



Gemeinde Hitzkirch

Gemeinde Hitzkirch
Botschaft Gemeindeversammlung

Einladung zur Gemeindeversammlung
Montag, 6. November 2023 um 19.00 Uhr
Turnhalle Hämikon

Traktanden der Gemeindeversammlung

Montag 6. November 2023, **19.00 Uhr**
Turnhalle Hämikon

1. Begrüssung und Bürobestellung / Wahl Stimmzählerinnen und Stimmzähler

2. Information über die Geschehnisse an und nach der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023

3. Teiländerung Ortsplanung 2021

- 3.1 Orientierung über den Inhalt der Teilrevision
- 3.2 Behandlung nicht gütlich erledigter Einsprachen
- 3.3 Detailberatung und Beschlussfassung Zonenplan Siedlung
- 3.4 Detailberatung und Beschlussfassung Zonenplan Landschaft
- 3.5 Detailberatung und Beschlussfassung Bau- und Zonenreglement
- 3.6 Schlussabstimmung über die revidierte Ortsplanung
- 3.7 Orientierung über das weitere Vorgehen

4. Diverses/Umfrage

Inhaltsübersicht

Wichtiger Hinweis zur Abstimmungsbotschaft	6
1. Das Wichtigste in Kürze	7
1.1 Geschehnisse an und nach der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023	
1.2 Gegenstand der Vorlage	8
1.3 Baulandrückzonen	8
1.4 Zusätzliche Anpassungen an den Zonenplänen und dem Bau- und Zonenreglement	8
2. Geschehnisse an und seit der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023	9
2.1 Nichteintretensbeschluss an der Gemeindeversammlung	9
2.2 Handlungen des Gemeinderates im Anschluss an die Gemeindeversammlung	9
2.3 Stellungnahme des Gemeinderates	10
2.4 Ausführungen und Empfehlung des Gemeinderates zur Gemeindeversammlung	12
2.5 Stellungnahme der Controlling-Kommission zur Teiländerung Ortsplanung	13
3. Teilrevision der Ortsplanung Hitzkirch «Teiländerung Ortsplanung 2021» (Rückzonen und diverse Anpassungen)	14
3.1 Stand der Ortsplanung Hitzkirch «Teiländerung Ortsplanung 2021»	15
3.2 Verfügbarkeit der Unterlagen	15
3.3 Rückzonungspflicht	15
3.4 Bisheriger Ablauf der Teilrevision	15
3.5 Ermittlung der Rückzonungsflächen	17
3.6 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	18
3.7 Öffentliche Mitwirkung	18
3.8 Änderungen nach der öffentlichen Auflage	18
3.9 Vertragliche Bauverpflichtungen	22
3.10 Entschädigungen von Rückzonen	22

4. Inhaltliche Änderungen der Teilrevision	22
4.1 Änderung der Zonenpläne Siedlung und Landschaft Hitzkirch, beide vom 17. Juni 2022, revidiert am 19. Januar 2023	23
4.2 Änderung Bau- und Zonenreglement Hitzkirch (BZR) vom 21. Mai 2022, revidiert am 19. Januar 2023	47
5. Einsprachen	50
5.1 Beratung und Beschlussfassung über nicht gütlich erledigte Einsprachen	52
6. Gemeindeversammlung	75
6.1 Allgemeine Informationen	75
6.2 Ablauf der Gemeindeversammlung	75
6.3 Anträge des Gemeinderats zur Teilrevision der Ortsplanung Hitzkirch	76
7. Verfahren im Anschluss an die Gemeindeversammlung	77
8. Anhang	79

Wichtiger Hinweis Zur Abstimmungsbotschaft

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 beschloss die Stimmbevölkerung der Gemeinde Hitzkirch, auf die Vorlage «Teilrevision Ortsplanung 2021» nicht einzutreten und erteilte dem Gemeinderat verschiedene Aufträge. Nach zahlreichen rechtlichen Abklärungen und Verhandlungen mit den zuständigen kantonalen Stellen, legt der Gemeinderat die **inhaltlich unveränderte Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021»** an der Gemeindeversammlung vom 6. November 2023 ein zweites Mal zur Beschlussfassung vor. Die Gründe für dieses Vorgehen sind vielschichtig und können der nachfolgenden Abstimmungsbotschaft entnommen werden.

Aufgrund des unveränderten Inhaltes der Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» ist die vorliegende Abstimmungsbotschaft über weite Strecken mit der Abstimmungsbotschaft zur Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 identisch. Grundlegend überarbeitet wurde einzig das Kapitel «Das wichtigste in Kürze». Zudem wurde die Abstimmungsbotschaft mit dem Kapitel 2 «Geschehnisse an und seit der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023» ergänzt.

Die Änderungen in den übrigen Teilen der Botschaft sind rein formeller Natur. Sie beschränken sich auf die Nachführung der im Kapitel 2 detailliert erläuterten Ereignisse an und nach der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 bzw. enthalten klarstellende Hinweise, wonach der Stimmbevölkerung anlässlich der Gemeindeversammlung vom 6. November 2023 die inhaltlich identische Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» erneut zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Dem Gemeinderat ist es jedoch ein Bedürfnis, die Stimmbevölkerung im Sinne der Transparenz auch auf diese formellen Änderungen hinzuweisen. Sie finden sich in den nachfolgend aufgelisteten Kapiteln:

- Kapitel 3.2: Ergänzung der verfügbaren Unterlagen (Medienmitteilung des Kantons Luzern, Stellungnahme des Regierungsrates);
- Kapitel 3.4: Anpassung der Ausführungen an die Ereignisse an und seit der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023;
- Kapitel 3.8: Ergänzung durch den klarstellenden Hinweis, wonach die Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» seit der letzten Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 keine inhaltlichen Veränderungen mehr erfahren hat;
- Kapitel 4: Ergänzung durch den klarstellenden Hinweis, wonach die Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» seit der letzten Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 keine inhaltlichen Veränderungen mehr erfahren hat;
- Kapitel 6.2: Anpassung der Ausführungen an die Ereignisse an und seit der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023.

Im Übrigen hat die vorliegende Abstimmungsbotschaft gegenüber derjenigen vom 25. April 2023 keine Änderungen erfahren. Insbesondere sind die Ausführungen und Anträge des Gemeinderates im Zusammenhang mit den Einsprachen der betroffenen Grundeigentümer gleichgeblieben.

1. Das Wichtigste in Kürze

1.1. Geschehnisse an und nach der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023

An der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 wurde den Stimmberechtigten der Gemeinde Hitzkirch die Vorlage «Teiländerung der Ortsplanung 2021» zur Beschlussfassung vorgelegt. Infolge eines zu Beginn der Versammlung gestellten Nichteintretensantrages entschieden die Stimmberechtigten der Gemeinde Hitzkirch, nicht auf die Vorlage einzutreten. Gleichzeitig beauftragten sie den Gemeinderat, die Planungszonen auf den potentiellen Rückzonungsflächen unverzüglich aufzuheben und mit dem Regierungsrat Verhandlungen über eine 5-jährige Bebauungsfrist dieser Grundstücke zu führen. Infolge des Nichteintretensentscheides der Stimmbewölkerung wurde die Gemeindeversammlung für beendet erklärt.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 tätigte der Gemeinderat zahlreiche rechtliche Abklärungen, führte Verhandlungen mit dem zuständigen Departement des Kantons (BUWD inkl. dessen Regierungsrat) und forderte den Regierungsrat des Kantons Luzern dazu auf, zum Beschluss der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 Stellung zu nehmen. In seiner offiziellen Stellungnahme vom 16. Mai 2023 (siehe Anhang 8.2) führte der Regierungsrat zusammengefasst aus, die Planungszonen könnten durch den Gemeinderat nicht aufgehoben werden, eine 5-jährige Frist zur Überbauung der potentiellen Rückzonungsgrundstücke könne nicht gewährt werden und die Gemeinde Hitzkirch werde aufgefordert, bis Ende 2023 die Redimensionierung ihrer überschüssigen Baulandreserven vorzunehmen, ansonsten der Regierungsrat die Rückzonungen an Stelle der Gemeinde auf deren Kosten in einem kantonalen Verfahren vornehme.

Gemäss den umfassenden rechtlichen Abklärungen des Gemeinderates stellt der Nichteintretensantrag der Gemeindeversammlung Hitzkirch auf die mit Baulandrückzonungen verbundene «Teilrevision der Ortsplanung 2021» rechtliches Neuland dar. Die Rechtslage ist wegen fehlender einschlägiger Rechtsprechung nicht klar. Allerdings steht fest, dass der Kanton Verhandlungen über eine 5-jährige Überbauungsfrist definitiv ablehnt und der Gemeinderat die Durchsetzung dieser Forderung auf dem Rechtsweg als aussichtslos erachtet. Zudem ist eine direkte bzw. einfache Aufhebung der Planungszonen durch den Gemeinderat – wie anlässlich der Gemeindeversammlung beantragt – nicht möglich. Eine Aufhebung der Planungszonen könnte nur indirekt erfolgen und wäre zwingend mit einer Zweit- oder Neuauflage der Ortsplanung (inkl. Wiederholung des Vorprüfungs- und Einspracheverfahrens) verbunden, was wiederum beträchtliche zeitliche und finanzielle Folgen für alle Beteiligten mit sich zöge (für detaillierte Ausführungen siehe Kapitel 2.3, Unterkapitel «Planungszone und deren Aufhebung»). Zuletzt ist unbestritten, dass der Regierungsrat – kommt die Gemeinde Hitzkirch ihrer Rückzonungspflicht nicht nach – diese anstelle der Gemeinde auf deren Kosten in einem kantonalen Verfahren durchsetzen kann. Selbst wenn der Gemeinderat die Planungszonen auf den potentiellen Rückzonungsgrundstücken somit indirekt beseitigen würde, ist gemäss der Kommunikation des Kantons im unmittelbaren Anschluss mit dem Erlass einer kantonalen Planungszone und der Einleitung eines kantonalen Rückzonungsverfahrens zu rechnen. Im Rahmen dieses Verfahrens findet keine Gemeindeversammlung statt. Folglich können die Stimmbürger der Gemeinde nicht mehr über den Inhalt bzw. Umfang der potentiellen Rückzonungsflächen beschliessen.

Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat beschlossen, die Stimmbürger der Gemeinde Hitzkirch umfassend über seine getätigten Verhandlungen und rechtlichen Abklärungen zu informieren und ihnen in Kenntnis dieser Umstände die **unveränderte Vorlage «Teilrevision der Ortsplanung 2021»** erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen anhand seiner detailliert vorgenommenen Abklärungen, auf die Vorlage «Teilrevision der Ortsplanung 2021» einzutreten, darüber inhaltlich Beschluss zu fassen und dieser in der Schlussabstimmung zuzustimmen. Im Rahmen der inhaltlichen Beschlussfassung verbleibt den Stimmberechtigten die Möglichkeit, die Vorlage gegebenenfalls durch Gutheissung gewisser unerledigten Einsprachen abzuändern. Die Empfehlung des Gemeinderates wird im nachstehenden Botschaftstext ausführlich begründet.

1.2. Gegenstand der Vorlage

Die Vorlage «Teiländerung der Ortsplanung Hitzkirch 2021» hat seit dem Nichteintretensentscheid der Gemeindeversammlung am 25. April 2023 **keine Änderungen** erfahren. Sie besteht nach wie vor aus den folgenden Dokumenten:

- Änderung Zonenplan Siedlung Hitzkirch (Mst. 1:2'500) vom 17. Juni 2022, revidiert am 19. Januar 2023
- Änderung Zonenplan Landschaft Hitzkirch (Mst. 1:7'500) vom 17. Juni 2022, revidiert am 19. Januar 2023,
- Änderung Bau- und Zonenreglement Hitzkirch (BZR) vom 21. Mai 2022, revidiert am 19. Januar 2023.

Die Nutzungsplanung im Ortsteil Altwis ist nicht Gegenstand dieser Vorlage. Inhaltlich besteht die Teiländerung aus der Umsetzung der gesetzlich geforderten Baulandrückzonungen sowie aus zusätzlichen Anpassungen, die sich aus der praktischen Arbeit mit den Zonenplänen und dem Bau- und Zonenreglement ergeben haben.

1.3 Baulandrückzonungen

Die Schweizer Stimmbevölkerung hat sich am 3. März 2013 für die Revision des Raumplanungsgesetzes ausgesprochen. Das revidierte Raumplanungsgesetz verpflichtet die mit der Raumplanung beauftragten Behörden, die Baulandreserven so zu dimensionieren, dass diese dem Bedarf für die Siedlungsentwicklung der nächsten 15 Jahre entsprechen. Darüberhinausgehend eingezonte Mehrflächen müssen reduziert werden. Sie sind etwa durch Rückzonungen einer sogenannten Nichtbauzone (z.B. Landwirtschaftszone) zuzuweisen. Hitzkirch gehört zu jenen Gemeinden, die rückzonen müssen. Die Gemeinde Hitzkirch verfügt nach den Berechnungen des Kantons Luzern über eine theoretische Baulandüberkapazität von rund 21 Hektaren (ha). Gemäss der kantonalen Rückzonungsstrategie sind allerdings nur Flächen rückzuzonen, deren Rückzonung sich als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig erweisen. Aus diesem Grund beträgt die mit dieser Vorlage zur Rückzonung vorgesehene Baulandfläche gesamthaft 5,5 Hektaren (ha).

In verschiedenen Verhandlungen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie den zuständigen kantonalen Dienststellen konnten im Verlauf des Verfahrens einzelne Anpassungen vorgenommen werden. Das relativ geringe, der Gemeinde noch zustehende Ermessen, wurde aus Sicht des Gemeinderats bestmöglich ausgeschöpft, um die häufig gegensätzlichen Anliegen zu einer vertretbaren Lösung zusammenzuführen.

Im Falle der Annahme der Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» durch die Stimmbevölkerung wird diese an den Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung weitergeleitet. Wird die beschlossene Ortsplanung durch den Regierungsrat genehmigt, gilt die Gemeinde Hitzkirch nicht mehr als Rückzonungsgemeinde. Im Falle eines erneuten Nichteintretensentscheides, einer Abweisung der Vorlage «Teilrevision Ortsplanung 2021» oder einer Genehmigungsverweigerung durch den Regierungsrat behält die Gemeinde Hitzkirch weiterhin ihren Status als Rückzonungsgemeinde.

1.4 Zusätzliche Anpassungen an den Zonenplänen und dem Bau- und Zonenreglement

Ebenfalls Bestandteil dieser Vorlage sind Anpassungen des Bau- und Zonenreglements sowie der Zonenpläne, die sich aus den Erfahrungen ihrer Anwendung in den letzten Jahren praktisch aufgedrängt haben (Randbepflanzungen von Arbeitszonen, Dachgestaltung von Klein- und Anbauten) oder angepasste Rahmenbedingungen für die sich konkreter abzeichnende Überbauung des ehemaligen Granador-Areals und die Eintragung der Fusionseichen als Schutzobjekte. Im Weiteren werden zwei nicht mehr anwendbare Gestaltungspläne aufgehoben.

2. Geschehnisse an und seit der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023

2.1. Nichteintretensbeschluss an der Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 wurde den Stimmberechtigten die Vorlage «Teilrevision der Ortsplanung 2021» zur Beschlussfassung vorgelegt. Infolge eines zu Beginn der Versammlung gestellten Nichteintretensantrages entschieden die Stimmberechtigten der Gemeinde Hitzkirch mit einem Stimmenverhältnis von 122 zu 104 Stimmen, nicht auf die Vorlage einzutreten.

Die Antragssteller des Nichteintretensantrages stellten an den Gemeinderat zudem die nachfolgenden Aufträge:

1. Die potenziell temporär erlassenen Planungszonen sollen unverzüglich aufgehoben werden.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt, mit den zuständigen kantonalen Stellen eine angemessene Frist von mindestens fünf Jahren, welche zur Überbauung der von den Rückzonungen betroffenen Parzellen genutzt werden kann, für die Neuauflage der Ortsplanung auszuhandeln. Während dieser Frist sei keine neue Planungszone auf dem Gemeindegebiet Hitzkirch zu erlassen.

Anlässlich der Antragstellung und im Rahmen der stattgefundenen Diskussionen an der Gemeindeversammlung begründeten die Antragsteller den Antrag wie folgt:

Es verstosse gegen Treu und Glauben, wenn der Regierungsrat einerseits die zusammengeführte Ortsplanung der fusionierten Gemeinde Hitzkirch mit Entscheid vom 4. Juli 2017 (Prot. 772) genehmigt habe, jetzt aber auf der Basis des 2015 erlassenen Richtplanes und der darauf aufbauenden Rückzonungsstrategie die Rückzonung von damals anerkannten Baulandflächen verlange. Der Gemeinde sei anlässlich der Vorprüfung der Ortsplanung mittels des vom Regierungsrat unterzeichneten Vorprüfungsberichtes vom 02. Juni 2014 zugesichert worden, dass die Rückzonung der zu grossen Baulandflächen unter Berücksichtigung der besonderen Situation der neu fusionierten Gemeinde über zwei Planungsperioden gestaffelt erfolgen könne.

Der Gemeinderat sei gar nicht gezwungen gewesen, eine Planungszone über die strittigen Grundstücke zu erlassen, da durch die regierungsrätliche Genehmigung die Bundesrechtskonformität dieser Zonenplanung bestätigt worden sei. Andernfalls hätte der Regierungsrat die Ortsplanungsrevision damals gar nicht genehmigen dürfen.

2.2. Handlungen des Gemeinderates im Anschluss an die Gemeindeversammlung

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 tätigte der Gemeinderat zahlreiche rechtliche Abklärungen, führte Verhandlungen mit dem zuständigen Departement des Kantons (BUWD inkl. dessen Regierungsrat) und forderte den Regierungsrat des Kantons Luzern dazu auf, zu den anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 gestellten Anträgen Stellung zu nehmen. In seiner offiziellen Stellungnahme vom 16. Mai 2023 (siehe Anhang) führte der Regierungsrat zusammengefasst folgendes aus:

- Die Planungszonen in der Gemeinde Hitzkirch würden von Gesetzes wegen gelten und könnten durch den Gemeinderat nicht aufgehoben werden.
- Für die Forderung einer 5-jährigen Überbauungsfrist bestehe keine Grundlage. Zudem widerspreche diese Forderung dem übergeordneten Recht, weshalb ihr nicht nachgekommen werden könne.
- Sollte die Gemeinde Hitzkirch der Verpflichtung zur Redimensionierung ihrer Bauzonen nicht bis spätestens Ende des Jahres 2023 nachkommen, werde der Regierungsrat die Baulandrückzonungen an Stelle der Gemeinde selbst vornehmen und die Kosten dieses Verfahrens der Gemeinde auferlegen.

Nach Eingang der regierungsrätlichen Stellungnahme hat der Gemeinderat die neue Ausgangslage erneut analysiert. Zudem fanden Gespräche mit dem Verfasser des Nichteintretensantrages statt.

2.3. Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die potentiellen Rückzonungen die betroffenen Grundeigentümer hart treffen. Aus diesem Grund setzte er sich vertieft mit der neuen Situation seit dem Nichteintretensentscheid anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 auseinander.

Die Abklärungen des Gemeinderates haben folgendes ergeben:

5-jährige Frist zur Überbauung der potentiellen Rückzoningrundstücke

Der Gemeinderat hat mit dem kantonalen Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement (BUWD) Verhandlungen über eine 5-jährige Überbauungsfrist für die potentiellen Rückzoningrundstücke aufgenommen. Zudem hat der Gemeinderat den Regierungsrat aufgefordert, zu der anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 geforderten Überbauungsfrist Stellung zu nehmen. Sowohl das BUWD als auch der Regierungsrat führten diesbezüglich unmissverständlich aus, der Kanton sei nicht bereit über eine 5-jährige Überbauungsfrist der potentiellen Rückzoningrundstücke zu verhandeln, da eine solche Frist dem übergeordneten Recht widerspreche.

Die juristischen und politischen Abklärungen des Gemeinderates haben ergeben, dass eine Durchsetzung dieser Forderung auf dem Rechtswege aussichtslos ist. Wird eine kommunale Ortsplanung revidiert, wird diese dem BUWD als zuständiges Departement zur Vorprüfung eingereicht. Das BUWD prüft die geplante Revision und beantragt beim Regierungsrat gestützt auf das Prüfungsergebnis deren Genehmigung oder Nichtgenehmigung. Der abschliessende Entscheid, ob und in welcher Form die Ortsplanungsrevision letzten Endes genehmigt wird, kommt dabei aber dem Regierungsrat zu. Dieser ist an das Ergebnis des Vorprüfungsberichtes nicht gebunden. Vorliegend ist es zwar zutreffend, dass das BUWD im Vorprüfungsbericht vom 2. Juni 2014 dem Vorgehen zur Beseitigung der Baulandüberkapazität in der neu fusionierten Gemeinde Hitzkirch über zwei Planungsperioden zustimmte, im darauffolgenden Genehmigungsentscheid erklärte sich der Regierungsrat mit dem vom BUWD vorgeschlagenen Vorgehen allerdings nicht einverstanden. In seinem Entscheid verwies der Regierungsrat insbesondere auf die geänderten Rechtsgrundlagen des zwischenzeitlich verabschiedeten kantonalen Richtplanes und führte aus, die Gemeinde Hitzkirch habe ihre Baulandüberkapazitäten zwingend anlässlich der nächsten Ortsplanungsrevision mittels Auszonungen abzubauen (RRE Nr. 772 vom 4. Juli 2017, S. 4, Ziff. 3 f.). Die rechtliche Anfechtbarkeit dieses Entscheides wurde durch den damaligen Gemeinderat, unter Beizug der Projektleitung Ortsplanung, geprüft und als nicht erfolgsversprechend qualifiziert. Aus diesem Grund folgte der Gemeinderat der Empfehlung der Projektleitung Ortsplanung und verzichtete auf dessen Anfechtung. Inzwischen ist der Entscheid des Regierungsrates in Rechtskraft erwachsen und somit verbindlich. Eine Anfechtung dieses Entscheides nach über 5 Jahren ist ausgeschlossen. Hinzu kommt, dass die Gewährung einer 5-Jahresfrist zur Überbauung der potentiellen Rückzoningrundstücke im Widerspruch zu den übergeordneten Rechtsgrundlagen steht.

Planungszone und deren Aufhebung

Der Nichteintretensbeschluss der Gemeindeversammlung Hitzkirch bezüglich der mit der «Teilrevision der Ortsplanung 2021» verbundenen Baulandrückzonungen stellt rechtliches Neuland dar. Die Auswirkungen dieses Beschlusses auf die Planungszone sind umstritten.

Der Gemeinderat erliess im Juni 2020 eine Planungszone über die potentiellen Rückzoningrundstücke. Mit dem Erlass dieser Planungszone kam er der Aufforderung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes des Kantons nach (BUWD) in der Stellungnahme vom 9. Januar 2020 nach, die Freihaltung der potentiellen Rückzoningflächen für das kommende Ortsplanungsverfahren zu sichern. Dieses Vorgehen war zwingend geboten und rechtmässig. Durch sein Vorgehen sicherte der Gemeinderat die bevorstehende Nutzungsplanung, schaffte planungsrechtliche Transparenz, stellte die Gleichbehandlung der betroffenen Grundeigentümer sicher und

verhinderte das Anfallen unnötiger Planungskosten bei betroffenen Grundeigentümern. Hätte der Gemeinderat vom Erlass der Planungszone abgesehen, hätte der Kanton spätestens bei Vorliegen eines konkreten Bauvorhabens auf einem potentiellen Rückzonungsgrundstück korrigierend eingegriffen.

Am 22. August 2022 legte die Gemeinde Hitzkirch die Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» öffentlich auf. Neue Nutzungspläne und neue Bau- und Nutzungsvorschriften (Zonenpläne, BZR) gelten ab dem Zeitpunkt ihrer öffentlichen Auflage bis zur Beendigung des Ortsplanungsverfahrens als Planungszone. Gleichzeitig werden mit der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision alle zuvor zur Sicherung der Ortsplanungsrevision erlassenen Planungszone – mithin auch diejenige vom Juni 2020 – aufgehoben bzw. ersetzt.

Fraglich ist nun, ob der Nichteintretensentscheid der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 zum Abschluss des Ortsplanungsverfahrens «Teiländerung Ortsplanung 2021» führte. Der Regierungsrat vertritt die Ansicht, der Nichteintretensentscheid habe das Ortsplanungsverfahren «Teiländerung Ortsplanung 2021» nicht abgeschlossen, weshalb die seit der öffentlichen Auflage bestehende Planungszone von Gesetzes wegen immer noch Geltung habe. Diese könne deshalb durch den Gemeinderat nicht aufgehoben werden. Die eigenen Rechtsabklärungen des Gemeinderates haben ergeben, dass diesbezüglich auch andere Rechtsauffassungen vertreten werden können. Der Gemeinderat könnte die Planungszone betreffend die Rückzonungsgrundstücke aus seiner Sicht mittelbar beseitigen. Dabei sind folgende Vorgehensweisen denkbar:

- Der Gemeinderat nimmt im laufenden Ortsplanungsrevisionsverfahren eine korrigierte Zweitauflage der «Teiländerung Ortsplanung 2021» vor, in welcher er die potentiellen Rückzonungsgrundstücke in Abweichung zur ersten öffentlichen Auflage in der Bauzone belässt. Die Zweitauflage führte zwar wiederum zu einer Planungszone, diese hätte aber auf die neu der Bauzone zugeteilten, potentiellen Rückzonungsgrundstücke keine einschränkenden Auswirkungen. Gleichzeitig führte die öffentliche Zweitauflage zum Dahinfallen der mit der ersten öffentlichen Auflage verbundenen, sich einschränkend auf die Rückzonungsgrundstücke auswirkenden Planungszone.
- Die Gemeinde schreibt das laufende Ortsplanungsverfahren «Teiländerung Ortsplanung 2021» ab. Mit Beendigung des Verfahrens fällt auch die durch die öffentliche Auflage der Ortsplanung bewirkte Planungszone dahin.

Alle der kantonalen Rechtsauffassung entgegenstehenden Positionen haben Folgendes gemeinsam:

- Die vertretene Argumentation macht zwingend eine Zweit- bzw. Neuauflage der gesamten Ortsplanungsrevision erforderlich. Das entsprechende Verfahren (inkl. Vorprüfungs- und Einspracheverfahren) ist von Beginn weg neu zu führen. Dies hat für die Gemeinde sowie die betroffenen Grundeigentümer erhebliche finanzielle und zeitliche Folgen.
- Die Gemeinde Hitzkirch widersetzt sich den Aufforderungen des Regierungsrates, die Redimensionierung ihrer überschüssigen Baulandreserven innert der angesetzten Frist bis Ende des Jahres 2023 vorzunehmen.

Unbestritten ist, dass der Regierungsrat – wie er in seiner Stellungnahme vom 16. Mai 2023 unmissverständlich kommuniziert hat – bei Weigerung der Gemeinde Hitzkirch zur Vornahme von Rückzonungen ihrer zu grossen Baulandreserven Ersatzmassnahmen ergreifen kann und wird. Konkret ist vorliegend mit dem Erlass einer kantonalen Planungszone über die potentiellen Rückzonungsgrundstücke sowie der Durchführung eines kantonalen Rückzonungsverfahrens auf Kosten der Gemeinde zu rechnen. Selbst wenn also der Wegfall bzw. die Aufhebung der kommunalen Planungszone erfolgreich erwirkt werden könnte, würden die Rückzonungsgrundstücke im unmittelbaren Anschluss daran voraussichtlich mit einer kantonalen Planungszone belegt. Faktisch würde dadurch keine Verbesserung für die betroffenen Grundeigentümer erreicht. Hinzu kommt, dass im Rahmen eines kantonalen Rückzonungsverfahrens keine Gemeindeversammlung durchgeführt wird. Als Folge bleibt es den Stimmberechtigten der Gemeinde verwehrt, über den Inhalt und Umfang der potentiellen Rückzonungen zu beschliessen. Aus diesem Grund ist für die betroffenen Grundeigentümer im Falle eines kantonalen Rückzonungsverfahrens kein besseres Ergebnis zu erwarten.

Zusammenfassend erweist sich die neue Ausgangslage der Ortsplanung der Gemeinde Hitzkirch in rechtlicher Hinsicht als bedeutend vielschichtiger und komplexer, als beim Nichteintretensentscheid der Stimmbevölkerung anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 angenommen. Wegen der grossen zeitlichen, finanziellen und rechtlichen Konsequenzen des weiteren Vorgehens hat sich der Gemeinderat entschieden, die Stimmbürger umfassend über seine Handlungen und Abklärungen zu informieren und der Gemeindeversammlung die Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» in Kenntnis aller Umstände und Konsequenzen erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

2.4. Ausführungen und Empfehlung des Gemeinderates zur Gemeindeversammlung

Die vorliegende Abstimmungsbotschaft bezweckt die umfassende Information der Stimmbevölkerung über die komplexe Ausgangslage im Zusammenhang mit der Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» und stellt eine Beschlussfassung der Gemeindeversammlung in Kenntnis aller wesentlichen Fakten sicher. Der Entscheid über das weitere Vorgehen obliegt allein der Gemeindeversammlung und wird durch den Gemeinderat unabhängig des Ergebnisses getragen.

Anlässlich der Gemeindeversammlung stehen der Stimmbevölkerung verschiedene Möglichkeiten der Beschlussfassung zur Verfügung. Eine abschliessende Aufzählung aller Varianten würde den Umfang der Abstimmungsbotschaft sprengen. Aus diesem Grund werden nachfolgend die aus Sicht des Gemeinderates realistischsten drei Hauptszenarien kurz erläutert. Dies sind:

- Erneuter Nichteintretensentscheid
- Eintreten auf die Vorlage, Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen und Ablehnung der Gesamtvorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» in der Schlussabstimmung
- Eintreten auf die Vorlage, Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen und Zustimmung zur Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» unter Einschluss aller vorangehenden Beschlüsse in der Schlussabstimmung

Mit einem erneuten Nichteintretensentscheid zur Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» in Kenntnis sämtlicher relevanter Fakten gibt die Stimmbevölkerung dem Gemeinderat zu erkennen, dass sie trotz der erläuterten Auswirkungen die Aufhebung der Planungszone wünscht. Der Gemeinderat wird dies gegenüber dem Kanton kommunizieren und die allfällig noch notwendigen Schritte in die Wege leiten. Er wird von sich aus keine weiteren Rückzonungsbemühungen mehr anstellen. Infolge Ablaufes des vom Regierungsrat gesetzten Ultimatums zur Vornahme der Rückzonungen bis Ende des Jahres 2023 ist mit Ersatzmassnahmen des Kantons zu rechnen (kantonale Planungszone, Durchführung eines kantonalen Rückzonungsverfahrens).

Tritt die Gemeindeversammlung auf die Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» ein, lehnt diese aber in der Schlussabstimmung ab, sind alle im Rahmen der Detailberatung (insbesondere Einsprachenbehandlung) gefällten Beschlüsse irrelevant. Wiederum ist mit Ersatzmassnahmen des Kantons zu rechnen.

Tritt die Gemeindeversammlung auf die Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» ein, beschliesst über die nicht gütlich erledigten Einsprachen und stimmt der Vorlage unter Berücksichtigung aller zuvor gefassten Beschlüsse zu, wird die beschlossene «Teiländerung Ortsplanung 2021» dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht. Der Regierungsrat überprüft die beschlossene Ortsplanung auf ihre Übereinstimmung mit den übergeordneten Rechtsgrundlagen und nimmt allenfalls zulässige Korrekturen vor. Auf jeden Fall hätte die Gemeinde jedoch ihre Verpflichtung erfüllt, über die Rückzonungen zu beschliessen, und würde zukünftig nicht mehr als Rückzonungsgemeinde gelten.

Nach Abwägung aller Chancen und Risiken empfiehlt der Gemeinderat der Gemeindeversammlung, auf die Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» einzutreten, diese gegebenenfalls im Rahmen der Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuändern und der Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» unter Berücksichtigung sämtlicher vorangehend gefasster Beschlüsse zuzustimmen. Dies aus den nachfolgenden Gründen:

- Durch die vorgeschlagene Beschlussfassung bewahren sich die Stimmberechtigten der Gemeinde den grösstmöglichen Einfluss auf den Umfang der rückzuzonenden Flächen. Insbesondere kann die Gemeindeversammlung über den Umfang und Inhalt der rückzuzonenden Grundstücke Beschluss fassen.
- Durch die vorgeschlagene Beschlussfassung ist keine Zweit- bzw. Neuauflage der Ortsplanungsrevision «Teiländerung Ortsplanung 2021» erforderlich, womit die damit zusammenhängenden Zeit-, Kosten- und Ressourcenaufwände für sämtliche Beteiligten entfallen. Ebenso entfällt die Durchführung eines kantonalen Rückzonungsverfahrens mit den damit zusammenhängenden Zeit-, Kosten- und Ressourcenaufwänden für sämtliche Beteiligten.
- Mit der vorgeschlagenen Beschlussfassung erlangt die Gemeinde Hitzkirch so schnell wie möglich wieder die notwendige raumplanerische Handlungsfähigkeit.

2.5. Stellungnahme der Controlling-Kommission zur Teiländerung Ortsplanung

Für die Controlling-Kommission ist der Prozess des Gemeinderates nachvollziehbar und die Kriterien sind aus unserer Sicht eingehalten worden (Die Rückzonungen wurden anhand der vom Kanton festgelegten Rückzonungskriterien geprüft). Wir sind der Meinung, dass der Gemeinderat an seinen gefassten Grundsätzen festgehalten und diese transparent umgesetzt hat.

Die Controlling-Kommission geht nicht auf die einzelnen Geschäfte ein. Wir wurden mehrmals vom Gemeinderat über die laufenden Schritte bezüglich der Teiländerung Ortsplanung informiert.

Die Controlling-Kommission kann gut nachvollziehen, dass gewisse Entscheide des Gemeinderates für die betroffenen Parteien sehr hart sind. Und sie versteht es auch, dass diese nach dem heutigen Abend möglicherweise alle verfügbaren Rechtsmittel einsetzen, um weiter für ihr Bauland zu kämpfen.

Die Controlling-Kommission empfiehlt auf die Vorlage Teiländerung Ortsplanung einzutreten und über die einzelnen Geschäfte abzustimmen.

Hitzkirch, 23.09.2023
Controlling-Kommission Hitzkirch

3. Teilrevision der Ortsplanung Hitzkirch «Teiländerung Ortsplanung 2021» (Rückzonungen und diverse Anpassungen)

3.1 Stand der Ortsplanung Hitzkirch «Teiländerung Ortsplanung 2021»

An der Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2016 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Hitzkirch die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Mit dem Regierungsratsentscheid (RRE) Nr. 772 vom 4. Juli 2017 erfolgte deren Genehmigung mit Korrekturen. Per 1. Januar 2021 fusionierte die Gemeinde Altwis mit der Gemeinde Hitzkirch. Das Bau- und Zonenreglement (BZR) und der Zonenplan der Gemeinde Altwis wurden nach der Gemeindefusion als eigenständige Planungsdokumente weitergeführt. Die Zusammenführung mit den Planungsdokumenten der Gemeinde Hitzkirch ist noch ausstehend. An der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2021 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Hitzkirch für den Ortsteil Altwis die Teilrevision Rückzonungen und Gewässerraumfestlegungen beschlossen. Mit dem Regierungsratsentscheid (RRE) Nr. 248 vom 18. Februar 2022 erfolgte deren Genehmigung. Im Ortsteil Altwis wurde die Rückzonungspflicht mit der Genehmigung der letzten Teilrevision durch den Luzerner Regierungsrat erfüllt. Die Festlegung der Gewässerräume ist teilweise und die Umsetzung der Rückzonungen vollständig abgeschlossen.

Durch die «Teiländerung Ortsplanung 2021» werden zwei Ziele verfolgt. Einerseits die gesetzlich geforderte Reduktion der überdimensionierten Bauzonen und andererseits die Umsetzung diverser Anpassungen, welche sich seit 2017 im Vollzug mit den Planungsdokumenten aus der letzten Gesamtrevision der Gemeinde Hitzkirch und aus dem Regierungsratsentscheid (RRE) Nr. 772 ergeben haben.

3.2 Verfügbarkeit der Unterlagen

Bestandteil dieser Botschaft sind die nachfolgenden Dokumente. Diese sind ab dem Versand der Botschaft im Gemeindehaus öffentlich einsehbar und online verfügbar unter: www.hitzkirch.ch/ortsplanung2021



Verbindliche Dokumente:

- Änderung Zonenplan Siedlung Hitzkirch (Mst. 1:2'500) vom 17. Juni 2022, revidiert am 19. Januar 2023,
- Änderung Zonenplan Landschaft Hitzkirch (Mst. 1:7'500) vom 17. Juni 2022, revidiert am 19. Januar 2023,
- Änderung Bau- und Zonenreglement Hitzkirch (BZR) vom 21. Mai 2022, revidiert am 19. Januar 2023.

Die Änderungen in den Zonenplänen sind neben den Abbildungen in der Botschaft auch in der beiliegenden Planbroschüre dargestellt.

Orientierende Dokumente:

- Zonenplan Siedlung Hitzkirch neu (Mst. 1:2'500) vom 17. Juni 2022, revidiert am 19. Januar 2023,
- Zonenplan Landschaft Hitzkirch neu (Mst. 1:7'500) vom 17. Juni 2022, revidiert am 19. Januar 2023,
- Planungsbericht nach Artikel 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 10. Juni 2022, revidiert am 19. Januar 2023,
- Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 15. Februar 2022,
- Auswertung Mitwirkungseingaben (Mitwirkungsbericht) vom 25. Mai 2022,
- Berechnung der Bauzonkapazität (Luzerner Bauzonanalysetool) 2019 vom 30. April 2019,
- Kanton Luzern: Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen vom 8. November 2018.

Weitere Dokumente:

- Arbeitsbericht Rückzonungsstrategie vom 24. Januar 2019,
- Stellungnahme kantonales Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD): Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen vom 9. Januar 2020,
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD): Merkblatt Entschädigungen bei Rückzonungen.
- Stellungnahme des Regierungsrates vom 16. Mai 2023.
- Medienmitteilung des Kantons Luzern vom 17. Mai 2023,

3.3 Rückzonungspflicht

Im Jahre 2014 ist das von der Schweizer Stimmbevölkerung mit grosser Mehrheit beschlossene revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) in Kraft getreten. Gemäss dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG), sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren, um die Zersiedelung der Landschaft zu stoppen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Bauzonen sind dann überdimensioniert, wenn diese den voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren übersteigen. Die Gemeinde Hitzkirch verfügt, gemäss den kantonalen Vorgaben, über überdimensionierte Bauzonen und muss diese reduzieren.

Die Umsetzung der Rückzonungen obliegt den Kantonen und den Gemeinden. Aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes hat der Kanton Luzern 2014 das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasst sowie 2015 den kantonalen Richtplan (KRP) revidiert. Mit der Umsetzung der im kantonalen Richtplan vorgesehenen Rückzonungsstrategie im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision kommt die Gemeinde Hitzkirch dem bundesrechtlichen Rückzonungsauftrag nach. Mit der Umsetzung der geforderten Rückzonungen verliert die Gemeinde ihren Status als Rückzonungsgemeinde und ihr raumplanerischer Handlungsspielraum wird wieder grösser.

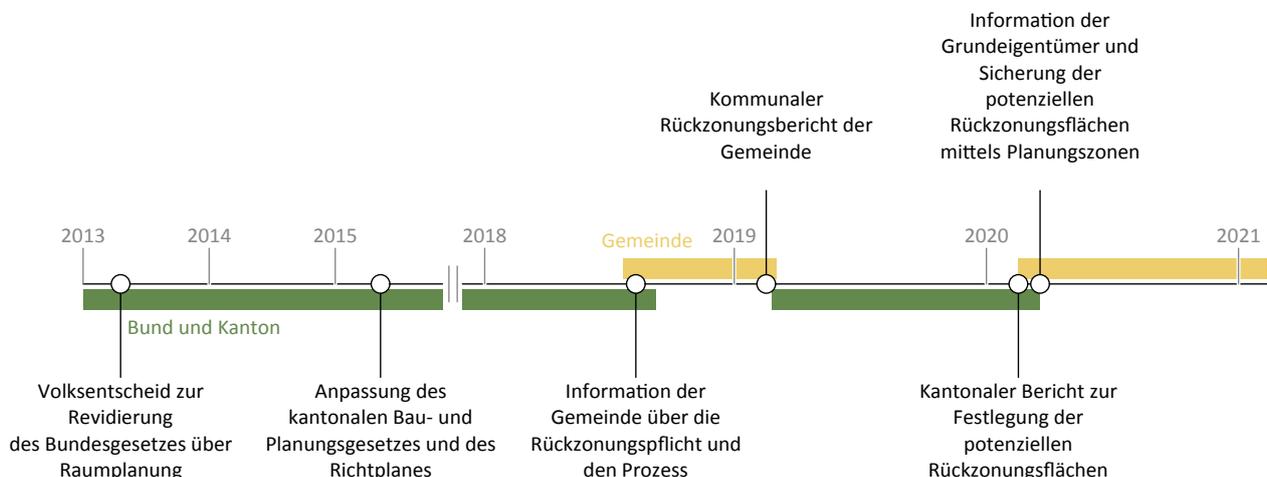
3.4 Bisheriger Ablauf der Teilrevision

Mitte 2018 wurde die Gemeinde Hitzkirch vom Kanton Luzern darüber informiert, dass sie eine Rückzonungsgemeinde ist und auch beim höchsten Bevölkerungswachstumsszenario bis 2035 über zu viele Baulandreserven verfügt, weshalb diese Überkapazität im Rahmen der kantonalen Rückzonungsstrategie zu reduzieren sei. Bereits zuvor hat der Regierungsrat die Gemeinde Hitzkirch im Genehmigungsentscheid Nr. 772 vom 4. Juli 2017 zur Gesamtrevision der Ortsplanung auf die Notwendigkeit der Bauzonenreduktion hingewiesen.

Im Herbst 2018 fanden erste Gespräche mit dem Kanton zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie statt und es wurden seitens des Kantons erste potenzielle Rückzonungsflächen definiert. Anschliessend musste die Gemeinde diese und weitere Flächen nach den kantonalen Rückzonungskriterien untersuchen (vgl. orientierende Dokumente). Das Ergebnis dieser Überprüfung wurde dem Kanton im Arbeitsbericht Rückzonungsstrategie vom 24. Januar 2019 zugestellt (vgl. weitere Dokumente). Dabei hat die Gemeinde eine Fläche von 3,6 Hektaren (ha) als potenzielle Rückzonungsfläche vorgeschlagen. Auf der Basis der Auswertung sämtlicher Rückzonungsgemeinden hat der Kanton pro Rückzonungsgemeinde eine eigenständige kantonale Stellungnahme

erarbeitet und die potenziellen Rückzonungsflächen definiert (vgl. weitere Dokumente). Hierbei wurden auch teilbebaute Flächen überprüft. Diese Stellungnahme wurde der Gemeinde am 9. Januar 2020 zugestellt. Damit war die Forderung verbunden, dass sämtliche potenziellen Rückzonungsflächen während den weiteren Planungsschritten von einer Bebauung freizuhalten sind. Die potenzielle und zu sichernde Rückzonungsfläche für die Gemeinde Hitzkirch betrug gemäss diesem Bericht 6,0 Hektaren (ha). Ende Januar 2020 wurden die betroffenen Grundeigentümerschaften informiert und zu einem erklärenden Gespräch auf die Gemeindeverwaltung eingeladen. Nach diesen Gesprächen wurden die potenziellen Rückzonungsflächen im Juni 2020 für die Dauer der Planungsarbeiten durch Planungszonen temporär der Möglichkeit einer Bebauung entzogen.

Im Mai 2021 wurde die beabsichtigte revidierte Ortsplanung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht und zwischen dem 15. November und dem 17. Dezember 2021 lagen alle Planungsdokumente zur öffentlichen Mitwirkung auf. Alle Interessierten konnten Mitwirkungsanträge stellen und die betroffenen Grundeigentümerschaften konnten erneut zu persönlichen Sprechstunden auf die Gemeindeverwaltung kommen. Insgesamt sind dabei 60 Mitwirkungsanträge von insgesamt 40 Mitwirkenden eingegangen, welche im Mitwirkungsbericht (vgl. orientierende Dokumente und Kap. 2.7 Öffentliche Mitwirkung) beantwortet wurden. Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 22. Februar 2022 würdigt die Teilrevision als weitestgehend zweck-, verhältnis- und rechtmässig, weist jedoch auch auf einige Diskrepanzen zwischen der kommunalen und der kantonalen Beurteilung der Rückzonungsflächen hin (vgl. orientierende Dokumente und Kap. 2.6 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung). Nach der Überarbeitung der Planungsdokumente aufgrund der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung wurden die Planungsdokumente zwischen dem 22. August und dem 20. September 2022 öffentlich aufgelegt, wobei Berechtigte dagegen Einsprache erheben konnten. Insgesamt sind auf der Gemeindeverwaltung 23 Einsprachen eingegangen. In der Folge wurden zwischen dem 13. Oktober und dem 21. November 2022 Einspracheverhandlungen geführt. Acht Einsprachen konnten erledigt werden. Gestützt auf die Einspracheverhandlungen wurden kleinere Anpassungen an den Zonenplänen vorgenommen. In der Folge wurden die nicht gütlich erledigten Einsprachen gemeinsam mit der gesamten Teiländerung der Ortsplanung 2021 den Stimmberechtigten der Gemeinde Hitzkirch an der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 zur Beschlussfassung vorgelegt. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 beschloss die Stimmbevölkerung, nicht auf die Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» einzutreten. Nach diesem Nichteintretensentscheid tätigte der Gemeinderat umfassende rechtliche Abklärungen, führte Verhandlungen mit dem Kanton und forderte den Regierungsrat zu einer offiziellen Stellungnahme auf. Gestützt auf die Ergebnisse dieser Handlungen entschied der Gemeinderat, der Stimmbevölkerung die Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» anlässlich der Gemeindeversammlung vom 6. November 2023 in **inhaltlich unveränderter Form** erneut zur Beschlussfassung vorzulegen. Umfassende Ausführungen zu den Geschehnissen an und seit der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 und zur Begründung der vom Gemeinderat verfolgten Vorgehensweise finden sich im Kapitel 2 dieser Botschaft.



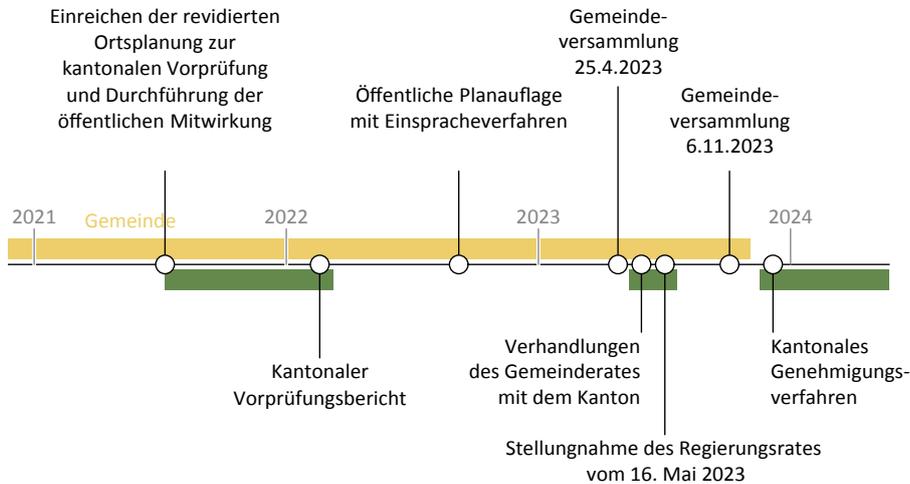


Abbildung 2: Planungsprozess Teiländerung Ortsplanung 2021

3.5 Ermittlung der Rückzonungsflächen

Die kantonale Rückzonungsstrategie dient als Grundlage für die Rückzonungen. Sie betrifft ausschliesslich Wohn- und Mischzonen und damit Bauzonentypen mit Einwohnerkapazitäten. Arbeitszonen, öffentliche Zonen und weitere Bauzonen, welche keine Wohnnutzung zulassen, sind von der kantonalen Rückzonungsstrategie nicht betroffen. Eine Rückzonung in der vorliegenden Ortsplanungsrevision bedeutet also, dass eine in einer Wohn- oder Mischzone gelegene Fläche einer Nichtbauzone zugeteilt wird. In speziellen Fällen kann auch eine Umzonung in eine Grünzone oder in eine andere Bauzone ohne Einwohnerkapazität geprüft werden. Es geht darum, die vorhandenen Bauzonenreserven – unter Berücksichtigung des zu erwartenden Bevölkerungswachstums – auf die Gemeindebevölkerung abzustimmen. Überschüssige Bauzonen sind zu redimensionieren, dass sie dem Bedarf der nächsten 15 Jahren entsprechen. Seit Juni 2018 hat der Kanton unter Anhörung der jeweiligen Gemeinde die potenziellen Rückzonungsflächen festgelegt. Jedes ganz oder teilweise unüberbaute Grundstück wurde nach den vom Kanton definierten Rückzonungskriterien geprüft (vgl. orientierende Dokumente). Diese Kriterien sind:

1. Unüberbaute Bauzonenfläche
2. Lage innerhalb der Gemeinde
3. Lage in der Bauzone
4. Erschliessung nach Art. 19 (Raumplanungsgesetz, RPG)
5. ÖV-Erschliessung
6. Erschwerte Bebaubarkeit
7. Bauzonendauer
8. Gestaltungs- oder Bebauungsplan
9. Bauabsichten

Anhand dieser Kriterien wurde die raumplanerische Zweckmässigkeit (Kriterien 1-6) und Verhältnismässigkeit (Kriterien 7-9) einer potenziellen Rückzonung beurteilt. Für die Rechtmässigkeit einer Rückzonung ist allerdings nicht erforderlich, dass ein Grundstück alle Rückzonungskriterien erfüllt. Wenn beispielsweise eine potenzielle Rückzonungsfläche vollständig erschlossen oder gut bebaubar ist, bedeutet dies noch nicht, dass eine Rückzonung der betroffenen Fläche nicht zweckmässig ist. Massgebend ist eine Gesamtbetrachtung.

Solange die Grösse der Wohn- und Mischzonen den voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren übersteigt, muss jede Fläche, deren Rückzonung zweck- und verhältnismässig ist, rückgezont werden.

3.6 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Die Unterlagen der Teiländerung Ortsplanung 2021 wurden am 20. Mai 2021 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Änderungsanträge oder -wünsche, auf die nicht eingegangen wurde, werden nachfolgend zusammenfassend aufgeführt. Ansonsten kann davon ausgegangen werden, dass alle anderen im Vorprüfungsbericht vom 15. Februar 2022 aufgeführten Inputs umgesetzt oder zur Kenntnis genommen wurden. Die konkreten Begründungen, weshalb nicht auf einen kantonalen Änderungsantrag oder -wunsch eingetreten wurde, sind im Planungsbericht auf den Seiten 9 und 10 einsehbar (vgl. orientierende Dokumente):

- Auf zusätzliche Bauzonenfläche für eine rückwärtige Erschliessung der Grundstücke Nrn. 550 und 610, beide GB Hitzkirch, wird verzichtet.
- Es wird daran festgehalten, dass die beiden Grundstücke Nr. 690, GB Hitzkirch, und 718, GB Gelfingen, weiterhin in der Bauzone verbleiben.
- Bei der Festlegung der Grünzone für das Grundstück Nr. 27, GB Sulz, wird am reduzierten Waldabstand von 15 m festgehalten.
- Auf eine Ausscheidung von Verkehrszonen wird im Rahmen dieser Teilrevision verzichtet.
- Auf eine Umsetzung der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (u.a. neue Baubegriffe und Messweisen) und die Festlegung der Gewässerräume wird im Rahmen dieser Teilrevision verzichtet.

3.7 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur Teiländerung Ortsplanung 2021 erfolgte vom 15. November bis 17. Dezember 2021. Während der öffentlichen Mitwirkungsaufgabe wurden 60 Mitwirkungseingaben von insgesamt 40 Mitwirkenden eingereicht. Der Gemeinderat hat am 25. Mai 2022 über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und über die gestellten Anträge entschieden. Der Umgang mit den einzelnen Mitwirkungsanträgen ist im Mitwirkungsbericht vom 25. Mai 2022 ausgeführt (vgl. orientierende Dokumente).

3.8 Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Nach der öffentlichen Planaufgabe wurden, gestützt auf die Ergebnisse der Einspracheverhandlungen, vereinzelt kleinere Änderungen an den öffentlich aufgelegenen Zonenplänen vorgenommen. Diese sind von untergeordneter Bedeutung, weshalb auf eine zweite öffentliche Planaufgabe verzichtet werden konnte.

Es handelt sich dabei um Änderungen, welche bereits vor der ersten Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 vorgenommen und der Stimmbevölkerung anlässlich derselben bereits zur Beschlussfassung vorgelegt wurden. Seit der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 hat die Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» keine inhaltlichen Änderungen erfahren. Der Stimmbevölkerung wird anlässlich der Gemeindeversammlung vom 6. November 2023 die **unveränderte Vorlage** erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

Nachfolgend werden die vorgenommenen Änderungen kurz aufgezeigt.

Aufhebung Grünzone Nr. 6 (Grundstück Nr. 253, GB Hitzkirch)

Auf dem ehemaligen Granador-Areal besteht zum Schutz der Wasserversorgung eine rund 80 m² grosse Grünzone (Nr. 6). Die Wasserversorgung Hitzkirch AG und die zuständige kantonale Dienststelle uwe (Umwelt und Energie) haben auf Ersuchen der Investoren der Arealentwicklung entschieden, dass dieser Standort zur Trinkwasserfassung aufgrund des neuen Pumpwerks Chilefeld nicht mehr notwendig ist. Die Konzession zur Trinkwasserfassung besteht indessen nicht mehr. Entsprechend entfällt auch die Notwendigkeit der Grünzone, weshalb diese aufgehoben wird. Die Investoren der Arealentwicklung haben der Wasserversorgung Hitzkirch AG zugesichert, dass der Standort weiterhin als Notbrunnen im Bedarfsfall genutzt werden kann.



Abbildung 3: Zonenplan öffentliche Auflage

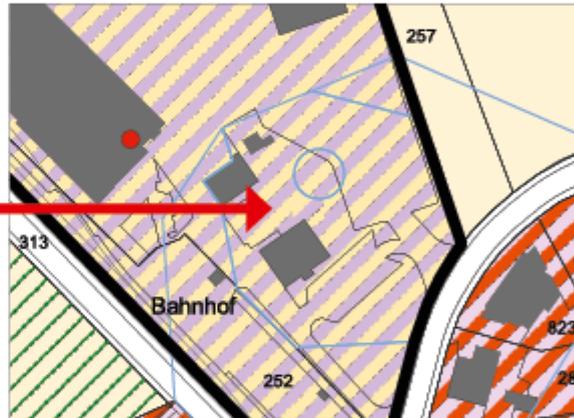


Abbildung 4: Neuer Zonenplan

Verzicht auf Umzonung einer Teilfläche im Gebiet Wohnzone / Kernerweiterungszone Hitzkirch (Grundstück Nr. 926, GB Hitzkirch)

Im Sinne einer Vereinfachung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen hätte das Grundstück Nr. 926, GB Hitzkirch, gesamthaft der Wohnzone D zugewiesen werden sollen. Die Eigentümerschaft möchte sich jedoch die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung offenhalten, weshalb auf diese Massnahme verzichtet und die Situation unverändert gemäss dem aktuellen Zonenplan belassen wird.

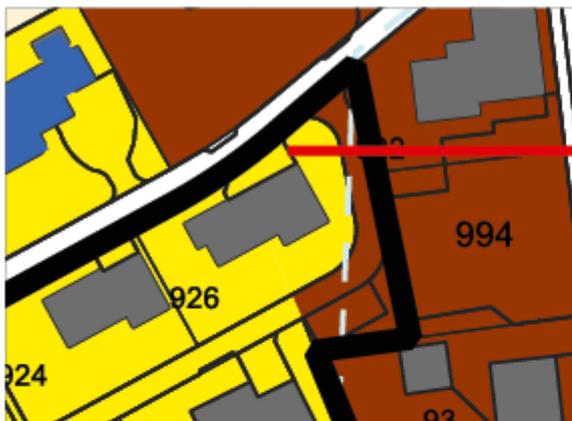


Abbildung 5: Zonenplan öffentliche Auflage

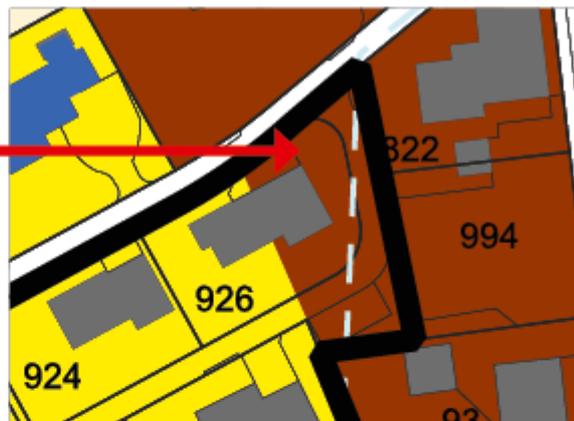


Abbildung 6: Neuer Zonenplan
(entspricht der Situation im aktuellen Zonenplan)

Pferdesport / Seebelüftung (Grundstück Nr. 76, GB Retschwil)

Die Eigentümerschaft verzichtet darauf, dass der gesamte bewilligte Reitplatz der neuen Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen wird. Stattdessen soll daher die Teilfläche in der Umgebung der Seebelüftungsanlage – diese ist bisher gemäss dem geltenden Zonenplan vollständig der Dorfzone zugeteilt – gesamthaft der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugeteilt werden. Diese Zonenzuteilung hat keinen Einfluss auf die Einwohnerkapazität und der Standort der bestehenden Seebelüftungsanlage des Baldeggersees kann so langfristig gesichert werden.

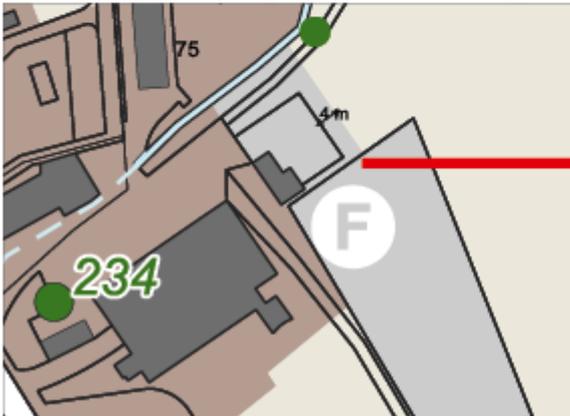


Abbildung 7: Zonenplan öffentliche Auflage



Abbildung 8: Neuer Zonenplan

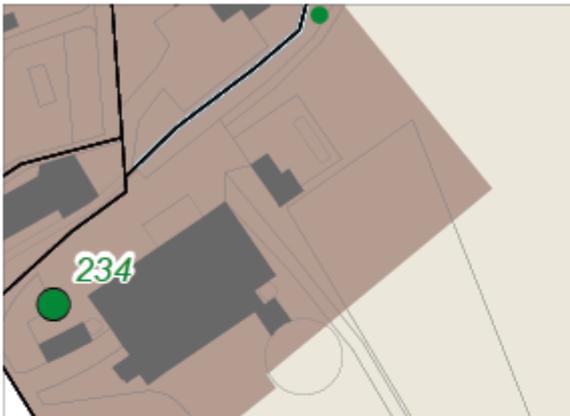


Abbildung 9: Aktueller Zonenplan

Dorfzone Retschwil (Grundstück Nr. 74, GB Retschwil)

Östlich der Scheune werden rund 150 m² Land, welches gemäss dem aktuell genehmigten Zonenplan bereits der Dorfzone zugeteilt war, in der Dorfzone belassen. Dies ermöglicht bei baulichen Erneuerungen oder bei einem Ersatzneubau der bestehenden Scheune eine schonende Erschliessung ab der Seestrasse über die östliche Grundstücksseite bzw. eine Rückversetzung der heute nahe an der Seestrasse stehenden Scheune.



Abbildung 10: Zonenplan öffentliche Auflage



Abbildung 11: Neuer Zonenplan

Verzicht auf die Aufhebung des Gestaltungsplanes Rötimmatt, Retschwil

Mehrere Parteien haben gegen die Aufhebung des Gestaltungsplanes Rötimmatt, Retschwil, Einsprache erhoben. Da die Überarbeitung der altrechtlichen Gestaltungspläne nicht der Fokus dieser Teilrevision ist, wird die Bearbeitung oder die allfällige Aufhebung dieses Gestaltungsplanes ausserhalb des vorliegenden Ortsplanungsverfahrens weiterverfolgt.

3.9 Vertragliche Bauverpflichtungen

Während dem Ermittlungsprozess der möglichen Rückzonungsflächen konnte aufgrund von Gesprächen mit den Eigentümerschaften von einigen Rückzonungen wegen fehlender Zweck- und/oder Verhältnismässigkeit gesamthaft oder teilweise abgesehen werden. Zudem haben die entsprechenden Eigentümerschaften ihre Bauabsicht in einer vertraglichen Bauverpflichtung verbindlich bestätigt. Dabei verpflichten sie sich, dass das Bauland bis zu einem bestimmten Zeitpunkt überbaut und andernfalls entschädigungslos rückgezont wird. Mit folgenden Grundeigentümerschaften wurde eine Bauverpflichtung abgeschlossen:

- Grundstück Nr. 27, GB Sulz
- Grundstück Nr. 35, GB Sulz
- Grundstück Nr. 416, GB Sulz
- Grundstück Nr. 718, GB Gelfingen
- Grundstück Nr. 690, GB Hitzkirch
- Grundstücke Nrn. 700, 703 und 704, alle GB Hitzkirch
- Grundstück Nr. 702, GB Hitzkirch
- Grundstück Nr. 195, GB Retschwil

3.10 Entschädigungen von Rückzonungen

Wer aufgrund der Rückzonungen einen finanziellen Anspruch geltend machen will, kann nach Rechtskraft der Rückzonung innert 10 Jahren eine Entschädigungsforderung an die kantonale Schätzungskommission richten (§ 79 des Enteignungsgesetzes). Dabei ist es ausdrücklich nicht Voraussetzung, dass bereits vorher im Ortsplanungsverfahren Rechtsmittel ergriffen worden sind (Einsprache und Verwaltungsbeschwerde). Weitere Informationen sind dem kantonalen Merkblatt «Entschädigungen bei Rückzonungen» zu entnehmen (vgl. weitere Dokumente).

4. Inhaltliche Änderungen der Teilrevision

Nachfolgend werden die inhaltlichen Änderungen der Teilrevision dargelegt. Die angepasste Planungsgrundlage (Plan oder Reglement) ist namentlich bezeichnet. Die Planausschnitte sind direkt im jeweiligen Kapitel dargestellt und der Abstimmungsbotschaft liegt eine zusätzliche Planbroschüre mit den jeweiligen Änderungen bei. Zudem sind alle Dokumente auf der Homepage der Gemeinde sowie als grossformatiger Ausdruck im Gemeindehaus einsehbar.

Es handelt sich dabei um die inhaltlichen Änderungen der Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» gegenüber der heute geltenden Ortsplanung der Gemeinde Hitzkirch. Sämtliche nachfolgend erläuterten Änderungen wurden der Stimmbevölkerung bereits anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 zur Beschlussfassung vorgelegt. Seit der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023 hat die Vorlage «Teiländerung Ortsplanung 2021» keine Änderungen mehr erfahren. Der Stimmbevölkerung wird anlässlich der Gemeindeversammlung vom 6. November 2023 die **unveränderte Vorlage** erneut zur Beschlussfassung vorgelegt.

4.1 Änderung der Zonenpläne Siedlung und Landschaft Hitzkirch, beide vom 17. Juni 2022, revidiert am 19. Januar 2023

In diesem Kapitel sind die Anpassungen an den beiden Zonenplänen Siedlung und Landschaft ausgeführt. Diese beinhalten die Baulandrückzonungen sowie gewisse zusätzliche Änderungen, welche sich durch praktische Erfahrungen bei der Anwendung der anzupassenden Plangrundlagen als sinnvoll erwiesen haben. Von Rückzonungen sind insgesamt 40 Grundstücke betroffen und es soll eine Fläche von 55'013,62 m² (5,5 ha) dem Nichtbaugebiet bzw. einer Grünzone oder der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen werden. Nachfolgend sind die einzelnen Rückzonungsflächen sowie die weiteren Anpassungen an den Zonenplänen mit einer Kurz-Interessenabwägung begründet. Eine detaillierte Begründung für die Rückzonungen ist dem Planungsbericht zu entnehmen.



Abbildung 12: Die Rückzonungsflächen sind über alle Ortsteile verteilt (violett = Rückzonungsflächen)

Rückzonungsflächen im Ortsteil Hitzkirch



Abbildung 13: Übersichtsplan der Rückzonungsflächen im Ortsteil Hitzkirch (violett = Rückzonungsflächen)

Grundstück Nr. 245 (Teil)

Für eine Rückzonung spricht, dass das Grundstück seit 1983 unbebaut in der Bauzone und am Siedlungsrand liegt und vor dem kantonalen Stichtag vom 11. Juni 2018 kein Baugesuch vorlag. Gegen eine Rückzonung spricht, dass das Grundstück sich in unmittelbarer Nähe zum Gemeindekern vom Ortsteil Hitzkirch befindet und über eine «sehr gute» Anbindung an den öffentlichen Verkehr verfügt. Unter den genannten Kriterien erscheint eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig. Allerdings soll ein Baulandstreifen entlang den Grundstücken Nrn. 246, 771 und 772 in der Bauzone verbleiben. Alle Grundstücke gehören der gleichen Grundeigentümerschaft. Durch das Belassen des Baulandstreifens können diese Grundstücke weiterhin zweckmässig bebaut und mit einer rückseitigen Erschliessung über die Ermenseestrasse erschlossen werden. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 29-30.

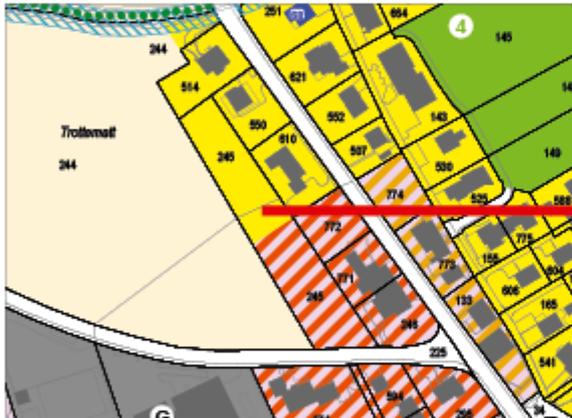


Abbildung 14: Aktueller Zonenplan (Grundstück Nr. 245)

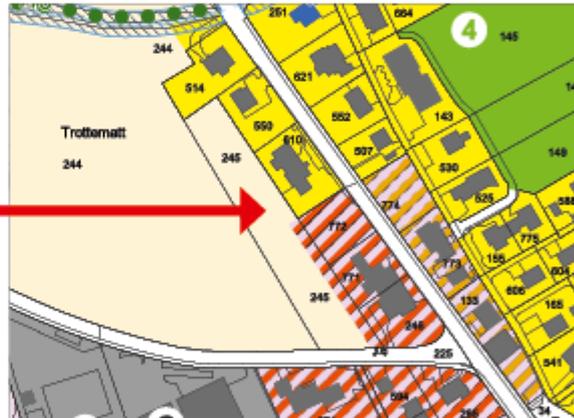


Abbildung 15: Neuer Zonenplan (Grundstück Nr. 245)

Grundstücke Nrn. 704 (Teil), 705 (Teil), 706 (Teil), 715 und 716

Für eine Rückzonung spricht, dass alle Grundstücke seit mindestens 1968 unbebaut in der Bauzone und am Siedlungsrand liegen und vor dem kantonalen Stichtag vom 11. Juni 2018 kein Baugesuch vorlag. Gegen eine Rückzonung der Grundstücke Nrn. 705 und 706 spricht, dass diese teilweise bebaut sind. Das Grundstück Nr. 704 ist nördlich sowie südlich von der Trestenbergstrasse/-halde eingefasst und dadurch bedingt in das Siedlungsgebiet integriert. Alle Grundstücke gelten als erschlossen. Unter den genannten Kriterien erscheint die vollständige Rückzonung der Grundstücke Nrn. 716 und 715 zweck- und verhältnismässig. Aufgrund der Lage innerhalb der Siedlung soll einzig der südliche Teil des Grundstücks Nr. 704 der Grünzone (Private Gartenanlagen) zugewiesen werden, da hier eine Bebauung aufgrund der starken Hangneigung erhebliche Terrainveränderungen erfordern würden. Unter Berücksichtigung der Hanglage und des nicht bebaubaren Waldabstandes wird auch die südliche Grundstücksfläche der Grundstücke Nrn. 705 und 706 der Grünzone zugewiesen. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 33-41.

Gegen die Rückzonung bzw. Teilrückzonung der Grundstücke Nrn. 704, 715 und 716, alle GB Hitzkirch, besteht eine nicht gütlich erledigte Einsprache (vgl. Kapitel 4, Einsprache Nr. 8).



Abbildung 16: Aktueller Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 704 (Teil), 705 (Teil), 706 (Teil),
715 und 716)

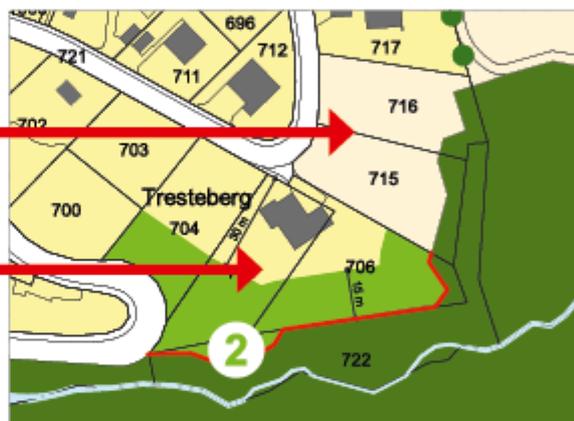


Abbildung 17: Neuer Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 704 (Teil), 705 (Teil), 706 (Teil),
715 und 716)

Rückzonungsflächen im Ortsteil Gelfingen

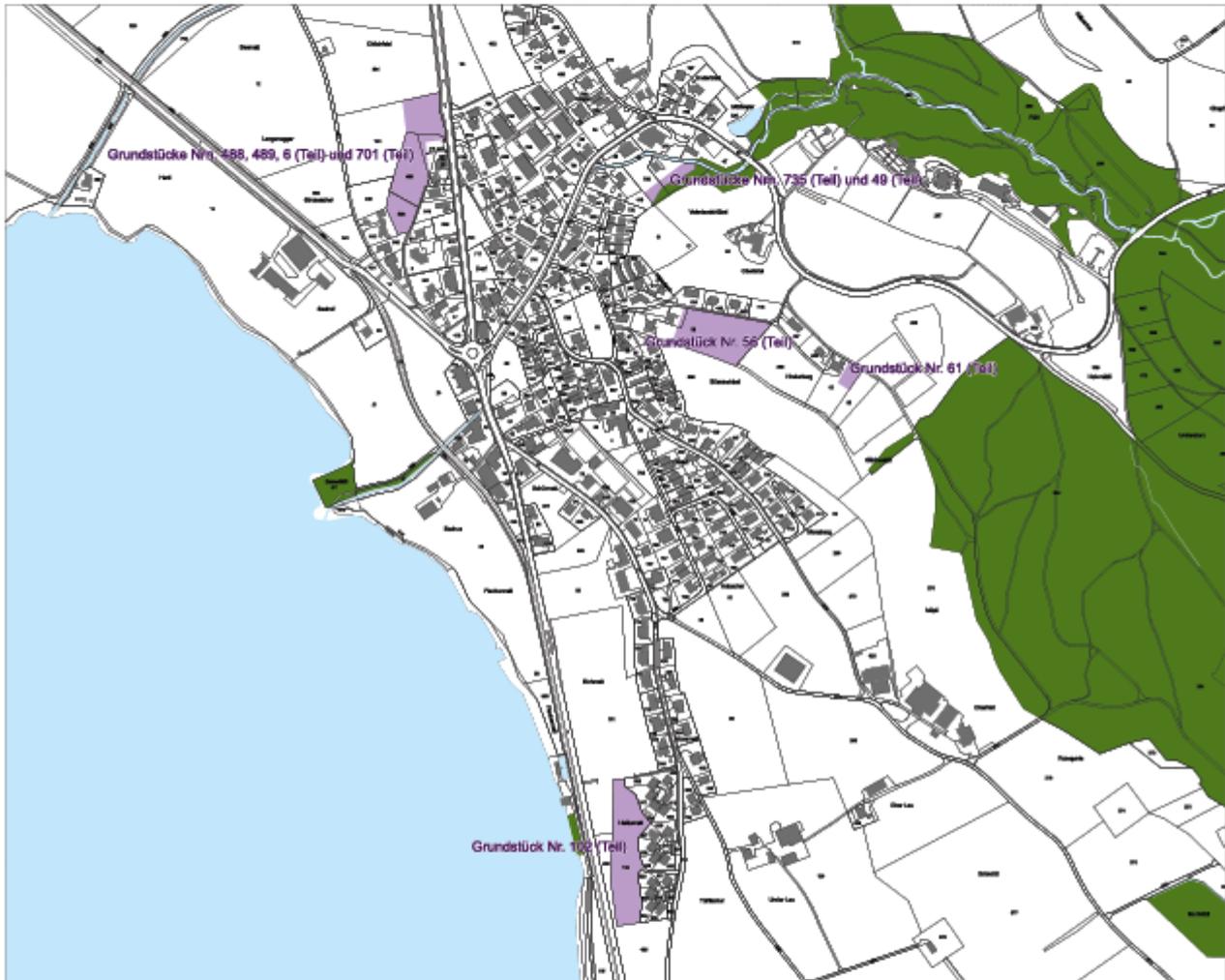


Abbildung 18: Übersichtsplan der Rückzonungsflächen im Ortsteil Gelfingen (violett = Rückzonungsflächen)

Grundstücke Nrn. 488, 489, 6 und 701

Für eine Rückzonung spricht, dass die unbebauten Bauflächen seit 1993 in der Bauzone und am Siedlungsrand liegen und vor dem kantonalen Stichtag vom 11. Juni 2018 kein Baugesuch und kein Gestaltungsplan vorlag. Die angrenzende Landwirtschaftszone ist zudem mit einer Landschaftsschutzzone gemäss Art. 32 Bau- und Zonenreglementes (BZR) überlagert. Gegen eine Rückzonung spricht, dass die Grundstücke aufgrund der Nähe zur Bahnhaltestelle über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr verfügen und das Grundstück Nr. 6 teilweise bebaut ist.

Unter den genannten Kriterien erscheint die vollständige Rückzonung der Grundstücke Nrn. 488, 489 und 701 zweck- und verhältnismässig. Beim Grundstück Nr. 6 soll aufgrund der ortsbildprägenden Lage an der Ortsein- bzw. -ausfahrt ein gewisser Entwicklungsspielraum erhalten bleiben. Das Grundstück ist daher zur Teilrückzonung vorgesehen, wodurch eine dichte zeitgemässe Bebauung weiterhin möglich ist und entsprechende Investitionsanreize bestehen. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 52-54.

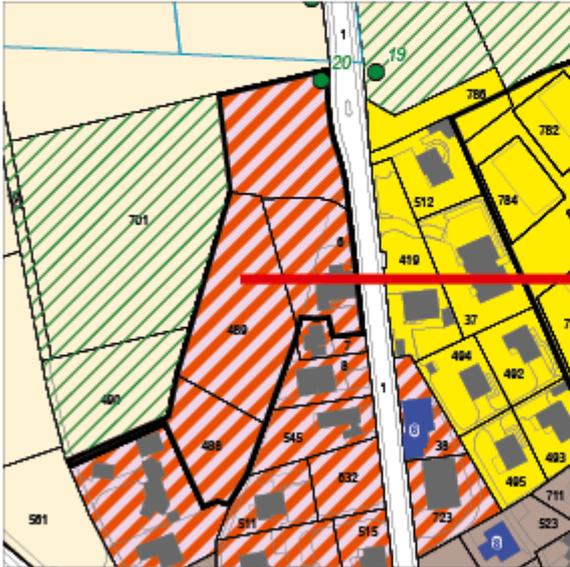


Abbildung 19: Aktueller Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 488, 489, 6 und 701)

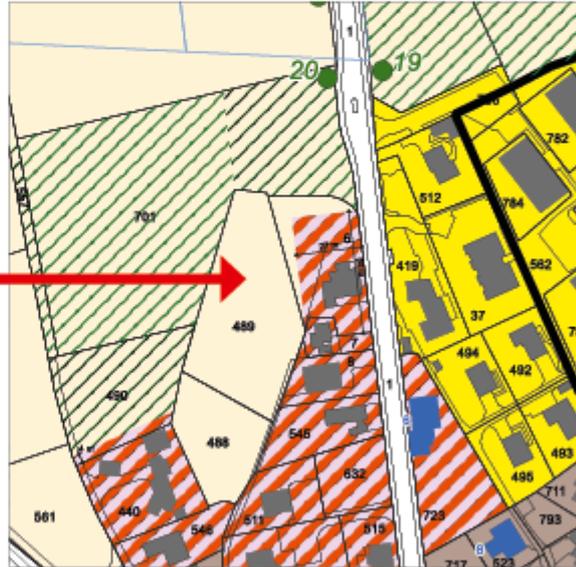


Abbildung 20: Neuer Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 488, 489, 6 und 701)

Gegen die Rückzonung beziehungsweise Teilrückzonung der Grundstücke Nrn. 6 und 489, beide GB Gelfingen, besteht eine nicht gütlich erledigte Einsprache (vgl. Kapitel 4, Einsprache Nr. 6).

Grundstücke Nrn. 735 und 49

Für eine Rückzonung spricht, dass die unbebauten Bauflächen seit 1993 in der Bauzone und am Siedlungsrand liegen und vor dem kantonalen Stichtag vom 11. Juni 2018 kein Baugesuch vorlag. Zudem sind die beiden Grundstücke aufgrund des Wald- und Gewässerabstandes nur teilweise bebaubar. Gegen eine Rückzonung spricht, dass die Grundstücke erschlossen sind und das Grundstück Nr. 49 teilweise bebaut ist.

Unter den genannten Kriterien erscheint die teilweise Rückzonung der Grundstücke Nrn. 735 und 49 zweck- und verhältnismässig. Aufgrund der Nähe zum Wald und der nicht vorhandenen Eignung für landwirtschaftliche Zwecke soll der südliche Teil der Grünzone (Private Gartenanlagen) zugewiesen werden. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 54-55.



Abbildung 21: Aktueller Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 735 und 49)



Abbildung 22: Neuer Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 735 und 49)

Grundstück Nr. 56

Für eine Rückzonung spricht, dass die unbebaute Baufläche seit 1993 bzw. seit 2006 in der Bauzone ist, am Siedlungsrand liegt und vor dem kantonalen Stichtag vom 11. Juni 2018 kein Baugesuch und kein Gestaltungsplan vorlag. Gegen eine Rückzonung spricht, dass das Grundstück teilweise bebaut ist.

Unter den genannten Kriterien erscheint die teilweise Rückzonung des Grundstücks Nr. 56 zweck- und verhältnismässig. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 57-58.

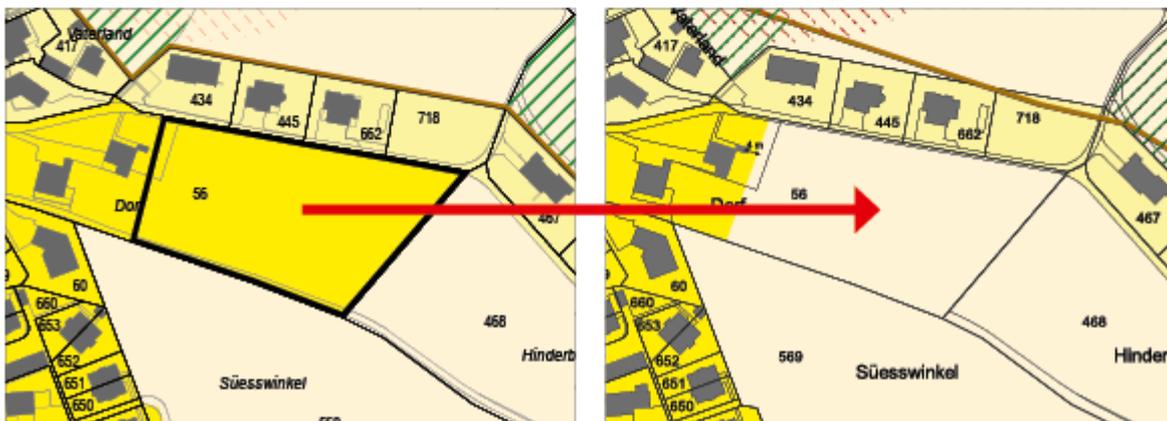


Abbildung 23: Aktueller Zonenplan
(Grundstück Nr. 56)

Abbildung 24: Neuer Zonenplan
(Grundstück Nr. 56)

Gegen die Teilrückzonung des Grundstücks Nr. 56, GB Gelfingen, besteht eine nicht gütlich erledigte Einsprache (vgl. Kapitel 4, Einsprache Nr. 5).

Grundstück Nr. 61

Für eine Rückzonung spricht, dass die unbebaute Baufläche seit 1993 in der Bauzone ist, am Siedlungsrand liegt und vor dem kantonalen Stichtag vom 11. Juni 2018 kein Baugesuch vorlag. Gegen eine Rückzonung spricht, dass das Grundstück teilweise bebaut ist.

Unter den genannten Kriterien erscheint die teilweise Rückzonung des Grundstücks Nr. 61 zweck- und verhältnismässig. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 61-62.

Gegen die Teilrückzonung des Grundstücks Nr. 61, GB Gelfingen, besteht eine nicht gütlich erledigte Einsprache (vgl. Kapitel 4, Einsprache Nr. 4).

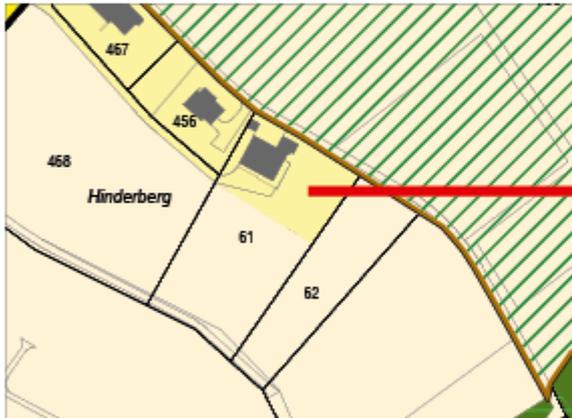


Abbildung 25: Aktueller Zonenplan
(Grundstück Nr. 61)

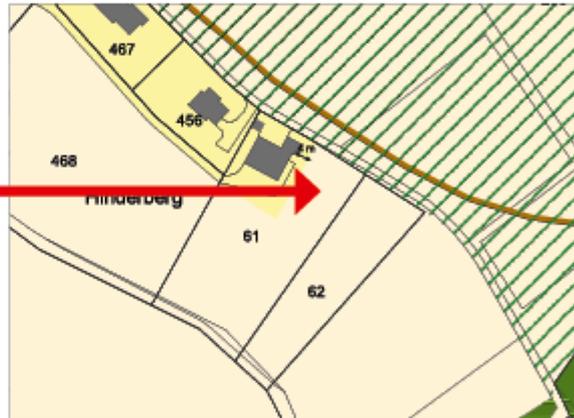


Abbildung 26: Neuer Zonenplan
(Grundstück Nr. 61)

Grundstück Nr. 102

Für eine Rückzonung spricht, dass das Grundstück seit 1993 unbebaut in der Bauzone ist und am Siedlungsrand liegt. Es lag nie eine rechtsgültige Baubewilligung vor und der bewilligte Gestaltungsplan hat zwischenzeitlich seine Gültigkeit verloren. Gegen eine Rückzonung spricht, dass das Grundstück erschlossen ist.

Unter den genannten Kriterien erscheint die teilweise Rückzonung des Grundstücks Nr. 102 zweck- und verhältnismässig. Einzig ein Baulandstreifen innerhalb der bebauten Siedlung, der als Erschliessungsfläche hätte genutzt werden sollen, soll nicht rückgezont werden. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 63-65.

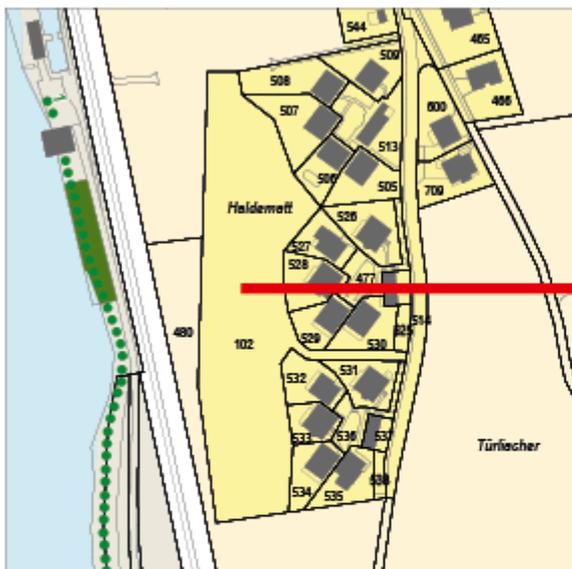


Abbildung 27: Aktueller Zonenplan
(Grundstück Nr. 102)

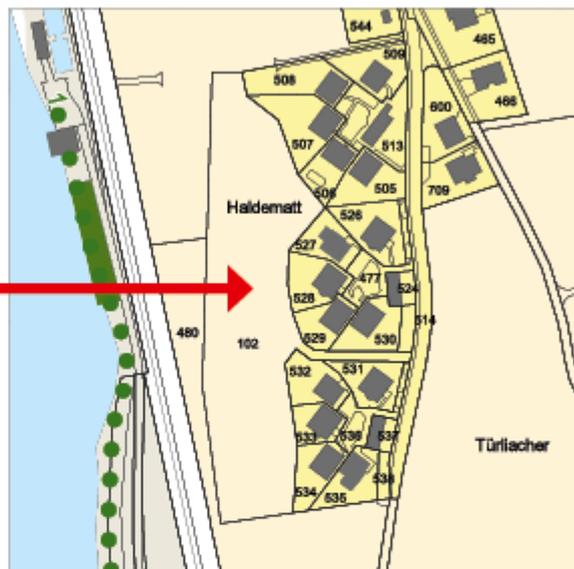


Abbildung 28: Neuer Zonenplan
(Grundstück Nr. 102)

Gegen die Teilrückzonung des Grundstücks Nr. 102, GB Gelfingen, besteht eine nicht gültig erledigte Einsprache (vgl. Kapitel 4, Einsprache Nr. 3).

Rückzonungsflächen im Ortsteil Retschwil

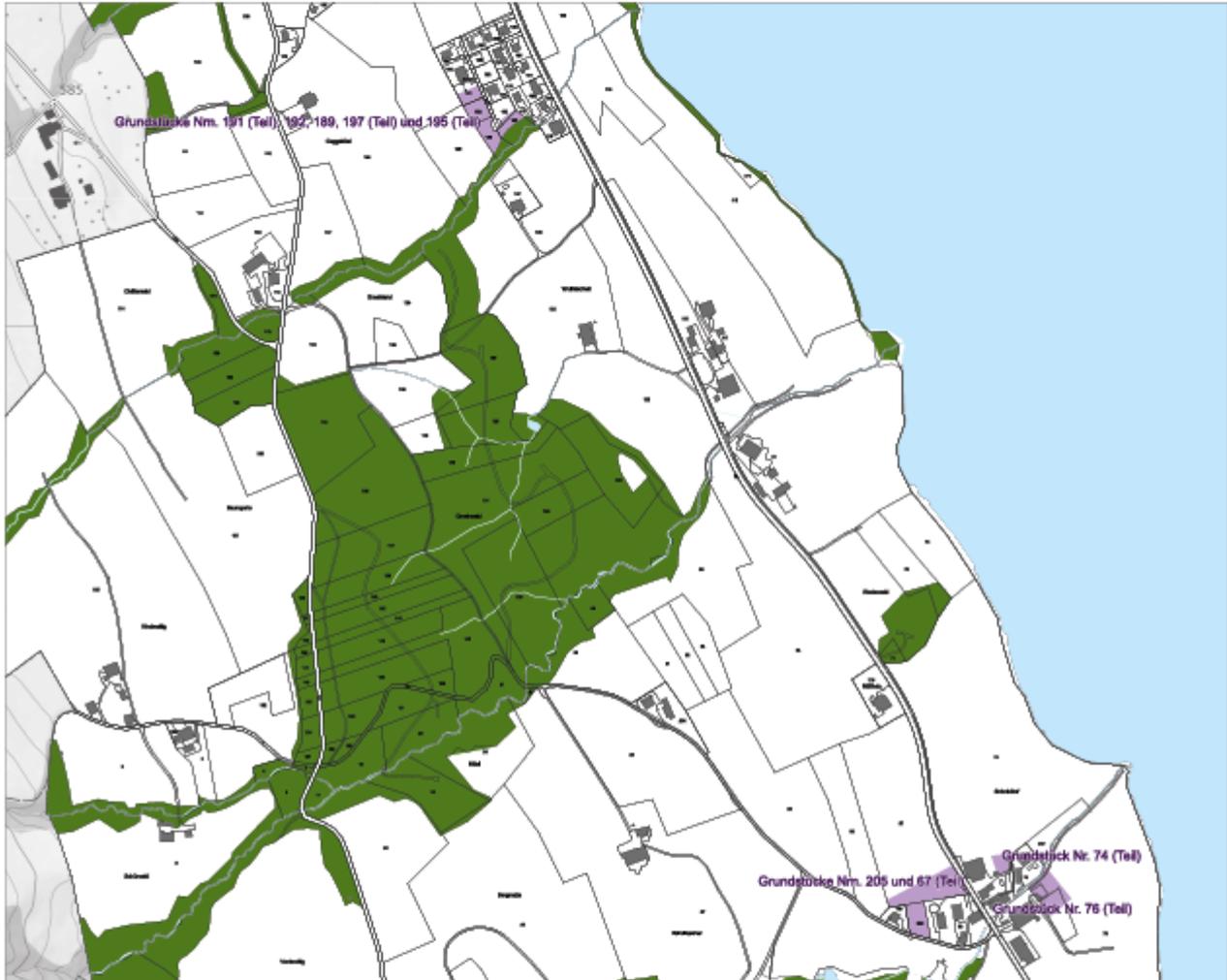


Abbildung 29: Übersichtsplan der Rückzonungsflächen im Ortsteil Retschwil (violett = Rückzonungsflächen)

Grundstücke Nrn. 191, 192, 189, 197 und 195

Für eine Rückzonung spricht, dass die unbebauten Bauflächen seit 1991 in der Bauzone sind und am Siedlungsrand liegen und vor dem kantonalen Stichtag vom 11. Juni 2018 kein Baugesuch vorlag. Weiter ist das Gebiet nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und liegt ausserhalb des Gemeindekerns. Zudem sind die Grundstücke Nrn. 189, 197 und 195 aufgrund des Waldabstandes nur teilweise bebaubar. Gegen eine Rückzonung spricht, dass die Grundstücke vollständig erschlossen sind, es einen gültigen Gestaltungsplan gibt und das Grundstück Nr. 191 teilweise bebaut ist.

Unter den genannten Kriterien erscheint die teilweise Rückzonung der Grundstücke Nrn. 191 und 195 zweck- und verhältnismässig. Auf dem Grundstück Nr. 195 soll der reduzierte Waldabstand der Grünzone zugewiesen werden (Private Gartenanlage). Damit bleibt dieses Grundstück weiterhin bebaubar, da dieses aufgrund der bereits realisierten Erschliessungsstrasse als Teil des Quartiers wahrgenommen wird. Die vollständige Rückzonung bzw. Umzonung in die Grünzone (Private Gartenanlage) der Grundstücke Nrn. 192, 189 und 197 sowie die teilweise Rückzonung des Grundstücks Nr. 191 erscheint unter den genannten Kriterien zweck- und verhältnismässig. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 66-68.



Abbildung 30: Aktueller Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 191, 192, 189, 197 und 195)

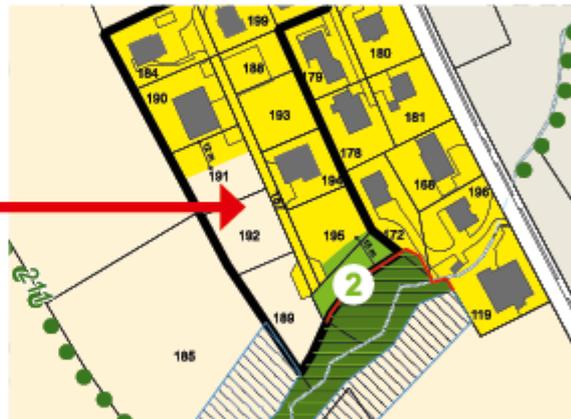


Abbildung 31: Neuer Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 191, 192, 189, 197 und 195)

Gegen die Rückzonung bzw. Teilrückzonung der Grundstücke Nrn. 191, 192 und 195, alle GB Retschwil, besteht eine nicht gütlich erledigte Einsprache (vgl. Kapitel 4, Einsprache Nr. 10).

Grundstücke Nrn. 205 und 67

Für eine Rückzonung spricht, dass das Gebiet nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist, ausserhalb des Gemeindekerns liegt und bereits im Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2012 als potenzielle Rückzonungsfläche gekennzeichnet wurde. Ferner liegen die Grundstücke am Bauzonенrand und bilden zusammen mit weiteren bereits überbauten Grundstücken sowie den Landwirtschaftsbetrieben eine peripher gelegene, isolierte Inselbauzone. Die Grundstücke sind seit 1991 in der Bauzone und seither unüberbaut und vor dem kantonalen Stichtag vom 11. Juni 2018 lag kein Baugesuch vor. Gegen eine Rückzonung spricht, dass das Gebiet erschlossen ist.

Unter den genannten Kriterien erscheint eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 69-71.

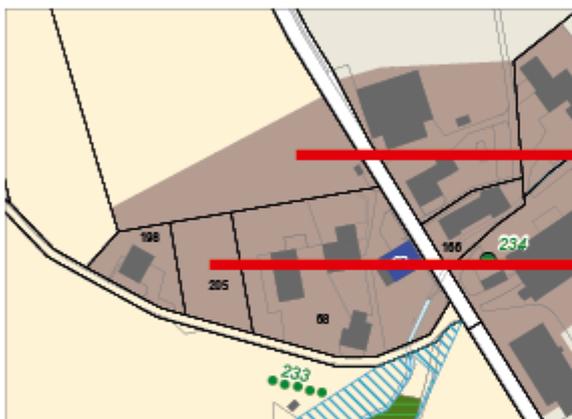


Abbildung 32: Aktueller Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 205 und 67)

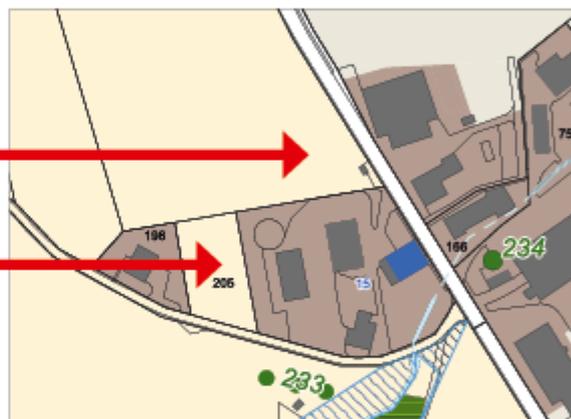


Abbildung 33: Neuer Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 205 und 67)

Gegen die Rückzonung des Grundstücks Nr. 67, GB Retschwil, besteht eine nicht gütlich erledigte Einsprache (vgl. Kapitel 4, Einsprache Nr. 11).

Grundstücke Nrn. 74 und 76

Für eine Rückzonung spricht, dass das Gebiet nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist, die Teilflächen ausserhalb des Gemeindekerns liegen und bereits das Siedlungsleitbild dieses Gebiet respektive das unmittelbare Umfeld als Schwerpunktgebiet für «Natur & Landschaft» ausweist. Weiter bildet das Teilgebiet, zusammen mit bereits überbauten Grundstücken sowie den Landwirtschaftsbetrieben, eine peripher gelegene, isolierte Inselbauzone. Die Teilflächen befinden sich zudem am Bauzonenrand und sind seit 1991 in der Bauzone, blieben seither jedoch unüberbaut. Vor dem kantonalen Stichtag vom 11. Juni 2018 lag kein Baugesuch vor. Gegen eine Rückzonung spricht, dass das Gebiet erschlossen ist.

Unter den genannten Kriterien erscheint eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig. Die bestehende Seebelüftungsanlage und ein Teil des Sand-/Reitplatzes werden der neuen Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen. Diese Zone ist nicht relevant für die Einwohnerkapazität und die räumlichen Bedürfnisse des Sand-/Reitplatzes können so erfüllt und der im öffentlichen Interesse stehende Standort für die Seebelüftung kann dadurch langfristig gesichert werden. Die Zweckbestimmung der «Zone für Sport- und Freizeitanlagen» wird auf die Nutzung abgestimmt: Pferdesport und Bauten im öffentlichen Interesse (Seebelüftung). Weiter wird östlich der bestehenden Scheune auf dem Grundstück Nr. 74 eine Fläche von 150 m² Bauland in der Bauzone belassen. Dies damit im Falle von baulichen Erneuerungen oder bei einem Ersatzneubau der bestehenden Scheune die Erschliessung von der Seestrasse möglichst schonend über die östliche Grundstückseite und nicht direkt ab Seestrasse erfolgt und dass in diesem Falle die nahe an der Seestrasse stehende Scheune etwas zurückversetzt werden kann.

Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 72-74.



Abbildung 34: Aktueller Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 74 und 76)



Abbildung 35: Neuer Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 74 und 76)

Gegen die Teilrückzonung des Grundstücks Nr. 74, GB Retschwil, besteht eine nicht gütlich erledigte Einsprache (vgl. Kapitel 4, Einsprache Nr. 12).

Rückzonungsflächen im Ortsteil Mosen

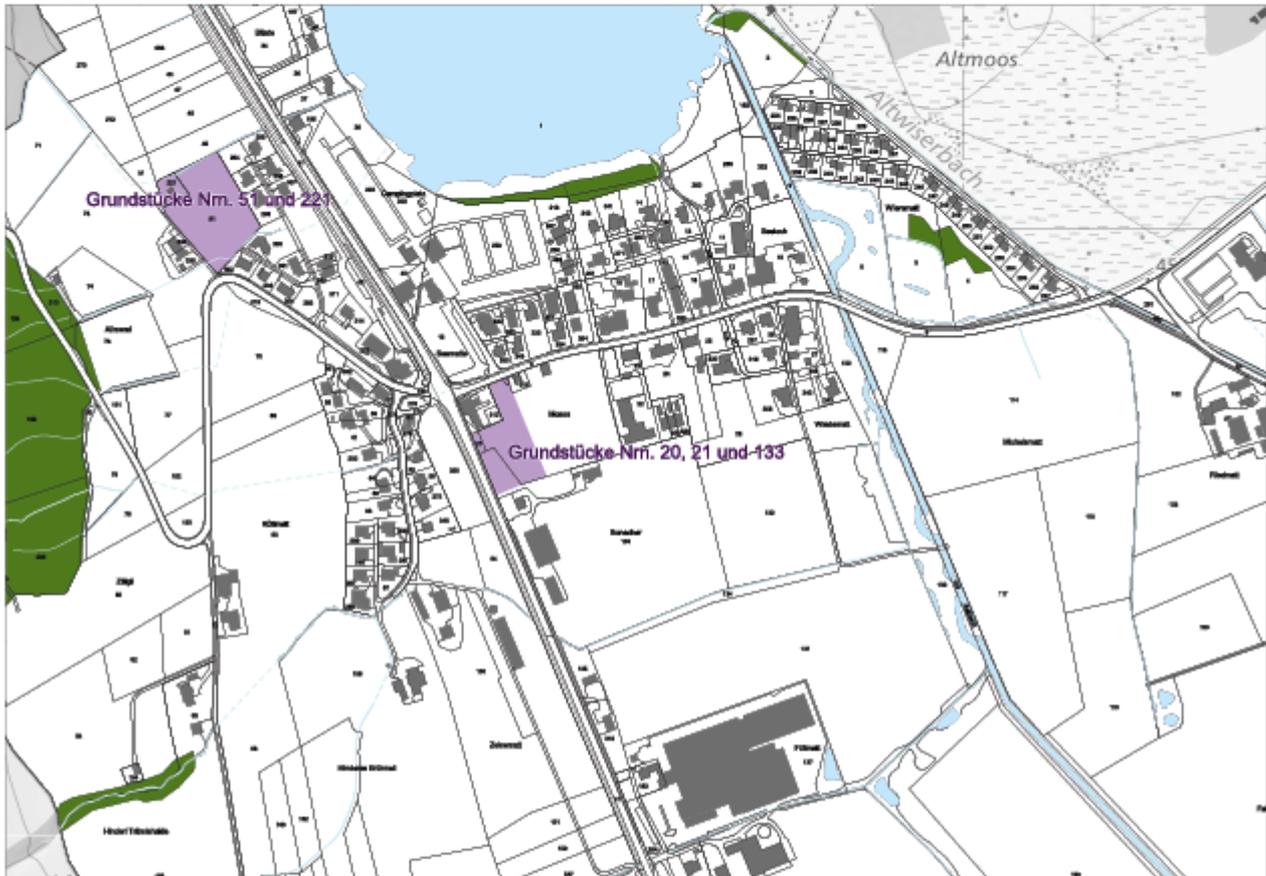


Abbildung 36: Übersichtsplan der Rückzonungsflächen im Ortsteil Mosen (violett = Rückzonungsflächen)

Grundstücke Nrn. 20, 21 und 133

Für eine Rückzonung spricht, dass es sich um unbebautes Land am Bauzonen- beziehungsweise Siedlungsrand sowie abseits des Gemeindekerns handelt und dass mit einer Rückzonung die Geländekammer zwischen Aescherstrasse und Luzernerstrasse weitgehend freigehalten wird und landwirtschaftlich genutzt werden kann. Der Übergang vom Siedlungsgebiet zum Kulturland würde geklärt. Weiter ist das Gebiet seit 2001 unbebaut in der Bauzone und der bestehende Gestaltungsplan wird nicht umgesetzt. Gegen eine Rückzonung spricht, dass das Gebiet erschlossen ist.

Vor dem kantonalen Stichtag vom 11. Juni 2018 lag kein Baugesuch vor. Unter den genannten Kriterien erscheint eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 18-19.

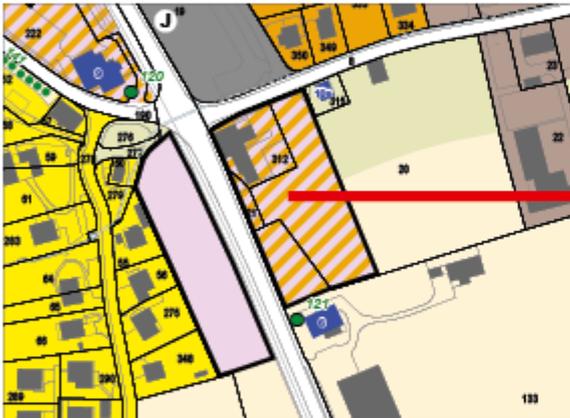


Abbildung 37: Aktueller Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 20, 21 und 133)

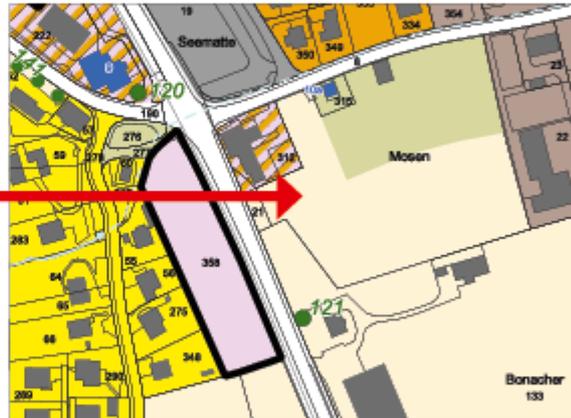


Abbildung 38: Neuer Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 20, 21 und 133)

Grundstücke Nrn. 51 und 221

Für eine Rückzonung spricht, dass das Gebiet bereits im Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2012 als potenzielle Rückzonungsfläche gekennzeichnet wurde. Die Flächen befinden sich in einem vom Kern des Ortsteils Mosen wegführenden Siedlungsarm. In diesem Sinne wird argumentiert, dass die Entwicklungsrichtung dem Grundsatz des Siedlungsleitbildes «Konzentration+» sowie dem raumplanerischen Grundsatz der kompakten Siedlungen widerspricht. Die Flächen sind seit 2001 in der Bauzone und seither unüberbaut. Der Prozess zur Erarbeitung eines Gestaltungsplans wurde 2013 gestartet, teils unerwartete Problemstellungen haben diesen aber verzögert. Es liegt kein rechtskräftiger Gestaltungsplan und bis zum kantonalen Stichtag vom 11. Juni 2018 kein Baugesuch vor. Gegen eine Rückzonung spricht, dass die Grundstücke erschlossen sind und über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Angebotsstufe 3) verfügen.

Unter den genannten Kriterien erscheint eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 20-22.

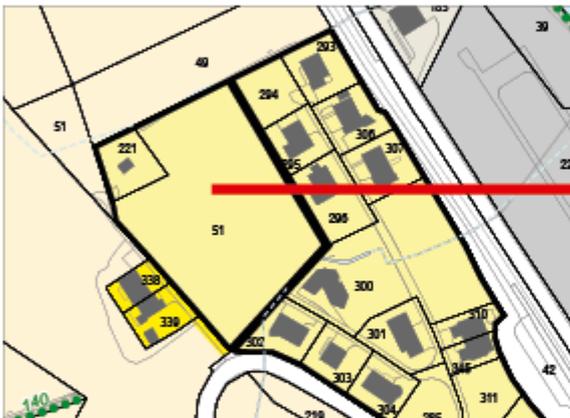


Abbildung 39: Aktueller Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 51 und 221)

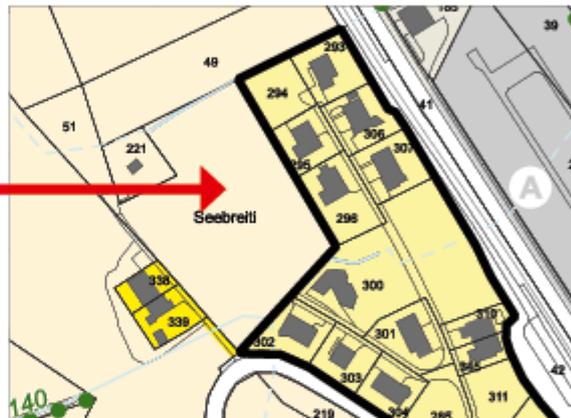


Abbildung 40: Neuer Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 51 und 221)

Gegen die Rückzonung der Grundstücke Nrn. 51 und 221, beide GB Mosen, besteht eine nicht gütlich erledigte Einsprache (vgl. Kapitel 4, Einsprache Nr. 9).

Rückzonungsflächen im Ortsteil Hämikon und im Ortsteil Müswangen



Abbildung 41: Übersichtplan der Rückzonungsflächen in den Ortsteilen Hämikon und Müswangen (violett = Rückzonungsflächen)

Grundstücke Nrn. 811 und 736 (Hämiker-Berg, Ortsteil Hämikon)

Für eine Rückzonung sprechen die Tatsachen, dass sich die Grundstücke am Bauzonen- beziehungsweise Siedlungsrand sowie abseits des Gemeindekerns respektive in der Peripherie befinden. Die Grundstücke sind seit 1981 der Bauzone 2. Etappe und seit 1993 der eingeschossigen Wohnzone zugewiesen, bis heute jedoch unbebaut. Vor dem kantonalen Stichtag vom 11. Juni 2018 lag jedoch kein Baugesuch vor. Gegen eine Rückzonung spricht, dass die Grundstücke erschlossen sind und gemäss den Angebotsstufen des Kantons Luzern über eine «gute» Anbindung an den öffentlichen Verkehr verfügen. Die Distanz zur Bushaltestelle beträgt allerdings rund 500 m und gemäss den ÖV-Güteklassen des Bundesamtes für Raumentwicklung wird das Gebiet der Güteklasse «D» (niedrigste Stufe) zugewiesen.

Unter den genannten Kriterien erscheint eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 23-24.



Abbildung 42: Aktueller Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 811 und 736)

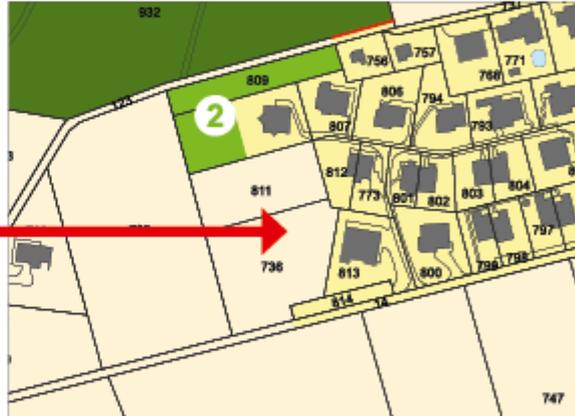


Abbildung 43: Neuer Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 811 und 736)

Grundstück Nr. 28 (Ortsteil Hämikon)

Für eine teilweise Rückzonung spricht, dass das Ortsbild von offenen, freien und teils landwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt wird und sich durch mehrere grössere unbebaute Wiesenflächen auszeichnet. In dieser Hinsicht würde eine ausbleibende Überbauung nicht als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden. Ferner ist das Grundstück seit mindestens 1981 der Bauzone zugewiesen und seither unüberbaut. Gegen eine Rückzonung spricht, dass sich das grösstenteils unbebaute Grundstück in Bezug auf den Ortsteil Hämikon an zentraler Lage befindet und gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen ist.

Unter den genannten Kriterien erscheint eine teilweise Rückzonung zweck- und verhältnismässig. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 25-26.

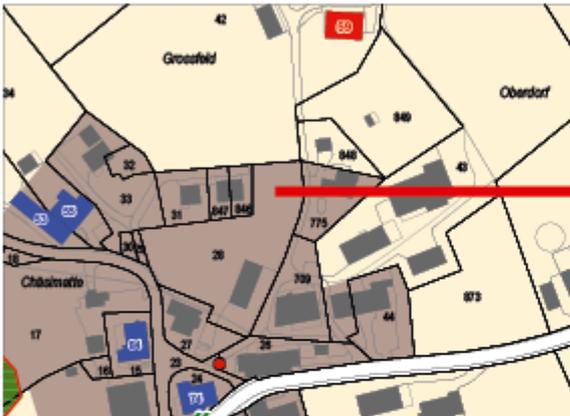


Abbildung 44: Aktueller Zonenplan
(Grundstücke Nr. 28)

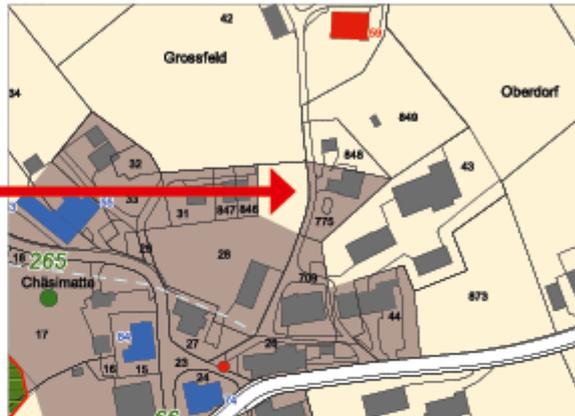


Abbildung 45: Neuer Zonenplan
(Grundstücke Nr. 28)

Gegen die Teilrückzonung des Grundstücks Nr. 28, GB Hämikon, besteht eine nicht gütlich erledigte Einsprache (vgl. Kapitel 4, Einsprache Nr. 7).

Grundstücke Nrn. 87 und 607 (Ortsteil Müswangen)

Für eine teilweise Rückzonung spricht, dass es sich um ein vom restlichen Siedlungsgebiet losgelöste Inselbauzone handelt, welche auch nicht mehr nach den ursprünglichen Zweckbestimmungen (Busbetrieb) genutzt wird. Gemäss Siedlungsleitbild und der Stossrichtung «Konzentration+» liegt das Grundstück in einem Gebiet, dass schwerpunktmässig für die Erholung vorgesehen ist. Eine Rückzonung von Teilflächen erscheint aufgrund der aktuellen Nutzung – welche mit einer Rückzonung nicht beeinträchtigt würde – möglich und verhältnismässig. Bis zum kantonalen Stichtag vom 11. Juni 2018 lag kein Baugesuch vor, weshalb auch keine konkreten Bauabsichten geltend gemacht werden können. Eine spätere Nutzungsintensivierung/Weiterentwicklung wäre aufgrund der weiterhin grosszügigen Flächenverhältnisse (Flächen, die heute als Parkplatz und Zufahrt genutzt werden) weiterhin möglich. Gegen eine Rückzonung spricht, dass es sich um ein vollständig erschlossenes Grundstück handelt, welches sich zwischen zwei Bushaltestellen befindet und daher gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist.

Unter den genannten Kriterien erscheint eine teilweise Rückzonung zweck- und verhältnismässig. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 26-27.

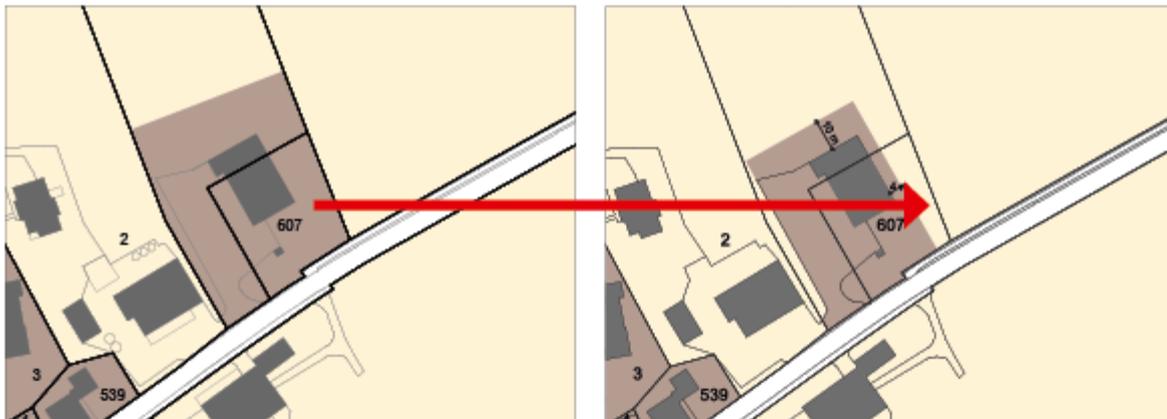


Abbildung 46: Aktueller Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 87 und 607)

Abbildung 47: Neuer Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 87 und 607)

Rückzonungsflächen im Ortsteil Sulz

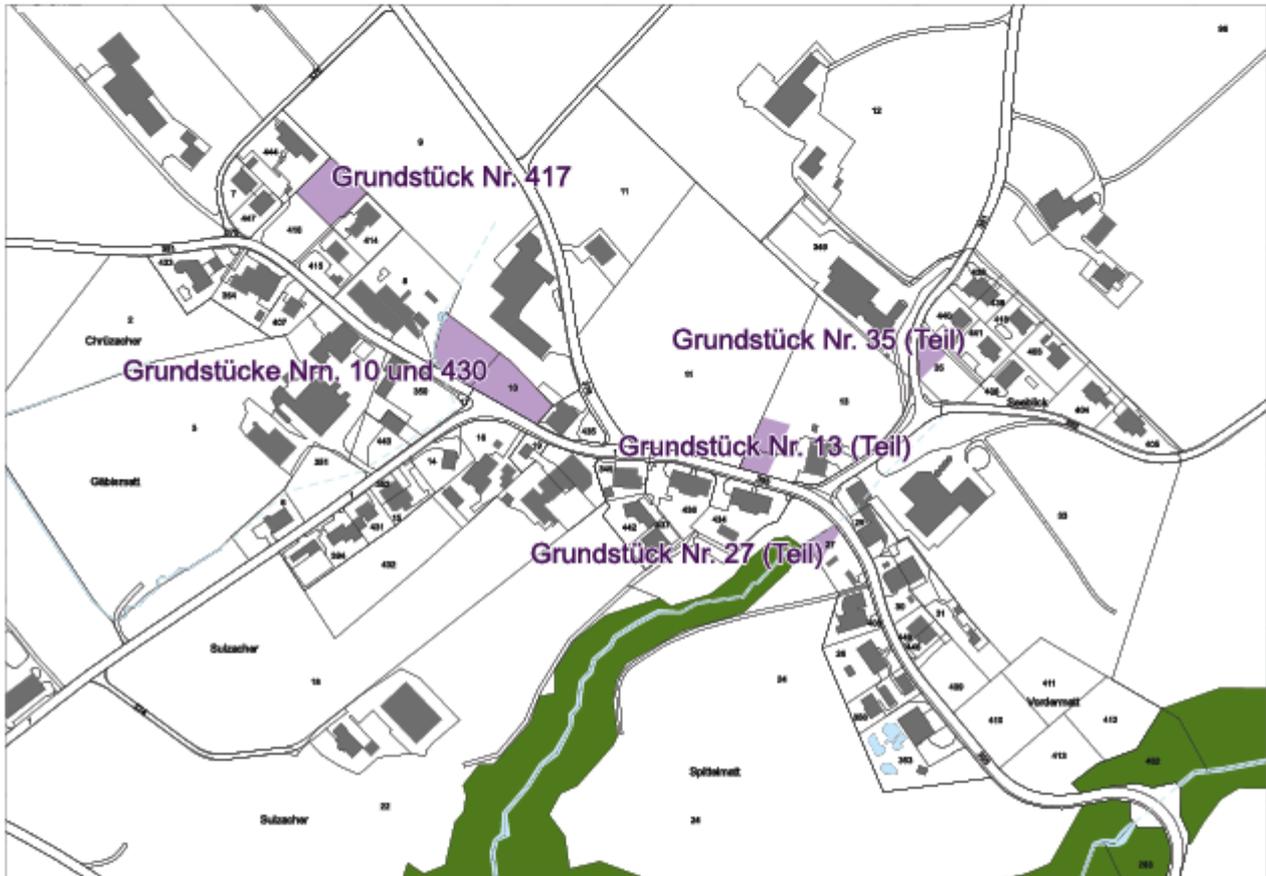


Abbildung 48: Übersichtsplan der Rückzonungsflächen im Ortsteil Sulz (violett = Rückzonungsflächen)

Grundstücke Nrn. 10 und 430

Für eine Rückzonung spricht, dass die Grundstücke mit dem öffentlichen Verkehr nicht erschlossen sind und abseits des Gemeindekerns Hitzkirch respektive den grösseren Ortsteilen liegen. Es handelt sich um ein ländliches, durchgrüntes und durch grössere Landwirtschaftsbetriebe geprägtes Ortsbild, weshalb eine fehlende Überbauung nicht als Lücke oder fehlende Vervollständigung wahrgenommen würde. Eine landwirtschaftliche Nutzung (Weidefläche oder ähnliches) scheint zudem möglich. Die Grundstücke befinden sich seit 1986 in der Bauzone und sind seither unüberbaut. Bis zum kantonalen Stichtag vom 11. Juni 2018 lag kein Baugesuch vor, weshalb auch keine konkreten Bauabsichten geltend gemacht werden können. Gegen eine Rückzonung spricht, dass die Grundstücke als erschlossen gelten.

Unter den genannten Kriterien erscheint eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 42-43.

Gegen die Rückzonung der Grundstücke Nrn. 430 und 10, beide GB Sulz, besteht je eine nicht gütlich erledigte Einsprache (vgl. Kapitel 4, Einsprachen Nrn. 13 und 14).

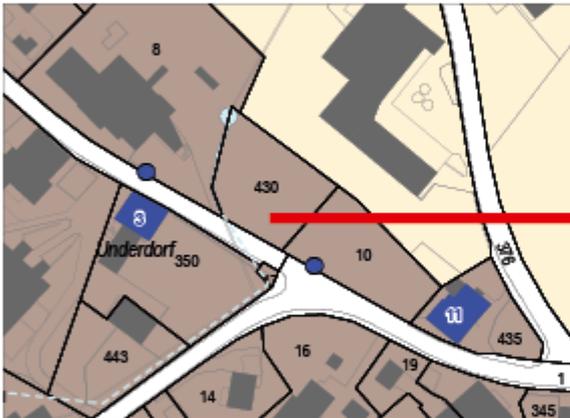


Abbildung 49: Aktueller Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 10 und 430)

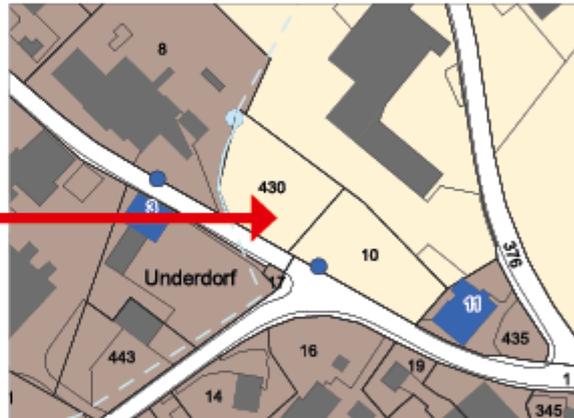


Abbildung 50: Neuer Zonenplan
(Grundstücke Nrn. 10 und 430)

Grundstück Nr. 417

Für eine Rückzonung spricht, dass sich das Grundstück seit 1986 in der Bauzone befindet, bis zum kantonalen Stichtag vom 11. Juni 2018 kein Baugesuch vorlag und folglich keine konkreten Bauabsichten geltend gemacht werden können. Weiter befindet sich das Grundstück abseits des eigentlichen Gemeindekerns Hitzkirch und am Bauzonen- bzw. Siedlungsrand. Es ist ferner nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen und bereits das Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2012 führte die Fläche als potenzielle Rückzonungsfläche auf. Gegen eine Rückzonung spricht die Erschliessung und dass das Quartier als baulich nicht abgeschlossen angesehen werden kann und eine Baulücke innerhalb des Quartiers entsteht. Es könnte der Eindruck einer sogenannten «Zahnlücke» entstehen.

Unter den genannten Kriterien erscheint eine teilweise Rückzonung zweck- und verhältnismässig. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 44-45. Es handelt sich hierbei um eine teilweise Rückzonung, da ein Teil der bestehenden Erschliessungsstrasse für das Grundstück Nr. 414, GB Sulz, in der Bauzone verbleibt.

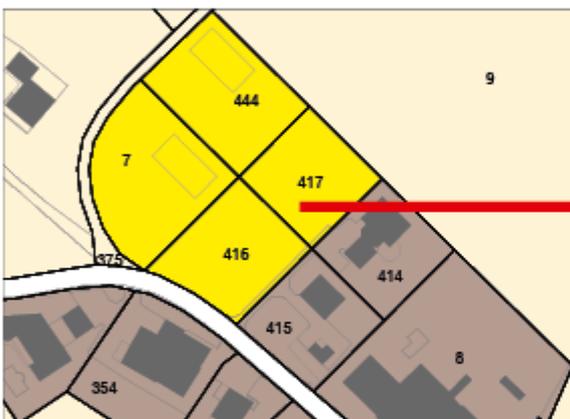


Abbildung 51: Aktueller Zonenplan
(Grundstück Nr. 417)

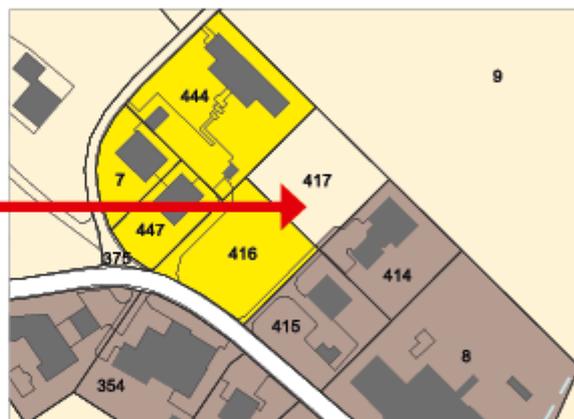


Abbildung 52: Neuer Zonenplan
(Grundstück Nr. 417)

Gegen die Teilrückzonung des Grundstücks Nr. 417, GB Sulz, besteht eine nicht gütlich erledigte Einsprache (vgl. Kapitel 4, Einsprache Nr. 15).

Grundstück Nr. 35

Aufgrund der benachbarten Bebauung und den bestehenden Erschliessungsstrassen eignet sich das Grundstück nicht zur Rückzonung. Durch das teilweise Ausweisen einer Grünzone soll verhindert werden, dass dieses periphere Grundstück in einer verdichteten Bauweise bebaut wird. Unter den genannten Kriterien erscheint eine teilweise Umzonung in eine Grünzone zweck- und verhältnismässig. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 46-47.

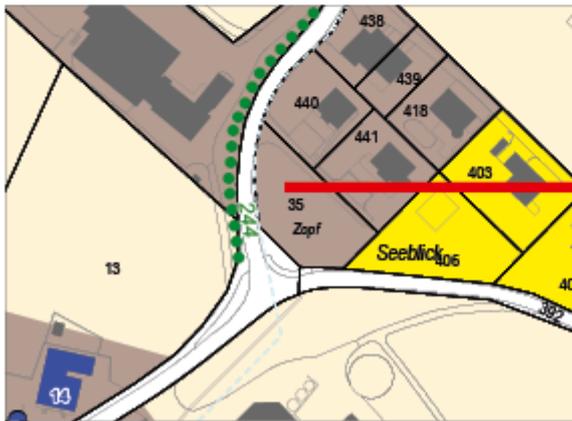


Abbildung 53: Aktueller Zonenplan
(Grundstück Nr. 35)



Abbildung 54: Neuer Zonenplan
(Grundstück Nr. 35)

Grundstück Nr. 13

Für eine Rückzonung spricht, dass das Grundstück abseits des eigentlichen Gemeindekerns Hitzkirch, am Bauzonen- bzw. Siedlungsrand liegt und nicht mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen ist. Das Grundstück befindet sich seit 1986 in der Bauzone und wurde aber nie vollständig überbaut bzw. genutzt. Das bestehende Gebäude wurde kürzlich in Richtung Norden/Nordosten erweitert, davon abgesehen sind keine weiteren Bau- oder Entwicklungsabsichten für die noch unüberbauten Flächen bekannt. Zumindest wurde bis zum kantonalen Stichtag vom 11. Juni 2018 kein Baugesuch eingereicht. Gegen eine Rückzonung spricht, dass das Grundstück als erschlossen gilt.

Unter den genannten Kriterien erscheint eine teilweise Umzonung in eine Grünzone zweck- und verhältnismässig. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 48-49.

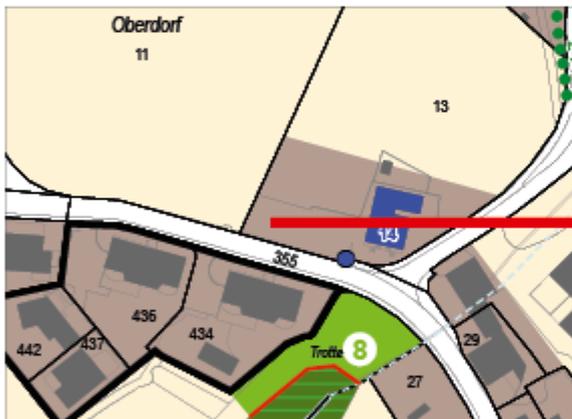


Abbildung 55: Aktueller Zonenplan
(Grundstück Nr. 13)

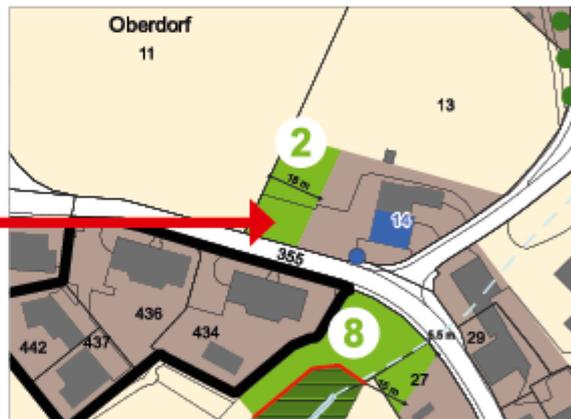


Abbildung 56: Neuer Zonenplan
(Grundstück Nr. 13)

Grundstück Nr. 27

Das Grundstück ist bereits bebaut und in die bestehende Siedlung integriert. Aufgrund des gesetzlichen Wald- und Gewässerabstandes ist es jedoch eingeschränkt bebaubar. Diese ohnehin nicht bebaubaren Flächen werden der Grünzone Nr. 8 zugewiesen.

Unter den genannten Kriterien erscheint eine teilweise Umzonung in eine Grünzone zweck- und verhältnismässig. Mehr Informationen im Planungsbericht, S. 50-51.



Abbildung 57: Aktueller Zonenplan
(Grundstück Nr. 27)

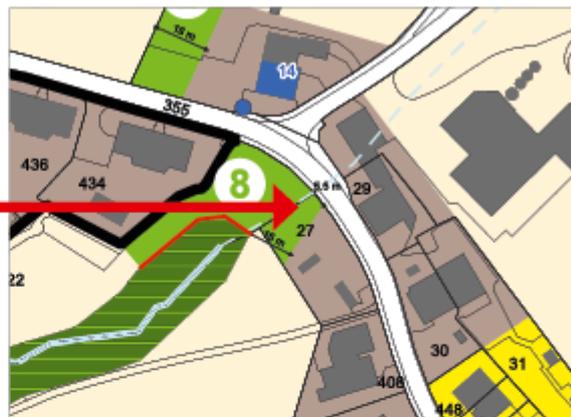


Abbildung 58: Neuer Zonenplan
(Grundstück Nr. 27)

Eintrag inventarisierte Hecken im Ortsteil Gelfingen

In Gelfingen ist eine inventarisierte Hecke verschwunden. Abklärungen mit historischen Luftbildern und der Grundeigentümerschaft haben gezeigt, dass die im aktuellen Zonenplan aufgeführten Hecken in diesem Gebiet nie dem tatsächlichen Stand entsprochen haben. Im Rahmen einer einvernehmlichen Lösung mit der Grundeigentümerschaft wird die Hecke Nr. 10 aufgehoben und durch eine Vergrößerung der Hecke Nr. 11 kompensiert. Die Hecke Nr. 11 wird um rund 60 m in Richtung Süden vergrössert und im Norden gleichzeitig auf die aktuelle Situation reduziert. Bei der Begehung wurde zudem festgestellt, dass sich die Hecke Nr. 13 nicht an dem im Zonenplan angegebenen Ort befindet. Stattdessen wurde weiter südlich, im Bereich des Grundstücks Nr. 200, GB Gelfingen, eine intakte Hecke festgestellt. Diese wird nun im Zonenplan als Hecke Nr. 13 ausgewiesen.



Abbildung 59: Aktueller Zonenplan

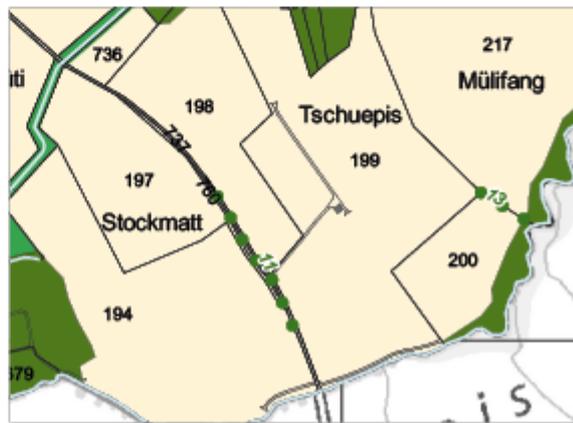


Abbildung 60: Neuer Zonenplan

Gegen die Feststellung der Hecke Nr. 13, GB Gelfingen, besteht eine nicht gütlich erledigte Einsprache (vgl. Kapitel 4, Einsprache Nr. 2).

Ökologische Freihaltezone «Dörndle» (Hitzkirch)

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



Abbildung 61: Aktueller Zonenplan



Abbildung 62: Neuer Zonenplan

Ökologische Freihaltezone «Hinterdorf / Zentrum» (Hitzkirch)

Im Jahr 2002 wurde vom Friedhofsgrundstück Nr. 292, GB Hitzkirch, eine Fläche von 587 m² abgetrennt und dem Grundstück Nr. 750 zugemessen. Dabei wurde die ökologische Freihaltezone nicht bereinigt. Von 2002 bis 2022 bestand ein Kinderspielplatz im Bereich der ökologischen Freihaltezone des Grundstücks Nr. 750.

Mit dem Bau der Dreifachsport- und Mehrzweckhalle wird die Umgebung ökologisch aufgewertet (Kletterpflanzen, grosse Bäume, Grünbereich mit ökologischen Kleinstrukturen, Wasserrückhaltevolumen in der Wiese etc.). Aufgrund des übergeordneten öffentlichen Interesse an der Realisierung des Vorhabens und um den Konflikt die Überschneidung des Projekts mit der ökologischen Freihaltezone zu lösen, wird die ökologische Freihaltezone auf dem Grundstück Nr. 750, GB Hitzkirch, aufgehoben.

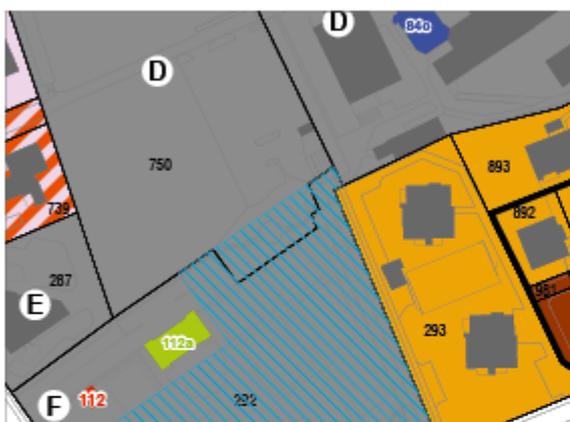


Abbildung 63: Aktueller Zonenplan

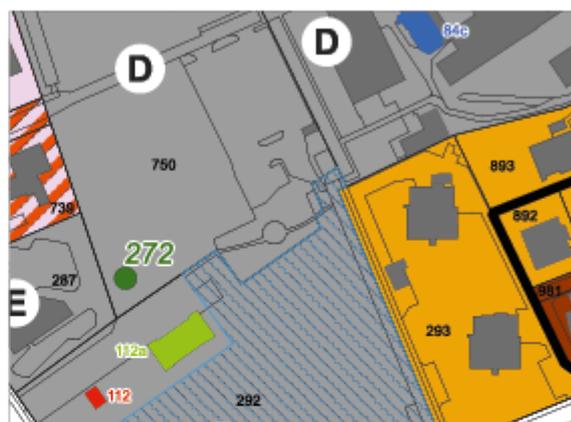


Abbildung 64: Neuer Zonenplan

Waldgrenzen

Die Beschränkung der Walddynamik gilt nur solange das Grundstück, auf dem die Bestockung entstanden ist, der Bauzone angehört. Bei Bau-/Wohnzonen, die an Wald grenzen und nun in eine Nichtbauzone zurückgezont werden, ist kein erneutes Waldfeststellungsverfahren zur Aufhebung der statischen Waldgrenze durchzuführen. Vielmehr entfallen diese automatisch. Mit der Rechtskraft der Nutzungsplanänderung gilt automatisch von Bundesrechts wegen wieder der dynamische Waldbegriff, weil der Wald nicht mehr an eine Bauzone angrenzt. Aufgrund der Rückzonung in die Landwirtschaftszone wird die statische Waldgrenze bei den Grundstücken Nrn. 715 und 716, beide GB Hitzkirch, sowie beim Grundstück Nr. 189, GB Retschwil, aufgehoben. Die entfallenden statischen Waldgrenzen werden im Änderungsplan dargestellt.

Gestaltungsplangebiet «Granador-Areal»

Zur Sicherstellung der überkommunalen Arealentwicklung gemeinsam mit der Gemeinde Ermensee auf dem ehemaligen Granador-Areal soll eine neue Grundnutzung geschaffen werden. Die neue Wohn- und Arbeitszone «Granador» soll bezwecken, dass die Zonenbestimmungen auf jene in der Gemeinde Ermensee abgestimmt sind. So wird etwa ergänzend zur Ausnützungsziffer auch bereits eine Überbauungsziffer auf diesem Gebiet eingesetzt. Die Wasserversorgung Hitzkirch AG und die zuständige kantonale Dienststelle uwe (Umwelt und Energie) haben auf Ersuchen der Investoren der Arealentwicklung entschieden, dass dieser Standort zur Trinkwasserfassung aufgrund des neuen Pumpwerks Chilefeld nicht mehr notwendig ist. Die Konzession zur Trinkwasserfassung besteht indessen nicht mehr. Entsprechend entfällt auch die Notwendigkeit der Grünzone Nr. 6, weshalb diese aufgehoben wird. Die Investoren der Arealentwicklung haben der Wasserversorgung Hitzkirch AG zugesichert, dass der Standort weiterhin als Notbrunnen im Bedarfsfall genutzt werden kann.

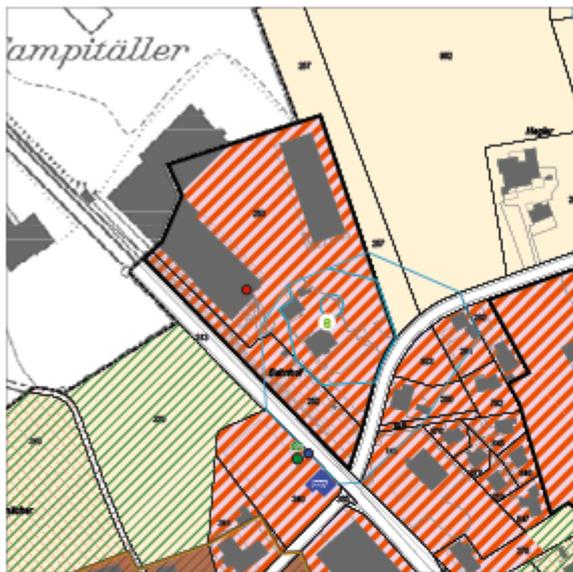


Abbildung 67: Aktueller Zonenplan
(Gestaltungsplangebiet «Granador-Areal»)

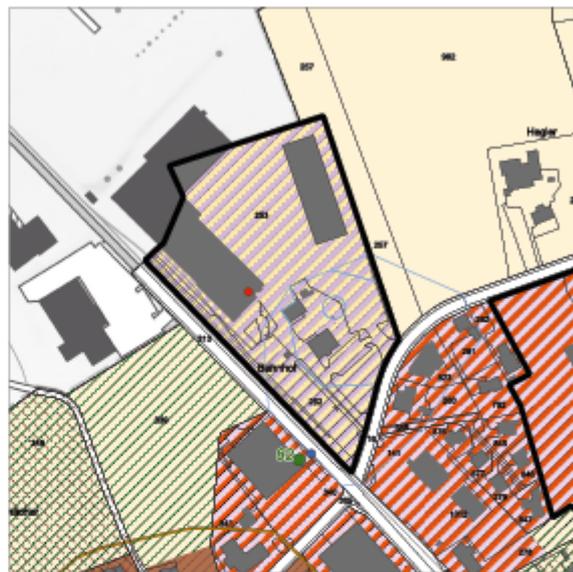


Abbildung 68: Neuer Zonenplan
(Gestaltungsplangebiet «Granador-Areal»)

Änderung Zonenabgrenzung Grundstück Nr. 208, GB Hitzkirch

Die Abgrenzung der Kernzone Färndle (braun) respektive der Wohnzone D (hellgelb) wird im Bereich der Grundstücke Nrn. 208, 841 sowie 961, alle GB Hitzkirch, auf die aktuelle Grundstückstruktur (2020) angepasst. Die Sondernutzungsplanpflicht wird ebenfalls entsprechend der Zonierung angepasst.

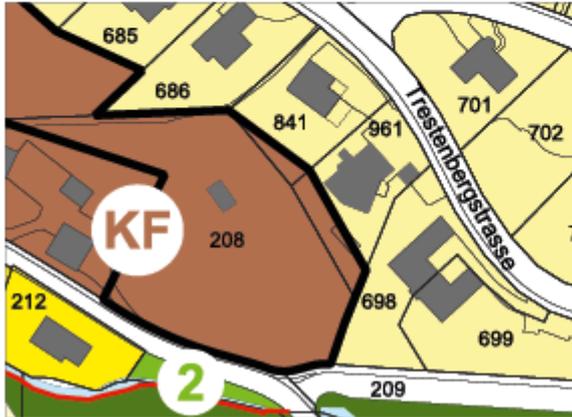


Abbildung 69: Aktueller Zonenplan

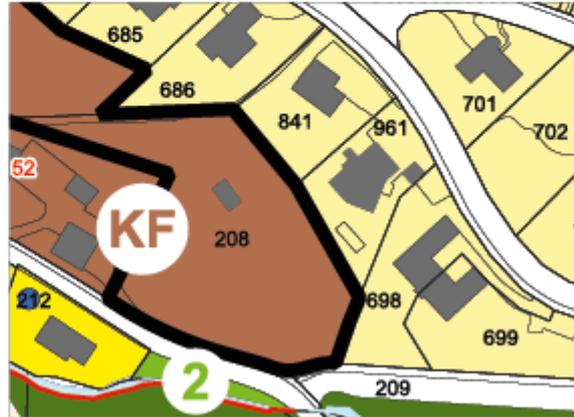


Abbildung 70: Neuer Zonenplan

Änderung Zweckbestimmung Grünzone Hitzkirch (Gebiet «Flügel»)

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



Abbildung 71: Aktueller Zonenplan



Abbildung 72: Neuer Zonenplan

4.2 Änderung Bau- und Zonenreglement Hitzkirch (BZR) vom 21. Mai 2022, revidiert am 19. Januar 2023

Art. 18 – Arbeitszone 2, «Fülimatt», Ortsteil Mosen, und «Seetalstrasse», Ortsteil Hitzkirch

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

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

Art. 18 – Arbeitszonen 1 und 2

- 1 Die Arbeitszonen 1 und 2 dienen in erster Linie gewerblichen und industriellen Nutzungen sowie der Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen. Der Verkauf von Gütern für den täglichen Bedarf ist nicht zulässig.
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe.
- 3 In der Arbeitszone 2 kann wie folgt gebaut werden:

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

- 4 Ausnützung, Baumasse, Baugestaltung, Umgebungsgestaltung usw. legt die Gemeinde im Einzelfall und unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse, des Orts- und Landschaftsbildes und der öffentlichen und privaten Interessen fest.
- 5 Die Gemeinde erlässt Vorschriften über Einfriedungen und Randbepflanzungen von Industriearealen sowie Lager-, Abstell- und Umschlagplätzen.
- 6 In den Gebieten «Seetalstrasse», Ortsteil Hitzkirch, und «Fülimatt (Peka)», Ortsteil Mosen, ist gegenüber dem Übrigen Gebiet **und der Landwirtschaftszone** eine Randbepflanzung aus standortgerechten Hölzern anzulegen.
- 7 Für einzelne technisch bedingte Bauteile kann die Gemeinde Mehrhöhen gestatten.

Art. 51 – Dachgestaltung

Die Teiländerung von Absatz 3 hebt eine bisherige Einschränkung auf, aufgrund welcher hohe Decken im Obergeschoss verunmöglicht wurden. Nach aussen hat die Änderung von Absatz 3 keine Auswirkung. Da Klein- und Anbauten (§ 112a Planungs- und Baugesetz) durch die geringere Höhe weniger Einfluss auf das Quartierbild haben, sollen diese von der Steildachpflicht befreit werden. Ein Flachdach kann zudem begrünt werden, so dass Wasser vor Ort versickern kann und die Meteorwasserleitungen weniger stark belastet werden.

Art. 51 – Dachgestaltung

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

Gestaltungsplangebiet «Granador-Areal»

Die Zielsetzung für das grenzübergreifende Gestaltungsplangebiet «Granador-Areal» (im Gebiet Bahnhof Hitzkirch) soll inhaltlich respektive materiell nicht geändert, aber mit der Gemeinde Ermensee abgestimmt werden. Für die Entwicklung dieses Gebiets wird zudem eine neue Grundnutzungszone (neu: Wohn- und Arbeitszone «Granador») geschaffen.

Art. 10 – Baumasse

Arbeitszone 2	Signatur	AZ ÜZ	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Grenzabstand	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	Zonenvorschriften
Wohn- und Arbeitszone 1	WAR1	0.7	–	14.0 m	5.0 m	III	Art. 17
Wohn- und Arbeitszone «Granador»	WARG	(vgl. Art 17^{bis})	–	18.0 m	–	III	Art. 17bis
Wohn- und Arbeitszone 2	WAR2	0.6	–	11.5 m	5.0 m	III	Art. 17

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

- 1 Die Wohn- und Arbeitszone «Granador» dient dem Wohnen und Arbeiten. **Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht.**
- 2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für **nicht oder** mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.
- 3 Hauptgebäude müssen mindestens zwei **nutzbare oberirdische Geschosse** aufweisen. Wohnungen müssen baulich und konstruktiv in Verbindung mit den Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben gleichzeitig erstellt werden.
- 4 Mindestens ein Fünftel der Grundstücksfläche ist dauernd als möglichst zusammenhängende, für Ruhe, Spiel, Gartenbau u. dgl. verwendbare Grünfläche zu erhalten.
- 5 Für einzelne technisch bedingte Bauteile kann die Gemeinde Mehrhöhen gestatten.
- 6 Für das Areal gilt folgende **Überbauungsziffer (ÜZ) respektive Ausnützungsziffer (AZ):**
Überbauungsziffer
 – Wohnanteil 100% **der Hauptnutzfläche(a) = Überbauungsziffer (ÜZ) 0.26**
 – Wohnanteil < 20% **der Hauptnutzfläche(a) = Überbauungsziffer (ÜZ) 0.50**
Ausnützungsziffer
 – Wohnanteil 100% = Ausnützungsziffer (AZ) 0.9
 – Wohnanteil < 20% = Ausnützungsziffer (AZ) 1.7
 Zwischen dem Wohnanteil von 100% und dem von < 20% wird die Ausnützungsziffer (AZ) respektive Überbauungsziffer (ÜZ) im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil interpoliert.
(a) Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient, z.B. Wohnen, Arbeiten.
- 7 **Abweichungen von der definierten Gesamthöhe oder Ausnützungsziffer (AZ) / Überbauungsziffer (ÜZ) sind nicht zulässig.**

Art. 47 – Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- 1 [...]
 - [...]
- 6 Der Gestaltungsplan im Gebiet «Granador-Areal» bezweckt die Umwandlung des ehemaligen Granador-Areals zu einer dichten, zeitgemässen Überbauung mit verschiedenen Nutzungen. Die Arbeits- und Wohnnutzungen können in separaten Gebäuden realisiert werden, die optimal auf die Lärmsituation reagieren. **Für das Areal gelten folgende Baumasse:**
 –~~Gesamthöhe 18 m~~
 –~~Überbauungsziffer:~~
 –~~Wohnanteil 100 % ÜZ 0.26~~
 –~~Wohnanteil < 20 % ÜZ 0.50~~
Zwischen dem Wohnanteil von 100% und dem von < 20% wird die ÜZ im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil interpoliert.

Sondernutzungspläne

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

- Gestaltungsplan Bonacher (Mosen, Grundstücke Nrn. 20, 133 und 21)
- Gestaltungsplan Mühlehof (Retschwil, Grundstücke Nrn. 67 und 205)

Die Überprüfung der weiteren altrechtlichen Gestaltungspläne erfolgt im Rahmen einer späteren Teilrevision.

5. Einsprachen

Einspracheverhandlungen

Gemäss § 61 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) besteht die Möglichkeit, gegen die öffentlich aufliegende Ortsplanung während der 30-tägigen Auflagefrist Einsprache zu erheben. In der Gemeinde Hitzkirch sind während dieser Einsprachefrist 23 Einsprachen eingegangen. Nach § 62 PBG prüft der Gemeinderat die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen. Zu diesem Zweck wurden vom 13. Oktober bis am 21. November 2022 Einspracheverhandlungen geführt. Im Laufe dieser Einspracheverhandlungen konnten acht Einsprachen erledigt werden. 15 Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden.

Beschluss über die nicht gütlich erledigten Einsprachen

Über die nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Zonenplan Siedlung, zum Zonenplan Landschaft und zum Bau- und Zonenreglement (BZR) entscheidet die Gemeindeversammlung. Nachfolgend sind die Einsprechenden sowie die von den Einsprachen betroffenen Grundstücke aufgelistet. Die Beratung und Beschlussfassung über die Einsprachen anlässlich der Gemeindeversammlung richtet sich in Inhalt und Reihenfolge nach dieser Auflistung:

1. Grundstück Nr. 690, GB Hitzkirch, und Grundstück Nr. 718, GB Gelfingen: Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi), Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern
2. Grundstück Nr. 200, GB Gelfingen: Urs Isenegger, Hauptstrasse 51, 6277 Kleinwangen
3. Grundstück Nr. 102, GB Gelfingen: Schwab Architektur und Liegenschaften AG, Leberngasse 15, 4600 Olten
4. Grundstück Nr. 61, GB Gelfingen: Bruno Siegfried Spörri, Tschuepistrasse 1, 6284 Gelfingen, Beat Franz Spörri, Zumbachweg 7, 6005 Luzern, Anita Rosa Spörri, Hinterbergstrasse 34, 6284 Gelfingen und Roland Franz Spörri, Rathausstrasse 36, 6280 Hochdorf
5. Grundstück Nr. 56, GB Gelfingen: Einzelne Mitglieder der Erbgemeinschaft Schäfer
6. Grundstücke Nrn. 489 und 6, beide GB Gelfingen: Brigitte und Beat Schröter, Seilerstrasse 5, 6438 Ibach
7. Grundstück Nr. 28, GB Hämikon: Bucher Agro-Technik AG, Sulzerstrasse 34, 6289 Hämikon
8. Grundstücke Nrn. 700, 703, 704, 715 und 716, alle GB Hitzkirch: Lötscher Tiefbau AG, Ritterstrasse 18, 6014 Luzern

9. Grundstücke Nrn. 51 und 211, beide GB Mosen: Bruno Stocker Bauingenieurbüro AG, Rebenweg 5, 6331 Hünenberg und Alex Lang, Kofmatt 3, 6254 Pfaffnau
10. Grundstücke Nrn. 191, 192 und 195, alle GB Retschwil: Isabelle Lang, Via Sut 2, 7031 Laax, vertreten per Generalvollmacht durch Alois Lang, Stäfli 4, 6285 Retschwil, Kilian Lang, Stäfli 2, 6285 Retschwil und René Lang, Bernerring 73, 4054 Basel
11. Grundstück Nr. 67, GB Retschwil, Armin Lang, Myriam Lang-Hüppin, Jonas Lang und Manuel Lang, Schmiedhof 1, 6285 Retschwil
12. Grundstück Nr. 74, GB Retschwil, Armin Lang, Myriam Lang-Hüppin, Jonas Lang und Manuel Lang, Schmiedhof 1, 6285 Retschwil
13. Grundstück Nr. 430, GB Sulz: Bernadette Kellenberger-Budliger, Pilatusstrasse 40, 5737 Menziken, Maria Lorber-Budliger, Cheisersponstrasse 8, 6284 Sulz und Elisabeth Heller-Budliger, Eschenbachstrasse 1, 6280 Urswil
14. Grundstück Nr. 10, GB Sulz: Walter Budliger-Glanzmann, Erlosenblick 1, 6284 Sulz
15. Grundstück Nr. 417, GB Sulz: Irène und Andreas Kolb, Cheisersponstrasse 10, 6284 Sulz

Formulierung der Anträge und Begründung

Die Anträge der Einsprechenden wurden aus den eingereichten Einsprachen übernommen. Die Begründungen zu den Anträgen sind zusammenfassend dargestellt. Die Original-Dokumente können ab dem Versand der Botschaft nach Voranmeldung bei der Gemeindeverwaltung vor Ort eingesehen werden.

Anträge um Durchführung einer Einspracheverhandlung

Zahlreiche Einsprachen gegen die Teiländerung der Ortsplanung 2021 enthalten einen Antrag um Durchführung einer Einspracheverhandlung. Diesen Begehren wurden in allen Fällen entsprochen. Die Einspracheverhandlungen wurden zwischen dem 13. Oktober und 21. November 2022 durchgeführt. Die Anträge um Durchführung einer Einspracheverhandlung können daher als erledigt erklärt werden.

Anträge zu den Kosten- und Entschädigungsfolgen

Zahlreiche Einsprachen gegen die Teiländerung der Ortsplanung 2021 enthalten den Antrag, wonach die Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Hitzkirch festzulegen seien. Auf Anträge zur Kostenfolge wird nicht eingetreten. Vielmehr werden die Kosten- und Entschädigungsfolgen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben von der beurteilenden Behörde von Amtes wegen festgelegt. Gemäss der ständigen Rechtsprechung des Kantonsgerichts wird mit einer Einsprache im Rahmen eines Bau- oder Planbewilligungsverfahrens das rechtliche Gehör der Betroffenen gewahrt. Eine Einsprache stellt damit kein förmliches Rechtsmittel dar. Die Folgen dieser Rechtsprechung sind zweigeteilt. Einerseits dürfen den Einsprechern keine Verfahrenskosten auferlegt werden, andererseits haben die Einsprecher aber auch keinen Anspruch auf Ausrichtung einer Parteientschädigung. Gestützt auf diese Rechtsprechung sind sämtliche Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der Behandlung der Einsprachen durch die Gemeinde Hitzkirch zu tragen. Die Parteikosten hingegen gehen zu Lasten der jeweiligen Einsprecher. Die vorerwähnten Kosten- und Entschädigungsfolgen treten unabhängig davon ein, ob eine Einsprache gutgeheissen oder abgewiesen wird.

5.1. Beratung und Beschlussfassung über nicht gütlich erledigte Einsprachen

1. Einsprache der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi), Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern

Antrag der Einsprechenden:

- 1.1: Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sei zu überarbeiten und es seien die Rückzonungen auf den Grundstücken Nr. 690, GB Hitzkirch, und Nr. 718, GB Gelfingen, gemäss dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) vom 15. Februar 2022 vorzunehmen.

Begründung (zusammenfassend):

Mit der vorliegenden Teilrevision legt die Gemeinde Hitzkirch eine Teilrevision auf, die entgegen den Forderungen des kantonalen Vorprüfungsberichtes die beiden Grundstücke Nrn. 690, GB Hitzkirch, und 718, GB Gelfingen, nicht als Rückzonungsflächen ausweist. Dem Belassen des Grundstücks Nr. 690, GB Hitzkirch, in der Bauzone wird trotz der geltend gemachten Bauabsichten nicht zugestimmt, da diese zu wenig konkret sind und die Beurteilungskriterien des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) nicht erfüllt werden. Auch dem Belassen des Grundstücks Nr. 718, GB Gelfingen, in der Bauzone wird nicht zugestimmt. Es handelt sich um einen Siedlungsast an peripherer Lage am Rande der Bauzone in unmittelbarer Nähe zum Schloss Heidegg. Eine Bebauung wäre eine landschaftliche Zäsur. Die geltend gemachten Bauabsichten erfüllen die Beurteilungskriterien des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) nicht.

Erwägungen des Gemeinderates:

Beide Grundeigentümerschaften haben vor dem Start der Rückzonungsstrategie detaillierte Bauprojekte ausgearbeitet, welche durch die Rückzonungsabklärungen gestoppt wurden. Die Grundeigentümerschaft des Grundstücks Nr. 690 hat insbesondere die Rechtskraft der letzten Gesamtrevision 2017 abgewartet, da im Rahmen dieser Gesamtrevision die bestehende Bauzone leicht arrondiert wurde, damit eine Erschliessungsstrasse für das Grundstück Nr. 690 erstellt werden kann. Die Gemeinde weiss von den konkreten, kontinuierlichen und über einen längeren Zeitraum verfolgten Bauabsichten der Grundeigentümerschaft. Das Grundstück Nr. 718 ist umfassend erschlossen und der bestehende Siedlungsarm könnte zweckmässig vervollständigt werden. Beide Grundeigentümerschaften haben vertraglich zugesichert, dass bei Nichtüberbauung ihrer Grundstücke innert 5 Jahren seit grundstücksspezifischer, rechtskräftiger Zonenzuordnung, die Grundstücke entschädigungslos rückgezont werden.

Antrag des Gemeinderates: Der Einspracheantrag Nr. 1.1 sei abzuweisen.

2. Einsprache von Urs Isenegger, Hauptstrasse 51, 6277 Kleinwangen

Antrag des Einsprechers:

- 2.1: Die Hecke Nr. 13 ist aus dem Zonenplan zu streichen.

Begründung (zusammenfassend):

Auf dem genannten Grundstück gab es nie eine Hecke, weshalb diese nun nicht als geschütztes Objekt ausgewiesen werden kann. Die bestehende Böschung war immer mit Brennesseln, einigen Brombeeren und Bartblumen bewachsen.

Erwägungen des Gemeinderates:

Die vorhandene Bepflanzung erfüllt die Anforderungen einer Hecke nach der kantonalen Heckenschutzverordnung und wird gemäss dem Revierförster anhand der kantonalen Merkblätter als Niederhecke eingestuft. Sie ist somit zu den Schutzobjekten aufzunehmen.

Antrag des Gemeinderates: Der Einspracheantrag Nr. 2.1 sei abzuweisen.

3. Einsprache der Schwab Architektur und Liegenschaften AG, Leberngasse 15, 4600 OltenAnträge der Einsprechenden:

- 3.1: Das Grundstück Nr. 102, GB Gelfingen, sei der Wohnzone WD zuzuweisen.
- 3.2: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Hitzkirch.

Begründung (zusammenfassend):

Die Kriterien für die Rückzonungsstrategie sind im behördenverbindlichen, kantonalen Richtplan 2015 verbindlich und abschliessend festgelegt worden. Für die Festlegung der in der Aktennotiz vom 8. November 2018 ergänzten bzw. präzisierten Beurteilungskriterien ermangelt es der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) an einer ausreichenden Kompetenz. Insbesondere hat das rawi entgegen dem Richtplan das erstrangige Kriterium der Bauabsicht in unzulässiger Weise herabgesetzt. Weiter verfügt das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) auch nicht über die Kompetenz, seine Stellungnahme zu den potenziellen Rückzonungsflächen als für die Gemeinde verbindlich zu bezeichnen.

Zur Beurteilung, ob ein Grundstück dem Baugebiet oder Nichtbaugebiet zugeteilt werden soll, ist die bundesgerichtliche Rechtsprechung über das «weitgehend überbaute Gebiet» beizuziehen. Entscheidend ist bei dieser Rechtsprechung, ob die Überbauung einen Siedlungscharakter aufweist. Das Gebiet Moosmatt und Haldenmatt verfügt über einen ausgeprägten Siedlungscharakter. Das Grundstück Nr. 102 ist daher in der Bauzone zu belassen. Eine Rückzonung des einsprecherischen Grundstücks ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Weiter ist eine Rückzonung auch aus Gründen des Vertrauensschutzes unzulässig. Für das Grundstück der Einsprecherin besteht eine offensichtliche Entwicklungs- und Bauabsicht. So liegt insbesondere ein gültiger Gestaltungsplan vor, welcher zuletzt im Jahre 2014 angepasst wurde. Ebenfalls hat die Einsprecherin im Jahre 2014 ein Baugesuch eingereicht, welches trotz eines bedingt positiven Entscheides des damaligen Gemeinderates schlussendlich abgewiesen worden ist. Dass die Einsprecherin eine klare Bauabsicht aufweist, hat auch das Kantonsgericht im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Einsprecherin gegen den Erlass einer Planungszone auf dem einsprecherischen Grundstück festgehalten. Diese Bauabsicht wurde vom rawi im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu Unrecht als «nicht relevant» abgetan. Weiter haben zahlreiche Behörden die Zonenzugehörigkeit des Grundstückes Nr. 102 zur Bauzone in verschiedener Orts- und Gestaltungsplanverfahren immer wieder bestätigt. Letzten Endes wurde die Einsprecherin zu spät über die geplante Rückzonung ihres Grundstückes informiert.

Erwägungen des Gemeinderates:

Der kantonale Richtplan gibt dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) und der Dienststelle rawi den Auftrag, eine Strategie für eine Rückzonung oder Umlagerung von überdimensionierten oder raumplanerisch ungünstig gelegenen Bauzonen und Reservezonen innerhalb des Kantons zu entwickeln (S. 1-9). Im Rahmen dieses Auftrags konnte und durfte das BUWD bzw. das rawi die im Richtplan festgelegten Rückzonungskriterien zur Entwicklung einer kantonal einheitlichen Praxis konkretisieren. Dies zeigt auch die Tatsache, dass sich das Kantonsgericht bei seiner Rechtsprechung regelmässig auf die vom rawi präzisierend festgelegten Rückzonungskriterien stützt, ohne deren Rechtmässigkeit anzuzweifeln. Zudem enthält weder der Richtplan noch die Aktennotiz des rawis vom 8. November 2018 eine Gewichtung oder Rangordnung der einzelnen Rückzonungskriterien. Vielmehr sind die Kriterien in jedem Fall einzeln zu prüfen, wobei ihnen das fallspezifische, angemessene Gewicht beizumessen ist. Soweit sich die Einsprecherin am «Verbindlichkeitshinweis» der Stellungnahme

des BUWD stört, hat dieser keine Kompetenzenverschiebung oder Abänderung des Rechtsweges zur Folge. Insbesondere steht es dem Gemeinderat grundsätzlich nach wie vor frei, von den Empfehlungen in der Stellungnahme des BUWD abzuweichen. Letzten Endes ist die Ortsplanungsrevision allerdings durch den Regierungsrat zu genehmigen, wobei dem BUWD bzw. der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) ein entsprechendes Beschwerderecht zukommt.

Für die Beurteilung, ob ein Grundstück dem Baugebiet oder Nichtbaugebiet zugeteilt wird, sind die vom rawi präzisierten Rückzonungskriterien massgebend. Die Rechtsprechung zu den «weitgehend überbauten Gebieten» ist höchstens ergänzend bei von der Bauzone umgebenen Grundstücken beizuziehen, deren Rückzonung als Nebenfolge gewisse ungewollte Siedlungsmuster wie «Leopardenmuster» oder «Zahnlücken» verursachen. Eine solche Sach- und Rechtslage liegt beim Grundstück Nr. 102 nicht vor. Das Grundstück grenzt nahezu nur in östlicher Richtung an die Bauzone an, im Übrigen ist es von der Landwirtschaftszone umgeben. Eine Rückzonung des Grundstückes Nr. 102 führt somit gerade nicht zu einem ungewollten Siedlungsmuster, sondern kann zu einer ruhigen Abgrenzung von Bau- und Nichtbaugebiet beitragen. Auch entspricht die Rückzonung des Grundstückes Nr. 102 den kantonalen Rückzonungskriterien und ist daher raumplanerisch zweckmässig. So liegt das flächenmässig grosse Grundstück der Einsprecherin nicht nur abseits des eigentlichen Gemeindekerns Hitzkirch, wo künftig primär die Siedlungsentwicklung erfolgen soll, sondern auch abseits des Dorfkerns des Ortsteils Gelfingen am äussersten Bauzonenrand. Entsprechend wurde das Grundstück der Einsprecherin bereits im Siedlungsleitbild «Hitzkirch+» aus dem Jahre 2012 als Kompensationsfläche vorgesehen, wobei eine Rückzonung bisher aber ausblieb. Eine Überbauung des an peripherer und landschaftlich sensibler Lage gelegenen Grundstückes förderte eine dezentrale Siedlungsentwicklung, welche gemäss den heute geltenden raumplanerischen Vorgaben nicht mehr erwünscht ist.

In Bezug auf die Verhältnismässigkeit ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Nr. 102 mindestens seit 40 Jahren der Bauzone zugehört. Eine Überbauung des Grundstückes ist bis zum heutigen Zeitpunkt ausgeblieben. Ursprünglich lag das Grundstück Nr. 102 im Gestaltungsplangebiet «Haldenmatt» aus dem Jahre 1980. Mit Entscheid vom 20. März 2014 hob der Gemeinderat den Gestaltungsplan «Haldenmatt» für das Grundstück Nr. 102 auf, wobei er gleichzeitig den neuen Gestaltungsplan «Haldenmatte» genehmigte, welcher ausschliesslich das Grundstück Nr. 102 umfasste. Der Rechtspruch des Gestaltungsplanes «Haldenmatte» hielt im Sinne von § 80 Abs. 1 PBG fest, dass – sollte mit den Bauarbeiten nicht innert fünf Jahren seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes begonnen werden – der Gestaltungsplan erlischt. Bis heute wurden keine Bauarbeiten auf dem Grundstück Nr. 102 in Angriff genommen, womit als Rechtsfolge auch kein gültiger Gestaltungsplan mehr vorliegt. Zutreffend ist hingegen, dass die Einsprecherin im Anschluss an die Genehmigung des Gestaltungsplanes «Haldenmatte» im Jahr 2014 – und somit vor dem massgebenden Stichtag vom 11. Juni 2018 – bei der Gemeinde ein Baugesuch zur Überbauung ihres Grundstückes einreichte. Eine Bauabsicht liegt somit vor. Diese ist allerdings insoweit zu relativieren, als dass das eingereichte Baugesuch der Einsprecherin unvollständig war, die Einsprecherin die zur Beurteilung notwendigen Unterlagen während mehreren Jahren nicht nachreichte und somit die Bauabsichten nicht aktiv vorantrieb. Inzwischen wurde das Baugesuch der Einsprecherin abgewiesen. Mit Blick auf die vorerwähnten Ausführungen ist die Rückzonung des Grundstückes Nr. 102 bei gesamtheitlicher Betrachtungsweise trotz den vorhandenen Bauabsichten der Einsprecherin verhältnismässig. Die öffentlichen Interessen an der Rückzonung des Grundstückes Nr. 102 überwiegen die privaten Interessen der Einsprecherin an dessen Verbleib in der Bauzone. Diesbezüglich ist auch zu beachten, dass das Grundstück Nr. 102 peripher liegt und eine grosse, zusammenhängende Fläche aufweist, womit das öffentliche Interesse an dessen Rückzonung entsprechend hoch zu werten ist.

Antrag des Gemeinderates: Der Einspracheantrag Nr. 3.1 sei abzuweisen.

4. Einsprache von Bruno Siegfried Spörri, Tschuepisstrasse 1, 6284 Gelfingen, Beat Franz Spörri, Zumbachweg 7, 6005 Luzern, Anita Rosa Spörri, Hinterbergstrasse 34, 6284 Gelfingen und Roland Franz Spörri, Rathausstrasse 36, 6280 Hochdorf

Anträge der Einsprechenden:

- 4.1: Die Teilrevision der Ortsplanung Hitzkirch sei betreffend des Grundstücks Nr. 61, GB Gelfingen, abzuweisen, mithin sei von der geplanten Rückzonung einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 61, GB Gelfingen, abzusehen und diese Teilfläche sei wie bisher in der Bauzone zu belassen.
- 4.2: Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
- 4.3: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Hitzkirch.

Begründung (zusammenfassend):

Der Zonenplan der Gemeinde Hitzkirch entspricht bereits den bundesrechtlichen Vorgaben. Die kantonale Rückzonungsstrategie degradiert die Gemeinde Hitzkirch zu einer Randregion. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Kanton Luzern von seiner Aussage, dass die Gemeinde Hitzkirch ihre überdimensionierten Bauzonen über zwei Planungsperioden abbauen kann, abgewichen ist. Aufgrund des Ausgeführten wären die «Auszonungen» in Hitzkirch grundsätzlich entschädigungspflichtig. Weiter ist auch das Grundstück Nr. 61, GB Gelfingen, aus Gründen der Zweckmässigkeit nicht zur Rückzonung vorzusehen. Es liegt an einer äusserst attraktiven Wohnlage und befindet sich in kurzer Gehdistanz zum Bahnhof Gelfingen, weshalb es über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr verfügt. Das Grundstück ist bereits teilweise bebaut, was die Bebaubarkeit der Restfläche bestätigt. Der Ortsteil Gelfingen ist gemäss dem Siedlungsleitbild «Hitzkirch+» als Entwicklungsschwerpunkt qualifiziert. Ebenfalls würde der vorhandene Grünraum durch eine (weitergehende) Bebauung des Grundstücks Nr. 61, GB Gelfingen, keinesfalls tangiert werden. Die Gemeinde Hitzkirch weiss zudem bereits seit geraumer Zeit von den Absichten zur Bebauung des Grundstückes. Es sind bereits erhebliche Planungskosten angefallen.

Erwägungen des Gemeinderates:

Die heutige Nutzungsplanung der Gemeinde Hitzkirch entspricht nicht den bundesrechtlichen Vorgaben. Gemäss Art. 15 Abs. 2 des Bundesgesetzes über Raumplanung (RPG) sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Nach den Berechnungen des Kantons hat die Gemeinde Hitzkirch offensichtlich überdimensionierte Bauzonen. Die rechnerische Überkapazität beträgt auf der Basis eines hohen Bevölkerungswachstums des Kantons Luzern 21 Hektaren. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist die Rückzonung von 5,5 Hektaren Bauland vorgesehen. Das Entwicklungspotenzial ist also auch nach den geplanten Rückzonungen nach wie vor gross.

Es ist korrekt, dass der Kanton dem Vorgehensvorschlag der Gemeinde Hitzkirch, die überdimensionierten Bauzonen über zwei Planungsperioden abzubauen, im Rahmen des Vorprüfungsberichtes (02.05.2014) zur Gesamtrevision zugestimmt hat. Nach der Genehmigung des revidierten Kantonalen Richtplanes im Jahre 2015 – dieser bildet Grundlage für die kantonale Rückzonungsstrategie – ist der Kanton in der verbindlichen Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung (04.07.2017) von dieser Zusage abgewichen und schrieb zwingend vor, dass die Gemeinde Hitzkirch ihre Überkapazitäten anlässlich der nächsten Ortsplanungsrevision mittels Rückzonungen abzubauen habe. Grundlage dafür ist die Koordinationsaufgabe S.1-8 des Kantonalen Richtplans (KRP LU 15).

Das Entwicklungsszenario des Siedlungsleitbildes «Hitzkirch+» (04.09.2012) qualifiziert Gelfingen als Standort für neue publikumsorientierte Nutzungen, wobei die Siedlungsentwicklung schwerpunktmässig im Ortsteil Hitzkirch stattfinden soll. Auch wenn die Erschliessung und grundsätzliche Bebaubarkeit des einsprecherischen Grundstücks nicht in Frage gestellt wird, spricht dessen Lage gegen einen Verbleib in der Bauzone. Das Grundstück liegt abseits des Ortskerns Hitzkirch und bildet den Abschluss eines fingerartigen, aus dem Siedlungsgebiet ragenden Quartiers. Es grenzt an drei Seiten an die Landwirtschaftszone und befindet sich eindeutig am Bauzonenrand. Die umliegenden Gebiete werden landwirtschaftlich genutzt (Weinbau). Eine ausbleibende Überbauung der Teilfläche würde aus raumplanerischer Sicht nicht als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen. Eine Rückzonung entspricht dem Grundsatz zur Schaffung von kompakten

Siedlungen. Bis zum Stichdatum vom 11. Juni 2018 ist in Bezug auf das einsprecherische Grundstück zudem kein Baugesuch eingereicht worden, womit keine konkreten Bauabsichten im Sinne der kantonalen Rückzonungsstrategie vorliegen.

Die Frage allfälliger Enteignungsansprüche ist nicht Teil des vorliegenden Verfahrens. Ob die Rückzonung des Grundstückes der Einsprecher eine staatliche Entschädigungspflicht begründet, ist in einem dem Ortsplanungsverfahren nachgelagerten Verfahren von der kantonalen Schätzungskommission zu prüfen (vgl. orientierende Dokumente).

Antrag des Gemeinderates: Der Einspracheantrag Nr. 4.1 sei abzuweisen.

5. Einsprache von einzelnen Mitglieder der Erbgemeinschaft Schäfer

Anträge der Einsprechenden:

- 5.1: Die Teilrevision der Ortsplanung Hitzkirch sei betreffend des Grundstücks Nr. 56, GB Gelfingen, abzuweisen, mithin sei von der geplanten Rückzonung einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 56, GB Gelfingen, abzusehen und diese Teilfläche sei wie bisher in der Bauzone zu belassen.
- 5.2: Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
- 5.3: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Hitzkirch.

Begründung (zusammenfassend):

Der Zonenplan der Gemeinde Hitzkirch entspricht bereits den bundesrechtlichen Vorgaben. Die kantonale Rückzonungsstrategie degradiert die Gemeinde Hitzkirch zu einer Randregion. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Kanton Luzern von seiner Aussage, dass die Gemeinde Hitzkirch ihre überdimensionierten Bauzonen über zwei Planungsperioden abbauen kann, abgewichen ist. Aufgrund des Ausgeführten wären die «Auszonungen» in Hitzkirch grundsätzlich entschädigungspflichtig. Weiter ist auch das Grundstück Nr. 56, GB Gelfingen, aus Gründen der Zweckmässigkeit nicht zur Rückzonung vorzusehen. Es liegt an einer äusserst attraktiven Wohnlage, welche gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist und das Grundstück kann landwirtschaftlich nicht sinnvoll genutzt werden. Das Grundstück ist dreiseitig von bebauten Bauzonen umschlossen, weshalb eine Bebauung kein Widerspruch zum Grundsatz der Schaffung kompakter Siedlungen ist. Der Ortsteil Gelfingen ist gemäss dem Siedlungsleitbild «Hitzkirch+» als Entwicklungsschwerpunkt qualifiziert. Ebenfalls würde der vorhandene Grünraum durch eine Bebauung des Grundstücks Nr. 56, GB Gelfingen, keinesfalls tangiert werden und es liegt auch keine erschwerte Bebaubarkeit vor. Der Gestaltungsplan ist 2011 bereits öffentlich aufgelegt, was die Bauabsicht der Einsprecher belegt. Dieser wurde jedoch aufgrund von Einsprachen wieder zurückgezogen und es wurde ein neuer Gestaltungsplan erarbeitet. In den vergangenen Jahren sind auch unter der Mitwirkung der Behörden erhebliche Planungskosten entstanden.

Erwägungen des Gemeinderates:

Die heutige Nutzungsplanung der Gemeinde Hitzkirch entspricht nicht den bundesrechtlichen Vorgaben. Gemäss Art. 15 Abs. 2 des Bundesgesetzes über Raumplanung (RPG) sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Nach den Berechnungen des Kantons hat die Gemeinde Hitzkirch offensichtlich überdimensionierte Bauzonen. Die rechnerische Überkapazität beträgt auf der Basis eines hohen Bevölkerungswachstums des Kantons Luzern 21 Hektaren. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist die Rückzonung von 5,5 Hektaren Bauland vorgesehen. Das Entwicklungspotenzial ist also auch nach den geplanten Rückzonung nach wie vor gross.

Es ist korrekt, dass der Kanton dem Vorgehensvorschlag der Gemeinde Hitzkirch, die überdimensionierten Bauzonen über zwei Planungsperioden abzubauen, im Rahmen des Vorprüfungsberichtes (02.05.2014) zur Gesamtrevision zugestimmt hat. Nach der Genehmigung des Kantonalen Richtplanes im Jahre 2015 – dieser bildet Grundlage für die kantonale Rückzonungsstrategie – ist der Kanton in der verbindlichen Genehmigung der

Gesamtrevision der Ortsplanung (04.07.2017) von dieser Zusage abgewichen und schrieb zwingend vor, dass die Gemeinde Hitzkirch ihre Überkapazitäten anlässlich der nächsten Ortsplanungsrevision mittels Rückzonungen abzubauen habe. Grundlage dafür ist die Koordinationsaufgabe S.1-8 des Kantonalen Richtplans (KRP LU 15).

Das Entwicklungsszenario des Siedlungsleitbildes «Hitzkirch+» (04.09.2012) qualifiziert Gelfingen als Standort für neue publikumsorientierte Nutzungen, wobei die Siedlungsentwicklung schwerpunktmässig im Ortsteil Hitzkirch stattfinden soll. Das unüberbaute Grundstück befindet sich abseits des eigentlichen Gemeindekerns. Das Grundstück ist Teil eines fingerartigen, aus dem eigentlichen Siedlungsgebiet ragenden Quartiers, grenzt an die Landwirtschaftszone und befindet sich damit am Bauzonenrand. Eine Weiterentwicklung in diesem Gebiet widerspricht dem Grundsatz einer kompakten Siedlung. Zudem wird eine ausbleibende Überbauung der Grundstücke aus raumplanerischer Sicht nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen. Die Rückzonung des einsprecherischen Grundstücks ist daher zweckmässig. Auch ist die Rückzonung des einsprecherischen Grundstücks als verhältnismässig zu qualifizieren. Für das Grundstück liegt weder ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor, noch ist bis zum Stichtag vom 11. Juni 2018 ein Baugesuch zu dessen Überbauung bei der Gemeinde eingegangen. Zwar trafen die Grundeigentümer Vorabklärungen zur Erarbeitung eines Gestaltungsplanes, diese stellen aber im Sinne der kantonalen Rückzonungspraxis keine ernsthaften und konkreten Bauabsichten dar.

Die Frage allfälliger Enteignungsansprüche ist nicht Teil des vorliegenden Verfahrens. Ob die Rückzonung des Grundstückes der Einsprecher eine staatliche Entschädigungspflicht begründet, ist in einem dem Ortsplanungsverfahren nachgelagerten Verfahren von der kantonalen Schätzungskommission zu prüfen (vgl. orientierende Dokumente).

Antrag des Gemeinderates: Der Einspracheantrag Nr. 5.1 sei abzuweisen.

6. Einsprache von Brigitte und Beat Schröter, Seilerstrasse 5, 6438 Ibach

Anträge der Einsprechenden:

- 6.1: Die Einsprache sei gutzuheissen.
- 6.2: Die Teilrevision der Ortsplanung mit Rückzonung der Grundstücke Nrn. 6 und 489, beide GB Gelfingen, sei nicht zu genehmigen.
- 6.3: Eventualiter: Auf eine Rückzonung der Grundstücke Nrn. 6 und 489, beide GB Gelfingen, sei zu verzichten.
- 6.4: Subeventualiter: Es sei das Grundstück Nr. 489, GB Gelfingen, für den sozialen Wohnungsbau in der Bauzone zu belassen und die Bauzonenfläche des Grundstücks Nr. 6, GB Gelfingen, sei für eine optimale Bebauung anzupassen.
- 6.5: Sub-subeventualiter: Die Teilrevision der Ortsplanung mit Rückzonungen sei zur Überarbeitung zurückzuweisen.
- 6.6: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt) zu Lasten der Planungsträgerin.

Begründung (zusammenfassend):

Eine Rückzonung der beiden Grundstücke Nrn. 6 und 489, GB Gelfingen, ist rechtswidrig. Die einsprecherischen Grundstücke erfüllen die Rückzonungsvoraussetzungen des kantonalen Richtplans nicht (fehlende Entwicklungsabsichten, raumplanerisch ungünstige Lage der Grundstücke, nicht zonenkonforme Nutzung der Grundstücke [S1-8]). Die Eigentümer der Grundstücke haben insbesondere nach dem Kauf des Grundstückes Nr. 489 im Jahre 1994 eine Machbarkeits- und Projektstudie für dessen Überbauung erstellt (2009), zur verbesserten Bebaubarkeit das benachbarte Grundstück Nr. 6, GB Gelfingen, zugekauft (2012), der Gemeinde ein Überbauungsplan für die Grundstücke Nrn. 6, 488 und 489, alle GB Gelfingen, präsentiert (2020) sowie eine Baustudie für die Bebauung der Parzellen Nrn. 6 und 489, GB Gelfingen, ausgearbeitet, welche die Zurverfügungstellung des Grundstückes Nr. 489, GB Gelfingen, für den sozialen Wohnungsbau vorsah. Die vorerwähnten Bauabsichten sind bei der Gemeinde aktenkundig. Weiter liegen die Grundstücke nicht in einer raumplanerisch ungünstigen Lage. Die Grundstücke befinden sich in einer von einer Gestaltungsplanpflicht überlagerten Wohn- und Arbeits-

zone eingangs des Ortsteils Gelfingen (von Hitzkirch herkommend). Die Siedlungsstruktur ist in diesem Gebiet auf beiden Seiten der Kantonsstrasse erkennbar. Zudem sind die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite der Hitzkircherstrasse um fast hundert Meter mehr in Richtung Hitzkirch bebaut (z. B. Grundstücke Nrn. 419, 512, 782, alle GB Gelfingen). Durch eine Rückzonung der Grundstücke Nrn. 6 und 489, beide GB Gelfingen, würden aus der heute homogenen Siedlungsstruktur entlang der Hitzkircherstrasse Siedlungsflächen «herausgerissen». Die beiden Grundstücke liegen an gut erschlossener Lage. Mit der Grenzmutation im Jahr 2012 bzw. dem Landabtausch zwischen den Grundstücken Nrn. 701 und 6, beide GB Gelfingen, wurde zudem eine optimale Erschliessung des Grundstücks Nr. 489, GB Gelfingen, ermöglicht. Aus verkehrstechnischer Sicht sind die beiden an der Kantonsstrasse liegenden Grundstücke sehr gut erschlossen und es besteht eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Distanz Bushaltestelle 300 m, Distanz Bahnhof 400 m). Letzten Endes werden die Grundstücke auch nicht zonenwidrig genutzt.

Darüber hinaus erfüllen die Grundstücke auch die Rückzonungskriterien gemäss der Aktennotiz der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 08.11.2018 nicht. Das Grundstück Nr. 6 ist bereits überbaut. Es liegt keine unüberbaute Bauzonenfläche vor. Zudem liegen die Grundstücke im Ortsteil Gelfingen, welcher gemäss dem Siedlungsleitbild «Konzentration+» ein Entwicklungsschwerpunkt für publikumsorientierte Nutzung darstellt und die Grundstücke ermöglichen ein verdichtetes Bauen. Auch die Lage der Grundstücke innerhalb der Bauzone spricht gegen eine Rückzonung, würde durch diese doch die Siedlungsstruktur aufgerissen, eine optische Streubauweise gefördert und einen unnatürlichen Verlauf zur Landwirtschaftszone geschaffen. Die Baugrundstücke sind überdies vollständig und gut erschlossen (vgl. auch vorangehende Ausführungen zum ÖV) und eine erschwerte Bebaubarkeit liegt nicht vor. Die Rückzonung der Grundstücke erwiese sich somit als nicht zweckmässig. Ebenso verstösst die Rückzonung der einsprecherischen Grundstücke gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Die Einsprecher weisen konkrete Bauabsichten auf (vgl. vorangehende Ausführungen zu den Entwicklungsabsichten), über welche die Gemeinde im Bild war und welche durch die Gemeinde – durch Erlass einer Gestaltungsplanpflicht über die Grundstücke Nrn. 488, 489, 6 und 701 im Jahr 2016 – bestärkt wurden. Bedingt durch gesundheitliche Probleme konnten die Einsprecher ihre Bauabsichten während 2 Jahren allerdings nicht vorantreiben. Es bestehen damit objektive Gründe, weshalb die Einsprecher bisher keinen Gestaltungsplan bzw. kein Baugesuch einreichten. Die Festlegung eines bestimmten Stichtages zur Bestimmung ernsthafter Bauabsichten ist vor diesem Hintergrund schlicht willkürlich. Auch die Genehmigung der letzten Ortsplanung durch den Regierungsrat – bei welchen die einsprecherischen Grundstücke als Rückzonungsgrundstücke nicht zur Debatte standen – bestärkte das Vertrauen der Einsprecher auf die Überbauung ihrer Grundstücke. Eine Rückzonung erwiese sich folglich auch als unverhältnismässig.

Neben den fehlenden kantonalen Rückzonungsvoraussetzungen sprechen weitere gewichtige raumplanerische Gründe wie das Konzentrationsgebot (Gebiet mit Siedlungsqualität und bestehenden Erschliessungs- und Infrastrukturanlagen) und der Grundsatz der Planbeständigkeit (Bauzonenzugehörigkeit der Grundstücke in letzter Ortsplanungsrevision aus dem Jahr 2017 bestätigt) gegen die Rückzonung der einsprecherischen Grundstücke.

Weiter widerspricht die Rückzonung der einsprecherischen Grundstücke dem Vertrauensschutz. Das bisherige Verhalten der Gemeinde über die vergangenen 13 Jahre hat die Einsprechenden darin bestärkt, in die Rechtmässigkeit der bestehenden Bauzonen zu vertrauen und entsprechende finanzielle Investitionen zu tätigen, um die Überbauungspläne zu erstellen. Eine Rückzonung mache die Einsprecher zu einem sogenannten Sonderopfer und hätte eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung zur Folge.

Die Gemeinde verfügt im Rückzonungsprozess über gewisse Korrekturkompetenzen. Vorliegend hat sie diese Kompetenzen allerdings nicht wahrgenommen, sondern kritiklos die kantonalen Vorgaben übernommen. Dies zeigt sich darin, dass die Gemeinde im «Arbeitsbericht Rückzonungsstrategie vom 24. Januar 2019» von einer Rückzonung des Grundstückes Nr. 489 abriet und das Grundstück Nr. 6 nicht einmal Teil der für die Rückzonung identifizierten Flächen darstellte. In der Folge schloss sich die Gemeinde der gegenteiligen kantonalen Einschätzung allerdings ohne Gegenwehr an. Eine Prüfung von alternativen Rückzonungsflächen ist unterblieben. Mit diesem Vorgehen versties sie gegen die Gemeindeautonomie.

Im bisherigen Verfahren wurde das rechtliche Gehör der Einsprecher mehrfach verletzt. Die Gemeinde hat sich nie ernsthaft mit den Argumenten der Einsprechenden auseinandergesetzt und diese allgemein abgehandelt. Insbesondere hat die Gemeinde ihr Abweichen vom Arbeitsbericht Rückzonungsstrategie vom 24.01.2019 nie begründet, nie eine gesonderte Rückzonungsprüfung der einsprecherischen Grundstücke vorgenommen und sich nie zum Vorschlag des sozialen Wohnungsbaus auf dem Grundstück Nr. 489, GB Gelfingen, geäußert.

Erwägungen des Gemeinderates:

Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplanes haben die Gemeinden bei der Anpassung ihrer Nutzungsplanung insbesondere die Rückzonungen von peripheren, unüberbauten Bauzonen zu prüfen (S1-8). Die zur Rückzonung vorgesehenen Grundstücke (Grundstück Nr. 489) bzw. Teilgrundstücke (Grundstück Nr. 6) der Einsprecher sind unüberbaut und liegen im Ortsteil Gelfingen, abseits des eigentlichen Gemeindekerns. Gemäss dem Siedlungsleitbild und der Stossrichtung «Konzentration+» findet die Siedlungsentwicklung schwerpunktmässig im Ortsteil Hitzkirch statt. Die Grundstücke liegen am Bauzonenrand von Gelfingen und grenzen direkt an die Landwirtschaftszone, teilweise überlagert mit einer Landschaftsschutzzone gemäss Art. 32 BZR, an. Die Grundstücke befinden sich somit an peripherer Lage, womit ihre Rückzonung gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplanes explizit zu prüfen ist. Nicht erforderlich für eine Rückzonungsprüfung bzw. eine Rückzonung ist, dass ein Grundstück sämtliche im Richtplan erwähnten Voraussetzungen (S.1-8) kumulativ erfüllt. Eine zonenfremde Nutzung spielt vorliegend – wie die Einsprecher zutreffend vorbringen – keine Rolle.

Die Grundstücke der Einsprecher erfüllen zahlreiche Rückzonungskriterien der Aktennotiz des rawi. Die zur Rückzonung vorgesehenen Flächen (auf dem Grundstück Nr. 6 ist nur eine Teilfläche zur Rückzonung vorgesehen) sind zusammenhängend und unüberbaut. Sowohl die Lage der Grundstücke innerhalb der Gemeinde (Ortsteil Gelfingen, schwerpunktmässige Siedlungsentwicklung im Ortsteil Hitzkirch), als auch ihre Lage innerhalb der Bauzone (peripherer Bauzonenrand angrenzend an die Landwirtschaftszone und Landschaftsschutzzone) sprechen für eine Rückzonung der Grundstücke. Entgegen den Ausführungen der Einsprecher hätte eine fehlende Überbauung ihrer Grundstücke keine homogene Siedlungsstruktur, keine unerwünschte Streubauweise und keinen unnatürlichen Verlauf zur Landwirtschaftszone zur Folge. Vielmehr würde durch die Rückzonung der Grundstücke eine klare Abgrenzung zwischen Bau- und Nichtbaugelände beibehalten, weshalb das Ausbleiben einer Überbauung der einsprecherischen Grundstücke nicht als Lücke oder fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebietes wahrgenommen wird. Trotz teilweiser Erschliessung der einsprecherischen Grundstücke, insbesondere einer guten ÖV-Erschliessung (Angebotsstufe 3) und einer gegebenen Überbaubarkeit erweist sich eine Rückzonung der Grundstücke daher als raumplanerisch zweckmässig. Ebenso ist die vorgesehene Rückzonung verhältnismässig. Die Grundstücke der Einsprecher befinden sich seit 1993 in der Bauzone und die zur Rückzonung vorgesehenen Flächen sind nach wie vor unüberbaut. Ein rechtskräftiger Gestaltungs- oder Bebauungsplan für die einsprecherischen Grundstücke liegt nicht vor. Die Bemühungen der Einsprecher zur Bebauung ihrer Grundstücke sind der Gemeinde bekannt. Dennoch liegen im Sinne der kantonalen Rückzonungsstrategie – bis zum kantonalen Stichtag wurde von den Einsprechern kein Baugesuch eingereicht, ein rechtskräftiger Gestaltungsplan liegt nicht vor – keine konkreten und raumplanerisch relevanten Bauabsichten vor. Das Abstellen auf ein kantonales Stichtatum gewährleistet die Gleichbehandlung der verschiedenen betroffenen Grundeigentümer und ist nicht willkürlich.

Die kantonalen Rückzonungsvoraussetzungen für die Rückzonung der einsprecherischen Grundstücke sind gegeben. Bei der Festlegung der Rückzonungskriterien wurden die Themen der Erschliessung und der Lage des Grundstückes berücksichtigt. Somit wurde dem Konzentrationsgebot ausreichend Rechnung getragen. Es ist nicht verletzt. Auch den Kriterien der Planbeständigkeit bzw. des Vertrauensschutzes wurden bereits im Rahmen der Rückzonungskriterien (Verhältnismässigkeit) Rechnung getragen. Ergänzend ist diesbezüglich zu erwähnen, dass die Zonenzugehörigkeit der einsprecherischen Grundstücke in der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2017 keine Änderung erfuhr und die regierungsrätliche Genehmigung dieser Ortsplanung unter dem expliziten Vorbehalt der Reduktion der übermässigen Bauzonen in der kommenden Ortsplanung erfolgte. Die zuletzt genehmigte Ortsplanungsrevision war daher nicht geeignet, bei den Einsprechern schützenswertes Vertrauen zu begründen. Dies auch zumal der Grundsatz der Planbeständigkeit nur für bundesrechtskonforme Planungen gilt und eine solche in der Gemeinde Hitzkirch aufgrund der zu beseitigenden Bauzonenüberkapazitäten gerade

nicht vorliegt. Zudem entsprechen Massnahmen zur Verkleinerung von überdimensionierte Bauzonen gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung einem erheblichen öffentlichen Interesse und gehen der Planbeständigkeit und der Rechtssicherheit grundsätzlich vor.

Der Gemeinderat hat das ihm zustehende, in Bezug auf die Rückzonungen sehr beschränkte Ermessen in der vorliegenden Ortsplanung wahrgenommen. Eine kritiklose Übernahme der kantonalen Vorgaben erfolgte nicht, was sich auch daran zeigt, dass nach dem Mitwirkungsverfahren die Rückzonungsfläche des Grundstücks Nr. 6 redimensioniert wurde, um eine baulich zeitgemässe Erneuerung der darauf liegenden Baute zu ermöglichen. Zudem wurden nach den kantonalen Rückzonungskriterien zahlreiche potenzielle Rückzonungsgrundstücke ermittelt und deren Rückzonung geprüft. Eine Verletzung der Gemeindeautonomie liegt nicht vor.

Das rechtliche Gehör der Einsprecher wurde im bisherigen Ortsplanungsverfahren nicht verletzt. Die Auseinandersetzung mit den einsprecherischen Argumenten erfolgte jeweils stufengerecht. Weiter dient gerade das vorliegende Einspracheverfahren der Wahrung des rechtlichen Gehörs. In Bezug auf den «Arbeitsbericht Rückzonungsstrategie vom 24. Januar 2019» ist festzuhalten, dass bereits dieser die Rückzonung der einsprecherischen Grundstücke als «möglich» bezeichnete und die nachfolgende Abweichung der strengen aber einheitlichen kantonalen Rückzonungspraxis geschuldet ist. Dabei wurde die Rückzonung der einsprecherischen Grundstücke sehr wohl gesondert geprüft. Die Tatsache, dass das Ergebnis dieser Prüfung letzten Endes zusammen mit vergleichbaren Grundstücken festgehalten wurde, vermag daran nichts zu ändern. Ein solches Vorgehen ist zulässig. Letzten Endes begrüsst und unterstützt der Gemeinderat grundsätzlich die Schaffung von sozialem Wohnraum, jedoch sind für die Rückzonungsbeurteilung einzig die raumplanerischen Kriterien der kantonalen Rückzonungspraxis massgebend.

Ob die Rückzonung der Grundstücke der Einsprecher eine staatliche Entschädigungspflicht begründet, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Das Entschädigungsverfahren ist dem Ortsplanungsverfahren nachgelagert und läuft über die kantonale Schätzungskommission (vgl. orientierende Dokumente).

Antrag des Gemeinderates: Die Einspracheanträge Nrn. 6.1 bis 6.5 seien abzuweisen.

7. Einsprache der Bucher Agro-Technik AG, Sulzerstrasse 34, 6289 Hämikon

Anträge der Einsprechenden:

- 7.1: Die Teilrevision der Ortsplanung Hitzkirch sei betreffend des Grundstücks Nr. 28, GB Hämikon, abzuweisen, mithin sei von der geplanten Rückzonung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 28, GB Hämikon, abzusehen und diese Teilfläche sei wie bisher in der Bauzone zu belassen.
- 7.2: Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
- 7.3: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Hitzkirch.

Begründungen (zusammenfassend):

Der Zonenplan der Gemeinde Hitzkirch entspricht bereits den bundesrechtlichen Vorgaben. Die kantonale Rückzonungsstrategie degradiert die Gemeinde Hitzkirch zu einer Randregion. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Kanton Luzern von seiner Aussage, dass die Gemeinde Hitzkirch ihre überdimensionierten Bauzonen über zwei Planungsperioden abbauen kann, abgewichen ist. Aufgrund des Ausgeführten wären die «Auszonungen» in Hitzkirch grundsätzlich entschädigungspflichtig. Weiter ist auch das Grundstück Nr. 28, GB Hämikon, aus Gründen der Zweckmässigkeit nicht zur Rückzonung vorzusehen. Das Grundstück war bis 2005 teilbebaut. Es ist dreiseitig von Bauland umgeben und liegt zentrumsnah. Weiter ist das Grundstück bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Da das Grundstück bereits bebaut war, kann von einer erschwerten Bebaubarkeit keine Rede sein. Ebenfalls wurde der ehemaligen Gemeinde Hämikon im Rahmen der Fusion zugesichert, sich auch nach der Fusion im bisherigen Rahmen als «Dorfzone» entwickeln zu können. Weiter würde eine Rückzonung zu einem unsauberen Abschluss der Bauzone führen.

Erwägungen des Gemeinderates:

Die heutige Nutzungsplanung der Gemeinde Hitzkirch entspricht nicht den bundesrechtlichen Vorgaben. Gemäss Art. 15 Abs. 2 des Bundesgesetzes über Raumplanung (RPG) sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Nach den Berechnungen des Kantons hat die Gemeinde Hitzkirch offensichtlich überdimensionierte Bauzonen. Die rechnerische Überkapazität beträgt auf der Basis eines hohen Bevölkerungswachstums des Kantons Luzern 21 Hektaren. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist die Rückzonung von 5,5 Hektaren Bauland vorgesehen. Das Entwicklungspotenzial ist also auch nach den geplanten Rückzonung nach wie vor gross.

Es ist korrekt, dass der Kanton dem Vorgehensvorschlag der Gemeinde Hitzkirch, die überdimensionierten Bauzonen über zwei Planungsperioden abzubauen, im Rahmen des Vorprüfungsberichtes (02.05.2014) zur Gesamtrevision zugestimmt hat. Die Revision des Kantonalen Richtplanes wurde 2015 genehmigt und bildet die Grundlage der kantonalen Rückzonungsstrategie. Nach der Genehmigung des revidierten Kantonalen Richtplanes im Jahre 2015 – dieser bildet Grundlage für die kantonale Rückzonungsstrategie – ist der Kanton in der verbindlichen Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung (04.07.2017) von dieser Zusage abgewichen und schrieb zwingend vor, dass die Gemeinde Hitzkirch ihre Überkapazitäten anlässlich der nächsten Ortsplanungsrevision mittels Rückzonungen abzubauen habe. Grundlage dafür ist die Koordinationsaufgabe S.1-8 des Kantonalen Richtplans (KRP LU 15).

Das Grundstück Nr. 28 befindet sich ausserhalb der für die Siedlungsentwicklung vorgesehenen Zentren. Gemäss Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2012 und der Stossrichtung «Konzentration+» soll der Ortsteil Hämikon seine heutigen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen halten bzw. ohne neuen Flächenzuwachs entwickeln. Der nördliche Teilbereich des Ortsteils, in dem sich auch das Grundstück Nr. 28 befindet, ist locker bebaut und zeichnet sich durch mehrere grössere unbebaute Wiesenflächen aus. Die zur Rückzonung vorgesehene Teilfläche des Grundstückes Nr. 28 grenzt zudem unmittelbar an die sich nördlich erstreckende, grossflächige Landwirtschaftszone an. In Anbetracht dieser Tatsachen würde eine ausbleibende Überbauung des Grundstückes Nr. 28 nicht als Baulücke oder fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen werden. Es könnte höchstens von einer «Zahnlücke» gesprochen werden, welche aber gemäss dem Rechtsgutachten zur Kantonalen Rückzonungsstrategie vom 23. August 2020 bei einer konsequenten Umsetzung der Rückzonungsstrategie nicht vermieden werden können und mit Blick auf das hochwertige Ziel der Reduktion von übermässigen Bauzonen hingenommen werden müssen.

Die Frage allfälliger Enteignungsansprüche ist nicht Teil des vorliegenden Verfahrens. Ob die Teilrückzonung des Grundstückes der Einsprecherin eine staatliche Entschädigungspflicht begründet, ist in einem dem Ortsplanungsverfahren nachgelagerten Verfahren von der kantonalen Schätzungskommission zu prüfen (vgl. orientierende Dokumente).

Antrag des Gemeinderates: Der Einspracheantrag Nr. 7.1 sei abzuweisen.

8. Einsprache der Lötscher Tiefbau AG, Ritterstrasse 18, 6014 Luzern

Anträge der Einsprechenden:

- 8.1: Die Einsprache sei gutzuheissen.
- 8.2: Von der Rückzonung des südlichen Teils (437 m²) von Grundstück Nr. 704, GB Hitzkirch, sei abzusehen. Das Grundstück Nr. 704, GB Hitzkirch, sei gesamthaft in der Wohnzone D zu belassen.
- 8.3: Ebenfalls sei von einer Rückzonung der Grundstücke Nrn. 715 und 716, beide GB Hitzkirch, abzusehen. Auch diese Grundstücke seien in der Wohnzone D zu belassen. Eventualiter seien die Grundstücke Nrn. 715 und 716, beide GB Hitzkirch, anstelle der Landwirtschaftszone der Reservezone gemäss Art. 26 BZR zuzuweisen.
- 8.4: Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass die Einsprecherin im Falle einer Rückzonung von Grundstück Nr. 704 (südlicher Teil) und/oder der Grundstücke Nrn. 715 und 716, alle GB Hitzkirch, gegenüber der Gemeinde Hitzkirch Ansprüche aus materieller Enteignung geltend machen wird.
- 8.5: Es sei eine Einspracheverhandlung mit einem Augenschein durchzuführen.
- 8.6: Unter der üblichen Kostenfolge.

Begründungen (zusammenfassend):

Die durch das Luzerner Bauzonen Analysetool (LUBAT) berechnete Überkapazität von 21,1 Hektaren (ha) ist nicht nachvollziehbar und das Vorgehen entspricht nicht den Zielen der RPG-Revision 2014. Gemäss der Bauzonenstatistik des BUWD verfügte die Gemeinde Hitzkirch per Ende 2019 nur über 9 Hektaren (ha) unbebaute Wohnzonen und über 7,7 Hektaren (ha) unbebaute Mischzonen (total 16,7 ha). Bei der Berechnung der Überkapazität sind zudem nur die Wohnzonen relevant, da es in der Gemeinde Hitzkirch fast keine freien Arbeitszonen gibt. Die Gemeinde Hitzkirch ist zudem eine Gemeinde, die sich überdurchschnittlich entwickelt, weshalb diese Flächen innert einem Planungshorizont von 15 Jahren konsumiert werden. Daher ist bereits aus grundsätzlichen Überlegungen von einer Rückzonung der einsprecherischen Grundstücke abzusehen.

Die teilweise Zuweisung des Grundstücks Nr. 704 in die Grünzone ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Die Grundstücke Nrn. 700, 703 und 704 (nördlicher Teil) werden zu Recht und mit zutreffender Begründung in der Bauzone belassen. Eine raumplanerisch abweichende Beurteilung des südlichen Teils des Grundstückes Nr. 704 ist nicht gerechtfertigt. Auch der südliche Teil des Grundstückes Nr. 704 ist umfassend erschlossen (Trestenbergstrasse) und führt zu einem zweckmässigen Abschluss der bestehenden Siedlung. Die stärkere Hangneigung im Vergleich zum in der Bauzone verbleibenden nördlichen Teil des Grundstückes ist keine ausreichende Begründung für die Rückzonung des Teilgrundstückes. Die Bebaubarkeit des südlichen Teils des Grundstück Nr. 704 wird durch die Machbarkeitsstudie der Schärli Architekten AG vom 12. Februar 2019 belegt. Durch die Zuteilung des südlichen Teilgrundstückes zur Grünzone wird eine zweckmässige Nutzung bzw. Erschliessung der Grundstücke Nrn. 700, 703 und 704 (nördlicher Teil) mittels Einstellhalle verunmöglicht. Zudem verstösst die teilweise Zuteilung des Grundstückes Nr. 704 zur Grünzone dem Grundsatz der grundstücksinternen, einheitlichen Zonenzuteilung. Auch entspricht die Nutzung «private Gartenanlage» nicht der kantonalen Definition der Grünzone (PBG). Die Rückzonung des flächenmässig kleinen, vollständig erschlossenen und im Gemeindekerngebiet gelegenen Teilgrundstückes widerspricht damit dem bundesrechtlichen Rückzonungsauftrag. Der Einfluss einer solchen, flächenmässig kleinen Rückzonung ist äusserst gering und damit vernachlässigbar. Ein öffentlicher Nutzen (massgebliche Reduktion übermässiger Bauzonen) wird nicht erreicht, weshalb der damit verbundene Eingriff in das Privateigentum der Einsprecherin (Bauverbot für das südliche Teilgrundstück) auch nicht gerechtfertigt werden kann. Die Rückzonung ist folglich auch nicht verhältnismässig.

Die Grundstücke Nrn. 715 und 716 sind baureif und voll erschlossen. Sie liegen im Gemeindekern von Hitzkirch, in welchem gemäss dem Siedlungsleitbild «Hitzkirch+» und der kantonalen Rückzonungsstrategie die schwerpunktmässige Siedlungsentwicklung vorgesehen ist. Die Grundstücke bilden eine kleine Baulücke in einem bereits weitgehend überbauten Gebiet. Dies kann auch im Rahmen eines Augenscheines festgestellt werden. Die Grundstücke sind von drei Seiten von der Bauzone umgeben. Aufgrund ihrer länglichen Ausgestaltung sind sie trotz dem einzuhaltenden Wald- und Strassenabstand immer noch sinnvoll überbaubar. Dies bestätigt auch die Machbarkeitsstudie der Schärli Architekten AG vom 12. Februar 2019. Diese Studie sowie die Tatsache, dass der Einsprecherin ursprünglich das ganze Gebiet Trestenberg gehörte, welches heute zu einem grossen Teil

systematisch überbaut wurde, zeigt die vorhandene Bauabsicht der Einsprecherin. Zudem hat die Einsprecherin die letzte Ortsplanungsrevision abgewartet, in welcher die Zonenzugehörigkeit der Grundstücke Nrn. 715 und 716 bestätigt wurde. Eine Rückzonung ist daher auch aus der Sicht der Rechtssicherheit mindestens problematisch. Auch wurden bei der Rückzonungsbeurteilung anderer Grundstücke offensichtlich mildere Massstäbe angewendet. Als Folge werden andere Grundstücke nicht rückgezont, obwohl diese sich offensichtlich besser zur Rückzonung eignen sowie geringere Bauabsichten geltend gemacht werden können. Eine Rückzonung der einsprecherischen Grundstücke Nrn. 715 und 716 ist daher weder zweck- noch verhältnismässig. Dies nicht zuletzt auch wegen ihren kleinen Flächen. Kann von einer Rückzonung nicht abgesehen werden, so sind die einsprecherischen Grundstücke zumindest der Reservezone zuzuweisen. Bei ausgewiesenem Bedarf kann mit der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.

Falls die Grundstücke rückgezont werden, würde es sich um einen klassischen Fall einer entschädigungspflichtigen Auszonung handeln, die zum Baulandverkehrswert zu entschädigen ist.

Erwägungen des Gemeinderates:

Im Luzerner Bauzonen Analysetool (LUBAT) werden unbebaute Wohn- und Mischzonen im Ausmass von 18,7 ha ausgewiesen. Die Datengrundlage dazu bildet das Jahr 2017. Die Abweichung zur Bauzonenstatistik des BUWD 2017 beträgt demnach 0,4 ha. Diese Abweichung ergibt sich aus einer Präzisierung und einer örtlichen Überprüfung der LUBAT Daten, wobei jene der Bauzonenstatistik theoretisch generiert und daher etwas ungenauer sind. Insgesamt ergibt sich der deutlich höhere theoretische Rückzonungsbedarf von rund 21 ha daraus, dass in der Überkapazitätsberechnung nicht nur die effektiven Baulandreserven berücksichtigt werden, sondern auch die theoretische Kapazität des bebauten Baulandes anhand von Dichtevorgaben errechnet wird. Einige bebaute Bauzonen weichen stark von diesen Vorgaben ab. Nachfolgend wird der konkrete Rechnungsweg für die Berechnung der Überkapazität aufgezeigt:

- 5'069 Einwohner/Einwohnerinnen (Ew) (Stand 2014, ohne Altwis) + Prozentualer Wachstum von 0,7% bis 2035 (hohes Bevölkerungswachstumsszenario bis 2035, 21 Jahre) = 5'869 Ew (zugesprochene Einwohner 2035)
- 7'332 Ew (Zonenplankapazität 2017) - 5'869 Ew = 1'463 Ew (theoretische Überkapazität)
- 1'463 Ew - 3% Unschärfefaktor (3% von 5'869 Ew) = 1'287 Ew (reduzierte theoretische Überkapazität)
- 164 m²/Ew (Dichtewert aus dem Zonenplan Hitzkirch, deutlich tiefer als die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan 210 m²/Ew) * 1'287 Ew = 21,1 ha (rechnerische Überkapazität)

Wie bereits erwähnt, handelt es sich um eine theoretische Überkapazität. Eine detaillierte Berechnung der Bauzonenkapazität ist unter den orientierenden Dokumenten zu finden. Gestützt auf die Bauzonenstatistik des BUWD und der LUBAT Berechnung anerkennt der Gemeinderat die grundsätzliche Pflicht zur Reduktion der Bauzonen. In der vorliegenden Teilrevision wird nun aber nur derjenige Bauzonenüberschuss rückgezont, der zweck- und verhältnismässig ist. Dieser Bauzonenüberschuss beläuft sich gemäss der öffentlichen Auflage auf 5,5 ha. Die Mischzonen sind dabei entgegen den Ausführungen der Einsprecherin ebenfalls zu berücksichtigen, da sie Auswirkungen auf die Einwohnerkapazität haben.

Das Grundstück Nr. 704 liegt im Ortskern Hitzkirch. Innerhalb des Gemeindekerns Hitzkirch liegt das Grundstück allerdings am peripheren Siedlungsrand im Quartier Trestenberg, einem südöstlich aus dem Siedlungsgebiet ragenden Siedlungsarm. Es handelt sich um eine Siedlungsentwicklung aus den 1980er Jahren, welche fingerartig zu weit hangaufwärts erfolgte, aufgrund ihrer Topografie nur erschwert bebaubar und auch mit dem öffentlichen Verkehr nicht erschlossen ist. Eine zusätzliche Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet ist höchstens bedingt zweckmässig und daher nur noch sehr eingeschränkt (sinnvoller Siedlungsabschluss) zuzulassen. Der südliche Teil des Grundstückes Nr. 704 weist gegenüber dem umliegenden Gebiet eine noch stärkere Hanglage auf, weshalb dessen Bebaubarkeit zusätzlich erschwert ist. Die Rückzonung des südlichen Grundstücksteils ist daher - unter Berücksichtigung der vorerwähnten allgemeinen Begleitumstände - raumplanerisch zweckmässig und ermöglicht einen sinnvollen Siedlungsabschluss. Durch die Rückzonung kann die östlich auf den Grundstücken Nrn. 706 und 705 geplante Grünzone in einem Bereich des Grundstückes Nr. 704, welcher teilweise auch innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes zu liegen kommt, sinnvoll fortgesetzt werden. Somit liegen innerhalb des Grundstückes Nr. 704 raumplanerisch relevante und sachliche Unterschiede vor, welche die unterschiedliche

Zonenzuweisung der Grundstücksteile zu rechtfertigen vermögen. Auch ist die Zweckbestimmung «private Gartenanlage» mit Blick auf § 50 PBG ohne weiteres zulässig. Aus Sicht des Gemeinderates bleibt zudem eine raumplanerisch zweckmässige Erschliessung der Baugrundstücke Nrn. 700, 703 und 704 (nördlicher Teil) trotz der teilweisen Zuteilung des Grundstückes Nr. 704 zur Grünzone weiterhin möglich. Die teilweise Rückzonung ist weiter auch mit Blick auf die Bauzonendauer und der Tatsache, dass bis zum Stichdatum vom 11. Juni 2018 kein Baugesuch vorlag, verhältnismässig. Anerkanntermassen leisten auch (mehrere) kleine Flächen einen Beitrag zur Erfüllung der bundesrechtlich verankerten Rückzonungspflicht und widersprechen dem Rückzonungsauftrag des RPG nicht. Eine flächenmässig kleinere Rückzonung wirkt sich auf den betroffenen Grundeigentümer auch weniger einschneidend aus. Dies ist vorliegend nicht anders, weshalb das öffentliche Interesse an der Rückzonung des südlichen Teilgrundstückes Nr. 704 in die Grünzone die privaten Interessen der Einsprecherin überwiegt.

Die Grundstücke Nrn. 715 und 716 liegen am äussersten Bauzonенrand des Quartiers Trestenberg. Östlich der Grundstücke erstreckt sich die Landwirtschaftszone bzw. Wald, wobei die Grundstücke jeweils selber über einen eigenen Waldanteil verfügen. Ihre Bebaubarkeit ist folglich durch den gesetzlichen Waldabstand zusätzlich eingeschränkt. Aufgrund der Lage der Grundstücke Nrn. 715 und 716 sowie den geplanten Rückzonungen in deren Umfeld (insbesondere Grundstück Nr. 706), wird ihre ausbleibende Überbauung zudem nicht aus Baulücke oder fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebietes wahrgenommen. Die Rückzonung der Grundstücke Nrn. 715 und 716 ist daher, trotz unbestritten vorhandener strassenmässiger Erschliessung, raumplanerisch zweckmässig. Auch die Hinweise auf andere Grundstücke vermögen diese Beurteilung nicht umzustossen. Einerseits weisen kaum je zwei Grundstücke dieselben Eigenschaften auf, weshalb sich Grundeigentümer im Raum- und Planungsrecht nur eingeschränkt auf das Rechtsgleichheitsgebot berufen können. Andererseits sind für die Beurteilung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung ausschliesslich die eigenen, grundstücksspezifischen Eigenschaften entscheidend. Die Eigenschaften anderer Grundstücke sind hingegen unbeachtlich. Die Rückzonung der Grundstücke Nrn. 715 und 716 ist zudem verhältnismässig. Die Grundstücke liegen seit mindestens 17 Jahren in der Bauzone und bis zum Stichdatum vom 11. Juni 2018 ging kein Baugesuch bei der Gemeinde ein. Auch aus der regierungsrätlichen Genehmigung der zuletzt beschlossenen Ortsplanung im Jahr 2017 kann die Einsprecherin nichts zu ihren Gunsten ableiten, erfolgte diese doch unter dem expliziten Vorbehalt der Reduktion der übermässigen Bauzonen in der kommenden Ortsplanung. Letzten Endes weisen die Grundstücke Nrn. 715 und 716 eine Bauzonenfläche von rund 1'965 m² auf und sind somit nicht mehr als Kleinstgrundstücke zu qualifizieren. Es besteht ein klares und überwiegendes Interesse an deren Rückzonung. Eine Umzonung dieser Grundstücke in die Reservezone wird zudem als nicht zweckmässig erachtet. Zum einen nimmt der Gemeinderat allgemein keine Neuzuweisungen in die Reservezone mehr vor, zum anderen stellt die Trestenberghalde keinen strategischen Entwicklungsschwerpunkt dar.

Die Grundstückseigenschaften der Grundstücke Nrn. 715 und 716 sind den beurteilenden Behörden vollständig bekannt. Sie gehen abschliessend aus den Akten und den öffentlichen, kantonalen Geoinformationssystemen hervor. Auf die Durchführung eines Augenscheins kann daher verzichtet werden.

Ob die Rückzonung der Grundstücke der Einsprecherin eine staatliche Entschädigungspflicht begründet, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Das Entschädigungsverfahren ist dem Ortsplanungsverfahren nachgelagert und läuft über die kantonale Schätzungskommission (vgl. orientierende Dokumente).

Antrag des Gemeinderates: Die Einspracheanträge Nrn. 8.1, 8.2 und 8.3 seien abzuweisen.

Antrag des Gemeinderates: Auf den Einspracheantrag Nr. 8.4 sei nicht einzutreten.

Antrag des Gemeinderates: Der Einspracheantrag Nr. 8.5 sei, soweit die Durchführung eines Augenscheins beantragt wird, abzuweisen.

9. Einsprache der Bruno Stocker Bauingenieurbüro AG, Rebenweg 5, 6331 Hünenberg und Alex Lang, Kofmatt 3, 6254 Pfaffnau

Anträge der Einsprechenden:

- 9.1: Die Grundstücke Nrn. 51 (Teil) und 221, GB Mosen, seien, soweit sie bisher in der Bauzone lagen, nicht rückzuzonen und in der Bauzone zu belassen.
- 9.2: Der Gestaltungsplan Seebreite-West sei ungesäumt weiter zu behandeln und zu genehmigen.

Begründung (zusammenfassend):

Die Rückzonung der einsprecherischen Grundstücke ist nicht zweckmässig. Die Grundstücke Nrn. 221 und 51 (Teil) sind entgegen den Ausführungen in der kantonalen Stellungnahme vom 9. Januar 2020 nicht nur teilweise, sondern vollständig erschlossen. Eine asphaltierte Güterstrasse führt bis wenige Meter an das Grundstück Nr. 51, die Kanalisations-, Trinkwasser-, Elektro-, Telefon- und Kabelfernsehanschlüsse liegen bereits im Grundstück Nr. 51 oder zumindest an dessen Grenze. Weiter sind die Grundstücke Nrn. 221 und 51 (Teil) auf drei Seiten von in der Bauzone liegenden und überbauten Grundstücken umgeben. Eine Rückzonung hätte damit eine klar erkennbare Baulücke zur Folge. Zudem entstünde durch die Rückzonung eine isolierte Kleinstbauzone, was klar gegen die raumplanerischen Grundsätze verstösst. Auch sind die Grundstücke mit den öffentlichen Verkehrsmitteln optimal erschlossen und ihre Bebaubarkeit ist uneingeschränkt gewährleistet. Die Rückzonung der einsprecherischen Grundstücke ist denn auch mit Blick auf den Verbleib der Grundstücke Nrn. 294, 340 und 355, alle GB Mosen, den Grundstücken Nrn. 858 und 859, beide GB Hämikon, und dem Grundstück Nr. 101, GB Hitzkirch, in der Bauzone nicht nachvollziehbar. Zudem haben die Einsprecher bereits im Jahr 2013 – und nicht wie im Planungsbericht falsch festgehalten erst im Jahr 2014 – ein Gesuch um Bewilligung eines Gestaltungsplanes eingereicht und auch seither immer wieder aufgezeigt, dass sie über ernsthafte und konkrete Absichten zur Überbauung der Grundstücke Nrn. 221 und 51 (Teil) verfügen. In der letzten Ortsplanungsrevision sind die Grundstücke der Einsprecher zudem trotz Widerstand in der Bauzone belassen worden. Diese Ortsplanung ist durch den Regierungsrat mit dem Regierungsratsentscheid (RRE) Nr. 772 am 4. Juli 2017 genehmigt worden. Die geplante Rückzonung widerspricht daher auch dem Grundsatz der Planbeständigkeit und dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

Erwägungen des Gemeinderates:

Die Grundstücke Nrn. 51 (Teil) und 221, beide GB Mosen, liegen nicht nur abseits des eigentlichen Gemeindekerns Hitzkirch, sondern auch abseits des Dorfkerns des Ortsteils Mosen. Gemäss dem Siedlungsleitbild «Hitzkirch+» sind im Ortsteil Mosen publikumsorientierte Nutzung zu fördern. Die künftige Siedlungsentwicklung erfolgt hingegen primär im Gemeindekern Hitzkirch. In Mosen wird nur noch eine massvolle Siedlungsentwicklung nach innen im Bereich der Ortskerne angestrebt, was dem Grundsatz der räumlich konzentrierten Siedlungsentwicklung entspricht. Eine räumliche Ausdehnung des Siedlungsgebietes ist im Ortsteil Mosen folglich unerwünscht. Aus diesem Grund wurden die einsprecherischen Grundstücke bereits im Siedlungsleitbild «Hitzkirch+» aus dem Jahr 2012 als Kompensationsflächen vorgesehen. Weiter weisen die einsprecherischen Grundstücke eine grosse, zusammenhängende Fläche am Bauzonenrand auf. Das Grundstück Nr. 51 ist bereits heute teilweise der Landwirtschaftszone zugeteilt und grenzt auch im Übrigen in westlicher und nördlicher Richtung an die Landwirtschaftszone an. Auch das Grundstück Nr. 221 verfügt gemäss der geltenden Nutzungsplanung über zwei gemeinsame Grenzen mit der Landwirtschaftszone und wäre nach der geplanten Rückzonung des Grundstückes Nr. 51 sogar komplett von der Landwirtschaftszone umgeben. Mit der Rückzonung der einsprecherischen Grundstücke kann folglich – trotz dem Verbleib der Grundstücke Nrn. 338 und 339, beide GB Mosen, in der Bauzone – ein sinnvoller Siedlungsabschluss erreicht werden. Die Rückzonung resultiert in keiner Baulücke oder bundesrechtswidrigen, isolierten Kleinstbauzone. Grundsätzlich anerkannt werden die einsprecherischen Ausführungen zur bestehenden Erschliessung, wobei allerdings die erforderlichen Leitungsrechte für die einsprecherischen Grundstücke nicht aus dem Grundbuch hervorgehen. Die bestehende Erschliessung wurde in den Erwägungen des Raumplanungsberichtes vollumfänglich berücksichtigt. Trotz dieser bestehenden Erschliessung ist die Rückzonung der einsprecherischen Grundstücke als zweckmässig zu qualifizieren. Insbesondere ist zu beachten, dass dem Kriterium «Lage innerhalb der Gemeinde» gemäss der Stellungnahme des BUWD vom 9. Januar 2020 (Ziffer B4, S. 5) eine erhöhte Bedeutung zukommt und die Grundstücke Nrn. 51 (Teil)

und 221, beide GB Mosen, eine grössere und zusammenhängende Fläche am Bauzonenrand aufweisen. An dieser Beurteilung vermag auch der Hinweis der Einsprecher auf die Beurteilung verschiedener anderer Grundstücke nichts zu ändern. Einerseits weisen kaum je zwei Grundstücke dieselben Eigenschaften auf, weshalb sich Grundeigentümer im Raum- und Planungsrecht nur eingeschränkt auf das Rechtsgleichheitsgebot berufen können. Andererseits sind für die Beurteilung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit einer Rückzonung ausschliesslich die eigenen, grundstückspezifischen Eigenschaften entscheidend. Die Eigenschaften anderer Grundstücke sind unbeachtlich.

In Bezug auf die Verhältnismässigkeit ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücke Nrn. 51 (Teil) und 221 seit 2001 in der Bauzone liegen und eine Überbauung bis zum heutigen Zeitpunkt ausgeblieben ist. Im Jahre 2013 begannen die Einsprecher allerdings mit der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes, für welchen sie im Frühjahr 2014 die Genehmigung beantragten. Aufgrund verschiedener unerwarteten Problemstellungen (über 10 Einsprachen während der Auflage, Sistierung aufgrund Lärmschutznachweis, Sistierung aufgrund der Gesamtrevision Ortsplanung inkl. Verlängerung der Sistierung bis Genehmigung durch Regierungsrat, Fliessgewässer im Gestaltungsplangebiet respektive Baulinie zur Sicherung des Gewässerraums) konnte der Gestaltungsplan bisher allerdings noch nicht materiell beurteilt werden. Das Gestaltungsplanverfahren ist nach wie vor rechtsabhängig, aber aufgrund der vorliegenden Ortsplanungsrevision sistiert. Gewisse Bauabsichten der Einsprecher sind daher zu bejahen. Allerdings liegt für die einsprecherischen Grundstücke bis heute weder ein rechtsgültiger Gestaltungsplan noch ein vor dem Stichtag vom 11. Juni 2018 eingereichtes Baugesuch vor. Weiter ist zu beachten, dass bereits das Siedlungsleitbild «Hitzkirch+» aus dem Jahr 2012 die Grundstücke Nrn. 51 (Teil) und 221, beide GB Mosen, als Kompensationsflächen auswies. Die Einsprecher waren sich daher bereits vor Ausarbeitung des Gestaltungsplanes bewusst, dass ihre Grundstücke potenzielle Rückzonungsflächen darstellen. Auch aus der Genehmigung der letzten Ortsplanung durch den Regierungsrat können die Einsprecher kein Vertrauen zu ihren Gunsten ableiten. Zum einen wurde im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision die Zonenzugehörigkeit der einsprecherischen Grundstücke lediglich belassen, aber nicht verändert. Zum anderen genehmigte der Regierungsrat die vorerwähnte Ortsplanung nur unter dem Vorbehalt von Rückzonungen in der vorliegenden Ortsplanungsrevision, wobei er die einsprecherischen Grundstücke explizit erwähnte. Zusammenfassend weisen die Einsprecher zwar eine gewisse Bauabsicht auf, allerdings überwiegen vorliegend die öffentlichen Interessen an der Rückzonung der grossflächigen, am Bauzonenrand und abseits des Ortskerns Mosen gelegenen Grundstücke die privaten Interessen der Einsprecher an deren Verbleib in der Bauzone.

Der Antrag um Weiterbearbeitung und Genehmigung des Gestaltungsplanes Seebreite-West betrifft keinen Gegenstand des vorliegenden Ortsplanungsverfahrens. Er ist daher nicht zu behandeln.

Antrag des Gemeinderates: Der Einspracheantrag Nr. 9.1 sei abzuweisen.

Antrag des Gemeinderates: Auf den Einspracheantrag Nr. 9.2 sei nicht einzutreten.

10. Einsprache von Isabelle Lang, Via Sut 2, 7031 Laax (vertreten per Generalvollmacht durch Alois Lang, Stäfli 4, 6285 Retschwil) Kilian Lang, Stäfli 2, 6285 Retschwil und René Lang, Bernerring 73, 4054 Basel

Anträge der Einsprechenden:

- 10.1: Es sei die Zone für die Grundstücke Nrn. 191, 192 und 195, alle GB Retschwil, nicht zu verändern und das betroffene Gebiet sei in der ursprünglichen Zone zu belassen.
- 10.2: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. Mehrwertsteuer zulasten der Gemeinde.

Begründung (zusammenfassend):

Die geplante Rückzonung der Grundstücke Nrn. 191, 192 und 195, alle GB Retschwil, entspricht nicht dem Zweck der kantonalen Rückzonungsstrategie. Diese bezweckt die Rückzonung nicht überbaubarer, lange nicht überbauter, nicht erschlossener und peripher gelegener Grundstücke. Die Grundstücke der Einsprecher sind

allerdings bereits erschlossen (Zufahrtsstrasse, Wendehammer, teilweise Parkplätze, (Ab)Wasserleitungen, Strom) und bebaubar. Die Bebauung der einsprecherischen Grundstücke ist bisher nur aus steuerlichen Gründen noch nicht realisiert worden. In Bezug auf die bestehende Erschliessung war zudem zeitweise weder die Gemeinde, noch der Kanton vollständig informiert. Weiter ist das Gebiet Rütimatt und die dort gelegenen Grundstücke der Einsprecher Gegenstand eines Gestaltungsplanes, welcher in den letzten 20 Jahren schrittweise realisiert wurde. Es liegt damit kein peripheres Gebiet, sondern eine Kleinsiedlung vor. Die Rückzonung der einsprecherischen Grundstücke zerstöre die Einheit dieses Gestaltungsplanes. Die Eigentümerschaft verfolgt eine klare Bauabsicht und ist bereit, für alle Grundstücke eine Bauverpflichtung einzugehen.

Die teilweise Zuweisung des Grundstückes Nr. 195 in die Grünzone widerspricht zudem dem Grundsatz der grundstücksscharfen Zonenzuordnung von Grundstücken. Sie verfolgt lediglich den Zweck, dass sich die Gemeinde nicht mit Enteignungsansprüchen auseinandersetzen muss und ist aus raumplanerischer Sicht unzulässig. Die Rückzonung der einsprecherischen Grundstücke stellt eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung dar. Die Gemeinde hätte die Einsprecher daher finanziell zu entschädigen.

Erwägungen des Gemeinderates:

Die einsprecherischen Grundstücke sind – dies ist vom Kanton sowie vom Gemeinderat gleichermaßen anerkannt – im vorerwähnten Umfang erschlossen und gestützt auf den geltenden Gestaltungsplan grundsätzlich überbaubar. Der Gestaltungsplan Rütimatt datiert allerdings aus dem Jahr 1996. Die Grundstücke der Einsprecher sind folglich während mehr als 26 Jahren rechtskräftig eingezont, ohne dass diese – ausgenommen von Erschliessungsarbeiten – überbaut wurden. Bis zum Stichdatum vom 11. Juni 2018 wurde bei der Gemeinde kein Baugesuch eingereicht, weshalb aus raumplanerischer Sicht auch keine ernsthaften Bauabsichten vorliegen. Nicht relevant sind hierbei die von den Einsprechern vorgebrachten steuerlichen Gründe.

Die einsprecherischen Grundstücke sind mit dem öffentlichen Verkehr nicht erschlossen und befinden sich abseits des eigentlichen Gemeindekerns Hitzkirch am Bauzonenrand des Quartiers Rütimatt im Ortsteil Retschwil. Im Ortsteil Retschwil ist gemäss dem Siedlungsleitbild «Hitzkirch+» keine Flächenausdehnung mehr erwünscht. Eine Erschliessung mittels öffentlichem Verkehr ist nicht vorhanden. Entgegen der Darstellungen der Einsprecher liegen die Baugrundstücke somit in peripherem Gebiet. Sie bilden Teil eines isolierten Baugebiets, dessen Ausdehnung auf das Minimum zu reduzieren ist. Während die Grundstücke Nrn. 191 (Teil), 192 und 189, alle GB Retschwil, westlich der Rütimattstrasse liegen und direkt an die Landwirtschaftszone angrenzen, kommt das Grundstück Nr. 195, GB Retschwil, auf der östlichen «Innenseite» der Rütimattstrasse zu liegen und wird durch diese vom angrenzenden Landwirtschaftsland abgetrennt. Eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks Nr. 195 wird dadurch verunmöglicht. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass diese Tatsache eine abweichende raumplanerische Beurteilung rechtfertigt und die Rütimattstrasse eine zweckmässige Siedlungsabgrenzung darstellt. Der Verbleib des Grundstückes Nr. 195, GB Retschwil, in der Bauzone ist daher raumplanerisch sinnvoll und ermöglicht einen zweckmässigen Siedlungsabschluss. Die Grundstücke Nrn. 191 (Teil), 192 und 189, alle GB Retschwil, sind gestützt auf die vorgenannten Erwägungen allerdings der Landwirtschaftszone zuzuteilen.

Die Umzonung eines Teilbereichs von 91 m² des Grundstückes Nr. 195 in die Grünzone mit der Zweckbestimmung «private Gartenanlage» ist aus raumplanerischer Sicht nicht zu beanstanden. Es ist durchaus zulässig, klar begrenzte Teile eines Grundstücks einer abweichenden Bauzone zuzuweisen. Durch dieses Vorgehen wird der Grundsatz der grundstücksscharfen Zonenzuordnung nicht verletzt. Zudem erfolgt die Grünzonenzuteilung nur innerhalb des reduzierten Waldabstandes von 15 m und ist daher raumplanerisch gerechtfertigt.

Die Frage allfälliger Enteignungsansprüche ist nicht Teil des vorliegenden Verfahrens. Ob die Rückzonung der Grundstücke der Einsprecher eine staatliche Entschädigungspflicht begründet, ist in einem dem Ortsplanungsverfahren nachgelagerten Verfahren von der kantonalen Schätzungskommission zu prüfen (vgl. orientierende Dokumente).

Antrag des Gemeinderates: Der Einspracheantrag Nr. 10.1 der Einsprecher sei abzuweisen.

11. Einsprache von Armin Lang, Myriam Lang-Hüppin, Jonas Lang und Manuel Lang, Schmiedhof 1, 6285 Retschwil

Anträge der Einsprechenden:

- 11.1: Die geplante Rückzonungsfläche von insgesamt 2'715 m² auf dem Grundstück Nr. 67, GB Retschwil, ist raumplanerisch unzweckmässig und unverhältnismässig. Die Rückzonung einer solch grossen Fläche zu Lasten einer einzelnen Familie in der Gemeinde ist asozial und unzumutbar.
- 11.2: Der bestehende Gestaltungsplan ist rechtskräftig und steht einer Bauabsicht gleich.
- 11.3: Eine Umzonung in die Landwirtschaftszone ist aufgrund der Bauinteressen eines ansässigen KMU nicht korrekt.
- 11.4: Den Einsprechern ist Gelegenheit zu geben, ihre Sicht, ihre Anliegen und Bedenken vor Ort näher darzulegen.

Begründung (zusammenfassend):

Die ländlichen Ortsteile werden zu Gunsten des Ortsteils Hitzkirch (Zentrumsgemeinde) benachteiligt. Gemäss Flächenbilanz würde die geplante Rückzonungsfläche von 2'715 m² rund 5% der gesamten Rückzonungsflächen in der ganzen Gemeinde entsprechen. Eine derartige Rückzonungsbelastung ist für eine einzelne Familie unzumutbar.

Das Grundstück ist Teil eines Gestaltungsplangebiets, für welches ein rechtsgültiger Gestaltungsplan vorliegt. Dadurch ist faktisch eine Baubewilligung vorhanden. Das Grundstück Nr. 67, GB Retschwil, soll den Einsprechern eine zukunftsorientierte Grundlage bieten und die Existenz des Familienbetriebes sichern. Das Grundstück ist erschlossen und es besteht eine konkrete Bauabsicht eines ansässigen Gewerbebetriebes. Der Gestaltungsplan ist so ausgearbeitet, dass der ländliche Weilercharakter bei einer Bebauung nicht verloren geht. Eine Umzonung in eine Arbeitszone ist zwingend zu prüfen, da konkrete Bauinteressen eines hiesigen KMU-Betriebs bestehen. Ebenfalls könnten Gewerbebauten mit Wohnungen kombiniert werden, was den Erhalt des hiesigen Gewerbes sichern würde.

Erwägungen des Gemeinderates:

Mit ihren Anträgen beantragen die Einsprecher sinngemäss, auf die Rückzonung des Teilgrundstückes Nr. 67, GB Retschwil, sei zu verzichten. Eventualiter sei eine Umzonung des Teilgrundstückes in die Arbeitszone vorzunehmen. Zudem sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen.

Die potenziellen Rückzonungsflächen der Gemeinde Hitzkirch wurden gestützt auf die einheitlichen Vorgaben der kantonalen Rückzonungsstrategie ermittelt. Anschliessend wurde für jedes potenzielle Rückzonungsgrundstück einzeln und gestützt auf die gleichen kantonalen Rückzonungskriterien geprüft, ob eine Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist. Bei der Beurteilung der raumplanerischen Zweckmässigkeit wurde die kantonal und kommunal beabsichtigte Siedlungsentwicklung als Rückzonungskriterium berücksichtigt.

Das zur Rückzonung vorgesehene Teilgrundstück Nr. 67, GB Retschwil, liegt abseits des Gemeindekerns am Bauzonrand des Ortsteils Retschwil. Es grenzt in nördlicher und westlicher Richtung an die Landwirtschaftszone an. Ein grosser Teil des Grundstückes Nr. 67 ist bereits der Landwirtschaftszone zugeteilt. Das Grundstück ist mit dem öffentlichen Verkehr nicht erschlossen. Es befindet sich am peripheren Siedlungsrand. Bei dieser Ausgangslage widerspräche eine Weiterentwicklung auf dem einsprecherischen Grundstück dem Grundsatz einer kompakten Siedlungsentwicklung und wäre mit der geltenden Richtplanung nicht vereinbar. Eine ausbleibende Überbauung des Grundstückes würde aus raumplanerischer Sicht zudem nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen. Die Rückzonung des Baugrundstückes erweist sich somit als raumplanerisch zweckmässig. Ebenso ist auch die Verhältnismässigkeit der beantragten Rückzonung gegeben. Das Teilgrundstück Nr. 67 liegt seit über 30 Jahren in der Bauzone und ist – trotz Vorliegen des Gestaltungsplanes Mühlehof seit dem Jahr 1997 – nach wie vor unüberbaut. Bis zum kantonalen Stichdatum vom 11. Juni 2018 haben die Einsprecher kein Baugesuch eingereicht, womit ernsthafte Bauabsichten im Sinne

der kantonalen Rückzonungsstrategie zu verneinen sind. Das Vorliegen eines über 20 Jahre alten Gestaltungsplanes ist nicht mit einer Bauabsicht gleichzusetzen.

Die eventualiter beantragte Umzonung des Teilgrundstück Nr. 67 in die Arbeitszone ist aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig und widerspricht der kantonalen und kommunalen Strategie zur Siedlungsentwicklung. Dem Gemeinderat sind die Verhältnisse vor Ort bekannt. Die zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit notwendigen Umstände sind aktenkundig und die Einsprecher hatten auch im Rahmen der Einspracheverhandlung erneut Gelegenheit, ihre Argumente vorzubringen. Auf die Durchführung eines Augenscheins kann daher verzichtet werden.

Antrag des Gemeinderates: Die Einspracheanträge Nrn. 11.1 bis 11.4 seien abzuweisen.

12. Einsprache von Armin Lang, Myriam Lang-Hüppin, Jonas Lang und Manuel Lang, Schmiedhof 1, 6285 Retschwil

Anträge der Einsprechenden:

- 12.1: Die geplante Rückzonungsfläche von insgesamt 691 m² auf dem Grundstück Nr. 74, GB Retschwil, ist raumplanerisch unzweckmässig und unverhältnismässig.
- 12.2: Mit der geplanten Rückzonungsfläche wird die Existenz und Weiterführung eines Familienbetriebes verhindert.
- 12.3: Beim Mitwirkungsverfahren wurde unser Begehren nur sehr oberflächlich wahrgenommen und kaum Beachtung geschenkt.
- 12.4: Im Bericht «Teiländerung Ortsplanung» der Firma «metron» werden verworrene Aussagen gemacht.
- 12.5: Erhalt und moderates Wachstum von hiesigem Gewerbe wird verhindert. Die kulturellen Tätigkeiten von hiesigen Vereinen wird behindert und abgestraft.
- 12.6: Den Einsprechern ist Gelegenheit zu geben, ihre Sicht, ihre Anliegen und Bedenken vor Ort näher darzulegen.

Begründung (zusammenfassend):

Die ländlichen Ortsteile werden zu Gunsten des Ortsteiles Hitzkirch (Zentrumsgemeinde) benachteiligt. Das Grundstück Nr. 74 ist dreiseitig bebaut und eine Rückzonung würde eine «Zahnlücke» im Ortsbild bedeuten. Das Grundstück ist daher nicht zur Rückzonung geeignet. Bereits im Jahre 2012 wurde gegenüber der Gemeinde geäußert, dass diese Fläche den beiden Söhnen eine zukunftsorientierte Grundlage bieten soll. Die Bauabsichten waren und sind immer noch vorhanden. Der anfallende Ertrag an Baumrüsten der Nussbaumplantage bedarf an Platz für die Verarbeitung und Lagerung. Ohne zusätzliche Flächen ist der Fortbestand des Familienbetriebes nicht sichergestellt. Bereits bestehende Räumlichkeiten werden durch Vereine und hiesiges Gewerbe genutzt, die ebenfalls Wachstumsbedarf geltend machen. Der Bauplatz wird dringend für eine Anlage zur Nussverarbeitung gebraucht, wofür ein Planungsbüro derzeit ein Bauprojekt ausarbeitet. Es besteht ein Bedarf von zusätzlich rund 850 m² Lagerflächen für das eigene Gewerbe.

In der Beantwortung der Anträge im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung ist der Gemeinderat auf vier von fünf Mitwirkungsbegehren nicht eingegangen und hat das Begehren Nr. 32.01 nur oberflächlich und pauschal abgehandelt. Die Parzelle befindet sich nicht in der Landwirtschaftszone, wie irrtümlicherweise dargestellt wird, sondern in der Dorfzone. Neue Wohnbauten in der Landwirtschaftszone wären wohl bewilligungsfähig, aber der Betrieb muss mindestens eine Standardarbeitskraft (SAK) nachweisen. Ohne ein betriebliches Wachstum wird dies nicht möglich sein und falls der Kanton die Landschaftsschutzzone auf dieses Gebiet erweitert, wäre dies ohnehin nicht mehr möglich.

Im Bericht der Firma metron wird im Auszug aus der kantonalen Stellungnahme protokolliert, dass sich der Weiler Retschwil entlang des Mühlenbaches und der Kantonsstrasse orientiert. Tatsache ist, dass auf dem Ortsteil Retschwil keine Kantonsstrasse verläuft. Dies lässt vermuten, dass solch gewichtige Planungsberichte nicht gewissenhaft und kompetent entstanden sind.

Die bestehenden Räumlichkeiten werden teils an die SEETAL SOLAR AG und an einen Freizeitverein vermietet. Beide halten am Standort in Retschwil fest. Insbesondere die SEETAL SOLAR AG hat erhebliche Wachstumsabsichten und hält dies auch in einer Absichtserklärung fest.

Erwägungen des Gemeinderates:

Mit ihren Anträgen beantragen die Einsprecher sinngemäss, auf die Rückzonung des Teilgrundstückes Nr. 74, GB Retschwil, sei zu verzichten. Zudem sei im Vorverfahren ihr rechtliches Gehör verletzt worden und es sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen. Der Gemeinderat wird nachfolgend zu diesen Anträgen Stellung nehmen. Zu beachten ist, dass die einst vorgesehene Rückzonung des Grundstückes Nr. 74, GB Retschwil, nach öffentlicher Auflage der Ortsplanung als Resultat der Einspracheverhandlungen um 150 m² reduziert wurde (vgl. Kap. 2.8). Die nachfolgenden Ausführungen des Gemeinderates beziehen sich nur auf die zuletzt aufrechterhaltene, reduzierte Rückzonungsfläche.

Die potenziellen Rückzonungsflächen der Gemeinde Hitzkirch wurden gestützt auf die einheitlichen Vorgaben der kantonalen Rückzonungsstrategie ermittelt. Anschliessend wurde für jedes potenzielle Rückzonungsgrundstück einzeln und gestützt auf die gleichen kantonalen Rückzonungskriterien geprüft, ob eine Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist. Bei der Beurteilung der raumplanerischen Zweckmässigkeit wurde die kantonal und kommunal beabsichtigte Siedlungsentwicklung als Rückzonungskriterium berücksichtigt.

Das zur Rückzonung vorgesehene Teilgrundstück Nr. 74, GB Retschwil, liegt abseits des Gemeindekerns am Bauzonenrand des Ortsteils Retschwil. Es grenzt in nördlicher Richtung direkt an die Landschaftsschutzzone an und befindet sich daher an einer sehr sensiblen Lage, welche mit dem öffentlichen Verkehr nicht erschlossen ist. Eine ausbleibende Überbauung des Grundstücks würde aus raumplanerischer Sicht zudem nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen. Auch entstände – entgegen den Ausführungen der Einsprecher – aufgrund der Anordnung und Dichte der vorhandenen Überbauung keine wahrnehmbare «Zahnlücke». Ohnehin wären solche «Zahnlücken» gemäss dem kantonalen Rechtsgutachten zur Rückzonungsstrategie vom 23. August 2020 hinzunehmen. Die zur Rückzonung vorgesehene Teilfläche des Grundstückes Nr. 74 befindet sich seit 1991 in der Bauzone, ihre Überbauung ist bis heute ausgeblieben. Weiter haben die Einsprecher bis zum Stichdatum vom 11. Juni 2018 kein Baugesuch bei der Gemeinde eingereicht, womit keine konkreten und ernsthaften Bauabsichten vorliegen. Zudem ist mit dem Verbleib von zusätzlichen 150 m² in der Bauzone sowie dem vor Ort vorhandenen Umnutzungspotenzial der Scheune genügend Entwicklungspotenzial für den eigenen Betrieb der Einsprecher vorhanden. Zusammenfassend erweist sich die beantragte Rückzonung des Teilgrundstückes Nr. 74 als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig.

Der Gemeinderat hat die Vorbringen der Einsprecher im Mitwirkungsbericht zur Kenntnis genommen und stufengerecht beantwortet. Die vier erwähnten Anträge bezogen sich nicht allesamt auf das Grundstück Nr. 74, GB Retschwil, und wurden vom Gemeinderat mittels Verweis auf die Ausführungen zum Mitwirkungsantrag Nr. 32.01 beantwortet. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Einsprecher liegt nicht vor. Dem Gemeinderat ist zudem bewusst, dass das Teilgrundstück Nr. 74, GB Retschwil, nicht in der Landwirtschaftszone liegt. Die Erwägungen zur Landwirtschaftszone des Gemeinderates bezogen sich zudem auf die zulässige Nutzung nach erfolgter Rückzonung. Es wird entschuldigt, wenn die diesbezüglichen Erwägungen nicht abschliessend klar waren.

Es ist richtig, dass der Kanton in seiner Stellungnahme die Seestrasse als eine Kantonsstrasse bezeichnet. Diese ist sowohl eine Gemeinde- wie auch eine Kantonsstrasse. Die Strassenklassifizierung wechselt auf der Höhe der Schreinereistrasse (Flurname gemäss Grundbuchplan) im Ortsteil Retschwil. Diese Präzisierung hat jedoch keine inhaltlichen Auswirkungen.

Dem Gemeinderat sind die Verhältnisse vor Ort bekannt. Die zur Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit notwendigen Umstände sind aktenkundig und die Einsprecher hatten auch im Rahmen der Einspracheverhandlung erneut Gelegenheit, ihre Argumente vorzubringen. Auf die Durchführung eines Augenscheins kann daher verzichtet werden.

Antrag des Gemeinderates: Die Einspracheanträge Nrn. 12.1 bis 12.5 seien abzuweisen.

13. Einsprache von Bernadette Kellenberger-Budliger, Pilatusstrasse 40, 5737 Menziken, Maria Lorber-Budliger, Cheisersponstrasse 8, 6284 Sulz und Elisabeth Heller-Budliger, Eschenbachstrasse 1, 6280 Urswil

Antrag der Einsprechenden:

- 13.1: Das Grundstück Nr. 430, GB Sulz, sei nicht rückzuzonen.

Begründung (zusammenfassend):

Das Grundstück liegt nicht am Bauzonenrand und ist allseitig von Bauten umgeben. Eine Rückzonung würde das einheitliche Siedlungsbild stören. Das Grundstück liegt im Dorfkern von Sulz und ist erschlossen. Von Gesetzes wegen gibt es keine Frist, bis wann ein Grundstück zu überbauen ist. Eine Bebauung dieses Grundstückes entspricht dem Grundsatz des verdichteten Bauens, da die Umgebung bereits bebaut ist.

Erwägungen des Gemeinderates:

Das Grundstück liegt abseits des Gemeindekerns Hitzkirch und ist nicht mit dem ÖV erschlossen. Das Grundstück ist zwar dreiseitig von Wohnzonen bzw. der Cheisersponstrasse umschlossen, grenzt nördlich jedoch an die Landwirtschaftszone und liegt somit am Bauzonenrand. Eine ausbleibende Überbauung des Grundstücks würde aus raumplanerischer Sicht nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen. Dies insbesondere aufgrund des ländlichen, durchgrünten und durch grössere Landwirtschaftsbetriebe geprägten Ortsbildes. Eine Bebauungsfrist ergibt sich aus Art. 15 Abs. 1 bis 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG), wonach die Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen und überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind. Das Grundstück der Einsprecher befindet sich seit mindestens 1986 in der Bauzone, blieb bisher unüberbaut und die Einsprecher haben bis zum Stichtag vom 11. Juni 2018 kein Baugesuch eingereicht.

Antrag des Gemeinderates: Der Einspracheantrag Nr. 13.1 sei abzuweisen.

14. Einsprache von Walter Budliger-Glanzmann, Erlosenblick 1, 6284 Sulz

Anträge des Einsprechenden:

- 14.1: Das erschlossene Grundstück Nr. 10 im Dorfkern von Sulz sei nicht auszuzonen.
- 14.2: Es sei eine Einspracheverhandlung anzusetzen und eine Vereinbarung betreffend der Bebauung des Grundstücks Nr. 10 (in Analogie zu den Grundstücken Nrn. 416, 35 und 27) abzuschliessen.
- 14.3: Eventualiter sei die Teiländerung der Ortsplanung gestützt auf die erdrückende Opposition (vgl. Anzahl Einsprachen und Beschwerden zur Planungszone und Anzahl Mitwirkungseingaben zu den Rückzonungen) nicht zu genehmigen und in eine Gesamtrevision zu überführen, welche auch die Anliegen der ehemals selbstständigen Fusionsgemeinden berücksichtigt.
- 14.4: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Hitzkirch.

Begründung (zusammenfassend):

Das Grundstück Nr. 10, GB Sulz, ist bereits erschlossen und es bestehen Überbauungsabsichten. Diese sind erst durch den Erlass einer Planungszone seitens der Gemeinde gestoppt worden. Zudem dient das Grundstück Nr. 10

dem Einsprecher als finanzielle Absicherung für getätigte Investitionen, welche im Zusammenhang mit dem Umzug seines Landwirtschaftsbetriebes von der Dorf- in die Landwirtschaftszone erfolgt sind. Am Weiterbestand des Landwirtschaftsbetriebes besteht ein öffentliches Interesse. Es ist daher nicht gerechtfertigt, bei der Beurteilung der Bauabsicht auf ein starres Stichtatum abzustellen. Der Einsprecher ist zudem bereit, eine Bauverpflichtung zur Überbauung des Grundstücks Nr. 10 abzuschliessen. Das Grundstück Nr. 10 ist landwirtschaftlich nicht nutzbar und liegt im Ortszentrum von Sulz. Eine Rückzonung hat mit der gleichen Begründung wie bei den Grundstücken Nrn. 27, 35 und 416 zu unterbleiben. Es ist zu beachten, dass die Gemeinde Sulz bereits vor der Fusion mit der Gemeinde Hitzkirch über eine bundesrechtskonforme Nutzungsplanung verfügte. Bei einer Rückzonung des erschlossenen Grundstückes Nr. 10 liegt daher klar eine entschädigungspflichtige Rückzonung vor. Allgemein hat es die Gemeinde verpasst, sich genügend in den Planungsprozess einzubinden. Die aufgelegte Ortsplanung stellt ein Theorieergebnis mit inakzeptablen Ungleichbehandlungen und praxisuntauglichen Lösungen dar, welche den Bedürfnissen der Fusionsgemeinden ungenügend Rechnung trägt.

Erwägungen des Gemeinderates:

Das Grundstück Nr. 10, GB Sulz, liegt seit mindestens 1986 in der Bauzone und ist seither unüberbaut. Bis zum Stichtag vom 11. Juni 2018 wurde bei der Gemeinde kein Baugesuch eingereicht, weshalb in Bezug auf das Grundstück Nr. 10 keine ernsthaften Bauabsichten vorliegen. Allfällige finanzielle Aspekte im Zusammenhang mit dem Landwirtschaftsbetrieb des Einsprechers sind aus raumplanerischer Sicht unbeachtlich und vermögen diese Einschätzung nicht zu verändern. Insbesondere bilden sie keine Grundlage für die ausnahmsweise Nichtberücksichtigung des kantonal festgelegten Stichtages.

Das Grundstück Nr. 10 befindet sich abseits des eigentlichen Gemeindekerns Hitzkirch am Bauzonenrand des Ortsteiles Sulz. Beim Ortsteil Sulz handelt es sich um eine historisch gewachsene Siedlungsstruktur in lockerer Bauweise, welche sich entlang des verästelten Strassennetzes orientiert. Auch das Grundstück des Einsprechers grenzt in südlicher Richtung an die Strasse an. Es ist somit für den Privatverkehr erschlossen. Eine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr besteht hingegen – wie im gesamten Ortsteil Sulz – nicht. In nördlicher Richtung grenzt das Grundstück des Einsprechers an eine weitläufige Landwirtschaftszone, westlich des Grundstücks liegt das ebenfalls zur Rückzonung vorgesehene Grundstück Nr. 430. Aufgrund der lockeren und verästelten Bauweise verfügt Sulz über keinen kompakten Siedlungskern, weshalb die Rückzonung des am Bauzonenrand gelegenen Grundstückes Nr. 10 in die Landwirtschaftszone auch keine wahrnehmbare Baulücke zur Folge hat. Eine Rückzonung des Grundstückes Nr. 10 erweist sich somit als raumplanerisch zweckmässig. Der Abschluss einer Bauverpflichtung ändert an dieser Beurteilung nichts. Gleiches gilt für die Hinweise des Einsprechers auf die in der Bauzone verbleibenden Grundstücke Nrn. 27, 35 und 416. Einerseits weisen kaum je zwei Grundstücke dieselben Eigenschaften auf, weshalb sich Grundeigentümer im Raum- und Planungsrecht nur eingeschränkt auf das Rechtsgleichheitsgebot berufen können. Andererseits sind für die Beurteilung der raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung eines Grundstücks ausschliesslich dessen eigenen, grundstücksspezifischen Eigenschaften entscheidend. Hingegen sind die Eigenschaften anderer Grundstücke unbeachtlich.

Der Antrag des Einsprechers auf Nichtgenehmigung der gesamten Ortsplanungsrevision ist nach Ansicht des Gemeinderates abzuweisen. Dabei kann offenbleiben, ob der Einsprecher für diesen Antrag überhaupt über die nötige Einsprachelegitimation verfügt.

Ob die Rückzonung des Grundstücks des Einsprechers eine staatliche Entschädigungspflicht begründet, ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Das Entschädigungsverfahren ist dem Ortsplanungsverfahren nachgelagert und läuft über die kantonale Schätzungskommission (vgl. orientierende Dokumente). In diesem Verfahren wäre auch die Rechtsfrage zu klären, ob die geltende bzw. vormalige Nutzungsplanung von Sulz in Bezug auf das Grundstück Nr. 10 den bundesrechtlichen Vorgaben entspricht bzw. entsprach.

Antrag des Gemeinderates: Die Einspracheanträge Nrn. 14.1 und 14.2 seien abzuweisen.

Antrag des Gemeinderates: Der Einspracheantrag Nr. 14.3 sei abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann.

15. Einsprache von Irène und Andreas Kolb, Cheisersponstrasse 10, 6284 SulzAnträge der Einsprechenden:

- 15.1: Das Grundstück Nr. 417, GB Sulz, sei nicht rückzuzonen.
- 15.2: Es sei eine Einspracheverhandlung zu führen.
- 15.3: Die kommunale Rückzonungsstrategie der Gemeinde Hitzkirch betreffend dem Grundstück Nr. 417, GB Sulz, soll durch eine unabhängige Raumplanungsexpertin / einen unabhängigen Raumplanungsexperten überprüft werden.

Begründung (zusammenfassend):

Die Gemeinde Hitzkirch hat seit dem Jahr 2017 ein rechtsgültig revidiertes Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie einen rechtsgültig revidierten Zonenplan, die den bundesrechtlichen Vorgaben entsprechen. Durch die kantonale Rückzonungsstrategie wird die Gemeinde Hitzkirch zu Gunsten der Gemeinden auf der sogenannten «Y-Achse» zur «Randregion» degradiert. Dies widerspricht den kommunalen Interessen, wogegen sich der Gemeinderat vehement hätte wehren müssen. Es hätte viele Argumente gegen die Anwendung der kantonalen Rückzonungsstrategie auf Hitzkirch gegeben, wie etwa, dass der Kanton der Gemeinde im Rahmen der letzten Gesamtrevision zugesichert hat, dass die überdimensionierten Bauzonen innerhalb von zwei Planungsperioden anzupassen sind. Es ist daher bereits aus grundsätzlichen Überlegungen von einer Rückzonung abzusehen. Weiter ist das Grundstück Nr. 417, GB Sulz, von bebauten Grundstücken umgeben. Gemäss den kantonalen Rückzonungskriterien «sind unbebaute Grundstücke, die weitgehend von bebauten Bauzonen umgeben sind, kaum für eine Rückzonung geeignet». Eine Nichtbebauung hätte eine Baulücke zur Folge. Die Rückzonung ist auch raumplanerisch unzweckmässig, da das Grundstück direkt entlang der Hauptsiedlungsachse des Dorfes Sulz und im am dichtesten bebauten Teil des Dorfes liegt. Ebenfalls kann das Grundstück landwirtschaftlich nicht sinnvoll genutzt werden, da das Grundstück steil ist und im bebauten Siedlungsgebiet liegt. Das Grundstück Nr. 417 wurde per Anfang 2020 noch fertig vollständig erschlossen (Zufahrtstrasse und Kanalisation). Auch die fehlende Erschliessung durch den ÖV kann für eine Rückzonung nicht geltend gemacht werden, da das Grundstück rund 200 Meter von der derzeit nicht betriebenen Bushaltestelle entfernt ist. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser Betrieb wiederaufgenommen wird und das Grundstück dann bestens erschlossen ist. Im Sinne der Planungssicherheit und Rechtsstaatlichkeit ist es nicht korrekt, dass das Grundstück nun rückgezont werden soll, obwohl die Gemeinde und der Regierungsrat im Rahmen der letzten Revision der Ortsplanung 2017 dessen Verbleib in der Wohn-/Arbeitszone bestätigt haben. Aufgrund der Tragweite und des Ausmasses der persönlichen Betroffenheiten sowie den inhaltlichen Fragen sind die Rückzonungen in Hitzkirch durch eine unabhängige Raumplanungsfachperson zu überprüfen.

Erwägungen des Gemeinderates:

Die heutige Nutzungsplanung der Gemeinde Hitzkirch entspricht nicht den bundesrechtlichen Vorgaben. Gemäss Art. 15 Abs. 2 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Nach den Berechnungen des Kantons hat die Gemeinde Hitzkirch offensichtlich überdimensionierte Bauzonen. Die rechnerische Überkapazität beträgt auf der Basis eines hohen Bevölkerungswachstums des Kantons Luzern 21 Hektaren. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision ist die Rückzonung von 5,5 Hektaren Bauland vorgesehen. Das Entwicklungspotenzial ist also auch nach den geplanten Rückzonung nach wie vor gross.

Es ist korrekt, dass der Kanton dem Vorgehensvorschlag der Gemeinde Hitzkirch, die überdimensionierten Bauzonen über zwei Planungsperioden abzubauen, im Rahmen des Vorprüfungsberichtes (02.05.2014) zur Gesamtrevision zugestimmt hat. Nach der Genehmigung des revidierten Kantonalen Richtplanes im Jahre 2015 – dieser bildet Grundlage für die kantonale Rückzonungsstrategie – ist der Kanton in der verbindlichen Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung (04.07.2017) von dieser Zusage abgewichen und schrieb zwingend vor, dass die Gemeinde Hitzkirch ihre Überkapazitäten anlässlich der nächsten Ortsplanungsrevision mittels Rückzonungen abzubauen habe. Grundlage dafür ist die Koordinationsaufgabe S.1-8 des Kantonalen Richtplans (KRP LU 15). Falls eine Gemeinde sich grundsätzlich weigert, eine Ortsplanungsrevision inkl. der erforderlichen Rückzonungen durchzuführen, kann der Regierungsrat die Gemeinde nach ihrer Anhörung verpflichten, ihre

Bauzonen zu redimensionieren. Kommt eine Gemeinde dieser Verpflichtung innert gesetzter Frist nicht nach, trifft der Regierungsrat an ihrer Stelle und auf ihre Kosten die erforderlichen Massnahmen.

Falls notwendig, kann der Regierungsrat im äussersten Fall auch einen kantonalen Nutzungsplan erlassen, die Gemeinde hätte dabei nur noch minimale Einflussmöglichkeiten. Der Kanton Luzern hat im Sommer 2022 ein solches Verfahren in der Gemeinde Altbüron eröffnet. Es ist dem Gemeinderat wichtig, zu Gunsten der Gemeinde seine Einflussmöglichkeiten zu bewahren.

Der Kanton hat die Rückzonungsgemeinden erst per Ende 2017 ermittelt und den Gemeinden dies Mitte 2018 bekannt gegeben. Es war jedoch bereits bei der Genehmigung der Ortsplanung der Gemeinde Hitzkirch im Jahre 2017 klar, dass die Bauzonen der Gemeinde überdimensioniert sind. Deshalb hat der Regierungsrat in seinem Entscheid festgehalten, dass diese überdimensionierten Bauzonen im Rahmen der nächsten Revision der Ortsplanung abzubauen sind. Daher kann aus der kantonalen Genehmigung der Ortsplanung keine Bestätigung von Bauzonen abgeleitet werden. Das Grundstück Nr. 417, GB Sulz, befindet sich mindestens seit 1986 in der Bauzone, liegt am Bauzonenrand und grenzt an die Landwirtschaftszone an. Es ist mittels öffentlichen Verkehr nicht erschlossen. Eine ausbleibende Überbauung des Grundstücks würde aus raumplanerischer Sicht nicht als Lücke oder als fehlende Vervollständigung des Siedlungsgebiets wahrgenommen. Dies insbesondere aufgrund des ländlichen, durchgrünten und durch grössere Landwirtschaftsbetriebe geprägten Ortsbildes. Trotz der vorbestehenden Erschliessungsstrasse ist die Rückzonung des einsprecherischen Grundstückes daher als raumplanerisch zweck- und verhältnismässig zu qualifizieren.

Im Projektteam, das sich mit den Rückzonungen befasste, waren diverse interne und externe Fachpersonen integriert. Auch das kantonale Rechtsgutachten von Lukas Bühlmann, welches dieser als unabhängige Fachperson erstellte, ordnet die Rückzonungsstrategie als keineswegs zu streng, sondern als sehr zurückhaltend und pragmatisch ein.

Antrag des Gemeinderates: Die Einspracheanträge Nrn. 15.1 und 15.3 seien abzuweisen.

6. Gemeindeversammlung

6.1. Allgemeine Informationen

Teilnahme von nicht stimmberechtigten Personen

Gemäss Stimmrechtsgesetz des Kantons Luzern (§ 104 Abs. 4 StRG) dürfen Personen, die nicht stimmberechtigt sind, der Versammlung auf besonderen Plätzen folgen, soweit es die räumlichen Verhältnisse gestatten. Sie dürfen an den Verhandlungen und Abstimmungen nicht teilnehmen.

Grundsatz der offenen Abstimmung

Die Gemeindeversammlung stimmt offen durch Handmehr ab, soweit nicht geheime Abstimmung beschlossen wird (§ 107 Abs. 1 StRG).

Beratungsgrundlagen und -grundsätze

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten die Änderungen im Zonenplan Siedlung, im Zonenplan Landschaft und im Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie die verbliebenen Einsprachen zur Beschlussfassung. Die Anträge zu den Einsprachen auf Abweisung oder Nichteintreten und die wesentlichen Abweichungen zum Ergebnis der Vorprüfung sind zu begründen (§ 63 Abs. 1 PBG).

Die Stimmberechtigten können an der Gemeindeversammlung Anträge in Bezug auf die traktandierten Geschäfte stellen. Bei Anträgen auf Änderung einer Zonenfestsetzung oder einer Bauvorschrift ist der Gemeinderat verpflichtet zu prüfen, ob und auf welche Weise die öffentliche Auflage nachzuholen ist, damit die Rechte aller betroffenen Grundeigentümer gewahrt bleiben.

6.2. Ablauf der Gemeindeversammlung

Für den grundsätzlichen Ablauf der Gemeindeversammlung kann auch auf die Traktandenliste in dieser Botschaft verwiesen werden.

Nach erfolgter Begrüssung und Bestellung des Büros informiert ein Gemeinderatsmitglied die Stimmbevölkerung zu Beginn der Versammlung über die Geschehnisse an und seit der Gemeindeversammlung vom 25. April 2023.

Im Anschluss wird zum Traktandum «Teiländerung Ortsplanung 2021» übergegangen. Nach einer kurzen Orientierung über den Inhalt der Teilrevision werden die nicht gütlich erledigten Einsprachen behandelt. Die Abhandlung der Einsprachen richtet sich nach der in der Botschaft festgelegten Reihenfolge. Unmittelbar nach jeder Einsprachebehandlung wird darüber separat Beschluss gefasst.

In der Folge finden die separaten Detailberatungen über die Änderung des Zonenplanes Siedlung, die Änderung des Zonenplanes Landschaft und die Änderung des Bau- und Zonenreglementes (BZR) statt. Über die im bisherigen Vorverfahren nicht beanstandeten Aspekte der Zonenpläne bzw. des BZR wird nur beraten, sofern anlässlich der Detailberatung explizit ein Antrag gestellt wird. Im Anschluss an jede Detailberatung wird über die jeweilige Plangrundlage – unter der Berücksichtigung der vorangehend gefassten Beschlüsse – abgestimmt. Zuletzt erfolgt die Schlussabstimmung über die Annahme der Teiländerung Ortsplanung 2021 als Ganzes, unter Berücksichtigung sämtlicher im Vorfeld zur Schlussabstimmung gefassten Beschlüsse.

6.3. Anträge des Gemeinderats zur Teilrevision der Ortsplanung Hitzkirch

Der Gemeinderat beantragt Ihnen zur Abweisung:

- a) Alle nicht gütlich erledigten Einsprachen

Der Gemeinderat beantragt Ihnen zur Genehmigung:

- b) Änderung Zonenplan Siedlung Hitzkirch, 1:2'500
- c) Änderung Zonenplan Landschaft Hitzkirch, 1:7'500
- d) Änderung Bau- und Zonenreglement (BZR) Hitzkirch

Der Gemeinderat beantragt Ihnen im Rahmen der Schlussabstimmung

- e) Zustimmung zur Teiländerung Ortsplanung 2021 unter Einschluss aller vorangehenden Beschlüsse

7. Verfahren im Anschluss an die Gemeindeversammlung

Unmittelbar nach der Gemeindeversammlung

Nach erfolgter Beschlussfassung teilt die Gemeinde den Einsprechern den Entscheid über die Einsprachen und den betroffenen Grundeigentümern die beschlossenen Änderungen innert drei Arbeitstagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit dem Rechtsmittelhinweis mit (§ 63 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG).

Rechtsmittel Bau- und Planungsrecht

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz, PBG). Die Frist beginnt somit nicht erst ab dem Datum der Mitteilung des Abstimmungsergebnisses nach § 63 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) zu laufen.

Rechtsmittel Stimmrechtsgesetz

Eine allfällige Stimmrechtsbeschwerde (§ 160 Stimmrechtsgesetz) ist schriftlich innert 10 Tagen seit der Gemeindeversammlung beim Regierungsrat einzureichen. Die Stimmrechtsbeschwerde muss einen Antrag und zur Begründung eine kurze Darstellung des beanstandeten Sachverhalts enthalten.

Genehmigungsverfahren vor dem Regierungsrat

Die Zonenpläne und das Bau- und Zonenreglement bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrats (§ 20 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz, PBG). Bei der Genehmigung sind die Pläne und Vorschriften auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen zu prüfen (§ 20 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz, PBG).

Publikation im Kantonsblatt

Die Gemeinde hat die Genehmigung der Zonenpläne und des Bau- und Zonenreglements (BZR) im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen (§ 21 Abs. 1 lit. a Planungs- und Baugesetz, PBG).

8. Anhang

Planbellage und BZR-Anpassungen

Standorte der Fusionseichen

- Standort Fusionseichen

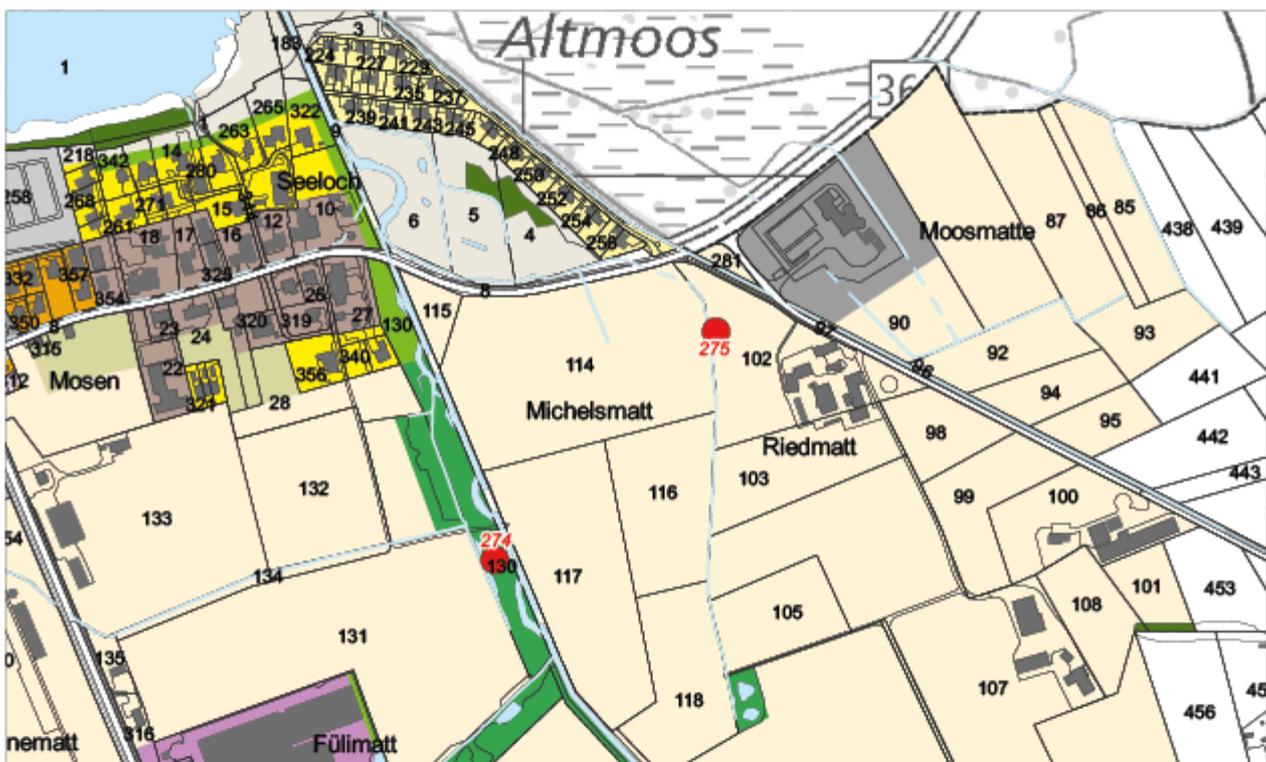


Abbildung 73: Fusionseichen, Ortsteil Mosen

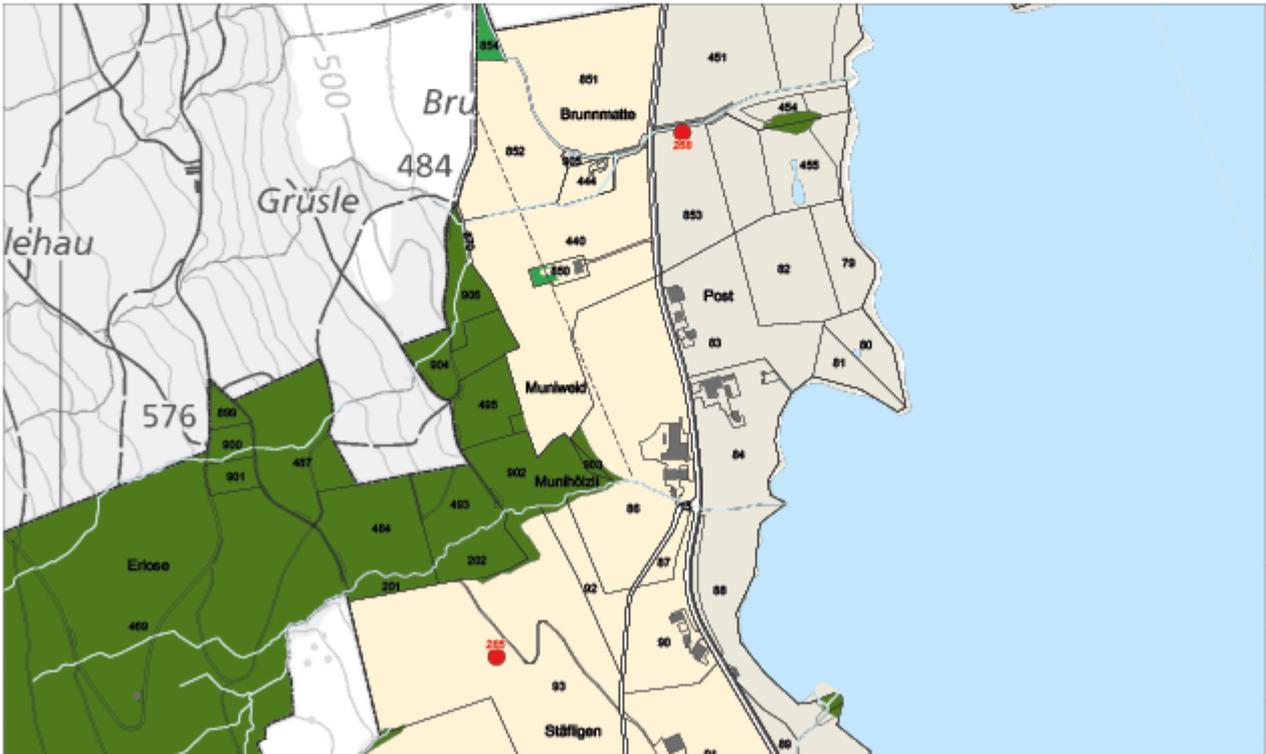


Abbildung 74: Fusionseichen, Ortsteil Retschwil

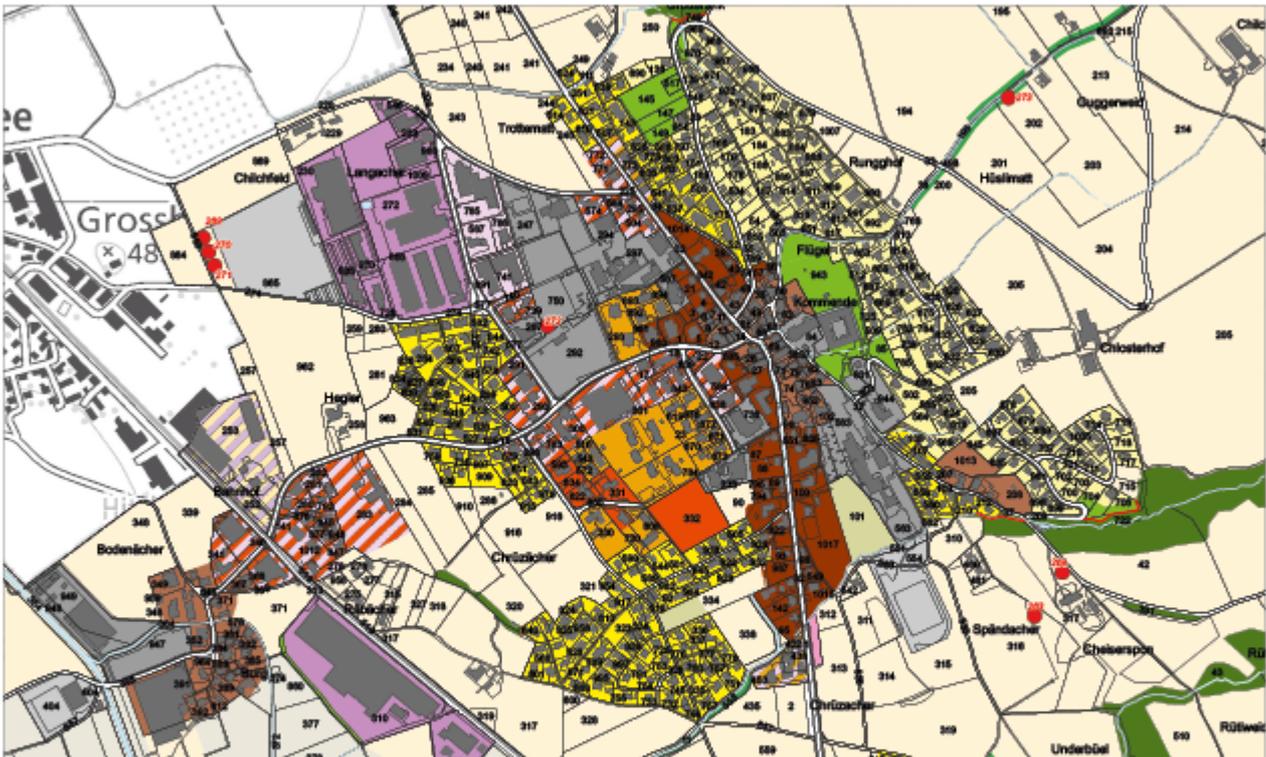


Abbildung 75: Fusionseichen, Ortsteil Hitzkirch und Umgebung

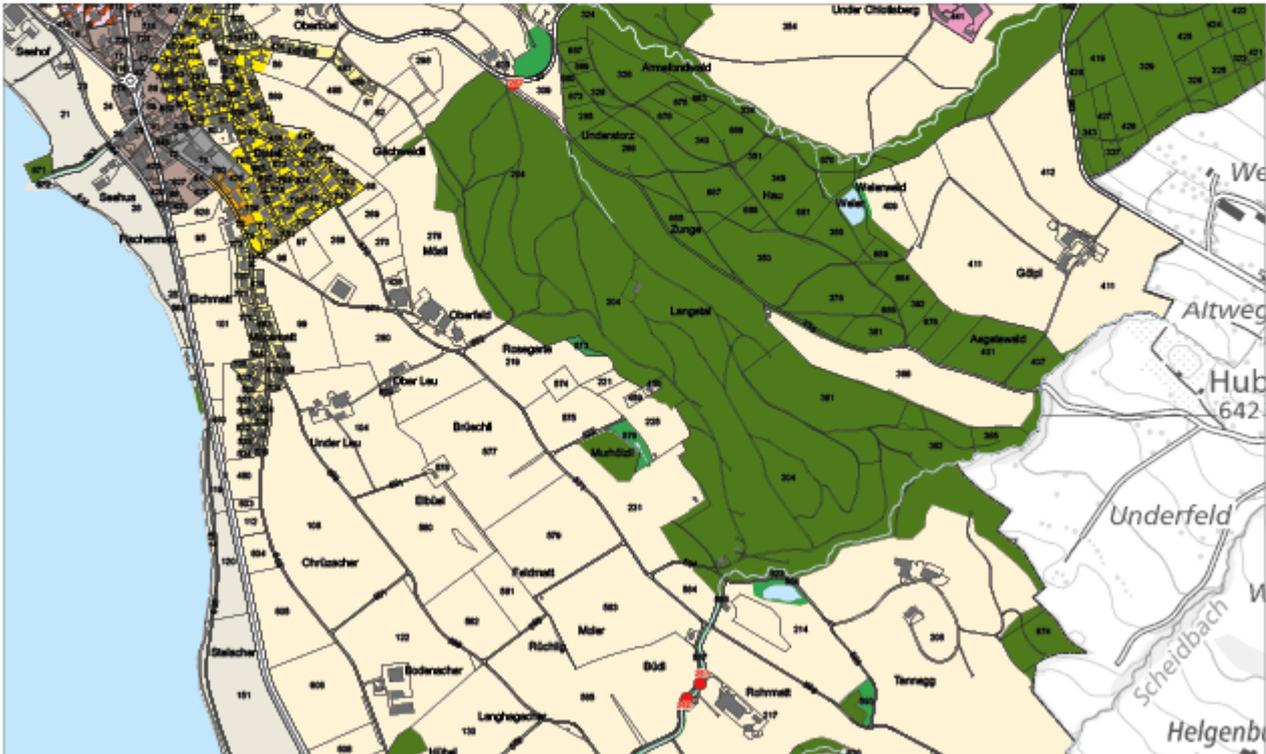


Abbildung 76: Fusionseichen, Ortsteil Gelfingen

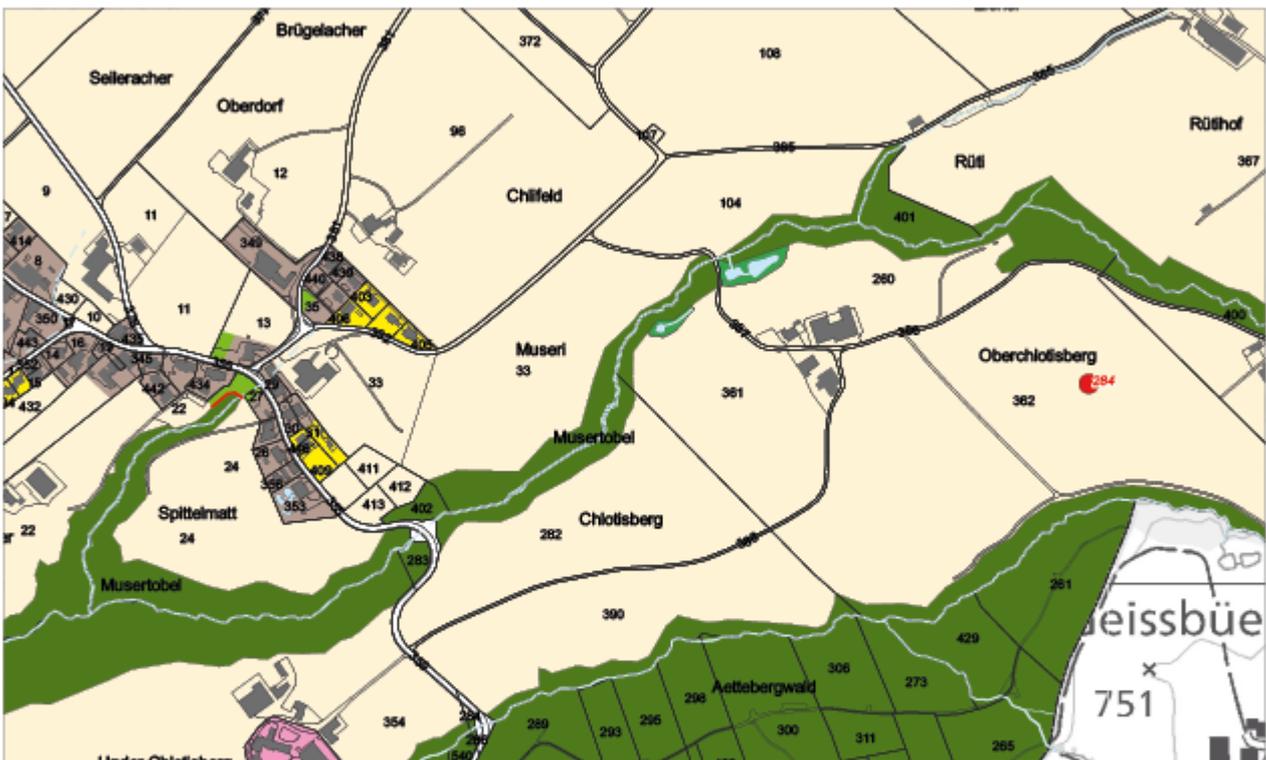


Abbildung 77: Fusionseichen, Ortsteil Sulz

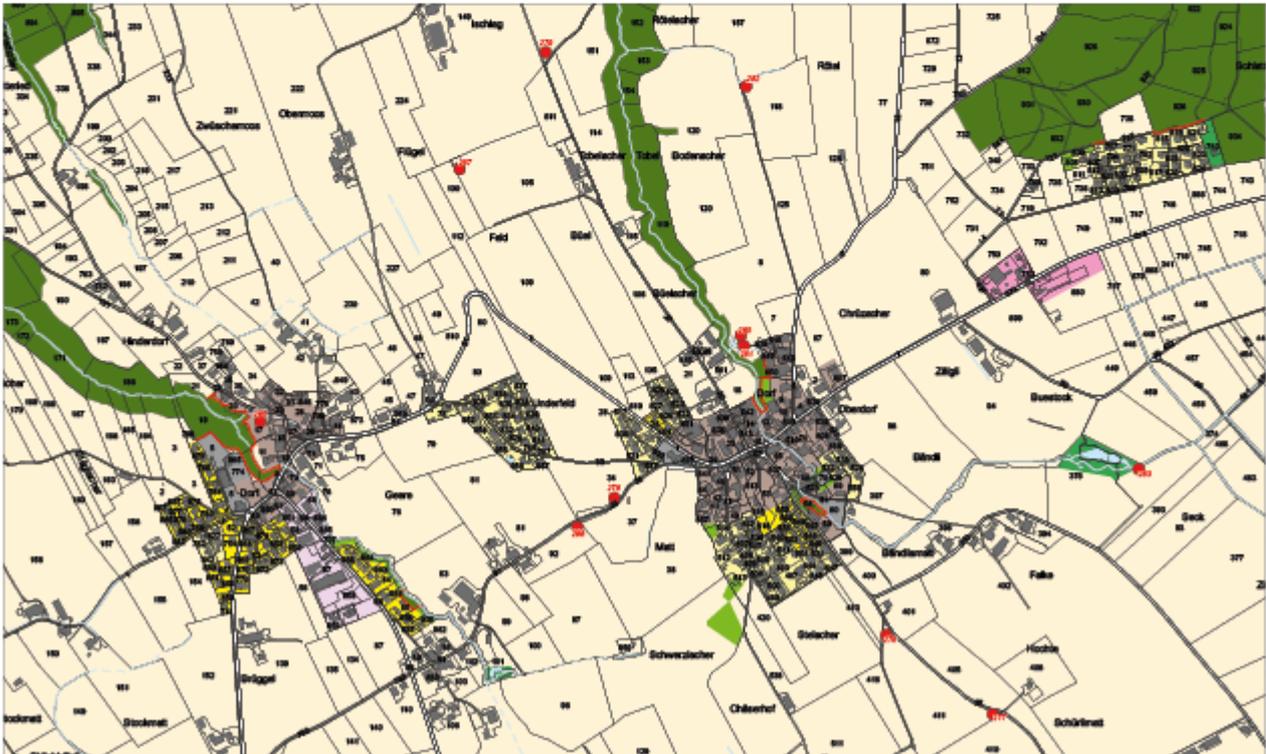


Abbildung 78: Fusionseichen, Ortsteile Hämikon und Müswangen



Gemeinde Hitzkirch
Gemeinderat

Gemeinde Hitzkirch
Gemeindehaus
Luzernerstrasse 8
Postfach 339
6285 Hitzkirch

Telefon 041 919 70 30
info@hitzkirch.ch
www.hitzkirch.ch