

# Neuaufgabe Gesamtrevision Nutzungsplanung

■ Öffentliche Auflage in der Zeit vom 3. Mai bis 1. Juni 2021

Nach dem Neustart im Jahr 2019 ist es soweit: Der Gemeinderat gibt die von der Ortsplanungskommission an 13 Sitzungen zusammen mit dem Planungsbüro Metron erarbeitete Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur öffentlichen Auflage frei. Mit der Ortsplanung stellt die Gemeinde Vitznau die Weichen, um ihre Standortqualitäten als Wohn- und Arbeitsgemeinde sowie als nachhaltige Tourismusdestination zu stärken und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Die überarbeiteten Planungsinstrumente tragen aber auch der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung und erlauben es, den Boden in der Bauzone effizienter zu nutzen (u.a. Systemwechsel von der Ausnutzungsziffer hin zur Überbauungsziffer). In diesem für die Zukunft von Vitznau wichtigen Planungsprozess ist nun ein weiterer Meilenstein erreicht.

## Grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente

Am 20. April 2021 hat der Gemeinderat die Nutzungsplanung für die öffentliche Auflage freigegeben. Sie erfolgt vom 3. Mai bis am 1. Juni 2021 und stützt sich auf die §§ 6, 13 und 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 6 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG). Gleichzeitig verlieren Pläne und Vorschriften von bestehenden Planungszonen ihre Wirkung, so wird insbesondere die vom Regierungsrat des Kantons Luzern mit Beschluss vom 17. April 2018 verfügte und mit Beschluss vom 13. März 2020 verlängerte kantonale Planungszone aufgehoben und mit der vorliegenden öffentlichen Auflage ersetzt. Die öffentliche Auflage gibt allen Personen und Institutionen mit einem schutzwürdigen Interesse die Gelegenheit, innerhalb der Auflagefrist Einsprache

zu erheben. Folgende Unterlagen liegen öffentlich auf und sind auf [www.ortsplanung-vitznau.ch](http://www.ortsplanung-vitznau.ch) aufgeschaltet:

### A. Grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente

1. Zonenplan Siedlung und Landschaft (Mst. 1:2'500 und 1:5'000)
2. Bau- und Zonenreglement (BZR)
3. Gewässerraumkarten Nord, Ost, Süd, West, Zentrum (Mst. 1:1'000)
4. Waldfeststellung Gruebisbalm, Rigi First und Parzelle Nr. 181, Hotel Vitznauerhof
5. Gefahrenhinweisplan (Mst. 1:2'500)
6. Aufhebung Bebauungsplan Dorfkern

### B. Der Information dienende Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Mitwirkungsbericht Nutzungsplanung
- Vorprüfungsberichte Kanton Luzern
- Siedlungsleitbild 2050
- Erschliessungsrichtplan
- Mitwirkungsbericht Erschliessungsrichtplan
- Entfallende statische Waldgrenzen (Mst. 1:5'000)
- Zonenplan – Änderungsplan (Mst. 1:5'000)

## Ziele der Ortsplanungsrevision

Im Zentrum wird der Fokus auf eine qualitätsvolle Innenentwicklung gelegt: Die kleinteilige Bebauungsstruktur bleibt erhalten und gleichzeitig sollen öffentliche Freiräume aufgewertet werden. In der Kernzone und entlang der Seestrasse werden gewerbliche Nutzungen

zugelassen. Hotelbetriebe an prominenter Lage sollen durch die Umzonung in die Tourismuszone für die nachfolgenden Generationen öffentlich zugänglich bleiben. Mit der Ausscheidung der Gewässerräume werden die strengeren Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung abgelöst.

Zudem wird die kantonale Rückzonungsstrategie umgesetzt. Die Rückzonungsflächen wurden vom Kanton gemäss kantonalen Planungszone auf rund 12.70 ha festgelegt. Dabei handelt es sich um unüberbaute (ca. 9.7 ha) und bereits überbaute (rund 3 ha) Bauzonenfläche, die neu in die Landwirt-

schaftzone 1 rückgezont werden muss. Der Gemeinde Vitznau verbleiben dabei immer noch rund 7 ha erschlossene unüberbaute Bauzonen in der Nähe vom Ortskern, die für die weitere Entwicklung der Gemeinde überbaut werden können.

# Meilensteine der Ortsplanungsrevision

## Das Siedlungsleitbild

Die Revision der Ortsplanung umfasst zwei Phasen: In einer ersten Phase entstand das Siedlungsleitbild 2050 (SLB) der Gemeinde Vitznau. Unter engagierter Mitwirkung zahlreicher Bürgerinnen und Bürger und der Ortsplanungskommission behandelt sowie im Frühling 2020 vom Gemeinderat verabschiedet, bildet das SLB die zentrale Grundlage für die zweite Phase, die Nutzungsplanung. Das SLB 2050 wurde an der Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020 bei einer

Stimmbeteiligung von 49.60 Prozent mit einem Ja-Stimmenanteil von 68 Prozent genehmigt.

## Öffentliche Mitwirkung und Vorprüfung durch den Kanton

Die im Anschluss von der Ortsplanungskommission erarbeitete Nutzungsplanung hat vom 11. Januar bis 10. Februar 2021 die öffentliche Mitwirkung durchlaufen. Auch der Kanton hat das Dossier geprüft: Er würdigt die erarbeiteten Instrumente als «gute, umfassende und zweckmässige Orts-

planungsrevision», die den Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes und des kantonalen Richtplans entspricht. Nach der öffentlichen Mitwirkung und der Vorprüfung durch den Kanton ist der Entwurf der Nutzungsplanung entsprechend überarbeitet worden und kommt nun in die öffentliche Auflage.

## Behördenverbindlicher Erschliessungsrichtplan

Als Ergänzung der Nutzungsplanung lag während der Mitwir-

kungsaufgabe ausserdem auch der behördenverbindliche Erschliessungsrichtplan zur Mitwirkung auf. Beschlossen wird er durch den Gemeinderat. Die Berichte zur öffentlichen Mitwirkung der Nutzungsplanung und zum Erschliessungsrichtplan sind auf der Webseite aufgeschaltet.

## Vitznau wird wieder handlungsfähig

Die Vorprüfung des Kantons belegt, dass die Gemeinde Vitznau nach der Umsetzung der Rückzonen aus kantonalen Sicht nicht

## Vitznau | Informationen des Gemeinderates

mehr als Rückzonungsgemeinde qualifiziert wird. Wird die Ortsplanungsrevision durch die Stimmberechtigten von Vitznau beschlossen und auch vom Kanton genehmigt, ist die Gemeinde in raumplanerischer Hinsicht wieder handlungsfähig. Die Urnenabstimmung ist auf den 13. Februar 2022 vorgesehen. Die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie hat für die Gemeinde Vitznau zudem keine finanziellen Nachteile: Die Rückzonungen werden aus dem kantonalen Mehrwertfonds gemäss §§ 105 ff PBG entschädigt, sofern eine materielle Enteignung vorliegt.

Die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie hat für die Gemeinde Vitznau zudem keine finanziellen Nachteile: Die Rückzonungen werden aus dem kantonalen Mehrwertfonds gemäss §§ 105 ff PBG entschädigt, sofern eine materielle Enteignung vorliegt.

mäss §§ 105 ff PBG entschädigt, sofern eine materielle Enteignung vorliegt.

mäss §§ 105 ff PBG entschädigt, sofern eine materielle Enteignung vorliegt.

### Sprechstundenangebot

Die Unterlagen der Gesamtrevision Nutzungsplanung – auch der Bericht zur öffentlichen Mitwirkung – liegen öffentlich auf und sind auf [www.ortsplanung-vitznau.ch](http://www.ortsplanung-vitznau.ch) aufgeschaltet. In kurzen Videos fassen die Verantwortlichen die wichtigsten Themen anschaulich zusammen. Alle Haushaltungen und alle Grundeigentümer\*innen der Gemeinde Vitznau erhalten ausserdem per Post einen Flyer mit den wichtigsten Fakten zur öffentlichen Auflage.

Der Gemeinderat bietet in der Woche vom 10. Mai 2021 folgende Sprechstunden an:

Montag, 10.05.2021, 16.00 – 19.00 Uhr

Dienstag, 11.05.2021, 16.00 – 19.00 Uhr

Mittwoch, 12.05.2021, 16.00 – 19.00 Uhr

Bitte melden Sie sich unbedingt an, wenn Sie Ihr Anliegen in einer Sprechstunde behandeln möchten: [gemeindeverwaltung@vitznau.lu.ch](mailto:gemeindeverwaltung@vitznau.lu.ch) oder Tel.: 041 399 02 20.

Die geplante öffentliche Infoveranstaltung muss leider aufgrund der Bestimmungen zur Covid-19-Pandemie entfallen.

### Überbauungsziffer anstelle der Ausnützungsziffer

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten und hat daher das Planungs- und Baugesetz (PBG) auf den 1. Januar 2014 grundlegend revidiert. Alle Gemeinden des Kantons Luzern sind gehalten, die Zonenpläne und die Bau- und Zonenreglemente bis spätestens 2023 den neuen kantonalen Bestimmungen anzupassen und insbesondere die Grundmasse für die Bauzonen neu festzulegen (u.a. Systemwechsel von der Ausnützungsziffer hin zur Überbauungsziffer). Zudem trat am 1. Mai 2014 auch das teilrevidierte Raumplanungsgesetz in Kraft. Mit dieser Revision wurden die Behörden beauftragt, die Zersiedelung zu stoppen und die künftige Entwicklung primär in die bestehenden Bauzonen zu lenken. Der Kanton setzte diese Stossrichtung im kantonalen Richtplan 2015 um, den der Bundesrat am 16. Juni 2016 genehmigte.

### Abgelehnte Ortsplanung im 2017

Anlässlich der Urnenabstimmung vom 26. November 2017 haben die

Stimmberechtigten die Gesamtrevision der Nutzungsplanung bei einer Stimmbeteiligung von 53 Prozent mit einem Nein-Stimmenanteil von knapp 60 Prozent abgelehnt. Beim Bebauungsplan Dorfkern entstand eine Pattsituation, gleichbedeutend einer Ablehnung. In der Folge stellte der Gemeinderat fest, dass letztlich verschiedene Gründe zur Ablehnung der Nutzungsplanung führten. Nach einem politischen Marschhalt wurden die Revisionsarbeiten rund ein Jahr nach der abgelehnten Ortsplanung wieder aufgenommen.

### Neuaufgabe ersetzt Ortsplanung aus dem Jahr 1995

Die letzte Gesamtrevision der Gemeinde Vitznau wurde vom Regierungsrat im Jahr 1995 bzw. 1998 genehmigt. Seither erfolgten unter anderem in den Gebieten Grabacher, Unteraltdorf und mit Änderung des Bebauungsplans Dorfkern vom Regierungsrat genehmigte Teilrevisionen. Die aktuell gültigen Planungsinstrumente sind mittlerweile zum Teil mehr als 26 Jahre alt. Die Gemeinden sind gehalten, den Nutzungsplan und das Bau- und Zonenreglement alle 15 Jahre zu überprüfen und nöti-



Foto: Gemeinde Vitznau



Foto: Gemeinde Vitznau

genfalls anzupassen bzw. die Anpassung zu verlangen. Mit dem neuen Siedlungsleitbild 2050 wurde im Juni 2020 der Startschuss für

die eigentliche Überarbeitung der grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente (Nutzungsplanung) erteilt.