

# Arbeitsbericht Rückzonungsstrategie

Gemeinde Hitzkirch

Vom Gemeinderat Hitzkirch beschlossen am:  
24. Januar 2019





Bearbeitung

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,

MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Thomas Roduner

MSc in Engineering / Spatial Development & Landscape Architecture

Giovanni Di Carlo

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursystemen

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

Begleitung

Rebekka Renz, Gemeinderätin Hitzkirch

Jonas Müller, Leiter Raumplanung Hitzkirch

Titelbild: [geoportal.lu.ch](http://geoportal.lu.ch)





# Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	7
2	Potenzielle Rückzonungsflächen	19
2.1	Mosen	22
2.2	Hämikon	24
2.3	Hitzkirch	25
2.4	Sulz	28
2.5	Gelfingen	30
2.6	Retschwil	35
3	Unzweckmässige und / oder unverhältnismässige Rückzonungen	38
3.1	Mosen	41
3.2	Hämikon	46
3.3	Hitzkirch	47
3.4	Sulz	52
3.5	Gelfingen	53
3.6	Retschwil	56
	Anhang	58
	Anhang 1: Gesamtübersicht der überprüften Flächen	58
	Anhang 2: Gefahrenzonenplan	60



# 1 Einleitung

## Ausgangslage

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

Die Änderung des RPG veranlasste den Kanton Luzern zur Teilrevision des kantonalen Richtplans im Jahr 2015. Dies mit dem Ziel, die Bauzonenentwicklung besser zu lenken. Das Wachstum und die Entwicklung der Luzerner Gemeinden sollen künftig durch eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen. Neueinzonungen sind nur bei nachgewiesenem Bauzonenbedarf erlaubt. Als Grundlage für die Ermittlung des Bauzonenbedarfs dient das nach Gemeindekategorie und Szenario differenzierte Bevölkerungswachstum.

Das Bau-, Umwelt - und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern informierte die Gemeinde Hitzkirch am 11. Juni 2018, dass sie mit über 20 ha unüberbauten Bauzonen auch beim höchsten Bevölkerungswachstumsszenario bis 2035 zu grosse unüberbaute und somit überdimensionierte Bauzonen aufweist. Der bisherige Ansatz der Gemeinde Hitzkirch, den Bauzonenbedarf über zwei Planungsperioden (d.h. 30 Jahre) festzulegen, ist aufgrund des revidierten RPG und kantonalen Richtplans nicht mehr zulässig und auf nur eine Planungsperiode zu begrenzen. Im Oktober 2018 wurde Hitzkirch vom Kanton beauftragt die Überkapazität abzubauen.

Die zu reduzierende Überkapazität wurde durch das kantonale Luzerner Bauzonenanalysetool (LUBAT) in einem ersten Schritt angenähert und auf 5.4 ha beziffert. Es handelt sich dabei um eine noch zu bereinigende Richtgrösse, die vorläufig als Orientierungswert dient. Der tatsächliche bzw. mögliche Rückzonerungsbedarf ist durch den Kanton und die Gemeinde raumplanerisch auszuwerten und wird mit dem vorliegenden Arbeitsbericht dokumentiert. Der Kanton definiert folgende Kriterien, nach welchen potenzielle Rückzonerungen beurteilt werden sollen:

- Rückzonerungszielwert
- unüberbaute Bauzonenflächen
- Lage innerhalb der Gemeinde
- Lage in der Bauzone
- Erschliessung nach Art. 19 RPG
- ÖV-Erschliessung
- Erschwerte Bebaubarkeit
- Bauzonendauer
- Gestaltungs- oder Bebauungsplan
- Bauabsichten

Eine konsequente Anwendung der vorgegebenen Kriterien stellt die Gleichbehandlung aller zu prüfenden Flächen sicher. Wo klare Messgrössen durch den Kanton vorgegeben sind, werden diese angewendet. Im Falle der Bauabsichten gilt gemäss kantonalen Vorgabe der 11. Juni 2018 als Stichtag. Wurde bis dahin kein Baugesuch eingereicht, muss dies als keine bzw. unbekannte Bauabsicht gewertet werden.

Mit den Rückzonerungen sollen letztendlich die Siedlungs- und Landschaftsqualitäten erhalten und gestärkt werden, die Dorfstrukturen erhalten werden, ungenutzte Baulandreserven mobilisiert respektive aktiviert werden, mehr Handlungsspielraum für die Steuerung der räumlichen Entwicklung und Anreize zur Behebung von Erschliessungsdefiziten geschaffen werden.

## Vorgehen und Aufbau Bericht

Das Projekt Rückzonungsstrategie wurde mit der Sitzung vom 16. Oktober 2018 gestartet. An dieser Sitzung nahm André Duss, Bereichsleiter-Stv. und Gebietsmanager für das Seetal des Kantons Luzern, sowie Vertretern der Gemeinde Hitzkirch teil. Im Rahmen dieser Sitzung wurden unter anderem der Auftrag sowie die Fristen, die sich aus dem kantonalen Richtplan ergeben, diskutiert. Des Weiteren wurden auch die zur Verfügung stehenden Grundlagen vorbesprochen. Dazu gehören konkrete Angaben zu Flächen, die von Seiten des Kantons als potenzielle Rückzonungsflächen angesehen werden (vgl. nachfolgende Pläne <sup>1</sup>). Neben diesen Flächen wurde aber auch der Auftrag definiert, sämtliche unüberbauten Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) der Gemeinde zu sichten und diese bei Bedarf auch im Detail zu prüfen. Für die Erstellung dieser Rückzonungsstrategie wurde eine Frist bis Februar 2019 definiert.

<sup>1</sup> Die Pläne vom 30.1.2018 wurden der Gemeinde erst an der Startsitzenng vom 16.10.2018 vorgestellt.













---

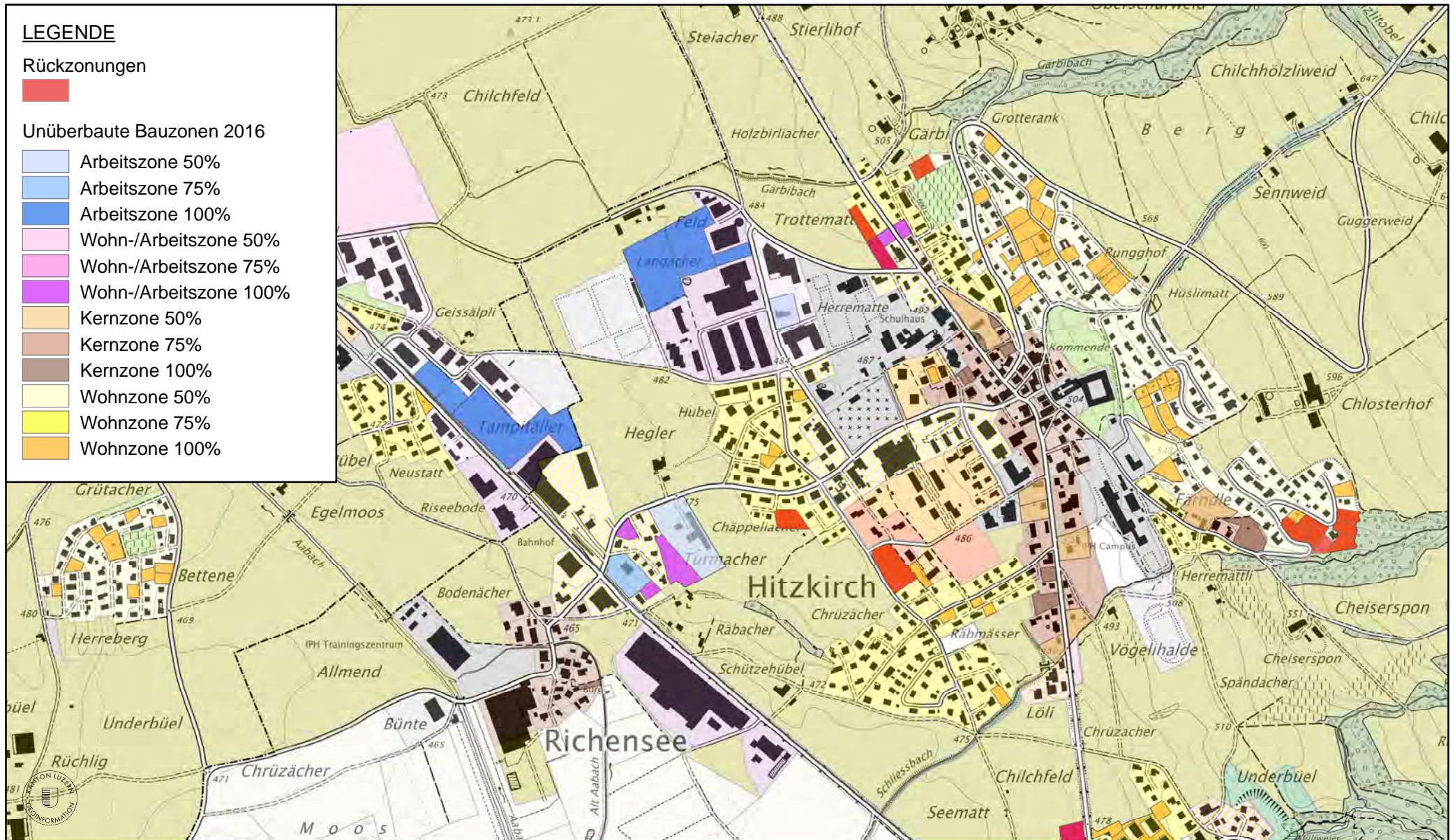
### LEGENDE

#### Rückzonungen



#### Unüberbaute Bauzonen 2016

-  Arbeitszone 50%
-  Arbeitszone 75%
-  Arbeitszone 100%
-  Wohn-/Arbeitszone 50%
-  Wohn-/Arbeitszone 75%
-  Wohn-/Arbeitszone 100%
-  Kernzone 50%
-  Kernzone 75%
-  Kernzone 100%
-  Wohnzone 50%
-  Wohnzone 75%
-  Wohnzone 100%



















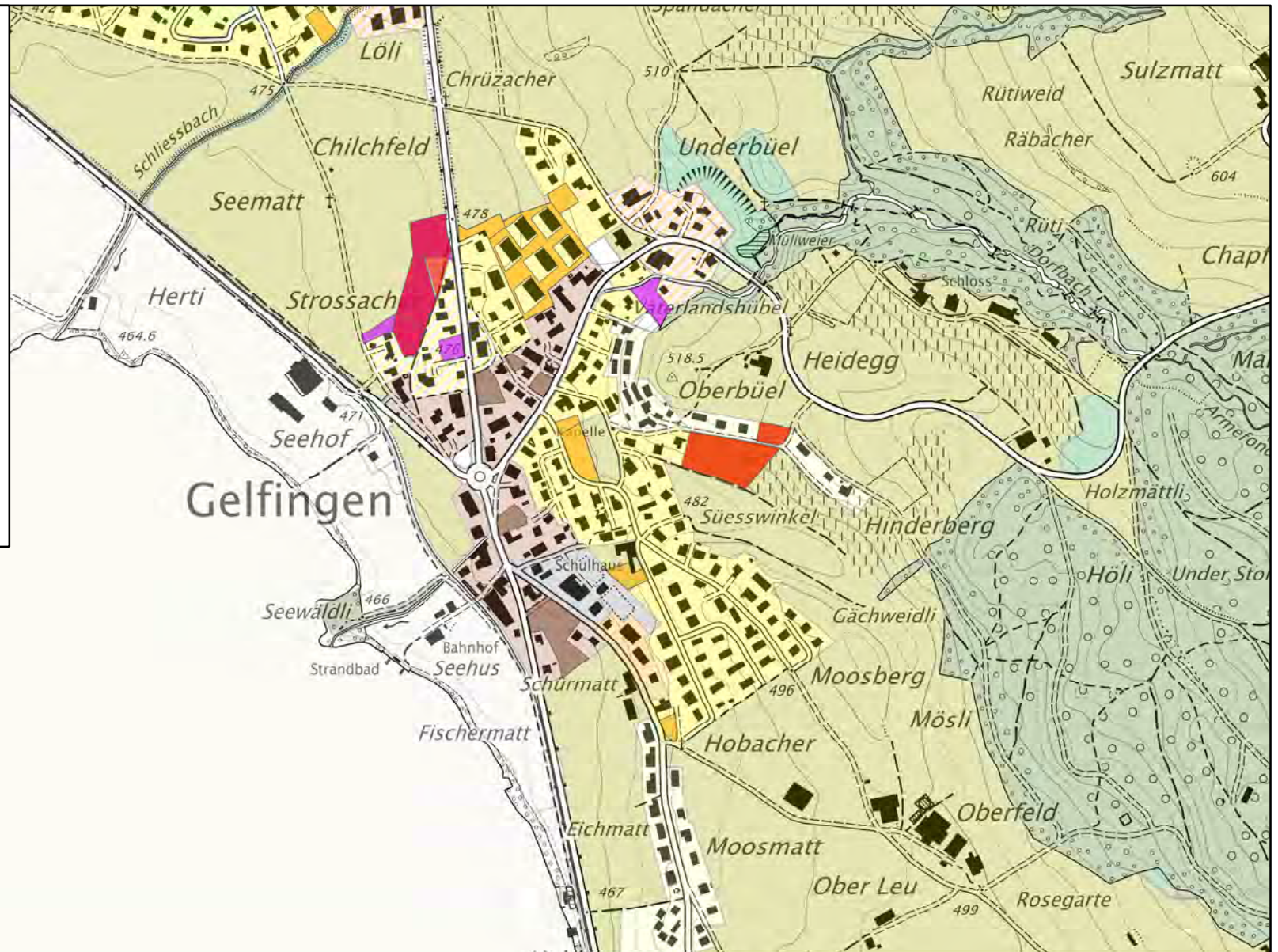
### LEGENDE

#### Rückzonungen



#### Unüberbaute Bauzonen 2016

-  Arbeitszone 50%
-  Arbeitszone 75%
-  Arbeitszone 100%
-  Wohn-/Arbeitszone 50%
-  Wohn-/Arbeitszone 75%
-  Wohn-/Arbeitszone 100%
-  Kernzone 50%
-  Kernzone 75%
-  Kernzone 100%
-  Wohnzone 50%
-  Wohnzone 75%
-  Wohnzone 100%





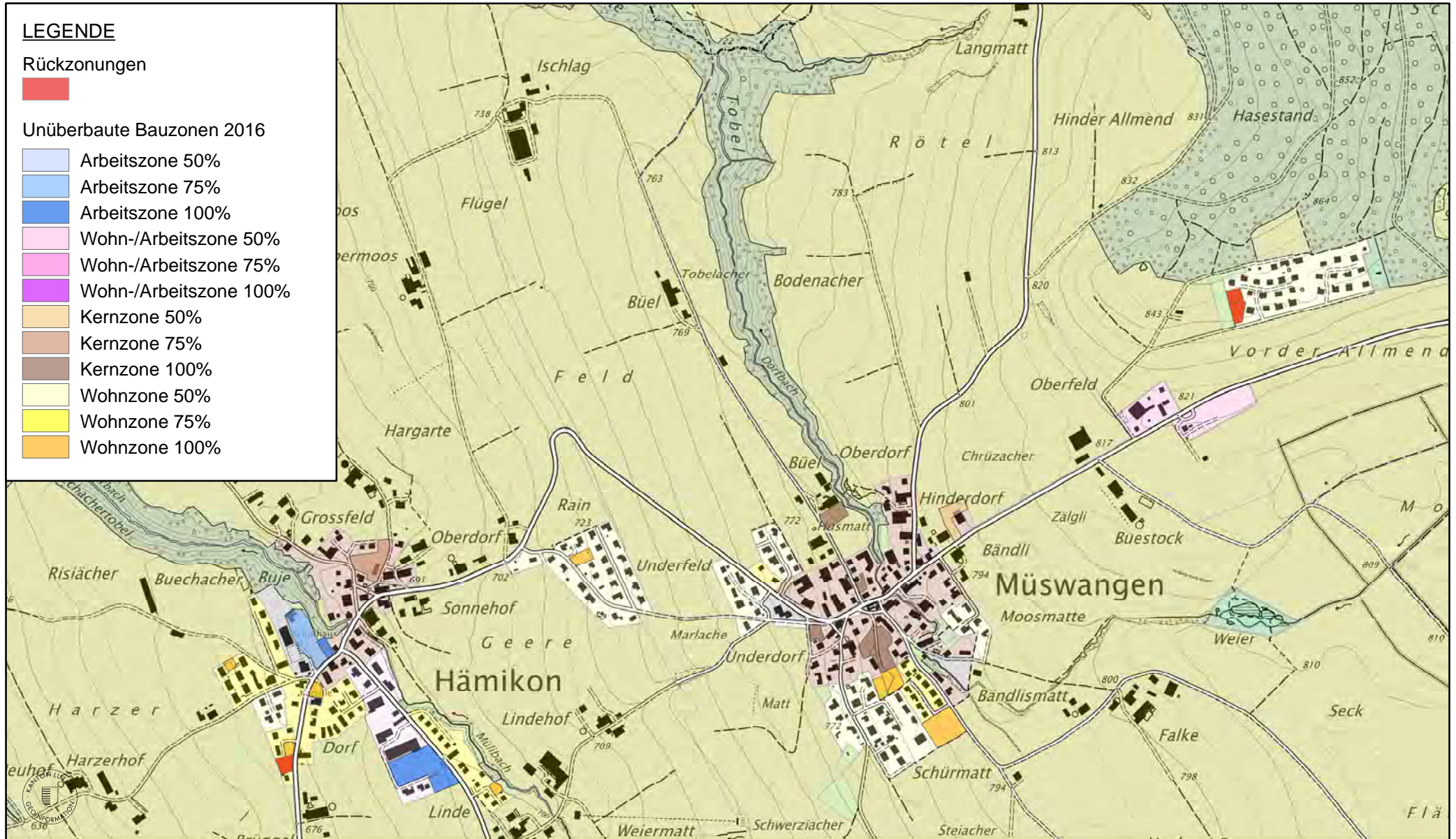
### LEGENDE

#### Rückzonungen

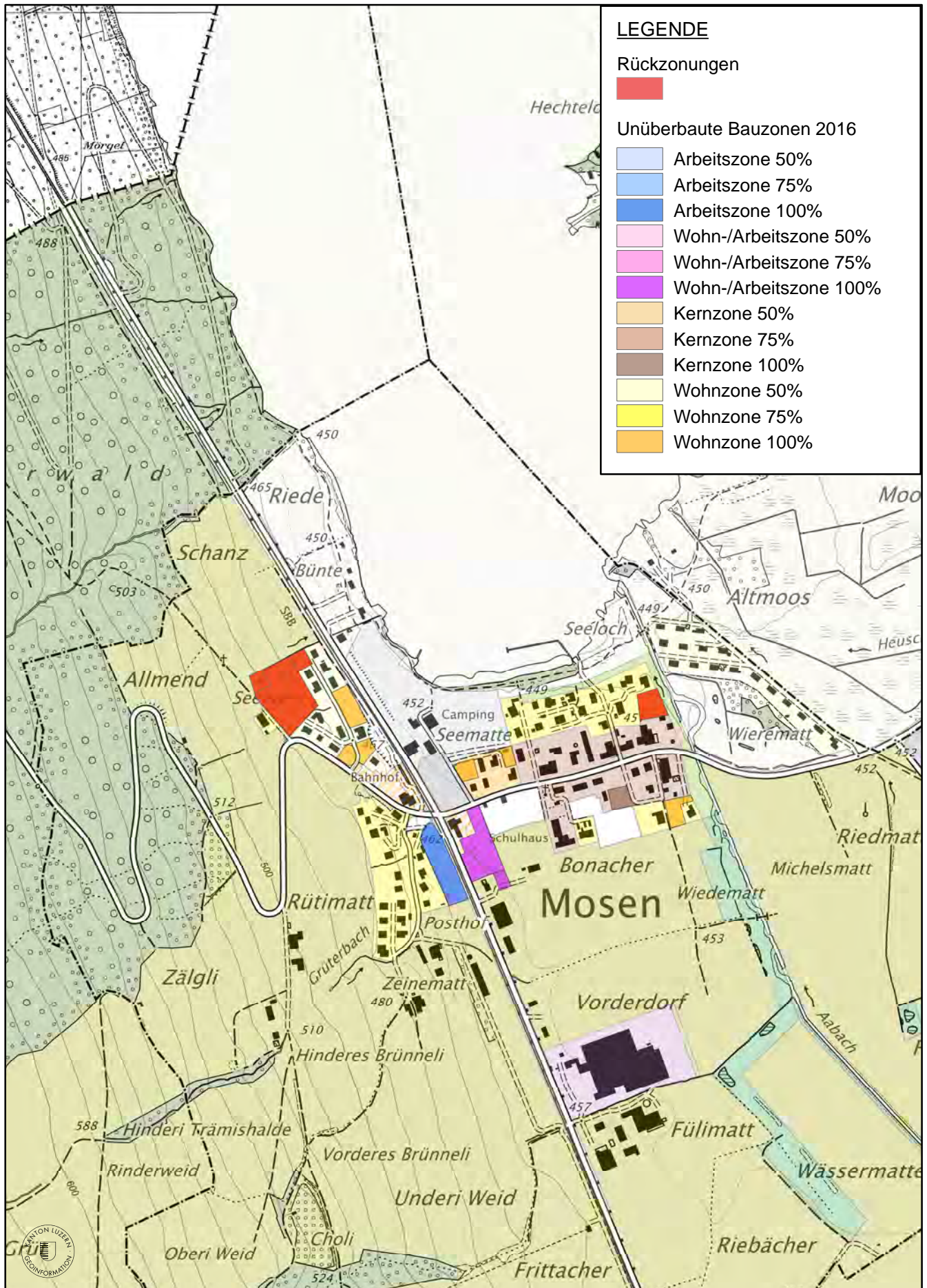


#### Unüberbaute Bauzonen 2016

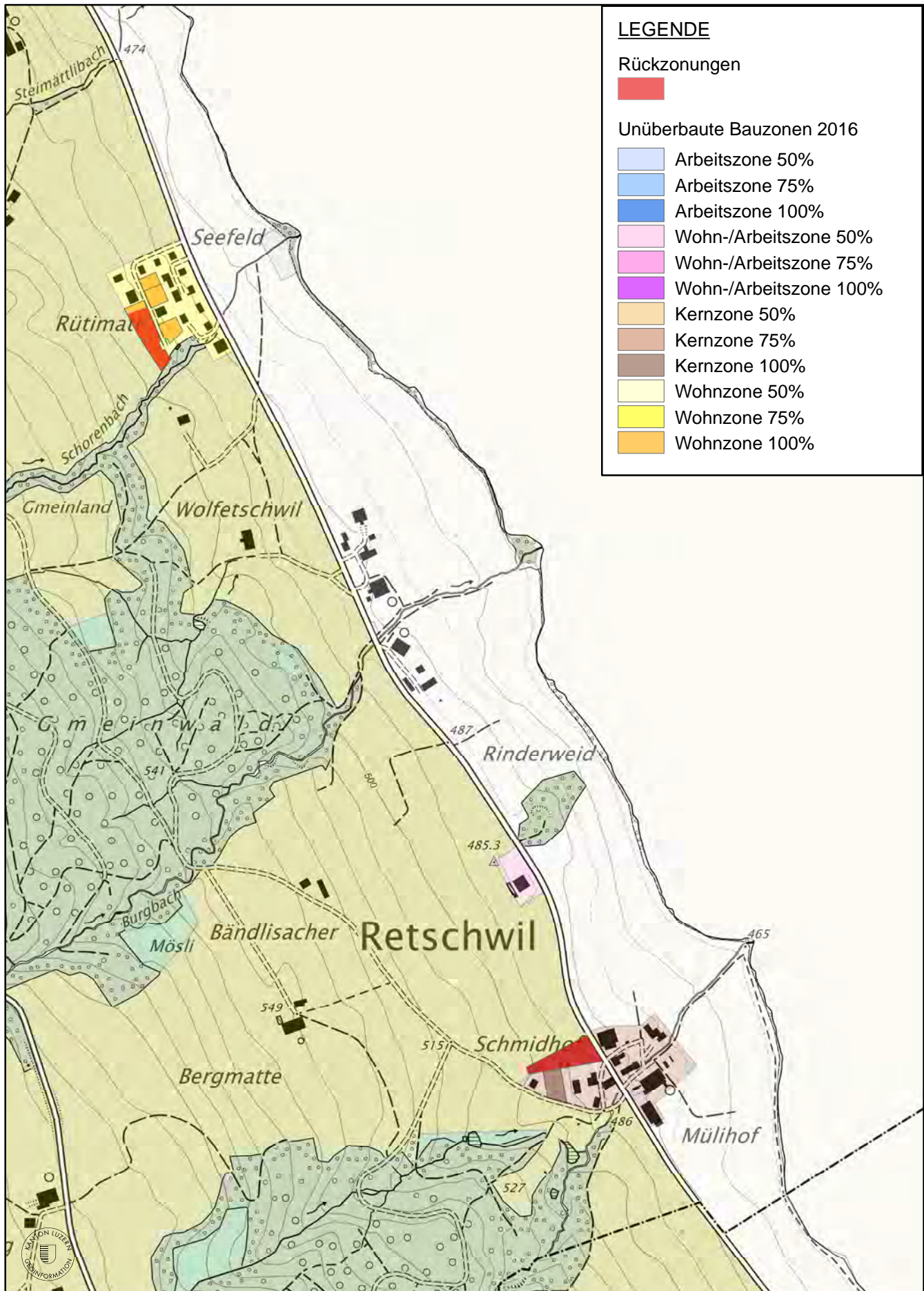
- Arbeitszone 50%
- Arbeitszone 75%
- Arbeitszone 100%
- Wohn-/Arbeitszone 50%
- Wohn-/Arbeitszone 75%
- Wohn-/Arbeitszone 100%
- Kernzone 50%
- Kernzone 75%
- Kernzone 100%
- Wohnzone 50%
- Wohnzone 75%
- Wohnzone 100%













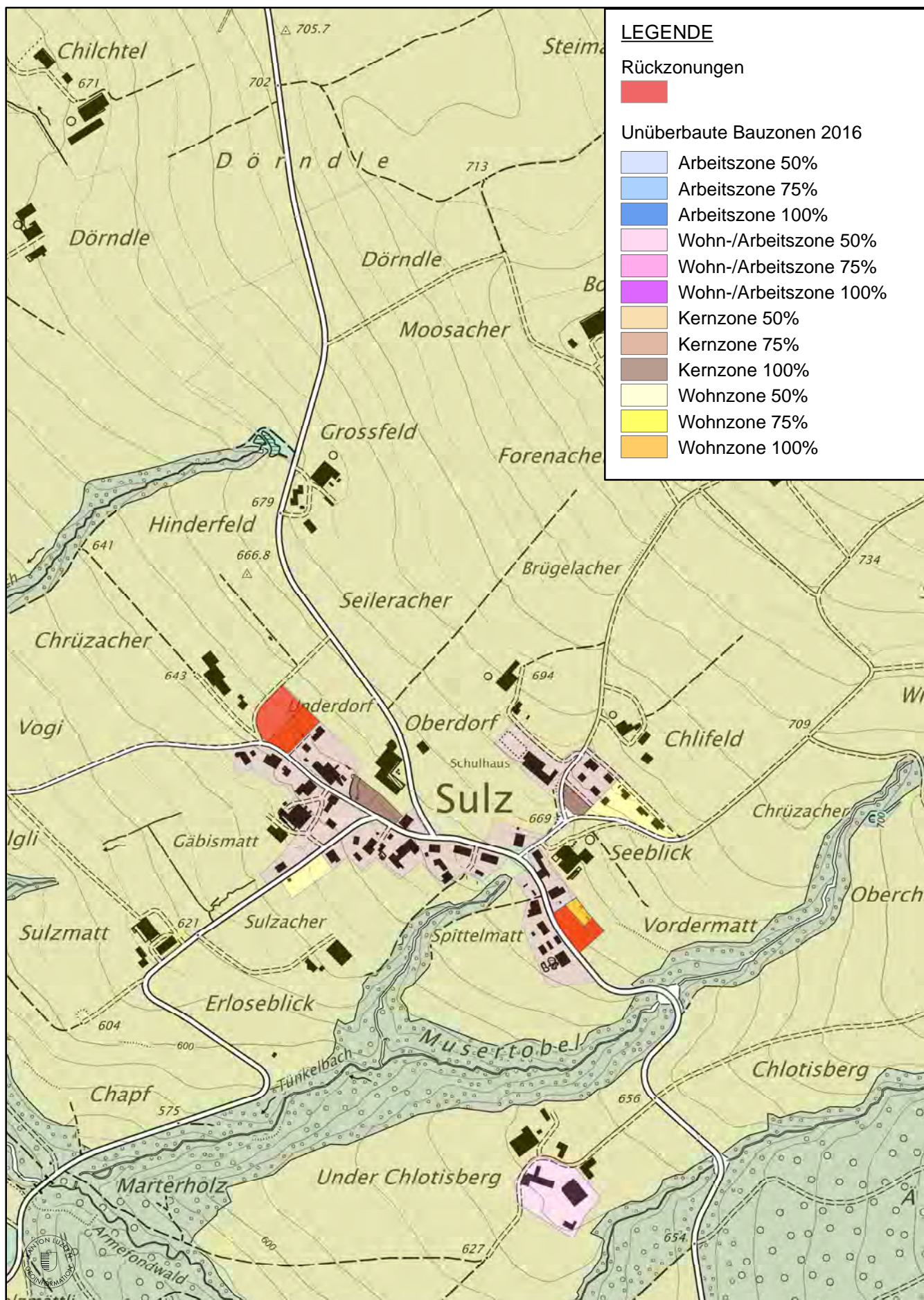
# Rückzonungsstrategie

## Vorschläge Rückzonungen Gemeinde Hitzkirch (Sulz)

Datum: 30.01.2018



1:7500



Im Rahmen der Rückzonungsstrategie wurden rund 147 Einzelflächen im Umfang von rund 26 ha geprüft (vgl. Anhang 1). Dabei wurden die gesamten Bauzonenflächen der Gemeinde beziehungsweise alle Ortsteile berücksichtigt. Ein Grossteil der Flächen konnte aufgrund ihrer Lage innerhalb der Bauzone, ihrer zentralen Lage in der Gemeinde oder der guten ÖV-Erschliessung als potenzielle Rückzonungsflächen ausgeschlossen und gesamthaft bearbeitet werden. Anhand von 31 Steckbriefen wurden über 50 Flächen im Detail überprüft (Kapitel 2 und 3 des vorliegenden Berichts). Der Steckbrief weist die wichtigsten Eckdaten aus und beurteilt die Zweckmässigkeit respektive Verhältnismässigkeit einer Rückzonung. Die Überprüfung zeigt, dass von den 50 geprüften Flächen, 22 Flächen für eine Rückzonung in Frage kommen. Diese werden Kapitel 2 aufgeführt. Die potenziellen Rückzonungsflächen umfassen gemeinsam rund 3.6 ha<sup>2</sup>.

Die potenziellen Rückzonungen sind im Rahmen einer Ortsplanungsrevision bis 2023 konkret zur überprüfen und in den revidierten Zonenplanentwurf aufzunehmen. Mit der potenziellen Rückzonung der bezeichneten Grundstücke verbleiben in der Gemeinde Hitzkirch weiterhin rund 16 ha unbebaute Bauzonen sowie weitere Reserven im bereits überbauten Siedlungsgebiet (Innenentwicklungspotenzial). Diese Reserven beziehungsweise Kapazitäten vermögen den Bauzonenbedarf der nächsten 15 Jahre abzudecken.

#### Entschädigungen

Bei einer Auszonung kommt unvermittelt auch die Frage hinsichtlich einer Entschädigung auf. Die Frage, ob eine Rückzonung entschädigungspflichtig ist oder nicht, hängt von mehreren Faktoren ab und kann nicht pauschal beantwortet werden.

Grundsätzlich ist beim Thema Entschädigungen zwischen Auszonung und Nichteinzonung zu unterscheiden. Von einer Nichteinzonung wird bei der erstmaligen Schaffung einer bundesrechtskonformen raumplanerischen Grundordnung gesprochen. Des Weiteren ist festzuhalten, dass allfällige Rückzonungen nur entschädigungspflichtig sind, sofern es sich um eine materielle Enteignung handelt. Ob eine Rückzonung als entschädigungspflichtig gilt, wird im Kanton Luzern erst nach erlangter Rechtskraft der Teiländerung geklärt. Eine materielle Enteignung i.S.v. Art. 26 Abs. 2 BV und Art. 5 Abs. 2 RPG liegt vor, wenn dem Eigentümer der bisherige oder ein voraussehbarer künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil der betroffenen Person eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird.

Wird eine Entschädigung fällig, so wird die Entschädigungsforderung von der Gemeinde vorfinanziert. Sie bleibt aber ohne Kostenfolgen für die Gemeinde, da sie mit dem kantonalen Fonds - der aus den Erträgen aus der Mehrwertabgabe für Einzonungen gespeisen wird - beglichen wird.

<sup>2</sup> Die genaue Dimension der Flächen ist im Rahmen der konkreten Diskussion um die Auszonung grundbuchlich respektive vermessungstechnisch zu verifizieren.

### Zonierung

Die einzelnen Untersuchungsblätter enthalten unter anderem eine vereinfachte Variante des Zonenplans (als Arbeitsplan bezeichnet). Die in den Arbeitsplänen abgebildeten Grundnutzungszonen (Bauzonen resp. Nichtbauzonen) dienen der Orientierung sowie dem Verständnis und sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.



#### Bauzonen / Grundnutzungszonen

 Kernzone Hitzkirch / Richensee / Färdle	 Wohn- und Arbeitszone 1
 Kernerweiterungszone Hitzkirch	 Wohn- und Arbeitszone 2
 Dorfzone Gelfingen, Hämikon, Mosen, Müswangen, Retschwil und Sulz	 Arbeitszone 1
 Wohnzone A	 Arbeitszone 2
 Wohnzone B	 Sonderbauzone
 Wohnzone C	 Zone für öffentliche Zwecke
 Wohnzone D	 Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	 Grünzone

#### Nichtbauzonen

 Reservezone
 Übriges Gebiet

#### Überlagerungen / weitere Inhalte

 Bebauungsplanpflicht
 Gestaltungsplanpflicht

### ÖV-Angebotsstufen

Die ÖV-Angebotsstufen des Kantons Luzern sind eine wichtige Grundlage zur Beurteilung der Erschliessung. Die Aussagen zur Qualität des öffentlichen Verkehrs stützen sich auf die nachfolgend dargestellte Klassierung (Geoportal Luzern):

	<b>1</b> Grundversorgung in dünn besiedelten Gebieten mit geringer Nachfrage Mindestangebot: 4 Kurspaare/Tag Kurspaare/Std.: < 1 Kurspaare/Tag: mind. 4 - 17
	<b>2</b> Ausrichtung des Angebots auf das Verkehrsaufkommen, gute Marktstellung des ÖV Mindestangebot: tagsüber durchgehender 60'-Takt mit 18 Kurspaaren/Tag Kurspaare/Std.: mind. 1 Kurspaare/Tag: mind. 18 - 31
	<b>3</b> Sehr gutes Angebot, starke Marktstellung des ÖV Mindestangebot: Tagsüber i.d.R. durchgehender 30'-Takt mit Verdichtungsleistungen zu den HVZ Kurspaare/Std.: mind. 2 Kurspaare/Tag: mind. 32 - 61
	<b>4</b> Flächendeckendes Angebot aufgrund starker Nachfrage in grossen und dicht besiedelten Gebieten Mindestangebot: Tagsüber i.d.R. durchgehender 15'-Takt auf den Hauptverkehrslinien Kurspaare/Std.: mind. 4 Kurspaare/Tag: 62 - 127
	<b>5</b> Sehr dichtes Angebot Mindestangebot: : Tagsüber i.d.R. durchgehender 7.5'-Takt auf den Hauptverkehrslinien Kurspaare/Std.: mind. 8 Kurspaare/Tag: mind. 128



### Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild wurde am 16. August 2012 vom Gemeinderat verabschiedet und am 4. September 2012 von der Gemeindeversammlung positiv zur Kenntnis genommen. Dieses strategische Planungsinstrument hat einen Planungshorizont von 25 Jahren und bildet damit eine wichtige Grundlage für Entscheide im Zusammenhang mit der langfristigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Hitzkirch.

#### Bauzonen überbaut (Ist-Zustand)

	Wohnzone
	Arbeitszone
	Öffentliche Nutzung (inkl. Sport / Freizeit)
	Kernzone
	Mischzone
	Sonderbauzone
	Grünzone

#### Bauzonenreserven (Ist-Zustand)

	Wohnzone
	Arbeitszone
	Öffentliche Nutzung (inkl. Sport und Freizeit)
	Kernzone
	Mischzone
	Sonderbauzone

#### Einzohnungsgebiete für Wohnnutzung

	Einzonung Wohnnutzung 1. Priorität
	Einzonung Wohnnutzung 2. Priorität

#### Einzohnungsgebiete für Arbeitsnutzung

	Einzonung Arbeitsnutzung 1. Priorität
	Einzonung Arbeitsnutzung 2. Priorität

#### Einzohnungsgebiete für öffentliche Nutzungen

	Einzonung öffentliche Nutzung 1. Priorität
	Einzonung öffentliche Nutzung 2. Priorität

#### Einzohnungsgebiete für Wohn- u. Arbeitsnutzung

	Einzonung Wohn- und Arbeitsnutzung 1. Priorität
	Einzonung Wohn- und Arbeitsnutzung 2. Priorität

#### Auszonungsgebiete

	Auszonung Wohnnutzung
	Auszonung Arbeitsnutzung

#### Potenzielle Umnutzung und Verdichtung

	Potenzielle Umnutzungs- und Umstrukturierungsgebiete
	Potenzielle Gebiete für eine innere Verdichtung

#### Siedlung

	Siedlungsbegrenzungslinien (langfristig)
	Vertiefende städtebauliche Betrachtung

#### Verkehr

	ÖV-Haltestellen Ist-Zustand mit Einzugsgebiet 750m / 300m
	Eingangsporte Ortseingänge geplant
	Park + Ride Ist-Zustand
	Park + Ride geplant
	Öffentliche Parkierung
	Querungsstellen für Fussgänger auf Hauptverkehrsachsen geplant
	Ergänzung Langsamverkehrsnetz
	Verkehrsberuhigte Zonen Ist-Zustand
	Verkehrsberuhigte Zonen geplant
	Verträgliche Gestaltung der Strassenräume
	Vorgesehene verkehrliche Anbindung Einzohnungsgebiete
	Rückbau Strasse
	Optimierung Rad-/Fussverbindung
	Schräglift geplant
	Trasseesicherung

#### Natur und Landschaft

	Landschaftsschutzgebiete Ist-Zustand
	Naturschutzgebiete Ist-Zustand
	Freihaltebereich / Grünzäsur / Begrünung
	Siedlungstrennräume gemäss kantonalem Richtplan
	Vernetzungskorridor
	Schwerpunkt Erholung
	Schwerpunkt Natur & Landschaft
	Schwerpunkt Windenergie 1. Priorität
	Schwerpunkt Windenergie 2. Priorität

### Gefahrenzonenplan

Die Einschätzung zu den Naturgefahren kann ein weiteres Indiz für eine potenzielle Rückzonung sein. Befindet sich eine Fläche beispielsweise in einer Gefahrengabotszone beeinflusst dies die Überbaubarkeit. Aus diesem Grund ist der Rückzungsstrategie der Gefahrenzonenplan (vgl. Anhang 2) beigelegt. Der Gefahrenzonenplan wurde an der Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2016 beschlossen und vom Regierungsrat mit RRE 772 vom 4. Juli 2017 genehmigt.

#### Gefahrenzonen

	Gefahrengabotszone
	Gefahrenhinweiszone
	nach gegenwärtigem Wissensstand keine oder vernachlässigbare Gefährdung

Abkürzungen der massgebenden Gefahrenprozesse:

W: Wasserprozesse

R: Rutschungsprozesse



## 2 Potenzielle Rückzonungsflächen

Ortsteil Mosen

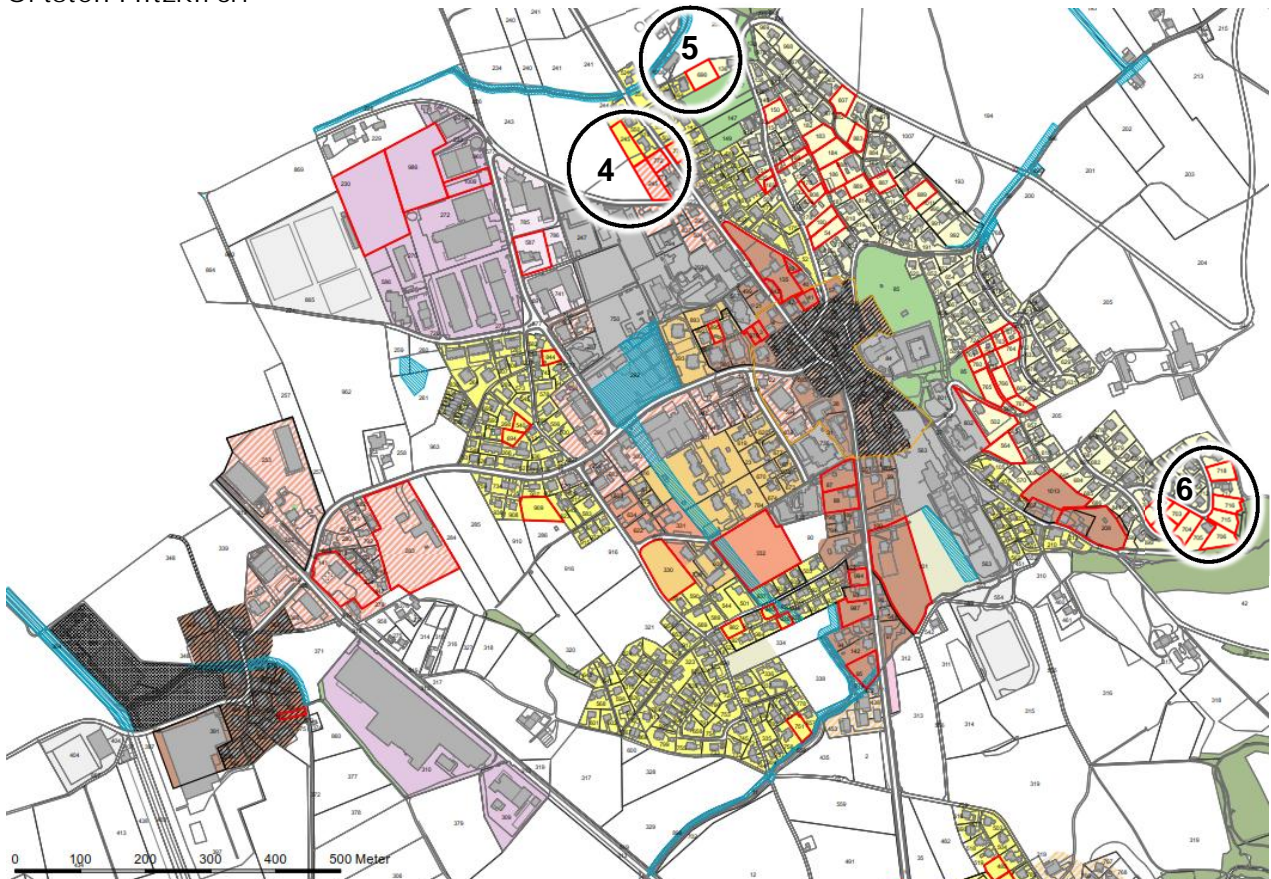




Ortsteil Hämikon / Müswangen

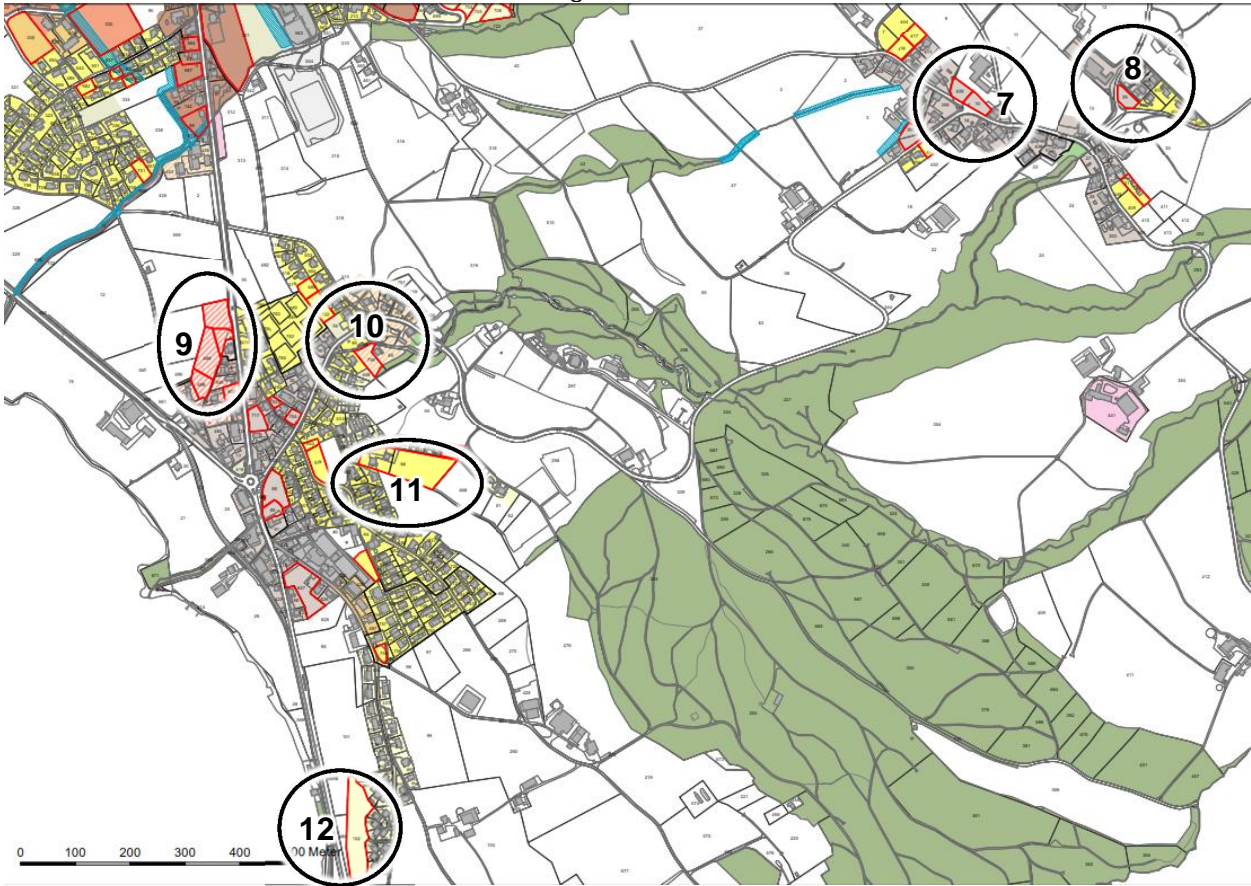


Ortsteil Hitzkirch





Ortsteil Sulz / Gelfingen

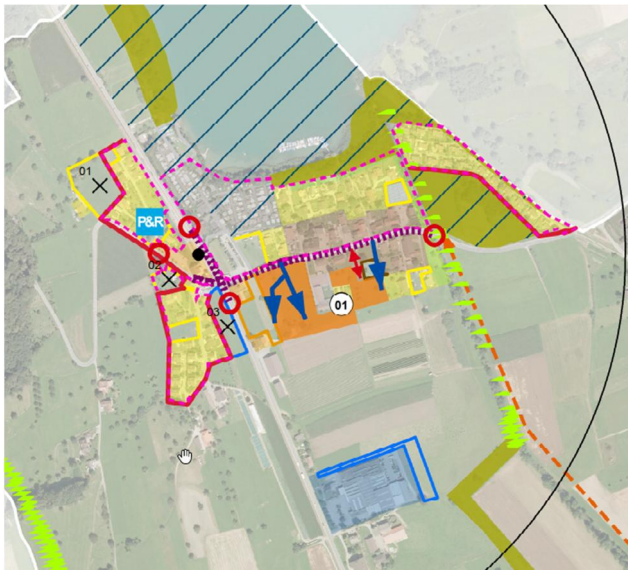


Ortsteil Retschwil

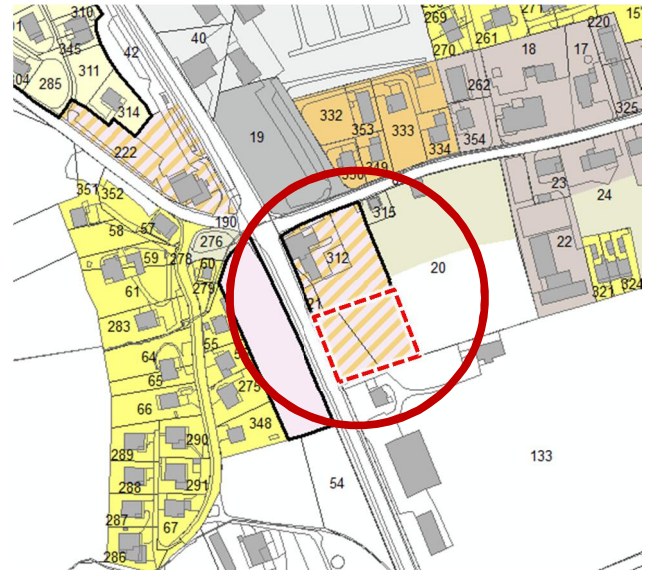


2.1 Mosen

**1. Mosen, Parzelle GB Nr. 20, 133**



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total (Parzelle GB Nr.)	40'025 m <sup>2</sup> , 11'010 m <sup>2</sup> (20), 29'015 m <sup>2</sup> (133)
zur Auszonung geeignete Teilfläche	2'200 m <sup>2</sup> (rot umrandete Fläche - ungefähre Grösse)
Grundeigentümerschaft	Grundstück <b>Nr. 20</b> , Hitzkirch (Mosen) Willi Franz, Füllenmatte 4, 6295 Mosen (Alleineigentum) / Grundstück <b>Nr. 133</b> , Hitzkirch (Mosen) Blaser Rudolf, Bohnacher 1, 6295 Mosen (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohn- und Arbeitszone 2
Gefahrensituation	Gefahrengebotszone
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 08.01.2001
Rechtsgültige AZ	0.6
Rechtsgültige Gesamthöhe	11.5m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern Hitzkirch, aber gemäss SLB mit Konzentration plus innerhalb des zweiten Kerns
Lage in der Bauzone	Bauzonendauer
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	Erschwerte Zufahrtsmöglichkeiten

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Mind. 18 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	Rechtsgültiger Gestaltungsplan/Datum Bewilligungsentscheid 08.11.2012
Bauabsichten	Unbekannt

**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

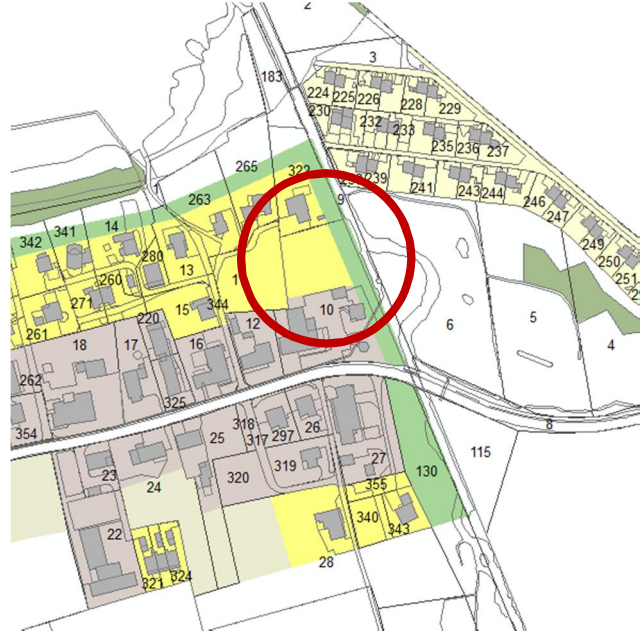
<b>Ja</b>	Teilrückzonung (rot umrandete Fläche) aufgrund der Lage am Bauzonendauer und der langen Bauzonendauer und der nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten möglich. ca. 2'200 m <sup>2</sup>
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



## 2. Mosen, Parzelle GB Nr. 10



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

### Eckdaten

Parzellenfläche total	4'986 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	1'412 m <sup>2</sup> (Wohnzone)
Grundeigentümerschaft	Isenschmid Kurt, Aabachhof 1, 6295 Mosen (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone C
Gefahrensituation	Gefahrenhinweiszone
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 08.01.2001
Rechtsgültige AZ	0.5
Rechtsgültige Gesamthöhe	11.5m

### Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern Hitzkirch, aber gemäss SLB mit Konzentration plus innerhalb des zweiten Kerns
Lage in der Bauzone	Bauzonennrad
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	-

### Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit

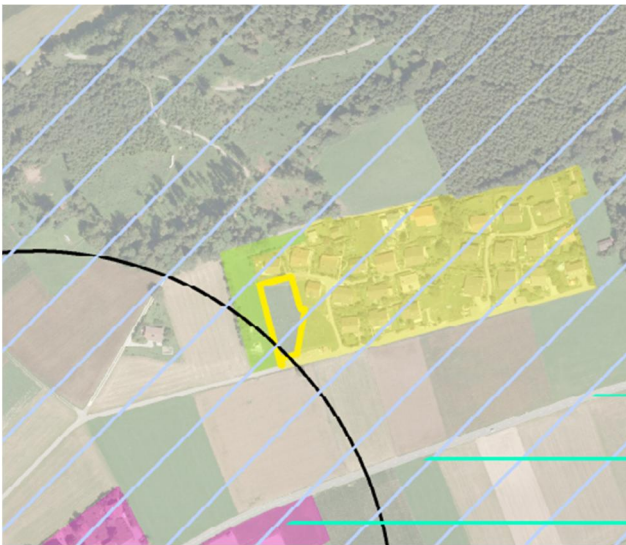
Bauzonendauer	Mind. 18 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	-
Bauabsichten	Unbekannt

### Fazit - Potenzielle Rückzonung

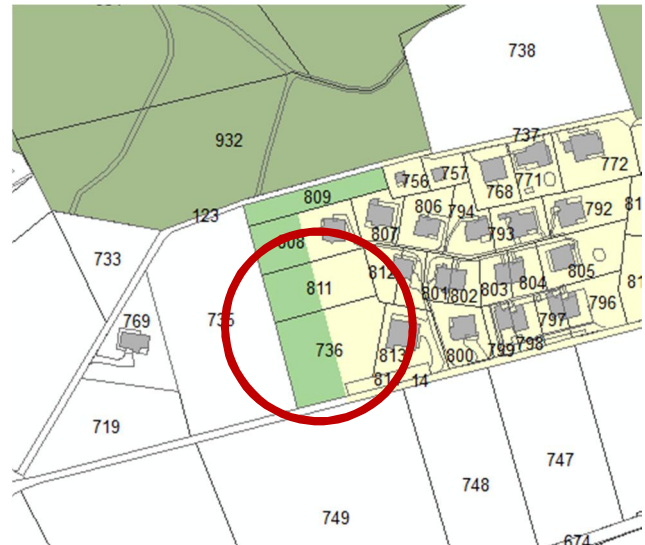
<b>Ja</b>	Rückzonung aufgrund Nutzung (Obstgarten bedarf keine Bauzone), der Nähe zu Grünzone respektive der Natur sowie der langen Bauzonendauer und der nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten möglich.
1'412 m <sup>2</sup>	

2.2 Hämikon

**3. Hämikon Berg, Parzelle GB Nr. 811, 736**



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	3'368 m <sup>2</sup> 1'320 m <sup>2</sup> (811), 2'048 m <sup>2</sup> (736)
zur Auszonung geeignete Teilfläche	1'633 m <sup>2</sup> (Wohnzone)
Grundeigentümerschaft	Grundstück <b>Nr. 811</b> , Hitzkirch (Hämikon) Sagne Charles, Seestrasse 62, 8806 Bäch SZ (Alleineigentum) Grundstück <b>Nr. 736</b> , Hitzkirch (Hämikon) Villiger Jakob Johann, Vordere Allmend 11, 6289 Hämikon (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone D
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 20.12.1994
Rechtsgültige AZ	0.4
Rechtsgültige Gesamthöhe / Fassadenhöhe talseitig	10.5m / 9.0m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern
Lage in der Bauzone	Bauzontrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 2
Erschwerte Bebaubarkeit	Grossflächige Grünzone

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Min. 24 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	Rechtskräftiger Gestaltungsplan Bewilligungsentscheid 02.10.2001
Bauabsichten	Unbekannt

**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

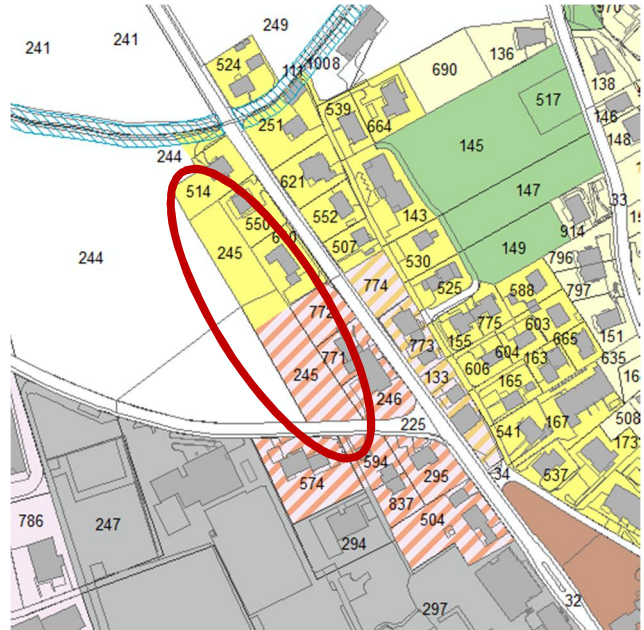
<b>Ja</b>	Rückzonung aufgrund der Lage abseits des Ortskerns, der Lage am Bauzontrand, der langen Bauzonendauer und der nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten möglich.
1'633 m <sup>2</sup>	

## 2.3 Hitzkirch

## 4. Hitzkirch, Parzelle GB Nr. 245



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	3'126 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	3'126 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Scherer-Elmiger Ottilia, Weinstrasse 9, 6285 Hitzkirch (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone C / Wohn- und Arbeitszone 1
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 15.01.2002
Rechtsgültige AZ	0.5 / 0.7
Rechtsgültige Gesamthöhe	11.5m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Am Bauzonenrand des Gemeindekerns
Lage in der Bauzone	Bauzonenrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	Für Überbauung und Erschliessung unzuweckmässige Parzellengeometrie (zu geringe Parzellentiefe)

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Mind. 17 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	-
Bauabsichten	Unbekannt

**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

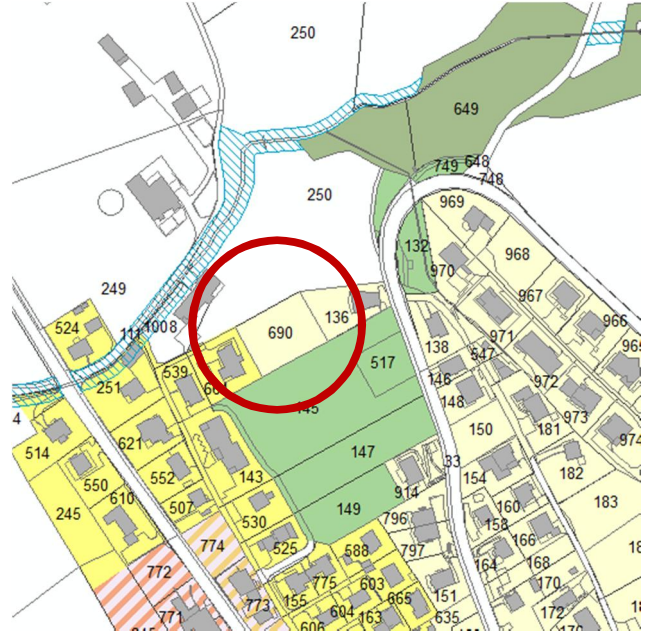
<b>Ja</b>	Rückzonung aufgrund der Lage am Bauzonenrand, der unzuweckmässigen Parzellengeometrie, der langen Bauzonendauer und der nicht vorhandenen / unbekannt Bauabsichten möglich.
3'126 m <sup>2</sup>	



**5. Hitzkirch, Parzelle GB Nr. 690**



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	1'313 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	1'313 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Wili Andreas, Kaspar-Kopp-Strasse 1b, 6030 Ebikon (Miteigentum 1/3) Wili Pius, Alpenstrasse 17a, 6280 Hochdorf (Miteigentum 1/3) Wili Tobias, Bleulikonerstrasse 1, 6285 Hitzkirch (Miteigentum 1/3)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone D
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 15.01.2002
Rechtsgültige AZ	0.4
Rechtsgültige Gesamthöhe / Fassadenhöhe talseitig	10.5m / 9.0m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Am Bauzonendrand des Gemeindekerns
Lage in der Bauzone	Bauzonendrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Nicht erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	Erschliessung über Nachbarparzelle

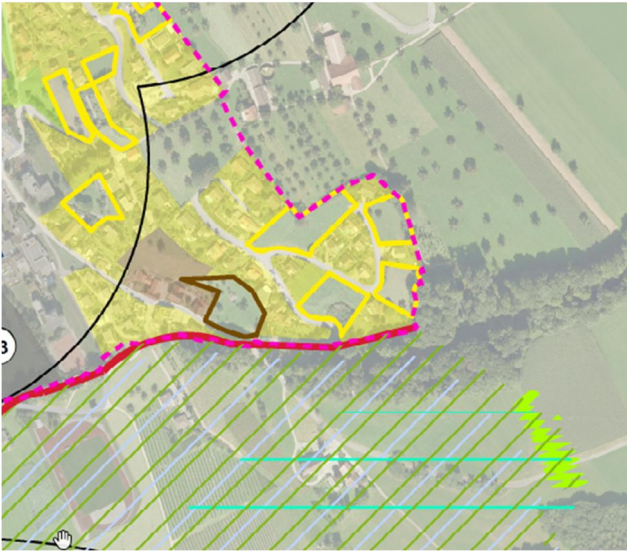
**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Mind. 17 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	-
Bauabsichten	Unbekannt

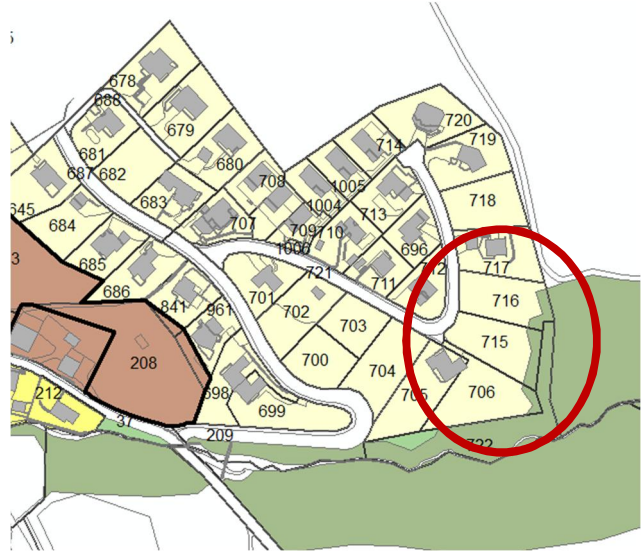
**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

<b>Ja</b>	Rückzonung aufgrund der Lage am Bauzonendrand, der fehlenden Erschliessung (Teil des Erschliessungsrichtplans), der langen Bauzonendauer und der nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten möglich.
1'313 m <sup>2</sup>	

## 6. Hitzkirch, Parzelle GB Nr. 716, 715, 706



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

### Eckdaten

Parzellenfläche total	3'687 m <sup>2</sup> 1'106 m <sup>2</sup> (716), 1'204 m <sup>2</sup> (715), 1'377 m <sup>2</sup> (706)
zur Auszonung geeignete Teilfläche	3'260 m <sup>2</sup> (Wohnzone)
Grundeigentümerschaft	Grundstück <b>Nr. 716</b> , Hitzkirch Lötscher Tiefbau AG, Ritterstrasse 18, 6014 Luzern (Alleineigentum) Grundstück <b>Nr. 715</b> , Hitzkirch Lötscher Tiefbau AG, Ritterstrasse 18, 6014 Luzern (Alleineigentum) Grundstück <b>Nr. 706</b> , Hitzkirch Wagner Fritz Erben (Gesamteigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone D
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 15.01.2002
Rechtsgültige AZ	0.4
Rechtsgültige Gesamthöhe / Fassadenhöhe talseitig	10.5m / 9.0m

### Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit

Lage innerhalb Gemeinde	Am Bauzonенrand des Gemeindegkerns
Lage in der Bauzone	Bauzonенrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	nicht erschlossen
Erschwerte Bebaubarkeit	Waldabstand, teilweise unweckmässige Grundstücksform, Topografie

### Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit

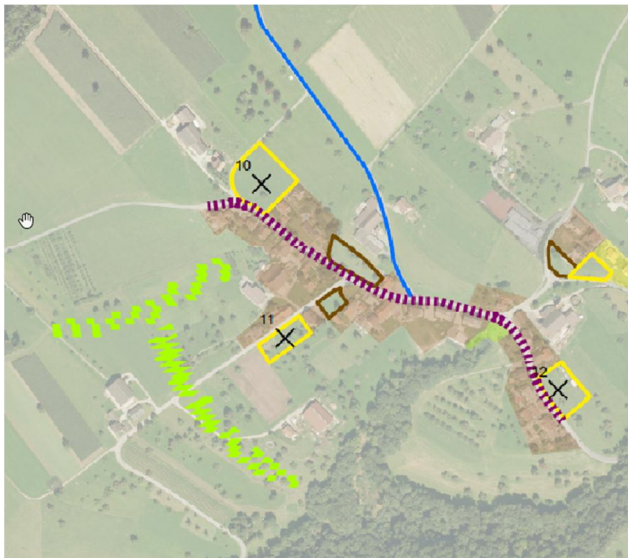
Bauzonendauer	Mind. 17 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	-
Bauabsichten	Unbekannt

### Fazit - Potenzielle Rückzonung

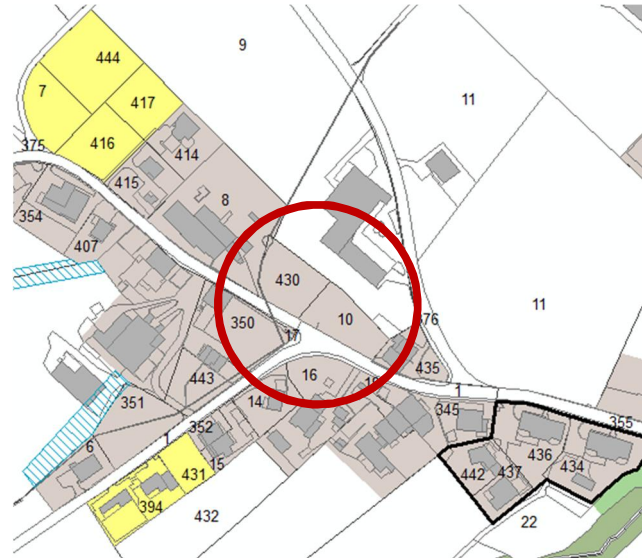
<b>Ja</b>	Rückzonung aufgrund der Lage am Bauzonенrand, der nicht vorhandenen öV-Erschliessung, der erschwerten Bebaubarkeit (Waldabstand), der Topografie, der langen Bauzonendauer und der nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten möglich.
3'260 m <sup>2</sup>	

2.4 Sulz

**7. Sulz, Parzelle GB Nr. 430, 10**



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	2'151 m <sup>2</sup> 1'075 m <sup>2</sup> (430), 1'075 m <sup>2</sup> (10)
zur Auszonung geeignete Teilfläche	2'151 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Grundstück <b>Nr. 430</b> , Hitzkirch (Sulz), Budliger Adolf Erben (Gesamteigentum) Grundstück <b>Nr. 10</b> , Hitzkirch (Sulz), Budliger Walter, Erlosenblick 1, 6284 Sulz LU (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Dorfzone
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 18.05.1999
Rechtsgültige AZ	-
Rechtsgültige Firshöhe	wird von der Gemeinde unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festgelegt

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern
Lage in der Bauzone	Bauzontrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	nicht erschlossen
Erschwerte Bebaubarkeit	-

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

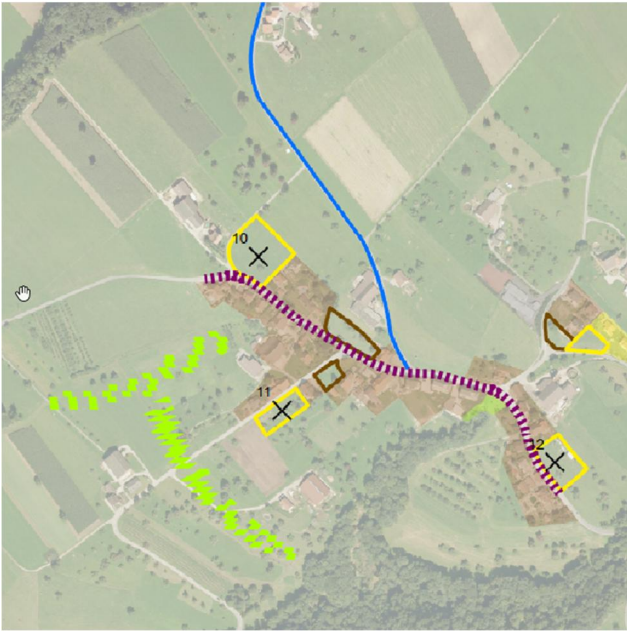
Bauzonendauer	Mind. 19 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	-
Bauabsichten	Unbekannt

**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

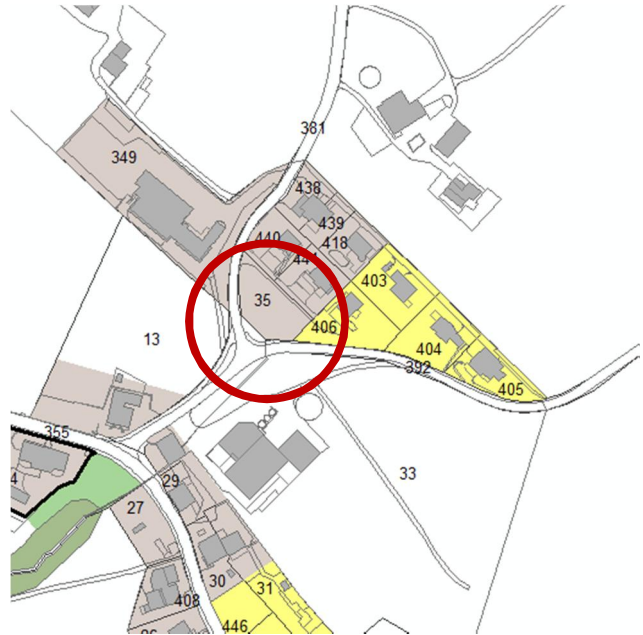
<b>Ja</b>	Rückzonung aufgrund der Lage abseits des Gemeindekerns, der nicht vorhandenen öV-Erschliessung, der langen Bauzonendauer und der nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten möglich.
2'151 m <sup>2</sup>	



## 8. Sulz, Parzelle GB Nr. 35



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	1'072 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	940 m <sup>2</sup> (ohne Erschliessungsstrasse)
Grundeigentümerschaft	Ruckli Franz, Hirzenweg 4, 5027 Herznach (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Dorfzone
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 15.10.1994
Rechtsgültige AZ	Rechtskräftiger Gestaltungsplan / Datum Bewilligung: 15.10.1994
Rechtsgültige Firsthöhe	wird von der Gemeinde unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festgelegt

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern
Lage in der Bauzone	Bauzonenrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	nicht erschlossen
Erschwerte Bebaubarkeit	-

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

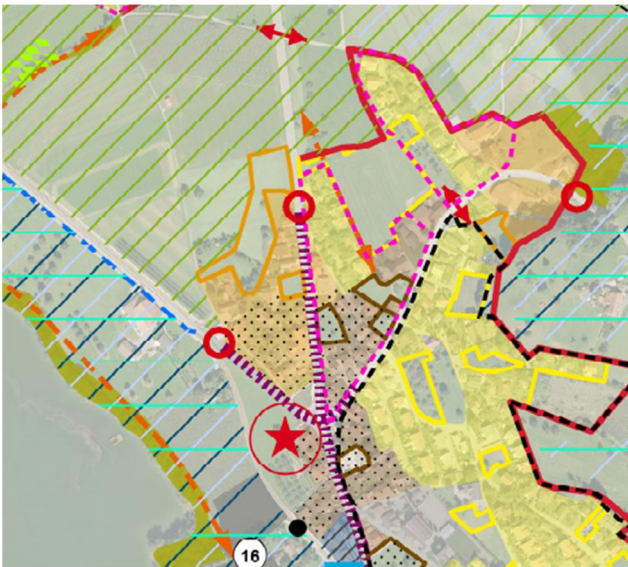
Bauzonendauer	Mind. 24 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	-
Bauabsichten	Unbekannt

**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

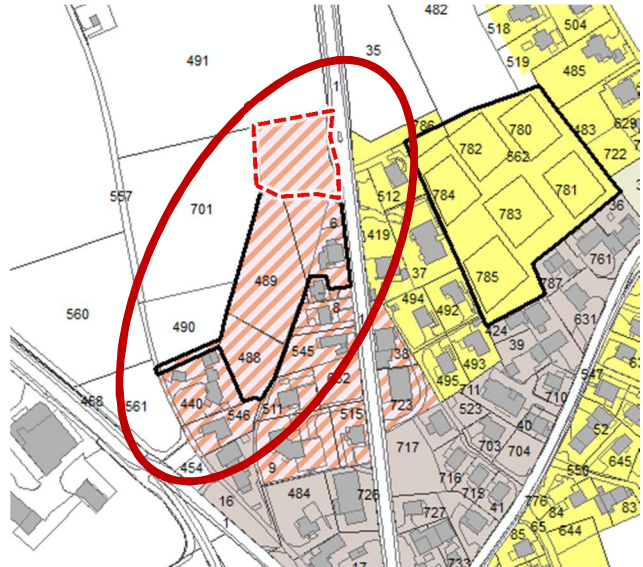
<b>Ja</b>	Rückzonung aufgrund der Lage abseits des Gemeindekerns, der Lage am Bauzonenrand, der nicht vorhandenen öV-Erschliessung, der langen Bauzonendauer und der nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten möglich.
940 m <sup>2</sup>	

2.5 Gelfingen

**9. Gelfingen, Parzellen GB Nrn. 701, 488, 489, 490**



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	13'434 m <sup>2</sup> 9'189 m <sup>2</sup> (701), 2'890 m <sup>2</sup> (489), 1'355 m <sup>2</sup> (488), 2'092 m <sup>2</sup> (490)
zur Auszonung geeignete Teilfläche	2'264 m <sup>2</sup> (betrifft nur Grundstück Nr. 701)
Grundeigentümerschaft	Grundstück <b>Nr. 701</b> , Hitzkirch (Gelfingen) Einwohnergemeinde Hitzkirch, 6285 Hitzkirch (Alleineigentum) Grundstück <b>Nr. 489</b> , Hitzkirch (Gelfingen) Schröter Beat, Seilerstrasse 5, 6438 Ibach (Miteigentum 1/2) Schröter-Stimpfle Brigitte, Seilerstrasse 5, 6438 Ibach (Miteigentum 1/2) Grundstück <b>Nr. 488</b> , Hitzkirch (Gelfingen) Wildisen Franz, Kirchfeldstrasse 10, 6284 Gelfingen (Alleineigentum) Grundstück <b>Nr. 490 (Information Gde.)</b> , Wildisen Franz, Kirchfeldstrasse 10, 6284 Gelfingen (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohn- und Arbeitszone 1
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 05.07.1993
Rechtsgültige AZ	0.7
Rechtsgültige Gesamthöhe	11.5m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindegern Hitzkirch, aber gemäss SLB mit Konzentration plus innerhalb des zweiten Kerns
Lage in der Bauzone	Bauzonengrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Teilweise erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	-

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Mind. 25 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	Gestaltungsplanpflicht

Bauabsichten	Gemeinde hat aktuell keine Bauabsicht, Absichten der weiteren Eigentümer sind nicht bekannt.
--------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

#### Fazit - Potenzielle Rückzonerung

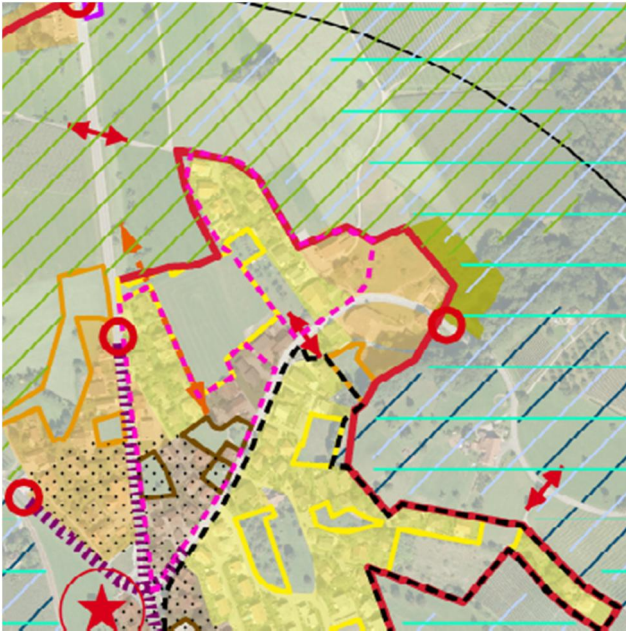
<b>Ja</b>	Rückzonerung der Parzelle <b>Nr. 701</b> aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der langen Bauzonendauer, der nicht vorhandenen Bauabsichten, der Grundeigentumsverhältnisse (Einwohnergemeinde Hitzkirch) möglich.
2'264 m <sup>2</sup>	

#### Fazit - Potenzielle Rückzonerung

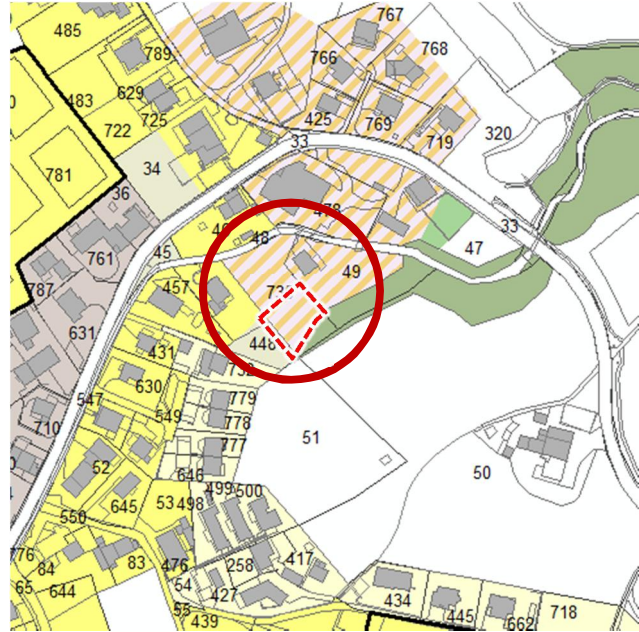
<b>Nein</b>	Rückzonerung der Parzellen <b>Nrn. 488, 489, 490</b> aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der langen Bauzonendauer, der nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten möglich. Aufgrund der guten öV-Erschliessung (Nähe zur Bahnhaltestelle Gelfingen), der Grösse der zusammenhängenden Fläche, der Möglichkeit zur zweckmässigen und qualitätsvollen Entwicklung (Gestaltungsplanpflicht) sowie dem Siedlungsleitbild (Konzentration plus) aber nicht empfohlen.
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



**10. Gelfingen, Parzelle GB Nr. 735**



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	1'565 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	500 m <sup>2</sup> (rot umrandete Fläche - ungefähre Grösse)
Grundeigentümerschaft	IBPS Switzerland, Heideggstrasse 46, 6284 Gelfingen (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohn- und Arbeitszone 2
Gefahrensituation	Gefahrengebotszone entlang Gewässer
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 14.07.1978
Rechtsgültige AZ	0.6
Rechtsgültige Gesamthöhe	11.5m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern Hitzkirch, aber gemäss SLB mit Konzentration plus innerhalb des zweiten Kerns
Lage in der Bauzone	Bauzontrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	Waldabstand

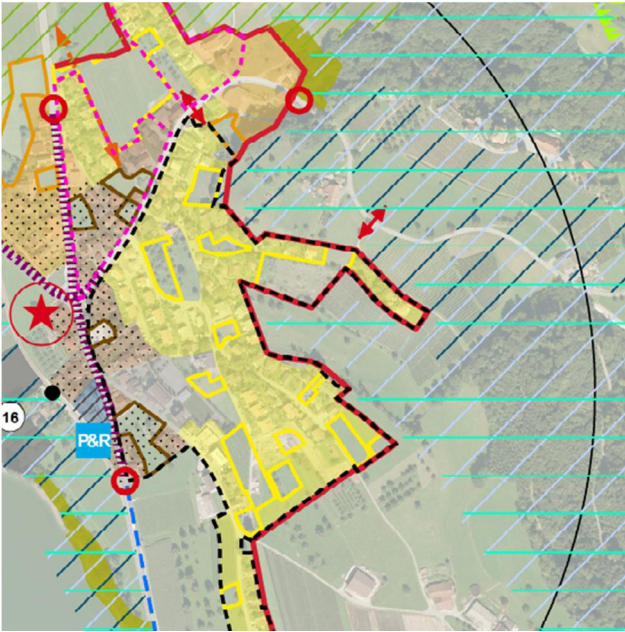
**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Mind. 40 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	-
Bauabsichten	Unbekannt

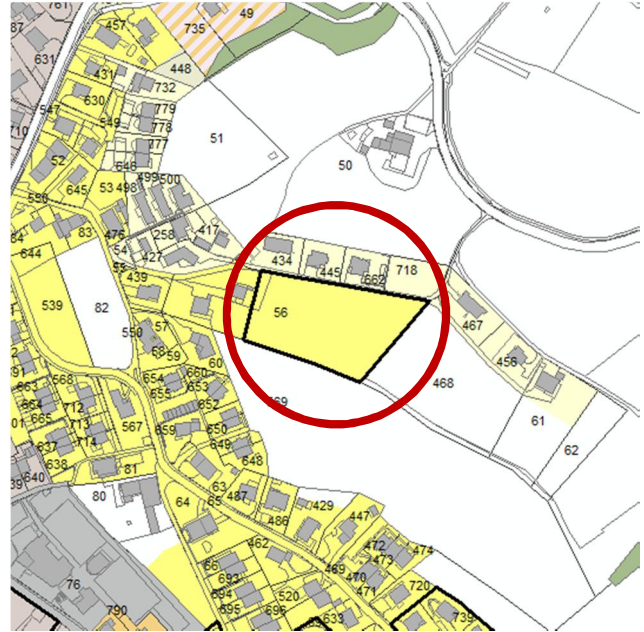
**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

<b>Ja</b>	Teilrückzonung (südöstlicher Teilbereich) aufgrund der Lage am Bauzontrand, der erschwerten Bebaubarkeit (Waldabstand / Gewässerabstand), der langen Bauzonendauer und der nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten möglich.
ca. 500 m <sup>2</sup>	

## 11. Gelfingen, Parzelle GB Nr. 56



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	7'840 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	5'548 m <sup>2</sup> (entspricht Perimeter GP-Pflicht)
Grundeigentümerschaft	Schäfer Johann Erben (Gesamteigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone C
Gefahrensituation	Gefahrenhinweiszone
Zeitpunkt Einzonung	1975 (erste Bautiefe entlang Hinterbergstrasse) 15.01.2007 (restliches Grundstück)
Rechtsgültige AZ	0.5
Rechtsgültige Gesamthöhe	11.5m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern Hitzkirch, aber gemäss SLB mit Konzentration plus innerhalb des zweiten Kerns
Lage in der Bauzone	Bauzontrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschliessung nicht geklärt
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	-

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Mind. 12 Jahre (bzw. 44. Jahre bei erster Bautiefe)
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	Gestaltungsplanpflicht
Bauabsichten	Teilweise vorhanden (Vorabklärungen)

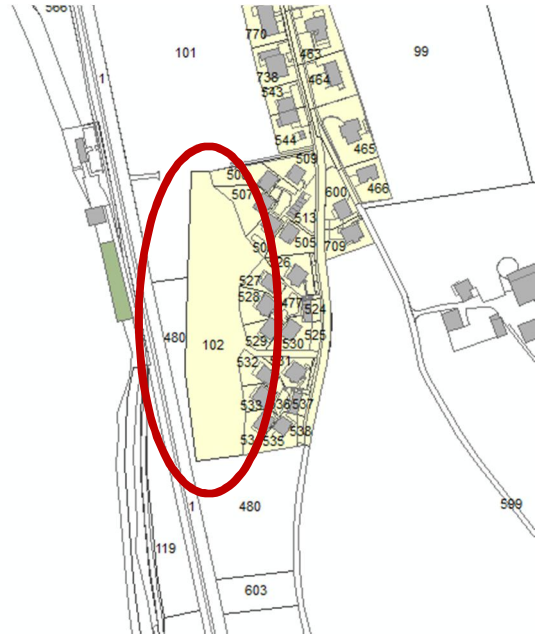
**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

<b>Ja</b>	Rückzonung aufgrund der Lage am Bauzontrand, der ungenügenden resp. schwierigen Erschliessung, der teilweise sehr langen Bauzonendauer und trotz der teilweise vorhandenen Bauabsichten (Vorabklärungen) möglich.
5'548 m <sup>2</sup>	

**12. Gelfingen, Parzelle GB Nr. 102**



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	6'446 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	6'254 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Schwab Architektur und Liegenschaften AG, Lebern-gasse 15, 4600 Olten (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone D
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 14.07.1978
Rechtsgültige AZ	0.4
Rechtsgültige Gesamthöhe / Fassaden-höhe talseitig	10.5m / 9.0m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern Hitzkirch, aber gemäss SLB mit Konzentration plus innerhalb des zweiten Kerns
Lage in der Bauzone	Bauzontrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	Lärmimmissionen (Luzernerstrasse)

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Mind. 40 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	Rechtskräftiger Gestaltungsplan Bewilligungsentscheid
Bauabsichten	Baueingabe liegt vor, jedoch fehlen Unterlagen

**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

<b>Ja</b>	Rückzonung bereits im Siedlungsleitbild 2012 vorgemerkt und aufgrund der Lage abseits des Gemeindekerns, der Lage am Bauzontrand (landschaftlich sensibel) sowie an der Luzernerstrasse (Lärmimmissionen), der dezentralen Siedlungsentwicklung (Zersiedlung), der sehr langen Bauzonendauer und trotz der vorhandenen Bauabsichten (Stand 2014) möglich.
6'254 m <sup>2</sup>	

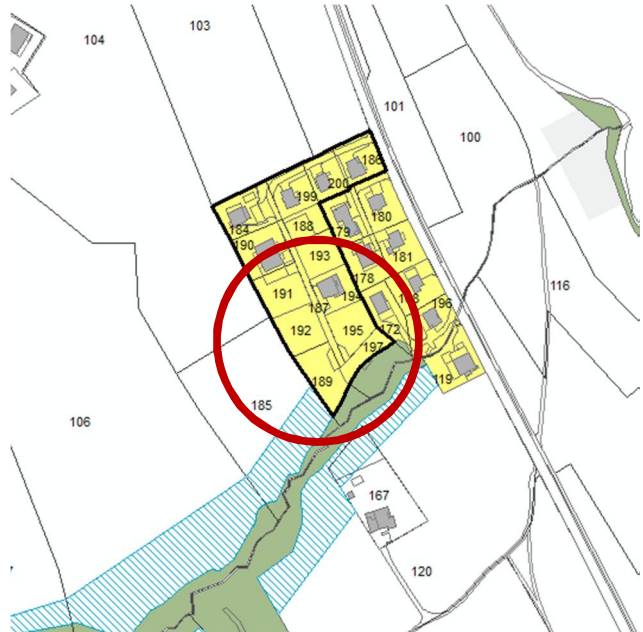


## 2.6 Retschwil

## 13. Retschwil Rütimatt, Parzellen GB Nrn. 191, 192, 189, 197



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	4'023 m <sup>2</sup> 867 m <sup>2</sup> (191), 794 m <sup>2</sup> (192), 1'202 m <sup>2</sup> (189), 1'160 m <sup>2</sup> (197)
zur Auszonung geeignete Teilfläche	2'963 m <sup>2</sup> (Wohnzone)
Grundeigentümerschaft	Grundstück <b>Nr. 191</b> , Hitzkirch (Retschwil) Lang René, Bernerring 73, 4054 Basel (Alleineigentum) Grundstück <b>Nr. 192</b> , Hitzkirch (Retschwil) Lang Kilian, Stäfligen 2, 6285 Retschwil (Alleineigentum) Grundstück <b>Nr. 189</b> , Hitzkirch (Retschwil) Rütimatt AG, Schmiede, 6285 Retschwil (Alleineigentum) Lang René, Bernerring 73, 4054 Basel (Alleineigentum) Lang Kilian, Stäfligen 2, 6285 Retschwil (Alleineigentum) Lang Daniel, WA 98121, Seattle US (Alleineigentum) Voigt Bernd, Rütimatt 11, 6285 Retschwil (Miteigentum 1/2) Voigt-Seemann Anka, Rütimatt 11, 6285 Retschwil Lang Isabelle, Ziegelacker 1, 6214 Schenkon (Alleineigentum) Grundstück <b>Nr. 197</b> , Hitzkirch (Retschwil) Hänsli Thomas, Seestrasse 4, 6285 Retschwil (Miteigentum 1/2) Thürig-Hänsli Karin, Seilerweg 7, 6285 Hitzkirch (Miteigentum 1/2)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone C
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 26.05.1992
Rechtsgültige AZ	0.5
Rechtsgültige Gesamthöhe	11.5m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern
Lage in der Bauzone	Bauzonenrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	nicht erschlossen
Erschwerte Bebaubarkeit	Waldabstand

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

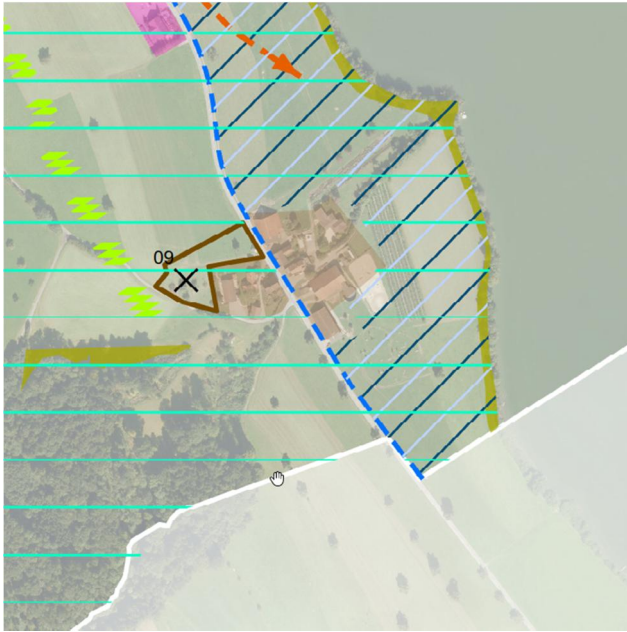
Bauzonendauer	Mind. 26 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	Rechtskräftiger Gestaltungsplan Bewilligungsentscheid 06.08.1996
Bauabsichten	Unbekannt

**Fazit - Potenzielle Rückzonzung**

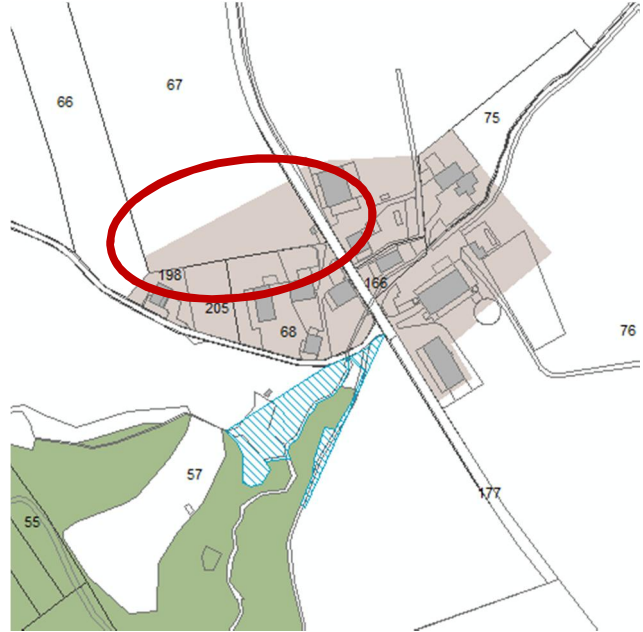
<b>Ja</b>	Rückzonzung aufgrund der Lage abseits des Gemeindekerns, der Lage am Bauzonenrand, der nicht vorhandenen öV-Erschliessung, der erschwerten Bebaubarkeit (Waldabstand), der sehr langen Bauzonendauer und der nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten möglich. Dies trotz bestehendem Gestaltungsplan und bestehender Erschliessung.
2'963 m <sup>2</sup>	



## 14. Retschwil, Parzelle GB Nr. 67



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

<b>Eckdaten</b>	
Parzellenfläche total	22'449 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	2'715 m <sup>2</sup> (Dorfzone)
Grundeigentümerschaft	Lang Armin, Schmiedhof 1, 6285 Retschwil (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Dorfzone
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 26.05.1992
Rechtsgültige AZ	-
Rechtsgültige Firsthöhe	wird von der Gemeinde unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festgelegt

<b>Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit</b>	
Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Ortskern
Lage in der Bauzone	Bauzontrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	nicht erschlossen
Erschwerte Bebaubarkeit	-

<b>Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit</b>	
Bauzonendauer	Mind. 26 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	-
Bauabsichten	Unbekannt

<b>Fazit - Potenzielle Rückzonung</b>	
<b>Ja</b>	Rückzonung bereits im Siedlungsleitbild 2012 vorgemerkt und aufgrund der Lage abseits des Gemeindekerns, der Lage am Bauzontrand, der nicht vorhandenen öV-Erschliessung, der sehr langen Bauzonendauer und der nicht vorhandenen / unbekannt Bauabsichten möglich.
2'715 m <sup>2</sup>	

### 3 Unzweckmässige und / oder unverhältnismässige Rückzonungen

#### Einleitung

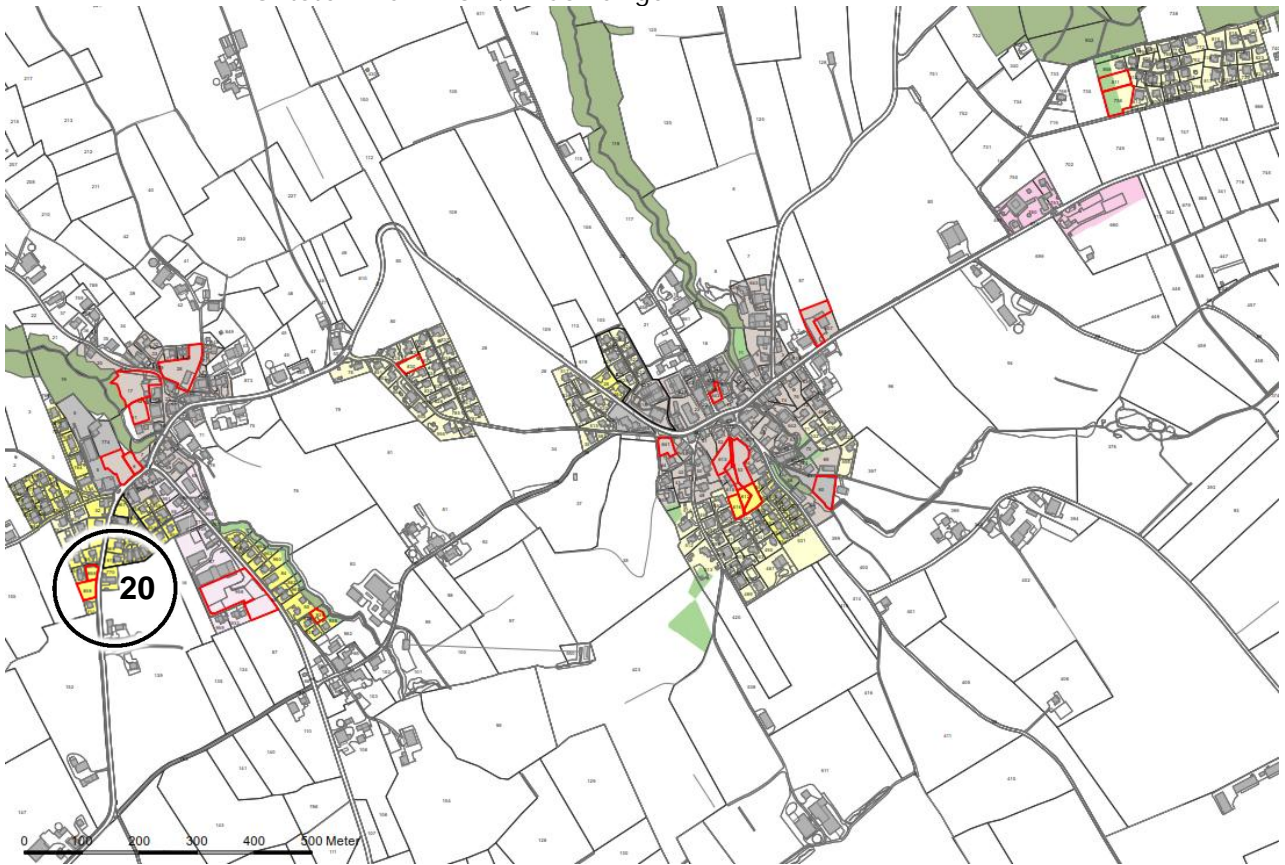
Während das Kapitel 2 die potenziellen Rückzonungen abhandelt, befasst sich das Kapitel 3 mit den unzweckmässigen und/oder unverhältnismässigen Rückzonungen. Flächen, bei denen eine Rückzonung aufgrund ihrer zentralen Lage in der Gemeinde respektive innerhalb des Siedlungsgebiets, einer guten öV-Erschliessung oder laufender Bauprojekte grundsätzlich unzweckmässig wäre, wurden gesamthaft respektive pauschal beurteilt. Flächen, bei welchen die Eignung zur Rückzonung nicht auf der Hand lag, wurden wiederum mit einem Steckbrief im Detail untersucht. Auf den nachfolgenden Planausschnitten sind diejenigen Flächen gekennzeichnet, bei welchen eine detaillierte Prüfung notwendig war.

#### Ortsteil Mosen

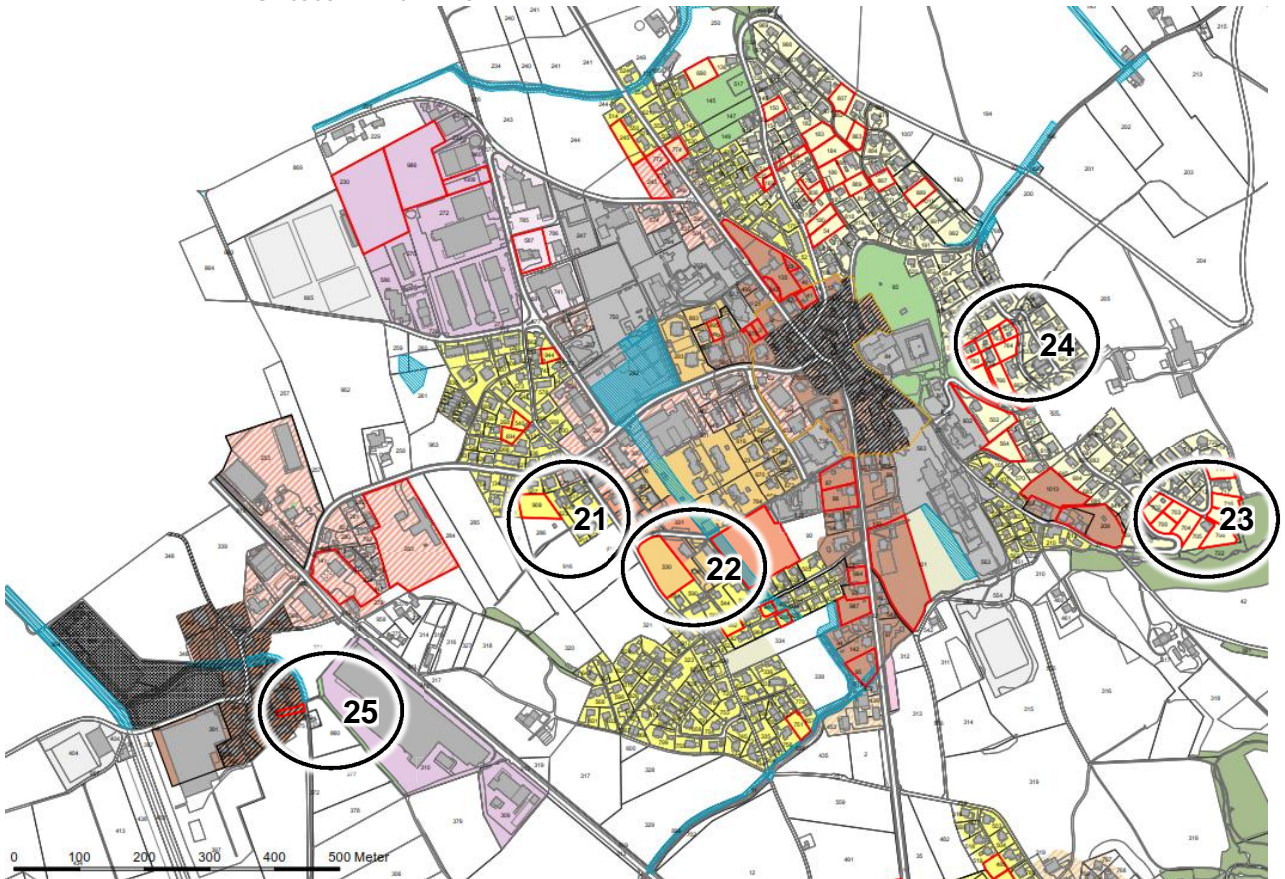




Ortsteil Hämikon / Müswangen



Ortsteil Hitzkirch

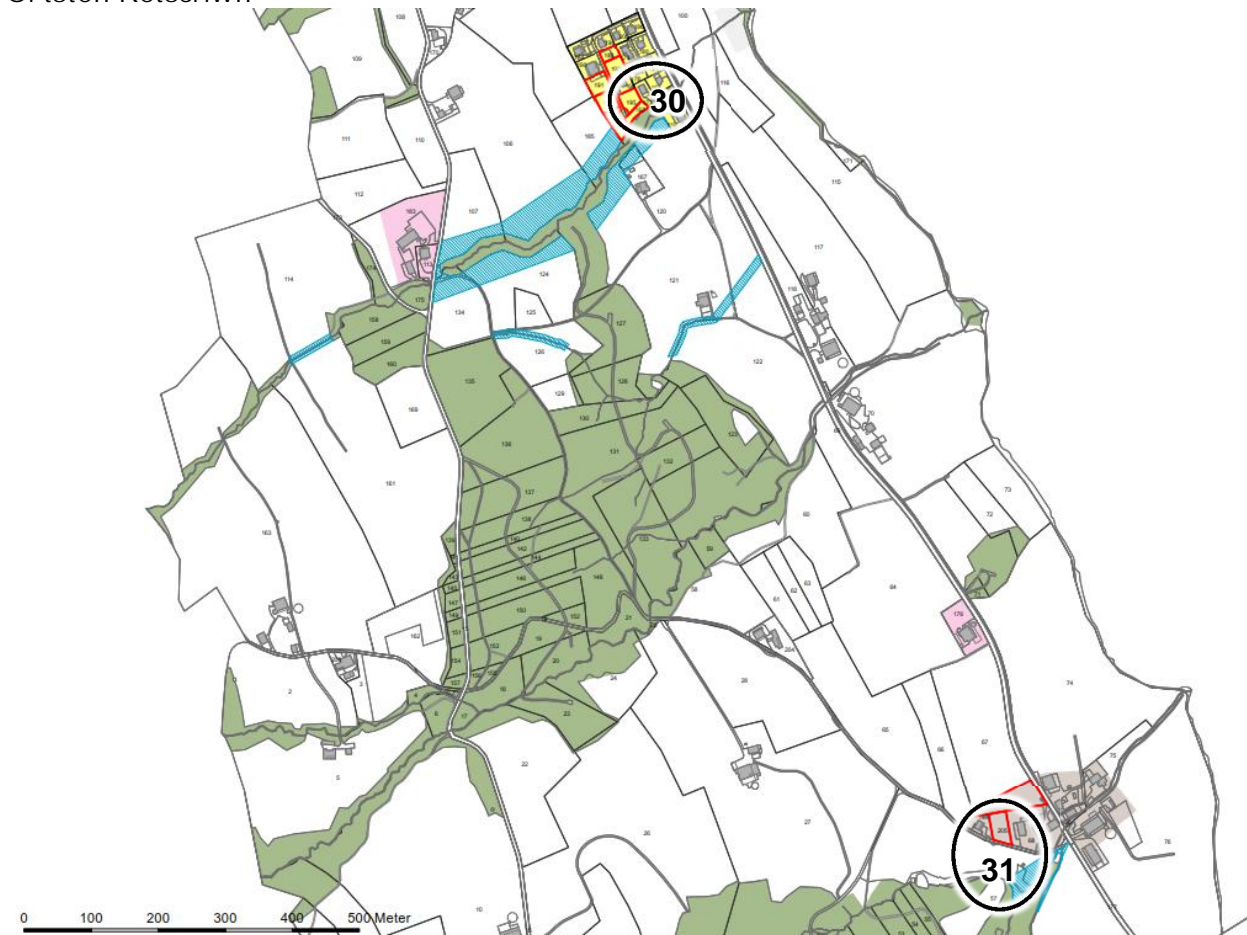




Ortsteil Sulz / Gelfingen



Ortsteil Retschwil

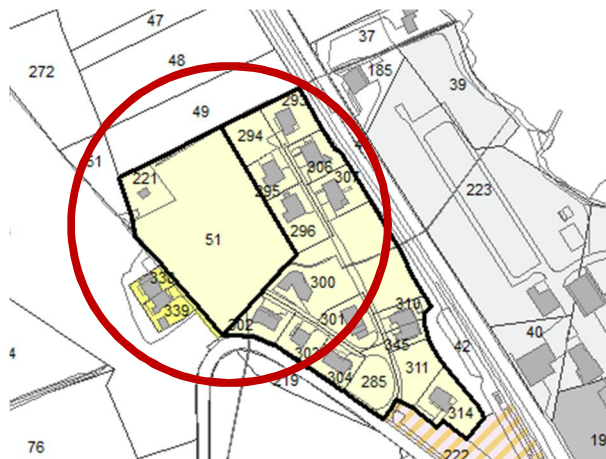


## 3.1 Mosen

## 15. Mosen, Parzelle GB Nr. 221, 51



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	7'102 m <sup>2</sup> 575 m <sup>2</sup> (221), 6'527 m <sup>2</sup> (51)
Potenzielle Rückzungsfläche	7'102 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Grundstück <b>Nr. 51</b> , Hitzkirch: Bruno Stocker Bauingenieurbüro AG, Rebenweg 5, 6331 Hünenberg (Alleineigentum) Grundstück <b>Nr. 221</b> , Hitzkirch: Lang Alex, Lindengarten 2, 6252 Dagmersellen (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone D
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 08.01.2001
Rechtsgültige AZ	0.4
Rechtsgültige Gesamthöhe / Fassadenhöhe talseitig	10.5m / 9.0m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern, aber gemäss SLB mit Konzentration plus innerhalb zweiten Kerns
Lage in der Bauzone	Bauzontrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	-

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Mind. 18 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	Gestaltungsplanpflicht
Bauabsichten	Vorhanden (laufendes GP Verfahren)

**Fazit - Potenzielle Rückzoning****Nein**

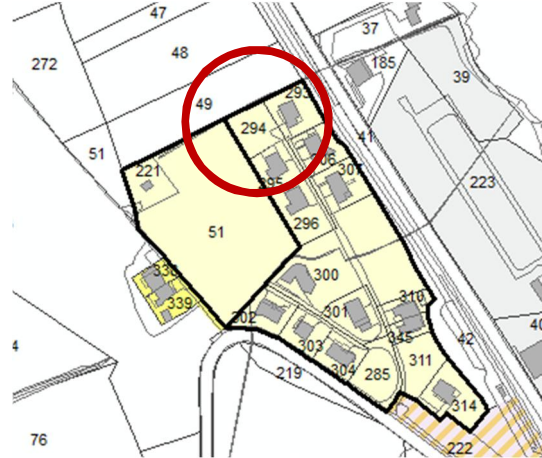
Von der Rückzoning soll aufgrund des laufenden Gestaltungsplanverfahrens sowie der guten öV-Erschliessung (Nähe zur Bahnhofstabelle Mosen) abgesehen werden.



**16. Mosen, Parzelle GB Nr. 294**



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	596 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	596 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Kirchhofer Jasmin, Buchmattweg 24, 4800 Zofingen (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone D
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 28.07.1998
Rechtsgültige AZ	0.4
Rechtsgültige Gesamthöhe / Fassadenhöhe talseitig	10.5m / 9.0m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern, aber gemäss SLB mit Konzentration plus innerhalb des zweiten Kerns
Lage in der Bauzone	Bauzontrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	-

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Mind. seit 20 Jahren
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	Rechtskräftiger Gestaltungsplan Bewilligungsentscheid 29.09.1998, Teiländerung 07.11.2006
Bauabsichten	Unbekannt

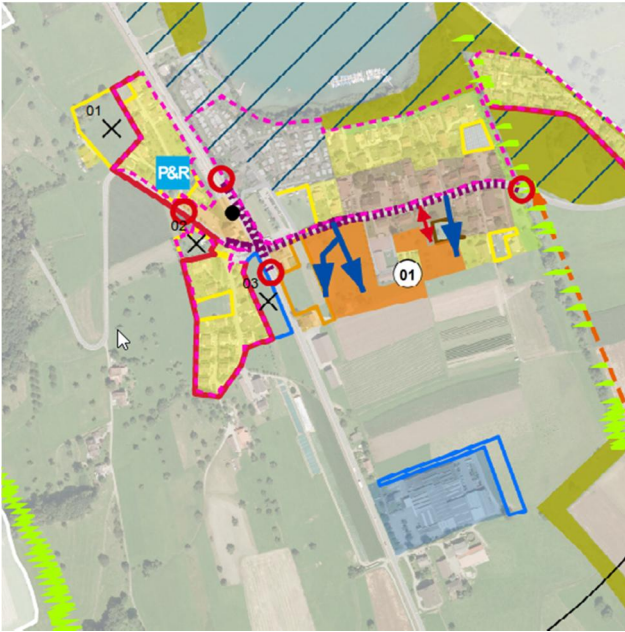
**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

**Nein**

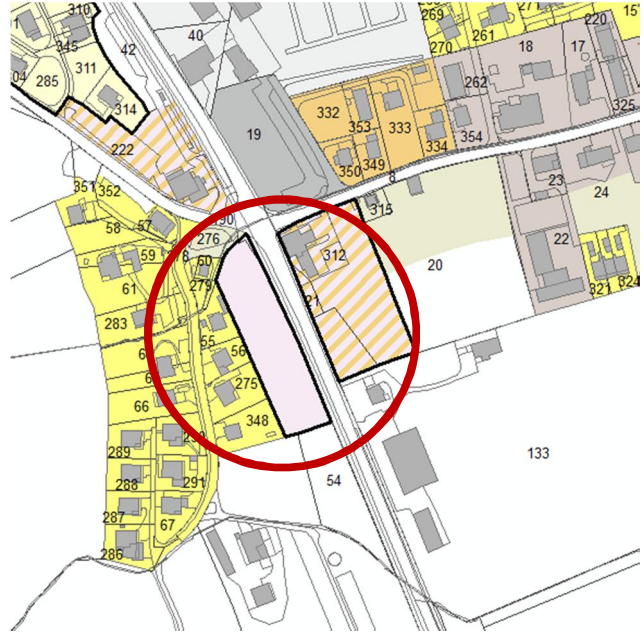
Von der Rückzonung soll aufgrund der guten öV-Erschliessung (Nähe zur Bahnhaltestelle Mosen) und der Auswirkungen auf den Siedlungsrand (Lücke, unruhige Situation) abgesehen werden.



## 17. Mosen, Parzelle GB Nr. 54



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	5'504 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	3'462 m <sup>2</sup> (Arbeitszone)
Grundeigentümerschaft	Blaser Rudolf, Bohnacher 1, 6295 Mosen (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Arbeitszone 1
Gefahrensituation	Gefahrengebotszone
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 08.01.2001
Rechtsgültige AZ	-
Rechtsgültige Gesamthöhe	14.0m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern, aber gemäss SLB mit Konzentration plus innerhalb des zweiten Kerns
Lage in der Bauzone	Bauzonendrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	Unzweckmässige Grundstücksform, fehlende Zufahrt, angrenzende Bahngleise

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Mind. 18 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	Rechtskräftiger Gestaltungsplan Bewilligungsentscheid 14.08.2014, verliert 2019 seine Gültigkeit.
Bauabsichten	Unbekannt

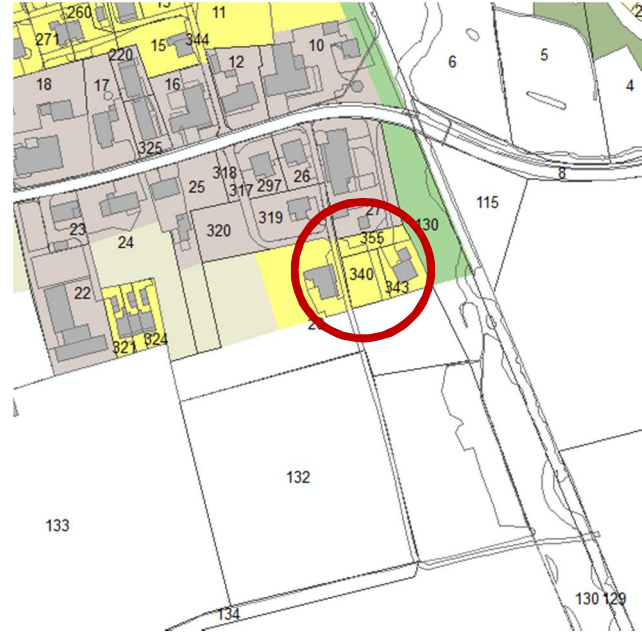
**Fazit - Potenzielle Rückzoning**

<b>Nein</b>	Von der Rückzoning soll aufgrund der guten Erschliessung (MIV, öV) und der Möglichkeit zur Stärkung des Ortskerns (Förderung Nutzungsdurchmischung) abgesehen werden.
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**18. Mosen, Parzelle GB Nr. 340**



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

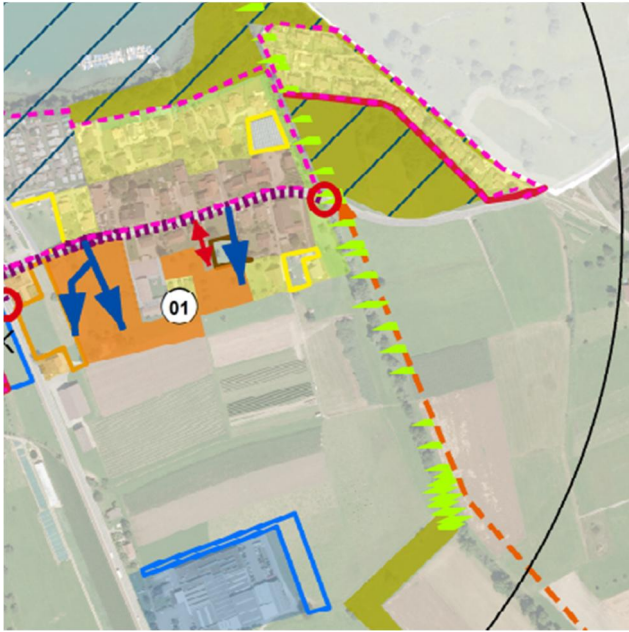
<b>Eckdaten</b>	
Parzellenfläche total	629 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	629 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Klein-Feuz Claudia, Aabachmatt 3, 6295 Mosen (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone D
Gefahrensituation	Gefahrenhinweiszone
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 08.01.2001
Rechtsgültige AZ	0.4
Rechtsgültige Gesamthöhe / Fassadenhöhe talseitig	10.5m / 9.0m

<b>Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit</b>	
Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern
Lage in der Bauzone	Bauzonendauer
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	-

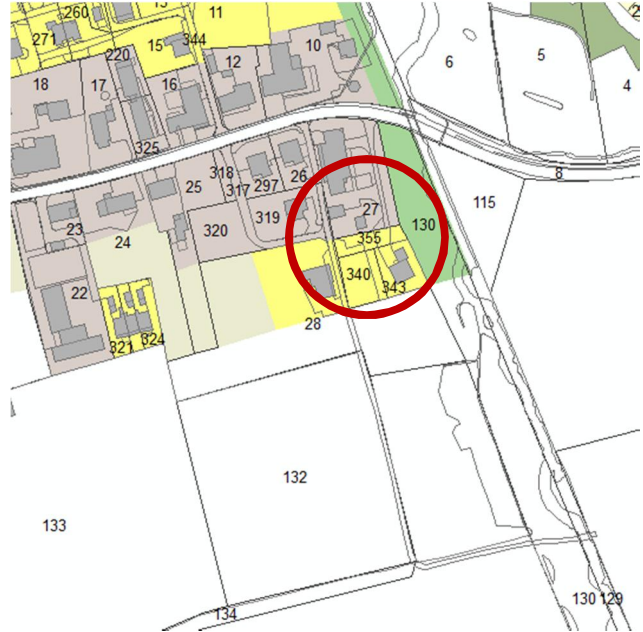
<b>Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit</b>	
Bauzonendauer	Mind. 18 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	-
Bauabsichten	Unbekannt

<b>Fazit - Potenzielle Rückzonung</b>	
<b>Nein</b>	Von der Rückzonung soll aufgrund der Nutzung als Garten, den Auswirkungen auf den Siedlungsrand (Lücke, unruhige Situation) und der geringen, für eine Überbauung kaum geeignete Parzellengrösse abgesehen werden.

## 19. Mosen, Parzelle GB Nr. 355



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	390 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	390 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Feuz Christian, Aescherstrasse 26, 6295 Mosen (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone D
Gefahrensituation	Gefahrengelbzone
Zeitpunkt Einzonung	Min. seit 08.01.2001
Rechtsgültige AZ	0.4
Rechtsgültige Gesamthöhe / Fassadenhöhe talseitig	10.5m / 9.0m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern
Lage in der Bauzone	Bauzontrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	-

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Mind. 18 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	-
Bauabsichten	Unbekannt

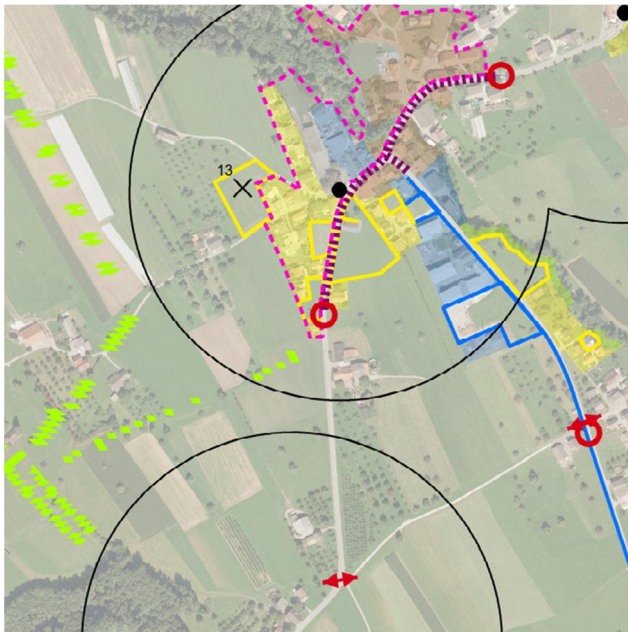
**Fazit - Potenzielle Rückzonung****Nein**

Von der Rückzonung soll aufgrund der Nutzung als Garten resp. Erschliessung, der geringen Fläche sowie aufgrund der Auswirkungen - führt zu einer Lücke sowie zu einer unruhigen Situation - abgesehen werden.

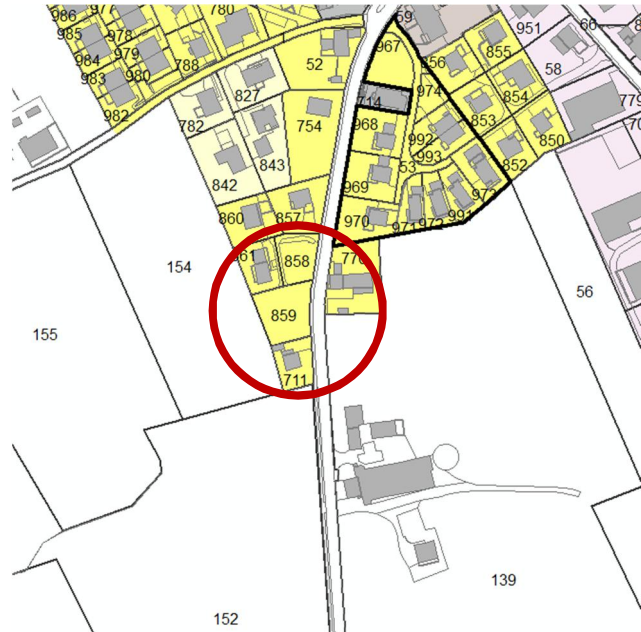


3.2 Hämikon

20. Hämikon, Parzelle GB Nr. 859



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	856 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	856 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Dora W GmbH, Rain 3, 6289 Hämikon (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone C
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 20.12.1994
Rechtsgültige AZ	0.5
Rechtsgültige Gesamthöhe	11.5m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindegrenzen
Lage in der Bauzone	Bauzonengrenze
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 2
Erschwerte Bebaubarkeit	-

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonedauer	Min. 24 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	Rechtskräftiger Gestaltungsplan Bewilligungsentcheid 13.11.1996
Bauabsichten	Unbekannt

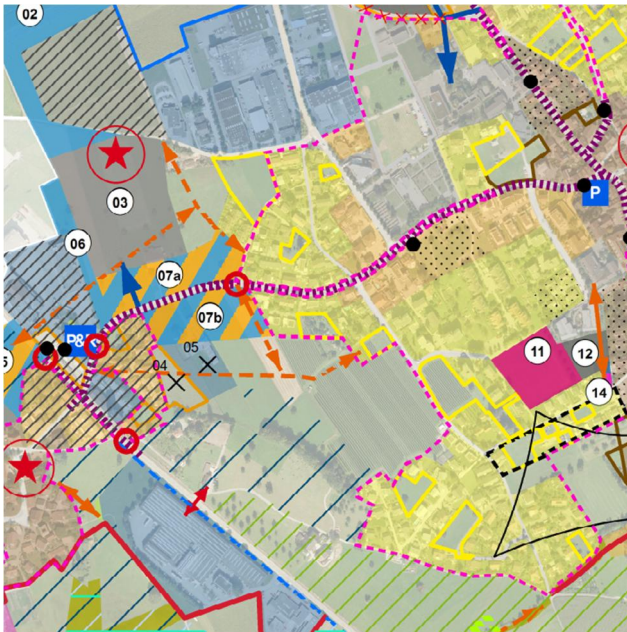
**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

Nein

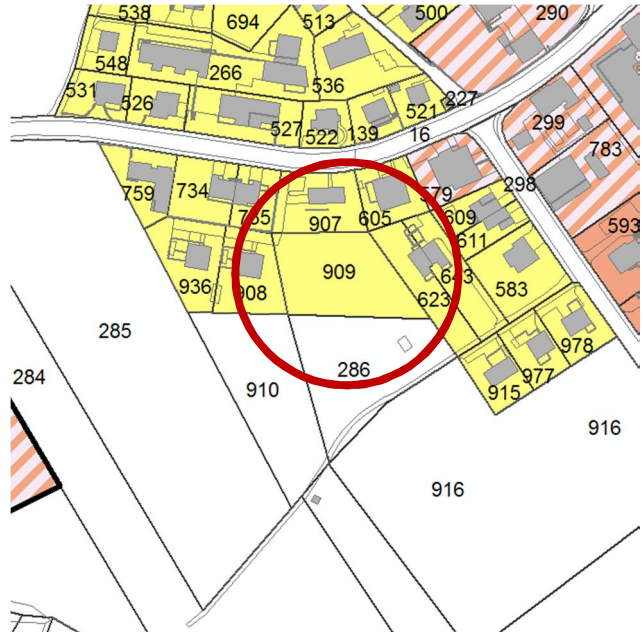
Von der Rückzonung soll abgesehen werden, weil dies sonst zu einer Kleinst-/Inselbauzone (Parzelle Nr. 711) führt.

## 3.3 Hitzkirch

## 21. Hitzkirch, Parzelle GB Nr. 909



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	1'876 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	1'876 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Gut-Wey Gertrud, Alte Landstrasse 24, 6285 Hitzkirch (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone C
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 15.01.2002
Rechtsgültige AZ	0.5
Rechtsgültige Gesamthöhe	11.5m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Gemeindekern
Lage in der Bauzone	Bauzontrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	Erschliessung über Nachbargrundstücke

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

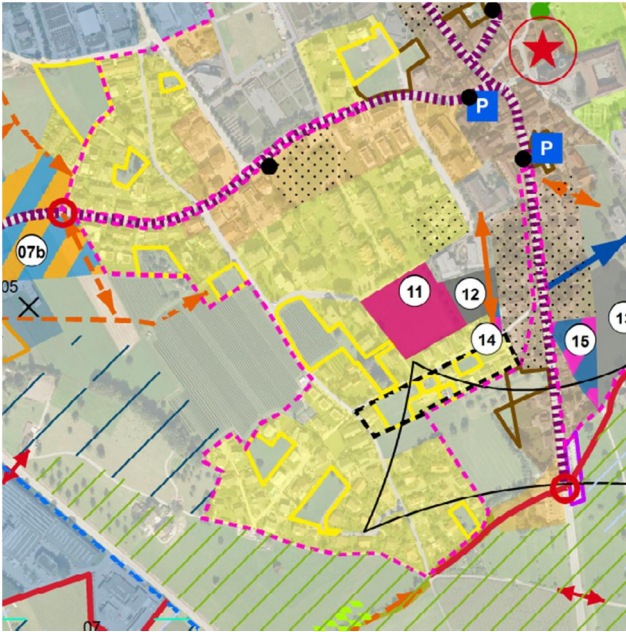
Bauzonendauer	Mind. 17 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	-
Bauabsichten	Unbekannt

**Fazit - Potenzielle Rückzonung****Nein**

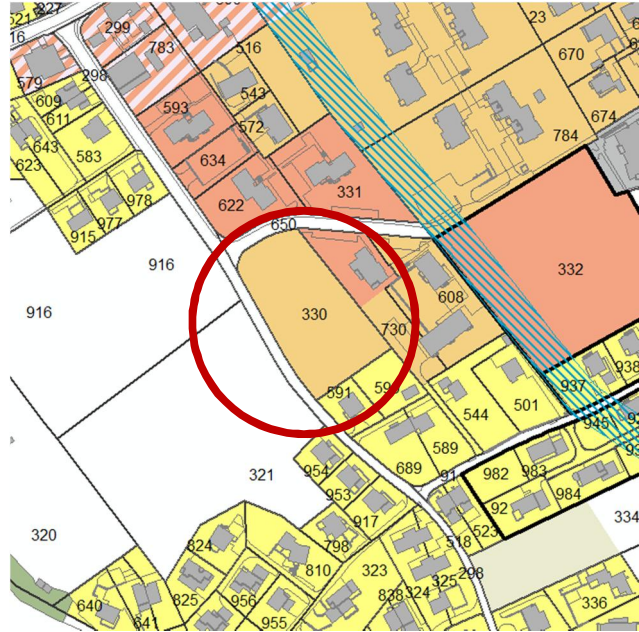
Von der Rückzonung soll aufgrund der Eignung als grösseres Entwicklungsgebiet (Verdichtung möglich), der guten Parzellengeometrie, der Zentrumsnähe und der guten öV-Erschliessung abgesehen werden.



**22. Hitzkirch, Parzelle GB Nr. 330**



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	4'157 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	4'157 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Häfliger-Wey Brigitte, Seilerstrasse 14, 6285 Hitzkirch (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone B
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 15.01.2002
Rechtsgültige AZ	0.7
Rechtsgültige Gesamthöhe	14.0m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Gemeindekern
Lage in der Bauzone	Bauzontrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	-

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

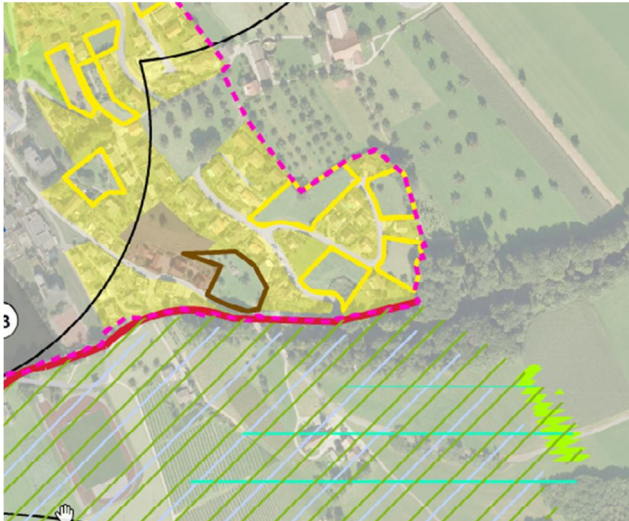
Bauzonendauer	Mind. 17 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	-
Bauabsichten	Vorhanden (Baueingabe im Dezember 2018 eingereicht)

**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

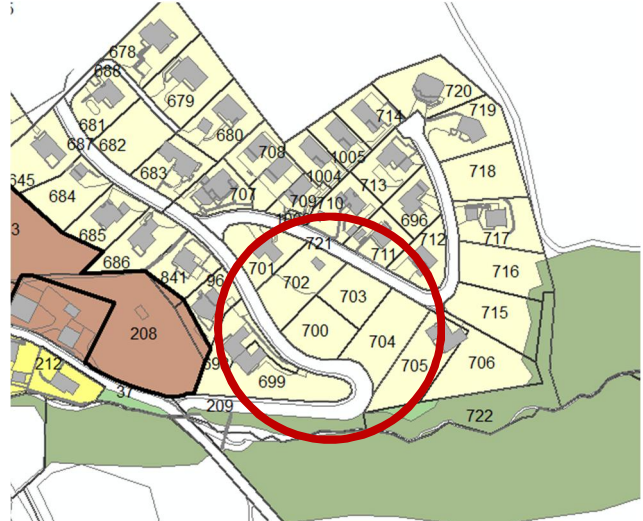
**Nein**

Von der Rückzonung soll aufgrund der Eignung als grösseres Entwicklungsgebiet (Verdichtung möglich), der guten Parzelle geometrie, der Zentrumsnähe, der guten öV-Erschliessung und der vorhandenen Bauabsichten abgesehen werden.



**23. Hitzkirch, Parzelle GB Nr. 700, 702, 703, 704**

Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	3'726 m <sup>2</sup> 1'063 m <sup>2</sup> (702), 719 m <sup>2</sup> (703), 808 m <sup>2</sup> (700), 1'136 m <sup>2</sup> (704)
zur Auszonung geeignete Teilfläche	3'726 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Grundstück <b>Nr. 702</b> , Hitzkirch, Jenny Erwin, Trestenbergalpe 2, 6285 Hitzkirch (Miteigentum 1/2) Jenny-Steinger Irène, Trestenbergalpe 2, 6285 Hitzkirch (Miteigentum 1/2) Grundstück <b>Nr. 703</b> , Hitzkirch, Lötscher Tiefbau AG, Ritterstrasse 18, 6014 Luzern (Alleineigentum) Grundstück <b>Nr. 700</b> , Hitzkirch, Lötscher Tiefbau AG, Ritterstrasse 18, 6014 Luzern (Alleineigentum) Grundstück <b>Nr. 704</b> , Hitzkirch, Lötscher Tiefbau AG, Ritterstrasse 18, 6014 Luzern (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone D
Gefahrensituation	Gefahrenhinweiszone (700, 703, 704) keine / vernachlässigbar (702)
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 15.01.2002
Rechtsgültige AZ	0.4
Rechtsgültige Gesamthöhe / Fassadenhöhe talseitig	10.5m / 9.0m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Gemeindekern
Lage in der Bauzone	peripher / nahe Bauzontrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	nicht erschlossen
Erschwerte Bebaubarkeit	-

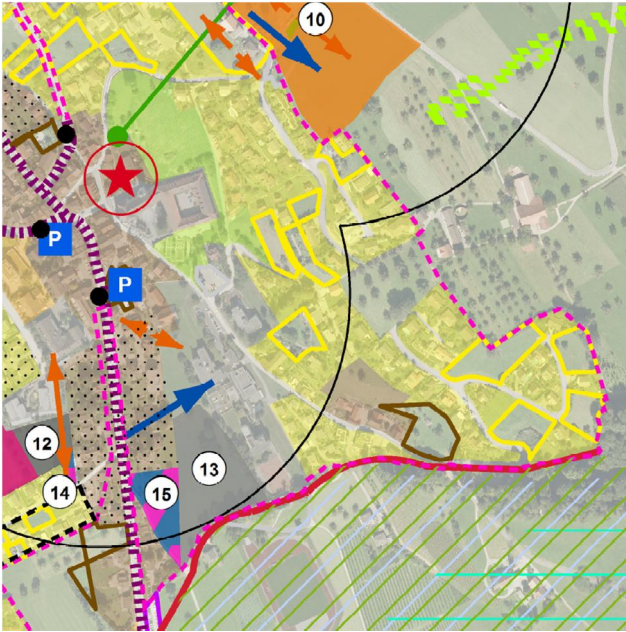
**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Mind. 17 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	-
Bauabsichten	Unbekannt

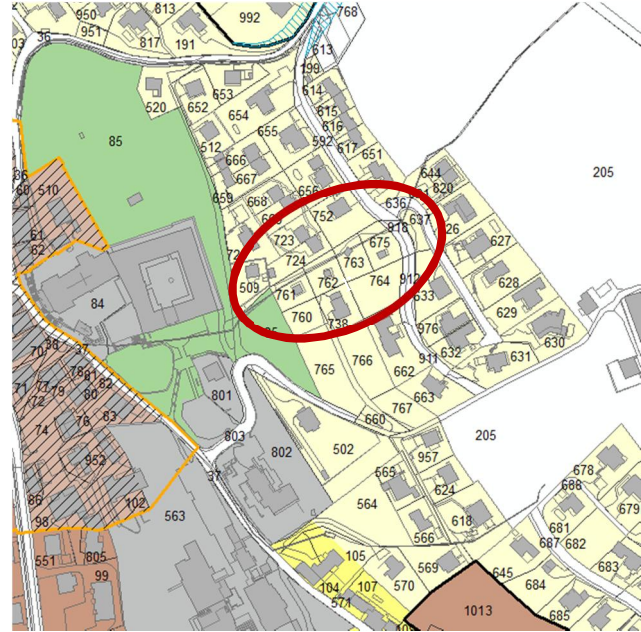
**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

<b>Nein</b>	Von der Rückzonung soll abgesehen werden, weil dies sonst zu Lücken innerhalb des Siedlungsgebiets resp. Kleinst-/Inselbauzone (Parzelle Nr. 705) führt.
-------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**24. Hitzkirch, Parzelle GB Nrn. 761, 762, 763, 675**



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	2'072 m <sup>2</sup> 570 m <sup>2</sup> (675), 491 m <sup>2</sup> (761), 521 m <sup>2</sup> (762), 489 m <sup>2</sup> (763)
zur Auszonung geeignete Teilfläche	2'072 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Grundstück <b>Nr. 761, 762, 763, 675</b> , Hitzkirch: Meyer Walter, Schöneggstrasse 14, 6285 Hitzkirch (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone D
Gefahrensituation	Gefahrengebotszone
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 26.03.1976
Rechtsgültige AZ	0.4
Rechtsgültige Firsthöhe	10.5m / 9.0m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Gemeindekern
Lage in der Bauzone	peripher / nahe Bauzonendrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	-

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Mind. 42 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	Rechtskräftiger Gestaltungsplan/Bewilligungsdatum 26.03.1976 (Die Grundstücke Nrn. 763 und 675 sind nur teilbetroffen)
Bauabsichten	Unbekannt

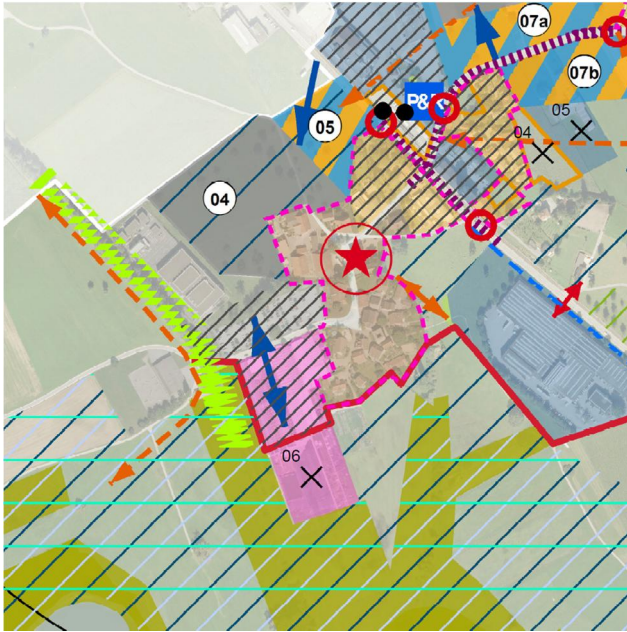
**Fazit - Potenzielle Rückzonerung**

**Nein**

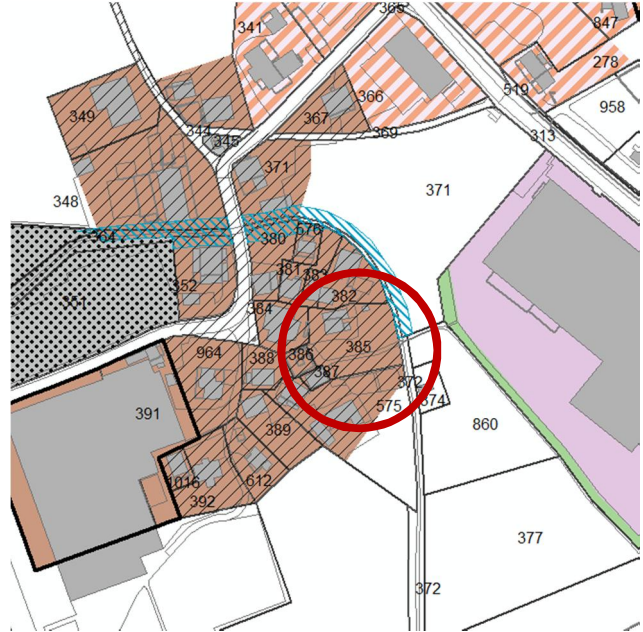
Von der Rückzonerung soll abgesehen werden, weil dies sonst zu Lücken innerhalb des Siedlungsgebiets führt. Zudem stehen wertvolle, identitätsstiftende Bauten auf den Parzellen.



## 25. Hitzkirch, Parzelle GB Nr. 385



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	1'780 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	375 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Theiler Ferdinand , Richensee 6A, 6285 Hitzkirch (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Kernerweiterungszone
Gefahrensituation	Gefahrenhinweiszone
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 15.01.2002
Rechtsgültige AZ	-
Rechtsgültige Firsthöhe	legt die Gemeinde unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Gemeindekern
Lage in der Bauzone	Bauzonendrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe
Erschwerte Bebaubarkeit	-

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Mind. 17 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	-
Bauabsichten	Unbekannt

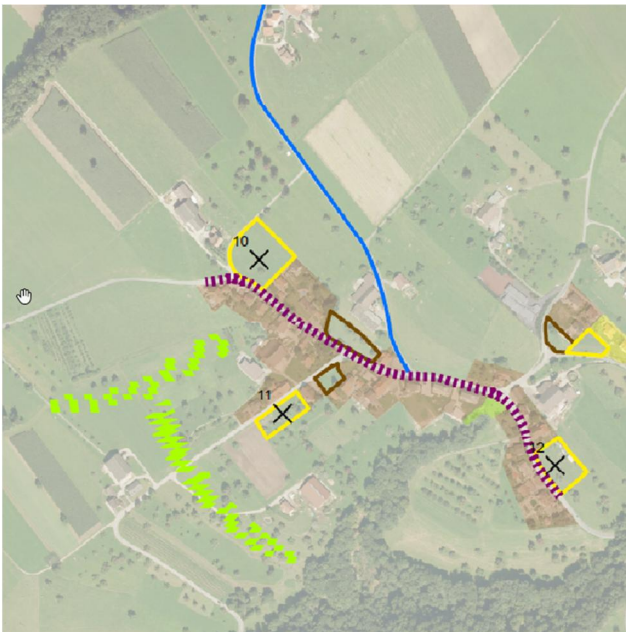
**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

<b>Nein</b>	Von der Rückzonung soll abgesehen werden, weil dies sonst zu Lücken innerhalb des Siedlungsgebiets führt und die Fläche als Garten beziehungsweise für die Erschliessung / Durchwegung genutzt wird.
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

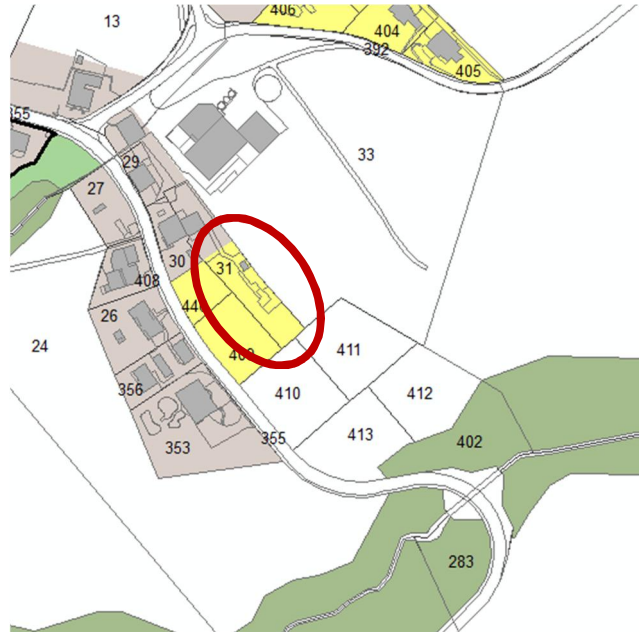


3.4 Sulz

**26. Sulz, Parzelle GB Nr. 31**



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	1'807 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	1'087 m <sup>2</sup> (Wohnzone C)
Grundeigentümerschaft	Müller Daniel Franz, Lielistrasse 13, 6284 Sulz LU (Miteigentum 1/2) Wüest Müller Sabina, Lielistrasse 13, 6284 Sulz LU (Miteigentum 1/2)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone C
Gefahrensituation	-
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 25.05.1999
Rechtsgültige AZ	0.5
Rechtsgültige Firsthöhe	11.5m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern
Lage in der Bauzone	Bauzonendrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	nicht erschlossen
Erschwerte Bebaubarkeit	-

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

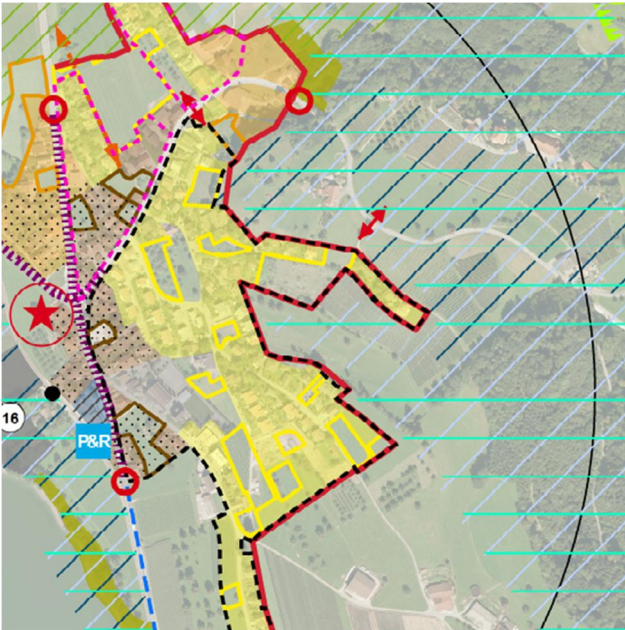
Bauzonendauer	Mind. seit 19 Jahren
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	-
Bauabsichten	Unbekannt

**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

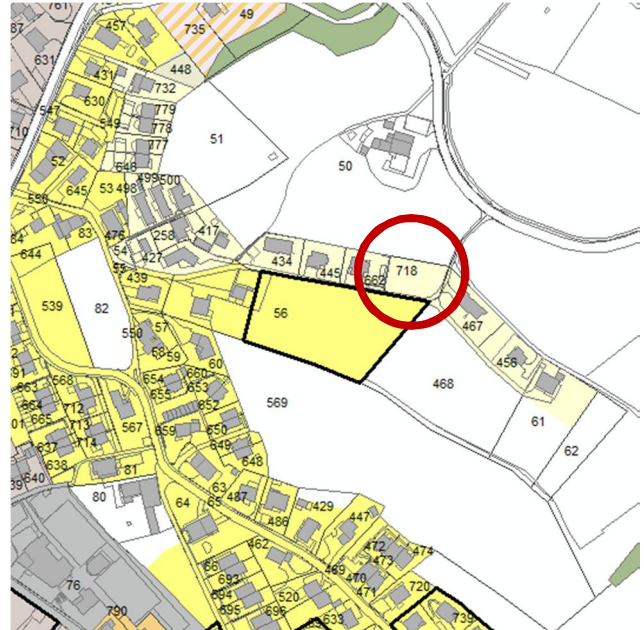
**Nein** Aufgrund eines bewilligten Bauprojekts wird von einer Rückzonung abgesehen.

## 3.5 Gelfingen

## 27. Gelfingen, Parzelle GB Nr. 718



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	990 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	897 m <sup>2</sup> (ohne Strasse entlang südlichem Grundstücksrand)
Grundeigentümerschaft	Räber Lorenz, Archivstrasse 15, 3005 Bern (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone D
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 14.07.1978
Rechtsgültige AZ	0.4
Rechtsgültige Gesamthöhe / Fassadenhöhe talseitig	10.5m / 9.0m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern
Lage in der Bauzone	Bauzontrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	-

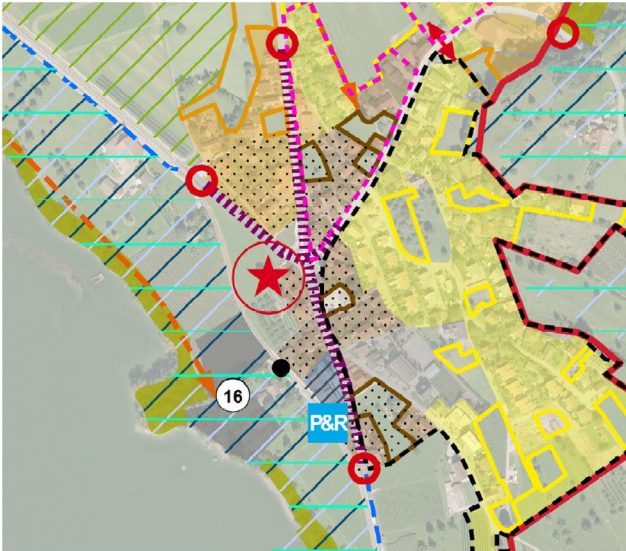
**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Mind. 40 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	-
Bauabsichten	Unbekannt

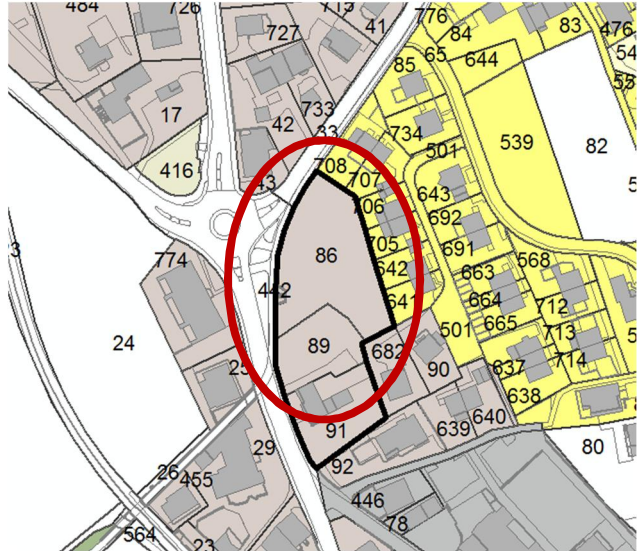
**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

<b>Nein</b>	Von der Rückzonung soll abgesehen werden, weil dies sonst zu bundesgesetzwidrigen Kleinst- resp. Inselbauzonen (Parzellen Nrn. 467, 456, 61) führt.
-------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**28. Gelfingen, Parzelle GB Nr. 86, 89**



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	2'201 m <sup>2</sup> (86), 908 m <sup>2</sup> (89) 3'109 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	3'107 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Grundstück <b>Nr. 86</b> , Hitzkirch (Gelfingen): IMMOWOOD AG, Bahnhofstrasse 21, 6285 Hitzkirch Grundstück <b>Nr. 89</b> , Hitzkirch (Gelfingen): IMMOWOOD AG, Bahnhofstrasse 21, 6285 Hitzkirch (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Dorfzone
Gefahrsituation	Gefahrengebotszone
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 14.07.1978
Rechtsgültige AZ	-
Rechtsgültige Firsthöhe	Legt die Gemeinde unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern
Lage in der Bauzone	peripher / nahe Bauzonenrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	-

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Mind. 40 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	GP und Baubewilligungsverfahren laufen. Besprechungen mit der Gestaltungskommission finden statt
Bauabsichten	GP und Baubewilligungsverfahren laufen. Besprechungen mit der Gestaltungskommission finden statt

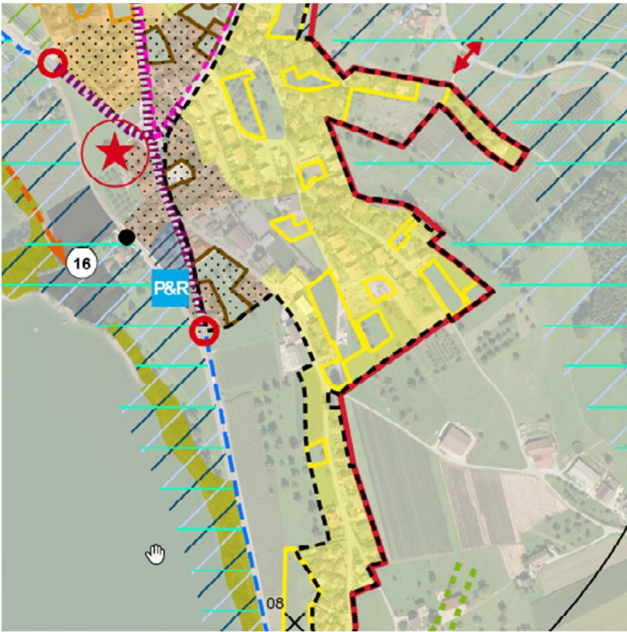
**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

**Nein**

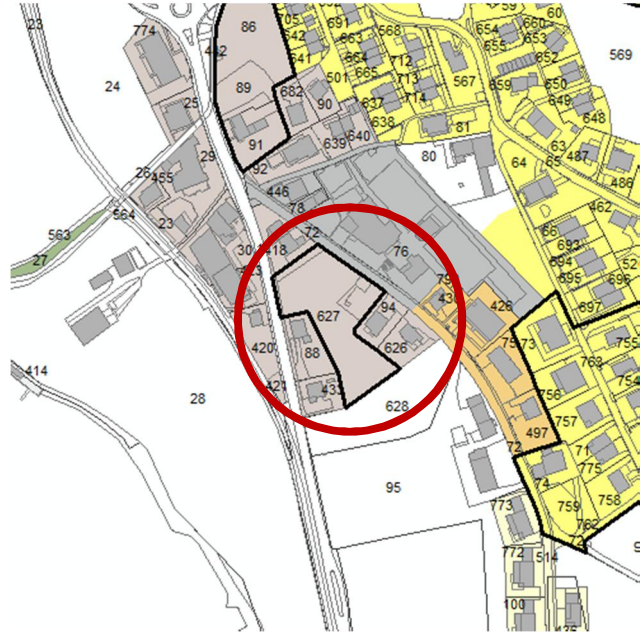
Von der Rückzonung soll aufgrund der Eignung als grösseres Entwicklungsgebiet (Verdichtung möglich), der guten Parzelle geometrie, der Zentrumsnähe, der guten öV-Erschliessung (Haltestelle Gelfingen) und des laufenden Baubewilligungsverfahrens abgesehen werden.

**29. Gelfingen, Parzelle GB Nr. 627**





Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

### Eckdaten

Parzellenfläche total	3'549 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	3'549 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Senti Immobilien AG, Gibraltarstrasse 35, 6003 Luzern (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Dorfzone
Gefahrensituation	ca. zur Hälfte in Gefahrenhinweiszone
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 14.07.1978
Rechtsgültige AZ	-
Rechtsgültige Firsthöhe	wird von der Gemeinde unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festgelegt

### Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern
Lage in der Bauzone	Bauzonendrand (teilweise)
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Angebotsstufe 3
Erschwerte Bebaubarkeit	-

### Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit

Bauzonendauer	Mind. 40 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	Gestaltungsplanpflicht
Bauabsichten	Unbekannt

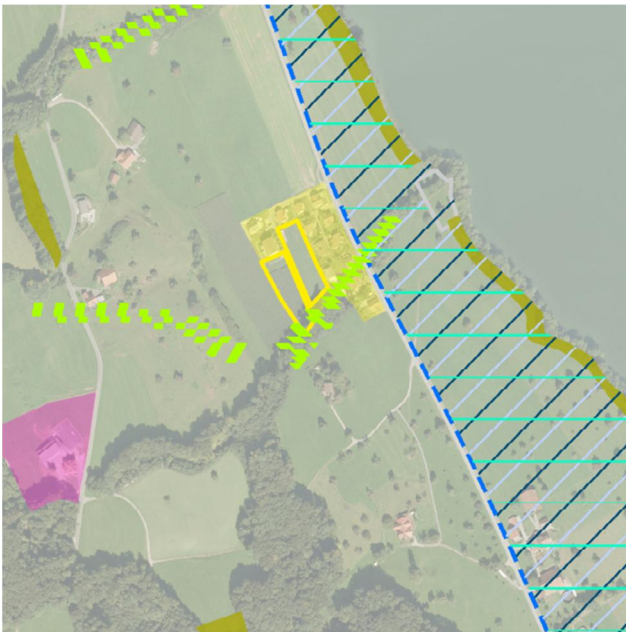
### Fazit - Potenzielle Rückzonung

**Nein**

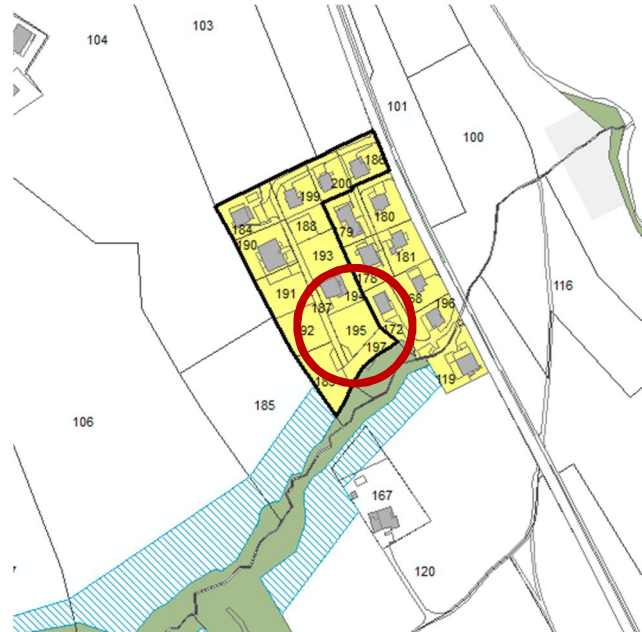
Von der Rückzonung soll aufgrund der guten öV-Erschliessung (Haltestelle Gelfingen), der Eignung als grösseres Entwicklungsgebiet (Verdichtung möglich), der Zentrumsnähe und der guten öV-Erschliessung (Haltestelle Gelfingen) abgesehen werden. Zudem würde eine Rückzonung zu einer Lücke innerhalb des Siedlungsgebiets führen.

3.6 Retschwil

**30. Retschwil Rütimatt, Parzelle GB Nr. 195**



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	787 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	745 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Lang Isabelle, Ziegelacker 1, 6214 Schenkon (Alleineigentum)
Rechtsgültige Zonierung	Wohnzone C
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 26.05.1992
Rechtsgültige AZ	0.5
Rechtsgültige Gesamthöhe	11.5m

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Gemeindekern
Lage in der Bauzone	Innerhalb der Bauzone
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	Nicht erschlossen
Erschwerte Bebaubarkeit	Waldabstand

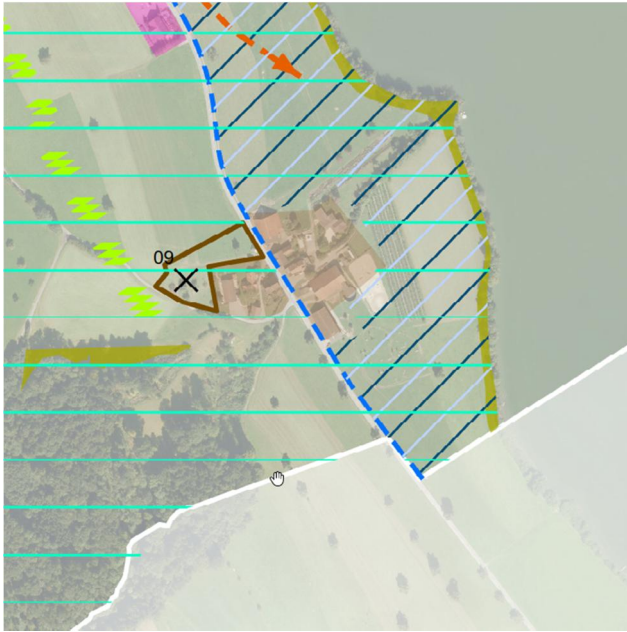
**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonedauer	Mind. 26 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	Gestaltungsplanpflicht
Bauabsichten	Unbekannt

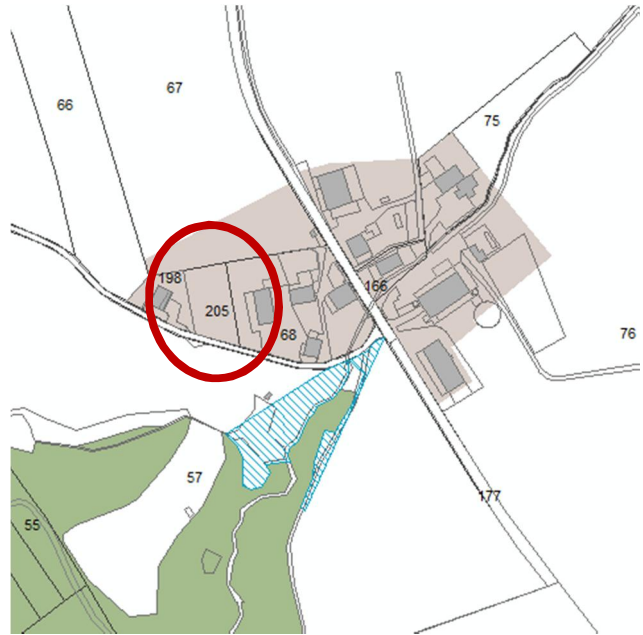
**Fazit - Potenzielle Rückzonung**

<b>Nein</b>	Von der Rückzonung soll aufgrund der bestehenden Erschliessung, der Lage innerhalb des Siedlungsgebiets und zur Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten in Retschwil - Rütimatt abgesehen werden.
-------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 31. Retschwil, Parzelle GB Nr. 205



Siedlungsleitbild (2012)



Arbeitsplan

**Eckdaten**

Parzellenfläche total	1'155 m <sup>2</sup>
zur Auszonung geeignete Teilfläche	1'155 m <sup>2</sup>
Grundeigentümerschaft	Gassmann Stefan , Mühlehof 10, 6285 Retschwil (Miteigentum 1/2) Leisibach Rita , Mühlehof 10, 6285 Retschwil (Miteigentum 1/2)
Rechtsgültige Zonierung	Dorfzone
Gefahrensituation	keine / vernachlässigbar
Zeitpunkt Einzonung	Mind. seit 26.05.1992
Rechtsgültige AZ	-
Rechtsgültige Firsthöhe	wird von der Gemeinde unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall festgelegt

**Richtplangrundlage und raumplanerische Zweckmässigkeit**

Lage innerhalb Gemeinde	Abseits Ortskern
Lage in der Bauzone	Bauzonendrand
Erschliessung nach Art. 19 RPG	Erschlossen
öV-Erschliessung	nicht erschlossen
Erschwerte Bebaubarkeit	-

**Richtplangrundlage, PBG und raumplanerische Verhältnismässigkeit**

Bauzonendauer	Mind. 26 Jahre
Gestaltungs- oder Bebauungsplan	-
Bauabsichten	Unbekannt

**Fazit - Potenzielle Rückzonung****Nein**

Von der Rückzonung soll abgesehen werden, weil dies sonst zu einer bundesgesetz-widrigen Kleinst- resp. Inselbauzone (Parzelle Nr. 198) führt.



# Anhang

Anhang 1: Gesamtübersicht der überprüften Flächen





Gemeinde Hitzkirch Kanton Luzern

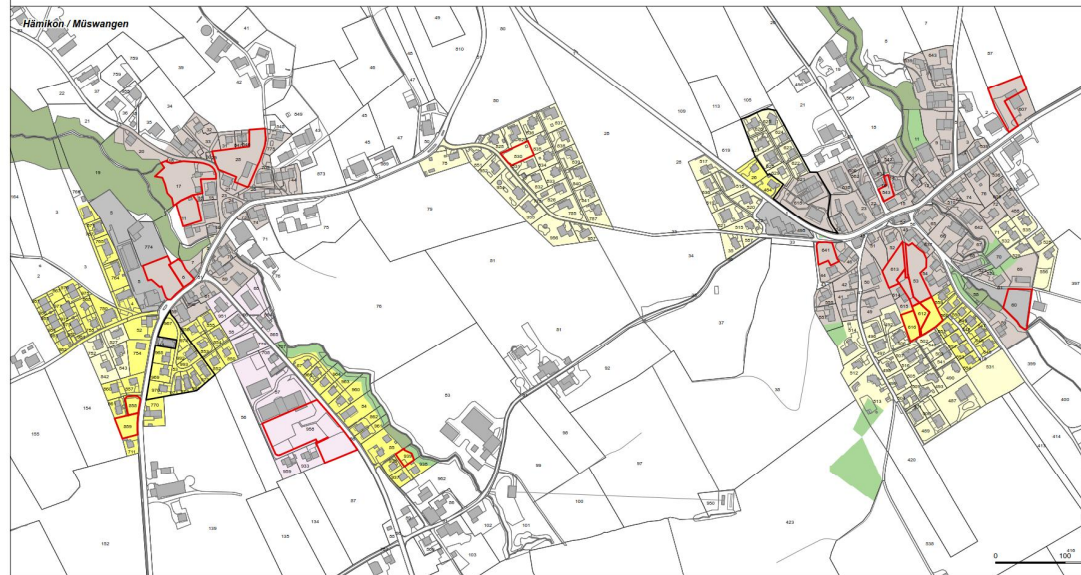
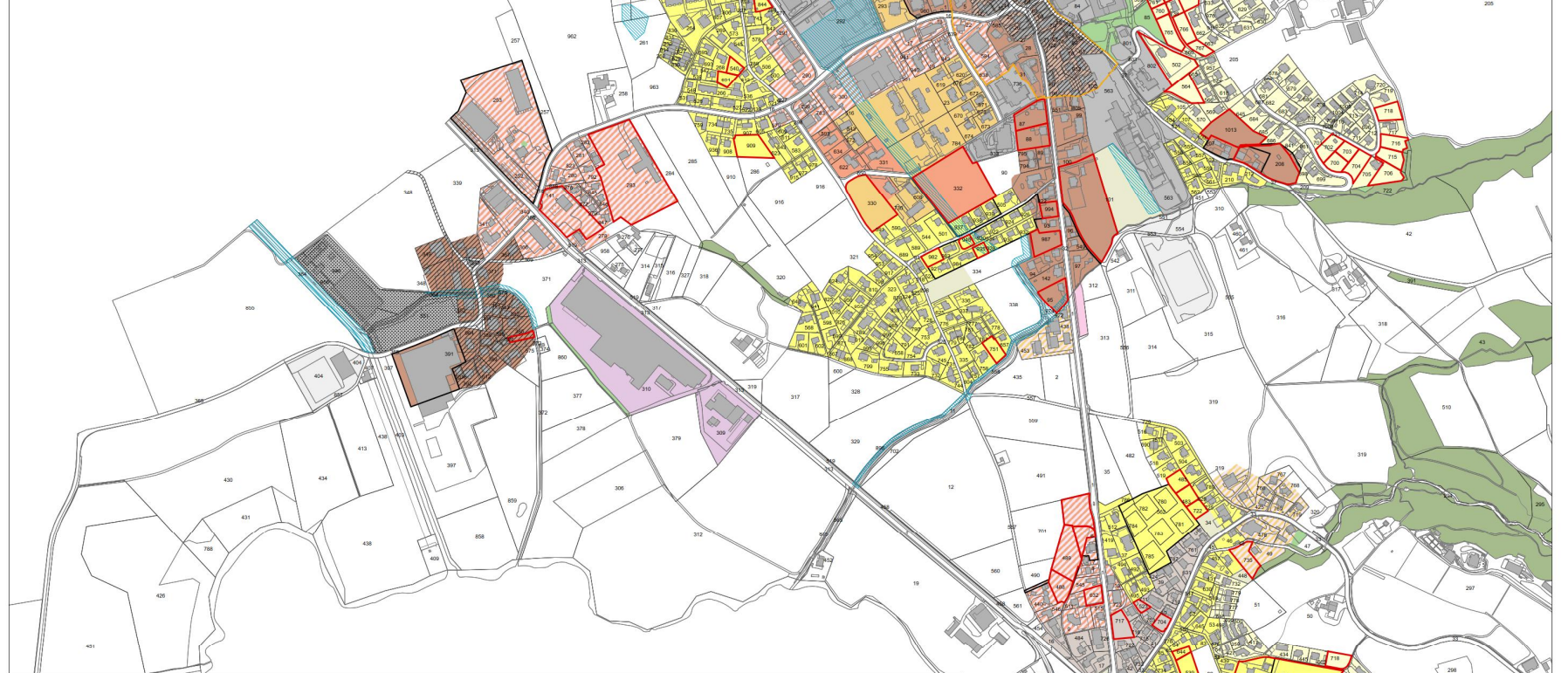
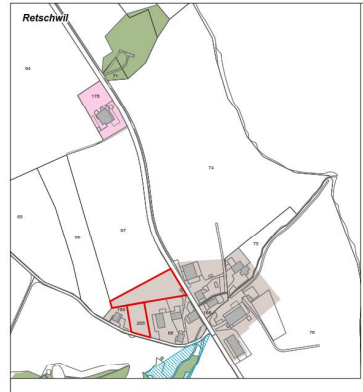
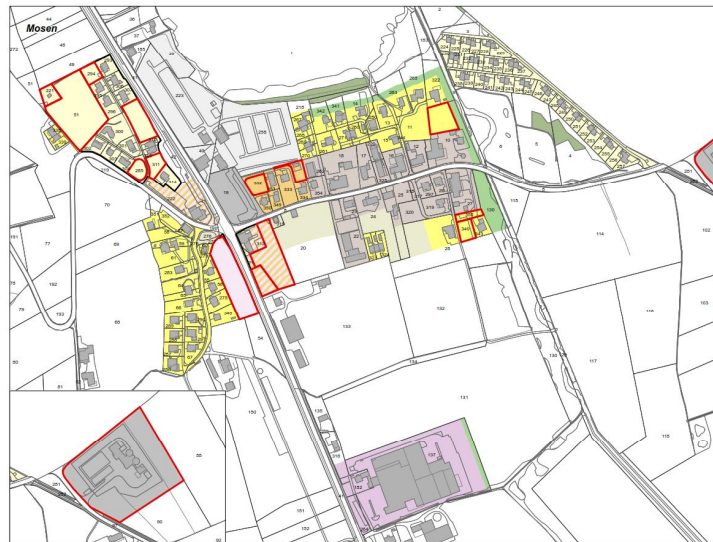
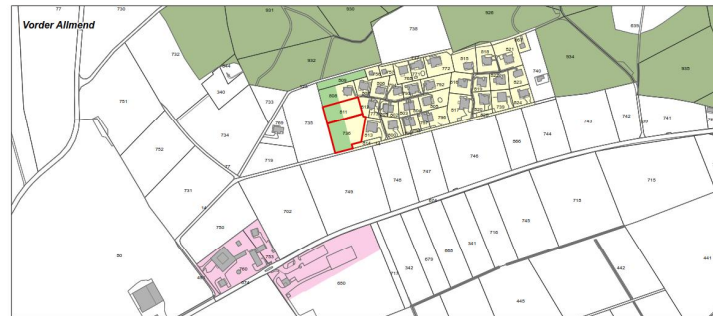
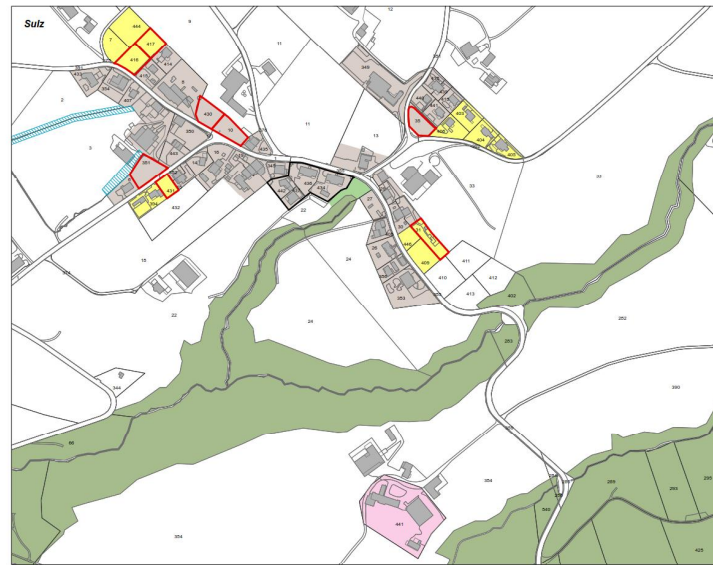
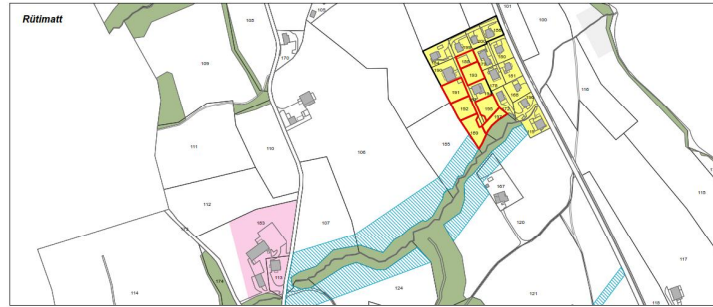
unüberbaute Bauzonen

Massstab 1:2'500

metron

1:11 01.01.2011 1:11 01.01.2011

- Kernzone Hitzkirch / Richensee / Fändle
- Kernzone Hitzkirch / Richensee / Fändle
- Wohnzone A
- Wohnzone B
- Wohnzone C
- Wohnzone D
- Wohn- und Arbeitszone 1
- Wohn- und Arbeitszone 2
- Arbeitszone 1
- Arbeitszone 2
- Gewerbezone
- Zone für öffentliche Zwecke
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Grünzone
- Nichtbauzonen
- Reservationszone
- Übriges Gebiet
- Schutzzonen und Schutzobjekte
- Ortsbildschutzzone Hitzkirch / Richensee / Baukon
- Landschaftsschutzzone
- Ökologische Freihaltezone
- Weitere Inhalte
- Bebauungsplanricht
- Gewässerschutzricht
- Abweichende Lärmempfindlichkeitsstufe: II
- Wald
- Gewässer
- Grundwasserschutzzone
- Gemeindegrenze
- unüberbaute Bauzonen
- unüberbaute Bauzonen





Anhang 2: Gefahrenzonenplan















**metron**

**Stahlrain 2  
Postfach**

**5201 Brugg  
Schweiz**

**info@metron.ch  
www.metron.ch**

**T +41 56 460 91 11  
F +41 56 460 91 00**