



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeinderat Hitzkirch
Luzernerstrasse 8
Postfach 339
6285 Hitzkirch

Luzern, 9. Januar 2020 / AD/ZUS
2018-457

Gemeinde Hitzkirch; Rückzonungsstrategie

Stellungnahme: Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit E-Mail vom 31. Januar 2019 haben Sie der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) die Dokumentation „Interner Arbeitsbericht Rückzonungsstrategie“ vom 24. Januar 2019 zur Beurteilung zugestellt. Dazu äussern uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Ausgangslage

Gestützt auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und den kantonalen Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 (KRP), ist die Zersiedelung zu stoppen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Der KRP gibt in der Koordinationsaufgabe (KA) S1-9 vor, dass das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) und die Dienststelle rawi eine Strategie für den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen zu erarbeiten haben.

2. Prozess

Mit Schreiben unseres Departements vom 11. Juni 2018 wurden Sie informiert, dass die Gemeinde Hitzkirch aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzonungsgemeinde gilt und das zu grosse Baugebiet zu reduzieren ist (vgl. Art. 15 Abs. 2 RPG). Am 16. Oktober 2018 hat ein Gespräch zwischen der Gemeinde und der Dienststelle rawi stattgefunden. Anlässlich dieser Besprechung wurde die kantonale Rückzonungsstrategie erläu-

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

Die rechnerische Überkapazität der einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen beträgt für die Gemeinde Hitzkirch ca. 21.1 ha. Die von der Dienststelle rawi teilautomatisch ermittelten und zur Rückzonung vorgeschlagenen Flächen (vgl. Karte vom 30. Januar 2018, rot markierte Flächen) betragen 5.4 ha. Dieser Richtwert umfasst die Flächen, die aufgrund der teilautomatischen Ermittlung als Rückzonungsflächen in Frage kommen. Allerdings handelt es sich bei diesem Richtwert um eine erste, nicht abschliessende Annäherung an den effektiven Wert, der durch eine detaillierte Analyse der Wohn- und Mischzonen zu präzisieren ist. Demnach ist es möglich, dass letztlich weniger oder gar mehr Flächen effektiv als Rückzonungsflächen zu bestimmen sind. Für die definitive Festlegung der Rückzonungsflächen ist der Richtwert daher nicht verbindlich. Vielmehr sind alle Wohn- und Mischzonen, bei denen eine Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist, als Rückzonungsflächen vorzusehen. Dies erfolgt gestützt auf einheitliche Beurteilungskriterien, die eine Gleichbehandlung innerhalb der Gemeinde wie auch überkommunal gewährleisten. Die Beurteilungskriterien werden nachfolgend in Ziffer A.3. erläutert. Die detaillierte Analyse der Gemeinde hat Rückzonungsflächen im Umfang von 3.6 ha ergeben.

Das BUWD hat eine erste Beurteilung der kommunalen Analyse vorgenommen und die Ergebnisse plangrafisch dargestellt. Die Karten wurden Ihnen bereits zugestellt. An einem zweiten Gespräch vom 7. Juni 2019 zwischen der Gemeinde, Ihrer Ortsplanerin, der Dienststelle rawi und dem Rechtsdienst BUWD wurden seitens des Kantons der Prozess und die Vorgehensweise bei der Beurteilung erläutert. Sie haben sich zum Prozess wie auch zu den Ergebnissen geäussert. Zudem haben Sie die Dienststelle rawi mit ergänzenden Unterlagen zu einigen potenziellen Rückzonungsflächen bedient (vgl. Aktennotiz vom 7. Juni 2019 sowie Mail vom 14. Juni 2019). Ihre Ausführungen sind in die nachfolgende Beurteilung eingeflossen. Zu den einzelnen Flächen nehmen wir in Ziffer B.5. Stellung.

3. Beurteilungskriterien

Relevant für die Einwohnerkapazität sind die Wohn- und Mischzonen. Ob die konkrete Fläche als Rückzonungsfläche geeignet ist, gilt es aufgrund ihrer raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit zu beurteilen. Massgebend sind dabei die folgenden, aus den übergeordneten Vorgaben abgeleiteten Kriterien:

- Unüberbaute Bauzonenfläche,
- Lage innerhalb der Gemeinde,
- Lage in der Bauzone,
- Erschliessung nach Art. 19 RPG,
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr,
- erschwerte Bebaubarkeit,
- Dauer des Bestandes der Bauzone
- Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans,
- Bauabsichten.

Wir verweisen diesbezüglich auf die Aktennotiz „Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen“ der Dienststelle rawi vom 8. November 2018. Die Kriterien werden in der Beurteilung unter Ziffer B.5. nur erwähnt, sofern sie für das jeweilige Areal oder die Parzelle von Bedeutung sind.

4. Beurteilungsdokumente

Zur Beurteilung liegt der Bericht „Interner Arbeitsbericht Rückzonungsstrategie“ vom 24. Januar 2019 vor. Dieser beinhaltet im Wesentlichen die Erläuterung zum gewählten Vorgehen (Kapitel 1) sowie die Analyseergebnisse zu den potenziellen Rückzonungsflächen (Kapitel 2) und den unzweckmässigen und/oder unverhältnismässigen Rückzonungen (Kapitel 3). Der Anhang 1 zeigt eine Gesamtübersicht der überprüften Flächen. Der vorliegende Bericht folgt der Struktur Ihres Arbeitsberichts.

B. BEURTEILUNG

1. Interner Arbeitsbericht Rückzonungsstrategie

Es handelt sich um einen internen Arbeitsbericht der Gemeinde zur Rückzonungsstrategie und dient als Grundlage für die weiteren Planungsschritte.

Gemäss Bericht wurden rund 147 Einzelflächen im Umfang von rund 26 ha geprüft (vgl. Anhang 1). Ein Grossteil der Flächen wurde aufgrund ihrer Lage innerhalb der Bauzone, ihrer zentralen Lage in der Gemeinde oder der guten öV-Erschliessung als potenzielle Rückzonungsflächen ausgeschlossen und gesamthaft bearbeitet. Anhand von 31 Steckbriefen wurden über 50 Flächen im Detail überprüft (Kapitel 2 und 3). Im Bericht erfolgt eine umfangreiche Betrachtung der unüberbauten Bauzonen auf dem gesamten Siedlungsgebiet der Gemeinde bzw. in allen 7 Ortsteilen. Der summarische Ausschluss von nicht geeigneten Rückzonungsflächen ist zweckmässig. Die Steckbriefe berücksichtigen die unter Ziffer A.2. aufgeführten Beurteilungskriterien. Im Weiteren enthält der Steckbrief die wichtigsten Eckdaten und beurteilt die Zweckmässigkeit respektive die Verhältnismässigkeit einer Rückzonung. Als weitere Grundlagen dienen das Siedlungsleitbild 2012 und der Gefahrenzonenplan.

Wir halten fest, dass das Vorgehen und der Bericht gestützt auf unsere Vorgaben fachlich zweckmässig und umsichtig erarbeitet wurden. Die Berücksichtigung des kommunalen Siedlungsleitbilds und des Gefahrenzonenplans sind zusätzliche wichtige Informationen.

Jedoch stellen wir auch fest, dass keine vollständige Betrachtung der gesamten Bauzonenfläche erfolgte, sondern mit wenigen Ausnahmen einzig die unüberbauten Bauzonen beurteilt wurden. Um eine vollständige Betrachtung der möglichen Rückzonungsflächen zu erhalten, ist darüber hinaus jedoch eine visuelle Betrachtung der Bauzonen notwendig. Mit diesem Vorgehen haben wir weitere Flächen beurteilt (vgl. Ziffer B.3.).

Im Weiteren erlauben wir uns den Hinweis, dass das in den Steckbriefen formulierte Fazit teilweise sehr kurz ausfällt. Gestützt auf die tabellarische Zweck- und Verhältnismässigkeitsprüfung wäre ein detaillierter ausformuliertes Fazit wünschenswert.

Eine Beurteilung aufgrund des vorliegenden Berichts ist möglich, da die massgeblichen Informationen vorhanden und die Analyse-Ergebnisse im Bericht nachvollziehbar erläutert sind.

2. Kategorisierung der Bauzonenflächen

Die Bauzonenflächen, die für die Einwohnerkapazität relevant sind und deren Rückzonung auf die raumplanerische Zweck- und Verhältnismässigkeit zu prüfen ist, werden wie folgt kategorisiert und auf der Karte dargestellt:

- *Rückzonungsfläche* (rot): Fläche, bei der die Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist. Die Zuweisung in die Nichtbauzone (in erster Linie Landwirtschaftszone) ist erforderlich und kann ortsspezifisch konkret genug bestimmt werden.

- *Rückzonungsfläche, Konkretisierung durch die Gemeinde* (rot schraffiert): Fläche, bei der die Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist, bei der jedoch für die eigentümerverbindliche Festlegung hinsichtlich Zonenabgrenzung und -zuweisung (Nichtbauzone / Grünzone) noch eine Konkretisierung – im Rahmen des anschliessenden Ortsplanungsverfahrens – notwendig sein wird.
- *Rückzonungsfläche, zurzeit nicht verhältnismässig* (orange): Fläche, bei der eine Rückzonung zwar raumplanerisch zweckmässig, zurzeit aber nicht verhältnismässig ist (u.a. rechtskräftige Baubewilligung bzw. rechtskräftiger Gestaltungs- oder Bebauungsplan, nach 2014 eingezont, gültige Vereinbarung bezüglich Baulandverfügbarkeit). Nach Ablauf der relevanten Fristen ist die Fläche – führt eine nochmalige Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit zu keinen neuen Erkenntnissen – rückzuzonen.
- *Wohn- und Mischzone* (gelb): Eine Rückzonung dieser Flächen ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Die Flächen verbleiben in der Bauzone.

Im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision sind die Flächen ihrer Kategorisierung entsprechend zu behandeln, was Gegenstand des noch folgenden Vorprüfungsverfahrens sein wird.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Zuweisung von rot schraffierten Rückzonungsflächen in eine Grünzone nach Massgabe der gesetzlichen Vorgaben ebenfalls mit Mitteln aus dem mit der Mehrwertabgabe geäufteten Fonds abgegolten werden kann, sofern dadurch eine Entschädigungspflicht aus materieller Enteignung entsteht. Ein Anspruch auf Entschädigung aus dem Fonds besteht aber in jedem Fall nur bei Flächen, bei denen eine Rückzonung aus kantonaler Sicht raumplanerisch zweckmässig ist.

3. Raumplanerische Zweckmässigkeit allgemein

Unüberbaute Bauzonen, die von überbauten Bauzonen mehrheitlich oder ganz umgeben sind und sich im Siedlungsgebiet befinden (Baulücken unter Berücksichtigung der jeweiligen Bebauungsstruktur vor Ort), sind für eine Rückzonung nicht geeignet. Damit ist die raumplanerische Zweckmässigkeit für eine Rückzonung in der Regel nicht gegeben. Die Rückzonung solcher Flächen würde dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen und der Schaffung kompakter Siedlungen widersprechen (Art. 1 RPG).

Die Flächen aller Wohn- und Mischzonen, die im nachfolgenden Bericht nicht erwähnt werden, beurteilen wir als raumplanerisch zweckmässig, weshalb sich eine weitere Prüfung erübrigt.

Sie haben die peripheren, unüberbauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen am Bauzonrand inklusive die vom Kanton vorgeschlagenen potenziellen Rückzonungsflächen analysiert. Nachfolgend beurteilen wir die einzelnen Parzellen und Areale aufgrund der im Bericht enthaltenen Steckbriefe. Die Analyse aller Bauzonenflächen hat ergeben, dass zusätzlich zu den im Bericht analysierten Parzellen die folgenden weiteren Parzellen detailliert zu prüfen sind:

- Ortsteil Mosen: Parzellen Nrn. 64, 65, 66, 58, 352, 285, 356, 320, 318, 25
- Ortsteil Hämikon: Parzelle Nrn. 11, 17, 18, 28, 20
- Ortsteil Müswangen: Parzellen Nrn. 69, 556, 531, 644, 645, 646, 647, 487, 489, 87, 607
- Ortsteil Hitzkirch/Richensee: Parzellen Nrn. 101, 389, 371
- Ortsteil Sulz: Parzellen Nrn. 13, 351, 443, 416, 417, 27
- Ortsteil Gelfingen: Parzelle Nr. 61
- Ortsteil Retschwil: Parzellen Nrn. 74, 76

Die Beurteilung dieser Flächen ist unter Ziffer B.6. aufgeführt. Bauzonen, die im nachfolgenden Bericht nicht erwähnt werden, gelten von vornherein als raumplanerisch zweckmässig und müssen nicht detailliert geprüft werden.

4. Räumlich konzentrierte Siedlungsentwicklung

Bei der Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass es sich bei Hitzkirch um eine fusionierte Gemeinde bestehend aus 7 Ortsteilen handelt, welche unterschiedliche Entwicklungspotenziale aufweisen.

Die Festlegung der angestrebten Siedlungsentwicklung je Ortsteil erfolgte im kommunalen Siedlungsleitbild mit der Strategie „Konzentration plus“. Diese Strategie wurde von der Dienststelle rawi in der Stellungnahme zum Siedlungsleitbild vom 12. Juli 2012 grundsätzlich positiv gewürdigt, jedoch wurde darauf hingewiesen, dass sich die Siedlungsentwicklung prioritär auf das Gemeindezentrum Hitzkirch (nachfolgend analog dem vorliegenden Bericht als „Gemeindekern“ bezeichnet) zu konzentrieren hat. Andernfalls würde dies einen Widerspruch zu einer räumlich konzentrierten Siedlungsentwicklung gemäss kantonalem Richtplan und den Vorgaben des RPG (Zersiedelung stoppen) darstellen.

Für die nachfolgende Beurteilung bedeutet dies, dass aus raumplanerischer Sicht für die Ortsteile Mosen, Gelfingen, Hämikon und Müswangen lediglich eine massvolle Siedlungsentwicklung insbesondere durch eine Siedlungsentwicklung nach innen im Bereich der Ortskerne zweckmässig ist. Eine verstärkte Siedlungsentwicklung am Siedlungsrand ausserhalb des Ortskerns ist nicht zweckmässig. Davon ausgehend sind die Bauzonen in diesen Ortsteilen konsequenterweise – soweit dies zweckmässig ist – an den Siedlungsändern zu reduzieren. In Sulz und Retschwil sind die Bauzonen aufgrund ihrer geringen Grösse und der weilerartigen Siedlungsstruktur auf das Minimum zu reduzieren. Abhängig von der Bebauungsstruktur vor Ort sind Inselbauzonen grundsätzlich in keinem der Ortsteile vollkommen ausgeschlossen.

Davon ausgehend halten wir fest, dass dem Kriterium „Lage innerhalb der Gemeinde“ (vgl. Ziffer A.2.) eine übergeordnete Bedeutung zukommt. Parzellen, welche abseits des Gemeindekerns in einem der oben genannten Ortsteile liegen, eignen sich somit grundsätzlich besser für eine Rückzonung als Flächen im Gemeindekern.

Der vorliegend beschriebene Sachverhalt wird der unter Ziffer B.5. und B.6. vorgenommenen gebietsspezifischen Beurteilung zu Grunde gelegt und nicht jedes Mal separat ausführlich begründet.

5. Gebietsspezifische Beurteilung

Im Folgenden werden die potenziellen Rückzonungsflächen gemäss Dokumentation der Gemeinde (Kapitel 2) beurteilt, gegliedert nach Ortsteilen.

5.1 Gebiet 1 Mosen, Parzellen Nrn. 20 und 133, Wohn- und Arbeitszone 2 (2'200 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Teilrückzonung der Parzellen Nrn. 20 und 133 als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Lage am Bauzonenrand, die lange Bauzonedauer und die nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten an.

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

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

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

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

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

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

5.2 Gebiet 2 Mosen, Parzelle Nr. 10, Wohnzone (1'412 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Rückzonung der Parzelle Nr. 10 (Teil) als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Nutzung als Obstgarten, welche keine Bauzone bedürfe, die Nähe zur Grünzone respektive der Natur sowie die lange Bauzonendauer und die nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten an.

Die Fläche befindet sich am Bauzonenrand, wobei der Aabach eine natürliche Siedlungsbegrenzung darstellt. Die bestehende Siedlungsstruktur lässt eine Überbauung zu. Die Erschliessung ist vorhanden. Die aktuelle Nutzung (nach den uns vorliegenden Informationen handelt es sich um einen gedeckten Obstgarten) ist zonenfremd. Es handelt sich um ein geringfügiges Entwicklungspotenzial innerhalb des kompakten Siedlungsgebiets von Mosen. Wir erachten die Rückzonung der Parzelle Nr. 10 (Teil) somit als unzweckmässig. Wird daran festgehalten und resultiert daraus ein Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung, können dafür keine Mittel aus dem mit der Mehrwertabgabe geäufteten Fonds beansprucht werden.

Verhältnismässigkeit

Da eine Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig ist, wird auf die Beurteilung der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Fazit

Die Parzelle Nr. 10 (Teil) soll aus Sicht des Kantons eher in der Bauzone belassen werden. Es liegt in der Kompetenz der Gemeinde, darüber zu befinden.

5.3 Gebiet 3 Hämikon Berg, Parzellen Nrn. 811 und 736, Wohnzone (1'633 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

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

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

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

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

5.4 Gebiet 4 Hitzkirch, Parzelle Nr. 245, Wohnzone C / Wohn- und Arbeitszone 1 (3'126 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Rückzonung der Parzelle Nr. 245 als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Lage am Bauzonenrand, die unzweckmässige Parzellengeometrie sowie die lange Bauzonendauer und die nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten an. Wir stimmen dieser Beurteilung zu.

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

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

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

5.5 Gebiet 5 Hitzkirch, Parzelle Nr. 690, Wohnzone D (1'313 m²)

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

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

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

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

5.6 Gebiet 6 Hitzkirch, Parzellen Nrn. 716, 715 und 706, Wohnzone D (3'260 m²)

Sie beurteilen eine Rückzonung der Parzellen Nrn. 716, 715, 706 als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Lage am Bauzonenrand, die fehlende ÖV-Erschliessung, die erschwerte Bebaubarkeit, die Topographie sowie die lange Bauzonendauer und die nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten an. Wir stimmen dieser Beurteilung zu.

Die Flächen befinden sich am Bauzonenrand im Gemeindekern, angrenzend an Wald. Es besteht keine ÖV-Erschliessung. Aufgrund des gesetzmässigen Waldabstandes von mindestens 20 m, der teilweise unzweckmässigen Grundstückform und der Topographie ist die Bebaubarkeit erschwert.

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

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

5.7 Gebiet 7 Sulz, Parzellen Nrn. 430 und 10, Dorfzone (2'151 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

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

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

Davon ausgehend halten wir fest, dass im Ortsteil Sulz die durch eine Rückzonung entstehenden Baulücken aufgrund der Siedlungsstruktur und Bauweise von untergeordneter Bedeutung sind und generell kein ausschlaggebendes Argument gegen eine Rückzonung darstellen.

Die Flächen befinden sich am Bauzonenrand und werden vor Ort kaum als Baulücke wahrgenommen.

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

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

5.8 Gebiet 8 Sulz, Parzelle Nr. 35, Dorfzone (940 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

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

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

Davon ausgehend halten wir fest, dass im Ortsteil Sulz die durch eine Rückzonung entstehenden Baulücken aufgrund der Siedlungsstruktur und Bauart von untergeordneter Bedeutung sind und generell kein ausschlaggebendes Argument gegen eine Rückzonung darstellen.

Die Flächen befinden sich am Bauzonenrand und werden vor Ort kaum als Baulücke wahrgenommen.

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

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

5.9 Gebiet 9 Gelfingen, Parzellen Nrn. 701, 488, 489 und 490, Wohn- und Arbeitszone 1 (2'264 m² Teilfläche der Parz. Nr. 701)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

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

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

Arbeitsnutzungen vor. Die Tatsache der Nähe zur S-Bahnstation Gelfingen und der bestehenden Gestaltungsplanpflicht sind somit von untergeordneter Bedeutung.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der gesamten Flächen ist verhältnismässig, da diese Flächen seit über 25 Jahren eingezont sind. Es besteht kein Gestaltungsplan und es ist keine konkrete Bauabsicht bekannt.

Fazit

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

5.10 Gebiet 10 Gelfingen, Parzelle Nr. 735, Wohn- und Arbeitszone 2 (500 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen eine Rückzonung von Teilen der Parzelle Nr. 735 als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Lage am Bauzonenrand, die erschwerte Bebaubarkeit (Waldabstand / Gewässerabstand) sowie die lange Bauzonendauer und die nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten an. Wir stimmen dieser Beurteilung zu.

Die Fläche befindet sich abseits des Gemeindekerns am Siedlungsrand des Ortsteils Gelfingen.

Aufgrund der vorhandenen Bestockung (Wald), welche einen natürlichen Siedlungsrand darstellt ist zudem die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 49 erschwert. Die Zonierung ist zu überprüfen.

Fazit

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

5.11 Gebiet 11 Gelfingen, Parzelle Nr. 56, Wohnzone C (ca. 5'548 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

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

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

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

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

5.12 Gebiet 12 Gelfingen, Parzelle Nr. 102, Wohnzone D (6'254 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

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

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

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

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

5.13 Gebiet 13 Retschwil Rütimatt, Parzellen Nrn. 191, 192, 189 und 197, Wohnzone (ca. 2'963 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 191, 192, 189 und 197 als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Lage abseits des Gemeindekerns und am Bauzonenrand, die nicht vorhandene ÖV-Erschliessung, die erschwerte Bebaubarkeit (Waldabstand) sowie die lange Bauzonendauer und die nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten an. Dies trotz bestehendem Gestaltungsplan und bestehender Erschliessung. Wir stimmen dieser Beurteilung zu.

Die Flächen befinden sich abseits des Gemeindekerns am Bauzonenrand in einem vom Ortsteil Retschwil peripher gelegenen Quartier Rütimatt. Es handelt sich um ein isoliertes Baugebiet, welches auf das Minimum zu reduzieren ist. Die Bebaubarkeit ist aufgrund des einzuhaltenden Waldabstands teilweise erschwert.

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

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

5.14 Gebiet 14 Retschwil, Parzelle Nr. 67, Dorfzone (2'715 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 67 (Teil) als raumplanerisch zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Vormerkung im Siedlungsleitbild, die Lage abseits des Gemeindekerns und am Bauzonenrand, die fehlende ÖV-Erschliessung sowie die lange Bauzonendauer und die nicht vorhandenen / unbekanntenen Bauabsichten an. Wir stimmen dieser Beurteilung zu.

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

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung ist verhältnismässig, da diese Fläche seit über 26 Jahren eingezont ist und keine konkrete Bauabsicht bekannt ist.

Fazit

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

5.15 Gebiet 15 Mosen, Parzellen Nrn. 221 und 51; Wohnzone D (7'102 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

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

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

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

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

5.16 Gebiet 16 Mosen, Parzelle Nr. 294, Wohnzone D (596 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 294 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Als Begründung führen Sie die gute ÖV-Erschliessung (Nähe zur Bahnstation Mosen) und die Auswirkungen auf den Siedlungsrand (Lücke) an. Wir stimmen dieser Beurteilung zu.

Es handelt sich um eine Parzelle, welche abseits des Gemeindekerns am Bauzonenrand liegt und (noch) dreiseitig von Bauzonen umgeben ist. Die Parzelle ist mit dem ÖV erschlossen, die S-Bahnstation Mosen befindet sich in unmittelbarer Nähe (Angebotsstufe 3). Es handelt sich um ein geringfügiges Innenentwicklungspotenzial innerhalb des Gestaltungsplans Seebreite. Die Parzelle ist vollständig erschlossen. Der angrenzende Bach bildet eine natürliche Siedlungsgrenze; hangaufwärts bildet eine Hecke den Abschluss. Eine Rückzonung ist raumplanerisch nicht zweckmässig.

Fazit

Die Parzelle Nr. 294 verbleibt in der Bauzone.

5.17 Gebiet 17 Mosen, Parzelle Nr. 54, Arbeitszone 1 (3'462 m²)

Arbeitszonen sind nicht Gegenstand der Rückzonungsstrategie, da sie nicht einwohnerkapazitätsrelevant sind. Es erfolgt somit vorliegend keine detaillierte Prüfung. Entgegen des Fazits des Berichts empfehlen wir aufgrund Nähe zum Wohngebiet, der unzulässigen Grundstückform, der schwierigen Erschliessung und des angrenzenden Bahngleises die Auszonung dieser Fläche bei der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung.

5.18 Gebiet 18 und 19 Mosen, Parzellen Nrn. 340 und 355, Wohnzone D (629 m² und 390 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 340 und 355 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Nutzung als Garten resp. Erschliessung, die Auswirkungen auf den Siedlungsrand (Lücke) und die geringe, für eine Überbauung kaum geeignete Parzellengrössen an. Wir stimmen dieser Beurteilung zu.

Die Parzellen liegen abseits des Gemeindekerns am Siedlungsrand und sind mit dem ÖV aufgrund der S-Bahnstation Mosen gut erschlossen (Angebotsstufe 3). Eine Rückzonung des Teils der Parzelle Nr. 355 mit der Erschliessungsfläche für die Parzelle Nr. 343 wäre raumplanerisch nicht zweckmässig. Der übrige Teil der Parzelle Nr. 335 zusammen mit der Parzelle Nr. 340 ist dreiseitig von Bauzonen umgeben. Eine Rückzonung würde aufgrund der

bestehenden Gebäudeanordnung eine unzweckmässige Baulücke entstehen lassen. Zudem werden die Flächen als Garten genutzt.

Fazit

Die Parzellen Nr. 340 und 355 verbleiben in den Bauzonen.

5.19 Gebiet 20 Hämikon, Parzellen Nrn. 858 und 859, Wohnzone C (1'427 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 859 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Entstehung einer Kleinst-/Inselbauzone (Parzelle Nr. 711) an.

Die Parzelle liegt abseits des Gemeindekerns am Bauzonenrand im Ortsteil Hämikon. In diesem Ortsteil sind die Bauzonen am Siedlungsrand soweit zweckmässig zu reduzieren (vgl. Ziffer B.4). Aufgrund der lockeren Bebauungsstruktur wird die Fläche nicht als Baulücke wahrgenommen. Gleiches gilt für die angrenzende Parzelle Nr. 858 (ohne Erschliessungsflächen). Diese Argumente sprechen für eine Rückzonung und überwiegen gegenüber der Tatsache, dass beide Parzellen erschlossen sind.

Verhältnismässigkeit

2018 fand ein Handwechsel statt. Zu diesem Zeitpunkt war der Grundeigentümerschaft der Status dieser Grundstücke als Rückzonungsflächen noch nicht bekannt. Im Oktober 2019 hat die Grundeigentümerschaft für diese Grundstücke ein Baugesuch eingereicht. Damit steht fest, dass ernsthafte und konkrete Bauabsichten bestehen. Angesichts dieser Umstände ist eine Rückzonung nicht verhältnismässig.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 858 und 859 verbleiben gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone. Werden sie bis Ende 2023 nicht überbaut, sind sie – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit – rückzuzonen. Sie werden in der Karte orange markiert.

5.20 Gebiet 21 Hitzkirch, Parzelle Nr. 909, Wohnzone C (1'876m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 909 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Eignung als grösseres Entwicklungsgebiet (Verdichtung), die Parzellengeometrie, die Zentrumsnähe und die gute ÖV-Erschliessung an. Wir stimmen dieser Beurteilung zu.

Die Parzelle liegt im Gemeindekern in Zentrumsnähe und ist aufgrund der Nähe zur S-Bahnstation Hitzkirch mit dem ÖV gut erschlossen. Es handelt sich um eine Baulücke. Aufgrund der Parzellengeometrie und der bestehenden Erschliessung über das Nachbarsgrundstück ist die Bebaubarkeit gegeben.

Fazit

Die Parzelle Nr. 909 verbleibt in der Bauzone.

5.21 Gebiet 22 Hitzkirch, Parzelle Nr. 330, Wohnzone B (4'157m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 330 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Eignung als grösseres Entwicklungsgebiet (Verdichtung), die Parzellengeometrie, die Zentrumsnähe und die gute ÖV-Erschliessung und die vorhandenen Bauabsichten an. Wir stimmen dieser Beurteilung zu.

Die Parzelle liegt im Gemeindekern in Zentrumsnähe und ist aufgrund der Nähe zur S-Bahnstation Hitzkirch mit dem ÖV gut erschlossen. Aufgrund der Parzellengeometrie und der bestehenden Erschliessung liegt keine erschwerte Bebaubarkeit vor. Mit der umliegenden Bebauungsstruktur eignet sich das Gebiet gut für eine verdichtete Bauweise.

Fazit

Die Parzelle Nr. 330 verbleibt in der Bauzone.

5.22 Gebiet 23 Hitzkirch, Parzellen Nrn. 700, 702, 703, 704 und 705, Wohnzone D (ca. 3'567 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

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

Die Parzellen befinden sich im Gemeindekern, sind jedoch peripher am Siedlungsrand gelegen. Das Gebiet ist mit dem ÖV nicht erschlossen. Eine Erschliessungsstrasse ist vorhanden. Es handelt sich um eine Siedlungsentwicklung aus den 80er Jahren, welche fingerartig zu weit hangaufwärts erfolgte. Aufgrund der Topographie ist die Bebaubarkeit erschwert. Eine zusätzliche Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet ist nicht zweckmässig. Dies im Unterschied zum Gebiet «Gestaltungsplan Kremerhaus», welches sich nicht am Siedlungsrand befindet und auch weniger weit hangaufwärts liegt.

Fazit

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

5.23 Gebiet 24 Hitzkirch, Parzellen Nrn. 761, 762, 763 und 675, Wohnzone D (2'072 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 761, 762, 763 und 675 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Entstehung von Lücken im Siedlungsgebiet an. Wir stimmen dieser Beurteilung zu.

Die betroffenen Parzellen liegen innerhalb des Siedlungsgebiets und sind daher für eine Rückzonung unzweckmässig (vgl. Ziffer B.3).

Fazit

Die Parzellen Nrn. 761, 762, 763, 675 verbleiben in der Bauzone.

5.24 Gebiet 25 Hitzkirch, Parzelle Nr. 385, Kernerweiterungszone (375 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 385 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Entstehung einer Lücke innerhalb des Siedlungsgebiets sowie die Nutzung der Fläche als Garten bzw. als Erschliessung / Durchwegung. Wir stimmen dieser Beurteilung zu.

Die Parzelle befindet sich nicht im Gemeindekern, liegt aber im Zentrum des sich im ISOS befindenden Ortsteils Richensee. Aufgrund der Nähe zur S-Bahnstation Hitzkirch ist die Parzelle mit dem ÖV gut erschlossen (Angebotsstufe 3). Die betroffene Kernzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des historischen Städtchens Richensee. Ein zusätzliches Gebäude ist aufgrund der dichten Bebauungsstruktur und zur Erhaltung des Ortskerns an diesem Standort denkbar. Die aktuell verlaufende Zonengrenze entlang des Aabachs ist nachvollziehbar.

Fazit

Die Parzelle Nr. 385 verbleibt in der Bauzone. Wir stellen fest, dass die aktuelle Nutzung als Erschliessung bzw. Durchwegung zonenfremd ist. Es handelt sich um einen historischen Weg. Wir empfehlen, diesen mit einer Grünzone in der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung langfristig zu sichern.

5.25 Gebiet 26 Sulz, Parzelle Nr. 31, Wohnzone C (1'087 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 31 als raumplanerisch nicht zweckmässig, da ein bewilligtes Bauprojekt vorliegt. Wir stimmen dieser Beurteilung zu.

Die Parzelle befindet sich abseits vom Gemeindekern am Siedlungsrand des Ortsteils Sulz. Das Gebiet ist nicht mit dem ÖV erschlossen. Aufgrund der Bebauung entlang des verästelten Strassennetzes liegt kein kompaktes Siedlungsgebiet vor. In diesem Ortsteil sind die Bauzonen am Siedlungsrand soweit zweckmässig zu reduzieren (vgl. Ziffer B.4.). Zudem ist die Bebaubarkeit aufgrund Erschliessung über die Nachbarsparzelle und der ungünstigen Parzellengeometrie erschwert.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung ist jedoch nicht verhältnismässig, da die aktuelle Nutzung als Ponystall mit Weide zonenkonform ist. Zudem liegt eine Vorabklärung aus dem Jahre 2018 für einen neuen Allwetterplatz vor (BAGE Nr. 2018-1648). Eine Rückzonung ist daher nicht verhältnismässig.

Fazit

Die Parzelle Nr. 31 (Teil) verbleibt in der Bauzone. Es handelt sich um eine zonenkonforme Nutzung.

5.26 Gebiet 27 Gelfingen, Parzelle Nr. 718, Wohnzone D (897 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

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

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

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

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

5.27 Gebiet 28 Gelfingen, Parzellen Nrn. 86 und 89, Dorfzone (3'107 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzellen Nrn. 86 und 89 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Eignung als grösseres Entwicklungsgebiet (Verdichtung), die Parzelleengeometrie, die Zentrumsnähe und die gute ÖV-Erschliessung (Haltestelle Gelfingen) sowie und das laufende Baubewilligungsverfahren an. Wir stimmen dieser Beurteilung zu.

Die betroffenen Flächen liegen innerhalb des Siedlungsgebiets und sind daher für eine Rückzonung unzweckmässig (vgl. Ziffer B.3.). Zudem wurden sie früher bereits baulich genutzt.

Fazit

Die Parzellen Nrn. 86 und 89 verbleiben in der Bauzone.

5.28 Gebiet 29 Gelfingen, Parzelle Nr. 627, Dorfzone (3'549 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 627 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Als Begründung führen Sie die Eignung als grösseres Entwicklungsgebiet (Verdichtung), die Zentrumsnähe und die gute ÖV-Erschliessung (Haltestelle Gelfingen) sowie die Entstehung einer Lücke innerhalb des Siedlungsgebiets an. Wir stimmen dieser Beurteilung zu.

Die Parzelle liegt im Ortskern von Gelfingen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur S-Bahnhaltestelle Gelfingen liegt eine gute ÖV-Erschliessung (Angebotsstufe 3) vor. Die Parzelle ist erschlossen und eignet sich aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur zur Verdichtung. Es kann ein Beitrag zur Stärkung des Ortskerns geleistet werden.

Fazit

Die Parzelle Nr. 627 verbleibt in der Bauzone.

5.29 Gebiet 30 Retschwil Rütimatt, Parzelle Nr. 195, Wohnzone C (745 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Sie beurteilen die Rückzonung der Parzelle Nr. 195 als raumplanerisch nicht zweckmässig. Als Begründung führen Sie die bestehende Erschliessung, die Lage innerhalb des Siedlungsgebiets und die Wahrung der Entwicklungsmöglichkeiten von Retschwil – Rütimatt an. Wir können dieser Beurteilung nicht zustimmen.

Die Fläche befindet sich (zusammen betrachtet mit den rückzuzonenden Parzellen Nrn. 191 (Teil), 192, 189 und 197) abseits des Gemeindekerns am Bauzonenrand in einem vom Ortsteil Retschwil peripher gelegenen Quartier Rütimatt. Es handelt sich um ein isoliertes Baugebiet, welche auf das Minimum zu reduzieren ist.

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

Die Parzelle Nr. 195 ist eine Rückzonungsfläche und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

5.30 Gebiet 31 Retschwil, Parzelle Nr. 205, Dorfzone (1'155 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

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

Die Fläche liegt abseits vom Gemeindekern im Ortsteil Retschwil am Bauzonenrand. Es besteht keine ÖV-Erschliessung. Es handelt sich um einen historisch gewachsenen ursprünglichen Weiler, welcher sich entlang des Mühlebachs und der Kantonsstrasse orientiert. Der Weiler ist locker bebaut. Baulücken gehören zur Siedlungsstruktur und sind vorliegend daher kein Argument gegen eine Rückzonung. Diese Argumente überwiegen gegenüber der Tatsache, dass mit der Rückzonung eine Inselbauzone auf der Parzelle Nr. 198 geschaffen wird.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung ist verhältnismässig, da diese Fläche seit über 26 Jahren eingezont ist und keine konkrete Bauabsicht bekannt ist.

Fazit

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

6. Weitere untersuchte Parzellen

6.1 Mosen, Parzellen Nrn. 64, 65 und 66, Wohnzone C (1'300 m²)

Es handelt sich um Teile von Parzellen, welche am Siedlungsrand liegen. Die Parzellen sind mit dem ÖV gut erschlossen; die S-Bahnstation Mosen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Es handelt sich um ein Innenentwicklungspotenzial. Mit einer Rückzonung würde eine wahrnehmbare Baulücke entstehen. Eine Rückzonung ist raumplanerisch nicht zweckmässig.

6.2 Mosen, Parzellen Nrn. 58 und 352, Wohnzone C (1'470 m²)

Es handelt sich um Parzellen, welche am Siedlungsrand liegen. Die Parzellen sind mit dem ÖV gut erschlossen; die S-Bahnstation Mosen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Mit dem erfolgten Neubau auf Parzelle Nr. 351 ist die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 58 erschwert, da dieser auf die Parzellengrenze gestellt wurde und Teile der Umgebungsanlagen auf der Parzelle Nr. 58 zu liegen kommen. Gleiches gilt für die Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 352. Teile der Erschliessung für Parzelle Nr. 351 führen über die Parzelle Nr. 352. Die Flächen sind somit z.T. bereits mit Nutzungen belegt. Eine Rückzonung ist deshalb raumplanerisch nicht zweckmässig. Wir empfehlen jedoch, die Zonengrenze bei den Parzellen Nrn. 351 und 352 anzupassen und die bestehende Hecke bspw. mit einer Grünzone zu sichern.

6.3 Mosen, Parzelle Nr. 285, Wohnzone D (783 m²)

Es handelt sich um eine Parzelle, welche am Siedlungsrand liegt. Die Parzelle ist mit dem ÖV erschlossen; die S-Bahnstation Mosen befindet sich in mittelbarer Nähe. Es handelt sich um ein geringfügiges Innenentwicklungspotenzial. Mit einer Rückzonung würde eine wahrnehmbare Baulücke entstehen. Eine Rückzonung ist raumplanerisch nicht zweckmässig.

6.4 Mosen, Parzellen Nrn. 356, 318 und 25, Wohnzone C und Dorfzone (870 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzellen befinden sich abseits des Gemeindekerns am Siedlungsrand im Ortsteil Mosen. Aufgrund der S-Bahnstation Mosen sind die Parzellen mit dem ÖV gut erschlossen. In diesem Gebiet südlich der Aescherstrasse existiert kein geschlossener Siedlungsrand, vielmehr ist die Verzahnung zwischen Landschaft, mit z.T. noch landwirtschaftlich genutzt Flächen, und einzelnen Gebäuden typisch. Eine Baulücke am Siedlungsrand ist somit kein Argument gegen eine Rückzonung.

Eine Rückzonung der Parzelle Nr. 356 (Teil) ist raumplanerisch zweckmässig. Anders verhält sich die Situation bei der angrenzenden Parzelle Nr. 25 und 318. Diese können in der Bauzone verbleiben, da damit die bestehende Baulücke der ansonsten lückenlosen Bebauung entlang der Aescherstrasse künftig geschlossen werden kann.

Verhältnismässigkeit

Eine Rückzonung der Teilparzelle Nr. 356 ist verhältnismässig, da diese bereits seit 2001 eingezont ist und weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

Fazit

Die Parzelle Nr. 356 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert). Die Parzellen Nrn. 25 und 318 verbleiben in der Bauzone. Die angrenzende Reservezone (ÜG) ist bei der nächsten Zonenplanrevision aufzuheben.

6.5 Hämikon, Parzellen Nrn. 11, 17 und 18, Dorfzone (3'700 m²)

Die Parzellen befinden sich abseits des Gemeindekerns angrenzend an den Ortskern von Hämikon. In diesem Ortsteil gilt es, die Bauzonen am Siedlungsrand soweit zweckmässig zu reduzieren (vgl. Ziffer B.4.). Der Ortskern ist locker überbaut, die unüberbauten Bauzonen werden somit kaum als Baulücke wahrgenommen. Eine Rückzonung ist dennoch raumplanerisch nicht zweckmässig, da die Parzellen ein angemessenes Innenentwicklungspotenzial zur Stärkung des Ortskerns darstellen und mit der angrenzenden Bestockung bzw. mit dem Altwiserbach eine natürliche Siedlungsbegrenzung existiert und sich die Fläche insgesamt in einem weitgehend überbauten Gebiet befindet.

6.6 Hämikon, Parzelle Nr. 28, Dorfzone (ca. 1000 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

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

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

Die Parzelle Nr. 28 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

6.7 Hämikon, Parzelle Nr. 20, Dorfzone

Aufgrund der bestehenden Nutzung (Wohnhaus mit Garten) handelt es sich nicht um eine Rückzonungsfläche. Mit dem notwendigen Waldabstand wird eine weitere Bebauung verunmöglicht. Wir empfehlen, die Zonierung zu überprüfen.

6.8 Müswangen, Parzellen Nrn. 69 und 556, Dorfzone und Wohnzone 1 (1'700 m²)

Die Parzellen befinden sich abseits vom Gemeindekern im Ortsteil Müswangen und liegen am Siedlungsrand. Sie sind erschlossen. Die Parzelle 69 ist in erster Bautiefe überbaut. Die Fläche wird von einer Erschliessungsstrasse umgeben. Mit einer Rückzonung würde ein ungünstiger Siedlungsrand entstehen. Eine Rückzonung ist daher raumplanerisch nicht zweckmässig.

6.9 Müswangen, Parzelle Nr. 489, Wohnzone D (550 m²)

Die Parzelle befindet sich abseits vom Gemeindekern im Ortsteil Müswangen und liegt am Siedlungsrand. Die Parzelle ist erschlossen und ungefähr zur Hälfte bebaut. Sie ist Bestandteil des GP Steinacher aus dem Jahre 1979, dessen Umsetzung abgeschlossen ist. Die Parzelle wird von einer Erschliessungsstrasse umgeben und wird als Garten genutzt. Die vorhandene Bebauungsstruktur lässt ein zusätzliches Gebäude zu (analog der Bebauung auf

den Nachbarsparzellen Nrn. 500 und 501). Mit einer Rückzonung würde aufgrund der Erschliessungsstrasse ein ungünstiger Siedlungsrand entstehen. Eine Rückzonung ist daher raumplanerisch nicht zweckmässig.

6.10 Müswangen, Parzelle Nr. 87 und 607, Dorfzone (ca. 1'000 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

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

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

Die Parzellen Nrn. 87 und 607 (Teile) sind Rückzonungsflächen mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

6.11 Hitzkirch, Parzelle Nr. 101, Kernerweiterungszone (ca. 6'000 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle liegt im Gemeindekern in Zentrumsnähe und ist mit dem ÖV gut erschlossen. Eine Erschliessung ist vorhanden. Die erste Bautiefe entlang Kantonsstrasse ist durch eine villenartige Bebauungsstruktur geprägt. Hangaufwärts befindet sich eine grössere zusammenhängende Grünfläche, welche teilweise mit einer ökologischen Freihaltezone geschützt wird. Auffällig ist die denkmalgeschützte Villa, welche über einen grosszügigen, differenzierten Umschwung (Englischer Garten) verfügt. Aufgrund dieser Qualitäten ist die Eignung zur Verdichtung trotz der Zentrumsnähe nicht gegeben. Eine Rückzonung auf die bestehenden Gebäude ist raumplanerisch zweckmässig.

Verhältnismässigkeit

Der unüberbaute Teil wurde 2017 eingezont und mit RRE Nr. 772 am 4. Juli 2017 genehmigt. Eine Rückzonung ist daher nicht verhältnismässig.

Fazit

Die Parzelle Nr. 101 (Teil) verbleibt gemäss heutiger Beurteilung in der Bauzone. Für die Parzelle Nr. 101 (Teil) hat die Gemeinde jedoch, falls noch nicht erfolgt, eine Vereinbarung gemäss § 38 PBG zur Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland abzuschliessen. Wird die Parzelle Nr. 101 (Teil) innert der vereinbarten Frist nicht überbaut, ist sie – nach nochmaliger Prüfung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit – rückzuzonen (in der Karte orange).

Bei einer zeitnahen Überbauung ist im Rahmen des notwendigen Gestaltungsplans auf deren Qualität und Verträglichkeit mit der Umgebung zu achten. Die bestehende Reservezone ist zur Freihaltung der restlichen Geländekammer in jedem Fall aufzuheben.

6.12 Hitzkirch, Parzelle 389, Kernzone Richensee (500 m²)

Die Parzelle befindet sich nicht im Gemeindekern, liegt aber im Zentrum des sich im ISOS befindenden Ortsteils Richensee. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Hitzkirch ist die Parzelle mit dem ÖV gut erschlossen (Angebotsstufe 3). Die betroffene Kernzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des historischen Städtchens Richensee. Aufgrund der dichten Bebauungsstruktur und zur Erhaltung des Ortskerns ist auf dieser Parzelle ein zusätzliches Gebäude denkbar. Die aktuell verlaufende Zonengrenze ist nachvollziehbar, da damit die bestehende Gartenanlage gesichert wird. Eine Rückzonung ist somit raumplanerisch nicht zweckmässig.

6.13 Hitzkirch, Parzelle Nr. 371 Kernzone Richensee (ca. 250 m²)

Die Parzelle befindet sich nicht im Gemeindekern, liegt aber im Zentrum des sich im ISOS befindenden Ortsteils Richensee. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof Hitzkirch ist die Parzelle mit dem ÖV gut erschlossen (Angebotsstufe 3). Die betroffene Kernzone dient der Erhaltung und massvollen Entwicklung des historischen Städtchens Richensee. Aufgrund der dichten Bebauungsstruktur und zur Erhaltung des Ortskerns ist auf dieser Parzelle ein zusätzliches Gebäude denkbar. Die aktuell verlaufende Zonengrenze ist nachvollziehbar, da damit der bestehende Parkplatz des Restaurants Adlers gesichert wird. Eine Rückzonung ist somit raumplanerisch nicht zweckmässig.

6.14 Sulz; Parzelle Nr. 13 Dorfzone (ca. 800 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

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

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

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

Die Parzelle Nr. 13 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

6.15 Sulz; Parzelle Nr. 351 und 443 Dorfzone (1'386 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

Die Parzelle befindet sich abseits vom Gemeindekern am Siedlungsrand des Ortsteils Sulz. Die Scheune auf der Parzelle Nr. 351 wurde vor einigen Jahren abgerissen. Um das Strassenbild wiederherzustellen, soll die damit entstandene Baulücke wieder geschlossen werden. Mittels Vorabklärung wurde die Bebaubarkeit (insb. auch die Verlegung des Bachs) bei der rawi abgeklärt. Der notwendigen Bachverlegung wurde zugestimmt. Eine Rückzonung ist

daher aus Sicht der Siedlungsstruktur nicht zweckmässig. Aufgrund der bestehenden Erschliessungsstrasse, welche die Parzelle Nr. 443 umschliesst, ist auch deren Rückzonung raumplanerisch nicht zweckmässig.

Fazit

Die Parzellen Nr. 351 und 443 verbleiben in der Bauzone.

6.16 Sulz; Parzellen Nrn. 416, 417 Wohnzone C (ca. 2195 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

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

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

Die Parzellen Nr. 416 und 417 (ca. 2'195 m²) sind Rückzonungsflächen und somit der Nichtbauzone zuzuweisen (in der Karte rot).

6.17 Sulz, Parzelle Nr. 27, Dorfzone (ca. 895 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

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

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

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

6.18 Gelfingen, Parzelle Nr. 61, Wohnzone D (ca. 570 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

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

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

Die Parzelle Nr. 61 (Teil) ist eine Rückzonungsfläche mit Konkretisierung durch die Gemeinde (in der Karte rot schraffiert).

6.19 Retschwil, Parzellen Nrn. 74 und 76, Dorfzone (2'000 m²)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

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

Verhältnismässigkeit

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

Fazit

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

C. ERGEBNIS

Zusammenfassend stellen wir fest, dass bei einer rechnerischen Überkapazität der Wohn- und Mischzonen von ca. 21.1 ha diese mit den von kantonaler Seite her vorgegebenen Rückzonungen um knapp 6.6 ha reduziert werden können. Die Bauzonenfläche ist in diesem Umfang zu verkleinern. Die betroffenen Flächen sind einer Nichtbauzone bzw. einer anderen geeigneten Zone gemäss der jeweiligen Kategorisierung zuzuweisen. Bauzonenflächen im Umfang von 0.6 ha können aufgrund der fehlenden Verhältnismässigkeit zurzeit nicht rückgezont werden. Empfohlen wird zudem die Auszonung der Parzelle Nr. 54 (3'462 m², Arbeitszone) im Ortsteil Mosen.

Die Freihaltung der Rückzonungsflächen – bei Bedarf mit einer Planungszone – und die Zuweisung dieser Flächen im Ortsplanungsverfahren zu einer Nichtbauzone (oder allenfalls in spezifischen Fällen zu einer Grünzone) liegt in der Zuständigkeit und Verantwortung der Gemeinde. Wir weisen darauf hin, dass im Planungsbericht nach Art. 47 RPV die Rückzonungsstrategie zu erläutern ist und die erfolgte Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen sowie die daraus abgeleiteten Zonenplanänderungen mit Bezugnahme auf den vorliegenden Bericht transparent darzulegen sind. Zusätzlich zur Rückzonung der genannten Flächen sind allenfalls auch weitere planerische Massnahmen für eine zweckmässige Zonenplanung erforderlich.

Nach Umsetzung der in diesem Bericht angeführten Rückzonungen verliert die Gemeinde den Status einer Rückzoningemeinde im Sinne der KA S1-9 KRP. Unter bestimmten, im Einzelfall zu prüfenden Voraussetzungen wird der raumplanerische Spielraum damit wieder grösser. Insbesondere den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen und der Schaffung kompakter Siedlungen ist dabei weiterhin besondere Bedeutung zuzumessen.

Wir danken Ihnen für die Unterstützung des Kantons bei der Umsetzung der Rückzonungsstrategie und für die bisherige und weitere konstruktive Zusammenarbeit.

Freundliche Grüsse



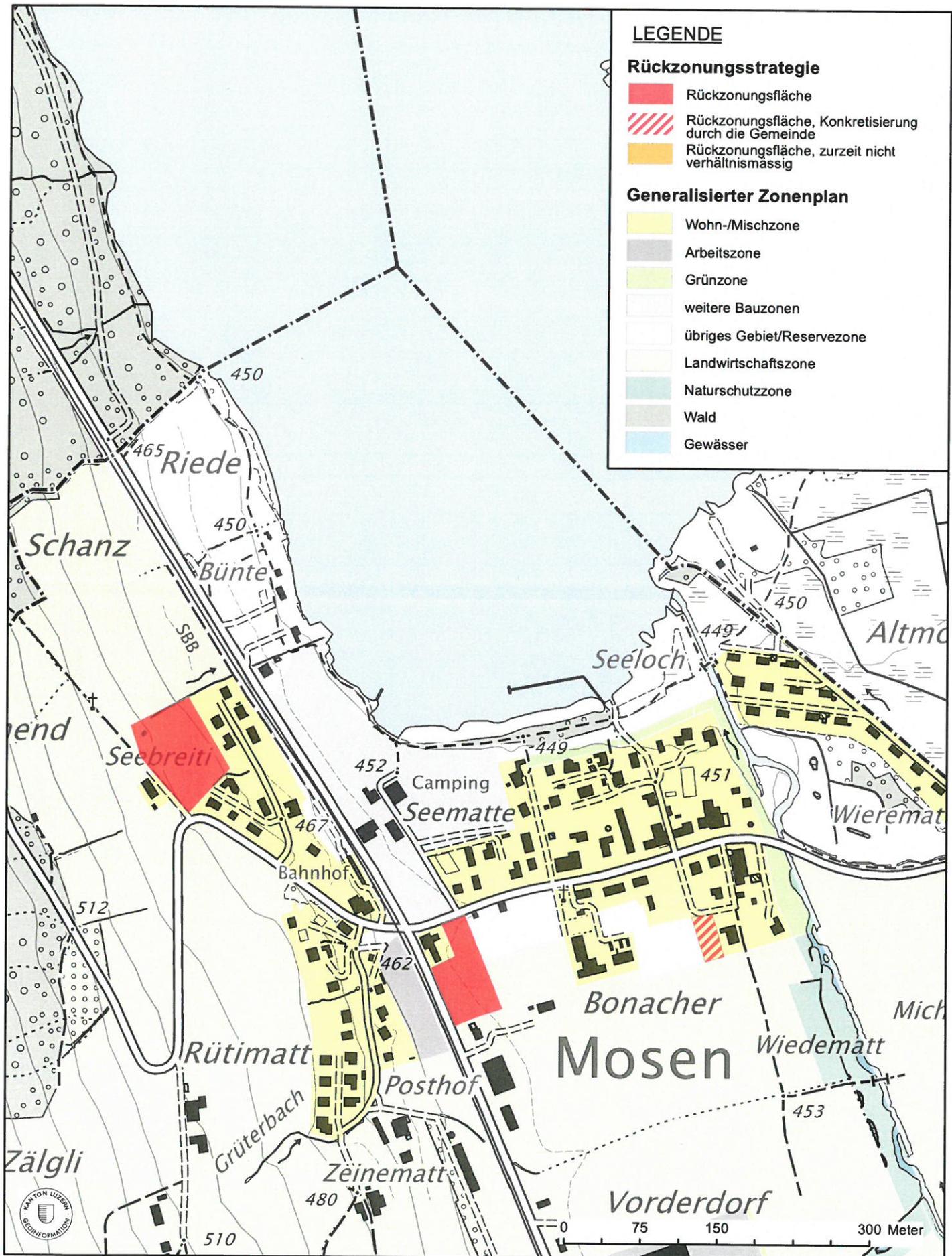
Fabian Peter
Regierungsrat

Beilage:

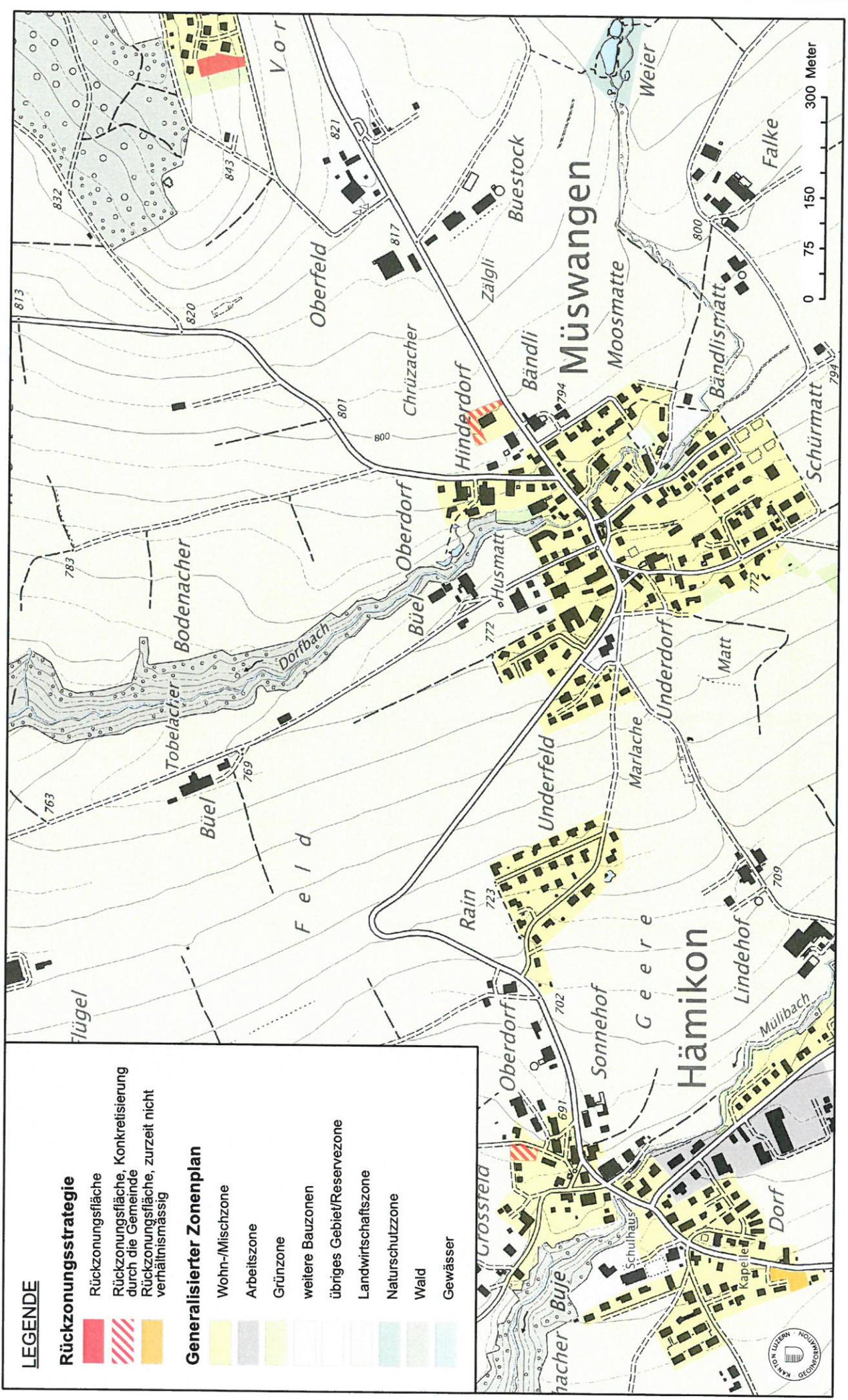
- Karten der Rückzonungsflächen der Gemeinde Hitzkirch (Ortsteile Mosen, Hämi-
kon/Müswangen, Hitzkirch, Sulz, Gelfingen und Retschwil)

Kopie an (digital):

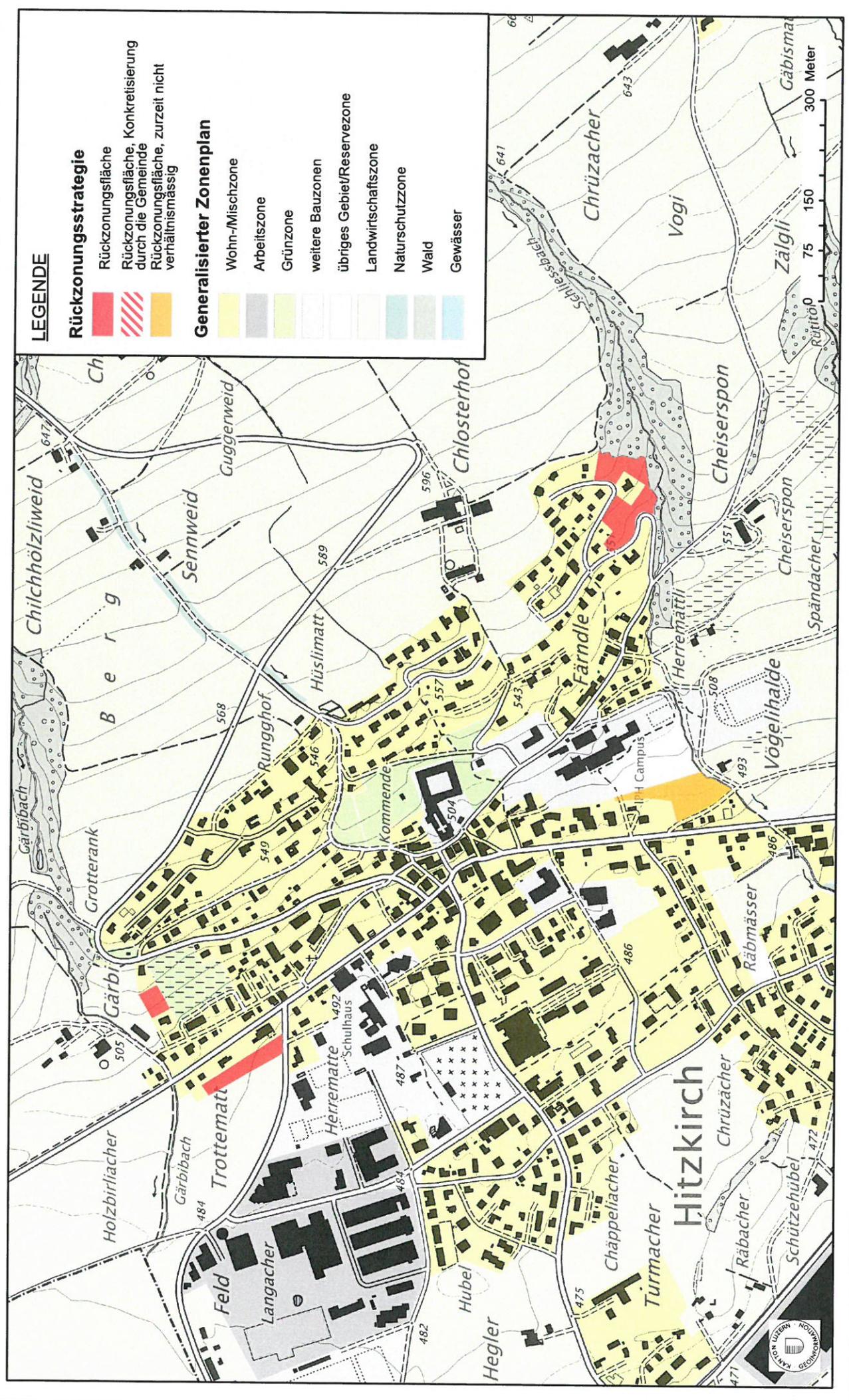
- Metron Raumentwicklung AG, Stahlrain 2, Postfach 5201 Brugg
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

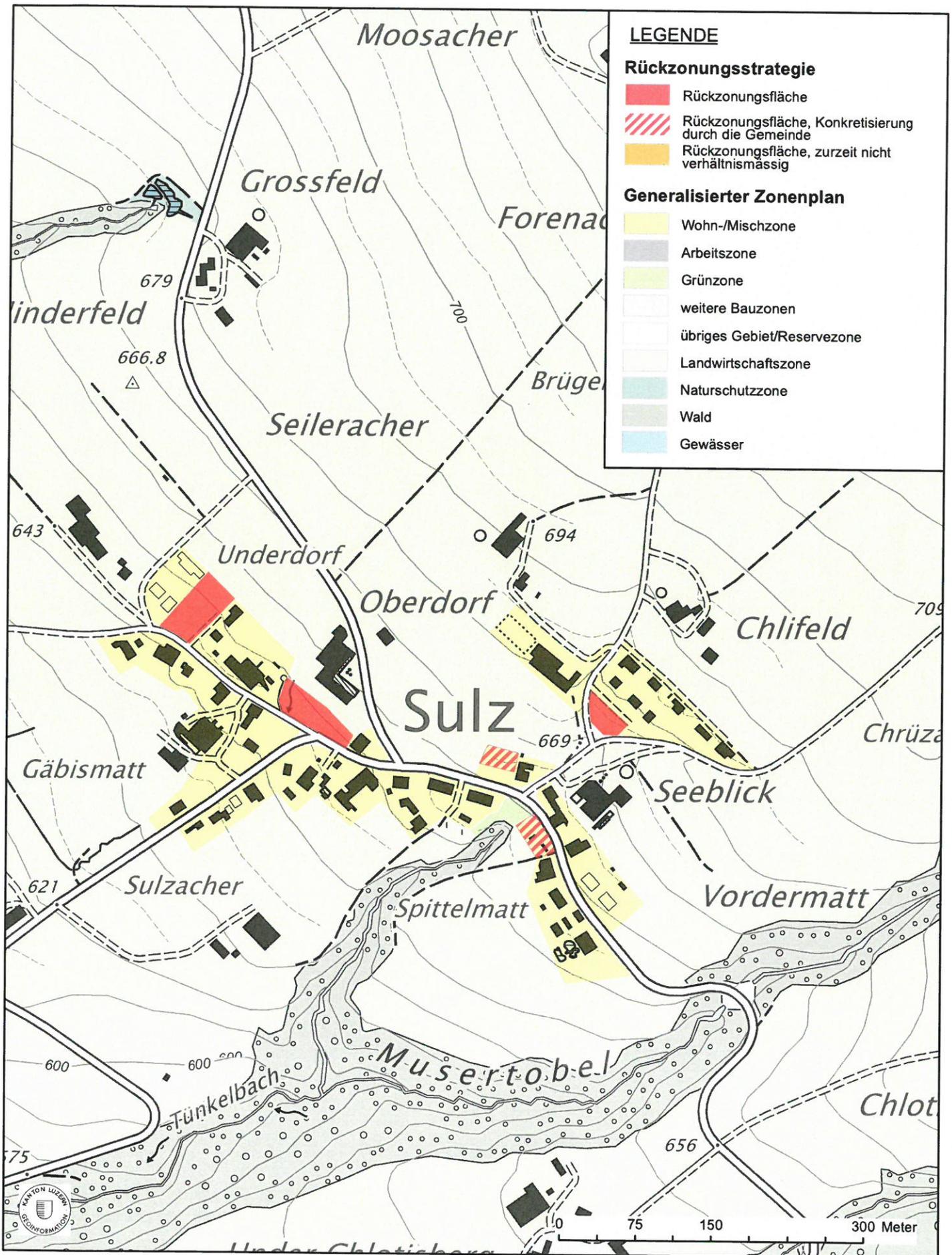


Beilage zur Stellungnahme BUWD vom 09.01.2020:
 Rückzonungsflächen Gemeinde Hitzkirch (Hämikon, Müswangen)



Beilage zur Stellungnahme BUWD vom 09.01.2020:
 Rückzonungsflächen Gemeinde Hitzkirch





**Beilage zur Stellungnahme BUWD vom 09.01.2020:
 Rückzonungsflächen Gemeinde Hitzkirch (Gelfingen)**

