URNENABSTIMMUNG VOM 13. FEBRUAR 2022

BOTSCHAFT DES GEMEINDERATS
AN DIE STIMMBERECHTIGTEN

GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG DER GEMEINDE VITZNAU

HINWEISE

Gemäss § 22 Abs. 2 lit. e Gemeindeordnung erfolgen der Erlass und die Änderung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements über die Urnenabstimmung. Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 14. Dezember 2021 die Gesamtrevision der Nutzungsplanung für die Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 verabschiedet.

Folgende Akten und Unterlagen zur Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 sind ab Freitag, 21. Januar 2022, in der Gemeindekanzlei Vitznau sowie auf www.ortsplanung-vitznau.ch einsehbar.

SCAN ME

Bestandteile der Ortsplanungsrevision

A. Grundeigentümerverbindlich

1. Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft (Mst. 1:2'500 und 1:5'000) vom 17. Januar 2022
2. Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 17. Januar 2022
3. Gewässerraumkarten Nord, Ost, Süd, West, Zentrum (Mst. 1:1'000) vom 17. Januar 2022
4. Gefahrenhinweisplan (Mst. 1:2'500) vom 17. Januar 2022
5. Aufhebung des Bebauungsplans Dorfkern mit Ausnahme der Normal- und Gestaltungsbaulinie entlang der Seestrasse (formeller Neuerlass) und Aufhebung der Sonderbauvorschriften (Mst. 1:1'000) vom 7. November 1995

B. Der Information dienend

1. Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 17. Januar 2022
2. Zonenplan – Änderungsplan (Mst. 1:5'000) vom 17. Januar 2022
3. Mitwirkungsbericht Nutzungsplanung vom 6. April 2021
4. Erschliessungsrichtplan vom 6. April 2021
5. Mitwirkungsbericht Erschliessungsrichtplan vom 6. April 2021
6. Plan entfallende statische Waldgrenzen (Mst. 1:5'000) vom 17. Januar 2022
7. Siedlungsleitbild 2050 vom 28. Juli 2020
8. Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 3. März 2021 inkl. ergänzende Kurzprüfung vom 19. April 2021

Orientierungsversammlung zur Urnenabstimmung

Am 31. Januar 2022 sollte eine Orientierungsversammlung zur Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 stattfinden. Aufgrund der aktuellen Covid-Lage hat der Gemeinderat die Durchführung abgesagt. Bis Ende Januar 2022 können allerdings Fragen in Bezug auf die Abstimmungsbotschaft zur Gesamtrevision Nutzungsplanung z.H. des Gemeinderats an ortsplanung@vitznau.lu.ch zugestellt werden. Die wichtigsten Fragen und Antworten werden in einem Merkblatt und in einem Informationsvideo zusammengefasst und auf www.ortsplanung-vitznau.ch veröffentlicht. Sollte sich die Covid-Lage in den nächsten Tagen wieder verbessern, behalten wir uns eine kurzfristige Durchführung der Orientierungsversammlung am 31. Januar 2022 um 20.00 Uhr in der Turnhalle Vitznau vor. Über die definitive Durchführung der Orientierungsversammlung informieren wir Sie rechtzeitig in der Wochenzeitung sowie auf der Homepage www.ortsplanung-vitznau.ch.

Vitznau, 14. Dezember 2021

Im Namen des Gemeinderats Vitznau

GEMEINDERAT VITZNAU

Herbert Imbach	Petra Waldis
Gemeindepräsident	Gemeindeschreiberin

INHALT

HINWEISE 2
1 VORWORT DES GEMEINDEPRÄSIDENTEN 5
2 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE 7
2.1 So lauten die Abstimmungsfragen 7
2.2 Weshalb braucht es eine Gesamtrevision Nutzungsplanung? 7
2.3 Darum geht es – formal und inhaltlich 8
2.4 Was hat sich seit der geltenden Ortsplanung geändert? 11
2.5 Kantonale Rückzonungsstrategie 11
3 Gemeinsam Weichen stellen: Der Prozess der Gesamtrevision Ortsplanung 13
3.1 Vorgehen Ortsplanungsrevision Vitznau 13
3.2 Die zwei Phasen der Ortsplanungsrevision Vitznau 13
1. Phase: Siedlungsleitbild 2050 13
2. Phase: Revision Nutzungsplanung 13
3.3 Projektorganisation 14
4 Die Gesamtrevision Nutzungsplanung 15
4.1 Das Siedlungsleitbild 2050 (SLB) 15
4.2 Überführung in die Gesamtrevision Nutzungsplanung 16
4.3 Umsetzung IVHB 16
4.4 Innenentwicklung und Aufwertung Dorfzentrum 17
4.5 Gestaltungspläne 17
4.6 Aufhebung Bebauungsplan Dorfkern 18
4.7 Umzonungen 18
4.7.1 Rigiweg (Gebiet Primarschule / Friedhof) 18
4.7.2 Oberdorf 19
4.7.3 Unteraltdorf 19
4.7.4 Zberg 20
4.8 Tourismuszone 20
4.8.1 Pfarrhofzone 22
4.8.2 Bestandeszone Rigi-Bahnen 22
4.8.3 Quai-Anlage Hotel Terrasse am See 22
4.8.4 Grünzonen 22
4.8.5 Verkehrszone 23
4.8.6 Kleinstflächen 23
4.9 Umsetzung kantonale Rückzonungsstrategie 23
4.9.1 Rückzonungen 23
4.9.2 Grundstücke in der roten Gefahrenzone 24
4.9.3 Ausscheidung Reservezone (Entwicklungsreserven): Büel, Semli, Zberg und Ächerli 25
4.10 Änderungen im Kulturland 26
4.11 Gewässerraum 26
4.12 Präzisierungen aufgrund der öffentlichen Auflage 28

5 Einsprachen ... 28
5.1 Gütlich erledigte Einsprachen ... 28
5.2 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen, generelle Erwägungen ... 29
5.2.1 Festlegung der Rückzonungsflächen ... 29
5.2.2 Entschädigungsfolgen bei Rückzonungen ... 30
5.2.3 Gewässerraum ... 31
5.2.4 Tourismuszone ... 31
5.2.5 Keine versteckten Aufzonungen ... 32
5.2.6 Kostenfolgen im Einspracheverfahren ... 32
5.3 Die einzelnen Einsprachen ... 32
5.3.1 Corves Monika und Corves Marco ... 32
5.3.2 Erbengemeinschaft David Speiser sel. ... 34
5.3.3 Erbengemeinschaft Pia Weikart sel. ... 35
5.3.4 Fricke-Glöckner Juliane und Fricke Christian ... 36
5.3.5 Glanzmann Andrea und Nüssli Matthias ... 36
5.3.6 Höhn Jakob ... 39
5.3.7 Keller Heidi ... 40
5.3.8 Künzli Therese ... 41
5.3.9 Küttel Noldi ... 42
5.3.10 Van Roy Ilse und Oliver Stephen ... 43
5.3.11 Pfister Charlotte ... 43
5.3.12 Portenier Helena ... 45
5.3.13 Schaub Gabi und Schaub Beat ... 46
5.3.14 Diverse Grundeigentümer*innen Schwanden ... 47
5.3.15 Diverse Grundeigentümer*innen Teufibalm ... 49
5.3.16 Diverse Grundeigentümer*innen Schwanden 2 ... 50
5.3.17 Strüby Immo AG ... 53
5.3.18 Ulrich-Amgarten Therese und Ulrich-Amgarten Peter ... 55
5.3.19 Umweltverbände ... 57
5.3.20 Von Wartburg Victor ... 59
5.3.21 Waser Marcel ... 60
5.3.22 Widmer Wehrli Ursula ... 61
5.3.23 Zimmermann Josef ... 65
6 Beschluss- und Genehmigungsverfahren ... 65
6.1 Beschlussfassung ... 65
6.2 Rechtsmittel ... 66
6.3 Genehmigungsverfahren ... 66
6.4 Publikation im Kantonsblatt ... 66
7 Antrag des Gemeinderats ... 66
8 Bericht Rechnungskommission ... 67
9 Abkürzungsverzeichnis ... 68

1 VORWORT DES GEMEINDEPRÄSIDENTEN

Geschätzte Mitbürgerinnen, geschätzte Mitbürger

Die Ortsplanung von Vitznau bestimmt unser Leben mit. Sie gibt vor, wo wir arbeiten, wohnen, einkaufen und unseren Freizeitaktivitäten nachgehen. Planerisch legt sie fest, wo, was, wie hoch gebaut wird und wo nicht – womit Freiraum und Grünflächen geschützt werden. Gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz sind die Gemeinden verpflichtet, rund alle 10 Jahre ihre Ortsplanung zu überarbeiten und zu aktualisieren. Die letzte Revision in Vitznau liegt inzwischen fast 25 Jahre zurück. Unsere Gemeinde profitiert von einer einmaligen Standortgunst. Mit seinem Ortskern und den unterschiedlichen Ortsteilen, Einzelgehöften, flachen Ufergebieten und Hanglagen verfügt Vitznau über eine bemerkenswerte Vielfalt, die von Einwohner*innen und Gästen geschätzt wird.

Die vorliegende Ortsplanungsrevision entstand unter breitem Einbezug der Bevölkerung. Eine 14-köpfige, breit aufgestellte Ortsplanungskommission begleitete den gesamten Planungsprozess. Insbesondere zum Siedlungsleitbild wurden Varianten erarbeitet und zentrale Themen angesprochen. Die Attraktivität von Vitznau als Wohn-, Tourismus- und Naherholungsgemeinde basiert auf dem intakten Landschaftsbild, welche es in Koexistenz mit der Landwirtschaft zu bewahren gilt. Die bauliche Entwicklung der kommenden Jahre soll deshalb primär im Dorf innerhalb einer klar definierten Siedlungsbegrenzungslinie stattfinden. Die historische Bausubstanz soll gepflegt und die kleinteilige Bebauungsstruktur sowie die Sichtbezüge zum See erhalten bleiben. Die Stimmberechtigten von Vitznau haben am 28. Juni 2020 diesen und weiteren Grundsätzen im «Siedlungsleitbild 2050» deutlich zugestimmt. Auf dieser Grundlage wurde die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung erarbeitet.

Überdimensionierte Bauzonen reduzieren

Vitznau verfügt heute über zu grosse Bauzonen. Würden in Vitznau bis 2036 alle bisher eingezonten Bauparzellen überbaut, würde sich die Einwohnerzahl gegenüber heute fast verdoppeln! Dies entspricht weder dem tatsächlichen Bedarf der nächsten fünfzehn Jahre, noch dem angestrebten Wachstum gemäss Siedlungsleitbild 2050, dem die Vitznauerinnen und Vitznauer 2019 deutlich zugestimmt haben. Die Gemeinde Vitznau zont daher Bauzonen in den Gebieten Schwanden, Teufibalm, Ächerli, Büel, Semli, Stacher / Grund / Büntli zurück. Damit erfüllt Vitznau auch die Vorgaben von Bund und Kanton. Gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz sind die Bauzonen auf 15 Jahre zu dimensionieren und überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Diese Gesetzesanpassung wurde am 3. März 2013 von den Schweizer und den Luzerner Stimmberechtigten mit einer runden 2/3-Mehrheit angenommen. Im Kanton Luzern wurden 21 Gemeinden identifiziert, die – auch bei einem angenommenen hohen Bevölkerungswachstumsszenario bis 2035 – noch immer zu grosse Baulandreserven aufweisen und deshalb als «Rückzonungsgemeinden» gelten. Vitznau ist deshalb verpflichtet, überdimensionierte Bauzonen im Umfang von 12.64 ha rückzuzonen.

Hotelbetriebe erhalten

Der Vitznauerhof, das Hotel Terrasse und das ehemalige Hotel Flora (heute: «Das Morgen») sind grössere Hotelbetriebe, die das Ortsbild von Vitznau prägen. Sie liegen heute in der Dorfkernzone. Deshalb wäre eine Umnutzung in reine Wohnnutzungen möglich, was nicht den Zielen der Gemeindeentwicklung entspricht. Um diese Grundstücke auch den nachfolgenden Generationen mit öffentlich zugänglichen Nutzungen zu erhalten, werden sie in die Tourismuszone (bisher Kur- und Sportzone) umgezont, die spezifische und massgeschneiderte Vorschriften für Hotelbetriebe und touristisch genutzte Anlagen definiert.

Nicht alle Einsprachen konnten bereinigt werden

Bei der Festlegung des Gewässerraums hat der Gemeinderat aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung keinen Spielraum. Die Gewässerschutzverordnung hat den Zweck, die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung zu gewährleisten. Für sämtliche bestehenden Bauten und Anlagen gilt jedoch die Besitzstandsgarantie.

Während den Einspracheverhandlungen konnten dagegen auch Missverständnisse geklärt werden. Dies betrifft insbesondere die Umsetzung der neuen Baubegriffe und Messweisen. Dabei orientiert sich Vitznau am bisher möglichen Nutzungsmass. Es werden somit keine grösseren Bauvolumen erlaubt, als sie nach heutigem Recht bereits möglich wären.

Von den insgesamt 39 Einsprachen konnten deshalb 14 Anliegen bereits im Vorfeld der Abstimmung bereinigt werden. Die verbleibenden Einsprachen werden von der Ortsplanungskommission und dem Gemeinderat zur Abweisung empfohlen. Die Gesamtrevision Nutzungsplanung liegt nun zur Abstimmung bereit.

Im Namen des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission empfehle ich Ihnen, der Gesamtrevision Nutzungsplanung an der Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 Ihre Zustimmung zu erteilen. Besten Dank.

Herbert Imbach
Gemeindepräsident

2 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

2.1 So lauten die Abstimmungsfragen

Der Gemeinderat beantragt Ihnen zur Genehmigung:

- Zonenplan Siedlung und Zonenplan Landschaft (Mst. 1:2'500 und 1:5'000) vom 17. Januar 2022
- Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 17. Januar 2022
- Gewässerraumkarten Nord, Ost, Süd, West, Zentrum (Mst. 1:1'000) vom 17. Januar 2022
- Gefahrenhinweisplan (Mst. 1:2'500) vom 17. Januar 2022
- Aufhebung des Bebauungsplans Dorfkern mit Ausnahme der Normal- und Gestaltungsbaulinie entlang der Seestrasse (formeller Neuerlass) vom 17. Januar 2022 und Aufhebung der Sonderbauvorschriften (Mst. 1:1'000) vom 7. November 1995

Die Abstimmungsfragen lauten wie folgt:

1. Stimmen Sie der Gesamtrevision Nutzungsplanung (mit Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft, Bau- und Zonenreglement, Gewässerraumkarten Nord / Ost / Süd / West / Zentrum, Gefahrenhinweisplan und ohne Rückzonungen) unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zu?
2. Stimmen Sie der Rückzonung der gemäss eidg. Raumplanungsgesetz bzw. kantonalem Richtplan überdimensionierten Bauzonen unter Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zu?
3. Stimmen Sie der Aufhebung des Bebauungsplans Dorfkern mit Ausnahme der Normal- und Gestaltungsbaulinie entlang der Seestrasse (formeller Neuerlass) und der Aufhebung der Sonderbauvorschriften vom 7. November 1995 zu?

Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission empfehlen, die Vorlagen zu genehmigen und die Abstimmungsfragen mit JA zu beantworten.

Sämtliche Unterlagen sind auf der Gemeindekanzlei Vitznau sowie auf der Webseite www.ortsplanung-vitznau.ch einsehbar. Der Botschaft ist zudem der verkleinerte Zonenplan beigelegt.

2.2 Weshalb braucht es eine Gesamtrevision Nutzungsplanung?

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.

Gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz sind die Gemeinden verpflichtet, rund alle zehn Jahre ihre Ortsplanung zu überarbeiten und zu aktualisieren. Die letzte Zonenplanrevision in Vitznau liegt mehr als zwanzig Jahre zurück. Seither haben sich die Bedürfnisse an die Ortsplanung sowie die übergeordneten Rahmenbedingungen wesentlich verändert. Die im Jahr 2009 begonnene Gesamtrevision Ortsplanung wurde von den Stimmberechtigten am 26. November 2017 abgelehnt (mit 59 % zu 41 %).

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. Es verlangt den Stopp der Zersiedelung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Der Kanton Luzern hat diese Vorgaben mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans 2015 und der Erarbeitung einer kantonalen Rückzonungsstrategie umgesetzt. Dabei stuft der Kanton die Gemeinde Vitznau aufgrund ihrer überdimensionierten Bauzonenreserven als eine von insgesamt 21 Rückzonungsgemeinden ein.

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 in raumplanerischer Hinsicht

wieder handlungsfähig wird. Für die voraussichtliche Entwicklung der nächsten 15 Jahren bestehen genügend Bauzonenreserven.

Weitere wichtige übergeordnete Vorgaben betreffen die Übernahme der neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss revidiertem kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Ausscheidung der Gewässerräume und Verkehrszonen. Die Ortsplanungsrevision stützt sich zudem auf die Gefahrenkarte aus dem Jahr 2012, da sich die Umsetzung des Integralen Schutzkonzepts der Vitznauer Bäche (ISK) weiter verzögert, und bildet sie im Gefahrenhinweisplan ab.
Die Ortsplanung ist die Leitdisziplin für die zukunftsfähige Entwicklung unserer Gemeinde. Sie umfasste in der 1. Phase die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes 2050 (SLB). In der 2. Phase entstand auf Grundlage des SLB die Gesamtrevision Nutzungsplanung.

Mit Ihrer Zustimmung zur Gesamtrevision Nutzungsplanung stellen Sie, geschätzte Stimmbürger*innen, die Weichen für die Zukunft und die Entwicklung der Gemeinde.

2.3 Darum geht es – formal und inhaltlich

Übergeordnete Gesetzgebung

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung Vitznau entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung des Kantons Luzern bzw. dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz. Der Kanton hat im Rahmen der Vorprüfung bestätigt, dass mit Beschluss der Ortsplanung die Gemeinde Vitznau nicht mehr als Rückzonungsgemeinde eingestuft wird.

Umfassend und breit abgestützt

Die Ortsplanungsrevision erfolgte in zwei Phasen: In der ersten Phase erarbeitete die Ortsplanungskommission (OPK) unter engagierter Mitwirkung der Vitznauer*innen das Siedlungsleitbild 2050 (SLB). In der zweiten Phase entstand auf Grundlage des SLB die vorliegende Gesamtrevision Nutzungsplanung.

1. Phase: Siedlungsleitbild 2050

- In zwei öffentlichen Workshops und im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung beteiligten sich Interessierte engagiert an der Erarbeitung des SLB. Die vielfältigen Inputs der Mitwirkenden flossen nach sorgfältiger Prüfung und Güterabwägung in das vorliegende SLB ein.
- Am 21. April 2020 verabschiedete der Gemeinderat das SLB; in der Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020 nahmen die Stimmberechtigten das SLB mit einem Ja-Anteil von 68,5 % zustimmend zur Kenntnis.

2. Phase: Revision Nutzungsplanung

- Das SLB diente der OPK in der 2. Phase als strategische Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung vom Sommer bis Winter 2020.
- Vom 11. Januar bis 10. Februar 2021 lag das Dossier der Ortsplanungsrevision zur öffentlichen Mitwirkung auf: 33 schriftliche Eingaben mit Begehren und Fragen gingen in dieser Zeit bei der Gemeinde ein. Sie wurden geprüft und flossen nach Möglichkeit in den Entwurf ein.
- Vom 3. Mai bis 1. Juni 2021 wurde das überarbeitete Dossier öffentlich aufgelegt. 39 Einsprachen und Anträge wurden eingereicht. Auch diese wurden geprüft und in Einigungsverhandlungen besprochen; anschliessend erfolgte die Revision der Entwürfe.
- Der OPK-Ausschuss und das Planungsbüro Metron AG begleiteten und unterstützten die OPK während des ganzen Prozesses in fachlicher und koordinativer Hinsicht.

Innenentwicklung und Rückzonungen

- Vitznau geht von einem moderaten Wachstum auf 1'600 – 1'700 Einwohner*innen bis 2035 bzw. 1'800 – 2'000 Einwohner*innen bis 2050 als verträgliche Obergrenze aus.
- Die rechtskräftigen Bauzonen würden heute ein Wachstum auf 2'450 Einwohner*innen erlauben. Die Rückzonungen entsprechen somit auch dem angestrebten geringeren Wachstum gemäss SLB.
- Rückgezont werden die Gebiete Schwanden, Teufibalm, Ächerli, Büel, Semli und Stacher / Grund / Büntli.
- Auch mit den Rückzonungen verbleiben genügend Nutzungsreserven für die zukünftige Entwicklung, sodass keine Aufzonungen vorgenommen werden.

- Als Massnahme zur Siedlungsentwicklung nach innen wird in den Kernzonen, den Wohn- und Arbeitszonen sowie in den Wohnzonen A und B ein bauliches Mindestmass festgelegt. Damit wird eine zweckmässige Mobilisierung der Nutzungsreserven gesichert.

Massgeschneiderte Nutzungsmasse und qualitätsvolle Bauten und Anlagen

- Mit der IVHB-Umsetzung (Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) wird das bisherige Nutzungsmass in die neuen Baubegriffe überführt.
- Die wichtigsten Änderungen betreffen die Ablösung der zulässigen Ausnützungsziffer und Anzahl der Vollgeschosse durch die zulässigen Überbauungsziffer und Höhenmasse. Es werden keine Aufzonungen vorgenommen.
- Gebäude mit Steildächern werden gegenüber Gebäuden mit Flachdächern gefördert. Die bisherig maximalen Gebäudelängen bleiben unverändert. Wichtige Qualitäten des Ortsbilds bleiben dadurch erhalten.
- Ins Bau- und Zonenreglement wurden neue Vorgaben für eine hohe Qualität von Bauten und Freiräumen aufgenommen. Für die Eingliederung von Neubauten ins Orts- und Landschaftsbild wurden Einpassungskriterien definiert. Der Gemeinderat soll neu zur Beurteilung von wichtigen Baugesuchen und Sondernutzungsplanungen unabhängige Fachleute beziehen können. Für einzelne Zonen gelten zonenspezifische, qualitätssichernde Vorschriften.

Gewerbe

- Mit mehreren Umzonungen wird sichergestellt, dass sich Gewerbe, Dienstleistungen und öffentliche Nutzungen langfristig entlang der Seestrasse sowie in den Kernzonen weiterentwickeln oder ansiedeln können. Sie profitieren dadurch von einer optimalen Erschliessung, und die negativen Auswirkungen auf die umgebenden Wohnquartiere werden minimiert.
- Die Umzonungen werden am Rigiweg (Gebiet Primarschule), im Oberdorf sowie entlang der Seestrasse in den Gebieten Unterdorf und Zberg vorgenommen.
- Die Umzonung im Gebiet Unterdorf betrifft das Grundstück Nr. 678. Die gewerbliche Nutzung wird nur im Erdgeschoss oder Untergeschoss ermöglicht. Die restlichen Geschosse dienen der Wohnnutzung.
- Am Rigiweg (Gebiet Primarschule) erfolgt die Umzonung von der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone in die Wohnzone A. Für die bestehenden Betriebe gilt die Bestandsgarantie gemäss § 178 PBG: Sie dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn ihre Rechtswidrigkeit nur unwesentlich verstärkt und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.
- Der Gemeinderat kann Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentliche Nutzungen ein erhöhtes Erdgeschoss gewähren und damit im Bedarfsfall besondere Ansprüche an die Raumhöhe berücksichtigen.

Tourismus

- Die Ortsplanungsrevision zielt darauf ab, wichtige touristische Betriebe und Anlagen zu erhalten und ihre Weiterentwicklung zu ermöglichen. In diesem Sinn erfolgt eine Aktualisierung der Tourismuszone (ehemals Kur- und Sportzone).
- Die drei Hotelbetriebe Vitznauerhof, Das Morgen und Terrasse am See sowie das Restaurant Sens werden in die Tourismuszone umgezont. Sie bleiben dadurch den nachfolgenden Generationen als öffentliche Nutzungen erhalten.
- Im Gegenzug und als ausgleichender Kompromiss wird den heutigen Tourismusbetrieben eine moderate Umnutzung gestattet. Damit gewinnen sie an Flexibilität und im Bedarfsfall an Möglichkeiten zur Betriebsoptimierung.
- Die Umnutzungen haben die Vorgaben des Zweitwohnungsgesetzes einzuhalten und gelten nur für Bauten, die beim Inkrafttreten des Bau- und Zonenreglements in der Tourismuszone bereits bestehen, neue Bauten sind davon ausgenommen.
- Neu soll bei wesentlichen Nutzungsänderungen und -erweiterungen der Nachweis der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild mit Volumenstudien verlangt werden.

Landwirtschaft und Natur

- Gestützt auf das Siedlungsleitbild wurde auf eine Ausscheidung zusätzlicher Naturschutzzonen verzichtet. Die Unterschutzstellung der im nationalen und kantonalen Inventar aufgeführten Trockenwiesen und Weiden (TWW) sowie der Flächen im Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR) erfolgt deshalb durch eine Erweiterung der Landwirtschaftszone 2.

- 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.
- Gestützt auf übergeordnete Vorgaben wurde die Wildruhezone ausgeschieden.

Gewässerraum

- Im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt ausserdem die gesetzlich geforderte Umsetzung des Gewässerraums gemäss übergeordneter Gesetzgebung. Der Gewässerraum dient dem Schutz der Landschaft und der natürlichen Funktionen der Gewässer sowie ihrer Funktion als Hochwasserschutz.
- Der Planungsablauf und die Vorgehensweise entsprechen der Vorgabe der Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» vom 22. Januar 2019.
- Mit den Gewässerräumen werden die bereits geltenden und wesentlich strengeren Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung abgelöst. Für Bauten und Anlagen im Gewässerraum gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.

Verkehrszone

- Das neue Datenmodell des Bundes sieht für Verkehrsflächen eine spezifische Verkehrszone vor. Diese wurde anhand der Wegleitung des Kantons erstmalig ausgeschieden.

Aufhebung des Bebauungsplans Dorfkern mit Ausnahme der Baulinien entlang der Seestrasse

- Der Bebauungsplan Dorfkern genügt den heutigen Ansprüchen nicht mehr. Viele Inhalte sind veraltet und müssten aktualisiert werden.
- Der Bebauungsplan 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*innen möglich.
- Die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans werden durch die Ortsplanung übernommen (Aufnahme Baulinien, Umzonung Rigi-Bahn). 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 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 wird.

Kleinere Umzonungen

Im Rahmen der Gesamtrevision werden mehrere, kleinere Umzonungen vorgenommen:

- Im Zonenplan noch nicht zugewiesene Flächen werden, wo sinnvoll, als Grünzonen ausgeschieden.
- Mit der Änderung des Bebauungsplans und der Aufhebung der Sonderbauvorschriften wird das Grundstück der Rigi-Bahn der Bestandeszone zugewiesen.
- Die Pfarrhofzone entspricht weitgehend der Wohnzone A und wird ihr deshalb zugewiesen.

Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

- Der Erschliessungsrichtplan (ERP) wurde parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung erarbeitet. Als kommunaler Richtplan zeigt er auf, welche Massnahmen zur Erschliessung der Bauzonen die Gemeinde oder die dafür bezeichneten Erschliessungsträger zu erbringen haben.
- Der ERP wurde gleichzeitig mit der Nutzungsplanung öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt. Die eingegangenen Mitwirkungseingaben wurden nach Möglichkeit berücksichtigt.
- Der Verkehrsrichtplan wird derzeit erarbeitet und wird im Jahr 2022 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt.

Tourismuszone Schibern (Hotel FloraAlpina)

- 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 voraussichtlich im Jahr 2022 nachgeholt.

2.4 Was hat sich seit der geltenden Ortsplanung geändert?

Die heute geltende Ortsplanung entstand vor mehr als 20 Jahren. Die im Jahr 2009 begonnene Revision wurde von der Bevölkerung im November 2017 an der Urne aus unterschiedlichen Gründen abgelehnt. Im Rahmen der 2019 neu gestarteten Ortsplanungsrevision werden die Planungsinstrumente der Gemeinde Vitznau auf den Stand der übergeordneten Bestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes gebracht.

Die heute geltende Ortsplanung entstand vor mehr als 20 Jahren.
Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung wurde an den Gemeindeversammlungen im August 1994 sowie Dezember 1997 beschlossen und im November 1995 respektive im Januar 1998 vom Regierungsrat genehmigt.

Die Weichen werden neu gestellt.
Seither haben sich die Bedürfnisse an die Ortsplanung wesentlich verändert und die Zonierungen bzw. Bauvorschriften entsprechen vielerorts nicht mehr den heutigen Entwicklungsabsichten gemäss Siedlungsleitbild 2050. 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.

Vitznau entwickelt sich in hoher Qualität nach innen.
Das 2014 revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung verlangt den Stopp der Zersiedelung und einen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden. Dörfer und Städte sollen sich nach innen weiterentwickeln. Nach Beschluss der Rückzonungen genügt der Zonenplan der Gemeinde Vitznau dem voraussichtlichen Bedarf für die nächsten 15 Jahre und damit den bundesrechtlichen Vorgaben. Daher werden in der Gesamtrevision der Ortsplanung keine Aufzonungen vorgenommen. Die Schwerpunkte liegen bei der Mobilisierung der bereits bestehenden Nutzungsreserven und bei der Aufnahme von qualitativen Vorgaben für Bauten und Freiräume.

Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten und hat per 1. Januar 2014 das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasst. Das PBG hat neue Baubegriffe und Messweisen eingeführt. Die Gemeinde Vitznau übernimmt diese mit der Ortsplanungsrevision. Ausserdem bedingen die übergeordneten Vorgaben die Ausscheidung der Gewässerräume und der Verkehrszone.

Die Ortsplanungsrevision setzt die übergeordneten Vorgaben um.
Im Kanton Luzern sind alle Gemeinden verpflichtet, ihre Nutzungsplanung bis spätestens 31. Dezember 2023 in das neue Recht zu überführen. Seit der 2017 abgelehnten Ortsplanung haben sich die Vorgaben zur Innenentwicklung und Dimensionierung der Bauzonen verschärft. Aber auch früher ausgeklammerte Themen wie Gewässerräume werden in der neuen Planung berücksichtigt.

2.5 Kantonale Rückzonungsstrategie

Mit der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie vollzieht die Gemeinde Vitznau die von der übergeordneten Gesetzgebung geforderte Reduktion der überdimensionierten Bauzonen.

Vitznau gehört zu den Rückzonungsgemeinden.

Gemäss Raumplanungsgesetz sind die Bauzonen auf 15 Jahre zu dimensionieren, und überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. Damit werden der haushälterische Umgang mit dem Boden und der Kulturlandschutz unterstützt, die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und die Zersiedelung gebremst. Diese Gesetzesanpassung wurde am 3. März 2013 von den Schweizer und den Luzerner Stimmberechtigten mit einer runden Zweidrittelmehrheit angenommen.

Der Kanton Luzern hat zu diesem Zweck das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie den kantonalen Richtplan (KRP) angepasst und mit der kantonalen Rückzonungsstrategie die verbindlichen Grundlagen für die Umsetzung durch die Gemeinden geschaffen. Insgesamt 67 ha Bauland in 21 Gemeinden müssen in den nun anstehenden Ortsplanungen

rückgezont werden. Auch Vitznau zählt zu den Gemeinden, die selbst bei einem hohen Bevölkerungswachstum über zu grosse Bauzonen verfügen.

Die Rückzonungsgemeinden sind verpflichtet, die vom Kanton als potenzielle Rückzonungsflächen definierten Grundstücke bis zur öffentlichen Auflage der revidierten Ortsplanung vor Überbauungen freizuhalten. In Vitznau hat der Kanton im Jahr 2018 diese Flächen deshalb mit einer kantonalen Planungszone belegt. Rein rechnerisch hat Vitznau eine Überkapazität von mehr als 17 ha, selbst wenn man von einem hohen Bevölkerungsszenario ausgeht. Nachdem der Kanton die Rückzonung aller unbebauten Gebiete hinsichtlich Verhältnis- und Zweckmässigkeit überprüft hat, fordert er aber nur die Rückzonung von etwas mehr als 12.6 ha Bauzonen.

Die Rückzonungsflächen wurden während der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds 2050 überprüft und bestätigt. Sie beinhalten auch einen Grossteil der unbebauten Grundstücke innerhalb der roten Gefahrenzone, in denen das Bauen ohnehin nicht gestattet ist. Einige der rückgezonten Flächen werden gemäss kantonalem Richtplan der Reservezone zugewiesen und können langfristig wieder eingezont werden, wenn sie die Ziele des SLB einhalten und ein Einzonungsbedarf ausgewiesen werden kann.

Bestandesgarantie

Für die bestehenden Bauten und Anlagen (wie beispielsweise Gärten) gilt in der Landwirtschaftszone grundsätzlich die Bestandesgarantie, die im Vergleich zur Bauzone grosszügiger ist. Die Bestandesgarantie gilt auch für die Erschliessung (Zufahrt, Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen). Nicht zulässig sind das Überbauen von bisher unbebauten Parzellen sowie bestimmte bauliche Vorhaben.

Entschädigungen

Materielle Enteignungen werden aus dem Mehrwertfonds gemäss §§ 105 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes entschädigt. Die Gemeinde Vitznau wird finanziell nicht belastet. Entschädigungsanforderungen können bis zehn Jahre nach Rechtskraft der Nutzungsplanung geltend gemacht werden.

Vitznau wird damit raumplanerisch wieder handlungsfähig.

Mit der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie vollzieht die Gemeinde Vitznau die geforderte Reduktion der überdimensionierten Bauzonen. Die Nutzungsplanung erlangt dadurch Bundesrechtskonformität und die Gemeinde Vitznau wird wieder handlungsfähig. Der Kanton Luzern hat im Rahmen der Vorprüfung bestätigt, dass die Gemeinde Vitznau mit dem Beschluss der revidierten Ortsplanung nicht mehr als Rückzonungsgemeinde eingestuft wird.

Ablehnung der Rückzonungen

Kommt eine Gemeinde der Verpflichtung zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie nicht nach, trifft der Regierungsrat an ihrer Stelle und auf ihre Kosten die erforderlichen Massnahmen. Falls notwendig, kann der Regierungsrat im äussersten Fall auch einen kantonalen Nutzungsplan erlassen. Die Gemeinde hätte dabei aber nur noch minimale Einflussmöglichkeiten.

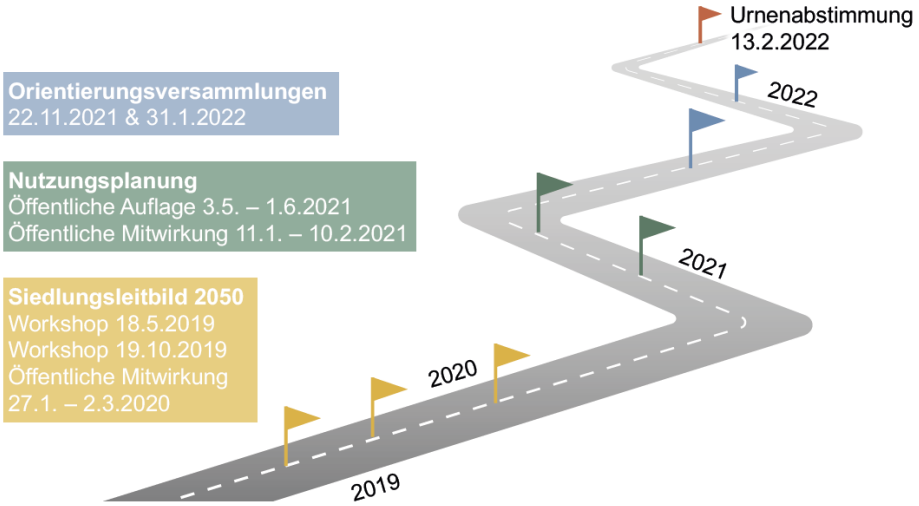
Weitere Informationen sind auf der Webseite des Kantons zu finden: https://baurecht.lu.ch/rueckzonung oder auf der Webseite www.ortsplanung-vitznau.ch.

SCAN ME

3 Gemeinsam Weichen stellen: Der Prozess der Gesamtrevision Ortsplanung

Die im Januar 2019 gestartete Ortsplanungsrevision zeichnet sich dadurch aus, dass die Planung Schritt für Schritt erfolgte und die Bevölkerung von Beginn an aktiv einbezogen wurde.

3.1 Vorgehen Ortsplanungsrevision Vitznau



3.2 Die zwei Phasen der Ortsplanungsrevision Vitznau

Ziel der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung ist die Aktualisierung der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements an die aktuellen Bedürfnisse gemäss Siedlungsleitbild 2050 und an die veränderten, übergeordneten Rahmenbedingungen. Im Vordergrund stehen die Stärkung der Qualitäten und die Steigerung der Lebensqualität von Vitznau.

1. Phase: Siedlungsleitbild 2050

Die Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgte in zwei Phasen: In der ersten Phase erarbeitete die Ortsplanungskommission (OPK) das Siedlungsleitbild 2050 (SLB). In zwei öffentlichen Workshops und im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung beteiligten sich Interessierte engagiert an der Erarbeitung. Die vielfältigen Inputs der Mitwirkenden flossen nach sorgfältiger Prüfung und Güterabwägung in das SLB ein, das am 21. April 2020 vom Gemeinderat verabschiedet und an der Urnenabstimmung vom 28. Juni 2020 mehrheitlich zustimmend zur Kenntnis genommen wurde.

Workshop vom 19. Oktober 2019

2. Phase: Revision Nutzungsplanung

Das SLB diente der OPK in der zweiten Phase als strategische Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung vom Sommer bis Winter 2020. Am 17. November 2020 hat der Gemeinderat das Dossier der Ortsplanungsrevision für die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Mitwirkungsauflage freigegeben.

Öffentliche Mitwirkung vom 11. Januar bis 10. Februar 2021

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 (www.ortsplanung-vitznau.ch).

Kantonale Vorprüfung vom 3. März 2021
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 des Kantons 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 mit einer Ergänzung der Landwirtschaftszone 2 aus kantonaler Sicht ungenügend ist. Der Gemeinderat hält jedoch daran fest, da die vorliegende Nutzungsplanung den Bedürfnissen der Landwirte sowie den Grundsätzen des Siedlungsleitbilds entspricht.

Öffentliche Auflage vom 3. Mai bis 1. Juni 2021
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 wurde 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.

39 Einsprachen mit Anträgen wurden eingereicht. Im Mittelpunkt standen neben Partikularinteressen die folgenden fünf Themen: die Umnutzungen in der Tourismuszone, die Festlegung des Gewässerraums, die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), die Umzonung der Parzelle Nr. 678 in Unteraltdorf und die Rückzonungen. Anschliessend erfolgte die Auswertung aller Einsprachen durch den Ausschuss der Ortsplanungskommission. Von Mitte September bis Anfang Oktober 2021 führte die Gemeinde mit den meisten Einsprecher*innen Einigungsverhandlungen. In der Folge wurde das Planungsdossier überarbeitet. Per November 2021 wurden 14 Einsprachen zurückgezogen.

Orientierungsveranstaltung 22. November 2021

An den Orientierungsveranstaltungen informierte der Gemeinderat Vitznau gemäss § 22 Abs. 3 der Gemeindeordnung alle Interessierten über die Ortsplanung.

Orientierungsveranstaltung 22. November 2021,
Foto Gallus Bucher, Wochenzeitung

3.3 Projektorganisation

Ortsplanungskommission (OPK)

- Michael Betschart
- Reto Güntensperger
- Michel Kaspar
- Werner Keiser
- Erwin Küttel
- Josef Küttel-Spitz
- Jörg Reinecke
- Margrith Rüegger
- Alex Waldis
- Julian Zimmermann
- Marion Zimmermann

Ausschuss OPK

- Herbert Imbach, Gemeindepräsident und OPK-Präsident
- Erich Waldis, Gemeinderat
- Hansjörg Illi und Petra Waldis, Gemeindeschreiber*in
- Martin Waldis
- Paul Zimmermann-Fritschi

Ortsplaner

Metron AG, Stahlrain 2, 5200 Brugg, vertreten durch

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

4 Die Gesamtrevision Nutzungsplanung

Ziel der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung ist die Aktualisierung der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements an die aktuellen Bedürfnisse gemäss Siedlungsleitbild 2050 und an die veränderten übergeordneten Rahmenbedingungen. Im Vordergrund stehen die Stärkung der Qualitäten und die Steigerung der Lebensqualität von Vitznau.

4.1 Das Siedlungsleitbild 2050 (SLB)

Das behördenverbindliche SLB stellt eine abgestimmte Entwicklung von Siedlung, Landschaft und Verkehr für die nächsten 25 bis 30 Jahre sicher und ist die strategische Grundlage für die Gesamtrevision. Es ist unter engagierter Mitwirkung der Bevölkerung entstanden: In den zwei öffentlichen Workshops vom 18. Mai 2019 und 19. Oktober 2019 haben sich die Teilnehmer*innen intensiv mit den Zielen des Siedlungsleitbilds 2050 auseinandergesetzt und ihre Ideen und Ansprüche eingebracht.

Die öffentliche Mitwirkung vom 27. Januar bis 2. März 2020 lud zur schriftlichen Stellungnahme ein. Explizit einbezogen wurden die jungen Vitznauer*innen in einem offenen Gespräch während der Mitwirkung. Am 17. Februar 2020 lud die

Gemeinde alle Grundeigentümer*innen zu einem Informationsabend ein, die von der kantonalen Planungszone direkt betroffen sind. Rund dreissig Beteiligte informierten sich und tauschten sich mit den Verantwortlichen der Gemeinde aus.

Bei der gemeinsamen Entwicklung des SLB hat sich ausserdem gezeigt, dass einige Themen kurzfristiger umgesetzt werden können. Die «Arbeitsgruppe Umsetzung Siedlungsleitbild» − kurz «ARGUS» − sammelt und priorisiert seither entsprechende Ideen, die parallel zur Ortsplanungsrevision realisiert werden können. Ziel ist die Unterstützung von Initiativen, welche die vorhandenen Potenziale in Wert setzen und sich so durch die Aufwertung des Landschaftsbilds, des Dorfzentrums oder die Unterstützung der Berglandwirtschaft auszeichnen.

4.2 Überführung in die Gesamtrevision Nutzungsplanung

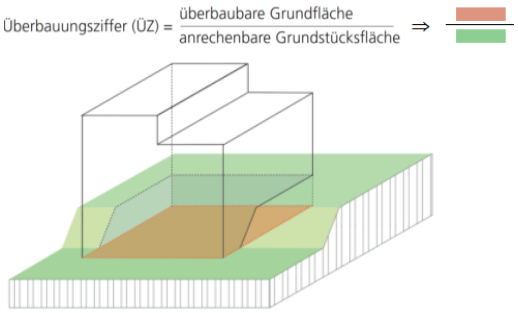
Notwendig wird die Gesamtrevision Nutzungsplanung ausserdem, weil der Kanton Luzern mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes neue Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB eingeführt hat. Im Kanton Luzern sind deshalb alle Gemeinden verpflichtet, die Ortsplanung bis spätestens am 31. Dezember 2023 anzupassen.

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung überführt die übergeordneten Vorgaben und das SLB in die grundeigentümerverbindlichen Instrumente. Angepasst werden die Zonenpläne, das Bau- und Zonenreglement und die Gewässerräume. Ausserdem sollen der Bebauungsplan Dorfkern mit Ausnahme der Baulinien entlang der Seestrasse geändert und die Sonderbauvorschriften aufgehoben werden. Die Ortsplanungsrevision stützt sich zudem auf die Gefahrenkarte aus dem Jahr 2012, da sich die Umsetzung des Integralen Schutzkonzepts der Vitznauer Bäche (ISK) weiter verzögert.

4.3 Umsetzung IVHB

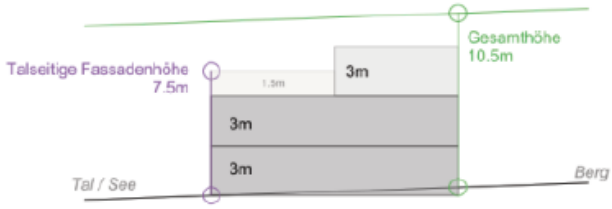
Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten und hat per 1. Januar 2014 das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) grundlegend angepasst. Das PBG hat neue Baubegriffe und Messweisen eingeführt, die nun mit der Gesamtrevision der Ortsplanung übernommen werden.

Die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) definierte das Verhältnis der anrechenbaren Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Mit der Umsetzung der IVHB wird sie durch die Überbauungsziffer (ÜZ) abgelöst, die unabhängig von den realisierten Geschossen das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche festlegt («Gebäude-Fussabdruck»). Vor- und rückspringende Gebäudeteile (z.B. Balkone) werden je nach Dimensionierung zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt.



Erläuternde Skizze zum PBG (Ausgabe vom 1.5.14, BUWD LU)

Die Höhe eines Gebäudes wurde bis anhin über die Anzahl zulässiger Vollgeschosse vorgegeben. Neu gelten Höhenmasse für die Gesamthöhe und je nach Dachform für die Trauf- oder Fassadenhöhe. Sie sind im Planungsbericht unter dem Kapitel 3.1.2 für jede Bauzone illustriert.



Höhenmasse für die Wohnzone Hang

Mit der IVHB-Umsetzung wird das bisherige Nutzungsmass in die neuen Baubegriffe überführt. Es werden keine Aufzonungen vorgenommen.

Die IVHB-Umsetzung stellt einen Systemwechsel dar. Die AZ lässt sich grundsätzlich nicht mit der ÜZ vergleichen. Zu berücksichtigen gilt, dass die bisherige AZ nicht die tatsächlich überbaubare Fläche darstellte, da mehrere Flächen zusätzlich erstellt werden durften bzw. nicht angerechnet wurden (u.a. Aussenmauern, verglaste Balkone und Wintergärten, Räume für Velos, Abstellfläche für Motorfahrzeuge, nicht sichtbare Untergeschosse) und die übergeordnete Gesetzgebung diverse Boni auf die AZ zuliess. Auch die bisher zulässige Anzahl an Vollgeschossen liess die Realisierung zusätzlicher

Geschosse (Attika- oder Dachgeschoss sowie Untergeschoss) zu, sodass beispielsweise in der zweigeschossigen Wohnzone auch viergeschossige Wohnbauten möglich waren. Die IVHB-Umsetzung steht in keinem Zusammenhang mit der Rückzonung. Der Rückzonungsbedarf wird nicht durch die Festlegung der neuen Nutzungsmasse beeinflusst, d.h. eine Aufzonung würde den Rückzonungsbedarf nicht verringern oder vergrössern.

4.4 Innenentwicklung und Aufwertung Dorfzentrum

Zukünftig steht der Gemeinde Vitznau ein beschränktes Angebot an Bauzonen zur Verfügung. Auch nach den Rückzonungen genügen die Bauzonen für das voraussichtliche Wachstum in den nächsten 15 Jahren. Voraussetzung ist jedoch, dass die Bauzonen zweckmässig ausgenutzt werden. Viele Grundstücke sind heute eher unternutzt, das heisst, sie schöpfen das zugelassene Nutzungsmass nicht aus.

Insbesondere in der Kernzone sind wesentliche Nutzungsreserven zu finden. Allein im untersuchten Perimeter an der Oberdorfstrasse sind erhebliche Nutzungsreserven im Umfang von rund 3'000 m^2 Bruttogeschossfläche vorhanden (siehe Abbildung). Für die gesamte Kernzone dürfte dieser Wert wesentlich höher liegen; das steht auch im Einklang mit der Kapazitätsabschätzung gemäss LUBAT (Luzerner Bauzonen Analyse-Tool). In der Revision der Ortsplanung wurde daher auf Aufzonungen bzw. die Ausscheidung neuer Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflichten verzichtet.
Vielmehr soll in den nächsten 15 Jahren der Fokus auf die qualitätsorientierte Mobilisierung der bereits bestehenden Nutzungsreserven gelenkt werden. In den Kernzonen, den Wohnzonen A und B sowie in den Wohn- und Arbeitszonen, wird daher neu ein bauliches Mindestmass definiert: Die ÜZ darf um max. 20 % und die Gesamthöhe um max. 7.00 m unterschritten werden.

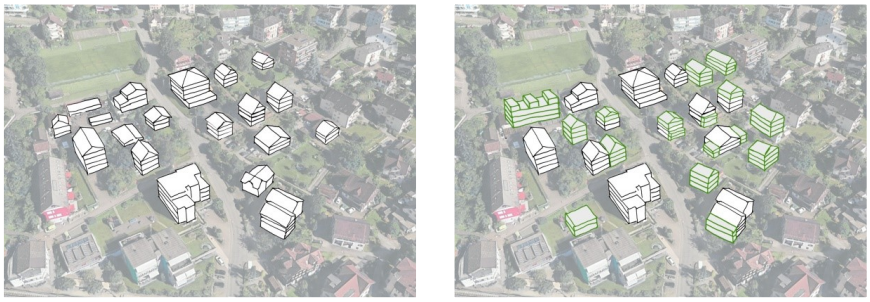


Abb.: Heutige Situation (links) und mögliche Nutzungsreserven (grün) an der Oberdorfstrasse

Für die Kernzone werden gleichzeitig qualitative Vorgaben aufgenommen. So sind die Aussenräume und insbesondere die der Oberdorfstrasse zugewandten Vorbereiche fliessend zu gestalten und zu bepflanzen. Abstellplätze haben sich in die Aussenräume zu integrieren und können hinsichtlich ihrer Lage vom Gemeinderat bestimmt werden. Lager und Abstellplätze sind nicht gestattet. Damit wird der Grundstein für eine Aufwertung der Oberdorfstrasse gelegt.

4.5 Gestaltungspläne

Aufgrund der IVHB-Umsetzung wurden sämtliche Sondernutzungsplanungen überführt, da sie mit Rechtskraft der neuen Nutzungsplanung nicht mehr den neurechtlichen Baubegriffen entsprechen. Aufgehoben werden Gestaltungspläne, die bereits vollständig umgesetzt bzw. deren Baubewilligungen bereits erteilt worden oder die gemäss § 80 Abs. 1 PBG erloschen sind.

Für Gestaltungspläne, die noch nicht vollständig umgesetzt sind, gilt die Übergangsfrist gemäss § 224 Abs. 2 PBG. Sie können bis Ende 2023 nach den weiter geltenden, älteren Bestimmungen gemäss Anhang 1 des PBG fertiggestellt werden. Für das Gebiet Gruebisbalm wird derzeit ein Gestaltungsplan erarbeitet, und im Gebiet Sonnhalde West wurde ein Gestaltungsplan bereits genehmigt, weshalb in diesen Gebieten eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt wird.

Die für freiwillige Gestaltungspläne benötigte Minimalfläche wurde von 3'000 m^2 auf 2‘500 m^2 reduziert. Damit wird der kleinteiligen Parzellenstruktur der Gemeinde Vitznau Rechnung getragen und die Hürde für Gestaltungspläne leicht reduziert, da das PBG mit der IVHB-Umsetzung den freiwilligen Gestaltungsplänen kein zusätzliches Geschoss mehr erlaubt. Der Bonus beträgt gemäss § 75 Abs. 2 PBG neu zehn Prozent auf die Überbauungsziffer und Höhenmasse.

4.6 Aufhebung Bebauungsplan Dorfkern

Der Bebauungsplan Dorfkern, der 2017 noch Bestandteil der Ortsplanung war, wird mit Ausnahme der Normal- und Gestaltungsbaulinien entlang der Seestrasse gemäss Plan aufgehoben, da seine Inhalte nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen (langfristiger Realisierungshorizont, gemeinsame Erarbeitung durch verschiedene Grundeigentümer*innen, zu grosser Perimeter) oder veraltet sind (z.B. Arealerschliessungen, Arkadenbaulinien). Zudem werden die Sonderbauvorschriften gesamthaft aufgehoben.

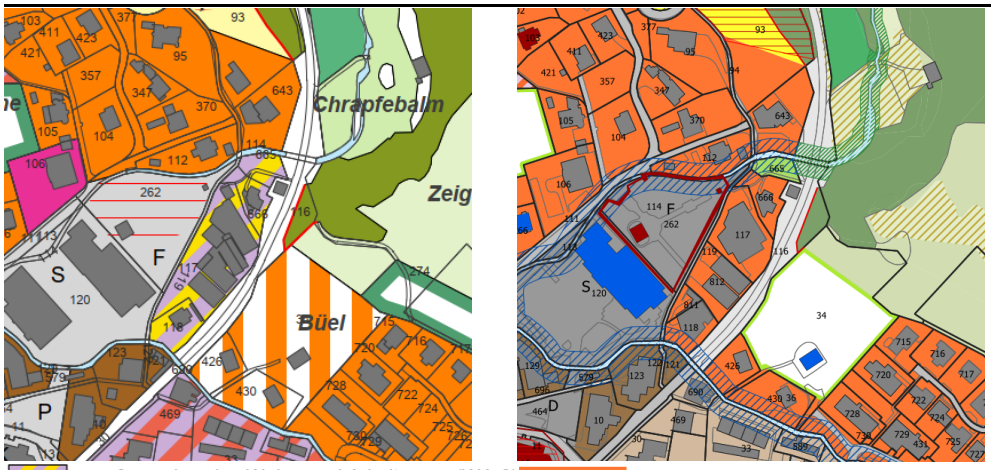
Beim Dorfkern handelt es sich um ein wichtiges, sensibles Gebiet. Deshalb beabsichtigt der Gemeinderat die Erarbeitung eines kommunalen Richtplans zur behördenverbindlichen Festlegung wichtiger Grundsätze (u.a. bauliches Potenzial, Erschliessung, Nutzung, Gestaltung Aussenräume). Bis zum Vorliegen des kommunalen Richtplans werden zur vorübergehenden Qualitätssicherung die Baulinien des Bebauungsplans Dorfkern entlang der Seestrasse beibehalten. Der kommunale Richtplan wird nach der Genehmigung des Ortsplanungsverfahrens erarbeitet und im BZR als neues Planungsinstrument eingeführt.

4.7 Umzonungen

4.7.1 Rigiweg (Gebiet Primarschule / Friedhof)

Die zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone entlang des Rigiwegs (zwischen Schule, Friedhof und Trasse der Rigibahn) wird in die Wohnzone A umgezont. Das Gebiet ist für eine Weiterentwicklung des Gewerbes wenig geeignet, da es über Wohnquartiere sowie das Zentrum und das Umfeld der Schule erschlossen wird. Gewerbliche Nutzungen sollen sich gemäss SLB zukünftig entlang der Seestrasse sowie in den Kernzonen ansiedeln. Für die bestehenden Betriebe gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.

Rechtskräftiger Zonenplan **Entwurf Zonenplan**

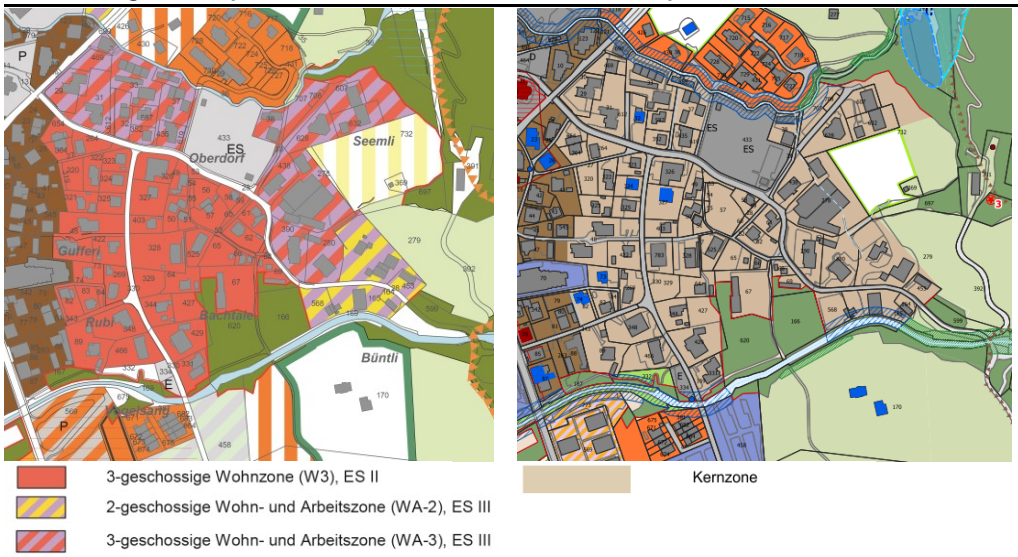


2-geschossige Wohn- und Arbeitszone (WA-2) Wohnzone A

4.7.2 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.

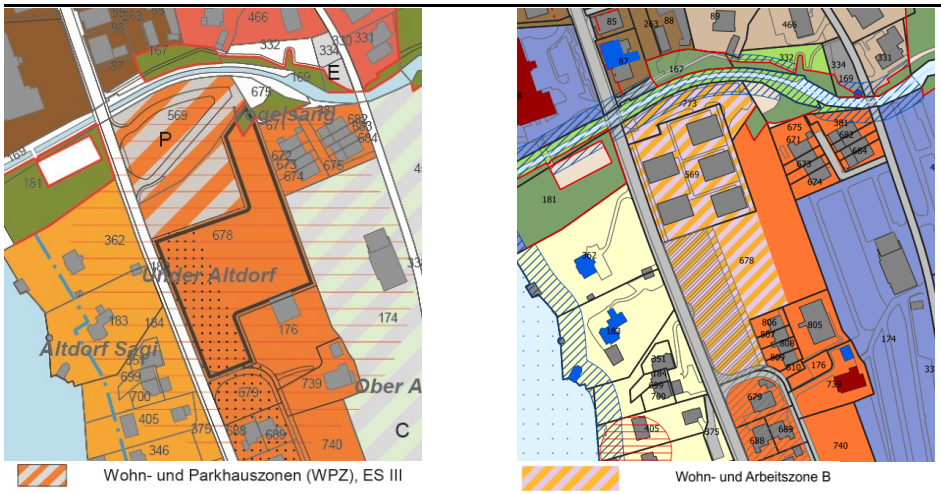
Rechtskräftiger Zonenplan **Entwurf Zonenplan**



4.7.3 Unteraltdorf

Die Parzelle Nr. 569 befindet sich in der Wohn- und Parkhauszone. Die benachbarte, im Eigentum der Gemeinde befindliche Parzelle Nr. 678 liegt in der zweigeschossigen Wohnzone A. Beide Parzellen werden in die Arbeits- und Wohnzone B umgezont, um den Nutzungsvorstellungen zu entsprechen. Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen bzw. öffentliche Nutzungen sind dabei auf das Untergeschoss oder das Erdgeschoss beschränkt. Die restlichen Geschosse dienen der Wohnnutzung. Zum dahinterliegenden Quartier wurde als Puffer ein Streifen reine Wohnnutzung beibehalten.

Rechtskräftiger Zonenplan **Entwurf Zonenplan**



4.7.4 Zberg

Auf den Parzellen Nrn. 350 und 567 sollen dieselben Nutzungen wie in Unteraltdorf ermöglicht werden (Umzonung in die Wohn- und Arbeitszone B).

Rechtskräftiger Zonenplan

Entwurf Zonenplan

Weiter werden vier Grundstücke in die Tourismuszone umgezont. Aufgrund der inhaltlichen Zusammenhänge mit dem revidierten Bau- und Zonenreglement sind sie im nächsten Unterkapitel «Tourismuszone» aufgeführt und erläutert.

4.8 Tourismuszone

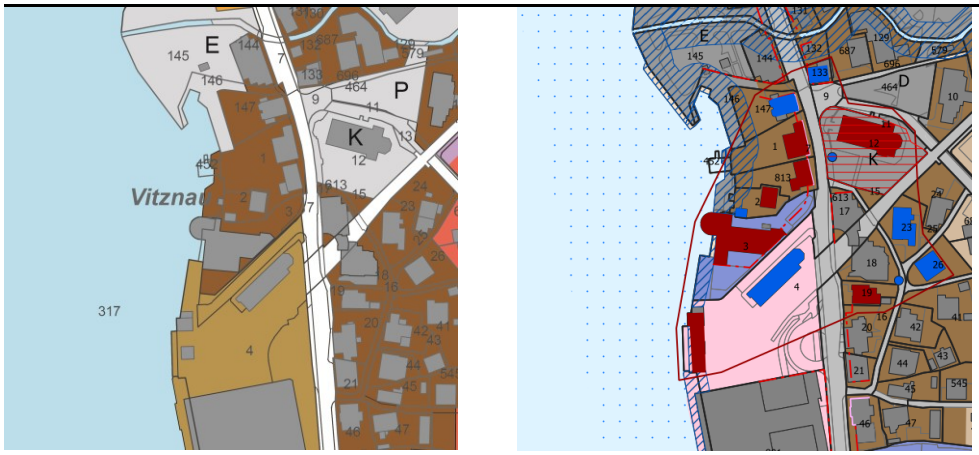
Vitznauerhof, Hotel Terrasse am See und Das Morgen (ehemals Hotel Flora) sind grössere Hotelbetriebe, die das Ortsbild von Vitznau prägen und eine wichtige Präsenz im öffentlichen Raum haben. Sie liegen heute in der Dorfkernzone und entsprechen nicht vollständig ihrem Zweck. Darüber hinaus ist eine Umnutzung dieser Betriebe in reine Wohnnutzungen innerhalb der Dorfkernzone möglich, was nicht den Zielen der Gemeindeentwicklung gemäss SLB entspricht. Um diese Grundstücke auch den nachfolgenden Generationen mit öffentlich zugänglichen Nutzungen zu erhalten, werden sie in die Tourismuszone (bisher Kur- und Sportzone) umgezont, die spezifische und massgeschneiderte Vorschriften für Hotelbetriebe und touristisch genutzte Anlagen definiert.

Im Gegenzug und als Kompromiss wird den heutigen Tourismusbetrieben eine moderate Umnutzung gestattet: 25 % der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Zonenordnung bewilligten, tatsächlich touristisch genutzten Hauptnutzflächen dürfen für Wohn- und Arbeitsnutzungen umgenutzt werden. Damit gewinnen die Betriebe an Flexibilität und im Bedarfsfall an Möglichkeiten zur Betriebsoptimierung. Wie vorstehend erwähnt, gilt diese moderate Umnutzung nur für Bauten, die beim Inkrafttreten des Bau- und Zonenreglements in der Tourismuszone bereits bestehen, mit anderen Worten: neue Bauten sind davon ausgenommen. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird der Gemeinderat zudem 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. Zweitwohnungen sind auch weiterhin nur nach den Vorgaben des Zweitwohnungsgesetzes erlaubt. Der Gemeinderat kann zudem bei Umzonungen bestimmen, welche Geschosse weiterhin publikumsorientiert zu nutzen sind.

Neu soll bei wesentlichen Nutzungsänderungen und -erweiterungen der Nachweis der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild mit Volumenstudien verlangt werden können. Für die Beurteilung von Baugesuchen können weiterhin unabhängige Fachleute beigezogen werden.

Rechtskräftiger Zonenplan **Entwurf Zonenplan**

Rechtskräftiger Zonenplan **Entwurf Zonenplan**



Dorfkernzone (D), ES III Tourismuszone

Die Parzelle Nr. 181 (Restaurant Sens) ist heute der Zone übriges Gebiet A zugewiesen. Sie wird ebenfalls der Tourismuszone zugewiesen, um die heutige öffentliche Nutzung langfristig zu sichern.

Ein kleiner Abschnitt des Wasserberuhigungsstegs am östlichen Rand des Bootshafens liegt ausserhalb der Tourismuszone. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wird die bestehende Anlage in einen rechtskonformen Zustand überführt, indem dieser Abschnitt der Tourismuszone zugewiesen wird. Gleichzeitig wird die Tourismuszone des Bootshafens am südlichen Rand um die gleiche Fläche verkleinert, sodass die Bauzone in der Summe gleich gross bleibt.

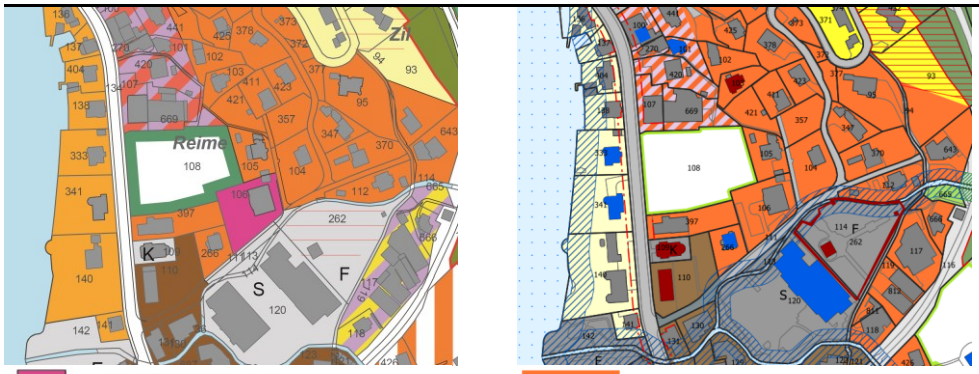
Bei der Tourismuszone im Gebiet Schibern hat sich im Nachgang zur öffentlichen Auflage weiterer Handlungsbedarf ergeben. Die Bauzone soll ohne Vergrösserung ihrer Fläche angepasst werden, um die heutige Nutzung in einen rechtskonformen Zustand zu überführen. Gemäss § 62 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes 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 voraussichtlich im Jahr 2022 nachgeholt.

4.8.1 Pfarrhofzone

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

Rechtskräftiger Zonenplan **Entwurf Zonenplan**

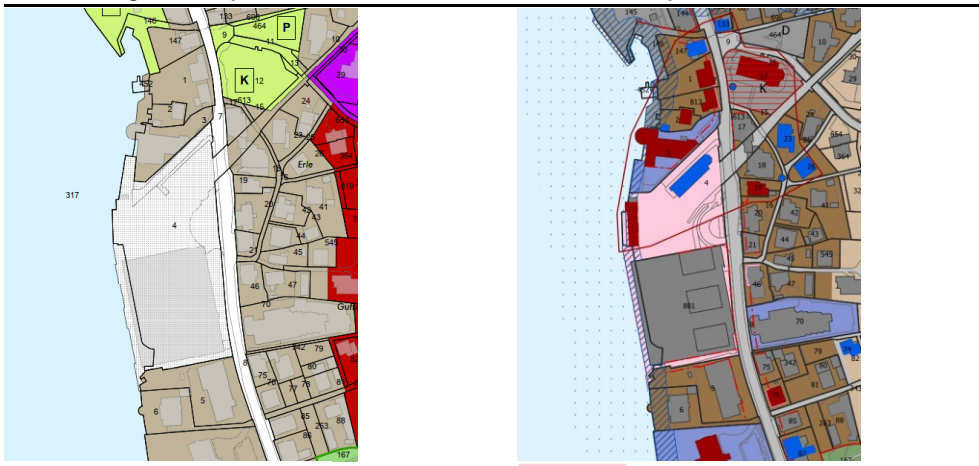


Pfarrhofzone (PZ), ES II zweigeschossige Wohnzone A

4.8.2 Bestandeszone Rigi-Bahnen

Das rechtskräftige BZR verweist für die Sonderbauzone Rigi-Bahnen auf die Baufelder des Bebauungsplans Dorfkern. Da sowohl dieser – mit Ausnahme der Baulinien entlang der Seestrasse – als auch die Sonderbauvorschriften aufgehoben werden sollen, entfällt auch der Verweis. Die Grundstücke in der Sonderbauzone (Parz. Nrn. 4 und 801) werden daher in die Bestandeszone Rigi-Bahnen umgezont. Die Einzelheiten der baulichen Entwicklung werden vom Gemeinderat unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen im Einzelfall sowie gestützt auf ein unabhängiges Gutachten festgelegt.

Rechtskräftiger Zonenplan **Entwurf Zonenplan**



Sonderbauzone Rigi-Bahnen Bestandeszone Rigi-Bahnen

4.8.3 Quai-Anlage Hotel Terrasse am See

Die Quai-Anlage beim Hotel Terrasse am See wird der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen. Die Zonierung entspricht damit derjenigen des Kurparks.

4.8.4 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 aufgrund von übertragener Ausnützung bzw. stark eingeschränkter Bebaubarkeit in die Grünzone umgezont.

4.8.5 Verkehrszone

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

4.8.6 Kleinstflächen

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

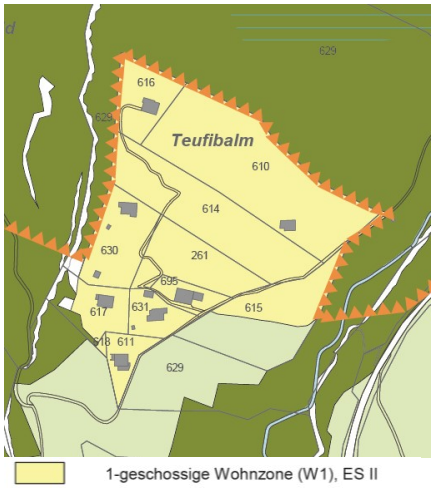
4.9 Umsetzung kantonale Rückzonungsstrategie

4.9.1 Rückzonungen

Während der Erarbeitung des SLB wurde die kantonale Planungszone aus raumplanerischer Sicht sowie aus Perspektive der angestrebten, langfristigen Gemeindeentwicklung überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass gemäss kantonaler Rückzonungsstrategie nicht von der Rückzonung der Flächen innerhalb der ehemaligen kantonalen Planungszone abgewichen werden kann. Die Gebiete Schwanden, Teufibalm, Stacher / Grund / Büntli werden daher der Landwirtschaftszone 1 zugewiesen.

Teufibalm

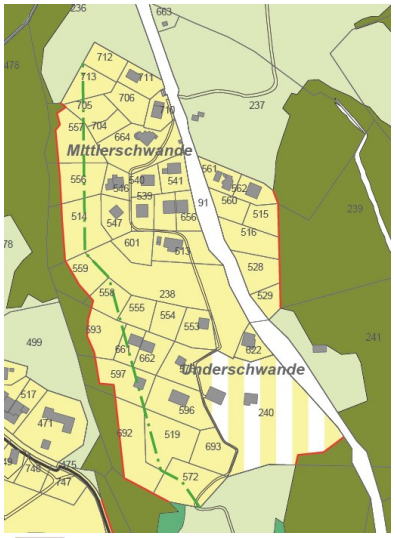
Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

Schwanden

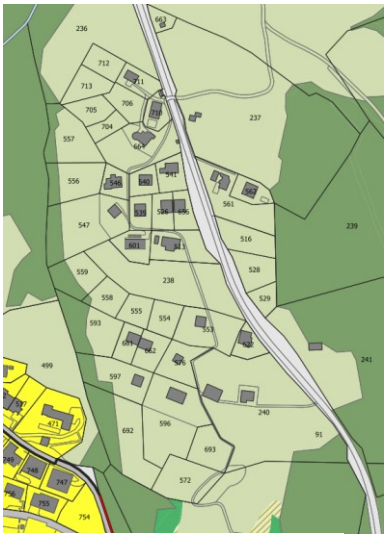
Rechtskräftiger Zonenplan



1-geschossige Wohnzone (W1), ES II

2. Etappe (schraffiert)

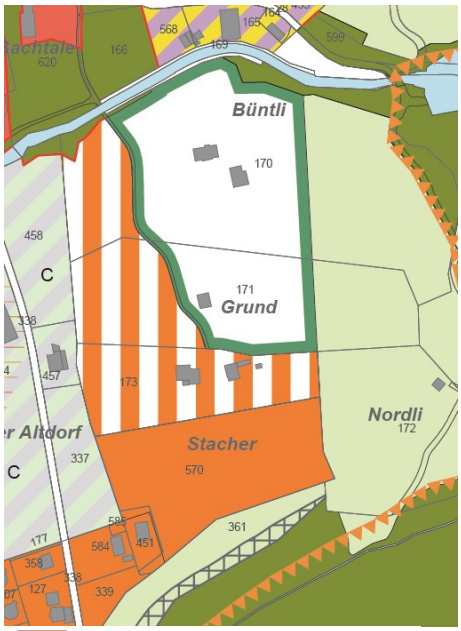
Entwurf Zonenplan



Landwirtschaftszone 1

Stacher / Grund / Büntli

Rechtskräftiger Zonenplan

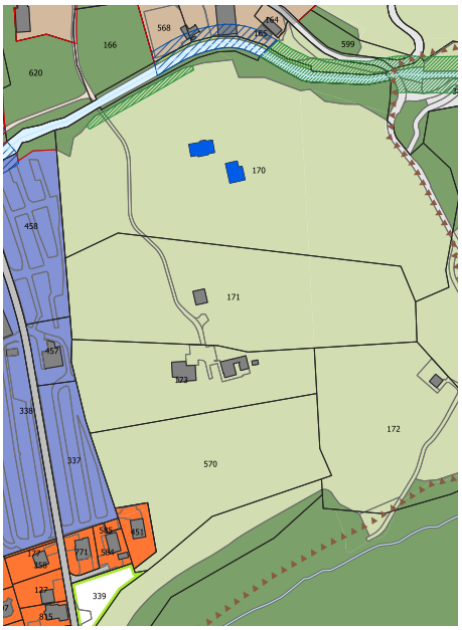


2-geschossige Wohnzone A (W2A), ES II

Übriges Gebiet (ÜG)

2. Etappe (schraffiert)

Entwurf Zonenplan



Landwirtschaftszone 1

4.9.2 Grundstücke in der roten Gefahrenzone

Überprüft wurde eine Rückzonung der unbebauten und zugleich in der roten Gefahrenzone liegenden Grundstücke. Insgesamt umfassen sie eine Fläche von 11'900 m^2 (1.19 ha). Davon wird der Grossteil mit einer Fläche von rund 8'700 m^2 (0.87 ha) rückgezont. Die restlichen Grundstücke im geringen Umfang von 3'200 m^2 (0.32 ha) können aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgebiet und in der Bauzone nicht rückgezont werden. Sie werden dem Rückzonungsbedarf ohnehin nicht angerechnet, da auf ihnen ein Bauverbot gilt (rote Zone) und sie somit keine Einwohnerkapazität vorweisen. Die bebauten Grundstücke innerhalb der roten Gefahrenzone wurden ebenfalls überprüft. Sie können aufgrund ihrer Lage im Siedlungsgebiet und in der Bauzone nicht rückgezont werden.

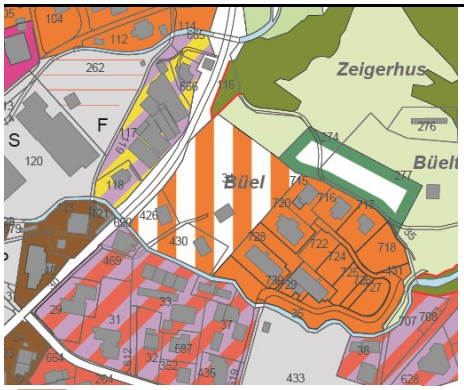
4.9.3 Ausscheidung Reservezone (Entwicklungsreserven): Büel, Semli, Zberg und Ächerli

Der kantonale Richtplan (Kapitel S1-1) erlaubt es den Gemeinden der Kategorie L (Gemeinden in der Landschaft), 4 % der Bauzonenfläche als Reservezone (Entwicklungsreserven) auszuscheiden. Das SLB sieht für folgende von der kantonalen Planungszone überlagerten Gebiete eine Zuteilung zur Reservezone vor: Büel, Semli und Zberg sowie ein Teil des Gebiets Ächerli. Diese Gebiete liegen grundsätzlich an einer zentrumsnahen, gut erschlossenen Lage und halten die Entwicklungsziele gemäss SLB ein (u.a. Stärkung Dorfzentrum, landschaftliche Einpassung). Sie stehen somit langfristig den nachfolgenden Generationen für die Weiterentwicklung des Dorfes zur Verfügung. Bis zu einer allfälligen Einzonung gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone 1.

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

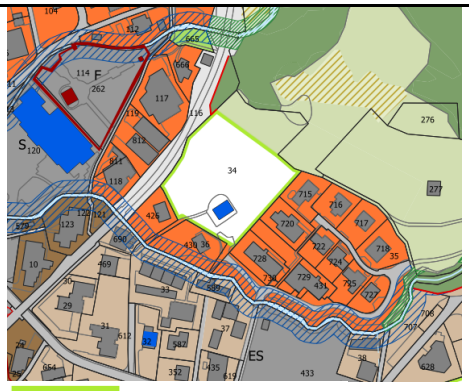
Büel

Rechtskräftiger Zonenplan



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

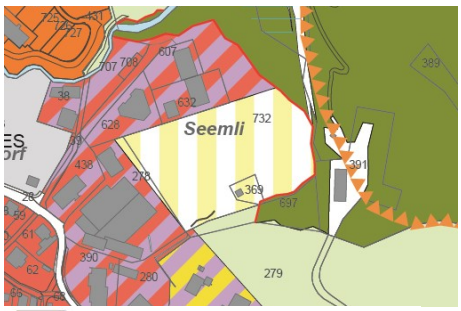
Entwurf Zonenplan



Reservezone

Semli

Rechtskräftiger Zonenplan



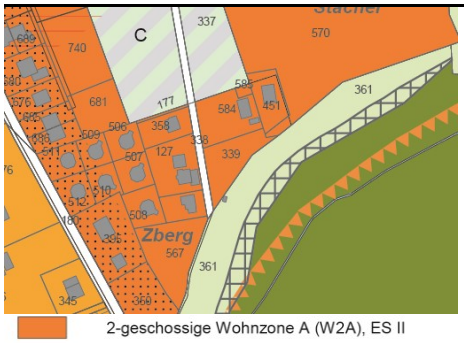
1-geschossige Wohnzone (W1), ES II
2. Etappe (schraffiert)

Entwurf Zonenplan

Kernzone
Reservezone

Zberg

Rechtskräftiger Zonenplan



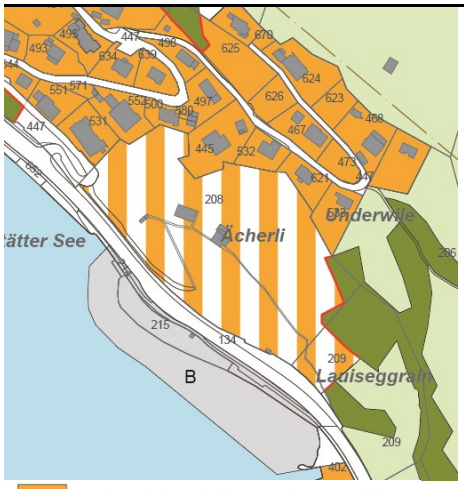
2-geschossige Wohnzone A (W2A), ES II

Entwurf Zonenplan

Reservezone

Ächerli

Rechtskräftiger Zonenplan



2-geschossige Wohnzone B (W2B), ES II

2. Etappe (schraffiert)

Entwurf Zonenplan

Reservezone

Landwirtschaftszone 1

4.10 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

In Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Siedlungsleitbilds 2050 und den Bedürfnissen der Landwirte wurde darauf verzichtet, die Flächen im Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR) und der Flächen im nationalen und kantonalen Inventar Trockenwiese und Weiden (TWW) als Naturschutzzonen auszuweisen. Die Unterschutzstellung dieser Flächen im Umfang von rund 18 ha erfolgt durch eine Überlagerung der Landwirtschaftszone 2, die einen gleichwertigen Schutz bietet und strengere Auflagen hinsichtlich Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen formuliert.

Neu ausgeschieden wurden die Naturschutzzone See in der Bucht nördlich von Reimen, in der Bucht südlich von Tschuepis sowie vor der Altdorfbachmündung. Es handelt sich um bedeutende Überwinterungsorte für Wasservögel. Die Naturschutzzone naturbelassenes Steilufer sichert den Erdkröten-Laichplatz und die landschaftliche Bedeutung des Steilufers.

4.11 Gewässerraum

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt die gesetzlich geforderte Ausscheidung des Gewässerraums gemäss übergeordneter Gesetzgebung. Dadurch werden die bereits geltenden und wesentlich strengeren Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung abgelöst.

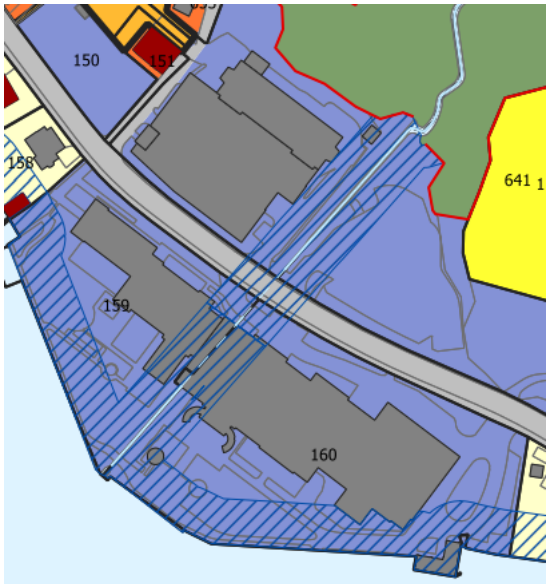
Die Gewässerräume sichern den Schutz der vielfältigen Funktionen der Gewässer (u.a. Lebens- und Erholungsraum, Landschaftselement, Hochwasserschutz, Klima). Innerhalb des Gewässerraums sind standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig, wobei Ausnahmen möglich sind (z.B. Ablagen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen). Die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.

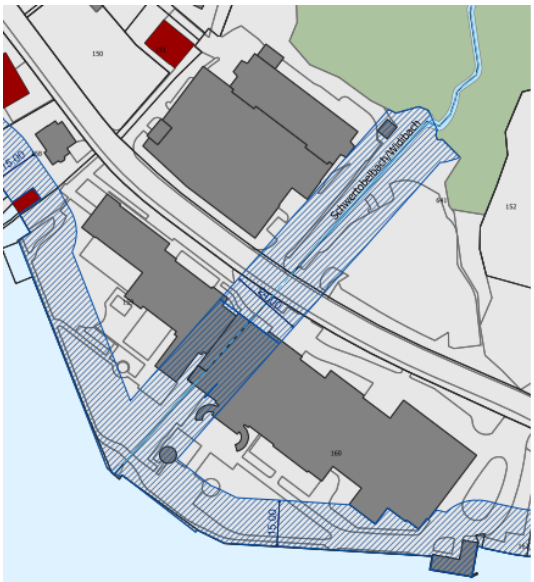
Grundlagen

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. Der Planungsablauf und die Vorgehensweise entsprechen der Vorgabe der Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» vom 22. Januar 2019. Der Gewässerraum (GewR) wurde entsprechend der Arbeitshilfe ausgeschieden. Die Überprüfung und Bereinigung erfolgten im Rahmen der Vorprüfung.

Festlegung Gewässerraum

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 wurden separate, vermasste Gewässerraumkarten erarbeitet (nachfolgend beispielhafte Ausschnitte aus dem Zonenplan und der Gewässerraumkarte West).





Grünzone Gewässerraum

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.

Gefahrenkarte

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 GewR entlang dieser Bäche ist nach der Realisierung der Wasserbauprojekte durchzuführen.

4.12 Präzisierungen aufgrund der öffentlichen Auflage

Sämtliche Einsprecher*innen wurden im Herbst 2021 zu Einspracheverhandlungen eingeladen. Wo möglich, erfolgten eine Anpassung des Entwurfs der revidierten Nutzungsplanung und eine gütliche Bereinigung der Einsprachen. Vorgenommen wurden folgende Änderungen:

- Die Wildruhezone wurde im Gebiet der Oberebnet geringfügig reduziert, sodass die Wohnhäuser der betroffenen Landwirte nicht überlagert werden.
- In der Tourismuszone 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).
- Art. 3 BZR (Siedlungsentwicklung nach innen) 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.
- Art. 4 lit. b BZR erlaubt für Gewerbe-, Dienstleistungs- und öffentliche Nutzungen einen Bonus auf die zulässigen Höhen von 1.50 m auf das Erdgeschoss. Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurde im BZR die Vorgabe aufgenommen, dass bei Beanspruchung des Höhenbonus die Nutzung des Erdgeschosses zusätzlich mit einem Dienstbarkeitsvertrag beschränkt bzw. gesichert werden soll.
- Art. 20 Abs. 2 BZR sah 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.
- Art. 43 BZR regelt die Standortwahl für Antennen. Gestrichen wurde die Vorgabe, 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 zu erstellen sind.

5 Einsprachen

5.1 Gütlich erledigte Einsprachen

Vom 3. Mai 2021 bis zum 1. Juni 2021 lagen der Zonenplan Siedlung, der Zonenplan Landschaft, das Bau- und Zonenreglement, die Gewässerraumkarten (Nord, Ost, Süd, West, Zentrum), der Bebauungsplan Dorfkern mit der Aufhebung der Sonderbauvorschriften und der Gefahrenhinweisplan öffentlich zur Einsichtnahme auf. Während der Auflagefrist hatten die Betroffenen die Möglichkeit, schriftlich Einsprache gegen diese Planungsinstrumente zu erheben. Insgesamt 39 Eingaben gingen bei der Gemeinde während dieser Frist ein. Während der vom Gemeinderat im September und Oktober 2021 durchgeführten Verhandlungen konnten 14 Einsprachen gütlich erledigt werden und wurden in der Folge von den Einsprecher*innen zurückgezogen. Bei den gütlich erledigten Einsprachen zur Ortsplanungsrevision handelt es sich um folgende:

- Brunner Christian, Zofingen, Einsprache vom 1. Juni 2021
- Bucher Gallus, Weggis, Anregung vom 31. Mai 2021

- Bünter Margrit und Bünter Hans, Vitznau, Einsprache vom 30. Mai 2021
- Camenzind Rony, Vitznau, Einsprache vom 31. Mai 2021
- FDP. Die Liberalen Vitznau, Einsprache vom 31. Mai 2021
- GeomeCH GmbH, Vitznau, vertreten durch Prof. Dr. Alexander Puzrin, Einsprache vom 26. Mai 2021
- Georgi Anna und Georgi Tim-Owe, Zürich, Einsprache vom 31. Mai 2021
- Stockwerkeigentümer*innen Sonnhaldenweg 2: Fähndrich Urs, Löhrer Richard, Puzrin Alexander, Schürch Martina, Schürch Thomas, Vitznau, Einsprache vom 25. Mai 2021
- Schaub Paul, Frenkendorf, vertreten durch Rechtsanwalt Urs Lütolf, Einsprache vom 1. Juni 2021
- Swisscom AG, Sunrise UPC GmbH und Salt Mobile SA, vertreten durch Rechtsanwalt Stefan Eichenberger, Einsprache vom 1. Juni 2021
- Swisscom Immobilien AG, Eingabe vom 10. September 2021
- Tellco pkPRO, Schwyz, vertreten durch Rechtsanwälte Christof Brack und/oder Maurus Scheuber, Einsprache vom 1. Juni 2021
- Erbschaft Paul Edwin Strähl, vertreten durch Rechtsanwalt Cuno Jaeggi, Einsprache vom 16. August 2021
- Erbengemeinschaft Bono, Olten, Einsprache vom 20. Mai 2021

Parallel zur öffentlichen Auflage der revidierten Nutzungsplanung legte der Kanton die Waldfeststellungspläne in den Gebieten Gruebisbalm, Rigi First und beim Restaurant Sens öffentlich auf. Das formelle Waldfeststellungsverfahren und die Behandlung der dagegen erhobenen Einsprache wurden vom Kanton durchgeführt und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung.

5.2 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen, generelle Erwägungen

Über die verbliebenen 25 unerledigten Einsprachen haben die Stimmberechtigten gemäss § 63 PBG anlässlich der vorliegenden Abstimmung zu entscheiden. Diese werden nachfolgend einzeln behandelt. Von der Erbengemeinschaft René Weikart wurden drei identische Einsprachen zum gleichen Sachverhalt eingereicht, sodass sie gemeinsam unter 5.3.3 behandelt werden. In dieser Botschaft werden somit insgesamt 23 Einsprachen aufgeführt und abgehandelt.

Eine Einsprache kann gutgeheissen, teilweise gutgeheissen oder abgewiesen werden. Erfüllt eine Einsprache die Voraussetzungen für einen Sachentscheid, ist sie materiell zu beurteilen. Erfüllt eine Einsprache die Voraussetzungen für einen Sachentscheid nicht, erfolgt keine inhaltliche Beurteilung der Einsprache. Dies gilt insbesondere, wenn die vorgebrachten Anliegen nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision sind. Der Gemeinderat beantragt aus diesen Gründen, nicht auf diese Anträge einzutreten. Diejenigen Anträge, denen mit der vorliegenden Abstimmungsvorlage ganz oder teilweise entsprochen wurde, sind als erledigt bzw. gegenstandslos zu erklären, weil das rechtserhebliche Interesse an einem Sachentscheid weggefallen ist.

In diversen Anträgen der Einsprachen wurden wiederkehrende Themen gerügt. Um das Studium der Abstimmungsgrundlagen zu erleichtern, finden sich die Erwägungen des Gemeinderats zu diesen Fragen gesammelt in den nachfolgenden Abschnitten 5.2.1 bis 5.2.6.

5.2.1 Festlegung der Rückzonungsflächen

Die gesetzliche Grundlage für die Rückzonung ergibt sich aus Art. 15 Abs. 1 und 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG), gemäss dem Bauzonen auf den Bedarf der nächsten 15 Jahren zu dimensionieren und überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind. Diese Gesetzesanpassung wurde am 3. März 2013 von den Schweizer und den Luzerner Stimmberechtigten mit einer runden Zweidrittelmehrheit angenommen. Der Kanton Luzern hat im Nachgang das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie den kantonalen Richtplan (KRP) angepasst und damit die verbindlichen Grundlagen für die Erarbeitung der kantonalen Rückzonungsstrategie geschaffen.

Gemäss Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) weisen 21 Luzerner Gemeinden überdimensionierte Bauzonen auf, selbst wenn ein hohes Bevölkerungsszenario bis 2035 und zurückhaltende Kapazitätsberechnungen angenommen werden. Die Gemeinde Vitznau ist eine dieser Rückzonungsgemeinden und weist eine rein rechnerische Überkapazität von 17.16 ha auf. Nach raumplanerischer Überprüfung sowie Berücksichtigung der Zweck- und Verhältnismässigkeit lassen sich mit der vorliegenden Revision 12.64 ha Bauzonen rückzonen.

Die Rückzonungen entsprechen auch den Zielsetzungen des Siedlungsleitbilds 2050, das ein moderates Einwohnerwachstum auf 1'600 – 1'700 Einwohner*innen bis 2035 vorsieht. Die Kapazitäten des rechtskräftigen Zonenplans würden bereits heute rund 2'450 Einwohner*innen zulassen.

Zur Definition der rückzuzonenden Gebiete wurde jede unüberbaute Fläche mit einem Kriterienkatalog beurteilt. Zunächst wurde geprüft, ob eine Rückzonung einer solchen Fläche raumplanerisch zweckmässig ist, und zwar anhand folgender Kriterien: bestehende Bebauung, Lage innerhalb der Gemeinde und in der Bauzone, Erschliessung mit Strasse / Leitungen und mit dem öffentlichen Verkehr und tatsächliche Bebaubarkeit der Parzelle. Falls die raumplanerische Zweckmässigkeit einer Rückzonung bejaht wurde, wurde anschliessend geprüft, ob eine Rückzonung verhältnismässig ist, und zwar anhand folgender Kriterien: Wie lange ist die Fläche schon in der Bauzone? Liegt ein gültiger Bebauungs- oder Gestaltungsplan vor? Und bestehen nachweislich konkrete Bauabsichten der Grundeigentümerschaft? Erst wenn sowohl die raumplanerische Zweckmässigkeit als auch die Verhältnismässigkeit bejaht werden, liegt eine potenzielle Rückzonungsfläche vor. Die vom Kanton erarbeiteten Kriterien müssen nicht kumulativ erfüllt sein. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass selbst wenn die Verhältnismässigkeit nicht vollständig gegeben wäre, im Einzelfall eine Rückzonung aus überwiegenden raumplanerischen Gründen zwingend sein kann.

Die Rückzonungen erfolgen unter raumplanerischen Gesichtspunkten. Im Vordergrund steht die Betrachtung von Gebieten, nicht von einzelnen Parzellen. Daher hat es keinen Einfluss auf die Rückzonung, ob einzelne Grundstücke bebaut oder unbebaut sind oder ob bereits eine Erschliessung gegeben ist. Aus diesem Grund wurde auch eine Rückzonung im Gebiet Rigi-First verworfen, da es sich um ein Quartier der Ortschaft Rigi Kaltbad handelt, das nicht gesamthaft rückgezont werden kann, sowie eine Rückzonung des Gebiets Husenboden, da dadurch eine grössere Lücke innerhalb des Siedlungsgebiets entstehen würde. Weiter hat es keinen Einfluss, ob Teile der Grundstücke aufgrund von Waldabständen nicht überbaubar sind, da diese Flächen der Ausnützung angerechnet werden und dadurch zur Einwohnerkapazität der Bauzonen beitragen. Überprüft wurde auch eine Rückzonung der unbebauten und zugleich in der roten Gefahrenzone liegenden Grundstücke. Insgesamt umfassen sie eine Fläche von rund 11'900 m^2 (1.19 ha), davon wird der Grossteil mit einer Fläche von rund 8'700 m^2 (0.87 ha) rückgezont. Die restlichen Grundstücke im geringen Umfang von 3'200 m^2 (0.32 ha) werden aufgrund ihrer Lage mitten im Siedlungsgebiet nicht rückgezont. Sie werden dem Rückzonungsbedarf ohnehin nicht angerechnet, da auf ihnen ein Bauverbot gilt und sie somit keine Einwohnerkapazität aufweisen.

Das Raumplanungsgesetz kennt als Nichtbauzonen lediglich die Landwirtschaftszone oder die Grünzone. Im vorliegenden Fall wird die Landwirtschaftszone als zweckmässig erachtet. Für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone gilt grundsätzlich die Bestandesgarantie, die im Vergleich zur Bauzone grosszügiger ist. Nicht zulässig sind allerdings der Wechsel von Nichtwohnnutzung zu Wohnnutzung (Stall zu Wohnhaus), das Überbauen von bisher unbebauten Parzellen oder bestimmte bauliche Vorhaben. Das Bauen ausserhalb der Bauzonen wird durch das Raumplanungsgesetz geregelt. Für die Beurteilung der Bauvorhaben bezüglich Eingliederung in die Landschaft sind bei zonenkonformen Bauvorhaben die Gemeinden und bei zonenfremden Bauvorhaben die Kantone zuständig. In der Praxis gilt die «Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen» der zuständigen kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) als Leitfaden zur Beurteilung entsprechender Projekte.

5.2.2 Entschädigungsfolgen bei Rückzonungen

Eine entschädigungspflichtige, materielle Enteignung im Sinn von Art. 26 Abs. 2 Bundesverfassung und Art. 5 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) liegt vor, wenn den Eigentümer*innen der bisherige oder ein voraussehbarer, künftiger Gebrauch einer Sache untersagt oder in einer Weise eingeschränkt wird, die besonders schwer wiegt, weil den betroffenen Personen eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird.

Im Gegensatz zu einer «Auszonung» lösen «Nichteinzonungen» in eine Bauzone in der Regel keine Entschädigungspflicht aus. Als Nichteinzonungen werden Rückzonungen bezeichnet, die bei der Revision altrechtlicher Zonenpläne (vor Inkrafttreten des RPG am 1. Januar 1980) oder bei der Anpassung von neueren Zonenplänen erfolgt sind, aber materiell nicht in jeder Hinsicht auf die bundesrechtlichen Planungsgrundsätze ausgerichtet waren. Ausnahmsweise können auch Nichteinzonungen eine Entschädigungspflicht auslösen, wenn das Grundstück überbaubar oder durch die Kanalisation grob erschlossen war, «weitgehend» im überbauten Gebiet lag und die Eigentümer*innen für die Erschliessung und Überbauung schon «erhebliche» Mittel aufgewendet hatten.

Die Frage, ob in den vorliegenden Fällen von Rückzonungen eine entschädigungspflichtige, materielle Enteignung vorliegt, ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Abstimmung. Dies wird in einem separaten Schätzungsverfahren entschieden, das erst nach Inkrafttreten der Planungsmassnahmen eingeleitet werden kann. Gemäss § 79 Enteignungsgesetz vom 29. Juni 1970 haben die von einer Planungsmassnahme betroffenen Eigentümer*innen die Möglichkeit, innert zehn Jahren seit Inkrafttreten der Eigentumsbeschränkung bei der kantonalen Schätzungskommission mit eingeschriebenem Brief ihre Entschädigungsbegehren anzumelden und zu begründen. Wenn die Schätzungskommission eine Entschädigung bejaht, entscheidet sie über deren Höhe. Diese setzt sich in der Regel aus dem Verkehrswert des Grundstücks vor der Rückzonung und der Entschädigung für das Verfahren zusammen. Beide Entscheidsinhalte können betroffene Grundeigentümer*innen vor Kantons- und Bundesgericht anfechten.

Aufgrund des Mehrwertausgleichs, der mit dem kantonalen Planungs- und Baugesetz am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist, trägt nicht die Gemeinde das finanzielle Risiko einer Auszonung oder Rückzonung, sondern der Kanton. Allfällige Entschädigungen aus Rückzonungen inklusive Verfahrenskosten und Zinskosten bei Vorfinanzierung durch die Gemeinde werden aus dem Fonds bezahlt, der durch den Mehrwertausgleich bei Einzonungen gespiesen wird (§ 105d Abs. 1 PBG). Ob die in Vitznau vorgenommenen Rückzonungen einer materiellen Enteignung gleichkommen und wie hoch die allfällige Entschädigung im Einzelfall ausfällt, kann die Gemeinde nicht im vorliegenden Verfahren entscheiden. Auf die Anträge der Einsprecher*innen um Entschädigung aufgrund der Planungsmassnahmen kann daher nicht eingetreten werden.

5.2.3 Gewässerraum

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt die gesetzlich geforderte Umsetzung des Gewässerraums gemäss übergeordneter Gesetzgebung. Der Planungsablauf und die Vorgehensweise entsprechen der Vorgabe der kantonalen Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» vom 22. Januar 2019. Der Gewässerraum wird in der Ortsplanung entsprechend der Arbeitshilfe ausgeschieden. 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.

Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, u.a. als Hochwasserschutz, Lebensraum und Landschaftselement.

Gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung gelten entlang aller Vitznauer Gewässer bereits heute Gewässerräume. Diese überlagern die rechtskräftige Gewässerabstandslinie und sind wesentlich breiter als sie im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung festgelegt werden. So legt die Gewässerschutzverordnung entlang des Seeufers einen Gewässerraum mit einer Breite von 20 m fest, die in der Ortsplanung auf 15 m reduziert werden kann. Die Reduktion der Gewässerraumbreiten erfolgt auch entlang der Fliessgewässer.

Art. 41a Abs. 4 GSchV sieht vor, dass der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten in dicht überbauten Gebieten angepasst werden kann, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Der Begriff «dicht überbaut» wurde seit seiner Einführung anlässlich zahlreicher Gerichtsentscheide durch die Rechtsprechung präzisiert. Zudem liefern auch die Hinweiskarte 'Dicht überbaute Gebiete' des Kantons Luzern und der Zonenplan wichtige Kriterien zur Beurteilung, ob ein Gebiet als dicht überbaut im Sinn dieser Rechtsnorm gelten kann. Generell gelten Innenentwicklungsgebiete als Hinweise auf dicht überbaute Gebiete. In der Gemeinde Vitznau gilt mit Ausnahme des Hotels Terrasse am See und der Schiffstation kein Gebiet als dicht überbautes Gebiet im Sinn der Gewässerschutzverordnung. Ein Abweichen von den gesetzlich vorgesehenen Normabständen ist daher nicht möglich. Aus diesem Grund wurde der Gewässerraum gemäss übergeordneten Rechtsgrundlagen fachgerecht festgelegt und von der kantonalen Fachstelle im Rahmen der kantonalen Vorprüfung bestätigt: Bauten, die im Bauinventar des Kantons Luzern als «schützenswert» aufgeführt sind, sind ungeschmälert zu erhalten. Sie können nicht erweitert werden, weshalb sich eine Festlegung des Gewässerraums bei diesen Grundstücken erübrigt.

Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Sie dürfen zwar nicht in den Gewässerraum hinein erweitert werden, können aber im heute bestehenden Ausmass instand gestellt und auch wieder aufgebaut werden.

5.2.4 Tourismuszone

Vitznauerhof, Hotel Terrasse am See und das ehemalige Hotel Flora (heute: «Das Morgen») sind grössere Hotelbetriebe, die das Ortsbild von Vitznau prägen und eine wichtige Präsenz im öffentlichen Raum haben. Sie liegen heute nicht in der Kur- und Sportzone, sondern in der Dorfkernzone. Deshalb wäre eine Umnutzung dieser Betriebe in reine Wohnnutzungen

möglich, was nicht den Zielen der Gemeindeentwicklung gemäss Siedlungsleitbild entspricht. Um diese Grundstücke auch den nachfolgenden Generationen mit öffentlich zugänglichen Nutzungen zu erhalten, werden sie in die Tourismuszone (bisher Kur- und Sportzone) umgezont, die spezifische und massgeschneiderte Vorschriften für Hotelbetriebe und touristisch genutzte Anlagen definiert.

Im Gegenzug und als Kompromiss wird den heutigen Tourismusbetrieben eine moderate Umnutzung gestattet: 25 % der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Zonenordnung bewilligten, tatsächlich touristisch genutzten Hauptnutzflächen dürfen für Wohn- und Arbeitsnutzungen umgenutzt werden. Damit gewinnen die Betriebe an Flexibilität und im Bedarfsfall an Möglichkeiten zur Betriebsoptimierung. Zweitwohnungen sind auch weiterhin nur nach den Vorgaben des Zweitwohnungsgesetzes erlaubt. Der Gemeinderat kann zudem bei Umnutzungen bestimmen, welche Geschosse weiterhin publikumsorientiert zu nutzen sind. Neu soll bei wesentlichen Nutzungsänderungen und -erweiterungen der Nachweis der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild mit Volumenstudien verlangt werden können. Für die Beurteilung von Baugesuchen können weiterhin unabhängige Fachleute beigezogen werden.

5.2.5 Keine versteckten Aufzonungen

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten und hat per 1. Januar 2014 das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) grundlegend angepasst. Das PBG hat neue Baubegriffe und Messweisen eingeführt, die nun mit der Gesamtrevision der Ortsplanung übernommen werden. U.a. wird die Ausnützungsziffer (AZ) durch die Überbauungsziffer (ÜZ) abgelöst und die Anzahl an zulässigen Vollgeschossen durch die absolute Höhenmasse.

Mit der IVHB-Umsetzung wird das bisherige Nutzungsmass übernommen und in die neue Berechnungsweise überführt. Es werden keine Aufzonungen vorgenommen. Die festgelegte Überbauungsziffer entspricht den heute realisierbaren und vielerorts bereits erreichten Gebäudeflächen, und die Höhenmasse decken sich mit der bereits heute gesetzlich möglichen Anzahl an Geschossen. Die IVHB-Umsetzung stellt einen Systemwechsel dar. Die AZ lässt sich grundsätzlich nicht mit der ÜZ vergleichen. Zu berücksichtigen gilt, dass die bisherige AZ nicht die tatsächlich überbaubare Fläche darstellte, da mehrere Flächen zusätzlich erstellt werden durften bzw. nicht angerechnet wurden (u.a. Aussenmauern, verglaste Balkone und Wintergärten, Räume für Velos, Abstellfläche für Motorfahrzeuge, nicht sichtbare Untergeschosse) und die übergeordnete Gesetzgebung diverse Boni auf die AZ zuliess. Auch die bisher zulässige Anzahl an Vollgeschossen liess die Realisierung zusätzlicher Geschosse (Attika- oder Dachgeschoss sowie Untergeschoss) zu, sodass beispielsweise in der zweigeschossigen Wohnzone auch viergeschossige Wohnbauten möglich waren.

Die IVHB-Umsetzung weist keinen Zusammenhang zur Rückzonung auf. Der Rückzonungsbedarf wird nicht durch die Festlegung der neuen Nutzungsmasse beeinflusst, d.h. eine Aufzonung würde den Rückzonungsbedarf nicht verringern oder vergrössern.

5.2.6 Kostenfolgen im Einspracheverfahren

Diverse Einsprechende beantragen Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde. Gemäss § 64a PBG hat die Gemeinde die Kosten für das Ortsplanungsverfahren zu tragen. Damit übernimmt die Gemeinde die Kosten für die behördliche Tätigkeit, die Schreibgebühren und die Kosten für die externe Beratung und Unterstützung. Im nicht streitigen Verwaltungsverfahren und damit auch im Einspracheverfahren bei der Ortsplanung wird den Parteien neben den in § 201 Abs. 2 VRG genannten Fällen grundsätzlich aber keine Parteikostenentschädigung zugesprochen. Der Gemeinderat beantragt daher, die Anträge auf Parteikostenentschädigungen der Einsprechenden abzuweisen.

5.3 Die einzelnen Einsprachen

Nachfolgend werden die nicht gütlich erledigten Einsprachen einzeln behandelt. Die Einsprachen im Original mit den jeweiligen Anträgen und Begründungen im Wortlaut können auf der Gemeindeverwaltung Vitznau eingesehen werden.

5.3.1 Corves Monika und Corves Marco

Corves Monika, Vitznau
Corves Marco, Vitznau

Antrag der Einsprechenden

Antrag: Das Grundstück Nr. 678 (Unteraltdorf) sei nicht der Wohn- und Gewerbezone B zuzuteilen.

Begründung der Einsprechenden

Eine Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone B erlaubt es zukünftig, neben unserem Eigentum entlang der Seestrasse in diesem Abschnitt gewerbliche Nutzungen zuzulassen. Selbst wenn unseres Wissens nach noch keine definitiven Baupläne vorliegen, so gilt zuerst gemäss Infoschreiben der Gemeinde das Interesse einer Erweiterung der Parkhausflächen der Rigi-Bahnen AG oder einer weiteren Parkplatzmöglichkeit zu Gunsten der Pühringer AG. Dadurch befürchten wir eine weitere Beeinträchtigung der Lebensqualität und Wohnqualität/-hygiene durch steigende Lärmemissionen, Sichteinschränkungen, Vibrationen, Schattenwurf, Verkehr, Gefahr für Kinder etc.

Ebenfalls wird sich durch die Umzonung der Wert der umliegenden Liegenschaften unweigerlich vermindern. Das Entstehen zusätzlicher Gewerbeflächen in unmittelbarer Nachbarschaft wird ebenfalls die Preise mindern und das Ortsbild nicht aufwerten. In diesem Punkt sehen wir keine nachhaltige Stärkung resp. zukunftsfähige Weiterentwicklung als Tourismusregion unseres Dorfes.

Erwägungen des Gemeinderats

Sowohl das Grundstück Nr. 569 als auch das Grundstück Nr. 678 werden entlang der Seestrasse neu in die Wohn- und Arbeitszone B (WA B) umgezont. Diese Zone erlaubt es der Gemeinde, u.a. dem einheimischen Gewerbe, entlang der Seestrasse eine gute Infrastruktur für eine Weiterentwicklung anbieten zu können. Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen bzw. öffentlichen Nutzungen sind dabei auf das Untergeschoss oder das Erdgeschoss beschränkt. Die restlichen Geschosse dienen der Wohnnutzung. Zum dahinterliegenden Quartier wurde als Puffer ein Streifen reiner Wohnnutzung beibehalten.

Die Bauten in der Wohn- und Arbeitszone (WA B) haben sich als Einheit gut in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Die gewerblichen oder anderen öffentlich zugänglichen Nutzungen dürfen nur im Untergeschoss oder im 1. Obergeschoss erstellt werden (Art. 12 BZR). Bei den öffentlichen Nutzungen können beispielsweise Räumlichkeiten für den Gemeindewerkdienst, das Feuerwehrlokal und für ein öffentliches Parkhaus in Betracht kommen. Weiter wird angestrebt, im Gebiet Unteraltdorf bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Aufgrund der übergeordneten Rückzonungsvorgaben steht Vitznau künftig ein beschränktes Angebot an Bauzonen zur Verfügung. Das Entwicklungspotenzial von Vitznau ist zudem aufgrund der geografischen und topografischen Lage begrenzt. Die Innenentwicklung gewinnt daher an Bedeutung. Die innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie verbleibenden Flächen sollen zu einer qualitätsorientierten Weiterentwicklung führen und bleiben als Bauland bestehen.

Diese Nutzungsvorstellungen basieren auf dem Siedlungsleitbild 2050 (SLB), das von der Bevölkerung von Vitznau als Strategieinstrument für die Gemeindeentwicklung erarbeitet und im Jahr 2020 verabschiedet bzw. genehmigt wurde. Die Umzonung in die Wohn- und Arbeitszone B entspricht dem SLB, gemäss dem das Gewerbe gefördert bzw. erhalten und aus Gründen der Ortsverträglichkeit sowie Erschliessung entlang der Seestrasse angesiedelt werden soll. Vorerst geht es lediglich um die Rahmenbedingungen, die für die Wohn- und Arbeitszone vorgelegt werden und noch nicht um ein konkretes Bauprojekt.

Aus Gründen der historischen Entwicklung gibt es im Dorfkern von Vitznau einen strukturellen Unterbestand an Parkfeldern. Der Schulhausplatz dient heute als Überlaufparkplatz an Spitzentagen. Zudem werden diverse Plätze im Ortszentrum als Langzeitparkplätze für Rigibesucher*innen und Bewohner*innen genutzt. Mehrere Hotelbetriebe weisen zudem nur wenige, eigene Parkplätze auf ihren eigenen Grundstücken aus. Weitere touristische Angebote in Vitznau befinden sich im Bau bzw. in Planung. Der Gemeinderat beabsichtigt, das Dorfzentrum aufzuwerten und die Anzahl der oberirdischen Langzeitparkplätze im Dorfzentrum zu reduzieren. Im Gebiet Unteraltdorf ist deshalb auf Parzelle Nr. 678 angedacht, das bestehende Parkhaus zu erweitern, um den zusätzlichen Bedarf abzudecken bzw. als Ersatz für bestehende oberirdische Parkplätze im Dorfzentrum.

Die Signatur «mit Lärm vorbelastete Gebiete» stellt keine Zonierung dar. Sie zeigt lediglich an, dass das Gebiet mit Lärm vorbelastet ist. Gemäss Art. 47 BZR ist in diesen Gebieten daher nachzuweisen, dass mit dem Baugesuch die Einhaltung des massgebenden Grenzwerts gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten wird. Dadurch erhält die Lärmprävention ein grösseres Gewicht beim Planen und Bauen. Die Signatur ist bereits im alten Zonenplan aufgeführt und kein neuer Inhalt der Ortsplanungsrevision. Das Gewerbe richtet sich zur Strasse aus, wodurch die Lärmemissionen auf dahinterliegenden Grundstücken reduziert werden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.2 Erbengemeinschaft David Speiser sel.

Speiser-Bär Ruth, Arlesheim
Speiser Irène, Basel
Speiser Béatrice, Basel
Speiser Bernhard, Küsnacht
vertreten durch Rechtsanwalt Michael Stalder

Antrag der Einsprechenden

Antrag 1: Art. 15 BZR sei wie folgt anzupassen:
[1] Die Tourismuszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Touristik, Hotellerie, Bildung, Erholung und Freizeit sowie dem Kurbetrieb dienen.
[2] Zulässig sind die dem Zonenzweck entsprechenden Bauten und Anlagen einschliesslich der damit zusammenhängenden Nebeneinrichtungen (z.B. Parkierung) sowie einzelne, den Touristikbetrieben zugeordnete Wohnungen für Inhaber und Personal.
[3] ~~Es können 20 Prozent der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Zonenordnung bewilligten, tatsächlich touristisch genutzten Fläche voraussetzungslos für Wohn- und Arbeitsnutzungen umgenutzt werden. Erstreckt sich die Tourismusnutzung auf mehrere Grundstücke, so ist die Anteilsregelung erfüllt, wenn sie auf diesen Grundstücken insgesamt eingehalten ist~~
[4] ~~Weitere Umnutzungen gemäss Art. 8 Bundesgesetz über Zweitwohnungen sind zulässig, soweit sie den touristischen Zweck sichern oder optimieren. Dies ist in einem von Grundeigentümern und Gemeinderat als unabhängig anerkannten Gutachten nachzuweisen.~~
[5] In jedem Fall sind das Erdgeschoss und die vom Gemeinderat bezeichneten Geschosse publikumsorientiert zu nutzen.
[6] Wesentliche Nutzungsänderungen und -erweiterungen haben sich gut in die bestehende Umgebung resp. In das Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen. Die gute Einordnung ist mittels eines neutralen Fachgutachtens nachzuweisen.
[7] An Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind besonders hohe Anforderungen zu stellen; der Baumbestand ist möglichst zu erhalten und zu ergänzen.
[8] Der Gemeinderat legt die zulässigen Nutzungsmasse (Gebäudeabmessungen usw.) fallweise unter Beachtung der siedlungsplanerischen und landschaftlichen Interessen gestützt auf ein neutrales Fachgutachten fest. ~~Der Gemeinderat kann Fachleute beiziehen.~~

Antrag 2: Es sei entlang der Kantonsstrasse eine Baulinie auf der heutigen Flucht des Gebäudes Seestrasse 20 festzulegen.

Begründung der Einsprechenden

Antrag 1: Absätze 3 und 4 würden innerhalb der Tourismuszone in einem nicht unerheblichen Ausmass auch Wohn- und Arbeitsnutzungen zulassen. Damit werden der Zweck der Tourismuszone ausgehöhlt und eine raumplanerisch nicht sachgerechte Privilegierung gegenüber gewöhnlichen Wohn- und Arbeitszonen geschaffen. Insbesondere die Bestimmung von Art. 15 Abs. 3 BZR dürfte bundesrechtswidrig sein. Der Zweitwohnungsanteil von Vitznau liegt deutlich über 20 %, weshalb neue Zweitwohnungen nur unter den Voraussetzungen des Zweitwohnungsgesetzes zulässig sind. Eine Verschlechterung gegenüber der heutigen Rechtslage bringt Art. 15 Abs. 6 BZR, der die bisherige Forderung nach einer guten Einordnung von Bauten kurzerhand durch eine Volumenstudie ersetzt. Schliesslich degradiert Art. 15 Abs. 8 BZR die nach heutigem Recht bestehende Pflicht zum Beizug einer neutralen Fachstelle zu einer blossen Kann-Vorschrift. Gerade, weil in der Tourismuszone die Grundnutzungsmasse in Art. 4 BZR nicht festgelegt sind, sondern vom Gemeinderat fallweise festgelegt werden müssen, bedarf es zur Qualitätssicherung zwingend den Beizug einer neutralen Fachstelle.

Antrag 2: Die gesetzlich geforderte Umsetzung des Gewässerraums gemäss übergeordneter Gesetzgebung führt bei der Liegenschaft der Einsprecher nach Art. 41b GschV zu einer Gewässerraumbreite von 15 m, welche bis an die Südostecke des Gebäudes Seestrasse 20 heranreicht. Müsste gleichzeitig zum Bauverbot innerhalb des Gewässerraums gegenüber der Kantonsstrasse der gesetzliche Strassenabstand von 6 m eingehalten werden, wäre das Grundstück Nr. 162 nicht mehr vernünftig überbaubar. Aus diesem Grund haben die Einsprecher sicherlich Anspruch auf eine Ausnahmebewilligung

im Sinne von § 88 StrG. Im Sinne der Rechtssicherheit wäre es indes sinnvoller, im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Baulinie festzulegen.

Erwägungen des Gemeinderats

Antrag 1: Allfällige Umnutzungen haben das ZWG weiterhin einzuhalten. Es ist nicht korrekt, dass keine gute Einordnung von Neubauten mehr verlangt wird. Diese Vorgabe wurde im BZR für sämtliche Bauzonen aufgenommen (vgl. Art 39 BZR). Im Gegenteil wurden die Bestimmungen mit dem Nachweis einer Volumenstudie weiter verschärft. Dasselbe gilt für den Beizug einer neutralen Fachstelle, die mit dem Art. 39 BZR neu im gesamten Siedlungsgebiet (d.h. inkl. Tourismuszone) ermöglicht wird. Art. 15 Abs. 8 des alten BZR hat sich in der Praxis als zu wenig flexibel erwiesen, da die Vorgabe beispielsweise nicht für Gebäude mit einer Gebäudelänge kleiner als 30 m gilt. Weitere Erwägungen zur Tourismuszone finden sich unter Ziff. 5.2.4.

Antrag 2: Es ist nicht korrekt, dass im Gewässerraum grundsätzlich ein Bauverbot herrscht. Die übergeordnete Gesetzgebung erlaubt Ausnahmen, u.a. für standortgebundene Bauten, zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten und zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen (vgl. Art. 41c GSchV). Weiter betrifft die geforderte Baulinie eine Kantonsstrasse, d.h. sie kann gemäss Gesetzgebung nicht als kommunale Baulinie ausgeschieden werden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.3 Erbengemeinschaft Pia Weikart sel.

Holenstein-Weikart Petra, Wallisellen
Weikart Ruth, Wallisellen
Weikart Tina, Wallisellen

Antrag der Einsprechenden

Antrag: Sinngemäss machen die Einsprecherinnen geltend, es sei die Gewässerraumbreite beim Grundstück Nr. 218, Vitznau, zu verringern.

Begründung der Einsprechenden

Gemäss der Gewässerraumkarte West verringert die geplante Gewässerraumbreite eine bebaubare Fläche auf ein Mass, auf dem keine Liegenschaft für drei Familien wieder aufgebaut werden kann. Ein Neubau / Ersatzbau, welcher der jetzigen Kubatur entspricht, ist nicht mehr gegeben.

Mit der geplanten Gewässerraumbreite wird das Grundstück massiv entwertet. Gemäss der Arbeitshilfe Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung des Kantons Luzern kann die Breite des Gewässerraums in dicht besiedelten Gebieten bei Bedarf den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Selbst beim Hochwasser im Jahr 2005 waren das Grundstück und das Gebäude zu keiner Zeit einer Gefahr ausgesetzt. Dem Hochwasserschutz ist deshalb Genüge getan. Die Seemauer besteht seit den 1930er Jahren und wird jährlich durch Fachspezialisten auf Schäden und Zustand geprüft; ebenso die Mauer zur Seite des Speuzibachs. Der Hochwasserschutz ist gewährleistet.

Erwägungen des Gemeinderats

Beim Grundstück der Einsprecherinnen – so wie auch bei den übrigen Seeliegenschaften in Vitznau – handelt es sich nicht um dicht überbautes Gebiet im Sinn der Gewässerschutzverordnung. Ein Abweichen von den gesetzlich vorgesehenen Normabständen ist daher nicht möglich. Bestehende Bauten und Anlagen sind zudem von der Bestandesgarantie erfasst und können gemäss § 178 PBG erhalten sowie zeitgemäss erneuert werden. Es wird diesbezüglich auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffer 5.2.4).

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.4 Fricke-Glöckner Juliane und Fricke Christian

Fricke-Glöckner Juliane, Vitznau
Fricke Christian, Vitznau

Antrag der Einsprechenden

Antrag: Das Grundstück Nr. 678 (Unteraltdorf) sei nicht der Wohn- und Gewerbezone B zuzuteilen.

Begründung der Einsprechenden

Derzeit befindet sich neben der Residenz Sunset, in unserer unmittelbaren Nachbarschaft, eine der letzten unverbauten Grünflächen an der Seestrasse. Unser Anliegen ist es, diese zu erhalten. Gemäss mehrheitlichem Beschluss des Stände- und Nationalrats vom Herbst 2020 mit Gesetzesvorlage, hat man sich gesamtheitlich für die Wahrung des Klimas ausgesprochen. Dies bedeutet unter anderem ein «Ja» zur Verringerung des Co2-Ausstosses, der Verringerung von Lärmbelästigung, sowie die Wahrung der örtlichen Flora und Fauna. Wir befürworten die Pro-Klima-Haltung des Bundes und sehen die Umsetzung auf Gemeindeebene daher als richtungsweisend an, weswegen wir Einsprache erheben.

Eine Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone B erlaubt es zukünftig, neben unserem Eigentum entlang der Seestrasse in diesem Abschnitt gewerbliche Nutzungen zuzulassen. Selbst wenn unseres Wissens noch keine definitiven Baupläne vorliegen, so ist es obligat, das Wohl, die Sicherheit, die Lebensqualität und die Gesundheit der Gemeindebewohner zu wahren, die wir beim Bau eines weiteren Parkhauses als gefährdet ansehen. Ebenfalls wird sich durch die Umsetzung der Wert der umliegenden Liegenschaften unweigerlich vermindern. Wir sehen in diesen Punkten keine nachhaltige Stärkung resp. zukunftsfähige Weiterentwicklung der Tourismusregion unseres Dorfes.

Erwägungen des Gemeinderats

Es wird diesbezüglich auf vorstehende Ausführungen verwiesen Ziffer 5.3.1 (Corves).

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.5 Glanzmann Andrea und Nüssli Matthias

Glanzmann Andrea, Vitznau
Nüssli Matthias, Vitznau

Anträge der Einsprechenden

Antrag 1: Das Grundstück 695, GB Vitznau soll weiterhin in einer der bisherigen Wohnzone W1 äquivalenten Wohnzone verbleiben. Die Landwirtschaftszone 1 ist dafür nicht geeignet, da sie von massiven Einschränkungen betroffen und deshalb zu streichen ist.

Antrag 2: Falls es bei der Umzonung in die Landwirtschaftszone 1 bleibt, beantragen wir eine finanzielle Entschädigung für den Wertverlust des Baulandes.

Antrag 3: Falls es bei der Umzonung in die Landwirtschaftszone 1 bleibt, beantragen wir eine finanzielle Entschädigung für den Wertverlust der Liegenschaft.

Antrag 4: Die Möglichkeit der Erstellung von Autounterständen, Garagen inklusive deren Zufahrten oder Geräteschuppen auf dem Gebiet der Teufibalm muss weiterhin möglich bleiben. Die Zonendefinition ist im Bau- und Zonenreglement dahingehend zu ergänzen.

Antrag 5: Die Erschliessungspflicht für das Gebiet Teufibalm durch die Gemeinde Vitznau besteht weiterhin. Der Gemeinderat Vitznau hat daher Erschliessungsvorschläge zu erarbeiten.

Antrag 6: Falls es bei der Umzonung in die Landwirtschaftszone 1 bleibt, sind im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision im Sinne der Gleichbehandlung gemäss Art. 8 BV nochmals alle Grundstücke in Bezug auf eine mögliche Umzonung bzw. Auszonung zu überprüfen.

Begründung der Einsprechenden

Antrag 1: Die Bauzone der Teufibalm besteht seit 1984 und wurde vom Regierungsrat als solche anerkannt und genehmigt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1994 wurde die Bauzone von der Gemeinde wie auch vom Kanton nochmals anerkannt und genehmigt. Somit handelt es sich bei unserem Grundstück 695 um eine RPG-konforme Bauzone. Das Grundstück 695 ist in Bezug auf die Bebauungsdichte gut ausgenutzt und somit wurde unser Grundstück im Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung sinnvoll überbaut. Da wir unseren ehemaligen Hobbyraum im Jahre 2007 zu einem Wohnraum umbauen wollten, mussten wir nochmals Bauland hinzukaufen, um die Ausnützungsziffer einhalten zu können. Das Grundstück 695 liegt zwar ausserhalb des Hauptsiedlungsgebietes, ist aber durch die Seilbahn gut erschlossen. Beim Grundstück handelt es sich um eines, das ganzjährig bewohnt wird. Des Weiteren vermieten wir zwei Wohneinheiten an insgesamt drei Personen, die ebenfalls ihren steuerrechtlichen Wohnsitz in Vitznau begründen. Die überbauten Grundstücke der Teufibalm sind als kleine zusammenhängende Siedlung anzusehen.

Der Gemeinderat erwähnt in seinem Planungsbericht vom 20. April 2021, dass das Gebiet einen hohen Zweitwohnungsbestand hinweist. Dies widerspiegelt jedoch nicht die aktuelle Situation. Von den 6 Häusern auf der Teufibalm mit insgesamt 8 Wohneinheiten begründen in 7 Wohneinheiten alle Personen ihren zivil- und steuerrechtlichen Wohnsitz in der Gemeinde Vitznau. Gemäss Art. 4 RPG muss die betraute Behörde die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planungen unterrichten und dafür sorgen, dass die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken kann. Der Gemeinderat hatte Kenntnis davon, dass wir am 17. Dezember 2012 weiteres Bauland gekauft haben, um einen Geräteschuppen zu erstellen. Im Sinne des Artikels 9 BV hätte der Gemeinderat nach dem Grundsatz Treu und Glauben und nach dem Grundsatz des Vertrauensschutzes darüber informieren müssen, dass wir unsere Bebauungsabsichten vorantreiben sollen. Gemäss § 17 PBG ist die Gemeinde für den Erlass der Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente sowie der Bebauungspläne zuständig. Bei der Auszonung unseres überbauten Grundstücks kam es zu einer Ermessensunterschreitung. Das heisst, die Gemeinde hat den Spielraum, der ihr als Rechtsanwenderin zur Verfügung steht, nicht ausgenutzt. Bei dem Entscheid der Auszonung wurde auch der Art. 5 Abs. 2 BV sowie Art. 36 Abs. 3 BV verletzt. Das staatliche Handeln muss im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Das Ziel der Reduktion der zu grossen Bauzonenreserven in der Gemeinde Vitznau kann durch die Auszonung des besagten überbauten Grundstücks nicht erreicht werden. Hingegen könnte es durch die Auszonung zu Entschädigungszahlungen kommen, welche das Gemeindewesen finanziell stark belasten würden.

Die Gebiete Schwanden und Teufibalm können nicht von vorneherein als gleichwertig angesehen werden. Das Gebiet Teufibalm ist vollumfänglich erschlossen. Wir verfügen über eine Seilbahn, welche privat betrieben wird und somit durchgehend benutzt werden kann. Das Gebiet Schwanden ist abhängig von der Rigi Bahn AG, welche entscheidet, wann ein Zug fährt. Zudem können die Grundstückbesitzer nur mit einem geländegängigen Fahrzeug zu ihrem Grundstück fahren und wenn dies wetterbedingt möglich ist.

Am 3. August 2014 ersuchten wir den Gemeinderat Vitznau um die Bewilligung eines Gartengeräteschuppens mit Unterstand. Aufgrund der ersten öffentlichen Auflage vom 25. August 2014 wurden wir der Landwirtschaftszone LW 1 zugeteilt. Daher musste das Baugesuch der Dienststelle Raum und Wirtschaft des Kantons Luzern eingereicht werden. Wir konnten uns jedoch mit der in Aussicht gestellten Schuppenfläche von 9 m^2 nicht zufriedengeben und haben unser Baugesuch schliesslich zurückgezogen.

Antrag 2: Die Umzonung wäre aufgrund oben erwähnter Ausführungen als eine materielle Enteignung anzusehen, weshalb es zu einer Entschädigungszahlung für den Wertverlust des Baulandes kommen muss.

Antrag 3: Die Umzonung wäre aufgrund oben erwähnter Ausführungen als eine materielle Enteignung anzusehen, weshalb es zu einer Entschädigungszahlung für den Wertverlust der Liegenschaft kommen muss.

Antrag 4: Bei einer allfälligen Strassenerschliessung der Teufibalm muss die Option der Erstellung eines gemeinsamen oder eigenständigen Parkplatzes bzw. Autounterstands oder Garage inklusive der erforderlichen Zufahrt sowie einem Geräteschuppen gegeben sein.

Antrag 5: Mit der Umzonung anstelle der Auszonung erlischt die Erschliessungspflicht für die Gemeinde Vitznau nicht, weshalb dies im Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan erneut aufgenommen werden muss.

Antrag 6: Im Sinne der Gleichbehandlung ist insbesondere zu prüfen, ob z.B. das Gebiet Ächerli in der Reservezone verbleiben kann. Des Weiteren ist das Gebiet Rigi First nochmals anzuschauen, da dies peripher gelegen ist und kaum von einer Vollerschliessung ausgegangen werden kann. Die bestehende Gefahrenkarte wurde bei der laufenden Ortsplanungsrevision nicht berücksichtigt. Dies obwohl ein grosser Teil des Ortsgebietes in die rote Zone eingestuft ist.

Erwägungen des Gemeinderats

Antrag 1: Betreffend die Gründe für die Rückzonung des Gebiets Teufibalm wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen (Ziffern 4.9.1 und 5.2.1). Sowohl das Gebiet Teufibalm als auch das Gebiet Schwanden wurden aufgrund der raumplanerischen Erwägungen als Rückzonungsgebiete definiert. Sowohl bei der Ortsplanungsrevision im Jahr 2014 als auch bei der vorliegenden Ortsplanungsrevision hat der Gemeinderat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die übergeordneten Vorgaben zum Ausmass und zum Zonencharakter der Rückzonungen haben sich jedoch seither geändert. Aus diesem Grund hat der Kanton Luzern am 7. März 2018 nach dem Scheitern der letzten Ortsplanungsrevision über die potenziellen Rückzonungsgebiete eine kantonale Planungszone erlassen. Eine vorherige Anhörung der betroffenen Grundeigentümer*innen ist in diesem Verfahren nicht vorgesehen. Sofern das Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone zulässig ist, kann jedoch auch in der neuen Zone eine Baubewilligung erteilt werden.

Anträge 2 und 3: Zu den Entschädigungsfolgen verweisen wir auf vorstehende Ausführungen (Ziffer 5.2.2).

Antrag 4: Das Gebiet Teufibalm wird als Nichtbauzone der Landwirtschaftszone 1 zugeteilt. Das Bauen ausserhalb der Bauzone ist abschliessend im Bundesrecht geregelt. Es ist nicht zulässig, auf kommunaler Ebene abweichende oder erweiterte Regelungen in dieser Zone aufzustellen. Für Bewilligungen ausserhalb der Bauzonen ist die kantonale Fachstelle zuständig. Diese erteilt eine Bewilligung, wenn das Vorhaben entweder zonenkonform ist oder auf den Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist. Darüber hinaus gilt für bestehende Bauten die Besitzstandsgarantie ausserhalb der Bauzone. Eine Bewilligung kann gemäss Art. 24c RPG (Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen) erteilt werden, um bestehende Bauten zu erneuern, teilweise zu ändern, massvoll zu erweitern oder wieder auszubauen, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.

Antrag 5: Die Erschliessung des Gebiets Teufibalm ist unabhängig davon, in welcher Zone sich die Grundstücke befinden. Die verbesserte Erschliessung der Landwirtschaftsbetriebe der Rigi Südflanke («Erschliessung Vorderbergen») steht im Einklang mit dem genehmigten Siedlungsleitbild der Gemeinde Vitznau und wird vom LAWA unterstützt. Er ist bereits Bestandteil des Erschliessungsrichtplans (Kapitel 6.6.2). Die Erschliessung des Gebiets Teufibalm ist integrierter Bestandteil der drei Erschliessungsäste «Mätzli–Schwanden–Heuberg», «Festung–Gäbetschwil» und «Langwile-Teufibalm-Oberebnet».

Antrag 6: Die vorliegende Einteilung der Bau- und Nichtbaugebiete beruhen auf einer umfassenden raumplanerischen Abwägung der Gemeindebehörden und entsprechen dem Siedlungsleitbild 2050 der Gemeinde Vitznau. Zudem wurden auch die Hinweise im Mitwirkungs- und Einspracheverfahren aufgenommen und geprüft.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.6 Höhn Jakob

Höhn Jakob, Zürich

Anträge des Einsprechers

Antrag 1: Das in der Bauzone Schwanden gelegene Grundstück Nr. 661 sowie alle übrigen bebauten Grundstücke in der Bauzone Schwanden seien nicht der Landwirtschaftszone (LW1), sondern der Wohnzone Hang (WH) zuzuteilen.

Antrag 2: Die im Gebiet Schwanden aktuell ausgeschiedene Waldabstandslinie sei beizubehalten. Die im Gebiet Schwanden aktuell ausgeschiedene Waldabstandslinie sei auch für den Fall beizubehalten, dass das Grundstück Nr. 661 wider Erwarten der LW1 zugeteilt wird.

Antrag 3: Die Ortsplanung Vitznau, 3. Auflage 2021, sei entsprechend anzupassen.

Antrag 4: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Einwohnergemeinde Vitznau.

Begründung des Einsprechers

Antrag 1: Das Grundstück Nr. 661 mit einer Gesamtfläche von 486 m^2 liegt im Siedlungsgebiet Schwanden. Auf dem Grundstück Nr. 661 wurde in den achtziger Jahren ein Ferienhaus erstellt. Seit der Errichtung des Ferienhauses bis heute wurde und wird die Liegenschaft als Ferienliegenschaft genutzt.

Im Siedlungsgebiet Schwanden, das seit 1984 in der Bauzone ist, sind heute von den rund 40 bebaubaren Parzellen 24 Grundstücke bebaut. Zahlreiche der noch nicht bebauten Parzellen im Siedlungsgebiet Schwanden können infolge ihrer Nähe zum Waldrand schon heute nicht oder nur mit grosser Schwierigkeit bebaut werden. Gerade eines der bebauten Grundstücke wird heute noch landwirtschaftlich genutzt. Die nicht bebauten Grundstücke werden von den ausserhalb des Siedlungsgebiets Schwanden liegenden Landwirtschaftsbetrieben mehr oder weniger widerwillig genutzt.

Das Siedlungsgebiet Schwanden ist vollständig erschlossen. Rigibahn und Rigiweg erschliessen das Siedlungsgebiet verkehrsmässig. Das Siedlungsgebiet Schwanden ist demnach ein vollständig erschlossenes Quartier mit mehr als 95 % Bauten, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Es gibt im Siedlungsgebiet Schwanden somit kaum mehr Landwirtschaftsland, das landwirtschaftlich sinnvoll genutzt werden könnte. Die vorgesehene Zuteilung des Siedlungsgebiets Schwanden in die Landwirtschaftszone ist damit aus den folgenden Gründen unzulässig:

Im Raumplanungsrecht fehlt eine entsprechende gesetzliche Grundlage. Es besteht kein erkennbares öffentliches Interesse an dieser Auszonung. Zudem ist diese Auszonung unverhältnismässig. Sie führt dazu, dass ich meine Liegenschaft nur noch mit Schwierigkeiten baulich anpassen kann. Ebenso wird die zukünftige Fremdfinanzierung und ein möglicher Verkauf der Liegenschaft erheblich erschwert. Die Auszonung ist willkürlich, es wird ein Siedlungsgebiet der Landwirtschaftszone zugewiesen, obwohl es offensichtlich ist, dass dieses Siedlungsgebiet keine der begrifflichen Anforderungen der Landwirtschaftszone erfüllt. Die Auszonung ist klar schikanös, wenn sie mit der begrenzten verkehrsmässigen Erschliessung begründet wird, wenn man bedenkt, dass die Gemeinde Vitznau Jahrzehnte jede Initiative zur Erschliessung mit machiavellistischem Eifer torpedierte.

Die Auszonung verletzt den Gleichbehandlungsgrundsatz. Während das Bauen im Siedlungsgebiet Schwanden verunmöglicht wird, wird die Nutzung der meisten anderen Grundstücke in den legalen und auch den übrigen Bauzonen der Gemeinde erheblich erleichtert. Es ist daran zu erinnern, dass sich die Gemeinde gegen die Rückzonung hätte zur Wehr setzen könne. Die verfassungsmässig garantierte Gemeindeautonomie verbietet den Eingriff des Kantons in Angelegenheiten der Gemeinde ohne triftige Gründe.

Erwägungen des Gemeinderats

Antrag 1: Bezüglich der Rückzonung des Gebiets Schwanden wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffern 4.9.1 und 5.2.1). Zudem übernimmt die Gemeinde Vitznau bei der IVHB-Umsetzung (u.a. Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer) das bisher zulässige Nutzungsmass der in den Bauzonen verbleibenden Parzellen möglichst unverändert in die neuen Baubegriffe und Messweisen. Eine «versteckte Aufzonung» im Rahmen der IVHB-Umsetzung wird nicht vorgenommen. Diesbezüglich wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffer 5.2.5).

Antrag 2: Die Waldabstandslinie diente der Sicherung der Skiabfahrt. Abstandslinien können jedoch nur in der Bauzone festgelegt werden, weshalb sie mit der Rückzonung aufgehoben wird.

Antrag 4: Bezüglich der Kostenfolgen wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffer 5.2.6).

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.7 Keller Heidi

Keller Heidi, Vitznau
vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Peter Heer und Dominik Greder

Antrag der Einsprecherin

Antrag: Es sei im Bereich von LIG Vitznau / 187 auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes zu verzichten.

Begründung der Einsprecherin

Die Breite des Gewässerraums beträgt grundsätzlich 15 m ab der Uferlinie, allerdings kann in dicht überbauten Gebieten der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden (vgl. Art. 41b Abs. 3 GSchV), sofern der Schutz vor Hochwasser weiterhin gewährleistet bleibt (Art. 41b Abs. 2 GSchV). Für die Beurteilung, ob die Festlegung eines Gewässerraumes sinnvoll ist oder nicht, ist daher entscheidend, ob ein dicht gebautes Gebiet vorliegt oder nicht. Das Bundesgericht hat in einem vergleichbaren Fall zur Beurteilung, ob ein Gebiet dicht bebaut ist, bestimmte Kriterien zu Abgrenzung herangezogen. Aufgrund dieser Kriterien ist das Gebiet, in welchem LIG Vitznau / 187 liegt, dicht überbaut.

Die Parzellen der Umgebung entsprechen der ortstypischen Bebauung von Seeparzellen mit grosszügigen, villenähnlichen Gebäuden und Bootshäusern direkt am See. Direkt angrenzend an LIG Vitznau / 187 steht ein Bootshaus. Vom Ufer ragt eine künstliche Hafenanlage mit Mole, Pier und Steg rund 13.5 m ins Wasser. Südlich von LIG Vitznau / 187 liegt das alte Strandbad Vitznau. Auch auf dieser Parzelle ist der Uferverlauf dicht künstlich bebaut. Der Bereich des Strandbads selber besteht aus einer betonierten abgestuften Uferkante mit mehreren Boots- und Badestegen. Natürliche Ufervegetation ist nicht vorhanden.

Auch die Uferlinie von LIG Vitznau / 187 ist hart verbaut. Sowohl im Bereich von LIG Vitznau / 187, als auch im Bereich der umliegenden Parzellen sind stark befestigte Ufermauern vorhanden. Hinzu kommen grosse Treppen, Badestege und Sitzplätze, die unmittelbar am Wasser liegen oder hinreichen. Die Uferlinie ist bei weitem nicht mehr in ihrem natürlichen Verlauf vorhanden, sowohl im Bereich von LIG / 187 als auch im Bereich der angrenzenden Parzellen. Eine natürliche Vegetation ist nicht vorhanden, zudem steht das Wohnhaus von LIG Vitznau / 187 näher als die meisten anderen Wohnhäuser am Wasser. Damit liegt insbesondere auch im Bereich des Ufers eine dichte, unterbruchslose Bebauung vor. Es ist daher festzuhalten, dass die Uferlinie im Bereich LIG Vitznau / 187 als vollständig überbaut betrachtet werde kann. Die natürliche Vegetation beginnt erst hinter der Seestrasse, dabei handelt es sich nicht mehr um Ufervegetation, sondern um ein bewaldetes Gebiet.

Die derzeitige Nutzung von LIG Vitznau / 187 ist zonenkonform und die geltende Nutzungsplanung lässt eine dichte Überbauung der Parzelle zu. Auch bezüglich des Hochwasserschutzes ergeben sich keine Probleme. Die Liegenschaft steht deutlich über dem See. Das Wohnhaus wurde in der Vergangenheit nie überschwemmt.

Die Behörden haben, davon abgesehen im Bereich Lauiseggrain (beim Tauchplatz Unterwilen), den Gewässerraum auch im Bereich der Seestrasse festzulegen. Obwohl die Seestrasse dort unmittelbar neben dem Ufer verläuft. Aus der Gewässerraumkarte ergibt sich klar, dass davon abgesehen wurde, im Bereich der Seestrasse den Gewässerraum auch auf den durch die Strasse überbauten Teil zu legen. Sachliche Gründe zur Unterscheidung mit bebauten privaten Liegenschaften sind nicht vorhanden, dies stellt eine rechtlich unzulässige Ungleichbehandlung dar und tangiert die Interessen der privaten Grundeigentümerin über Gebühr. Es ist erstellt, dass die Parzelle seit über 100 Jahren bebaut ist. Auch die Ufermauern bestehen seit jeher. Auch historisch ist eine dichte Überbauung des Gebiets rund um LIG Vitznau / 187 erstellt.

Die privaten Interessen, welche gegen die Ausscheidung eines Gewässerraums sprechen, überwiegen. Nur wenn die Interessen des Gewässerschutzrechts überwiegen, ist eine Festlegung des Gewässerraumes erforderlich. Im vorliegenden Fall sind die wesentlichen natürlichen Funktionen des Gewässers bereits jetzt gewährleistet. Aufgrund des Bestandesschutzes ist eine Veränderung der baulichen Gegebenheiten nicht möglich. Eine Gewährleistung der natürlichen Gewässerfunktion ist in diesem Fall von vornherein gänzlich ausgeschlossen. Auf LIG Vitznau / 187 gab es keine nennenswerten Hochwasserprobleme. Da das Haus mehrere Meter vom Ufer zurückversetzt ist, resultiert so ein natürlicher Hochwasserschutz aufgrund des Geländeverlaufs. Auch bei einem 300-jährigen Hochwasser resultiert keine unabwendbare Gefährdung von LIG Vitznau / 187. Aus diesem Grund weist die Gefahrenkarte auch nur eine mittlere Gefährdung aus. Ein weiterführender Hochwasserschutz ist aufgrund der tiefen Gefährdung in der vorliegenden Situation nicht angezeigt. Damit ist auch erstellt, dass das öffentliche Interesse an der Festlegung eines Gewässerraums zum Schutz vor Hochwasser inexistent ist. Die Festsetzung eines Gewässerraums im Bereich von LIG Vitznau / 187 würde keine Funktionen des Gewässers ermöglichen, die nicht ohnehin schon möglich sind.

Erwägungen des Gemeinderats

Bezüglich der Festlegung des Gewässerraums sowie des geltenden Bestandesschutzes wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffer 5.2.3).

Im Bereich des Tauchplatzes wurde auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet, wie es auch von der kantonalen Arbeitshilfe vorgesehen ist. 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. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde die Gewässerraumfestlegung bestätigt.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.8 Künzli Therese

Künzli Therese, Uitikon Waldegg
vertreten durch Rechtsanwälte Dr. Peter Heer und Dominik Greder

Antrag der Einsprecherin

Antrag: Es sei im Bereich von LIG Vitznau / 402 auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes zu verzichten.

Begründung der Einsprecherin

Die Breite des Gewässerraums beträgt grundsätzlich 15 m ab der Uferlinie, allerdings kann in dicht überbauten Gebieten der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden (vgl. Art. 41b Abs. 3 GSchV), sofern der Schutz vor Hochwasser weiterhin gewährleistet bleibt (Art. 41b Abs. 2 GSchV). Für die Beurteilung, ob die Festlegung eines Gewässerraumes sinnvoll ist oder nicht, ist daher entscheidend, ob ein dicht gebautes Gebiet vorliegt oder nicht. Das Bundesgericht hat in einem vergleichbaren Fall zur Beurteilung, ob ein Gebiet dicht bebaut ist, bestimmte Kriterien zu Abgrenzung herangezogen. Aufgrund dieser Kriterien ist das Gebiet, in welchem LIG Vitznau / 402 liegt, dicht überbaut.

Die Parzelle Vitznau / 402 liegt eingekeilt zwischen dem See und der Seestrasse. Die angrenzenden Parzellen sind einerseits ebenfalls mit Häusern und Bootshäusern sowie Bootsstegen direkt am See überbaut und andererseits durch die direkt am See verlaufende Strasse verbaut. Die Uferlinie im Bereich LIG Vitznau / 402 kann als vollständig überbaut betrachtet werden. Die Uferlinie von LIG Vitznau / 402 ist hart verbaut. Damit liegt insbesondere auch im Bereich des Ufers eine dichte, unterbruchslose Bebauung vor.

Die derzeitige Nutzung von LIG Vitznau / 402 ist zonenkonform und die geltende Nutzungsplanung lässt eine dichte Überbauung der Parzelle zu. Auch bezüglich des Hochwasserschutzes ergeben sich keine Probleme. Die Liegenschaft steht deutlich über dem See. Das Wohnhaus wurde in der Vergangenheit nie überschwemmt. Entgegen der Kommunikation der Gemeindebehörden, beträgt der Gewässerraum stellenweise deutlich mehr als 15 m. Aus der Gewässerraumkarte ergibt sich hingegen klar, dass davon abgesehen wurde, im Bereich der Seestrasse den Gewässerraum auch auf den durch die Strasse überbauten Teil zu legen. Sachliche Gründe zur Unterscheidung mit bebauten privaten Liegenschaften sind nicht

vorhanden, dies stellt eine rechtlich unzulässige Ungleichbehandlung dar und tangiert die Interessen der privaten Grundeigentümerin über Gebühr. Auch historisch ist eine dichte Überbauung des Gebiets rund um LIG Vitznau / 402 erstellt.

Die privaten Interessen, welche gegen die Ausscheidung eines Gewässerraums sprechen, überwiegen. Nur wenn die Interessen des Gewässerschutzrechts überwiegen, ist eine Festlegung des Gewässerraumes erforderlich. Im vorliegenden Fall sind die wesentlichen natürlichen Funktionen des Gewässers bereits jetzt gewährleistet. Aufgrund des Bestandesschutzes ist eine Veränderung der baulichen Gegebenheiten (Ufermauer) nicht möglich. Im Uferbereich von LIG Vitznau / 402 sowie der angrenzenden Parzelle können auch mit Ausscheidung des Gewässerschutzraumes keine weiteren natürlichen Pflanzen angesiedelt werden. Auch für Tiere lässt sich kein weiterer Lebensraum schaffen.

Die Bestehende Mauer am Ufer ist ausreichend hoch und bietet guten Schutz, auch wenn der See mehr Wasser als üblich führt. Auch bei einem 300-jährigen Hochwasser resultiert keine unabwendbare Gefährdung von LIG Vitznau / 402. Aus diesem Grund weist die Gefahrenkarte auch nur eine geringe Gefährdung, resp. eine Restgefährdung aus. Ein weiterführender Hochwasserschutz ist aufgrund der minimalen Gefährdung in der vorliegenden Situation nicht angezeigt. Damit ist auch erstellt, dass das öffentliche Interesse an der Festlegung eines Gewässerraums zum Schutz vor Hochwasser inexistent ist. Die Festsetzung eines Gewässerraums im Bereich von LIG Vitznau / 402 würde keine Funktionen des Gewässers ermöglichen, die nicht ohnehin schon möglich sind.

Erwägungen des Gemeinderats

Bezüglich der Festlegung des Gewässerraums sowie des geltenden Bestandesschutzes wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffer 5.2.3).

Der Gewässerraum auf der Parzelle Nr. 402 wurde entsprechend der Normbreite von 15 m festgelegt. Diese Breite ist gesamthaft, d.h. von allen Punkten entlang der Uferseite einzuhalten – bei ungünstigen Parzellenformen kann es daher vorkommen, dass die Breite von 15 m stellenweise (beispielsweise bei Eckpunkten) überschritten wird.

Im Bereich des Tauchplatzes wurde auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet, wie es auch von der kantonalen Arbeitshilfe vorgesehen ist. 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. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde die Gewässerraumfestlegung bestätigt.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.9 Küttel Noldi

Küttel Noldi, Vitznau

Anträge des Einsprechers

Antrag 1: BZR Art. 20 Abs. 2 (Landwirtschaftszone 1) im Bau- und Zonenreglement sei ersatzlos zu streichen.

Antrag 2: Das Grundstück Nr. 476 sei wieder der Bauzone zuzufügen und nicht in eine Grünzone einzuteilen.

Erwägungen des Gemeinderats

Antrag 1: Der Art. 20 Abs. 2 BZR findet seinen Ursprung im Siedlungsleitbild 2050 (insbesondere in Bezug auf die Rückzonungsgrundstücke). Unabhängig davon kann jedoch Art. 20 Abs. 2 BZR ersatzlos gestrichen werden, da die Nutzungsbedingungen in Art. 16a RPG ausreichend geregelt sind und der Artikel lediglich auf die übergeordnete Gesetzgebung verweist. Es kann daher auf eine Bestimmung im BZR verzichtet werden. Art. 20 Abs. 2 BZR wurde daher vom Gemeinderat für die vorliegende Abstimmungsvorlage gestrichen. Dies entspricht dem Antrag des Einsprechers, weshalb dieser Antrag – mit Annahme der Abstimmungsvorlage – als erledigt gelten kann.

Antrag 2: Gemäss Gestaltungsplan Sonnhalde Nord wurde auf dem Grundstück Nr. 476 bereits die AZ wie auch die ÜZ teilweise in Anspruch genommen. Dazu wurden bauliche Ausnützungsreserven auf das Bauvorhaben auf Grundstück

Nr. 737 übertragen. Die Umzonung in die Grünzone erfolgte, weil das Grundstück Nr. 476, bedingt durch die Abstandsvorschriften (Wald, Strasse) und die teilweise bereits erfolgte Übertragung der baulichen Ausnützung, nicht mehr zweckmässig überbaut werden kann.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen soweit sie nicht als erledigt gilt.

5.3.10 Van Roy Ilse und Oliver Stephen

Van Roy Ilse, Vitznau
Oliver Stephen, Vitznau

Antrag der Einsprechenden

Antrag: Das Grundstück Nr. 678 (Unteraltdorf) sei nicht der Wirtschaftszone zuzuteilen.

Begründung der Einsprechenden

Das Grundstück ist derzeit eine grüne, blühende und ruhige Wiese, eine der wenigen verbliebenen Grünflächen in Vitznau. Umwandlung in ein bebautes Gebiet wer nicht mit Ihrem Slogan „Genuss zwischen Berg und See“ vereinbar und würde das Ortsbild schädigen. Für den Tourismus-Sektor wäre diese Änderung schädlich.

Die Umwandlung von noch mehr Grünfläche in Betonfläche würde der Ökologie des Gebietes, das derzeit ein Paradies für Wildtiere ist Schaden zufügen. Es wäre paradox, eine weitere Wiese im Herzen des Dorfes zu zerstören, in einer Zeit, in der man sich zunehmend Sorgen um Nachhaltigkeit, Klimawandel und Biodiversität macht.

Derzeit gibt es in Vitznau mehrere leerstehende Gewerbeflächen. Die Anfrage für zusätzliche Gewerbeflächen ist also nicht nachgewiesen. Der Bau zusätzlicher Gewerbeflächen wird nur dazu dienen, die Miet- und Verkaufswerte der entstehenden Gewerbefläche weiter runter zu drücken. Jegliche Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück würden nicht nur zu Lärm, Staub und Unannehmlichkeiten während der Bauphase führen, sondern höchstwahrscheinlich auch zu einer Wertminderung des Grundstücks. Es gibt alternative Nutzungsmöglichkeiten für diese Parzelle.

Erwägungen des Gemeinderats

Es wird diesbezüglich auf vorstehende Ausführungen Ziffer 5.3.1 (Corves) verwiesen.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.11 Pfister Charlotte

Pfister Charlotte, Zürich

Anträge der Einsprecherin

Antrag 1: Die Einsprache sei gutzuheissen.

Antrag 2: Die Bauzone Schwanden soll erhalten bleiben und nicht der Landwirtschaftszone LW1 zugeteilt werden, sondern in der Wohnzone Hang verbleiben mit einer landschaftsverträglichen Ausnützung. Die Waldabstandslinie soll beibehalten werden.

Antrag 3: Die Waldabstandslinie soll auch beibehalten werden, wenn der Schwanden wider Erwarten der Wohnzone der Landwirtschaftszone zugeteilt wird.

Antrag 4: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Vitznau.

Begründung der Einsprecherin

Es ist dem Gemeinderat bekannt, dass das Baugebiet Schwanden mehr als zur Hälfte überbaut ist. Die anrechenbaren Grundstücksflächen nach § 25 PBG, § 11 PBV werden in einem Schema klar definiert. Weder Waldanteil noch Flächen, die im Waldabstand liegen, werden zur Ausnützung gerechnet. Es dürfen auch keine Wohnbauten im Waldabstand erstellt werden. Nicht anrechenbar zur massgeblichen Grundstücksfläche sind auch Strassen und Wege. Es gibt grössere überbaute Parzellen im Schwanden, welche die Ausnützung nicht erreichen. Andererseits hat es auch Parzellen, die im Waldabstand stehen und solche, die eine zu grosse Ausnützung aufweisen. Diese Grundflächen müssen kompensiert werden. Bauzonen, wie der Schwanden mit Waldrändern, können nicht gleich bewertet werden, wie Bauzonen, die grundbuchlich keine Flächen im Wald und im Waldabstandsbereich aufweisen. Man kann keine Flächen auszonen, die gar nicht bebaubar sind und auch keiner Ausnützung zugerechnet werden können.

Mit dem Erlass der ersten Planungszone im Jahr 2016 sprach man davon, dass der Schwanden zu wenig erschlossen sei, nicht bundeskonform, peripher gelegen, und es sei zu wenig gebaut worden. Dabei ging es um anderes: Auszonung des Schwandens zwecks Aufzonung im Dorf. Die aktuelle Planung sieht einen Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer vor. In allen Zonen wird die Anzahl Geschosse gegenüber der alten Bauordnung um 1 zusätzliches Geschoss erhöht, definiert über die Gebäudehöhen. Diese Massnahme erlaubt eine Mehrausnützung gegenüber der alten Bauordnung von 100% oder mehr. Unter dem Titel Verdichtung wird ein riesiger Vorrat an Ausnützungsflächen geschaffen. Diese Aufzonungen bedeuten einen beachtlichen Mehrwert der Liegenschaften. Es entsteht der Eindruck, dass in Vitznau jeder Liegenschaften-Besitzer davon profitieren möchte. In den unerschlossenen Wohnzonen, Husenboden WH und Zberg WA, gemäss Erschliessungsrichtplan, sind Erschliessungskosten gegen eine Million Franken zu erwarten. Zusätzlich sollen noch Reservezonen geschaffen werden, deren Erschliessungskonzepte bereits vorliegen. Muss denn Vitznau in diesem Ausmass kommerzialisiert werden?

Man stellt sich die Frage, weshalb der Schwanden ausgezont werden soll. Warum das vorhandene Potenzial nicht ausgeschöpft wird. Der Schwanden könnte als durchgrünte Bauzone, ähnlich wie die Wohnzone See, beibehalten werden.
Mein Vater hatte in den 60er Jahren die Erschliessung für das Baugebiet Schwanden geplant und finanziert. Der grösste Teil seines Aufwandes und seiner ganzen Arbeit bleibt bis heute nicht entschädigt. Der Gemeinderat behauptet, es finde keine Entwertung der Parzellen und Liegenschaften statt, und somit würden auch keine Entschädigungen gezahlt. Dazu kann man nur sagen, die Entwertung hat bereits schleichend stattgefunden.

Erwägungen des Gemeinderats

Anträge 1 und 2: Bezüglich der Rückzonung des Gebiets Schwanden wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffern 4.9.1 und 5.2.1).

Es trifft nicht zu, dass Gebiete in Vitznau aufgezont werden. Es wird dazu auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffer 5.2.5).

Es trifft auch nicht zu, dass der Gemeinderat behauptet, es finde keine Entwertung der Parzellen und Liegenschaften statt. Der Gemeinderat hat stets betont, dass eine Entschädigung aufgrund der Rückzonungen nach den Vorgaben des Enteignungsrechts im Fall einer materiellen Enteignung zwingend ist. Darüber, ob eine materielle Enteignung vorliegt, ist jedoch nicht im vorliegenden Ortsplanungsverfahren zu befinden. Es wird diesbezüglich auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffer 5.2.2).

Antrag 3: Die Waldabstandslinie diente der Sicherung der Skiabfahrt. Abstandslinien können jedoch nur in der Bauzone festgelegt werden, weshalb sie mit der Rückzonung aufgehoben wird.

Antrag 4: Zu Kosten- und Entschädigungsfolgen wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffer 5.2.6).

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.12 Portenier Helena

Portenier Helena, Oetwil an der Limmat

Anträge der Einsprecherin

Antrag 1: Die Einsprache sei gutzuheissen.

Antrag 2: Die Bauzone Schwanden soll erhalten bleiben und nicht der Landwirtschaftszone LW1 zugeteilt werden, sondern in der Wohnzone Hang verbleiben mit einer landschaftsverträglichen Ausnützung. Die Waldabstandslinie soll beibehalten werden.

Antrag 3: Die Waldabstandslinie soll auch beibehalten werden, wenn der Schwanden wider Erwarten der Wohnzone der Landwirtschaftszone zugeteilt wird.

Antrag 4: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Vitznau.

Begründung der Einsprecherin

Es ist dem Gemeinderat bekannt, dass das Baugebiet Schwanden mehr als zur Hälfte überbaut ist. Die anrechenbaren Grundstücksflächen nach § 25 PBG, § 11 PBV werden in einem Schema klar definiert. Weder Waldanteil noch Flächen, die im Waldabstand liegen, werden zur Ausnützung gerechnet. Es dürfen auch keine Wohnbauten im Waldabstand erstellt werden. Nicht anrechenbar zur massgeblichen Grundstücksfläche sind auch Strassen und Wege. Es gibt grössere überbaute Parzellen im Schwanden, welche die Ausnützung nicht erreichen. Andererseits hat es auch Parzellen, die im Waldabstand stehen und solche, die eine zu grosse Ausnützung aufweisen. Diese Grundflächen müssen kompensiert werden. Bauzonen, wie der Schwanden mit Waldrändern, können nicht gleich bewertet werden, wie Bauzonen, die grundbuchlich keine Flächen im Wald und im Waldabstandsbereich aufweisen. Man kann keine Flächen auszonen, die gar nicht bebaubar sind auch keiner Ausnützung zugerechnet werden können.

Mit dem Erlass der ersten Planungszone im Jahr 2016 sprach man davon, dass der Schwanden zu wenig erschlossen sei, nicht bundeskonform, peripher gelegen, und es sei zu wenige gebaut worden. Dabei ging es um anderes: Auszonung des Schwandens zwecks Aufzonung im Dorf. Die aktuelle Planung sieht einen Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer vor. In allen Zonen wird die Anzahl Geschosse gegenüber der alten Bauordnung um 1 zusätzliches Geschoss erhöht, definiert über die Gebäudehöhen. Diese Massnahme erlaubt eine Mehrausnützung gegenüber der alten Bauordnung von 100% oder mehr. Unter dem Titel Verdichtung wird ein riesiger Vorrat an Ausnützungsflächen geschaffen. Diese Aufzonungen bedeuten einen beachtlichen Mehrwert der Liegenschaften. Es entsteht der Eindruck, dass in Vitznau jeder Liegenschaften-Besitzer davon profitieren möchte. In den unerschlossenen Wohnzonen, Husenboden WH und Zberg WA, gemäss Erschliessungsrichtplan, sind Erschliessungskosten gegen eine Million Franken zu erwarten. Zusätzlich sollen noch Reservezonen geschaffen werden, deren Erschliessungskonzepte bereits vorliegen. Muss denn Vitznau in diesem Ausmass kommerzialisiert werden?

Man stellt sich die Frage, weshalb der Schwanden ausgezont werden soll. Warum das vorhandene Potenzial nicht ausgeschöpft wird. Der Schwanden könnte als durchgrünte Bauzone, ähnlich wie die Wohnzone See, beibehalten werden.
Ich möchte hinzufügen, bevor ich die Parzelle aus der Erbmasse von meiner Tante selig gekauft hatte, nahm ich Kontakt mit der Gemeinde Vitznau auf. Dort bestätigte man mir, dass es Bauland sei und ich ohne weiteres ein Chalet darauf bauen könne. Heutzutage weiss ich, dass man mich wissentlich belogen hatte und der Gemeinderat schon dazumal sich Gedanken machte, wie sie die Schwanden auszonen könnten. Sollte mein Grundstück ausgezont werden will ich vollumfänglich zum Baulandpreis entschädigt werden.

Erwägungen des Gemeinderats

Anträge 1 und 2: Bezüglich der Rückzonung des Gebiets Schwanden wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffern 4.9.1 und 5.2.1).

Es trifft nicht zu, dass weitere Gebiete in Vitznau aufgezont werden. Es wird dazu auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffer 5.2.5).

Es trifft auch nicht zu, dass der Gemeinderat behauptet, es finde keine Entwertung der Parzellen und Liegenschaften statt. Der Gemeinderat hat stets betont, dass eine Entschädigung nach den Vorgaben des Enteignungsrechts im Fall einer materiellen Enteignung zwingend ist. Darüber, ob eine materielle Enteignung vorliegt, ist jedoch nicht im vorliegenden Ortsplanungsverfahren zu befinden. Es wird diesbezüglich auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffer 5.2.2).

Zum Zeitpunkt des Grundstückkaufs durch die Einsprecherin am 11.7.2013 waren die Rückzonungsvorgaben durch das übergeordnete Raumplanungsrecht noch nicht bekannt. Es trifft daher nicht zu, dass der Gemeinderat der Einsprecherin wider besseren Wissens falsche Auskünfte erteilt hat.

Antrag 3: Die Waldabstandslinie diente der Sicherung der Skiabfahrt und verläuft zudem nicht durch das Grundstück GB 516 (Vitznau) der Einsprecherin. Unabhängig davon können Abstandslinien nur in der Bauzone festgelegt werden, weshalb sie mit der Rückzonung aufgehoben wird.

Antrag 4: Zu Kosten- und Entschädigungsfolgen wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffer 5.2.6).

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.13 Schaub Gabi und Schaub Beat

Schaub Gabi, Vitznau
Schaub Beat, Vitznau

Anträge der Einsprechenden

Antrag 1: Die Parzelle 255 ist in die Landwirtschaftszone 1 (LW 1) einzuteilen, so wie diese von uns genutzt wird.

Antrag 2: Auf unseren Parzellen 254 und 255 werden diverse Flächen in die Naturschutzzone eingeteilt. Diese sind zu entfernen.

Begründung der Einsprechenden

Antrag 1: Unsere Parzelle 255 wird teilweise neu in die Landwirtschaftszone 2 eingeteilt. Dies entspricht nicht der langjährigen Nutzung. Eventuell ist dies zurzeit auf dem Zonenplan nicht richtig eingezeichnet und falls dem so ist, wäre das richtig zu stellen d.h. die Landwirtschaftszone 2 ist in die Landwirtschaftszone 1 einzuteilen.

Antrag 2: Auf unseren Parzellen sind die Naturschutzzonen gemäss der beigelegten Kopie des Zonenplans (Anträge eingezeichnet) zu entfernen: Der erste Abschnitt betrifft den Weg zur Höhle Gruebisbalm. Dieser wird touristisch genutzt. Der zweite Abschnitt betrifft den Weg der bei der Klinik Gruebisbalm genutzt werden wird. Der dritte Abschnitt ist eine Weide. Dort werden zurzeit Zäune erstellt. Die Einschränkung der Naturschutzzone kann an diesen Stellen nicht realisiert werden.

Erwägungen des Gemeinderats

Antrag 1: Die angesprochene Fläche der Parzelle Nr. 255 ist bereits im bisher geltenden Zonenplan durch die Landschaftsschutzzone (Reichstrukturiertes Gebiet als Teil der Landwirtschaftszone 1) überlagert. Mit der neuen Nutzungsplanung wird das genannte Gebiet daher in die neue Landwirtschaftszone 2 aufgenommen. Damit kann auf die Überlagerung künftig verzichtet werden.

Antrag 2: Auf den Parzellen Nrn. 254 und 255 ist keine Naturschutzzone ausgeschieden. Es handelt sich um eingezeichneten Wald. Im Zonenplan sind die Farben ähnlich abgebildet, so dass ein Missverständnis der Einsprecher*innen entstanden ist.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen, soweit sie nicht als erledigt gilt.

5.3.14 Diverse Grundeigentümer*innen Schwanden

Barth Stephan, Sursee
Kaiser Martina, Uitikon Waldegg
Rich Priska, Vitznau
Pfister Charlotte, Zürich
Gehrig Bruno, Besenbüren
Gehrig Belinda, Besenbüren
Studio Total AG, Vitznau
Gramelspacher Lothar, Zürich
Zimmermann Franz Erben, Vitznau
Wirz-Pedroletti Michèlle, Vitznau
Wirz Rolf, Vitznau
vertreten durch Rechtsanwalt Franz Hess

Anträge der Einsprecher*innen

Antrag 1: Die Einsprache sei gutzuheissen.

Antrag 2: Die im Rubrum angeführten Grundstücke (Nrn. 572, 693, 547, 238, 553, 554, 555, 559, 540, 561, 562, 710, 541, 240) seien der Wohnzone A, evtl. der Wohnzone B, subeventuell der Wohnzone Hang zuzuteilen, wobei die im Gebiet Schwanden aktuell ausgeschiedene Waldabstandslinie beizubehalten ist.

Antrag 3: Die im Gebiet Schwanden aktuell ausgeschiedene Waldabstandslinie sei auch beizubehalten, falls die im Rubrum angeführten Grundstücke wider Erwarten der Landwirtschaftszone 1 zugeteilt würden.

Antrag 4: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Einwohnergemeinde Vitznau.

Begründung der Einsprecher*innen

Antrag 1 und 2: Dem Planungsbericht kann entnommen werden, dass die im Rubrum dieser Einsprache aufgeführten Grundstücke infolge der in der Gemeinde Vitznau zu gross ausgeschiedenen Bauzonen aufgrund ihrer verhältnismässig schlechten Erschliessung sowie ihrer zentrumsfernen Lage und dem hohen Bestand an Zweitwohnungen zurückgezont werden sollen. Diese Betrachtungsweise der Gemeinde erweist sich als rechtswidrig und willkürlich.

Die Thematik der Erschliessung ist ein absolut leidiges Kapitel. Die Gemeinde ist der ihr obliegenden Erschliessungspflicht jahrelang nicht nachgekommen. Trotz massivsten Behinderungen und Schwierigkeiten von Behördenseite fand im Gebiet Schwanden dennoch eine erhebliche bauliche Entwicklung statt. Nach jahrelangem Kampf hat das Kantonsgericht die Gemeinde verpflichtet, ihrer Erschliessungspflicht nachzukommen und die strassenmässige Erschliessung des Gebietes Schwanden über den Rigiweg zu bewerkstelligen. Trotz dieser klaren Anweisungen hat die Gemeinde immer noch versucht, sich dieser Erschliessungspflicht zu entziehen. Offensichtlich stellt sie sich dabei heute auf den Standpunkt, sie könne sich mit den vorgesehenen Rückzonungen dieser gesetzlichen Verpflichtung entziehen. Diesbezüglich irrt sich jedoch die Gemeinde. Selbstverständlich hat sie nach wie vor für eine rechtsgenügliche Erschliessung der sich im Gebiet Schwanden befindenden Liegenschaften zu sorgen. Hätte die Gemeinde diese Aufgabe zeitgerecht erfüllt, wäre das Gebiet Schwanden mit Sicherheit bereits heute vollständig überbaut. Nach erfolgter Einzonung dieser Gebiete im Jahre 1984 sind nämlich bis heute 63% dieses Gebietes überbaut, obwohl sich die Gemeinde jahrelang beharrlich weigerte, ihrer Erschliessungspflicht nachzukommen.

Was das Argument betreffend den hohen Bestand an Zweitwohnungen betrifft, stellt dieses Kriterium kein Rückzonungskriterium dar. Zudem ist diese Thematik durch die Zweitwohnungsgesetzgebung geregelt.

Das Argument der zentrumsfernen Lage ist vorliegend ebenfalls nicht stichhaltig. Tatsache ist, dass lagemässig vergleichbare Gebiete (Semli, Stacher, Schibere, Husen, Ächerli) der Bau- bzw. Reservezone zugeteilt wurden. Insoweit liegt zweifellos ein Verstoss gegen das verfassungsmässig garantierte Recht der rechtsgleichen Behandlung vor. Ein Blick auf den Zonenplan zeigt, dass das Gebiet Schwanden heute bereits weitgehend überbaut ist und ein kompaktes Siedlungsgebiet darstellt. Es ist daher im Sinne der Planungsgrundsätze von Art. 1 RPG sowie der Planungsziele gemäss Art. 3 RPG der

Bauzone zuzuteilen, zumal andere Gebiete, welche in der Bauzone verbleiben, keinen vergleichbaren Überbauungsstand aufweisen (Gebiet Husebode).

Kommt dazu, dass mit der geplanten Auszonung im Gebiet Schwanden die Gemeinde offensichtlich zusätzliche Kapazitätsreserven im Dorf schaffen will. Ein solches Vorgehen widerspricht ebenfalls klar den Planungsgrundsätzen von Art. 1 und 3 RPG.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Gemeinde offensichtlich Baugebiete ausgeschieden hat, deren Verfügbarkeit im Sinne von Art. 15 RPG nicht gewährleistet ist (z.B. Stacher). Damit diese in der orten Gefahrenzone liegenden Gebiete überhaupt überbaut werden können, müssen zwingend umfangreiche bauliche Schutzmassnahmen realisiert werden. Deren Finanzierung ist bis heute immer noch nicht verbindlich gesichert.

Die Grundstücke im Rubrum eignen sich für eine Überbauung nicht aber für eine landwirtschaftliche Nutzung. Die topografischen Verhältnisse sind zu steil und die Bodenqualität ist nicht ausreichend. Zudem kann auch keine zusammenhängende Bewirtschaftung der Grundstücke erfolgen.

Weiter stellt die beabsichtigte planerische Massnahme zweifellos eine materielle Enteignung dar, welche erhebliche Entschädigungsforderungen auslöst. Selbstverständlich werden die Einsprecher die durch diese planerische Massnahme der Gemeinde in die Wege geleiteten Werteinbussen auf dem Wege der materiellen Enteignung durchsetzen.

Erwägungen des Gemeinderats

Anträge 1 und 2: Es trifft nicht zu, dass das Gebiet Schwanden aufgrund der schlechten Erschliessungssituation als Rückzonungsgebiet definiert wurde. Anhand eines detaillierten Kriterienkatalogs hat der Kanton einzeln geprüft, ob eine Rückzonung raumplanerisch zweckmässig ist und diese Flächen mit einer kantonalen Planungszone gesichert. Die Rückzonungsflächen wurden im Rahmen des Siedlungsleitbilds und der Nutzungsplanungsrevision überprüft und bestätigt. Bezüglich der Rückzonung des Gebiets Schwanden wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffern 4.9.1 und 5.2.1).

Es trifft auch nicht zu, dass die Gebiete Semli, Stacher, Schibere und Ächerli in der Bauzone verbleiben. Diese sollen mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision ebenfalls in die Nichtbauzone überführt werden. Es wird diesbezüglich auf vorstehende Ausführungen (Ziffern 4.9.3 und 4.12) sowie den Zonenplan verwiesen. Das Gebiet Husenboden verbleibt in der Bauzone, da es die Kriterien für Rückzonungen nicht erfüllt (u.a. die Lage innerhalb der Gemeinde und die Lage in der Bauzone). Es entspricht auch nicht den Tatsachen, dass zusätzliche Kapazitätsreserven im Dorf geschaffen werden sollen. Diesbezüglich wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffern 4.9.1, 5.2.1 und 5.2.5).

Die Vitznauer Grundstücke, die in der roten Gefahrenzone liegen, umfassen insgesamt eine Fläche von 11'900 m^2. Davon lagen 8'700 m^2 bereits innerhalb der kantonalen Planungszone. Diese Flächen sollen mit dem vorliegenden Zonenplan in die Nicht-Bauzone überführt werden, da die Zuweisung dieser Flächen zu Bauland dem Sinn und Zweck der Rückzonungsstrategie widerspricht. Es trifft nicht zu, dass für das Gebiet Stacher diesbezüglich eine Ausnahme gelten soll. Die übrigen Grundstücke liegen innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie und damit innerhalb des bereits bebauten Siedlungskörpers. Sie tragen aufgrund ihres geringen Umfangs von 3'200 m^2 (0.32 ha) auch nicht zu einer nennenswerten Reduktion der überdimensionierten Bauzonen bei. Aus diesem Grund ist die Rückzonung dieser Restflächen aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig.

Antrag 3: Die Waldabstandslinie diente der Sicherung der Skiabfahrt. Abstandslinien können jedoch nur in der Bauzone festgelegt werden, weshalb sie mit der Rückzonung aufgehoben wird.

Antrag 4: Bezüglich der Kosten- und Entschädigungsfolgen wird auf vorstehende Ausführungen (Ziffer 5.2.6) verwiesen.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.15 Diverse Grundeigentümer*innen Teufibalm

Infinity Home Services AG, Vitznau
Settele Maja Georgine, Vitznau
Zimmermann-Kündig Barbara, Vitznau
Zimmermann-Kündig Roland, Vitznau
Plüss Jean-Daniel Arnold, Vitznau
Forster Säuberli Maria-Pia, Vitznau
vertreten durch Rechtsanwalt Franz Hess

Anträge der Einsprecher*innen

Antrag 1: Die Einsprache sei gutzuheissen.

Antrag 2: Die im Rubrum angeführten Grundstücke (Nrn. 611, 631, 610, 616, 617 und 618) seien der Wohnzone A, evtl. der Wohnzone B, subeventuell der Wohnzone Hang zuzuteilen.

Antrag 3: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Einwohnergemeinde Vitznau.

Begründung der Einsprecher*innen

Antrag 1 und 2: Dem Planungsbericht kann entnommen werden, dass die im Rubrum dieser Einsprache aufgeführten Grundstücke infolge der in der Gemeinde Vitznau zu gross ausgeschiedenen Bauzonen aufgrund ihrer verhältnismässig schlechten Erschliessung sowie ihrer zentrumsfernen Lage und dem hohen Bestand an Zweitwohnungen zurückgezont werden sollen. Diese Betrachtungsweise der Gemeinde erweist sich als rechtswidrig und willkürlich.

Die Thematik der Erschliessung ist ein absolut leidiges Kapitel. Die Gemeinde ist der ihr obliegenden Erschliessungspflicht jahrelang nicht nachgekommen. Trotz massivsten Behinderungen und Schwierigkeiten von Behördenseite fand im Gebiet Teufibalm dennoch eine erhebliche bauliche Entwicklung statt. Nach jahrelangem Kampf um die Erschliessung des Gebietes Schwanden hat das Kantonsgericht die Gemeinde verpflichtet, ihrer Erschliessungspflicht nachzukommen und die strassenmässige Erschliessung des Gebietes Schwanden über den Rigiweg zu bewerkstelligen. Das zitierte kantonsgerichtliche Urteil hat auch für die strassenmässige Erschliessung des Gebietes Teufibalm Gültigkeit. Die Gemeinde ist somit verpflichtet, die überbauten Grundstücke strassenmässig hinreichend zu erschliessen. Trotz dieser klaren Anweisungen versucht die Gemeinde, sich dieser Erschliessungspflicht zu entziehen. Offensichtlich stellt sie sich dabei heute auf den Standpunkt, sie könne sich mit den vorgesehenen Rückzonungen dieser gesetzlichen Verpflichtung entziehen. Diesbezüglich irrt sich jedoch die Gemeinde. Selbstverständlich hat sie nach wie vor für eine rechtsgenügliche Erschliessung der sich im Gebiet Teufibalm befindenden Liegenschaften zu sorgen.

Was das Argument betreffend den hohen Bestand an Zweitwohnungen betrifft, stellt dieses Kriterium kein Rückzonungskriterium dar. Zudem ist diese Thematik durch die Zweitwohnungsgesetzgebung geregelt.

Das Argument der zentrumsfernen Lage ist vorliegend ebenfalls nicht stichhaltig. Tatsache ist, dass lagemässig vergleichbare Gebiete (Semli, Stacher, Schibern, Husen, Ächerli) der Bau- bzw. Reservezone zugeteilt wurden. Insoweit liegt zweifellos ein Verstoss gegen das verfassungsmässig garantierte Recht der rechtsgleichen Behandlung vor.

Ein Blick auf den Zonenplan zeigt, dass das Gebiet Teufibalm heute bereits weitgehend überbaut ist und im Bereich der einsprecherischen Grundstücke ein kompaktes Siedlungsgebiet darstellt. Es ist daher im Sinne der Planungsgrundsätze von Art. 1 RPG sowie der Planungsziele gemäss Art. 3 RPG der Bauzone zuzuteilen, zumal andere Gebiete, welche in der Bauzone verbleiben, keinen vergleichbaren Überbauungsstand aufweisen (Gebiet Husebode). Kommt dazu, dass mit der geplanten Auszonung im Gebiet Schwanden die Gemeinde offensichtlich zusätzliche Kapazitätsreserven im Dorf schaffen will. Ein solches Vorgehen widerspricht ebenfalls klar den Planungsgrundsätzen von Art. 1 und 3 RPG.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Gemeinde offensichtlich Baugebiete ausgeschieden hat, deren Verfügbarkeit im Sinne von Art. 15 RPG nicht gewährleistet ist (z.B. Stacher). Damit diese in der orten Gefahrenzone liegenden Gebiete überhaupt überbaut werden können, müssen zwingend umfangreiche bauliche Schutzmassnahmen realisiert werden. Deren Finanzierung ist bis heute immer noch nicht verbindlich gesichert. Die Grundstücke im Rubrum eignen sich für eine

Überbauung nicht aber für eine landwirtschaftliche Nutzung. Die topografischen Verhältnisse sind zu steil und die Bodenqualität ist nicht ausreichend. Zudem kann auch keine zusammenhängende Bewirtschaftung der Grundstücke erfolgen.

Weiter stellt die beabsichtigte planerische Massnahme zweifellos eine materielle Enteignung dar, welche erhebliche Entschädigungsforderungen auslöst. Selbstverständlich werden die Einsprecher die durch diese planerische Massnahme der Gemeinde in die Wege geleiteten Werteinbussen auf dem Wege der materiellen Enteignung durchsetzen.

Erwägungen des Gemeinderats

Anträge 1 und 2: Es trifft nicht zu, dass das Gebiet Teufibalm aufgrund der schlechten Erschliessungssituation als Rückzonungsgebiet definiert wurde. Anhand eines detaillierten Kriterienkatalogs hat der Kanton einzeln geprüft, ob eine Rückzonung raumplanerisch zweckmässig ist und diese Flächen mit einer kantonalen Planungszone gesichert. Die Rückzonungsflächen wurden im Rahmen des Siedlungsleitbilds und der Nutzungsplanungsrevision überprüft und bestätigt. Bezüglich der Rückzonung des Gebiets Teufibalm wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffern 4.9.1 und 5.2.1).

Es trifft auch nicht zu, dass die Gebiete Semli, Stacher und Ächerli in der Bauzone verbleiben. Diese sollen mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision ebenfalls in die Nichtbauzone überführt werden. Es wird diesbezüglich auf vorstehende Ausführungen (Ziffern 4.9.1 und 4.9.3) sowie den Zonenplan verwiesen. Das Gebiet Husenboden verbleibt in der Bauzone, da es die Kriterien für Rückzonungen nicht erfüllt (u.a. Lage innerhalb der Gemeinde und Lage in der Bauzone).

Es entspricht auch nicht den Tatsachen, dass zusätzliche Kapazitätsreserven im Dorf geschaffen werden sollen. Diesbezüglich wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffern 4.9.1 und 5.2.1).

Die Vitznauer Grundstücke, die in der roten Gefahrenzone liegen, umfassen insgesamt eine Fläche von 11'900 m^2. Davon lagen 8'700 m^2 bereits innerhalb der kantonalen Planungszone. Diese Flächen sollen mit dem vorliegenden Zonenplan in die Nicht-Bauzone überführt werden, da die Zuweisung dieser Flächen zu Bauland dem Sinn und Zweck der Rückzonungsstrategie widerspricht. Es trifft nicht zu, dass für das Gebiet Stacher diesbezüglich eine Ausnahme gelten soll. Die übrigen Grundstücke liegen innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie und damit innerhalb des bereits bebauten Siedlungskörpers. Sie tragen aufgrund ihres geringen Umfangs von 3'200 m^2 (0.32 ha) auch nicht zu einer nennenswerten Reduktion der überdimensionierten Bauzonen bei. Aus diesem Grund ist die Rückzonung dieser Restflächen aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig.

Antrag 3: Bezüglich der Kosten- und Entschädigungsfolgen wird auf vorstehende Ausführungen (Ziffer 5.2.6) verwiesen.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.16 Diverse Grundeigentümer*innen Schwanden 2

Villars Irmgard, Vitznau
Villars Pierre, Vitznau
Wolfensperger-Ziegler Maya, Zürich
Wolfensperger-Ziegler Fabian, Zürich
Marti Bruno, Küssnacht am Rigi
Gut Silvia, Greppen
Gut Daniel, Weggis
vertreten durch Rechtsanwalt Michael Stalder

Anträge der Einsprecher*innen

Antrag 1: Das Gebiet Schwanden sei nicht der Landwirtschaftszone LW1 zuzuteilen, sondern der Wohnzone zu belassen. Eventualiter sei das überbaute Gebiet Schwanden nicht der Landwirtschaftszone LW1 zuzuteilen, sondern der Wohnzone zu belassen.

Antrag 2: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Einwohnergemeinde Vitznau.

Begründung der Einsprecher*innen

Antrag 1: Der aufliegende Zonenplan sieht vor, dass das heutige Baugebiet Schwanden von 47'775 m^2 ausgezont werden soll. Inkonsequenter Weise sollen die Gebiete Ächerli, Semli, Büel in die Reservezone überführt werden; auch die Gebiete Stacher und Semli sollen in der Wohnzone verbleiben. Nur die Gebiete Schwanden und Teufibalm und Grund/Büntli sollen ganzflächig rückgezont werden. Wie die im kantonalen Vorprüfungsbericht und im Planungsbericht erwähnte Rückzonungsfläche von 12.64 ha bei dieser Sachlage erreicht werden soll ist nicht nachvollziehbar.

Das Baugebiet Schwanden ist weitgehend, zu 63 %, überbaut. Eine Fläche von 13'796 m^2 der noch unbebauten Parzellen im Gebiet Schwanden sind wegen Rigiweg, Wald- und Grenzabständen prinzipiell nicht bebaubar. Es spricht nichts dagegen und würde sich anbieten, diese Parzellen auszuzonen. Hingegen ist es unangemessen, auch die überbauten 18k'575 m^2 rückzuzonen. Seit der Einzonung des Gebiets Schwanden hat eine erhebliche bauliche Entwicklung stattgefunden und soll auch in Zukunft noch stattfinden; es stehen noch 10'943 m^2 unüberbautes Bauland zur Verfügung. Das Baugebiet Schwanden ist mittlerweile vollständig erschlossen. Die bestehenden Bauten sind an das Kanalisationsnetz der Gemeinde angeschlossen und der Rigiweg als private Zufahrtsstrasse wird derzeit gerade instand gestellt. Das Gebiet liegt nicht in der Gefahrenzone und liegt schon gar nicht peripher, mit nur einem Kilometer Distanz (Luftlinie) zur Rigibahnstation am See. Bezeichnenderweise sollen im Gebiet Schwanden nach Art. 21 Abs. 2 nBZR nach wie vor Kleinbauten und Anlagen «zur Förderung des naturnahmen und extensiven Tourismus» zulässig sein. Dies zeigt mit aller Deutlichkeit, dass die im Gebiet Schwanden ausgeschiedene Bauzone keinesfalls unzweckmässig ist und in dieser belassen werden soll. Das Vorgehen der Gemeinde widerspricht den vom Bund vorgegebenen Planungszielen und ist damit rechtswidrig. Weitgehend überbaute Baugebiete auszuzonen, um damit den Anschein zusätzlicher Kapazitätsreserven zu schaffen, stellt ausserdem ein willkürliches Vorgehen der Gemeinde dar.

Beim aufliegenden Zonenplan sind landschaftlich exponierte Gebiete als Baugebiete ausgeschieden, bei denen die sofortige Verfügbarkeit nicht gegeben ist, da sie von der roten Gefahrenzone überlagert werden (z.B. Stacher, Reime). Damit diese Gebiete überhaupt überbaut werden könnten, müssten zwingend umfangreiche bauliche Schutzmassnahmen realisiert werden.

Es gibt ausserdem Gebiete innerhalb der Gemeinde Vitznau, die peripher gelegen sind und dennoch im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung der Bauzone zugeteilt wurden. Es sind diese insbesondere die Gebiete Semli, Stacher, Schibern, Rigi First und Lauisegg. Der Gemeinderat führte in seinem Beschluss vom 21. April 2020 über die Auswertung der Mitwirkungseingaben diesbezüglich aus, für die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes und der kantonalen Rückzonungsstrategie sei die Gefahrenkarte zwar eine wichtige Grundlagen. Innerhalb der roten Gefahrenzone würden sich jedoch nur wenige unbebaute Parzellen befinden, sodass ihre Rückzonung nicht zweckmässig sei. Diese Argumentation ist nicht nachvollziehbar und widersprüchlich, wenn man bedenkt, dass die Gemeinde den rechnerischen Rückzonungsbedarf mit der geplanten Ortsplanungsrevision nicht annähernd erreichen wird. Jedes zusätzliche Gebiet, welches sich zur Rückzonung anbietet, wäre von der Gemeinde konsequenterweise rückzuzonen. Diese erwähnten exponierter und peripherer gelegenen Gebiete sind teilweise auch noch gar nicht überbaut und würden sich für eine Rückzonung anbieten. Beispielsweise auch das Gebiet Husenboden.

Bezeichnend ist auch, dass die Rückzonungsgemeinde Vitznau nicht einmal die vom Kanton geforderten 12.64 ha auszuzonen plant, gleichzeitig aber das Zonenfassungsvermögen in den weiterhin bestehenden Bauzonen massiv erhöht. Die Gemeinde hat den Systemwechsel von der Ausnützungsziffer hin zur Überbauungsziffer dazu genutzt, die bestehenden Bauzonen allesamt grosszügig aufzuzonen. Anhand der neu definierten Überbauungsziffern, Gesamthöhen und «Fussabdrücke» wird ersichtlich, dass die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in allen Bauzonen um 1 Vollgeschoss erhöht werden sollen. Die Ortsplanungsrevision ist in dieser Hinsicht auch klar bundesrechtswidrig, werden die Bauzonen dadurch nämlich gerade nicht so definiert, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

Im aufgelegten Zonenplan fehlt die Siedlungsbegrenzungslinie. Dies widerspricht den Vorgaben im kantonalen Richtplan, vgl. Richtplanpunkt S1-3.

Während der letzten zehn Jahre wurden in Vitznau neue Quartier erstellt. Während dieser Zeit war vorwiegend das BZR-1995/98 rechtlich massgeben. Während der gleichen Zeitperiode wurden in den Gebieten Husen und Grabacher im Sinne einer Vorwirkung zukünftigen Rechts bereits in einer sehr verdichteten Bauweise Bauprojekte genehmigt, obwohl die Bauvorschriften selbstverständlich weitergelten. Es liegt auf der Hand, dass die Erstellung dieser Bauten bei Anwendung der bezüglich Ausnützungsziffer restriktiven BZR 1995/98 nicht möglich gewesen wäre. Auch dies unterstreicht, weshalb die

vollständige Rückzonung des Gebiets Schwanden nicht sachgerecht ist und gegenüber anderen Baugebieten stossende Ungerechtigkeiten schafft.

Im aufgelegten Erschliessungsrichtplan ist die Schwanden als einziges Baugebiet als Sanierungsgebiet aufgeführt, mit der Bemerkung nach der Auszonung bestehe für die Gemeinde nach RPG keine Erschliessungspflicht mehr, was in dieser absoluten Form nicht zutreffend ist. Bei einer vollständigen Rückzonung des Gebiets schwanden würden auf einen Schlag insgesamt 22 Wohnbauten zonenfremd. Eine der Konsequenzen wäre, dass der Wiederaufbau von nicht zonenkonformen Bauten und Anlagen nur dann gewährleistet ist, wenn dies nicht dem Bundesrecht widerspricht. Damit wird unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass die bestehenden Wohnbauten im Falle ihrer Zerstörung durch Feuer, Erdbeben, Erdrutsche usw. nicht wieder aufgebaut werden dürften, da in der Landwirtschaftszone LW1 nur Bauten zulässig sind, welche ausschliesslich der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Von einer Bestandesgarantie und dem Schutz der erheblichen Investitionen der Grundeigentümer*innen, welch ein gutem Glauben und gestützt auf rechtskräftige Baubewilligungen geleistet worden sind, kann demnach keine Rede sein.

Erwägungen des Gemeinderats

Antrag 1: Anhand eines detaillierten Kriterienkatalogs hat der Kanton einzeln geprüft, ob eine Rückzonung raumplanerisch zweckmässig ist und diese Flächen mit einer kantonalen Planungszone gesichert. Die Rückzonungsflächen wurden im Rahmen des Siedlungsleitbilds und der Nutzungsplanungsrevision überprüft und bestätigt. Bezüglich der Rückzonung des Gebiets Schwanden wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffern 4.9.1 und 5.2.1).

Es trifft nicht zu, dass die Gebiete Semli, Stacher, Schibere und Ächerli in der Bauzone verbleiben. Diese sollen mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision ebenfalls in die Nichtbauzone überführt werden. Es wird diesbezüglich auf vorstehende Ausführungen (Ziffern 4.9.1 und 4.9.3) sowie den Zonenplan verwiesen. Das Gebiet Husenboden verbleibt in der Bauzone, da es die Kriterien für Rückzonungen nicht erfüllt (u.a. die Lage innerhalb der Gemeinde und die Lage in der Bauzone).

Es entspricht auch nicht den Tatsachen, dass zusätzliche Kapazitätsreserven im Dorf geschaffen werden sollen. Diesbezüglich wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffern 4.9.1, 5.2.1 und 5.2.5).

Die Vitznauer Grundstücke, die in der roten Gefahrenzone liegen, umfassen insgesamt eine Fläche von 11'900 m^2. Davon lagen 8'700 m^2 bereits innerhalb der kantonalen Planungszone. Diese Flächen sollen mit dem vorliegenden Zonenplan in die Nicht-Bauzone überführt werden, da die Zuweisung dieser Flächen zu Bauland dem Sinn und Zweck der Rückzonungsstrategie widerspricht. Es trifft nicht zu, dass für das Gebiet Stacher diesbezüglich eine Ausnahme gelten soll. Die übrigen Grundstücke liegen innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie und damit innerhalb des bereits bebauten Siedlungskörpers. Sie tragen aufgrund ihres geringen Umfangs von 3'200 m^2 (0.32 ha) auch nicht zu einer nennenswerten Reduktion der überdimensionierten Bauzonen bei. Aus diesem Grund ist die Rückzonung dieser Restflächen aus raumplanerischer Sicht nicht zweckmässig.

Art. 21 Abs. 2n BZR wurde aufgrund der Einsprachen ersatzlos aus dem BZR gestrichen und ist nicht mehr Bestandteil der Ortsplanung. Ziel war die Förderung eines sanften Tourismus im Gebiet Schwanden. Das Bauen ausserhalb der Bauzone liegt jedoch im Kompetenzbereich des Kantons und hat die übergeordnete Gesetzgebung einzuhalten, weshalb der ursprüngliche Art. 21 Abs. 2n BZR keine neuen baulichen Möglichkeiten schuf.

Die Überbauung im Gebiet Husen erfolgte auf Basis eines Gestaltungsplans. Gestaltungspläne erlauben zum einen Abweichungen gegenüber dem Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement (beispielsweise Grenzabstände), zum anderen einen Bonus auf das Nutzungsmass (z.B. zusätzliches Geschoss und höhere Ausnützung). Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass die Überbauungen in den Gebieten Grabacher und Husen keinen inhaltlichen Zusammenhang zu den Rückzonungen im Gebiet Schwanden aufweisen. Der Rückzonungsbedarf bleibt unabhängig von der (verdichteten) Bauweise bestehen, weshalb die Begründung der Einsprache nicht korrekt ist.

Eine Erschliessungspflicht der Gemeinde besteht nach RPG nur für die Bauzone. Aufgrund der Entstehungsgeschichte der Bauzone Schwanden ist das Gebiet im Erschliessungsrichtplan trotzdem als Sanierungsgebiet aufgeführt.
Die Siedlungsbegrenzungslinie ist im Regionalen Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 (23. Januar 2015) behördenverbindlich festgelegt.

Antrag 2: Bezüglich der Kosten- und Entschädigungsfolgen wird auf vorstehende Ausführungen (Ziffer 5.2.6) verwiesen.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.17 Strüby Immo AG

Strüby Immo AG, Seewen

Anträge der Einsprecherin

Antrag 1: Die Parz. Nr. 732 (Semli) sei in der Bauzone zu belassen. Auf die Rückzonung sei zu verzichten.

Antrag 2: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Vitznau.

Begründung der Einsprecherin

Antrag 1: Weder beim Erlass für die Planungszone, der Festlegung des Siedlungsleitbildes wie auch in der nun öffentlich aufgelegten Revision des Zonenplanes Vitznau wurde die Parzelle Nr. 732 Semli untersucht oder genauer abgeklärt. Anlässlich einer letzten Besprechung im September 2020 stellte uns die Gemeinde die Überprüfung des Sachverhaltes, dabei namentlich der Prüfung beim Kanton, ob die vorgesehene Rückzonung einen Härtefall darstellt, in Aussicht. Im Oktober 2020 reichten wir eine umfassende Begründung ein. Statt einer Antwort erhielten wir im November 2020 das Protokoll der Besprechung vom September 2020. Obwohl der Gemeinderat im Protokoll klar festhielt, dass die Frage des Härtefalls nun beim Kanton zu prüfen sei, geschah wieder nichts. Jedenfalls sind dem Vorprüfungsbericht des Kantons vom Januar 2021 keine Ausführungen zur Härtefallfrage zu entnehmen.

Im Zur Zeit des Liegenschaftserwerbs gültigen Siedlungsleitbild war das Gebiet Semli dem Baugebiet zugewiesen. Anlässlich der Workshop-Veranstaltung vom 19. Oktober 2019 war dann nur noch die Hälfte der Parzelle dem Baugebiet zugewiesen. Wir signalisierten damals unser Einverständnis zu einer Kompromisslösung. Auf diese Zustimmung bekamen wir keine Rückmeldung.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zum Siedlungsleitbild im Januar 2020 stellten wir dann erstmals fest, dass das Semli vollständig aus dem Baugebiet entfernt wurde und stattdessen nur noch die Siedlungsbegrenzungslinie für Etappen bis ins Jahr 2050 mitten durch die Parzelle führt. Unsere Eingabe wurde im Bericht zur Mitwirkung abgelehnt und das Siedlungsleitbild in Kraft gesetzt.

Heute wissen wir, dass die von der Planungszone erfassten Gebiete unisono der Rückzonung zugeführt wurden, während die nicht von der Planungszone erfassten Gebiete nicht mehr näher geprüft wurden. Die eigentliche Beurteilung gemäss dem Kriterienkatalog des Kantons fand nicht statt. Die Gemeinde Vitznau versteckte sich in der Folge hinter dem Erlass der kantonalen Planungszone und unterzog die einzelnen grösseren unüberbauten Gebiete keiner Interessenabwägung mehr, obwohl dies in Aussicht gestellt wurde.

Das Grundstück eignet sich nicht zur landwirtschaftlichen Nutzung. Ggfs. Eignet sich die obere, flache Hälfte für Freizeitnutzungen. Die Liegenschaft Semli liegt 300 m vom Dorfzentrum entfernt. Das Zentrum ist demnach problemlos zu Fuss erreichbar. Die Liegenschaft Semli liegt auf zwei Seiten am Waldrand und grenzt auf zwei Seiten an die Bauzone. Für die angrenzende Bauzone ist gemäss Siedlungsleitbild die höchste Dichte / Innenverdichtung vorgesehen. Es ist daher sinnvoll die Lücke zwischen der am höchsten zu verdichtenden Bauzone und dem Wald zweckmässig zu schliessen. Der beantragte Parzellenteil liegt in einer Hanglage. Die Zonengrenze würde zweckmässigerweise dem Geländeknick zwischen dem Hang und der höher gelegenen ebenen Fläche entsprechen. Die Erschliessung ist vollständig geregelt und kann sehr landsparend erfolgen. Der Gemeinde fallen keine Erschliessungskosten an. Die Fusswegdistanz zur Bushaltestelle im Zentrum beträgt 300 m. Unsere Abklärungen haben ergeben, dass auch die Hanglage gut bebaubar ist. Der Umgang mit der Geologie und den grundbautechnischen Anforderungen kann problemlos gewährleistet werden. Der Grundstücksteil ist steil und anderweitig, namentlich für Landwirtschaft oder Freizeitnutzungen völlig ungeeignet.

Bereits unsere Rechtsvorgänger machten sich ab dem Jahr 2011 Gedanken für eine geeignete Überbauung. Dabei wurden der Gemeinde verschiedene Studien eingereicht. Wir selber sind seit April 2017 an diesem Grundstück interessiert. Unsere Marktanalyse ergab ein sehr gutes Potenzial für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen. Auf dem Grundstück ist keine

Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Die von uns vorgelegte Planung im April 2018 entsprach der Regelbauweise und bedurfte keiner Abweichungen vom BZR. Im Jahre 2017 machten wir verschiedene Abklärungen betreffend einer möglichen Bebauung. Letztmals vor dem Erwerb der Liegenschaft führten wir mit der Gemeinde ein ausführliches Gespräch. Mit der Eingabe vom 6. April 2020 um Umteilung der Bauzone von der 2. Etappe in die erste Etappe haben wir die Bauabsichten eindeutig dargelegt. Dies geschah sowohl vor dem Erlass der Planungszone wie auch vor der Information des Kantons betreffend der Rückzonungsstrategie.

Gemäss kantonaler Praxis sind die 3 Kriterien für die Härtefallpraxis zu prüfen. Wir haben das Grundstück am 10. Januar 2018 erworben und liegen damit innerhalb der geforderten letzten 1-2 Jahre. Seit April 2017 standen wir in direktem Kontakt mit der Gemeinde Vitznau. Wir führten verschiedene Vorabklärungen betreffend der Bebaubarkeit der Parzelle. Über eine drohende Rückzonung wurde nie diskutiert. Wären wir in irgendeiner Form darauf aufmerksam gemacht worden, hätten wir die Liegenschaft nie erworben. In der Information an die Bevölkerung zur Abstimmung des Siedlungsleitbildes wurde uns vorgeworfen, wir hätten die drohende Auszonung erkennen müssen – nota bene vor dem 10. Januar 2018. Warum uns aber die Gemeinde zu keiner Zeit darauf aufmerksam machte, dass dem Grundstück eine Rückzonung droht, wissen wir bis heute nicht. Auch wenn die Liegenschaft durch die Firma Strüby AG erworben wurde, wiegt der drohende Verlust sehr schwer. Die Firma Strüby ist ein verlässlicher und sicherer Arbeitgeber und beschäftigt in der Zentralschweiz ca. 300 Arbeitnehmer. Die Landakquisition dient in erster Linie der Beschäftigung der gesamten Belegschaft. Allfällige Gewinne bleiben in der Firma und sichern unsere Zukunft. Ein Totalausfall in diesem Geschäfts würde uns sehr stark beeinträchtigen. Neben dem, dass es durchaus auch raumplanerische Gründe gibt, die für den Verbleib eines Parzellenteils von GS Nr. 723 in der Bauzone sprechen, handelt es sich eindeutig um einen Härtefall.

Erwägungen des Gemeinderats

Antrag 1: Anhand eines detaillierten Kriterienkatalogs hat der Kanton geprüft, ob eine Rückzonung raumplanerisch zweckmässig ist und diese Flächen mit einer kantonalen Planungszone gesichert. Die Rückzonungsflächen wurden im Rahmen des Siedlungsleitbilds und der Nutzungsplanungsrevision überprüft und bestätigt.

Bei der Ermittlung der potenziellen Rückzonungsflächen hat der Kanton Luzern eine sogenannte Härtefallpraxis entwickelt. Diese soll insbesondere in Fällen, wo eine potenzielle Rückzonungsfläche zum Bau eines Wohnhauses erworben wurde, ohne dass die Erwerber Kenntnis von der möglichen Rückzonung hatten, zur Anwendung kommen. Das betroffene Grundstück kann danach in der Bauzone belassen werden, wenn der Handwechsel des Grundstücks in den letzten ein bis zwei Jahren erfolgt ist, glaubhaft gemacht werden kann, dass den Erwerbern beim Grundstückskauf nicht bekannt sein konnte, dass das Grundstück als potenzielle Rückzonungsfläche gilt, und wenn eine persönliche oder soziale Komponente vorliegt (z.B. Erwerb durch eine Familie zum Selbstbewohnen, keine Gewerbsmässigkeit). Der Gemeinderat hat das Grundstück der Einsprecherin auch nach diesen Kriterien geprüft. Insbesondere stellte sich die Frage, ob die Einsprecherin zum Erwerbszeitpunkt mit der Rückzonung zu rechnen hatte, obwohl das Gebiet Semli aus der Bauzone 2. Etappe anlässlich der Ortsplanungsrevision 2014 zum Verbleib in der Bauzone vorgesehen war. Dagegen haben jedoch bereits bei der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision 2014 diverse Einsprecher*innen opponiert. Darunter insbesondere auch Umweltschutzverbände, die sich für eine Rückzonung des Semli aussprachen. In der Botschaft zur Abstimmung vom 26. November 2017 wurde diese Argumentation denn auch abgehandelt. Ebenfalls wurde damals offen durch die Behörden kommuniziert, dass sich die Rückzonungsflächen in Vitznau bei einer allfälligen nachfolgenden Ortsplanungsrevision, aufgrund der veränderten neuen Raumplanungsvorgaben, vergrössern müssten. Welche Flächen dies jedoch betreffen würde, war zu diesem Zeitpunkt nicht absehbar. Hingegen mussten potenzielle Erwerber*innen der bis dahin bereits umstrittenen unbebauten Flächen in den Bauzonen 2. Etappe mit einer Rückzonung rechnen. Das Semli wurde in der Folge denn auch im Siedlungsleitbild 2050 als potenzielle Auszonungsfläche definiert, was von der Bevölkerung mit dem Urnenentscheid im Juni 2020 bestätigt wurde.

Antrag 2: Bezüglich der Kosten- und Entschädigungsfolgen wird auf vorstehende Ausführungen (Ziffer 5.2.6) verwiesen.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.18 Ulrich-Amgarten Therese und Ulrich-Amgarten Peter

Ulrich-Amgarten Therese, Buchrain
Ulrich-Amgarten Peter, Buchrain
vertreten durch Rechtsanwalt Urs Hofstetter-Arnet

Anträge der Einsprechenden

Antrag 1: Die Einsprache sei gutzuheissen.

Antrag 2: Die Grundstücke Nrn. 570 und 339, GB Vitznau seien aus der geplanten Rückzonung auszuschliessen und als baureife Grundstücke in der Wohnzone zu belassen.

Antrag 3: Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

Antrag 4: Es sei auf den Grundstücken Nrn. 570 und 339, GB Vitznau ein Augenschein durchzuführen.

Antrag 5: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Vitznau.

Begründung der Einsprechenden

Anträge 1 und 2: Nach Art. 15 RPG sowie den Vorgaben der Raumplanungsverordnung hat der Kanton Luzern in seinem Richtplan die Aufträge an die Raumplanung zu konkretisieren. Dabei ist von grosser Bedeutung, dass der Kanton Luzern eine Auslastung der Bauzonen von über 100% hat. Der Kanton Luzern hat für den massgebenden Zeithorizont (2035) insgesamt nicht zu grosse Bauzonen. Laut dem Richtplan haben alle Gemeinden mit der nächsten Ortsplanungsrevision, welche bis spätestens Ende 2023 zu erfolgen hat, Auszonungen zu prüfen, wobei insbesondere periphere oder blockierte unüberbaute Bauzonen einzubeziehen sind; dies soll zweckmässigerweise koordiniert mit der ebenfalls erforderlichen Überprüfung und allfälligen Reduktion der Reservezonen erfolgen. Nur das und nicht mehr durfte der Kanton Luzern von den Gemeinden verlangen. Nach der 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 gesetzliche Regelung, wonach die Gemeinden für die Ortsplanungen nach § 3 PBG zuständig sind, ist dennoch zu beachten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Vitznau als Tourismusgemeinde mehr Entwicklungsspielraum hat, wodurch sich umgekehrt das Ausmass der kantonalen Forderungen nach der Redimensionierung der Bauzone entsprechend zu verringern hat. Eine Abstimmung unter den Seegemeinden bleibt möglich. Das bedeutet, dass Weggis und Vitznau als Tourismusgemeinden einen Teil des nicht beanspruchten Wachstums der Gemeinde Greppen übernehmen können.

Wie den nachstehenden Ausführungen entnommen werden kann, erfüllen die Grundstücke Nrn. 339 und 570, GB Vitznau die Rückzonungskriterien offensichtlich nicht, weshalb eine Rückzonung der beiden Grundstücke rechtswidrig und keinesfalls zweckmässig ist. Die Grundstücke liegen innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Bauabsichten der Einsprecher sind für die Gemeinde Vitznau seit vielen Jahren bekannt, da bezüglich der Erschliessung viele Absprachen stattfanden, ein Gestaltungsplan erarbeitet wurde sowie gestützt auf den vom Gemeinderat Vitznau genehmigten Gestaltungsplan schliesslich entsprechende Baubewilligungen ergingen. Lediglich wegen eines Rechtmittelverfahrens sowie der nun schon seit 8 Jahren dauernden Ortsplanungsrevision konnten die konkreten Bauabsichten bisher nicht umgesetzt werden.

Gemäss Erschliessungsrichtplan soll das Grundstück Nr. 339, GB Vitznau in die Reservezone zurückgezont werden. Von der Erschliessung des Grundstücks Nr. 570, GB Vitznau wird gänzlich abgesehen, obwohl auf den beiden Grundstücken bereits eine Baubewilligung für eine Zufahrtrasse samt Werkleitungen erteilt worden war. Das Grundstück Nr. 339, GB Vitznau ist dagegen bereits erschlossen und dient insbesondere auch der Erschliessung des Grundstück Nr. 570, GB Vitznau. Für die Erschliessung und Planung der Überbauung der Grundstücke Nr. 339 und 579, GB Vitznau, die in Kenntnis der Gemeinde Vitznau und mit deren Zustimmung erfolgten, wurden bisher Dispositionen im Umfang von ca. CHF 1.5 Mio. getroffen. Eine Rückzonung der Grundstücke ist bereits deshalb weder recht- noch zweckmässig und keinesfalls verhältnismässig. Werden aus zureichenden planerischen Überlegungen die beiden unüberbauten Grundstücke Nrn. 350 und 567 weiterhin in der Bauzone belassen, muss dies auch für das Grundstück Nr. 339 gelten. Etwas anderes wäre schlicht willkürlich.

Es ist widersprüchlich und widersinnig, wenn der Kanton die Bauzonen in Vitznau als überdimensioniert bezeichnet, obwohl die Gemeinde die Prognose der Bevölkerung am Ender der Planungsdauer 2035 bereits heute erreicht. Des Weiteren

ist zu beachten, dass Vitznau mit seinem milden Klima und der pittoresken Lage eine der wichtigsten Gemeinden für den Tourismus des Kantons Luzern ist. Gemäss R6-2 des Kantonalen Richtplans 2009, teilrevidiert 2015, angepasst 2019 sind unter anderen das Gebiet der Rigi mit Weggis und Vitznau Tourismuszentren von kantonaler Bedeutung mit nationaler und internationaler Ausstrahlung. Tourismusgemeinden haben deshalb einen Anspruch auf gewisse Entwicklung. Durch das Ausmass der geplanten Auszonungen würde der Gemeinde Vitznau der notwendige Entwicklungsspielraum in rechtswidriger und unzulässigerweise beschränkt.

Geplante Rückzonungen hier verstossen gegen den Regionalen Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 des regionalen Entwicklungsträgers LuzernPlus, den der Regierungsrat am 23. Januar 2015 genehmigt hat. Die Grundstücke Nrn. 570 und 339, GB Vitznau sollen in Missachtung der verfassungsmässig garantierten Gemeindeautonomie und in Verletzung von § 3 PBG als Rückzonungsfläche Nichtbauzone zugewiesen werden. Die Grundstücke werden im regionalen Teilrichtplan eindeutig als Bauzone ausgewiesen. Auch für die Gemeinde Vitznau ist der regionale Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 selbstverständlich verbindlich.

Es kann nicht angehen, dass die Grundstücke Nrn. 339 und 570, GB Vitznau, welche rechtsgenüglich erschlossen und auf denen konkrete Bauabsichten bestehen, ausgezont werden sollen, aber im Gegenzug die unerschlossenen Grundstücke Nrn. 152, 153 sowie 354, GB Vitznau (Gebiet Husenboden) in der Bau- bzw. Wohnzone belassen sowie künftig erschlossen werden sollen. Das gleiche gilt für das Gebiet Gruebisbalm. Diese beiden Gebiete können somit ohne weiteres ausgezont werden, was wiederum dazu führt, dass die Grundstücke Nrn. 339 und 570, GB Vitznau in der Wohnzone belassen werden können.

Das Grundstück liegt nur im Bereich «Wasser» teilweise in der roten Gefahrenzone. Gemäss kantonaler Gefahrenkarte handelt es sich dabei um die Gefahr von Murgängen, welche mit einer Häufigkeit von sehr selten bis selten eingestuft wird. Von Lawinen oder Rutschungen ist das Grundstück überhaupt nicht betroffen. Die pauschale Einstufung der Gemeinde Vitznau ohne entsprechende Begründung entspricht nicht den tatsächlichen Gegebenheiten und ist willkürlich. Zudem sind gemäss § 146 Abs. 2 PBG in Gefahrengebieten aus Ausnahmen gestattet, die von der Gemeinde Vitznau jedoch ebenso wenig geprüft wurden.

Im Nachgang zur Einspracheverhandlung haben die Einsprecher*innen noch nachgereicht, dass vom Altdorfbach keine Gefahr für das Gebiet Stacher Süd ausgehe. Zudem würden die bekannten Risiken des Chalibachs eine Auszonung nicht rechtfertigen, zumal diese mit den Massnahmen zur Umsetzung des Integrierten Schutzkonzepts (ISK) ohnehin zu beseitigen sein würden.

Indem die Gemeinde Vitznau die unbebauten und nicht erschlossenen Grundstücke Nrn. 350 und 567, GB Vitznau in der Bauzone belässt, gleichzeitig jedoch die Grundstücke Nr. 339 und 570, GB Vitznau auszonen möchte, verletzt sie zudem den Grundsatz der Rechtsgleichheit. Die Einsprecher sind überzeugt, dass es im Planungsermessen der Gemeinde liegt, die Grundstücke Nr. 339 und 570, GB Vitznau wiederum der Wohnzone zuzuweisen und diese Zoneneinteilung vom Regierungsrat genehmigungsfähig ist.

Erwägungen des Gemeinderats

<u>Anträge 1 und 2:</u> Es ist nicht korrekt, dass die Bauzonen oder das Einwohnerwachstum unterhalb der Seegemeinden (Vitznau, Weggis, Greppen) ausgetauscht werden können, zumal auch Weggis und Greppen Rückzonungsgemeinden sind und ihre Bauzonen zu reduzieren haben. Der Rückzonungsbedarf betrifft nur die Einwohnerkapazitäten der Bauzonen (d.h. Wohnzonen, Kernzonen, gemischte Zonen) und hat keinen Zusammenhang mit der Tourismuszone oder allgemein der touristischen Entwicklung. Grundsätzlich spielt es keine Rolle, ob Vitznau eine Tourismusgemeinde ist oder nicht – der Bauzonenbedarf ergibt sich aus der Gemeindeeinteilung gemäss Raumkonzept im kantonalen Richtplan sowie anhand des durch LUBAT errechneten Bedarfs.

Gemäss den behördenverbindlichen Planungsinstrumenten Erschliessungsrichtplan und Siedlungsleitbild 2050 sollen die Grundstücke Nrn. 567 und 350 zukünftig die direkte Anbindung der Altdorfstrasse an die Seestrasse und dadurch die Erschliessung des Gebiets Zberg sowie des Campings sicherstellen. Eine Strasse, die Land in der Bauzone erschliesst, hat nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung durch Siedlungsgebiet zu führen und darf nicht Landwirtschaftszone beanspruchen.

Beide Grundstücke waren nie Bestandteil der kantonalen Planungszone und somit auch nie für eine Rückzonung vorgesehen. Beide weisen heute eine Nutzung auf (Parking) und entsprechen den Zielsetzungen des Siedlungsleitbilds 2050 (u.a. Stärkung des Gewerbes entlang der Seestrasse, Erschliessung Gebiet Zberg). Die Grundstücke Nrn. 567 und 350 sollen aus diesen Gründen in der Bauzone belassen werden.

Es ist nicht korrekt, dass der regionale Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 missachtet wird. Der regionale Teilrichtplan legt einzig die Siedlungsbegrenzungslinien fest, während die Bauzonen rein orientierend bzw. informativ sind und daher keine Verbindlichkeit aufweisen. Mit den Rückzonungen bleiben die Siedlungsbegrenzungslinien unverändert bestehen und der regionale Teilrichtplan wird eingehalten.

Das Gebiet Husenboden verbleibt in der Bauzone, da es die Kriterien für Rückzonungen nicht erfüllt (u.a. die Lage innerhalb der Gemeinde und die Lage in der Bauzone).

Für die Nutzungsplanung muss die Gefahrenkarte aus dem Jahr 2012 berücksichtigt werden. Die Gemeinde kann Änderungen an der Einteilung der Gefahrenstufen bzw. -gebiete nur aufgrund der Umsetzung des ISK (Integrales Schutzkonzept der Vitznauer Bäche) vornehmen, das derzeit vom Kanton erarbeitet wird. Die von den Einsprechenden nachträglich beantragte Verlängerung des Schutzdamms ist nicht Gegenstand des vorliegenden Ortsplanungsverfahrens.

Antrag 3: Mit den Einsprecher*innen wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

Antrag 4: Dem Gemeinderat sowie der Ortsplanungskommission sind die örtlichen Gegebenheiten bestens bekannt. Daher wurde auf den Grundstücken Nrn. 570 und 339, GB Vitznau, auf einen Augenschein verzichtet.

Antrag 5: Zu Kosten- und Entschädigungsfolgen wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffer 5.2.6).

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen, soweit sie nicht als erledigt gilt.

5.3.19 Umweltverbände

BirdLife Luzern
Pro Natura – Schweizerischer Bund für Naturschutz
Pro Natura Luzern
WWF Schweiz
WWF Luzern

Anträge der Einsprecher*innen

Antrag 1: Es sei ein Artikel zu Vogelschlag und Glas zu ergänzen.

Antrag 2: Es sei ein separater Artikel zu Bepflanzung gemäss Muster BZR Art. 27 zu ergänzen.

Antrag 3: Zonenplan Landwirtschaftszone II mit Überlagerung Landwirtschaftszone 2 vs. Naturschutzzone NS: Es seien sämtliche noch nicht grundeigentümerverbindlich geschützte Inventarflächen (INR, TWW-Objekte) grundeigentümerverbindlich zu schützen.

Antrag 4: Es seien die schützenswerten Objekte mit dem Gewässerraum zu überlagern und nicht auszusparen.

Antrag 5: Unter Kostenfolge der öffentlichen Hand.

Begründung der Einsprecher*innen

Antrag 1: Allein in der Schweiz geht man davon aus, dass jährlich über eine Million Vögel durch Kollision mit Glasbauwerken und Fenstern sterben. Die Gemeinden können mit einer griffigen Formulierung nach der Vorgabe im Musterreglement des Kantons Aargau einen wichtigen Beitrag leisten, um diese unnötigen Kollisionen zu entschärfen. Wir beantragen, dass

im BZR der Artikel gemäss Musterreglement Kt. Aargau übernommen wird: «Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.»

Antrag 2: Wir begrüssen, dass beim Art. 44 – Gestaltung des Siedlungsrandes – die Formulierung aus dem Muster BZR unverändert übernommen wurde, inkl. der Präzisierung, dass nur einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden dürfen. Demgegenüber vermissen wir in den übrigen Artikeln mit Bezug zur Bepflanzung Art. 8 Kernzone K; Art. 10 Wohnzone See WS; Art. 16 Tourismuszone TZ; Art. 49 Bauen ausserhalb Bauzone weitere verbindliche Regeln, die die ökologische Qualität der Bepflanzung verbessern würden. Der Artikel zur Bepflanzung gemäss Muster-BZR leistet einen wichtigen Beitrag zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum. Im Mitwirkungsbericht Nutzungsplanung vom 6. April 2021 wird als Begründung zur Ablehnung erläutert, das Muster-BZR Art. 27 Abs. 2 «Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig» nicht zweckmässig sei. Das können wir nicht nachvollziehen. Gerade in diesen Tagen lancierte das LAWA beispielsweise das Projekt «Neophyten-Sack». Die Gefahr einer Ausdehnung der invasiven gebietsfremden Arten soll an den Quellen verbindlich angepackt werden. Beim Thema Bepflanzung ist der in Art. 1 Zweck, Abs. c) Verbesserung der Ökologie verbindlicher umzusetzen. Auch das LAWA fordert in seiner Stellungnahme zur Vorprüfung vom 17. Dezember 2020 die Ergänzung des BZR mit einem separaten Artikel zur Bepflanzung gemäss Muster-BZR Art. 27.

Antrag 3: Gemäss Natur- und Heimatschutzrecht sowie der Trockenwiesenverordnung (Art. 8 TwwV) sind Kanton und Gemeinde verpflichtet, in Plänen und Vorschriften, welche die zulässige Nutzung des Bodens nach der Raumplanungsgesetzgebung regeln, die TwwV in geeigneter Weise zu berücksichtigen und die Objekte zu bezeichnen. Im Kanton Luzern werden TWW und Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR-Objekte) in der kommunalen Zonenplanung als geschützte Gebiete ausgewiesen. Die Gemeinde hat eine Naturschutzzone NS im BZR. Es ist daher logisch und raumplanerisch zwingend, dass sämtliche noch nicht grundeigentümerverbindlich geschützte Inventarflächen in der Naturschutzzone NS grundeigentümerverbindlich geschützt werden. Die Landwirtschaftszone 2 mit einer Überlagerung Landwirtschaftszone 2 entspricht nicht der kantonalen Praxis und wir bezweifeln, dass dies einen gleichwertigen Schutz bietet im Vergleich zur Sicherung durch die NS-Zone. Die letzte Kurzvorprüfung des BUWD vom 19. April 2021 liegt nicht auf, wir bitten um deren Zusendung.

Antrag 4: Es ist begrüssenswert, dass die Gemeinde Vitznau auf keine Gewässerräume verzichtet. Ebenfalls ist begrüssenswert, dass die Gemeinde bereits einen erhöhten Gewässerraum für geplante Wasserbauprojekte festlegt, um das Land vor Verbauungen zu sichern. Ein Wehrmutstropfen dabei aus Sicht der Umweltverbände ist, dass nicht der gesamte Gewässerraum extensiv bewirtschaftet wird. Es ist zwingend, dass nach der Umsetzung der Projekte ein erhöhter Gewässerraum, welcher die Vorgaben nach Art. 36a GSchG erfüllt, festgelegt wird und dieser gänzlich zu extensivieren ist.
Wo schützenswerte Objekte den Gewässerraum tangieren, wurden sie ausgespart. Die mit der Begründung, dass die schützenswerten Bauten ungeschmälert zu erhalten sind und gemäss Art. 1c Abs. 1 DSchG Auflagen im Fall von Renovationen oder Änderungen bestehen. Rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind gemäss Art. 41c Abs. 2 GSchV in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Dies bedeutet, dass sie nicht entfernt werden müssen und der notwendige Unterhalt zulässig ist. Die zulässigen baulichen Massnahmen aufgrund der verfassungsrechtlichen Bestandesgarantie umfassen somit Unterhaltsarbeiten und untergeordnete Renovationen. Wir sehen keinen Widerspruch in der Überlagerung der kantonal schützenswerten Objekte mit dem Gewässerraum, da die Bestandesgarantie den Erhalt solcher Objekte gewährleistet und bitten daher darum auch diese Bauten mit dem Gewässerraum zu überlagern.

Erwägungen des Gemeinderats

Antrag 1: Die empfohlene Formulierung wurde bereits im Rahmen der Mitwirkung überprüft. Der Gemeinderat erachtet diese Formulierung jedoch als zu pauschal und nicht bedarfsspezifisch. Der Gemeinderat empfiehlt aber, die geforderten Vogelschutzmassnahmen gemäss dem Leitfaden der Schweizerischen Vogelwarte Sempach in das Praxishandbuch des Bauamts aufzunehmen. So können die Massnahmen zum Vogelschlag künftig im Einzelfall geprüft und in die Baubewilligung integriert werden. Der Gemeinderat beauftragt die Ortsplanungskommission, die Aufnahme der Bestimmungen zum Vogelschutz in die Praxisrichtlinie des Bauamts Vitznau zu prüfen.

Antrag 2: Das Anliegen der Einsprecher*innen ist bereits erfüllt. So gelten Vorgaben zur Begrünung in den Zonen, in denen ein öffentliches Interesse an ein durchgrüntes Siedlungsgebiet vorhanden ist (Kernzone, Art. 8 BZR; Wohnzone See, Art. 10 BZR; Tourismuszone, Art. 15 BZR). Diese zonenspezifischen Vorschriften wurden im Fall der Kern- und Tourismuszone neu aufgenommen und sind bedarfsspezifischer formuliert als dies der von den Einsprecher*innen geforderte Art. 27 der

Muster-BZR tut. Zudem gelten die Qualitätsanforderungen gemäss Art. 2 BZR und die Anforderung einer guten Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild gemäss Art. 39 BZR. Darüber hinaus hat die Ortsplanungskommission beschlossen, das Bauamt habe bei künftigen Bauprojekten die Voraussetzungen zur Bepflanzung in die Baubewilligung zu integrieren und wo nötig vorab Stellungnahmen zur Ausgestaltung der Bewilligung einzuholen.

Antrag 3: Aufgrund der aussergewöhnlichen Topografie von Vitznau eignen sich die Musterlösungen gemäss den Vorgaben des Kantons Luzern nur bedingt für den Schutz von Inventarflächen. Zudem steht die kantonale Praxis zur Ausscheidung von Naturschutzzonen im Widerspruch zur bestehenden Bewirtschaftung von Teilen dieser Flächen in Vitznau. Eine unveränderte Übernahme der kantonalen Musterbestimmungen zur Naturschutzzone hätte möglicherweise diverse Betriebsaufgaben von Landwirtschaftsbetrieben im Berggebiet zur Folge. Zur Erhaltung der Biodiversität der Berggebiete sind diese Betriebe jedoch äusserst wichtig. Im Siedlungsleitbild vom 28. Juli 2020 wurde daher festgelegt, dass neue Naturschutzzonen unter Einwilligung der Grundeigentümer*innen und Bewirtschafter*innen ausgeschieden werden. Diese demokratisch legitimierte Vorgabe hat der Gemeinderat aufgenommen und ist darum bemüht, eine gleichwertige Lösung zum Ausgleich zwischen Naturschutz und Landwirtschaft zu schaffen.

Die Zuteilung der Inventarflächen zur Naturschutzzone ist nicht die einzige Möglichkeit ihrer Unterschutzstellung. Art. 17 Abs. 2 RPG führt die Möglichkeit an, auf die Festlegung von Schutzzonen zu verzichten zugunsten anderer geeigneter Massnahmen. Das kantonale Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG; SRL 709a) sieht als Schutzmassnahmen neben der Ausscheidung von Schutzzonen in Zonenplänen und Vorschriften in Bau- und Zonenreglementen auch Schutzverordnungen, Verfügungen über Einzelobjekte und Vereinbarungen mit Grundeigentümer*innen oder Bewirtschafter*innen vor. Mit der vorliegenden Überlagerung der Landwirtschaftszone 2 durch Naturschutzflächen werden jene Flächen ausgewiesen, für die besondere Schutz- und Nutzungsvorschriften gelten. Zudem werden die grundlegenden Bestimmungen in den zusätzlich geltenden Bestimmungen in Artikel 22 festgeschrieben. Dazu wird angestrebt, für jede Fläche die zur Erreichung der Schutzziele zweckmässigen Bewirtschaftungs-, Pflege- und Aufwertungsmassnahmen in Verträgen mit den Grundeigentümer*innen oder den Bewirtschafter*innen festzulegen. Der Gemeinderat ist überzeugt, damit eine gleichwertige und ausgewogene Lösung zur Sicherung der Schutzziele des Naturschutzes zu schaffen und den Erhalt der Landwirtschaft in den Berggebieten von Vitznau langfristig und nachhaltig zu ermöglichen. Diese Lösung wurde auch bereits mit den Vertreter*innen der kantonalen Dienststellen besprochen, wobei der Abschluss der einzelnen Verträge leider nicht vor der Abstimmung über die Ortsplanungsrevision in Vitznau in Aussicht gestellt werden konnte.

Antrag 4: Wie die Einsprecher*innen selber ausführen, steht die erweiterte Bestandesgarantie nicht im Widerspruch zur Verpflichtung, Bauten, die im Bauinventar des Kantons Luzern als «schützenswert» aufgeführt sind, ungeschmälert zu erhalten. Der Gemeinderat hält, gemäss den Vorgaben der kantonalen Fachstellen, daran fest, diese Gebäude nicht mit dem Gewässerraum zu überlagern. Demgegenüber sind bei den als «erhaltenswert» geltenden Bauten im Fall von Renovationen oder Änderungen auch bauliche Änderungen möglich. Diese Gebäude werden zum Schutz des Gewässers von einem Gewässerraum überlagert.

Antrag 5: Betreffend die Kostenfolgen wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffer 5.2.6).

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.20 Von Wartburg Victor

Von Wartburg Victor, Mies

Antrag des Einsprechers

Antrag: Forderung eines durchgehend öffentlichen Seeuferwegs, von einer Breite von mindestens 2 m, gemäss den topografischen Gegebenheiten möglichst direkt am Wasser. Dies auf der gesamten Länge des Seeufers der Gemeinde Vitznau.

Begründung des Einsprechers

Im Namen des nationalen Vereins Rives Publiques fordern wir, dass das Seeufer der Bevölkerung sowie den Touristen durchgehend frei zugänglich gemacht wird. Eine absolute Gleichbehandlung der Ufer-Anstösser muss selbstverständlich

sein. Die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen dafür sind: Art. 664 ZGB und die Rechtsprechung des Bundesgerichtes (insbesondere Bundesgerichtsentscheid 5P. 147/2000 vom 15. März 2001 und BGE 127 II 69 vom 30. Oktober 2000). Zudem wird auf das Bundesgesetz über die Raumplanung verwiesen. Gemäss Art. 3 sollen insbesondere See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden. Ein Planungsgrundsatz eines Bundesgesetzes ist ein «muss». Durch die gesetzliche Rückgabe an die Bevölkerung des heute gesetzeswidrig konfiszierten Konzessionslandes, oft durch private schwere Uferverbauungen wie Anti-Erosions-Mauern, Hafenanlagen, Bootshäuser, etc. würden die Schweizer Gewässerufer zu einem grossen Teil wieder öffentlich zugänglich und begehbar sein. Seeuferwege sollen auf dieser gesetzlichen Grundlagen geschützte Biotope auf dem kürzest möglichen Weg umgehen. Wir erwarten jedoch, dass in diesen Fällen auch keine Wohnnutzung möglich ist.

Erwägungen des Gemeinderats

Aus den vom Einsprecher geltend gemachten Rechtsgrundlagen lässt sich kein direkt anwendbarer Anspruch auf Zugang zum Seeufer ableiten. Der Gemeinderat hat jedoch bei seinen Planungstätigkeiten auch den Planungsgrundsatz zur Freihaltung des Seeufers und zur Erleichterung des öffentlichen Zugangs gemäss Art. 3 Abs. 2 lit. c RPG berücksichtigt und einer Interessenabwägung unterzogen. Während der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds 2050 wurde die Zugänglichkeit des Seeufers intensiv behandelt und diskutiert (u.a. an Workshops mit der Bevölkerung sowie innerhalb der Mitwirkung). Dabei hat sich gezeigt, dass eine punktuelle Aufwertung der Seezugänge am zweckmässigsten ist. Die Gemeinde verfolgt daher eine aktive Bodenpolitik, um bestehende Zugänge aufzuwerten und neue zu schaffen. In der Zwischenzeit konnten bereits einzelne Seezugänge aufgewertet werden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.21 Waser Marcel

Waser Marcel, Hergiswil

Anträge des Einsprechers

Antrag 1: Die Einsprache sei gutzuheissen.

Antrag 2: Das Grundstück Nr. 557, Vitznau sei nicht der Landwirtschaftszone LW1, sondern der Wohnzone Hang, eventuell der Wohnzone B, subeventuell der Wohnzone A, zuzuteilen.

Antrag 3: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Einwohnergemeinde Vitznau.

Antrag 4: Das Grundstück NR. 557, Vitznau Mittelschwanden sei der Wohnzone W1 zuzuteilen.

Antrag 5: Erschliessung des Zugangsweg, bzw. Wegrecht zu Grstk. 557, Vitznau.

Begründung des Einsprechers

Anträge 1 und 2: Es besteht kein öffentliches Interesse an der Auszonung. Die Grundstücke des Einsprechers befinden sich seit Jahrzehnten in der Bauzone. Gesamthaft liegen im Gebiet Schwanden mehrere zusammenhängende Grundstücke in der Wohnzone, welch mehrheitlich überbaut sind. Durch eine Auszonung wären diese nicht mehr zonenkonform, was nicht den Zielsetzungen der Rauplanung entspricht. Dass teilweise die Grundstücke nicht überbaut sind, liegt daran, dass die von der Gemeinde in Aussicht gestellte Strassenverbindung noch nicht besteht. Die von der Auszonung betroffenen Grundstücke liessen sich kaum landwirtschaftlich nutzen.

Antrag 3: Die Auszonung des Grundstücks Nr. 557 kommt einer Enteignung gleich und ist voll zu entschädigen. Die Eigentumsbeschränkungen in Artikel 14 BZR sind derart einschränkend, dass LW als Nichtbauzone zu qualifizieren ist. Das Baugebiet W1 Schwanden ist vollerschlossen; Privatstrasse, Rigibahn, Wasser, Abwasser, Strom und Telefon.

Antrag 4: In den Gebieten Schwanden und Teufibalm würden bei einer Auszonung der unüberbauten Grundstücke Kleinstbauzonen ohne Siedlungszusammenhang entstehen. Die Wahl, Schwanden und Teufibalm auszuzonen, ist willkürlich und

unverhältnismässig. Stacher, Ächerli, Büel, Semli und Husenboden werden bevorzugt behandelt, obwohl diese teilweise ebenfalls peripher liegen und bisher lediglich der Bauzone 2. Etappe zugeteilt waren. Verletzung der Rechtsgleichheit. Das Land wurde als Bauland gekauft und wäre plötzlich praktisch nichts mehr wert.

Antrag 5: Bei der Einzonung zu Bauland bzw. Aufteilung der Parzellen wurde dem Grstk. Das Zugangsrecht erschwert.

Erwägungen des Gemeinderats

Anträge 1 und 2: Zum öffentlichen Interesse, das zur Rückzonung diverser Grundstücke sowie zur Rückzonung des Gebiets Schwanden führte, wird auf die vorstehenden Ausführungen (Ziffer 5.2.1) verwiesen.

Antrag 3: Zum Verfahren sowie den Grundlagen für allfällige Entschädigungszahlungen wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffer 5.2.2).

Antrag 4: Es trifft nicht zu, dass die Gebiete Stacher, Ächerli, Büel und Semli bevorzugt behandelt wurden. Es wird auf die vorstehenden Ausführungen verwiesen (Ziffern 4.9.1 und 4.9.3).

Antrag 5: Fragen betreffend Fuss- und Fahrwegrechte zu einem Grundstück betreffen das Privatrecht und sind auf dem Weg des Zivilrechts unter den betroffenen Grundeigentümer*innen zu regeln. Dieser Antrag kann nicht im Verfahren der Ortsplanungsrevision behandelt werden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

5.3.22 Widmer Wehrli Ursula

Widmer Wehrli Ursula, Vitznau
vertreten durch Rechtsanwalt Michael Stalder

Anträge der Einsprecherin

Antrag 1: Das Grundstück Nr. 150 im Gebiet Grabacher sei in die Wohnzone A oder in die Wohnzone B umzuzonen.

Antrag 2: Art. 15 BZR sei wie folgt anzupassen:
[1] Die Tourismuszone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Touristik, Hotellerie, Bildung, Erholung und Freizeit sowie dem Kurbetrieb dienen.
[2] Zulässig sind die dem Zonenzweck entsprechenden Bauten und Anlagen einschliesslich der damit zusammenhängenden Nebeneinrichtungen (z.B. Parkierung) sowie einzelne, den Touristikbetrieben zugeordnete Wohnungen für Inhaber und Personal.
[3] ~~Es können 20 Prozent der im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bau- und Zonenordnung bewilligten, tatsächlich touristisch genutzten Fläche voraussetzungslos für Wohn- und Arbeitsnutzungen umgenutzt werden. Erstreckt sich die Tourismusnutzung auf mehrere Grundstücke, so ist die Anteilsregelung erfüllt, wenn sie auf diesen Grundstücken insgesamt eingehalten ist~~
[4] ~~Weitere Umnutzungen gemäss Art. 8 Bundesgesetz über Zweitwohnungen sind zulässig, soweit sie den touristischen Zweck sichern oder optimieren. Dies ist in einem von Grundeigentümern und Gemeinderat als unabhängig anerkannten Gutachten nachzuweisen.~~
[5] In jedem Fall sind das Erdgeschoss und die vom Gemeinderat bezeichneten Geschosse publikumsorientiert zu nutzen.
[6] Wesentliche Nutzungsänderungen und -erweiterungen haben sich gut in die bestehende Umgebung resp. in das Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen. Die gute Einordnung ist mittels eines neutralen Fachgutachtens nachzuweisen.
[7] An Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind besonders hohe Anforderungen zu stellen; der Baumbestand ist möglichst zu erhalten und zu ergänzen.
[8] Der Gemeinderat legt die zulässigen Nutzungsmasse (Gebäudeabmessungen usw.) fallweise unter Beachtung der siedlungsplanerischen und landschaftlichen Interessen gestützt auf ein neutrales Fachgutachten fest. ~~Der Gemeinderat kann Fachleute beiziehen.~~

Antrag 3: Art. 13 Abs. 3 BZR habe wie folgt zu lauten: „Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Neu: «Der Bestandesschutz rechtmässig erstellter, bestimmungsgemäss nutzbarer Bauten innerhalb des Gewässerraums richtet sich nach § 178 des Planungs- und Baugesetzes (PBG).»

Antrag 4: Die Rückzonungsflächen seien im Sinne einer Gesamtsicht über alle Bauzonen zu überprüfen und neu festzulegen.

Antrag 5: Art. 33 BZR sei wie folgt neu zu formulieren:
[1] Die gefährdeten Gebiete gemäss § 146 Planungs- und Baugesetz sind im Gefahrenhinweisplan orientierend vermerkt.
[2] Das Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung (rotes Gefahrengebiet, Verbotsbereich) dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet. Die Erstellung und der Wiederaufbau von Bauten, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, sind nicht zulässig. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Risiko vermindert wird (das heisst, wenn der gefährdete Personenkreis nicht wesentlich erweitert und gleichzeitig die Sicherheitsmassnahmen verbessert werden). Die Schaffung zusätzlicher Nutzfläche ist nicht zulässig.
[3] Das Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung (blaues Gefahrengebiet, Gebotsbereich) dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Wasser-, Rutsch- oder Sturzprozesse gefährdetem Gebiet. Das Bauen mit Auflagen ist gestattet. Die Gemeinde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.
[4] Das Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengebiet, Hinweisbereich) dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Wasser-, Rutsch- oder Sturzprozesse gering gefährdetem Gebiet. In den Gefahrenhinweiszonen ist Bauen ohne Auflagen gestattet.

Antrag 6: Es sei entlang der Kantonsstrasse eine Baulinie auf der heutigen Flucht des Gebäudes Seestrasse 14 (Villa Mit Skjul) festzulegen.

Begründung der Einsprecherin

Antrag 1: Das Grundstück Nr. 150 liegt gemäss aktuell rechtskräftigem Zonenplan in der Kur- und Sportzone. In dieser Zone haben sich Neubauten, Ersatzbauten und wesentliche Umbauten hinsichtlich Gestaltung, Stellung und Anordnung gut ins Siedlungs- und Landschaftsbild einzuordnen. An Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind besonders hohe Anforderungen zu stellen. Die zulässigen Nutzungsmasse werden vom Gemeinderat fallweise unter Beachtung der siedlungsplanerischen und landschaftlichen Interessen festgelegt. Ein Blick auf die umliegenden Grundstücke und Zonen zeigt, dass das Grundstück Nr. 150, mit Ausnahme der im Osten liegenden Kur- und Sportzone, von den Wohnzonen W2A und W2B umgeben ist. In diesen ist gemäss Art. 17 Abs. 2 BZR eine Ausnützungsziffer von 0.30 bzw. 0.35 erlaubt. Ein Blick auf die Umgebung zeigt, dass im Bereich der Grabacherstrasse und des Grabacherwegs nebst dem denkmalgeschützten Wohnhaus sowie der schützenwerten Objekte Villa Mit Skjul und Villa Rosengütli Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen das Siedlungsbild prägen.

Das vom Kantonsgericht zurückgewiesene Bauprojekt sowie das aktuelle Bauprojekt auf dem Grundstück Nr. 150, gegen das wiederum zahlreiche Einsprachen eingegangen sind, zeigen mit aller Deutlichkeit, dass im Vergleich zu Wohnbauten zwangsläufig wesentlich grösser dimensionierte Bauten in der Kur- und Sportzone an der Zonengrenze zu reinen Wohnzonen von der Nachbarschaft und den Gerichten zu Recht als problematisch wahrgenommen werden. Es besteht ein kaum lösbares Spannungsfeld hinsichtlich Baudichte und Volumetrie möglicher Bauten auf dem Grundstück Nr. 150 im Vergleich zu den benachbarten Wohnliegenschaften. Um solche Einordnungskonflikte künftig zu vermeiden, soll das Grundstück Nr. 150 nicht mehr der Kur- und Sportzone bzw. neu der Tourismuszone, sondern der Wohnzone zugeteilt werden. Das Grundstück Nr. 150 stellt inmitten der Wohnzonen ein Fremdkörper dar.

Das Grundstück war nie überbaut. Vielmehr wurde die früher auf dem Grundstück betriebene Gärtnerei ca. 2013 aufgegeben. Es besteht deshalb auf dieser Parzelle kein Bedürfnis, die Nutzungsplanung mit der baulichen Wirklichkeit in Übereinstimmung zu bringen. Auch der kantonale Vorprüfungsbericht steht der parzellenweisen und kleinräumigen Zonierung im Gebiet Grabacher kritisch gegenüber. Es liegt auf der Hand, dass für das vom Kanton befürchtete heterogene Siedlungsgefüge vor allem das Grundstück Nr. 150 ursächlich ist, sind die Grundnutzungsmasse in der Tourismuszone nach Art. 4 und 15 BZR doch komplett in das Ermessen des Gemeinderats gestellt.

Dem Parkhotel Vitznau stehen für allfällig notwendige Erweiterungen der Hotellerie- und para-Hotellerie-Nutzungen auf den Grundstücken Nrn. 148, 159, 160, 353 und 641 genügend Flächen zur Verfügung, welche keine oder deutlich geringere Konflikte zu angrenzenden Wohnzonen schaffen.

Antrag 2: Bei Bildungseinrichtungen handelt es sich um öffentliche Nutzungen, weshalb entsprechende Bauten in der Zone für öffentliche Zwecke ÖZ zu erstellen sind und nicht in der Tourismuszone. Absätze 3 und 4 würden innerhalb der Tourismuszone in einem nicht unerheblichen Ausmass auch Wohn- und Arbeitsnutzungen zulassen. Damit werden der Zweck der Tourismuszone ausgehöhlt und eine raumplanerisch nicht sachgerechte Privilegierung gegenüber gewöhnlichen Wohn- und Arbeitszonen geschaffen. Insbesondere die Bestimmung von Art. 15 Abs. 3 BZR dürfte bundesrechtswidrig sein. Der Zweitwohnungsanteil von Vitznau liegt deutlich über 20 %, weshalb neue Zweitwohnungen nur unter den Voraussetzungen des Zweitwohnungsgesetzes zulässig sind. Eine Verschlechterung gegenüber der heutigen Rechtslage bringt Art. 15 Abs. 6 BZR, der die bisherige Forderung nach einer guten Einordnung von Bauten kurzerhand durch eine Volumenstudie ersetzt. Schliesslich degradiert Art. 15 Abs. 8 BZR die nach heutigem Recht bestehende Pflicht zum Beizug einer neutralen Fachstelle zu einer blossen Kann- Vorschrift. Gerade weil in der Tourismuszone die Grundnutzungsmasse in Art. 4 BZR nicht festgelegt sind, sondern vom Gemeinderat fallweise festgelegt werden müssen, bedarf es zur Qualitätssicherung zwingend des Beizugs einer neutralen Fachstelle.

Antrag 3: Der Bestandesschutz für rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare Bauten im Gewässerraum wird in Art. 17 BZR nicht befriedigend geregelt. Zwar verweist Abs. 3 auf art. 41c GSchV. Dabei bleibt der Umfang des Bestandesschutzes aber unklar und den Kantonen kommt nach der Praxis des BAFU ein Spielraum für die Festlegung des Bestandesschutzes in Bauzonen innerhalb der Gewässerraums zu.

Antrag 4: Bei näherer Betrachtung der Rückzonungsgebiete entsteht der Eindruck, dass sich der Gemeinderat bei der Auswahl er Grundstücke nicht ausschliesslich an raumplanerischen Überlegungen orientiert hat. Anders ist jedenfalls nicht zu erklären, weshalb rund 20 Parzellen im Gebiet Rigi First in der Bauzone belassen werden sollen, wohingegen das Gebiet Schwanden, welches wesentlich näher am Siedlungsgebiet liegt und zudem mit dem Rigiweg über eine strassenmässige Erschliessung verfügt, vollständig ausgezont werden soll. Auch die Gebiete innerhalb der roten Gefahrenzone werden ohne erkennbaren sachlichen Grund unterschiedlich behandelt. Während das Gebiet Stacher/Büntli/Grund rückgezont werden soll, verzichtet der Gemeinderat auf dieselbe Massnahme im heute noch unüberbauten Gebiet Husebode. Für eine bundesrechtskonforme Rückzonung der Bauzonen genügt es nicht, auf die kantonale Rückzonungsstrategie und die vom Regierungsrat erlassene kantonale Planungszone aus dem Jahr 2018 zu verweisen. Die Ortsplanungsrevision erreicht die vom Kanton mittels LUBAT rechnerisch ermittelte Überkapazität von 17.16 ha bei weiten nicht. Unter Berücksichtigung der Grün- und Verkehrszonen, welche rechtlich Bauzonen darstellen, wird die rechnerische Überkapazität der heutigen Bauzonen mit rund 9 ha sogar nur um etwas mehr als die Hälfte reduziert. Hinzu kommt, dass gleichzeitig mit der Rückzonung das Zonenfassungsvermögen der bestehenden Bauzonen mit dem Systemwechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer massiv erhöht wurde. Insgesamt werden mit den Aufzonungen über 207‘000 m^2 zusätzliche Vollgeschossflächen in der Gemeinde geschaffen.

Antrag 5: In Vitznau, wo fast das gesamte Gemeindegebiet in einem der drei Gefahrengebiete liegt, sind griffigere Bestimmungen zwingend notwendig, damit sich Bauinteressierte danach richten können. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass sich die Gemeinde Vitznau für das „Gefahrenhinweismodell“ entschieden hat. Gerade weil sich die Umsetzung des Integralen Schutzkonzepts (ISK) wegen der negativen Beurteilung der Schutzprojekte durch die ENHK und das BAFU auf Jahre hinauszögern wird, ist es umso wichtiger, in der BZR konkrete und griffige Bestimmungen zu den einzelnen Gefahrengebieten aufzustellen.
Antrag 6: Im Gewässerraum besteht nach Art. 41c GSchV ein grundsätzliches Bauverbot. Im Bereich des Grundstücks der Einsprecherin können deshalb allfällige Bauten und Anlagen nicht weiter nach Süden Richtung See gerückt werden. Müsste gleichzeitig gegenüber der Kantonsstrasse der gesetzliche Strassenabstand von 6 m eingehalten werden, wäre das Grundstück Nr. 157 nicht mehr vernünftig überbaubar. Im Sinne der Rechtssicherheit wäre es sinnvoller, im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Baulinie festzulegen.

Erwägungen des Gemeinderats

Antrag 1: Das Grundstück Nr. 150 liegt rechtskräftig in der Kur- und Sportzone. Eine Umzonung in eine Wohnzone ist angesichts des Rückzonungsbedarfs nicht möglich und auch nicht sinnvoll, da sie faktisch einer Einzonung gleich käme und die Einwohnerkapazität der bereits überdimensionierten Bauzonen nur weiter erhöhen würde. Der Beibehalt der Tourismuszone entspricht auch den Zielsetzungen des SLB.

Antrag 2: Private Bildungseinrichtungen können auch ausserhalb der Zone für öffentliche Zwecke realisiert werden. Es ist auch nicht korrekt, dass das Zweitwohnungsgesetz (ZWG) umgangen wird – allfällige Umnutzungen haben das ZWG weiterhin einzuhalten. Weiter ist nicht korrekt, dass keine gute Einordnung von Neubauten mehr verlangt wird. Diese Vorgabe wurde im BZR für sämtliche Bauzonen aufgenommen (vgl. Art 39 BZR). Im Gegenteil wurden die Bestimmungen mit dem Nachweis einer Volumenstudie weiter verschärft. Dasselbe gilt für den Beizug einer neutralen Fachstelle, die mit dem Art. 39 BZR neu im gesamten Siedlungsgebiet (d.h. inkl. Tourismuszone) ermöglicht wird. Art 15 Abs. 8 des alten BZR hat sich in der Praxis als zu wenig flexibel erwiesen, da die Vorgabe beispielsweise nicht für Gebäude mit einer Gebäudelänge kleiner als 30 m gilt.

Antrag 3: Beim Bestandesschutz innerhalb des Gewässerraums ist zu differenzieren, ob sich diese Bauten in der Bauzone oder ausserhalb der Bauzone befinden. Es trifft zu, dass für bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum innerhalb der Bauzonen primär das kantonale Recht für den Umfang des Bestandesschutzes zu berücksichtigen ist. Rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen innerhalb Bauzonen dürfen nach § 178 PBG erhalten und zeitgemäss erneuert sowie ersetzt, wiederaufgebaut oder in ihrer Nutzung geändert werden. Bei der Beurteilung, ob eine allfällige Erweiterung, Nutzungsänderung oder Ersatzbaute im Rahmen des Bestandesschutzes zulässig ist, muss aber stets das Ziel des Gewässerschutzrechts berücksichtigt werden. Allfällige Ausnahmebewilligungen für das zusätzliche Überbauen des Gewässerraums und Bewilligungen im Rahmen des Bestandesschutzes ausserhalb Bauzonen sind hingegen nach der abschliessenden bundesrechtlichen Ausnahmeregelung von Art. 41c GSchV und den diesbezüglichen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes zu beurteilen. Der Gemeinderat erachtet den von der Einsprecherin vorgeschlagenen zusätzlichen Verweis auf die kantonale Bestimmung als nicht notwendig.

Antrag 4: Die Rückzonungen erfolgen unter raumplanerischen Gesichtspunkten. Im Vordergrund steht die Betrachtung von Gebieten, nicht von einzelnen Parzellen. Daher es keinen Einfluss auf die Rückzonung, ob einzelne Grundstücke bebaut oder unbebaut sind oder ob bereits eine Erschliessung gegeben ist. Aus diesem Grund wurde auch eine Rückzonung im Gebiet Rigi First verworfen, da dieses ein Quartier der Ortschaft Rigi Kaltbad darstellt und nicht gesamthaft rückgezont werden kann, sowie eine Rückzonung des Gebiets Husenboden, da damit eine grössere Lücke innerhalb des Siedlungsgebiets entstehen würde. Zum Vorgehen bei der Definition der Rückzonungsflächen wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffer 5.2.1).

Die Gemeinde Vitznau zont 12.64 ha Bauzonen zurück. Grün- und Verkehrszonen fallen in dieser Hinsicht nicht ins Gewicht, da sie keine Wohnnutzung erlauben und daher nicht zur Einwohnerkapazität der Bauzonen angerechnet werden. Zudem übernimmt die Gemeinde Vitznau beim Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer das bestehende Nutzungsmass der in den Bauzonen verbleibenden Parzellen möglichst unverändert in die neuen Baubegriffe und Messweisen. Eine «versteckte Aufzonung» im Rahmen der IVHB-Umsetzung ist weder vorgesehen noch wünschenswert. Diesbezüglich wird auf vorstehende Ausführungen verwiesen (Ziffer 5.2.5). Die IVHB-Umsetzung weist inhaltlich keinen Bezug zum Rückzonungsbedarf auf.

Antrag 5: Gemäss dem Gefahrenhinweismodell wird im Art. 33 des revidierten BZR auf die Gefährdung hingewiesen. Damit wird den übergeordneten Anforderungen an die Nutzungsplanung entsprochen (vgl. auch kantonaler Vorprüfungsbericht).

Antrag 6: Es ist nicht korrekt, dass im Gewässerraum grundsätzlich ein Bauverbot herrscht. Die übergeordnete Gesetzgebung erlaubt Ausnahmen, u.a. für standortgebundene Bauten, zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten und zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen (vgl. Art. 41c GSchV). Weiter betrifft die geforderte Baulinie eine Kantonsstrasse, d.h. sie kann gemäss Gesetzgebung nicht als kommunale Baulinie ausgeschieden werden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

5.3.23 Zimmermann Josef

Zimmermann Josef, Vitznau

Anträge des Einsprechers

Antrag 1: Der Art. 20 Abs. 2 des Zonenplanes Landschaft (Nichtbauzone) ist zu streichen oder auf die ganze LW1 auszudehnen, um eine Rechtsgleichheit zu gewähren.
Antrag 2: Art. 25: Auf den Parzellen 196.2 und 196.3 bestehen schon seit 1995 Naturschutzverträge INR. Diese Grundstücke sind der Naturschutzzone zuzufügen.

Antrag 3: Gewässerraumkarte West: Die eingezeichnete Freihaltezone von 11 m ist zu streichen, da es sich um kein Fliessgewässer handelt, sondern lediglich um Überläufe der Quellen.

Erwägungen des Gemeinderats

Antrag 1: Der Art. 20 Abs. 2 BZR findet seinen Ursprung im Siedlungsleitbild 2050 (insbesondere in Bezug auf die Rückzonungsflächen). Unabhängig davon kann jedoch Art. 20 Abs. 2 BZR ersatzlos gestrichen werden, da die Nutzungsbedingungen in Art. 16a RPB ausreichend geregelt sind und der Artikel lediglich auf die übergeordnete Gesetzgebung verweist. Es kann daher auf eine Bestimmung im BZR verzichtet werden. Art. 20 Abs. 2 BZR wurde daher vom Gemeinderat für die vorliegende Abstimmungsvorlage gestrichen. Dies entspricht dem Antrag des Einsprechers, weshalb dieser Antrag – mit Annahme der Abstimmungsvorlage – als erledigt gelten kann.

Antrag 2: Es werden mit vorliegender Nutzungsplanung keine neuen, sondern lediglich die bisherigen Naturschutzzonen ausgeschieden. Grundeigentümerin der betroffenen Parzelle ist die Korporation Vitznau. Ihrerseits wurde diesbezüglich keine Einsprache eingereicht. Zudem gibt es kein öffentliches Interesse daran, dass das Grundstück der Landwirtschaftszone 2 zugeführt wird.

Antrag 3: Grundsätzlich sind Gewässerräume bei allen Gewässern auszuscheiden. Ausnahmen sind beispielweise bei künstlich angelegten Gewässern oder stehenden Gewässern mit einer Fläche unter 0.5 ha möglich, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der Gemeinderat hat daher im Hinblick auf die Einsprache nochmals abgeklärt, ob es sich tatsächlich nicht um ein Fliessgewässer handelt. Es hat sich bestätigt, dass der Quellüberlauf im Bachkataster eingetragen ist. Deshalb hat die Gemeinde den Gewässerraum entlang dieses Bachs zwingend auszuscheiden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen, soweit diese nicht als erledigt gilt.

6 Beschluss- und Genehmigungsverfahren

6.1 Beschlussfassung

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten die folgenden Instrumente der Gesamtrevision Nutzungsplanung:

Abstimmung 1:

1. Zonenplan Siedlung (Mst. 1:2'500)
2. Zonenplan Landschaft (Mst. 1:5'000)
3. Bau- und Zonenreglement (BZR)
4. Gewässerraumkarten Nord, Ost, Süd, West, Zentrum (Mst. 1:1'000)
5. Gefahrenhinweisplan (Mst. 1:2'500)

Abstimmung 2:

4. Rückzonungen (Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft)

Abstimmung 3:

5. Aufhebung des Bebauungsplans Dorfkern mit Ausnahme der Normal- und Gestaltungsbaulinie entlang der Seestrasse (formeller Neuerlass) und Aufhebung der Sonderbauvorschriften (Mst. 1:1'000) vom 7. November 1995

6.2 Rechtsmittel

Nach erfolgter Beschlussfassung teilt die Gemeinde den Einsprecher*innen den Entscheid über die Einsprachen und den betroffenen Grundeigentümer*innen die beschlossenen Änderungen innert drei Arbeitstagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit dem Rechtsmittelhinweis mit (§ 63 Abs. 2 PBG).

Diese Mitteilung hat nicht den Charakter eines Entscheides, sondern dient allein der Orientierung über die getroffenen Beschlüsse. Sie ist aber mit einem Rechtsmittelhinweis zu versehen.

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG). Die Frist beginnt ab dem Datum der Mitteilung des Abstimmungsergebnisses nach § 63 Abs. 2 PBG zu laufen.

6.3 Genehmigungsverfahren

Die Zonenpläne und das Bau- und Zonenreglement bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrats (§ 20 Abs. 1 PBG). Bei der Genehmigung sind die Pläne und Vorschriften auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen zu prüfen (§ 20 Abs. 2 PBG).

Die Beschlussfassung und Genehmigung der Änderungen des Bebauungsplans Dorfkern erfolgen analog zur Nutzungsplanung (§ 64 PBG) gemäss § 69 PBG.

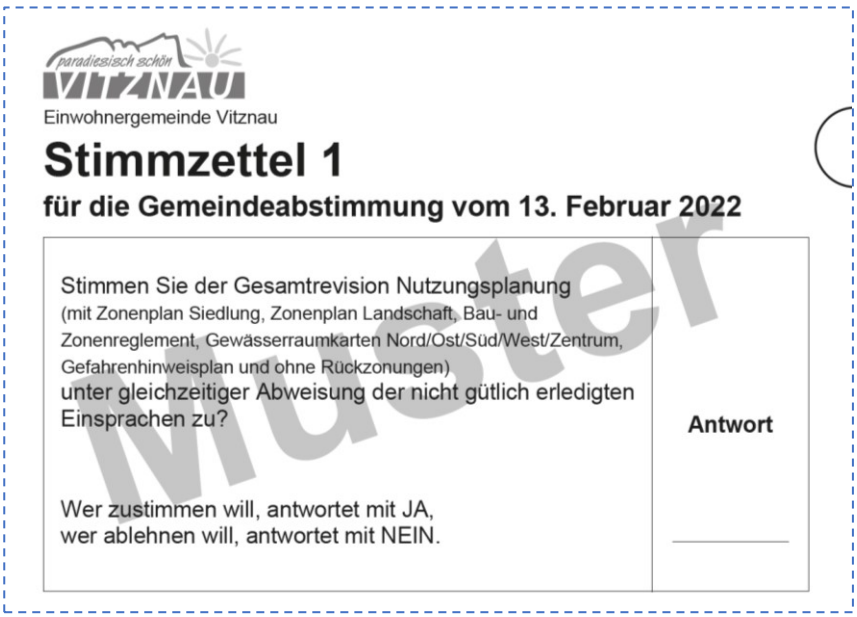
6.4 Publikation im Kantonsblatt

Die Gemeinde hat die Genehmigung der Zonenpläne und des Bau- und Zonenreglements im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen (§ 21 Abs. 1a PBG).

7 Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt Ihnen folgendes zur Genehmigung:

1. Gesamtrevision Nutzungsplanung (mit Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft, Bau- und Zonenreglement, Gewässerraumkarten, Gefahrenhinweisplan und ohne Rückzonungen) unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen


paradiesisch schön
VITZNAU
Einwohnergemeinde Vitznau

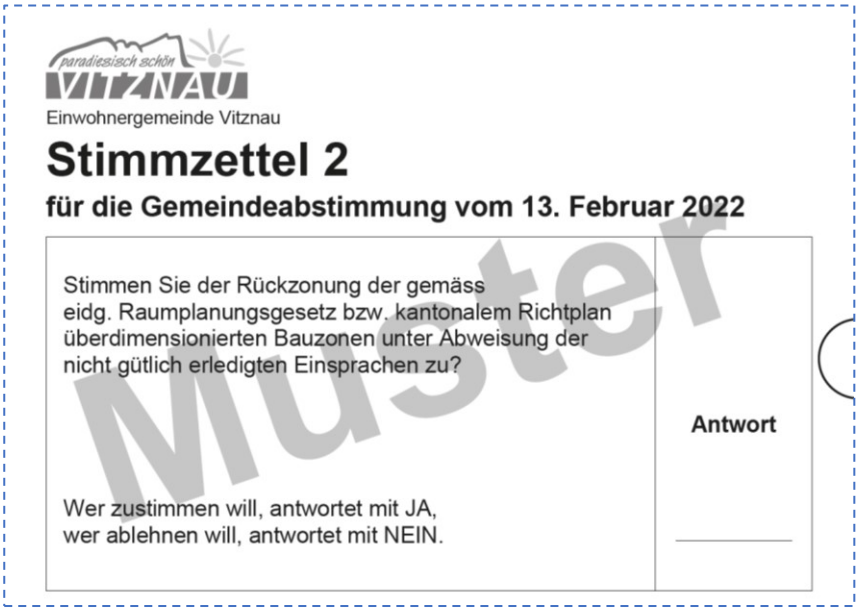
Stimmzettel 1

für die Gemeindeabstimmung vom 13. Februar 2022

Stimmen Sie der Gesamtrevision Nutzungsplanung (mit Zonenplan Siedlung, Zonenplan Landschaft, Bau- und Zonenreglement, Gewässerraumkarten Nord/Ost/Süd/West/Zentrum, Gefahrenhinweisplan und ohne Rückzonungen) unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zu? Wer zustimmen will, antwortet mit JA, wer ablehnen will, antwortet mit NEIN.	**Antwort** _____

Muster

2. Rückzonung der gemäss eidg. Raumplanungsgesetz bzw. kantonalem Richtplan überdimensionierten Bauzonen unter Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen


paradiesisch schön
VITZNAU
Einwohnergemeinde Vitznau

Stimmzettel 2

für die Gemeindeabstimmung vom 13. Februar 2022

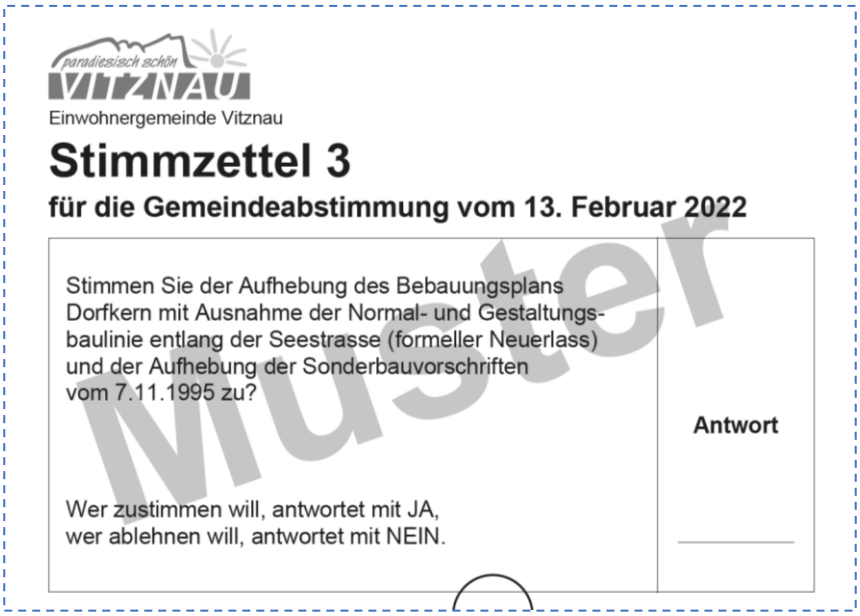
Stimmen Sie der Rückzonung der gemäss eidg. Raumplanungsgesetz bzw. kantonalem Richtplan überdimensionierten Bauzonen unter Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zu?

Antwort

Wer zustimmen will, antwortet mit JA, wer ablehnen will, antwortet mit NEIN.

Muster

3. Aufhebung des Bebauungsplans Dorfkern mit Ausnahme der Normal- und Gestaltungsbaulinie entlang der Seestrasse (formeller Neuerlass) und der Aufhebung der Sonderbauvorschriften vom 7.11.1995


paradiesisch schön
VITZNAU
Einwohnergemeinde Vitznau

Stimmzettel 3

für die Gemeindeabstimmung vom 13. Februar 2022

Stimmen Sie der Aufhebung des Bebauungsplans Dorfkern mit Ausnahme der Normal- und Gestaltungsbaulinie entlang der Seestrasse (formeller Neuerlass) und der Aufhebung der Sonderbauvorschriften vom 7.11.1995 zu?

Antwort

Wer zustimmen will, antwortet mit JA, wer ablehnen will, antwortet mit NEIN.

Muster

8 Bericht Rechnungskommission

Als Rechnungskommission der Gemeinde Vitznau haben wir den rechtsetzenden Erlass «Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Vitznau» beurteilt.

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde auf der Basis des klar angenommenen Siedlungsleitbildes und den Ergebnissen aus den Workshops mit vielen Teilnehmenden aus der Bevölkerung erarbeitet.

Gemäss unserer Beurteilung gehen wir davon aus, dass der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen von Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar ist. Auch eine positive Vorprüfung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern liegt vor. Im Weiteren stützen wir uns auf die intensiven Arbeiten der Ortsplanungskommission und deren Ausschusses und den Ortsplaner der externen Firma Metron ab. Im ganzen Prozess hatte die Rechnungskommission keine aktive Rolle, konnte sich aber aufgrund der umfangreichen, transparenten

Informationen auf der Webseite «www.ortsplanung-vitznau.ch» und mehreren öffentlichen Informationsveranstaltungen laufend über den aktuellen Stand der Revision informieren.

Zudem beruht unsere Beurteilung auf dem Vorabzug der Broschüre «Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 Botschaft des Gemeinderats an die Stimmbevölkerung» und einem Gespräch mit dem Gemeindepräsident Herbert Imbach.

Die Bestimmungen in der Vorlage sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen aus Sicht der Gemeinde klar und vollständig dargelegt. Die möglichen finanziellen Auswirkungen sind in der Botschaft im Kap. 5.2.2 – Entschädigungsfolgen bei Rückzonungen - schlüssig erläutert.

Wir empfehlen, den rechtsetzenden Erlass «Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Vitznau» in allen drei Abstimmungsfragen zu genehmigen.

Vitznau, 11. Januar 2022

Rechnungskommission Vitznau
sig. Jean-Pierre Schaller, Präsident
sig. Simon Büeler, Mitglied
sig. Rolf Moser, Mitglied
sig. Reto Walther, Mitglied

9 Abkürzungsverzeichnis

AZ	Ausnützungsziffer
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
BZR	Bau- und Zonenreglement
ERP	Erschliessungsrichtplan
GSchV	Gewässerschutzverordnung
INR	Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung
ISK	Integrales Schutzkonzept
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KRP	Kantonaler Richtplan Luzern
LAWA	Dienststelle Landwirtschaft und Wald Kanton Luzern
LUBAT	Luzerner Bauzonen Analyse-Tool
OPK	Ortsplanungskommission
PBG	Planungs- und Baugesetz
RAWI	Dienststelle Raum und Wirtschaft, Kanton Luzern
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
SLB	Siedlungsleitbild 2050
TWW	Nationales und kantonales Inventar Trockenwiesen und Weiden
ÜZ	Überbauungsziffer
ZWG	Zweitwohnungsgesetz