

## **Siedlungsleitbild Vitznau**

### ▪ **Öffentliche Mitwirkung ist abgeschlossen**

Das neue Siedlungsleitbild 2050 der Gemeinde Vitznau wurde am 27. Januar 2020 der Bevölkerung anlässlich einer Orientierungsversammlung vorgestellt. Alle Einwohnerinnen und Einwohner sowie Interessierten wurden eingeladen, im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zum erarbeiteten Siedlungsleitbild Stellung zu nehmen. Die 30-tägige Frist für die öffentliche Mitwirkung ist am letzten Montag abgelaufen.

### **32 Eingaben zum Siedlungsleitbild**

Während der öffentlichen Auflage gingen beim Gemeinderat 32 Eingaben ein. Diese werden nun von der Ortsplanungskommission geprüft und ausgewertet. Die Ergebnisse und Schlussfolgerungen daraus werden der Bevölkerung transparent aufgezeigt.

Mit dem Siedlungsleitbild sollen die Weichen für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde Vitznau in den Hauptbereichen Siedlung, Verkehr und Landschaft gestellt werden. Das Siedlungsleitbild ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument und steht am Anfang des Prozesses der Gesamtrevision unserer Ortsplanung. Das Siedlungsleitbild bildet somit die zentrale Grundlage für die im Frühling 2020 beginnende Richt- und Nutzungsplanung. Das bereinigte Siedlungsleitbild wird der Gemeindeversammlung vom 25. Mai 2020 zur Kenntnisnahme unterbreitet.

## **«Droht Vitznau eine Steuererhöhung? – verursacht durch das Siedlungsleitbild (SLB)»**

### ▪ **Stellungnahme der Ortsplanungskommission zum Leserbrief in der Wochenzeitung vom 28. Februar 2020**

Die Leserbriefschreiber Pierre Villars, Erwin Nigg und Max Gut haben in der letzten Ausgabe der Wochenzeitung ihren Standpunkt und ihre Betrachtungsweise zum Thema «Rückzonung in den Gebieten Schwanden und Teufibalm» dargelegt. Die drei erwähnten Personen sind als Grundeigentümer im Gebiet Schwanden von der Rückzonungsstrategie und somit von der Planungszone des Kantons direkt betroffen.

Eine Rückzonung bedeutet immer einen starken Eingriff in die Eigentumsrechte einzelner Grundeigentümer, insbesondere wenn Bauland (ob überbaut oder unüberbaut) in Landwirtschaftsland rückgezont werden muss. Die Ortsplanungskommission hat sich bei der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds an die übergeordneten Vorgaben zu halten, so auch an die vom Regierungsrat in unserer Gemeinde verfügbaren Planungszone für überbaute und unüberbaute Bauzonenflächen.

Für die Beurteilung, ob die Zuweisung eines Grundstücks in eine Nichtbauzone zu einer Entschädigungspflicht führt, unterscheidet die Rechtsprechung zwischen einer eigentlichen «Auszonung» und einer «Nichteinzonung». Eine entschädigungspflichtige Auszonung liegt vor, wenn das betroffene Grundstück ursprünglich einer in allen Teilen bundesrechtskonformen Bauzone zugewiesen war und mit der Ortsplanungsrevision in eine Nichtbauzone überführt wird. Eine nicht entschädigungspflichtige Nichteinzonung liegt vor, wenn das betroffene Grundstück ursprünglich in einer Bauzone lag, welche aber nicht dem Bundesrecht entspricht und mit der Ortsplanungsrevision in eine Nichtbauzone überführt

wird. Das Bundesgericht geht in diesen Fällen davon aus, dass mit der (neuen) Ortsplanungsrevision erstmals ein bundesrechtskonformer Zustand geschaffen wird. Das Bundesgericht hat in seiner bisherigen Rechtsprechung zu Auszonungsfällen mehrere Voraussetzungen an die Bundesrechtskonformität entwickelt, die kumulativ erfüllt sein müssen.

Es ist nachvollziehbar, dass betroffene Grundeigentümer sich gegen eine allfällige Rückzonung auch öffentlich engagieren. Es dient aber der Sache wenig, wenn in der Auswahl der Argumentation falsche Behauptungen aufgestellt werden. Der Ortsplanungskommission ist es ein wichtiges Anliegen, sachlich und objektiv zu informieren. Sie ist bestrebt bei den Fakten zu bleiben und nimmt daher zum Leserbrief bzw. zu einzelnen Sachfragen wie folgt Stellung:

### **Allfällige Entschädigungen bei Rückzonung werden aus dem kantonalen Mehrwertabgabefonds finanziert**

Wird eine Rückzonung rechtskräftig, können die betroffenen Grundeigentümer eine Entschädigungsforderung bei der kantonalen Schätzungskommission stellen. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert vor und nach der Rückzonung. Die Hürden für eine solche Entschädigung in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen sind aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung allerdings oft sehr hoch. So hat das Bundesgericht in seinem kürzlich gefällten Urteil vom 15. Oktober 2019 entschieden, dass die Auszonung einer Parzelle in Dagmersellen als entschädigungslose Nichteinzonung gilt, da die frühere Einzonung dieser Parzelle gar nie raumplanungsgesetzkonform war. Wird letztinstanzlich eine Entschädigung zugesprochen, wird diese vollumfänglich aus dem vom Kanton bewirtschafteten Mehrwertabgabe-Fonds finanziert. Es ist deshalb falsch, dass Entschädigungsforderungen mit Vitznauer Steuergeldern finanziert werden müssten. Die Drohung mit einer Steuererhöhung ist daher unangebracht und dient lediglich der Verunsicherung.

### **Keine Auswirkungen auf die Einwohnerkapazität in der roten Gefahrenzone**

Die Leserbriefschreiber fordern, die Gebiete Schwanden und Teufibalm in der Bauzone zu belassen und stattdessen die Parzellen in der roten Zone rückzuzonen, um die Auflagen des Kantons zu erfüllen. Diese auf den ersten Blick einleuchtende Theorie geht leider nicht auf. Die meisten Baugrundstücke in der roten Zone im Siedlungsgebiet sind bereits bebaut. Hier gilt eine Bestandesgarantie. Bei der Beurteilung von Baugesuchen müssen die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG; Bundesrecht) sowie die entsprechenden Empfehlungen des Bundesamts für Raumentwicklung berücksichtigt werden. Diese beinhalten insbesondere bei bereits bebauten Grundstücken kein generelles Bauverbot. Eine Rückzonung hätte demnach keine Folgen und die Forderungen für weitere Rückzonungsflächen blieben bestehen.

### **Einzelne Bauzonen widersprechen dem Eidg. Raumplanungsgesetz**

Mit dem Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) am 1. Mai 2014 wurden die Anforderungen an Bauzonen signifikant verschärft. Es gilt somit seither eine ausdrücklich im Gesetz angeordnete Pflicht zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen. Rechtlich ist dies eine neue Ausgangslage. Mit der Reduktion der Bauzonen beabsichtigt der Kanton eine rechtliche Bereinigung der Ortsplanung, insbesondere auch auf bereits überbauten Parzellen. Sollten die bebauten Grundstücke in Schwanden und Teufibalm in der Wohnzone W1 belassen werden, wie dies von den Leserbriefschreibern gefordert wird, müssen wir damit rechnen, dass sowohl der Kanton und später allenfalls auch das Bundesgericht unsere Ortsplanung nicht genehmigen.

### **Rechtmässige Überbauung Husen mit Gestaltungsplan**

Die Überbauung Husen hat keinen Einfluss auf die Berechnung der Rückzonungsflächen in der Gemeinde Vitznau, wie fälschlicherweise behauptet wird. Die gemäss Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) berechnete Überkapazität basiert auf einer durchschnittlichen Bauzonenfläche pro Einwohner. Diese ist nicht von der Nutzungsplanung abhängig. Gemäss Raumplanungsgesetz können die Gemeinden die Ausnützung der einzelnen Parzellen in ihrer Nutzungsplanung selber definieren. Auch der kantonale Richtplan legt nur eine minimale Ausnützung pro Gemeinde fest, und eine Erhöhung liegt im Ermessen der Gemeinde. So wurde die höhere Ausnützung für das Gebiet Husen in einem rechtsgültigen Gestaltungsplan festgelegt. Auch hier liegen die Leserbriefschreiber deshalb falsch, wenn sie die Rechtmässigkeit der realisierten Bebauung bestreiten.

### **Vitznau erfüllt die minimalen Anforderungen des Kantons**

Die Gemeinde Vitznau weist gemäss LUBAT-Berechnung im Siedlungsgebiet eine rechnerische Überkapazität von 17 ha Bauland auf. Davon hat der Kanton aufgrund raumplanerischer Kriterien rund 12 ha als Rückzonungsflächen ausgeschieden und mit einer Planungszone rechtmässig gesichert. Mit der Rückzonung dieser Flächen erfüllt die Gemeinde Vitznau die Mindestanforderungen des Kantons. Die rückgezonten Grundstücke werden grundsätzlich der Landwirtschaftszone (Nichtbauzone) zugewiesen. Für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gilt grundsätzlich die Bestandesgarantie. Nicht zulässig sind allerdings der Wechsel von Nichtwohnnutzung zu Wohnnutzung (Stall zu Wohnhaus) oder das Überbauen von bisher unbebauten Parzellen.

Weitere Informationen zur Rückzonungsstrategie des Kantons sind unter <https://www.ortsplanung-vitznau.ch/post/rückzonungsstrategie-des-kantons-luzern> aufgeschaltet.

### **Informationsanlass über Rückzonungen für betroffene Grundeigentümer**

Der Gemeinderat lud die von der Planungszone betroffenen Grundeigentümer auf 17. Februar 2020 zu einem Informationsanlass ein. Rund 25 Personen von insgesamt 112 betroffenen Grundeigentümern folgten der gemeinderätlichen Einladung in das Primarschulhaus. Der Anlass diente in erster Linie dazu, die Verfahrensabläufe aufzuzeigen, die mit der Rückzonungsstrategie verbunden sind. Es ist verständlich und nachvollziehbar, dass die vom Kanton lancierte und von der Gemeinde umzusetzende Rückzonungsstrategie bei den Grundeigentümern grösstenteils auf Ablehnung stösst, da damit – zwar in unterschiedlicher Weise - auch wirtschaftliche Nachteile befürchtet werden. Die betroffenen Grundeigentümer können ihre Rechtsmittel spätestens mit der öffentlichen Auflage der revidierten Nutzungsplanung (Gesamtrevision Ortsplanung) ergreifen (spätestens im Frühjahr 2021).

### **Drei Demissionen in der Ortsplanungskommission**

Wie vorstehend berichtet, wird das Siedlungsleitbild der Gemeindeversammlung vom 25. Mai 2020 zur Verabschiedung unterbreitet. Damit wird ein erstes, wichtiges Etappenziel in der Gesamtrevision unserer Ortsplanung erreicht. Im Hinblick auf die weiteren Planungsschritte haben folgende Personen dem Gemeinderat die Demission als Mitglied der Ortsplanungskommission mitgeteilt: Ivana Calovic, Ringeisen Bruno und Pierre Villars. Der Gemeinderat dankt den scheidenden Personen für die engagierte Kommissionsarbeit.

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Lücke in der Kommission wieder mit aktiven Bürgerinnen und Bürgern zu besetzen. Interessierte Personen können sich bis 16. März 2020 bei Herbert

Imbach, Gemeindepräsident oder bei der Gemeindeverwaltung  
(gemeindeverwaltung@vitznau.lu.ch) melden.

Die Ortsplanungskommission unterstützt und berät den Gemeinderat in allen Fragen der Raumentwicklung bzw. in den Themen und Aufgaben, die im Zusammenhang mit der Gesamtrevision in Vitznau zu lösen sind. Als vorberatendes Gremium des Gemeinderats prüft und äussert sie sich zu den geplanten raumplanerischen Entwicklungen der Gemeinde. Im Rahmen der Kommissionsarbeit sind zielführende Vorschläge u.a. auch unter Beachtung von übergeordneten Bestimmungen von Bund und Kanton – gemeinsam mit dem verantwortlichen Ortsplaner und allfällig weiteren Spezialfachleuten – zu erarbeiten.

---

Hansjörg Illi  
Gemeindeschreiber, Vitznau