnahme des BUWD mit Datengrundlage von Ende 2017 wurden noch 21.1 ha ausgewiesen. Für die Beurteilung der Rückzonungsflächen hat dies jedoch keine Bedeutung.

Um die Dringlichkeit zu veranschaulichen, verweisen wir auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Bauvorhaben in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen. Gemäss dieser Rechtsprechung können Einsprecherinnen und Einsprecher unter bestimmten Voraussetzungen eine vorfrageweise Überprüfung des Zonenplans hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzonenkapazität verlangen. Im Falle einer Überkapazität prüfen die Gerichte aufgrund verschiedener Kriterien (namentlich die Lage der interessierenden Parzelle innerhalb der Bauzone, dessen Erschliessungsgrad und das Alter des bestehenden Nutzungsplans), ob vor Erteilung der Baubewilligung ein kommunales Nutzungsplanungsverfahren durchzuführen, die Bauzone zu reduzieren und die Parzelle gegebenenfalls der Nichtbauzone zuzuweisen ist (BGE 144 II 41). Zudem sind Einzonungen an raumplanerisch sinnvollen Lagen (z.B. zwecks einer eigentlich sinnvollen Ortskernentwicklung), die sich auf die Einwohnerkapazität auswirken können, nicht zulässig, solange die überdimensionierten Bauzonen bestehen. Überdimensionierte Bauzonen vermögen daher die Entwicklung der Gemeinde in verschiedener Hinsicht zu blockieren. Die zeitnahe Umsetzung der Rückzonungsstrategie liegt im Ergebnis somit auch im Interesse der Gemeinden.

Zweck der vorliegenden Teilrevision ist es deshalb, die überdimensionierten Bauzonen der Gemeinde Hitzkirch zu reduzieren, soweit dies raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig ist. Im Ergebnis soll der Zonenplan wieder den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes entsprechen. Mit der Reduktion von überdimensionierten Bauzonen werden der haushälterische Umgang mit dem Boden, der Kulturlandschutz und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert sowie die Zersiedelung begrenzt.

Nach der Umsetzung der Rückzonungen im Umfang der vorliegenden Teilrevision wird die Gemeinde Hitzkirch aus kantonaler Sicht nicht mehr als Rückzonungsgemeinde im Sinne der KA S1-9 KRP qualifiziert. Unter bestimmten, im Einzelfall zu prüfenden Voraussetzungen wird ihr raumplanerischer Spielraum damit wieder grösser, indem beispielsweise Einzonungen in Form von Arrondierungen für raumplanerisch zweckmässige Ortskernentwicklungen möglich werden. Den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen, dem haushälterischen Umgang mit dem Boden und der Schaffung kompakter Siedlungen ist dabei weiterhin grosse Bedeutung zuzumessen.

#### **4.4. Beurteilungskriterien zur Ermittlung der Rückzonungsflächen**

Das BUWD hat bei allen weitgehend unüberbauten Flächen der Wohn- und Mischzonen eine potenzielle Rückzonungspflicht nach einheitlichen Beurteilungskriterien geprüft. Zunächst wurde anhand folgender Kriterien geprüft, ob die Rückzonung einer interessierenden Fläche raumplanerisch zweckmässig ist:

- Bestehende Bebauung (ist die Bauzonenfläche unüberbaut),
- Lage innerhalb der Gemeinde,
- Lage in der Bauzone,
- Erschliessung nach Art. 19 RPG (Strasse, Leitungen und öffentlicher Verkehr),
- Bebaubarkeit der Parzelle (ist die tatsächliche Bebaubarkeit erschwert?).

Wurde die raumplanerische Zweckmässigkeit einer Rückzonung bejaht, wurde in einem zweiten Schritt geprüft, ob eine Rückzonung verhältnismässig ist. Massgebend waren die folgenden Kriterien:

- Dauer des Bestandes in der Bauzone (wie lange ist die Fläche bereits eingezont?),
- Bestehender Gestaltungs- oder Bebauungsplan (liegt ein rechtskräftiger und gültiger Bebauungs- oder Gestaltungsplan vor?),
- Bauabsichten (wurde bereits ein Baugesuch eingereicht?).

Die Kriterien müssen nicht kumulativ erfüllt sein; massgebend ist eine Gesamtbetrachtung. Wenn die Rückzonung aufgrund der Beurteilung des BUWD raumplanerisch zwar zweckmässig, aber nicht verhältnismässig ist, besteht aus Sicht des BUWD keine Rückzonungspflicht.

#### 4.5. Härtefallkriterien

Für einen sogenannten Härtefall müssen die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sein.

1. Der Handwechsel der Parzelle muss in den letzten ein bis zwei Jahren erfolgt sein;
2. Es muss glaubhaft gemacht werden, dass dem Erwerber respektive dem Veräusserer beim Handwechsel nicht bekannt war und nicht bekannt sein konnte, dass das Grundstück als potenzielle Rückzonungsfläche gilt;
3. Der Härtefall muss eine persönliche oder soziale Komponente haben (z.B. Erwerb durch eine Familie zum Selbstbewohnen, keine Gewerbsmässigkeit).

#### 4.6. Umsetzung in der Nutzungsplanung

Das BUWD hat die Rückzonungsflächen gestützt auf die soeben aufgezeigte Beurteilung in die Kategorien «rot», «rot schraffiert» und «orange» eingeteilt und in der Karte entsprechend markiert. Die roten Rückzonungsflächen müssen aus Sicht des Kantons zwingend in eine Nichtbauzone (in erster Linie in die Landwirtschaftszone) rückgezont werden. Die rot schraffierten Rückzonungsflächen müssen grundsätzlich ebenfalls von Bauten und Anlagen freigehalten werden, wobei hier nicht zwingend eine Nichtbauzone, sondern im Einzelfall beispielsweise eine Grünzone oder ein Baubereich festgelegt werden kann.

Bei den orangen Rückzonungsflächen wurde die Rückzonung zwar als raumplanerisch zweckmässig, zurzeit aber nicht verhältnismässig beurteilt. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um kürzlich genehmigte Einzonungen, bewilligte Gestaltungspläne oder Areale mit rechtskräftigen Baubewilligungen. Aus Sicht des BUWD müssen diese orangen Flächen deshalb momentan nicht rückgezont werden. Für solche Parzellen wurde eine Frist bis Ende 2025 zur Überbauung festgesetzt. Sofern die Parzellen bis Ende 2025 nicht überbaut sind, erhalten sie per 1. Januar 2026 den Status «rote» Rückzonungsfläche und sind ab diesem Zeitpunkt von einer Bebauung freizuhalten. In diesem Fall müsste die Gemeinde die Freihaltung mit geeigneten Massnahmen sicherstellen und diese Parzellen sind nach einer erneuten Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung durch den Kanton im ordentlichen Ortsplanungsverfahren rückzonen, falls dazumal die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung bejaht wird.

Weitere Details zu diesen Kategorien und deren Umsetzung in der Nutzungsplanung sind im Merkblatt «Empfehlung für die Umsetzung der potenziellen Rückzonungsflächen in der Ortsplanung» der Dienststelle rawi aufgeführt.

Von einer «Rückzonung» ist dann die Rede, wenn die Bauzonen einer Gemeinde überdimensioniert sind und gemäss den Vorgaben des Bundesrechts reduziert werden müssen, namentlich mittels Auszonung in die Nichtbauzone. Bei einer «Auszonung» handelt es sich um dem raumplanerischen Akt der Zuweisung von einer Bauzone zu einer Nichtbauzone im Ortsplanungsverfahren. Die Rechtsprechung spricht überdies von einer «Nichteinzonung», wenn die ausgezonte Bauzone gar nie rechtmässig, also RPG-widrig war.

#### 4.7. Rückblick und Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020

Nachfolgend werden die wichtigsten Prozessschritte zur Ermittlung der Rückzonungsflächen in der Gemeinde Hitzkirch sowie die Bedeutung der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020 («Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen») für die vorliegende Teilrevision erläutert:

- Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 informierte das BUWD den Gemeinderat, dass die Gemeinde Hitzkirch (ohne Altwis) aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzongemeinde gelte. Die überdimensionierten Bauzonen seien nach Art. 15 Abs. 2 RPG zu reduzieren.
- Am 16. Oktober 2018 fand ein Gespräch mit der Gemeinde, dem Ortsplaner und der Dienststelle rawi statt. Anlässlich dieser Besprechung wurde die kantonale Rückzonungsstrategie erläutert. Zudem wurden die von der Dienststelle rawi in einem ersten Entwurf

vorgeschlagenen, potenziellen Rückzonungsflächen gemäss Karten vom 30. Januar 2018 diskutiert und das weitere Vorgehen wurde besprochen. An diesem Gespräch wurde unter anderem festgehalten, dass sich – neben den vom Kanton im ersten Entwurf vorgeschlagenen, potenziellen Rückzonungsflächen – weitere Flächen zur Rückzonung eignen können bzw. die von der Dienststelle rawi markierten Flächen unter Umständen dafür nicht geeignet seien. Die Gemeinde wurde daher aufgefordert, alle unüberbauten Wohn- und Mischzonen detailliert zu analysieren.

- Am 7. Juni 2019 fand ein zweites Gespräch statt, nun unter Beizug des Rechtsdienstes BUWD. Seitens Kanton wurden der Prozess und die Vorgehensweise bei der Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen erläutert.
- Mit Stellungnahme vom 9. Januar 2020 hat das BUWD die abschliessende Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen vorgenommen, sie den Kategorien «rot», «rot schraffiert» und «orange» zugewiesen und in der Karte entsprechend markiert.

Die von der Departementsleitung unterzeichnete Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020 ist für die Gemeinde verbindlich und deshalb Grundlage für die nachfolgende Beurteilung.

#### **4.8. Entschädigungen bei Rückzonungen**

Die von einer Rückzonung betroffenen Grundeigentümerschaften können bei der kantonalen Schätzungskommission nach Enteignungsgesetz innert 10 Jahren nach Rechtskraft der Genehmigung des Ortsplanungsverfahrens ein Gesuch zur Beurteilung stellen, ob sie für die Rückzonung eine Entschädigung erhalten (§ 79 des Enteignungsgesetzes). Dies ist der Fall, wenn die Rückzonung die bundesgerichtlichen Kriterien für eine sog. «materielle Enteignung» erfüllt. Wir verweisen diesbezüglich auf das Merkblatt «Entschädigungen bei Rückzonungen» des BUWD unter <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>.

## **B. BEURTEILUNG**

### **1. Rückzonungen**

#### **1.1. Allgemeines**

##### **a. Bilanz der Rückzonungsflächen**

Gemäss aktualisiertem LUBAT 2021 weist die Gemeinde Hitzkirch (ohne Altwis) in den kapazitätsrelevanten Bauzonen eine rechnerische Überkapazität von ca. 21.3 ha auf (siehe Fussnote 2, Seite 3). Das BUWD erachtete in seiner Stellungnahme vom 9. Januar 2020 die Rückzonung von 6.6 ha als zweck- und verhältnismässig. Davon beabsichtigt die Gemeinde Hitzkirch (ohne Altwis) im Vorprüfungsentwurf rund 4.94 ha von der Bauzone in die Landwirtschaftszone bzw. in das übrige Gebiet rückzuzonen. Beabsichtigt sind ausserdem Umzonen in die Grünzone bzw. in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Umfang von 0.62 ha.

##### **b. Sicherstellung der Freihaltung der Rückzonungsflächen**

Bis die Zonenplanänderung öffentlich aufgelegt wird und damit die Planungszonenwirkung nach § 85 Abs. 2 PBG entfaltet, sind die Rückzonungsflächen mittels anderer raumplanerischer Instrumente von Bauten und Anlagen freizuhalten. In Hitzkirch ist seit dem 8. Juni 2020 auf den Rückzonungsflächen gemäss Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020 eine kommunale Planungszone in Kraft.

### **c. Änderungen im Zonenplan (Rückzonungen und Umzonungen)**

Einzelne Rückzonungsflächen der Stellungnahme des BUWD hat die Gemeinde Hitzkirch nicht oder nur teilweise berücksichtigt.

Zur besseren Übersicht orientiert sich die nachfolgende Beurteilung an der Reihenfolge im Planungsbericht (Kapitel 3, Rückzonungen). Die Begründungen des Gemeinderats zur raumplanerischen Zweckmässigkeit und zur Verhältnismässigkeit der Rückzonungen sind dem Planungsbericht zu entnehmen. Abweichende Beurteilungsergebnisse des BUWD sind im vorliegenden Vorprüfungsbericht begründet.

Die übrigen, im Planungsbericht aufgeführten Zonenplanänderungen werden in diesem Kapitel abgehandelt, sofern sie einen fachlichen Bezug zu den Rückzonungen aufweisen. Die in diesem Kapitel nicht behandelten BZR- und Zonenplanänderungen werden in den Kapiteln B.2 und B.3 beurteilt.

### **d. Fruchtfolgeflächen (FFF)**

Zur Ausscheidung von neuen FFF nach erfolgter Rückzonung in die Landwirtschaftszone weisen wir auf die Bemerkungen des Fachbereichs Boden in der Stellungnahme der Dienststelle uwe hin.

## **1.2. Ortsteil Mosen**

### **a. Gebiet Bonacher; Parzellen Nrn. 20 (Teil), 21 (Teil) und 133 (Teil), GB Mosen**

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 20 (Teil), 21 (Teil) und 133 (Teil), GB Mosen, im Umfang von insgesamt 3'850 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020. Die Aufhebung des altrechtlichen Gestaltungsplans Bonacher ist vor dem Hintergrund der Rückzonung zweckmässig.

### **b. Gebiet Seebreitli; Parzellen Nrn. 51 (Teil) und 221, GB Mosen**

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 51 (Teil) und 221, GB Mosen, im Umfang von insgesamt 6'225 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020. Die Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle rawi weist darauf hin, dass das Gartenhaus Nr. 88 auf der Parzelle Nr. 221 neu nach Art. 24c RPG zu beurteilen ist.

## **1.3. Ortsteil Hämikon**

### **a. Gebiet Hämikon-Berg, Parzellen Nrn. 811 und 736, GB Hämikon**

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 811 und 736, GB Hämikon, im Umfang von insgesamt 1'633 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020. Die Übernahme der Flächenabgrenzung aus der Stellungnahme des BUWD wird begrüsst.

Zusätzlich soll die auf den fraglichen Parzellen festgelegte Grünzone in die Landwirtschaftszone im Umfang von 1'736 m<sup>2</sup> ausgezont werden. Wir begrüssen die erfolgte Anpassung der Grünzone. Wir weisen darauf hin, dass die Auszonung von der Grünzone in die Landwirtschaftszone nicht als Rückzonung, sondern als Bereinigung des Zonenplans zu betrachten ist. Der Planungsbericht ist entsprechend zu korrigieren.

## **b. Gebiet Oberdorf, Parzelle Nr. 28 (Teil), GB Hämikon**

Die Gemeinde beurteilt die Rückzonung der Parzelle Nr. 28 (Teil), GB Hämikon, als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig. Abweichend von der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020 soll eine Rückzonung in die Landwirtschaftszone im Umfang von nur 682 m<sup>2</sup> anstelle von 1'000 m<sup>2</sup> erfolgen. Die Gemeinde argumentiert, dass damit eine zweckmässige Bebaubarkeit im Sinne einer raumplanerisch zweckmässigen Ortskernentwicklung des Ortsteils Hämikon ermöglicht wird. Die Begründung ist nachvollziehbar. Die Abgrenzung dieser Bauzone liegt im Ermessen der Gemeinde.

## **1.4. Ortsteil Müswangen**

### **Gebiet Oberdorf, Parzellen Nrn. 87 (Teil) und 607 (Teil), GB Müswangen**

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 87 (Teil) und 607 (Teil), GB Müswangen, im Umfang von insgesamt 933 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020.

Der altrechtliche Bebauungsplan Dorfkern Müswangen soll vorerst beibehalten und zu einem späteren Zeitpunkt angepasst werden. Bebauungs- und Gestaltungspläne können Flächen innerhalb und auch ausserhalb der Bauzonen umfassen (Botschaft des Regierungsrats an den Kantonsrat B 62 vom 25. Januar 2013, S. 34). Die von Rückzonungen betroffenen Parzellen Nrn. 87 und 607 befinden sich innerhalb des «empfindlichen Bereichs» gemäss Art. 21<sup>bis</sup> der Sonderbauvorschriften, wonach die Flächen zurückhaltend zu entwickeln sind. Das vorübergehende Beibehalten des Bebauungsplans steht somit nicht in Widerspruch zu den Rückzonungen. Bei der anstehenden Überarbeitung des Bebauungsplans ist der Ausschluss der Parzellen Nrn. 87 und 607 aus dem Bebauungsplanperimeter zu prüfen.

## **1.5. Ortsteil Hitzkirch**

### **a. Gebiet Trottematt, Parzelle Nr. 245, GB Hitzkirch**

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 245, GB Hitzkirch, im Umfang von 2'762 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig. Das Belassen einer Fläche im Umfang von 364 m<sup>2</sup> in der Bauzone beurteilt die Gemeinde als raumplanerisch zweckmässig. Sie argumentiert, dass diese Flächen für die rückwärtige Erschliessung der naheliegenden Parzellen Nrn. 246, 771 und 772 benötigt werden, da eine direkte Erschliessung dieser Parzellen von der Kantonsstrasse aus verkehrstechnischen sowie aus Sicherheitsgründen nicht möglich ist. Die Argumentation der Gemeinde ist nachvollziehbar. Aus raumplanerischer Sicht wäre es jedoch sinnvoller, auch für die Parzellen Nr. 610 und 550 eine rückwertige Erschliessung zu prüfen und entsprechend die Abgrenzung der in der Bauzone zu belassenden Flächen anzupassen.

### **b. Gebiet Gärbi, Parzelle Nr. 690, GB Hitzkirch**

Die Gemeinde beurteilt die Rückzonung der Parzelle Nr. 690, GB Hitzkirch, in die Landwirtschaftszone zwar als raumplanerisch zweckmässig, jedoch als unverhältnismässig. Sie argumentiert, dass die Grundeigentümerschaft sich nachweislich kontinuierlich für die Klärung der Erschliessung der Parzelle sowie für eine Überbauung bemühten, dass aber die Erschliessung der Parzelle von der Genehmigung der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2017 abhängig gewesen sei. Eine Dienstbarkeit sei mit der Nachbarschaft bereits ausgehandelt worden.

Nebst der raumplanerischen Zweckmässigkeit ist auch die Verhältnismässigkeit der Rückzonung eindeutig zu bejahen, weshalb wir dem Belassen der Parzelle Nr. 690, GB Hitzkirch, in der Bauzone nicht zustimmen können. Die Parzelle ist seit mindestens 1968 der Bauzone zugewiesen. Die lange Dauer in der Bauzone spricht klar für eine Rückzonung. Die Entwicklungsschritte einer Überbauung sind erst im Anfangsstadium und zu wenig weit fortgeschritten, weshalb das kantonale Kriterium der weitentwickelten Bauabsichten gemäss Kap. A.4.4 nicht erfüllt ist. Daran ändert nichts, dass 2017 ein Landstreifen für die Erschliessung eingezont wurde; diese Einzonung begründet keinen Anspruch darauf, dass das Grundstück von der Rückzonungsstrategie ausgenommen wird und überbaut werden darf. Auch die Kriterien für einen Härtefall gemäss Kap. A.4.5 sind nicht erfüllt.

Die Parzelle Nr. 690, GB Hitzkirch, ist deshalb der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen.

**c. Gebiet Trestenberg, Parzellen Nrn. 700, 702 (Teil), 703, 704, 705 (Teil), 706 (Teil), 715 und 716, GB Hitzkirch**

Parzellen Nrn. 705 (Teil) und 706 (Teil), GB Hitzkirch

Der Umzonung der Teilparzellen Nrn. 705 und 706, GB Hitzkirch, im Umfang von 1'461 m<sup>2</sup> in die Grünzone stimmen wir zu, da die Bebaubarkeit der Parzellen aufgrund des Waldabstands erschwert wird. Der Zweck der Grünzone als «Private Gartenanlage» ist recht- und zweckmässig.

Parzellen Nrn. 700, 703 und 704, GB Hitzkirch

Die Gemeinde beurteilt die Rückzonung der Parzellen Nrn. 700, 703 und 704 (Teil), GB Hitzkirch, als raumplanerisch unzweckmässig und als unverhältnismässig. Sie argumentiert, dass die Parzellen aufgrund ihrer Lage als Teil des Siedlungsgebiets des Tresteberts wahrgenommen werden können. Weiter werden mit der Machbarkeitsstudie vom 12. Februar 2019 die vorhandenen Entwicklungsabsichten belegt. Daher sollen die Parzellen Nrn. 700 und 703 sowie ein Teil der Parzelle Nr. 704 in der Bauzone belassen werden.

In der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020 wurde festgehalten, dass die betroffenen Flächen aufgrund der Topographie schwierig bebaubar sind, womit eine Rückzonung raumplanerisch zweckmässig sei. Die neu von der Gemeinde erwähnte Machbarkeitsstudie vom 12. Februar 2019 erbringt den Nachweis der Bebaubarkeit der betroffenen Flächen. Aufgrund dieser neuen Erkenntnisse können wir die Ausführungen der Gemeinde nachvollziehen, wonach die Flächen als Teil des weitgehend überbauten Gebiets des Tresteberts wahrgenommen werden können. Daher stimmen wir dem Verbleib der Parzellen Nrn. 700, 703 und 704 (Teil) in der Bauzone zu und begrüssen den geplanten Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung nach § 38 Abs. 2 PBG.

Der südliche Teil der Parzelle Nr. 704 soll im Umfang von 437 m<sup>2</sup> in die Grünzone umgezont werden. Die betroffenen Flächen sind aufgrund der Topographie nachweislich schwierig bebaubar. Daher stimmen wir der Zuweisung in die Grünzone mit Zweck «private Gartenanlage» zu.

Parzelle Nr. 702 (Teil), GB Hitzkirch

Die Gemeinde beurteilt die Rückzonung der Parzelle Nr. 702, GB Hitzkirch, als raumplanerisch unzweckmässig und als unverhältnismässig. Sie argumentiert, dass die Parzelle aufgrund ihrer Lage als Teil des Siedlungsgebiets des Tresteberts wahrgenommen werden könne, dass die Topographie eine Überbauung ermögliche und dass eine Überbauung der Teilparzelle im Sinne einer koordinierten Entwicklung mit den Nachbarparzellen zweckmässig wäre.

Wir können die Ausführungen der Gemeinde nachvollziehen. Weil die Bebaubarkeit der Nachbarparzellen 700, 703 und 704 (Teil) nachgewiesen werden kann (vgl. oben), ist auch

eine Überbauung der Teilparzelle Nr. 702 im Sinne des Abschlusses des Siedlungsgebiets Trestebergs denkbar. Aufgrund dieser neuen Erkenntnisse kann die Teilparzelle in der Bauzone belassen werden. Für die verbleibende Fläche in der Bauzone begrüssen wir den geplanten Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung nach § 38 Abs. 2 PBG.

#### Parzellen Nrn. 715 und 716, GB Hitzkirch

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 715 und 716, GB Hitzkirch, im Umfang von insgesamt 1'968 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020. Aufgrund der Zuweisung in die Landwirtschaftszone ist die statische Waldgrenze auf der Parzelle Nr. 715 und 716 aufzuheben. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa.

### **1.6. Ortsteil Sulz**

#### **a. Gebiet Underdorf, Parzellen Nrn. 10 und 430, GB Sulz**

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 10 und 430, GB Sulz, im Umfang von insgesamt 2'151 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020.

#### **b. Gebiet Cheisersponstrasse, Parzellen Nrn. 416 und 417, GB Sulz**

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 416, GB Sulz, beurteilt die Gemeinde als raumplanerisch nur als bedingt zweckmässig und als nicht verhältnismässig. Sie argumentiert, dass die Parzelle der Erschliessung der Parzellen Nrn. 7, 444 und 447 dient.

In der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020 wurde eine Rückzonung der Parzelle Nr. 416 als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig beurteilt. Inzwischen sind die Parzellen Nrn. 7, 444 und 447 überbaut und werden hauptsächlich über die Parzelle Nr. 416 erschlossen. Es wäre für die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 416 unzumutbar, wenn sie für die Erschliessung der Parzellen Nrn. 7, 444 und 447 Land abtritt und gleichzeitig die eigene Parzelle rückgezont würde. Die Parzelle Nrn. 416 kann deshalb aus Gründen der Verhältnismässigkeit in der Bauzone verbleiben. Wir begrüssen den geplanten Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung nach § 38 Abs. 2 PBG.

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 417, GB Sulz, im Umfang von 1'010 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020. Die Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle rawi weist darauf hin, dass allfällige bauliche Veränderungen an der Erschliessung auf der Parzelle Nr. 417 für die Nachbarparzellen Nrn. 414 und 415 künftig nach Art. 24c RPG zu beurteilen sind.

#### **c. Gebiet Seeblick, Parzelle Nr. 35, GB Sulz**

Die Gemeinde beurteilt die vollumfängliche Rückzonung der Parzelle Nr. 35, GB Sulz, als raumplanerisch unzweckmässig. Sie argumentiert, dass die Parzelle als Teil der Kleinsiedlung Seeblick wahrgenommen wird, weil sie dreiseitig von Strassen umrandet ist, obwohl der Ortsteil Sulz keine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufweist. Die Flächen südlich der Parzelle Nr. 440 sollen im Umfang von 274 m<sup>2</sup> der Grünzone zugewiesen werden. Auf 798 m<sup>2</sup> soll ein Bauplatz für den Bau eines Einfamilienhauses sowie die Erschliessungsstrasse entlang der Parzelle Nr. 440 in der Bauzone belassen werden.

Die Begründung der Gemeinde ist nachvollziehbar. Wir befürworten die Umzonung der Flächen südlich der Parzelle Nr. 440 in der Grünzone, da damit eine massvolle bauliche Entwicklung auf der Parzelle Nr. 35 möglich bleibt. Das Belassen des östlichen Parzellenteils in der Bauzone führt nicht zu einer Verschärfung der Zersiedlung. Mit den vorliegenden Mass-

nahmen wird die Rückzonungsstrategie zweckmässig umgesetzt. Der Zoneneinteilung auf der Parzelle Nr. 35, GB Sulz, wird zugestimmt. Für die verbleibende Fläche in der bestehenden Dorfzone begrüssen wir den geplanten Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung nach § 38 Abs. 2 PBG.

#### **d. Gebiet Oberdorf, Parzelle Nr. 13 (Teil), GB Sulz**

Die Gemeinde beurteilt die Umzonung eines Teils der Parzelle Nr. 13, GB Sulz, in die Grünzone als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig. Die gewählte Abgrenzung der rückzuzonenden Flächen im Umfang von 637 m<sup>2</sup> wird mit dem aktuellen Umbauprojekt auf dieser Parzelle abgestimmt. In der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020 wird das Umbauprojekt bereits erwähnt. Weil der bestehende Privatgarten in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist, werden die Flächen der Grünzone zugewiesen. Die Begründung der Gemeinde ist nachvollziehbar. Die Festlegung der Grünzone in der vorliegenden Abgrenzung entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020.

#### **e. Gebiet Trotte, Parzelle Nr. 27, GB Sulz**

Die Gemeinde beurteilt die vollumfängliche Rückzonung der Parzelle Nr. 27, GB Sulz, als raumplanerisch unzweckmässig, aber verhältnismässig. Der nördliche Teil der Parzelle wird im Umfang von 226 m<sup>2</sup> der Grünzone zugewiesen, weil die Flächen aufgrund des Gewässerraums sowie des Waldabstands ohnehin nicht bebaubar wären. Die bestehende Grünzone auf der Parzelle Nr. 22 wird im Umfang des Gewässerraums (Breite von 5.5 m) sowie des Waldabstands von 15 m gemäss § 136 Abs. 3 PBG ausgeweitet. Die Gemeinde argumentiert, dass die Parzelle bereits bebaut ist und dass sie an zentraler Lage im Ortsteil Sulz an der Hauptachse liegt. Weiter kann eine Überbauung der Parzelle als Vervollständigung des Siedlungsgebiets Sulz wahrgenommen werden.

Die Festlegung der Grünzone auf dem nördlichen Parzellenteil entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020, weil die Fläche den Status rot schraffiert mit Konkretisierung durch die Gemeinde hat. Sie trägt dazu bei, ein wichtiges Landschaftselement des Ortsteils Sulz von Bebauungen freizuhalten. Das Belassen des südlichen Parzellenteils in der Bauzone ermöglicht eine massvolle bauliche Entwicklung auf der Parzelle Nr. 27 und führt nicht zu einer Verschlechterung der Zersiedlungssituation. Wir können die Begründung der Gemeinde nachvollziehen und sind mit der Umzonung des nördlichen Teils der Parzelle in die Grünzone und dem Belassen der übrigen Parzelle in der Bauzone einverstanden.

Wir weisen darauf hin, dass die Unterschreitung des Regelwaldabstands von 20 m bis maximal 15 m nur mit einer Ausnahmegewilligung durch die Bewilligungsbehörde und einer Stellungnahme der Dienststelle Iawa zulässig ist (§ 136 Abs. 3 PBG). Die Festlegung der Grünzone bis zum Waldabstand von 15 m ist vorliegend nicht begründet und aufgrund der Grösse der in der Bauzone zu belassenden Flächen im südlichen Parzellenteil nicht nachvollziehbar. Die Grünzone ist deshalb bis auf den Waldabstand von 20 m zu erweitern.

Für die verbleibende Fläche in der bestehenden Dorfzone begrüssen wir den geplanten Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung nach § 38 Abs. 2 PBG.

## 1.7. Ortsteil Gelfingen

### a. Gebiet Chilchfeld, Parzellen Nrn. 6 (Teil), 701 (Teil), 488, 489 und 490 (Teil), GB Gelfingen

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 6 (Teil), 701 (Teil), 488 und 489, GB Gelfingen, im Umfang von insgesamt 7'448 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020. Die folgerichtige Erweiterung der Landschaftsschutzzone auf der Parzelle Nr. 701 ist zweckmässig.

Auf der Teilparzelle Nr. 490 soll eine Fläche im Umfang von rund 190 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone rückgezont werden. Nach erfolgter Rückzonung wird für das Gebäude Nr. 91a (Parzelle 440) der gesetzliche Zonenrandabstand gemäss § 134a PBG nicht mehr eingehalten. Aus unserer Sicht wäre deshalb auch der Verbleib der Teilparzelle Nr. 490 in der Bauzone vertretbar.

### b. Gebiet Dorfbachweg, Parzellen Nrn. 49 (Teil) und 735 (Teil), GB Gelfingen

Die Gemeinde beurteilt eine Umzonung der Parzellen Nrn. 49 (Teil) und 735 (Teil), GB Gelfingen, in die Grünzone im Umfang von 837 m<sup>2</sup> als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig. Als Begründung erwähnt die Gemeinde die unmittelbare Nähe zur Waldgrenze sowie die Möglichkeit, eine bauliche Entwicklung im Rahmen der heutigen Situation zu bewahren. Die Begründung ist nachvollziehbar. Der Umzonung in die Grünzone können wir somit zustimmen.

### c. Gebiet Hinderberg, Parzellen Nrn. 56 (Teil), 718 und 61 (Teil), GB Gelfingen

#### Parzelle Nr. 56 (Teil), GB Gelfingen

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 56 (Teil), GB Gelfingen, im Umfang von insgesamt 5'502 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020.

#### Parzelle Nr. 718, GB Gelfingen

Die Gemeinde beurteilt die Rückzonung der Parzelle Nr. 718, GB Gelfingen, als raumplanerisch unzweckmässig und als unverhältnismässig. Sie argumentiert, dass die Parzelle über eine hinreichende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr aufweist, dass die Parzelle zweiseitig von der Strasse umrandet ist, und dass eine Überbauung der Parzelle eine zweckmässige Vervollständigung des Siedlungsarms ermöglicht. Weiter könne der Grundeigentümer konkrete Bauabsichten seit Herbst 2017 nachweisen, ein entsprechendes Baugesuch wurde am 24. Januar 2020 eingereicht.

Die raumplanerische Zweckmässigkeit sowie die Verhältnismässigkeit der Rückzonung sind für das BUWD eindeutig, weshalb wir dem Belassen der Parzelle Nr. 718, GB Gelfingen, in der Bauzone nicht zustimmen können: In peripheren Siedlungsteilen wird die Lage der Bauzone innerhalb des Ortsteils grundsätzlich höher gewichtet als die Erschliessung. Der vorliegende Siedlungsast stellt eine Zäsur im zusammenhängenden Grünraum (teilweise in der Landschaftsschutzzone liegend) in unmittelbarer Nähe zum Schloss Heidegg dar. Die Entwicklungsabsichten des Grundeigentümers erfüllen das kantonale Kriterium der Bauabsichten nicht (vgl. Kap. A.4.4). Die Parzelle Nr. 718, GB Gelfingen, ist deshalb der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen.

Bezüglich der Zonierung der Erschliessungsstrasse weisen wir Sie auf Folgendes hin: Die Verkehrszonen (§ 52 PBG) sind gemäss [Richtlinien Verkehrszone \(Januar 2019\)](#) der Dienststelle rawi auszuscheiden. Wir weisen darauf hin, dass isolierte Verkehrszonen zur Verbindung von zwei getrennten Bauzonenteilen unzulässig sind. Angesichts der komplexen Par-

zellierung auf der Erschliessungsstrasse wäre es zweckmässig, die Ausscheidung der Verkehrszone im Gebiet Hinderberg bereits im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung zu klären.

#### Parzelle Nr. 61 (Teil), GB Gelfingen

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 61 (Teil), GB Gelfingen, im Umfang von insgesamt 538 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020.

#### **d. Gebiet Haldematt, Parzelle Nr. 102 (Teil), GB Gelfingen**

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 102 (Teil), GB Gelfingen, im Umfang von insgesamt 6'254 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020.

### **1.8. Ortsteil Retschwil**

#### **a. Gebiet Rütimatt, Parzellen Nrn. 191 (Teil), 192, 189 (Teil), 197 und 195, GB Retschwil**

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 191 (Teil), 192 und 189, GB Retschwil, im Umfang von insgesamt 2'143 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020. Aufgrund der Zuweisung in die Landwirtschaftszone ist die statische Waldgrenze auf der Parzelle Nr. 189 aufzuheben. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa.

Die Gemeinde beurteilt die vollständige Rückzonung der Parzelle Nr. 195, GB Retschwil, als raumplanerisch unzweckmässig. Sie argumentiert, dass die Parzelle als Teil des kompakten Siedlungsgebiets Rütimatt wahrgenommen werden könne und dass die Rütimattstrasse eine zweckmässige Siedlungsbegrenzung darstelle. Die Gemeinde hat deshalb lediglich die innerhalb des Waldabstands von 15 m liegende Fläche im Umfang von 91 m<sup>2</sup> der Grünzone zugewiesen, da sie ohnehin nicht bebaubar sind.

Die Begründung der Gemeinde ist nachvollziehbar. Mit dem Umsetzungsvorschlag der Gemeinde wird eine massvolle bauliche Entwicklung auf der Parzelle Nr. 195 ermöglicht. Die Festlegung der Grünzone innerhalb eines reduzierten Waldabstands von 15 m wird akzeptiert, weil der ordentliche Waldabstand von 20 m die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 195 stark einschränken würde. Für die verbleibende Fläche in der bestehenden Dorfzone begrüssen wir den geplanten Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung nach § 38 Abs. 2 PBG.

Die Umzonung der Parzelle Nr. 197, GB Retschwil, in die Grünzone ist raumplanerisch zweckmässig, da die Parzelle aufgrund der Waldgrenze schwierig bebaubar ist.

Die Strassenwendeschlaufe auf den Parzellen Nrn. 195 und 189, GB Retschwil, ist der Verkehrszone (§ 52 PBG) zuzuweisen.

#### **b. Gebiet Retschwil, Parzellen Nrn. 67 (Teil), 74 (Teil), 76 (Teil) und 205, GB Retschwil**

##### Parzellen Nrn. 67 (Teil) und 205, GB Retschwil

Die Rückzonung der Parzellen Nrn. 67 (Teil) und 205, GB Retschwil, im Umfang von insgesamt 3'869 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020. Die Aufhebung des Gestaltungsplans Mühlehof ist vor dem Hintergrund der Rückzonung zweckmässig.

### Parzellen Nrn. 74 (Teil) und 76 (Teil), GB Retschwil

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 74 (Teil), GB Retschwil, im Umfang von insgesamt 691 m<sup>2</sup> ins übrige Gebiet im Sinne von Art. 27 BZR beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig und als verhältnismässig. Sie entspricht der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020. Das übrige Gebiet umfasst Flächen innerhalb des Perimeters der kantonalen Verordnung über den Schutz des Baldegger- und Hallwilersees und ihrer Ufer (SRL Nr. 711) und gehört von seinem Zweck her nicht zur Bauzone, weshalb die geplante Zonenzuweisung recht- und zweckmässig ist. Das Belassen der Flächen für das Häuschen östlich des Gebäudes Nr. 17a in der Bauzone liegt im Ermessen der Gemeinde.

Auf dem Areal der bestehenden, im Jahr 1997 bewilligten Pferdesportanlage auf der Parzelle Nr. 76, GB Retschwil, sollen die rückzuzonenden Flächen im Umfang von 1'831 m<sup>2</sup> von der bestehenden Bauzone in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen umgezont werden. Im Sinne der Umsetzung der Rückzonungsstrategie kann der Umzonung in die Zone für Sport und Freizeitanlagen zugestimmt werden, weil diese Zone für die Berechnung der Bauzonenkapazität des Zonenplans irrelevant ist. Die Zonierung der Pferdesportanlage soll gemäss Planungsbericht im Rahmen eines separaten Ortsplanungsverfahrens überprüft werden, was wir zur Kenntnis nehmen.

## **2. Bau- und Zonenreglement (BZR)**

In der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden einzelne Artikel und Anhänge des BZR angepasst bzw. ergänzt. Die Anpassungen sind grösstenteils formelle bzw. textliche Änderungen, weiter werden geringfügige materielle Änderungen vorgenommen. Die Änderungen liegen im Ermessen der Gemeinde. Wir haben dazu keine Bemerkungen.

## **3. Weitere Zonenplanänderungen**

### **3.1. Zonenabgrenzungen**

Zu den Zonengrenzvereinbarungen auf den Parzellen Nrn. 208, 841, 961 und 926, GB Hitzkirch, sowie zur Zweckbestimmung der Grünzone auf der Parzelle Nr. 85, GB Hitzkirch, haben wir keine Bemerkungen.

### **3.2. Wald**

Gemäss Stellungnahme der Dienststelle lawa sind die rot eingezeichneten Linien als «statische Waldgrenze» zu bezeichnen. Die Legende des Zonenplans ist zu korrigieren.

Die Waldflächen auf den Parzellen Nrn. 454, 455 und 409, GB Hitzkirch, sind gemäss Grundbuchplan und gestützt auf der Stellungnahme der Dienststelle lawa zu ergänzen.

### **3.3. Ökologische Freihaltezone, Naturobjekte und Hecken**

Wir haben die geplanten Zonenplanänderungen bei der ökologischen Freihaltezone, bei den Naturobjekten und bei den Hecken geprüft und haben diesbezüglich keine Bemerkungen.

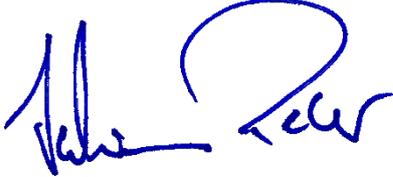
## **C. ERGEBNIS**

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor

angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Namentlich sind die Vorbehalte zu den einzelnen Rückzonungsflächen zu beachten und zu bereinigen.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Nach der Beschlussfassung ist die Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter  
Regierungsrat

Beilagen:

- LUBAT-Beilage vom 06.01.2022
- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Metron Raumentwicklung AG, Stahlrain 2, Postfach, 5201 Brugg
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

**Raum und Wirtschaft (rawi)**

Luzern, 6. Januar 2022 IC  
 2021-334

**Gemeinde Hitzkirch; Erläuterungen der Einwohnerkapazitätsberechnung des Zonenplans und der Anwendung des kantonalen Richtplans auf Grundlage des Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT)**

**1 Einleitung**

In der vorliegenden Dokumentation wird die Berechnung der Einwohnerkapazität des Zonenplans und davon abgeleitet, die Ermittlung des rechnerischen Rückzonungsbedarf aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplans (KRP) erläutert. Für die Ermittlung des Rückzonungsbedarfs ist die Kenntnis der Einwohnerkapazität des Zonenplans erforderlich. Gemäss KRP (Koordinationsaufgabe [KA] S1-5) werden die Bauzonenkapazitäten<sup>1</sup> gestützt auf das Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool LUBAT festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass kantonsweit eine einheitliche Berechnungsmethode angewendet wird und die Berechnungen unter den Gemeinden vergleichbar sind.

Zur Unterstützung der Gemeinden bei der Anwendung des LUBAT stellt die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) die folgenden Dokumente zur Verfügung<sup>2</sup>:

- Benutzerhandbuch LUBAT,
- Merkblatt LUBAT und
- Technische Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung.

Dabei weist die Dienststelle rawi ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei LUBAT um eine hochspezialisierte Anwendung handelt, die sowohl technische (EXCEL/GIS/digitales Zonenplan-Datenmodell) als auch raumplanerische Kenntnisse voraussetzt. Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die beiliegende Tabelle.

**2 Zulässiges Wachstum gemäss KRP**

Basierend auf der Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur des kantonalen Richtplans ist jede Gemeinde einer von acht Gemeindekategorien mit unterschiedlichen Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkten zugeteilt (KA R1-5 des KRP). Damit soll das zulässige Wachstum an die geeigneten Orte gelenkt werden. Das erwartete gesamtkantonale Wachstum<sup>3</sup> wird auf die Gemeinden verteilt, um die Siedlungsausdehnung entsprechend der jeweiligen Gemeindekategorie eindämmen zu können. Ein grösseres Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden, rechtskräftigen Bauzonen ist zulässig. Mit LUBAT lässt sich die zulässige Grösse der Bauzonen bestimmen.

Für den Zeithorizont bis 2035 gelten für alle Gemeindekategorien die folgenden zulässigen jährlichen Wachstumswerte (Wachstumsfaktoren gemäss KA R1-5, in der Tabelle mit P bezeichnet), denen das **mittlere Bevölkerungsszenario** zugrunde liegt:

<b>Z1 = 0.90</b>	<b>Z3 = 0.90</b>	<b>A = 0.65</b>	<b>L2 = 0.40</b>
<b>Z2 = 0.90</b>	<b>Z4 = 0.90</b>	<b>L1 = 0.40</b>	<b>L3 = 0.40</b>

<sup>1</sup> Massgebend sind weiter die Wachstumswerte für Neueinzonungen gemäss Koordinationsaufgabe R1-5 des KRP sowie die Beschäftigtenentwicklung.

<sup>2</sup> [www.rawi.lu.ch](http://www.rawi.lu.ch) -> Download -> Downloads Raumentwicklung

<sup>3</sup> Gestützt auf das mittlere Bevölkerungsszenario der Lustat vom März 2015 wird im KRP in generalisierter Form von einem gesamtkantonalen Bevölkerungswachstum um knapp 60'000 Einwohnerinnen und Einwohnern von 2014 bis 2035 auf dannzumal 450'000 (KRP Z2-1) ausgegangen.

Die Wachstumswerte werden auf den Einwohnerbestand per Ende 2014<sup>4</sup> angewendet.

*Die Gemeinde Hitzkirch ist der Gemeindekategorie L1 zugewiesen und hatte Ende 2014 eine Einwohnerzahl von 5'069. Für die Beurteilung des Bauzonenbedarfs wird der Wachstumswert 0.04 (jährliche Wachstumsrate) angewendet. Die relevante Einwohnerzahl für 2035 beträgt demnach 5'500 Einwohner ( $5'069 \times 1.004^{21\text{Jahre}}$ ; gerundet auf 50 Einwohner).*

### 3 Glossar zu den relevanten Zahlen

#### **Einwohnerzahl Ende 2014<sup>5</sup> (Grundlage für KRP), in der Tabelle mit (T) bezeichnet.**

Diese bezeichnet die Einwohnerzahl in der Gemeinde per Ende 2014 und liegt dem KRP zu Grunde. Ausgehend vom Einwohnerbestand Ende 2014 (ca. 394'000) prognostiziert LUSTAT dem Kanton Luzern ein Bevölkerungswachstum bis 2035 um ca. 60'000 auf ca. 455'000 Einwohner. Dies entspricht ab dem Jahr 2014 einem mittleren jährlichen Wachstum von 0.65 %.

*Für die Gemeinde Hitzkirch beträgt die Einwohnerzahl per Ende 2014 5'069 Einwohner.*

#### **Wachstumsfaktor (jährliche Wachstumswerte) gemäss KRP, in der Tabelle mit (P) bezeichnet**

Dieser Wachstumsfaktor wird gemäss KRP, KA R1-5, für die Beurteilung der Siedlungsgrösse verwendet. In der KA R1-5 wird mit diesem Wachstumsfaktor das zulässige Einwohnerkapazitätswachstum für Neueinzonungen berechnet. Er ist je nach Gemeindekategorie unterschiedlich und für Zentrumsgemeinden höher als für Gemeinden in der Landschaft. Damit sollen Neueinzonungen in Zentrumsgemeinden priorisiert werden.

*Für die Gemeinde Hitzkirch gilt der Wachstumsfaktor der Gemeinden der Kategorie L1 = 0.40 %.*

#### **Relevante Einwohnerzahl 2035: Einwohner 2014 x Wachstumsfaktor (pro Jahr), in der Tabelle mit (Q) bezeichnet**

Durch die Anwendung des jährlichen Wachstumsfaktors auf die Einwohnerzahl 2014 wird die relevante Einwohnerzahl 2035 ermittelt. Die relevante Einwohnerzahl, respektive der relevante Zeithorizont von 2035 ergibt sich aus dem Planungshorizont des KRP (Z2-1).

Berechnungsformel:

$$[\text{Einwohner 2014}] \times [1 + \text{Wachstumsfaktor}]^{2035-2014} = \text{relevante Einwohner 2035}$$

*Für die Gemeinde Hitzkirch gilt:*

$$5'069 \times (1 + 0.004)^{21\text{Jahre}} = 5'500 \text{ (gerundet auf 50)}$$

#### **Einwohnerzahl per Ende Jahr (Zeitpunkt Bedarfsberechnung)<sup>6</sup>, in der Tabelle mit (A) bezeichnet**

Diese entspricht dem aktuellen Stand der Einwohner zum Zeitpunkt der Bedarfsberechnung mit LUBAT. Die erste Berechnung erfolgt jeweils im Frühjahr, wobei zu diesem Zeitpunkt erst die provisorischen Einwohnerzahlen des Einwohnerregisters vorliegen. Im Laufe des Jahres werden die Einwohnerregister von LUSTAT bereinigt und im Herbst als definitive Werte publiziert (<https://www.lustat.ch/>). Mit der anschliessenden Bereinigung werden die verschiedenen Register miteinander abgeglichen, so dass jede Person nur einer Wohnung zugewiesen wird. Damit die LUBAT-Berechnung möglichst genau erfolgen kann, nimmt LUSTAT eine provisorische Bereinigung der Einwohnerzahlen vor.

*Für die Gemeinde Hitzkirch präsentiert sich die Einwohnerzahl 2020 wie folgt:*

- **5'516** beträgt die nicht bereinigte Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der initialen LUBAT-Berechnung. Das ist die Summe aller Bewohner, die im kantonalen Wohnungs- und Gebäuderegister (KGWR) einer Wohnung zugewiesen sind. **In der Tabelle mit (S) markiert.**

<sup>4</sup> Die Basis für die Berechnung des Zustandes 2035 ist das Jahr der Erarbeitung des KRP: 2014 (Z2-1 Spiegelpunkte 2 und 3).

<sup>5</sup> Alle Werte beziehen sich generell immer auf Ende Jahr.

<sup>6</sup> Für den vorliegenden Fall ist es das Jahr 2020.

– **5'477** beträgt die von LUSTAT definitiv bereinigte und publizierte Einwohnerzahl. In der Tabelle mit (A) markiert.

### **Theoretische Einwohnerkapazität des genehmigten (rechtskräftigen) Zonenplans, unter Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unüberbauten Bauzonen, in der Tabelle mit (B) bezeichnet**

Damit ist die rechnerisch ermittelte, theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans gemeint: Wenn alle Bauzonen gemäss der zulässigen maximalen Dichte (gemäss BZR) überbaut würden, bietet der Zonenplan Wohnraum für diese Anzahl Einwohner. Für die Erläuterung der Berechnung verweisen wir auf Ziffer 4.2.

*Für die Gemeinde Hitzkirch beträgt die theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans 7'300 Einwohner.*

### **Erwarteter Baulandbedarf pro Einwohner des genehmigten Zonenplans, in der Tabelle mit (M) bezeichnet**

Der erwartete Baulandbedarf pro Einwohner wird anhand der einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen ermittelt. Das heisst, es wird der Baulandbedarf der künftigen Einwohner in den Wohn- und Mischzonen ermittelt<sup>7</sup>. Dabei wird angenommen, dass der Zonenplan gemäss BZR ausgenutzt wird. Nicht dauernd Bewohnte Wohnungen werden in der Berechnung berücksichtigt. Insbesondere für Gemeinden mit hohem Zweitwohnungsanteil ist dies relevant. Dieser Wert ist massgebend für die Beurteilung der Dichtequalität des Zonenplans gemäss den Anforderungen aus KA R1-5 des KRP.

*Für die Gemeinde Hitzkirch beträgt der erwartete Baulandbedarf 170 m<sup>2</sup>/ Einwohner.*

## **4 Berechnung theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans**

### **4.1 Daten-Grundlagen**

Im LUBAT werden Daten der amtlichen Vermessung (AV-Daten wie Parzellen, Strassen und Gebäude), die digitalen Zonenpläne der Gemeinden sowie das kantonale Gebäude- und Wohnungsregister (KGWR) verwendet, welche als Geodatensätze in der Zentralen Raumdatenbank (ZRDB) des Kantons Luzern gespeichert sind.

### **4.2 Berechnungs-Methode**

Mit LUBAT wird die theoretische Einwohnerkapazität (Einwohner-Fassungsvermögen) des Zonenplans ermittelt. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

#### **a) Vorhandene Einwohner**

Alle Einwohner, die gemäss dem kantonalen Gebäude- und Wohnungsregister (KGWR) per Ende Jahr in den vorhandenen Wohnungen erfasst sind, bilden die Ausgangslage.

#### **b) Veränderung des Einwohnerbestandes in den bestehenden Wohnungen**

Anschliessend wird die Zahl der erwarteten Einwohner in den bestehenden Wohnungen in 15 Jahren ermittelt. Aufgrund der natürlichen Fluktuation ändert während diesem Zeitraum die Wohnungsbelegung. Diese kann zunehmen, wenn in den Wohnungen heute nur wenige Personen leben (z.B. Überalterung) oder abnehmen, wenn in den Wohnungen heute überdurchschnittlich viele Personen leben (z.B. Familien)<sup>8</sup>.

Dieser Wert wird in der Haupttabelle T1 nicht dargestellt, sondern für die ganze Gemeinde in der Berechnungsformel der Kapazitätsberechnung berücksichtigt. Für die vorliegende Dokumentation haben wir diesen Wert aus der LUBAT Tabelle T2 herausgezogen. Wir verweisen dazu auf das LUBAT-Handbuch

<sup>7</sup> Summe aller Wohn- und Mischzonen dividiert durch die Einwohnerkapazität in diesen Zonen. Wir verweisen auf Buchstabe J in den Erläuterungen des Merkblatts Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT)

<sup>8</sup> Aufgrund der Gemeindetypologie, der Bautypologie und der Wohnungsstruktur werden in LUBAT Zielvorgaben für die langfristige Wohnungsbelegung gemacht. Wir verweisen auf das LUBAT Handbuch.

c) Zusätzliche Einwohner aus den nicht realisierten Reserven in den überbauten Bauzonen

Aus dem Vergleich der vorhandenen (realisierten) Wohn-Nutzfläche und der gemäss BZR zulässigen Wohn-Nutzfläche wird das zusätzliche Wohnraumpotenzial ermittelt. Der zusätzliche Wohnraum wird in zusätzliche Einwohner umgerechnet. Es handelt sich dabei um das Nachverdichtungspotenzial innerhalb der überbauten Bauzonen. Diese Reserve wird nur zu einem Drittel (33 %) angerechnet – es ist davon auszugehen, dass die Realisierung dieser Reserve auf bereits überbauten Arealen aufwändig ist. Für die volle Ausschöpfung werden daher drei Gesamtrevisionen von Ortsplanungen (rund 45 Jahre) angenommen.

Dieser Wert wird in der Haupttabelle T1 nicht dargestellt, sondern für die ganze Gemeinde in der Berechnungsformel der Kapazitätsberechnung berücksichtigt. Wir verweisen dazu auf das LUBAT-Handbuch. Für die vorliegende Dokumentation haben wir diesen Wert aus der LUBAT Tabelle T2 herausgezogen (siehe LUBAT-Handbuch).

d) Zusätzliche Einwohner aus dem Baupotenzial auf den unüberbauten Bauzonen

Die zusätzlich möglichen Einwohner werden aufgrund der zulässigen Wohn-Nutzfläche in den unüberbauten Bauzonen ermittelt (d.h. maximal mögliche Einwohner bei vollständiger Ausschöpfung der zulässigen Nutzung). Dieser Wert wird zu 100 % angerechnet, weil davon auszugehen ist, dass dessen Realisierung aufgrund der noch nicht erfolgten Überbauung einfach ist.

**Gemeinde Hitzkirch**

a) Vorhandene Einwohner Ende 2020	5'477
b) Einwohnerabnahme aufgrund der Veränderung der Wohnungsbelegung	-170
c) Einwohner aus den nicht ausgeschöpften Reserven in den überbauten Bauzonen	903
d) Einwohner-Potenzial in den unüberbauten Bauzonen <sup>9</sup>	1'090
<b>Theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans 2035 (gerundet auf 50)</b>	<b>7'300</b>

**5 Beurteilung des Einzonungsbedarfs**

Die Einwohnerkapazitätsberechnung aus Ziffer 4 (theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplans 2035) wird der im Jahr 2035 zulässigen Einwohnerzahl gemäss Ziffer 2 gegenübergestellt.

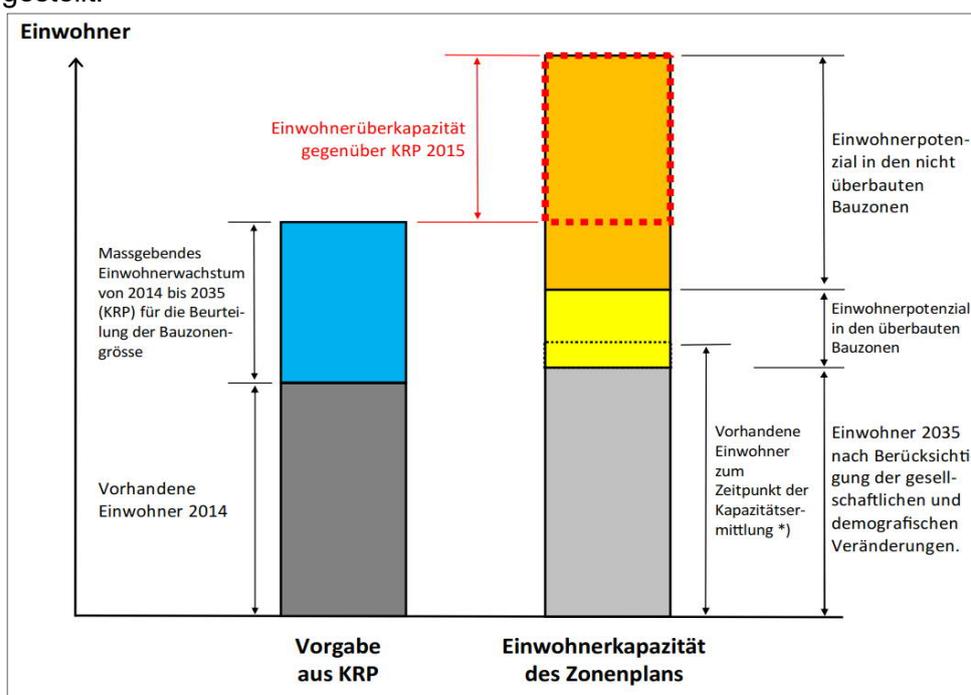


Abbildung 1: Schematische Darstellung der Gegenüberstellung der zulässigen Einwohnerzahl gemäss KRP und der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans. Für die Gemeinde Hitzkirch gilt: \*) = 2020

<sup>9</sup> Inkl. Berücksichtigung der Korrektur zwischen den provisorischen KGWR-Daten (5'516) und der definitiv publizierten Einwohnerzahl (5'477) = -39 Einwohner

*Gemeinde Hitzkirch:*

*Die Gemeinde Hitzkirch zählt Ende 2020 einen Einwohnerbestand von 5'477. Der Zonenplan weist eine theoretische Einwohnerkapazität von 7'300 Einwohnern auf. Die für die Beurteilung des Einzonungsbedarfs relevante Einwohnerzahl 2035 beträgt 5'500 Einwohner.*

*Fazit:*

*Der Zonenplan der Gemeinde Hitzkirch weist eine theoretische Überkapazität von 1'800 Einwohnern auf (7'300 – 5'500). Die Gemeinde hat somit **keinen** Einzonungsbedarf.*

## 6 Definition als Rückzonungsgemeinde

Gemäss der kantonalen Rückzonungsstrategie (RZS) gemäss KRP S1-9 sollen Bauzonen rückgezont werden, wenn für sie auch langfristig kein Bedarf besteht. Allfällige Schwankungen bei den Bevölkerungsprognosen dürfen keine Änderung der Kategorisierung als Rückzonungsgemeinde zur Folge haben. Die relevante Grösse für die Ermittlung der **Rückzonungsgemeinden** wird daher basierend auf dem **hohen Bevölkerungsszenario** berechnet. Allfällige Ungenauigkeiten in der LUBAT-Berechnung werden mit einer **Berechnungsunsicherheit von zusätzlich 3 %** berücksichtigt.

Beim **hohen Bevölkerungsszenario** gelten für die Gemeindekategorien folgende Wachstumswerte (auf den Einwohnerbestand Ende 2014):

<b>Z1</b> = 1.20	<b>Z3</b> = 1.20	<b>A</b> = 0.95	<b>L2</b> = 0.70
<b>Z2</b> = 1.20	<b>Z4</b> = 1.20	<b>L1</b> = 0.70	<b>L3</b> = 0.70

*Für die Gemeinde Hitzkirch gilt der Wachstumsfaktor der Gemeinden der Kategorie L1 = **0.70%**.*

Besteht auch mit diesem Wachstumsfaktor noch eine Einwohnerüberkapazität, hat die Gemeinde langfristig überdimensionierte Bauzonen und gilt als **Rückzonungsgemeinde**. Die theoretische Einwohnerüberkapazität wird auf Grundlage des durchschnittlichen Baulandbedarfs (der Wohn- und Mischzonen) pro Einwohner in eine Fläche umgerechnet.

*Gemeinde Hitzkirch:*

*Der Zonenplan weist eine theoretische Einwohnerkapazität von 7'300 Einwohnern auf. Der massgebende Wachstumswert für die Gemeinden der Kategorie L1 beträgt beim **hohen Bevölkerungsszenario** 0.70 % (in der Tabelle mit [U] gekennzeichnet). Die für die Beurteilung als Rückzonungsgemeinde relevante Grösse beträgt 6'050 Einwohner ( $5'069 \times 1.007^{21}$  Jahre  $\times 1.03$ ). In der Tabelle mit (W) gekennzeichnet.*

*Fazit:*

*Der Zonenplan weist auch beim hohen Bevölkerungsszenario und einer Berechnungsunsicherheit von 3 % eine theoretische Überkapazität von 1'250 Einwohnern auf (7'300 – 6'050). In der Tabelle mit (X) gekennzeichnet.*

*Der mittlere Baulandbedarf beträgt 170 m<sup>2</sup> pro Einwohner<sup>10</sup>. Die Überkapazität von 1'800 Einwohnern entspricht daher ca. 21.3 ha (1'800 E  $\times$  170 m<sup>2</sup>/E). In der Tabelle mit (Y) gekennzeichnet.*

Beilagen:

- LUBAT Tabelle kompakt 6. Januar 2022

<sup>10</sup> Im Baulandbedarf sind die nicht dauernd bewohnten Wohnungen berücksichtigt.

## Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)

Tabelle T1 (kompakt\_RZS)

LUBAT V3 2021

Gemeinde: **Hitzkirch** RP 2015 R1-5: **L1** BFS NR.: **1030** Date-ID: 20210501

Stand Ende	<b>2020</b>
Total Einwohner (2020 provisorisch; Rohdaten kGWR)	5'516 (S)
Total Einwohner (2020 provisorisch bereinigte Daten kGWR)	5'477 (A)
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)	5'069 (T)
Personen in Privathaushalten und Kollektivhaushalten mit EWID=999 (vgl. www.lustat.ch)	66

Zonentyp			Genehmigter Zonenplan					
			überbaut		nicht überbaut		Gesamt	
Typ	CODE		[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]
Wohnzonen	100	W	70.2	3'859	8.3	703	78.5	4'561
Zentrumszonen	200	W/A	31.7	1'237	5.4	248	37.1	1'484
Mischzonen	300	A/W	13.2	567	2.2	139	15.4	706
Arbeitszonen	400	A	15.3	56	2.1	-	17.4	56
Zone für öZ	600	öZ	16.2	105	-	-	16.2	105
Zone für SpF	700	SpF	7.6	3	-	-	7.6	3
Grünzonen	800	Gr	5.2	-	-	-	5.2	-
Sonderbauzonen	1000	S	3.7	29	-	-	3.7	29
Verkehrszonen	1100	VZ	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>			<b>163.1</b>	<b>5'855</b>	<b>18.1</b>	<b>1'090</b>	<b>181.2</b>	<b>6'945</b>
Weiler	500	Weiler					-	-
Deponie-/Abbau	900	De/Ab					-	-
Reservezonen	2220	R					2.2	-
Verkehrsflächen	2210	üG-A					405.4	-
weitere Zonen (Landwirtschaft-, Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60PBG)							2'239.7	634
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)								(39)
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)								(241)
<b>Total Einwohnerkapazität ca. *)</b>							<b>2'828.6</b>	<b>7'300</b> (B) pro Jahr
Wachstumspotenzial *)								1'800 (C) <b>120</b> (E)
Wachstumspotenzial in %								33% (D) <b>1.9%</b> (F)

### Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte (inkl. EWG; massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)	[m2/Ew]	
Schätzung für den genehmigten Zonenplan	170	(M) <- Ausgangslage für die Beurteilung
<b>Wachstumsfaktor</b>		
<b>Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)</b>	<b>2035</b>	
Faktor RP 2015 R1-5	0.40%	(P)
relevante Einwohnerzahl 2035 (gerundet)	5'500	(Q)
Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)	1'800	(R)

Rückzonungsstrategie	
<b>2035</b>	
0.70%	(U)
3%	(V)
6'050	(W)
1'250	(X)
<b>21.3 ha</b>	(Y)

### Legende

- (A) aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr: provisorisch, provisorisch bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)
  - (B) Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzone
  - (C) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans: Differenz zwischen (B) und (A)/(T) -> Es gilt der höhere Wert.
  - (D) Einwohner-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %
  - (E) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)
  - (F) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)
  - (L) aktueller Baulandbedarf pro Einwohner
  - (M) erwarteter Baulandbedarf pro Ew des genehmigten Zonenplans
  - (O) Baulandbedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)
  - (P) Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015
  - (Q) relevante Einwohnerzahl: Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)
  - (R) Beurteilungsgrundlage für den Einzonungsbedarf: Differenz zwischen (B) und (Q)
  - (S) Summe der Bewohner aus den "Rohdaten" des kGWR (Punktdateien ohne Bereinigung), wird für die Berechnung der Dichtewerte verwendet
  - (T) Einwohnerzahl Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)
  - (U) Faktor hohes Bevölkerungsszenario bis 2035
  - (V) Faktor Berechnungsunschärfe
  - (W) relevante Einwohnerzahl 2035 Rückzonung
  - (X) Einwohnerüberkapazität bei hohem Bevölkerungsszenario und Berücksichtigung der Berechnungsunschärfe
  - (Y) relevanten Überkapazität Rückzonungen in ha -> (Y) = (X) x (M)
- \*) gerundet auf 5 / 50



---

**Raum und Wirtschaft (rawi)**

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

Raum und Wirtschaft (rawi)  
William Barbosa  
Murbacherstrasse 21  
6003 Luzern

Luzern, 16. Juni 2021 BP, RE  
2021-334

**STELLUNGNAHME**

**Gemeinde Hitzkirch  
Teilrevision der Ortsplanung (inkl. Rückzonungen) 2021**

Sehr geehrter Herr Barbosa

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme und die Übermittlung der entsprechenden Unterlagen mittels AXIOMA.

**Raumplanung**

*Rückzonung*

Mosen, Parzellen Nr. 51 (teilweise), Nr. 221 (teilweise)

Hängige Baugesuche: 2014-0595

Änderungen an der Gartenhalle Nr. 88 mit Baujahr 1969 auf der Parzelle Nr. 221 wird nach einer Überführung in die Landwirtschaftszone nur nach den Ausnahmebestimmungen Art. 24ff RPG möglich sein, sofern das Gebäude nicht der landwirtschaftlichen Nutzung dient.

Sulz, Parzelle Nr. 416, 417

Die Erschliessung der Häuser in der Bauzone erfolgt teilweise über die Parzellen Nr. 416 und 417. Bauliche Veränderungen an der Strasse sind bei einer Überführung der Parzellen Nr. 416 und 417 in die Landwirtschaftszone nach Art. 24 RPG zu beurteilen.

Sulz, Parzelle Nr. 27

Auf der Parzelle steht ein 1985 erstelltes Taubenhaus. Mit der Rückzonung des Grundstücks wird das Gebäude in eine zonenfremde Nutzung überführt. Künftige Nutzungsveränderungen sind eingeschränkt nach den Ausnahmebestimmungen Art. 24ff oder Art. 37a RPG zu beurteilen, sofern die landwirtschaftliche Nutzung des Taubenhauses nach der Umzonung weggefallen ist.

### Gelfingen, Parzelle Nr. 718

Die Erschliessung der Häuser in der Bauzone erfolgt teilweise über die Parzelle Nrn. 718. Bei baulichen Veränderungen an der Strasse wird bei einer Überführung der Parzellen Nr. 718 in die Landwirtschaftszone ein raumplanungsrechtlicher Entscheid notwendig werden. Zudem erfolgt die Erschliessung der Parzellen Nr. 467, 456 und 61 über die Parzelle Nr. 718. Bei einer Umzonung würden die Parzellen nicht mehr über die Bauzone erschlossen.

Es ist zu prüfen, ob die Erschliessung auf einer Teilfläche der Parzelle Nr. 718 in der Bauzone zu belassen ist.

### Gelfingen, Parzelle Nr. 61 (teilweise)

Vorabklärung für eine Überbauung im Jahr 2019. (2019-1441 ebage). In der Vorabklärung wurde die Erschliessungssituation über die Hinterbergstrasse (Bauzone) und der Parzelle Nr. 298 (Nichtbau- bzw. Landwirtschaftszone) der Parzelle abgeklärt. Veränderungen an der Zufahrtsstrasse über Parzelle Nr. 298 sind nicht bewilligungsfähig.

### Retschwil, Parzelle Nr. 76

Die teilweise Einzonung des Sandplatzes in eine Bauzone wird aus raumplanungsrechtlicher Sicht begrüsst. Der Sprungplatz im Süden des Sandplatzes ist nicht bewilligt. Ein nachträgliches Baugesuch wurde von der Gemeinde Hitzkirch beim Betreiber des Springplatzes eingefordert und ist derzeit bei der Dienststelle Raum und Wirtschaft noch nicht eingereicht. Aufgrund der Nähe zur Bauzone müssen Anlagen für den Pferdesport innerhalb der Bauzonen realisiert werden.

Der bestehende Sandplatz liegt teilweise im Perimeter der Landschaftsschutzzone in der Verordnung zum Schutz des Baldeggersees und des Hallwilersees und ihrer Ufer.

Im Weiteren haben wir keine Einwände, Bemerkungen und Hinweise zur Teilrevision der Ortsplanung Hitzkirch. Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Hinweise in geeigneter Form in die weitere Planung aufzunehmen.

Freundliche Grüsse



Roland Emmenegger  
Abteilungsleiter Baubewilligungen  
+41 41 228 61 45  
roland.emmenegger2@lu.ch



---

**Umwelt und Energie (uwe)**

**Zentrale Dienste**

Libellenrain 15  
Postfach 3439  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 60 60  
uwe@lu.ch  
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)  
Herr William Barbosa  
Murbacherstrasse 21  
6003 Luzern

Luzern, 24. Juni 2021 rg

2021-3346

**Gemeinde Hitzkirch, Teilrevision der Ortsplanung (inkl. Rückzonungen), 2021, Vernehmlassung zur Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Barbosa, geschätzter William

Wir beziehen uns auf die erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1.1. **Boden (Brigitte Suter)**

Die Rückzonung von überdimensionierten Bauzonen entspricht einem haushälterischen Umgang mit Boden. Durch Rückzonungen von Bauzonen werden potentiell Fruchtfolgeflächen (FFF) geschaffen. Näheres dazu ist im Merkblatt «Erhalt und Kompensation von Fruchtfolgeflächen» Kapitel Kompensation durch Rückzonung, downloadbar unter: <https://fruchtfolgeflaechen.lu.ch> zu finden. Voraussetzung dafür ist eine ebenfalls zustimmende Beurteilung der für die raumplanerischen Aspekte der FFF zuständigen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi).

Anträge:

- Sollen mit den Rückzonungen Fruchtfolgeflächen geschaffen werden, sind die betroffenen Parzellen bodenkundlich nach der Kartiermethode FAL 24 + zu kartieren, betreffend FFF – Qualität auszuwerten und die im Merkblatt «Erhalt und Kompensation von Fruchtfolgeflächen» aufgeführten Dokumente einzureichen (siehe <https://fruchtfolgeflaechen.lu.ch>)
- Betreffend der FFF-Schaffung durch Rückzonung ist ebenfalls die Zustimmung der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) erforderlich. Diesbezüglich sind deren Anträge zu befolgen.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

sig. R. Gubler

Ruedi Gubler  
Abteilungsleiter  
+41 41 228 60 67  
ruedi.gubler@lu.ch



---

**Landwirtschaft und Wald (lawa)**

Centralstrasse 33  
Postfach  
6210 Sursee  
Telefon 041 349 74 00  
lawa@lu.ch  
www.lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)  
William Barbosa  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Sursee, 21. Dezember 2021 ETP

## **STELLUNGNAHME**

### **Gemeinde Hitzkirch; Teilrevision der Ortsplanung (inkl. Rückzonungen), 2021 Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Barbosa

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 20. Mai 2021 hat die Dienststelle Landwirtschaft und Wald die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

#### **Rückzonungen**

Die Rückzonungen von IBZ zu ABZ werden von allen Fachbereichen begrüsst.

#### **Wald**

Die Teilrevision der Ortsplanung in der Gemeinde Hitzkirch liegt im Rahmen der ersten Vorprüfung vor. Der Fokus der derzeit laufenden Teilrevision liegt auf der Umsetzung der Rückzonungen. Bei der Revision des Bau- und Zonenreglements ist der Wald nicht betroffen.

Auf allen eingereichten Plänen ist die rot eingezeichnete Waldgrenze als statische Waldgrenze zu bezeichnen. Ausserdem sind die Waldflächen bei Richensee auf den Parzellen Nrn. 454, 455 und 409, GB Hitzkirch, gemäss Grundbuchplan zu ergänzen.

Gemäss dem Planungsbericht für die vorliegende Teilrevision sind die statische Waldgrenzen bei Hitzkirch (Parzellen Nrn. 715 und 716) und Retschwil (Parzelle Nr. 189) von Änderungen betroffen.

Die Beschränkung der Walddynamik gilt nur solange die Parzelle, auf der die Bestockung entstanden ist, der Bauzone angehört. Bei der Rückzonung von Bau-/Wohnzone in eine Nichtbauzone 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. Die entfallenden statischen Waldgrenzen sind gemeinsam mit den übrigen Änderungen des Zonenplan darzustellen.

**Ortsteil Hitzkirch, Parzellen Nrn. 715 und 716**

Aufgrund der Rückzonung in die Landwirtschaftszone ist die statische Waldgrenze gemäss den Erwägungen aufzuheben.

**Ortsteil Retschwil, Parzellen Nr. 189**

Aufgrund der Rückzonung in die Landwirtschaftszone ist die statische Waldgrenze gemäss den Erwägungen aufzuheben.

**Anträge**

- Die statische Waldgrenze ist gemäss den Erwägungen anzupassen und auf den Plänen als solche zu deklarieren.
- Die Waldfläche ist gemäss den Erwägungen zu ergänzen.

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Manuela Bannwart

Sachbearbeiterin

041 349 74 21

manuela.bannwart@lu.ch