Ortsplanungsrevision Vitznau

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

17. Januar 2022

Vom Gemeinderat am 14. Dezember 2021 für die Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 beschlossen

metron

Bearbeitung

Barbara Gloor
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,
MAS FHNW in Business- und Prozess-Management
Giovanni Di Carlo
MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Thomas Roduner
MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur
Peter Theiler
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Franziska Stocker
BSc FHO in Landschaftsarchitektur
Annkatrin Hartmann
Zeichnerin FR Raumplanung EFZ

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Begleitung

Ausschuss Ortsplanungskommission (OPK-A):
Herbert Imbach, Gemeindepräsident und OPK-Präsident
Erich Waldis, Gemeinderat
Hansjörg Illi, Gemeindeschreiber
Petra Waldis, Gemeindeschreiberin
Martin Waldis
Paul Zimmermann-Fritschi

Ortsplanungskommission (OPK):
Michael Betschart
Reto Güntensperger
Michel Kaspar
Werner Keiser
Erwin Küttel
Jörg Reinecke
Margrith Rüegger
Jürg Schweisgut
Josef Küttel-Spitz
Alex Waldis
Julian Zimmermann
Marion Zimmermann

Auftraggeberin

Gemeinde Vitznau, Dorfplatz 6, 6354 Vitznau

Titelbild: Drohnenaufnahme Vitznau-Dorf

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	**4**
1	**Einleitung**	**6**
1.1	Ausgangslage	6
1.2	Zielsetzungen	7
1.3	Projektorganisation und Prozess	7
1.4	Bestandteile der Ortsplanungsrevision	7
2	**Rahmenbedingungen**	**8**
2.1	Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
2.2	Nutzungsreserven und kantonale Rückzonungsstrategie	8
2.3	Erschliessungsrichtplan und Verkehrsrichtplan	10
2.4	Interkantonale Vereinbarung Harmonisierung Baubegriffe (IVHB)	10
2.5	Landschaften und Naturdenkmäler nationaler Bedeutung	10
2.6	Gefahrenkarte	11
3	**Erläuterungen der Änderungen**	**12**
3.1	Umsetzung IVHB	12
3.2	Innenentwicklung und Aufwertung Dorfzentrum	18
3.3	Gestaltungspläne	20
3.4	Aufhebung Bebauungsplan Dorfkern	21
3.5	Umzonungen	21
3.6	Mehrwertausgleich	26
3.7	Umsetzung kantonale Rückzonungsstrategie	26
3.8	Tourismuszone Bootshafen	30
3.9	Gewässerraum	31
3.10	Änderungen im Kulturland	36
3.11	Statische Waldgrenzen	39
3.12	Bau- und Zonenreglement	40
4	**Fazit**	**45**
5	**Verfahren**	**46**
5.1	Mitwirkung	46
5.2	Kantonale Vorprüfung	46
5.3	Öffentliche Auflage	46
5.4	Beschluss und Genehmigung	46
	Abbildungsverzeichnis	**47**
	Abkürzungen	**47**
	Anhang	**49**
Anhang 1: Heute realisierte Überbauungsziffern		49
Anhang 2: Schnitte		50
Anhang 3: LUBAT		52

Zusammenfassung

Mit der Revision der Nutzungsplanung werden die Weichen neu gestellt, damit Vitznau seine Standortqualitäten als Wohn- und Arbeitsgemeinde sowie als nachgefragte Tourismusdestination stärken und zukunftsfähig weiterentwickeln kann.

Anpassung an die veränderten übergeordneten Rahmenbedingungen
Gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz sind die Gemeinden verpflichtet, rund alle 15 Jahre ihre Ortsplanung zu überarbeiten und zu aktualisieren. Die letzte Zonenplanrevision in Vitznau liegt inzwischen über zwanzig Jahre zurück. Die im Jahr 2009 begonnene Gesamtrevision Ortsplanung mit Zonenplan, Bau- und Zonenreglement (BZR) wurde von den Stimmberechtigten am 26.11.2017 abgelehnt. Im Rahmen der 2019 neu gestarteten Ortsplanungsrevision werden die Planungsinstrumente der Gemeinde Vitznau den heutigen Bedürfnissen und den veränderten übergeordneten Rahmenbedingungen angepasst.

In erster Linie ist hier das 2014 revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zu nennen. Das revidierte RPG verlangt den Stopp der Zersiedelung und einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden. Der Kanton Luzern hat diese Vorgaben mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans 2015 und der Erarbeitung einer kantonalen Rückzonungsstrategie übernommen. Mit der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie vollzieht die Gemeinde Vitznau nun die geforderte Reduktion der überdimensionierten Bauzonen im Umfang von 12.64 ha. Der Kanton hat in der Vorprüfung bestätigt, dass Vitznau nach Rechtskraft der Ortsplanung nicht mehr als Rückzonungsgemeinde qualifiziert wird und dadurch in raumplanerischer Hinsicht wieder handlungsfähig wird. Für die voraussichtliche Entwicklung der nächsten 15 Jahren bestehen weiterhin genügend Bauzonenreserven.

Weitere Anpassungen an die übergeordneten Bestimmungen übernimmt das BZR gemäss revidiertem PBG und PBV (Umsetzung IVHB).

Der Erarbeitungsprozess
Die Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgt in zwei Phasen: In der ersten Phase erarbeitete die Ortsplanungskommission (OPK) unter engagierter Mitwirkung der Einwohnerinnen und Einwohner Vitznaus das Siedlungsleitbild 2050 (SLB), das am 21. April 2020 vom Gemeinderat verabschiedet und an der Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020 mehrheitlich zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Das SLB diente der OPK in der zweiten Phase als strategische Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung vom Sommer bis Winter 2020.

Qualitätsorientierte Innenentwicklung
Zukünftig steht der Gemeinde Vitznau ein beschränktes Angebot an Bauzonen zur Verfügung. Auf Aufzonungen bzw. eine Erhöhung der baulichen Dichte wurde jedoch verzichtet, da bereits heute grössere Nutzungsreserven vorhanden sind. Mit der Aufnahme der neuen Baubegriffe gemäss IVHB wurde aus diesem Grund das bisherige Nutzungsmass möglichst unverändert übernommen. Zukünftig sollen die bestehenden Nutzungsreserven mobilisiert und der Bestand qualitätsorientiert weiterentwickelt werden.

Mit der Förderung von Steildächern und der Aufnahme von neuen Bestimmungen zur Sicherung baulicher sowie freiräumlicher Qualitäten wird eine qualitätsorientierte Innenentwicklung ermöglicht. Der ländliche und dörfliche Charakter Vitznaus bleiben dadurch bewahrt.

Tourismus

Die Ortsplanungsrevision zielt darauf ab, wichtige touristische Betriebe und Anlagen zu erhalten und ihre Weiterentwicklungsmöglichkeiten zu sichern. In diesem Sinn erfolgt eine Aktualisierung der Tourismuszone (ehemals Kur- und Sportzone). Die drei Hotelbetriebe Vitznauerhof, Das Morgen, Terrasse am See und das Restaurant Sens im Dorfzentrum werden in die Tourismuszone umgezont. Sie bleiben dadurch den nachfolgenden Generationen als öffentlich zugängliche Nutzungen erhalten. Im Gegenzug bzw. als Kompromiss werden Umnutzungen in einem untergeordneten Mass ermöglicht, sodass die touristischen Betriebe die Möglichkeit zur Betriebsoptimierung erhalten. Das Zweitwohnungsgesetz gilt es dabei weiterhin einzuhalten.

Diese moderate Umnutzung gilt nur für Bauten, die beim Inkrafttreten des Bau- und Zonenreglements in der Tourismuszone bereits bestehen. Neue Bauten sind davon ausgenommen. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird der Gemeinderat von allen betroffenen Hotelliegenschaften ein Verzeichnis über die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Bau- und Zonenreglements tatsächlich touristisch genutzten Hauptnutzflächen anlegen. Dadurch kann eine rechtskonforme Anwendung sichergestellt und transparent nachvollzogen werden.

Bei der Tourismuszone im Gebiet Schibern hat sich im Nachgang zur öffentlichen Auflage weiterer Handlungsbedarf ergeben. Die Bauzone soll ohne Vergrösserung ihrer Fläche angepasst werden, um die heutige Nutzung in einen rechtskonformen Zustand zu überführen. Gemäss § 62 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes muss das Einspracheverfahren bei wesentlichen Änderungen für die Betroffenen wiederholt werden. Das Gebiet wurde daher aus der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgeklammert und die öffentliche Auflage wird in den nächsten Jahren nachgeholt.

Gewerbe

Gewerbliche und öffentliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen werden durch Umzonungen entlang der Seestrasse und im Zentrum ermöglicht. Zonenspezifische Bestimmungen zur Überbauungsziffer und den zulässigen Höhen erlauben der Gemeinde und den Betrieben die benötigte Flexibilität.

Landwirtschaft

Im Siedlungsleitbild 2050 wird die Bedeutung der (Berg-)Landwirtschaft für die Pflege und den Erhalt der Landschaft betont. In das revidierte Bau- und Zonenreglement findet Eingang, dass die Bewirtschaftung in Naturschutzzonen weiterhin über Bewirtschaftungsverträge erfolgt. Auf die Ausscheidung neuer Naturschutzzonen wurde verzichtet. Die Ortsplanung entspricht gemäss Vorprüfung nicht vollumfänglich der Praxis im Kanton Luzern. Sie geht aber auf die Bedürfnisse der Vitznauer Landwirte ein und unterstützt sie, indem Pflege- und Schutzmassnahmen u.a. mit Vereinbarungen festgelegt werden müssen, bevor neue Naturschutzzonen ausgeschieden werden können.

Gewässerraum

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt ausserdem die gesetzlich geforderte Ausscheidung des Gewässerraums gemäss übergeordneter Gesetzgebung. Dadurch werden die bereits geltenden und wesentlich strengeren Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung abgelöst. Der Planungsablauf und die Vorgehensweise entsprechen den kantonalen Vorgaben gemäss Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» vom 22.1.2019. Standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen (wie z.B. der Bootshafen) sind innerhalb des Gewässerraums nach wie vor zulässig; für sie ergeben sich keine neuen Einschränkungen. Für die restlichen Bauten innerhalb der Gewässerräume gilt die Bestandesgarantie.

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Vitznau liegt mehr als 20 Jahre zurück: Sie wurde an den Gemeindeversammlungen im August 1994 sowie Dezember 1997 beschlossen und im November 1995 respektive im Januar 1998 vom Regierungsrat genehmigt. Seither haben sich die Bedürfnisse an die Ortsplanung wesentlich verändert und die Zonierungen bzw. Bauvorschriften entsprechen vielerorts nicht mehr den heutigen Entwicklungsabsichten. Mit der Revision der Ortsplanung werden die Weichen neu gestellt, damit Vitznau seine Standortqualitäten als Wohn- und Arbeitsgemeinde sowie als nachgefragte Tourismusdestination stärken und zukunftsfähig weiterentwickeln kann.

Die Notwendigkeit zur Gesamtrevision der Ortsplanung ergibt sich auch aus der im März 2013 angenommenen Volksabstimmung und der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG). Das revidierte RPG verlangt den Stopp der Zersiedelung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Dörfer und Städte sollen sich nach innen weiterentwickeln und Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahren entsprechen. Der Kanton Luzern hat diese Vorgaben mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans 2015 und der Erarbeitung einer kantonalen Rückzonungsstrategie umgesetzt. Diese neuen Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan sind in den Gemeinden im Rahmen der Ortsplanungsrevision grundeigentümerverbindlich zu übernehmen. Dazu gehört auch die Harmonisierung der Baubegriffe (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB) gemäss revidiertem Planungs- und Baugesetz bzw. revidierter Planungs- und Bauverordnung.

Abbildung 1: Unterwilen und Dorf

1.2 Zielsetzungen

Ziel der vorliegenden Revision der Ortsplanung ist die Aktualisierung des Zonenplans und Bau- und Zonenreglements an die aktuellen Bedürfnisse gemäss Siedlungsleitbild 2050 und an die veränderten übergeordneten Rahmenbedingungen. Im Vordergrund stehen die Stärkung der Qualitäten und Steigerung der Lebensqualität von Vitznau. Folgende Themenbereiche bilden die inhaltlichen Schwerpunkte der Ortsplanungsrevision:

- Ermöglichung einer qualitätsvollen und ortsverträglichen Innenentwicklung mit Schwerpunkt im Dorfzentrum
- Aufnahme von qualitätssichernden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement (BZR), u.a. für die Sicherung von freiräumlichen und baulichen Qualitäten
- Förderung von gewerblichen und öffentlichen Nutzungen sowie von Dienstleistungsnutzungen entlang der Seestrasse und im Dorfzentrum
- Sicherung der Weiterentwicklungsmöglichkeiten der touristischen Betriebe und Anlagen sowie Aktualisierung der Tourismuszone (ehemals Kur- und Sportzone)
- Sicherung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsverträge ohne Ausscheidung zusätzlicher Naturschutzzonen
- Umsetzung der neuen Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan (KRP LU), insbesondere der kantonalen Rückzonungsstrategie und der kantonalen Planungszone (Reduktion von überdimensionierten Bauzonen)
- Umsetzung der Gewässerräume inner- und ausserhalb des Siedlungsgebiets
- Überarbeitung des BZR gemäss den Praxiserfahrungen der Bauverwaltung mit dem bisher rechtskräftigen BZR
- Umsetzung und Integration der neuen Baumasse gemäss Planungs- und Baugesetz (IVHB) und Überprüfung der Gestaltungs- und Bebauungspläne
- Aktualisierung des Erschliessungsrichtplans aus der Ortsplanung 2017 anhand des neuen Entwurfs der Nutzungsplanung

Mit der Revision der Ortsplanung erfolgt ein Wechsel von quantitativen zu qualitativen Bestimmungen. Das BZR enthält die nötigen Baumassen, führt aber für jede Bauzone die zu erreichenden Qualitäten zusätzlich textlich aus. Je nach Umstand sind die geforderten Qualitäten jeweils am konkreten Bauvorhaben projektspezifisch zu beurteilen und einzuschätzen. Nur auf diese Weise lassen sich die baulichen und freiräumlichen Qualitäten der Gemeinde Vitznau erhalten und fördern.

1.3 Projektorganisation und Prozess

Die Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgt in zwei Phasen: In der ersten Phase erarbeitete die Ortsplanungskommission (OPK) das Siedlungsleitbild 2050 (SLB), das am 21. April 2020 vom Gemeinderat verabschiedet und an der Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020 mehrheitlich zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Das SLB diente der OPK in der zweiten Phase als strategische Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung vom Sommer bis Winter 2020.

1.4 Bestandteile der Ortsplanungsrevision

Die vorliegende Ortsplanungsrevision umfasst folgende Bestandteile:

Grundeigentümerverbindlich:

- Zonenplan Siedlung und Landschaft (Mst. 1:2'500 und 1:5'000)
- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Gewässerraumkarten Nord, Ost, Süd, West, Zentrum (Mst. 1:1'000)
- Gefahrenhinweisplan (Mst. 1:2'500)
- Änderung Bebauungsplan Dorfkern und Aufhebung Sonderbauvorschriften (Mst. 1:1'000)

Der Information dienend:
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Zonenplan – Änderungsplan (Mst. 1:5'000)
- Bau- und Zonenreglement (BZR) Synoptische Darstellung
- Mitwirkungsbericht Nutzungsplanung 6.4.21
- Erschliessungsrichtplan 6.4.21 (Stand öffentliche Mitwirkung)
- Mitwirkungsbericht Erschliessungsrichtplan 6.4.21
- Entfallende statische Waldgrenzen (Mst. 1:5'000)
- Siedlungsleitbild 2050
- Vorprüfungsbericht vom 3.3.21 inkl. ergänzende Kurzprüfung vom 19.4.21

2 Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Dem Siedlungsleitbild 2050 (Beilage) sind die Aussagen zum Umfeld und zur Positionierung der Gemeinde, zu übergeordneten Vorgaben wie zum kantonalen Richtplan Luzern (KRP LU), zur Bauzonenkapazität des rechtskräftigen Zonenplans sowie zur Entwicklung der Bevölkerung, Beschäftigten und des Wohnungswesens zu entnehmen.

2.2 Nutzungsreserven und kantonale Rückzonungsstrategie

LUBAT - rechtskräftiger Zonenplan
Bauzonen sind gemäss Art. 15 Abs.1 RPG für den voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren festzulegen und gemäss Abs. 2 zu reduzieren, falls ihre Dimensionierung über diesem Bedarf liegen sollte. Der rechtskräftige Zonenplan (total bebaute und unbebaute Bauzonen) der Gemeinde Vitznau weist gemäss dem Luzerner Bauzonen-Analysetool LUBAT Kapazitäten für total 2'450 Einwohner aus. Diese Kapazität liegt auch bei Annahme eines hohen Bevölkerungswachstums weit über dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre und entspricht einer rechnerischen Überkapazität von rund 17.16 ha Bauzonen.

Die Bauzonen der Gemeinde Vitznau sind somit überdimensioniert und nicht bundesrechtskonform. Sie stimmen auch nicht mit den Entwicklungszielen der Gemeinde überein, die ein moderates Bevölkerungswachstum von 1'600 bis 1'700 Einwohnern bis im Jahr 2035 bzw. 1'800 bis 2'000 Einwohnern bis 2050 anstrebt.

Kantonale Rückzonungsstrategie und kantonale Planungszonen
Gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG und die abgeleiteten Koordinationsaufgaben S1-8 «Auszonungen und Überprüfung von Reservezonen» und S1-9 «Strategie überdimensionierte Bauzonen und Reservezonen» des KRP LU hat der Kanton eine kantonale Rückzonungsstrategie erarbeitet, die insgesamt 21 Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen betrifft. Unter Anhörung dieser Gemeinden sowie gemäss §§ 38 Abs. 5 und 105 ff PBG hat der Kanton seit Juni 2018 die potenziellen Rückzonungsflächen festgelegt.[1]

Die Rückzonungen waren in der Gemeinde Vitznau bereits ein Schwerpunkt der Ortsplanungsrevision 2017. Im Nachgang zur Ablehnung der Ortsplanungsrevision 2017 erliess der Regierungsrat am 24. April 2018 eine kantonale Planungszone in den Gebieten Schwanden, Teufibalm, Ächerli, Büel, Semli und Stacher/Grund/Büntli. Die kantonale Planungszone legte der Kanton anhand eines Kriterienkatalogs fest, der die raumplanerische Zweckmässigkeit und die Verhältnismässigkeit einer Rückzonung überprüft. Aufgrund dieser Überprüfung umfasste die kantonale Planungszone in der Gemeinde Vitznau eine Fläche von 12.64 ha Bauzonen, die rund 4.5 ha kleiner als die rechnerische Überkapazität von 17.16 ha gemäss LUBAT ausfällt.

[1] https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung

In der Vorprüfung hat der Kanton bestätigt, dass die Gemeinde Vitznau mit Vollzug der Ortsplanungsrevision nicht mehr als Rückzonungsgemeinde eingestuft und sie raumplanerisch wieder handlungsfähig wird. Die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie hat für die Gemeinde Vitznau keine finanziellen Nachteile: Die Rückzonungen werden aus dem kantonalen Mehrwertfonds gemäss §§ 105 ff PBG entschädigt, sofern eine materielle Enteignung vorliegt. Für die voraussichtliche Entwicklung der nächsten 15 Jahren bestehen weiterhin genügend Bauzonenreserven.

Nach Rechtskraft der Rückzonungen können Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer oder die Gemeinde Vitznau innert 10 Jahren eine Entschädigungsforderung an die Schätzungskommission richten.

Innenentwicklung

Der KRP LU definiert konkrete nummerische Zielvorgaben zum Bauzonenflächenbedarf (d.h. Beanspruchung von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in m² pro Einwohnerin). Für die Gemeinde Vitznau als ländliche Gemeinde (Kategorie L3) beträgt das Ziel eine max. Beanspruchung von 240 m²/E. Derzeit liegt dieser Wert bei 255 m²/E, bei einer vollständigen Ausnützung der bestehenden Nutzungsreserven ist mit den rechtskräftigen Bestimmungen gemäss LUBAT eine Senkung auf 185 m²/E zu erwarten.

Diese Ausgangslage wurde während der Erarbeitung des neuen Zonenplans plausibilisiert. Dabei hat sich gezeigt, dass insbesondere in der Kernzone wesentliche Nutzungsreserven bestehen, da die rechtskräftige Ausnützungsziffer vielerorts nicht vollständig ausgeschöpft wird. Für die Revision der Ortsplanung stehen somit die Wahrung der heutigen Nutzungsmasse bzw. die Verhinderung einer Entdichtung im Vordergrund. Die bestehenden Nutzungsreserven sollen zukünftig insbesondere im Dorfzentrum zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen beitragen, die auch freiräumliche und bauliche Qualitäten erbringt.

LUBAT - Zonenplanentwurf

Der neue Entwurf des Zonenplans weist im LUBAT aufgrund der Rückzonungen eine um 300 Einwohner geringere Einwohnkapazität bzw. ein um 21% tieferes Wachstumspotenzial auf. In den überbauten Bauzonen resultiert aufgrund der IVHB-Umsetzung und diverser Umzonungen ein leicht höheres Einwohnerpotenzial (1'950 gegenüber 1'890). In den unüberbauten Bauzonen reduziert sich das Einwohnerpotenzial hingegen um etwas mehr als 400 Einwohner (335 gegenüber 750).

Total liegt die Einwohnerkapazität bei 2'100 Einwohnern, was in etwa dem langfristig angestrebten Wachstum gemäss SLB entspricht. Die Gesamtsumme der Bauzonen verringert sich aufgrund der Rückzonung von 12.64 ha und der neuen Aufnahme von Grünzonen sowie Verkehrszonen (ehemals «übriges Gebiet») um rund 9 ha (von 64.7 ha auf 55.9 ha). In der Revision der Ortsplanung wurden keine neuen Einzonungen vorgenommen, die für die Einwohnerkapazität des Zonenplans relevant sind.

Abbildung 2: LUBAT-Vergleich rechtskräftiger Zonenplan und neuer Zonenplanentwurf (vergrössert im Anhang)

Zonentyp			Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)						Information		Zonenplanentwurf (Tabelle T3)					
			überbaut		nicht überbaut		Gesamt		EWG	Ew IST + EWG	überbaut		nicht überbaut		Gesamt	
Typ	*CODE*		*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[Ew]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*
Wohnzonen	100	W	28.4	1'194	14.9	747	43.4	1'941	*205*	*949*	18.9	921	6.2	244	25.1	1'165
Zentrumszonen	200	W/A	3.9	314	-	-	3.9	314	*69*	*274*	8.5	824	0.6	67	9.1	892
Mischzonen	300	A/W	4.2	285	-	-	4.2	285	*30*	*283*	1.6	101	0.4	23	2.0	124
Arbeitszonen	400	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone für öZ	600	öZ	3.1	-	-	-	3.1	-	-	-	3.1	-	-	-	3.1	-
Zone für SpF	700	SpF	8.9	53	-	-	8.9	53	*7*	*57*	-	-	-	-	-	-
Grünzonen	800	Gr	-	-	-	-	-	-	-	-	0.6	-	-	-	0.6	-
Sonderbauzonen	1000	S	1.2	41	-	-	1.2	41	*14*	*38*	10.4	100	0.6	-	11.0	100
Verkehrszonen	1100	VZ	-	-	-	-	-	-	-	-	4.9	-	-	-	4.9	-
Total			**49.8**	**1'886**	**14.9**	**747**	**64.7**	**2'633**	*325*	*1'601*	**48.1**	**1'947**	**7.8**	**334**	**55.9**	**2'281**
Weiler	500	Weiler					-	-	-	-					-	-
Deponie-/Abbau	900	De/Ab					-	-	-	-					-	-
Reservezonen	2220	R					2.6	3	-	-					1.5	4
Verkehrsflächen	2210	üG-A					341.8	5	-	-					318.6	-
weitere Zonen (Landwirtschat-,Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60PBG)							767.4	158	*32*	*177*					800.5	223
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)								(32)								(32)
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)								(356)	*356*	*1'777*						(356)
Total Einwohnerkapazität ca. *)							*1'176.5*	**2'400**	(B)						*1'176.5*	**2'100**
Wachstumspotenzial *)								1'000	(C)	**67**	(E)					700
Wachstumspotenzial in %								71%	(D)	**3.6%**	(F)					50%

2.3 Erschliessungsrichtplan und Verkehrsrichtplan

Der behördenverbindliche Erschliessungsrichtplan enthält alle zur Erschliessung der Bauzonen erforderlichen Massnahmen, soweit für die Gemeinde oder für die von ihr bezeichneten Erschliessungsträger eine Erschliessungspflicht besteht. Die private Erschliessung ist nicht Bestand des Erschliessungsrichtplans. Der Entwurf des Erschliessungsrichtplans aus der 2017 abgelehnten Ortsplanung wurde auf die neu ausgearbeitete Revision der Nutzungsplanung abgestimmt bzw. aktualisiert. Der Erschliessungsrichtplan lag gleichzeitig mit dem Entwurf der revidierten Nutzungsplanung öffentlich zur Mitwirkung auf. Sämtliche Mitwirkungseingaben wurden im Mitwirkungsbericht behandelt und der Erschliessungsrichtplan am 6. April 2021 vom Gemeinderat verabschiedet. Der Verkehrsrichtplan soll im Verlaufe des Jahres 2022 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt werden.

2.4 Interkantonale Vereinbarung Harmonisierung Baubegriffe (IVHB)

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten und hat das PBG auf den 1. Januar 2014 revidiert. Die Luzerner Gemeinden haben die neuen kantonalen Bestimmungen bis Ende 2023 in die Nutzungsplanung zu überführen, womit ein Systemwechsel der Definition von Baubegriffen und ihrer Messweise verbunden ist. Bestehende Sondernutzungsplanungen werden, weil die bislang verwendeten Baubegriffe und Messweisen ihre bisherige Verankerung im übergeordneten Recht verlieren, überprüft und auf das neue Recht abgestimmt oder aufgehoben (§ 22 Abs. 3 PBG).

2.5 Landschaften und Naturdenkmäler nationaler Bedeutung

Die Gemeinde Vitznau – ausgenommen der Siedlungsbereich – gehört zum Objekt Nr. 1606, Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). In der von Rigi bis zu Vierwaldstättersee in mehreren Plateaus und Steilhängen abfallenden Flanke konnten sich durch die natürlichen Begebenheiten und die traditionellen Bewirtschaftungsweisen etliche artenreiche Trockenwiesen und -weiden entwickeln. Diese sind im Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung oder im kantonalen Inventar der Naturobjekte regionaler Bedeutung (INR): Naturobjekte erfasst, wobei sich die Inventarflächen teilweise überschneiden oder gar deckungsgleich sind.

2.6 Gefahrenkarte

Da sich die Umsetzung des Integralen Schutzkonzeptes der Vitznauer Bäche (ISK) weiter hinauszögern wird, gilt für die Ortsplanungsrevision die Gefahrenkarte aus dem Jahr 2012. Innerhalb der roten Gefahrenzone besteht eine erhebliche Gefährdung und deshalb ein grundsätzliches Bauverbot. Für bestehende Gebäude gilt die Bestandsgarantie, wobei die Nutzungen nicht intensiviert werden dürfen (z.B. durch eine Innenentwicklung).

Aufgrund der noch laufenden Hochwasserschutzprojekte wird das Gefahrenhinweismodell gewählt. Im separaten Gefahrenhinweisplan sind die Gefahrengebiete orientierend dargestellt. Die Bedeutung der Gefahrenstufen (rot, blau, gelb) wird im Bau- und Zonenreglement festgehalten. Die Gemeinde formuliert im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, gestützt auf eine Beurteilung der konkreten Gefahrensituation, allfällige Baueinschränkungen oder projektspezifische Auflagen bzgl. baulicher Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr.

3 Erläuterungen der Änderungen

3.1 Umsetzung IVHB

3.1.1 Überbauungsziffer

Ausgangslage
Die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) definierte das Verhältnis aller Geschossflächen zur Parzellenfläche. Mit der Umsetzung der IVHB wird sie durch die Überbauungsziffer (ÜZ) abgelöst, die unabhängig von den realisierten Geschossen das Verhältnis der überbaubaren Grundfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche festlegt («Gebäude-Fussabdruck»). Als anrechenbare Grundstücksfläche gilt die Parzelle innerhalb der Bauzone abzüglich Waldflächen, Strassenflächen sowie Gewässer.

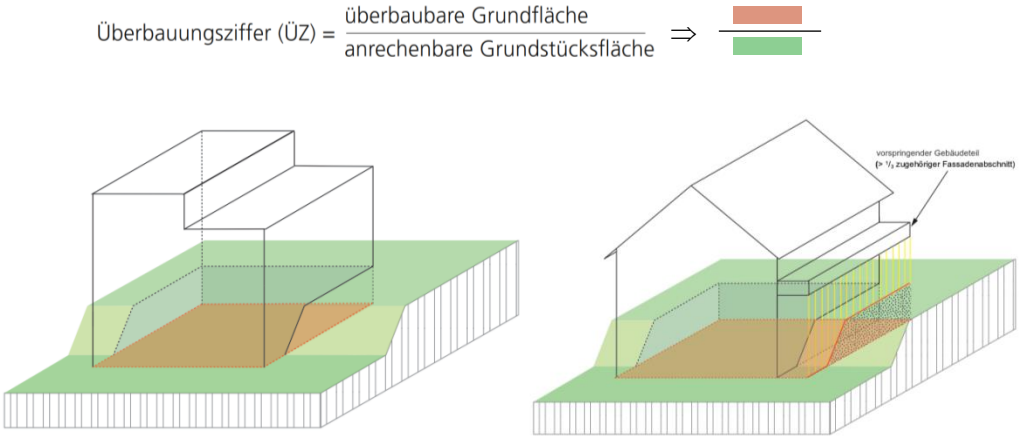


Abbildung 3: Erläuternde Skizzen zum PBG (Ausgabe vom 1.5.14, BUWD LU)

Grundsatz
Im revidierten BZR ist pro Bauzone eine ÜZ definiert, die den bisherigen Gebäudegrundflächen möglichst nahekommt (vgl. Anhang 1). Auf eine Erhöhung über die heute realisierten ÜZ hinaus wurde verzichtet, da im Siedlungsgebiet bereits wesentliche Nutzungsreserven bestehen (vgl. Unterkapitel Innenentwicklung unter 2.2). Eine weitere Erhöhung der ÜZ würde zudem wichtige Siedlungsqualitäten verringern, etwa die Sicht auf den See oder die Grösse der Freiräume.

Anwendung in Vitznau
Auf Basis der bereits realisierten Bauten respektive Gebäudeflächen gemäss amtlicher Vermessung wurde für sämtliche Parzellen die aktuelle ÜZ der Hauptbauten berechnet. Als Grundlage dienten dabei insbesondere Bauten, die in den letzten Jahren erstellt worden sind und die zulässige Ausnützungsziffer gemäss bisherigem BZR erreichen. Die auf diese Weise errechneten ÜZ dienten als Basis für die Definition der künftig geltenden ÜZ.

Die IVHB-Umsetzung benachteiligt grössere Balkone und Terrassen. Im BZR-Entwurf der öffentlichen Mitwirkungsauflage wurde aus diesem Grund eine separate ÜZ von 0.05 für Balkone und Terrassen ausgewiesen. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde diese ÜZ der ÜZ für die Hauptbauten zugeschlagen und die Vorgabe zur Erstellung von Balkonen und Terrassen in den neuen Art. 37 BZR aufgenommen.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkungseingaben wurde zudem eine Überbauungsziffer für Klein- und Anbauten definiert. Ihre gesamthafte Summe ist pro Grundstück auf max. 100 m² begrenzt.

Abbildung 4: Heute realisierte Überbauungsziffern in der Kernzone

Zone	ÜZ Hauptbauten	ÜZ Klein- und Anbauten
Dorfkernzone	0.45	0.10
Kernzone	0.35	0.10
Wohnzone A	0.30	0.07
Wohnzone B	0.25	0.07
Wohnzone Hang	0.25	0.07
Wohnzone See	0.20	0.07
Arbeits- und Wohnzone A	0.35	0.10
Arbeits- und Wohnzone B	0.35	0.10

Tabelle 1: Überbauungsziffern

Um auf die lokalen Gegebenheiten und Bedürfnisse zu reagieren, wurden unter Art. 5 BZR folgende Bestimmungen formuliert:

- Art. 5 Abs. 1 BZR: Die Ermöglichung von preisgünstigem Wohnraum ergibt sich als Ziel aus dem SLB. Der Gemeinderat kann für den preisgünstigen Wohnungsbau einen Bonus von 0.1 in der Dorfkern- und Kernzone sowie von 0.05 in den restlichen Wohnzonen gewähren.
- Art. 5 Abs. 2 BZR: Die Wohnzone See weist mehrere grosse Grundstücke auf. Bereits das rechtskräftige BZR erlaubt eine Nachverdichtung mit Neubauten, sofern der Charakter mit «lockeren Villenüberbauungen in parkähnlicher Landschaft» erhalten werden kann. Diese Ermöglichung einer sanften und ortsverträglichen Innenentwicklung wurde im revidierten BZR beibehalten.
- Art. 5 Abs. 3 BZR: Die Arbeits- und Wohnzone B umfasst Grundstücke in den Gebieten Unterwilen und Zberg. Analog zum Gestaltungsplan Seesicht 1 soll die Realisierung von gewerblichen und öffentlichen Nutzungen sowie von Dienstleistungsnutzungen auf restlichen Grundstücken ermöglicht werden, wofür der Gemeinderat die ÜZ für das Erdgeschoss erhöhen kann.

Für die Tourismuszone, die Bestandeszone Rigi-Bahnen und die Zone für öffentliche Zwecke legt das BZR keine Überbauungsziffern fest. In diesen Zonen definiert der Gemeinderat die zulässigen Nutzungsmasse im Einzelfall und unter Berücksichtigung der siedlungsplanerischen und landschaftlichen Interessen. Dies liegt in der grossen Spannweite an unterschiedlichen Bauten begründet (z.B. Camping ÜZ 0.05 vs. Parkhotel ÜZ 0.37) sowie in der Abhängigkeit des Nutzungszwecks (z. B. Sportplatz ÜZ 0.02 vs. Primarschule ÜZ 0.25). Die qualitätsvolle Überbauung bzw. Erweiterung der

Tourismuszone wird mit Art. 15 Abs. 6 BZR (Erbringung von Volumenstudien bei wesentlichen Nutzungsänderungen und -erweiterungen) und Art 2. Abs. 4 (Beurteilung von Bauvorhaben durch unabhängige Fachleute) sichergestellt.

3.1.2 Fassaden- und Gesamthöhe

Ausgangslage
Wurde bis anhin die Höhe einer Baute über die Anzahl der Vollgeschosse definiert, erfolgt dies gemäss revidiertem PBG ausschliesslich über die Gesamt- und Fassadenhöhen. Nachfolgend die Definition beider Höhenmasse gemäss § 139 PBG:

- Gesamthöhe: *«Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.»*
- Fassadenhöhe: *«Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung oder des Geländers gemessen. Die Gemeinde kann Fassadenhöhen festlegen und dabei zwischen trauf-, giebel-, berg- und talseitigen Fassaden unterscheiden.»*

Das PBG legt die möglichen Höhenmasse abschliessend fest, die konkrete Anwendung bzw. der Verzicht auf die Formulierung einzelner Höhenmasse liegen im Ermessen der Gemeinde.

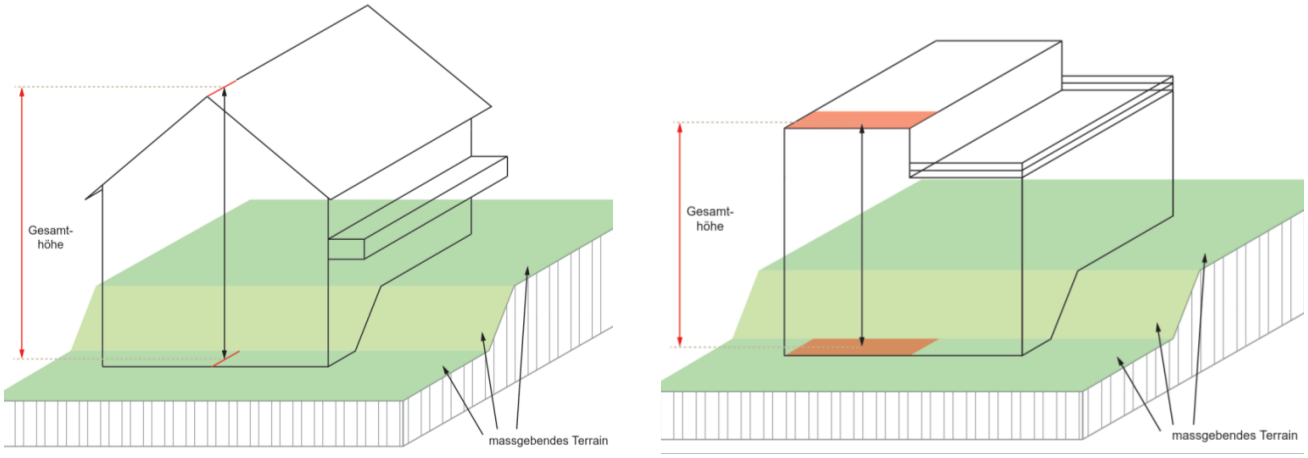


Abbildung 5: Bemessung der Gesamthöhe gemäss § 139 PBG

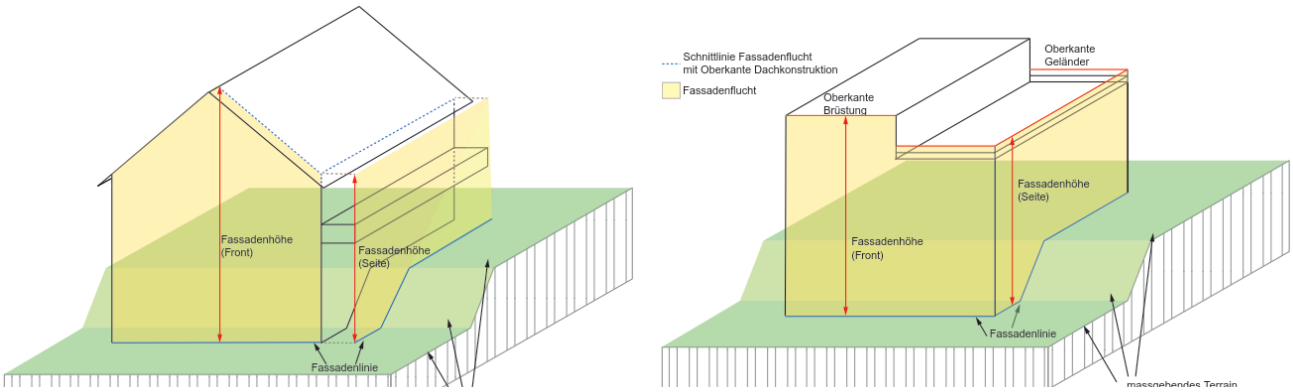


Abbildung 6: Bemessung der Fassadenhöhen gemäss § 139 PBG

Grundsatz
Analog zur ÜZ wurden Höhenmasse definiert, die die bisher zugelassenen Vollgeschosse möglichst unverändert übernehmen. Auf Aufzonungen wurde verzichtet. Steildächer werden mit einem Höhenbonus gegenüber Flachdächern gefördert, da sie ein typisches Merkmal sowie eine wichtige Qualität des Vitznauer Ortsbilds darstellen. Darüber hinaus ermöglichen sie dahinterliegenden Bauten eine bessere Sicht auf den See als Flachdächer (seitliche Durchblicke).

Anwendung in Vitznau
Im BZR werden für Steildächer neu die talseitige Traufhöhe und für Flach- bzw. Pultdächer die talseitige Fassadenhöhe festgelegt. Die Gesamthöhe ist abhängig von der Dachform definiert, da Steil- gegenüber Flachdächern einer grösseren Höhe bedürfen. Bauten mit Steildächern wären gegenüber Flachdächern bei einer einheitlichen bzw. zu tief angesetzten Festlegung mit einer kleineren nutzbaren Geschossfläche benachteiligt.

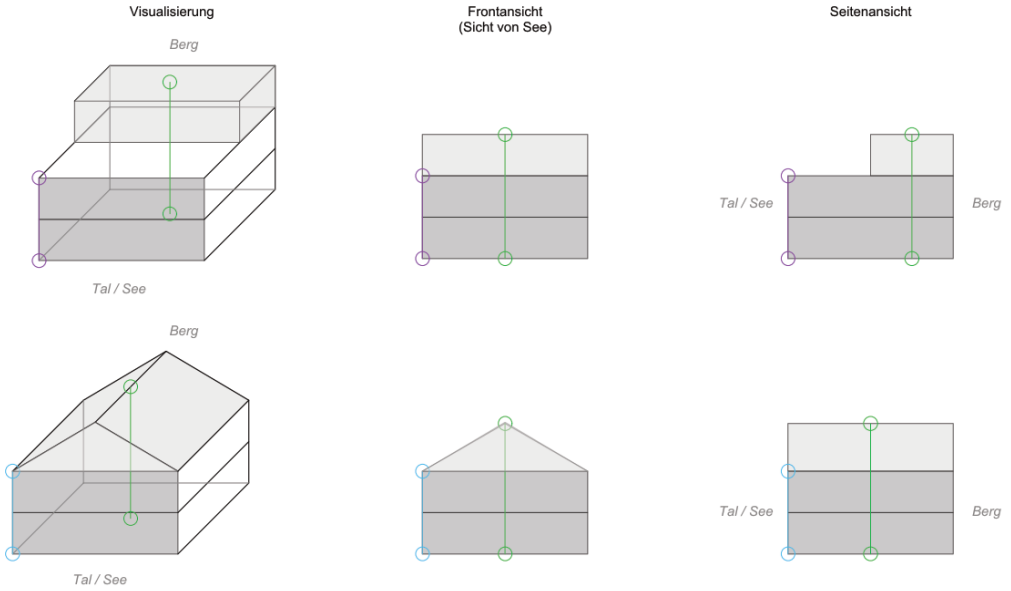


Abbildung 7: Höhenmasse im BZR (Gesamthöhe in grün, talseitige Fassadenhöhe in violett und talseitige Traufhöhe in blau)

Gemäss den Erläuterungen § A1–139 PBG sind für die Höhen der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens drei Meter einzusetzen. Für zweigeschossige Bauten gilt somit eine talseitige Fassaden- bzw. Traufhöhe von 6 m, für dreigeschossige Bauten eine talseitige Fassaden- bzw. Traufhöhe von 9 m usw. Die Gesamthöhe erlaubt für darüberliegende, zurückversetzte Geschosse eine Höhe von 3 m für Flach- und von 5 m für Steildächer. Die zulässigen Fassaden- und Gesamthöhen wurden zusätzlich um 1.5 m erhöht, um allfällige Anpassungen ans Terrain zu ermöglichen sowie bei vorspringenden Gebäudeteilen (Balkone, Terrassen) die Geländer bzw. bei Steildächern den Kniestock zu berücksichtigen.

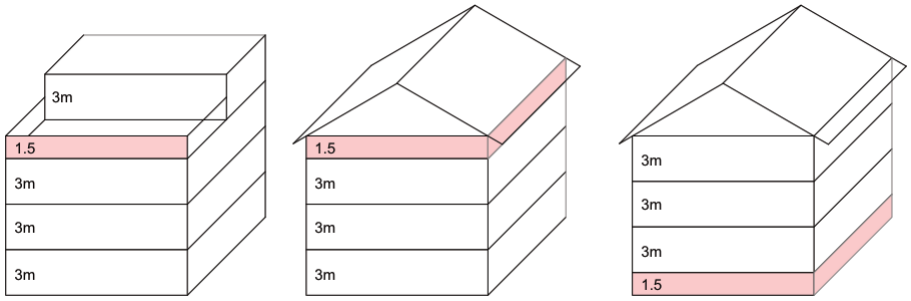
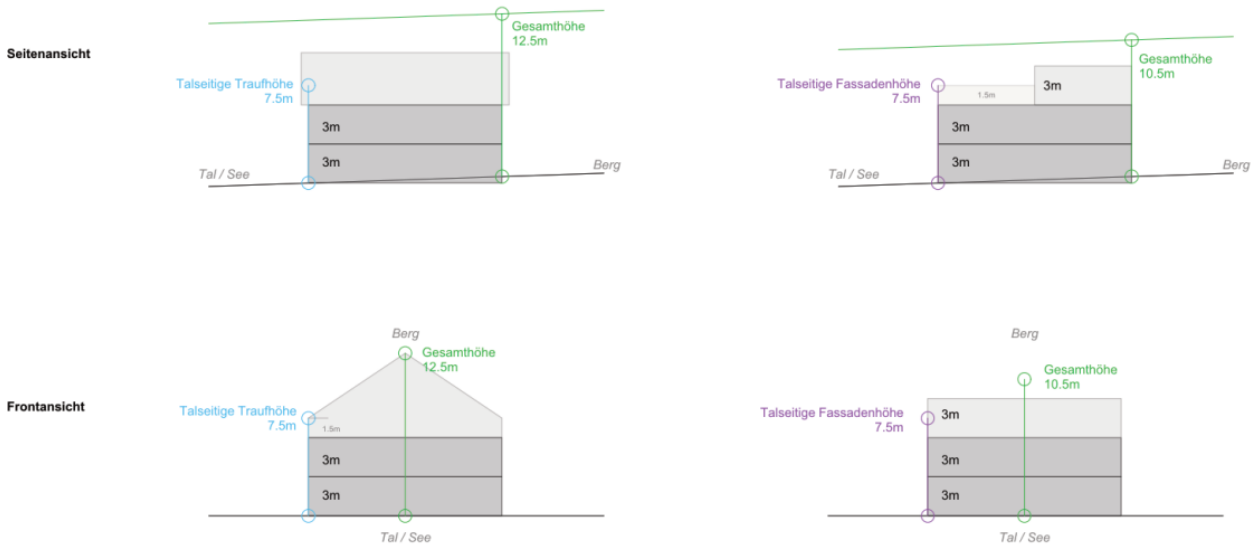


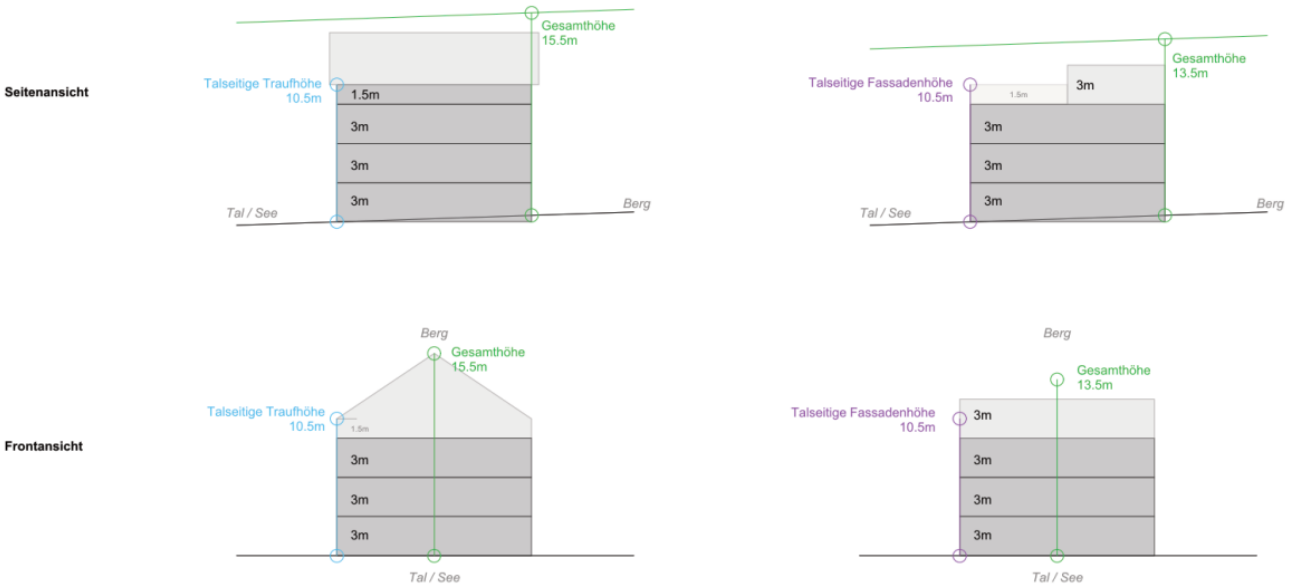
Abbildung 8: Erhöhung der Fassaden- und Gesamthöhen für Terrassen- und Balkongeländer, Kniestock sowie Anpassungen ans Terrain

Folgend sind pro Bauzone die zulässigen Höhenmasse gemäss Art. 4 BZR schematisch dargestellt. Die entsprechenden Schnitte sind im Anhang 2 aufgeführt.

Wohnzone Hang



Wohnzone A, Wohnzone B, Wohnzone See, Wohn- und Arbeitszone B



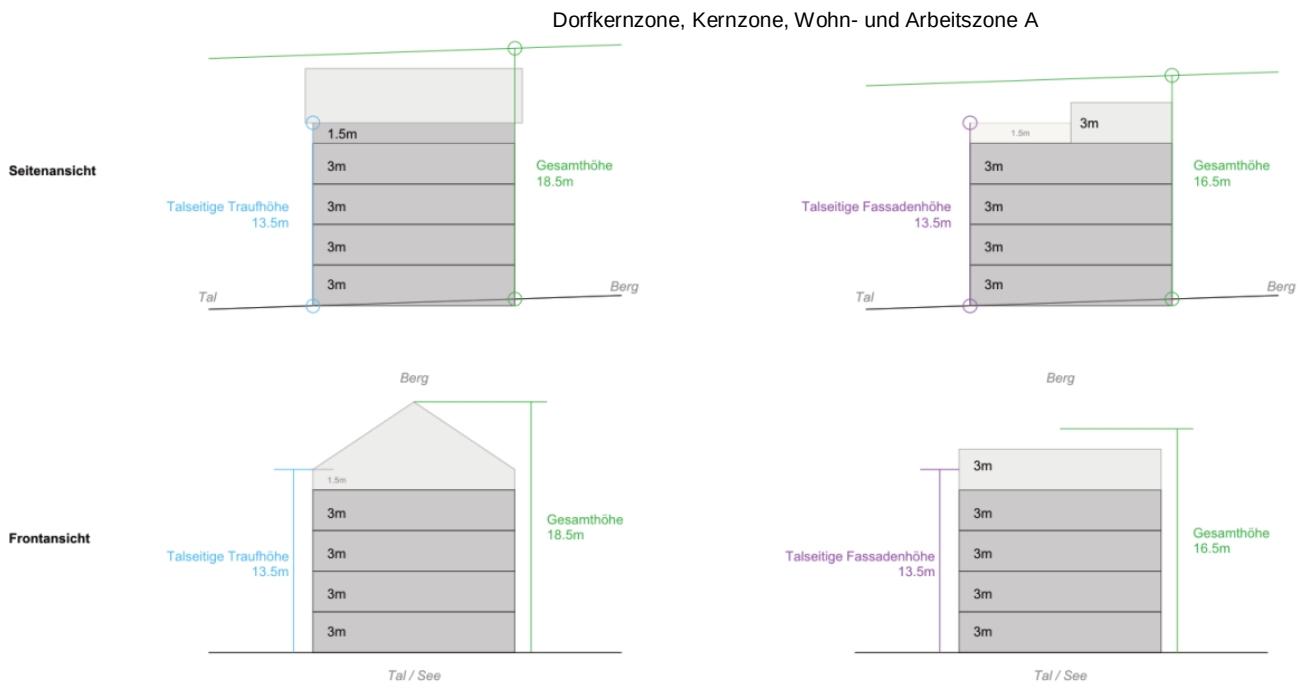


Abbildung 9: Höhenmasse gemäss Art. 4 BZR

Bei einer gestaffelten Bauweise (Terrassenhäuser) bemessen sich die zulässigen Gesamthöhen, Fassaden- und Traufhöhen für jeden versetzten Gebäudeteil separat (vgl. § 139 Abs. 6 PBG).

Förderung gewerbliche und öffentliche Nutzungen sowie Dienstleistungen
Für die Förderung von gewerblichen oder öffentlichen Nutzungen sowie von Dienstleistungsnutzungen kann der Gemeinderat gemäss Art. 4 b) BZR die zulässigen Höhen (talseitige Fassaden- bzw. Traufhöhe, Gesamthöhe) in der Dorfkernzone, Kernzone sowie in den Wohn- und Arbeitszonen A und B zugunsten eines erhöhten Erdgeschosses um 1.50 m erhöhen.

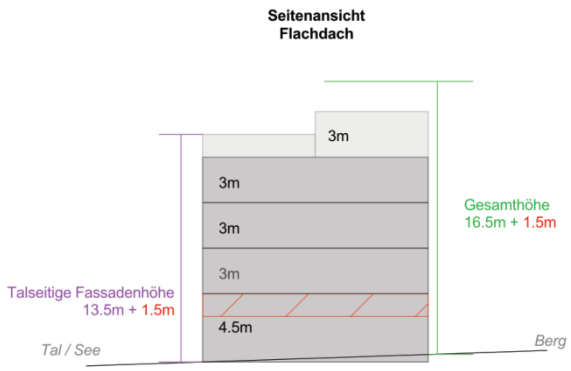


Abbildung 10: Möglicher Höhenzuschlag gemäss Art. 4 b) BZR

3.1.3 Grenzabstand

Die Grenzabstände betragen im revidierten PBG nicht mehr die halbe Fassadenhöhe eines Gebäudes, sondern werden abschliessend in § 122 PBG festgelegt. Sie bemessen sich pro Bauzone anhand der zulässigen Gesamthöhe. Bei Bauten mit Steildächern ergibt sich aufgrund des höheren Raumbedarfs des Dachs ein Grenzabstand, der um 1 bis 1.5 m

grösser als bei Bauten mit Flachdächern ausfällt. In der Dorfkern- und Kernzone wurde der Grenzabstand auf 4 m verringert, um das heutige Ortsbild erhalten zu können.

Bauzone	Grenzabstand	
	Flachdach	Steildach
Dorfkernzone	4 m	
Kernzone	4 m	
Wohnzone A	5 m	6.5 m
Wohnzone B	5 m	6.5 m
Wohnzone Hang	4 m	5 m
Wohnzone See	5 m	6.5 m
Wohn- und Arbeitszone A	6.5 m	8 m
Wohn- und Arbeitszone B	5 m	6.5 m

Tabelle 2 Grenzabstände

3.1.4 Zonenbezeichnungen

Mit dem Wegfallen der Geschosszahl wird die neue Bezeichnung mehrerer Bauzonen notwendig.

Zonenbezeichnung alt	Zonenbezeichnung neu
Eingeschossige Wohnzone	Wohnzone Hang
Zweigeschossige Wohnzone A	Wohnzone A
Zweigeschossige Wohnzone B	Wohnzone B Wohnzone See
Zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone	Wohn- und Arbeitszone B
Dreigeschossige Wohnzone	Kernzone
Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone	Wohn- und Arbeitszone A

Tabelle 3 Neue Zonenbezeichnungen

In diesem Zug wurde auch die Kur- und Sportzone in Tourismuszone umbenannt, um der grossen Spannweite an unterschiedlichen Nutzungen gerecht zu werden.

3.2 Innenentwicklung und Aufwertung Dorfzentrum

Zukünftig steht der Gemeinde Vitznau ein beschränktes Angebot an Bauzonen zur Verfügung, weshalb die Innenentwicklung umso mehr an Bedeutung gewinnt. Zukünftig steht der Gemeinde Vitznau ein beschränktes Angebot an Bauzonen zur Verfügung. Auf Aufzonungen bzw. eine Erhöhung der baulichen Dichte wurde jedoch verzichtet, da bereits heute grössere Nutzungsreserven vorhanden sind. Mit der Aufnahme der neuen Baubegriffe gemäss IVHB wurde aus diesem Grund das bisherige Nutzungsmass möglichst unverändert übernommen. Zukünftig sollen die bestehenden Nutzungsreserven mobilisiert und der Bestand qualitätsorientiert weiterentwickelt werden.

Die grössten Nutzungsreserven kommen in Vitznau in der Kernzone vor. Das Innenentwicklungspotenzial wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Gebiet der Oberdorfstrasse (westlich Sportplatz) vertieft, da diese eine wichtige Verbindung innerhalb der Gemeinde darstellt und damit die Innenentwicklung auch im Zusammenhang mit ihrer verkehrlichen und freiräumlichen Funktion aufgezeigt werden kann.

Abbildung 11: Vertiefter Perimeter in der Kernzone (Auszug SLB)

Allein im vertieften Perimeter sind erhebliche Nutzungsreserven im Umfang von rund 3'000 m² Bruttogeschossfläche vorhanden. Für die gesamte Kernzone dürfte dieser Wert wesentlich höher liegen, was auch im Einklang mit der Kapazitätsabschätzung gemäss LUBAT ist (vgl. Kapitel 2.2). In der Revision der Ortsplanung wurde daher auf die Schaffung von neuen Nutzungsreserven durch Auf- oder Umzonungen bzw. die Ausscheidung neuer Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflichten verzichtet. Vielmehr soll in den nächsten 15 Jahren der Fokus auf die qualitätsorientierte Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven gelenkt werden.

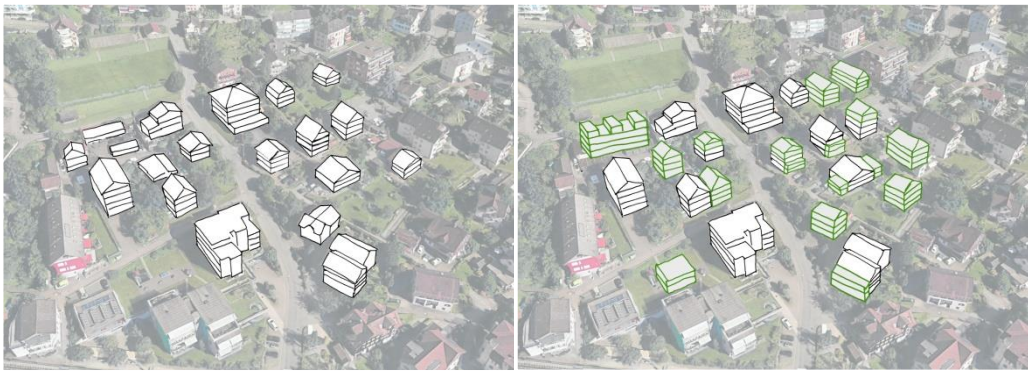


Abbildung 12: Heutige Situation und bestehende Nutzungsreserven

Ein besonderes Potenzial liegt in der Aufwertung der Freiräume. Die Oberdorfstrasse dient heute als Sammelstrasse und führt den Verkehr aus den angrenzenden Quartieren zur Seestrasse. In Kombination mit einer Verkehrsberuhigung (z.B. Tempo 30, Vertikalversätzen oder Fahrbahnverengungen) könnte die Oberdorfstrasse verstärkt die Funktion einer Wohnstrasse und eines vollwertigen Freiraums übernehmen. Entlang der Oberdorfstrasse wird Raum für Bäume, begrünte Flächen und Aufenthaltsnischen (z.B. Bänke, Brunnen) geschaffen. Bestehende Spielplätze können für eine bessere Anbindung und Belebung aus den Wohnquartieren zur Strasse hin verlagert werden und so weitere Möglichkeiten für eine sanfte Nachverdichtung schaffen.

Abbildung 13: Zukunftsbild Oberdorfstrasse

Die Zonenvorschriften wurden innerhalb der Kernzone insbesondere für die Aufwertung des Freiraums neu definiert (u.a. § 7 Abs. 3 und Abs. 4 BZR). Verkehrsmassnahmen sind ausserhalb der Ortsplanungsrevision im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan zu vertiefen.

3.3 Gestaltungspläne

Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben, da sie bereits vollständig umgesetzt bzw. die Baubewilligungen erteilt worden sind:

- Gestaltungsplan Bühl, 23.8.1994 / 1.9.2000
- Gestaltungsplan Bellago, 30.10.2007
- Gestaltungsplan SeeSicht 1, 23.6.2010
- Gestaltungsplan Sonnhalde Nord (Mätzli), 3.5.2017

In folgenden Gebieten wird die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben, da sie gemäss § 80 Abs. 1 PBG erlöscht ist:

- Gestaltungsplan Stacher Süd, 4.7.2009
- Gestaltungsplan SeeSicht, 2 23.6.2010

Für folgende Gestaltungspläne gilt die Übergangsfrist gemäss § 224 Abs. 2 PBG, da sie noch nicht vollständig umgesetzt sind. Sie können bis Ende 2023 nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang 1 des PBG fertiggestellt werden.

- Gestaltungsplan Huse, 13.6.2006 / 18.3.2008
- Gestaltungsplan Grabacher, 3.2.2009
- Gestaltungsplan Sonnhalde (Süd), 12.12.2012

Für folgende Gebiete werden derzeit Gestaltungspläne erarbeitet, weshalb eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt wird:

- Gruebisbalm
- Sonnhalde West

Die für freiwillige Gestaltungspläne benötigte Minimalfläche wurde von 3'000 m² auf 2‘500 m² reduziert.

3.4 Aufhebung Bebauungsplan Dorfkern

Der Bebauungsplan Dorfkern genügt den heutigen Ansprüchen nicht mehr. Viele Inhalte sind veraltet und müssten aktualisiert werden (z.B. Arealerschliessungen, Arkadenbaulinien). Er umfasst einen grossen Perimeter: Vom nördlichen Dorfeingang im Bereich des Bootshafens über die Primarschule, den Kurpark, die katholische Kirche, die Rigi-Bahnen und den Vitznauerhof bis zum Altdorfbach. Eine Anpassung wäre somit nur unter grossem Aufwand und unter Einbezug sämtlicher Grundeigentümer möglich.

Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans werden daher durch die Ortsplanung bzw. mit einem formellen Neuerlass übernommen (Umzonung Rigi-Bahn, Aufnahme bzw. Beibehaltung der Normal- und Gestaltungsbaulinien entlang der Seestrasse). Zudem wurden weitere allgemeine, gestalterische Bestimmungen ins BZR aufgenommen. Als wesentlich einfacheres und zweckmässigeres Planungsinstrument soll zukünftig ein **kommunaler Richtplan** erarbeitet werden. Das revidierte Bau- und Zonenreglement schafft die Voraussetzung dafür.

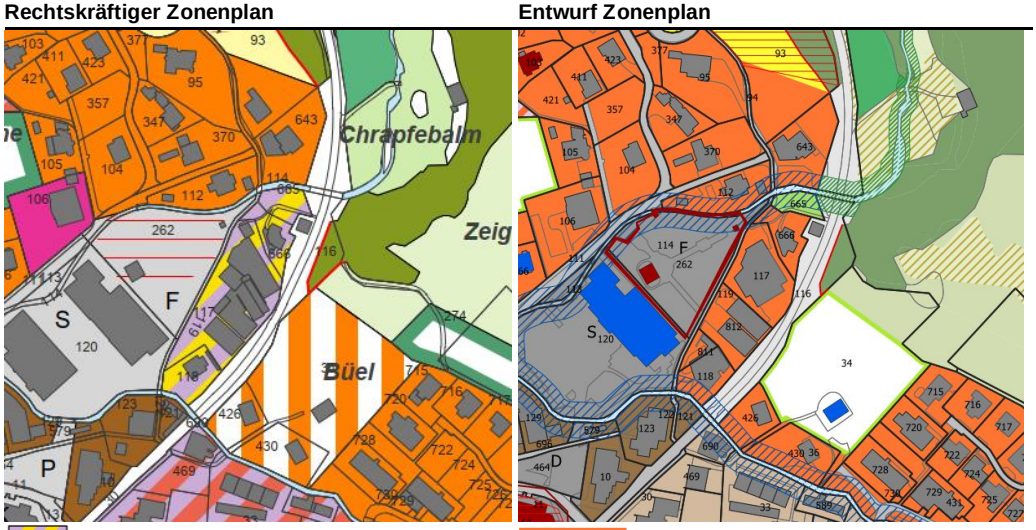
Der Bebauungsplan Dorfkern soll daher einem formellen Neuerlass zugeführt werden. Dies, indem der Bebauungsplan Dorfkern (Plan und Sonderbauvorschriften) mit Ausnahme der Normal- und Gestaltungsbaulinien entlang der Seestrasse gemäss Plan aufgehoben werden.

3.5 Umzonungen

Rigiweg

Die zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone entlang des Rigiwegs (zwischen Schule, Friedhof und den Gleisen der Rigibahn) wird in die **Wohnzone A** umgezont. Das Gebiet ist für eine Weiterentwicklung des Gewerbes nur bedingt geeignet, da es über Wohnquartiere sowie das Zentrum und das Umfeld der Schule erschlossen wird. Gewerbliche Nutzungen sollen sich zukünftig entlang der Seestrasse sowie in der Kernzone ansiedeln. Für die bestehenden Betriebe gilt die Bestandesgarantie.

Rechtskräftiger Zonenplan | **Entwurf Zonenplan**

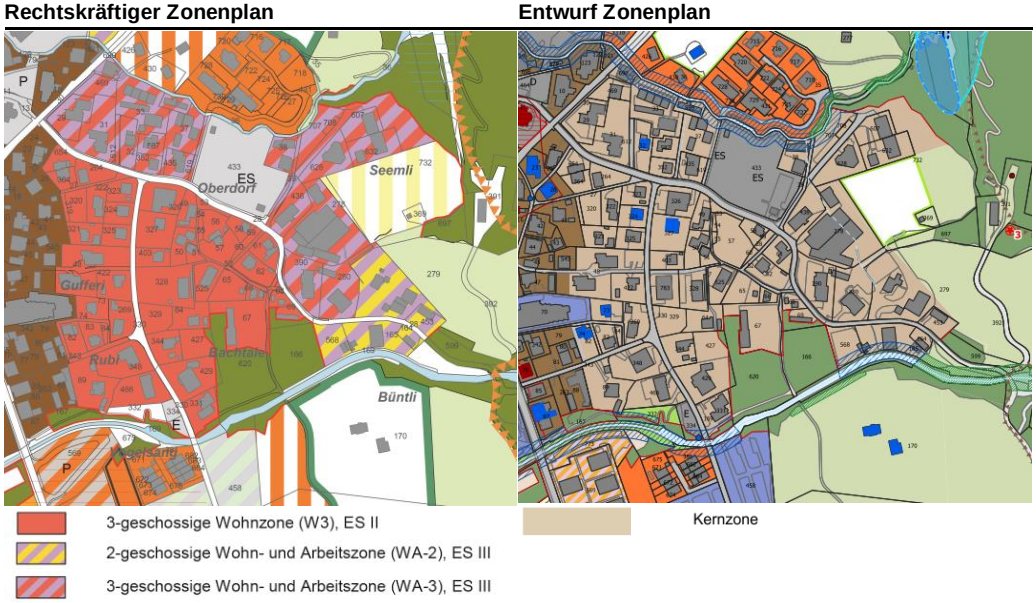


2-geschossige Wohn- und Arbeitszone (WA-2) | Wohnzone A

Oberdorf

Die Gebiete östlich und westlich des Sportplatzes (dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone), die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone am östlichen Siedlungsrand und die dreigeschossige Wohnzone werden in die **Kernzone** umgezont. Nicht störende sowie mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bleiben in der Dorf- und Kernzone weiterhin möglich.

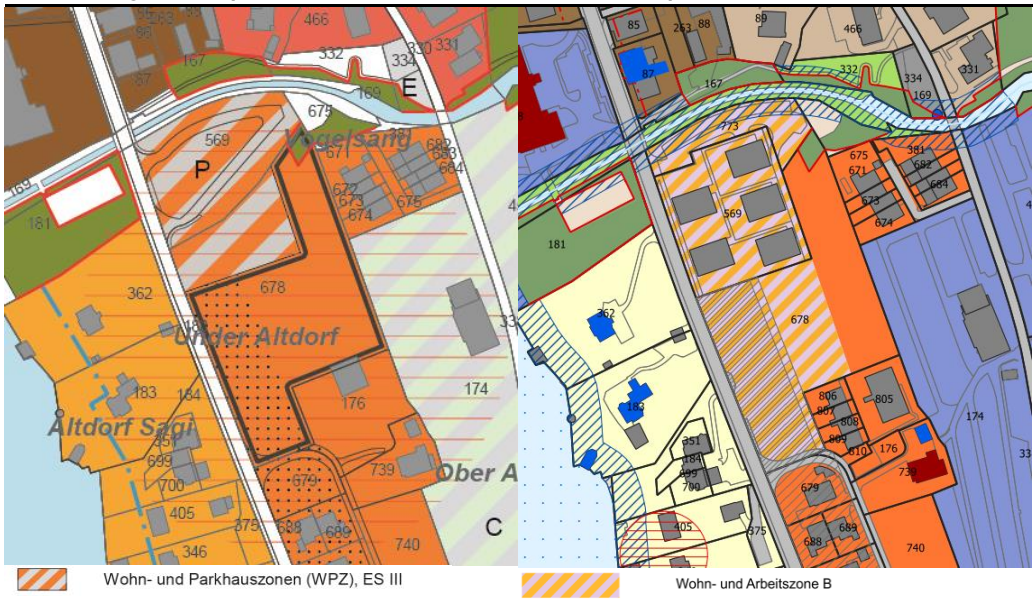
Rechtskräftiger Zonenplan **Entwurf Zonenplan**



Unteraltdorf

Die Parzelle Nr. 569 befindet sich in der Wohn- und Parkhauszone, die benachbarte Parzelle Nr. 678 in der zweigeschossigen Wohnzone A. Sie liegen beide im Eigentum der Gemeinde und werden in die **Arbeits- und Wohnzone B** umgezont, um den Nutzungsvorstellungen (gewerbliche und öffentliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen) zu entsprechen. Die gewerbliche Nutzung ist auf das Unter- oder Erdgeschoss beschränkt.

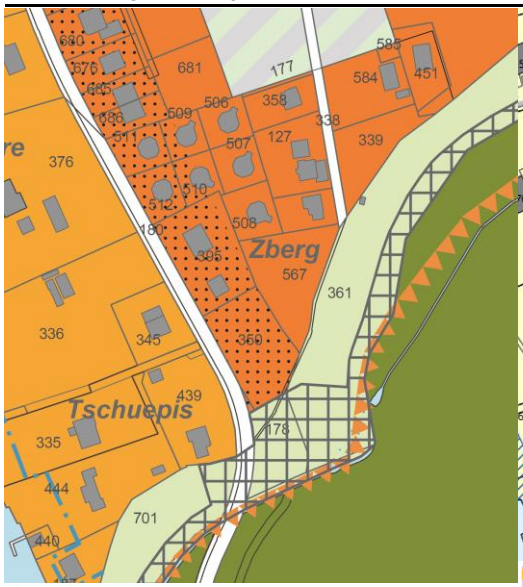
Rechtskräftiger Zonenplan **Entwurf Zonenplan**



Zberg

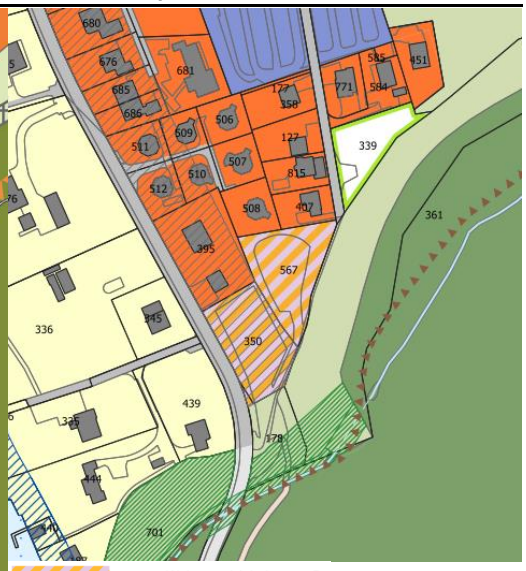
Auf den Parzellen Nrn. 350 und 567 im Gebiet Zberg sollen dieselben Nutzungen wie in Unteraltdorf ermöglicht werden. Sie werden daher in die **Wohn- und Arbeitszone B** umgezont.

Rechtskräftiger Zonenplan



2-geschossige Wohnzone A (W2A), ES II

Entwurf Zonenplan



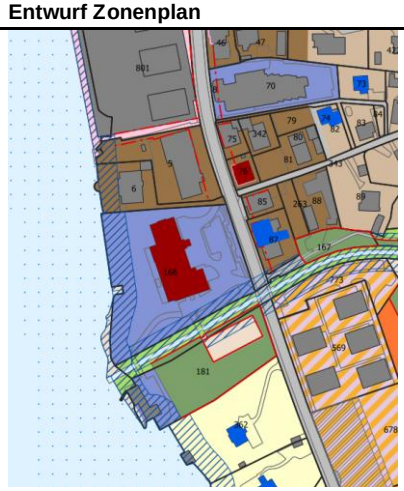
Wohn- und Arbeitszone B

Tourismuszone

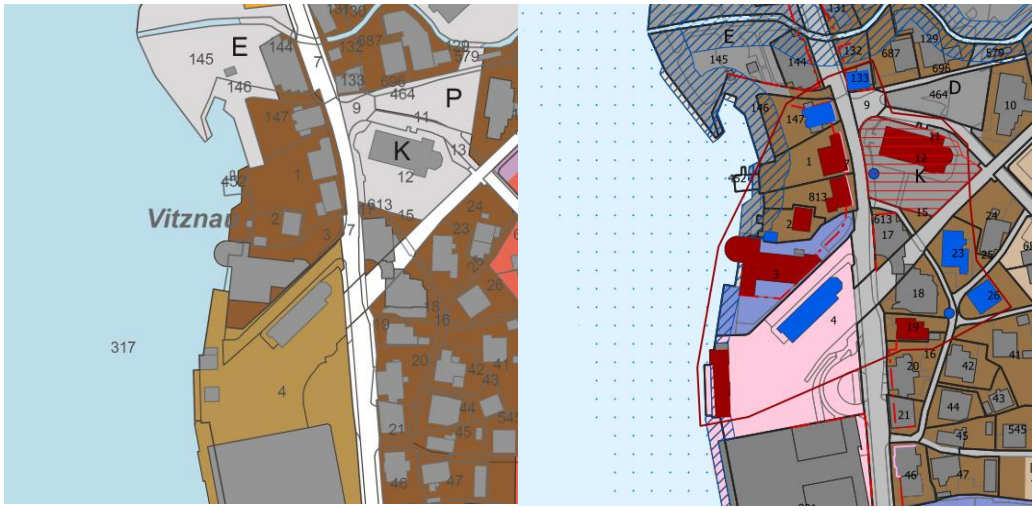
Beim Vitznauerhof, dem Hotel Terrasse am See und dem Hotel Flora handelt es sich um grössere Hotelbetriebe, die prägend für das Ortsbild von Vitznau sind und aufgrund ihrer Lage am See bzw. an der Seestrasse sowie aufgrund ihrer grossen Bauvolumen eine wichtige Präsenz im öffentlichen Raum haben. Sie liegen heute in der Dorfkernzone und entsprechen nicht vollständig ihrem Zweck. Darüber hinaus ist eine Umnutzung dieser Betriebe in reine Wohnnutzungen innerhalb der Dorfkernzone möglich, was nicht den Zielen der Gemeindeentwicklung entspricht. Vielmehr sollen diese Grundstücke auch den nachfolgenden Generationen mit öffentlich zugänglichen Nutzungen erhalten bleiben. Sie werden daher in die **Tourismuszone** (Kur- und Sportzone) umgezont, die spezifischen und massgeschneiderten Vorschriften für Hotelbetriebe und touristisch genutzte Anlagen definiert. Die Parzelle Nr. 181 (Restaurant Sens) ist heute der Zone übriges Gebiet A zugewiesen. Aufgrund der einzuhaltenden Abstände zum See und Wald hin ist ihre Bebaubarkeit stark eingeschränkt. Sie wird ebenfalls der Tourismuszone zugewiesen, um die heutige öffentliche Nutzung langfristig zu sichern.

Rechtskräftiger Zonenplan

Entwurf Zonenplan



Rechtskräftiger Zonenplan **Entwurf Zonenplan**

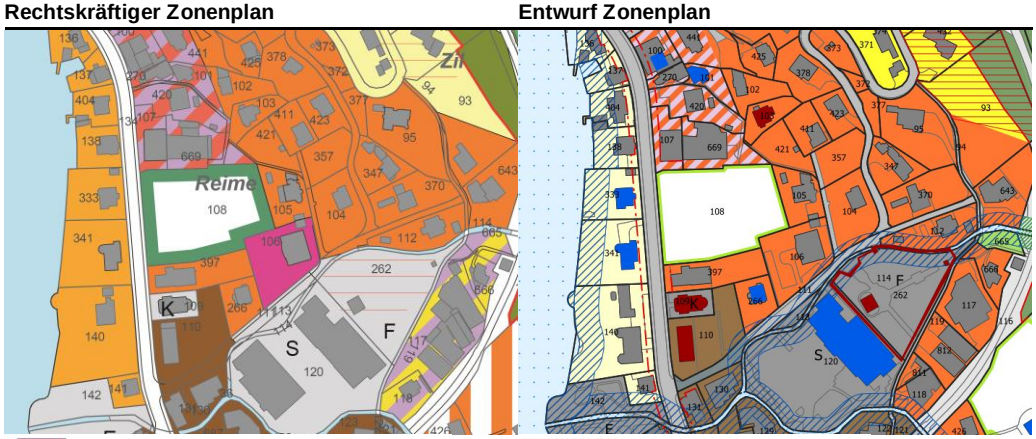


Dorfkernzone (D), ES III Tourismuszone

Pfarrhofzone

Die Parzelle Nr. 106 liegt heute als einziges Grundstück in der Pfarrhofzone. Die Bauvorschriften entsprechen weitgehend denjenigen der umgebenden Wohnzone A, auch die bestehenden Nutzungen bleiben in einer Wohnzone weiterhin möglich. Die Parzelle wird daher der **Wohnzone A** zugewiesen.

Rechtskräftiger Zonenplan **Entwurf Zonenplan**

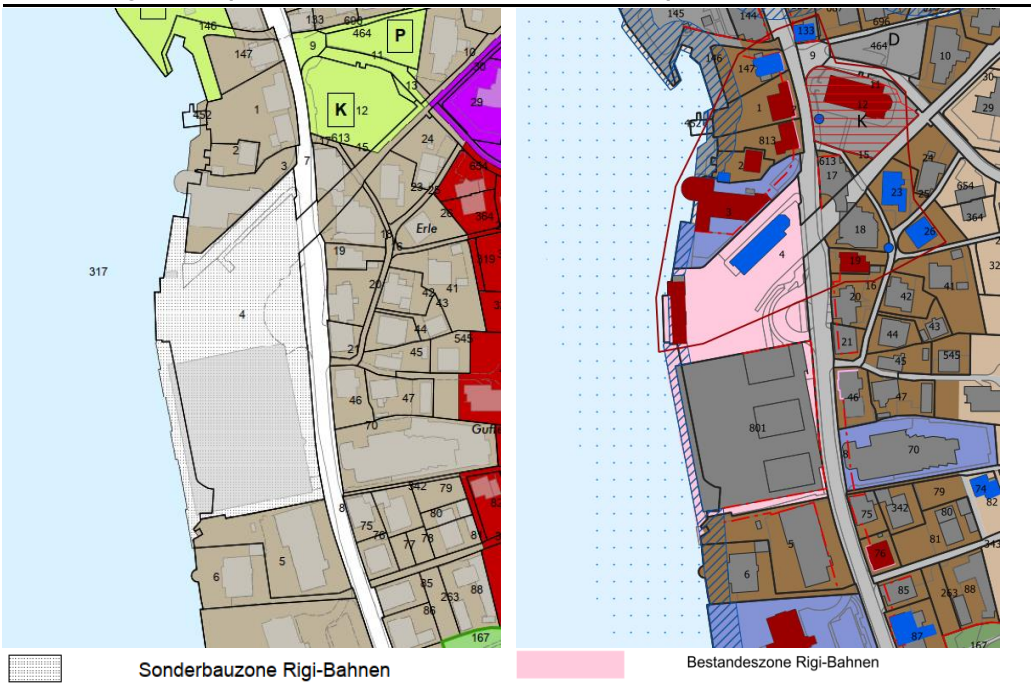


Pfarrhofzone (PZ), ES II zweigeschossige Wohnzone A

Bestandeszone Rigi-Bahnen

Das rechtskräftige BZR verweist für die Sonderbauzone Rigi-Bahnen auf die Baufelder des alten Entwurfs des Bebauungsplans Dorfkern. Da der Bebauungsplan nicht weiter verfolgt wird (vgl. Kapitel 3.3), ist dieser Verweis nicht mehr möglich. Die Grundstücke in der Sonderbauzone (Parz. Nrn. 4 und 801) werden in die **Bestandeszone Rigi-Bahnen** umgezont.

Rechtskräftiger Zonenplan | **Entwurf Zonenplan**



Quai-Anlage Hotel Terrasse am See

Die Quai-Anlage beim Hotel Terrasse am See wurde im Zonenplan der öffentlichen Mitwirkungsauflage von der Dorfkern- in die Tourismuszone umgezont. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wird die Quai-Anlage der **Zone für öffentliche Zwecke** zugewiesen. Die Zonierung entspricht dadurch derjenigen des Kurparks.

Grünzonen

Im bestehenden Zonenplan noch nicht zugewiesene Flächen werden soweit sinnvoll als Grünzonen ausgeschieden. Es erfolgt damit keine Änderung der Nutzung, sondern die Freihaltung entlang von Waldrändern, Feldgehölzen und Gewässern. Dies betrifft die Parzellen Nrn. 281, 402, 447, 234, 332, 459, 636, 592, 638 und 450 sowie Teilbereiche der Parzellen Nrn. 169, 317, 574,633, 233 und 234. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurden auch die Waldrandbereiche auf den Parzellen Nrn. 459, 636, 592, 638 und 450 sowie der Uferbereich der Parzelle Nr. 675 vom übrigen Gebiet A in die Grünzone umgezont. Die Parzellen Nrn. 409, 476 und 665 werden hingegen aufgrund von übertragener Ausnützung bzw. stark eingeschränkter Bebaubarkeit in die Grünzone umgezont.

Verkehrszone

Das neue Datenmodell des Bundes sieht für Verkehrsflächen eine spezifische Verkehrszone vor. Diese wurde anhand der Wegleitung des Kantons erstmalig ausgeschieden (innerhalb der Bauzone: Verkehrszone, ausserhalb der Bauzone: Verkehrsfläche). Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurden im Nachgang zur öffentlichen Mitwirkung neue Strassen der Verkehrszone zugewiesen. Die Verkehrszone auf der Parzelle Nr. 476

beinhaltet die bestehende Parkierung und wurde bis zum Rigiweg verlängert, um den Raum für eine zukünftige Optimierung der Kreuzung zu sichern.

Kleinstflächen
Verschiedene sehr kleine Flächen, die bisher noch keiner Zone zugewiesen waren, werden neu der Landwirtschaftszone zugewiesen (z. B. im Gebiet Schibern zwischen Strasse und See) oder in eine nutzungsgerechte Bauzone eingezont.

3.6 Mehrwertausgleich

In der Gesamtrevision der Ortsplanung werden keine «klassischen» Einzonungen vorgenommen. Jedoch werden die Parzelle Nr. 355 bzw. ein Teilgebiet der Parzelle Nr. 181 vom übrigen Gebiet A der Zone für öffentliche Zwecke bzw. der Tourismuszone zugewiesen.

- Auf der Parzelle Nr. 355 betreibt die Elektrizitätswerk Schwyz AG (EWS) bzw. CKW eine Anlage. Diese wird der Zone für öffentliche Zwecke zugeführt.
- Ein Teilbereich der Parzelle Nr. 181 (Restaurant Sens) wird der Tourismuszone zugewiesen, um die heutige öffentliche Nutzung langfristig zu sichern.

In beiden Bauzonen ist keine Wohnnutzung erlaubt, weshalb diese Umzonungen nicht Einwohnerkapazitätsrelevant sind bzw. nicht den Rückzonungsbedarf der Gemeinde betreffen. Beide Parzellen sind zudem aufgrund der einzuhaltenden Wald- und Gewässerabstände stark in ihrer Bebaubarkeit eingeschränkt. Daher wird nicht davon ausgegangen, dass ein Planungsvorteil gemäss § 105 PBG entsteht.

3.7 Umsetzung kantonale Rückzonungsstrategie

Kantonale Planungszone
Während der Erarbeitung des SLB wurde die kantonale Planungszone für die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie aus raumplanerischer Sicht sowie aus Perspektive der angestrebten, langfristigen Gemeindeentwicklung überprüft. S1-1 des KRP erlaubt es den Gemeinden der Kategorie L (Gemeinden in der Landschaft), vier Prozent der Bauzonenfläche als Reservezone (Entwicklungsreserven) auszuscheiden.

Das SLB sieht für die von der kantonalen Planungszone überlagerten Bauzonen in den Gebieten Büel, Semli und Zberg sowie für einen Teil des Gebiets Ächerli eine Umzonung in die Reservezone vor, die in den revidierten Zonenplan übernommen wurden. Diese Gebiete liegen an einer zentrumsnahen, gut erschlossenen Lage und halten die Entwicklungsziele gemäss SLB ein (u.a. Stärkung Dorfzentrum, landschaftliche Einpassung). Sie stehen somit nachfolgenden Generationen für die Weiterentwicklung des Dorfs und von Unterwilen zur Verfügung. Bis zu einer allfälligen Einzonung gelten die Bestimmungen der **Landwirtschaftszone 1**.

Im Gebiet Semli liegt ein Teil der Parzelle Nr. 732 in der Bauzone und ausserhalb der kantonalen Planungszone. Ihre Bebaubarkeit ist aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes und der ungünstigen Parzellenform nicht möglich, weshalb das SLB auch in diesem Gebiet eine Rückzonung über die kantonale Rückzonungsstrategie hinaus vorsieht. Diese wird in einer späteren Ortsplanungsrevision umgesetzt, da derzeit kein Handlungsbedarf gegeben ist.

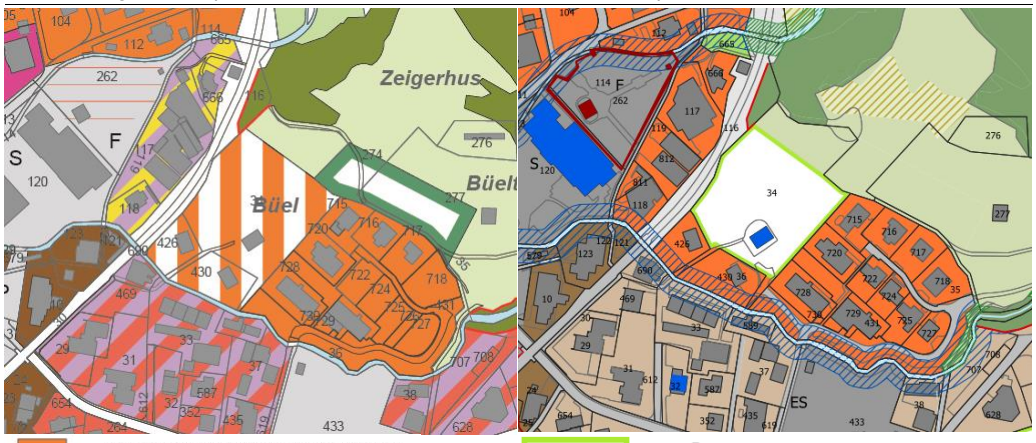
Ächerli

Rechtskräftiger Zonenplan | Entwurf Zonenplan

2-geschossige Wohnzone B (W2B), ES II
2. Etappe (schraffiert)
Reservezone
Landwirtschaftszone 1

Büel

Rechtskräftiger Zonenplan | Entwurf Zonenplan



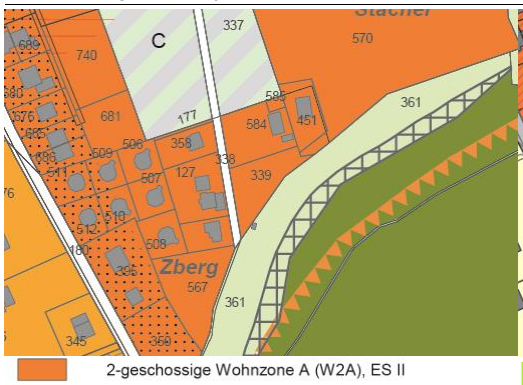
2-geschossige Wohnzone A (W2A), ES II
Übriges Gebiet (ÜG)
2. Etappe (schraffiert)
Reservezone

Semli

Rechtskräftiger Zonenplan | Entwurf Zonenplan

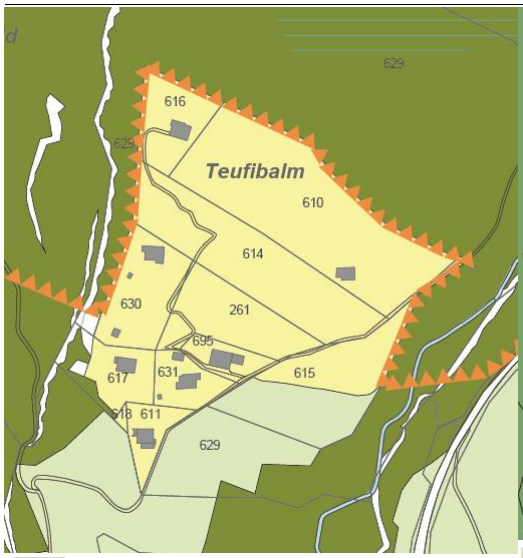
1-geschossige Wohnzone (W1), ES II
2. Etappe (schraffiert)
Kernzone
Reservezone

Zberg

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan
	
2-geschossige Wohnzone A (W2A), ES II	Reservezone

Die Gebiete Teufibalm und Schwanden liegen an landschaftlich exponierten, verhältnismässig schlecht erschlossenen sowie zentrumsfernen Lagen und weisen einen hohen Bestand an Zweitwohnungen auf. Die Ermöglichung einer langfristigen baulichen Entwicklung (ab 2035) liegt in diesen Gebieten daher nicht im Sinn der beabsichtigten Gemeindeentwicklung, weshalb sie der **Landwirtschaftszone 1** zugewiesen werden. Für bestehende Bauten, Anlagen und Nutzungen gilt die Bestandesgarantie. Die Gebiete Teufibalm und Schwanden weisen aus landschaftlicher Sicht ein grosses Aufwertungspotenzial für Erholungssuchende auf, weshalb Kleinbauten und Anlagen zugelassen sind, sofern sie der Förderung des naturnahen und extensiven Tourismus dienen und keine Wohnnutzung aufweisen (z.B. Hofladen, Picknickplatz, Spielplatz, Sitzgelegenheiten).
Das Gebiet Stacher/Grund/Büntli liegt heute mehrheitlich in der roten Gefahrenzone. Innerhalb dieser Gefahrenzone besteht eine erhebliche Gefährdung und daher bereits heute ein grundsätzliches Bauverbot (mit Bestandesgarantie für bestehende Bauten). Das Gebiet wird daher ebenfalls der Landwirtschaftszone 1 zugewiesen.

Teufibalm

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan
	
1-geschossige Wohnzone (W1), ES II	Landwirtschaftszone 1

Schwanden

Rechtskräftiger Zonenplan | Entwurf Zonenplan

1-geschossige Wohnzone (W1), ES II

Landwirtschaftszone 1

2. Etappe (schraffiert)

Stacher / Grund / Büntli

Rechtskräftiger Zonenplan | Entwurf Zonenplan

2-geschossige Wohnzone A (W2A), ES II

Übriges Gebiet (ÜG)

Landwirtschaftszone 1

2. Etappe (schraffiert)

In der Vorprüfung hat der Kanton bestätigt, dass die Gemeinde Vitznau mit Vollzug der Ortsplanungsrevision nicht mehr als Rückzonungsgemeinde eingestuft wird.

Gefahrenkarte
Überprüft wurde eine Rückzonung der unbebauten und zugleich in der roten Gefahrenzone liegenden Grundstücke. Insgesamt umfassen sie eine Fläche von 11'900 m² (1.19 ha), wovon 8'700 m² (0.87 ha) bereits innerhalb der kantonalen Planungszone liegen. Die restlichen Grundstücke tragen aufgrund ihres geringen Umfangs von 3'200 m² (0.32 ha) nicht zu einer nennenswerten Reduktion der überdimensionierten Bauzonen bei (rechnerischer Rückzonungsbedarf von 17.16 ha gemäss LUBAT, kantonale Planungszonen 12.64 ha). Sie liegen zudem innerhalb des Siedlungskörpers, weshalb ihre Rückzonung aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig ist. Da für sie ein Bauverbot gilt, werden sie von LUBAT auch nicht der Einwohnerkapazität des Zonenplans angerechnet.

3.8 Tourismuszone Bootshafen

Ein kleiner Abschnitt des Wasserberuhigungsstegs liegt ausserhalb der Tourismuszone. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wird die bestehende Anlage in einen rechtskonformen Zustand überführt, indem der Abschnitt mit einer flächengleichen Kompensation der **Tourismuszone** zugewiesen wird.

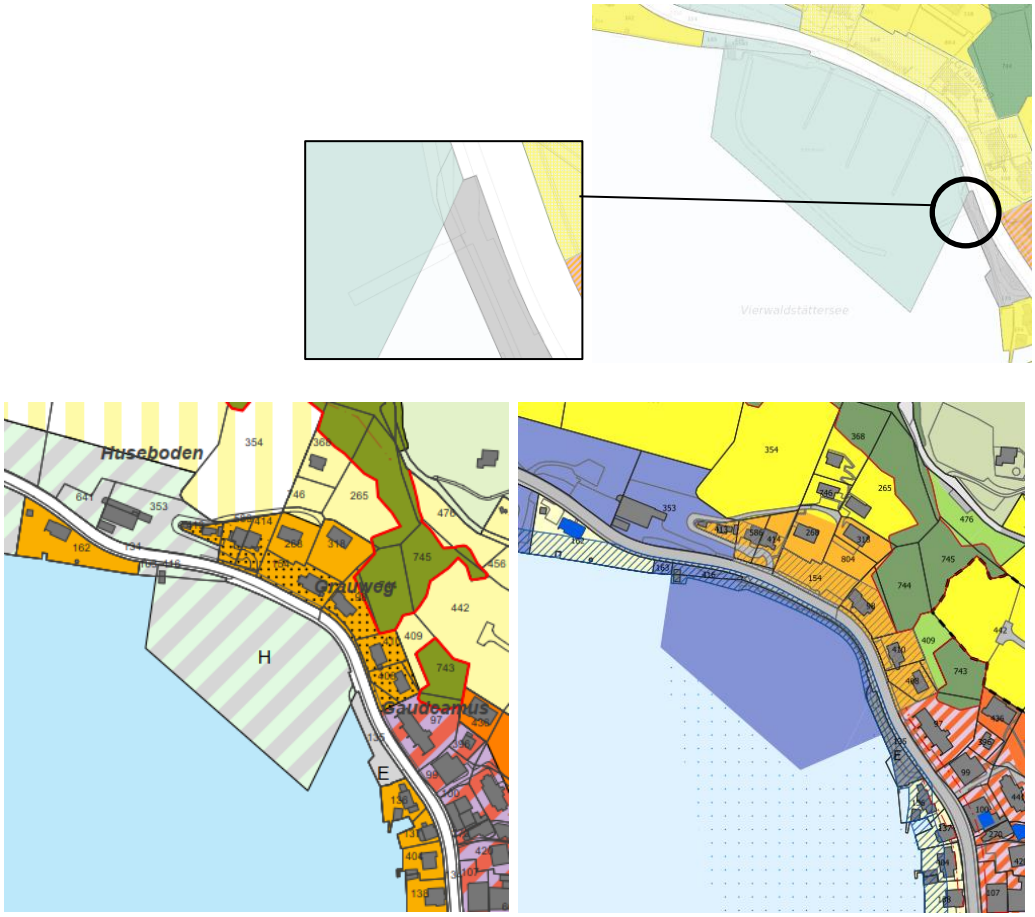


Abbildung 14: Wasserbrecher ausserhalb der Bauzone (oben: amtliche Vermessung, unten link rechtskräftiger Zonenplan, unten rechts Entwurf revidierter Zonenplan)

3.9 Gewässerraum

Gesetzliche Grundlagen
Die rechtliche Grundlage für die Gewässerraumfestlegung bilden das Gewässerschutzgesetz und die Gewässerschutzverordnung des Bundes. Der Kanton Luzern hat die Umsetzung in der kantonalen Gewässerschutzverordnung konkretisiert und die Zuständigkeiten geregelt. Wichtige Grundlagen für die Gewässerraumfestlegung sind:

Bund
- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998

Kanton Luzern
- Kantonales Wasserbaugesetz (WBG) vom 17. Juni 2019
- Kantonale Gewässerschutzverordnung (KGSchV) vom 23. September 1997
- Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG) vom 8. März 1960

Planungsablauf und Vorgehensweise
Der Planungsablauf und die Vorgehensweise entsprechen mehrheitlich der Vorgabe der Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» vom 22.01.2019. Der Gewässerraum wurde entsprechend der Arbeitshilfe ausgeschieden. Die Überprüfung und Bereinigung erfolgten im Rahmen der Vorprüfung. Aufgrund der Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde der Gewässerraum entlang des Seeufers (insbesondere auf den Parzellen Nrn. 140, 405, 346 und 185) nochmals überprüft und in Abstimmung mit dem Kanton reduziert.

Datengrundlagen
Für die Ausscheidung der Gewässerräume wurden folgende Datengrundlagen des Kantons verwendet:
- Daten der amtlichen Vermessung
- Gewässernetz mit Gewässerachsen
- Gewässerraumbreitenkarte (theoretischer Gewässerraum)
- Hinweiskarte «Dicht überbaute Gebiete»
- Ökomorphologie der Fliessgewässer

Weitere Grundlagen
- Objektblatt zum BLN-Objekt Nr. 1606, Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi
- Gefahrenkarte, Intensitätskarte Prozess Wasser
- Besprechung mit Daniel Arnold (vif) und Philipp Arnold (uwe) vom 16. Oktober 2020

Hochwasserschutz
Im Rahmen des Integralen Schutzkonzepts der Vitznauer Bäche wurden bis Ende 2015 für einzelne Fliessgewässer, auf Stufe Vorprojekt, Schutzmassnahmen erarbeitet. Aufgrund der Lage der Schutzmassnahmen innerhalb des BLN-Gebiets wurden die ENHK und das BAFU zu einer Stellungnahme gebeten. Sie nahmen eine Prüfung aller Massnahmen hinsichtlich Verträglichkeit mit den Schutzzielen des BLN-Gebiets und der vorgegebenen Schutzstrategie des Bundes vor und kamen zum Schluss, dass die geplanten Schutzmassnahmen in grossen Teilen dem Schutzkonzept und Schutzzielen des BLN-Gebietes widersprechen. Seitens ENHK und BAFU wurde das ISK für eine Überarbeitung deshalb zurückgewiesen.

Seit 2019 erfolgt die Überarbeitung der einzelnen Wasserbauprojekte im Bereich der nachfolgenden Bäche:

- Kalibach
- Altdorfbach
- Mühlebach
- Plattenbach
- Widibach

Gemäss Stand November 2021 des vif liegen nun für die Bäche Kalibach und Altdorfbach überarbeitete Vorprojekte vor.

Für den Kalibach wurde das Bauprojekt seit November 2021 gestartet und es ist mit der Vernehmlassung im 3. Quartal 2022 zu rechnen. Voraussichtliche Fertigstellung ist Ende 2027 geplant. Für den Altdorfbach wurde das Bauprojekt ebenfalls im November 2021 gestartet und es ist mit der Vernehmlassung im 2. Quartal 2023 zu rechnen. Voraussichtliche Fertigstellung ist Mitte 2029 geplant. Alle diese Daten gehen von einem optimalen Zeitplan aus, können aber durch Einsprachen verzögert werden. Bei den Bächen Plattenbach/Mühlebach und Widibach werden ab Mitte 2022 komplett neue Vorprojekte gestartet. Hier ist mit einem Abschluss weit über das Jahr 2030 zu rechnen. Für die Bäche Bürglenbach, Stuckibach und Speuzibach sind keine Vorprojekte vorgesehen.

Da sich die Wasserbauprojekte noch teilweise auf Stufe Vorprojekt befinden, können diese nur begrenzt in der aktuellen Gewässerraumfestlegung berücksichtigt werden. Eine spätere Nachführung des Gewässerraums entlang dieser Bäche ist nach der Realisierung der Wasserbauprojekte durchzuführen.

Gefahrenkarte

Oberhalb von Vitznau, in den Bergregionen, kommt es durch das grosse Einzugsgebiet der Gewässer und der Topografie zu Rutschungen und Murgangprozessen. Diese führen einerseits zu einer erheblichen Gefährdung durch Murgänge innerhalb des Siedlungsgebiets im Talbereich. Andererseits resultiert daraus eine Gefährdung im Siedlungsgebiet durch Hochwasser (fliessend) aufgrund der Murgangablagerungen an Einläufen und innerhalb der Abflussprofile. Vom Vierwaldstättersee her sind nur wenige kleinräumige Bereiche von einem Hochwasser (stehend) betroffen.

Murgangprozesse

Durch die topografischen Verhältnisse (steil, grosses Einzugsgebiet der einzelnen Fliessgewässer) ist die Gefahr von Murgängen in gewässernahen Bereichen innerhalb der Siedlung erheblich. Ein Verringern der Gewässerräume innerhalb des Siedlungsbereichs (Grünzone Gewässerraum) ist daher nicht zulässig. Da die Fliessgewässer ausserhalb der Siedlung zum Einzugsbereich der potenziell murganggefährdeten Bereiche zählen, wird bei allen Fliessgewässern ausserhalb der Siedlung der Gewässerraum ausgeschieden (Freihaltezone Gewässerraum).

Erläuterung Gewässerraumfestlegung

Im gesamten Gemeindegebiet von Vitznau werden die Gewässerräume aller offenen und eingedolten Fliessgewässer sowie Rinnsale ausgeschieden. Als Grundlage für die Gewässerraumbreite dient der Datensatz Gewässerraumbreiten der Fliessgewässer des kantonalen Geoportals. Zur besseren Lesbarkeit gibt es den separaten Zonenplan.

Bei eingedolten Gewässern ausserhalb des Siedlungsbereichs wird die Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen ausgeschieden. In den Bereichen der noch nicht umgesetzten / bewilligten Schutzmassnahmen im Rahmen des integralen Schutzkonzepts wird der Gewässerraum verbreitert, um den notwendigen Platz für die Schutzmassnahmen vorsorglich zu sichern. Der Gewässerraum, der über die theoretische Gewässerraumbreite hinausgeht, wird als Freihaltezone Gewässerraum

ohne Bewirtschaftungseinschränkungen festgelegt, um einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nicht entgegenzustehen.

Die Breite des Gewässerraums des Vierwaldstättersees wird gemäss Art. 41b GSchV festgesetzt. Beim Hotel Terrasse am See und der Schiffstation wurde der Gewässerraum aufgrund der dichten Bebauung auf die rechtskräftige Baulinie Gewässer reduziert. Entlang der Uferbereiche des Vierwaldstättersees wird aufgrund der Gewässerraumfestlegung die Baulinie Gewässer aufgehoben.

Gewässerraum am Waldrand

Bei Gewässern im Wald wird gemäss GSchV Art. 41 Abs. 5a kein Gewässerraum ausgeschieden. Überschreitet der Gewässerraum die Waldfläche, wird für den Bereich ausserhalb der Waldgrenze trotzdem der Gewässerraum ausgeschieden. Auf ein Ausscheiden des Gewässerraums in dieser Situation kann verzichtet werden, wenn der Gewässerraum ausserhalb der Waldgrenze weniger als 3 m umfasst. Im Wald sowie in einem 3 m breiten Streifen entlang der Waldgrenze ist das Ausbringen von Düngern und Pflanzenschutzmitteln gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung verboten, auch sind neue Bauten in diesem Bereich nicht zulässig.

Bestimmungen

Im BZR wird in Art. 17 Grünzone Gewässerraum sowie Art. 23 Freihaltezone Gewässerraum erläutert, dass der Gewässerraum die Freihaltung entlang der Gewässerräume bezweckt. Bei der Nutzung wird auf die Gewässerschutzverordnung Art. 41 c verweisen.

Anpassung der Gewässerräume

Eine Anpassung des Gewässerraums kann nur in dicht bebauten Gebieten erfolgen, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Aufgrund der erheblichen Gefährdung durch Murgänge und Hochwasser wurde der Gewässerraum gemäss den kantonalen theoretischen Gewässerraumbreiten festgelegt.

Entlang der Seestrasse – in den Abschnitten zwischen Weggis und Ortseingang Vitznau sowie zwischen Ortseingang Vitznau (bei Tschuepis) und dem Ortsteil Bürglen – wurde der Gewässerraum an der Strassenkante angepasst. Diese Massnahme liegt darin begründet, dass die steile Topografie, die engen Platzverhältnisse sowie ausserhalb der Siedlung der Schutz durch das BLN weder eine Verbreiterung der Strasse noch eine neue Linienführung zulassen.

Bauten, die im Bauinventar des Kantons Luzern als «schützenswert» aufgeführt sind, wurden nicht mit dem Gewässerraum überlagert. Im Gegensatz zu den als «erhaltenswert» geltenden Bauten sind die schützenswerten ungeschmälert zu erhalten und es bestehen gemäss Art. 1c Abs. 1 DSchG Auflagen im Fall von Renovationen oder Änderungen.

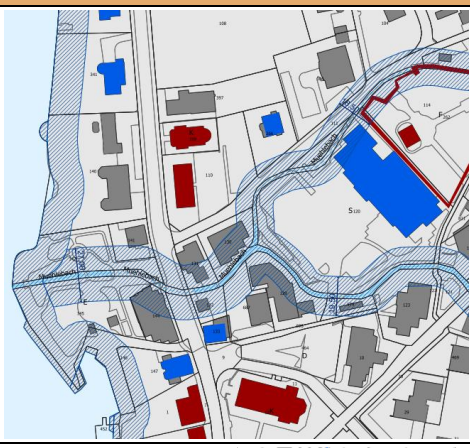
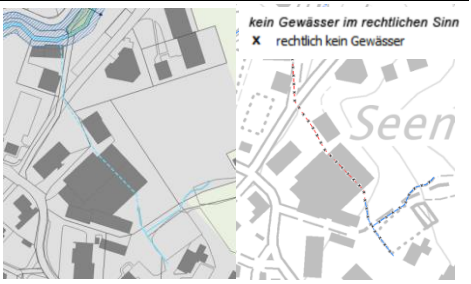
Ausserhalb der Siedlung, im hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Teil der Gemeinde, erfolgte überall dort, wo es sinnvoll schien, eine Generalisierung des Gewässerraums, indem nicht jede kleine Richtungsänderung des Gewässers im Gewässerraum übernommen wurde. Damit wird die Bewirtschaftung entlang des Gewässers vereinfacht. Die Gewässer befinden sich vollständig innerhalb des generalisierten Gewässerraums.

Bei den Gewässern Speuzibach, Stuckibach, Altdorfbach, Kalibach und Lättobelbach/Bürglenbach erfolgten, abgesehen von Generalisierungen im Kulturland, keine Änderungen des Gewässerraums.

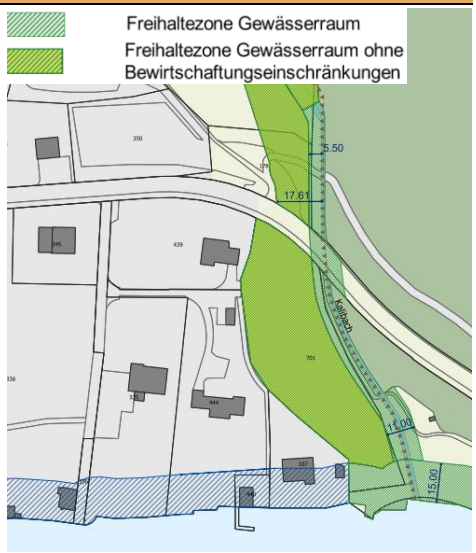
Schwertobelbach / Widibach

Abschnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
Parkhotel Vitznau, Parzellen 148, 641, 159 und 160	Der Durchlass beim Parkhotel gewährleistet keine Hochwassersicherheit bei einem Ereignis HQ 100. Insbesondere bei Murgangprozessen entsteht eine Barrierewirkung. Um den Platz für zukünftige Hochwasserschutzmassnahmen zu sichern, wird hier die Breite des Gewässerraums im Abschnitt zwischen Wald und See auf 24 m erhöht.	
Hasliweid, Parzelle 229	Aufgrund der hohen Murganggefährdung und eines geplanten Vorhabens im Rahmen des integralen Schutzkonzepts im Bereich Hasliweid, das die Verbreiterung der Gerinnesohlebreite auf ca. 7 m vorsieht, wird der Gewässerraum in diesem Abschnitt auf 22.5 m festgelegt. Der Gewässerraum, der über die theoretische Gewässerraumbreite von 11 m hinausgeht, wird als Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen festgelegt. Nach der Realisierung des Wasserbauprojekts ist der Gewässerraum nachzuführen und anzupassen.	

Plattebach / Mühlebach

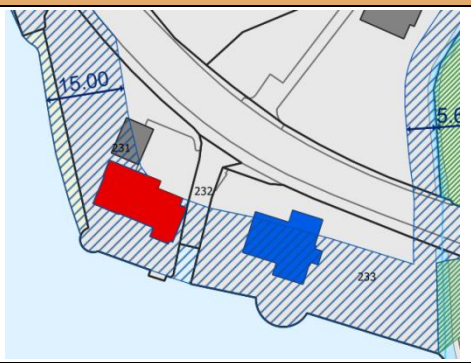
Abschnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
Plattenbach / Mühlebach im Siedlungsbereich, diverse Parzellen	Der theoretische Gewässerraum beim Mühlebach/Plattenbach ist mit 11 m zu klein bemessen. Aufgrund bestehender Hochwasserschutzprojekte wird der Gewässerraum beim Plattenbach mit 18.5 m und beim Mühlebach mit 19.5 m ausgeschieden. Nach Zusammenfluss der beiden Bäche beträgt die Gewässerraumbreite 27 m bis zur Mündung in den Vierwaldstättersee.	
Mühlenbach: 278 und angrenzende	Verzicht auf Gewässerraumfestlegung, da es sich hier um kein Gewässer im rechtlichen Sinn handelt. (Vgl. Ausschnitt aus der kantonalen Karte Gewässernetz, Quelle: Geoportal Kanton Luzern.)	

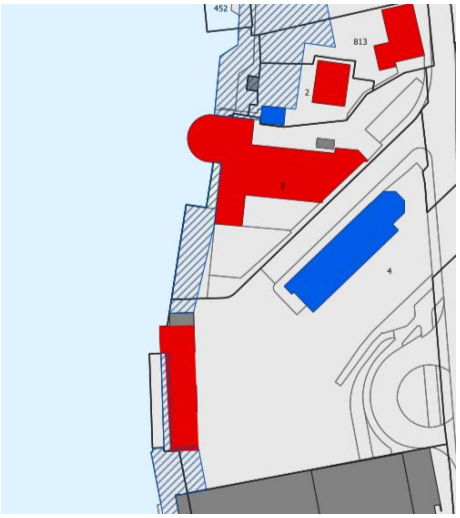
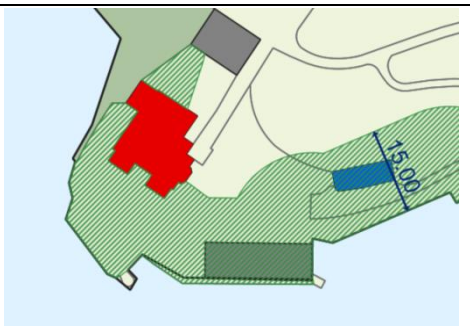
Kalibach

Abschnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
Tschuepis, Parzelle 701	Im Rahmen des Integralen Schutzkonzepts sind Schutzmassnahmen am Kalibach oberhalb der Kantonsstrasse geplant. Um den Bereich entlang des Kalibachs unterhalb der Kantonsstrasse für allfällige Schutzmassnahmen zu sichern, wird der rechtseitige Gewässerraum bis zur Parzellengrenze verbreitert. Der Gewässerraum, der über die theoretische Gewässerraumbreite von 11 m hinausgeht, wird als Freihaltezone Gewässerraum ohne Bewirtschaftungseinschränkungen festgelegt. Nach der Realisierung des Wasserbauprojekts ist der Gewässerraum nachzuführen und anzupassen.	

Vierwaldstättersee

Die Gewässerraumbreite des Vierwaldstättersees beträgt generell 15 m.

Abschnitt	Erläuterungen	Massnahme / Planausschnitt
Rosenegg, Parzelle 317	Aufgrund des Schutzstatus (schützenswerte Baute im kantonalen Bauinventar) wird die Villa auf westlicher Seite (rot) aus dem Gewässerraum ausgespart. Die benachbarte Villa (blau) ist neueren Datums und im kantonalen Bauinventar nur als erhaltenswert aufgeführt und wird deswegen mit dem Gewässerraum überlagert.	
Villa Mit Skjul (Villa Hoyberg) Parzelle 157 und Villa Rosengütli Parzelle 158	Die Villa Mit Skjul (Villa Hoyberg) und das Bootshaus der benachbarten Villa Rosengütli (beide rot) werden aus dem Gewässerraum ausgespart, da sie als schützenswerte Bauten im kantonalen Bauinventar erfasst sind.	

Rigi-Bahn, Parzellen 3, 4 und angrenzende	Im Bereich der Rigi-Bahn wird der Gewässerraum auf die Baulinie Gewässer verringert. Der Bereich befindet sich im dicht überbauten Gebiet und weist mehrere schützenswerten Bauten auf (Hotel Terrasse und Schiffstation Vitznau).	
Villa Margaritha, Parzelle 188	Die Villa Margaritha (rot) wird aus dem Gewässerraum ausgespart, da sie als schützenswerte Bauten im kantonalen Bauinventar erfasst ist.	

3.10 Änderungen im Kulturland

Das Kulturland der Gemeinde Vitznau wird in folgende Zonen unterteilt:

Grundnutzungszonen:
- Landwirtschaftszone 1
- Landwirtschaftszone 2
- Übriges Gebiet A
- Naturschutzzonen

Überlagernde Zonen
- Freihaltezone Gewässerraum
- Überlagerung Landwirtschaftszone 2

Weiterhin befinden sich im Uferbereich des Vierwaldstättersees die überlagernden Zonen «Naturschutzzone See» und «Naturschutzzone naturbelassene Steilufer».

3.10.1 Umsetzung neuer Wald- und Fliessgewässerausdehnung im Zonenplan

Mit der Ortsplanungsrevision wurde die aktuelle Wald- und Fliessgewässerausdehnung in den Zonenplan übernommen. Das führte zu diversen Verschiebungen der Grenzen zwischen den einzelnen Zonen im Kulturland.

3.10.2 Naturschutzzonen

Die rechtskräftigen Naturschutzzonen wurden mit der Ortsplanungsrevision übernommen. Durch die Anpassungen an die veränderten Waldgrenzen und Fliessgewässer ergibt sich in der Flächenbilanz ein Verlust von rund 4 ha Naturschutzzone. Im SLB

2050 wird die Bedeutung der (Berg-)Landwirtschaft für die Pflege und den Erhalt der Landschaft betont. Gemäss SLB sollen neue Naturschutzzonen nur unter Einwilligung der Grundeigentümer und Bewirtschaftenden ausgeschieden werden. Ausserdem sind bei Einzonungen Flächenkompensationen zu leisten. Auf das Ausscheiden Flächen im nationalen und kantonalen Inventare Trockenwiesen und Weiden (TWW) und der Flächen im Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR) als neue Naturschutzzonen wurde deshalb verzichtet. Die kantonal und national inventarisierten Flächen werden mit der Landwirtschaftszone 2 gleichwertig geschützt. Für landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb der Naturschutzzone besteht neu die Auflage, dass eine Vereinbarung zwischen Bewirtschaftenden und dem Kanton oder der Gemeinde abzuschliessen ist, um die Pflege und den Erhalt des Lebensraums sicherzustellen.

Überlagernde Naturschutzzonen
In Vitznau befinden sich im Uferbereich des Vierwaldstättersees zwei Objekte des INR. Die Umsetzung der INR-Objekte erfolgt durch die Ausscheidung von überlagernden Naturschutzzonen.

- Naturschutzzone See: Gemäss INR befinden sich die bedeutenden Überwinterungsorte für Wasservögel in der Bucht nördlich Reimen, in der Bucht südlich Tschupis und vor der Altdorfbachmündung. Die Naturschutzzone See überspannt diese Bereiche und wird im Bereich des bedeutenden Überwinterungsorts für Wasservögel ausgeschieden.
- Naturschutzzone Naturbelassenes Steilufer: Gemäss Objektblatt des INR handelt es sich bei dem Steilufer um einen bedeutenden Erdkröten-Laichplatz. Die Steilufer sind von landschaftlicher Bedeutung.

3.10.3 Landwirtschaftszonen 1 und 2

Durch die Anpassung der Zonenabgrenzungen aufgrund der veränderten Wald- und Fliessgewässerausdehnung ergaben sich in beiden Landwirtschaftszonen Veränderungen. In der Flächenbilanz bedeutet das eine Zunahme der Gesamtfläche der Landwirtschaftszone 2 um 3 ha und eine Abnahme der Gesamtfläche der Landwirtschaftszone 1 um 2 ha.

Landwirtschaftszone 1
Die Hauptveränderungen der Landwirtschaftszone 1 ergeben sich durch die Rückzonung der Gebiete Unterschwanden, Mittlerschwanden und Teufibalm (vgl. Kapitel 3.7). Diese gehören neu der Landwirtschaftszone 1 an. Um den Bedürfnissen der Anwohnenden entgegenzukommen, sind in diesen Gebieten gewisse bauliche Anpassungen für eine sanfte touristische Nutzung unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben erlaubt (vgl. Art. 20 Abs. 2 BZR).

Landwirtschaftszone 2
Die Landwirtschaftszone 2 umfasst Weiden und wenig intensiv bis extensiv genutzte Wiesen oder Brachflächen. Der Erhalt der Landschaft sowie der Schutz und die Aufwertung von wertvollen Naturräumen gehören zum Zweck der Landwirtschaftszone 2.

Überlagerung Landwirtschaftszone 2
In Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des SLB wurde darauf verzichtet, die INR- und TWW-Flächen als Naturschutzzonen auszuweisen. Art. 17 Abs. 2 RPG führt die Möglichkeit an, auf die Festlegung von Schutzzonen zu verzichten zugunsten anderer geeigneter Massnahmen. Damit wird auch raumplanerisch bestätigt, dass die Schaffung von Schutzzonen kein Selbstzweck ist, sondern einer von zahlreichen Wegen und Möglichkeiten den Objektschutz sicherzustellen.

Um die Beeinträchtigung dieser naturräumlich wertvollen Flächen möglichst gering zu halten, wurden die Inventarflächen der Landwirtschaftszone 2 zugewiesen. Da der Schutz der Inventarobjekte durch die Landwirtschaftszone 2 gemäss der kantonalen Vorprüfung nicht ausreicht, wurden die Objekte zusätzlich mit einer Überlagerung ausgewiesen, welche den Schutzbedürfnissen der Inventarobjekten entspricht. Von dieser Überlagerung betroffen sind 18 ha bzw 12.8 % der Landwirtschaftszone 2. Zu den Auflagen innerhalb der Überlagerung gehören strengere Auflagen hinsichtlich Bauten und Anlagen, sowie zu Terrainveränderungen.

3.10.4 Wildruhezone

Wildruhezonen sind ein wichtiges Besucherlenkungsinstrument, um die Störung des Wildes durch Erholungssuchende zu minimieren. Daraus resultiert eine bessere Verfügbarkeit der Ressourcen für das Wild in Raum und Zeit. Zwischen Verfügbarkeit der Ressourcen und der natürlichen Verjüngung der Schutzwälder besteht eine Wechselwirkung. Neben der Regulierung der Wildbestände durch die Jagd ist die Ausscheidung von Wildruhezonen ein weiterer Schritt für einen integralen Lösungsansatz der Wald/Wild-Problematik. Die Wildruhezonen wurden mit der zuständigen kantonalen Fachstelle und den lokalen Jägern erarbeitet.

Gestützt auf die Einspracheverhandlungen wurde die Wildruhezone im Gebiet Oberebnet geringfügig reduziert, sodass die Gebäude der betroffenen Landwirte nicht überlagert werden.

3.10.5 Kommunale Natur- und Kulturobjekte

Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt. Der Art. 26 Abs. 2 BZR beschreibt weitere geschützte Naturobjekte sowie ihre Pflege und ihren Schutz. Weiterhin werden im Zonenplan kommunale Natur- und Kulturobjekte (vgl. BZR Art. 26 Abs. 3) ausgeschieden, die für den regionalen Tourismus von Bedeutung sind. Um diese touristisch nutzen zu können, sind im Rahmen der Vorgaben zum Bauen ausserhalb der Bauzone Ausbauten und für den Betrieb notwendige Infrastrukturen zulässig. Folgende Objekte gelten als kommunale Natur- und Kulturobjekte und sind im Zonenplan verzeichnet:

1) Parkwald
2) Wasserfall
3) Festung Vitznau
4) Höhle Gruebisbalm
5) Höhle Steigelfadbalm

Die lange Zeit geheim gehaltene Festung aus der Zeit des Zweiten Weltkriegs ist seit dem Jahr 1998 öffentlich zugänglich und zieht jährlich ca. 5‘000 Besucherinnen und Besucher an. Mit den Bestimmungen in Art. 26 Abs. 3 BZR besteht die Möglichkeit, im Eingangsbereich der Festung das Provisorium (Zelt) durch eine feste Baute zu ersetzen und die Nutzung der Festung als touristische Attraktion und Museum zu stärken.

Die im Zonenplan bezeichnete Höhle Gruebisbalm ist ein geschichtlicher Zeuge der Siedlungs- und Landschaftsentwicklung. Mit dem neuen Zonenplan kann ein zeitgemässes gastronomisches Angebot geschaffen werden.

Der Parkwald in der Umgebung des historischen Park Hotels in Vitznau, der Mülibach-Wasserfall sowie die eiszeitliche Höhle Steigfadelbalm sind lokal beliebte, jedoch regional wenig bekannte Naturerlebnisorte.

Im Entwurf des Zonenplans der öffentlichen Mitwirkung war auch der Landwirtschaftsbetrieb Muracher mit einer Signatur versehen. Ausserhalb der Bauzonen ist für bauliche Entwicklungen die übergeordnete Gesetzgebung einzuhalten, sodass die

Signatur keine Besserstellung für den Betrieb erreicht. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurde die Signatur entfernt.

3.10.6 Geologisch-geomorphologische Objekte

Die geologisch-geomorphologischen Objekte (nationale und regionale Objekte) sind Teil des Inventars der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR). Die Geotope beinhalten Elemente, die markant, ausgeprägt, gut ausgebildet oder gut erkennbar, aus wissenschaftlicher Sicht bedeutend oder interessant oder bezüglich anderer Kriterien herausragend sind. Durch das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN Gebiet Vierwaldstättersee) sind diese ausreichend geschützt. Bei baulichen oder ähnlichen Eingriffen in das Geotop ist zusätzlich eine Bewilligung der kantonalen Fachstelle notwendig. Auf eine orientierende Darstellung des geologisch-geomorphologischen Inventars im Zonenplan wird aufgrund der besseren Lesbarkeit des Plans verzichtet. Das Inventar steht im Geoportal des Kantons Luzern zur Verfügung.

3.10.7 Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen

Im Rahmen von Ortsplanungsrevisionen ist sicherzustellen, dass im Bereich von Um- und Einzonungen keine übermässigen Geruchsimmissionen aus Tierhaltungsanlagen von angrenzenden Landwirtschaftsbetrieben auftreten. Gemäss Luftreinhalteverordnung sind vorsorgliche Emissionsbegrenzungen einzuhalten, es gelten dabei die Mindestabstände gemäss den Vorgaben der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (FAT).

In der Gemeinde Vitznau besteht kein Handlungsbedarf, da keine nennenswerten Tierhaltungsanlagen nahe des Siedlungsrand liegen.

3.11 Statische Waldgrenzen

Gemäss Art. 10 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über den Wald (SR 921.0 WaG) sind in der Nutzungsplanung die Waldgrenzen einzutragen, die an eine Bauzone grenzen. Aufgrund der Rückzonungen gemäss Kapitel 3.6 sowie aufgrund von Waldrückgängen werden in Vitznau mehrere Waldgrenzen aufgehoben, da sie mit der Revision der Nutzungsplanung neu an die Landwirtschaftszone angrenzen. Sämtliche Waldgrenzen sind in der Plandarstellung «Entfallende statische Waldgrenzen» in der Beilage aufgeführt.

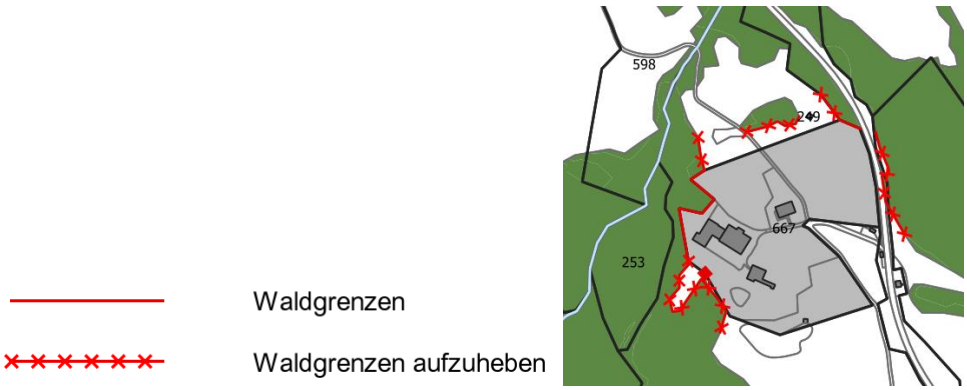


Abbildung 15: Bereinigung der statischen Waldgrenze im Gebiet Gruebisbalm (Auszug)

Im Gebiet Gruebisbalm, Rigi First sowie auf der Parzelle Nr. 181 (Restaurant Sens) liegen zudem keine genehmigten Waldfeststellungen vor. Das formelle Feststellungsverfahren wurde seit der öffentliche Mitwirkungsauflage durchgeführt und die neu festgelegten

statischen Waldgrenzen sind der beiliegenden Plandarstellung zu entnehmen. Das formelle Waldfeststellungsverfahren erfolgt parallel und abgestimmt mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision.

3.12 Bau- und Zonenreglement

Artikel	Erläuterung
Teil A Allgemeines	
1 - Zweck	Der erste Artikel listet die Planungsgrundsätze sowie die wichtigsten Ziele aus dem behördenverbindlichen Siedlungsleitbild 2050 auf. Diese Grundsätze und Ziele sind für alle raumwirksamen Tätigkeiten verbindlich, weshalb ihnen an einleitender Stelle die notwendige Betonung zukommt.
2 - Qualität	Für eine qualitätsorientierte Innenentwicklung und Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets definiert der Artikel Qualitätsmerkmale, die bei jedem Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Zur Überprüfung der Einhaltung dieser Qualitätsmerkmale wird der Gemeinderat bemächtigt, externe Fachleute beizuziehen.
Teil B Planungsvorschriften	
Bauzonen	
3 - Siedlungsentwicklung nach Innen	Für die weitere Entwicklung der Gemeinde spielt die Mobilisierung der bestehenden Nutzungsreserven eine wichtige Rolle. Der Gemeinderat wird daher bemächtigt, bei einer wesentlichen Unterschreitung der Überbauungsziffer bzw. der Gesamthöhe die Baubewilligung zu verweigern. Gestützt auf die Einsprachverhandlung wurde zugunsten einer klareren Regelung von einer Kann- zu einer Muss-Formulierung geändert. Gleichzeitig wurde das erlaubte Mass der Abweichung von der zulässigen Gesamthöhe von 3.50 m auf 7.00 m erhöht.
4- Grundmasse	Die Tabelle führt für alle Bauzonen die jeweils zulässigen Baumasse auf. Die zonenspezifischen Planungsvorschriften sind in den Artikeln der jeweiligen Zone formuliert. Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurde unter Art. 4b BZR die Vorgabe aufgenommen, dass bei Beanspruchung des Höhenbonus die Nutzung des Erdgeschosses zusätzlich mit einem Dienstbarkeitsvertrag privatrechtlich beschränkt bzw. gesichert werden soll.
5 - Überbauungsziffer	Der Artikel 5 spezifiziert die Überbauungsziffer zonen- bzw. ortsspezifisch.
6 - Baulinien	Die Baulinien tragen im Sinn eines übergeordneten Konzepts zur Attraktivität bzw. zur geordneten Bebauung entlang der Seestrasse im Zentrum bei.
7 - Dorfkernzone D	Die Dorfkernzone umfasst den Kern des Dorfes und verläuft über mehrere Bautiefen auf beiden Seiten der Seestrasse. Das BZR strebt eine zeitgemässe bauliche Entwicklung an, die sich gut ins Ortsbild einpasst und gut gestaltete Aussenräume aufweist. Der Grenzabstand wird auf 4 m herabgesetzt, um den heutigen dichten Charakter zu erhalten. Zugelassen sind Bauten mit einer Gesamthöhe von 16.50 m (Flach-/Pultdach) bzw. 18.50 m (Steildach), was vier Vollgeschossen entspricht. Zugunsten einer Belebung des Dorfs wird das Verbot von grossflächigen Fassadendurchbrüchen (z.B. Schaufenster) nicht vom rechtskräftigen BZR übernommen. Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie nicht störende und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe. Die Entwicklung des wichtigen Gebiets um den Dorfplatz und den Kurpark ist mit einem kommunalen

Artikel	Erläuterung
	Richtplan zu konkretisieren. Die Kulturdenkmäler werden unter Art. 40 behandelt.
8 - Kernzone K	Die Kernzone schliesst den Dorfkern zum Berg hin ab und weist wesentliche Nutzungsreserven auf. Das BZR strebt eine qualitätsorientierte Mobilisierung dieser Nutzungsreserven an und stellt erhöhte Anforderungen an die Aussenraumgestaltung. Es gelten die selben Höhenmasse wie in der Dorfkernzone; für eine gute Einpassung ins Landschaftsbild gilt jedoch eine tiefere ÜZ sowie eine geringere maximale talseitige Gebäudebreite. Der Grenzabstand wird auf 4 m reduziert. Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie nicht störende und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.
9 - Wohnzonen allgemein	In den Wohnzonen sind neben Wohnnutzungen auch nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Voraussetzung ist eine Einpassung in die Wohnumgebung. Im Sinn einer guten Einpassung ins Landschaftsbild sind in den Wohnzonen A und B sowie in der Wohnzone See Gesamthöhen von 15.50 m (drei Vollgeschosse) zugelassen und in der Wohnzone Hang 7.50 m (zwei Vollgeschosse).
10 - Wohnzone See WS	Ausserhalb der Dorfkernzone wurden die Grundstücke zwischen See und Seestrasse der Wohnzone See zugeteilt. Mit ihrer lockeren Überbauung leisten sie einen wichtigen Beitrag zum Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde. Das BZR strebt eine Bewahrung dieses Charakters an, ermöglicht aber bei grösseren Parzellen die Erstellung eines weiteren Einfamilienhauses. Der Artikel definiert − wie bereits das rechtskräftige BZR − Qualitätsvorgaben, um eine Riegelwirkung von Neubauten zu vermeiden und entlang von wichtigen Fussgängerbindungen eine angemessene Seesicht zu sichern.
11 - Wohnzone Hang WH	Aufgrund der exponierten Lage und der weiten Einsehbarkeit verlangt der Artikel eine gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild. Vorschriften zu Terrainanpassungen sind im Art. 42 definiert.
12 - Wohn- und Arbeitszone B WAB	Im Gebiet Unterwilen und Zberg sind die öffentlich zugänglichen Nutzungen auf das Unter- oder Erdgeschoss beschränkt.
13 - Bestandeszone Rigi-Bahnen BRB	Die Rigi-Bahn wird in die Bestandeszone umgezont, da das bisherige BZR auf die Baufelder des aufzuhebenden Bebauungsplans Dorfkern verweist.
14 - Zone für öffentliche Zwecke ÖZ	Die Bestimmungen werden auf Basis des Muster-BZR textlich aktualisiert. Die Zweckbestimmungen wurden aktualisiert.
15 - Tourismuszone TZ	Die Bestimmungen wurden aktualisiert und vereinfacht. Bei wesentlichen Nutzungsänderungen oder -erweiterungen ist neu mit Volumenstudien die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Die neuen Absätze 3 bis 5 regeln die möglichen Umnutzungen innerhalb der Tourismuszone und stellen einen Kompromiss aufgrund der vorgenommenen Umzonungen dar. Umnutzungen werden nur den bestehenden Betrieben ermöglicht und haben das Zweitwohnungsgesetz einzuhalten. Gestützt auf die Einspracheverhandlungen wurde das mögliche Mass der Umnutzung von 20 % der touristisch genutzten Flächen auf 25 % der Hauptnutzfläche verändert. Gleichzeitig wurde ergänzt, dass die Umnutzung, falls sie mehrere Grundstücke betrifft, nur übertragen werden darf, falls die Entfernung der Grundstücke max. 100 m beträgt (gemessen von Grundstücksgrenze zu Grundstücksgrenze).
16 - Grünzonen GR	Die Grünzone wurde neu eingeführt. Sie bezweckt die Freihaltung von Flächen entlang Waldrändern und Gewässern.
17 - Grünzone Gewässerraum	Der Zweck und die Notwendigkeit zur Ausscheidung der Grünzone Gewässerraum sowie der

Artikel	Erläuterung
	Freihaltezone Gewässerraum (neu im BZR) werden im Kapitel 3.9.4 erläutert.
18 - Verkehrszone	Das PBG und das neue Datenmodell des Bundes sehen vor, dass die Strassenflächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden.
Nichtbauzonen	
19 - Landwirtschaftszonen 1 und 2	Der Artikel wurde auf Basis der Muster-BZR ergänzt. Er beinhaltet den Zweck und die Bestimmungen, die für beide Landwirtschaftszonen gelten.
20 - Landwirtschaftszone 1 LW 1	Zweckbestimmungen, die ebenfalls auf die Landwirtschaftszone 2 zutreffen, werden neu in Art. 20 beschrieben. Der Artikel wurde um die Nutzung zur Förderung des Rebbaus ergänzt. Ursprünglich sah der Artikel mit einem zweiten Absatz die Ermöglichung eines sanften Tourismus im Gebiet Schwanden, Schibere und Teufibalm vor. Der Artikel wurde ersatzlos gestrichen, da er gegenüber der aktuellen Gesetzgebung für das Bauen ausserhalb der Bauzone keine zusätzlichen baulichen Möglichkeiten bot.
21 - Landwirtschaftszone 2 LW2	Die Zweckbestimmungen der Landwirtschaftszone 2 wurden ergänzt. Die weiteren Absätze wurden teils ergänzt und formal umstrukturiert. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurden weitere ergänzende Bestimmungen aufgenommen.
22 - Reservezone	Die Bestimmungen zur Reservezone wurden gemäss Muster-BZR neu eingefügt.
23 - Freihaltezone Gewässerraum	Der Zweck und die Notwendigkeit zur Ausscheidung der Grünzone Gewässerraum sowie der Freihaltezone Gewässerraum (neu im BZR) werden im Kapitel 3.6.4 erläutert.
24 - Übriges Gebiet	Der Artikel wurde gemäss Muster-BZR aktualisiert. Es wird auf die Bestimmungen gemäss kommunaler und kantonaler Schutzverordnungen verwiesen.
Schutzzonen und Schutzobjekte	
25 - Naturschutzzone NS	Die Zweckbestimmung der Naturschutzzone wurde gemäss Muster-BZR aktualisiert. Die Schutzziele der Zone wurden gemäss Muster-BZR aktualisiert und ergänzt. Es wurden zwei neue überlagernde Naturschutzzonen eingeführt (NS See und NS Naturbelassenes Steilufer). Neue Auflagen für die landwirtschaftliche Bewirtschaftungen innerhalb der NS wurden ergänzt. Zudem wurden Ausnahmen von den Zonenvorschriften aktualisiert.
26 - Natur- und Kulturobjekte	Der Artikel wird um einen allgemeinen Absatz zum Schutz der Naturobjekte gemäss Heckenverordnung / NHG ergänzt. Zudem regelt ein neuer Absatz über die Bestimmungen für die kommunalen Natur- und Kulturobjekte und Landwirtschaftsbetriebe Möglichkeiten der touristischen Nutzung.
27 - Geologische und geomorphologische Elemente	Der Artikel wurde gemäss Muster-BZR neu eingefügt. Eingriffe in die schutzwürdigen Elemente müssen von der zuständigen kantonalen Dienststelle bewilligt werden.
28 - Wildruhezone	Der Artikel wurde auf Basis des Muster-BZR neu eingefügt. Die Zone dient dem Schutz von Wildtier-Lebensräumen.
Sondernutzungspläne und kommunale Richtpläne	
29 - Konkurrenzverfahren	Konkurrenzverfahren können neu als wichtiges Mittel zur Qualitätssicherung vom Gemeinderat für die Erarbeitung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen verlangt werden. Die Verfahrensart ist durch den Gemeinderat genehmigen zu lassen.
30 - Kommunaler Richtplan	Für die Aufwertung und Weiterentwicklung des Dorfkerns wird der kommunale Richtplan als Planungsinstrument aufgenommen.
31 - Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht	Die Bestimmungen wurden aktualisiert und die erforderliche Minimalfläche auf 2'500 m^2 verringert. Die Anforderungen und Abweichungen gegenüber der Regelbauweise wurden für den Gestaltungsplan

Artikel	Erläuterung
	Sonnhalde West ergänzt. Bei Gebieten ohne Gestaltungsplanpflicht wird die mögliche Abweichung präzisiert.
32 - Anforderungen an Gestaltungspläne	Die Bestimmungen wurden aktualisiert. Auf eine Definition der zulässigen Abweichungen wurde verzichtet, da diese im § 75 PBG abschliessend festgelegt sind.
Naturgefahren	
33 – Naturgefahren / Gefahrengebiete	Aufgrund der einfachen Verhältnisse wird das Gefahrenhinweismodell umgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Festlegung der Baumöglichkeiten im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die Beurteilung der konkreten Gefahrensituation erfolgt.
Teil C Bauvorschriften	
34 - Reklamen	Mit der Reklameverordnung des Kantons (§ 116 PBG), den Richtlinien zu Reklameanlagen, dem Strassenverkehrsgesetz sowie der Signalisationsverordnung bestehen bereits einige übergeordnete Reglemente und Bestimmungen zu Reklamen. Zusätzlich wird − um die Handlungsmöglichkeiten der Gemeinde zu erweitern − eine Bestimmung im BZR aufgenommen: Diese stellt qualitative Grundanforderungen und erlaubt dem Gemeinderat die Erarbeitung von erforderlichen Konzepten und Richtlinien.
35 - Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgaben	Die Bestimmungen wurden aktualisiert.
36 - Grenz- und Gebäudeabstände	Die einzuhaltenden Grenzabstände sind übergeordnet im § 122 PBG festgelegt. In der Dorfkern- und Kernzone wurde der Grenzabstand auf 4 m reduziert zur Wahrung des bestehenden Charakters. In der Wohnzone See kann er hingegen auf 8 m erhöht werden, um eine Riegelwirkung von Neubauten zu verhindern.
37 – Wohnqualität	Die IVHB-Umsetzung benachteiligt grössere Balkone und Terrassen. Um auch weiterhin attraktive Aussenflächen zu fördern und zu ermöglichen, wurde der Art. 37 neu aufgenommen.
38 - Dachgestaltung	Der Artikel wurde auf Basis des Muster-BZR aktualisiert.
39 - Orts- und Landschaftsbild	Der Artikel wurde mit qualitätssichernden Vorgaben ergänzt. Der Gemeinderat kann zur Beurteilung von Fragen des Orts- und Landschaftsbildes unabhängige Fachleute beziehen.
40 - Kulturdenkmäler	Der Zonenplan verweist neu auf das kantonale Bauinventar. Die Bauten und Objekte sind orientierend dargestellt.
41 - Archäologische Fundstellen AFS	Die Bestimmungen wurden auf Grundlage des Muster-BZR aktualisiert.
42 - Terrainveränderungen, Mauern und Böschungen	Unter Berücksichtigung des Muster-BZR wurde die Bestimmung überarbeitet. Zum Schutz des Ortsbildes gilt der Grundsatz, dass topografische Veränderungen und künstliche Böschungen auf ein Minimum zu beschränken sind. Terrainveränderungen sowie Einfriedungen und Hecken sind zur Sicherung des Ortsbilds und Gewährleistung der Seesicht auf max. 1.20 m zu begrenzen. Für Stützmauern und mauerartige Böschungen gelten erhöhte Anforderungen. Diese Anforderungen beziehen sich auf die mit solchen Bauten einhergehenden optischen Auswirkungen auf den Strassenraum oder die Nachbarschaft.
43 - Antennen	Der Artikel wurde neu aufgenommen und stellt erhöhte Anforderungen an die Erstellung von Antennen und Parabolspiegeln. Aufgrund einer Einsprache wurde die Vorgabe gestrichen, wonach der Standort anhand von möglichst geringen Immissionen auf das Siedlungsgebiet zu wählen sei. Dies ist bereits auf übergeordneter Stufe geregelt, sodass auf kommunaler Stufe kein weitergehender Regelungsbedarf möglich ist. Weiter wurde ergänzt, dass visuell wahrnehmbare Mobilfunkantennen neben der Wohnzone A und B auch in der Zone für öffentliche Zwecke erstellt werden können.

Artikel	Erläuterung
44 - Gestaltung des Siedlungsrandes	Ein gestalteter Siedlungsrand erfüllt wichtige ökologische Funktionen (Vernetzung) und wertet das Orts- und Landschaftsbild auf (sanfter Übergang in die offene Landschaft). Der Artikel wurde auf Grundlage des Muster-BZR neu aufgenommen.
45 - Spiel- und Freizeitanlagen, Ersatzabgabe	Der Artikel wurde aktualisiert und hält fest, dass die Ersatzabgabe zur Anlegung von öff. Spielplätzen und Freizeitanlagen verwendet wird. Der Gemeinderat kann die Erstellung von gemeinsamen Spielplätzen und Freizeitanlagen für mehrere Bauten fordern.
46 - Kehrichtabfuhr und Containerplätze	Der Artikel wurde neu aufgenommen und stellt eine gute Zugänglichkeit der Abstellplätze sowie eine gute Integration in die Umgebung sicher. Der Gemeinderat kann die definitiven Standorte festlegen und eine gemeinsame Anlegung verlangen.
47 - Bauen in lärmbelasteten Gebieten	Der Artikel wurde aktualisiert und angepasst.
48 - Bauen ausserhalb Bauzone	Der Artikel wurde neu aufgenommen und stellt erhöhte Anforderungen an Bauten ausserhalb der Bauzone. Der Unterhalt von bestehenden Bauten und Anlagen wird im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.
Teil D Rechtsmittel	
49 - Zuständigkeit	Der Artikel wurde geringfügig angepasst.
Teil E Aufsicht und Vollzug	
50 - zuständige Behörden, Baukommission, Gutachten	Der Artikel wurde aktualisiert und geringfügig angepasst.
51 - Gebühren	Der Artikel wurde aktualisiert und konkretisiert.
52 - Strafbestimmungen	Der Artikel wurde aktualisiert.
Teil F Schlussbestimmungen	
53 - Schlussbestimmung	Der Artikel wurde aktualisiert.
54 - Übergangsbestimmung	Der Artikel wurde aktualisiert.
Anhang	
Anhang I Nutzungszuweisung Zone für öffentliche Zwecke	Die Nutzungszuweisungen wurden anhand des neuen Zonenplans aktualisiert.
Anhang II Berechnung der erforderlichen Abstellplätze (A)	Der Anhang II wurde aktualisiert.
Anhang III Aufzuhebende Gestaltungspläne	Die im Zuge der IVHB-Umsetzung aufzuhebenden Gestaltungspläne sind im Anhang III aufgeführt.
Anhang IV Kommunale Natur- und Kulturobjekte	Die Natur- und Kulturobjekte wurden anhand des neuen Zonenplans aktualisiert.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkungseingaben wurden folgende Artikel aus dem BZR entfernt:

- Art. 8 Abs. 2 Kernzone K: Die Formulierung der zugelassenen Bauten und Anlagen hat bei einigen Mitwirkenden zu Missverständnissen geführt. Da die zugelassenen Nutzungen bereits in der Tabelle unter Art. 4 definiert sind, wurde dieser Absatz ersatzlos gestrichen.
- Art. 12 Abs. 1 Wohn- und Arbeitszonen: Aus dem rechtskräftigen BZR wurde übernommen, dass für die Erschliessung reduzierte Anforderungen gelten und die Zufahrten auf das heutige Mass beschränkt bleiben. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde der Absatz ersatzlos gestrichen, da er für die Umsetzung zu wenig präzise ist. Er widerspricht auch den Umzonungen entlang der Seestrasse
- Art. 33 Abs. 2 Kommunaler Richtplan: Die kantonale Vorprüfung fordert konkrete Inhalte für den kommunalen Richtplan und Ziele für die Aufwertung des Dorfkerns. Zum jetzigen Zeitpunkt können diese noch nicht definiert werden, weshalb dieser Absatz entfernt wurde. Mit dem ersten Absatz wird der kommunale Richtplan als neues Planungsinstrument eingeführt und präzisiert, sodass die Erarbeitung für den Dorfkern zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann.
- Art. 52 Ausnahmen: Da Ausnahmen bereits übergeordnet (§37 PBG) geregelt sind, wurde dieser Artikel ersatzlos gestrichen.

4 Fazit

Die Gemeinde Vitznau erfüllt mit der Revision der Ortsplanung die Anforderungen der Bevölkerung und des Siedlungsleitbilds 2050:

- Mit der IVHB-Umsetzung wird auf Aufzonungen verzichtet und das bisherige Nutzungsmass möglichst unverändert übernommen. Mit der Förderung von Steildächern und der Aufnahme von neuen Bestimmungen zur Sicherung baulicher sowie freiräumlicher Qualitäten wird eine qualitätsorientierte Weiterentwicklung im Bestand ermöglicht. Der ländliche und dörfliche Charakter Vitznaus bleibt dadurch bewahrt.
- Mit dem kommunalen Richtplan steht ein behördenverbindliches Instrument zur Verfügung, um den Dorfkern sowie weitere wichtige Gebiete qualitativ aufwerten und weiterentwickeln zu können.
- Gewerbliche und öffentliche Nutzungen sowie Dienstleistungsnutzungen werden im Zentrum und entlang der Seestrasse gefördert. Zonenspezifische Bestimmungen zur Überbauungsziffer und den zulässigen Höhen erlauben der Gemeinde und den Betrieben die benötigte Flexibilität.
- Diverse Hotelbetriebe im Dorfzentrum werden in die Tourismuszone umgezont. Sie bleiben dadurch den nachfolgenden Generationen als öffentlich zugängliche Nutzungen erhalten. Umnutzungen werden gemäss der übergeordneten Gesetzgebung ermöglicht und erlauben den per Inkrafttreten der revidierten Nutzungsplanung bestehenden touristischen Betrieben den benötigten Spielraum zur Optimierung und Absicherung des Betriebs.
- Ins revidierte Bau- und Zonenreglement findet Eingang, dass die Bewirtschaftung in Naturschutzzonen weiterhin über Bewirtschaftungsverträge erfolgt. Mit der überlagernden Landwirtschaftszone 2 entfällt die Notwendigkeit zur Ausscheidung zusätzlicher Naturschutzzonen. Damit entspricht die Nutzungsplanung den Bedürfnissen der Vitznauer Landwirte.

Die revidierte Ortsplanung erfüllt darüber hinaus die Anforderungen von Kanton und Bund:

- Mit der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie werden die überdimensionierten Bauzonen reduziert. Die Nutzungsplanung erlangt dadurch Bundesrechtskonformität und die Gemeinde Vitznau wird wieder handlungsfähig. Gemäss kantonaler Vorprüfung wird Vitznau nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision nicht mehr als Rückzonungsgemeinde qualifiziert. Die verbleibenden Bauzonenreserven genügen für die voraussichtliche Entwicklung in den nächsten 15 Jahren.
- Mit der Ausscheidung der Gewässerräume und der überlagernden Naturschutzzonen (See / Steilufer) sowie den Bestimmungen zur Gestaltung des Siedlungsrandes wird der attraktiven und intakten Landschaft Rechnung getragen.
- Das BZR übernimmt die neuen kantonalen Bestimmungen gemäss revidiertem PBG und PBV (IVHB).
- Dem kantonalen Richtplan Luzern wird mit einem haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden und der Ermöglichung einer qualitätsorientierten Innenentwicklung entsprochen.

5 Verfahren

5.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkungsauflage erfolgte vom 11. Januar bis 10. Februar 2021. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde auf eine öffentliche Informationsveranstaltung verzichtet. Die Erläuterung der Ortsplanungsrevision erfolgte über vier Kurzfilme, die gemeinsam mit dem gesamten Planungsdossier auf der Webseite zur Verfügung standen. Die Mitwirkungseingaben konnten postalisch sowie digital eingereicht werden.

Insgesamt haben 28 Mitwirkende eine Eingabe verfasst. Die planerische Erwägung sowie der Entscheid des Gemeinderats zu den Mitwirkungseingaben sind dem Mitwirkungsbericht (Beschluss 6. April 2021) zu entnehmen.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 3. März 2021 hat der Kanton die Gesamtrevision der Ortsplanung vorgeprüft. Der Kanton hält fest, dass insgesamt eine «gute, umfassende und zweckmässige Ortsplanungsrevision» vorliegt, sodass die Gemeinde nach ihrem Beschluss nicht mehr als Rückzonungsgemeinde eingestuft wird.

Sämtliche Vorbehalte und Hinweise wurden überprüft und weitgehend umgesetzt. Für den Umgang mit den neuen Naturobjekten in den nationalen Inventaren wurde die revidierte Nutzungsplanung dem Kanton für eine ergänzende Kurzprüfung unterbreitet. Mit dem Bericht vom 19. April 2021 hält der Kanton fest, dass die Unterschutzstellung weiterhin ungenügend ist. Der Gemeinderat hält an den ergänzenden Bestimmungen der LW 2 fest, da sie einen gleichwertigen Schutz bieten.

5.3 Öffentliche Auflage

Am 20. April 2021 hat der Gemeinderat die Nutzungsplanung für die öffentliche Auflage freigegeben. Sie erfolgte vom 3. Mai bis am 1. Juni 2021 und stützte sich auf die §§ 6, 13 und 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 6 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG). Gleichzeitig verloren Pläne und Vorschriften von bestehenden Planungszonen ihre Wirkung, so wurde 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 gab allen Personen und Institutionen mit einem schutzwürdigen Interesse die Gelegenheit, innerhalb der Auflagefrist Einsprache zu erheben. Insgesamt wurden 39 Einsprachen eingereicht. Die Einspracheverhandlungen wurden im Verlaufe des Herbst 2021 durchgeführt. Darauf gestützt wurden kleinere Änderungen bzw. Ergänzungen an der Gesamtrevision vorgenommen. Sie sind in den entsprechenden Kapiteln bezeichnet. Per Januar 2022 wurden 14 Einsprachen zurückgezogen. 25 Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden und betreffen insbesondere die Rückzonungen, die IVHB-Umsetzung und die Ausscheidung des Gewässerraums.

5.4 Beschluss und Genehmigung

Über die Auflage und die Urnenabstimmung wurde an der Orientierungsversammlung vom 22. November 2021 informiert. Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 14. Dezember 2021 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung für die Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 verabschiedet. Ab Freitag, 21. Januar 2022, sind sämtliche Unterlagen in der Gemeindekanzlei Vitznau sowie auf www.ortsplanung-vitznau.ch einsehbar.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Unterwilen und Dorf 6

Abbildung 2: LUBAT-Vergleich rechtskräftiger Zonenplan und neuer Zonenplanentwurf (vergrössert im Anhang) 10

Abbildung 3: Erläuternde Skizzen zum PBG (Ausgabe vom 1.5.14, BUWD LU) 12

Abbildung 4: Heute realisierte Überbauungsziffern in der Kernzone 13

Abbildung 5: Bemessung der Gesamthöhe gemäss § 139 PBG 14

Abbildung 6: Bemessung der Fassadenhöhen gemäss § 139 PBG 14

Abbildung 7: Höhenmasse im BZR (Gesamthöhe in grün, talseitige Fassadenhöhe in violett und talseitige Traufhöhe in blau) 15

Abbildung 8: Erhöhung der Fassaden- und Gesamthöhen für Terrassen- und Balkongeländer, Kniestock sowie Anpassungen ans Terrain 16

Abbildung 9: Höhenmasse gemäss Art. 4 BZR 17

Abbildung 10: Möglicher Höhenzuschlag gemäss Art. 4 b) BZR 17

Abbildung 11: Vertiefter Perimeter in der Kernzone (Auszug SLB) 19

Abbildung 12: Heutige Situation und bestehende Nutzungsreserven 19

Abbildung 13: Zukunftsbild Oberdorfstrasse 20

Abbildung 14: Wasserbrecher ausserhalb der Bauzone (oben: amtliche Vermessung, unten link rechtskräftiger Zonenplan, unten rechts Entwurf revidierter Zonenplan) 30

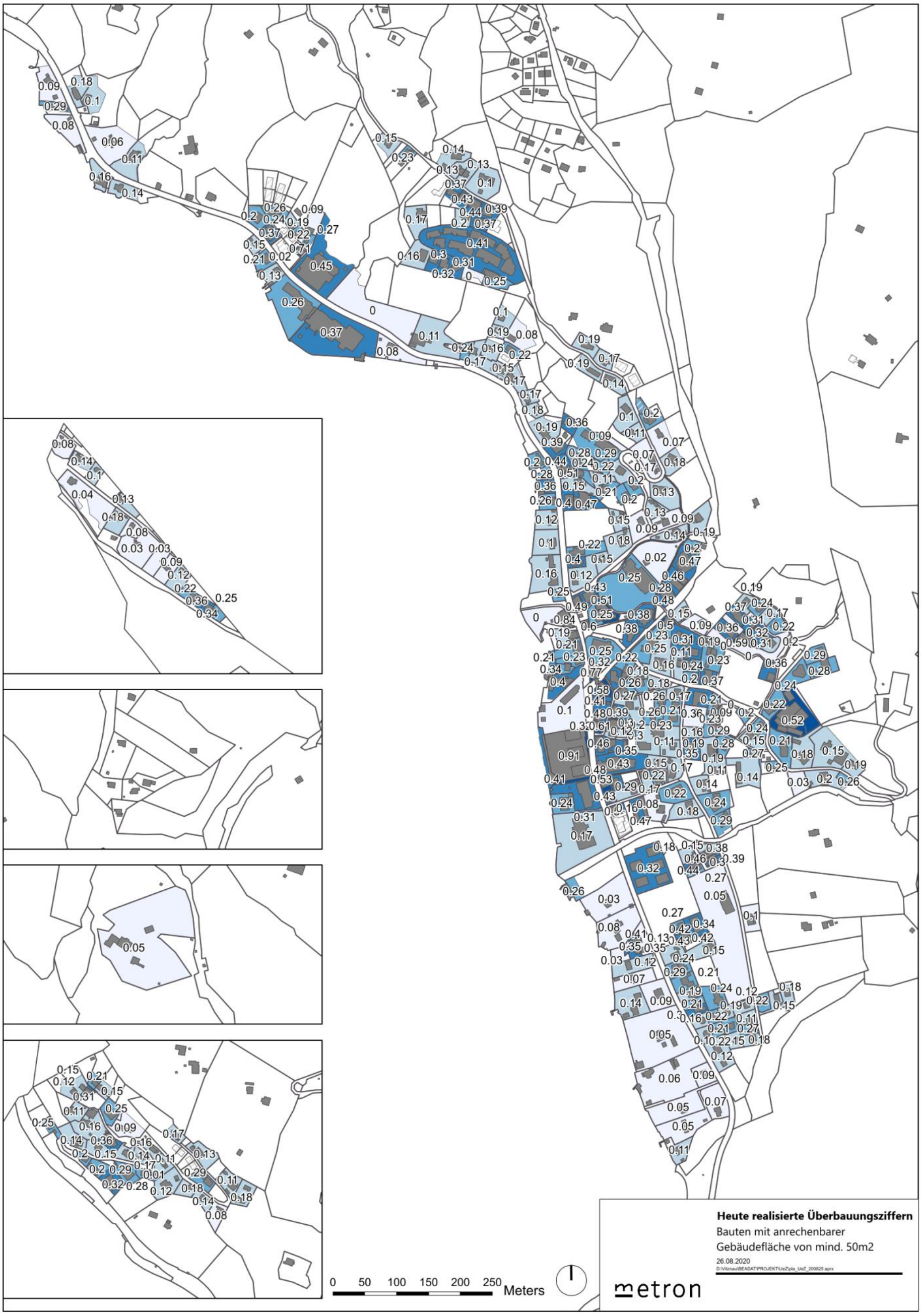
Abbildung 15: Bereinigung der statischen Waldgrenze im Gebiet Gruebisbalm (Auszug) 39

Abkürzungen

BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
GSchG	Gewässerschutzgesetz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
INR	Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung
ISK	Integrales Schutzkonzept
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KRP	Kantonaler Richtplan Luzern
LUBAT	Luzerner Bauzonen Analyse-Tool
OPK	Ortsplanungskommission
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SLB	Siedlungsleitbild 2050
TWW	Nationales und kantonales Inventar Trockenwiesen und Weiden

Anhang

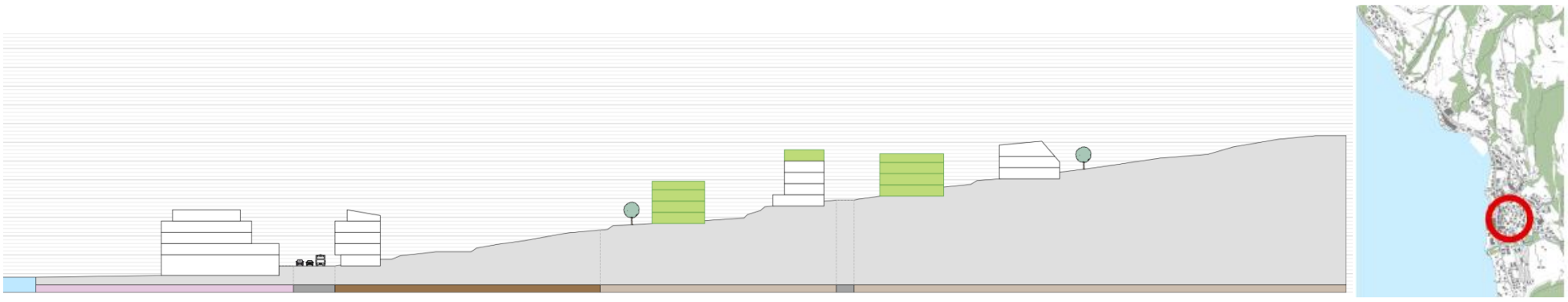
Anhang 1: Heute realisierte Überbauungsziffern

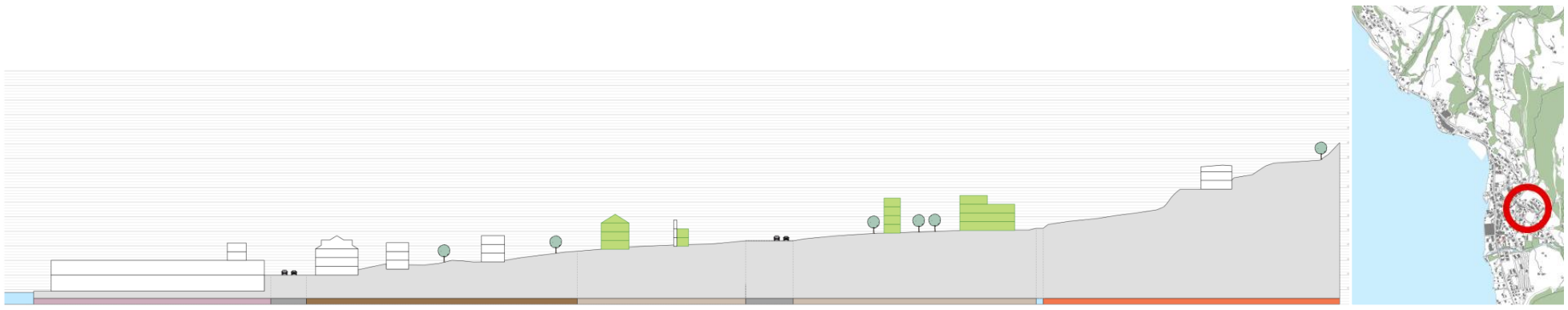


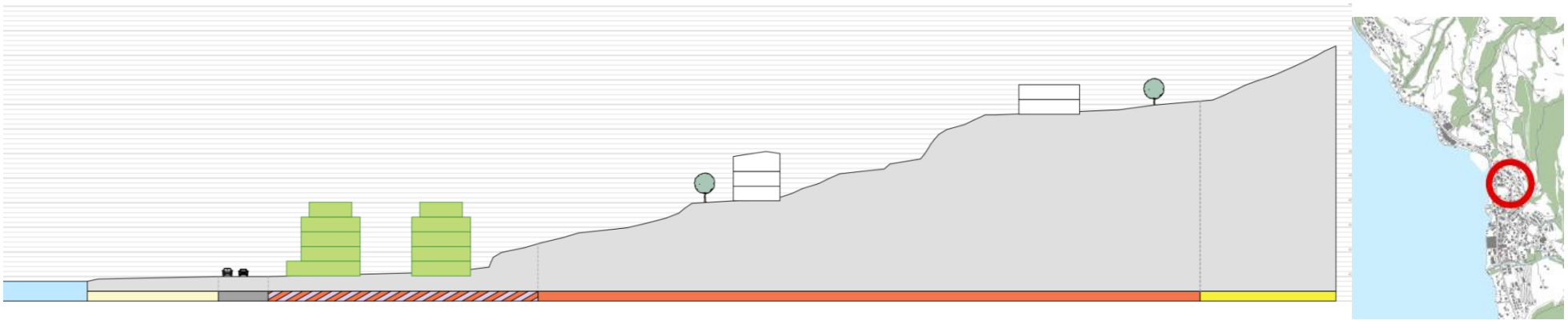
Anhang 2: Schnitte

	Kernzone		Wohnzone B		Landwirtschaftszone 1
	Dorfkernzone		Wohnzone Hang		Strasse
	Bestandezone Rigi-Bahnen BRB		Tourismuszone		Gewasser
	Wohnzone A		Wohnzone See		Wald
	Wohn- und Arbeitszone A				

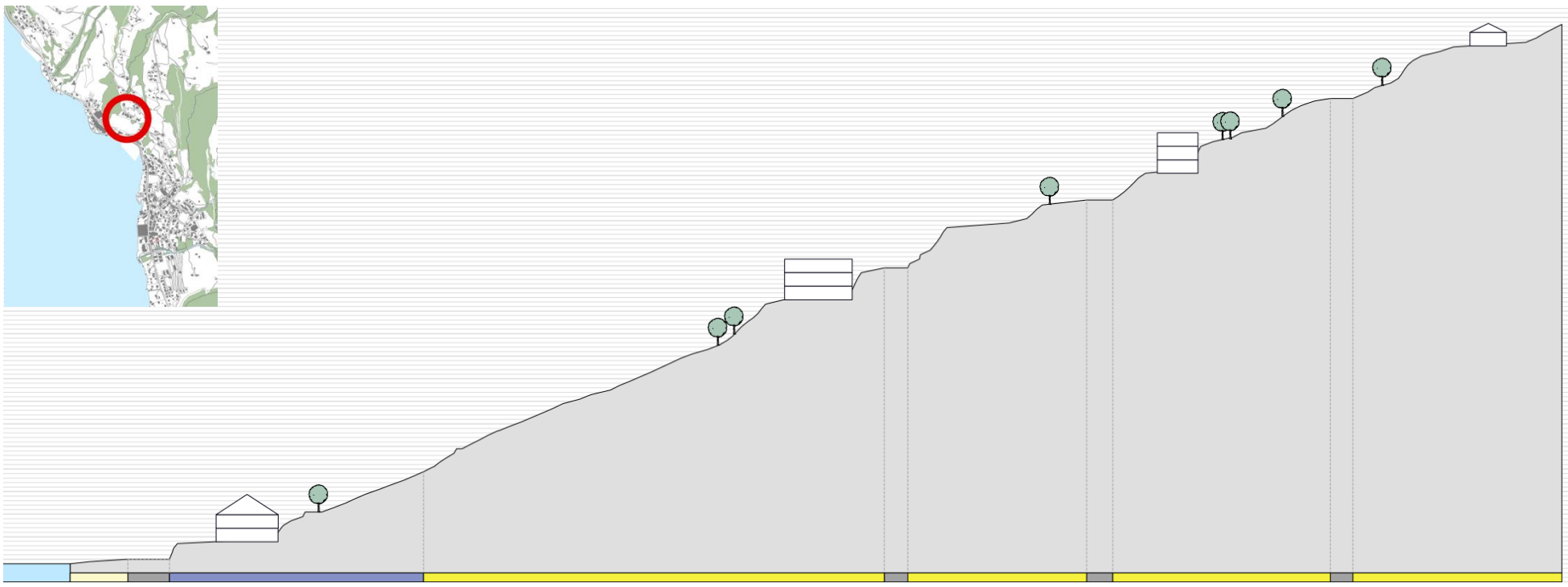
Dorfzentrum



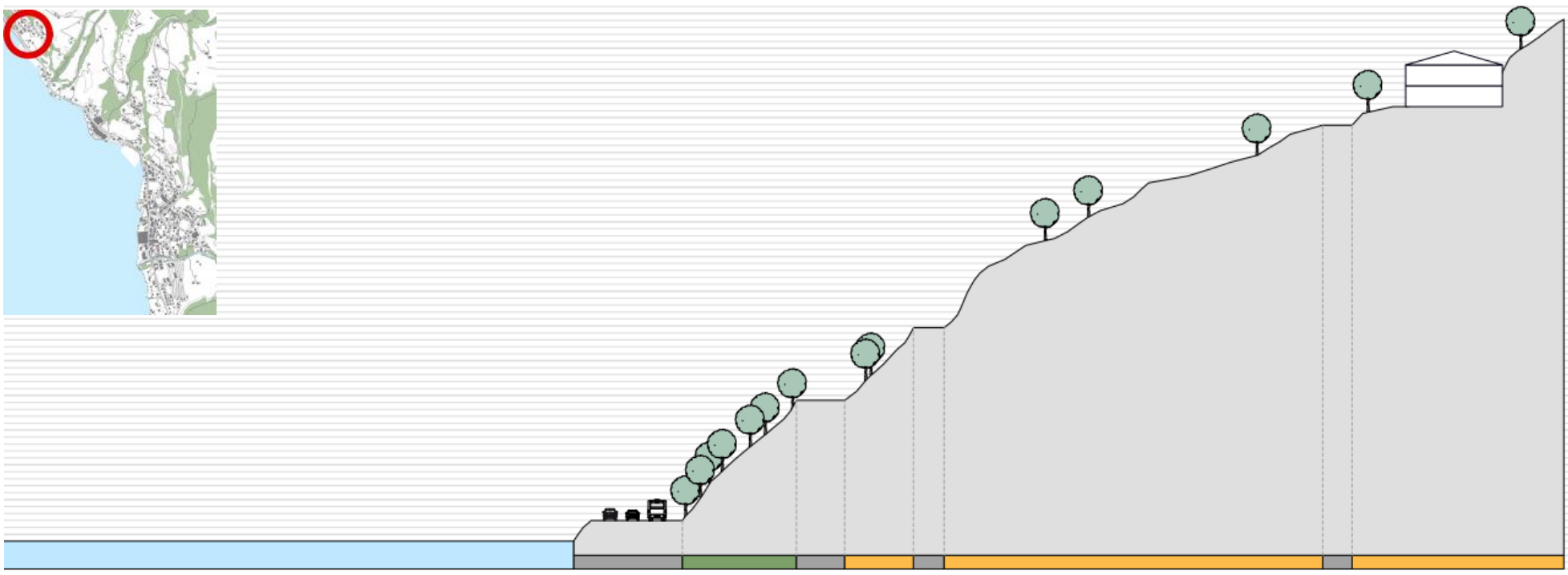




Grabacher



Unterwilen



Anhang 3: LUBAT

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes) **Tabelle T1** **V6** **LUBAT** **2020**

Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (genehmigter Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen. Date-ID: 20200316

Ortsteil:	**Vitznau**	Ortsteilkategorie	L3	**GBCODE:**	**1068** (BFS Nr. 1999)
Gemeinde:	Vitznau	RP 2015 R1-5	L3	BFS_NR:	1068 (BFS Nr. aktuell)

Hinweis: Die technische und siedlungsspezifische Bereinigung ist erfolgt (rawi / 26.09.2019, aktualisiert am 13.11.2020); Die Tabelle T3 wurde generiert (rawi /13.11.2020)

Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum		**Jahre**	**15**		check	*-32*	*0*	*2014*
Stand Ende		**2004**	**2019**		Veränderung		Wachstum pro Jahr	
					[Ew]	*[%]*	*[Ew]*	*[%]*
Einwohner innerhalb der Bauzone	(iBZ)	1'079	1'276		197	18.3%	13	1.1%
Einwohner ausserhalb der Bauzone (hist. Wert -> Annahme)	(aBZ)	158	158		-	0.0%	-	0.0%
Total Einwohner (2019 provisorisch; Rohdaten kGWR)		1'237	1'434	Summe der Bewohner aus den "Rohdaten" des kGWR (Punktdaten ohne Bereinigung)				
Total Einwohner (Ende 2019)			1'402	(A) -> Berücksichtigung in der Kapazitätsberechnung	165	13.3%	11	0.8%
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)			1'271					
Personen in Privathaushalten und Kollektivhaushalten mit EWID=999 (vgl. www.lustat.ch)			*74*					50
								5

Zonentyp			**Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)**						Information		**Zonenplanentwurf (Tabelle T3)**						**Veränderung**					
			überbaut		nicht überbaut		Gesamt		EWG	Ew IST + EWG	überbaut		nicht überbaut		Gesamt		überbaut		nicht überbaut		Gesamt	
Typ	*CODE*		*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[Ew]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*	*[ha]*	*[Ew]*
Wohnzonen	100	W	28.4	1'194	14.9	747	43.4	1'941	*205*	*949*	18.9	921	6.2	244	25.1	1'165	(9.5)	(273)	(8.8)	(503)	(18.3)	(776)
Zentrumszonen	200	W/A	3.9	314	-	-	3.9	314	*69*	*274*	8.5	824	0.6	67	9.1	892	4.6	511	0.6	67	5.1	578
Mischzonen	300	A/W	4.2	285	-	-	4.2	285	*30*	*283*	1.6	101	0.4	23	2.0	124	(2.7)	(184)	0.4	23	(2.2)	(161)
Arbeitszonen	400	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone für öZ	600	öZ	3.1	-	-	-	3.1	-	-	-	3.1	-	-	-	3.1	-	(0.1)	-	-	-	(0.1)	-
Zone für SpF	700	SpF	8.9	53	-	-	8.9	53	*7*	*57*	-	-	-	-	-	-	(8.9)	(53)	-	-	(8.9)	(53)
Grünzonen	800	Gr	-	-	-	-	-	-	-	-	0.6	-	-	-	0.6	-	0.6	-	-	-	0.6	-
Sonderbauzonen	1000	S	1.2	41	-	-	1.2	41	*14*	*38*	10.4	100	0.6	-	11.0	100	9.2	59	0.6	-	9.8	59
Verkehrszonen	1100	VZ	-	-	-	-	-	-	-	-	4.9	-	-	-	4.9	-	4.9	-	-	-	4.9	-
Total			**49.8**	**1'886**	**14.9**	**747**	**64.7**	**2'633**	*325*	*1'601*	**48.1**	**1'947**	**7.8**	**334**	**55.9**	**2'281**	**(1.7)**	**60**	**(7.1)**	**(413)**	**(8.9)**	**(353)**
Weiler	500	Weiler					-	-	-	-					-	-					-	-
Deponie-/Abbau	900	De/Ab					-	-	-	-					-	-					-	-
Reservezonen	2220	R					2.6	3	-	-					1.5	4					-1.1	1
Verkehrsflächen	2210	üG-A					341.8	5	-	-					318.6	-					-23.2	(5)
weitere Zonen (Landwirtschat-,Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60PBG)							767.4	158	*32*	*177*					800.5	223					33.2	65
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)								(32)								(32)						-
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)								(356)	*356*	*1'777*						(356)						-
Total Einwohnerkapazität ca. *)							*1'176.5*	**2'400**	(B)						*1'176.5*	**2'100**	(G)				**-**	**(292)**
Wachstumspotenzial *)								1'000	(C)	**67**	(E)					700	(H)	**47**	(J)			
Wachstumspotenzial in %								71%	(D)	**3.6%**	(F)					50%	(I)	**2.7%**	(K)			

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte (inkl. EWG; massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)	*[m2/Ew]*	
Dichte effektiv: Flächenbedarf der vorhandenen Bewohner in den überbauten Zonen *)	245	(L)
Schätzung für den genehmigten Zonenplan (Ausgangslage für die Beurteilung) *)	205	(M)
Schätzung für den Entwurf des Zonenplans *)	165	(N)
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie: L3	240	(O)
Wachstumsfaktor		
Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	**2035**	
Faktor RP 2015 R1-5	0.4%	(P)
relevante Einwohnerzahl 2035 *)	1'400	(Q)
A) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)	1'000	(R)
B) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)	700	(S)

Legende

(A)	aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr: provisorisch, provisorisch bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)		
(B)	Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzone		
(C)	Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans: Differenz zwischen (B) und (A)		
(D)	Ew-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %		
(E)	jährliches Ew-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)		
(F)	jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)		
(G)	Einwohnerkapazität des Zonenplanentwurfs mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzonen		
(H)	Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs: Differenz zwischen (G) und (A)		
(I)	Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs in %	(O)	Baulandbedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)
(J)	jährliches Ew-Wachstumspotenzial (ZP-Entwurf)	(P)	Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015
(K)	jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (ZP-Entwurf)	(Q)	relevante Einwohnerzahl: Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)
(L)	aktueller Baulandbedarf pro Einwohner	(R)	Beurteilungsgrundlage für den Einzonungsbedarf: Differenz zwischen (B) und (Q)
(M)	erwarteter Baulandbedarf pro Ew des genehmigten Zonenplans	(S)	Vergleich Zonenplanentwurf <> Richtplanvorgabe: Differenz zwischen (G) und (Q)
(N)	erwarteter Baulandbedarf pro Ew des Zonenplanentwurfs	*)	gerundet: 5/50 50 5

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11