

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement  
**Raum und Wirtschaft (rawi)**  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern  
Telefon +41 41 228 51 83  
rawi@lu.ch  
rawi.lu.ch

**per E-Mail**  
Gemeinderat Hitzkirch

Luzern, 26. März 2026

## **VORPRÜFUNGSBERICHT**

### **Gemeinde Hitzkirch; Vorprüfung Teilrevision Siedlung**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom **20. Oktober 2025** ersuchen Sie um die Vorprüfung der teilrevidierten Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

## **A. Einleitung**

### **1 Ausgangslage**

Die letzte Teilrevision der Ortsplanung 2021 (Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie und diverse Anpassungen) wurde vom Regierungsrat am 24. Januar 2025 mit Entscheid Nr. 65 teilweise genehmigt. Die noch nicht behandelten Rückzonungsflächen beurteilte der Regierungsrat im Entscheid Nr. 1113 vom 14. Oktober 2025. Die ehemalige Gemeinde Altwis hat am 1. Januar 2021 mit der heutigen Gemeinde Hitzkirch fusioniert. Die beiden Ortsplanungen werden erst im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision zusammengeführt.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision Siedlung wurden bestehende Gestaltungspläne überprüft sowie der Zonenplan und die Bau- und Zonenreglemente (BZR) von Altwis und Hitzkirch angepasst. Hintergrund ist, dass der Vollzug des geltenden BZR insbesondere bei bestehenden Sondernutzungsplänen im

Bewilligungsverfahren zu Problemen führt. Um diese zu beheben und weitere ortsplanerische Pendenzen zeitnah zu bereinigen, wird diese Teilrevision Siedlung der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung vorgezogen.

## **2 Beurteilungsdokumente**

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

## **3 Prüfverfahren**

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; Projektleiterin Patricia Buchwald, Tel. 041 228 71 47) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif).

An der Bereinigungsbesprechung vom 29. Januar 2026 wurden das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Bericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 5. März 2026. Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

## **B. Beurteilung**

### **1 Würdigung der Vorlage**

Im Zuge der vorliegenden Teilrevision Siedlung werden Gestaltungspläne aufgehoben. Dabei werden die Qualitäten von Grünräumen weiterhin sichergestellt. Die Sicherung von Grünräumen begrüssen wir aus klimatischen und stadträumlichen Aspekten. Auch ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass in der nächsten Gesamtrevision Ortsplanung die Fusswegverbindungen in diesen ehemaligen Gestaltungsplan-gebieten gesichert werden sollen, womit die Verbindungen innerhalb der Quartiere bestehen bleiben.

### **2 Zonenplan**

#### **2.1 Einzonung Hämikon Berg**

Die Erschliessungsstrasse zum Quartier Hämikon Berg soll neu der Landwirtschaftszone, der Grünzone, der Wohnzone oder der Sonderbauzone (Parzelle Nr. 491, GB Hämikon) zugewiesen werden. Der genannte Vorschlag zur Zonenzuweisung der Strassenfläche als Zwischenlösung kann so akzeptiert werden. Wie gesagt handelt es sich jedoch lediglich um eine Zwischenlösung, welche der technischen Bereinigung der Erschliessung des Quartiers Hämikon Berg dient. Diese Zwischenlösung ist bei der nächsten Gesamtrevision Ortsplanung zu bereinigen und die Strassenflächen sind der Verkehrszone zuzuweisen.

Antrag: Die Erschliessungsstrasse zum Quartier Hämikon Berg ist in der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Verkehrszone zuzuweisen.

## **2.2 Umzonung Parzelle Nr. 277 (GB Mosen)**

Die Parzelle Nr. 277, GB Mosen, soll als Zwischenlösung ins ÜG-A überführt werden. Damit wird die Erschliessung der Parzelle Nr. 358, GB Mosen, sichergestellt. Dies stellt eine Zwischenlösung dar und dient der technischen Bereinigung zur Erschliessung der Parzelle Nr. 358. Die Zwischenlösung ist bei der nächsten Gesamtrevision Ortsplanung zu bereinigen und die Strassenfläche der Verkehrszone zuzuführen.

Antrag: Die Erschliessungsstrasse ist in der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Verkehrszone zuzuweisen.

## **3 Bau und Zonenreglement**

### **Anhang I lit. c**

Die öffentliche Zone zur Polizeischule soll um die Nutzung Rebbau ergänzt werden. Wir sehen die Ergänzung der Zone als nicht zweckmässig an, da der Rebbau kein öffentliches Interesse darstellt.

Antrag: Die Nutzungsergänzung ist aus dem Anhang I zu streichen.

## **4 Weitere Aspekte**

### **4.1 Formelles Waldfeststellungsverfahren**

Mit der Einzonung des Teilbereichs Parzelle Nr. 809 (Grundbuch Hitzkirch – Hämikon) von der Landwirtschaftszone in die Grünzone muss der Waldrand statisch festgelegt werden. Hierzu muss ein formelles Waldfeststellungsverfahren durchgeführt werden. Es sind deshalb die weiteren Schritte des Verfahrens zur formellen Waldfeststellung durchzuführen (siehe [Waldfeststellung - Kanton Luzern](#), Schritt 4 ff.).

### **4.2 Gesamtrevision Ortsplanung**

Mit der vorliegenden Teilrevision Siedlung werden bei der Erschliessungsstrasse Hämikon Berg (vgl. Ziff. B.2.1), bei der Sonderbauzone Parzelle Nr. 491 (GB Hämikon; vgl. ebenso Ziff. B.2.1) und bei der Parzelle Nr. 277 (GB Mosen; vgl. Ziff. B.2.2) Ein- und Umzonungen vorgenommen. Diese Zonenplanänderungen stellen jedoch nur eine Zwischenlösung bis zur anstehenden Gesamtrevision Ortsplanung (Überführung der Nutzungsplanung in die IVHB) dar. In der anstehenden Gesamtrevision Ortsplanung sind daher die genannten Zonenzuweisungen entsprechend der IVHB der jeweiligen definitiven Zonenart zuzuführen.

## **C. Ergebnis**

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision Siedlung der Ortsplanung kann insgesamt als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse  
(ohne Unterschrift gültig)

Pascal Wyss-Kohler

Leiter Bereich Recht

Kopie an:

- Planungsbüro Kost+Partner, Industriestrasse 14, Postfach, 6210 Sursee
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht

## **Anhang geprüfter Planungsinstrumente**

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Teiländerung Zonenplan (1:2'000), Entwurf vom 5. März 2026
- Teiländerung Bau- und Zonenreglement Hitzkirch, Entwurf vom 5. März 2026
- Teiländerung Bau- und Zonenreglement Altwis, Entwurf vom 24. Oktober 2025
- Strassenplan Erschliessung Vorder Allmend/Hämikon-Berg (1:1'000), Entwurf vom 13. August 2025
- Waldfeststellungsplan Stiefeliriterweg (1:500), Entwurf vom 18. Juli 2025

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, Entwurf vom 5. März 2026
- Strassenplan Erschliessung Vorder Allmend/Hämikon-Berg, Bericht, Entwurf vom 4. März 2026