

Nr.	Thema	Antrag	Begründung	Raumplanerische Beurteilung	GR-Entscheid
16	Aufhebungen von Gestaltungsplänen (GP) grundsätzlich	möglichst alle GP aufheben	<p><b>Die vorgeschlagenen Anpassungen im Rahmen der Teilrevision "Siedlung" seien sinnvoll und zielführend, namentlich auch die Ausscheidung von Grünzonen, wo GP aufgehoben werden. Der Umgang mit bestehenden GP wird jedoch als zurückhaltend beurteilt.</b></p> <p>Der Gemeinderat wird <b>ersucht, im Rahmen der Teilrevision "Siedlung" möglichst alle bestehenden GP aufzuheben.</b> Sämtliche GP seien im Vorfeld der Teilrevision bereits umfassend überprüft worden. Eine erneute Durchführung dieser Arbeit im Rahmen der Gesamtrevision wäre ineffizient.</p> <p>Detailliertere Begründung:</p> <p><b>1. Umgang mit bestehenden GP: mutigere Bereinigung erforderlich.</b> Die teilweise sehr alten und schwer interpretierbaren Gestaltungs- und Bebauungspläne seien seit Jahren Quelle erheblicher Unzufriedenheit bei Bauwilligen und würden einen hohen Aufwand in der Bauverwaltung sowie beim Kanton verursachen, mit entsprechenden Kostenfolgen für die Steuerzahlenden. Der Kanton habe die Gemeinden ausdrücklich aufgefordert, ältere Sondernutzungsplanungen auf ihre Kompatibilität mit dem neuen Recht zu prüfen und gegebenenfalls aufzuheben. Es wäre daher konsequent, im Rahmen der Teilrevision möglichst viele dieser veralteten GP aufzuheben. Die Voraussetzungen dafür seien gegeben: Gestützt auf Art. 4 BZR Hitzkirch könne weiterhin verhindert werden, dass bauliche Veränderungen ohne qualitätsvolle Beziehung zur Umgebung bewilligt werden. Die quartierspezifische Qualität bleibe somit auch nach einer Aufhebung gewährleistet.</p> <p><b>2.1 Bedeutung für die Entwicklung der Ortsteile ausserhalb des Zentrums.</b> Gerade in den Dorfschaften ausserhalb des Zentrums wäre eine mutigere Aufhebung veralteter Gestaltungspläne wichtig, um eine zeitgemässe, sozial durchmischte und langfristig tragfähige Entwicklung zu ermöglichen.</p> <p><b>2.2. Demografische Strukturen und Bedeutung für die Gemeindefinanzen</b> Viele Quartiere mit über 25-jährigen Gestaltungsplänen würden heute überwiegend von älteren Menschen bewohnt, deren Wohnraum nicht mehr ihrer Lebenssituation entspreche. Anpassungen werden oft unterlassen, da der bestehende Zustand finanziell am günstigsten bleibt. Zudem würden viele Eigentümerinnen und Eigentümer in diesen Quartieren zu den guten Steuerzahlenden gehören. Könnten ihre Immobilien nicht bedarfsgerecht weiterentwickelt werden, steige das Risiko, dass sie die Gemeinde verlassen. Eine zeitgemässe Weiterentwicklung würde hingegen dazu beitragen, bestehende Steuerzahlende zu halten und neue, einkommensstarke Haushalte anzuziehen.</p> <p><b>2.3 Zu geringe Ausnützungsziffern</b> Viele Gestaltungspläne würden sehr tiefe Ausnützungsziffern aufweisen. Dadurch seien neue, bedarfsgerechte Wohnmodelle, insbesondere Mehrgenerationenlösungen, kaum realisierbar.</p> <p><b>2.4. Erschwerte Zugänglichkeit für Familien</b> Grosse Parzellen und geringe bauliche Ausnutzung würden zu hohen Eintrittshürden für Familien führen, die sich damit selten in bestehenden Quartieren ansiedeln könnten.</p> <p><b>2.5 Risiko der Überalterung ganzer Quartiere</b> Die fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten verstärken demografische Schief lagen:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Aufhebung des Eigenmietwerts erhöhe den Anreiz, im übergrossen Eigenheim zu bleiben.</li> <li>• Quartiere mit überwiegend älteren Bewohnern würden an Attraktivität für Familien verlieren.</li> <li>• Steigende Spitex-Kosten könnten das Gemeindebudget zusätzlich belasten, wie Beispiele aus Eich und Schenkön zeigen würden.</li> <li>• Die umgesetzten Auszonungen würden Möglichkeiten für neue Quartiere reduzieren – Familien müssten sich künftig stärker in bestehenden Strukturen ansiedeln können.</li> </ul> </p> <p><b>2.6 Bedeutung für soziale Durchmischung und Dorfleben</b> Nicht nur finanzstarke Haushalte, sondern auch Familien und in den Dorfschaften aufgewachsene Personen sollten eine langfristige Perspektive für Wohnraum erhalten. Die aktuell zurückhaltende Vorgehensweise bei der Aufhebung veralteter Gestaltungspläne erschwere diese Zielsetzung.</p>	<p><b>Grundsätzliche Bemerkungen betr. die Aufhebung von Gestaltungsplänen (GP) für das Verständnis der Hintergründe und des Vorgehens:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemäss § 74 PBG ist es <b>Sache der Grundeigentümer Gestaltungspläne aufzustellen, zu ändern und aufzuheben</b>, sofern kein übergeordnetes Interesse die Beibehaltung erfordert (z. B. in Sonderbauzonen). Es ist daher grundsätzlich auch in deren Zuständigkeit, alte GP anzupassen, wenn diese nicht mehr zeitgemäss sind.</li> <li>• Im Rahmen der Gesamtrevisionen der Ortsplanung aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes <b>fordert der Kanton Luzern die Gemeinden regelmässig zur Überprüfung und gegebenenfalls Aufhebung der bestehenden GP auf</b>, welche mit der Umsetzung des neuen PBG altrechtlich werden – in speziellen Fällen sind auch GP-Aufhebungen im Rahmen von Teilrevisionen möglich. Das BUWD-Infoblatt "Umgang mit altrechtlichen Nutzungsplanungen" vom 05.07.2017 zeigt verschiedene Varianten für den Umgang mit altrechtlichen GP auf. Dabei ist jeweils zu prüfen, welcher Umgang aufgrund der vorliegenden Situation angezeigt ist. Tatsächlich ist in vielen Fällen die GP-Aufhebung im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens zweckmässig (wobei teilweise sorgfältig begründete raumplanerische Massnahmen notwendig sind), wozu der Kanton mit § 22 Abs. 3 PBG die Rechtsgrundlage geschaffen hat – die Gemeinde übernimmt in diesen Fällen Aufgaben, die sonst den Grundeigentümern zufallen würde. Das BUWD-Infoblatt beschreibt auch Varianten ohne GP-Aufhebung (insb. wenn übergeordnete Interessen die Beibehaltung erfordern).</li> <li>• Die Arbeiten für die <b>Gesamtrevision der Ortsplanung Hitzkirch</b> haben 2025 begonnen (z. B. hat die FHGR mit der Erarbeitung der Ortsbaulichen Analysen für das gesamte Gemeindegebiet begonnen, aber entgegen der ursprünglichen Terminplanung noch nicht abgeschlossen). Die Gesamtrevision kann frühestens 2031 abgeschlossen werden. Aufgrund der Erfahrungen des Bereichs Hochbau in Baubewilligungsverfahren der letzten Jahre hat der Gemeinderat beschlossen, im Rahmen der vorgezogenen <b>Teilrevision "Siedlung"</b> Baubewilligungsverfahren nach Möglichkeit in einem möglichst schlanken, rasch abzuschliessenden Ortsplanungsverfahren zu vereinfachen und effizienter zu gestalten. Zu diesem Zweck sollen wo möglich GP aufgehoben werden. Wo aufgrund bekannter, unterschiedlicher Haltungen der Grundeigentümer eine aufwendige Einsprachenbehandlung und entsprechende Verfahrens-Verzögerungen zu erwarten wäre, oder wo vertiefte Abklärungen erforderlich wären, wird deshalb bewusst auf eine GP-Aufhebung im Rahmen der Teilrevision "Siedlung" verzichtet. In diesen Fällen müssen diverse Fragen sorgfältig analysiert werden (z. B. auf der Grundlage der Ortsbaulichen Analysen) und Lösungen erarbeitet werden. Teilweise ist vertieft zu prüfen, ob und welche Qualitäten des Orts- und Landschaftsbildes mit welchen Massnahmen zu raumplanerisch zu sichern, damit ein GP aufgehoben werden kann.</li> <li>• Um die <b>für die Aufhebung in Frage kommenden GP zu evaluieren</b>, wurden alle bestehenden GP grob (nicht umfassend!) geprüft und eine Triage vorgenommen. Die Grundeigentümer in den entsprechenden Gebieten wurden angeschrieben und konnten sich dazu äussern, bevor der Gemeinderat die definitive Auswahl vornahm.</li> <li>• Für die <b>verbleibenden GP</b> kann auf den bereits gewonnenen Erkenntnissen aufgebaut werden. Anhand der zusätzlichen Grundlagen wie den Ortsbaulichen Analysen können im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung unter breitem Einbezug der interessierten Bevölkerung qualitativ hochstehende, zukunftsweisende Lösungen erarbeitet und umgesetzt werden. So kann in betr. Orts- und Landschaftsbild sensiblen Quartieren fundiert geprüft werden, welche Dichte zweckmässig ist, und wie die Qualitäten gesichert werden können</li> </ul> <p><b>Erwägungen zu einzelnen Anträgen und Argumenten:</b> Dass die Inhalte der Teilrevision "Siedlung" und insb. die vorgesehene Aufhebung von insgesamt 18 GP unterstützt wird, wird erfreut zur Kenntnis genommen. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass in der Folge in den entsprechenden Gebieten grundsätzlich das BZR gelten wird. In welcher Art und Weise sich die begonnene Gesamtrevision der Ortsplanung auf die baulichen Möglichkeiten auswirken wird, kann zum heutigen Zeitpunkt je-</p>	Keine Anpassung der Planungs-Entwürfe

Nr.	Thema	Antrag	Begründung	Raumplanerische Beurteilung	GR-Entscheid
15	Aufhebungen von Gestaltungsplänen (GP) grundsätzlich	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kritische Prüfung und Einarbeitung der ortsbaulichen Analysen der FHGR in Teilrevision "Siedlung"</li> <li>Aufhebung aller vollständig oder fast vollständig realisierten GP im Rahmen der Teilrevision "Siedlung"</li> </ul>	<p><b>Dass eine Teilaufgabe der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung bereits im Rahmen der vorgezogenen Teilrevision "Siedlung" frühzeitig angegangen werde und die bestehenden GP systematisch überprüft worden seien, werde begrüsst. Dass diverse GP, welche die Voraussetzungen für eine Aufhebung erfüllen, dennoch beibehalten bzw. in der Gesamtrevision nochmals behandelt werden, werde als zurückhaltend und weder als sinnvoll für die Gemeinde noch für die Eigentümer beurteilt.</b></p> <p>Die Argumente korrespondieren mit der Begründung der Eingabe Nr. 16. Ergänzend sind folgende Punkte festzuhalten:</p> <p><b>1.1 Gesetzliche Grundlagen und Planungsbericht</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>GP seien gemäss Art. 21 RPG und § 22 PBG anzupassen oder aufzuheben, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Viele der bestehenden GP würden auf überholten Rechtsgrundlagen basieren und enthielten nicht mehr PBG-konforme Baubegriffe.</li> <li>Der Planungsbericht halte fest, dass die Kompatibilität bestehender GP mit dem neuen Recht zu überprüfen und diese nötigenfalls anzupassen oder aufzuheben seien. Ein Zuwarten bis zur Gesamtrevision sei für Hitzkirch nicht zweckmässig (Ziff. 5.1).</li> <li>Abweichend davon werde ausgeführt, dass GP mit erwarteten Einsprachen oder in sensiblen Lagen trotz fehlender PBG-Konformität beibehalten werden sollen (Ziff. 5.4). Dies widerspreche dem gesetzlichen Auftrag und den eigenen Ausführungen im Planungsbericht.</li> <li>Das Infoblatt des BUWD (5. Juli 2017) halte klar fest, dass die ersatzlose Aufhebung altrechtlicher, fertiggestellter GP besonders geeignet sei (Variante 1.a). Baulücken seien nach Regelbauweise zu bebauen.</li> <li>Gestützt auf Art. 4 BZR Hitzkirch könne weiterhin verhindert werden, dass bauliche Veränderungen ohne qualitätsvolle Beziehung zur Umgebung bewilligt werden.</li> </ul> <p>Die Beibehaltung überholter GP widerspreche sowohl den kantonalen Vorgaben als auch den Schlussfolgerungen der eigenen Analyse.</p> <p><b>1.2 Konsequenter Vollzug und Entlastung der Verwaltung</b></p> <p>Die Voraussetzungen zur Aufhebung der GP seien gegeben, und die Gemeinde sei verpflichtet, diese Aufgabe wahrzunehmen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Thema sei in der laufenden Teilrevision bereits umfassend bearbeitet worden. Eine erneute Behandlung in der Gesamtrevision wäre ineffizient.</li> <li>Die ortsbaulichen Analysen der FHGR sollten bis Ende 2025 vorliegen und könnten bereits jetzt in die Teilrevision einfließen. Dadurch könnten gegebenenfalls weitere GP in "sensiblen Lagen" überprüft und ebenfalls aufgehoben werden (z. B. GP "Linden", "Vordere Allmend").</li> <li>Ein konsequenter Vollzug reduziere den Verwaltungsaufwand erheblich und ermögliche eine schnellere Bearbeitung von Baugesuchen.</li> <li>Das Verfahren sei klar und einfach. Die Einspracheverhandlungen könnten auf Basis eindeutiger Rechtsgrundlagen, den kantonalen Vorgaben und dem öffentlichen Interesse geführt werden.</li> <li>Die Gemeinde zeige eine klare, zukunftsgerichtete Haltung zugunsten der Allgemeinheit und Sorge für Gleichbehandlung aller Bürgerinnen und Bürger.</li> </ul> <p>Die Gemeinde stärke ihre eigene Position, wenn sie das geltende Recht konsequent und einheitlich anwende. (Vergleich: Bsp. GP "Steinacher" in Müswangen werde aufgehoben, während GP "Rain" und "Geren" in Hämikon beibehalten würden. Das sei nicht konsequent und nicht einheitlich.)</p> <p><b>1.3 Finanzielle Risiken für Eigentümerschaften und Bauwillige</b></p> <p>Ein Zuwarten bringe sowohl rechtliche als auch finanzielle Risiken für die Eigentümerschaften und Bauwilligen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Anpassungskosten: Ohne Aufhebung müssten Eigentümerinnen und Eigentümer ihre alten Gestaltungspläne gemäss § 74 PBG auf eigene Kosten anpassen (Planung, Vorprüfung, Bewilligungen).</li> <li>Konflikte: Eine privat organisierte Anpassung führe häufig zu Uneinigkeit und Spannungen innerhalb des Quartiers.</li> <li>Verzögerungen: Unklare oder widersprüchliche Regelungen würden das Einsprachefrisiko erhöhen, Bauvorhaben verteuern und könnten faktisch zu einer Planungszone führen. Die Unsicherheit für Bauwillige wachse.</li> </ul> <p>Mit einer vorausschauenden Planung könne die Gemeinde Nachbarschaftskonflikte wirksam verhindern und damit ihrer sozialen Verantwortung gegenüber der Bevölkerung gerecht werden.</p>	<p>doch nicht beurteilt werden. Das gilt auch für Gebiete, wo GP im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben oder wo allenfalls GP definitiv beibehalten werden (diese GP müssen spätestens nach Abschluss der Gesamtrevision überarbeitet werden).</p> <p>Die in den Eingaben Nr. 15 und 16 gestellten Anträge und deren Begründungen korrespondieren über weite Strecken mit den Erwägungen seitens der Gemeinde Hitzkirch. Es gibt jedoch weitere Überlegungen, die zu anderen Beschlüssen geführt haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aus § 22 Abs. 3 PBG lässt sich keine Verpflichtung der Gemeinde zur Aufhebung von GP im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung ableiten. In der inzwischen gestarteten Gesamtrevision der Ortsplanung, in deren Rahmen das PBG umgesetzt wird, muss hingegen der Umgang mit den bestehenden Sondernutzungsplanungen auf jeden Fall überprüft werden. Die Diskussion in der Ortsplanungskommission (OPK) wird für eine breite Abstützung der Entscheide Gewähr bieten.</li> <li>Art. 4 BZR kann in einem gewissen Mass die Eingliederung von Bauvorhaben in das Orts- und Landschaftsbild gewährleisten, sofern genügend Grundlagen vorhanden sind. Im Planungs- und Bewilligungsalltag ergeben sich allerdings immer wieder Fragen, die aktuell nicht befriedigend beantwortet werden können.</li> <li>Die ortsbaulichen Analysen der FHGR dürften diesbezüglich wertvolle Hinweise liefern. Sie liegen aber noch nicht vollständig vor und sind weder durch den Gemeinderat verabschiedet noch von der OPK diskutiert und in den Ortsplanungs-Instrumenten verankert worden.</li> <li>In betr. Orts- und Landschaftsbild besonders sensiblen Gebieten können bestehende Gestaltungspläne trotz ihres Alters und der damit verbundenen Interpretationsprobleme unerwünschte Entwicklungen verhindern, solange die ortsbaulichen Analysen noch nicht in der Ortsplanung verankert sind. Voreilige GP-Aufhebungen sind deshalb zu vermeiden.</li> <li>Eine bauliche Verdichtung wird voraussichtlich nicht in allen heutigen Gestaltungsplangebieten zielführend und genehmigungsfähig sein, da sich die Entwicklung aus raumplanerischer Sicht auf möglichst zentral gelegene, gut erschlossene Gebiete konzentrieren soll – bei einer Überschreitung des Ermessensspielraums durch die Gemeinde müsste mit Gegenmassnahmen des BUWD gerechnet werden. Insbesondere in peripher gelegenen Inselbauzonen wie Hämikon-Berg (GP "Vordere Allmend") oder Retschwil dürfte der Fokus zukünftig auf der Entwicklung im Bestand liegen, aber auch in den heutigen GP-Gebieten Rain und Geren wird Zurückhaltung angesagt sein.</li> <li>Ob die GP-Aufhebung durch die Gemeinde weniger Konflikt-Potenzial bieten würde als ein von den Grundeigentümern initiiertes GP-Verfahren erscheint fraglich – insbesondere wenn unterschiedliche Haltungen der Grundeigentümer bereits bekannt sind. Mit Sicherheit würde jedoch die Behandlung eines GP im Rahmen der Teilrevision "Siedlung" den Absichten des Gemeinderats, die Teilrevision möglichst rasch abzuschliessen, zuwiderlaufen.</li> <li>Daraus folgt, dass eine strikt einheitliche Behandlung aller GP-Gebiete nicht zweckmässig ist bzw. allenfalls sogar unzulässig ist. Zuerst sind für die allenfalls kritischen Themen die notwendigen Grundlagen zu erarbeiten, bevor eine GP-Aufhebung in Betracht gezogen werden kann.</li> <li>Die Alternative zum gewählten Vorgehen hätte zum heutigen Zeitpunkt somit darin bestanden, alle GP erst im Rahmen der Gesamtrevision zu überprüfen und über eine allfällige Aufhebung zu entscheiden. Für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Perimeter von 18 nun zur Aufhebung vorgeschlagener GP wäre dies mit mehreren Jahren zusätzlicher Wartezeit verbunden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in GP-Gebieten, die vorderhand beibehalten werden, hätten jedoch keinen Nutzen. Der Gemeinderat beurteilt deshalb das gewählte Vorgehen als zielführend.</li> </ul>	Keine Anpassung der Planungs-Entwürfe

Nr.	Thema	Antrag	Begründung	Raumplanerische Beurteilung	GR-Entscheid
12	Aufhebungen von Gestaltungsplänen (GP) grundsätzlich bzw. Kosten für zukünftige GP-Anpassungen/-Aufhebungen	GP konsequenter aufheben	<p>Der Grundeigentümer im ehemaligen GP-Gebiet "Riedmatt" begrüsst die aktuellen GP-Aufhebungen durch die Gemeinde. So müssten nicht mehr einzelne Grundeigentümer diese Kosten alleine tragen.</p> <p>Als Argumente für GP-Aufhebungen werden einfachere Baubewilligungsverfahren angeführt. Das erleichtere die Bautätigkeit und Sorge dafür, dass Projekte schneller umgesetzt werden können. Irritierend sei, dass verschiedene «vollständig realisierte» und «nicht konforme» GP trotzdem beibehalten werden sollen.</p> <p>Die GP sollten konsequenter aufgehoben werden. Das würde den Verwaltungsaufwand mittel- bis langfristig reduzieren und zu einem haushälterischen Umgang mit öffentlichen Mitteln beitragen.</p> <p>Wissen die betroffenen Eigentümer, welche Kosten später auf sie zukommen könnten?</p>	<p>Dass die insgesamt 18 GP-Aufhebungen grundsätzlich begrüsst werden, wird erfreut zur Kenntnis genommen. Die Feststellungen der Antragstellenden korrespondieren grundsätzlich mit den Erwägungen seitens der Gemeinde Hitzkirch. Warum GP vorderhand beibehalten werden, auch wenn sie vollständig oder fast vollständig realisiert und nicht PBG-konform sind, kann auf den vorangehenden Seiten den Erwägungen zu den Eingaben Nrn. 15 und 16 entnommen werden.</p> <p>Die Folgen einer Beibehaltung eines GP werden in Kap. 5.2 des Planungsberichts erläutert. GP, die in der Teilrevision "Siedlung" nicht aufgehoben werden, werden im Rahmen der Gesamtrevision nochmals geprüft und der Umgang mit ihnen definiert. GP-Aufhebungen, allenfalls zusammen mit raumplanerischen Massnahmen, werden mutmasslich in vielen Fällen das Ergebnis der Analyse sein. Falls sie definitiv beibehalten werden, sind sie nach Abschluss der Gesamtrevision im Rahmen eines GP-Verfahrens durch die betroffenen Grundeigentümer zu überarbeiten und an das neue Recht anzupassen. Der mit einem ordentlichen GP-Verfahren verbundene Aufwand und die entsprechenden Kosten hängen von der Situation im Einzelfall ab und können nicht pauschal beziffert werden.</p> <p>Es steht den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern frei, bereits vorher einen GP in einem ordentlichen GP-Verfahren aufheben zu lassen, sofern keine übergeordneten Interessen dagegen sprechen.</p> <p>Die Kommunikation erfolgt grundsätzlich im Hitzkirchertaler sowie auf der kommunalen Webseite. Bei Bedarf steht je nach Fragestellung die Bereichsleitung Raumplanung und/oder Hochbau für eine Besprechung zur Verfügung.</p> <p>Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in GP-Gebieten explizit anzuschreiben, auch wenn eine GP-Aufhebung vorderhand nicht in Betracht gezogen wird, erachtet der Gemeinderat hingegen als unverhältnismässig.</p>	Keine Anpassung der Planungs-Entwürfe
13	Kosten für zukünftige GP-Aufhebungen bzw. Nachteile einer GP-Beibehaltung	Alle Grundeigentümer, deren GP nicht aufgehoben wird, seien über die möglichen Kosten einer späteren Aufhebung sowie über die Nachteile, die ein Beibehalten des GP mit sich bringt, informieren.	<p>Der Grundeigentümer in einem ehemaligen GP-Gebiet hat Kosten für eine GP-Aufhebung auf sich genommen. Nun hat er zur Kenntnis genommen, dass nicht alle Grundeigentümer in GP-Gebieten angeschrieben worden sind.</p>	<p>Es steht den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern frei, bereits vorher einen GP in einem ordentlichen GP-Verfahren aufheben zu lassen, sofern keine übergeordneten Interessen dagegen sprechen.</p> <p>Die Kommunikation erfolgt grundsätzlich im Hitzkirchertaler sowie auf der kommunalen Webseite. Bei Bedarf steht je nach Fragestellung die Bereichsleitung Raumplanung und/oder Hochbau für eine Besprechung zur Verfügung.</p> <p>Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in GP-Gebieten explizit anzuschreiben, auch wenn eine GP-Aufhebung vorderhand nicht in Betracht gezogen wird, erachtet der Gemeinderat hingegen als unverhältnismässig.</p>	Keine Anpassung der Planungs-Entwürfe
2 / 4 / 14	Aufhebung GP Hämikon und Müswangen	Gleichbehandlung, Aufhebung aller GP in Hämikon und Müswangen in der Teilrevision "Siedlung"	<p>Die Antragsteller begrüssen grundsätzlich analog zu den Verfassern der Eingaben Nrn. 12, 15 und 16 die GP-Aufhebungen – betr. ihre Grundstücke in den GP-Gebieten "Hausmatte" und "Chäppeliacher" im Ortsteil Hämikon verbunden mit einem Vorbehalt, dass keine Einschränkungen bei der zukünftigen Nutzung entstünden.</p> <p>Ebenso fordern die Antragsteller die Aufhebung aller GP in den Ortsteilen Hämikon und Müswangen und verweisen auf das Alter vieler GP und die damit verbundenen Probleme inkl. Konflikten und Unsicherheiten sowie auf die mit GP-Aufhebungen verbundenen Chancen hin.</p> <p>Als unverständlich wird die Entscheidung bezeichnet, einzelne GP (z. B. im Ortsteil Hämikon "Rain" und "Geren" nicht aufzuheben, während gleichgelagerte Gestaltungspläne z. B. in Müswangen aufgehoben würden. Diese Auswahl lasse keinen Sinn erkennen und fördere das Unbehagen, dass nicht mit dem gleichen Massstab gemessen werde.</p> <p>Auf Unverständnis stösst auch die Absicht, einzelne GP wie "Rain" und "Geren" anhand der ortsbaulichen Analysen der FHGR zu überprüfen, während benachbarte Gebiete wie "Sonnhalde", "Sonnmatt" oder "Steinacher" davon ausgenommen seien, obwohl sie sich am gleichen Hang befinden. Die GP "Rain" und "Sonnhalde" lägen z. B. nur rund 140 m auseinander, und der GP "Steinacher" sei von Sulz her kommend viel besser sichtbar als der "Rain" und somit viel exponierter.</p> <p>Topografie und Fragen der Eingliederung dürften nicht selektiv als Begründung dienen, um bestimmte GP beizubehalten. Im Planungsbericht stehe, dass der GP "Geren" "keine erhaltenswerten Inhalte" aufweise. Umso weniger verständlich sei es, weshalb hier eine zusätzliche Analyse der FHGR notwendig sein solle. Die Verfasser dieser Analyse würden die Ortschaften der Gemeinde Hitzkirch nicht kennen.</p> <p>Eine Aufschiebung der GP-Aufhebungen und Behandlung in der Gesamtrevision der Ortsplanung sei nicht zweckmässig.</p>	<p>Dass die insgesamt 18 GP-Aufhebungen grundsätzlich begrüsst werden, wird erfreut zur Kenntnis genommen. Betr. die genannten GP-Gebiete gilt wie für alle anderen von GP-Aufhebungen betroffenen Gebiete grundsätzlich das BZR. Betreffend die Auswirkungen der Gesamtrevision der Ortsplanung vgl. Erwägungen zu den Eingaben Nrn. 15 und 16.</p> <p>Im Ortsteil Müswangen werden abgesehen vom GP Hofmatt (erst 1 Gebäude realisiert) alle bestehenden GP zur Aufhebung vorgeschlagen. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind vorgängig angeschrieben worden und haben keine oder eine positive Rückmeldung gegeben. In anderen Ortsteilen gibt es jedoch auch GP, deren Grundeigentümerschaften ebenfalls angeschrieben worden sind, die sich aber teilweise oder sogar mehrheitlich gegen die GP-Aufhebung ausgesprochen haben – diese GP werden im Rahmen der Gesamtrevision erneut geprüft und das Vorgehen definiert. Dasselbe gilt für GP, die bewusst nicht für eine Aufhebung im Rahmen der Teilrevision "Siedlung" in Betracht gezogen worden sind.</p> <p>Dass die GP "Rain" und "Geren" nicht Gegenstand der Teilrevision "Siedlung" sind, ist raumplanungsrechtlich mit der Lage in einer isolierten Bauzone (in der Raumplanung jeweils als "Inselbauzone" bezeichnet) zu begründen. Diese Einzonung wäre heute gestützt auf das Raumplanungsgesetz wohl nicht mehr bewilligungsfähig. Die Entwicklungsmöglichkeiten in solchen Gebieten sind deshalb besonders sorgfältig zu prüfen. Die ortsbaulichen Analysen, die zurzeit bei der FHGR in Erarbeitung sind, werden als wichtige Grundlage für die Beurteilung der Entwicklung des "Rain"-Quartiers dienen. Eine solche umfassende Prüfung und allfällige Festlegung von spezifischen Vorschriften ist erst im Rahmen der Gesamtrevision möglich.</p> <p>Bei den von den Antragstellenden genannten GP-Gebieten handelt es sich hingegen nicht um Inselbauzonen, sondern um Quartiere, die mehr oder weniger direkt an den Dorfkern Müswangen grenzen. Die Ungleichbehandlung ist deshalb aus raumplanerischer Sicht zweckmässig.</p> <p>Den "gleichen Massstab" gibt es in der Raumplanung ohnehin nur beschränkt. Gerade betr. Fragen der baulichen Dichte und gestalterischen Aspekten gibt es teilweise stark auseinandergelagerte Ansichten, weshalb insb. in sensiblen Gebieten entsprechende Grundlagen zu erarbeiten sind (ob das geltende BZR Hitzkirch genügende Vorgaben enthält, kann aktuell nicht abschliessend beantwortet werden). Das öffentliche Interesse an einer qualitativen Siedlungsentwicklung ist auf jeden Fall höher zu gewichten als allfällige private Interessen an einer raschen Aufhebung eines GP.</p>	Keine Anpassung der Planungs-Entwürfe

Nr.	Thema	Antrag	Begründung	Raumplanerische Beurteilung	GR-Entscheid
3 / 10 / 11	Aufhebung GP Rain	Aufhebung GP Rain	<p>Die Erläuterungen im Planungsbericht seien widersprüchlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es werde festgehalten, dass bestehende GP im Rahmen der Teilrevision "Siedlung" auf ihre Kompatibilität mit dem neuen Recht zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen oder aufzuheben seien. Das Abwarten auf die Gesamtrevision sei im Fall der Gemeinde Hitzkirch nicht zweckmässig (Ziff. 5.1).</li> <li>• Abweichend davon werde ausgeführt, dass der GP "Rain" nicht aufgehoben, sondern beibehalten werde (Ziff. 5.4). Der GP sei sehr alt, nicht PBG-konform und vollständig realisiert. Ein Baubereich sei nicht bebaut bzw. werde heute als Garten genutzt. Ein Baugesuch sei jedoch hängig. Der GP werde beibehalten und im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung erneut geprüft. Das Quartier sei unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Analysen der FHGR einer zweckmässigen Zone und Nutzungsdichte zuzuführen (Ziff. 5.4.4).</li> </ul> <p>Im Planungsbericht werde auf das Infoblatt des BUWD vom 5. Juli 2017 über den Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen hingewiesen (Ziff. 5.1). Darin werde festgehalten, die ersatzlose Aufhebung von bestehenden GP eigne sich besonders für fertiggestellte und weitgehend fertiggestellte GP (Ziff. 4.1/Variante 1.a). Im Anhang werde in Bezug auf weitgehend fertiggestellte GP ausgeführt, Baulücken (unbebaute Grundstücke im Plangebiet) seien nach der Regelbauweise zu bebauen (Variante 1.a/Beispiel 2). Ein solches Vorgehen sei auch vorliegend gerechtfertigt und dränge sich im Rahmen der Teilrevision "Siedlung" auf. Der GP "Rain" sei ersatzlos aufzuheben. Nach der Aufhebung würden die Bestimmungen der Regelbauweise gelten (Art. 10 Abs. 1 BZR Hitzkirch: Wohnzone D mit Ausnutzungsziffer [AZ] 0.4), dies anstelle einer AZ 0.2 und einem Zuschlag von 15% gemäss GP "Rain" [AZ total 0.23].</p> <p>Die mit der AZ 0.4 verbundene Verdichtung entspreche den raumplanungsrechtlichen Vorgaben in Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> RPG, wonach die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sei, Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG, wonach Massnahmen zu treffen seien für eine Verdichtung der Siedlungsfläche, und § 39 Abs. 1 PBG, wonach Neuüberbauungen den Boden haushälterisch zu nutzen hätten und bestehende Überbauungen, wo zweckmässig, zu verdichten und zu erneuern seien.</p> <p>Siedlungsentwicklung nach innen, Verdichtung der Siedlungsfläche und haushälterische Bodennutzung lägen im öffentlichen Interesse. Dieses öffentliche Interesse könne insb. auch für die Grundstücke im GP-Gebiet "Rain" geltend gemacht werden. Das öffentliche Interesse an der Umsetzung der raumplanungsrechtlichen Vorgaben sei für alle Grundstücke gewichtig und überwiege entgegenstehende private Interessen. Das GP-Gebiet "Rain" eigne sich bei objektiver Betrachtungsweise offensichtlich für eine Innenentwicklung und eine Siedlungsverdichtung. Die Eingliederung bleibe nach einer GP-Aufhebung gewährleistet, und die mit dem GP "Rain" verbundenen Qualitäten blieben erhalten.</p> <p>Diesbezüglich halte das Kantonsgericht in seiner Rechtsprechung (Urteil 7H 17 235 vom 5. April 2018, E.6.5.1.) fest, für Bauprojekte spreche der direkte Zusammenhang mit der haushälterischen Bodennutzung stehende Grundsatz der baulichen Verdichtung. Sie bedeute im Ergebnis die Ermöglichung von mehr baulicher Nutzfläche auf weniger Grundfläche und gelte als Ausdruck der im RPG propagierten Siedlungskonzentration. Danach solle im Wesentlichen weniger Land für das Bauen verbraucht, die Infrastruktur zusammengefasst und besser genutzt werden, um dadurch auch Immissionen zu minimieren und Energie sparend bauen zu können. Die kantonale Bestimmung in § 39 Abs. 1 PBG entspreche dem Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens und dem Ziel des kantonalen Richtplans, die bestehenden Bauzonen optimal zu nutzen. Nachverdichtungen in bereits überbauten Gebieten seien vor dem Hintergrund der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungskonzentration erwünscht. Die Aufhebung des GP "Rain" könne sich auf diese Rechtsprechung stützen.</p> <p>Im Weiteren sei festzuhalten, dass im Quartier "Rain" aktuell sehr unterschiedliche Bauvorschriften und AZ gälten (0.23 inkl. GP-Bonus im GP "Rain", 0.3 im GP "Geren" und 0.4 auf 5 Grundstücken ausserhalb der GP-Gebiete). Eine Harmonisierung der Bauvorschriften und AZ gemäss BZR Hitzkirch bringe Klarheit, schaffe Ungerechtigkeiten ab und trage zum Quartierfrieden bei.</p> <p>Durch die Aufhebung des GP "Rain" werde ein vernünftiges und haushälterisches Bebauen der Parzellen, z. B. mit Einliegerwohnungen, möglich. Diese würden einen Beitrag zum Mehrgenerationen-Wohngebieten leisten und einen zusätzlichen Steuerbeitrag an Gemeinde und Kanton liefern bzw. einen Steuerabfluss verhindern.</p>	<p>Wie bereits in den Erwägungen zu den Eingaben Nrn. 15 und 16 sowie zu den Eingaben Nrn. 2, 4 und 14 aufgezeigt wäre eine absolute Gleichbehandlung aller GP gerade nicht zweckmässig bzw. allenfalls auch nicht zulässig. Das führt dazu, dass teilweise von der grundsätzlichen Absicht abgewichen und gewisse Abstriche in Kauf genommen werden müssen, um mindestens in gewissen Gebieten rasche Verbesserungen zu erreichen.</p> <p>Das BUWD-Infoblatt sieht ebenfalls unterschiedliche Möglichkeiten im Umgang mit GP vor. Dass der GP "Rain" in der Teilrevision "Siedlung" aufgehoben werden müsste, kann daraus nicht abgeleitet werden. Gefordert wird eine Überprüfung der GP – und es wird darauf hingewiesen, dass Klarheit über die gewünschte zukünftige Entwicklung bestehen muss. Das ist vorliegend ganz offensichtlich noch nicht der Fall.</p> <p>Entgegen den Ausführungen der Antragstellenden ist die Eignung des "Rain"-Quartiers für eine Siedlungsverdichtung kritisch zu prüfen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Es handelt sich wie oben erwähnt um eine raumplanerisch problematische Inselbauzone an einer durchaus sensiblen Hanglage.</li> <li>• Das Quartier liegt vergleichsweise dezentral, was tendenziell gegen eine Verdichtung spricht. Gerade die Formulierung "wo zweckmässig" in § 39 Abs. 1 PBG verdeutlicht die diesbezüglichen Vorbehalte. Wie die für eine Verdichtung geeigneten Gebiete ermittelt werden können, zeigt z. B. die kant. Arbeitshilfe "<a href="#">Siedlungsentwicklung nach innen</a>" (2013).</li> <li>• Dass keine Einigkeit betreffend die gewünschte zukünftige Entwicklung im Perimeter des GP "Rain" besteht, zeigen die Einsprachen gegen das Bauprojekt 2024 und gegen die GP-Änderung 2025 (vgl. Begründung der Eingabe Nr. 5 auf der folgenden Seite). Daraus kann noch nicht abgeleitet werden, dass die damaligen Absichten definitiv nicht zweckmässig sind, aber die Interessenabwägung inkl. Beurteilung von Ortsbild- und Landschaftsfragen muss erst noch vorgenommen werden. Hierzu ist die Gesamtrevision der Ortsplanung das richtige Gefäss.</li> </ul> <p>In dem von den Antragstellenden erwähnten Urteil des Kantonsgerichts geht es um den Dachstockausbau eines bestehenden, im Unterabstand zum Wald liegenden Gebäudes. Der Fall ist nicht vergleichbar mit dem Neubau-Vorhaben der Antragstellenden, weshalb die Erwägungen betreffend die bauliche Verdichtung nicht ohne Weiteres übertragbar sind. Die raumplanerische Interessenabwägung hat im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung demokratisch legitimiert für das ganze Quartier zu erfolgen. In der Folge wird sich erweisen, ob das Bauprojekt wie geplant realisiert werden kann.</p> <p>Die weiteren Hinweise in den Eingaben – z. B. betr. Mehrgenerationen-Wohngebiete und steuerliche Aspekte – korrespondieren mit laufenden gemeinde-internen Diskussionen und werden als wertvolle Inputs für die Gesamtrevision der Ortsplanung zur Kenntnis genommen.</p>	Keine Anpassung der Planungs-Entwürfe

Nr.	Thema	Antrag	Begründung	Raumplanerische Beurteilung	GR-Entscheid
5	Aufhebung GP Rain	Aufhebung GP Rain	<p>Ergänzend zu den Argumenten in der Eingabe Nr. 3 wird auf mehrere Gesuche der Antragsteller im GP-Gebiet "Rain" verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesuch vom 1. Juni 2019 betr. Änderung des GP "Rain", Schreiben des Gemeinderats vom 28. November 2019 und Sistierung durch die Gesuchsteller vom 30. Januar 2020</li> <li>• Baugesuch vom 20. Oktober 2024 für ein EFH mit Einliegerwohnung und die Sistierung nach der Durchführung des Auflage- und Einspracheverfahrens</li> <li>• Gesuch vom 22. März 2025 betr. Änderung des GP "Rain" in Bezug auf AZ, durch den Gemeinderat abgelehnt mit Entscheid vom 30. Oktober 2025.</li> </ul> <p>Weitere Begründungen vgl. Eingaben Nrn. 3 / 10 / 11</p>	Raumplanerische Beurteilung vgl. vorangehende Seite	Keine Anpassung der Planungs-Entwürfe
9	GP Vordere Allmend, Hämikon-Berg	Aufhebung der Einschränkung des motorisierten Verkehrs bzw. der Parkierung im GP Vordere Allmend	<p>1. Gelebte Praxis widerspricht der Regelung, 2. Effiziente Nutzung privater Infrastruktur, 3. Zunehmender Parkplatzmangel, 4. Ortsbauliche Entwicklung, 5. Inklusion und Alltags-tauglichkeit, 6. Sicherheit und klare Verkehrsführung, 7. Keine zusätzliche Belastung für die Umgebung, 8. Gleichbehandlung der Erschliessungsstrassen, 9. Das direkte Parkieren vor der Tür ermöglicht den Anwohnern, ihre Elektrofahrzeuge unkompliziert und effizient mit Solarenergie zu betreiben, die auf ihren eigenen Grundstücken erzeugt wird.</p>	Im GP-Perimeter Vordere Allmend (Hämikon-Berg) stellen sich diverse raumplanerische Fragen, sowohl betr. ortsbauliche Entwicklung wie auch Erschliessung, Parkierung etc. Diese Fragen werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung sorgfältig geprüft. Für die Behandlung in der Teilrevision "Siedlung" sind sie jedoch nicht geeignet, da die notwendigen Abklärungen mit erheblichem Aufwand verbunden sind.	Keine Anpassung der Planungs-Entwürfe
1	GP Weinstrasse, Hitzkirch	Aufhebung GP Weinstrasse, Verzicht auf überlagerte Grünzone auf GS Nr. 1014, GB Hitzkirch	<p>Die Aufhebung des GP Weinstrasse werde grundsätzlich unterstützt. Die Festlegung überlagerter Grünzonen für Spiel- und Freiflächen, die in den Baubewilligungen ausgewiesen worden seien, sei jedoch nicht verständlich.</p> <p>Bei jedem Bauprojekt sei eine Mindestfläche an Spiel- und Freizeitflächen anzugeben gemäss BZR bzw. PBG ab 6 Wohnungen. Falls dies nicht ausreiche, können die Gemeinde mit der Teilrevision verschärfte Regeln einführen.</p> <p>Die bestehenden Spiel- und Freiflächen seien mit der Baubewilligung rechtsverbindlich gesichert.</p> <p>Überlagerte Grünzonen im Zonenplan - wie sie hier für zahlreiche Überbauungen vorgesehen seien – würden die Weiterentwicklung dieser Parzellen behindern. Verschiedene betroffene Überbauungen seien bereits in die Jahre gekommen und prädestiniert für eine innere Verdichtung. Wenn jedoch überlagerte Grünzonen mitten durch eine Parzelle verliefen, könne eine sinnvolle Entwicklung massiv beeinträchtigt werden. Eine Änderung solcher Grünzonen wäre einzig über eine Teilrevision der Ortsplanung möglich. Deshalb werde die Aufhebung dieser überlagerten Grünzonen auf der Parz. 1014 im Zonenplan gefordert.</p>	<p>Mit den überlagerten Grünzonen werden wie im Planungsbericht in Kap. 3.1 und 5.3.1 beschrieben bestehende Spiel- und Grünflächen gesichert. Diese Flächen wurden in den GP als Spiel- und Grünflächen ausgewiesen. Mit der Aufhebung der GP würde diese Sicherung verloren gehen, und die Flächen stünden der Bebauung gemäss Nutzungsplanung zur Verfügung. Bei der überlagernden Grünzone kann die Fläche weiterhin als anrechenbare Grundstücksfläche angerechnet werden.</p> <p>Gerade wenn eine Überbauung oder ein ganzes Quartier verdichtet werden, ist die Erhaltung und allenfalls Aufwertung dieser Flächen von besonderer Bedeutung als Beitrag zur "Siedlungsentwicklung nach innen" (SENI) - die Überbauungsdichte und die Qualität der Überbauung sind nebst weiteren Aspekten gleichwertig zu behandeln. Die Festlegung überlagernder Grünzonen ist somit eine wichtige Massnahme zur Qualitätssicherung.</p> <p>Sollte sich die Lage einer überlagernden Grünzone für ein konkretes, den Anforderungen an die SENI entsprechendes Projekt als ungünstig erweisen, kann der Zonenplan im demokratisch legitimierten Ortsplanungsverfahren angepasst werden.</p>	Keine Anpassung der Planungs-Entwürfe
6	GP Herrenmatten (1. GP)	Verzicht auf überlagernde Grünzone auf GS Nr. 293, GB Hitzkirch	<p>Die mit der überlagernden Grünzone auf GS Nr. 293, GB Hitzkirch verbundene Eigentumsbeschränkung sei weder notwendig noch angemessen.</p> <p>Gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG seien Bund, Kantone und Gemeinden verpflichtet, eine haushälterische Nutzung des Bodens anzustreben und die Siedlungsentwicklung gerade in den Bauzonen zu verdichten und prioritär nach innen zu lenken. Gerade bereits überbaute Grundstücke müssten im Rahmen dieser bundesrechtlich vorgegebenen Strategie eine angemessene Entwicklungsperspektive behalten. Die Grünzone widerspreche diesem Ziel. Bauliche Anpassungen würden dadurch erheblich erschwert oder sogar verunmöglicht, auch wenn sie für eine nachhaltige Bewirtschaftung oder energetische Modernisierung des Grundstücks zentral wären.</p> <p>In der Umgebung bestehe bereits ein sehr grosses Angebot an Grün- und Freiflächen, z. B. auf dem angrenzenden Schulareal oder auf dem Friedhof der Gemeinde. Es erschliesse sich daher nicht, weshalb bestehende private Grünflächen mit einer zusätzlichen überlagernden Grünzone belegt werden sollen. Eine solche planerische Übersteuerung führe zu einer Einschränkung der Eigentumsrechte ohne erkennbaren planerischen oder gesellschaftlichen Mehrwert.</p> <p>Für die überlagernden Grünzonen seien hohe und detaillierte Anforderungen an die Gestaltung vorhanden mit "möglichst ökologisch wertvoll". Die Anforderungen würden über eine einfache Begrünung hinausgehen, und es sei fraglich, ob das auf dem Dach der Einstellhalle umsetzbar sei. Auch wenn gemäss Art. 24a Abs. 5 nBZR für bestehende Anlagen Bestandesgarantie hätten und grundsätzlich keine gestalterischen Massnahmen verlangt würden, müsste zukünftig bei jedem Baugesuch geprüft werden, ob gestalterische Massnahmen angezeigt seien.</p> <p>Die aktuelle Siedlungsstruktur von Hitzkirch weise keinen erhöhten Siedlungsdruck auf, der eine zusätzliche Regulierung notwendig machen würde. Selbst im Ortskern bestünden unbebaute oder nur geringfügig überbaute Parzellen, welche dem bestehenden Siedlungsbild grosszügige Freiräume und eine ausreichende Durchgrünung verliehen.</p>	<p>Tatsächlich verpflichtet das RPG die Behörden, für eine haushälterische Nutzung des Bodens zu sorgen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, wobei gemäss Art. 1 Abs. 2 a<sup>bis</sup> auf eine angemessene Wohnqualität zu achten ist. Der Begriff "Siedlungsentwicklung nach innen" meint denn auch nicht nur "Verdichtung", sondern fordert auch Qualitäten wie die Schaffung bzw. Erhaltung von Grün- und Freiräumen sowie von Flächen zum Spielen und andere Freizeitnutzungen. Diese Aufgabe betrifft sowohl die öffentliche Hand wie auch Private. Entsprechende Eigentumsbeschränkungen sind in einem gewissen Mass in Kauf zu nehmen.</p> <p>Auch wenn in der Umgebung des GP "Herrenmatten (1. GP)" heute noch erhebliche Freiflächen bestehen, ist unverkennbar, dass sich das Quartier im Umbruch befindet. So sind in den letzten 15 Jahren raumplanerisch durchaus erwünschte Bauvorhaben wie der "Dorfpark" oder "Herrenmatten" mit dem COOP wie auch aktuell die neue Lindenberg-halle erstellt worden, und weitere Planungen mit Verdichtungseffekt sind im Gang. Entsprechend kommt der raumplanerischen Sicherung von Grün- und Freiräume bzw. Spiel- und Aufenthaltsflächen der bestehenden Überbauungen eine wesentliche Bedeutung zu.</p> <p>Mit Blick auf den Klimawandel und die bereits heute erkennbaren Folgen für die Lebensqualität der Bevölkerung ist zudem festzuhalten, dass viele Grün- und Freiräume den zukünftigen Anforderungen nicht genügen. Deshalb ist es wichtig, auch bei Bauvorhaben im Bestand Verbesserungsmöglichkeiten zu prüfen und gegebenenfalls umzusetzen. Die sich häufenden Überschwemmungen, Hitzeperioden etc., die damit verbundenen Einschränkungen des öffentlichen Lebens, die steigende Zahl von Hitzetoten etc. lassen erkennen, dass das öffentliche Interesse an derartigen Massnahmen den privaten Interessen an einer uneingeschränkten Nutzung des Eigentums vorgeht.</p> <p>Dem Gemeinderat hat jedoch nicht die Absicht, bei jedem Baugesuch gestalterische Massnahmen gegen den Willen der Bauherrschaft durchzusetzen, was mit der Formulierung in Art. 24a Abs. 5 BZR-Entwurf zum Ausdruck gebracht wird – verpflichtende Massnahmen werden nur verfügt, wenn ein übergeordnetes Gesetz dies verlangt (was auch ohne diese BZR-Bestimmung gelten würde).</p>	Keine Anpassung der Planungs-Entwürfe

Nr.	Thema	Antrag	Begründung	Raumplanerische Beurteilung	GR-Entscheid
			Entgegen den Angaben in Ziff. 5. 4. 1 des Planungsberichts zur Teilrevision der Ortsplanung "Siedlung" existiere auf GS Nr. 293, GB Hitzkirch kein Gestaltungsplan, der aufgehoben werde. Die geplante Errichtung der überlagernden Grünzone sei damit weder aus früheren planungsrechtlichen Festlegungen ableitbar noch aufgrund der örtlichen Situation begründbar und daher sachlich nicht gerechtfertigt.	Im Übrigen ist die Behauptung, dass auf GS Nr. 293, GB Hitzkirch kein GP bestehe, gemäss den auf der Gemeindeverwaltung verfügbaren Akten falsch: Der 1. GP "Herrenmatten" vom 20.08.1981 ist beim Erlass des neuen GP "Herrenmatten" vom 16.09.1986 nicht aufgehoben worden und ist entsprechend für GS Nr. 293, GB Hitzkirch weiterhin gültig. Falls der Verfasser der Eingabe die GP-Aufhebung belegen kann, werden entsprechende Unterlagen gerne geprüft (mit der vorliegenden Massnahme in der Teilrevision "Siedlung" soll in erster Linie ein früheres Versäumnis behoben werden).	
19	GP Seilerstrasse Süd, 1. Etappe / Freihaltezone	Freihaltezone entsprechend den Vorgaben des GP anpassen	Gemäss GP seien ausschliesslich die Grundstücke Nr. 945 und 935 der Freihaltezone zugewiesen. Eine Ausdehnung auf die GS Nrn. 920 und 928 wie im Zonenplan vorgesehen, sei darin nicht vorgesehen. Gemäss Plan verlaufe der Freihaltestreifen beim Grundstück Nr. 920 durch ein bestehendes Wohnhaus, was sachlich nicht korrekt sein könne. Im Zusammenhang mit dem Freihaltestreifen sei entlang der Strasse beim Grundstück Nr. 935 der Asphalt durch Rasensteine ersetzt worden, was den Freihaltestreifen definiere.	Die ökologische Freihaltezone ist wie dargestellt im rechtskräftigen Zonenplan festgelegt worden – in der Teilrevision "Siedlung" wird der Zonenplan im Perimeter des GP "Seilerstrasse Süd" nicht angepasst.  Die Grundeigentümer des GP "Seilerstrasse Süd" (1. und 2. Etappe) wurden Anfang 2025 angeschrieben und konnten sich zu einer allfälligen GP-Aufhebung äussern. Aufgrund der unterschiedlichen Rückmeldungen hat der Gemeinderat beschlossen, die GP-Aufhebung und damit verbundene Zonenplan-Änderungen im Rahmen der Gesamtrevision zu prüfen. Das Gebiet "Seilerstrasse Süd" ist entsprechend nicht Gegenstand der Teilrevision "Siedlung".	Keine Anpassung der Planungs-Entwürfe
7	Art. 24a BZR-Entwurf	Die Massnahmen zur Sicherung von Grün- und Freiräumen seien vertieft zu prüfen.	Die Sicherung bestehender Grün- und Freiräume bei aufgehobenen Gestaltungsplänen sei richtig und wichtig. Ob die neue Grünzone das richtige Werkzeug ist, oder ob allenfalls die in kantonaler Gesetzgebung definierte Grünflächenziffer zielführender ist, erfordere eine vertiefte Betrachtung, auch im Hinblick auf die zukünftige Gesamtrevision.	Grünzonen (als Grundnutzung oder als überlagernde Zonen) zur Sicherung von Grün- und Freiräumen i. Z. mit GP-Aufhebungen haben sich in den letzten Jahren in zahlreichen Luzerner Gemeinden bewährt und werden durch den Kanton grundsätzlich positiv beurteilt. Im Unterschied zur Grünflächenziffer wird damit nicht nur eine gewisse Anzahl m <sup>2</sup> gesichert, sondern auch die Lage. Eine Verschiebung des Grün- oder Freiraums ist trotzdem möglich, erfordert aber einen demokratisch legitimierten Entscheid im Rahmen eines Ortsplanungsverfahrens.  Trotz dieser offensichtlichen Vorteile ist es selbstverständlich möglich, im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung die Einführung einer Grünflächenziffer zu prüfen.	Keine Anpassung der Planungs-Entwürfe
7	Art. 51 Abs. 3 BZR-Entwurf (Dachgestaltung)	Die Ausnahmeregelung zum Verzicht auf eine Flachdachbegrünung sei ersatzlos zu streichen.	Die neue Ausnahmeregelung bedeute eine deutliche Verschlechterung der aktuell gültigen Vorschriften. Eine Flachdachbegrünung könne mit entsprechendem Schichtenaufbau den Verlust der bebauten Fläche hinsichtlich klimaangepasstem Bauen (Wasserrückhaltung, Kühlung) und der Artenvielfalt zu einem gewissen Anteil kompensieren. Zudem reduziere ein begrüntes Flachdach bei einer PV-Anlage den Effizienzverlust durch grosse Wärme. Einer allfälligen Verschattung der Solarpaneele durch die Bepflanzung könne mit einer Aufständigung der Module sowie der richtigen Unterhaltspflege entgegengewirkt werden. Es scheine nicht schlüssig, wieso die Gemeinde Hitzkirch entgegen allen Anstrengungen des Bundes, der Kantone und wissenschaftlichen Erkenntnissen diese Ausnahme zulassen wolle. Einzige Ausnahme sollten Kleinstflächen bis 10 m <sup>2</sup> sein, wie dies im Änderungstext vorgesehen sei.	Seit dem Inkrafttreten des BZR Hitzkirch 2017 hat der Gemeinderat immer wieder Ausnahmegenehmigungen betr. Begrünung von Flachdächern erteilt, dies auch aufgrund von Empfehlungen von PV-Spezialisten. Die angepasste Regelung trägt der Praxis der letzten Jahre Rechnung.  Dem Gemeinderat ist jedoch bewusst, dass die Vereinbarkeit von PV-Anlagen mit Dachbegrünungen unterschiedlich beurteilt wird. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung sollen alle Fragen in diesem Zusammenhang sorgfältig geprüft und fachlich fundierte BZR-Bestimmungen gemäss dem heutigen Stand der Kenntnisse erarbeitet werden.	Keine Anpassung der Planungs-Entwürfe
8	Meierhöfli-Quartier	Bitte bestätigen, dass betr. das Quartier "Meierhöfli" keine Änderungen geplant sind.	Im Planungsbericht zur Teilrevision "Siedlung" seien keine Änderungen betreffend das Meierhöfli-Quartier aufgeführt. Im verfügbaren Zonenplan-Entwurf werde das Quartier jedoch nicht dargestellt. Der Klarheit halber wird um eine Bestätigung ersucht, dass in diesem Quartier keine Änderung geplant sind.	Bereits beantwortet: <ul style="list-style-type: none"> <li>Im Quartier "Meierhöfli" besteht kein rechtskräftiger GP, weshalb das Quartier diesbezüglich nicht betroffen ist.</li> <li>Für alle Bauzonen gültige BZR-Änderungen (z. B. Dachgestaltung) betreffen jedoch auch das Quartier "Meierhöfli".</li> </ul>	Keine Anpassung der Planungs-Entwürfe
17	Fusswege im GP-Gebiet "Hofmatt", Müswangen	Bitte Fusswegrichtplan zustellen	Im Planungsbericht Ausschnitt GP Müswangen, Hofmatt / Steinacher/ Schürmatt seien Fusswege eingezeichnet. Die Fusswege seien ein starker Eingriff in die privaten Eigentümerverhältnisse der Erbgemeinschaft Birrer.  Ein feinmaschigeres Wegnetz sei unbedingt im "Richtplanverfahren Fusswege" zu begründen und nicht einfach den Grundeigentümern aufzuzwingen. Bevor überhaupt ein Grundbucheintrag in Betracht gezogen werden könne, müssten der Standard, die Erstellung, Haftung, Unterhalt, Erneuerung, Finanzierung und Eigentumsverhältnisse geklärt werden.	Die Feststellung ist korrekt, Fussweg-Festlegungen werden gemäss heutiger Gesetzgebung üblicherweise im Richtplan-Verfahren (im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung) vorgenommen und begründet. Festlegungen in Sondernutzungsplänen oder in Baubewilligungsverfahren sind jedoch ebenfalls zulässig.  Im Zusammenhang mit GP-Aufhebungen im Rahmen der Teilrevision "Siedlung" wurden die Grundeigentümer und alle Interessierten vorab über diese Absicht informiert, da es unredlich wäre, einen GP ohne entsprechende Hinweise aufzuheben und dann später einzelne GP-Inhalte sichern zu wollen. Die betroffenen Grundeigentümer werden im Rahmen der Gesamtrevision Gelegenheit haben, sich in die Erschliessungsplanung einzubringen und zum Fusswegrichtplan (Teilrichtplan des Erschliessungsrichtplans) Stellung zu nehmen.  Weder die frühere Gemeinde Müswangen noch die heutige Gemeinde Hitzkirch haben je einen Fusswegrichtplan für den heutigen Ortsteil Müswangen erarbeitet. Entsprechend kann aktuell noch kein Fusswegrichtplan zugestellt werden.	Keine Anpassung der Planungs-Entwürfe

Nr.	Thema	Antrag	Begründung	Raumplanerische Beurteilung	GR-Entscheid
17	Baulandmobilisierung	<p><b>GP Hofmatt, Müswangen:</b> geplante Einstellhallenzufahrt (GS Nr. 54) sei im Grundbuch einzutragen</p> <p>Fragen zu <b>Baulandmobilisierung</b> GS Nrn. 614, 615 und 612, GB Müswangen</p> <p><b>Baulandmobilisierung</b> GS Nr. 183 Retschwil einleiten</p>	<p><b>GP Hofmatt, Müswangen:</b> Die geplante Einstellhallenzufahrt ab Seite Weihenbrunnenstrasse über das Grundstück 54 sei im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung ins Grundbuch einzutragen, was gerade in Bezug auf die Mobilisierung des Baulandes wichtig sei.</p> <p><b>GS Nrn. 614, 615 und z.T. 612 GB Müswangen:</b> Die Erbgemeinschaft plane eine Revision des GP aus dem Jahr 2001. Zum Satz „Massnahmen betreffend Baulandmobilisierung sind zum gegebenen Zeitpunkt erforderlich.“ bestehe eine Verständnisfrage: Welche Massnahmen sind damit gemeint und wie sollen diese umgesetzt werden? Diese Frage stelle sich auch im Zusammenhang, dass die Grundstücke GB 489, 69, und 556 im Ortsteil Müswangen nach etlichen Jahren seit der Einzonung nicht überbaut wurden und zudem an den Rändern des Siedlungsgebietes liegen. Warum sind bei diesen Grundstücken keine Baulandmobilisierungsmassnahmen geplant?</p> <p><b>GS Nr. 183, GB Retschwil:</b> Im Zusammenhang mit den Massnahmen betreffend Baulandmobilisierung seien entsprechende Schritte einzuleiten. Dies sollte eigentlich selbstverständlich sein.</p>	<p>Der GP Hofmatt und der Erschliessungsrichtplan sind nicht Gegenstand der Teilrevision "Siedlung". Aktuell ist jedoch festzuhalten, dass entgegen der Formulierung im Erschliessungsrichtplan kein Grundbucheintrag für die Tiefgaragen-Zufahrt der Hofmatt-Überbauung besteht. Sofern privatrechtlich keine Lösung möglich ist, müssen im Rahmen der Gesamtrevision Massnahmen geprüft werden, wobei allfällige enteignungsrechtliche Massnahmen zulasten der Grundeigentümer gehen.</p> <p>Nachdem das durch den Kanton angeordnete Rückzonenverfahren abgeschlossen ist, muss die Gemeinde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung oder parallel dazu Massnahmen prüfen, wie das verfügbare Bauland seiner Bestimmung zugeführt werden kann (vgl. § 38 PBG). Aussagen zu einzelnen Grundstücken sind aktuell nicht möglich.</p>	Keine Anpassung der Planungs-Entwürfe
18	Diverses	<p><b>Bauliche Verdichtung</b> in Hitzkirch (Bahnhofstrasse)/ Gelfingen Ortskern und Müswangen Ortskern: In der Teilrevision "Siedlung" seien die Gebiete für eine bauliche Verdichtung im BZR sowie im Zonenplan zu berücksichtigen.</p> <p><b>E-Masse</b> für Gesamthöhe und Grenzabstände seien durch Masszahlen zu ersetzen.</p> <p>Die <b>Grenzabstände</b> für auskragende und abgestützte Balkone, Veranden und Erker seien im BZR klar zu definieren.</p> <p>Art. 49 Abs. 1 BZR (<b>Mindestfläche für GP's</b>) sei zu überarbeiten, das Verb "kann" sei durch das Verb "müsse" zu ersetzen. Zudem seien die Mindestflächen für Kernzonen und die übrigen Bauzonen deutlich zu reduzieren.</p>	<p><b>Bauliche Verdichtung:</b> Kommunale Leitbilder seien nicht grundsätzlich behördenverbindlich, würden jedoch eine strategische Orientierung der Gemeinde darstellen. Der Ortskern Hitzkirch sei nach Genehmigung des Bebauungsplans „Zentrum“ Hitzkirch nicht mehr davon betroffen. Nach über 13 Jahren seit der Verabschiedung des Siedlungsleitbildes seien immer noch keine Planungsinstrumente für eine bauliche Verdichtung geschaffen worden. Auch wurden in dieser Zeit keine Gebiete für die Verdichtung festgelegt.</p> <p><b>E-Masse:</b> Die Erfahrung der letzten Jahre habe gezeigt, dass diese E-Masse je nach privatem Interesse bzw. Bauherrschaft festgelegt würden und keine Rücksicht genommen wurde auf den Grenzverlauf des Baugrundstückes. Unterschiedliche Behandlungen führe zu Rechts- und Planungsunsicherheiten, und dies erhöhe schlussendlich die Baukosten.</p> <p><b>Definition Grenzabstände:</b> Leider würden die erforderlichen Grenzabstände für Balkone mit Abstützung zumindest im Ortskern Müswangen in Bezug auf die Auslegung der Masse „E“ gegenüber dem PGB des Kantons Luzern unterschritten. Im Gegensatz dazu sei der Grenzabstand für Kleinbauten mit 3 Metern sehr grosszügig festgelegt.</p> <p><b>Mindestfläche für Gestaltungspläne:</b> In den Gemeinden gebe es in den übrigen Bauzonen fast keine Areale mit mindestens 5'000m<sup>2</sup>, auch wenn die freien Areale zusammenhängend seien.</p>	Diese Themen sind in der Gesamtrevision der Ortsplanung zu behandeln. Aktuell sind dazu keine Aussagen möglich.	Keine Anpassung der Planungs-Entwürfe