KANTON LUZERN

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Per Email an
Gemeinderat Vitznau

Luzern, 3. März 2021 BZ/KRM
2020-905

Gemeinde Vitznau: Gesamtrevision Ortsplanung 2020

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 17. November 2020 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Vitznau stammt aus den 1990er Jahren. Nachdem die im Jahr 2009 begonnene Revision der Ortsplanung am 26. November 2017 von den Stimmberechtigten abgelehnt wurde, gleiste die Gemeinde den Planungsprozess im Jahr 2019 neu auf.

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) werden die Planungsbehörden verpflichtet, die Zersiedelung zu stoppen und namentlich überdimensionierte Bauzonen zu verkleinern. Der Kanton Luzern hat diese Vorgaben mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans 2015 und der daraus abgeleiteten kantonalen Rückzonungsstrategie umgesetzt. In der Rückzonungsstrategie werden 21 Gemeinden, darunter die Gemeinde Vitznau, bezeichnet, die über insgesamt zu grosse, nicht bundesrechtskonforme, Bauzonen verfügen. Diese Gemeinden wurden angewiesen, ihre Bauzonen an die Bundesvorgaben anzupassen und wo überall möglich zu verkleinern.

Um nach der abgelehnten Ortsplanung von 2017 zu verhindern, dass in den zu grossen, unüberbauten Bauzonen von Vitznau – namentlich in den peripheren und schlecht erschlossenen Lagen sowie in Lagen am Bauzonenrand – eine unerwünschte Bautätigkeit erfolgt,

erliess der Kanton, in Absprache mit der Gemeinde, am 24. April 2018 eine kantonale Planungszone in den Gebieten Schwanden, Teufibalm, Ächerli, Büel, Semli, und Stacher/ Grund/Büntli (Veröffentlichung im Kantonsblatt am 5. Mai 2018). Die Fläche der von der kantonalen Planungszone umfassten Gebiete beträgt 12.64 ha und ist somit um ca. 4.5 ha kleiner als die rechnerische Überkapazität der Bauzone von Vitznau. Mit Beschluss vom 13. März 2020 hat der Regierungsrat die Planungszone um ein Jahr, bis am 7. Mai 2021, verlängert. Bis zu diesem Zeitpunkt müssen die Rückzonungsflächen mittels der Ortsplanungsinstrumente gesichert sein. In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist somit eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung erforderlich.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:
- Zonenplan (1:5'000), Entwurf vom 25. November 2020;
- Gewässerraumkarten (Teilzonenpläne Gewässerraum), Ausschnitte Nord, Ost, Süd, West, Zentrum (1:1'000), Entwürfe vom 25. November 2020;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 25. November 2020;
- Erschliessungsrichtplan Bericht und Plan (1:5'000), Entwurf vom 15. Dezember 2020.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:
- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 25. November 2020;
- Plan der Änderungen im Zonenplan vom 25. November 2020;
- Siedlungsleitbild 2050 vom 28. Juli 2020;
- Plan Entfallende statische Waldgrenzen vom 25. November 2020.

Der Planungsbericht für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Der Überprüfungs- und Anpassungsbedarf ergibt sich aus dem Prüfergebnis unter Ziffer B.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter: Bruno Zosso, Tel. Nr. 041 228 51 84) zur Vernehmlassung eingeladene Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 9. und 14. Dezember 2020;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 17. Dezember 2020;
- Gemeindeverband LuzernPlus, am 17. Dezember 2020;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 18. Dezember 2020 und 15. Januar 2021;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 8. Januar 2021.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Im vorliegenden Bericht sind die darin enthaltenen Anträge integriert sowie die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde festgehalten und begründet. Wo notwendig wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen. Für die Nachvollziehbarkeit des vorliegenden Berichts sind die eingereichten Prüfungsdokumente der Gemeinde und die Stellungnahmen der kantonalen Stellen heranzuziehen.

B. BEURTEILUNG

1. Allgemeines

Insgesamt legt die Gemeinde Vitznau eine gute, umfassende und zweckmässige Ortsplanungsrevision vor. Die verschiedenen Planänderungen entsprechen im Wesentlichen den Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und des kantonalen Richtplans. Unter den nachfolgenden Ziffern werden Vorbehalte und Anträge zu einzelnen Gebieten und weiteren Aspekten der Ortsplanung erläutert. Die nicht erwähnten Planänderungen und Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) erachten wir nach heutiger Beurteilung als recht- und zweckmässig.

2. Entwicklungsmöglichkeiten und –rahmen

2.1. Kantonale Grundlagen

Die Gemeinde Vitznau gehört gemäss Kantonalem Richtplan (KRP) zur Kategorie L3 (ländliche Gemeinde). Die Koordinationsaufgabe (KA) R1-5 im KRP weist dieser Kategorie folgende räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und Handlungsschwerpunkte zu: Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität erhalten, Qualitäten traditioneller Siedlungsstrukturen aufnehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln sowie Konzentration auf kommunale Arbeitsplatznachfrage.

2.2. Kantonale Rückzonungsstrategie

In der kantonalen Rückzonungsstrategie wurden die Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen (sogenannte Rückzonungsgemeinden) mit dem Luzerner Bauzonen-Analysetool (LUBAT) ermittelt. Es wurde vom hohen Bevölkerungsszenario der LUSTAT Statistik Luzern ausgegangen und zusätzlich eine Berechnungsunschärfe von 3 % berücksichtigt. Die Einwohnerkapazität wurde für jede Gemeinde separat berechnet. Massgebend für die Berechnung waren die Wohn- und Mischzonen, da sie relevant sind für die Einwohnerkapazität.
Im Ergebnis weisen 21 Gemeinden überdimensionierte Bauzonen auf und gelten demzufolge als Rückzonungsgemeinden. Die rechnerische Überkapazität nach LUBAT beträgt über alle 21 Rückzonungsgemeinden hinweg rund 170 ha[1]. Eine erste Beurteilung der einzelnen Grundstücke durch das BUWD hat ergeben, dass von diesen 170 ha die Rückzonung von rund 70 ha zweck- und verhältnismässig ist.

Die Gemeinde Vitznau ist aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten eine der 21 Rückzonungsgemeinden im Kanton Luzern. Sie weist eine rechnerische Überkapazität von 17.16 ha auf. Der geltende Zonenplan widerspricht damit den rechtlichen Vorgaben des neuen RPG.

Um die Notwendigkeit und Dringlichkeit der Reduktion der überdimensionierten Bauzonen zu veranschaulichen, verweisen wir auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Bauvorhaben in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen. Gemäss dieser können Einsprechende unter bestimmten Voraussetzungen eine vorfrageweise Überprüfung des Zonenplans hinsichtlich der Dimensionierung der Bauzonenkapazität verlangen. Im Falle einer Überkapazität prüfen die Gerichte aufgrund verschiedener Kriterien (namentlich die Lage des interessierenden Grundstücks innerhalb der Bauzone, dessen Erschliessungsgrad und das Alter des bestehenden Nutzungsplans), ob vor Erteilung der Baubewilligung ein kommunales Nutzungsplanungsverfahren durchzuführen, die Bauzone zu reduzieren und die Parzelle gegebenenfalls der Nichtbauzone zuzuweisen ist (BGE 144 II 41). Zudem sind Einzonungen an raumplanerisch sinnvollen Lagen (z.B. zwecks einer eigentlich sinnvollen Ortskernentwicklung), die sich auf die Einwohnerkapazität auswirken können, nicht zulässig, solange die

[1] Die rechnerische Überkapazität setzt sich aus den Reserven in den unbebauten Bauzonen und aus den Reserven der nicht ausgeschöpften, bebauten Bauzonen zusammen.

überdimensionierten Bauzonen bestehen. Überdimensionierte Bauzonen vermögen daher die Entwicklung der Gemeinde in verschiedener Hinsicht zu blockieren. Die zeitnahe Umsetzung der Rückzonungsstrategie liegt im Ergebnis somit auch im Interesse der Gemeinden und der Bauwilligen. Damit soll der Zonenplan wieder den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes entsprechen.

Nach der Umsetzung der Rückzonungen wird die Gemeinde Vitznau aus kantonaler Sicht nicht mehr als Rückzonungsgemeinde im Sinne der KA S1-9 KRP qualifiziert. Unter bestimmten, im Einzelfall zu prüfenden Voraussetzungen wird ihr raumplanerischer Spielraum damit wieder grösser, indem beispielsweise Einzonungen in Form von Arrondierungen für raumplanerisch zweckmässige Ortskernentwicklungen möglich werden. Den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen, dem haushälterischen Umgang mit dem Boden und der Schaffung kompakter Siedlungen ist dabei weiterhin grosse Bedeutung zuzumessen.

2.3. Regionale Grundlagen

Der regionale Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 (vom Regierungsrat genehmigt am 23. Januar 2015) macht Vorgaben für die räumliche Entwicklung der Gemeinden. Die vorliegenden Unterlagen der Ortsplanung sind auf den Teilrichtplan abgestimmt. Die Region LuzernPlus hat zur Gesamtrevision der Ortsplanung keine Einwände.

2.4. Kommunales Siedlungsleitbild

Als Grundlage für die Überarbeitung der Planungsinstrumente dient das Siedlungsleitbild 2050 (SLB), das der Gemeinderat am 28. Juli 2020 beschlossen hat. Die Dienststelle rawi hat mit Stellungnahme vom 13. Februar 2020 das SLB zustimmend zur Kenntnis genommen. Namentlich wurde die Hauptstrategie des Siedlungsleitbildes 2050 mit den Rückzonungen an peripheren Lagen und der Siedlungsentwicklung nach innen an den zentralen Lagen sowie der qualitativen Aufwertung der Ortsmitte ausdrücklich gutgeheissen.

2.5. Kapazitätsbeurteilung, Grösse des Baugebiets

Die Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans wurde durch die Dienststelle rawi gemäss den Vorgaben der technischen Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung ermittelt und bereinigt. Wir verweisen auf die Beilage Erläuterungen zum LUBAT vom 29. Januar 2021.

Mit den geplanten Rückzonungen wird – bei gleichzeitig leicht höherem Einwohnerpotenzial in den überbauten Bauzonen – eine um 300 Einwohner geringere Einwohnerkapazität bzw. ein um 21 % tieferes Wachstumspotenzial erreicht. Auch mit diesen Reduktionen verfügt die Gemeinde noch immer über weitreichende Reserven in den unüberbauten und den überbauten Bauzonen, um ein nachhaltiges und langfristiges Wachstum sicherzustellen. Hierfür verweisen wir auf die Zusammenstellung in der LUBAT Tabelle T1 vom 20. November 2020, ebenfalls in der Beilage.

Das Siedlungsgebiet (Bauzonen plus Reservezonen) der Gemeinden der Kategorie L3 ist maximal auf die Bauzonen per 2014 plus 4 % begrenzt (KA S1-1 des KRP). Mit den neu festgelegten Reservezonen im Umfang von 1.5 ha sind diese Vorgaben eingehalten.

2.6. Siedlungsentwicklung nach innen

Der mit LUBAT ermittelte effektive Baulandbedarf pro Einwohner*in liegt mit 245 m²/E deutlich über dem rechnerischen Wert des rechtskräftigen Zonenplans von 205 m²/E. Mit dem vorliegenden Zonenplanentwurf wird ein Wert von 165 m²/E angestrebt. Mit den dieser Zahl zu Grunde liegenden neuen baulichen Dichten (Überbauungsziffer und Gesamthöhe) wird somit namentlich in der Dorfkernzone und der Kernzone sowie den Wohn- und Arbeitszonen die angestrebte Innenentwicklung planerisch ermöglicht. Auch der neue Art. 3 BZR unterstützt diese Stossrichtung. Die beabsichtigte qualitätsorientierte Weiterentwicklung soll parallel dazu beitragen, dass die Innenentwicklung gleichzeitig zu einer Aufwertung der Aussen-

räume und Verkehrsflächen führt. Aus übergeordneter Sicht wird diesen Zielsetzungen sowie den zugehörigen BZR-Bestimmungen zugestimmt.

3. Zonenplan 1:5’000

3.1. Allgemeines

Der Zonenplan liegt als Gesamtplan im Massstab 1:5’000 vor. Dadurch ist der Plan innerhalb der Bauzonen mit ihrer hohen Regelungsdichte sehr schlecht lesbar (vgl. etwa die Gestaltungsbaulinie auf den Parzellen Nrn. 1, 147, 813). Wir beantragen Ihnen, den Ausschnitt Siedlung des Zonenplans in einem grösseren Massstab (z.B. 1:2’000) zu drucken.

Im Plankopf ist der Verweis auf § 15 BauG falsch. Richtig ist: § 35 PBG. Zudem ist der Plankopf noch mit den Genehmigungsvermerken zu versehen.

Mit dem neuen Zonenplan und dem zugehörigen Bau- und Zonenreglement werden die übergeordneten Vorgaben der kantonalen Rückzonungsstrategie (Reduktion überdimensionierter Bauzonen), des geänderten PBG (neue Bau- und Nutzungsmasse) sowie der geänderten Gewässerschutzgesetzgebung (Ausscheidung Gewässerräume) umgesetzt. Die Gemeinde setzt sich mit der neuen Bau- und Zonenordnung namentlich folgende Ziele:

- Förderung einer qualitätsvollen und ortsverträglichen Siedlungsentwicklung nach innen mit Schwerpunkt im Dorfzentrum,
- Aufnahme von qualitätssichernden Bestimmungen im BZR für Bauten und Aussenräume,
- Sicherung der Weiterentwicklungsmöglichkeiten der touristischen Betriebe und Anlagen.

Diesen Zielsetzungen und der vorliegenden Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung kann aus übergeordneter Sicht im Grundsatz zugestimmt werden. Dabei sind die nachfolgenden Vorbehalte und Anträge zu beachten. Zu Planinhalten, die nachfolgend nicht erläutert werden, haben wir keine Bemerkungen und sie können unverändert in das weitere Verfahren aufgenommen werden.

3.2. Rückzonungen

Gemäss der kantonalen Rückzonungsstrategie bzw. der darauf abgestützten kantonalen Planungszone sind in den Gebieten Schwanden, Teufibalm, Ächerli, Büel, Semli, und Stacher/Grund/Büntli insgesamt 12.64 ha Bauzonen rückzuzonen, d.h. einer Nichtbauzone zuzuweisen. Die Gemeinde hat bei der Erarbeitung des kommunalen Siedlungsleitbildes alle diese Flächen aus raumplanerischer Sicht sowie aus der Perspektive der angestrebten langfristigen Gemeindeentwicklung überprüft. Im vorliegenden Zonenplanentwurf werden alle Flächen entweder der Landwirtschaftszone 1 oder der Reservezone zugewiesen. Diese im Planungsbericht nachvollziehbar begründete Differenzierung liegt im Planungsermessen der Gemeinde. Aus übergeordneter Sicht wird die vollständige Rückzonung der Flächen aus der kantonalen Planungszone nachdrücklich unterstützt. Sie bildet die Grundlage für eine nachhaltige und qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde.

3.3. Umzonungen

Neue Bezeichnungen der Wohn- und Mischzonen

Das Wegfallen der Geschosszahl erfordert eine neue Bezeichnung der bisherigen Wohn- und Wohn-/Gewerbezonen. Die gewählten Bezeichnungen und die zusätzliche Differenzierung der Wohnzonen (Wohnzone Hang und Wohnzone See) sind zweckmässig.

Kernzone

Die Gemeinde will die beabsichtigte qualitätsvolle Innenentwicklung vor allem im Dorfkern und den daran anschliessenden Gebieten erreichen. Ein Hauptgebiet dazu ist das Oberdorf, welches hangaufwärts an den Dorfkern anschliesst. Die entsprechenden Flächen sollen in eine neue Kernzone eingeteilt werden. Gemäss Art. 8 Abs. 1 BZR dient die Kernzone der

qualitätsvollen, auf die ortstypische Überbauung abgestimmte Weiterentwicklung des Ortsbildes. Es werden namentlich auch qualitative Vorgaben für die Aussenräume formuliert. Diese Umzonungen sind zweckmässig und entsprechen den Zielsetzungen des Siedlungsleitbildes. Im Planungsbericht, Ziffer 3.4, wird fälschlicherweise nur die Umzonung der Wohn- und Gewerbezonen erwähnt. Zu ergänzen ist, dass auch die dreigeschossige Wohnzone im Oberdorf in die Kernzone umgezont wird.

Bei der Auflistung der Umzonungen im Planungsbericht ist zudem noch die Umzonung der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone in die Wohnzone A (beim Schulhaus und Friedhof) zu erwähnen.

Tourismuszone
Die bisherige Kur- und Sportzone wird zur Tourismuszone umbenannt und die Bestimmungen werden aktualisiert und vereinfacht. Bei wesentlichen Nutzungsänderungen oder -erweiterungen ist neu mit Volumenstudien die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild aufzuzeigen. Zusätzlich zu den bisherigen Nutzungen werden neu die drei Hotels Vitznauerhof, Terrasse und Flora, die heute in der Dorfkernzone liegen, der Tourismuszone zugeteilt. Damit soll deren langfristige öffentlich zugängliche Nutzung sichergestellt werden, was dem Ziel einer ortsverträglichen und zukunftsfähigen Entwicklung des Tourismus gemäss Siedlungsleitbild 2050 entspricht. Aus übergeordneter Sicht kann den Umzonungen in die Tourismuszone zugestimmt werden.

Zone für öffentliche Zwecke
Im Zonenplan werden die Zonen für öffentliche Zwecke (ÖZ) mit einem Buchstaben zur Nutzungszuweisung versehen. Dieser Buchstabe referenziert auf den Anhang des BZR, wo die Nutzungszwecke umschrieben sind. Diese Liste bzw. die Bezeichnung im Zonenplan ist unvollständig. Es fehlen die Nutzungszuweisungen für die öffentlichen Zonen auf den Parzellen Nrn. 355 (Parkwald), 464 (Dorfplatz) und 334 (Rubi). Die Parzelle Nr. 135 fehlt ebenfalls im Anhang. Umgekehrt ist auf den Parzellen Nrn. 569/678 (im Anhang als Parkierung bezeichnet) und 170 keine ÖZ bezeichnet. Zonenplan und BZR sind mit der notwendigen Sorgfalt aufeinander abzustimmen. Ansonsten führt dies zu Schwierigkeiten im Vollzug.

Grünzone
Mit der Ortsplanungsrevision werden neu Grünzonen für jene Flächen innerhalb der Bauzone festgelegt, die der Freihaltung entlang von Waldrändern, Gewässern und Feldgehölzen dienen. Die Festlegungen sind zweckmässig. Bei der Aufzählung der Parzellen im Planungsbericht noch zu ergänzen sind die Flächen entlang des unteren Altdorfbachs (Teile der Parzellen Nrn. 169 und 317). Zusätzlich regen wir an, auch für die Waldrandbereiche auf den Parzellen Nrn. 459, 636, 592, 638 und 450 im Gebiet Ächerli eine Grünzone anstelle des vorgesehenen Übrigen Gebiets A festzulegen.

Verkehrszone
Erstmals ausgeschieden werden die Verkehrszonen gemäss § 52 PBG. Sie umfassen Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr innerhalb der Bauzone. Demgegenüber umfassen Verkehrsflächen entsprechende Flächen ausserhalb der Bauzone. Die Ausscheidung der Verkehrszonen wurde im Zonenplan ungenügend vorgenommen:

Die Verkehrszonen wurden im Zonenplan zumindest optisch nicht von den Verkehrsflächen unterschieden. Es ist somit nicht erkennbar, welche Flächen innerhalb und welche ausserhalb der Bauzone liegen. Für die Verkehrszone und die Verkehrsfläche sind zwingend zwei unterschiedliche Legendenbestandteile mit unterschiedlicher Einfärbung zu wählen. Zudem sind die Verkehrszonen in der Legende des Zonenplans systematisch falsch unter den Nichtbauzonen eingereiht.

Weiter sind die Verkehrszonen unvollständig und fehlerhaft erfasst worden. Die korrekte Festlegung der Verkehrszonen ist aber wichtig für die richtige Bemessung der anrechenba-

ren Grundstücksfläche bei der Ermittlung der Überbauungsziffer. Zur genauen Festlegung der Verkehrszone hat die Dienststelle rawi eine Richtlinie erlassen (Darstellung der Verkehrzonen (§ 52 PBG) und Verkehrsfläche in Zonenplänen[2]). Namentlich ist zu beachten, dass die Verkehrszone überall dort auf Parzellenteilen zu bezeichnen ist, wo die Strasse hinterliegende Parzellen erschliesst. Dies wurde beim eingereichten Zonenplan vielerorts nicht beachtet. Wir haben folgende Abweichungen von der Richtlinie festgestellt (nicht abschliessende Liste):

Parzelle oder Teilfläche	Gebiet / Strasse
637	Ächerli
778, 779 u.a.	Grabacherstrasse
90, 441 u.a.	Sonnhaldenweg
119, 120 u.a.	Rigiweg
37, 619, 431	Bühlstrasse
37	Obermühleweg
33, 34	Bühlweg
62, 68, 69	Oberdorf
675	Vogelsang
511, 512 u.a.	Zbergstrasse

Übriges Gebiet A

Im Zonenplan wird das Übrige Gebiet A nach § 56 Abs. 1a PBG für Flächen festgelegt, die keiner Nutzung zugewiesen werden können. Flächen nach § 56 Abs. 1a PBG umfassen auch die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen, soweit sie nicht innerhalb der Landwirtschaftszone oder im Wald bezeichnet werden (vgl. dazu Datenmodell Nutzungsplanung, Version 3.1.2, Stand 20.10.2020). Die noch zu bezeichnenden Verkehrsflächen können somit im Zonenplan in diesen Legendenpunkt integriert werden.

Landwirtschaftszone 2 / Naturschutzzone

In der Gemeinde Vitznau gibt es Objekte von regionalen und nationalen Inventaren die bisher nicht oder nicht vollständig grundeigentümerverbindlich geschützt sind. Kanton und Gemeinden haben zu deren Schutz genügende Schutzmassnahmen vorzusehen (vgl. § 21 und § 22 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz [NLG]). Die gemäss Zonenplan für diese Gebiete vorgesehene Landwirtschaftszone 2 bietet keinen ausreichenden Schutz im Sinne dieser Bestimmung. Gemäss kantonaler Praxis werden Objekte des Inventars der Naturobjekte von regionaler Bedeutung und des Inventars der Trockenwiesen und -weiden im Kanton Luzern über den Zonenplan mit einer Naturschutzzone geschützt. Alternativ sind auch andere Zonenbezeichnungen (z.B. «Landwirtschaftszone 3») denkbar. Jedoch müssen die Objekte erstens einer eigenen Zone zugewiesen und im Zonenplan dargestellt werden und zweitens Schutzbestimmungen enthalten, die einen genügenden Schutz der Objekte gewährleisten.

Weitere geringfügige Änderungen am Zonenplan

- Bei der neu ausgeschiedenen Tourismuszone für das bestehende Restaurant Sense auf der Parzelle Nr. 181 (bisher Übriges Gebiet A) ist noch der statische Waldrand festzulegen und im Zonenplan zu bezeichnen.

- Im Gebiet Grabacherstrasse werden parzellenweise und sehr kleinräumig verschiedene Zonentypen bezeichnet. Aus raumplanerischer Sicht ist ein solches Vorgehen zu hinterfragen: Es führt auch langfristig zu einem heterogenen Siedlungsgefüge. Wir regen an, die Zonenzuweisungen nochmals zu überprüfen.

[2] www.rawi.lu.ch >Downloads > Raumentwicklung

3.4. Weitere Zonenplaninhalte

Baulinien

Neu werden auf dem Zonenplan im Dorfzentrum entlang der Seestrasse Baulinien (Normalbaulinien und an drei Stellen Gestaltungsbaulinien) bezeichnet. Im Planungsbericht werden die Baulinien nicht erläutert. Offenbar wurden sie dem heutigen Bebauungsplan Dorfkern entnommen, der nicht mehr Bestandteil der Ortsplanung ist (vgl. dazu Ziffer B.9.2.). Nach unserer groben Überprüfung werden diese Baulinien unverändert aus dem Bebauungsplan übernommen. Zuhanden der öffentlichen Auflage ist die Handhabung der Baulinien im Planungsbericht aufzuzeigen.

Grundwasserschutzzonen (Quellschutzgebiet)

Die Grundwasserschutzzonen um Quellwasserfassungen von öffentlichem Interesse sind im Zonenplan unvollständig und teilweise falsch eingezeichnet. Es sind alle (provisorische und verfügte) Grundwasserschutzzonen orientierend einzutragen. Der Zonenplan ist entsprechend zu korrigieren bzw. zu ergänzen. Anstelle des Begriffs "Quellschutzgebiet" ist im Zonenplan der korrekte Begriff "*Grundwasserschutzzone*" zu verwenden. Die gewählte Darstellung mit hellblauen Punkten ist in der Grenzziehung ungenau. Wir beantragen, dass die Grundwasserschutzzonenflächen klarer dargestellt werden. Dort, wo die Schutzzone bereits grundeigentümerverbindlich verfügt ist (Schutzzonen Zopf und Wissiflue), hat die Darstellung nach Schutzzone S1, Schutzzone S2 und Schutzzone S3 farblich unterschiedlich zu erfolgen.

4. Gewässerraumkarten (Teilzonenpläne Gewässerraum)

4.1. Generelles

Das gewählte Vorgehen und die Herleitung der Gewässerraumausscheidung ist korrekt und sehr gut dokumentiert. Die aufgezeigten Gewässerraumbreiten entsprechen grösstenteils den gesetzlichen Vorgaben (Ausnahme Mühlebach/Plattenbach, siehe nachfolgend).

In Vitznau besteht eine Abhängigkeit zwischen der Gewässerraumfestlegung und dem Integralen Schutzkonzept Bäche Vitznau (ISK). Die einzelnen Wasserbauprojekte des ISK befinden sich noch auf Stufe Vorprojekt. Nach Abschluss dieser Wasserbauprojekte wird eine Nachführung der Gewässerräume erforderlich sein.

4.2. Plan «Gewässerraumkarte» 1:1000

Die Gewässerräume wurden in fünf Teilplänen im Massstab 1:1000 abgebildet. Dies erlaubt eine gute Lesbarkeit.

In den Legenden steht unter dem Titel «Genehmigungsinhalt» fälschlicherweise der Begriff «Baulinie». Zudem wird im Plankopf auf § 15 BauG verwiesen. Dies ist falsch. Richtig ist: § 35 PBG. Zudem ist der Plankopf noch mit den Genehmigungsvermerken zu versehen.

4.3. Gewässerraumausscheidung im Einzelnen

Zu den konkreten Anträgen zu einzelnen Gewässern und Festlegungen nehmen wir wie folgt Stellung:

Der Gewässerraum am *Mühlebach/Plattenbach* GW ID 883025 / 882004 ist mit 11 m zu klein. Leider ist dies in den kantonalen Vorgaben bezüglich theoretischen Gewässerraumbreiten und in den vergangenen Vorbesprechungen mit den Planern noch nicht aufgefallen. Es existiert bereits ein Vorprojekt (2015 Holinger) bei welchem ein Gewässerraum von 27 m nach dem Zusammenfluss vorgesehen hat. Zudem ist vor dem Zusammenfluss am Platten-

bach ein Gewässerraum von 18.5 m und am Mühlebach 19.5 m vorgesehen. Dies ist zu berücksichtigen beziehungsweise entsprechend anzupassen.

Die Dienststelle uwe verlangt eine bessere Interessenabwägung bei der Reduktion des Gewässerraums bei schützenswerten Bauten. Wir unterstützen diesen Antrag. Zudem verweisen wir auf einige nützliche Hinweise in der Stellungnahme der Dienststelle uwe.

Im Weiteren verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle vif, die zur Abgrenzung der Gewässerfläche am Seeufer einige Korrekturvorschläge macht.

5. Naturgefahren

Da sich die Umsetzung der Massnahmen aus dem ISK noch um Jahre hinauszögern wird, gilt für die Ortsplanungsrevision die Gefahrenkarte aus dem Jahr 2012. Gemäss Art. 28 BZR werden die gefährdeten Gebiete im Zonenplan orientierend dargestellt (sogenanntes Gefahrenhinweismodell). Im vorliegenden Entwurf des Zonenplans fehlt diese Darstellung der Gefahrengebiete. Für eine bessere Lesbarkeit des Plans ist allenfalls zu prüfen, die Gefahrengebiete in einer separaten, verkleinerten Darstellung auf dem Zonenplan oder orientierend in der Gewässerraumkarte darzustellen. Dies ist bis zur öffentlichen Auflage nachzuholen.

6. Weitere Sachbereiche

Luft und Lärm
Die Thematik «Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen» ist im Planungsbericht abzuhandeln, auch wenn sie gegebenenfalls als nicht relevant beurteilt wird. Für Einzelheiten verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe. Dort finden sich zudem Hinweise zum Bauen in lärmbelasteten Gebieten.

Wald
Gemäss Auskunft der Dienststelle lawa besteht in den Gebieten Gruebisbalm und Rigi First noch keine genehmigte Waldfeststellung. Die formelle Waldfeststellung ist durch die Gemeinde beim Fachbereich Walderhaltung der Dienststelle lawa zu beantragen.

Archäologie
Die Kantonsarchäologie weist auf eine archäologische Verdachtsfläche für den Bereich des alten Dorfkerns hin.

Gestaltung des Siedlungsrandes
Der Antrag der Dienststelle lawa betreffend Gestaltung des Siedlungsrandes ist als Hinweis zu verstehen: Generell sind Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sorgfältig in die Umgebung einzugliedern. Dazu gehören auch entsprechende Bepflanzungen. Mit dem Art. 45 BZR hat die Gemeinde eine geeignete Norm festgelegt.

Siedlungsentwässerung
Die Dienststelle uwe weist auf den Generellen Entwässerungsplan (GEP) und den Abstimmungsbedarf mit der Ortsplanung hin.

7. Bau- und Zonenreglement (BZR)

7.1. Generelles

Das geänderte BZR ist im Wesentlichen recht- und zweckmässig. Nachfolgend wird zu einzelnen Artikeln mit Anpassungsbedarf Stellung genommen; die Vorbehalte und Anträge sind zu berücksichtigen.

7.2. Festlegen der Überbauungsziffer und der Höhenmasse

Mit der Festlegung von Überbauungsziffern (ÜZ) und Gesamt-, Trauf- und Fassadenhöhen im BZR werden die gemäss PBG (§§ 25 und 139) vorgegebenen Nutzungsziffern und Höhenmasse eingeführt. Die Herleitung der Ziffern und Masse ist im Planungsbericht nachvollziehbar aufgezeigt. Aus ortsbaulichen Überlegungen wird auf eine Erhöhung der ÜZ gegenüber der heute realisierten ÜZ verzichtet. Im Bericht wird aufgezeigt, dass auch so noch erhebliche Nutzungsreserven innerhalb der überbauten Bauzonen bestehen. Die Berechnungen des LUBAT bestätigen dies. Auch bei der Festlegung der Höhenmasse wurde der Grundsatz verfolgt, dass die bisher zugelassenen Geschosse möglichst unverändert übernommen werden.

Es werden ÜZ für alle Wohn-, Zentrums- und Mischzonen festgelegt. Sie bewegen sich mit Ausnahme der Dorfkernzone (0.40) und der landschaftlich empfindlichen Wohnzone See (0.15) zwischen 0.20 bis 0.30. Bei der Bestandeszone Rigi-Bahnen, der Zone für öffentliche Zwecke sowie der Tourismuszone werden keine Bauziffern festgelegt. Sie werden im Einzelfall bestimmt. Diese Festlegungen sind aus übergeordneter Sicht zweckmässig.

7.3. Systematik

Die Systematik des Bau- und Zonenreglements ist teilweise nicht zweckmässig. Namentlich unter dem Titel «Schutzzonen» (Art. 26 ff. BZR) finden sich Regelungen, welche keine Schutzzonen bzw. keine im Zonenplan ausgewiesene Zonen darstellen. Das BZR ist dahingehend zu bereinigen. Dazu Folgendes:

- Art. 26: Ist keine Regelung über eine «Ortsbildschutzzone» (eine solche findet sich auch nicht im Zonenplan), sondern eine allgemeine Bestimmung zum Schutz des Ortsbildes. Diese könnte beispielsweise in Teil A «Allgemeines» überführt werden.
- Art. 28: Bei der «Naturgefahren Gefahrenzone» handelt es sich nicht um eine Schutzzone bzw. um keine eigentliche Zone. Die Bestimmung enthält lediglich den Hinweis, dass die gefährdeten Gebiete orientierend im Zonenplan vermerkt sind. Die Bestimmung könnte unter einem eigenen Titel «Naturgefahren» am Ende des Teils B geführt werden.
- Art. 29/30: Die Bestimmungen beziehen sich auf Objekte bzw. Elemente und sind keine Zonen. Die Bereinigung könnte dadurch erfolgen, dass die Überschrift «Schutzzonen» mit dem Zusatz « (…) und Schutzobjekte» ergänzt wird.
- Die Naturschutzzone wird im Zonenplan unter den «Nichtbauzonen» geführt, im BZR jedoch unter den Schutzzonen. Zonenplan und BZR sind aufeinander Abzustimmen, z.B. indem Schutzzonen in der Legende des Zonenplans als eigene Kategorie (analog dem BZR) geführt werden.

7.4. Artikel im Einzelnen

Art. 4 Grundmasse

Die Grundmasse (ÜZ und Gesamt-, Trauf- und Fassadenhöhen) werden für die einzelnen Wohn- und Mischzonen differenziert und gut abgestuft festgelegt. Die Festlegung liegt im Wesentlichen in der Zuständigkeit der Gemeinde. Das Gebiet Ächerli liegt peripher zum Ortszentrum und an exponierter, steiler Hanglage. Gemäss Zonenplan ist eine Wohnzone B (WB) festgelegt. Die WB erlaubt Gesamthöhen bis 15.50 m. Wir erachten dies für das Gebiet Ächerli als sehr hoch und beantragen Ihnen, stattdessen eine «Wohnzone Hang» zu prüfen. Diese wird unseres Erachtens für vergleichbare Hanglagen verwendet.

Art. 5 Überbauungsziffer

Abs. 1: Die Regelung nimmt Klein- und Anbauten von der anrechenbaren Gebäudefläche bei der ÜZ-Berechnung aus. Dies ist nicht zulässig. Die ÜZ-Berechnung ist vom kantonalen Recht vorgegeben. Für Klein- und Anbauten kann indes im Bau- und Zonenreglement eine separate ÜZ nach § 13 Abs. 1b PBV festgelegt werden.

Abs. 2: Eine separate zusätzliche ÜZ für Balkone und Terrassen ist nicht zulässig. Da unter Umständen Balkone als vorspringenden Gebäudeteile und Terrassen (ohne Fassaden) in gewissem Ausmass gar nicht bei der ÜZ-Berechnung berücksichtigt werden, führt die Regelung zu Schwierigkeiten bei der rechtsgleichen Umsetzung. Selbst als Kann-Bestimmung ausformuliert, führt die Bestimmung dazu, dass das kantonale Recht zur Umsetzung der Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), namentlich im Bereich der vorspringenden Gebäudeteile (§ 112a Abs. 2h PBG), unterlaufen wird.

Art. 8 Kernzone
Im Absatz 2 wird festgehalten, dass Bauten und Anlagen zulässig sind, die «vorwiegend der Wohnnutzung dienen». Diese Formulierung widerspricht den in Art. 4 BZR für die Kernzone bezeichneten zulässigen Nutzungen, die auch «mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe» umfassen. Dieser Widerspruch ist zu bereinigen. Es ist mit diesen beiden Formulierungen unklar, ob künftig ein reiner mässig störender Gewerbebetrieb in der Kernzone zulässig ist oder nicht.

Art. 9 Wohnen allgemein
Die Überschrift ist in «Wohnzonen allgemein» zu korrigieren. Im Abs. 1 ist sodann von den Wohnzonen zu sprechen, damit ebenfalls klar ist, dass es sich nicht um eine eigene Zone handelt: «In den Wohnzonen sind (…) ».

Art. 12 Wohn- und Arbeitszonen A und B
Die Bestimmung ist unklar. Was heisst «reduzierte Anforderungen»? Weshalb müssen/sollen die Zufahrten auf das heutige Mass beschränkt bleiben? Wie ist das zu handhaben, wenn die heutigen Masse nicht den gesetzlichen Normen entsprechen? Der Artikel ist zu präzisieren.

Art. 20 Landwirtschaftszonen 1 und 2
Abs. 4: Für Bewilligungen ausserhalb der Bauzonen ist die Dienststelle rawi zuständig und nicht der Gemeinderat. Abs. 4 ist zu streichen oder entsprechend der Zuständigkeiten gemäss § 182 PBG zu korrigieren.

Art. 21 Landwirtschaftszone 1
Abs. 2: Kommunale Festlegungen können die bundes- und kantonalrechtlichen Normen nicht übersteuern. Absatz 2 ist nur zulässig, wenn er mit dem Zusatz «… möglich, sofern sie zonenkonform nach Art. 16a RPG sind oder den bundesrechtlichen Ausnahmen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen gemäss §§ 180 f. PBG entsprechen» ergänzt wird.

Art. 22 Landwirtschaftszone 2
Die Bestimmung ist in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig. Vergleiche hierzu die Ausführungen unter B. 3.3.

Art. 24 Freihaltezone Gewässerraum
Abs. 2: Der Verweis auf § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung kann gestrichen werden, da sich in der Gemeinde Vitznau keine grossen Fliessgewässer befinden.

Art. 25 Übriges Gebiet
Im Zonenplan wird das «Übriges Gebiet A» nach § 56 Abs. 1a PBG für Flächen festgelegt, die keiner Nutzung zugewiesen werden können. Art. 25 BZR hält demgegenüber fälschlicherweise die Bestimmungen gemäss § 56 Abs. 1c PBG fest (Flächen, für welche kantonale oder kommunale Schutzmassnahmen nach dem Recht über den Natur-, Landschafts- oder Heimatschutz bestehen). Bei den im Zonenplan bezeichneten Flächen geht es aber offensichtlich um Flächen nach § 56 Abs. 1a PBG. Art. 25 BZR ist zu berichtigen.

Art. 27 Naturschutzzone

Um Widersprüchen vorzubeugen, ist in Abs. 4 der zweite Satz zu streichen. Primäres Ziel ist es, die bedeutenden Überwinterungsorte für Wasservögel zu erhalten und die dort überwinternden Wasservögel nicht zu stören.

Art. 29 Natur- und Kulturobjekte

Abs. 3 legt den Umgang mit konkret bezeichneten kommunalen Natur- und Kulturobjekten sowie eines Landwirtschaftsbetriebs fest. Für das Bauen ausserhalb der Bauzonen bestehen mit dem RPG keine «Grundsätze», sondern klare Rechtsgrundlagen. Wir beantragen daher, dass der zweite Satz im Abs. 3 wie folgt berichtigt wird: «… sind zugelassen, sofern sie die Rechtsgrundlagen für das Bauen ausserhalb der Bauzone nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) einhalten.».

Art. 30 Geologische und geomorphologische Elemente

Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass das Muster-BZR inzwischen geändert wurde. Wir beantragen Ihnen, die aktuelle Musterbestimmung zu übernehmen.

Art. 37 Abstellflächen für Fahrzeuge, Ersatzabgabe

Die Bestimmung ist dieser Form ungenügend und lässt die konkrete Festlegung der erforderlichen Anzahl Abstellplätze nicht zu. Gemäss § 93 Abs. 4 StrG gilt: «Das Ausmass der erforderlichen Abstell- und Verkehrsflächen wird aufgrund der Gemeindevorschriften in der Baubewilligung festgesetzt». Da die Mobilitätsentwicklung mit der Siedlungsentwicklung, abzustimmen ist, beantragen wir hierzu die VSS-Norm SN 640 281 für die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze anzuwenden. In dieser wird die Ermittlung der erforderlichen Anzahl Parkplätze aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der Erschliessungsgunst mit dem öffentlichen Verkehr definiert. Zudem weisen wir darauf hin, dass in Abs. 1 auf einen nicht existenten «Anhang IV» verweisen wird. Der Artikel ist entsprechend zu korrigieren.

Art. 38 Grenz- und Gebäudeabstände, Zusammenbau

Die Ausnahmen von Grenz- und Gebäudeabständen im Baubewilligungsverfahren regelt § 133 PBG. Abs. 1 ist deshalb zu streichen. Ebenfalls ist im Titel der Begriff «Zusammenbau» zu streichen, da dieser nicht Regelungsgegenstand der Bestimmung bildet. Abs. 3 ist dahingehend zu ergänzen, wann, durch wen und aus welchen Gründen der Grenzabstand erhöht werden kann. Zudem weisen wir darauf hin, dass das kantonale Recht Begriff des «seitlichen Grenzabstands» nicht kennt. Es ist in der Bestimmung näher zu umschreiben, was damit gemeint ist.

Art. 39 Dachgestaltung

Wir beantragen Ihnen, den Absatz 4 wie folgt zu ergänzen: «Dächer sind soweit möglich *mit einheimischem standorttypischem Saatgut extensiv* zu begrünen». Zudem empfehlen wir generell, den im Muster-BZR enthaltenen Artikel zur Bepflanzung in das BZR aufzunehmen (vgl. Stellungnahme lawa).

Art. 49 Bauen ausserhalb der Bauzone

Das Bauen ausserhalb der Bauzone ist nur unter den Ausnahmebestimmungen des Bundesrechts und des ergänzenden kantonalen Rechts zulässig (§ 180 f. PBG). Soweit die Gemeinde im Art. 49 BZR darüberhinausgehende besondere Vorgaben festlegt, ist in der Bestimmung einleitend festzuhalten, dass sich die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung sowie für die Bestandesgarantie nach diesen Bestimmungen richtet.

Art. 52 Ausnahmen

Die Bewilligung von Ausnahmen von den Vorschriften des BZR richten sich in allgemeiner Weise nach § 37 Abs. 1 PBG und, wo besondere Ausnahmen gelten (z.B. § 68 PBG für Gestaltungspläne), nach diesen Bestimmungen. Bei PBG-konformer Auslegung von Art. 52 BZR

kommt dieser Regelung kaum eigenständige Bedeutung zu. Wir empfehlen deshalb, den Artikel zu streichen.

Artikel xx Klimaschutz und Klimaadaption
Aufgrund der Dringlichkeit der Themen Klimaschutz und Klimaadaption empfehlen wir, den folgenden Artikel aus dem kantonalen Muster-BZR oder eine vergleichbare Bestimmung zu übernehmen: «Den Themen Klimaschutz und Klimaadaption ist im Planungs- und Bauwesen auf allen Stufen angemessen Rechnung zu tragen, insbesondere hinsichtlich Positionierung, Materialisierung, Begrünung/Bepflanzung, Belichtung/Besonnung von Bauten und Anlagen.»

Anhänge
Die Anhänge entsprechen nicht dem aktuellen bzw. erforderlichen Stand:

- Der vorliegende Anhang (Anhang I gemäss Art. 15 BZR), ist zu berichtigen und zu ergänzen (vgl. Kap. B.3.4.).
- Die im Zonenplan bezeichneten kommunalen Natur- und Kulturobjekte und Landwirtschaftsbetriebe (Art. 29 Abs. 3 BZR) sind in einem BZR-Anhang genauer zu bezeichnen. Bisher ist diese Liste nur im Planungsbericht abgedruckt.
- Im Art. 37 Abs. 1 (Abstellflächen für Fahrzeuge) wird auf einen Anhang IV verwiesen. Dieser fehlt im eingereichten Dokument.

8. Digitales Datenmodell Nutzungsplanung

In den Unterlagen fehlt die GIS-Zuordnungstabelle. Diese ist wichtig für die Überprüfung der korrekten Anwendung des digitalen Zonenplandatenmodells. Die Tabelle ist spätestens mit dem Genehmigungsgesuch einzureichen.

9. Sondernutzungspläne

9.1. Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen

Mit der Überführung des BZR in die neue Systematik der Bau- und Nutzungsmasse gemäss PBG (Ersatz von Ausnützungsziffer und Geschossigkeit durch Überbauungsziffer und Gesamthöhe) sind die bestehenden Gestaltungspläne nicht mehr mit den Bestimmungen des BZR vereinbar. Sie müssen aufgehoben, angepasst oder in die neue Grundordnung überführt werden. Gemäss Ziffer 3.3 des Planungsberichts ist bei fünf von insgesamt sieben Gestaltungsplänen deren Aufhebung vorgesehen. Die zwei verbleibenden, noch nicht vollständig umgesetzten Gestaltungspläne werden bis zur öffentlichen Auflage überprüft und allenfalls überarbeitet. Für sie gilt die Übergangsfrist gemäss § 224 Abs. 2 PBG, wonach sie noch bis Ende 2023 nach altem Recht fertiggestellt werden können und anschliessend aufzuheben sind. Das gewählte Vorgehen ist zweckmässig.

Allerdings genügt es nicht, die Aufhebung der Gestaltungspläne im Planungsbericht zu erläutern. Für deren formelle Aufhebung müssen diese Bestandteil der Beschlussfassung über die Gesamtrevision sein. Zu diesem Zweck ist die Auflistung der aufzuhebenden Gestaltungspläne in einem BZR-Anhang aufzuführen.

9.2. Bebauungsplan Dorfkern

Der Bebauungsplan Dorfkern wurde vom Regierungsrat am 7. November 1995 mit RRE Nr. 2961 genehmigt. Er wurde seither vereinzelt angepasst und ist weiterhin in Kraft. Im Planungsbericht wird dieses Planungsinstrument nur marginal erwähnt: Unter Ziffer 3.3 wird ausgeführt: «Der Bebauungsplan Dorfkern, der 2017 noch Bestandteil der Ortsplanung war, wird nicht weiterverfolgt, da seine Inhalte veraltet sind oder nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen».

Ein wichtiger Bestandteil des Bebauungsplans Dorfkern sind verschiedene Baulinien. Der Umgang mit diesen Baulinien wird im Planungsbericht nicht erläutert. Offenbar und aufgrund der im Zonenplan eingetragenen Normalbaulinien und Gestaltungsbaulinien entlang der Seestrasse, wird dieser Teil davon unverändert übernommen, während von der Seestrasse abgewandte Baulinien ersatzlos gestrichen werden. Der Umgang mit den Baulinien und den weiteren Planinhalten, namentlich deren ersatzlose Streichung, ist, als Voraussetzung für die Aufhebung des Bebauungsplans Dorfkern, im Planungsbericht umfassend und nachvollziehbar darzustellen. Aufgrund der Unterlagen unklar bleibt, wie weit der erwähnte neue kommunale Richtplan Dorfkern (gemäss Art. 33 Abs. 2 BZR) inhaltlich an die Stelle des Bebauungsplans tritt. Perimeter und konkrete Inhalte liegen nicht vor. Es ist aufzuzeigen, welche Elemente des Bebauungsplans in den kommunalen Richtplan übergehen sollen.

Zur Aufhebung des Bebauungsplans Dorfkern braucht es eine formelle Aufhebung durch die Stimmberechtigten. Bebauungspläne können, anders als Gestaltungspläne, nicht im BZR mit der Gesamtrevision aufgehoben werden. Ihre Aufhebung bedarf eines separaten Aufhebungsbeschlusses durch die Stimmberechtigten (siehe §§ 22 Abs. 3 und 61 Abs. 1 PBG).

10. Erschliessungsrichtplan

Der kommunale Erschliessungsrichtplan gemäss § 10a PBG enthält alle zur Erschliessung der Bauzonen erforderlichen Massnahmen, für die seitens der Gemeinde oder der von ihr bezeichneten Erschliessungsträger eine Erschliessungspflicht besteht. Der vorliegende Erschliessungsrichtplan geht über diese Minimalvorgabe hinaus. Er zeigt neben den unerschlossenen und unüberbauten Bauzonen auch den Handlungsbedarf in sogenannten Sanierungsgebieten auf. Ebenso wird die Erschliessung der Reservezonen aufgezeigt. Der Bericht gibt so eine gute Übersicht über die Erschliessungssituation des gesamten Siedlungsgebiets und stellt die Position der Gemeinde bei einzelnen Erschliessungsfragen klar.

Aus übergeordneter Sicht gibt es keine Einwände zum kommunalen Erschliessungsrichtplan. Da keine Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden, bedarf der Erschliessungsrichtplan nicht der Genehmigung des Regierungsrats.

11. Mehrwertausgleich

Mit den per 1. Januar 2018 und 1. Dezember 2019 in Kraft getretenen Änderungen des PBG haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung einen Mehrwert von mehr als 50'000 (Einzonung) bzw. 100'000 Franken (Umzonung mit Sondernutzungsplanpflicht) erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Diese beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts.

Im Planungsbericht wird das Thema Mehrwertabgabe nicht behandelt. Auch wenn keine grösseren Einzonungen vorgenommen werden, ergeben sich mit der Überarbeitung des Zonenplans an verschiedenen Stellen Einzonungen. So beispielsweise auf Parzellen Nrn. 355 (in Zone für öffentliche Zwecke), 181 (in Tourismuszone), 233, 402 etc. (in Grünzone), 675 (in Wohnzone A). Alle Einzonungen im Sinne des Gesetzes unterliegen im Grundsatz der Mehrwertabgabepflicht. Zuhanden der Genehmigung sind die einzelnen Einzonungen detailliert aufzuführen und aufzuzeigen, ob eine Mehrwertabgabepflicht nach §§ 105 ff. PBG besteht.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Vitznau kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Unter Beachtung der unter Ziffer B. angeführten Vorbehalte und Änderungsan-

träge ergibt sich, dass der Entwurf mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Wir weisen auf folgende Vorbehalte hin:

- Die Landwirtschaftszone 2 ist in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig.
- Die Zonen für öffentliche Zwecke und die Verkehrszonen sind vollständig zu bezeichnen bzw. auszuscheiden.
- Der Umgang mit dem Bebauungsplan Dorfkern, namentlich mit den Baulinien, ist zu dokumentieren.
- Die Gefahrenkarte ist im Zonenplan darzustellen.
- Das BZR ist in verschiedenen Bereichen zu korrigieren und zu ergänzen.
- Für alle Einzonungen ist die Mehrwertabgabepflicht zu klären.

Eine den Anforderungen genügende Zone zum Schutz der Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung nach § 21 f. NLG ist vor der öffentlichen Auflage nochmals dem BUWD zur Kurzprüfung einzureichen. Im Übrigen kann die Vorlage weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Nutzungsplanung) und den Gemeinderat (Richtplanung) vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung ist die Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse

Fabian Peter
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen
- Erläuterungen zum LUBAT vom 29. Januar 2021
- LUBAT-Tabelle T1 vom 20. November 2020

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Metron Raumentwicklung AG, Stahlrain 2, Postfach, 5201 Brugg
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Gemeindeverband LuzernPlus, Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon

KANTON LUZERN

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

per Email an
Gemeinderat Vitznau

Luzern, 19. April 2021 BZ/KRM
2020-905

Kurzprüfung

Gemeinde Vitznau: Gesamtrevision Ortsplanung 2020

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Email vom 9. April 2021 haben Sie uns gestützt auf den Vorprüfungsbericht vom 3. März 2021 die angepassten Unterlagen (Arbeitspapier zur Umsetzung der Naturschutzgebiete vom 6. April 2021 sowie Entwurf Zonenplan vom 23. März 2021) zur Kurzprüfung zugestellt. Dazu äussern wir uns wie folgt:

In der Gemeinde Vitznau befinden sich Objekte von regionalen und nationalen Inventaren, die bisher nicht oder nicht vollständig grundeigentümerverbindlich geschützt sind. Der Kanton und die Gemeinden haben zu deren Schutz genügende Schutzmassnahmen vorzusehen (vgl. §§ 21 und 22 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz [NLG]). Im Vorprüfungsbericht vom 3. März 2021 wurde dazu festgehalten, dass die gemäss Zonenplan für diese Gebiete vorgesehene Landwirtschaftszone 2 keinen ausreichenden Schutz im Sinne dieser Bestimmung bietet. Die vorliegend in Frage stehenden Objekte des Inventars der Naturobjekte von regionaler Bedeutung und des Inventars der Trockenwiesen und –weiden werden im Kanton Luzern praxisgemäss über den Zonenplan mit einer Naturschutzzone geschützt. Alternativ wurde im Vorprüfungsbericht auch eine andere Zonenbezeichnung (z.B. «Landwirtschaftszone 3») als zulässig erachtet, sofern die Objekte erstens einer eigenen Zone zugewiesen und im Zonenplan dargestellt werden und zweitens Schutzbestimmungen enthalten, die einen genügenden Schutz der Objekte gewährleisten.

Gemäss den zur Kurzprüfung eingereichten Unterlagen sollen die regional und national inventarisierten Flächen nach wie vor mit anderen Landwirtschaftsflächen einer «Landwirtschaftszone 2» und damit keiner eigenen Zone zugewiesen werden. Dies führt zu unzweckmässigen Regelungen im Bau- und Zonenreglement (BZR), wo zwischen den inventarisierten Objekten und den übrigen Flächen unterschieden wird. Nach wie vor fehlen in der Bestimmung aber ohnehin auch genügende Schutzmassnahmen, wie zum Beispiel Düngereinschränkungen oder die Definition von Schnittzeitpunkten. Da die Inventare selbst betreffend Bewirtschaftung nicht direkt anwendbar sind, müssen sie grundeigentümerverbindlich im

BZR ausformuliert sein. Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten und das Schnittgut abgeführt werden. Gebiete mit trockenheitsliebender Vegetation dürfen frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

Fazit: Die zur Kurzprüfung eingereichten Unterlagen bieten nach wie vor keinen genügenden Schutz der inventarisierten Objekte. Die Vorbehalte des Vorprüfungsberichts wurden deshalb nicht genügend umgesetzt. Eine den Anforderungen genügende Zone zum Schutz der Objekte von nationaler und regionaler Bedeutung nach § 21 f. NLG liegt nach wie vor nicht vor.

Freundliche Grüsse

Pascal Wyss-Kohler
Leiter Rechtsdienst

Kopie an:

- Metron Raumentwicklung AG, Stahlrain 2, Postfach, 5201 Brugg
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Gemeindeverband LuzernPlus, Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon