

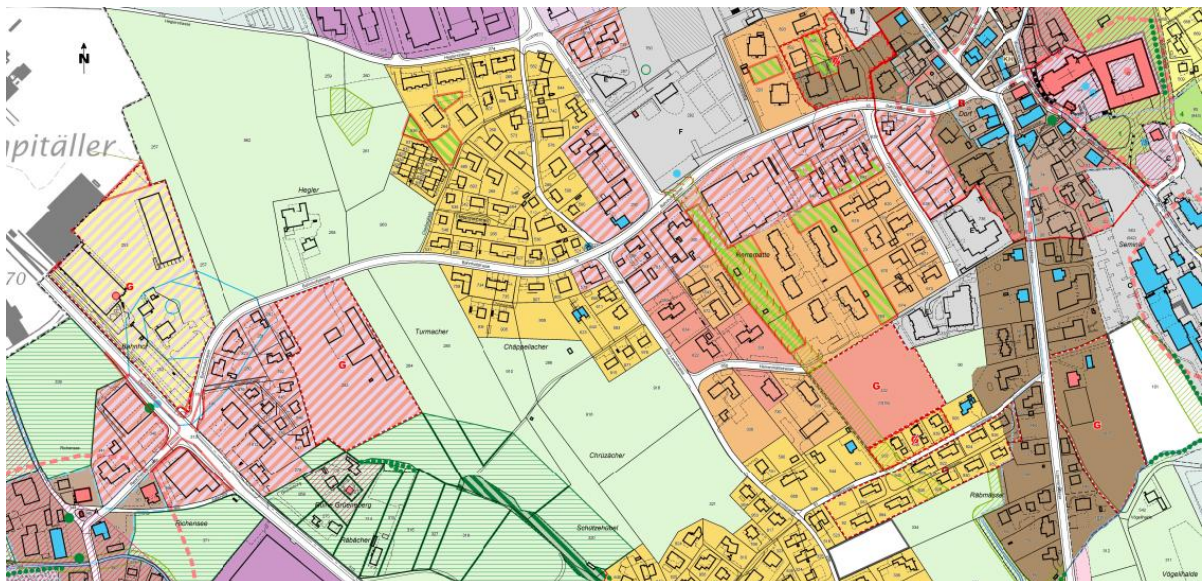
## TEILREVISION DER ORTSPLANUNG «SIEDLUNG»

- ÜBERPRÜFUNG BESTEHENDE GESTALTUNGSPLÄNE
- ÄNDERUNGEN BAU- UND ZONENREGLEMENT SOWIE ZONENPLAN
- STRASSENPLAN VORDER ALLMEND / HÄMIKON-BERG

### EINWOHNERGEMEINDE HITZKIRCH

Kanton Luzern / 24'182.Z

### PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUFLAGE



Sursee, 21. Mai 2026

## **ABKÜRZUNGEN**

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern
PBV	Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern
StrG	Strassenverkehrsgesetz
BZR	Bau- und Zonenreglement
GP	Gestaltungsplan
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern
rawi	Dienststelle Raum und Wirtschaft
uwe	Dienststelle Umwelt und Energie
vif	Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
lawa	Dienststelle Landwirtschaft und Wald
OPK	Ortsplanungskommission
AZ	Ausnützungsziffer
ÜZ	Überbauungsziffer
AV	Amtliche Vermessung
GewR	Gewässerraum
GB	Grundbuch
GS	Grundstück

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeber/in**

Einwohnergemeinde Hitzkirch

### **Auftragnehmerin**

Kost + Partner AG

### **Bearbeitung**

Anna Maeder, MSc in Geographie, CAS Baukultur

Ella Ernst, MSc in Geographie

Romeo Venetz, dipl. Kultur-Ingenieur ETH, MAS ETH in Raumplanung

### **Stand**

Kantonale Vorprüfung: 16. Oktober 2025 bis 26. März 2026

Öffentliche Mitwirkung: 3. November 2025 bis 12. Dezember 2025

Öffentliche Auflage: 1. bis 30. Juni 2026

Beschluss Gemeindeversammlung:

Genehmigung Regierungsrat:

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>5</b>
1.1.	Stand der Ortsplanung	5
1.2.	Handlungsbedarf Teilrevision «Siedlung»	5
1.3.	Handlungsbedarf Teilrevision «Landschaft» und Gesamtrevision	6
<b>2.</b>	<b>BISHERIGER VERLAUF</b>	<b>8</b>
2.1.	Kantonale Vorprüfung	8
2.2.	Öffentliche Mitwirkung	10
2.3.	Änderungen nach der öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung	11
<b>3.</b>	<b>ÄNDERUNGEN BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)</b>	<b>13</b>
3.1.	Änderungen BZR Hitzkirch	13
3.2.	Änderungen BZR Altwis	14
<b>4.</b>	<b>ÄNDERUNGEN ZONENPLAN</b>	<b>15</b>
4.1.	Hitzkirch	15
4.2.	Hämikon-Berg	16
4.3.	Zeinematt, Mosen	19
<b>5.</b>	<b>UMGANG MIT BESTEHENDEN GESTALTUNGSPLÄNEN</b>	<b>20</b>
5.1.	Handlungsbedarf	20
5.2.	Vorgehen	20
5.3.	Umgang mit Inhalten der aufzuhebenden Gestaltungspläne	22
5.4.	Übersicht	27
<b>6.</b>	<b>STRASSENPLAN BERICHT UND PLAN (ERSCHLIESSUNG VORDER ALLMEND / HÄMIKON-BERG)</b>	<b>48</b>
<b>7.</b>	<b>ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN</b>	<b>50</b>
7.1.	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	50
7.2.	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung	50
7.3.	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	50
7.4.	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	50
<b>8.</b>	<b>WEITERE THEMEN</b>	<b>51</b>
8.1.	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder	51
8.2.	Schutzzonen, Schutzobjekte	51
8.3.	Fruchtfolgeflächen	51

## Beilagen

---

### Verbindlich

- Änderung Zonenplan Hitzkirch
- Änderung BZR Hitzkirch
- Änderung BZR Altwis
- Waldfeststellungsplan Stiefeliriterweg
- Strassenplan Erschliessung Vorder Allmend / Hämikon-Berg, Plan 1:1000

### Orientierend

- Strassenplan Erschliessung Vorder Allmend / Hämikon-Berg, Bericht und Dokumentation der Gemeinde
- Vorprüfungsbericht des BUWD vom 26. März 2026
- Mitwirkungsbericht vom 23.04.2026 (Auswertung und Beurteilung der Eingaben)

# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.1. Stand der Ortsplanung

Mit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Hitzkirch wurden sieben Zonenpläne und die dazugehörigen Bau- und Zonenreglemente zusammengeführt. Sie wurde an der Gemeindeversammlung vom 30. Mai 2016 beschlossen und vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 772 vom 4. Juli 2017 genehmigt.

Die nachfolgende Teilrevision der Ortsplanung 2021 (Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie und diverse Anpassungen) wurde durch den Regierungsrat am 24. Januar 2025 mit Entscheid Nr. 65 teilweise genehmigt. Die verbleibenden potenziellen Rückzonungsflächen hat der Regierungsrat in einem separaten Entscheid Nr. 1113 am 14. Oktober 2025 genehmigt. Ausserdem hat der Regierungsrat am 19. August 2024 mit Entscheid Nr. 847 den Bebauungsplan "Zentrum" Hitzkirch genehmigt.

Die ehemalige Gemeinde Altwis hat am 1. Januar 2021 mit der Gemeinde Hitzkirch fusioniert. Die beiden Ortsplanungen werden erst im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung zusammengeführt. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Altwis wurde an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 1993 beschlossen. Mit Regierungsratsentscheid Nr. 2962 vom 31. Oktober 1994 erfolgte deren Genehmigung. In der Zwischenzeit erfolgten diverse Teilrevisionen der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements (BZR). Die letzte Teilrevision der Ortsplanung Altwis mit der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie, der Gewässerraum-Festlegung und der Aufhebung der Baulinien entlang der Gewässer wurde an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2021 beschlossen und vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 248 vom 18. Februar 2022 genehmigt.

Der Auftrag für die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde im März 2026 vergeben und gestartet.

## 1.2. Handlungsbedarf Teilrevision «Siedlung»

Die Gemeinde Hitzkirch hat diverse Pendenzen in Bezug auf die Ortsplanung, welche in den nächsten Jahren angegangen werden. Der Vollzug der aktuellen BZR insbesondere bei den bestehenden Sondernutzungsplänen bereitet der Gemeinde im Bewilligungsverfahren Probleme. Um diese zu lösen und weitere ortsplanerische Pendenzen zeitnah zu erledigen, wird die Teilrevision «Siedlung» der Gesamtrevision vorgezogen. Die angespannte Stimmung in Hitzkirch, unter anderem aufgrund der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie, unterstreicht die Notwendigkeit des gewählten Vorgehens. Mit der **Teilrevision «Siedlung»** der Ortsplanung sollen folgende Inhalte behandelt werden:

- Überprüfung und allenfalls Aufhebung von bestehenden Gestaltungsplänen auf der Basis der von der Gemeinde erstellten Grobbeurteilung
- Zonenplan- und BZR-Änderungen im Zusammenhang mit der Überprüfung und Aufhebung von bestehenden Gestaltungsplänen
- Weitere kleinere Zonenplan- und BZR-Änderungen aufgrund von Problemen in Bewilligungsverfahren, zwecks erforderlichem Abgleich der beiden Reglemente Hitzkirch und Altwis sowie der zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Teilrevision «Siedlung» vorliegenden Änderungsgesuche
- Strassenplan für die Erschliessung Vorder Allmend / Hämikon-Berg

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

## 1.3. Handlungsbedarf Teilrevision «Landschaft» und Gesamtrevision

### 1.3.1. Teilrevision «Landschaft»

Die Gemeinde ist sich der Pendeuz betreffend Gewässerraumfestlegung bewusst und ist diese parallel zur Teilrevision «Siedlung» angegangen. Im Rahmen der gleichzeitig gestarteten Teilrevision «Landschaft» werden die Gewässerräume (Vervollständigung Altwis) und die Freihaltezone Wildtierkorridor festgelegt. Inhaltlich werden beide Revisionen klar abgegrenzt, so dass sie unabhängig voneinander geführt werden können. Beide Teilrevisionen werden parallel geführt, jedoch mit je einem eigenen Terminplan, um unnötige Verzögerungen zu vermeiden.

Zur Teilrevision «Landschaft» fand bereits eine kantonale Vorabklärung und eine Vernehmlassung bei den Vertretern der Landwirtschaft und mit den Umweltschutz-Organisationen statt. Die Vorprüfung der Teilrevision und öffentliche Mitwirkung ist im Sommer 2026 vorgesehen. Denkbar ist eine öffentliche Auflage im Winter 2026/2027 sowie eine Traktandierung an der Gemeindeversammlung im 2. Quartal 2027. Diese Angaben sind unter Vorbehalt (Dauer kantonale Vorprüfung, Einsprachen, 2. öffentliche Auflage, etc.) zu verstehen.

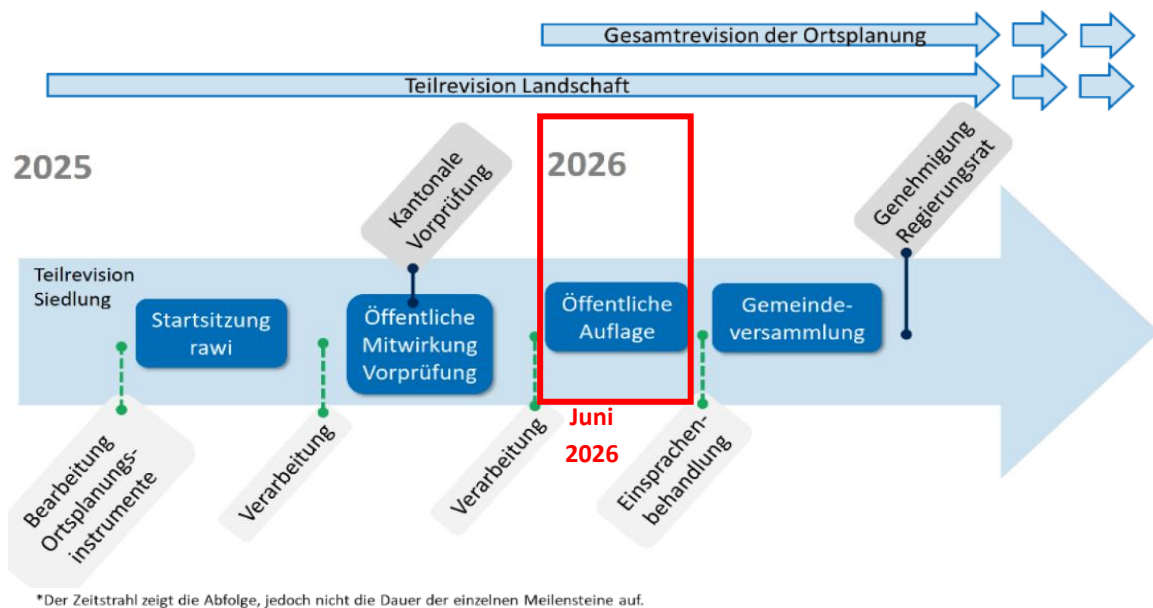
### 1.3.2. Pendenzen Gesamtrevision

Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung mit den Schwerpunkten Zusammenführung der Ortsplanungen Hitzkirch und Altwis, «PBG-Umsetzung» und «Siedlungsentwicklung nach innen» werden folgende Themen aus der Teilrevision «Siedlung» nochmals überprüft; die Planbeständigkeit muss gewährleistet sein:

Thema	Pendenz
Harmonisierung der Baubegriffe gemäss PBG (Überbauungsziffer)	<p>Speziell zu prüfen sind im Rahmen der Teilrevision «Siedlung» geänderte BZR-Artikel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Art. 16 Abs. 5 BZR Hitzkirch zu den Terrassenhäusern inkl. Skizzen</li><li>▪ Art. 47 Abs. 9 BZR Hitzkirch zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht</li><li>▪ Art. 51 Abs. 2, 3, 6 BZR Hitzkirch zur Dachgestaltung</li></ul> <p>In der Gesamtrevision der Ortsplanung wird das ganze BZR von Grund auf geprüft und soweit nötig angepasst. Entsprechend sind auch erneute Änderungen der oben genannten Bestimmungen denkbar.</p>
Aufgehobene Gestaltungspläne: Zonierung	<p>Die Grundstücke, welche von der Aufhebung von Gestaltungsplänen betroffen sind, werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung im Zusammenhang mit der PBG-Umsetzung und den Aspekten der Siedlungsentwicklung nach innen nochmals überprüft. Dadurch schafft die Gemeinde Transparenz und vermeidet Missverständnisse. Die Aufhebung dieser Gestaltungspläne wird jedoch bereits heute als zweckmässig beurteilt.</p>
Nicht aufgehobene Gestaltungspläne	<p>Die Gestaltungspläne, welche im Rahmen der Teilrevision «Siedlung» nicht aufgehoben werden, sind in der Gesamtrevision nochmals auf Aufhebung zu prüfen und gegebenenfalls mit raumplanerischen Massnahmen aufzuheben. Wo in begründeten Fällen eine Aufhebung nicht in Frage kommt oder von Grundeigentümern nicht gewünscht wird, ist spätestens nach Abschluss der Gesamtrevision der Ortsplanung eine Anpassung an die neuen Rechtsgrundlagen notwendig (vgl. Kap. 5.1 und 5.2),</p>

Bebauungspläne, kommunaler Richtplan Altwis	Die Bebauungspläne «Zentrum» Hitzkirch und «Dorfkern» Müswangen sowie der Richtplan Altwis sind in der Gesamtrevision zu überprüfen und gegebenenfalls aufzuheben oder anzupassen.
Fusswegrichtplan	Bei Gestaltungsplänen, welche im Rahmen der Teilrevision «Siedlung» aufgehoben werden, sind in der Gesamtrevision der Ortsplanung die Fusswege zu sichern vgl. Kap. 5.3.3. Diese sind im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung im Fusswegrichtplan zu ergänzen.
Ökologische Freihaltezone	Bei der ökologischen Freihaltezone (ÖF) vgl. Kap. 8.2 handelt es sich um eine kommunale Schutzzone, welche im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung überprüft wird.
Verkehrszone / Verkehrsfläche Gebiet Vorder Allmend / Hämikun-Berg	Die Flächen im Perimeter des Strassenplans und die Flächen für den Strassenverkehr, vgl. Kapitel 6 und Kap. 4.2, werden im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Verkehrszone (innerhalb der Bauzonen) bzw. Verkehrsfläche (ausserhalb der Bauzonen) zugewiesen. Die Sonderbauzone Freizeit und Erholung (SFE) wird dementsprechend dann auf die Parzellen Nrn. 760 und 753 (GB Hämikun) reduziert. In der Gesamtrevision wird dadurch auch die Wohnzone reduziert und die Grünzone Nr. 11 angepasst.
Verkehrszone GS Nr. 277, GB Mosen	Das Grundstück Nr. 277, GB Mosen dient der Erschliessung des Grundstücks Nr. 358, GB Mosen in der Arbeitszone. Damit die Erschliessung erstellt werden kann, wird es als Zwischenlösung in das Übrige Gebiet A umgezont. In der Gesamtrevision ist das Grundstück der Verkehrszone zuzuweisen.
Gefahrenkarte	Das Gebiet Vordere Allmend bzw. dessen Wohnzone und Sonderbauzonen sind nicht im Perimeter der Gefahrenkarte enthalten. Dicht besiedeltes Gebiet insbesondere innerhalb der Bauzone sollte gänzlich durch die Gefahrenkarten abgedeckt sein. Auch wenn in der nahen Umgebung keine Gefährdung vorhanden ist, muss der Perimeter der Untersuchung in der Gefahrenkarte ersichtlich sein. Ausserdem ist aufgrund des Alters der Gefahrenkarten Hitzkirch und Altwis eine Überarbeitung und Zusammenführung angezeigt. Die Gefahrenkarte ist daher als Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung zu aktualisieren.

## 2. BISHERIGER VERLAUF



### 2.1. Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat Hitzkirch hat an diversen Gemeinderatsitzungen den Umgang mit den Gestaltungsplänen besprochen und beschlossen. Grundlage für diese Beschlüsse waren Vernehmlassungen bei Grundeigentümern in Gebieten, wo gemäss der vorgenommenen Grobbeurteilung die Aufhebung des Gestaltungsplans zweckmässig erschien. Im Zusammenhang mit einzelnen Gestaltungsplänen wurden im Frühling/Sommer 2025 Eigentümergegespräche geführt bzw. ein offener Austausch im Rahmen von Informationsveranstaltungen geführt.

Auch die weiteren Zonenplan und BZR-Anpassungen wurden vom Gemeinderat beraten und verabschiedet.

Die vorliegenden Entwürfe für die Teilrevision «Siedlung» wurden an der Startsitzung vom 2. September 2025 mit der Dienststelle rawi besprochen und das weitere Vorgehen geklärt. Die Rückmeldungen der Dienststelle rawi an der Startsitzung vom 2. September 2025 wurden verarbeitet und die überarbeitete Teilrevision «Siedlung» anschliessend vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung freigegeben.

#### 2.1.1. Bereinigung während kantonaler Vorprüfung

Die Gesamtrevision wurde am 24. Oktober 2025 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 29. Januar 2026 fand eine Bereinigungsbesprechung mit der DS rawi, Vertretern der Gemeinde und der Ortsplanerin statt. Das Ziel der Besprechung war es, offene Fragen zu klären und das weitere Vorgehen zu besprechen. Anschliessend wurden gewisse Bereinigungen vorgenommen und die Planungsakten dem BUWD eingereicht, um die kantonale Vorprüfung abzuschliessen.

Folgende Anpassungen wurden aufgrund der Anträge und Hinweise des BUWD vorgenommen:

- Präzisierung im Planungsbericht bzgl. Abgrenzung zwischen der Teilrevision «Siedlung», Teilrevision «Landschaft» und der anstehenden Gesamtrevision, inkl. beabsichtigter Terminplan für die Gewässerraumfestlegung in der Teilrevision «Landschaft»

- Festhaltung, dass die Bagatellgrenze von 500 m<sup>2</sup> Fruchtfolgefläche durch die vorgesehenen Einzonungen in Hämikon-Berg nicht erreicht werden.
- Präzisierung Interessenabwägungen der einzelnen Planinhalte
- Hämikon-Berg: Präzisierungen im Planungsbericht, dass es sich bei der Lösung für die Erschliessungsstrasse des Quartiers Vorder Allmend / Hämikon-Berg mit dem Strassenplan und den Einzonungen in die angrenzenden Bauzonen um eine Zwischenlösung handelt. In der Gesamtrevision sind diese Flächen der Verkehrszone und der Verkehrsfläche zuzuweisen. Dementsprechend wird dann die Sonderbauzone und Wohnzone wieder reduziert. Auch wird die neue Grünzone Nr. 11 wieder reduziert.
- Anhang III, Ziffer 11 Grünzone: Ergänzung, welche Massnahmen für den Aus- und Neubau in der Grünzone vorgesehen sind. Zulässig ist die Erneuerung der Kiesstrasse und der Neubau von Betonspuren.
- Art. 51 BZR bzgl. Dachgestaltung: Es wird präzisiert, dass die Begrünung der Flachdächer, die nicht als Terrasse dienen, mindestens extensiv mit *einheimischem standorttypischem Saatgut* vorzunehmen ist.

Aufgrund des aktuellen Handlungsbedarfs wurde im Gebiet Zeinematt, Mosen nach der öffentlichen Mitwirkung und Eingabe zur kantonalen Vorprüfung folgende Änderung vorgenommen:

- Ergänzung der Umzonung Grundstück Nr. 277, GB Mosen von der Reservezone ins Übrige Gebiet A (ÜG-A), um die Erschliessung des Grundstücks Nr. 358, GB Mosen, welches sich in der Arbeitszone befindet, zu ermöglichen, vgl. Ausführungen in Kap. 4.3. Es handelt sich dabei um eine Zwischenlösung, in der Gesamtrevision ist die Fläche der Verkehrszone zuzuweisen.

### 2.1.2. Vorprüfungsbericht

Die Gemeinde hat den Vorprüfungsbericht mit Datum 26. März 2026 erhalten. Die Teilrevision wird gewürdigt: «Im Zuge der vorliegenden Teilrevision Siedlung werden Gestaltungspläne aufgehoben. Dabei werden die Qualitäten von Grünräumen weiterhin sichergestellt. Die Sicherung von Grünräumen begrüssen wir aus klimatischen und stadträumlichen Aspekten. Auch ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass in der nächsten Gesamtrevision Ortsplanung die Fusswegverbindungen in diesen ehemaligen Gestaltungsplangebieten gesichert werden sollen, womit die Verbindungen innerhalb der Quartiere bestehen bleiben. [...] Die im Entwurf vorliegende Teilrevision Siedlung der Ortsplanung kann insgesamt als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden.»

Im Vorprüfungsbericht werden noch einige Anträge aufgeführt, im Folgenden wird der Umgang damit aufgezeigt:

Antrag Vorprüfungsbericht	Erwägungen
<p><b>Hämikon Berg</b></p> <p>Die Erschliessungsstrasse zum Quartier Hämikon Berg ist in der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Verkehrszone zuzuweisen.</p>	<p>Die Zuordnung zur Verkehrszone wird als Pen- denz für die Gesamtrevision der Ortsplanung aufgenommen.</p>

### Umzonung GS Nr. 277 (GB Mosen)

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

Die Zuordnung zur Verkehrszone wird als Pen-  
denz für die Gesamtrevision der Ortsplanung  
aufgenommen.

### BZR: Anhang I – öffentliche Zone zur Polizeischule

Die Nutzungsergänzung bei der öffentlichen Zone zur Poli-  
zeischule mit der Nutzung Rebbau ist aus dem Anhang I zu  
streichen.

Das BUWD erachtet die Ergänzung der Zone als  
nicht zweckmässig an, da der Rebbau kein öf-  
fentliches Interesse darstellt.

Der Gemeinderat hält jedoch auf Antrag der  
kantonalen Dienststelle Immobilien (Eigentü-  
mervertreterin) und der Interkantonalen Poli-  
zeischule (IPH) an der BZR-Ergänzung fest. Die  
Umzonung der Rebbaufäche in eine Grünzone  
(analog zu den bestehenden Grünzonen Nr. 4  
rund um die Kommende) lehnen die Dienst-  
stelle Immobilien und die IPH ab, weshalb der  
Gemeinderat darauf verzichtet.

## 2.2. Öffentliche Mitwirkung

Gleichzeitig mit der Eingabe zur kantonalen Vorprüfung wurden die Akten auf der kommunalen Web-  
seite aufgeschaltet. Vom 3. November 2025 bis 12. Dezember 2025 fand die öffentliche Mitwirkung  
statt. Alle Interessierten wurden via das offizielle Publikationsorgan "Hitzkirchertaler" und die kom-  
munale Webseite sowie an der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2025 informiert. Interes-  
sierte Personen konnten sich beim zuständigen Gemeinderat oder beim Bereichsleiter Raumplanung  
zu einem bilateralen Gespräch anmelden – das Angebot wurde jedoch nur spärlich genutzt.

Insgesamt gingen 19 Eingaben ein. Diese wurden gesichtet und nach der Behandlung durch den Ge-  
meinderat schriftlich beantwortet.

Eingaben (thematisch zusammengefasst)	Erwägungen
11 Eingaben betreffen das Thema " <b>Gestal- tungsplan-Aufhebungen</b> ": Teilweise wird die Aufhebung möglichst aller GP beantragt, teil- weise wird die Gleichbehandlung aller GP-Ge- biete in den Ortsteilen Hämikon und Müs- wangen bzw. die Aufhebung des GP Rain im Ortsteil Hämikon gefordert. Weitere Perso- nen stellen unterschiedliche Fragen betref- fend Kosten späterer Gestaltungsplanrevisio- nen, wenn sie jetzt nicht aufgehoben würden.	Im Rahmen der Teilrevision „Siedlung“ können nicht alle oder weitere Gestaltungspläne bedenkenlos aufgehoben wer- den. Das zeigen die Bedenken der Dienststelle rawi nach der Ankündigung der Teilrevision und die anfängliche Emp- fehlung, die Aufhebung von Gestaltungsplänen mit Blick auf zu sichernde Qualitäten erst im Rahmen der Gesamtrevi- sion der Ortsplanung in Betracht zu ziehen. Aufgrund der mit den Grundeigentümern geführten Gespräche unter- stützt die Dienststelle rawi nun jedoch das gewählte Vorge- hen. Auch die anderen vorgebrachten Argumente lassen sich vollumfänglich widerlegen, vgl. Ausführungen im Mit- wirkungsbericht.

In 2 Eingaben wird zumindest für die Gestaltungsplangebiet "Weinstrasse" und "Herrenmatten (1. GP)" der **Verzicht auf die überlagernden Grünzonen** gefordert.

Mit diesen Grünzonen sollen die in den Gestaltungsplänen vorgesehenen und anschliessend realisierten Spielplätze sowie weitere Grün- und Freiräume in den entsprechenden Überbauungen gesichert werden. Aufgrund der Überlagerung (anstelle einer Grundnutzung) geht keine Ausnützung verloren, es wird nur die Fläche in ihrer Grösse und Lage gesichert. Ohne Grünzone könnte die Fläche gemäss BZR überbaut oder beliebig BZR-konform umgenutzt werden, was raumplanerisch nicht erwünscht ist.

Die Grünzone zur Sicherung von Spielplätzen sowie weiteren Grün- und Freiräumen hat sich in zahlreichen Gemeinden bewährt, die im Rahmen der PBG-Umsetzung bestehende Gestaltungspläne aufgehoben haben, und wird durch das BUWD im Infoblatt "Umgang mit altrechtlichen Nutzungsplanungen" vom 05.07.2017 empfohlen. Im Vorprüfungsbericht werden die Grünzonen ebenfalls explizit gewürdigt (vgl. Kapitel 2.1.2).

---

In 1 Eingabe werden Massnahmen zur **Sicherung von Grün- und Freiräumen** sowie betreffend **Flachdachbegrünung** vorgeschlagen.

Diese Anträge sind in der Gesamtrevision der Ortsplanung zu prüfen (zum Beispiel eine allfällige Einführung einer Grünflächenziffer).

---

In 2 Eingaben werden **diverse Forderungen** betreffend das Gestaltungsplangebiet "Hofmatt", Bauland-Mobilisierung, bauliche Verdichtung, Nutzungsmasse, Grenzabstände und Mindestfläche von Gestaltungsplänen gestellt.

Alle diese Themen sind nicht Gegenstand der Teilrevision "Siedlung", sind jedoch in der Gesamtrevision der Ortsplanung zu prüfen.

---

3 weitere Eingaben betreffen Einzelanliegen.

Die eingebrachten Themen sind nicht Gegenstand der Teilrevision "Siedlung". Die Anliegen sind in der Gesamtrevision der Ortsplanung zu prüfen.

Detailliertere Informationen zu den Eingaben und deren Beurteilung können dem Mitwirkungsbericht entnommen werden, der orientierender Bestandteil der Auflageakten ist.

Aufgrund der Mitwirkungsergebnisse besteht kein Anlass, die Planungsentwürfe zu ändern. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, keine Änderungen an der Teilrevision «Siedlung» aufgrund der öffentlichen Mitwirkung vorzunehmen.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können die Betroffenen bei Bedarf von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen.

### **2.3. Änderungen nach der öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung**

In Art. 47 BZR Hitzkirch werden die Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Gebiete "Strossacher" und "Hinderberg" im Ortsteil Gelfingen sind im Rahmen der Teilrevision "Ortsplanung 2021" (Rückzonungen und diverse Anpassungen) in die Landwirtschaftszone rückgezont und die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben 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 nun 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.

### 3. ÄNDERUNGEN BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

#### 3.1. Änderungen BZR Hitzkirch

Vgl. dazu auch Erläuterungen im BZR.

Artikel im BZR	Anpassung
Art. 16 Wohnzone A, B, C und D	Präzisierung Bestimmung zu Terrassenhäusern und Ersatz Begriff «gewachsenes Terrain» durch «massgebendes Terrain».
neuer Art. 24a Grünzone für gemeinschaftliche Grün- und Freiräume (GRü, überlagert)	Sicherung der Grün- und Freiräume bei aufgehobenen Gestaltungsplänen. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.
Art. 47 Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	Streichung Abs. 3 (Gebiet Strossacher, Ortsteil Gelfingen) und Abs. 9 (Gebiet Hinderberg, Ortsteil Gelfingen) aufgrund der Rückzonungen der entsprechenden Flächen in der vorgelagerten Teilrevision; Streichung Abs. 7 (Gebiet Herrenmatt, Ortsteil Hitzkirch) da dieser Gestaltungsplan in der vorliegenden Teilrevision aufgehoben wird
Art. 51 Dachgestaltung	Ergänzung Abs. 2 (Dachform), Abs. 3 (Begrünung) und Abs. 6 Ausnahme bzgl. Klein- und Anbauten. Gemäss Hinweis in der Bereinigungsphase während der kantonalen Vorprüfung wird Abs. 3 ergänzt, dass die Begrünung mit einheimischem standorttypischem Saatgut vorzunehmen ist.
Art. 63 Ausnahmen	Anpassung: Die beiden BZR Hitzkirch und Altwis werden im Wortlaut aufeinander abgestimmt.
Anhang I lit. C: Interkantonale Polizeischule Hitzkirch IPH, Seminarzentrum, Rebbau	<p>Ergänzung:</p> <p>Die Interkantonale Polizeischule Hitzkirch betreibt seit 2007 eine Polizeischule für 11 Kantone in der Schweiz und weitere polizeiliche Institutionen. Nebst der Polizeischule wird von der IPH seit 2007 ein Seminarzentrum unter eigenem Branding betrieben. Unter dem Begriff Seminarzentrum werden an externe Kunden moderne Seminarräume im Lernhaus, stilvolle Räume in der Kommende etc. vermietet, sowie Übernachtungen im Hotel angeboten. Die Gastronomie verköstigt Seminarkunden, Mitarbeitende, externe Gäste, Ausbilder, Aspirantinnen und Aspiranten etc.</p> <p>Seminargäste können an der IPH bzw. im Seminarzentrum verschiedene Rahmenangebote geniessen, wie z.B. Hallenbadnutzung, Pfeilbogenschossen, Aktivitäten in der Turnhalle, Weindegustationen, Führungen durch die Ausbildungsstätten etc.</p> <p>Den Gästen werden auch 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 und soll zukünftig unabhängig vom Pächter sein. Zudem soll es ganzjährig angeboten werden.</p>

Der Winzer hat auf dem Grundstück Nr. 802, GB Hitzkirch Reben angepflanzt, obwohl der Rebbau in dieser Zone heute nicht zu den zulässigen Nutzungen zählt. Der Zusammenhang zwischen den Angeboten des Seminarzentrums und dem Rebbau wird jedoch durch die IPH belegt, und die Reben stellen für das Ortsbild eine Aufwertung dar. Deshalb wird die Zweckbestimmung der entsprechenden Fläche entsprechend der heutigen Situation um die Nutzungen "Seminarzentrum" und "Rebbau" erweitert.

Anhang III Ziffer 11 Grünzone	Ergänzung mit Zweckbestimmung: 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 Gebiet Hämikon-Berg wird eine neue Grünzone Nr. 11 (Grundnutzung) festgelegt. Dabei handelt es sich um eine Zwischenlösung bis zur Gesamtrevision. Dann wird die Teilfläche der Strasse aus der Grünzone Nr. 11 in eine Verkehrszone / Verkehrsfläche überführt. Der Zweck der Grünzone Nr. 11 ist dann entsprechend wieder anzupassen.
Anhang VII	Nachführung des Verzeichnisses der rechtskräftigen Sondernutzungsplanungen; vor der Gemeindeversammlung ist das Verzeichnis um die zwischenzeitlich neu genehmigten Gestaltungspläne zu ergänzen
Neuer Anhang VIII	Ergänzung: Skizzen zu Terrassenhäusern
Neuer Anhang VIII	Ergänzung: Skizze zur Messweise der Hangneigung

### 3.2. Änderungen BZR Altwis

*Vgl. dazu auch Erläuterungen im BZR.*

Artikel im BZR	Anpassung
Art. 16 Dorfbereich	Anpassung: Bauvorhaben im Dorfbereich werden durch die Gestaltungskommission begutachtet.
Löschung Art. 17 Bebauungsplan	Gemäss § 69 PBG richtet sich das Bebauungsplan-Verfahren nach den §§ 61 – 64 PBG, weshalb der Bebauungsplan zwingend den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung zu unterbreiten ist. Der Artikel wird deshalb gelöscht.
Art. 20 Abstellplätze für Fahrzeuge, Ersatzabgabe	Anpassung des Artikels an das BZR Hitzkirch
Art. 33 Abs. 2 Zuständige Behörde	Ergänzung: «Zur 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.»
Art. 34 Abs. 1 Ausnahmen	Die beiden BZR Hitzkirch und Altwis werden im Wortlaut aufeinander abgestimmt
Anhang 1	Löschung BZR Berechnung der erforderlichen Parkplätze

## 4. ÄNDERUNGEN ZONENPLAN

Um-, Ein- und Auszonungen sind in den folgenden Abbildungen farblich markiert.



### 4.1. Hitzkirch

#### 1 Teilfläche GS Nr. 253, GB Hitzkirch

Im Rahmen der grenzüberschreitenden Planung im Gestaltungsplanpflichtgebiet Granador-Areal wurde eine Bereinigung der Gemeindegrenze zwischen den Gemeinden Hitzkirch und Ermensee vorgenommen. Die Grenzmutation ist rechtskräftig (RRE Nr. 1500 vom 13. Dezember 2022). Die Grenzmutation umfasste jedoch keine Anpassung der Zonenpläne der beiden Gemeinden. Dies hat zur Folge, dass der Zonenplan der Gemeinde Hitzkirch aktuell Teile der Gemeinde Ermensee überlagert und umgekehrt. Dementsprechend ist eine Bereinigung notwendig. Diese Pendenz ist mit Revisionen der Ortsplanungen der beiden Gemeinden zu erledigen. Der Zonenplan Hitzkirch wird an die neue Gemeindegrenze angepasst, um damit dem neuen Grenzverlauf Rechnung zu tragen und die baurechtlichen Bestimmungen wieder an das Gemeindegebiet Hitzkirch anzupassen. Dadurch wird auch die spätere Überbaubarkeit des Gestaltungsplangebietes sichergestellt.

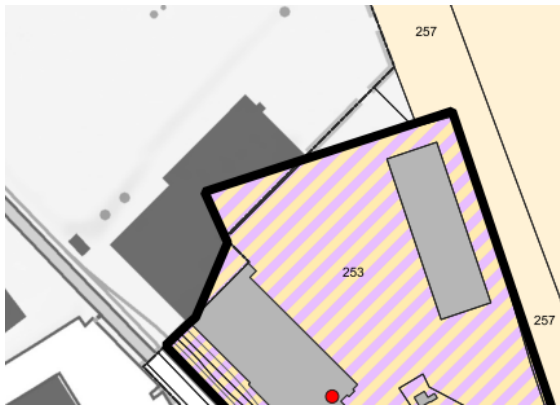
Mit der Umzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 253 wird die Zonengrenze an die verschobene Gemeindegrenze angepasst. Entsprechend wird auch die Gestaltungsplan-Pflicht angepasst. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass der Zonenplan mit dem Grundbuchplan übereinstimmt. Es handelt sich um eine technische Bereinigung.

---

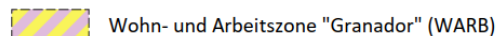
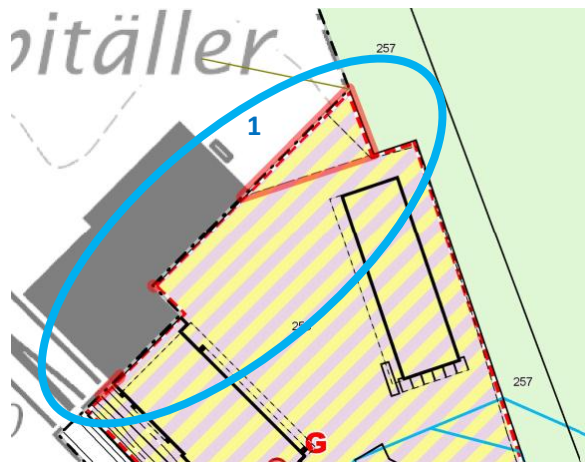
#### Umzonung GS Nr. 253, GB Hitzkirch

---

Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan Entwurf (Stand öffentl. Auflage)



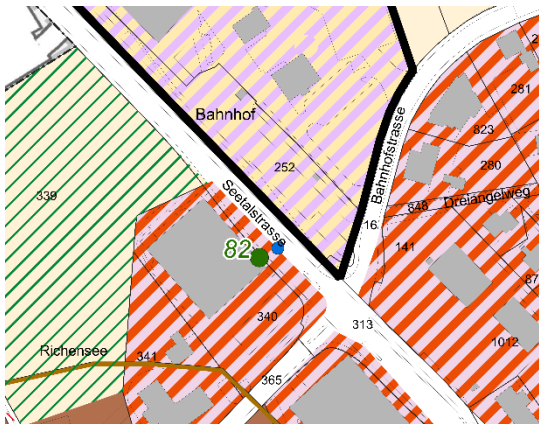
#### 2 Gebiet Bahnhof

Weiter stimmen seit dem Umbau der Kreuzung Seetalstrasse / Bahnhofstrasse / Retschwilerstrasse die Zonengrenzen nicht mehr mit den Daten der amtlichen Vermessung (AV) überein. Der Zonenplan Hitzkirch wird deshalb im Gebiet Bahnhof entsprechend angepasst. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass der Zonenplan mit dem Grundbuchplan übereinstimmt. Es handelt sich um eine technische Bereinigung.

## Diverse Umzonungen im Gebiet Bahnhof

Rechtsgültiger Zonenplan

Zonenplan Entwurf (Stand Bereinigung kant. VP)



Übriges Gebiet A (ÜG-A) gemäss § 56 Abs. 1 lit. a PBG neu

### 4.2. Hämikon-Berg

#### Begründung und Interessenabwägung

Im Gebiet Vorder Allmend / Hämikon-Berg werden einige Zonenplananpassungen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision «Siedlung» in Zusammenhang mit der Erschliessungsstrasse vorgenommen. Dabei handelt es sich um die vorhandene Erschliessungsstrasse zum bestehenden Quartier, welche aktuell grösstenteils in der Landwirtschaftszone liegt. Die bestehende Strasse ist die einzige Zufahrt zum Quartier und ist ganz (Vordere Allmendstrasse) oder teilweise (Stiefeliriterweg) befestigt. Die Strassen werden auch land- und forstwirtschaftlich sowie als Zufahrt zum Wasserreservoir auf dem Grundstück Nr. 927, GB Hämikon genutzt.

Die Erschliessung eines Wohnquartiers über die Landwirtschaftszone ist nicht konform mit dem Raumplanungsgesetz. Denn die Erschliessung einer Bauzone hat im Grundsatz ebenfalls über eine Bauzone zu erfolgen. Teilweise ist die Erschliessungsstrasse bekiest und soll versiegelt bzw. mit einem versiegelten Belag neu erstellt werden. Dies ist notwendig, um die Nutzung weiterhin zu gewährleisten. Die Erstellung einer ganz neuen und in der Folge der Rückbau der heutigen Zufahrt wäre jedoch weder zweck- noch verhältnismässig. Die Einzonungen sind daher standortgebunden.

Vorderhand werden daher die betreffenden Flächen der angrenzenden Bauzone zugewiesen, wo Bauzonen vorhanden sind. Für die Flächen, welche in der Landwirtschaftszone verbleiben, wird ein Strassenplan festgelegt, vgl. Kapitel 6. Diese Überführung in die Bauzonen bzw. den Strassenplan braucht es, damit Baugesuche betreffend die Sanierung der Strasse zeitnah weiterbearbeitet werden können, und um die bestehenden Betonspuren, für die nie eine Baubewilligung erteilt worden ist, zu legalisieren. Dabei handelt es sich um eine Zwischenlösung im Sinne einer technischen Bereinigung bis zur Gesamtrevision. In der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung werden die Strassenflächen dann in die Verkehrszone umgezont bzw. der Verkehrsfläche zugewiesen, wobei der Strassenplan in Kraft bleiben wird. Die Einführung der Verkehrszone kann erst im Rahmen der Gesamtrevision

der Ortsplanung mit der PBG-Umsetzung vorgenommen werden, da diese im gesamten Gemeindegebiet auszuschneiden ist. Die Einführung der neuen Zonen Verkehrszone und Verkehrsfläche nur im Gebiet Vorder Allmend / Hämikon-Berg im Rahmen der Teilrevision «Siedlung» wäre nicht zweckmässig.

### 3 Teilfläche GS Nr. 738, GB Hämikon

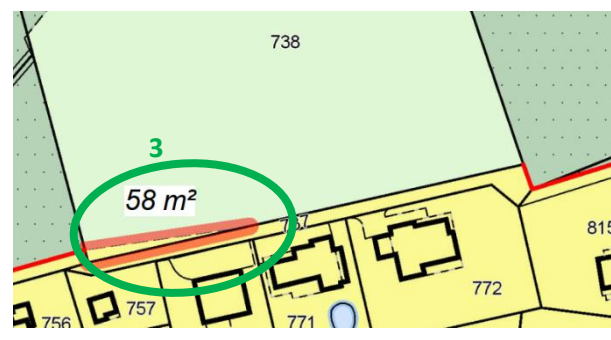
Eine Teilfläche von 58 m<sup>2</sup> des Grundstücks Nr. 738, GB wird von der Landwirtschaftsfläche in die Wohnzone D eingezont. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Teil der Erschliessungsstrasse für die nördlichen Grundstücke, welche bereits befestigt ist. Bei der Einzonung in die Wohnzone handelt es sich um eine Zwischenlösung bis zur Gesamtrevision der Ortsplanung, dann wird die Fläche der Verkehrszone zugeteilt und die Wohnzone reduziert.


#### Einzonung GS Nr. 738, GB Hämikon

Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan Entwurf (Stand Bereinigung kant. VP)



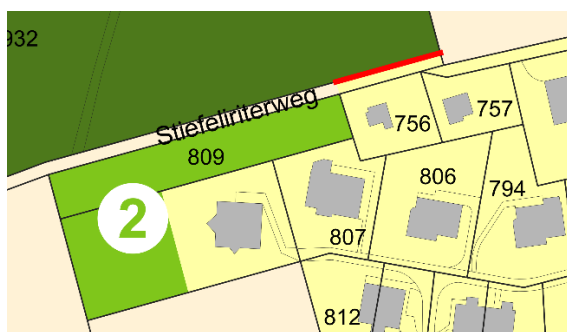
 Wohnzone D (WD)

### 4 Teilfläche GS Nr. 123, GB Hämikon

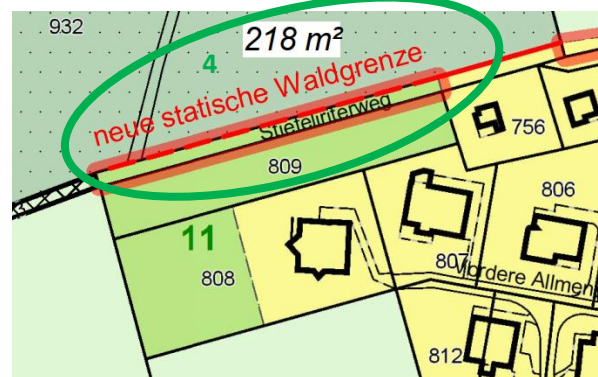
Eine Teilfläche von 218 m<sup>2</sup> des GS Nr. 123, GB Hämikon wird von der Landwirtschaftszone in die Grünzone eingezont. Da neu die Bauzone an den Wald grenzt, wird eine statische Waldgrenze festgelegt. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Teil der Erschliessungsstrasse für die nördlichen Grundstücke, welche bereits befestigt ist. Bei der Einzonung in die Grünzone handelt es sich um eine Zwischenlösung bis zur Gesamtrevision der Ortsplanung, dann wird die Fläche der Verkehrszone zugeteilt und die Wohnzone reduziert. Der Zweck der Grünzone wird entsprechend der Strassennutzung angepasst, vgl. Kap. 3.1.

#### Umzonung Teilfläche GS Nr. 123, GB Hämikon

Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan Entwurf (Stand Bereinigung kant. VP)

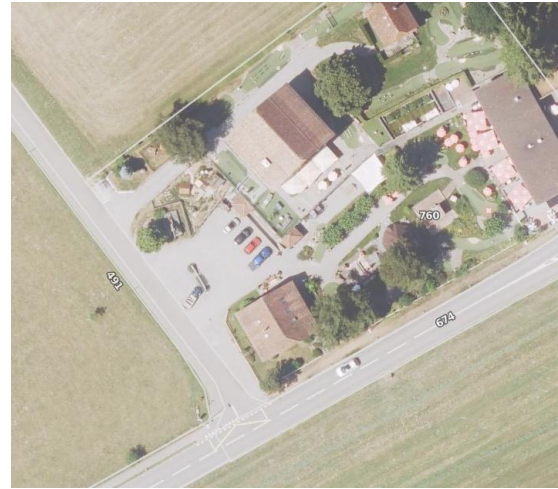


 Grünzone (GR)

Nach der Rückmeldung der Dienststelle rawi an der Startsituation vom 2. September 2025 wurde eine über die GS Nrn. 123 und 738, GB Hämikon durchgehende Grünzone geprüft. Aufgrund des Planbilds, dem Zweck, der nicht durchgehend gegeben ist, und der temporären Lösung wird das aber als nicht zweckmässig beurteilt.

### 5 Teilfläche GS Nr. 491, GB Hämikon

Eine Teilfläche des GS Nr. 491, GB Hämikon wird vom übrigen Gebiet (ÜG) in die Sonderbauzone Freizeit und Erholung (SFE) umgezont. Diese Fläche dient der Erschliessung des Quartiers Hämikon-Berg und im unteren Teil auch der Erschliessung der Sonderbauzone Freizeit und Erholung (SFE), vgl. Luftbild (Geoportal, 26.02.2026). Dabei handelt es sich um eine Zwischenlösung bis zur Gesamtrevision, dann wird die Fläche der Verkehrszone zugeteilt und die Sonderbauzone Freizeit und Erholung (SFE) wieder reduziert.



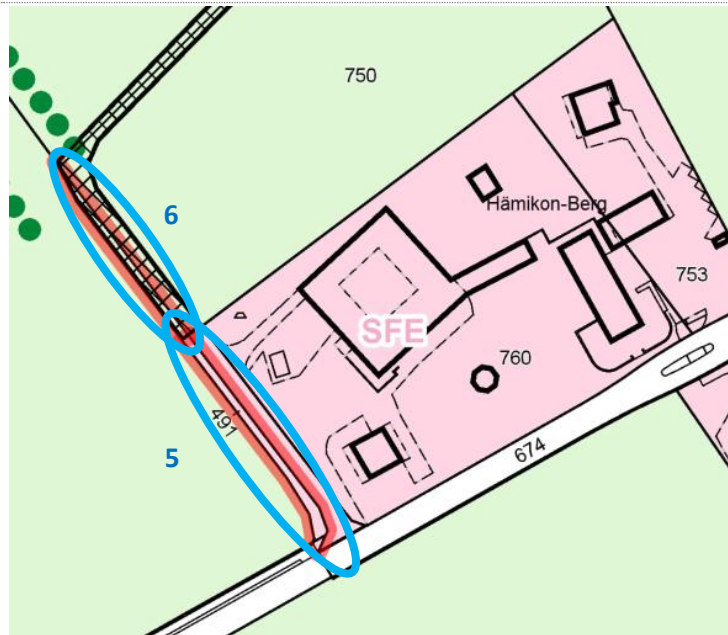
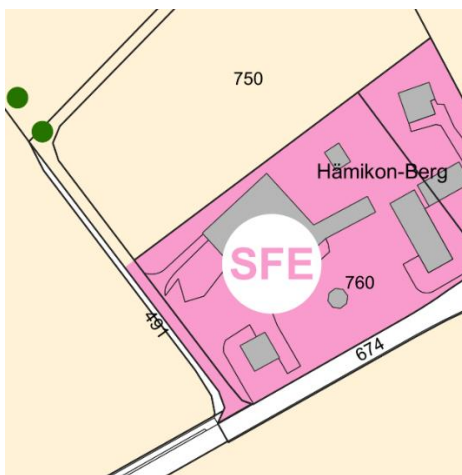
### 6 Teilfläche GS Nr. 491, GB Hämikon


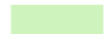

Die nördliche Teilfläche des GS Nr. 491, GB Hämikon wird vom übrigen Gebiet A (ÜG-A) in die Landwirtschaftszone (Lw) umgezont. Dabei handelt es sich um eine Zwischenlösung bis zur Gesamtrevision, dann wird die Fläche der Verkehrsfläche zugeteilt.

#### Umzonung Teilfläche GS Nr. 491, GB Hämikon

Rechtsgültiger Zonenplan

Zonenplan Entwurf (Stand Kantonale Vorprüfung, Bereinigung)



-  Sonderbauzone Freizeit und Erholung (SFE)
-  Landwirtschaftszone (Lw)
-  Perimeter gemäss Strassenplan

### 4.3. Zeinematt, Mosen

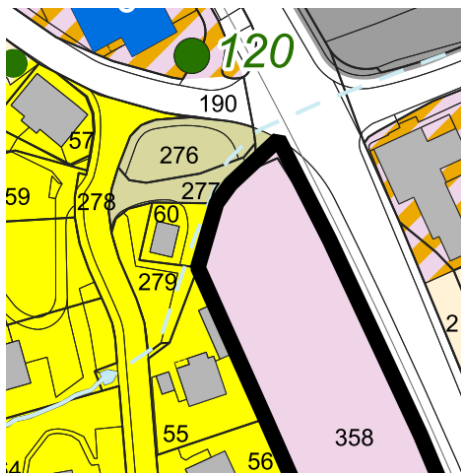
Das Grundstück Nr. 277, GB Mosen befindet sich heute in der Reservezone. Es dient jedoch grösstenteils als Erschliessung des Grundstücks Nr. 358, GB Mosen, welches in der Arbeitszone liegt. Um die Erschliessung der Arbeitszone auf dem Grundstück Nr. 358, GB Mosen zu ermöglichen, ist daher das Grundstück Nr. 277 bis auf das nördliche Dreieck umzuzonen. Vorderhand wird das Grundstück dem Übrigen Gebiet A (ÜG-A) zugeordnet. Dies als Zwischenlösung bis zur anstehenden Gesamtrevision, in welcher die Verkehrszonen / Verkehrsflächen ausgeschieden werden. Die Einführung der Verkehrszone kann erst im Rahmen der Gesamtrevision mit der PBG-Umsetzung vorgenommen werden, da diese im gesamten Gemeindegebiet auszuscheiden ist. Die Einführung der neuen Zonen Verkehrszone und Verkehrsfläche nur im Gebiet Mosen im Rahmen der Teilrevision «Siedlung» wäre nicht zweckmässig.

Die Zone Übriges Gebiet A (ÜG-A) wird als Zwischenlösung und technische Bereinigung gewählt, da auch andere Erschliessungsstrassen im Gemeindegebiet aktuell dem ÜG-A zugeordnet sind. Geprüft wurde auch die Einzonung in eine Arbeitszone, dies wird jedoch von der DS rawi raumplanerisch als nicht zweckmässige Lösung erachtet, da damit potenziell eine Mehrwertabgabe generiert würde und ein Mehrnutzen aufgrund der Arbeitszone zulässig wäre.

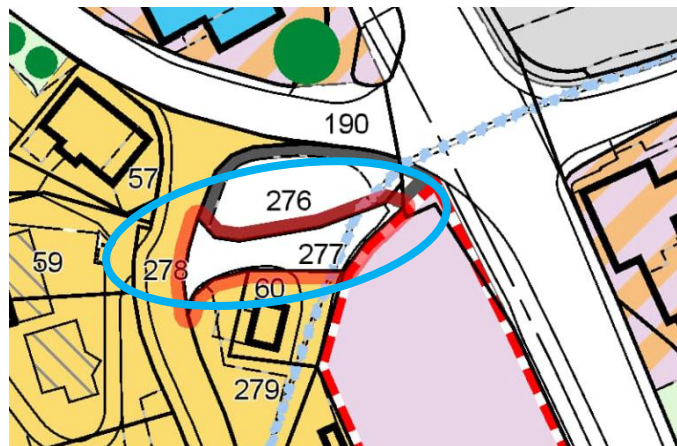
Das Grundstück Nr. 277, GB Mosen wird von der Reservezone ins Übrige Gebiet A umgezont. Dabei handelt es sich um eine Zwischenlösung bis zur Gesamtrevision, dann wird die Fläche der Verkehrszone zugeteilt. In der Legende des Zonenplans wird neu zwischen dem bisherigen Übrigen Gebiet, welches das Übrige Gebiet C umschrieben hat, und dem Übrigen Gebiet A (ÜG-A) differenziert. In der Legende wird festgehalten, dass es sich beim ÜG-A gemäss § 56 Abs. 1 lit. A PBG handelt.


#### Umzonung GS Nr. 277, GB Mosen

Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan Entwurf (Stand Kantonale Vorprüfung, Bereinigung)



 Übriges Gebiet A (ÜG-A) gemäss § 56 Abs. 1 lit. a PBG *neu*

## 5. UMGANG MIT BESTEHENDEN GESTALTUNGSPLÄNEN

### 5.1. Handlungsbedarf

In der Gemeinde Hitzkirch bestehen diverse, teilweise sehr alte, schwierig zu interpretierende 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 gemäss Art. 21 RPG und § 22 PBG zu prüfen und nötigenfalls anzupassen. Die in den Gestaltungsplänen mehrheitlich verwendeten Baubegriffe und -masse (z.B. Ausnützungsziffer, Geschossigkeit) sind nicht mehr PBG-konform.

Nach 2023 (Wegfall des PBG-Anhangs) und der Gesamtrevision der Ortsplanung fehlen Definitionen im übergeordneten Recht für in den GP verwendete Nutzungsmasse. Damit entstehen Widersprüchlichkeiten, und es besteht das Risiko einer Planungszonenwirkung (neue Baugesuche können nicht bewilligt werden). Der Kanton fordert daher eine Überprüfung und gegebenenfalls Aufhebung der GP im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Erfahrung zeigt, dass sich eine proaktive Überprüfung lohnt. Wird ein GP, welcher nicht mit dem neuen PBG konform ist, nicht aufgehoben, so ist dieser durch die Eigentümerschaft an PBG und BZR anzupassen. Dabei werden voraussichtlich verschiedene Herausforderungen (z.B. Einigung über die Anpassung des GP und deren Finanzierung) auf die Eigentümerschaften zukommen. Vgl. auch Infoblatt des BUWD vom 5. Juli 2017: [Link Infoblatt "Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen"](#)

Gemäss § 74 PBG ist es Sache der Eigentümerschaft, Gestaltungspläne aufzustellen, zu ändern und aufzuheben. Gemäss Infoblatt zum Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen des BUWD vom 5. Juli 2017 fordert jedoch die Rechtsordnung wie auch die Rechtsprechung, dass Gemeinden im Rahmen der Ortsplanungsrevision für die PBG-Umsetzung die geltenden Sondernutzungsplanungen auf ihre Kompatibilität mit dem neuen Recht überprüfen und gegebenenfalls anpassen oder aufheben.

Das Abwarten auf die Gesamtrevision der Ortsplanung ist im Fall der Gemeinde Hitzkirch nicht in allen Fällen zweckmässig. Im Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen existieren Interpretationsprobleme, damit verbunden sind hoher Aufwand und Kosten in Baubewilligungsverfahren. Weiter sind im Moment gute Planungen unter Umständen nicht bewilligungsfähig.

Aktuell werden ortsbauliche Analysen der Fachhochschule Graubünden (FHGR) erstellt. Daraus lassen sich Hinweise für Bauprojekte ableiten.

### 5.2. Vorgehen

Die Gestaltungspläne wurden geprüft, mit Vertretern der Gemeinde besprochen und ein Vorschlag für den Umgang mit den diversen Gestaltungsplänen erarbeitet. Nachfolgend wird die Absichtserklärung der Gemeinde dargelegt.

Betreffend Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen gibt es grundsätzlich folgende Möglichkeiten:

▪ **Aufhebung:**

Der Gestaltungsplan wird zusammen mit der Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung aufgehoben. Dabei ist zu prüfen, ob allfällige Inhalte ins BZR oder in den Zonenplan überführt werden sollen, beispielsweise die Dachgestaltung oder gemeinsame Spielflächen.

Für die Aufhebung von Sondernutzungsplänen spricht, dass wenn diese vollständig realisiert bzw. bebaut wurden, oft viele detaillierte Vorschriften bestehen. Insbesondere bei älteren Sondernutzungsplänen sind diese teilweise nicht mehr zeitgemäss und zweckmässig. Die Aufhebung von altrechtlichen Sondernutzungsplänen kann somit zu einer Reduktion der Vorschriftendichte führen, löst Widersprüchlichkeiten zum neuen PBG und ermöglicht, dass Grundeigentümer unabhängiger voneinander ihre Grundstücke weiterentwickeln können.

▪ **Beibehaltung:**

Der Gestaltungsplan wird beibehalten und nicht im Rahmen der Teilrevision aufgehoben.

Der Sondernutzungsplan ist spätestens nach der Gesamtrevision an das neue PBG anzupassen, da sonst aufgrund fehlender Definitionen bzw. Widersprüchlichkeiten Baugesuche nicht mehr geprüft und bewilligt werden können.

Für die Beibehaltung von Sondernutzungsplänen spricht, dass damit die Einheitlichkeit eines Quartiers erhalten bleibt und die Nachbarn ein grösseres Mitspracherecht haben. Insbesondere bei noch nicht überbauten Grundstücken und vollständig realisierten Sondernutzungsplanungen ist sichergestellt, dass dieselben Vorschriften weiterhin gelten. Auch bei Gebieten, in welchen die Bebauungsart wesentlich von den regulären Zonenvorschriften abweicht oder eine sensible Gestaltung und Dichte aufgrund der Lage (z.B. zum Ortszentrum, an Hanglagen, in der Peripherie, etc.) angezeigt ist, ist die Beibehaltung bis zur Gesamtrevision der Ortsplanung zweckmässig. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung können massgeschneiderte Zonenbestimmungen festgelegt werden, welche eine Aufhebung des Gestaltungsplans ermöglichen. Es kann zudem nochmals geprüft werden, ob der Gestaltungsplan aufgehoben wird.

Im Rahmen der Teilrevision «Siedlung» wurden alle bestehenden Gestaltungspläne grob überprüft, inwiefern sie umgesetzt und realisiert wurden, ob die realisierte Bebauung in eine Regelbauzone überführt werden kann, ob erhaltenswerte spezielle Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften enthalten sind und ob sie aufgehoben werden können. Beurteilt wurde unter anderem: Überbauungsstand, Alter, Einheitlichkeit bzw. Besonderheit der Vorschriften, Übereinstimmung mit der Regelbauweise gemäss BZR und Zonenplan, sensible Lage der Gebiete. Die Überprüfung ermöglichte eine Triage, welche Gestaltungspläne im Rahmen der Teilrevision «Siedlung» ohne Weiteres aufgehoben werden können, und welche Gestaltungspläne im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung nochmals vertieft zu prüfen und der Umgang mit Ihnen zu definieren ist.

Die Prüfung ergab folgendes:

- Die meisten Gestaltungspläne entsprechen nicht dem neuen PBG, sind bereits älter und vollständig realisiert. Zudem weisen sie in den meisten Fällen Inhalte auf, welche nicht zwingend weiterhin gültig sein müssen. Sie können in die Regelbauweise gemäss BZR überführt werden. Bei diversen aufzuhebenden Gestaltungsplänen werden überlagernde Grünzonen zur Sicherung der Gemeinschaftsflächen festgelegt, vgl. Kapitel 5.3.1. Insgesamt 18 Gestaltungspläne sind zur Aufhebung vorgesehen.

- Einige Gestaltungspläne sind noch nicht vollständig realisiert. Diese werden grösstenteils beibehalten. Weiter gibt es Gestaltungspläne, welche nicht ohne weiteres aufgehoben werden können. Sie weichen in ihrer Bebauung von der Regelbauweise wesentlich ab oder liegen an einer sensiblen Lage, welche weitere qualitätssichernde Massnahmen benötigen. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung können massgeschneiderte Zonenbestimmungen festgelegt werden, welche eine Aufhebung des Sondernutzungsplans ermöglichen.

Spezifische Bestimmungen, welche in einem Gestaltungsplan festgehalten wurden, z.B. zur Dach- oder Fassadengestaltung, entfallen mit der Aufhebung der Gestaltungspläne. Gestützt auf Art. 4 BZR Hitzkirch zur Qualität kann bei baulichen Veränderungen, die sich nicht genügend gut in ein ehemaliges Sondernutzungsplan-Gebiet eingliedern und deswegen nicht in einer qualitätsvollen Beziehung zur Umgebung stehen, die Baubewilligung verweigert werden. 2025 hat die Fachhochschule Graubünden (FHGR) mit der Erstellung «Ortsbaulicher Analysen» begonnen, mit der Fertigstellung wird im Sommer 2026 gerechnet. Sie dienen als Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung. Erste Erkenntnisse werden bereits in Baubewilligungsverfahren oder auch in vorangehenden Schritten angewendet. In der Ortsplanungskommission (OPK) wird über die Umsetzung in der Ortsplanung beraten. Ziel soll es sein, die Gestaltungshinweise aus den Analysen zu verankern.

**Privatrechtliche Regelungen** wie Grenz- und Näherbaurechte etc. in GP-Gebieten wurden nicht überprüft. Infolge der Aufhebung der GP sind allfällig fehlende nachbarrechtliche Regelungen privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln. Sind diese nicht im Grundbuch geregelt, gilt die Bestandesgarantie. Einträge im Grundbuch gehen den Bestimmungen im BZR und dem Zonenplan vor. Im Grundbuch eingetragene Grenz- und Näherbaurechte etc. bleiben auch nach der Aufhebung eines Gestaltungsplans bestehen.

## 5.3. Umgang mit Inhalten der aufzuhebenden Gestaltungspläne

### 5.3.1. Ausscheidung überlagernde Grünzonen

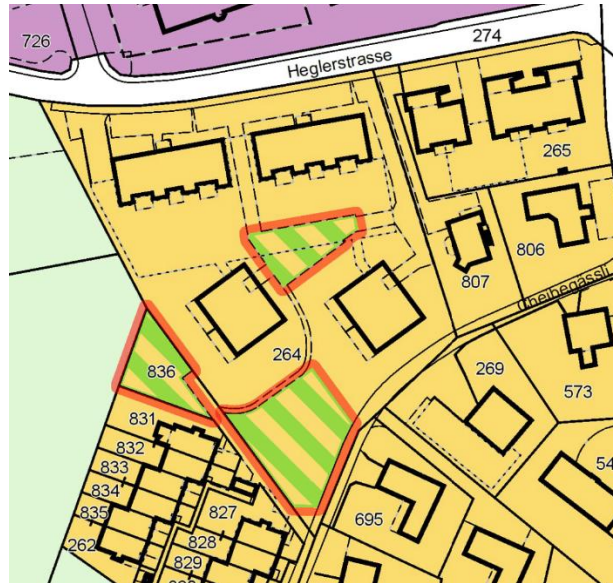
Zur Sicherung von Gemeinschaftsanlagen, die im Rahmen der zur Aufhebung vorgesehenen Gestaltungspläne erstellt wurden, werden für die bestehenden Spiel- und Grünflächen neu überlagernde Grünzonen ausgeschieden. Rechte und Lasten an diesen Flächen der Grundstücke im bisherigen GP-Gebiet sind teilweise im Grundbuch geregelt. 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.

Bei der überlagernden Grünzone kann die Fläche weiterhin als anrechenbare Grundstücksfläche angerechnet werden, ist jedoch von Bauten und Anlagen freizuhalten, welche nicht dem Zonenzweck entsprechen. Für die Zone wird ein neuer BZR-Artikel festgelegt. Im Gestaltungsplangebiet Herrenmatten ersetzt die neue überlagernde Grünzone die bestehende ökologische Freihaltezone, vgl. Ausführungen in Kapitel 5.4 zum Umgang mit den einzelnen Gestaltungsplänen.

Folgende Grünzonen für gemeinschaftliche Grün- und Freiräume (GRü, überlagert) werden mit der Teilrevision «Siedlung» neu festgelegt:

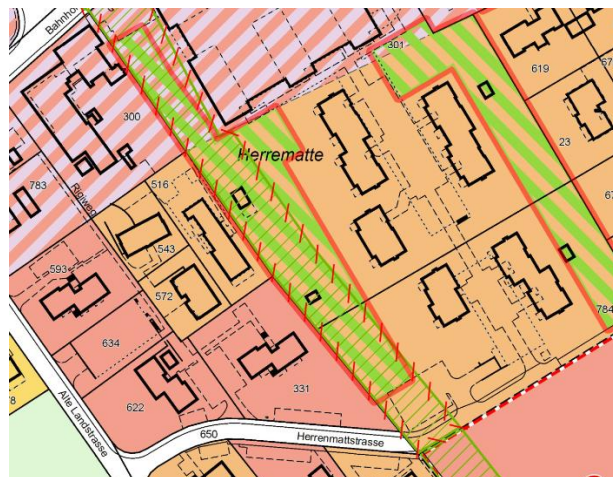
Beschreibung	Ausschnitt Zonenplan-Entwurf
<p>Neue Grünzone für gemeinschaftliche Grün- und Freiräume (GRü, überlagert) auf GS Nr. 52, 175, 1014, GB Hitzkirch</p>	
<p>Neue Grünzone für gemeinschaftliche Grün- und Freiräume (GRü, überlagert) auf GS Nr. 293, 895, GB Hitzkirch</p>	
<p>Neue Grünzone für gemeinschaftliche Grün- und Freiräume (GRü, überlagert) auf GS Nr. 19, 843, 940, GB Hitzkirch</p>	

Neue Grünzone für gemeinschaftliche Grün- und Freiräume (GRü, überlagert) auf GS Nr. 264, 836, GB Hitzkirch

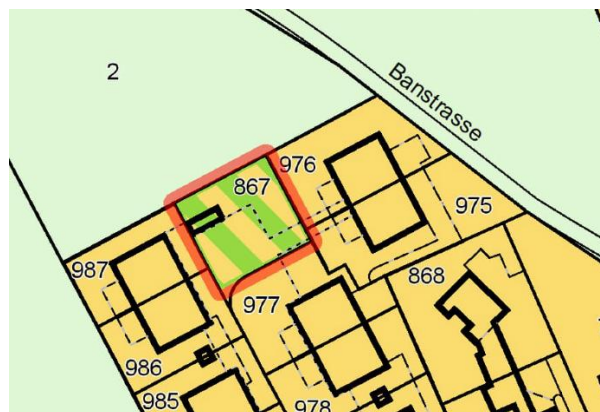


Neue Grünzone für gemeinschaftliche Grün- und Freiräume (GRü, überlagert) auf GS Nr. 301, 784, GB Hitzkirch

Im Gegenzug Aufhebung der ökologischen Freihaltezone auf den beiden Grundstücken



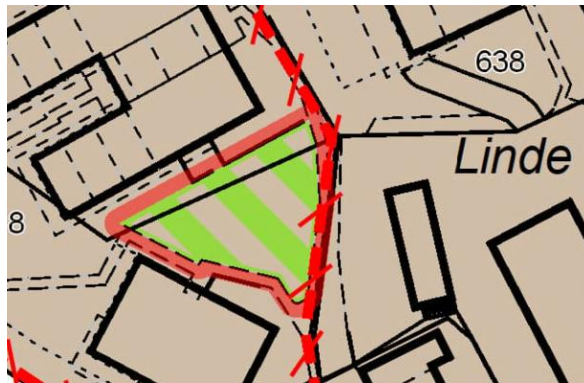
Neue Grünzone für gemeinschaftliche Grün- und Freiräume (GRü, überlagert) auf GS Nr.867, GB Hämikon



Neue Grünzone für gemeinschaftliche Grün- und Freiräume (GRü, überlagert) GS Nr. 59, GB Hämikon



Neue Grünzone für gemeinschaftliche Grün- und Freiräume (GRü, überlagert) auf GS Nr. 618, Müswangen



Neue Grünzone für gemeinschaftliche Grün- und Freiräume (GRü, überlagert) auf GS Nr. 436, GB Sulz



### 5.3.2. Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht





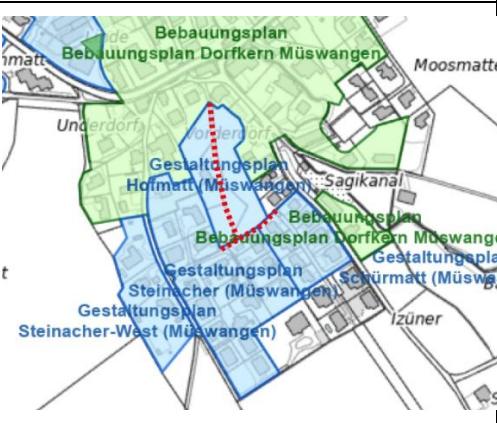

Gemäss § 75 PBG kann die Gemeinde im Zonenplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen. Dazu sind zwingend Inhalte und Ziele zu definieren. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist ein Gestaltungsplan zu erstellen, bevor ein Baugesuch bewilligt werden kann.

In Zusammenhang mit der Aufhebung von Gestaltungsplänen wird in diesen Gebieten auch die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben. In folgenden Gebieten wird auch die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben:

Ortsteil	Gestaltungsplan Bezeichnung
Hitzkirch	▪ Dorfpark
	▪ Seilerstrasse Nord
Hämikon	▪ Chäppeliacher (Dorf)
Müswangen	▪ Sonnhalde
Sulz	▪ Sulzacher

### 5.3.3. Fusswege

In gewissen Gestaltungsplänen wurden öffentliche Fusswege festgelegt. Diese sind im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung im Fusswegrichtplan zu sichern, falls sie noch nicht darin enthalten sind. Prioritär werden diese auf bestehenden Fusswegen festgelegt und stimmen nicht exakt mit dem Gestaltungsplan überein. Es handelt sich um folgende Fusswege (rot / gelb gestrichelt dargestellt):

Hitzkirch, Hegler 	Hitzkirch, Seilerstrasse Nord 	Hitzkirch, Herrenmatten 
Hämikon, Chäppeliacher/ Hausmatte 	Müswangen, Hofmatt/ Steinacher/Schür- matt 	Hitzkirch Dorfpark 

## 5.4. Übersicht

Nachfolgend wird die Absicht betreffend Umgang mit den bestehenden Gestaltungsplänen aufgezeigt. Der Einfachheit halber wird im Folgenden auf die Bezeichnung «Gestaltungsplan» verzichtet.

Ortsteil	Aufhebung	Beibehaltung
Hitzkirch	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dorfpark</li> <li>▪ Hegler</li> <li>▪ Herrenmatten</li> <li>▪ Herrenmatten (1. GP)</li> <li>▪ Seilerstrasse Nord</li> <li>▪ Weinstrasse</li> <li>▪ Zentrumsark</li> <li>▪ Zentrumsüberbauung und Konsortium «Zentrum»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erne Areal</li> <li>▪ Rebäcker</li> <li>▪ Rungghof</li> <li>▪ Schönegg Nord-West</li> <li>▪ Schönegg Süd-Ost</li> <li>▪ Seilerstrasse Süd, 1. Etappe</li> <li>▪ Seilerstrasse Süd, 2. Etappe</li> </ul>
Altwis		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Räbacher</li> </ul>
Gelfingen		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Haldenmatt</li> <li>▪ Moosberg Hobacher</li> <li>▪ Wohnpark, Gebau Immobilien AG</li> </ul>
Hämikon	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Buechacher</li> <li>▪ Chäppeliacher (Dorf)</li> <li>▪ Gewerbegebiet Linden</li> <li>▪ Hausmatte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Linden</li> <li>▪ Gewerbe Linden</li> <li>▪ Geren</li> <li>▪ Rain</li> <li>▪ Vordere Allmend</li> <li>▪ Sonderbauzone Hämikon-Berg</li> </ul>
Mosen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rütimatt</li> <li>▪ Sonnhalde</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Seebreite</li> <li>▪ Hofmatt</li> </ul>
Müswangen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sonnmatt</li> <li>▪ Steinacher</li> <li>▪ Steinacher-West</li> </ul>	
Sulz	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sulzacher</li> </ul>	

Nicht erwähnt werden die Gestaltungspläne, welche Gegenstand der Teilrevision betreffend Rückzonen waren (Ortsteile Gelfingen, Mosen und Retschwil). Bereits früher aufgehobene oder nicht umgesetzte und deshalb erloschene Gestaltungspläne werden in der Tabelle ebenfalls nicht aufgeführt.

Für die Beurteilung der GP wurden folgende Themen herangezogen: Überbauungsstand, Alter, Einheitlichkeit bzw. Besonderheit der Vorschriften, Bau- / Nutzungsmöglichkeiten, Spiel- und Grünflächen, öffentliche Fusswege, sensible Lage der Gebiete.

Das Alter der Gestaltungspläne wird anhand folgender Abstufung kategorisiert:

- Sehr alt: älter als 30 Jahre, d.h. bis und mit 1994
- Alt: zwischen 1995 und 2008
- Jünger: jünger als 15 Jahre, d.h. zwischen 2009 und 2019
- Sehr jung: jünger als 2020

Nachfolgend werden die Gestaltungspläne pro Ortsteil in alphabetischer Reihenfolge behandelt.

### 5.4.1. Ortsteil Hitzkirch



#### Dorfpark

<b>Genehmigung:</b>	30.07.2009
<b>GS Nr.:</b> (GB Hitzkirch)	1, 3, 979, 980, 981, 982, 984, 985
<b>Realisierungsgrad:</b>	Fast vollständig realisiert (1 Baubereich auf GS Nrn. 3 und 979 ausstehend)

#### Aufhebung Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

Festlegung Grünzone auf GS Nr. 895

Der Gestaltungsplan ist jünger, nicht PBG-konform, und fast vollständig realisiert. Der letzte unüberbaute Baubereich kann nach der Aufhebung gemäss den Vorschriften der Kernerweiterungszone dichter bebaut werden. Dies ist aufgrund der Lage im Dorfzentrum zweckmässig und verträglich.

Neben der Festlegung der Grünzone auf GS Nr. 895 gibt es keine weiteren erhaltenswerten Inhalte. Der öffentliche Fussweg ist im Rahmen der Gesamtrevision in den Fusswegrichtplan aufzunehmen.

Der Gestaltungsplan und die Gestaltungsplanpflicht werden aufgehoben.

Ein Mehrwertausgleich auf freiwilliger Basis wird geprüft (§§ 105ff aufgrund der entfallenden GP-Pflicht nicht durchsetzbar, Orientierung daran aber möglich). Ziel soll es sein, die Mittel aus dem Mehrwertausgleich zu einem grösseren Teil verwenden zu können, um Situation beim Jugendtreff Joy zu verbessern (Eigentümer-Anliegen). Weitere Massnahmen können zu einem späteren Zeitpunkt diskutiert werden. Eigentümer-Anliegen sind zu respektieren, und Massnahmen sind gemeinsam zu erarbeiten.





### Erne Areal

### Beibehaltung Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

**Genehmigung:** 30.09.2021

**GS Nr.:** 391, 964  
(GB Hitzkirch)

**Realisierungsgrad:** Nicht realisiert

Der Gestaltungsplan ist sehr jung, PBG-konform und wurde noch nicht realisiert.

Der Gestaltungsplan und die Gestaltungsplanpflicht werden beibehalten.



### Hegler

### Aufhebung Gestaltungsplan

**Genehmigung:** 08.01.1991  
(Änderungen: 1994, 2011)

**GS Nr.:** 262, 264, 265, 806, 807, 827, 828, 829,  
(GB Hitzkirch) 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836

**Realisierungsgrad:** Vollständig realisiert

Festlegung Grünzone auf GS Nr. 264, 836

Der Gestaltungsplan ist sehr alt, nicht PBG-konform und vollständig realisiert. Neben der Festlegung der Grünzonen auf den GS Nrn. 264 und 836 gibt es keine weiteren erhaltenswerten Inhalte.

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben.

Der öffentliche Fussweg ist im Rahmen der Gesamtrevision in den Fusswegrichtplan aufzunehmen.





## Herrenmatten

<b>Genehmigung:</b>	16.09.1986 (Änderung: 18.08.2011)
<b>GS Nr.:</b> (GB Hitzkirch)	301, 784
<b>Realisierungsgrad:</b>	Vollständig realisiert

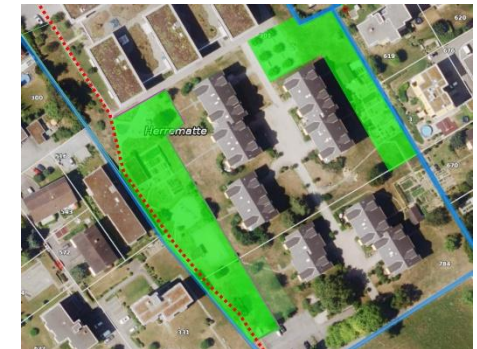
## Aufhebung Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht (nur BZR)

Festlegung Grünzone auf GS Nr. 301, 784

Der Gestaltungsplan ist sehr alt, nicht PBG-konform und vollständig realisiert. Neben der Festlegung der Grünzone auf GS Nr. 301, 784 gibt es keine weiteren erhaltenswerten Inhalte.

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben. Art. 47 Abs. 7 BZR Hitzkirch mit Zielsetzungen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben.

Mit der überlagernden Grünzone wird in diesem Bereich die ökologische Freihaltezone ersetzt, diese wird gelöscht. Der öffentliche Fussweg ist im Rahmen der Gesamtrevision in den Fusswegrichtplan aufzunehmen.



## Herrenmatten (1. GP)

<b>Genehmigung:</b>	20.08.1981
<b>GS Nr.:</b> (GB Hitzkirch)	293, (301, 784)
<b>Realisierungsgrad:</b>	Vollständig realisiert

## Aufhebung Gestaltungsplan

Festlegung Grünzone auf GS Nr. 293

Der Gestaltungsplan ist sehr alt, nicht PBG-konform und vollständig realisiert. Neben der Festlegung der Grünzone auf GS Nr. 293 gibt es keine weiteren erhaltenswerten Inhalte.

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben.





## Rebäcker

## Beibehaltung Gestaltungsplan

<b>Genehmigung:</b>	24.09.1992 (Änderungen: 1999, 2004)
<b>GS Nr.:</b>	183, 184, 185, 186, 191, 607, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 879, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 950, 951, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 1007
<b>Realisierungsgrad:</b>	Nicht realisiert

Der Gestaltungsplan ist sehr alt, nicht PBG-konform und wurde nur zu Teilen realisiert. Diverse Baubereiche wurden nicht realisiert, bzw. es gibt diverse grosse Gartenbereiche. Aufgrund der sensiblen Lage am Hang in der Nähe zur Kommende und mit Blick auf die Ergebnisse der Vernehmlassung bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wird der Gestaltungsplan beibehalten. Das Quartier ist im Rahmen der Gesamtrevision unter Berücksichtigung der Ortsbaulichen Analysen der FHGR einer zweckmässigen Zone und Nutzungsdichte zuzuführen.

Der Gestaltungsplan wird beibehalten.



## Rungghof

## Beibehaltung Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

<b>Genehmigung:</b>	30.08.2012
<b>GS Nr.:</b>	988, 989, 990, 991, 992, 1007 (GB Hitzkirch)
<b>Realisierungsgrad:</b>	Vollständig realisiert

Der Gestaltungsplan ist jünger, nicht PBG-konform und vollständig realisiert. Es gibt keine weiteren erhaltenswerten Inhalte.

Es wurden Eigentümergespräche geführt. Parteien zweier Liegenschaften wollen den Gestaltungsplan beibehalten, weshalb der Gestaltungsplan und die Gestaltungsplanpflicht beibehalten werden.

Das Quartier ist im Rahmen der Gesamtrevision unter Berücksichtigung der Ortsbaulichen Analysen der FHGR einer zweckmässigen Zone und Nutzungsdichte zuzuführen.



### Schöneegg Nord-West

#### Beibehaltung Gestaltungsplan

**Genehmigung:** 26.03.1976  
(Änderung: 21.03.1989)

**GS Nr.:** 512, 652, 653, 654, 655, 656, 659, 666,  
(GB Hitzkirch) 667, 668, 669, 723, 724, 725, 752

**Realisierungsgrad:** Vollständig realisiert

Der Gestaltungsplan ist sehr alt, nicht PBG-konform und wurde vollständig realisiert. Aufgrund der sensiblen Lage am Hang hinter der Kommende wird der Gestaltungsplan beibehalten. Das Quartier ist im Rahmen der Gesamtrevision unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Analysen der FHGR einer zweckmässigen Zone und Nutzungsdichte zuzuführen.

Der Gestaltungsplan wird beibehalten.



### Schöneegg Süd-Ost

#### Beibehaltung Gestaltungsplan

**Genehmigung:** 26.03.1976

**GS Nr.:** 660, 662, 663, 675, 738, 760, 761, 762,  
(GB Hitzkirch) 763, 764, 765, 766, 767

**Realisierungsgrad:** Nicht vollständig realisiert

Der Gestaltungsplan ist sehr alt, nicht PBG-konform und wurde nur zu Teilen realisiert. Diverse Baubereiche wurden nicht realisiert, bzw. es gibt diverse grosse Gartenbereiche. Aufgrund der sensiblen Lage am Hang hinter der Kommende wird der Gestaltungsplan beibehalten. Das Quartier ist im Rahmen der Gesamtrevision unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Analysen der FHGR einer zweckmässigen Zone und Nutzungsdichte zuzuführen. Massnahmen betreffend Baulandmobilisierung sind zum gegebenen Zeitpunkt erforderlich.

Der Gestaltungsplan wird beibehalten.

Der öffentliche Fussweg ist im Rahmen der Gesamtrevision in den Fusswegrichtplan aufzunehmen.



### Seilerstrasse Nord

### Aufhebung Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

**Genehmigung:** 06.05.2004

Der Gestaltungsplan ist älter, nicht PBG-konform, und vollständig realisiert. Es gibt keine erhaltenswerten Inhalte.

**GS Nr.:** 937, 938, 939  
(GB Hitzkirch)

Der Gestaltungsplan und die Gestaltungsplanpflicht werden aufgehoben.

**Realisierungsgrad:** Vollständig realisiert

Der öffentliche Fussweg ist im Rahmen der Gesamtrevision in den Fusswegrichtplan aufzunehmen.



### Seilerstrasse Süd, 1. Etappe

### Beibehaltung Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

Festlegung Grünzone auf GS Nr. 935, 945

**Genehmigung:** 18.12.2003  
(Änderung: 02.05.2019)

Der Gestaltungsplan ist jünger, nicht PBG-konform, und vollständig realisiert.

**GS Nr.:** 91, 920, 922, 924, 926, 928, 930, 932,  
(GB Hitzkirch) 934, 935, 945

Das Quartier ist im Rahmen der Gesamtrevision unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Analysen der FHGR einer zweckmässigen Zone und Nutzungsdichte zuzuführen.

**Realisierungsgrad:** Vollständig realisiert

Der Gestaltungsplan und die Gestaltungsplanpflicht werden beibehalten, da die Vernehmlassung bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern widersprüchliche Ergebnisse ergeben hat. Der Umgang mit dem Gestaltungsplan ist in der Gesamtrevision der Ortsplanung erneut zu prüfen.



### Seilerstrasse Süd, 2. Etappe

### Beibehaltung Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

<b>Genehmigung:</b>	20.12.2007
<b>GS Nr.:</b> (GB Hitzkirch)	92, 982, 983, 984
<b>Realisierungsgrad:</b>	Fast vollständig realisiert (1 Baubereich ausstehend)

Der Gestaltungsplan ist jünger, nicht PBG-konform, und fast vollständig realisiert.

Das Quartier ist im Rahmen der Gesamtrevision unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Analysen der FHGR einer zweckmässigen Zone und Nutzungsdichte zuzuführen.

Der Gestaltungsplan und die Gestaltungsplanpflicht werden beibehalten, da die Vernehmlassung bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern widersprüchliche Ergebnisse ergeben hat. Der Umgang mit dem Gestaltungsplan ist in der Gesamtrevision der Ortsplanung erneut zu prüfen.



### Weinstrasse

### Aufhebung Gestaltungsplan

Festlegung Grünzone auf GS Nr. 52, 175

<b>Genehmigung:</b>	14.04.2011
<b>GS Nr.:</b> (GB Hitzkirch)	39, 52, 175, 1014
<b>Realisierungsgrad:</b>	Vollständig realisiert

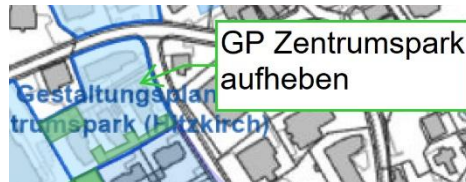
Der Gestaltungsplan ist jünger, nicht PBG-konform und vollständig realisiert. Neben der Festlegung der Grünzonen auf GS Nrn. 52, 175 und 1014 gibt es keine weiteren erhaltenswerten Inhalte.



Im Rahmen der Vernehmlassung bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ging eine Rückmeldung ein, wonach die Grünzonen zukünftige Projekte einschränken könnten – das entspricht dem raumplanerischen Ziel, Spiel- und

Grünflächen verbindlich zu sichern. Ansonsten gab es keine Rückmeldungen aus diesem Gestaltungsplangebiet.

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben.



## Zentrumspark

**Genehmigung:** 10.03.2005

**GS Nr.:** 18, 19, 843, 940, 941  
(GB Hitzkirch)

**Realisierungsgrad:** Vollständig realisiert

## Aufhebung Gestaltungsplan

Festlegung Grünzone auf GS Nr. 3, 19, 940

Der Gestaltungsplan ist älter, nicht PBG-konform, und vollständig realisiert. Neben der Festlegung der Grünzonen auf GS Nr. 3, 19, 940 (Abgrenzung gemäss der entsprechend nutzbaren Fläche) gibt es keine weiteren erhaltenswerten Inhalte.

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben.





## Zentrumsüberbauung und Konsortium «Zentrum»

**Genehmigung:** 15.06.1971  
(Änderungen: 1977)

**GS Nr.:** 23, 619, 620, 638, 639, 670, 671, 672,  
(GB Hitzkirch) 673, 674, 676, 677, 736

**Realisierungsgrad:** Vollständig realisiert

**GS Nr.:** 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16,  
(GB Hitzkirch) 22, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 34, 37, 38, 41,  
42, 43, 46, 48, 49, 50, 51, 56, 57, 58, 59,  
60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70,  
71, 72, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83,  
86, 98, 102, 510, 563, 585, 638, 736, 952

**Realisierungsgrad:** Nicht relevant

## Aufhebung Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan ist sehr alt, nicht PBG-konform und vollständig realisiert. Ein Teil des Gestaltungsplans wurde bereits aufgehoben. Es gibt keine erhaltenswerten Inhalte.

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben.

## 5.4.2. Ortsteil Altwis



### Räbächer

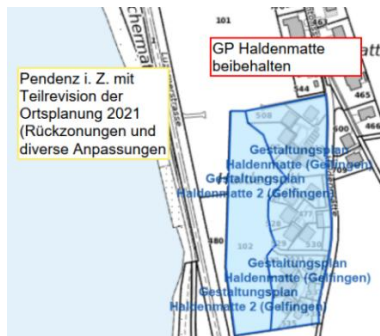
### Beibehaltung Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

<b>Genehmigung:</b>	06.09.2006 (Änderung: 2007, 2012)
<b>GS Nr.:</b> (GB Altwis)	156, 158, 174, 175, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 762, 763, 766, 768
<b>Realisierungsgrad:</b>	Nicht realisiert

Der Gestaltungsplan ist älter, nicht PBG-konform, und nur teilweise realisiert. Aufgrund der unbebauten Baubereiche wird der Gestaltungsplan beibehalten. Ausserdem ist im Rahmen der Gesamtrevision der Umgang mit der weder zonen- noch GP-konformen Nutzung auf GS Nr. 175, GB Altwis als Parkierungsfläche des angrenzenden Garagenbetriebs zu überprüfen.

Massnahmen betreffend Baulandmobilisierung sind zum gegebenen Zeitpunkt erforderlich.

### 5.4.3. Ortsteil Gelfingen



#### Haldenmatt

#### Beibehaltung Gestaltungsplan

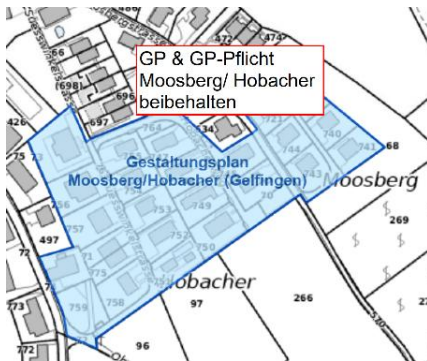
**Genehmigung:** 26.11.1980

**GS Nr.:** 505, 506, 507, 508, 509, 513, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538  
(GB Gelfingen)

**Realisierungsgrad:** Vollständig realisiert

Der Gestaltungsplan ist sehr alt, nicht PBG-konform, und wurde vollständig realisiert. Im Zusammenhang mit der Rückzonung des Gestaltungsplangebiets Haldenmatte 2 (im Sommer 2025, als die Planungsentwürfe für die Eingabe Vorprüfung fertiggestellt wurden, stand der Regierungsratsentscheid noch aus) wird vorderhand auf die Aufhebung des Gestaltungsplans Haldenmatt verzichtet.

Der Gestaltungsplan wird beibehalten.



#### Moosberg Hobacher

#### Beibehaltung Gestaltungsplan

**Genehmigung:** 30.06.2008

**GS Nr.:** 69, 70, 71, 72, 73, 74, 440, 721, 739, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 762, 763, 764, 765, 775  
(GB Gelfingen)

**Realisierungsgrad:** Fast vollständig realisiert

Der Gestaltungsplan ist älter, nicht PBG-konform, und wurde bis auf 1 Baubereich vollständig überbaut. Einzelne Korrespondenzen mit Grundeigentümern im Gestaltungsplan-Perimeter weisen auf unterschiedliche Interessen hin, die einem reibungslosen, raschen Planungsprozess entgegenstehen würden. Der Gestaltungsplan wird deshalb erst in der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.



### Wohnpark, Gebau Immobilien AG

### Beibehaltung und Gestaltungsplanpflicht

**Genehmigung:** 11.07.2013  
(Änderung: 2015)

**GS Nr.:** 562, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786  
(GB Gelfingen)

**Realisierungsgrad:** Vollständig realisiert

Der Gestaltungsplan ist jünger, nicht PBG-konform, und wurde vollständig realisiert. Im Rahmen der Vernehmlassung bei den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Gestaltungsplangebiet sind diverse kritische Rückmeldungen eingegangen. Der Gestaltungsplan wird deshalb erst in der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt.

Der Gestaltungsplan und die Gestaltungsplanpflicht werden beibehalten.

#### 5.4.4. Ortsteil Hämikon



### Buechacher

### Aufhebung Gestaltungsplan

**Genehmigung:** 05.12.2013

**GS Nr.:** 867, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987  
(GB Hämikon)

**Realisierungsgrad:** Vollständig realisiert

Festlegung Grünzone auf GS Nr. 867

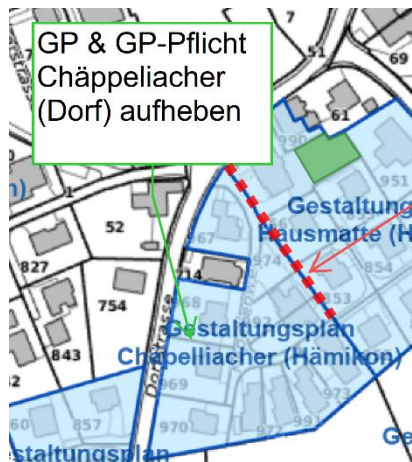
Der Gestaltungsplan ist jünger, nicht PBG-konform, und vollständig realisiert. Neben der Festlegung der Grünzone auf GS Nr. 867 gibt es keine weiteren erhaltenswerten Inhalte.

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben.



### Chäppeliacher (Dorf)

### Aufhebung Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht



<b>Genehmigung:</b>	21.02.2013
<b>GS Nr.:</b> (GB Hämikon)	53, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 991, 992, 993
<b>Realisierungsgrad:</b>	Vollständig realisiert (ausser Bäume)

Der Bebauungsplan ist jünger, nicht PBG-konform und grösstenteils realisiert. Die Baubereiche wurden alle bebaut, allerdings wurden nicht alle Bäume gemäss Gestaltungsplan realisiert, was vorliegend als Massnahme zur Klimaadaptation wünschenswert wäre. Die Pflanzung der Bäume wird jedoch zum heutigen Zeitpunkt als nicht mehr durchsetzbar erachtet, den Liegenschaftseigentümern werden jedoch Baumpflanzungen und Begrünungen zugunsten eines angenehmen Quartier-Klimas empfohlen.

Der öffentliche Fussweg ist im Rahmen der Gesamtrevision in den Fusswegrichtplan aufzunehmen.

Der Gestaltungsplan und die Gestaltungsplanpflicht werden aufgehoben.



<b>Genehmigung:</b>	19.01.2001
<b>GS Nr.:</b> (GB Hämikon)	851, 952, 954, 955, 956, 957
<b>Realisierungsgrad:</b>	Vollständig realisiert (2 Gartenparzellen)

### Beibehaltung Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

Der Gestaltungsplan ist älter, nicht PBG-konform, und wurde vollständig realisiert. 2 Baubereiche wurden nicht bebaut bzw. werden heute als Gärten genutzt. Auf Massnahmen zur Baulandmobilisierung kann verzichtet werden, da sich eine bauliche Verdichtung in diesem Gebiet nicht aufdrängt. Es gibt keine erhaltenswerten Inhalte.

Der Gestaltungsplan wird beibehalten und im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung erneut geprüft. Dabei wird insbesondere zu beachten sein, dass das Rain-Quartier eine isolierte Bauzone darstellt (in der Raumplanung jeweils als "Inselbauzone" bezeichnet).

Das Quartier ist im Rahmen der Gesamtrevision unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Analysen der FHGR einer zweckmässigen Zone und Nutzungsdichte zuzuführen.



### Hausmatte

<b>Genehmigung:</b>	18.10.1995
<b>GS Nr.:</b> (GB Hämikön)	58, 59, 850, 852, 853, 854, 855, 856, 951, 990
<b>Realisierungsgrad:</b>	Vollständig realisiert

### Aufhebung Gestaltungsplan

Festlegung Grünzone auf GS Nr. 59

Der Gestaltungsplan ist älter, nicht PBG-konform, und wurde vollständig realisiert. Wichtige Gestaltungselemente sind der öffentliche Fussweg, die vorgesehene Baumallee und die Spielfläche auf GS Nr. 59, GB Hämikön. Diese Spielfläche wird mit einer überlagernden Grünzone im Zonenplan gesichert.



Der öffentliche Fussweg ist im Rahmen der Gesamtrevision in den Fusswegrichtplan aufzunehmen. Für die Pflanzung der Baumallee fehlt heute leider der Platz. Der Gestaltungsplan wird aufgehoben.



### Linden

<b>Genehmigung:</b>	20.11.2000 (Änderungen: 2009)
<b>GS Nr.:</b> (GB Hämikön)	67, 84, 85, 936, 937, 938, 939, 960, 961, 962, 963, 964, 966
<b>Realisierungsgrad:</b>	Vollständig realisiert (1 Gartenparzelle)

### Beibehaltung Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan ist älter, nicht PBG-konform, und wurde vollständig realisiert. 1 Baubereich wurde nicht bebaut und wird als Garten genutzt. Auf Massnahmen zur Baulandmobilisierung kann verzichtet werden, da sich eine bauliche Verdichtung in diesem Gebiet nicht aufdrängt. Aufgrund der sensiblen Lage in der Landschaft wird der Gestaltungsplan beibehalten. Das Quartier ist im Rahmen der Gesamtrevision unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Analysen der FHGR einer zweckmässigen Zone und Nutzungsdichte zuzuführen.

Der Gestaltungsplan wird beibehalten.



### Gewerbegebiet Linden

### Aufhebung Gestaltungsplan

**Genehmigung:** 25.10.2000

Der Gestaltungsplan ist älter, nicht PBG-konform, und wurde abgesehen von den Wohnbauten im nördlichen Teil realisiert. Es gibt keine erhaltenswerten Inhalte.

**GS Nr.:** 57  
(GB Hämikon)

**Realisierungsgrad:** mehrheitlich realisiert

Der Gestaltungsplan wird nach Absprache mit dem Grundeigentümer aufgehoben.



### Gewerbe Linden

### Beibehaltung Gestaltungsplan

**Genehmigung:** 12.06.2007

Der Gestaltungsplan ist älter, nicht PBG-konform und inzwischen grösstenteils realisiert (auf GS Nr. 958, GB Hämikon wird zurzeit eine Gewerbehalle gebaut). Aufgrund des Überbauungsstands zum Zeitpunkt des Vorprüfungsstarts wird er vorderhand beibehalten.

**GS Nr.:** 933, 958, 959  
(GB Hämikon)

**Realisierungsgrad:** Nicht realisiert

Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird das Zonenkonzept unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Analysen der FHGR zu prüfen sein.



## Rain

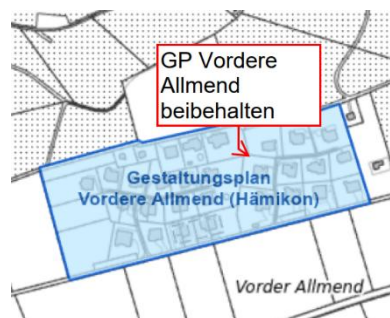
## Beibehaltung Gestaltungsplan

<b>Genehmigung:</b>	11.06.1986
<b>GS Nr.:</b> (GB Hämikon)	828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841
<b>Realisierungsgrad:</b>	Vollständig realisiert (1 Gartenparzelle)

Der Gestaltungsplan ist sehr alt, nicht PBG-konform, und wurde vollständig realisiert. 1 Baubereich wurde nicht bebaut, bzw. wird heute als Garten genutzt. Das für diesen Baubereich eingereichte Baugesuch vom 22. Oktober 2024 wurde zwischenzeitlich zurückgezogen, und das Gesuch um Gestaltungsplan-Änderung vom 22. März 2025 vom Gemeinderat abgelehnt.

Der Gestaltungsplan wird beibehalten und im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung erneut geprüft. Dabei wird insbesondere zu beachten sein, dass das Rain-Quartier eine isolierte Bauzone darstellt (in der Raumplanung jeweils als "Inselbauzone" bezeichnet).

Das Quartier ist im Rahmen der Gesamtrevision unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Analysen der FHGR einer zweckmässigen Zone und Nutzungsdichte zuzuführen.



## Vordere Allmend

## Beibehaltung Gestaltungsplan

<b>Genehmigung:</b>	21.02.1979 (Letzte Änderung: 02.10.2001)
<b>GS Nr.:</b> (GB Hämikon)	14, 736, 737, 739, 756, 757, 768, 771, 772, 773, 793, 794, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 920
<b>Realisierungsgrad:</b>	Vollständig realisiert

Der Gestaltungsplan ist sehr alt, nicht PBG-konform und wurde vollständig realisiert. Aufgrund der sensiblen Lage in der Landschaft als isolierte Bauzone wird der Gestaltungsplan beibehalten. Das Quartier ist im Rahmen der Gesamtrevision unter Berücksichtigung der ortsbaulichen Analysen der FHGR einer zweckmässigen Zone und Nutzungsdichte zuzuführen.

Der Gestaltungsplan wird beibehalten.



### Sonderbauzone Hämikon-Berg

### Beibehaltung Gestaltungsplan

**Genehmigung:** 25.03.2003  
(Änderung: 22.06.2023)

**GS Nr.:** 680, 753, 760  
(GB Hämikon)

**Realisierungsgrad:** Nicht relevant

Sonderbauzonen bedingen einen Gestaltungsplan, der die zulässige Nutzung weiter konkretisiert. Die letzte Anpassung wurde erst im 2023 vorgenommen.

Der Gestaltungsplan wird beibehalten.

## 5.4.5. Ortsteil Mosen



### Seebreite

### Beibehaltung Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

**Genehmigung:** 24.01.1986  
(Änderungen: 1998, 2006)

**GS Nr.:** 285, 293, 294, 295, 296, 300, 301, 302, 303, 304, 306, 307, 310, 311, 314, 345  
(GB Mosen)

**Realisierungsgrad:** teilweise realisiert

Der Gestaltungsplan ist sehr alt, nicht PBG-konform, und nur teilweise realisiert. Aufgrund der zahlreichen unbebauten Baubereiche wird der Gestaltungsplan beibehalten. Der Gestaltungsplan liegt zudem an einer sensiblen Lage am Siedlungsrand in Seenähe, was einen sorgfältigen Umgang mit der Dichte und Gestaltung erfordert.

Massnahmen betreffend Baulandmobilisierung sind zum gegebenen Zeitpunkt erforderlich.



### Rüttimatt

### Aufhebung Gestaltungsplan

**Genehmigung:** 12.01.1976

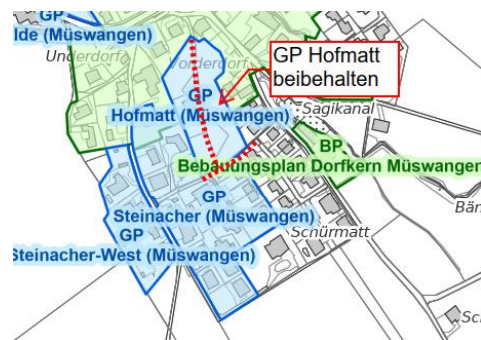
**GS Nr.:** 67, 286, 287, 288, 289, 290, 291  
(GB Mosen)

**Realisierungsgrad:** Vollständig realisiert

Der Gestaltungsplan ist sehr alt, nicht PBG-konform, und wurde vollständig überbaut – allerdings korrespondiert die Überbauung nicht mit dem Gestaltungsplan. Es gibt keine erhaltenswerten Inhalte.

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben.

## 5.4.6. Ortsteil Müswangen



### Hofmatt

#### Beibehaltung Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

<b>Genehmigung:</b>	22.08.2000
<b>GS Nr.:</b> (GB Müswangen)	53, 612, 613, 614, 615, 616
<b>Realisierungsgrad:</b>	Nicht realisiert

Der Gestaltungsplan ist älter, PBG-konform, und kaum realisiert. Da er nicht realisiert ist, wird er beibehalten.

Massnahmen betreffend Baulandmobilisierung sind zum gegebenen Zeitpunkt zu prüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aktuell eine GP-Revision im Gang ist.

Der öffentliche Fussweg ist im Rahmen der Gesamtrevision in den Fusswegrichtplan aufzunehmen.



### Sonnhalde

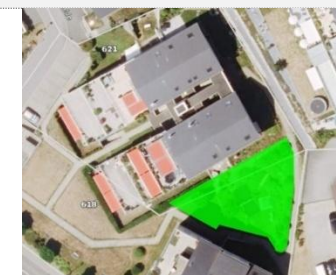
#### Aufhebung Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

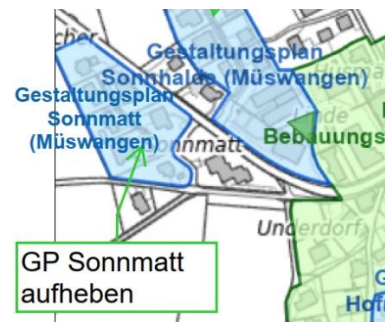
<b>Genehmigung:</b>	02.04.2009
<b>GS Nr.:</b> (GB Müswangen)	618, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 829
<b>Realisierungsgrad:</b>	Vollständig realisiert

Festlegung Grünzone auf GS Nr. 618

Der Gestaltungsplan ist jünger, nicht PBG-konform, und wurde vollständig realisiert. Neben der Festlegung der Grünzone auf GS Nr. 618 gibt es keine weiteren erhaltenswerten Inhalte.

Der Gestaltungsplan und die Gestaltungsplanpflicht werden aufgehoben.





### Sonnalmatt

### Aufhebung Gestaltungsplan

**Genehmigung:** 1979  
(Änderungen: 1986, 2017)

Der Gestaltungsplan sehr alt, nicht PBG-konform, und wurde vollständig realisiert. Es gibt keine erhaltenswerten Inhalte.

**GS Nr.:** 515, 517, 518, 519, 520, 521, 536  
(GB Müswangen)

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben.

**Realisierungsgrad:** Vollständig realisiert



### Steinacher

### Aufhebung Gestaltungsplan

**Genehmigung:** 08.08.1979  
(Änderung: 01.10.2003)

Der Gestaltungsplan ist sehr alt, nicht PBG-konform, und wurde vollständig realisiert. 2 Baubereiche wurden nicht bebaut bzw. werden heute als Gärten genutzt. Im Rahmen der Gesamtrevision wird zu prüfen sein, ob Massnahmen zur Baulandmobilisierung angezeigt sind. Der öffentliche Fussweg ist in der Gesamtrevision im Fusswegrichtplan zu sichern. Es gibt keine weiteren erhaltenswerten Inhalte.

**GS Nr.:** 49, 489, 490, 492, 493, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 509, 516, 540, 541  
(GB Müswangen)

**Realisierungsgrad:** Vollständig realisiert (2 Gartenparzellen)

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben.



### Steinacher-West

### Aufhebung Gestaltungsplan

**Genehmigung:** 28.05.1984

Der Gestaltungsplan ist sehr alt, nicht PBG-konform, und wurde vollständig realisiert. 2 Baubereiche wurden zusammengeführt. Auf GS Nr. 513, GB Müswangen befinden sich u. a. Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung – im Rahmen der Gesamtrevision wird das Zonenkonzept entsprechend zu überprüfen sein. Es gibt keine erhaltenswerten Inhalte.

**GS Nr.:** 512, 513, 514  
(GB Müswangen)

**Realisierungsgrad:** Vollständig realisiert

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben.

### 5.4.7. Ortsteil Retschwil

Die beiden Gestaltungspläne im Ortsteil Retschwil waren Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung 2021 (Rückzonungen und diverse Anpassungen) und werden in der vorliegenden Teilrevision «Siedlung» nicht behandelt.

### 5.4.8. Ortsteil Sulz



#### Sulzacher

<b>Genehmigung:</b>	06.10.2001 (Änderung: 11.09.2007)
<b>GS Nr.:</b> (GB Sulz)	434, 436, 437, 442
<b>Realisierungsgrad:</b>	Vollständig realisiert

#### Aufhebung Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

Festlegung Grünzone auf GS Nr. 436

Der Gestaltungsplan ist älter, nicht PBG-konform, und wurde vollständig realisiert. Auf GS Nr. 434, GB Sulz befinden sich u. a. Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung – im Rahmen der Gesamtrevision wird das Zonenkonzept entsprechend zu überprüfen sein. Neben der Festlegung der Grünzone auf GS Nr. 436 gibt es keine weiteren erhaltenswerten Inhalte.



Der Gestaltungsplan und die Gestaltungsplanpflicht werden aufgehoben.

## **6. STRASSENPLAN BERICHT UND PLAN (ERSCHLIESSUNG VORDER ALLMEND / HÄMIKON-BERG)**

Das Quartier Vorder Allmend / Hämikon-Berg wird aktuell über die Landwirtschaftszone erschlossen. Die bestehende Strasse ist die einzige Zufahrt zum Quartier und ist ganz (Vordere Allmendstrasse) oder teilweise (Stiefeliriterweg) befestigt. Die Strassen werden auch land- und forstwirtschaftlich sowie als Zufahrt zum Wasserreservoir auf dem Grundstück Nr. 927, GB Hämikon genutzt. Teilweise ist die Erschliessungsstrasse bekiest und soll versiegelt bzw. mit einem versiegelten Belag neu erstellt werden. Dies ist notwendig, um die Nutzung als Erschliessung des Wohnquartiers Hämikon-Berg weiterhin zu gewährleisten.

Für die Strassenflächen in der Landwirtschaftszone wird ein Strassenplan festgelegt. Die an eine bestehende Bauzone angrenzenden Strassenflächen werden in die entsprechende Zone eingezont, vgl. Kap. 4.2. Dabei handelt es sich um eine Zwischenlösung, welche der technischen Bereinigung der Erschliessung des Quartiers dient. In der eingeleiteten Gesamtrevision der Ortsplanung werden die Strassenflächen dann in die Verkehrszone umgezont bzw. der Verkehrsfläche zugewiesen. Die Einführung der Verkehrszone kann erst im Rahmen der Gesamtrevision mit der PBG-Umsetzung vorgenommen werden, da diese im gesamten Gemeindegebiet auszuschneiden ist. Die Einführung der neuen Zonen Verkehrszone und Verkehrsfläche nur im Gebiet Vorder Allmend / Hämikon-Berg im Rahmen der Teilrevision «Siedlung» wäre nicht zweckmässig.

Zur raumplanungsrechtlichen Sicherung der Erschliessung der Bauzone über die Landwirtschaftszone wird ein Strassenplan benötigt. Ein Strassenplan ist ein Instrument gemäss § 63 des kantonalen Strassengesetzes (StrG). Gemäss § 65 StrG sind Strassenpläne für Gemeinde-, Güter, und Privatstrassen vor der öffentlichen Auflage dem zuständigen Departement zur Vorprüfung einzureichen. Sie sind während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist hinzuweisen. Für die Abschnitte der Stiefeliriterstrasse und der vorderen Allmendstrasse (GS Nr. 14 und 491, GB Hämikon ab Sonderbauzone Freizeit und Erholung bis GS Nr. 814, GB Hämikon) ist ein Strassenplan zu erstellen. Dem Strassenplan hat normalerweise ein Variantenstudium vorauszugehen. Für die Bestvariante wird ein Strassenplan ausgearbeitet. Auch ist üblicherweise zu prüfen ob, die Strassenbreiten, Kurvenradien und Einmünder den geltenden Normen entsprechen.

In diesem Fall handelt es sich um eine bestehende Quartier-Erschliessung, die raumplanungsrechtlich zu sichern ist. Die Erstellung einer neuen Strasse und in der Folge der Rückbau der heutigen Zufahrt wären weder zweck- noch verhältnismässig. Auch besteht kein Handlungsbedarf an einem Ausbau (z.B. Verbreiterung, Einmünder). Die Strasse ist sehr übersichtlich und Sichtbeziehungen sind möglich, sodass frühzeitig bei einem Kreuzungsfall entsprechend ausgewichen werden kann. Die Gemeinde hat eine Dokumentation zur Strasse erstellt, vgl. Beilage. Darin sind die Strassenbreiten sowie die Sichtbeziehungen mit Übersichtsplan und Fotos dokumentiert. Es wird daraus ersichtlich, dass die Strasse genügend breit ist für die vorhandene Nutzung und bspw. keine Spuren in der Landwirtschaftsfläche neben der Strasse ersichtlich sind. Aus diesem Grund wird kein Variantenstudium und keine weitere Prüfung der Strassenbreiten, Kurvenradien, Querungssituationen und Einmünder vorgenommen.

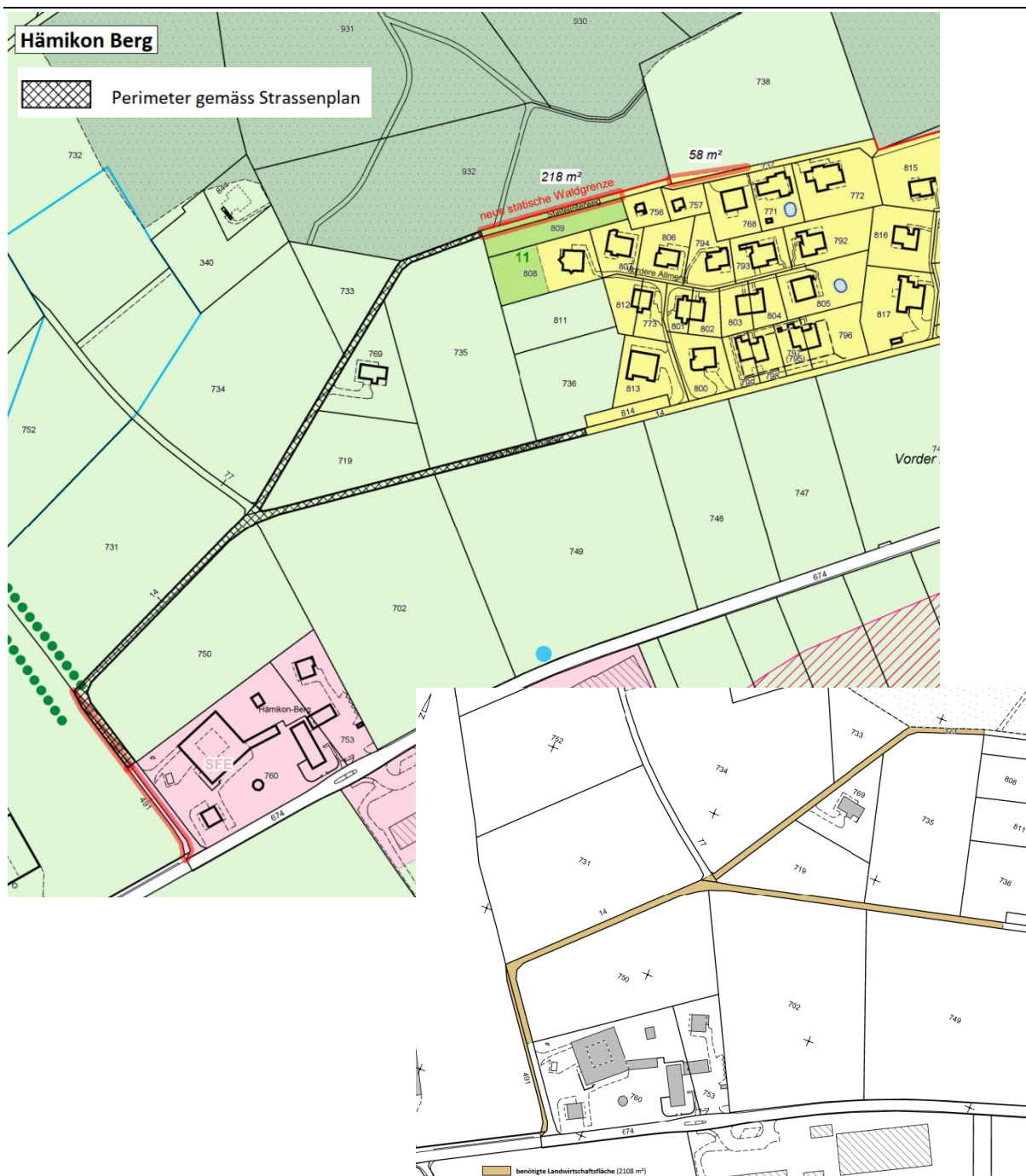
Gemäss Bericht und Plan «Strassenplan Erschliessung Vorder Allmend / Hämikon-Berg» kann die Bauzone Vorder Allmend /Hämikon-Berg erschlossen bzw. die bestehende Erschliessung optimiert

werden. Da die Erschliessungsstrasse Landwirtschaftsland beansprucht (2'002 m<sup>2</sup>), muss sie rechtlich mit einem Strassenplan gesichert werden.

Der Perimeter des Strassenplans wird im Zonenplan wie untenstehend dargestellt. Die Abgrenzung orientiert sich an den Grenzen der Strassenparzellen. Wo keine vorhanden sind, sind es gerade Verbindungslinien bzw. ist es die bestehende Zonengrenze oder die Verlängerung der angrenzenden Grundstücksgrenze.

Gemäss aktuellem Kenntnisstand sind die bestehenden Beton-Elemente im unteren Teil der Stiefelirterstrasse ohne Baubewilligung eingebaut worden. Da sie für landwirtschaftliche Zwecke nicht zwingend notwendig sind, dient der Strassenplan insbesondere dazu, in diesem Bereich einen rechtskonformen Zustand herzustellen.

### Perimeter Strassenplan



## **7. ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN**

### **7.1. Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung**

Die PBG-Umsetzung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung:

- Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Siedlungsentwicklung nach innen werden mit der Aufhebung der altrechtlichen Gestaltungspläne punktuell unterstützt, da damit für einige Grundstücke eine höhere bauliche Dichte als im Bestand möglich ist. Teilweise muss jedoch im Rahmen der eingeleiteten Gesamtrevision der Ortsplanung das Zonenkonzept angepasst werden, während in anderen Gebieten Massnahmen zur Baulandmobilisierung notwendig sind.
- Diverse bestehende Gestaltungspläne werden aufgehoben, damit werden Widersprüche zwischen verschiedenen raumplanerischen Instrumenten gelöst.

### **7.2. Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung**

vgl. Kapitel 2.2

### **7.3. Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan**

Der Kantonale Richtplan 2015, der im Entwurf vorhandene neue kantonale Richtplan sowie der Regionale Entwicklungsplan Seetal (REP) enthalten keine Bestimmungen, welche der vorliegenden Teilrevision widersprechen.

### **7.4. Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet**

In der vorliegenden Teilrevision wird keine Analyse der Nutzungsreserven vorgenommen. Das Siedlungsgebiet wird nicht erweitert.

## 8. WEITERE THEMEN

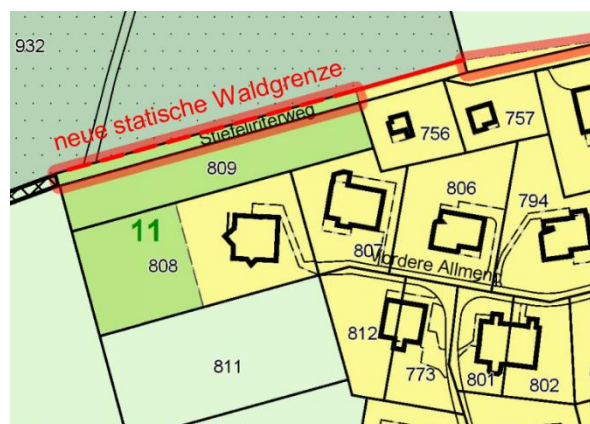
### 8.1. Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder

Aufgrund der Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Grünzone ist im Gebiet Hämikon-Berg ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und ein statischer Waldrand auszuscheiden. Das Waldfeststellungsverfahren wurde ausgelöst und von der Dienststelle lawa geprüft. Die Änderungen sind in den für die Ortsplanung üblichen Unterlagen (Bericht / Plan) darzustellen. Der Nachführungsgeometer archiviert anstelle eines separaten Planes einen Auszug aus dem Planungsbericht zur Ortsplanung bei der entsprechenden Waldfeststellung.

#### Waldfeststellung


GS Nr. 123, GB Hämikon

Bei der Grünzone handelt es sich um eine Bauzone, weshalb ein statischer Waldrand festzulegen ist.



### 8.2. Schutzzonen, Schutzobjekte

Aufgrund der neu festgelegten überlagernden Grünzone im Gebiet des aufzuhebenden Gestaltungsplans Herrenmatte wird die ökologische Freihaltezone ÖF gelöscht.

 Ökologische Freihaltezone (ÖF)

### 8.3. Fruchtfolgeflächen

Mit der kleinen Einzonung in Bezug auf die Strasse in Hämikon-Berg wird die Bagatellgrenze von 500 m<sup>2</sup> möglicher beanspruchter Fruchtfolgeflächen nicht erreicht. Es ist keine Prüfung der Fläche auf Fruchtfolgequalität und Kompensation notwendig.

