



Ortsplanungen Hitzkirch und Altwis: Teilrevision "Siedlung" Öffentliche Auflage vom 1. bis 30. Juni 2026

Die Unterlagen können ab 1. Juni 2026 im Internet unter www.hitzkirch.ch/raumplanung oder auf der Gemeindeverwaltung in gedruckter Form eingesehen werden. Dieser Kurzbericht gibt zusammenfassend eine Übersicht über die Anpassungen der Instrumente der Ortsplanungen Hitzkirch und Altwis, wobei das Augenmerk auf die thematischen Zusammenhänge gerichtet wird. Der Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV enthält demgegenüber mehr Detail-Informationen und stellt die Änderungen an einzelnen Planungs-Instrumenten in den Fokus.

Verfügbare Unterlagen

Verbindlich

- Änderung Zonenplan Hitzkirch
- Änderung Bau- und Zonenreglement (BZR) Hitzkirch
- Änderung BZR Altwis
- Waldfeststellungsplan "Stiefeliriterweg"
- Strassenplan "Erschliessung Vorder Allmend / Hämikon-Berg"

Orientierend

- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
- Strassenplan Erschliessung Vorder Allmend / Hämikon-Berg, Bericht und Dokumentation der Gemeinde
- Vorprüfungsbericht des BUWD vom 26. März 2026
- Mitwirkungsbericht vom 23. April 2026 (Auswertung und Beurteilung der Eingaben)

1. Ausgangslage

In der Gemeinde Hitzkirch bestehen aktuell 2 Ortsplanungen:

- Ortsplanung Hitzkirch (Ortsteile Gelfingen, Hämikon, Hitzkirch, Mosen, Müswangen, Retschwil und Sulz), Stand 14. Oktober 2025
- Ortsplanung Altwis, Stand 18. Februar 2022

Die Ortsplanungen Hitzkirch und Altwis werden in der Anfang 2026 angelaufenen Gesamtrevision zusammengeführt.

Gegenstand der öffentlichen Auflage der Teilrevision "Siedlung"

Die Gemeinde Hitzkirch hat diverse Pendenzen in Bezug auf die Ortsplanung. Die Anwendung der aktuellen BZR, insbesondere bei den bestehenden Sondernutzungsplänen, führt in Baubewilligungsverfahren häufig zu Schwierigkeiten. Um diese zu verringern und weitere ortsplanerische Pendenzen zeitnah zu erledigen, wird die Teilrevision «Siedlung» der Gesamtrevision vorgezogen. Folgende Inhalte werden behandelt:

- Überprüfung und allenfalls Aufhebung von bestehenden Gestaltungsplänen
- Zonenplan- und BZR-Änderungen im Zusammenhang mit der Überprüfung und Aufhebung von bestehenden Gestaltungsplänen, insbesondere überlagernde Grünzonen zur Sicherung von Spiel- und Grünflächen
- Weitere kleinere Zonenplan- und BZR-Änderungen, aufgrund von Erkenntnissen aus Baubewilligungsverfahren
- Strassenplan für die Erschliessung Vorder Allmend / Hämikon-Berg

Betroffen von den Änderungen sind der Zonenplan Hitzkirch sowie die BZR Hitzkirch und Altwis.

Teilrevision "Landschaft"

Parallel zur Teilrevision "Siedlung" ist zeitversetzt die Teilrevision "Landschaft" betreffend die Festlegung der Gewässerräume und der Freihaltezone Wildtierkorridor im Gang. Die Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung sind im Sommer 2026 vorgesehen.

2. Inhalte der Teilrevision "Siedlung"

Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen

In der Gemeinde Hitzkirch bestehen diverse, teilweise sehr alte Gestaltungspläne (GP) und Bebauungspläne (BP). Teilweise liegen sie gemäss Zonenplan innerhalb eines Perimeters mit GP- oder BP-Pflicht. Aufgrund der erheblich veränderten Verhältnisse sind die Gestaltungspläne im Sinn des Raumplanungsgesetzes (RPG) und gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) im Rahmen der angelaufenen Gesamtrevision der Ortsplanung zu prüfen und nötigenfalls anzupassen oder aufzuheben. Gestaltungspläne können auch im Rahmen einer Teilrevision behandelt werden, soweit dies raumplanerisch zweckmässig und politisch erwünscht ist.

Betreffend Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen im Rahmen einer Ortsplanungsrevision gibt es unterschiedliche Möglichkeiten, vgl. Kapitel 5.2 des Planungsberichts oder Infoblatt des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements BUWD (verfügbar unter dem nebenstehenden QR-Code oder unter folgendem Link: https://rawi.lu.ch/-/media/RAWI/Dokumente/Downloads/raumentwicklung/Infoblatt_Sondernutzungsplanung.pdf?rev=42fb2af5e6734ccf95d2e056a1cef80c).



Das Abwarten der Gesamtrevision der Ortsplanung ist nicht in allen Fällen zweckmässig. Im Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen existieren Auslegungsschwierigkeiten, verbunden mit hohem Aufwand und Kosten in Baubewilligungsverfahren. Die Aufhebung nicht mehr notwendiger Gestaltungspläne wurde deshalb im Rahmen der Teilrevision "Siedlung" geprüft.

Es können jedoch nicht alle bestehenden Gestaltungspläne ohne Weiteres aufgehoben werden, da raumplanerisch unerwünschte Entwicklungen resultieren können. Ausserdem sind in einigen Gestaltungsplan-Gebieten unterschiedliche Haltungen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bekannt, auf die im Rahmen der Gesamtrevision besser eingegangen werden kann.

Deshalb wurde eine raumplanerische Grobbeurteilung vorgenommen, welche Gestaltungspläne – allenfalls mit ergänzenden raumplanerischen Massnahmen – im Rahmen der Teilrevision "Siedlung" aufgehoben werden könnten. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in den entsprechenden Gebieten wurden angeschrieben und erhielten Gelegenheit, sich betreffend eine allfällige Gestaltungsplan-Aufhebung zu äussern.

Aufgrund der Grobbeurteilung und der eingegangenen Rückmeldungen beschloss der Gemeinderat, folgende 18 Gestaltungspläne zur Aufhebung im Rahmen der Teilrevision "Siedlung" vorzuschlagen:

Ortsteil Hitzkirch:

- 1 Dorfpark
- 2 Hegler
- 3 Herrenmatten
- 4 Herrenmatten (1. GP)
- 5 Seilerstrasse Nord
- 6 Weinstrasse
- 7 Zentrumsark
- 8 Zentrumsüberbauung und Konsortium «Zentrum»

Ortsteil Hämikon:

- 9 Buechacher
- 10 Chäppeliacher (Dorf)
- 11 Gewerbegebiet Linden
- 12 Hausmatte

Ortsteil Mosen

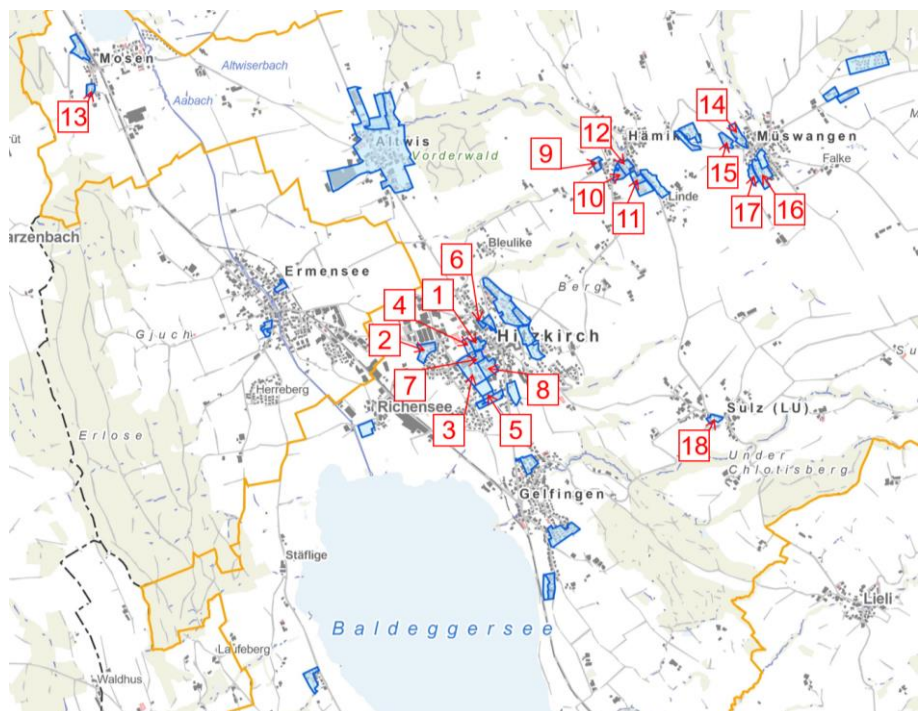
- 13 Rütimatt

Ortsteil Müswangen

- 14 Sonnhalde
- 15 Sonnmatt
- 16 Steinacher
- 17 Steinacher-West

Ortsteil Sulz

- 18 Sulzacher



Übersicht über die bestehenden Gestaltungspläne (blaue Flächen). Zur Aufhebung vorgeschlagene Gestaltungspläne sind mit einer Nummer gemäss der nebenstehenden Liste versehen.

Die verbleibenden Gestaltungspläne werden in der Gesamtrevision der Ortsplanung vertieft geprüft. Aufgrund der Erkenntnisse wird über die Aufhebung oder Beibehaltung sowie allfällige Massnahmen entschieden.

Die erwähnte Grobbeurteilung hat ergeben, dass insbesondere die in einigen Gestaltungsplänen festgelegten Grün- und Freiräume (Spielplätze und andere Gemeinschaftsanlagen) mit raumplanerischen Mitteln zu sichern sind. Dazu kommen einige Fusswege als wichtiger Bestandteil des kommunalen Fusswegnetzes.

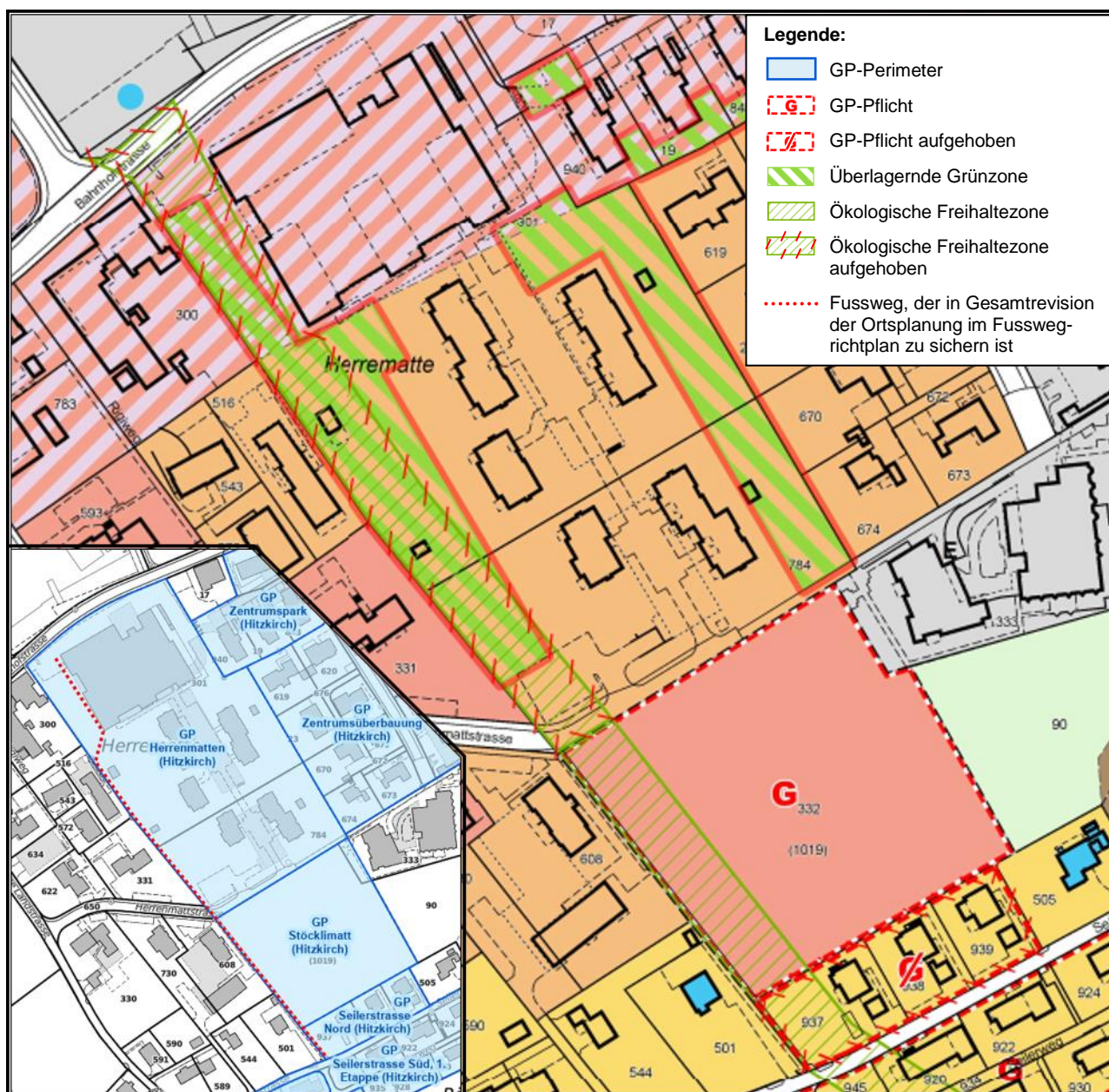
Die Grün- und Freiräume werden in den entsprechenden Gebieten mittels überlagernden Grünzonen im Zonenplan gesichert. Die Festlegung einer überlagernden Grünzone bewirkt keine Änderungen der Grundeigentümerverhältnisse, der Zugänglichkeit oder der Zuständigkeit betreffend Unterhalt. Grün- und Freiräume in Überbauungen, die den Bewohnerinnen und Bewohnern dienen, werden nicht ohne Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer öffentlich erklärt.

Die Ausnützung der Grundnutzung (zum Beispiel Wohnzone) bleibt erhalten, da die Fläche weiterhin als anrechenbare Grundstücksfläche gilt. Die Grünzone ist jedoch von Bauten und Anlagen freizuhalten, welche nicht dem Zonenzweck entsprechen (vgl. Art. 24a BZR-Entwurf im Anhang dieses Kurzberichts). Im Gestaltungsplangebiet Herrenmatten ersetzt die neue überlagernde Grünzone die bestehende ökologische Freihaltezone.

Fusswege können erst im Rahmen der angelaufenen Gesamtrevision der Ortsplanung im zu erstellenden Fusswegrichtplan gesichert werden. Der Vollständigkeit halber sowie im Sinne der frühzeitigen Information wird bereits heute darauf hingewiesen.

Wo im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt worden ist, wird diese gleichzeitig mit der Aufhebung des betreffenden Gestaltungsplans gestrichen.

Im BZR-Anhang VII wird die Liste der rechtskräftigen Sondernutzungspläne überprüft und aktualisiert.



Beispiele für Gestaltungsplan-Aufhebungen mit begleitenden Massnahmen: GP Herrenmatte und GP Seilerstrasse Nord

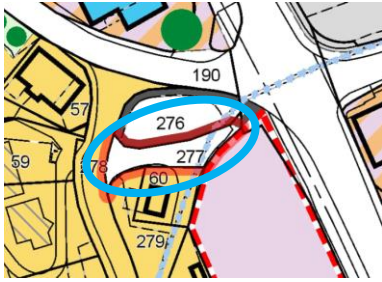
- Im Perimeter des GP Herrenmatte werden grosszügige Grün- und Freiräume mittels überlagernder Grünzonen gesichert. Im Gegenzug wird die ökologische Freihaltezone im heutigen GP-Perimeter aufgehoben.
- Im Perimeter des GP Seilerstrasse Nord ist keine Grünzone notwendig, die ökologische Freihaltezone wird unverändert beibehalten. Hingegen muss die GP-Pflicht aufgehoben werden.
- Der beim Coop von der Bahnhofstrasse bis zur Seilerstrasse führende öffentliche Fussweg ist in beiden GP's enthalten. Bereits heute wird darauf hingewiesen, dass dieser Weg in der angelaufenen Gesamtrevision der Ortsplanung als wichtiger Bestandteil des kommunalen Fusswegnetzes im Fusswegrichtplan zu sichern ist.

Planung "Granador-Areal" (vgl. nebenstehenden Zonenplan-Ausschnitt)

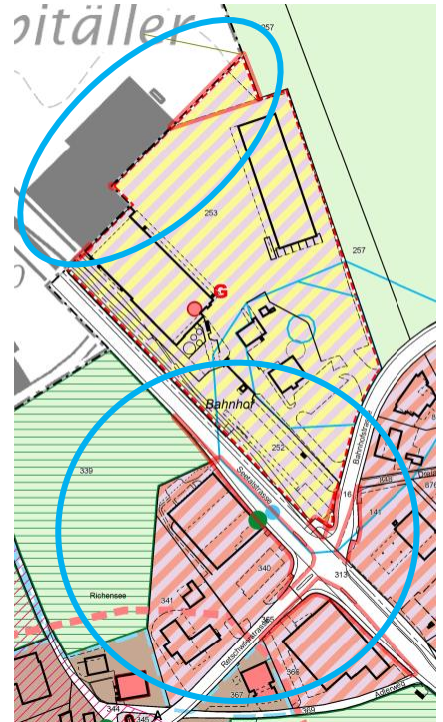
Im Granador-Areal wird der Zonenplan an die im Jahr 2022 geänderte Gemeindegrenze zu Ermensee angepasst. Auch bei der Kreuzung Seetalstrasse / Bahnhofstrasse / Retschwilerstrasse werden Bereinigungen vorgenommen, da die Zonengrenzen seit dem Umbau der Kreuzung nicht mehr mit den Vermessungsdaten übereinstimmen.

Erschliessung der Arbeitszone "Zeinematt" in Mosen

Das Grundstück (GS) Nr. 277, GB Mosen dient grösstenteils der Erschliessung der Arbeitszone "Zeinematt" (GS Nr. 358, GB Mosen), ist aber heute der Reservezone zugewiesen. Voraussetzung für die bauliche Entwicklung in diesem Gebiet ist die Umzonung in das Übrige Gebiet A (ÜG-A).



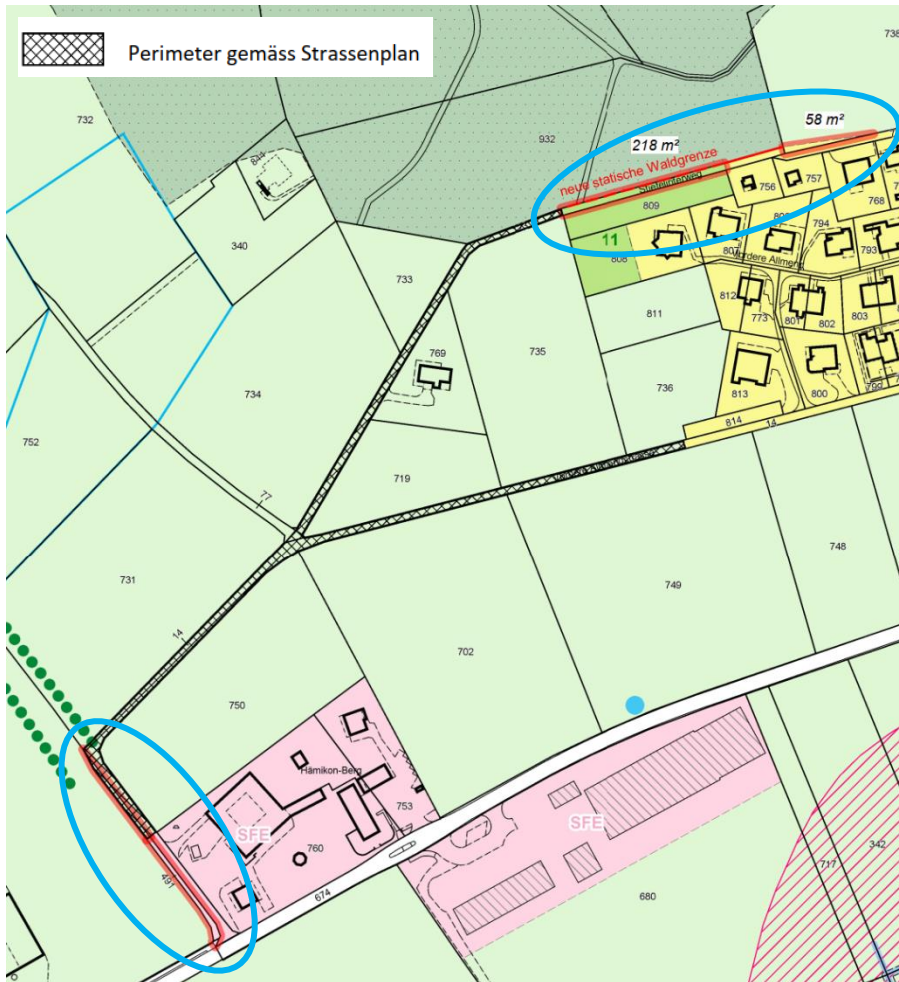
Zonenplan-Ausschnitt "Zeinematt", Mosen
Die Umzonungsfläche ist blau umrandet.



Zonenplan-Ausschnitt "Granador-Areal"
Die Gebiete mit Änderungen sind blau markiert.

Erschliessung des Gebiets "Vorder Allmend / Hämikon-Berg"

Im Gebiet Vorder Allmend / Hämikon-Berg werden die Zonengrenzen im Zusammenhang mit der bestehenden Erschliessungsstrasse angepasst und im BZR-Anhang III die neue Grünzone Nr. 11 ergänzt. Im gleichen Zusammenhang wird der Strassenplan "Erschliessung Vorder Allmend / Hämikon-Berg" erlassen. Die Massnahmen dienen der raumplanungsrechtlichen Sicherung der Erschliessung und sind Voraussetzung für geplante Strassensanierungen. Ausserdem ist entlang des Stiefeliriterwegs eine Waldfeststellung notwendig, da die Bauzone neu an den Wald grenzt.



Zonenplan-Ausschnitt Hämikon-Berg
Die Gebiete mit Zonenplan-Änderungen sind blau markiert.
Der im Zonenplan zusätzlich mit Kreuzschraffur bezeichnete Perimeter verweist auf den neuen Strassenplan "Vorder Allmend / Hämikon-Berg", der wie auch der Waldfeststellungsplan "Stiefeliriterweg" Bestandteil der Auflageakten ist.

Rebbau in der Zone für öffentliche Zwecke der IPH

Der Kanton Luzern, vertreten durch die Dienststelle Immobilien, ist Eigentümerin diverser Liegenschaften und Grundstücke, die zur Kommende bzw. zum Seminarzentrum gehören und von der Interkantonalen Polizeischule (IPH) genutzt werden. Die Liegenschaften sind der Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ, Fläche C) zugewiesen.

Die IPH hat 2024 eine unbebaute, in der ÖZ gelegene Teilfläche des Grundstücks Nr. 802, GB Hitzkirch an ein Weingut verpachtet. Der Winzer hat Reben angepflanzt, obwohl der Rebbau in dieser Zone heute nicht zu den zulässigen Nutzungen zählt. Da die Reben aus der Sicht des Gemeinderats für das Ortsbild eine Aufwertung darstellen, wird im BZR-Anhang I die Zweckbestimmung der entsprechenden Fläche gemäss der heutigen Situation um die Nutzungen "Seminarzentrum" und "Rebbau" erweitert (vgl. BZR-Änderungen im Anhang dieses Berichts). Auf eine Umzonung der mit Reben bestockten Fläche in die Grünzone Nr. 4 wird verzichtet, um künftige bauliche Entwicklungen nicht auszuschliessen.



Zonenplan-Ausschnitt und Luftbild (Quelle: search.ch) mit GS Nr. 802, GB Hitzkirch. Im Luftbild sind die neu angepflanzten Reben zu erkennen, was aber im Widerspruch zum Nutzungszweck in der Zone für öffentliche Zwecke (graue Fläche im Zonenplan) steht.

Weitere Änderungen der Bau- und Zonenreglemente (BZR) Hitzkirch und Altwis (vgl. BZR-Änderungen im Anhang dieses Berichts)

Einige Bestimmungen des BZR Hitzkirch wurden angepasst, um deren Auslegung zu präzisieren (zum Beispiel betreffend Terrassenhäuser), bauliche Flexibilität zu ermöglichen (zum Beispiel bei der Dachgestaltung) oder die Konformität mit den anzuwendenden PBG-Bestimmungen zu gewährleisten.

Im BZR Altwis widerspricht die Beschlusskompetenz für Bebauungspläne dem PBG, weshalb der entsprechende Artikel gelöscht wird.

Ausserdem werden in den beiden BZR unterschiedlich geregelte Zuständigkeiten und Verfahren harmonisiert sowie aufgrund der durch den Kanton verfügbaren Rückzonungen nicht mehr anwendbare Bestimmungen aus dem BZR Hitzkirch gestrichen.

3. Bisheriger Verlauf der Teilrevision "Siedlung"

Kantonale Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht vom 26. März 2026 wird die Teilrevision "Siedlung" positiv beurteilt. Die Sicherung von Grünräumen wird aus klimatischen und stadträumlichen Gründen speziell gewürdigt. Ausserdem wird festgehalten, dass dank der beabsichtigten Sicherung von Fusswegverbindungen in ehemaligen Gestaltungsplan-gebieten die Verbindungen innerhalb der Quartiere bestehen bleiben.

Als nicht zweckmässig wird die Nutzung "Rebbau" in der Zone für öffentliche Zwecke für die IPH beurteilt. Auf Antrag der kantonalen Dienststelle Immobilien als Eigentümervertreterin und der IPH hält der Gemeinderat jedoch an dieser BZR-Ergänzung fest, um die künftigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Eigentümerin nicht einzuschränken.

Detailliertere Informationen finden sich im Vorprüfungsbericht und im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, die Bestandteil der Auflageakten sind.

Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 3. November bis 12. Dezember 2025 statt. Während dieser Zeit gingen 19 Eingaben ein.

Mehrheitlich ging es darum, ob nicht weitere oder sogar alle bestehenden Gestaltungspläne im Rahmen der Teilrevision "Siedlung" aufgehoben werden könnten. In einigen Gestaltungsplangebieten erfordert jedoch die Sicherung vorhandener Qualitäten raumplanerische Massnahmen. In weiteren Gebieten bestehen unterschiedliche Grundeigentümer-Haltungen. Tragfähige Lösungen, die sowohl den qualitativen Anforderungen wie auch den Grundeigentümer-Interessen gerecht werden, können erst im Rahmen der Gesamtrevision erarbeitet werden.

Zwei Eingaben fordern den Verzicht auf die überlagernden Grünzonen. Diese haben sich jedoch als raumplanerische Massnahme zur Sicherung von Spiel- und Grünflächen in zahlreichen Gemeinden bewährt und werden durch den Kanton empfohlen.

Weitere Einzelanliegen sind ebenfalls im Rahmen der Gesamtrevision vertieft zu prüfen.

Detailliertere Informationen finden sich im Mitwirkungsbericht sowie im Planungsbericht, die Bestandteil der Auflageakten sind.

Insgesamt erkennt der Gemeinderat keinen Anlass, die Planungsentwürfe zu ändern, sondern beurteilt sie – auch unter Berücksichtigung des kantonalen Vorprüfungsberichts – als zielführend. Die Teilrevision "Siedlung" wird deshalb unverändert öffentlich aufgelegt.

4. Formelles und Termine

Zur Verfügung stehende Unterlagen

Die Teilrevision "Siedlung" der Ortsplanungen Hitzkirch und Altwis wird im Sinn der §§ 6 Abs. 3b und 61 Abs. 1 PBG sowie § 65 Abs. 2 StrG vom 1. bis 30. Juni 2026 auf der Gemeindeverwaltung Hitzkirch, Luzernerstrasse 8, 6285 Hitzkirch, öffentlich aufgelegt.

Die Unterlagen können ab 1. Juni 2026 im Internet unter www.hitzkirch.ch/raumplanung oder auf der Gemeindeverwaltung in gedruckter Form eingesehen werden.

Einspracheberechtigung

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Planungsentwürfe haben, können bis spätestens 30. Juni 2026 (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Hitzkirch zu richten.

Planungszone

Die neuen Nutzungspläne sowie Bau- und Nutzungsvorschriften erhalten gemäss § 85 PBG mit der öffentlichen Auflage die Wirkung einer Planungszone. Alle zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage hängigen Baugesuche sind im Grundsatz nach bisherigem Recht zu beurteilen. Nach Beginn der öffentlichen Auflage eingereichte Baugesuche sind gemäss § 85 Abs. 2 PBG zusätzlich nach den revidierten Planungsinstrumenten zu beurteilen.

5. Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen gegen die Zonenplan- und BZR-Änderungen bzw. gegen den Strassenplan "Erschliessung Vorder Allmend / Hämikon-Berg" und versucht, sich mit den Einsprechenden gütlich zu einigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat dem Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache oder Nichteintreten beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG).

Einsprachen gegen die Waldfeststellung "Stiefeliriterweg" werden von der Gemeinde an die Dienststelle lawa weitergeleitet, welche im Rahmen des Waldfeststellungsverfahrens darüber entscheidet.

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Teilrevision der Ortsplanungen Hitzkirch und Altwis an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2026 den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anschliessend an die Gemeindeversammlung reicht der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossene Teilrevision der Ortsplanungen Hitzkirch und Altwis mit den erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).

Haben Sie Fragen zur öffentlichen Auflage der Teilrevision "Siedlung" oder den anderen laufenden Planungen? Lukas Huber, Bereichsleiter Raumplanung, steht Ihnen gerne zur Verfügung (lukas.huber@hitzkirch.ch, Tel. 041 919 71 69).

Änderungen des BZR Hitzkirch [Änderungen in roter Schrift, Erläuterungen in blauer, kursiver Schrift]

Auf den folgenden Seiten finden sich alle Änderungen des BZR Hitzkirch im Zusammenhang mit den in diesem Kurzbericht beschriebenen Inhalten der Teilrevision "Siedlung".

Das rechtskräftige BZR Hitzkirch ist unter nebenstehendem QR-Code oder unter folgendem Link verfügbar:
<https://www.hitzkirch.ch/public/upload/assets/501/Bau-%20und%20Zonenreglement%20Hitzkirch.pdf?fp=6>



Art. 16 Wohnzonen A, B, C und D

- ⁵ Terrassenhäuser, d.h. in der Höhe gestaffelte Gebäude mit **mindestens drei Geschossen Gebäudestufen**, die der Hangneigung nach versetzt sind, sind nur zulässig, wenn das Gefälle des **gewachsenen-massgebenden** Terrains grösser ist als 30% und das Verhältnis der Grundfläche¹ von Terrasse und zurückversetztem Gebäudeteil mindestens 1:3 beträgt. **Die optische Erscheinungsweise der Terrasse (Freihaltung) ist zu gewährleisten. Die Bezeichnung als Terrassenhaus ist nicht abhängig von der Anzahl Wohneinheiten.**

¹ Grundfläche entspricht flächenkleinstem Rechteck gemäss § 112a Abs. 2j und k PBG.

Der Begriff "gewachsenes Terrain" steht nicht mehr zur Verfügung und muss durch "massgebendes Terrain" ersetzt werden.

Die optische Erscheinungsweise ist z.B. durch max. 1.5m hohe Brüstung oder Verzicht auf eine Windschutzverglasung etc. zu gewährleisten (Vgl. Skizze zu Terrassenhäusern im Anhang VIII).

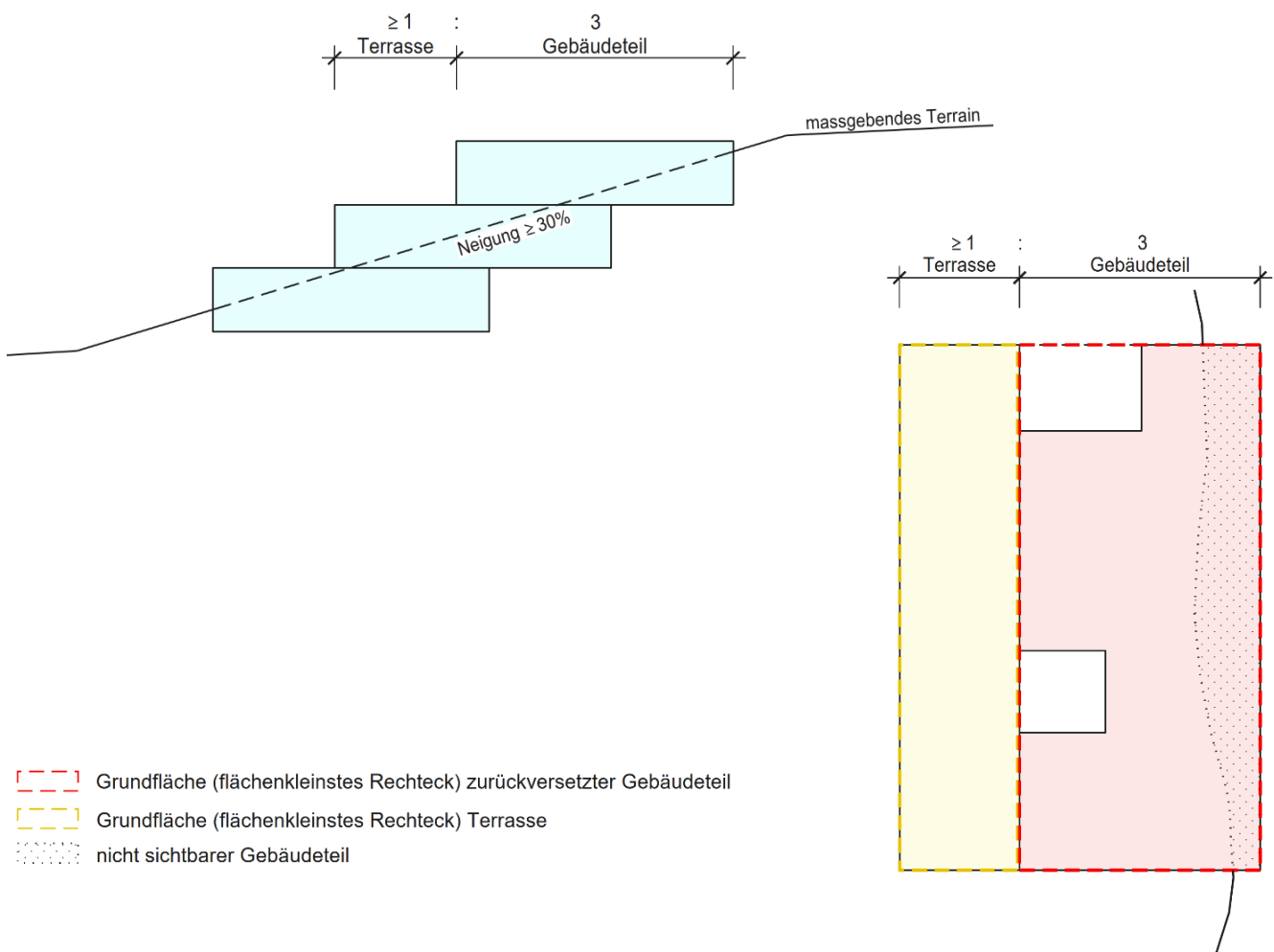
Grundfläche (flächenkleinstes Rechteck) vgl. auch erläuternde Skizze des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements zu § 112a Abs. 2j und k PBG

Vgl. Skizze zur Messweise der Hangneigung im Anhang VIII.

Anhang VIII Erläuternde Skizzen

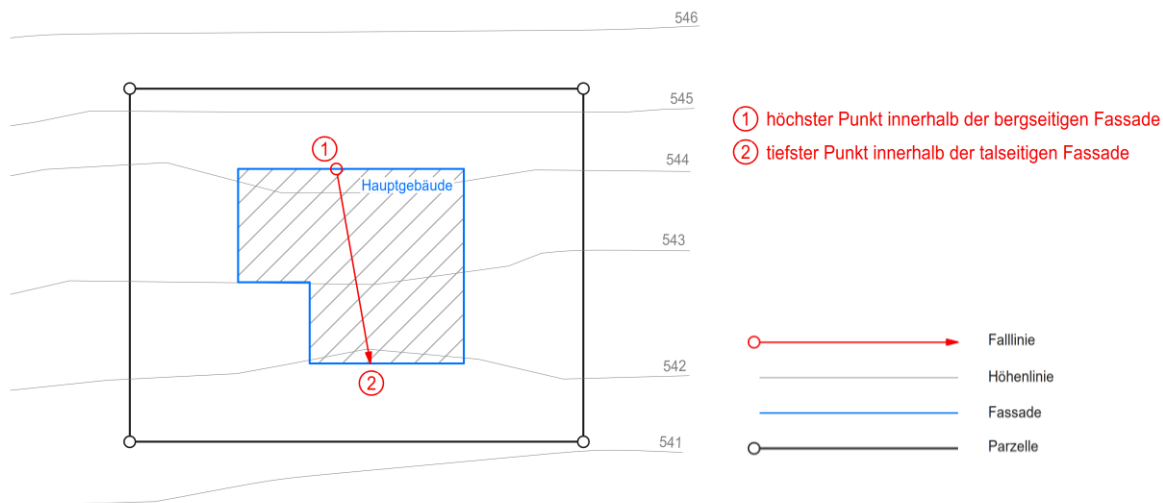
Skizzen zu Terrassenhäusern

Verhältnis Grundfläche Terrasse / Grundfläche zurückversetzter Gebäudeteil $\geq 1:3$



Skizze zur Messweise der Hangneigung

Für die Festlegung der Hangneigung gilt das massgebende Terrain. Sie wird durch das Gefälle zwischen dem höchsten Punkt innerhalb der bergseitigen Fassade und dem tiefsten Punkt innerhalb der talseitigen Fassade definiert.



Art. 24a Grünzone für gemeinschaftliche Grün- und Freiräume (GRü, überlagert)

- 1 Diese Grünzone ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- 2 Zweck der überlagernden Grünzone ist die Erhaltung gemeinschaftlicher Grün- und Freiräume. Zulässig sind Spiel- und Freizeitanlagen, Fusswege, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie bestehende unterirdische Einstellhallen.
- 3 Die Flächen sind möglichst ökologisch wertvoll zu gestalten. Sie sind mehrheitlich als Grünflächen mit natürlichem Bodenaufbau auszubilden und nach Möglichkeit mit strukturierenden, standortgerechten Gehölzen bepflanzen. Befestigte Flächen sind sickerfähig auszugestalten.
- 4 Neue Einstellhallen gemäss Art. 13a PBV sind zulässig, sofern sie mit einem natürlichen Bodenaufbau von mind. 1.00 m oder einem retentionswirksamen Aufbau gleicher Mächtigkeit überdeckt sind. Erwünscht sind ausserdem Aussparungen im Ausmass von mind. 5 x 5m, damit auch Bäume und grössere Sträucher angepflanzt werden können.
- 5 Im Sinn der Bestandesgarantie werden die Grundeigentümer von bestehenden Bauten und Anlagen nicht zu gestalterischen Massnahmen verpflichtet, solange kein übergeordnetes Gesetz dies fordert. Wird ein Baugesuch eingereicht, prüft die Bewilligungsbehörde, ob die Verpflichtung zu gestalterischen Massnahmen erforderlich und verhältnismässig ist.

Neuer BZR-Artikel zur Erhaltung gemeinschaftlicher Grün- und Freiräume in Gebieten mit Gestaltungsplänen, die aufgehoben werden. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

"gemeinschaftlich" bedeutet nicht zwingend "öffentlich", auch halböffentliche Grün- und Freiräume für Bewohnerinnen und Bewohner der jeweiligen Überbauungen sind möglich.

Zusätzlicher Abs. 5 betreffend Bestandesgarantie: Grundeigentümer werden nicht zu gestalterischen Massnahmen verpflichtet. Beurteilung erfolgt bei Einreichung des Baugesuchs durch die Bewilligungsbehörde.

Art. 47 Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- ~~3 Der Gestaltungsplan im Gebiet "Strossacher", Ortsteil Gelfingen, bezweckt eine verdichtete, zeitgemässe Überbauung mit verschiedenen Nutzungen. Die Überbauung grenzt sich klar gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet ab und reagiert optimal auf die Lärmsituation.~~
- ~~7 Das Gebiet "Herrenmatt", Ortsteil Hitzkirch, darf nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Mit dem Gestaltungsplan ist sicherzustellen, dass~~
 - ~~— ein durchmischtes und altersgerechtes Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geschaffen wird,~~
 - ~~— die Bauten und Anlagen eine besonders gute architektonische Gestaltung aufweisen,~~
 - ~~— die Zugänglichkeit zum Alterswohnheim "Chrüz matt" für den Langsamverkehr und den motorisierten Individualverkehr sichergestellt ist,~~
 - ~~— die bestehende Quartierstruktur respektiert werden und sich die Überbauung rücksichtsvoll darin integriert, der Übergang zur Wohnzone C ist harmonisch auszugestalten.~~

- ~~9 Das Gebiet "Hinderberg", Ortsteil Gelfingen, darf nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Mit dem Gestaltungsplan ist sicherzustellen,~~
- ~~— dass die Terrassenhäuser sich der Hangneigung anpassen und eine Linie nicht überschreiten, die in einem Abstand von 7.0 m parallel zum begradigten gewachsenen Terrain verläuft,~~
 - ~~— die übereinanderliegenden Geschosse mindestens 3.0 m zurückversetzt werden,~~
 - ~~— die Dächer begrünt werden.~~

Die Gebiete "Strossacher" und "Hinderberg" im Ortsteil Gelfingen sind im Rahmen der Teilrevision "Ortsplanung 2021" (Rückzonungen und diverse Anpassungen) in die Landwirtschaftszone rückgezont worden. Die Art. 47 Abs. 3 und 9 BZR Hitzkirch betreffend die entsprechenden Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind jedoch irrtümlicherweise nicht aus dem BZR gestrichen worden. Dieser Mangel wird hiermit behoben.

In Art. 47 Abs. 7 BZR Hitzkirch wird für das Gebiet Herrenmatte (Grundstücke Nrn. 301 und 784, GB Hitzkirch) eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, die im Zonenplan jedoch fälschlicherweise nicht dargestellt wird. Der Gestaltungsplan Herrenmatte wird nun zur Aufhebung vorgeschlagen, da er vollständig realisiert ist. Mit der Streichung der zugehörigen Bestimmungen aus dem BZR wird der in den letzten Jahren bestehende Widerspruch zum Zonenplan aufgelöst.

Art. 51 Dachgestaltung

- 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.~~ In den übrigen Ortsteilen ist die Dachform des Hauptdaches als beidseitig geneigtes Schrägdach, oder als aus dem Schrägdach abgeleitete Form auszubilden, das eine Neigung von 25° bis 45° aufweist.
- ³ Flachdächer, die nicht als Terrasse dienen, sind mindestens extensiv mit einheimischem standorttypischem Saatgut zu begrünen. Von dieser Regelung ausgenommen sind Flachdächer, die mindestens zu 75 % mit PV-Modulen belegt sind. Schrägdächer welche mehr als 10° Neigung oder eine Fläche von max. 10 m² aufweisen, sind von dieser Bestimmung gleichermassen ausgenommen.
- [...]
- ⁶ Klein- und Anbauten sowie angebaute Gebäudeteile mit Wohn- und Arbeitsnutzungen, Wintergärten sowie Garten-Pavillons sind bis zu 50 m² anrechenbare Gebäudefläche von den Bestimmungen (Art. 51 Abs. 2) ausgenommen.

Die Inhalte der Abs. 2 und 3 werden neu gruppiert und präzisiert: Abs. 2 enthält die Vorgaben für die Dachformen, Abs. 3 die Regeln für die Begrünung von Flachdächern.

Abs. 3 (neu): Der Gemeinderat hat entschieden, dass bei unbedeutenden Flächen (z.B. Vordächer, maximal ca. 10 m²) auf eine Begrünung verzichtet werden kann. Begehbare Terrassen müssen nicht begrünt werden. Gemäss Hinweis aus der Bereinigungsbesprechung während der kantonalen Vorprüfung wird präzisiert, dass zur Begrünung einheimisches standorttypisches Saatgut zu verwenden ist.

Abs. 6 ist im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung 2021 (Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie) zusammen mit diversen Anpassungen ergänzt worden. Aufgrund der Definitionen in § 112a Abs. 2c (Kleinbauten) und 2d (Anbauten) PBG greift die angepasste Regelung jedoch nicht bei Wintergärten, Pergolen etc., da es sich aufgrund des Zwecks als Aufenthaltsort von Personen nicht um Nebennutzflächen handelt. Die zulässige Hauptnutzfläche soll allerdings auf jeweils maximal 50 m² beschränkt werden.

Art. 63 Ausnahmen

- ² ~~Die Ausnahmegewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden und befristet werden.~~ Die Ausnahmegewilligungen können mit Auflagen und Bedingungen verknüpft, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen von Abs. 1 sowie allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind.

Art. 63 BZR Hitzkirch (Ausnahmen) und Art. 34 BZR Altwis (Ausnahmen) weichen inhaltlich teilweise voneinander ab, was von Gesuchstellern im Einzelfall als unfair empfunden werden kann. Daher sollen die beiden BZR-Artikel im Wortlaut aufeinander abgestimmt werden.

Im BZR Hitzkirch wird Abs. 2 durch Art. 34 Abs. 3 BZR Altwis ersetzt – entsprechend kann eine Ausnahmegewilligung zukünftig widerrufen werden, und es ist Aufgabe des Gesuchstellers nachzuweisen, dass die Bedingungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung erfüllt sind.

Anhang I Zweckbestimmung für die Zone für öffentliche Zwecke gemäss Art. 22 BZR

C Interkantonale Polizeischule Hitzkirch IPH, Seminarzentrum, Rebbau

Unter dem Begriff Seminarzentrum werden an externe Kunden Seminarräume vermietet und Übernachtungen im Hotel angeboten. Seminargäste können von verschiedenen Rahmenangeboten profitieren. Unter anderem werden Führungen und Vorträge im Rebbau angeboten, meistens in Verbindung mit einer Degustation in der Vinothek. Dieses Rahmenangebot ist ein wichtiger Bestandteil für das Seminarzentrum im Zusammenhang mit der Kommende.

Anhang III Zweckbestimmung für die Grünzone gemäss Art. 24 BZR.

[...]

11 Private Gartenanlagen, Grasnutzung und Beweidung, Zufahrt zu den Grundstücken Nrn. 756, 757, 768, 771 und 772, GB Hämikon; zulässig ist die Erneuerung der Kiesstrasse und der Neubau von Betonspuren

Im Hämikon Berg wird ein Teil der Erschliessungstrasse in eine Grünzone eingezont. Bei der Grünzone auf einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 123, GB Hämikon handelt es sich um die Nr. 11. Neben den privaten Gartenanlagen, Grasnutzung und Beweidung ist die Zufahrt zu den genannten Grundstücken zulässig. Die bestehende Kiesstrasse kann erneuert und mit neuen Betonspuren ausgebaut werden.

Anhang VII Verzeichnis der rechtskräftigen Sondernutzungspläne

~~Stand Mai 2024~~ Stand XX

Name	Typ	Datum Entscheid
Ortsteil Gelfingen		
Haldenmatte	Gestaltungsplan	26. November 1980 mit Änderungen vom 19. Dezember 2013
Hobacher, Moosberg	Gestaltungsplan	3. Juni 2008
Wohnpark	Gestaltungsplan	11. Juli 2013 mit Änderung vom 26. Februar 2015
Ortsteil Hämikon		
Vodere Allmend	Gestaltungsplan	21. Februar 1979 mit Änderung vom 2. Oktober 2001
Rain	Gestaltungsplan	11. Juni 1986
Buchacher	Gestaltungsplan	5. Dezember 2013
Hausmatte	Gestaltungsplan	18. Oktober 1995
Riedmatte	Gestaltungsplan	13. November 1996
Gewerbegebiet Linden	Gestaltungsplan	25. Oktober 2000
Linden	Gestaltungsplan	20. November 2000 mit Änderung vom 30. Juli 2009
Geren	Gestaltungsplan	19. Januar 2001
Sonderbauzone Hämikon-Berg	Gestaltungsplan	25. März 2003 mit Änderung vom 22. Juni 2023
Gewerbe Linden	Gestaltungsplan	12. Juni 2007
Chäppeliacher (Dorf)	Gestaltungsplan	21. Februar 2013
Buchacher	Gestaltungsplan	20. Dezember 2013
Ortsteil Hitzkirch		
Schönegg Nord-West und Süd-Ost	Gestaltungsplan	26. März 1976 mit Änderung vom 21. März 1989
Schönegg Süd-Ost	Gestaltungsplan	26. März 1976
Dorfzentrum	Gestaltungsplan	2. September 1982
Herrenmatten	Gestaltungsplan	25. November 1986 mit Änderung vom 18. August 2011
Rebäcker (Rungghofstrasse)	Gestaltungsplan	24. September 1992 mit Änderungen vom 1. April 1999, 8. April 2004
Seilerstrasse Süd, 1. Etappe	Gestaltungsplan	18. Dezember 2003 mit Änderung vom 20. Dezember 2007 02. Mai 2019
Seilerstrasse Süd, 2. Etappe	Gestaltungsplan	20. Dezember 2007
Seilerstrasse Nord	Gestaltungsplan	6. Mai 2004
Zentrumspark	Gestaltungsplan	10. März 2005
Zentrumsüberbauung und Konsortium «Zentrum»	Gestaltungsplan	15. Juni 1971 mit Änderung
Dorfpark	Gestaltungsplan	30. Juli 2009
Weinstrasse	Gestaltungsplan	14. April 2011
Hegler	Gestaltungsplan	8. Januar 1991 mit Änderungen vom 30. Dezember 1993, 10. März 1994, 22. Juni 2011
Rungghof	Gestaltungsplan	30. August 2012
Erne Areal	Gestaltungsplan	30. September 2021
Zentrum	Bebauungsplan	19. August 2024
Ortsteil Mosen		
Rütimatt	Gestaltungsplan	12. Januar 1976
Seebreite	Gestaltungsplan	24. Januar 1986 mit Änderungen vom 29. September 1998, 7. November 2006
53 & 54	Gestaltungsplan	14. August 2014
Ortsteil Müswangen		
Sonnmatte	Gestaltungsplan	30. Juni 1979

Name	Typ	Datum Entscheid
Steiachler	Gestaltungsplan	8. August 1979 mit Änderung vom 23. Dezember 2003
Steiachler West	Gestaltungsplan	28. Mai 1984
Schürmatte	Gestaltungsplan	10. Mai 1990 mit Änderung vom 19. April 1994
Hofmatte	Gestaltungsplan	22. August 2000
Sonnhalde	Gestaltungsplan	2. April 2009
Dorfkern	Bebauungsplan	12. Januar 1989 mit Änderungen vom 11. Dezember 1996, 6. Mai 1997, 20. Februar 2001
Ortsteil Retschwil		
Rütimatt	Gestaltungsplan	6. August 1996
Ortsteil Sulz		
Sulzacher (Seiler)	Gestaltungsplan	6. Oktober 2004

Das Verzeichnis wurde überprüft und aktualisiert bzw. korrigiert (z. B. falsche Genehmigungsdaten).

Änderungen des BZR Altwis [Änderungen in roter Schrift, Erläuterungen in blauer, kursiver Schrift]

Auf den folgenden Seiten finden sich alle Änderungen des BZR Altwis im Zusammenhang mit den in diesem Kurzbericht beschriebenen Inhalten der Teilrevision "Siedlung".

Das rechtskräftige BZR Altwis ist unter nebenstehendem QR-Code oder unter folgendem Link verfügbar:
<https://www.hitzkirch.ch/public/upload/assets/1985/Bau-%20und%20Zonenreglement%20Altwis.pdf?fp=3>



Art. 16 Dorfbereich

Um das Dorf ist nach Massgabe des Zonenplanes Siedlung ein Dorfbereich festgelegt. Innerhalb des Dorfbereiches gilt:

- Dem Schutz des Ortsbildes ist besondere Beachtung zu schenken. Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie den massgebenden Bau- und Zonenvorschriften entsprechen und sie zudem das Ortsbild nicht beeinträchtigen.
- Die im kommunalen Richtplan bezeichnete erhaltenswerte Bausubstanz und Gartenbereiche, Einzelbäume, Hecken und Uferbestockungen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Der Gemeinderat **wird durch die Gestaltungskommission beraten** und bestimmt den Schutzzumfang im Einzelfall. Ein allfälliger Ersatzbau orientiert sich bezüglich Ausmass, Stellung und Gestaltung am bestehenden Baukubus. Vorbehalten bleiben Schutzobjekte gemäss **Art. 15 Art. 24** BZR.
- Für Neubauten sind die Einträge im kommunalen Richtplan bezüglich Ausmass und Stellung richtungsweisend. Abweichungen sind statthaft, wenn für das Ortsbild eine mindestens gleichwertige Lösung resultiert.
- Verkehrsanlagen, Vor- und Parkplätze sind mit Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten. Der Gemeinderat kann im Rahmen von Baugesuchen Auflagen bezüglich Lage, Grösse und Materialwahl erlassen.

Nach der Gemeindefusion Hitzkirch – Altwis hat der Gemeinderat Hitzkirch im Dezember 2021 beschlossen, Bauvorhaben im Dorfbereich durch die Gestaltungskommission begutachten zu lassen, und hat die Organisationsverordnung entsprechend angepasst. Mit der vorliegenden BZR-Änderung wird dieser Beschluss auch in der Ortsplanung Altwis umgesetzt.

Zusätzlich wird ein Verweis auf einen falschen BZR-Artikel korrigiert – richtig ist der Verweis auf Art. 15 (Kulturdenkmäler).

~~Art. 17 Bebauungsplan~~

~~Für den Erlass von Bebauungsplänen ist der Gemeinderat zuständig.~~

Der Artikel ist zu streichen. Gemäss § 69 PBG richtet sich das Bebauungsplan-Verfahren nach den §§ 61 – 64 PBG, weshalb der Bebauungsplan zwingend den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung zu unterbreiten ist.

Art. 20 ~~Abstellplätze für Motorfahrzeuge~~ **Abstellplätze für Fahrzeuge, Ersatzabgabe**

- Die Erstellung von Abstellplätzen für Fahrzeuge sowie die Ersatzabgabe richten sich nach den §§ 93-97 des kantonalen Strassengesetzes (StrG) sowie dem Parkierungsreglement der Gemeinde Hitzkirch.
- Grössere Parkplätze und Abstellflächen dürfen nur versiegelt werden, wenn dies aus betrieblichen oder ökologischen Gründen erforderlich ist. Der Gemeinderat kann im öffentlichen Interesse Ausnahmen bewilligen.

Art. 20 (Abstellplätze für Motorfahrzeuge) und Anhang 1 (Berechnung der erforderlichen Parkplätze) BZR Altwis widersprechen dem Fusionsvertrag vom 20. März 2020 der Gemeinden Hitzkirch und Altwis (in Kraft getreten am 1. Januar 2021), wonach für die Berechnung der Parkplätze auch im Ortsteil Altwis das BZR Hitzkirch anwendbar ist. Darum wird Art. 20 BZR Altwis durch die Bestimmungen von Art. 53 BZR Hitzkirch ersetzt und Anhang 1 BZR Altwis gestrichen.

Die Ersatzabgabe ist im Parkierungsreglement Hitzkirch 2015 geregelt.

Anhang 1 – Berechnung der erforderlichen Parkplätze

Nutzungsart	1-Parkplatz für Bewohner pro	1-Parkplatz für Beschäftigte ²⁾ -pro	1-Parkplatz für Besucher und Kunden pro
EFH	100 m ² -AGF* (mind. aber 2-Parkfelder pro Haus)		Keine (Garagenvorplatz ausnahmsweise anrechenbar)
Wohnungen	100 m ² -AGF* (mind. aber 1-Parkplatz pro Wohnung)		1-Parkplatz pro 3-Wohnungen
Mansarden, Angestelltenhaus	pro 2 Betten bzw. 1 Zimmer		keine
Alterswohnungen	2-3-Wohnungen		600–800 m ² -AGF*
Büro, Labor, Praxen		75 m ² -AGF*	150 m ² -AGF*
Lagerräume, Archive		300 m ² -AGF*	
Läden		150 m ² -AGF*	75 m ² -AGF*
Fabrikation, Werkstätten		100 m ² -AGF*	500 m ² -AGF*
Restaurants, Café		25 Sitzplätze	4 Sitzplätze
Hotel, Pensionen		12 Betten	4 Betten und 1 Carparkplatz pro 50 Betten ¹⁾
Kulturräume, Saalbauten, Unterhaltungsstätten etc.			10 Sitzplätze
1) Für jeden erstellten Carparkplatz müssen 4 Personenwagenparkplätze weniger erstellt werden.			
2) Den Bedarf an Parkplätzen für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die den oben aufgeführten Nutzungsarten nicht eindeutig zugewiesen werden können, legt der Gemeinderat von Fall zu Fall anhand der VSS-Normen fest.			
* Nutzflächen im Untergeschoss sind zur AGF hinzuzurechnen.			

Berechnung der erforderlichen Parkplätze wird aufgehoben (vgl. Erläuterungen zu Art. 20 BZR Altwis).

Art. 33 Zuständige Behörde; Gutachten

~~2 Zur Beurteilung schwieriger Planungs-, Bau- und Nutzungsfragen kann der Gemeinderat auf Kosten des Gestaltstellers neutrale und für die zu prüfende Frage qualifizierte Fachleute beiziehen. Für die Begutachtung von ortsbaulich wichtigen privaten und öffentlichen Planungen und Bauvorhaben und zur Förderung der architektonischen Qualität im Perimeter des Dorfbereichs gemäss Art. 16 BZR ist die vom Gemeinderat eingesetzte Gestaltungskommission zuständig.~~

Gemäss Art. 3 des kommunalen Richtplans Altwis müsste im Richtplan-Perimeter eine Baukommission "zusammen mit der Bauherrschaft in jedem Einzelfall nach einer zweckmässigen Lösung ... suchen". Eine solche Baukommission ist allerdings nie eingesetzt worden. Nach der Fusion hat der Gemeinderat Hitzkirch beschlossen, die ortsbaulich wichtigen Bauprojekte im Perimeter des Richtplans Altwis der Gestaltungskommission Hitzkirch vorzulegen. Im BZR Altwis fehlt jedoch eine entsprechende Bestimmung, weshalb diese ergänzt wird.

Art. 34 Ausnahmen

~~1 Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen von den Vorschriften dieses Reglementes Ausnahmen bewilligen, wenn diese mit dem öffentlichen Wohle vereinbar sind und unter Abwägung der beteiligten Interessen gestattet werden können.~~

In Ergänzung von § 37 PBG kann der Gemeinderat Ausnahmen von den Vorschriften dieses Reglements gestatten:

- für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten,
- beim Umbau bestehender, reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft gesehen zu einer erheblichen Verbesserung der Verhältnisse führt und keine unzulässige Mehrnutzung entsteht.

~~2 Die möglichen Gründe für Ausnahmen gemäss Absatz 1 werden in § 37 PBG aufgeführt.~~

~~3 2 Die Ausnahmegewilligungen können mit Auflagen und Bedingungen verknüpft, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen der von Abs. 1 und 2 sowie allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind.~~

Art. 34 BZR Altwis (Ausnahmen) und Art. 63 BZR Hitzkirch (Ausnahmen) weichen inhaltlich teilweise voneinander ab, was von Gestaltstellern im Einzelfall als unfair empfunden werden kann. Aus diesem Grund werden die beiden BZR-Artikel im Wortlaut aufeinander abgestimmt.