

Teiländerung Ortsplanung 2021

Auswertung der Mitwirkungseingaben

Gemeinde Hitzkirch

Stand vom 18. Mai 2022

Beschluss Gemeinderat vom 25. Mai 2022



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung und Lesehilfe	3
2	Wichtige Themen und häufig eingereichte Fragen	4
3	Auswertung der Mitwirkungseingaben	5

1 Einleitung und Lesehilfe

Die öffentliche Mitwirkung zur Teiländerung Ortsplanung 2021 erfolgte vom 15. November bis 17. Dezember 2021. Sämtliche Unterlagen konnten auf der Webseite zur Teiländerung¹ sowie in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurden 60 Mitwirkungseingaben von insgesamt 40 Mitwirkenden eingereicht. Der Gemeinderat hat am 25. Mai 2022 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und über die gestellten Anträge – nach Abwägung der Chancen und Risiken – entschieden.

Lesehilfe zum Aufbau des Mitwirkungsberichts:

Nr. 1.01	Identifikation der/des Mitwirkenden
Nr. 1.01	Identifikation der einzelnen Eingabe der/des jeweiligen Mitwirkenden

Der Entscheid des Gemeinderats ist jeweils in der rechten Spalte aufgeführt. Folgende Arten von Entscheiden werden unterschieden:

Zustimmung	Dem Begehren wird materiell zugestimmt; es wird entsprechend umgesetzt.
Teilweise Zustimmung	Das Begehren wird zum Teil umgesetzt. Ein Teil des Begehrens wird materiell abgelehnt und entsprechend der aufgeführten Erwägung nicht umgesetzt.
Bereits erfüllt	Das Begehren wurde in der Teiländerung Ortsplanung 2021 bereits umgesetzt.
Pendent	Das Begehren befindet sich bereits in Überprüfung und/oder in der Phase der Umsetzung.
Kenntnisnahme	Das Begehren hat keinen materiellen Einfluss auf die Ortsplanung und wird zu Kenntnis genommen.
Ablehnung	Das Begehren wird materiell abgelehnt und nicht umgesetzt (gemäss der aufgeführten Erwägung).

Zur Verbesserung der Lesbarkeit werden auf den nächsten Seiten die folgenden Abkürzungen verwendet:

- BZR Bau- und Zonenreglement
- NuPla Nutzungsplanung
- GP Gestaltungsplan

¹ www.hitzkirch.ch/rückzonungsstrategie

2 Wichtige Themen und häufig eingereichte Fragen

Zusammenfassend lassen sich die Eingaben der Mitwirkenden in zwei Hauptkategorien einteilen, jene Eingaben zu den Rückzonungen und jene betreffen diverser weiteren Anpassungen im Bau- und Zonenpläne sowie den Bestimmungen des BZR der Gemeinde.

Hinweis: Im Rahmen der Beantwortung der Mitwirkungsanträge wurden lediglich Anträge berücksichtigt, die materiell mit den Themen der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021 zu tun haben (siehe nachfolgende Auflistung). Die restlichen Anträge werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen einer allfälligen nachfolgenden Teil- oder Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.

Rückzonungen

Aufgrund des am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen teilrevidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) und des kantonalen Richtplans (KRP) 2009, teilrevidiert 2015, sind die Kantone und die Gemeinden angehalten 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 Bauzonenanalysetools (LUBAT) auch beim höchsten Bevölkerungswachstumsszenario bis 2035 zu grosse unüberbaute und somit überdimensionierte Bauzonen aufweist.

Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021 wird die kantonale Rückzonungsstrategie nun grundeigentümerverschmelzbar umgesetzt. Nach Prüfung der Fläche anhand der Kriterien der raumplanerischen Zweckmässigkeit sowie der Verhältnismässigkeit (vgl. Planungsbericht nach Art. 47 RPV) wurden die Rückzonungsflächen definiert. Zu den einzelnen Mitwirkungseingaben betreffend der Rückzonungsflächen wird in diesem Bericht nachfolgend Stellung genommen.

Entschädigungsforderungen können innert 10 Jahren nach Rechtskraft der Rückzonung an die Schätzungskommission gerichtet werden (§ 79 des Enteignungsgesetzes). Dabei ist es ausdrücklich nicht Voraussetzung, dass bereits vorher im Ortsplanungsverfahren Rechtsmittel ergriffen worden sind (Einsprache und Verwaltungsbeschwerde). Weitere Informationen dazu finden Sie im Merkblatt Entschädigungen bei Rückzonungen (www.bau-recht.lu.ch/rueckzonung).

Weitergehende Überarbeitung des Bau- und Zonenreglements

Neben der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie werden im Rahmen der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021 auch kleinere technische Anpassungen am Bau- und Zonenreglement (BZR) und Zonenplan vorgenommen. Mitwirkungsbeiträge, die die Überprüfung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen sowie Anpassungen des BZR und des Zonenplan betreffen, werden in einer künftigen Teil- oder Gesamtrevision angegangen. Die Gemeinde sammelt diese Anliegen und prüft die Umsetzung in einer künftigen Revision.

3 Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
1.01	Teilrückzonung Erni [Anm. Redaktion Erne] Gärtnereiareal in Richensee	<p>Es dachte vermutlich niemand daran, dass das Gärtnereiareal so schnell zurück gebaut werden sollte. Die vorausgesehene Überbauung ist viel zu nah an der Baldeggersee Schutzzone.</p> <p>Hier gibt es wertvolle Biodiversitätsflächen.</p> <p>Gewisse vom Kanton aufgezwungenen Parzellenrückzonungen sind äusserst unüberlegt. Man studiert die Pläne! Sie nützen dem Naturerhalt rein nichts. Die kleinen gewonnen zurückgezonten Parzellen nützen der Biodiversität rein nichts. Heute könnte man die schweren Fehler noch korrigieren.</p>	<p>Im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung wurde das Gebiet der ehemaligen Gärtnerei von einer Sonderbauzone in eine Kernzone umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Des Weiteren wurde eine Teilfläche der Sonderbauzone in Richtung Baldeggersee bereits in der letzten Revision rückgezont.</p> <p>Es wird weiter darauf hingewiesen, dass das Gebiet seit längerem bebaut und als Gärtnerei genutzt wurde.</p> <p>Die angesprochene Fläche ist in der Rückzonungsstrategie des Kantons nicht aufgeführt worden, weshalb diese bei der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt wurde. Damit wird zudem die Planbeständigkeit gewahrt.</p>	Kenntnisnahme
1.02	Lichtverschmutzung – Einhaltung der SIA 491 Lichtnorm	<ul style="list-style-type: none"> - Biodiversität verlangt, dass Aussenlichtstärken schon von der Abenddämmerung bis 22:00Uhr so weit möglich abgesenkt werden. Beispiel Agrola Hitzkirch viel zu hell! Ab 22:00Uhr akzeptabel. Reklame sonst grundsätzlich von 22:00Uhr aus. - Sportplatzbeleuchtung auch auf neue Technik anpassen. Subventionen Pro Kilowatt!! - Strassenleuchten bei Neuanlagen, Ersatz auf neue Technik anpassen! Max 3'000 Kelvin. Regulierbar auf Bedarf - Angaben nicht Vollständig! <p>Es gibt neue Merkblätter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Merkblatt für Gemeinden - Vollzugsrichtline Bafu <p>Bei Fragen gebe ich gerne Antwort. UWE Luzern Doku noch nicht auf dem neusten Stand!</p>	<p>Bezüglich Beleuchtung wird darauf hingewiesen, dass zurzeit von der Gemeinde ein separates Konzept erarbeitet wird.</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
2.01	Definition von «Rinnsal»	Gilt das Rinnsal (in informativem Planinhalt) aus baurechtlicher Sicht als Gewässer? Eine Unterscheidung [ist] auf dem Plan nicht lesbar, in der Legende jedoch ausgewiesen.	Nicht Bestandteil der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021. Die Ausweisung der Gewässerräume wird zu einem späteren Zeitpunkt und im Rahmen einer weiteren Teilrevision erfolgen. Hinweis: Rinnsale sind sehr kleine Fliessgewässer, welche im Grundbuchplan einzutragen sind. Gemäss Arbeitshilfe des Kantons «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» vom 22. Januar 2019 kann auf die Festlegung eines Gewässerraums für sehr kleine Fliessgewässer oder bei kleinen, stehenden Gewässern von weniger als 0,5 ha verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen bestehen (Hochwasserschutz sichergestellt, Gewässerfunktionen erfüllt, Interessen Naturschutz nicht tangiert usw.).	Kenntnisnahme
3.01	Zone für Windpark Bei der Teiländerung der Ortsplanung ist eine «Windparkzone» im Gebiet «Holzmatt, Weierbrunnen, Hölzli» einzuplanen. Da der Standort noch nicht klar ist, muss dieses Gebiet möglichst weiträumig festgelegt werden.	Die Hitzkircher Bevölkerung hat am 29. November 2020 bei der Abstimmung rund um den «Windpark Lindenberg» deutlich signalisiert, dass sie dem Planungsvorhaben, für den Bau von Windrädern, positiv gegenübersteht. Zudem wird im kantonalen Konzept Windenergie, der Lindenberg als geeigneter Standort für Windräder hervorgehoben.	Bei der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021 wird ein Hauptfokus auf die Umsetzung der übergeordneten kantonalen Rückzonungsstrategie sowie technischen Bereinigungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) gelegt. Die Einführung einer «Windparkzone» ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021. Die Einführung einer allfälligen «Windparkzone» wird im Rahmen einer späteren resp. nachfolgenden Teil- oder Gesamtrevision der Ortsplanung zu prüfen sein.	Kenntnisnahme
4.01	Teilrückzonung Grundstück 61 GB Gelfingen, Gemeinde Hitzkirch Belassen von Grundstück Nr. 61 GB Gelfingen, Gemeinde Hitzkirch, in der Bauzone	1. Verweis auf unsere Einsprache vom 21. Juli 2020. 2. Unsere erfolgte Bauvoranfrage vom 12.03.2019. 3. Die aktuelle vorgesehene Belassung der Parzelle 718 GB Gelfingen in der Bauzone, welche im gleichen Hügel- und Siedlungszug liegt wie unsere Parzelle 61 GB Gelfingen. 4. Die 5-monatige Nichtbearbeitung unserer eingereichten Voranfrage, was einer Arbeitsverweigerung nahekommt. 5. Die Kosten für Planung, Aufnahme und für den Verkauf liegend aktuell bei 35'160.- exkl. MwSt.	Siehe Erläuterungen in Kapitel 2 des vorliegenden Mitwirkungsberichts. Die von den Mitwirkenden angesprochenen Rückzonungsfläche ist vom Kanton als Rückzonungsflächen ausgewiesen worden. Nach Prüfung der Fläche anhand der Kriterien der raumplanerischen Zweckmässigkeit sowie der Verhältnismässigkeit (vgl. Planungsbericht) entspricht die Rückzonung der genannten Parzelle der kantonalen Rückzonungsstrategie und wird somit rückgezont. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der vorliegenden Teiländerung die Gleichbehandlung und Rechtsgleichheit der jeweiligen Grundeigentümerschaften berücksichtigt worden ist. Für die Beurteilung der einzelnen Flächen wurden einheitliche Kriterien angewendet, um die raumplanerische Zweckmässigkeit und	Ablehnung

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
5.01	Antrag zur Teilrevision Grundstück 417 [GB Sulz] Wir stellen den Antrag, beim Grundstück 417 [GB Sulz] von der Rückzonung abzusehen.	Eine fundierte und detaillierte Begründung wird der Gemeinde noch vor der Gemeindeversammlung zugestellt. Das Grundstück 417 [GB Sulz] wurde 2018 noch vollständig durch die Zufahrtsstrasse über Parzelle 416 [GB Sulz] erschlossen, liegt mitten in einer Bauzone und würde als nicht nutzbares Landwirtschaftsland eine Lücke im Sinne einer Zersiedelung reissen. Die Grundstücke westlich und nordwestlich der Parzelle 417 [GB Sulz] wurden knapp nach 11. Juni 2018 bebaut. Es ist sinnvoll, die Parzelle 417 [GB Sulz] vor der Parzelle 418 [Anm. Redaktion: 416 GB Sulz] zu überbauen.	Verhältnismässigkeit der einzelnen Rückzonungen zu ermitteln (siehe Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2021). Für die Parzellen Nr. 61 GB Gelfingen wird auf Seite 59ff und für die Beurteilung der Parzellen Nr. 718 GB Gelfingen auf Seite 57ff des Planungsberichts nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2021 verwiesen. Siehe Erläuterungen in Kapitel 2 des vorliegenden Mitwirkungsberichts. Für die Parzellen Nr. 417 GB Sulz wird auf Seite 42ff des Planungsberichts nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2021 verwiesen.	Ablehnung
6.01	Parzellen Rütimatt Retschwil Übergabe der Parzellen 189, 191, 192, 195 [GB Retschwil] an unsere Kinder am 22.12.2014. Steueraufschub wegen Änderung der Besteuerung für Bauland aus der Landwirtschaft, neu Einkommens- und AHV basiert. Definitiven Steuern erst am 14.6.2018 erhalten, also erst nach dem Sistierungsdatum vom 11.6.2018.	In den letzten Jahren wurden auf sämtlichen Parzellen Projekte ausgearbeitet und teilweise auch umgesetzt. Weitere Planungen hätten erst nach Erhalt der Steuerbelastung fortgesetzt werden können, da niemand wusste, wie hoch die Steuern ausfallen würden. Dies wurde auch von der Agro-Treuhand so empfohlen. Somit ist es ein laufendes Verfahren.	Wie von den Mitwirkenden richtig angemerkt, fand im Dezember 2014 einen grundbuchlichen Handwechsel statt. Aufgrund einer Motion eines Nationalrats wurde die Erhebung der Einkommenssteuer, welche aufgrund des Handwechsels von geschäftlichen zu privatem Eigentum in der Landwirtschaft im ganzen Kanton Luzern sistiert. Die Motion zielte darauf ab, dass Landwirte von dieser Steuer befreit werden. Als die Motion schliesslich abgewiesen wurde, wurde die Steuer schliesslich 2018 erhoben. Aus dem obigen Sachverhalt ist es richtig, dass die Höhe der Steuerbelastung vorgängig nicht bekannt war. Es ist jedoch anzumerken, dass ab dem grundbuchlichen Handwechsel die Möglichkeit bestand, das Grundstück nach den geltenden Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements zu überbauen. Dies ist jedoch nicht erfolgt. An der Rückzonung wird festgehalten. Beim laufenden Verfahren, welches von den Mitwirkenden erwähnt wird, handelt es sich um ein Steuerverfahren. Der Sachverhalt der Rückzonung, welche sich anhand der raumplanerischen Zweckmässigkeit und der Verhältnismässigkeit bemisst und somit unabhängig des Steuerverfahrens vorgenommen werden muss, kann	Kenntnisnahme

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
6.02	<p>Parzellen Rütimatt Retschwil</p> <p>Es sind keine vollständigen und wahrheitsgetreuen Angaben der Parzellen in der Rütimatt an den Kanton geliefert.</p>	<p>Auf der Parzelle Nr. 188 [GB Retschwil] ist keine Baulücke. Auf dieser Parzelle befinden sich die neu erstellten Parkplätze und darunter das neue Retentionsbecken für sämtliche Bauparzellen.</p> <p>Sämtliche Parzellen sind komplett bis ins Grundstück erschlossen mit allen Werkleitungen.</p> <p>Parzelle 195 [GB Retschwil] ist nicht schwer bebaubar, Waldabstand ist bereits abgeklärt.</p> <p>Parzelle 191 [GB Retschwil] ist teilweise überbaut mit der Tiefgarage für die angrenzenden Bauten. Baugrube ist noch offen.</p>	<p>aufgrund des laufenden Steuerverfahrens nicht anders beurteilt werden. Das Steuer- und das Rückzonungsverfahren sind somit unterschiedliche Verfahren, welche nicht aneinandergeschaltet werden können.</p> <p>Siehe planerische Erwägung Nr. 6.01.</p> <p>Die von den Mitwirkenden angesprochenen Parzellen Nrn. 188, 191 und 195 GB Retschwil verbleiben gesamthaft oder teilweise in der Bauzone und werden somit im Rahmen der vorliegenden Teiländerung nicht ganzflächig rückgezont. Während die Parzelle Nr. 188 GB Retschwil komplett in der Bauzone verbleibt, wird bei der Parzellen Nr. 195 GB Retschwil lediglich eine Teilfläche einer Grünzone zugewiesen. Diese Fläche ist aufgrund des Waldabstandes somit auch mit Verbleib in der Bauzone nicht bebaubar. Die Gemeinde stützt gegenüber dem Kanton somit das Anliegen der Grundeigentümerschaft, was auch im Planungsbericht auf Seite 65ff nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2021 dargelegt wird.</p> <p><i>«Die Parzelle Nr. 195 [GB Retschwil] ist aufgrund der Strasseninfrastrukturen Teil des kompakten Quartiers und in dieses integriert. Mit einer Überbauung der Parzelle Nr. 195 [GB Retschwil] 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.»</i></p> <p>Die bestehende Tiefgarage, die sich teilweise auf der Parzelle Nr. 191 GB Retschwil befindet, wurde bei der vorliegenden Planung berücksichtigt. Im Abstand von 12 m ab der Parzellengrenze zur Parz. Nr. 190 GB Retschwil wird eine Teilfläche in der Bauzone belassen.</p>	Kenntnisnahme
6.03	<p>Rückzonung</p> <p>Besprechung mit Vertretungen der Gemeinde.</p>	<p>Der Planungsbericht der Baulandparzellen in der Rütimatt, Retschwil, entspricht in keiner Art und Weise den Tatsachen.</p>	<p>Siehe planerische Erwägung Nr. 6.01 und 6.02.</p> <p>Im Rahmen der Mitwirkung wurden Sprechstunden angeboten. Die Mitwirkenden machten von diesem Angebot Gebrauch. Entsprechende Gespräche wurden somit geführt.</p>	Bereits erfüllt

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
7.01	<p>Grundstück Nrn. 51 und 221, GB Mosen</p> <p>Meine Mandanten verlangen daher von Ihnen, dass Sie deren Grundstücke in der anstehenden Revision der Ortsplanung der Gemeinde Hitzkirch in der Bauzone belassen und dies auch dem Kanton gegenüber entschlossen durchsetzen.</p>	<p>1. Behauptet wird, die Rückzonung dieser Grundstücke sei bereits im Siedlungsleitbild 2012 vorgesehen gewesen. Zum einen wurde ein solches Siedlungsleitbild meinen nicht in der Gemeinde Hitzkirch wohnhaften Mandanten gar nie eröffnet. Zum andern hat sich der Gemeinderat Hitzkirch von einem solchen Siedlungsleitbild distanziert, als er der Gemeindeversammlung vom 30./31. Mai 2016 beantragte, die Grundstücke meiner Mandanten in der Bauzone zu belassen. Es widerspricht klar Treu und Glauben, sich nachträglich wieder auf ein längst überholtes Siedlungsleitbild zu berufen.</p> <p>2. Weiter behauptet der Kanton, die Fläche sei nur teilweise erschlossen (Kiesweg für bestehendes Wohnhaus in Bauzone). Wie Sie den beiliegenden Fotografien entnehmen können, ist die Seebreiten-Strasse asphaltiert. Die letzten Meter einer Erschliessungsstrasse erst im Rahmen der Überbauung definitiv zu gestalten, entspricht den Regeln der Baukunst. Unter diesen Umständen von einer bloss teilweisen Erschliessung des Gestaltungsplangebietes zu sprechen, ist geradezu bösartig.</p> <p>3. Im Planungsbericht findet der Umstand überhaupt keine Erwähnung, dass die Gemeindeversammlung Hitzkirch vom 30./31. Mai 2016 trotz einiger Einsprachen mit überwältigender Mehrheit die Belassung der Grundstücke meiner Mandanten in der Bauzone beschlossen hat. Kurz danach nun eine Rückzonung vorzusehen, stellt eine eklatante Missachtung des Volkswillens des Gemeindegouvernans dar. Dazu kommt noch, dass meinen Mandanten nie eröffnet worden ist, dass der Regierungsrat anlässlich der Genehmigung der Gesamtrevision des Zonenplans der Gemeinde Hitzkirch vom 7. Juli 2017 erklärt hatte, dass die Überkapazitäten im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision mittels weiteren Auszonungen anzugehen seien.</p>	<p>Das Siedlungsleitbild dient als behördenverbindliches und strategisches Instrument für das nachgelagerte Ortsplanungsverfahren, welches vor der Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) ausgearbeitet und beschlossen wurde. Aufgrund des am 1. Mai 2014 in Kraft getretene, teilrevidierte Raumplanungsgesetzes (RPG) und des kantonalen Richtplans (KRP) 2009, teilrevidiert 2015, sind die Kantone und die Gemeinden angehalten 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 Bauzonenanalysetools (LUBAT) auch beim höchsten Bevölkerungswachstumsszenario bis 2035 zu grosse unüberbaute und somit überdimensionierte Bauzonen aufweist. Diese übergeordnete Vorgabe muss mit der vorliegenden Teiländerung umgesetzt werden.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bereits im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes Gespräche mit den Eigentümerschaften der potenziellen Rückzonungsflächen geführt wurde. Das Siedlungsleitbild weist diese Flächen auch bereits als potenzielle Rückzonungsflächen aus.</p> <p>Mit dem Zusammenschluss der ehemaligen eingeständigen Gemeinden musste die Bauzonenkapazität neu beurteilt werden.</p> <p>Siehe Erläuterungen in Kapitel 2 des vorliegenden Mitwirkungsberichts.</p> <p>Entgegen der Rückmeldung des Kantons ist die Gemeinde durchaus der Meinung, dass die Grundstücke erschlossen sind. Dennoch muss entgegen der ursprünglichen Einschätzung, wonach sich die Fläche nicht für eine Rückzonung eignet, 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,</p>	Ablehnung

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
		<p>4. An der Anhörung vom 30. November 2021 wurde ausführlich dargelegt, dass die Eigentümerschaft schon bald nach der Ausübung seines Kaufrechtes am Grundstück Nr. 51 vom 4. Juli 2008 Gespräche mit Vertretern des Bauamtes Hitzkirch aufgenommen hatte. Der Prozess zur Erarbeitung des Gestaltungsplanes wurde demnach nicht erst 2014 gestartet, wie fälschlicherweise im Planungsbericht auf Seite 19 behauptet wird. Der Gemeinde Hitzkirch lagen somit viele Jahre vor dem 11. Juni 2018 klare Hinweise für ernste Bauabsichten der Grundeigentümer vor. In der Einsprache gegen eine Planungszone vom 30. Juni 2020 wurden im Abschnitt 11/2 die einzelnen Schritte des Gestaltungsplanverfahrens dargelegt, aus denen hervorgeht, dass Beamte der Gemeinde Hitzkirch und des Kantons zu einem beträchtlichen Teil verantwortlich für Verzögerungen der Bewilligung des Gestaltungsplanes waren. Eine Rückzonung der Grundstücke meiner Mandanten würde heute klarerweise gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen.</p> <p>5. Als der Luzerner Regierungsrat die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Mosen mit Entscheidung vom 8. Januar 2001 genehmigte, hielt er im Abschnitt II/2 fest, die Grösse der Bauzonen, wie sie der von den Stimmberechtigten verabschiedete Zonenplan enthalte, sei angemessen. [...] Somit steht fest, dass sich die damalige Einzonung der Grundstücke meiner Mandanten bei der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Mosen an die Vorgabe von Art. 15 Abs. 1 RPG hielt, also auf den voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre ausgerichtet war. [...] Wenn nun im Ortsteil Mosen eine Rückzonung geplant wird, so kann dies nur mit zu grossen Baulandreserven in anderen Fusionsgemeinden begründet werden. [...] Heute fehlt jede Rücksichtnahme auf die Interessen fusionierter Ortsteile, und dass sich meine Mandanten darauf verlassen durften, dass ihre Grundstücke anlässlich einer angemessenen Ortsplanungsrevision eingezont wurden und daher aus der Sicht des</p>	<p>die letztendlich durch eine Reihe von Problemstellungen wesentlich verzögert wurde, vermögen daran nichts zu ändern.</p> <p>Bezüglich des Vorwurfs der Verfahrensverzögerung durch die Gemeinde wird auf das Urteil des Kantonsgerichts verwiesen. Das Kantonsgericht schreibt unter anderem, dass keine unzulässige Rechtsverzögerung erfolgt ist. Eine solche ist gegeben, wenn eine Behörde eine Beschwerde oder ein Gesuch nicht grundsätzlich verweigert, jedoch nicht innert gesetzlicher Frist oder wo eine solche fehlt binnen angemessener Frist behandelt und abschliesst. Des Weiteren wird folgendes festgehalten:</p> <p><i>«[...] Es kann auch nicht gesagt werden, dass der Gestaltungsplan vor der Ortsplanungsrevision hätte genehmigt werden können, zumal mehrere Einsprachen eingingen, die es zu behandeln galt. Auch nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision fanden weitere Schritte und Abklärungen im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens statt. Gerade im Zusammenhang mit dem Gewässerraum wurde - nach einzelnen Verfügungen durch die zuständige kantonale Fachbehörde am 19. April 2018 eine Besprechung durchgeführt. Aufgrund der notwendigen Sicherung der Gewässerräume mittels Baulinien wurden weitere Unterlagen erforderlich, die am 29. Juni 2018 bzw. 4. Juli 2018 eingereicht wurden.</i></p> <p>Auch wenn die Stellungnahme dazu erst am 23. Januar 2019 erfolgte, kann darin in Anbetracht der sich dabei stellenden Fragen keine Rechtsverzögerung erkannt werden.»</p>	

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
8.01	Antrag: Der Gestaltungsplan Rain mit Datum vom 6. März 1986 soll im Rahmen der «Teiländerung Ortsplanung 2021 Hitzkirch, wie vom Kanton verlangt, aufgehoben wird.	<p data-bbox="931 280 1361 328">Ortsteils Mosen kein Anlass zu einer Rückzoning besteht, wird völlig ausgeblendet.</p> <p data-bbox="931 363 1361 667">Ausgangslage: Der bestehende «Gestaltungsplan Rain, Grundstück Nr. 80», mit Datum vom 6. März 1986 ist mit über 35 Jahren veraltet. Die Ziele und die Bauvorschriften entsprechen in wesentlichen Teilen nicht mehr den heutigen Vorgaben. Obwohl das aktuelle Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Hitzkirch seit 2016 in Kraft ist, gehen die alten Vorschriften des Gestaltungsplans dem BZR vor und man ist mit den Bebauungsmöglichkeiten immer noch gleich eingeschränkt wie früher.</p> <p data-bbox="931 702 1361 1018">Situation Gebiet Rain: Wie unübersichtlich und inhomogen die baurechtliche Situation ist, zeigt sich in unserem Quartier besonders. Es ist nicht nachvollziehbar, dass für die 24 Parzellen, drei verschiedene Baurechte zur Anwendung kommen.</p> <ul data-bbox="931 858 1361 1018" style="list-style-type: none"> - 4 Parzellen gemäss BZR der Gemeinde Hitzkirch - 6 Parzellen gemäss Gestaltungsplan Geren von ca. 1997 - 14 Parzellen gemäss Gestaltungsplan Rain von 1986 <p data-bbox="931 1024 1361 1098">Dies ist auch ein Indiz, dass die Bauvorschriften den neuen Gegebenheiten angepasst werden sollen.</p> <p data-bbox="931 1104 1361 1305">Die gleichen oder ähnlichen Situationen sind wohl noch in einigen Baugebieten der Gemeinde Hitzkirch vorhanden. Konkret kann das gültige Bau- und Zonenreglement auf einem wesentlichen Teil der Bauzonen der Gemeinde gar nicht angewendet werden, da noch veraltete Gestaltungspläne (Sondernutzungspläne) Gültigkeit haben.</p> <p data-bbox="931 1337 1361 1410">Rechtliche Situation: Im Infoblatt des BUWD vom 05.07.2017 wird der «Umgang mit altrechtlichen</p>	<p data-bbox="1391 363 1921 411">Nicht Bestandteil der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021.</p> <p data-bbox="1391 450 1921 593">Die Anpassung des Gestaltungsplans Rain wurde aufgrund des Schreibens der Mitwirkenden vom 3. Juni 2019 bereits von der Gemeindeverwaltung und vom Gemeinderat umfassend geprüft und deren Umgang beschlossen. Aus den damaligen Erkenntnissen der Abklärungen ergab sich daher keinen Handlungsbedarf.</p> <p data-bbox="1391 632 1921 1168">Wie der Gemeinderat mit dem Schreiben vom 28. November 2019 festgehalten hat, haben die Grundeigentümerschaften mit der Verabschiedung des Gestaltungsplans oder einem späteren Grundstückserwerb grundsätzlich eingewilligt, den Gestaltungsplan zu realisieren. Die damals beantragten Änderungen sind massgeblich und haben eine hohe Raumrelevanz. Eine grundstückspezifische Anpassung des Gestaltungsplans mit raumwirksamen Auswirkungen oder die Entlassung aus dem Gestaltungsplan untergräbt die Idee einer qualitativen Gesamtüberbauung des Quartiers. Ebenso soll im Sinne einer qualitativen Siedlungsentwicklung eine Verdichtung hauptsächlich im Ortskern stattfinden. Die periphere Lage des Quartiers sowie die lockere exklusive Bauweise sind nicht für eine Verdichtung geeignet. Die Gemeinde Hitzkirch wird zudem in den kommenden Jahren und im Rahmen einer nachfolgenden Teil- oder Gesamtrevision der Ortsplanung die Ausnutzungsziffer durch die Überbauungsziffer ersetzt. In diesem Kontext ist es allenfalls sinnvoll auch den GP Rain anzupassen. Weiter wird geprüft, ob der Gestaltungsplan aufgehoben werden kann.</p> <p data-bbox="1391 1177 1921 1385">Eine vorgezogene Anpassung bedeutet, dass diese Arbeit möglicherweise zweimal gemacht wird und dies wäre nicht ressourceneffizient, weshalb der Gemeinderat über die Anpassung damals negativ entschieden hat. Der Umgang mit dem rechtskräftigen Gestaltungsplan Rain wird aus oben genannten Gründen im Rahmen einer nachfolgenden Teil- oder Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.</p>	Ablehnung

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
		<p>Sondernutzungsplanungen» beschrieben. Konkret wird bis Ende 2023 die Aufhebung der veralteten Sondernutzungspläne oder die Anpassung an das bestehende neue Bau- und Zonenreglement gefordert. (siehe Beilage)</p> <p>Wir kennen den aktuellen Fahrplan des Gemeinderates im Zusammenhang mit der Aufhebung der alten Sondernutzungspläne nicht. Darum stellen wir folgenden Antrag.</p>		
9.01	<p>Grundstück Hitzkirch 705 und 706 [GB Hitzkirch] (Zweifamilienhaus Trestenberghalde 10, Hitzkirch)</p> <p>1) Die Grenzziehung zwischen Wohnzone D und Grünzone der Parzellen 705 und 706 [GB Hitzkirch] sei gemäss Rückzonungsskizze (Anhang 1) vorzunehmen.</p> <p>2) Es seien maximal 1'308 m² der Parzellen 705 und 706 [GB Hitzkirch] gemäss Rückzonungsskizze (Anhang 1) in die Grünzone zu überführen.</p>	<p>Rückzonungsskizze berücksichtigt bei der Grenzziehung den reduzierten Waldabstand von 15 m sowie die örtlichen Gegebenheiten, insbesondere die vorhandene Terrassierung. Die von Ihnen vorgenommene Grenzziehung ist unzumutbar, willkürlich, berücksichtigt nicht die Terrassierung und unterschreitet den Waldabstand. Eigentümer planen Erweiterung Richtung Süd-Osten.</p> <p>Es ist ihnen die Hälfte der Grundstücksfläche in der Wohnzone für Umbau/Ersatzbau zu belassen (Stellungnahme vom 24.07.2020).</p>	<p>Der vorliegende Antrag der Mitwirkenden wurde zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Bearbeitung geprüft. Aufgrund der Gespräche mit den Mitwirkenden im Rahmen der Sprechstunden und den weiteren Abklärungen wird eine Kompromisslösung vorgeschlagen. Waldabstand von 20.0 m muss für die Bauten in jedem Fall eingehalten werden. Aufgrund der räumlichen Situation ist die Parzelle schwierig bebaubar, weshalb die Grünzone anhand der Waldabstandslinie von 15.0 m definiert wird.</p> <p>Des Weiteren kann auf die Rückzonung bzw. Umzonung in eine Grünzone der Teilflächen auf Parzelle Nrn. 704 und 705 GB Hitzkirch nicht verzichtet werden. Im Rahmen des Entwurfs des Zonenplans wurde eine rechteckige Bauparzelle vorgesehen, die die topografischen Gegebenheiten angemessen berücksichtigen und eine Erweiterung ermöglichen sollte.</p>	Kenntnisnahme / teilweise Zustimmung
10.01	Befürworter der Rückzonung Parzelle 51 BG [Anm. Redaktion: GB] Mosen	<p>Wir befürworten die Rückzonung der Parzelle 51 GB Mosen. Die Parzelle 51 GB Mosen ist von der Mehrheit der Anwohner des Wohnquartiers Seebreite seit über 20 Jahren sehr umstritten. Dazu wurden verschiedentliche Einsprachen und Verhandlungen geführt.</p> <p>Daher befürworten wir die Überführung der Parzelle 51 GB Mosen in die Landwirtschaftszone.</p> <p>Die Wiese soll weiter als Ökonomie gepflegt werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
11.01	<p>Grundstück Nr. 76 GB Retschwil</p> <p>1. Es sei der ganze Sand-/Reitplatz in die für Sport- und Freizeitanlagen umzuzonen.</p>	<p>Mit der Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen auf den ganzen Sand-/ Reitplatz kann sichergestellt werden, dass die Seebelüftung weiterhin vom bisherigen</p>	<p>Wie im Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2021 beschrieben, stützt die Gemeinde die beantragte Um- bzw. Einzonung des Teils des Sand-/Reitplatzes, welcher sich heute in der Landwirtschaftszone befindet.</p>	Kenntnisnahme / teilweise Zustimmung

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
	<p>2. Falls die Umzonung nicht vollumfänglich stattfinden kann, sei die Dorfzone wie bisher zu belassen.</p> <p>3. Falls die Umzonung nicht vollumfänglich stattfinden kann, muss der Vertrag mit dem Kanton Luzern betreffend Seebelüftung gekündigt werden.</p> <p>4. Die Schutzverordnung Baldeggersee sei entsprechend anzupassen.</p>	<p>Standort aus betrieben werden kann. Falls die Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen nicht auf den ganzen bestehenden Sand-/Reitplatz ausgedehnt werden kann, muss der Standort der Seebelüftung aufgegeben werden, damit der Sand-/Reitplatz in diesem Bereich erweitert werden kann.</p>	<p>Dadurch kann der rechtmässig erstellte Sand-/Reitplatz zonenkonform in der Nutzungsplanung gesichert und der Zonenplan an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden.</p> <p>Nach diversen Abklärungen mit den kantonalen Dienststellen ist eine Einzonung des Sand-/Reitplatz, welcher sich heute innerhalb des Schutzperimeters des Baldeggersees befindet, nicht möglich, da zuerst eine Perimeteranpassung des Schutzperimeters Baldeggersee vorgenommen werden muss. Gemäss Aussagen des Kantons kann eine solche Anpassung aber erst nach der Verordnungsrevision in Aussicht gestellt werden.</p> <p>Entgegen der Rückmeldung des Kantons hat der Gemeinderat entschieden, dass die Einzonung im Rahmen der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021 vorgenommen wird. Dabei wird die Zonenabgrenzung an den Bestand des Sand-/Reitplatzes angepasst. Die Umzonung von der «Dorfzone» in die «Zone für Sport- und Freizeitanlagen» wird vorgenommen.</p> <p>Im Sinne der Mitwirkenden beantragt die Gemeinde Hitzkirch zudem eine Anpassung des Schutzperimeters Baldeggersee beim Kanton.</p>	
12.01	<p>Rückzonung von Parzelle Nr. 430 GB Sulz</p> <p>Verzicht auf Rückzonung von Parzelle Nr. 430 GB Sulz / Ich verweise auf die Stellungnahme vom 25.07.2020 gleiche Angelegenheit</p>	<p>Der Bericht mit der Begründung zur geplanten Rückzonung der Parz. Nr. 430 [GB Sulz] des Planungsbüros und die behördliche Stellungnahme dazu, vermögen absolut nicht zu überzeugen. An der gleichen Strasse, in der gleichen Flucht wird bei Parz. 416 [GB Sulz] auf eine Rückzonung verzichtet. In der geplanten Art nehme ich die Rückzonung von Parz. 430 als absolut willkürlich wahr. Sie macht raumplanerisch keinen Sinn, und würde auch optisch als isolierte Auszonung wahrgenommen. Die viel gerühmte Rechtsgleichheit wür... [Anm. Redaktion: Satzende fehlt]</p>	<p>Siehe Erläuterungen in Kapitel 2 des vorliegenden Mitwirkungsberichts.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der vorliegenden Teiländerung die Gleichbehandlung und Rechtsgleichheit der jeweiligen Grundeigentümerschaften berücksichtigt worden ist. Für die Beurteilung der einzelnen Flächen wurden einheitliche Kriterien angewendet, um die raumplanerische Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit der einzelnen Rückzonungen zu ermitteln (siehe Planungsbericht). Für die Parzellen Nr. 10 und 430 GB Sulz wird auf Seite 41 des Planungsberichts nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2021 verwiesen.</p>	Ablehnung
13.01	<p>Einzelbaum GB 34 Müswangen Marlachen</p> <p>Es ist darauf zu verzichten die Eiche als Einzelbaum einzutragen.</p>	<p>Als ich angefragt wurde, ob es möglich sei, auf meinem Grundstück eine Fusions-Eiche zu pflanzen, wurde klar gesagt, dass diese Bäume nicht eingetragen werden. Wenn</p>	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass damals vor der Pflanzung der Bäume Verträge mit den jeweiligen Grundeigentümerschaften abgeschlossen wurden. Dabei wurde festgehalten, dass die Eichen im Rahmen einer</p>	Ablehnung

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungsangaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
		dieser Baum nun eingetragen wird, erachte ich dies klar als Wortbruch. Somit muss ich für mich und den Baum Konsequenzen ziehen.	Revision der Ortsplanung als schützenswerte Objekte aufgenommen werden. Des Weiteren wurde den finanziellen Unterstützer*innen versprochen, dass die Bäume geschützt werden. Die Eichen werden gesamthaft im Rahmen der vorliegenden Teiländerung grundeigentümergebunden geschützt.	
14.01	Planungszone 245- Baulandzone 246- 771 - 772 [GB Hitzkirch] Hitzkirch 1. Eingabe Die vier zusammenhängenden Parzellen 245- 246- 771 – 772 [GB Hitzkirch] dürfen aus zweckmässigen und verhältnismässigen Gründen nicht auseinandergerissen werden, sie sind eine ortsplanerische, baulich programmatische und privateigentümliche Einheit.	1. Die vorsätzliche Abtrennung verursacht eine geringe Parzellentiefe resp. Parzellengeometrie aller vier Baulandparzellen. 2. Dem Ortsteil Hitzkirch geht zentrumsnahes, wertvolles und voll erschlossenes Bauland verloren. 3. Verdichtetes Bauen wird verunmöglicht. 4. Das Auseinanderreißen der vier zusammenhängenden Parzellen ergibt ein Flickwerk und keine klaren Verhältnisse gegenüber der LWZ. 5. Konkrete Bauvorhaben wurden zurückgehalten wegen der neuen OPR, ab 2022 möchten wir realisieren.	Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021 und in Absprache mit dem Kanton wurde für die drei Parz. Nr. 246, 771 und 772 GB Hitzkirch auf der Parz. Nr. 245 GB Hitzkirch eine zusätzliche Fläche für eine allfällige Erschliessung der Grundstücke nicht zurückgezont. Siehe Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2021; Seite 28: <i>«Davon ausgenommen ist ein für die rückwärtige Erschliessung der Parzellen Nrn. 246, 771 und 772 [GB Hitzkirch] (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.»</i> Die vorliegenden Anträge der Mitwirkenden sind somit teilweise bereits in der vorliegenden Teiländerung der Ortsplanung berücksichtigt worden.	Teilweise Zustimmung
14.02	Planungszone 245 - Baulandparzellen 246 - 771 - 772 [GB Hitzkirch] Hitzkirch 2. Eingabe Gestaltung von zweckmässigen und verhältnismässigen Bautiefen auf den zusammenhängenden Grundstücken. Auf der Parzelle 246, 771 und 772 [GB Hitzkirch] sowie eines Teils der Parzelle 245 [GB Hitzkirch], zusammen eine Fläche von 3000	1. Aus ortsbaulichen Gründen müssen plus minus 700 m ² der Parzelle 245 [GB Hitzkirch] entlang der Ermenseestrasse in der WAR1 verbleiben. 2. Das Verbleiben von min. 3000 m ² zusammenhängender Bauland-Fläche auf den Parzellen 246 771 und 772 [GB Hitzkirch] ist erforderlich, damit im Rahmen des Quartierplanes, des Quartierplanbonus effektiv verdichtet gebaut werden kann.	Siehe planerische Erwägung Nr. 14.01.	Teilweise Zustimmung

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
	m ² soll eine geeignete Bautief und eine der Situation an der Straßenverzweigung entsprechende ortsbauliche Lösung realisiert werden.	3. Damit das Ziel des Bundes, der verdichteten Bauweise entsprochen werden kann. 4. Zusammenhängenden Grundstücke trennen verfehlen das Ziel der Zersiedelung.		
15.01	Antrag Beibehaltung der Bauziffern auf Parz. 358 Ortsteil Mosen	Siehe Beilage [Anm. Redaktion: Es wurden keine Beilagen eingereicht oder die Beilagen wurden nicht eingescannt]	Für die Parz. Nr. 358 GB Mosen und deren Nutzungsziffer werden im Rahmen der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021 keine Änderungen vorgesehen. Der Umgang des rechtskräftigen Gestaltungsplans bzw. eine allfällige Anpassung der Nutzungsziffern werden im Rahmen einer nachfolgenden Teil- oder Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.	Kenntnisnahme
16.01	Rückzonung Parzelle 102 Gelfingen Die Rückzonung der Parzelle Nr. 102 sehen wir als zwingend notwendig an.	- Grosse Rückzonungsfläche am Bauzonengrand der Gemeinde daher wichtige Rückzonungsfläche für die Gemeinde - Lärmbelastet (durch Hauptstrasse) - Nicht erschlossen (Verkehr und Abwasser) - Neu geplanter Veloweg an der Haldenmatte soll nicht mit Mehrverkehr belastet werden. Geplante Aus- und Einfahrt zur Parzelle 102 könnte mit den Plänen für den Veloweg einen Konflikt verursachen - Auswärtiger Investor ohne Bezug zur Region	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
17.01	Bau- und Zonenreglement 2021 (BZR) auskragender Balkon Vorspringende Gebäudeteile über den Grenzabstand sollen nach PBG und PBV des Kantons Luzern § 112a wie folgt präzisiert werden: Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zu 1,5 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.	In Müswangen wurden Balkone auf die ganze Gebäudelänge und zudem nicht auskragend, sondern mit Stützen bewilligt. Nur ein Beispiel: Mehrfamilienhaus Dorfplatz 4. In Müswangen wurden Balkone bewilligt die nicht auskragend ausgeführt wurden, sondern mit Eckstützen. Nur ein Beispiel: Doppeleinfamilienhaus Weißenbrunnenstrasse 6 und 8. Dies führt zu Ungleichbehandlung einzelner Grundeigentümer.	Nicht Bestandteil der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021. Die allfällige Anpassung und Präzisierung des rechtsgültigen Bau- und Zonenreglements (BZR) und deren Bestimmungen werden im Rahmen einer nachfolgenden Teil- oder Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der damaligen Planung des Doppeleinfamilienhauses Weißenbrunnenstrasse noch das BZR der damaligen Gemeinde Müswangen in Kraft war.	Kenntnisnahme
17.02	Bau- und Zonenreglement 2021 (BZR) 3.2 Zonenvorschriften - 3.2.1 Bauzonen, Art.10 Baumasse Begehren:	Die Festlegung der Masse sind von der Gemeinde nicht unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festgelegt worden, sondern willkürlich auf den einzelnen Grundeigentümer.	Nicht Bestandteil der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021. Die allfällige Anpassung und Präzisierung des rechtsgültigen Bau- und Zonenreglements (BZR) und deren	Kenntnisnahme

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
	Die mit "E" bezeichneten Masse sind von der Gemeinde mit Zahlen festzulegen.	Bei Umsetzungen des neuen BZR wurde von der Gemeinde mitgeteilt, dass keine Gesuche unter 2m Grenzabstand, ohne die entsprechenden Näherbaurechte vorliegend, behandelt werden. Inzwischen wird ein Grenzabstand von 4m verlangt, bevor die Gemeinde ein Baugesuch entgegennimmt.	Bestimmungen werden im Rahmen einer nachfolgenden Teil- oder Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.	
17.03	<p>Siedlungsleitbild; Umnutzungs- und Verdichtungsflächen, Seite 50</p> <p>Präzisierung, Bezeichnung der Parzellen in Müswangen mit Verdichtungspotenzial gemäss:</p> <p>Die Verdichtungsflächen umfassen jene Gebiete in den Ortszentren bzw. in Gehdistanz zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, die heute eine unterdurchschnittliche Einwohnerdichte aufweisen. Für diese Gebiete sind geeignete Planungsinstrumente für eine bauliche Verdichtung zu schaffen. Es handelt sich dabei um Areale in Hitzkirch (Ortskern, Bahnhofstrasse), Gelfingen (Ortskern) und Müswangen (Ortskern).</p>	Unterschiedliche Auslegung der Verdichtungsflächen seitens Baubehörde in Müswangen, speziell unter dem Punkt "...Die Verdichtungsflächen umfassen jene Gebiete in den Ortszentren bzw. in Gehdistanz zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
18.01	<p>Meine Mandantin beantragt wie gesagt, dass das Grundstück Nr. 704 [GB Hitzkirch] vollständig und auch die Grundstücke Nrn. 715 und 716 [GB Hitzkirch] in der Bauzone belassen werden. Meine Mandantin ist sich bewusst, dass Sie sich ebenfalls in einer nicht einfachen Situation befinden und unter Druck sowohl des Kantons wie auch von den rückzonungsbetroffenen Grundeigentümern stehen. Dennoch bitte ich Sie, Ihre Haltung nochmals zu überprüfen. Sofern das Grundstück Nr. 704 [GB Hitzkirch] zusammen mit den Grundstücken Nrn. 700 und 703 [GB Hitzkirch] vollständig in der Bauzone verbleiben, könnte sich meine Mandantin (ohne Präjudiz) vorstellen, gegen eine Auszonung der beiden Grundstücke Nrn. 715 und 716 [GB Hitzkirch] nicht mehr weiter zu opponieren. Mit einer Bauverpflichtung im Sinne des an der Besprechung vom 7. Dezember 2021 kommunizierten Inhalts (Frist 5 Jahre ab Rechtskraft der Ortsplanungsteilrevision)</p>	<p>Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die Grundstücke Nrn. 700 und 703 [GB Hitzkirch] sowie der nördliche Teil von Grundstück Nr. 704 [GB Hitzkirch] weiterhin der Bauzone (Wohnzone D) angehören sollen. Demgegenüber soll der südliche Teil von Nr. 704 [GB Hitzkirch] der Grünzone und die beiden Grundstücke Nrn. 715 und 716 [GB Hitzkirch] der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Damit ist meine Mandantin nicht einverstanden. Es wird beantragt, dass auch diese Grundstücke bzw. Grundstückteile in der Bauzone (Wohnzone D) verbleiben. Die Voraussetzungen für eine Rückzonung sind nicht erfüllt.</p> <p>Hinsichtlich der vorgesehenen Rückzonung der beiden Grundstücke Nrn. 715 und 716 [GB Hitzkirch] verweise ich auf meine Eingabe vom 29. Juli 2020 zur kantonalen Rückzonungsstrategie. Eine Kopie der Eingabe vom 29. Juli 2020 lege ich Ihnen nochmals</p>	<p>Siehe Erläuterungen in Kapitel 3 des vorliegenden Mitwirkungsberichts und die planerische Erwägung Nr. 9.01.</p> <p>Für die Parzellen Nr. 700, 703, 704, 715 und 716 GB Hitzkirch wird auf Seite 31ff des Planungsberichts nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2021 verwiesen.</p>	Ablehnung

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
	kann sich meine Mandantin einverstanden erklären.	bei. Ich habe darin eingehend begründet, weshalb eine Rückzonung dieser Grundstücke nicht zulässig und auch nicht angebracht ist. Dem ist grundsätzlich nichts mehr beizufügen. [...] Die verkehrsmässige Erschliessung dieser Grundstücke erfolgt vorzugsweise talseits im Bereich von Grundstück Nr. 704 [GB Hitzkirch]. Darauf basiert auch die bei Ihnen aktenkundige Machbarkeitsstudie des Architekturbüros vom 12. Februar 2019 (vgl. S. 8 f.). Die Realisierung einer unterirdischen Parkierung kann nur über den als Grünzone angedachten Grundstückteil von Nr. 704 [GB Hitzkirch] erfolgen. Mit dieser (sinnlosen) Grünzonenzuweisung würde nicht nur die Überbauung massiv erschwert, sondern auch grundlos Grundeigentum entwertet, was wohl nicht das Ziel einer Ortsplanungsrevision sein kann.		
19.01	Rückzonung von Parzelle Nr. 430 GB Sulz Verzicht auf Rückzonung von Parzelle Nr. 430 GB Sulz / Ich verweise auf die Stellungnahme vom 27. 07 2020 gleiche Angelegenheit	Der Bericht mit der Begründung zur geplanten Rückzonung der Parz. Nr. 430 des Planungsbüros und die behördliche Stellungnahme dazu, vermögen absolut nicht zu überzeugen. An der gleichen Strasse, In der gleichen Flucht wird bei Parz 416 [GB Sulz] auf eine Rückzonung verzichtet. In der geplanten Art nehme Ich die Rückzonung von Par. 430 als absolut willkürlich wahr. Sie macht raumplanerisch keinen Sinn, und würde auch optisch als isolierte Auszonug wahrgenommen. Die viel gerühmte Rechtsgleichheit wür... [Anm. Redaktion: Satzende fehlt]	Siehe planerische Erwägung Nr. 12.01.	Ablehnung
20.01	Retschwil Rütimatt, Parzellen GB Nrn. 191. 192. 189. Diese Grundstücke sollten nicht ausgezont werden.	Die Grundstücke sind erschlossen und bilden einen sinnvollen Abschluss der ganzen Bauzone Rütimatt. Zudem ist landwirtschaftliche Nutzung sehr umständlich und wenig attraktiv.	Siehe planerische Erwägung Nr. 6.01.	Ablehnung
20.02	Gelfingen, Parzelle GB Nr. 102 Dieses Grundstück sollte unbedingt ausgezont werden.	Das Grundstück ist noch nicht voll erschlossen und liegt an der mit Lärm verbundenen Hauptstrasse Gelfingen-Hochdorf. Das Landwirtschaftsland kann ohne die Baugespanne wieder problemlos genutzt werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
21.01	<p>Parzelle GB Nr. 35 [GB Sulz]</p> <p>Mein Mandant anerkennt, dass die von Gemeinde Hitzkirch beabsichtigten Zonenplanänderungen aufgrund der vom Kanton auferlegten Verpflichtung, die Bauzone zu reduzieren, erfolgen. Die Rückzonung der jeweiligen Parzellen hat jedoch gleichwohl im Rahmen des Gesetzes zu geschehen. Die dafür entwickelten Kriterien liegen für die Parzelle Sulz Nr. 35 nicht vor. Für die Begründung dessen wird auf die Ausführungen in den Eingaben vom 29. Juli und 20. Oktober 2020 verwiesen. Ergänzend ist hierzu zu bemerken, dass die Beurteilung durch den Kanton (vgl. Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern, Stellungnahme:</p>	<p>Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen vom 09.01.2020 noch von einem falschen Sachverhalt ausgegangen war. Der Kanton nahm zu Unrecht eine lange Bauzonendauer und nicht vorhandene Bauabsichten an. Auch die Verhältnismässigkeit der Rückzonung konnte der Kanton mangels Kenntnis der konkreten Umstände und den Absichten des Eigentümers nicht beurteilen. [...]</p> <p>Gegen die von der Gemeinde ebenfalls vorgesehene Bauverpflichtung hat meine Mandantschaft hingegen keine Einwendung, weil, wie bereits erwähnt, das Grundstück ohnehin in absehbarer Zeit bebaut werden soll. Die Grünzone wird aus obengenannten Gründen abgelehnt.</p> <p>Sie wird aber gegenüber der Rückzonung des gesamten Grundstücks selbstverständlich bevorzugt. Im von der Gemeinde vorgesehenen Umfang verunmöglich sie derzeit aber unter Berücksichtigung der Bauabstände zu den die Parzelle umgebenden Strassen eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks. Die Grünzone wäre deshalb höchstens im hälftigen Umfang zu errichten, um der Eigentümerschaft der Parzelle 35 [GB Sulz] eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks weiterhin zu ermöglichen.</p>	<p>Siehe Erläuterungen in Kapitel 2 des vorliegenden Mitwirkungsberichts.</p> <p>Für die Parzelle Nr. 35 GB Sulz wird auf Seite 44ff des Planungsberichts nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2021 verwiesen.</p>	Teilweise Zustimmung
22.01	<p>GB Hämikon Parzelle Nr. 869</p> <p>Um-/Rückzonung von Nichtbauzone in Baugebiet - Wohnzone oder Einbezug in Sondernutzungsplan Ortsteil Hämikon; Linden Gestaltungsplan 20. November 2000 mit Änderung vom 3. Juli 2009.</p>	<p>Gemäss geoportal.lu.ch wird die Parzelle Nr. 869 nicht als Landwirtschaft Nutzfläche ausgewiesen. Die Parzellengrösse ist 826m² und bebaut. Das Gebäude ist ein Mehrfamilienhaus und entspricht nicht der juristischen Sicht einer Nichtbauzone.</p> <p>Parzelle Nr. 869 [GB Hämikon] entspricht den folgenden RPG Grundsätzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - RPG Art. 1 Absatz 2 b: Ziel kompakte Siedlungen zu schaffen - RPG Art 16 Absatz 1: Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, ... 	<p>Nicht Bestandteil der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021 wird die Rückzonungsstrategie des Kantons umgesetzt. Die Parzelle Nr. 869 GB Hämikon sowie die benachbarten Parzellen befinden sich bereits im rechtskräftigen Zonenplan in einer Landwirtschaftszone. Der Antrag der Mitwirkenden beinhaltet eine Einzonung, die nicht im Sinne der vorliegenden Planung bzw. der übergeordneten raumplanerischen Gesetzgebung ist und deshalb nicht berücksichtigt werden kann.</p> <p>Die allfällige Anpassung und Präzisierung des rechtsgültigen Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements</p>	Ablehnung

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
23.01	<p>Anpassung Gestaltungsplan Perimeter Kremerhaus</p> <p>Die Abgrenzung der Kernzone Färndle wird im Bereich der Parzellen Nrn. 208, 841 sowie 961 [GB Hitzkirch] auf die aktuelle Parzellenstruktur (2020) angepasst. Wir möchten die Abgrenzung auch im Bereich der Parzelle Nrn. 207 [GB Hitzkirch] vornehmen. Die Parzelle Nrn. 207 [GB Hitzkirch] soll aus dem Gestaltungsplan Perimeter entlassen werden.</p>	<p>Alle Gebäude der Parzelle Nrn. 207 [GB Hitzkirch] sind als erhaltens- oder schützenswert eingestuft. Aufgrund der Schutzobjekte ist dem Umgebungsschutz im denkmalpflegerischen Sinne auf der Parzelle Nrn. 207 [GB Hitzkirch] grosse Beachtung zu schenken. Entwicklungen auf der Parzelle Nrn. 207 [GB Hitzkirch] werden in enger Begleitung mit der kantonalen Denkmalpflege erfolgen. Auch die Erschliessung ist historische und prägt das Ortsbild zusammen mit den Gebäudeensemble und soll erhalten bleiben.</p>	<p>(BZR) und deren Bestimmungen werden im Rahmen einer nachfolgenden Teil- oder Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.</p> <p>Nicht Bestandteil der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021.</p> <p>Die Parz. Nr. 207 GB Hitzkirch mit ihren erhaltenswerten und geschützten Bauten bilden mit den umgebenden Gebäuden ein wichtiges ortsbauliches und denkmalpflegerisches Ensemble für die Gemeinde Hitzkirch. Die Parz. Nr. 207 GB Hitzkirch wurde aufgrund ihrer Lage im Ensemble bewusst mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Gemeinde Hitzkirch beabsichtigt eine qualitätsvolle und ortsbauverträgliche Entwicklung der Parzellen.</p> <p>Der detaillierte und abschliessende Umgang mit dem bestehenden Gestaltungsplan wird im Rahmen einer nachfolgenden Teil- oder Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.</p>	Ablehnung
24.01	Rückzonung und Teiländerung Bau- und Zonenreglement	<p>Rückzonungen:</p> <p>Das der Gemeinderat Hitzkirch als Planungsbehörde ein Projektteam einsetzte, bestehend aus Personen aus dem Gemeinderat, der Verwaltung und externen Fachpersonen und bewusst auf eine Ortsplanungskommission verzichtete, ist aus unserer Sicht richtig. Weiter stellen wir fest, dass sich der Gemeinderat an den Vorgaben des Kantons orientierte, eine umfangreiche Beurteilung nach den Grundsätzen für eine Rückzonung sowie den Rückzonungskriterien in Auftrag gegeben hatte und diese Beurteilung einbrachte. Dabei informierte er die Bevölkerung, was wir sehr zu schätzen wissen. Als Partei verzichten wir auf eine Interessenvertretung von einzelnen betroffenen Bürgerinnen und Bürgern. Die Überlegungen des Gemeinderats sind für uns begründet und so nachvollziehbar. Viele Meinungsverschiedenheiten werden wohl vom Gericht entschieden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
		Wir sind auch der Meinung, dass den Betroffenen die Möglichkeit gegeben werden soll den Rechtsweg zu bestreiten.		
		Teiländerung Bau- und Zonenreglement: Wir teilen die Meinung, dass es sich bei der Teiländerung des Bau- und Zonenreglement um geringfügige technische Bereinigungen handelt. Wir haben keine Ergänzungen oder Einschätzungen dazu.		
25.01	Parzelle 207, GB Hitzkirch - Anpassung Die Parz. 207 [GB Hitzkirch] soll aus der Gestaltungsplanpflicht, unter Voraussetzung folgender Punkte, entlassen werden: - die heute bestehende Zufahrt zur Parz. 207 [GB Hitzkirch] ist zu den heute bestehenden Gebäuden als auch zu zukünftig geplanten Überbauungen gewährleistet - die Dienstbarkeiten der Fusswegrechte obliegender Parzellen und das öffentliche Fusswegrecht sind auf die Parz. 208 [GB Hitzkirch] zu verlegen - die Dienstbarkeit Fahrwegrecht Parz. 208 [GB Hitzkirch] ist aufzuheben	Die Parzelle 207 [GB Hitzkirch] soll unabhängig der Parzellen 1013 und 208 [GB Hitzkirch] entwickelt werden können. Die Denkmalpflege (Gebäude Weisses Kreuz) ist bei einer Weiterentwicklung involviert. Die historisch gewachsene Zufahrt muss erhalten bleiben. Da die Seminarstrasse eine Gemeindestrasse darstellt, kann die Gemeinde in eigener Kompetenz entscheiden. Die Entlassung aus dem GP bedingt eine ausdrückliche Zusicherung des Gemeinderats der Beibehaltung der heutigen Zufahrt im Ist-Zustand sowie bei einer neuen Überbauung.	Siehe Planerische Erwägung Nr. 23.01.	Ablehnung
26.01	Zonengrenze Parzelle Nr. 11 [GB Müswangen]	Die Scheune 42a auf Parz. Nr. 11 [GB Müswangen] steht seit Jahren in zwei Zonen. Aus welchen Gründen dies einmal gemacht wurde erschließt sich mir nicht. Darum stelle ich den Antrag die Scheune Nr. 42a komplett in die Dorf Zone aufzunehmen und die Zonengrenze um 1.5 m hinter die Scheune zu versetzen, dass diese wieder Zonenkonform wird. Als Ersatz zu dieser Fläche kann die auf dem Plan gekennzeichnete Fläche westlich der Scheune in eine grün oder Schutzzone aufgenommen werden. Wir bitten sie unserem Begehren zuzustimmen.	Nicht Bestandteil der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021. Der detaillierte und abschliessende Umgang mit der bestehenden Zonengrenze wird im Rahmen einer nachfolgenden Teil- oder Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.	Ablehnung
27.01	Rückzonungen	Im Besonderen: 1a. GB Gelfingen Parz. 488, 489 und Teilfläche nach letzten Haus Richtung Hitzkirch	Das Begehren des Mitwirkenden wird im Rahmen der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021 bereits berücksichtigt und umgesetzt. Die Parz. Nrn. 488, 489	Bereits erfüllt

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
	Meiner folgenden selektiven Unterstützung liegt der Gedanke zugrunde den Blick auf die geomorphologischen Besonderheiten und Schönheiten von Gelfingen soweit noch sichtbar zu erhalten und dem ganzen etwas Nachdruck zu verschaffen.	links. Diese Parzellen sind der Nichtbauzone zuzuweisen. 11b. GB Gelfingen Parz.701. Diese Parzelle ist in die Landwirtschaftszone zurückzuführen und zudem der Landschafts- Schutzzone zuzuweisen. Mit dieser Forderung war ich leider in der Raumplanungskommission unterlegen. Nun hat aber die Gemeinde die Möglichkeit mit gutem Beispiel voranzugehen. Grund: Beachten sie dazu die Sicht vom See her und von der Ermenseerstrasse her.	GB Gelfingen und Teilflächen der Parz. Nr. 701 GB Gelfingen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der westliche Teil der Parzelle Nr. 701 GB Gelfingen befindet sich im rechtskräftigen Zonenplan Siedlung bzw. Zonenplan Landschaft bereits in einer Landwirtschaftszone. Zudem wird diese Fläche bereits mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Der östliche Teil der Parzelle Nr. 701 GB Gelfingen wird im Rahmen der Teiländerung Ortsplanung 2021 der Landwirtschaftszone sowie einer überlagerten Landschaftsschutzzone zugewiesen. Für die Parzellen Nr. 701, 488, 489 und 490 GB Gelfingen wird auf Seite 50ff des Planungsberichts nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2021 verwiesen.	
27.02	Rückzonung	2. G8 Gelfingen Parz. 718. Diese Parzelle zwingend in die Landwirtschaftszone überführen und mit der ganzen Parzelle Oberbühl der Landschaftsschutzzone zuweisen. Grund: Wenn man vom Dorf her Richtung Hinterberg geht und auf der Höhe ankommt, eröffnet sich einem der wunderbare Blick auf das Ensemble des Schlosses Heidegg.	Wir verweisen auf die Interessensabwägung und Berücksichtigung der raumplanerischen Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit gemäss Seite 58ff des Planungsberichts nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2021. 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.	Ablehnung
27.03	Rückzonung	3. GB Gelfingen Parz. 61. Teilfläche unbedingt Rückzonen und in die Landwirtschaftsfläche überführen. Grund: Verästelung des Dorfes nicht noch fördern.	Das Begehren des Mitwirkenden wird im Rahmen der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021 bereits berücksichtigt und umgesetzt. Die Teilfläche der Parz. Nr. 61 GB Gelfingen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Für die Parzellen Nr. 61 GB Gelfingen wird auf Seite 59ff des Planungsberichts nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2021 verwiesen.	Bereits erfüllt
28.01	Grundstück Nr. 680 [GB Hämikon] Hämikerberg Pferdesportanlage	Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Ortsplanungsrevision 2021 stelle ich Ihnen	Nicht Bestandteil der vorliegenden Teiländerung der Ortsplanung 2021. Ist im Rahmen einer Teiländerung des Gestaltungsplans zu klären.	Ablehnung

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
	<p>Der Gestaltungsplan Sonderbauzone Hämikon-Berg vom 31. Januar 2000 sei aufzuheben; eventualiter sei er nur für die Parzelle 680 [GB Hämikon] aufzuheben.</p> <p>Der Anhang VII des Bau- und Zonenreglements sei entsprechend anzupassen.</p>	<p>hiermit namens und im Auftrag meiner Klienten folgenden [Antrag]:</p> <p>[...]</p> <p>Per 1.1.2009 kam es zum Gemeindezusammenschluss und die Ortsplanung wurde mit Erlass einer neuen BZR zusammengeführt. Der Gestaltungsplan behielt seine Gültigkeit. ABER: In der neuen BZR bzw. dem neuen Zonenplan ist die Gestaltungsplanpflicht für dieses Gebiet entfallen. Es wurde aber eine Sonderbauzone Freizeit und Erholung (SFE) geschaffen, welche auch in der aktuell aufgelegten Ortsplanungsrevision unverändert bestehen bleibt - es besteht nach wie vor keine Gestaltungsplanpflicht.</p> <p>[...]</p> <p>Genau eine solche Situation liegt in Bezug auf den Gestaltungsplan Hämikon-Berg vom 31. Januar 2000 vor. Der Gestaltungsplan ist über zwanzigjährig und nicht mehr aktuell. Zudem wurde vor über zehn Jahren die Gestaltungsplanpflicht für dieses Gebiet bewusst aufgehoben und eine Spezialzone mit spezifischen Regelungen erlassen, welche die öffentlichen Interessen in diesem Gebiet wahren. Die Aufhebung dieses Gestaltungsplans ist deshalb überfällig und im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu vollziehen.</p>		
29.01	<p>Grünzone Parzelle 27 Sulz</p> <p>Ich beantrage eine Änderung der Grünzone auf der Parzelle 27 von Nr. 8 Uferbereich und Fusswege in Nr. 2 Private Gartenanlage.</p>	<p>Da die Parzelle nicht direkt an einen Uferbereich grenzt und zurzeit auch gar kein Fussweg besteht, würden wir auf diesem Bereich später gerne einen Teil mit einem Gemüse- und Blumengarten nutzen.</p>	<p>Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung wurde nicht wie vorerst vorgesehen die gesamte Parzelle Nr. 27 GB Sulz rückgezont bzw. einer Grünzone zugewiesen, sondern lediglich eine Teilfläche im Einzugsgebiet des angrenzenden Gewässers und des damit verbundenen Gewässerraums. Die Grünzone Nr. 8 «Uferbereich» ist aus raumplanerischer Sicht sinnvoll und nötig, da sich die Grünzone in unmittelbarer Nähe zum Seitenarm des Dunkelbachs befindet und einen unmittelbaren Bezug dazu darstellt. Die Grünzone auf der gegenüberliegenden Seite wird zudem bereits im rechtskräftigen Zonenplan als Grünzone Nr. 8 «Uferbereich» ausgewiesen. Mit der Zuweisung der Teilfläche zur Grünzone Nr. 8 «Uferbereich» kann dadurch eine zusammenhängende und ökologisch wertvolle Frei- und Grünfläche erhalten werden – wie dies das Gewässerschutzgesetz auch fordert.</p>	Ablehnung

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
29.02	Grenzabstand zur Grünzone Frage: Wie nahe darf man innerhalb der Parzelle an die Grünzone bauen?	-	Dort wo der Grenzabstand von 4.0 m gegenüber der Parzellengrenze eingehalten wird, kann bis an den Rand der Grünzone gebaut werden. Die Grünzone dient der Freihaltung von Uferbereichen und Fusswegen (Art. 24 und Anhang III BZR).	Kenntnisnahme
30.01	Auszonung Teilfläche Grdst. Nr. 28 GB Hämikon Die Teilfläche des Grundstücks Nr. 28, GB Hämikon sei nicht auszuzonen.	Das Grundstück ist bereits überbaut und die Teilfläche ist von drei Seiten mit überbauten Grundstücken umgeben. Die Auszonung ist weder zweckmässig noch verhältnismässig. Das Rechtsgutachten vom 23.08.2020 ist ein Parteigutachten des Kantons Luzern und nicht unabhängig in einem Gerichtsverfahren. Die streitige Fläche kann klar als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden. Die Teilfläche war bis 2005 überbaut. Auf Grund der Baureife würde eine Entschädigung bejaht.	Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung wird die kantonale Rückzonungsstrategie umgesetzt. Siehe Planerische Erwägung Nr. 4.01. Es wird angemerkt, dass der Kanton in seiner ersten Stellungnahme eine grössere Teilfläche der Parzellen Nr. 28 GB Hämikon zur Rückzonung vorgesehen hat. Unter Berücksichtigung der Zweck- und Verhältnismässigkeitsüberprüfung muss der nördliche Teilbereich der Parzelle Nr. 28 GB Hämikon zurückgezont und der Landwirtschaftszone gemäss Art. 25 BZR zugewiesen werden. Die gewählte Abgrenzung zielt auf ein zweckmässige 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 ein gestufter Übergang in das Kulturland.	Ablehnung
31.01	Grundstücke Nrn. 87 und 607, GB Müswangen durch den Kanton Luzern als potenzielle Rückzonungsflächen Grundsätzliches zur Planungszone	Wir halten fest, dass wir auf den genannten Grundstücken bis 2023 keine Erweiterungen oder Anbauten tätigen möchten, welche die Planungszone tangieren. Entsprechend sind wir mit einer zeitlich begrenzten Planungszone bis spätestens dem 30. 12. 2023 einverstanden. Darüber hinauslaufende Einschränkungen in der Bautätigkeit sind mit uns abzusprechen.	Siehe 31.02	Kenntnisnahme
31.02	Grundsätzliches zum Ortsplanungsverfahren	Wir halten fest, dass wir mit dem momentan vorgeschlagenen Perimeter der potenziellen Rückzonungsfläche nicht einverstanden sind. Wir haben in Rücksprache mit Fachexperten und im Gespräch mit der Gemeindeverwaltung einen eigenen Vorschlag ausgearbeitet, welchen wir dem vorliegenden Schreiben im Anhang beilegen.	Es wird darauf hingewiesen, dass die Zonierung des Grundstücks damals im Hinblick auf einen potenziellen Busbetrieb in seiner jetzigen Dimension ausgeschieden bzw. eingezont worden ist. Da diese Businfrastruktur nicht mehr benötigt wird, ist auch die Zonierung nicht mehr zweckmässig und widerspricht somit den übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen. Die Fläche dient mittlerweile einer privaten Gewerbe- und Wohnnutzung und damit auch nicht mehr der ursprünglichen Zweckbestimmung. Die vom eigentlichen Siedlungsgebiet losgelösten Teilflächen (Inselbauzone) befinden sich am nordöstlichen Rand des Ortsteils Müswangen und somit am Rande der Bauzonen.	Teilweise Zustimmung

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
			<p>Unter Berücksichtigung der Zweck- und Verhältnismässigkeitsüberprüfung gemäss Seite 26 des Planungsberichts nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2021 wird ein Teilbereich der Parzellen Nrn. 87 und 607 GB Müswangen zurückgezont und der Landwirtschaftszone gemäss Art. 25 BZR zugewiesen. Weiter wird angemerkt, dass mit den grosszügigen Flächenverhältnissen weiterhin eine spätere Nutzungsintensivierung und Weiterentwicklung des Grundstücks möglich ist.</p> <p>Aufgrund der Gespräche mit den Mitwirkenden im Rahmen der Sprechstunden und den weiteren Abklärungen wird eine Kompromisslösung vorgeschlagen.</p>	
31.03	Grundsätzliches zum Bebauungsplan Gemeinde Müswangen	<p>Im Rahmen der getätigten Abklärungen und der Prüfung von diversen Varianten, weisen wir darauf hin, dass wir die Auflagen auf den Grundstücken gemäss dem Bebauungsplan Dorfkern (Ausgabe 2006) als nicht mehr zweck- und verhältnismässig erachten. Der definierte «empfindliche Bereich» gemäss Art. 21 des Bebauungsplanes ist eine Einschränkung unserer Grundstücke. Wegen der inzwischen komplett veränderten Situation aufgrund des nicht mehr existierenden Busbetriebes, trifft unserer Ansicht nach Art. 21 nicht mehr zu, noch ist er im froheren Sinne umsetzbar. Er sollte deshalb ersatzlos gestrichen werden.</p> <p>Im Hinblick auf die anstehende Überarbeitung des Bebauungsplanes möchten wir festhalten, dass der Verlust an Bauzonenfläche mit einer Ausnützungserhöhung auf der verbleibenden Bauzone kompensiert werden muss.</p>	<p>Nicht Bestandteil der vorliegenden Teiländerung der Ortsplanung 2021.</p> <p>Umgang mit Bebauungsplan Dorfkern (Müswangen) ist im Rahmen einer späteren Teil- oder Gesamtrevision der Ortsplanung zu prüfen.</p>	Ablehnung
31.04	Ausführliche Begründungen betreffend des Ortsplanungsverfahrens	<p>Bei den betroffenen Parzellen handelt es sich um bebauten, belehnten, bewohnten und mit zahlreichen Dienstbarkeiten belegte Grundstücke, die deshalb eigentlich nicht in die Kulturlandzone passen. Bei einer auf einem bebauten Grundstück vollzogenen Teilrückzoning handelt es sich um eine komplizierte und in dieser Form für Dritte (z. B. Banken, Kaufinteressenten) nie unerwartete und unlogische Konstruktion, die stets erklärungsbedürftig bleiben wird. Wir hoffen deshalb auf</p>	Siehe planerische Erwägung Nr. 31.03.	Kenntnisnahme

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
32.01	<p>Fehlplanung an Bedarf von Wohnraum und nichtbeachten von landwirtschaftlichem Entwicklungspotential</p> <p>Wir wollen wissen, wie sich der Gemeinderat dazu äussert, den Bedarf an Wohnungen im Ortsteil Retschwil für die nächsten 15 Jahre sicher zu stellen, ohne dass ortsansässige Bürger Retschwil verlassen müssen.</p> <p>Wie kann es sein, dass in einer Studie über die Zukunft der regionalen Wasserversorgungen davon ausgegangen wird, dass im Ortsteil Retschwil bis 2035 die Bevölkerung um 25 Personen zunimmt und gleichzeitig bestehendes Baupotential einfach gestrichen wird?</p>	<p>Verständnis, wenn wir unsere bisherigen Investitionen bspw. in Bauland, Erschliessung, Baukörper oder Umgebung zu schützen versuchen.</p> <p>[...]</p> <p>Falls die Gemeinde mit dem Vorschlag bezüglich des Bebauungsplans einverstanden ist, würden wir dies gerne in einer schriftlichen Absichtserklärung festhalten, in der die Gemeinde bestätigt, dass dies bei der nächsten Revision der Ortsplanung oder des Bebauungsplans berücksichtigt wird.</p> <p>Auf der Parzelle 67 [GB Retschwil] sind die beiden Bauplätze für die Nachkommen ange-dacht. Dies, weil beide im Ortsteil Retschwil bleiben möchten und den Landwirtschaftsbetrieb mit seiner Vielfalt weiter bewirtschaften möchten.</p> <p>Parzelle 67 [GB Retschwil] dient für die Schaffung von Wohnraum der Beiden. Parzelle 74 [GB Retschwil] ist für Verarbeitungsräume im Zusammenhang mit der Walnussverarbeitung vorgesehen.</p>	<p>Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung wird die kantonale Rückzonungsstrategie umgesetzt. Siehe Erläuterungen in Kapitel 2 des vorliegenden Mitwirkungsberichts.</p> <p>Die Teilfläche der Parzelle Nr. 74 GB Retschwil wird von der Dorfzone neu dem «Übrigen Gebiet» zugewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Landwirtschaftszone Bauten, Anlagen und Nutzungen zugelassen sind, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Der angesprochene Weiterbetrieb der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung ist aus diesem Grund weiterhin möglich. Gemäss kantonale Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzone sind neue Wohnbauten in der Landwirtschaftszone zonenkonform und somit bewilligungsfähig, wenn sie einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht dienen, der Betrieb längerfristig bestehen kann, die Wohnbauten betrieblich notwendig sind und ihnen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. In den Baugesuchsunterlagen haben die Gesuchsteller den notwendigen Wohnbedarf auszuweisen.</p> <p>Der Schutzperimeter des Baldeggersees wird im Rahmen der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021 nicht angepasst. Die Anpassung des Schutzperimeters ist Sache des Kantons und wird in einem separaten Verfahren durchgeführt.</p>	Ablehnung
32.02	<p>Wahrnehmung Familie und landwirtschaftlicher Betrieb ausserhalb des Gemeindezentrums</p>	<p>Leider mussten wir schon mehrfach die Erfahrung machen, dass die Behörden von Hitzkirch die Umstände vom Ortsteil Retschwil,</p>	<p>Siehe planerische Erwägung Nr. 32.01.</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
	<p>Wir wünschen uns, dass sich die Verantwortlichen des Gemeinderats [und der Verwaltung] Hitzkirch ein Bild von unserem Betrieb vor Ort machen. Wir erwarten, dass sich die Verantwortlichen der Gemeinde unsere Website https://www.lang-pflanzen.ch genauer anschauen und das Video zu unser Nussproduktion kennen: https://youtu.be/xsr-azqcEgs und uns dazu eine persönliche Rückmeldung geben. Wir bitten sie um Einsicht in unsere Steuerakten, um zu begreifen, welches Ertragspotential auf dem Spiel steht.</p>	<p>insbesondere unseres Betriebes nicht kennen. Es besteht eine mangelnde Personenkenntnis. Die steuerlichen Einträge unseres Betriebes in den vergangenen Jahren wurden gar nicht gewichtet und ein langfristiges Projekt (Nussproduktion) wurde kläglich missachtet. Der Gefahr, dass junge Bewohner Retschwil verlassen, wird von den Verantwortlichen der Gemeinde nicht wahrgenommen.</p>		
32.03	<p>Wertschöpfung Betrieb</p> <p>Die Wertschöpfung unseres Betriebes für die Gemeinde und das Seetal muss von den Behörden unbedingt geschätzt und anerkannt werden. Es muss bei der Entscheidungsfindung zwingend auch auf die Attraktivität unseres Betriebes eingegangen werden. Das Potential an Arbeitsplätzen, landwirtschaftlicher Innovation und Brauchtum muss zwingend berücksichtigt werden. Ohne mögliches Wachstum unseres Betriebes werden unsere Söhne abwandern.</p>	<p>Um unseren Betrieb und die Walnussproduktion aufrecht zu erhalten, sind wir auf die Mithilfe unserer Beiden Söhne angewiesen. Ohne die Möglichkeit zusätzlichen Wohnraum zu generieren, besteht die Gefahr eines untergehenden Landwirtschaftsbetriebes und einer Familienexistenz.</p>	Siehe planerische Erwägung Nr. 32.01.	Kenntnisnahme
32.04	<p>Relevante Dokumente wurden nicht berücksichtigt</p> <p>Wir fordern eine Aufhebung der Rückzonung. Wichtige und relevante Dokumente wurden beim Verfahren der Rückzonungsflächen von den Behörden nicht pflichtbewusst und gewissenhaft berücksichtigt.</p>	<p>Aus dem Protokoll und vom Schreiben geht klar hervor, dass ein gültiger und eingetragener Gestaltungsplan vorliegt. Ebenfalls bestätigt er die Richtigkeit, dass die Parzelle von unseren Söhnen bebaut werden darf. Vertretende der Gemeinde haben diesen Umstand erst nach unserer Aufforderung wahrgenommen. Der Entscheid zur Rückzonung ist nicht verhältnismässig, da 2 von 3 Kriterien ausser Acht gelassen wurden.</p>	Siehe planerische Erwägung Nr. 32.01.	Kenntnisnahme
32.05	<p>Gleichbehandlung aller Personen und Institutionen</p> <p>Wir erwarten Gleichheit. Die Gemeinde wird vom Kanton angehalten, dass alle Betroffenen gleich behandelt werden. Bedauerlicherweise wurden aber Baubewilligungen erteilt,</p>	<p>Es kann nicht sein, dass einzelne Bürger von den Behörden eindeutig bevorzugt werden. Dem Gemeinderat ist dieser Umstand bekannt. Wenn schon "Sonderbewilligungen" erteilt werden, dann für alle. Eine Auslegeordnung auf Presseebene würde das ganze Rückzonungsverfahren nicht gerade beflügeln. Eine Bebauung beider Parzellen würde</p>	Siehe planerische Erwägung Nr. 32.01.	Kenntnisnahme

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
	<p>als eine Rückzonung der betroffenen Parzellen bereits beschlossen war.</p> <p>Eine Rückzonung der Parzellen 67/74 ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Eine Weiterentwicklung unseres landwirtschaftlichen Betriebes wird unterbunden. Wir verlangen eine Übergangsfrist von 5 Jahren bis zum definitiven Entscheid.</p>	<p>das Ortsbild und den Weilercharakter keinesfalls verändern.</p> <p>Kürzlich bewilligte Bauten im Weiler Ret-schwil verletzen diese Kriterien zutiefst und suchen seines gleichen.</p>		
33.01	<p>Änderung Grünzone 3 in Grünzone 4 Parz. Nr. 85 [GB Hitzkirch]</p> <p>- Die Grünzonen G4 und G3 sollen so belassen werden, wie sie bis jetzt eingeteilt waren.</p> <p>- Schutz der Kleingetiere, die durch die (eigentlich klar vorgegebene Grasnutzung/Beweidung) sich ausbreiten konnten.</p> <p>- Die effektive Nutzung der G3 war die Beweidung, bis die IPH das 'Beweiden' verboten hat.</p> <p>- Nun soll diese Fläche dem Kommerz zum Opfer fallen, die Birken werden gefällt, da diese ja dann 'Schatten' auf die Reben werfen.</p>	<p>Die Fläche der heutigen Grünzone G3 darf nicht dem 'Kommerz' zum Opfer fallen. Sämtliche Bäume werden sonst gefällt, Schattenwurf dringend vermeiden. Die Reben müssen zum Schutze der Produktion etliche Male gespritzt werden.</p> <p>Dies soll vermieden werden, indem die heutige festgeschriebene Nutzung wieder hergestellt wird und die Fläche beweidet wird.</p> <p>Zum Schutze der Natur, die das verdankt.</p>	<p>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 als Rebstandort angepasst. Mit der in der vorliegenden Teiländerung vorgenommen Anpassung werden die Inhalte des Zonenplans an die tatsächliche Situation angepasst. Die rechtmässig entstandene und bestehende Nutzung wird somit zonenkonform.</p> <p>Die bestehenden Hecken (Nr. 118 und 119) entlang der Strasse «Obere Altgass» sind im rechtsgültigen Zonenplan Siedlung eingetragen und somit grundeigentümerverbindlich geschützt. Diese Inhalte werden nicht angepasst. Die angesprochenen Bäume werden jedoch nicht grundeigentümerverbindlich eingetragen.</p>	Ablehnung
34.01	Rückzonungen	<p>1..Rückzonungen:</p> <p>- Vorab Gratulation, dass der heutige GR die kant. Vorgabe der Rückzonung entgegen seinen ersten Verlautbarungen nun doch grossmehrerheitlich erfüllen will.</p> <p>Schade nur, dass dies der frühere GR in Missachtung des eigenen Leitbildes zur nötigen Reduktion der zu grossen Bauzone nicht schon in der letzten Ortsplanungs-Revision umgesetzt hat und jetzt teuer nachzuholen ist.</p> <p>Noch immer falsch aber ist, dass:</p> <p>1. Die Gde.-eigene Teil-Parz.Nr.701 / GB Gelfingen rückgezont werden soll und so eine strategische Bauland-Reserve (war ja z.B. als neuer Feuerwehr-Stützpunkt vorgesehen) leichtfertig aufgegeben und andererseits unverantwortlich Finanzvermögen (ca. 1Mio) vernichtet wird. Dieses Bauland hat der GR Gelfingen damals im Abtausch erworben.</p>	<p>Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung wird die kantonale Rückzonungsstrategie umgesetzt. Siehe Erläuterungen in Kapitel 2 des vorliegenden Mitwirkungsberichts.</p> <p>Bei der Betrachtung der Rückzonungsflächen wurde nicht auf die Eigentümerschaftsstruktur, sondern die Kriterien der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit angewendet. Aufgrund der Erkenntnisse dieser Interessensabwägung ist somit auch das gemeindeeigene Grundstück Nr. 701 GB Gelfingen als Rückzonungsfläche vorgesehen. Mit den oben genannten Kriterien wird die Gleichbehandlung sämtlicher Grundeigentümerschaften der Gemeinde Hitzkirch gewährleistet und niemand bevorzugt.</p> <p>Die Parzelle Nr. 701 GB Gelfingen grenzen an die Landwirtschaftszone und befinden sich am Bauzonenrand. Die angrenzende Landwirtschaftszone ist zudem mit einer Landschaftsschutzzone gemäss Art. 32 BZR</p>	Ablehnung

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
		<p>2. Die Parz.Nr.358 / GB Mosen trotz wiederholt unvollständigem Proforma-Baugesuch mit fadenscheiniger Rechtfertigung des GR in der Bauzone verbleibt ohne Fristsetzung zur zeitnahen Vervollständigung, ansonsten zwingend die Rückzonung erfolgt.</p> <p>>Hier hat der GR willkürlich und rechtsungleich gehandelt; warum?</p>	<p>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.</p> <p>Die Parzelle Nr. 358 GB Mosen liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Arbeitszone, weshalb ihr Verbleib in der Bauzone nicht einwohner*innenrelevant ist. Aus diesem Grund ist die Fläche nicht Bestandteil der vorliegenden Teiländerung und wird nicht rückgezont.</p>	
34.02	Teiländerung BZ-Reglement	<p><i>2. Teil-Änderung BZ-Reglement:</i></p> <p>1. Leider bezieht sie sich im Wesentlichen nur auf die neue Wohn- + Arbeits-Zone Bahnhof Hitzkirch. Heisst sie nun WART Tempiteller (wie im Zonenplan), oder WARH Bahnhof Hitzkirch (wie im BZR)?</p> <p>Im BZR ist zwingend das Flächen-Verhältnis von Wohnen zu Arbeiten festzulegen + eine Frist damit tatsächlich auch die Arbeitsflächen Verhältnis-gerecht zu den Wohnungen erstellt + dafür genutzt werden (Verträge). Bei Nicht-Einhaltung / Erfüllung dürfen keine weiteren Wohnung gebaut werden.</p> <p>>Ansonsten besteht die Gefahr, dass schon bald Umnutzungs-Gesuche gestellt werden zur Umwandlung von wenig rentablen Arbeits- zu hoch profitablen Wohn-Flächen + damit die Zonen-konforme Wohn-Arbeits-Nutzung unterlaufen wird.</p> <p>2. Zusätzlich sind in allen Zonen auch die heute fehlenden Minimal-Vorgaben (Abstände, Abmessungen, Geschossigkeiten, Ausnützung etc.) verbindlich festzulegen, damit die betroffenen Grundeigentümer endlich</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Namensänderung wird überprüft und konsequent und gleichlautend in allen Dokumenten verwendet.</p> <p>In den Bestimmungen der neugeschaffenen Wohn- und Arbeitszone «Bahnhof Hitzkirch» (Art. 17^{bis} BZR) wird in Absatz 6 der Wohnanteil in Abhängigkeit der Nutzungsziffer (AZ / ÜZ) vorgeschrieben. Dadurch soll verhindert werden, dass zukünftig ein reines Wohnquartier geschaffen wird.</p> <p>Die Einführung von allfälligen Minimalvorgaben in den jeweiligen Zonen ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teiländerung der Ortsplanung 2021.</p> <p>Der Umgang mit der allfälligen Änderung der Vorgaben in der Baumasstabelle gemäss Art. 10 des rechtskräftigen BZR wird im Rahmen einer späteren Teil- oder Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.</p>	Kenntnisnahme / Zustimmung

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
35.01	<p>Wir beziehen uns auf die Besprechung vom 09. Dezember 2021 mit dem Gemeindepräsidenten und [dem Rechtsanwalt].</p> <p>In der Beilage reichen wir im Namen und Auftrag unserer Klientschaft das Mitwirkungsbegehren ein.</p> <p>Die Tatsache, dass seit dem Jahr 2011 eine konkrete Bauabsicht nachgewiesen wird, muss berücksichtigt werden. Die Ortsplanungsrevision, die 2017 abgeschlossen wurde, hat dieses Grundstück als erschlossen und baureif bestätigt.</p> <p>Die Ausführungen, dass die Auszonung raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig sei, muss klar verneint werden. Dies kann auch jeder unabhängige Gutachter jederzeit bestätigen.</p> <p>Abschliessend wird auf die bisherige Korrespondenz verwiesen.</p> <p>1. Die Teilfläche von 5502m² des Grundstücks Nr. 56, GB Gelfingen sei nicht auszonieren.</p>	<p>Planungssicherheit erhalten. Damit wird auch der behindernde Bebauungsplan hinfällig, zumal sich auch dessen Bewilligung hinzieht + solange ein Planungs-Stop / Bauverbot auf den betroffenen Parzellen besteht.</p> <p>>Aktuell bestimmt der GR (ohne nötige Fach-Kenntnissen) allein nach Gutdünken und willkürlichem Beizug der Gestaltungskommission, was in den genannten Zonen zulässig ist. Unterschiedliche Auffassungen sind die Folge, Planungen verzögern + verteuern sich endlos und Bauwillige ziehen sich enttäuscht zurück bzw. ihr Rechtsweg wird mangels klarer Vorgaben massiv erschwert + unkalkulierbar.</p> <p>Statt endlich die dringliche Dorfentwicklung zu fördern, wird sie weiter blockiert + behindert.</p> <p>Die Zweckmässigkeit und die Verhältnismässigkeit sind entgegen den Ausführungen im Planungsbericht vom 21. Mai 2021 nicht gegeben. Die Begründung ist in der Stellungnahme vom 20. Juli 2020 an den Gemeinderat Hitzkirch bereits detailliert dargelegt. Zu betonen ist das die Bauabsicht schon seit dem Jahr 2011 mit der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplanes nachgewiesen werden kann. Für die Ausarbeitung des 2. Gestaltungsplan hat die Grundeigentümerin nachweislich CHF 134'233.20 aufgewendet.</p>	<p>Siehe Erläuterungen in Kapitel 2 des vorliegenden Mitwirkungsberichts.</p> <p>Für die Parzellen Nr. 56 GB Gelfingen wird auf Seite 55ff des Planungsberichts nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2021 verwiesen.</p>	Ablehnung

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
	2. Eventualiter sei die Hälfte der Teilfläche (unterer südwestlicher oder oberer südöstlicher Teil) auszuzonen.			
36.01	Rückzonung Grundstück Nr. 102, GB Gelfingen Abschliessend beantrage ich bei Ihnen, von der Auszonung des Grundstücks Nr. 102, GB Gelfingen, abzusehen und das Grundstück Nr. 102, GB Gelfingen, der Wohnzone WD zuzuweisen.	1. Im Genehmigungsentscheid über den Gestaltungsplan "Haltenmatt" vom 20. März 2014 erwog der Gemeinderat Hitzkirch auf Seite 7 Ziffer 2. 4. 1 unter anderem Folgendes: [...] Im kürzlich ergangenen Urteil des Kantonsgerichts vom 30. November 2021 über die Planungszone (7H 21 77) zitiert das Gericht aus dem KRB 2015. Der Richtplan ist behördenverbindlich. Gemäss dem Richtplan sind die Gemeinden verpflichtet, den von einer Auszonung betroffenen Grundeigentümern eine angemessene Frist für die bauliche Realisierung mit dem Hinweis auf § 38 PBG, d. h. mit der Androhung der Auszonung, zu setzen. Dem [Architekturbüro] wurde vom Gemeinderat Hitzkirch nie eine entsprechende Frist unter Androhung einer Auszonung angesetzt. Das Kantonsgericht hat im erwähnten Urteil die verfügte Planungszone aufgrund der bevorstehenden öffentlichen Auflage als verhältnismässige Massnahme bestätigt. Das Gericht wies allerdings im Urteil Seite 21 oben unmissverständlich darauf hin, dass die manifestierten Bauabsichten und die damit zusammenhängenden Interessen an der Realisierung des Bauvorhabens in der Zonenplanrevision Rechnung zu tragen ist. Gemäss den Erwägungen Seite 20 Mitte können die Bauabsichten nicht ernsthaft bestritten werden. [...] der Rückzonungsstrategie festhalten kann. Die Genehmigung des Gestaltungsplans und die Einreichung des Baugesuchs erfolgten lange vor der Ankündigung des Kantons über die Rückzonungsstrategie (Stichdatum: 11. Juni 2018). Das Kantonsgericht fordert die Berücksichtigung der Interessen [des Architekturbüros] an der Realisierung ihres Bauvorhabens und nicht etwa an einer Entschädigungsforderung für den Fall der Rückzonung.	Siehe Erläuterungen in Kapitel 2 des vorliegenden Mitwirkungsberichts. Für die Parzellen Nr. 102 GB Gelfingen wird auf Seite 61ff des Planungsberichts nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2021 verwiesen.	Ablehnung

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
37.01	<p>Gesamteindruck</p> <p>Gerne nehme ich an der öffentlichen Mitwirkung zur Teiländerung der Ortsplanung Hitzkirch teil.</p> <p>Aufgrund der vorgegebenen Ausgangslage mit der Rückzonungsstrategie vom Januar 2020 des Kantons Luzern hat der Gemeinderat Hitzkirch aus meiner Sicht das Optimum herausgeholt.</p>	<p>Die vorgeschlagenen, parzellenscharfen Entschiede sind aufgrund der sehr einengenden Kriterien des Kantons plausibel und vor allem in der Gesamtbetrachtung stimmig.</p> <p>Dies wird aber der betroffene Grundeigentümer subjektiv anders sehen, sodass mit starken Widerständen der Betroffenen zu rechnen ist.</p> <p>Optimistisch bin ich, dass die Gemeindeversammlung zwischen Einzel- und Gesamtinteresse unterscheiden und dieser Teiländerung grossmehrheitlich zustimmen wird.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme
37.02	<p>7.4.1 Fusionseichen</p> <p>Die im Planungsbericht Seite 87 erwähnten Fusionseichen in Sulz stimmen nicht mit der Realität überein. Dies ist zu überprüfen, zu bereinigen.</p>	<p>- Der Einzelbaum Nr. 284 "Oberchlotisberg" ist in der Abbildung 8 als Nr. 283 aufgeführt.</p> <p>- Der Einzelbaum Nr. 285 "Neuchlotisberg" ist in der Abbildung 8 als Nr. 284 aufgeführt, es existiert dort aber gar kein Baum (entweder stimmen die Koordinaten nicht, oder es ist keine weitere Fusionseiche in Sulz vorhanden).</p>	<p>Als Konsequenz aus der Überprüfung und weil dieser Baum, wie in der Mitwirkungseingabe erörtert nicht existiert, wird die Fusionseiche mit der Nr. 285 im Gebiet «Neuchlotisberg» nicht in das Verzeichnis der Naturobjekte aufgenommen.</p>	Zustimmung
38.01	<p>Danke für das Gespräch vom 23. Nov.</p> <p>Wir möchten nochmals betonen das Grundstück nicht Auszuzonen.</p> <p>Gerne erwarten wir den Entwurf zur Bauverpflichtung.</p>	<p>Wie am Gespräch erwähnt möchten wir noch ein paar Argumente nachliefern:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dreiseitig von Bauzone umgeben - Erweiterung der Wohnzone D für Terrassenbauten im Bau- und Zonenreglement per GV vom 30.05.2016 - Zonenkonforme Zufahrt erst möglich mit der Erweiterung der Bauzone anlässlich der letzten Gesamtrevision vom Bau- u. Zonenreglement - Bestätigung des Bau- u. Zonenreglement durch den Regierungsrat vom 04.07.2017 - Fussdistanz zu Dorfzentrum und Schulanlagen - Eine Ausbleibende Überbauung würde als fehlenden Abschluss des Siedlungsgebietes wahrgenommen werden. - Wasser- Abwasserleitung führt bereits durch das Grundstück - Stromzuleitung über Parzelle Nr. 250 - Anschluss an vorhandene Fernwärmeleitung ab Gerbiweg 20 möglich (Hackschnitzelheizung: Bleulikerstr. 1) 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Rückzonung der Parz. Nr. 690 GB Hitzkirch wird im Rahmen der vorliegenden Teiländerung Ortsplanung 2021 bereits verzichtet.</p> <p>Für die Parzellen Nr. 690 GB Hitzkirch wird auf Seite 29ff des Planungsberichts nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2021 verwiesen.</p>	Bereits erfüllt

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
		- Bauprojekt mit Finanzierung (Eigenheim / Eigenbedarf)		
39.01	Grundstück Nr. 718 [GB Gelfingen] Änderungsvorschläge zum Planungsbericht, S. 57/58	Zweiter Absatz kürzen: [...] Verhältnismässigkeit [...]	Wird zur Kenntnis genommen. Auf die Rückzonung der Parz. Nr. 718 GB Gelfingen wird im Rahmen der vorliegenden Teiländerung Ortspla- nung 2021 bereits verzichtet. Für die Parzellen Nr. 718 GB Gelfingen wird auf Seite 57ff des Planungsberichts nach Art. 47 RPV vom 21. Mai 2021 verwiesen. Auf eine Ergänzung von Kap. 3 des Planungsberichts wird verzichtet, weil dies eine fachliche Einschätzung der Gemeinde / des Gemeinderates ist. Einschätzungen von Seiten der Grundeigentümerschaft können in die- sem Kapitel keinen Eingang finden. Die Erkenntnisse der Grundeigentümerschaft werden im Kapitel 1.4 «Kan- tonale Vorprüfung» und im Sinne von weiteren Erkennt- nissen, welche die Abweichen gegenüber der vom Kan- ton beantragten Rückzonung begründen, festgehalten.	Kenntnisnahme
39.02	Bemerkungen zum Bericht und zu den Bildern (Nachtrag)	Die Änderungsvorschläge für den Planungs- bericht (Seiten 57 und 58) hat [eine raumpl- anerische Fachperson] verfasst. Wir schlagen Ihnen zudem vor, in den Bericht ein weiteres Bild aufzunehmen und das bisherige Bild 3 zu ersetzen. Die beiden vorgeschlagenen Bilder sind das Ergebnis eines separaten Berichts. [...] Die Vollversionen der beiden neu vorgeschla- genen Bilder werden Sie noch erhalten. [...]	Siehe planerische Erwägung Nr. 39.01.	Kenntnisnahme
40.01	Belassen der Grundstücke Nr. 489 und Nr. 6 / GB Gelfingen (vollständig) in der Bauzone Antrag: 1. Die GS 6 u. 489 / GB Gelfingen seien voll- ständig in der Bauzone zu belassen. 2. Von einer Rückzonung in die Landwirt- schaftszone gemäss revidiertem Zonenplan- Entwurfs soll abgesehen werden. 3. GS 489 sei für sozialen Wohnungsbau vorzusehen (mit Frist zur Überbauung)	Gebäude auf Grundstück 6 baufällig, Neubau geplant. Gemäss geltenden und neuen Bau- vorschriften ist ein grösseres Volumen anzu- streben (Verdichtung an zentraler Lage in Gelfingen). Hierfür ist mehr Landfläche in der Bauzone notwendig als im Entwurf des Zon- enplans vorgesehen (Abstände, Platz für Er- schliessung...). Zudem muss Baufläche von Grundstück 489 beansprucht werden. Vgl. beiliegender Situationsplan.	Aufgrund der Ausführungen der Mitwirkenden sind neue Erkenntnisse bekannt geworden, weshalb eine erneute Interessensabwägung im Hinblick auf die raumplani- sche Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit ge- macht werden muss. Der vorliegende Antrag der Mitwirkenden wird zur Kenntnis genommen und die Zonenabgrenzung der Par- zelle Nr. 6 teilweise an die geplante Situation ange- passt.	Teilweise Zustim- mung

Teiländerung Ortsplanung 2021 | Auswertung der Mitwirkungseingaben

Nr.	Begehren der Mitwirkenden (Stichworte)	Begründung der Mitwirkenden (Stichworte)	Planerische Erwägungen des Gemeinderats	Entscheid Gemeinderat
-----	---	---	--	--------------------------

4. Eventuell sei die Zonengrenze des Grundstücks 6 für eine optimale Bebauung gemäss beiliegendem Situationsplan (Bebauungskonzept) anzupassen. Dabei soll auch das Grundstück 489 mit Baulandzonenfläche hinzugezogen werden.

Raumplanerisch: Rückzonung von Grundstück 489 nicht nachvollziehbar. Geplant sozialverträgliche Wohnungen.

[...]

Gemeinde Hitzkirch

