

Revision der Ortsplanung Gemeinde Weggis



Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV
16. November 2023

Vom Gemeinderat am 22. November 2023 zur kantonalen Vorprüfung und zur öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

Impressum

Auftrag	Revision der Ortsplanung
Auftraggeberin	Gemeinde Weggis
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Mirco Derrer, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme 041 469 44 47, mirco.derrer@planteam.ch Linus Boog, MSc Geographie 041 469 44 59, linus.boog@planteam.ch Saideh Moshayedi, MSc in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur, 041 469 44 35, saideh.moshayedi@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Auftragsnummer	945.261
Version	1.0.

Zur Vorprüfung gelangen folgende Unterlagen

Rechtsverbindlicher Inhalt:

- Bau- und Zonenreglement (BZR)
- Zonenplan 1:5'000

Orientierender Inhalt:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV für die kantonale Vorprüfung
- Änderungsplan 1:5'000
- Plan Gefahrengebiete 1:5'000
- Siedlungsleitbild Weggis
- Quartieranalyse Weggis
- Beilage Herleitung der Überbauungsziffer
- Zuordnungstabelle Zonenplan

Der Gemeinderat Weggis verabschiedete am 22. November 2023 alle Planungsinstrumente zuhanden der kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung.

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsgegenstand	10
1.1	Ausgangslage und Motivation	10
1.2	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	11
1.2.1	Bevölkerung	11
1.2.2	Erwerbstätige	13
1.2.3	Bau- und Wohnungswesen	14
1.3	Auswirkung des übergeordneten Rechts und dessen Änderungen	16
1.4	Begleitung der Ortsplanungsrevision	16
1.5	Ablauf der Ortsplanungsrevision	17
1.5.1	Bisherige Planungsschritte	17
1.5.2	Weitere Schritte für die Revision der Ortsplanung	18
2.	Konzeptionelle Grundlagen für die Nutzungsplanung	19
2.1.1	Siedlungsleitbild	19
2.1.2	Quartieranalyse	21
2.1.3	Umsetzung des Siedlungsleitbild in der Ortsplanung	22
3.	Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung	24
3.1	Wichtigste Neuerungen	24
3.2	Grundsätze bei der Überarbeitung der Ortsplanung	24
3.3	Anwendung der Überbauungsziffer	25
3.3.1	Mehrere Überbauungsziffern (Art. 15 BZR)	26
3.3.2	Spezialfälle	27
3.4	Die neuen Höhenmasse	27
3.4.1	Neue Definition der Höhen	27
3.4.2	Generelles zu den neuen Höhenmassen	28
4.	Änderungen des Zonenplans	32
4.1	Digitalisierung und Auflage des Zonenplans zur Mitwirkung	32
4.2	Grundsätzliche Änderungen aufgrund übergeordneter Vorgaben	32
4.2.1	Neue Zonenbezeichnungen	32
4.2.2	Etappierung	34
4.2.3	Verzicht auf die Zone Übriges Gebiet B	34
4.2.4	Verkehrszone / Verkehrsfläche	35

4.2.5	Reihenhäuser	35
4.3	Kernzone	35
4.4	Kur- und Hotelzone	37
4.5	Wohnzonen	37
4.6	Wohn- und Arbeitszone	39
4.7	Arbeitszonen Weiher	39
4.8	Sonderbauzone Röhli	40
4.9	Bauzonen Rigi Kaltbad	40
4.9.1	Kernzone Rigi Kaltbad	40
4.9.2	Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad	40
4.9.3	Zentrumszone Rigi Kaltbad	41
4.9.4	Wohnzone Rigi Kaltbad	41
4.9.5	Spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad	42
4.9.6	Grünzone Rigi Kaltbad	42
4.10	Zone für öffentliche Zwecke	42
4.11	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	43
4.12	Grünzone A und B	43
4.13	Gewässerräume	44
4.14	Bootshafenzone	44
4.15	Nichtbauzonen	44
4.15.1	Landwirtschaftszone allgemein	44
4.15.2	Landwirtschaftszone 1,2 und 3	44
4.15.3	Reservezone	44
4.16	Schutzzonen	45
4.16.1	Naturschutzzone	45
4.16.2	Landschaftsschutzzone	45
4.16.3	Wildruhezone	45
4.17	Bebauungspläne	46
4.17.1	Bebauungspläne gemäss neuem PBG	46
4.18	Gestaltungspläne	46
4.18.1	Gestaltungspläne gemäss neuem PBG	46
4.18.2	Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen	47
4.18.3	Weiterbestehende Gestaltungspläne / Übergangsfrist	48
4.18.4	Bestehende Gestaltungsplanpflicht	49
4.18.5	Neue Gestaltungsplanpflicht	50

4.18.6	Darstellung im Zonenplan	51
4.19	Schutz des Ortsbildes	52
4.19.1	Ortskerne	52
4.19.2	Ortsbildschutzzone 1 und 2	52
4.19.3	Ortsbildschutzlinie	53
4.19.4	Flanierzone	54
4.19.5	Kulturdenkmäler	54
4.20	Gebiete mit speziellen Bestimmungen	55
4.21	Naturobjekte	55
4.22	Wald	56
4.23	Geotopschutz	57
4.24	Gegenüberstellung von Ein- und Auszonungen	57
4.25	Bereinigung des Zonenplans	58
5.	Umzonungen	60
5.1	Umzonungen in die Kernzone 1	60
5.1.1	Das Gebiet «Eden/Hofmatt»	60
5.1.2	Parzelle Nr. 802	60
5.1.3	Parzelle Nr. 841	61
5.2	Umzonung in die Kernzone 2	62
5.2.1	Das Gebiet Hinterdorf	62
5.3	Umzonung in die Kur- und Hotelzone	63
5.3.1	Das Gebiet Büelegg	63
5.4	Umzonungen in die Wohnzone B	64
5.4.1	Das Gebiet Oberbüel	64
5.4.2	Parzelle Nr. 1575	65
5.5	Umzonungen in die Wohn- und Arbeitszone	66
5.5.1	Parzelle Nr. 346	66
5.5.2	Parzelle Nr. 352	66
5.6	Umzonungen in die Erhaltungszone Wohnen	67
5.6.1	Parzelle Nr. 304	67
5.6.2	Das Gebiet Chruеле	68
5.6.3	Parzelle Nr. 713	68
5.6.4	Das Gebiet Glattberg	69
5.6.5	Parzelle Nr. 1277	70
5.6.6	Das Gebiet Lochhof	70
5.7	Umzonungen in die Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad	71
5.7.1	Das Gebiet Bergsonne	71

5.7.2	Parzelle Nr. 426	72
5.8	Umzonung in die Zentrumszone Rigi Kaltbad	73
5.8.1	Das Gebiet Unterer Firstweg	73
5.9	Umzonung in die spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad	73
5.9.1	Das Gebiet Bellevue	73
5.10	Umzonungen in die Sport- und Freizeitanlagen	74
5.10.1	Parzellen Nrn. 1275, 1276 und 1695	74
5.11	Umzonungen in die Grünzone	75
5.11.1	Parzelle Nr. 1831	75
5.11.2	Parzelle Nr. 1435	76
5.11.3	Parzelle Nr. 1720	76
5.11.4	Seeuferparzellen	77
5.11.5	Überlagerte Grünzonen	78
5.12	Korrektur Zone für öffentliche Zwecke	79
5.12.1	Das Gebiet Lützelau	79
5.13	Zuweisung des Übrigen Gebiet B in die Landwirtschaftszone	80
5.13.1	Das Gebiet Mättli, Parzelle Nr. 231	81
5.13.2	Das Gebiet Grossmatt und Tischital	82
5.13.3	Das Gebiet Steinacheri, Parzelle Nr. 66	83
6.	Änderungen im Bau- und Zonenreglement	84
6.1	Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz	84
6.2	Generelle Anpassungen im BZR	84
6.3	Die Artikel des BZ im Detail	84
7.	Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)	85
7.1	Ausgangslage Kantonaler Richtplan	85
8.	Weitere vorliegende Planungsinstrumente	86
8.1	Sammlung der Verordnungen zum Bau- und Zonenreglement	86
8.2	Verkehrsrichtplan	86
8.3	Parkplatzreglement	87
9.	Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen	88
9.1	Baulandverflüssigung	88
9.2	Mehrwertausgleich	89
9.2.1	Grundsätzliches	89
9.2.2	Bestimmung des Mehrwertes	89
9.2.3	Mehrwertausgleich in Weggis	90
9.3	Umwelt	91

9.3.1	Lärmbeurteilung	91
9.3.2	Geruchsabstandlinien (FAT)	92
9.3.3	Nicht ionisierende Strahlung	92
9.3.4	Altlasten	92
9.3.5	Gefahrengebiete	93
9.3.6	Technische Gefahren	94
9.4	Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz	94
9.5	Fruchtfolgeflächen (FFF)	95
9.6	Öffentlicher Verkehr	95
9.7	Energieplanung	95
10.	Berücksichtigung des übergeordneten Rechts	97
10.1	Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes	97
10.2	Bundesinventare	98
10.3	Grundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	102
10.3.1	Grundsatz 1: Die Landschaft ist zu schonen	102
10.3.2	Grundsatz 2: Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.	102
10.3.3	Grundsatz 3: Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.	103
10.4	Ziele gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	104
10.4.1	Ziel 1: Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.	104
10.4.2	Ziel 2: Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen a, b, c, d und e	104
10.5	Kantonale Rahmenbedingungen	105
10.5.1	Kantonaler Richtplan	105
10.5.2	Bauinventar und Denkmalverzeichnis	107
10.5.3	Gefahrenkarte	108
10.6	Region	108
10.6.1	Regionaler Entwicklungsträger LuzernPlus	108
11.	In den vergangenen Jahren durchgeführte und laufende Teilrevisionen	111
11.1	Teilzonenplanänderung Weiher Süd und Weiher Nord	111

11.2	Teilzonenplanänderung Seilbahnkorridor	111
11.3	Umsetzung Rückzonungsstrategie	112
11.4	Teilzonenplan Gewässerraum	112
11.5	Teilzonenplan Lützelau	113
12.	Abbildungsverzeichnis	114
13.	Tabellenverzeichnis	116

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage und Motivation

Die letzte grössere Ortsplanungsrevision der Gemeinde Weggis wurde am 3. März 2013 von der Stimmbevölkerung beschlossen. Danach erfolgten etliche Teiländerungen, die durch den Regierungsrat genehmigt wurden (siehe Kapitel 11).

Der Gemeinderat passt im Rahmen der laufenden Revision die Ortsplanung den aktuellen Verhältnissen und den erwarteten Bedürfnissen an. Als strategische Grundlage für die Erarbeitung der neuen Bau- und Zonenordnung wurde das Siedlungsleitbild (2022) erarbeitet.

Folgende Motive und Absichten führen zur Revision der Ortsplanung:

- Weggis entwickelt sich nachhaltig.
- Weggis gestaltet seine Entwicklung eigenständig und selbstbewusst.
- Weggis strebt in allen Bereichen (Wohnen, Arbeiten, Zentrum, Landschaft, Verkehr) eine qualitativ hochwertige Entwicklung an.
- Die Siedlungsentwicklung konzentriert sich innerhalb der bestehenden Bauzonen.
- Vielfalt und Zusammengehörigkeit prägen den Charakter der Gemeinde.
- Eine attraktive Landschaft ist eine Qualität der Gemeinde.

1.2 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

Der kantonale Richtplan von 2009 (teilrevidiert 2015, angepasst 2019) geht bis 2030 von einem künftigen kantonalen Wachstum von jährlich durchschnittlich 0.75 % aus. Allfälligen künftigen Einzonungen in Stützpunktgemeinden legt der Kanton Luzern ein jährliches Wachstum von maximal 0.50 % zugrunde. Im zur Mitwirkung aufgelegten Richtplan 2023 wird von einem künftigen Wachstum in Stützpunktgemeinden ausgegangen, welches dem kantonalen Durchschnitt entspricht.

Bevölkerungsentwicklung in den letzten 20 Jahren

Die Bevölkerung von Weggis ist zwischen 2000 und 2022 von 3'732 auf 4'543 Einwohnerinnen und Einwohner gewachsen. Das entspricht einem Wachstum von insgesamt 21 % (durchschnittliches jährliches Wachstum von 0.95 %).

Wachstum in den nächsten 15 Jahren Baulandbedarf

Gemäss Berechnungen des Kantons Luzern beträgt das Potenzial für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner in den bestehenden unbebauten Bauzonen und durch Nachverdichtung in den bestehenden bebauten Bauzonen ca. 1'013 Personen (Quelle: LUBAT, Stand 2023, nach Umsetzung Rückzonungsstrategie). Damit ist der rechnerische Zonenbedarf der nächsten 15 Jahre mehr als abgedeckt.

1.2.1 Bevölkerung

Nach 1981 (2'363 Einwohnende) stieg die Bevölkerungszahl der Gemeinde Weggis stetig an. Besonders in den Jahren von 1990 bis 2014 wuchs die Bevölkerungszahl stark. In den darauf folgenden Jahren verzeichnete die Gemeinde Weggis ein geringeres Bevölkerungswachstum. 2022 zählte die Gemeinde 4'543 Einwohnende.

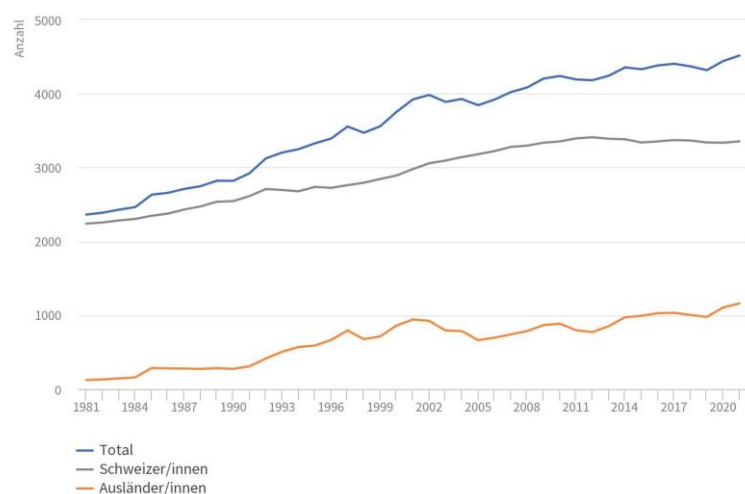


Abbildung 1: Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Weggis seit dem Jahr 1981 (2'363 EinwohnerInnen), 2002 (3'982 EinwohnerInnen), 2014 (4'355 EinwohnerInnen) bis 2022 (4'543 EinwohnerInnen), Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (31.08.2023).

Die mittlere Wohnbevölkerung nahm in der Gemeinde Weggis im Vergleich zum Kanton Luzern zwischen 1981 und 2002 stärker zu. Die Differenz wurde zwischen 2010 und 2021 kleiner.

Weggis

Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme Absolut	Zeitspanne
	Absolut	In %		
1991	2'923	100 %		
2000	3'753	128%	+ 830	9 Jahre
2022	4'543	155%	+ 1'620	31 Jahre

Tabelle 1: Die mittlere Wohnbevölkerung der Gemeinde Weggis von 1991 bis 2022 in absoluten und relativen Zahlen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (04.08.2023).

Kanton Luzern

Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme Absolut	Zeitspanne
	Absolut	In %		
1991	328'470	100 %		
2000	346'167	105 %	+ 17'697	9 Jahre
2022	422'589	129 %	+ 94'119	31 Jahre

Tabelle 2: Die mittlere Wohnbevölkerung des Kantons Luzern von 1991 bis 2022 in absoluten und relativen Zahlen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (04.08.2023).

Weggis liegt in der Altersklasse 0-19 unter dem Durchschnitt. Die Altersklasse 20-39 liegt verglichen mit dem Kanton Luzern und der Schweiz ebenfalls unter dem Durchschnitt. Die Altersklasse 40-64 wie auch die Altersklassen 65-84 und 85+ liegen über dem Durchschnitt des Kantons Luzern und der Schweiz.

Altersklassen	Weggis	Kanton Luzern	Schweiz
0-19	14.4	20.3	20.0
20-39	20.8	27.0	26.4
40-64	37.9	34.4	35.0
65-84	23.6	15.7	16.0
85+	3.3	2.6	2.6
	100.0	100.0	100.0

Tabelle 3: Verteilung der Bevölkerung auf die Altersklassen in prozentualen Angaben im Jahr 2021, Quellen: LUSTAT, Statistik Luzern, BFS, Bundesamt für Statistik (05.04.2023).

Seit 2000 sind die Anteile der Bevölkerung in der Altersklasse 20-39 stark gesunken, in der Altersklasse 40-64 hingegen stark angestiegen. Bei der Altersklasse 65-84 gab es einen grossen Anstieg. In der Altersklasse 0-19

war das Wachstum stark rückläufig. Der Anteil der Altersklasse 85+ ist leicht gestiegen.

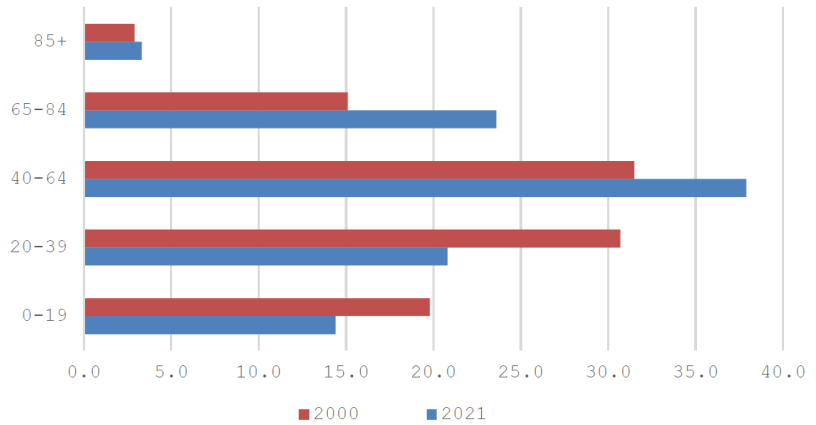


Abbildung 2: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Weggis nach Altersklassen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (05.04.2023).

Im Betrachtungszeitraum von 15 Jahren hat sich die Bevölkerungszahl (mittlere Wohnbevölkerung) der Gemeinde Weggis von 3'919 Einwohnende im Jahr 2006 auf 4'543 Einwohnende im Jahr 2022 erhöht. Dies entspricht einer Zunahme von 624 Einwohnende respektive 40 Einwohnende pro Jahr. Im Vergleich mit dem Wachstum des Kantons Luzern fällt das Wachstum der Gemeinde Weggis im selben Zeitraum prozentual geringer aus.

1.2.2 Erwerbstätige

Zwischen 2011 und 2020 ist die Anzahl der Erwerbstätigen von 2'064 auf 2'461 gestiegen. Im ersten Sektor (Landwirtschaft) waren 2020 5,3 % der Erwerbstätigen beschäftigt, im zweiten Sektor (Industrie und Gewerbe) 26,9 % und im dritten Sektor (Dienstleistungen) 67,8 % aller Erwerbstätigen.

Erwerbstätige		Erwerbstätige nach Wirtschaftssektoren in %				
Jahr	Anzahl	Beschäftigte pro Einwohner	Frauen in %	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
2020	2'461	0.55	47	5.3	26.9	67.8

Tabelle 4: Prozentuale Aufteilung der Erwerbstätigen in der Gemeinde Weggis auf die Wirtschaftssektoren, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (05.04.2023).

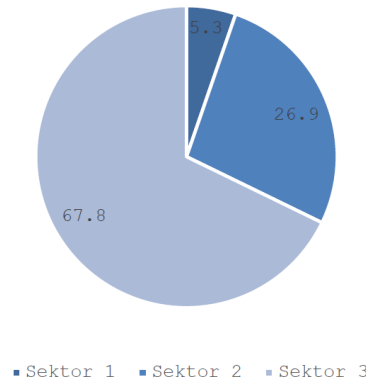


Abbildung 3: Verteilung der Erwerbstätigen nach Sektoren in Prozent im Jahr 2020, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (05.04.2023).

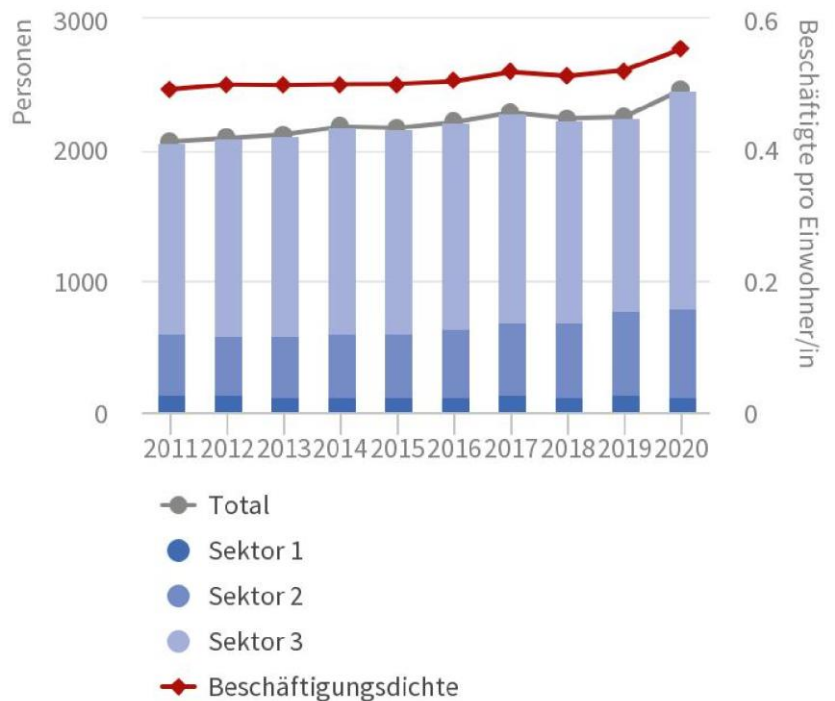


Abbildung 4: Verteilung der Erwerbstätigen nach Sektoren, Quelle LUSTAT, Statistik Luzern (03.04.2023).

1.2.3 Bau- und Wohnungswesen

Zwischen 1990 und 2020 wurden in der Gemeinde Weggis 887 Wohnungen gebaut, 172 Wohnungen davon als Einfamilienhäuser. Der Anteil der Einfamilienhäuser in der Gemeinde Weggis liegt bei 22,1 %. Dies liegt klar über dem kantonalen Durchschnitt von 15,5 %.

Jahr	Total Wohnungen		Zunahme absolut	Davon Einfamilienhäuser		
	Absolut	In % Total		Absolut	In % Anteil	Zunahme absolut
1990	2'080	100 %		485	23.3 %	
2000	2'277	116 %	+ 197	567	24.9 %	+ 82
2010	2'638	127 %	+ 558	659	25.0 %	+ 174
2021	2'967	146 %	+ 887	657	22.1 %	+ 172

Tabelle 5: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990 in der Gemeinde Weggis, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (05.04.2023).

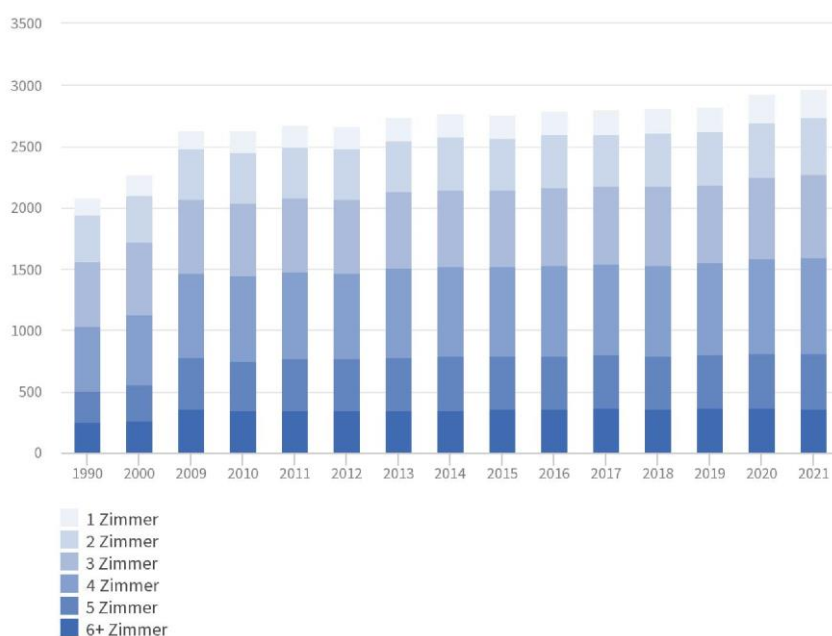


Abbildung 5: Anteil Wohnungen nach Anzahl Zimmer in der Gemeinde Weggis, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (03.04.2023).

In Weggis haben mehr als die Hälfte aller Wohnungen 3 bis 4 Zimmer. Der Anteil von ganz kleinen und ganz grossen Wohnungen beträgt 7,8 % und 12,1 %. Die 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen bilden zusammen rund mehr als die Hälfte aller Wohnungen (64,7 %).

1.3 Auswirkung des übergeordneten Rechts und dessen Änderungen

Im Bau- und Zonenreglement (BZR) wird grundsätzlich geregelt, was nicht bereits auf eidgenössischer oder kantonaler Ebene geregelt ist. Diese übergeordneten Rechte gehen dem BZR vor und sind in jedem Fall einzuhalten. Verschärfungen zum kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) sind aber möglich.

Durch die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), die Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und den Ablauf der im Raumplanungsgesetz vorgegebenen 15 Jahre Planungshorizont, ist eine Gesamtrevision der Ortsplanung Weggis notwendig.

1.4 Begleitung der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanungsrevision wird durch die kommunale Ortsplanungskommission (OPK), Ortsplanern und weiteren fachlichen Beratern erarbeitet.

Ortsplanungskommission:

- Baptist Lottenbach, Gemeinderat, Präsident OPK
- Toni Camenzind, Vertretung Landwirtschaft
- David Coulin, Vertretung Forum Weggis
- Martin Gehrig, Vertretung Rigi Kaltbad
- Daniel Hauser, Weggiser EinwohnerInnen
- Ruedi Imgrüth, Vertretung Die Mitte
- Thomas Lottenbach, Vertretung Korporation
- David Muheim, Vertretung Gwärb
- Erich Roos, Vertretung SVP
- Silvia Sturzenegger, Weggiser EinwohnerInnen
- Markus Würsch, Weggiser EinwohnerInnen (ehem. Vertretung FDP)
- René Zurmühle, Vertretung Tourismus

Gemeindeverwaltung Weggis:

- Helga Matuschke, Leiterin Abteilung Bau
- Priska Hunkeler, Stv. Leiterin Abteilung Bau
- Godi Marbach, Geschäftsführer und Gemeindeschreiber
- Bruno Weingartner, Medien und Abstimmungsbotschaft

Planteam S AG:

- Mirco Derrer (Projektleiter)
- Linus Boog (Mitarbeit)

Zusätzliche fachliche Beratung:

- Martin Jäger, Architekt, Jäger Egli AG
- Michèle Winiker, Rechtsanwältin, iur.Team
- Daniel Mundprecht, Baukommission

1.5 Ablauf der Ortsplanungsrevision

Die Überarbeitung der Ortsplanung begann im Jahr 2019 mit der Erarbeitung der Grundlagen und des Siedlungsleitbild. Am 28. September 2022 wurde dieses vom Gemeinderat beschlossen. Dieses Planungsinstrument diente als Grundlage für die Revision der kommunalen Planungsinstrumente.

1.5.1 Bisherige Planungsschritte

Workshop Bevölkerung Siedlungsleitbild	19. Juni 2021
Erarbeitung Siedlungsleitbild	Jun. 2021 – Feb. 2022
Mitwirkung Siedlungsleitbild	5. Feb. – 5. Mär. 2022
Genehmigung durch den Gemeinderat	28. Sept. 2022
Erarbeitung kommunale Planungsinstrumente (Zonenplan und Bau- und Zonenreglement)	Frühling 2022 – Juni 2023
Verabschiedung durch die Ortsplanungskommission	3. Juli 2023
Verabschiedung durch den Gemeinderat	22. November 2023
Kantonales Vorprüfungsverfahren	anschliessend
Öffentliche Mitwirkung	22. Januar 2023 – 22. März 2024

1.5.2 Weitere Schritte für die Revision der Ortsplanung

Überarbeitung der Vorlage, Mitwirkungsbericht	Anschliessend
Öffentliche Auflage: Vorbereitung, Durchführung	Anschliessend
Einspracheverhandlungen	Anschliessend
Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten	Anschliessend
Genehmigung durch den Regierungsrat	Anschliessend

2. Konzeptionelle Grundlagen für die Nutzungsplanung

2.1.1 Siedlungsleitbild

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wurde mit Einbezug der Bevölkerung das Siedlungsleitbild von Weggis erarbeitet.

Planungsinstrument

Das Siedlungsleitbild stellt die längerfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Weggis dar und befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume. Es will

- die Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur in der Siedlung und Landschaft,
- die Verkehrsbedürfnisse,
- den Umweltschutz und den sinnvollen Energieeinsatz,
- den Schutz der Lebensräume sowie
- den ökonomischen Einsatz der begrenzten Mittel

in einen Zusammenhang stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzeigen und die Koordinationsaufgaben bezeichnen.

Verbindlichkeit und Wirkung

Das Siedlungsleitbild ist für die Planungstätigkeit der kommunalen Behörden wegleitend. Es ist nicht grundeigentümerverbindlich, die rechtskräftige Umsetzung erfolgt mit den verschiedenen Instrumenten der kommunalen Planung.

Planungshorizont

Das Siedlungsleitbild ermöglicht, kurzfristige Massnahmen mit langfristigen Entwicklungsvorstellungen zu koordinieren. Auch in Weggis erfolgt die Entwicklung in vielen Einzelschritten. Das Siedlungsleitbild formuliert das Ziel dieser Schritte und ermöglicht es, die dazu notwendigen Einzelentscheide im Gesamtrahmen zu beurteilen. Der Planungshorizont kann je nach Massnahme unterschiedlich sein. Sofortmassnahmen stehen neben Massnahmen, die erst in zehn oder mehr Jahren umgesetzt werden.

Vom Siedlungsleitbild zur Bau- und Zonenordnung

Das Siedlungsleitbild ist ein erstes Etappenziel der Ortsplanung. Der Planungsablauf führt vom generellen, übergeordneten Siedlungsleitbild zum Bau- und Zonenreglement über die eigentümerverbindlichen Zonenpläne bis hin zu detaillierten Bebauungs- und Gestaltungsplänen.

Interessenabwägung

Dank des Siedlungsleitbilds können Massnahmen, die einen direkten Einfluss auf den Lebensraum haben und über die oft kurzfristig entschieden werden muss, im Hinblick auf mögliche Auswirkungen in der Gesamtentwicklung diskutiert werden. Dennoch bleiben Zielkonflikte innerhalb des Siedlungsleitbilds bestehen. Diese entstehen aufgrund unterschiedlicher

Ansprüche und müssen bei der Umsetzung in den nachfolgenden Planungen gegeneinander abgewogen werden.

Zusammenfassung

Im Siedlungsleitbild wird festgelegt, wie und wo sich die Gemeinde Weggis in den nächsten Jahren entwickeln soll. Das Siedlungsleitbild dient als Grundlage für den Umgang mit Siedlungsausdehnungen und Verdichtungen im Siedlungsgebiet. Die Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie die Entwicklung und Strategien zur Eindämmung der Zersiedelung sind die Leitsätze und Fokusgebiete des Leitbildes. Die Hauptaussagen des Siedlungsleitbildes lauten:

- Die Gemeinde Weggis trägt Sorge zum Ortsbild und dem charakteristischen Zusammenspiel von Landschaft, Freiräumen und Siedlungsgebiet und bewahrt seinen dörflichen Charakter.
- Mit den vorhandenen Freiflächen soll haushälterisch umgegangen werden, die Siedlungsentwicklung soll primär nach Innen erfolgen. Die Gemeinde soll attraktive öffentliche Plätze und Grünkorridore erhalten. Die nachhaltige Entwicklung soll mit hoher Qualität ausgeführt werden, dabei sollen die Charakteristiken der Quartiere bestehen bleiben.
- Die Attraktivität des öffentlichen Raumes soll gesteigert werden. Im Zuge von Verdichtungen sollen attraktive Aufenthaltsräume geschaffen werden. In der Freiraumplanung sollen der Gewässer-, Natur- und Landschaftsschutz ihren Platz erhalten.
- Das Gewerbegebiet wird zukunftsverträglich und qualitativ entwickelt. Geeignete Rahmenbedingungen werden definiert, damit kleinere und handwerkliche Gewerbetreibende, Dienstleistungsbetriebe und lokale Gastronomie und Tourismusbetriebe in Weggis bleiben können.
- Bei der Verkehrsentwicklung sollen innovative Lösungen gesucht werden, welche die Siedlungsqualität fördern. Dabei soll der öffentliche Verkehr qualitativ verbessert werden und dem Fuss- und Langsamverkehr sowie der Gestaltung der Hauptverkehrsachsen vermehrt Beachtung geschenkt werden.
- Zum Schutz von Landwirtschaft und Natur soll mit den Landschaftsräumen sorgsam umgegangen werden. Die Naherholung und die Landwirtschaft sollen nebeneinander funktionieren können.
- Die Infrastruktur der öffentlichen Anlagen soll den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechend gesamthaft und mit Blick in die Zukunft geplant werden. Die öffentlichen Anlagen sollen für alle Einwohnerinnen zugänglich und erreichbar sein.
- Die Gemeinde Weggis verfolgt ihre Umwelt- und Energieziele und schafft dazu alle nötigen Grundlagen. Die Gefährdung, die durch Naturereignisse besteht, soll reduziert werden.

Siedlungsentwicklung Gemeinde Weggis

Folgende Entwicklungsstrategien sind vorgesehen:

- Bewahren / Behutsam entwickeln
- Erneuern / Unterhalte
- Weiterentwickeln
- Umstrukturieren
- Neuentwickeln



Abbildung 6: Siedlungsentwicklung Gemeinde Weggis

2.1.2 Quartieranalyse

Bei der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes wurde ersichtlich, dass für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Weggis eine vertiefte Auseinandersetzung mit den einzelnen Quartieren notwendig wird. Dabei galt es, die ortsbaulichen Qualitäten zu identifizieren, die ortsprägenden Strukturen zu erkennen und die Demographie von Weggis genauer unter die Lupe zu nehmen.

Weggis ist eine vielseitige Gemeinde mit unterschiedlich geprägten Ortsteilen. Aus dem Siedlungsleitbild geht die Zielsetzung hervor, die vorhandenen Strukturen und Potenziale zu eruieren und zu nutzen. Dadurch ist es notwendig, quartierspezifische Charakteristika zu ermitteln und massgeschneiderte Entwicklungsabsichten zu definieren.

Einige Ortsteile sind geprägt von einer heterogenen Mischung aus kleinteiligen und grossteiligen Bebauungsstrukturen wie zum Beispiel die Ortsteile Oberdorf und Rain. Im Gegensatz zu diesen Ortsteilen gibt es den Ortsteil Riedsort mit baulich homogenem Charakter. Die Erschliessung und die Durchgrünungen sind in den Ortsteilen unterschiedlich, ebenfalls die ausreichenden ÖV-Anbindungen. Der Ortsteil Unterdorf / Pannerhof zeichnet sich durch den Dorfkern und die dichte Bebauung aus. Die Erdgeschossnutzungen der Bauten im Unterdorf richten sich auf den Strassenraum aus und weisen eine hohe Nutzungsmischung aus.

Zur Analyse der Quartiere und auch der weiteren Gebiete der Gemeinde (Kernzonen, Wohn- und Arbeitszonen, Wohnzonen und Arbeitszonen) bzw. deren zukünftigen Entwicklung dienen einerseits das Siedlungsleitbild und andererseits eine qualitative wie auch quantitative Betrachtung der einzelnen Quartiere. Die Auseinandersetzung mit den einzelnen Quartiertypen findet sich in den Kapiteln zu den jeweiligen Zonen bzw. im Siedlungsleitbild.

Im Dokument «Quartieranalyse Gemeinde Weggis» wird die qualitative wie auch quantitative Analyse zusammengefasst. Dieses Dokument dient zur Orientierung und besseren Verständlichkeit der Gemeinde Weggis mit ihren unterschiedlichen Quartiercharakteristiken. Die gewonnenen Erkenntnisse der Analyse sind als Grundlage in die Ortsplanung mit eingeflossen.

Die Quartieranalyse liegt als **separates Dokument** vor.

2.1.3 Umsetzung des Siedlungsleitbild in der Ortsplanung

Konkret werden in der neuen Ortsplanung die nachfolgenden Aspekte umgesetzt.

Durchgrünung und Vernetzung der Quartiere und der Landschaft

Mit den Festlegungen im Bau- und Zonenreglement zu den Grünflächen, der Umgebungs- und der Strassenraumgestaltung soll sichergestellt werden, dass die Quartiere ihre Durchgrünung erhalten bzw. eine bessere Durchgrünung erreichen. Bei privaten und öffentlichen Projekten soll die notwendige Qualität eingefordert werden.

Durch gezielte Massnahmen kann die Freihaltung der Grünkorridore gewährleistet bleiben. Die räumlichen, visuellen oder ökologischen Funktionen bleiben erhalten.

Stärkung der zentralen Orte

Durch gezielte Massnahmen, wie beispielsweise die Festsetzung der Erdgeschossnutzungen an wichtigen Orten der Gemeinde, welche Zentrumsfunktionen wahrnehmen, können diese gestärkt werden.

Massvolle Verdichtung am richtigen Ort

Die Quartiertypisierungen, sei es bei Wohn-, respektive Arbeitsquartieren und in Zentrumsorten, bleiben erhalten und werden ortsbezogen weiterentwickelt. Die Wohnquartiere werden aufgrund ihres bestehenden Charakters und Erscheinungsbildes grösstenteils keine Verdichtungsmöglichkeiten erhalten, ausser denjenigen, die durch den des Systemwechsel von der bisherigen Ausnützungsziffer zur neuen Überbauungsziffer entstehen. In den Kernzonen und den Wohn- und Arbeitszonen, wird die nötige Flexibilität geschaffen, um der Gemeinde die gewünschte moderate Wachstumsmöglichkeit zu ermöglichen.

Gute Bedingungen für Betriebe

Die Gemeinde Weggis besitzt eine wichtige Struktur von Gewerbe- und Arbeitsplatzgebieten. Diese gibt der Gemeinde die Chance, ein breites Angebot an Arbeitsplätzen zu ermöglichen. In der Nutzungsplanung werden die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen, insbesondere durch Mindestnutzungen in den Wohn- und Arbeitszonen.

Verbesserung der Verkehrssituation

Auf den Haupt- und Quartiersachsen soll die Attraktivität der Verbindungen mit dem Langsamverkehr gesteigert werden. Zusammen mit einem ÖV-Netz werden Verkehrsachsen für den Fuss- und Veloverkehr besser ausgestaltet. Der motorisierte Individualverkehr (MIV), welcher die Gemeinde nur passiert, wird auf die Umfahrungsstrasse geleitet.

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Bestehende Baulücken sollen geschlossen und die Kernzonen in einem angemessenen Ausmass verdichtet werden. Die qualitätsvolle Baukultur führt in der Umsetzung im Bau- und Zonenreglement zu einer verträglichen Festsetzung der Höhen und der Überbauungsziffer. Ein Bonus kann erreicht werden, wenn Gestaltungs- respektive Bebauungspläne mit hoher Qualität entwickelt werden.

3. Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung

3.1 Wichtigste Neuerungen

Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss interkantona-
ler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu
revidierten kantonale Planungs- und Baugesetz werden viele Definitio-
nen übernommen. Diese sind im kommentierten BZR detailliert erläutert.

3.2 Grundsätze bei der Überarbeitung der Ortsplanung

- Grundsätzlich soll mit der Revision keine Reduktion der schon heute
möglichen Nutzung (AZ/Höhen) stattfinden (kein Nutzungsverlust
für einzelne Eigentümerschaften). Grundsätzlich soll aber auch kein
Mehrnutzen entstehen. Nicht zu vermeiden ist ein systembedingter
Mehrnutzen aufgrund der nur ungefähr möglichen Umrechnung von
der AZ in die ÜZ.
- Aufgrund des Systemwechsels kommt es zu einer Umkehr der Vor-
teile. Waren bisher die Gebäude in Hanglagen leicht bevorteilt, da die
Untergeschosse genutzt werden konnten, aber nicht angerechnet
werden mussten, werden neu die Gebäude in ebenen Gebieten da-
von profitieren, dass diese Nutzungen nun auch in der Ebene einge-
rechnet werden. Auf flachen Parzellen wird dementsprechend vo-
raussichtlich ein Mehrnutzen entstehen. Dies lässt sich mit der Vo-
raussetzung, keinen Mindernutzen zu verursachen, nicht vermeiden,
da es nicht möglich ist pro Parzelle in Abhängigkeit des Gefälles je-
weils eine eigene Zone festzulegen.
- Für Gebäude in Wohnzonen die sich in steilen Hanglagen mit mehr
als 40 % Neigung befinden, wird bei der Überbauungsziffer eine Er-
höhung von 0.03 gewährt.
- Schrägdächer sollen nicht benachteiligt werden. Deshalb wird für
Schrägdächer eine zusätzliche Gesamthöhe 2 definiert.
- Quartiere, die mit einem Gestaltungsplan überlagert sind, werden
nach den Bestimmungen des Gestaltungsplanes beurteilt. Grund-
sätzlich wird eine Aufhebung der Gestaltungspläne überprüft und so-
fern möglich umgesetzt.
- Sofern eine Mehrnutzung gegenüber der heutigen Grundnutzung
durch einen Gestaltungsplan realisiert werden konnte, wird eine Auf-
zonung nur dann geprüft, wenn nicht durch die erneute Erarbeitung
eines GP wieder die gleiche Nutzung erreicht werden kann. So wird
eine systematische Aufzonung vermieden. Gestaltungsplangebiete

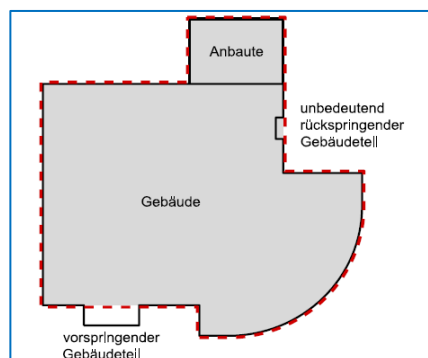
werden daher, wenn nicht anders ausgewiesen, ihrer ursprünglichen Zone zugewiesen und nicht auf die tatsächlich realisierten Höhen angepasst. Dadurch findet keine weitere Verdichtung statt. Soll in Zukunft auf dieselbe Höhe gebaut werden können, ist wieder ein Gestaltungsplan zu erstellen. Freiflächen, die in Gestaltungsplänen gesichert waren, werden mit überlagerten Grünzonen gesichert.

- Wo aufgrund von einer stark heterogenen Bauweise eine Zuweisung zu einer der weiteren Wohnzonen nicht zweckmässig ist, wird die Erhaltungszone Wohnen eingesetzt. Durch die Einteilung in die Erhaltungszone Wohnen sollen eine zweckmässige Sanierung und / oder Ersatzneubauten ermöglicht werden. Soll von der heutigen Bebauungsstruktur abgewichen werden, ist ein Bebauungsplan mit dem entsprechenden Verfahren zu erarbeiten.

3.3 Anwendung der Überbauungsziffer

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes gilt im Kanton Luzern neu die Überbauungsziffer (ÜZ) als massgebende Ziffer zur Festlegung der Dichte in einem Quartier bzw. der möglichen Bebauung einer Parzelle.

Die Überbauungsziffer stellt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche dar, wobei die anrechenbare Gebäudefläche der überbauten Grundfläche entspricht.



Erläuterung

Anrechenbare Grundstücksfläche (aGf) rot umrandet und anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) in grau.

$$\text{ÜZ} = \frac{\text{aGbF}}{\text{aGf}}$$

Abbildung 7: Darstellung des Unterschieds zwischen der anrechenbaren Grundstücksfläche und der anrechenbaren Gebäudefläche.

Mit der Überbauungsziffer wird also ein maximal möglicher «Fussabdruck» eines Gebäudes definiert. Mit der überbaubaren Fläche können z.B. die Körnigkeit, die Dichte und die Durchsichten in einem Quartier beeinflusst werden. Sie macht aber keine Aussage über die zulässige Höhe. Das zulässige Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich neu aus dem Zusammenspiel von Überbauungsziffer (Fussabdruck) und der zulässigen Höhe (Gesamthöhe). Die Überbauungsziffern werden für alle

Wohnzonen, die Wohn- und Geschäftszonen sowie die Arbeitszonen festgelegt.

3.3.1 Mehrere Überbauungsziffern (Art. 15 BZR)

Überbauungsziffer 1

Mit der Überbauungsziffer 1 wird das maximale Bauvolumen geregelt, bei dem alle realisierbaren Geschosse im Rahmen der maximalen Höhenmasse erstellt werden.

Überbauungsziffer 2 – Verzicht auf ein Geschoss

Bisher war es durch die AZ möglich, mit dem Verzicht auf ein Geschoss die zusätzlich gewonnene Fläche in die Länge und Breite des Gebäudes zu «investieren». Mit der neuen Regelung wäre dies nicht mehr möglich, da die maximal anrechenbare Gebäudefläche unabhängig der Höhe gilt. Zu diesem Zweck wird für die bisherigen 2-geschossigen Zonen (neu Wohnzonen C und D) eine zweite ÜZ eingeführt, die bei einem Verzicht auf ein Geschoss (minus 3 m talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe) zum Tragen kommt. Die ÜZ-2 ist insbesondere mit Augenmerk für Lagen am Hang (Aussicht) sowie für altersgerechtes Wohnen (weniger Treppen innerhalb des Hauses) entwickelt worden. Innerhalb des Quartieres sind so verschiedene Körnigkeiten und Höhen möglich – was wiederum etwas mehr architektonische Freiheit ermöglicht. In den bisherigen 3-geschossigen Zonen sowie der Dorfzone sollen Geschossbauten entstehen, die die zulässigen Geschosse auch ausschöpfen. Deshalb wird hier auf die ÜZ-2 verzichtet.

Überbauungsziffer 3 - Dachterrasse/Rückversatz

Mit der ÜZ-3 wird ermöglicht, dass bei einem Rückversatz des obersten Geschosses (Attika mit Dachterrasse) der Verlust des Volumens mit einem leicht grösseren Fussabdruck ausgeglichen wird. Dadurch entsteht kein Verlust der nutzbaren Wohnfläche, auch wenn das oberste Geschoss als Attikageschoss ausgestaltet wird.

Überbauungsziffer 4 - Nebenbauten (ÜZ 4)

Nebenbauten wie zum Beispiel Garagen, Carports und Gartenhäuser werden bei der Überbauungsziffer mitgerechnet. Um solche Nebenbauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen: Die ÜZ-4 für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten, beträgt – wo vorhanden – für alle Wohnzonen 0.08 (8 %) der anrechenbaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch 50 m² Grundfläche (dies entspricht etwa drei Autoabstellplätzen).

3.3.2 Spezialfälle

Abgrabungen, Umgang mit dem Terrain

Bei Gebäuden am Hang, insbesondere bei Abgrabungen, greifen die Definition der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe zu kurz. Es müssen unerwünschte Nutzungserhöhungen vermieden werden. Je grösser eine Abgrabung ist, desto mehr nutzbare Geschosse können freigelegt werden. Deshalb werden mit Art. 13 (Abgrabungen am Gebäude) und Art. 19 (Terraingestaltung) im BZR spezielle Regelungen geschaffen, die das unerwünschte Freilegen von Geschossen verhindern und einen behutsamen Umgang mit dem Terrain sicherstellen (vgl. Erläuterung zu den einzelnen Artikeln).

Schrägdächer

Damit Schrägdächer durch die neuen Regelungen nicht benachteiligt werden, werden in für die Kern-, Wohn- und Mischzonen höhere Gesamthöhen definiert, wenn ein klar definiertes Schrägdach erstellt wird.

Balkone / Auskragungen

Bisher waren Balkone, Wintergärten usw. nicht in die AZ mit einzurechnen. Mit der neuen Überbauungsziffer zählen diese aber durch die anrechenbare Gebäudefläche auch zur ÜZ. Insbesondere Terrassen und Balkone sind davon betroffen. Um diesen «Nachteil» in der Berechnung auszugleichen, wurde das errechnete angestrebte Mass der ÜZ jeweils leicht erhöht, damit auch angemessen grosse Balkone realisiert werden können. Für Wohnungen gilt zusätzlich Art. 75 (Aussengeschossflächen), wobei die Mindestgrösse einer Aussengeschossfläche je nach Wohnungsgrösse festgelegt wird. Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen gilt ergänzend § 154a PBG, welcher qualitativ angemessene Aussengeschossflächen (z.B. Balkone und Terrassen) sowie Umgebungsflächen verlangt.

3.4 Die neuen Höhenmasse

3.4.1 Neue Definition der Höhen

Bis anhin wurden die Gebäudehöhen in Weggis über die Vollgeschosszahl und teilweise über eine Firsthöhe festgelegt. Da das PBG auf die Definition von Geschossen verzichtet, muss eine neue Grösse für die Gebäudehöhe definiert werden. Zu diesem Zweck werden die Gesamthöhe und die talseitige Fassadenhöhe gemäss § 139 PBG eingeführt.

Die **talseitige Fassadenhöhe** definiert den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht

darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain an der Tal-
seite des Gebäudes.

Die **Gesamthöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höch-
sten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden
Punkten auf dem massgebenden Terrain.

3.4.2 Generelles zu den neuen Höhenmassen

Für die Höhe und das Volumen massgebend: Talseitige Fassaden- höhe

Mit der talseitigen Fassadenhöhe wird diejenige Höhe des Gebäudes
festgelegt, die für die Erscheinung und die Eingliederung in das Quartier
massgebend ist. Zusätzlich wird geregelt, dass kein Punkt der Dachkon-
struktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade
liegen darf. Damit wird festgelegt, dass die talseitige Fassadenhöhe die
höchste Höhe ist, die ein Gebäude künftig erreichen kann. Mit diesen
beiden Regeln wird eine **umhüllende Linie / Fläche** definiert, innerhalb
derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Bergseitig sind damit die
Fassadenhöhen immer geringer als talseitig. Die bisherige Geschossigkeit
mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt,
was eine wesentliche Vereinfachung darstellt.

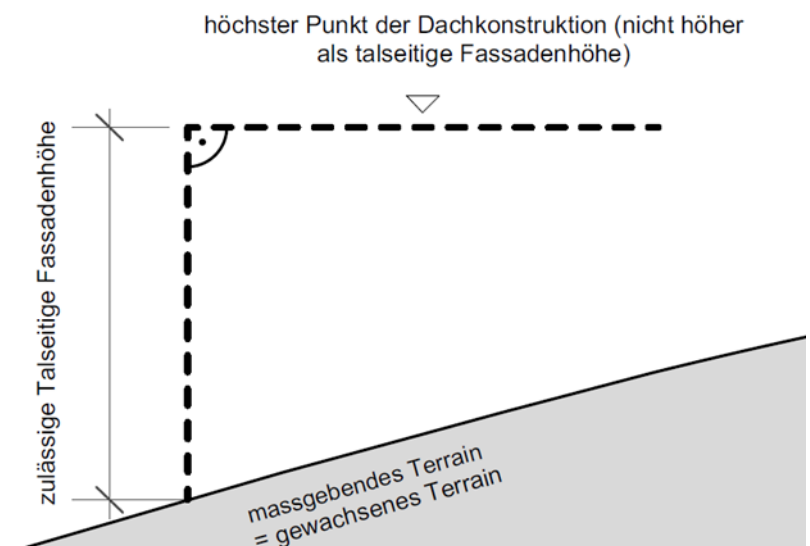


Abbildung 8: Talseitige Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkon-
struktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.

Bei «unruhigem» Hangverlauf oder bei Parzellen, die innerhalb ihrer
Grenzen sehr stark coupiert sind (z.B. bei Bachtobel), kann sich die Frage
stellen, wo die Talseite ist. Diese wird quartierweise festgelegt und orien-
tiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurve. Das heisst, dass die Tal-
seite nicht parzellenweise wechseln kann und so in der direkten Nach-

barschaft nicht unterschiedliche Auslegungen vorkommen können. Unterschiedliche Quartiere hingegen können je nach Geländeverlauf auch unterschiedliche Talseiten aufweisen.

Da je nach gewählter Dachform unterschiedliche Höhen resultieren, werden in den Kern-, Wohn-, und Mischzonen für Schrägdächer höhere Gesamt- und Fassadenhöhe festgelegt. Damit wird verhindert, dass Schrägdächer gegenüber Flachdächern benachteiligt werden. Generell ist in diesen Gebieten die mögliche Dachgestaltung inkl. Aufbauten innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen bzw. talseitigen Fassadenhöhen frei.

Massgebendes Terrain und Abgrabung

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Für die Überbauungsziffer ist nur diejenige Gebäudegrundfläche massgebend, die über dem gewachsenen Terrain liegt. Wird nun das Terrain abgegraben, können Gebäudeteile freigelegt oder realisiert werden, die nicht angerechnet werden müssen. Abgrabungen wären deshalb ein probates Mittel, um die Nutzung zu optimieren. Dies soll verhindert werden. Das ist relativ einfach möglich, wenn die Fassadenhöhe ab dem tiefer gelegten Terrain gemessen würde (wie bisher). Eine solche Regelung würde aber nicht der Definition der Fassadenhöhe entsprechen, so dass der gewünschte Effekt indirekt geregelt werden muss: Mit der Regelung, dass sich die zulässige talseitige Fassadenhöhe um das Mass der talseitigen Abgrabung reduziert (vgl. Art. 13 BZR) wird das gleiche erreicht. Diese Abgrabungen dürfen das Mass von 2.00 m nicht unterschreiten. Garageneinfahrten und Hauszugänge bis insgesamt 6.5 m Breite sind von dieser Regelung ausgenommen.

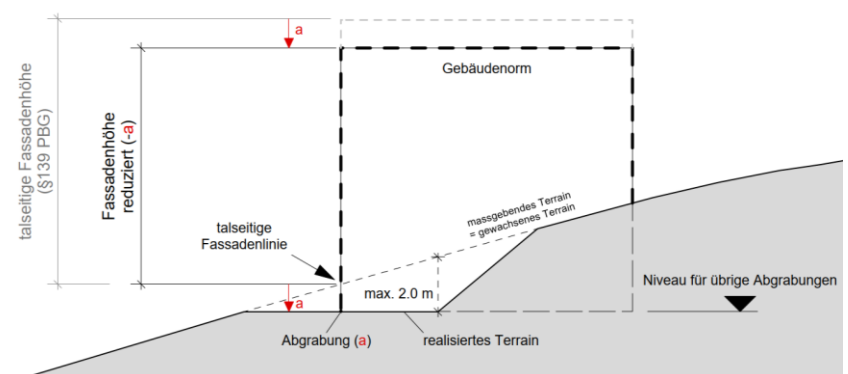


Abbildung 9: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe die der Abgrabung

Untergeschoss

Bisher konnte gemäss PBG ein Untergeschoss bis zu 2/3 über das gewachsene oder tiefer gelegte Terrain hinausragen, ohne dass es zur Ausnützung hinzugezählt werden musste. Dies hat in der Vergangenheit bei vielen Gebäuden zu höheren Gebäudehöhen geführt. Neu ist die talsei-

tige Fassadenhöhe massgebend – unabhängig davon, wie viele (Unter)Geschosse tatsächlich gebaut werden. Die Nutzungen, die in den Untergeschossen erstellt, aber nicht angerechnet werden mussten, fliessen in die Berechnung der Überbauungsziffer ein.

Dachhaut

Die Gesamthöhe bzw. talseitige Fassadenhöhe definiert die Höhe bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Auf diese Gesamthöhe sind jedoch nochmals bis zu 50 cm hinzu zu rechnen, da gemäss § 34 PBV die Oberkante der Dachfläche noch maximal 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen darf. Somit können Gebäude gegenüber den Gesamthöhen gemäss neuem BZR noch bis zu 50 cm höher werden.

Freigabe der bisherigen Dachgeschosse

Flächen von Dach- und Attikageschossen durften bisher nicht grösser sein als 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses. Künftig wird in Weggis darauf verzichtet, die Dachfläche zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun, wie alle übrigen Geschosse, zu 100 % genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich ist. Damit können insbesondere auch zusätzliche Kleinwohnungen geschaffen werden. Die Häuser erscheinen im obersten Geschoss damit jedoch massiver und erhalten auch markantere Fassaden.

Mögliches Bauvolumen

Das mögliche Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Überbauungsziffer ÜZ und der talseitigen Fassadenhöhe: Die Gebäudegrundfläche (aus ÜZ) multipliziert mit der möglichen Anzahl Stockwerke (aus talseitiger Fassadenhöhe) ergibt diejenige Fläche, die genutzt werden kann. Da die Überbauungsziffer inkl. Aussenwände berechnet wird, ist die Aussenwandfläche, die bei einem Einfamilienhaus rund 15% der Grundfläche ausmacht, noch in Abzug zu bringen.

Die maximale Nutzung wird also dann erreicht, wenn die zulässige talseitige Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe ausgeschöpft wird. Somit können und dürfen künftig auch vermehrt Dachgeschosse vollständig genutzt werden. Niedrigeres Bauen (Verzicht auf ein Geschoss) wird nur in den Wohnzonen C und D mit der höheren ÜZ-2 ausgeglichen.

Gesamthöhe bestimmt den Grenzabstand

Gemäss PBG muss in jeder Zone eine Gesamthöhe festgelegt werden, da sich gemäss § 122 PBG der Grenzabstand davon ableitet. Neu beträgt der Grenzabstand nicht mehr die Hälfte der Fassadenhöhe, sondern ergibt sich zonenweise fix aus der zugewiesenen Gesamthöhe. Mit Ausnahme in den Arbeitszonen ist die Gesamthöhe für die Höhe der Gebäude nicht relevant, da die talseitige Fassadenhöhe mit umhüllender Linie das beschränkendere Mass ist. Für die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe wird

deshalb jeweils das gleiche Mass festgelegt, womit die Grenzabstände möglichst klein gehalten werden können. Bei gleichem Höhenmass entspricht die Gesamthöhe in der Ebene der talseitigen Fassadenhöhe, in Hanglagen folgt sie dem Hangverlauf und ist nur talseitig mit der Fassadenhöhe identisch. Hier bestimmt die Fassadenhöhe die massgebende Höhe des Gebäudes.

In den Arbeitszonen hat sich die Regelung mit der Gesamthöhe bewährt, diese liegen in der Regel eher im flachen Gelände. Deshalb kann hier auf eine talseitige Fassadenhöhe verzichtet werden.

Höhenvergleich in den Kern-, Wohn- und Mischzonen

In den Höhenvorschriften zu den neuen Zonen sollen die bisher möglichen Höhen, welche aufgrund der vorgeschriebenen Geschossigkeiten ermöglicht wurden, ungefähr erreicht, jedoch keine zusätzlichen Geschosse ermöglicht werden. Daher sind die neuen Höhen tendenziell etwas tiefer als die bisher maximalen Höhen, die in der Praxis ohnehin nur in den seltensten Fällen erreicht wurden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die bisherigen und neuen maximal möglichen Höhen auf. Bei den neuen Höhen bezieht sich das erste Mass auf die talseitige Fassadenhöhe 1, das zweite Mass, falls vorhanden, auf die talseitige Fassadenhöhe 2 («Nachteilsausgleich bei Schrägdächern»).

Bisherige Zone		neue Höhe	
Zonenbezeichnung	Höhe (in m)	Zonenbezeichnung	Höhe (in m)
W2B	10.50	W-D	10.50, 11.00
W2A	11.50	W-C	10.50, 11.50
W3B	15.00	W-B	13.50, 15.00
W3A	15.00	W-A	13.50, 15.00
K	15.50	K-1	15.50
		K-2	12.50
AW3	15.50	W-Ar	14.00, 15.50
D1	13.50	Z-RK	13.50
Lhz	10.50	W-RK	10.50

Tabelle 6: Höhenvergleich der bisherigen und neuen Kern-, Misch- und Wohnzonen.

4. Änderungen des Zonenplans

4.1 Digitalisierung und Auflage des Zonenplans zur Mitwirkung

Der gesamte Zonenplan wurde gemäss den Anforderungen des kantonalen Datenmodells GIS (digitale Darstellung der Zonenpläne im Geografischen Informationssystem) neu erstellt.

Der Zonenplan wurde zur Mitwirkung aufgelegt mit dem Hinweis an die Bevölkerung, die Detailumsetzung zu überprüfen.

Zusätzlich wurde orientierend der «Teilzonenplan Änderungen» aufgelegt. Dieser dient als Lesehilfe für die wesentlichen Änderungen des Zonenplans.

4.2 Grundsätzliche Änderungen aufgrund übergeordneter Vorgaben

4.2.1 Neue Zonenbezeichnungen

Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) erfordert für die Zonenbezeichnungen, insbesondere für die Wohnzonen, neue Definitionen. Anstelle der bisher üblichen Bezeichnungen mittels Anzahl möglicher Vollgeschosse (z.B. W2), orientiert sich die neue Zonenbezeichnung mit dem Wegfall der Geschossezahlen an der zulässigen Dichte: mittels Buchstaben werden die Zonen von der dichtesten Wohnzone W-A bis hin zur lockersten Zone W-D bezeichnet. Die Bezeichnungen der Kernzone wurden nicht verändert. Die Arbeitszonen sind neu mit einer aufsteigenden Nummerierung (1 und 2) anstelle ihrer Lärmempfindlichkeitsstufe gekennzeichnet.

In der folgenden Tabelle wird aufgezeigt, in welche neuen Zonen resp. Zonenbezeichnungen die Bauzonen überführt werden. Die Tabelle gibt einen grundsätzlichen Hinweis. Detaillierterläuterungen sind in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

Übersicht bisheriger und neuer Definitionen der Zonen in Weggis	
neue Bezeichnung	bisherige Bezeichnung
Wohnzone A (W-A)	3-geschossige Wohnzone (W3A)
Wohnzone B (W-B)	3-geschossige Wohnzone (W3B)
Wohnzone C (W-C)	2-geschossige Wohnzone (W2A)

Wohnzone D (W-D)	2-geschossige Wohnzone (W2B)
Erhaltungszone Wohnen (E-W)	
Wohn- und Arbeitszone (W-Ar)	3-geschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3)
Kernzone 1 (K-1)	Kernzone
Kernzone 2 (K-2)	
Kernzone Rigi Kaltbad	Kernzone Rigi Kaltbad
Kur- und Hotelzone	Kur- und Hotelzone
Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad	Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad
Arbeitszone Weiher 1 (Ar-1)	Arbeitszone 1 Weiher (Ar 1)
Arbeitszone Weiher 2 (Ar-2)	Arbeitszone 2 Weiher (Ar 2)
Zentrumszone Rigi Kaltbad (Z-RK)	Dorfzone 1 (D1)
Wohnzone Rigi Kaltbad (W-RK)	Landhauszone Rigi Kaltbad (Lhz)
Sonderbauzone Röhrlı (SbR)	Sonderbauzone Röhrlı (SbR)
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)
Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad	Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)
Grünzone A (Gr-A)	Grünzone (Gr)
Grünzone B (Gr-B)	
Grünzone Gewässerraum (Gr-G)	
Grünzone Rigi Kaltbad	Grünzone Rigi Kaltbad
Bootshafenzone	Bootshafenzone
Flanierzone	
Verkehrszone (VZ)	
Landwirtschaftszone allgemein (Lw)	Landwirtschaftszone (Lw)
Landwirtschaftszone 1, 2 und 3	Landwirtschaftszone 1, 2 und 3
Reservezone (Re)	Übriges Gebiet B
Speziallandwirtschaftszone A (Slw A)	Speziallandwirtschaftszone A (Slw A)
Deponiezone (Dp)	Deponiezone (Dp)
Gefährdete Gebiete	Gefahrenzonen (GF, Gf R, G-Wa, G-Ru)
Naturschutzzone (Na)	Kommunale Naturschutzzone

Allgemeine Freihaltezonen A & B (Fr-A, Fr-B)	Freihaltezone (Fr)
Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	
Freihaltezone Abflusskorridor	Freihaltezone Abflusskorridor
Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad	Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad
Zone Seilbahnkorridor	Zone Seilbahnkorridor
Verkehrsfläche (übriges Gebiet gemäss §56 Abs. 1 lit. a PBG)	Übriges Gebiet A (ÜG-A)

Tabelle 7: Übersicht bisheriger und neuer Definitionen der Zonen in Weggis

Im orientierend beiliegenden Plan der Änderungen im Zonenplan werden die materiellen Änderungen dargestellt. Rein redaktionelle Änderungen wie die Umwandlung der Zonenbezeichnungen werden nicht dargestellt.

4.2.2 Etappierung

Das neue Planungs- und Baugesetz sieht keine Zonen 2. Etappe mehr vor. Diejenigen Zonen, welche einer 2. Etappe zugewiesen waren, sind nun als reguläre Zonen aufgeführt.

4.2.3 Verzicht auf die Zone Übriges Gebiet B

Die bisherigen «Übrigen Gebiete B», UeG-B (Reservezone), dürfen gemäss neuem kantonalem Richtplan einen je nach Gemeindekategorie differenziert festgelegten Prozentsatz der Bauzonenfläche nicht überschreiten. Diese Reservezonen waren schon bisher keine Bauzonen und mussten für eine Einzonung das ordentliche Ortsplanungsverfahren durchlaufen.

Die Gemeinde Weggis wird die gemäss kantonalem Richtplan zulässigen Reservezonen nicht räumlich fixieren, sondern weist die Mehrheit der heutigen Übrigen Gebiete B in die Landwirtschaftszone zu. Einzig das Gebiet Hügeri behält sie als Reservezone bei und definiert dafür eine neue Zone (siehe auch Kapitel 5.12).

Damit übernimmt Weggis grossmehrheitlich die «Kontingentslösung» gemäss kantonalem Richtplan, bei der die Reservezonen nicht mehr verortet sind und damit zwischen den Grundeigentümerschaften ausserhalb der Bauzone Rechtsgleichheit geschaffen wird.

Bei ausgewiesenem Bedarf, grossem öffentlichen Interesse und bei Vorhaben, welche mit dem kantonalen Richtplan übereinstimmen, können Einzonungen auch aus der Landwirtschaftszone geprüft werden.

4.2.4 Verkehrszone / Verkehrsfläche

Verkehrsflächen wurden bisher als Übriges Gebiet A (ÜG-A) erfasst. Damit gehörten sie formell zu den Nichtbauzonen. Das PBG und das neue Datenmodell des Bundes sehen nun vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Weggis nach. Massgebend für die Verkehrszone (= Bauzonen) ist § 52 PBG.

Die Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan als «Verkehrsflächen» dargestellt, welche rechtlich dem Übrigen Gebiet A gemäss § 56 Abs. 1 lit a. PBG zugewiesen sind.

4.2.5 Reihenhäuser

Durch die Festlegung betreffend Reihenhäusern im BZR-Artikel zur Überbauungsziffer (Art. 15 Abs. 7) können die Reihenhaussiedlungen einer regulären Zone zugewiesen werden, obwohl die jeweilige Überbauungsziffer in den meisten Fällen nicht ausreicht.

4.3 Kernzone

Die Kernzonen verfolgen insbesondere die nachfolgenden Ziele:

- Erhalt des Ortsbildes in Weggis mit massvollen, dem Ortsbild angepassten Erweiterungen, die sich bezüglich Gebäudevolumen, Gebäudeformen und Umgebungsgestaltung ins Siedlungsbild eingliedern
- Förderung und Erweiterung von gemischten Zentrumszonen zur Entwicklung eines Dorfzentrums
- Sicherstellung des dörflichen Lebens mit geeigneten Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben

Die qualitativen Vorschriften des rechtskräftigen Bau- und Zonenreglements zu den Kernzonen wurden auch im neuen Bau- und Zonenreglement berücksichtigt und beibehalten.

Gemäss Siedlungsleitbild ist die Entwicklung nach innen ein wichtiger Bestandteil dieser Ortsplanungsrevision. Bei der Zentrumsentwicklung stehen die Kernzonen im Vordergrund. Das Kernelement dieses Entwicklungsansatzes ist die Bereitstellung von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen sowie eine hohe Nutzungsdurchmischung und ein hochwertiger öffentlicher Aussenraum.

Entlang der Seestrasse und der Gotthardstrasse wird eine Flanierzone eingeführt, wobei im Erdgeschoss zukünftig keine Wohnungen gestattet sind (bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten). Durch die Vorgaben der Strassenraumgestaltung soll eine öffentliche Erdgeschossnutzung gewährleistet werden.

Kernzone K1 und K2 (neu)

Das Siedlungsleitbild von Weggis sieht attraktive Ortskerne vor. Aus diesem Grund wird der Entwicklung der zentralen Räume des Dorfes Weggis spezielle Aufmerksamkeit geschenkt, insbesondere bezüglich der Nutzungen (im Erdgeschoss) und der gesamtheitlichen Gestaltung der Räume (inkl. Strassenraum). Als zentrale Räume werden im Siedlungsleitbild das Unterdorf sowie das Oberdorf ausgewiesen.

Im Rahmen der Zonenplanerarbeitung wurden diese Vorgaben nun präzisiert. In der Kernzone 1 wird bei unbebauten Grundstücken eine Gesamthöhe 2 und talseitige Fassadenhöhe 2 von 15.50 m festgelegt. Die Gemeinde legt die weitere Baumasse unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen und der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild fest und kann zu deren Sicherung einen Gestaltungsplan verlangen. Dies entspricht vier sichtbaren Vollgeschossen, davon ein zu 100% nutzbares Dachgeschoss mit Schrägdach.

Die Kernzone 2 ist eine Erweiterung der bisherigen Kernzone im Oberdorf. Obwohl dieser Gemeindeteil einen Kernzonencharakter aufweist, hat es standorttypisch andere Volumen als die bisherige Kernzone. Aus diesem Grund ist es zweckmässig, wenn eine um rund ein Stockwerk geringere Höhe festgelegt wird. Dadurch wird eine höhere Überbauungsziffer ermöglicht, wodurch eine höhere Dichte erreicht wird. So wird eine Überbauungsziffer von 0.33 definiert. Es gilt eine Gesamthöhe 2 von 12.50 m. Dies entspricht drei sichtbaren Vollgeschossen, davon ein zu 100 % nutzbares Dachgeschoss mit Schrägdach.

Klein- und Anbauten wie zum Beispiel Garagen und Carports werden bei der Überbauungsziffer mitgerechnet. Um den Bau von Klein- und Anbauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, ist eine separate Überbauungsziffer möglich. Die ÜZ-4 für Klein- und Anbauten beträgt 0.08 (8 %) der anrechenbaren Grundstücksfläche.

Der Grenzabstand wird im Sinne von § 122 Abs. 2 PBG festgelegt. Der geringe Grenzabstand soll eine geeignete Bauweise auch auf kleinen Grundstücken zulassen.

In den Kernzonen 1 und 2 besteht kein Anspruch auf die Anwendung der maximalen Höhen und Überbauungsziffern. Die Gemeinde kann diese einschränken, wenn es die Eingliederung in das Ortsbild erfordert. Die aufgeführten Werte sind also nicht geschuldet, sondern sind abhängig von der Eingliederung ins Ortsbild.

4.4 Kur- und Hotelzone

In der Kur- und Hotelzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Hotellerie, dem Tourismus und der Erholung dienen. Zulässig sind dem Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen, ferner dazugehörige Nebeneinrichtungen und Gebäude sowie den Hotels zugeordnete Wohnungen für Eigentümerschaften und Angestellte von Hotels in den Gemeinden Greppen, Vitznau und Weggis.

In dieser Zone speziell ist, dass nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden darf. Ausgenommen sind zusammenhängende Areale mit einer Gesamtfläche von weniger als 800 m².

Bis zu 25 % der realisierten Hauptnutzfläche (HNF) dürfen einer anderen Nutzung zugeführt werden. Zu dieser Fremdnutzung gehören auch gewerbmässig touristisch genutzte Wohnungen wie Longstay-Nutzungen, Wohnungen zur Kurzzeitvermietungen und dergleichen (z.B. AirBnB). Diese Fremdnutzung kann auch in einem separaten-Gebäude innerhalb eines zusammenhängenden Areals realisiert werden.

Bereits das Siedlungsleitbild betont die Bedeutung der Bewahrung der Kur- und Hotelzone. Durch eine hochwertige Gestaltung der bestehenden Hotelareale und ihren Freiräumen bietet diese Zone einen Mehrwert für alle in der Gemeinde Weggis.

Die öffentliche Zugänglichkeit von Hotelarealen soll dabei festgeschrieben werden. Die Restaurations- bzw. Hotelbetriebe sollen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden müssen. Die Bevölkerung profitiert dadurch von Verpflegungsmöglichkeiten und qualitativ hochwertigen Anlagen mit grosszügigen Freiräumen.

4.5 Wohnzonen

Mit der Revision der Ortsplanung, des Bau- und Zonenreglements, der Einführung der Überbauungsziffer (vgl. Kapitel 3.3) und den Änderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes ergeben sich für die Raumplanung in den Quartieren einige Änderungen.

Bisher existierten in Weggis vier verschiedene Wohnzonen und verschiedene Zonen mit Mischnutzungen, welche den jeweiligen Quartiercharakter prägten. Diese werden neuen Zonenbestimmungen zugeführt. Die aus dem Siedlungsleitbild erarbeiteten Strategien für die Wohnzonen (Verdichtung prüfen, Bewahren usw.) wurden in der neuen Zonengestaltung umfassend berücksichtigt. Die Zonenabgrenzungen wurden nach raumplanerischen Kriterien, den zukünftigen Bedürfnissen und den Erkenntnissen aus dem Siedlungsleitbild gezogen. Über alle Quartiere wurde geprüft, ob sich diese noch in der «richtigen» Zone befinden oder ob sie umgezont werden können/müssen. Für die Festlegung der ÜZ wurden die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten als Massstab genommen.

Grundansatz der räumlichen Entwicklungen in den Wohnzonen

Die Gemeinde, Fachpersonen und die Ortsplanungskommission haben im Prozess der Ortsplanungsrevision eine Grundstrategie entwickelt, wie die zukünftigen Wohngebiete und deren Charakter definiert werden sollen:

- In der «klassischen» Einfamilienhauszone (ehemalige W2) wird ein Wohnbau mit der Möglichkeit von drei voll nutzbaren Geschossen als zukünftige Regelbauweise definiert (sogenannter Grundtyp). Für diesen wird eine Gesamthöhe von 10.50 m festgelegt. Diese Höhe ermöglicht drei Geschosse und enthält eine Reserve von 1.50 m, welche insbesondere in Hanglagen als Sockel benötigt wird, um das unterste Geschoss bezüglich Belichtung nicht zu benachteiligen.
- Grundsätzlich soll mit der Revision keine Reduktion der schon heute möglichen Nutzung (AZ/Höhen) stattfinden (kein Nutzungsverlust für einzelne Eigentümer).
- Schrägdächer sollen nicht benachteiligt werden. Deshalb wird für Schrägdächer eine höhere Gesamthöhe 2 definiert. In allen Zonen für Wohn- und/oder Mischnutzung gilt neu eine Schrägdachpflicht.
- Quartiere, die mit einem Gestaltungsplan überlagert sind, werden nach den Bestimmungen des Gestaltungsplanes beurteilt. Grundsätzlich wird eine Aufhebung der Gestaltungspläne überprüft und sofern möglich, umgesetzt. Je nach Bedarf werden Umzonungen vorgenommen oder spezielle Bestimmungen über ein Gebiet erlassen.
- Die Wohnzone W3 (neu W-A und W-B) soll in ihrer Dichte mindestens erhalten bleiben. Die Überbauungsziffer soll mindestens der heute möglichen AZ entsprechend sowie einen Bonus für Balkone und vielfältige Architektur beinhalten.
- Die neue Erhaltungszone Wohnen (E-W) sichert das bestehende Volumen in Gebieten, in denen eine maximale Dichte nach Ausnutzungsziffer erreicht wurde und keine weitere Verdichtung erwünscht ist. Sie dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung von bestehenden Bauvolumen. Werden Ersatzneubauten realisiert, dürfen diese nur innerhalb der bestehenden rechtmässig bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen, Gesamthöhen, Hauptnutzflächen realisiert werden. Bei Abweichungen ist ein Bebauungsplan zu erstellen.

Für die vier neuen Wohnzonen in Weggis gilt bezüglich ÜZ 1 und Gesamthöhe 1 folgendes:

Neue Wohnzone	ÜZ 1	Gesamthöhe 1	Ehemalige Zone
Wohnzone A	0.32	13.50 m	W3a
Wohnzone B	0.25	13.50 m	W3b
Wohnzone C	0.22	10.50 m	W2a
Wohnzone D	0.20	10.50 m	W2b

Für Gebäude in allen Wohnzonen, bei denen das massgebende Terrain zwischen bergseitiger und talseitiger Fassade eine Neigung von mehr als 40 % aufweist, wird bei der Überbauungsziffer eine Erhöhung von 0.03 gewährt.

4.6 Wohn- und Arbeitszone

Im rechtskräftigen Zonenplan ist neben der Kernzone, die Wohn- und Arbeitszone jene Zone, die Wohnen und Arbeiten kombiniert. Diese ist hauptsächlich im Gebiet Weiher/Zopf, Riedmatt ausgeschieden. Die aus dem Siedlungsleitbild erarbeiteten Strategien für die Wohn- und Arbeitszone (Bewahren, Weiterentwickeln, usw.) wurden in der neuen Zonengestaltung umfassend berücksichtigt. Die Zonenabgrenzung wurde nach raumplanerischen Kriterien, den zukünftigen Bedürfnissen und den Erkenntnissen aus dem Siedlungsleitbild gezogen und mit der bestehenden Zone abgeglichen. Bisher verfügte die Wohn- und Arbeitszone über eine Ausnutzungsziffer von 0.70.

Die neue Wohn- und Arbeitszone erlaubt eine Gesamthöhe von 14.00 m resp. 15.50 m für Gebäude mit Schrägdächern und lässt damit eine ähnliche Höhe zu, wie dies die Wohn- und Arbeitszone des heute rechtskräftigen Zonenplans zugelassen hat. Mit einer ÜZ 1 von 0.34 wird eine ähnliche Dichte wie bis anhin erlaubt.

4.7 Arbeitszonen Weiher

Wie bis anhin werden die Arbeitszonen nach der erlaubten Lärm-Empfindlichkeitsstufe differenziert. In der Zone Ar-1 und Ar-2 gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

In der Arbeitszone Weiher 1 ES III gilt gegenwärtig eine maximale Fassadenhöhe von 12.50 m. Neu wird eine talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 16.00 m festgelegt. Dies widerspiegelt die Höhe, wie sie im Gestaltungsplan samt Bonus festgehalten ist.

In der Arbeitszone Weiher 2 wird eine höhere Dichte dank einer grösseren Höhe gegenüber der Arbeitszone Weiher 1 möglich. So besteht die Möglichkeit für eine Verdichtung der Arbeitszone, ohne dass zusätzliches Bauland eingezont werden muss. Der Nutzungszweck verdeutlicht, dass eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Emissionsreiche Industrie sowie Wohnnutzungen sind nicht erlaubt. In der Arbeitszone Weiher 2 werden die maximalen Höhen festgelegt, damit in der Nachbarschaft Sicherheiten geschaffen werden und die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild garantiert wird. Am Knoten Kantonsstrasse – Röhrlistrasse ist ein höheres Haus von 26.0 m möglich. In allen weiteren Bereichen der Arbeitszone Weiher 2 sind maximal 18.0 m hohe Bauten möglich. Die weiteren Masse legt die Gemeinde, analog zu den Vorschriften in der Arbeitszone Weiher 1, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest. Wesentlich ist

insbesondere die Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild. Die Gemeinde kann eine Umgebungsgestaltung verlangen, damit aufgezeigt werden kann, wie der für die Gemeinde prägende Ortseingang gestaltet wird. Die Gestaltungsgrundsätze dienen als Richtlinie für die Prüfung einer sauberen Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild sowie für die Gestaltung des Ortseingangs von Weggis.

4.8 Sonderbauzone Röhrlü

Die Sonderbauzone Röhrlü dient als Werkhof und Recyclinganlage. Zusätzlich werden Teilflächen als Abstell- und Lagerfläche genutzt. Diese Nutzungen sollen auch in Zukunft möglich sein. Aus diesem Grund wird der Zweck der Sonderbauzone Röhrlü offener formuliert als bisher. Der Erhalt und die Erweiterung der bestehenden privaten Arbeitsnutzungen sollen festgehalten werden. Nur Bauten und Anlagen von mässig bis zu stark störenden Betrieben sind dementsprechend erlaubt.

4.9 Bauzonen Rigi Kaltbad

4.9.1 Kernzone Rigi Kaltbad

Die Bestimmung der Kernzone Rigi Kaltbad bleibt in grossen Teilen gleich. Die Kernzone Rigi Kaltbad betrifft das Wohngebäude Résidence und das an den Dorfplatz grenzende Gebäude Zentrum 2. Die Kernzone dient dazu, diese Gebäude zu erhalten und attraktiv auszugestalten. Unterschiedliche Nutzungen sollen weiterhin ermöglicht werden, so dass das Leben auf Rigi Kaltbad mit geeigneten Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben bestehen bleiben kann. Neue Zweitwohnungen sowie Umnutzungen von Erstwohnungen in Zweitwohnungen sind nicht zulässig.

4.9.2 Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad

Die Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad bleibt wie bisher bestehen. Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Hotellerie, dem Tourismus und der Erholung dienen.

Neu sind den Hotels zugeordnete Wohnungen für Eigentümerschaften und Angestellte von Hotelbetrieben in den Gemeinden Greppen, Vitznau und Weggis nutzbar

Die öffentliche Zugänglichkeit muss unter Abwägung der verschiedenen Interessen für Teile der Hotelareale und deren Nutzungen gewährleistet sein. Ein entsprechender Nachweis muss im Rahmen des Gestaltungsplans erfolgen.

4.9.3 Zentrumszone Rigi Kaltbad

Die Dorfzone Rigi Kaltbad wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision in Zentrumszone Rigi Kaltbad umbenannt. Die Zentrumszone bezieht sich auf einzelne Parzellen im Zentrum des Ortsteils Rigi Kaltbad. Der Begriff ist dementsprechend zweckmässiger als Dorfzone. Die Zentrumszone Rigi Kaltbad ist charakteristisch für das Ortsbild von Rigi Kaltbad nördlich der Zahnradbahnstation. Hier sind nicht nur Wohn- und Ferienhäuser möglich, sondern auch nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. Die Fassaden müssen mind. 50 % Holz aufweisen, welches eine natürliche Verwitterung aufweist oder in brauner Farbe daherkommt. Damit wird der Charakter der für Rigi Kaltbad typischen Häuser gewährleistet.

Die maximale Gesamthöhe und die talseitige Fassadenhöhe liegen bei 13.50, wobei drei sichtbare Geschosse mit einem angemessenen Sockelgeschoss realisiert werden können. Ortsbildprägend ist die Vorgabe zur Gestaltung der Dächer mit einer Neigung zwischen 25 % und 35 % mit Giebelrichtung in der Falllinie.

Auf Rigi Kaltbad ist es schwierig bis teilweise unmöglich, Aushubmaterial in entsprechenden Deponien unterzubringen. Aus diesem Grund ist eine Massenbilanz im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen, welche aufzeigt, dass das Aushubmaterial auf dem eigenen Grundstück respektive Areal abgelagert werden kann.

Der ehemaligen Dorfzone B Rigi Kaltbad waren ausschliesslich Gebäude entlang des unteren Firstweges zugeteilt. Dabei waren dem Gelände angepasste, eventuell terrassierte Gebäude möglich. Da der heutige Bestand keine Terrassenhäuser aufweist, wurden diese, im Sinne der Vereinheitlichung, der Zentrumszone Rigi Kaltbad zugeteilt. Eine Ausnahme bildet dabei die Parzellen Nrn. 1460 und 1399 GB Weggis, wobei diese der Erhaltungszone Wohnen zugeführt wurden. Die Bergkapelle auf Parzelle Nr. 1044 wurde der Wohnzone Rigi Kaltbad zugeführt.

4.9.4 Wohnzone Rigi Kaltbad

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Landhauszone Rigi Kaltbad in Wohnzone Rigi Kaltbad umbenannt. Der Begriff „Landhaus“ wird eher für grössere Anwesen in Verbindung gebracht und nicht unbedingt für die Kaltbad-typischen Chalets. Die Wohnzone Rigi Kaltbad ist charakteristisch für das Ortsbild von Rigi Kaltbad. Dabei wird die maximale Gesamthöhe der Wohn- und Ferienhäuser auf 10.50 m festgelegt, wobei die Überbauungsziffer 3 (mit Schrägdachpflicht) bei 0.22 liegt. Aufgrund der Topografie des Geländes sind somit ortsbildgetreue Gebäude in der Wohnzone Rigi Kaltbad möglich.

Auch hier ist die Vorgabe zur Gestaltung der Fassade ortsbildprägend. Die Gebäude müssen zu 50% aus Holz (natürlich verwittert oder braun) gehalten sein. Die Dächer müssen dunkel sein.

Um den typischen Charakter der Chalets auf Rigi Kaltbad beizubehalten, wird festgelegt, dass die Fassaden des untersten sichtbaren Geschosses mit mineralischen Materialien auszugestalten. Dies ermöglicht ein murales Geschoss, wie z.B. auch ein unterstes Geschoss mit Sichtbeton.

Parzellen in der Landhauszone Rigi Kaltbad die sich innerhalb des Waldabstandes und der Ortsbildschutzlinie befinden, wurden der Erhaltungszone Wohnen mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II umgezont.

4.9.5 Spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad

Neu wird eine spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad eingeführt. Diese befindet sich ausschliesslich im Gebiet Bellevue. Aufgrund der Gestaltungsplananpassung im Gebiet Rigi Kaltbad, wird die reine Wohnnutzung im Gebiet Bellevue aus der Kur- und Hotelzone entlassen und entsprechend gesichert.

4.9.6 Grünzone Rigi Kaltbad

Die Grünzonen des bestehenden Zonenplans werden grundsätzlich in den vorliegenden Zonenplan übernommen.

Die Grünzone wird als Grundnutzung ausgeschieden. Die Grünzone Rigi Kaltbad dient der Gliederung zusammenhängender Baugebiete, der Freihaltung des Baugebietes entlang der Wanderwege sowie dem dauernden Umgebungsschutz der Felsenkapelle. Vorbehaltlich der Bestimmungen der Freihaltezone kann der Gemeinderat Kleinbauten und Anlagen zulassen, die dem Unterhalt der Grünzone, der Erschliessung des angrenzenden Baugebietes oder ausgewiesenen Freizeit Zwecken dienen und/oder den Bestimmungen gemäss Waldgesetz entsprechen.

4.10 Zone für öffentliche Zwecke

Weggis verfügt über grossflächige Zonen für öffentliche Zwecke (OeZ). Diese werden im Grundsatz übernommen, mit ein paar wenigen Änderungen.

Im Oberdorf wird die Parzelle Nr. 841 GB Weggis der Kernzone 1 zugewiesen (Siehe 5.1.3).

Im rechtsgültigen Zonenplan ist im Gebiet Lützelau die Abwasserreinigungsanlage (ARA) der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen. Diese befindet sich jedoch bereits rechtmässig in der Zone für öffentliche

Zwecke. Plangrafisch erfolgt eine entsprechende Änderung, welche jedoch nicht im Änderungsplan aufgeführt wird (siehe Kap. 5.12). Die ARA ist eine Anlage im öffentlichen Interesse.

Die konkreten Zweckbestimmungen und die entsprechenden Lärmempfindlichkeitsstufen der Zonen für öffentliche Zwecke sind dem Anhang 1 BZR zu entnehmen.

4.11 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF) entspricht in ihrer Ausdehnung nach wie vor dem kommunalen Bedarf, nur werden die Grundstücke Nrn. 1618 und 1696 im Gebiet Lützelau in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont.

Neu werden die Grundstücke Nrn. 1275, 1276 und 1695 der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen (siehe 5.10.1). Die Parkierungsanlage gewährleistet eine zweckmässige Parkierungsmöglichkeit für Freizeitnutzende im Gebiet Riedsort. Grundsätzlich sind öffentliche Sportanlagen/Sportplätze und Freizeitanlagen mit verschiedenen Nutzungen der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen (Strandbad Lido, Mini-golfanlage Rigi Kaltbad, Parkierungsanlage Riedsort, Tennisplätze Dörfli, Sportplätze Weiher).

4.12 Grünzone A und B

Die Grünzonen des bestehenden Zonenplans wurden allesamt auf ihre Zweckmässigkeit überprüft. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Grünzone eine Grundnutzung oder einer Wohnzone überlagert war.

Wird eine überlagerte Grünzone ausgewiesen, so muss der im Zonenplan ausgewiesene Bereich freigehalten werden. Bei der erlaubten Überbauungsziffer und deren Berechnung ist diese Fläche jedoch anrechenbar.

Jeder Grünzone wird im Anhang 2 des BZR eine Zweckbestimmung zugewiesen. Die Zweckbestimmungen wurden ebenfalls bereinigt und vereinfacht. Dies mit dem Ziel, fokussierte aber trotzdem flexible Bestimmungen zu erhalten, die allgemeingültig sein können. So wird einerseits die Lesbarkeit des Bau- und Zonenreglements vereinfacht, andererseits werden Kleinstabweichungen unter den einzelnen Zweckbestimmungen eliminiert, die aus raumplanerischer Sicht nicht begründet waren.

Neu ist ebenfalls, dass auch die überlagerten Grünzonen (Grünzone B) eine Zweckbestimmung und daher eine Nummerierung im Zonenplan aufweisen. Eine detaillierte Abhandlung der betroffenen Grundstücke ist im Kapitel 5.11.5 ersichtlich.

4.13 Gewässerräume

Das Thema Gewässerräume wird in einer eigenen Teilzonenplanrevision abgehandelt.

4.14 Bootshafenzone

Die Bootshafenzone dient der Parkierung und dem Anlegen von Booten und den entsprechenden Bauten und Anlagen. Die bestehenden Bootshafenzonen im Gebiet Lützelau und im Gebiet Unterdorfquai (Birizegg) bleiben bestehen.

4.15 Nichtbauzonen

4.15.1 Landwirtschaftszone allgemein

In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften. Standorte, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen. Es gilt auch, wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten untereinander zu vernetzen und soweit möglich zu erhalten.

4.15.2 Landwirtschaftszone 1,2 und 3

Die Landwirtschaftszonen 1, 2 und 3 bleiben bestehen und dienen dem bisherigen Zweck.

4.15.3 Reservezone

Die Formulierung des Artikels entspricht den Vorgaben des kantonalen Musterreglements. Mit der Reservezone wird im Gebiet «Hügeri» ein vollständig innerhalb der Bauzone liegendes, bisheriges «Übriges Gebiet B», belegt. Gebaut werden kann in diesem Gebiet erst, wenn das Gebiet im ordentlichen Ortsplanungsverfahren mit Auflage, Gemeindeversammlung und Genehmigung Regierungsrat in eine Bauzone eingezont wird.

Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist. In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.

Im Gebiet «Hügeri» behält sich die Gemeinde vor, die Fläche mittelfristig einer preisgünstigen Wohnnutzung zuzuführen. Konkrete Pläne liegen jedoch noch nicht vor.

4.16 Schutzzonen

4.16.1 Naturschutzzone

Wie im bestehenden Zonenplan werden auch im neuen Zonenplan zwei Naturschutzonen ausgewiesen. Sie werden jedoch neu benannt. Es handelt sich um die Naturschutzzone I (Ns-I) und II (Ns-II). Die Vorschriften der Ns-I richten sich nach dem kantonalen Musterreglement. Die Ns-II-Zone wird dem Wald überlagert.

Es gibt keine Änderungen gegenüber dem bisherigen Zonenplan.

4.16.2 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone (Ls) wird im neuen Zonenplan identisch mit dem bestehenden Bestand der rechtskräftigen Landschaftsschutzonen dargestellt. Es werden die Mustervorschriften des Kantons übernommen. Da Weggis zu einem grossen Teil im BLN-Gebiet ist, ist eine Übernahme zweckmässig.

4.16.3 Wildruhezone

Die Wildruhezone wurde zusätzlich ergänzt und mit einem Experten überprüft. Dabei hat es einige Ergänzungen gegeben. Die Wildruhezone in Weggis dient dem Schutz der wildlebenden Tiere und bietet ihnen ungestörte Kernlebensräume sowie Rückzugsgebiete. Sie erstreckt sich über Wald- und Landwirtschaftszonen. Trotz der Wildruhezone bleibt die alp- und waldwirtschaftliche Nutzung gewährleistet, wobei die Haltung von Kleinvieh den entsprechenden Verordnungen unterliegt.

Um die Ruhe der Tiere nicht zu stören, müssen Hunde ganzjährig an der Leine geführt werden, wobei Ausnahmen für Jagd- und Herdenschutzhunde gelten. Vom 1. Dezember bis 31. Mai gilt ein Betretungsverbot in der Wildruhezone, ausser es liegen spezifische Ausnahmen vor. In den Wintermonaten darf die Wildruhezone nur auf markierten Wegen, Pisten, Loipen und Routen betreten werden. Die Gemeinde, Jagdgesellschaften und Betreiber touristischer Anlagen sind verantwortlich für die geeignete Markierung des Geländes und die Orientierung der Benutzer der Sportanlagen in Absprache mit den entsprechenden Behörden.

4.17 Bebauungspläne

4.17.1 Bebauungspläne gemäss neuem PBG

Gemäss dem PBG ist der Bebauungsplan ein Instrument der Gemeinde und wird auch unter ihrer Federführung erarbeitet. Alle notwendigen Rahmenbedingungen legt der Bebauungsplan eigentümergebunden fest. Das Planungsverfahren entspricht sinngemäss dem Ortsplanungsverfahren nach § 61, 62, 63 und 64 Abs. 1-4 PBG.

Die altrechtlichen Bebauungspläne sind bei der Ortsplanungsrevision zu überprüfen und allenfalls anzupassen bzw. aufzuheben. Für die bestehenden Bebauungspläne liegen mehrere Handlungsmöglichkeiten vor:

- **Aufhebung ohne Ersatz:** Es wird die Regelbauweise gemäss dem Bau- und Zonenreglement eingeführt.
- **Aufhebung und Überführung in eine massgeschneiderte Zone:** Die Zone kann Gestaltungsvorgaben, aber auch definierte Baubereiche und Höhenkoten enthalten.
- **Erhaltung des Bebauungsplanes:** Spätestens mit dem ersten Baugesuch ist der Bebauungsplan den neuen Vorschriften anzupassen. Gemäss § 224 Abs. 2 PBG tritt neu die Übergangsbestimmung ein.
- **Bebauungsplanpflichtgebiet:** Im Zonenplan wird über den bestehenden Bebauungsplan eine Bebauungsplanpflicht festgelegt. Dabei soll die Qualität des bestehenden Bebauungsplanes gesichert werden oder verlangt werden, dass auch künftig ein neuer respektive geänderter Bebauungsplan erforderlich ist.

In der Gemeinde Weggis gibt weder einen bestehenden Bebauungsplan noch eine Bebauungsplanpflicht. Es wird mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung kein Bebauungsplan ausgeschrieben.

4.18 Gestaltungspläne

4.18.1 Gestaltungspläne gemäss neuem PBG

Gestaltungspläne sind ein wichtiges Instrument für die Quartierentwicklung. Damit werden z.B. die konkrete Bauweise, die zulässigen Höhen, die Abstände und die Erschliessungen detailliert geregelt.

Gemäss § 22, Abs. 3 PBG sind altrechtliche Sondernutzungsplanungen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Werden sie nicht angepasst, können sie nach Inkrafttreten der neuen Ortsplanung nicht mehr angewendet werden, da sie dem übergeordneten Recht widersprechen, weil die darin enthaltenen altrechtlichen Definitionen wie z.B. Ausnutzungsziffer und Firsthöhen im Baugesetz nicht mehr geregelt sind.

Für alle bestehenden Gestaltungspläne ergeben sich daraus folgende Handlungsmöglichkeiten:

- Ersatzlose Aufhebung: Es gilt die Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung.
- Aufhebung und direkte Überführung in eine massgeschneiderte Zone. Die Zone kann definierte Baubereiche, Höhenkoten, Gestaltungsvorschriften enthalten.
- Beibehaltung des Gestaltungsplanes: Dabei ist der Gestaltungsplan spätestens mit dem ersten Baugesuch den neuen Vorschriften anzupassen. Es gilt neu die Übergangsbestimmung gemäss § 224 Abs. 2 PBG.
- Gestaltungsplanpflichtgebiet: Über das Areal des bestehenden Gestaltungsplanes wird im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dies dient der Qualitätssicherung eines bestehenden Gestaltungsplanes oder verlangt, dass auch künftig ein allenfalls neuer/geänderter Gestaltungsplan erforderlich ist. Zudem kann der bestehende Gestaltungsplan von den erhöhten Abweichungen gemäss § 75 PBG profitieren.

Die Gemeinde Weggis hat zu diesem Zweck alle bisher existierenden Gestaltungspläne überprüft und wird diese entweder aufheben, im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegen oder mit einer Übergangsbestimmung versehen. Im Rahmen der Mitwirkung wurden die betroffenen Eigentümer informiert.

4.18.2 Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen

Das neue Baugesetz regt an, zu prüfen, ob vorhandene Gestaltungspläne noch zeitgemäss sind und ob sie – falls das Gebiet vollständig überbaut ist – aufgehoben werden können. Bei der Prüfung gilt es zu beurteilen, ob beim Wegfall wichtige Rechte und Pflichten wegfallen würden, auf die z.B. aus Gründen des Nachbarschutzes nicht verzichtet werden sollte. Nach der Überprüfung aller rechtsgültigen Gestaltungspläne wurde entschieden, dass folgende, heute vollständig überbaute und/oder veraltete Gestaltungspläne im Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden können:

- Gestaltungsplan Bühl vom 15. Dezember 1993 (rev. 26.10.1994)
- Gestaltungsplan Glattberg vom 22. Mai 1996
- Gestaltungsplan Höchi (Mösli) vom 3. August 1988 (rev. 10.08.2004)
- Gestaltungsplan Kruelen vom 16. Juli 2003 (rev. 18.11.2009)
- Gestaltungsplan Lochhof vom 07. März 2018
- Gestaltungsplan Oberbüel vom 16. Dezember 2015 (rev. 13.05.2020)

- Gestaltungsplan Obermättli vom 30. Mai 2018 (rev. 26.10.2022)
- Gestaltungsplan Rieta vom 18. März 1981 (rev. 07.08.2019)
- Gestaltungsplan Rüttematten vom 27. Mai 1992
- Gestaltungsplan Spycherweg vom 30. März 2015
- Gestaltungsplan Wohnen im Paradies vom 7. Februar 2018
- Gestaltungsplan Zopf vom 02. Februar 2000 (rev. 20.07.2015)
- Gestaltungsplan Bergli vom 29. September 1976
- Gestaltungsplan Gerbe vom 14. September 1977
- Gestaltungsplan GS Nr. 306 vom 1. Juni 2022
- Gestaltungsplan Park Höchi vom 10. August 2004
- Gestaltungsplan Pfannenstiel vom 30. Juni 1976
- Gestaltungsplan Reitzentrum Kruelen vom 3. Mai 2017

Aus den Aufhebungen ergeben sich teilweise Umzonungen, die in den vorgängigen Kapiteln beschrieben sind.

4.18.3 Weiterbestehende Gestaltungspläne / Übergangsfrist

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden nicht alle Gestaltungspläne aufgehoben. Diejenigen Gestaltungspläne, die weiterhin bestehen bleiben, stimmen grösstenteils bereits mit den neuen Anforderungen überein. Zudem liegt es im Interesse der Gemeinde diese beizubehalten, zur Sicherung unterschiedlicher Qualitäten und für die Rechtssicherheit. Mit Ausnahme des Gestaltungsplans vordere Lützelau, welcher zur Sicherung der Baulinien und der erhaltenswerten Einzelbäumen beibehalten wird. Die Anpassung der Gestaltungspläne wird spätestens mit dem ersten Baugesuch erforderlich werden.

Folgende Gestaltungspläne bleiben weiterhin bestehen:

- Gestaltungsplan vordere Lützelau vom 10. Februar 1982 (rev. 04. Juli 2007)
- Gestaltungsplan Chenot Palace vom 31. Januar 2018
- Gestaltungsplan Campus Dorf Hertenstein vom 28. März 2018
- Gestaltungsplan Campus Hotel Hertenstein vom 28. März 2018
- Gestaltungsplan Wyermatt vom 20. Februar 2019
- Gestaltungsplan Bodenbergl vom 1. April 2020
- Gestaltungsplan Gewerbe & Sport vom 4. August 2004 (rev. 10.11.2021)
- Gestaltungsplan Thermoplan vom 19. November 2021

- Gestaltungsplan Rigi Kaltbad vom 21. Januar 2023
- Gestaltungsplan Alexander Gerbi vom 25. Januar 2023
- Gestaltungsplan Untere Bodenbergrasse vom 19. September 2023

4.18.4 Bestehende Gestaltungsplanpflicht

In den folgenden Gebieten war im bestehenden Zonenplan bereits eine Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden, welche nicht aufgehoben wird:

- Rainhof G-3 (Perimeter-Anpassung)
- Wyermatt G-4
- Hinder-Rain G-5

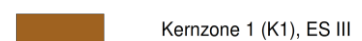
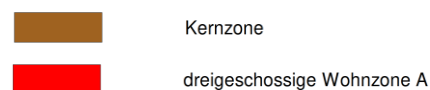
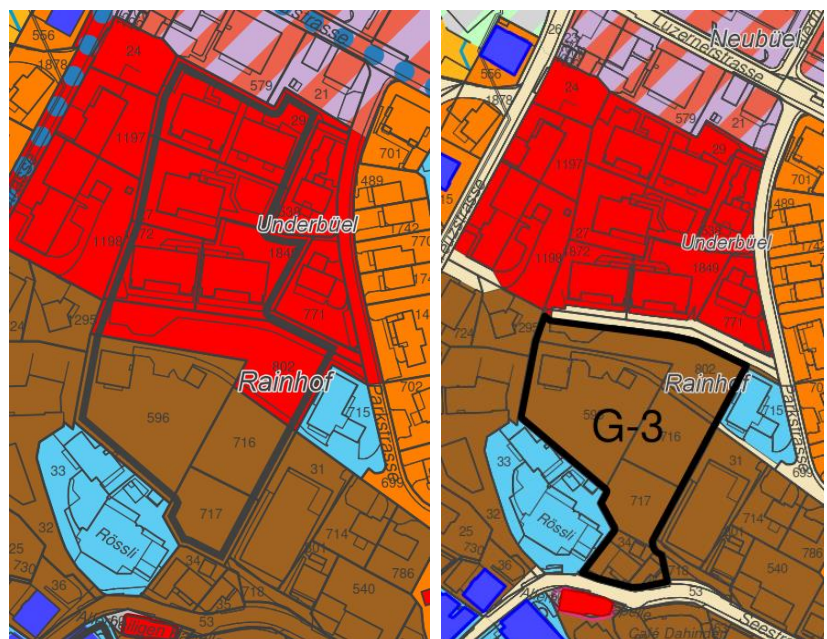
Die restlichen, heute bestehenden Gestaltungsplanpflichtgebiete werden aufgehoben. Diese Aufhebungen sind im Änderungsplan, 1:5000, dargestellt.

Das Gestaltungsplanpflichtgebiet Rainhof wird angepasst. Der nördliche, bereits bebaute Teil fällt aus der Pflicht und im südlichen Teil wird die Pflicht bis zur Seestrasse ausgeweitet. Dies ermöglicht eine gesamtheitliche Planung im Unterdorf.

rechtsgültiger Zonenplan

Zonenplan Entwurf

Anpassung Rainhof:



4.18.5 Neue Gestaltungsplanpflicht





Folgende neue Gestaltungsplanpflichten werden im Gemeindegebiet Weggis festgelegt.

rechtsgültiger Zonenplan

Zonenplan Entwurf





Hertenstein:



	zweigeschossige Wohnzone A		Wohnzone C (W-C), ES II
	Kur- und Hotelzone		Kur- und Hotelzone (KuH), ES III

Baume:



	zweigeschossige Wohnzone A		Wohnzone C (W-C), ES II
	Kur- und Hotelzone		Kur- und Hotelzone (KuH), ES III

Zopf/ Ortseingang:



	dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone		Wohn- und Arbeitszone (W-Ar), ES II
			Verkehrszone (VZ), ES III

Es entstehen insgesamt drei neue Gestaltungsplanpflichtgebiete (siehe oben). Drei Gestaltungsplanpflichtgebiete bleiben bestehen (Wyer matt,

Hinder Rain und Bodeberg). Jedem Gestaltungsplan werden im Anhang 3 des BZR Nutzungs- und Gestaltungskriterien zugewiesen.

4.18.6 Darstellung im Zonenplan

Gestaltungsplanpflichtgebiete werden schwarz umrandet und sind als verbindlicher Inhalt im Zonenplan dargestellt. Die bestehenden Gestaltungspläne werden aufgrund der Lesbarkeit im Zonenplan nicht dargestellt.

4.19 Schutz des Ortsbildes

4.19.1 Ortskerne

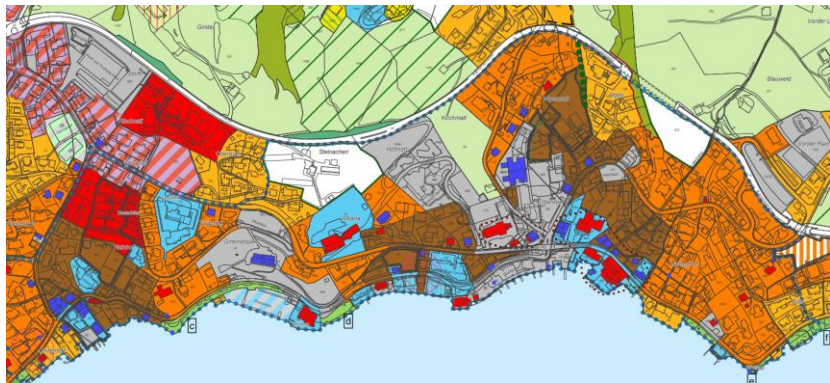
Weggis setzt sich für den Erhalt und die qualitative Weiterentwicklung der Ortsbilder Weggis und Rigi Kaltbad ein. Ein subtiler Umgang mit den Ortskernen (Unterdorf, Oberdorf) ist der Gemeinde dabei wichtig. Durch die Möglichkeit von qualifizierten Verfahren (Art. 6) und dem Einbezug der Baukommission (Art. 4), der Pflicht zur Planungskoordination (Art. 5) und den definierten Regelungen für die Kernzonen (Art. 22 & Art. 37), ist der Schutz des Ortsbildes gewährleistet. Zusätzlich werden zwei Ortsbildschutzzonen ausgeschieden. Sie dienen dem Erhalt, der Wiederherstellung und der Aufwertung des Dorfkerns.

4.19.2 Ortsbildschutzzone 1 und 2

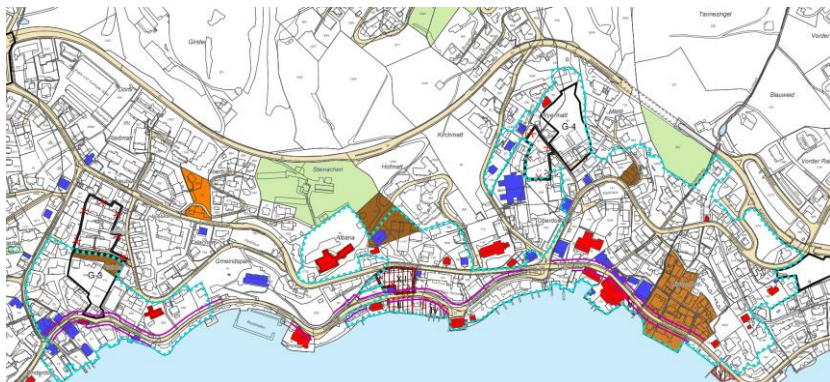
Ziel der Ortsbildschutzzone ist die Erhaltung des Quartierbildes und die gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen.

In Weggis wird eine neue Ortsbildschutzzone 1 eingeführt, welche zusätzlich die Dachform regelt. In dieser Zone dürfen nur Schrägdächer mit einer Mindestneigung von 12° realisiert werden. Dies entspricht dem ortstypischen Charakter der Gebäude.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

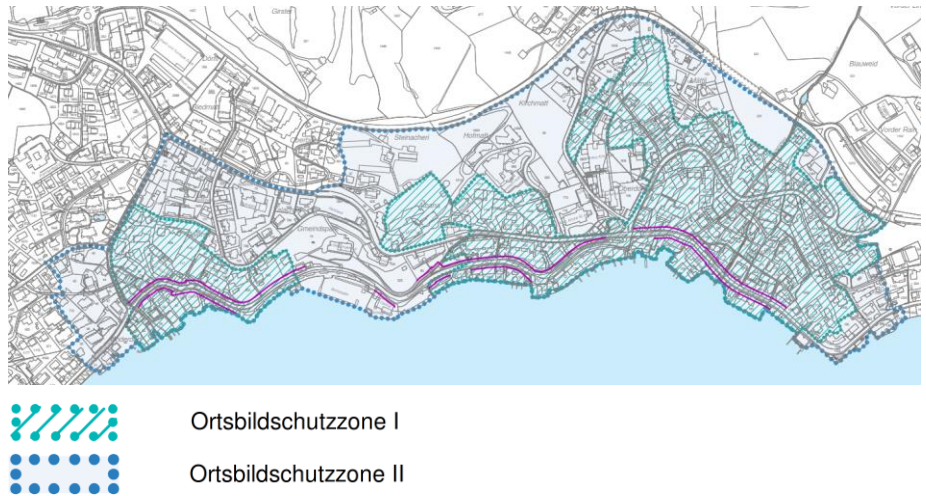
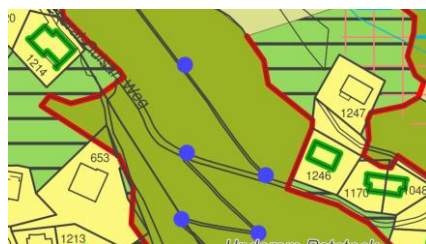


Abbildung 10: Ausschnitt Zonenplan - Ortsbildschutzzone 1 & 2

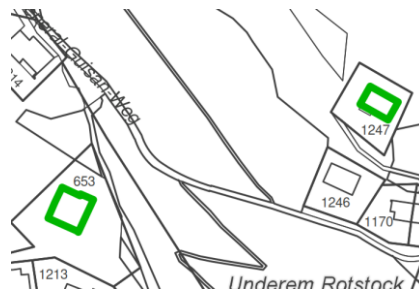
4.19.3 Ortsbildschutzzlinie

Die Ortsbildschutzzlinien bezwecken den Erhalt der Stellung und der Volumen von Gebäuden im Gebiet Rigi Kaltbad, welche innerhalb des Waldabstandes liegen. Die Gebäude auf den Parzellen Nrn. 1247 & 653 wurden neu der Ortsbildschutzzlinie zugeteilt, da sie sich beide im Waldabstand befinden. Zusätzlich wurden sie während der Umsetzung der Rückzonungsstrategie der Erhaltungszone Wohnen zugeteilt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 11: Anpassungen Ortsbildschutzzlinien

4.19.4 Flanierzone

In Weggis wird neu die Flanierzone definiert. Die Erdgeschossnutzung in den Dorfzentren sollen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein. Dabei ermöglicht man einen belebten Strassenraum und bietet dem Gewerbe Räumlichkeiten, um sich zu entwickeln. Aus diesem Grund wird eine Flanierzone entlang verschiedener Strassenabschnitten zwischen Unter- und Oberdorf etabliert.

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



 Flanierzone

Abbildung 12: Ausschnitt Zonenplan - Flanierzone

4.19.5 Kulturdenkmäler

Die entsprechenden Objekte des kantonalen Bauinventars werden für Weggis im Zonenplan orientierend dargestellt. Es gelten die kantonalen Bestimmungen gemäss Bauinventar.

Bei baulichen Veränderungen an Kulturdenkmälern ist es zwingend, die Baukommission beizuziehen und die Veränderungen vor Planungsbeginn mit der zuständigen Behörde, zu koordinieren.

- «Denkmalgeschützte Kulturobjekte» sind Bestandteil des kantonalen Denkmalverzeichnisses und im Zonenplan entsprechend dargestellt.

- Für die „schützenswerten“ Objekte (rot dargestellt) ist der Kanton zuständig. Sind Bauvorhaben an einem solchen Objekt geplant, so sind diese mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.
- Für die „erhaltenswerten“ Objekte (blau dargestellt) ist die Gemeinde abschliessend zuständig.
- «Baugruppen»: Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen, historischen oder funktionalen Zusammenhang aus. Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle, zu planen.

Mit dem Eintrag in das Bauinventar sind die Objekte nicht denkmalgeschützt. Sollte ein solches Objekt ganz oder teilweise geschützt werden, müsste dies per Rechtsentscheid des Regierungsrates in das kantonale Denkmalverzeichnis aufgenommen werden (schützenswerte Objekte) bzw. müsste dies per Verfügung des Gemeinderates erfolgen (erhaltenswerte Objekte). Gegen diese Verfügungen können Rechtsmittel ergriffen werden.

4.20 Gebiete mit speziellen Bestimmungen

Gebiete, in denen ergänzende Bestimmungen zu den ausgeschiedenen Grundnutzungen gelten, sind im Zonenplan mit einer Überlagerung über die Bauzone dargestellt.

Ziel dieser ergänzenden Bestimmungen ist die Festlegung von Baumassen bzw. Qualitäten, die gegenüber der Grundnutzung in veränderter Form vorliegen.

Im Weiteren wird auf die Erläuterung des BZR verwiesen.

4.21 Naturobjekte

In der Gemeinde besteht ein Bauminventar, welches bei Bauvorhaben im Einzelfall beigezogen wird. Im Zonenplan werden jedoch keine Einzelbäume verbindlich festgelegt. Die Gemeinde kann für die im Bauminventar eingetragenen markanten Einzelbäume weitergehende Schutzmassnahmen erlassen. Bei einem natürlichen Abgang werden diese nach Möglichkeit ersetzt. Die markanten Einzelbäume werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft und gegebenenfalls ergänzt.

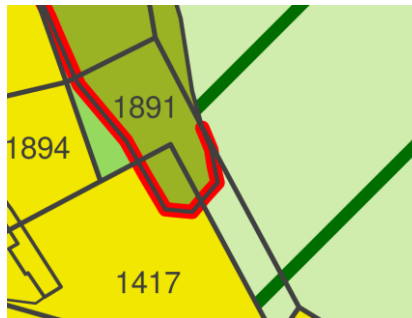
Im rechtskräftigen Zonenplan sind die Hecken orientierend dargestellt und gemäss kantonomer Heckenverordnung geschützt.

4.22 Wald

Der Wald wurde ausserhalb der Bauzone im Zonenplan gemäss den aktuellen AV-Daten (22.11.2023) angepasst.

Eine Kontrolle aller Waldfeststellungen wurde infolge der Ortsplanungsrevision durchgeführt. Folgende statische Waldgrenze werden angepasst oder bereinigt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 13: Aufhebung statische Waldgrenze in der Gemeinde Weggis

4.23 Geotopschutz

In Art. 60 BZR wird neu auf das Inventar der schützenswerten geologischen und geomorphologischen Elemente hingewiesen. Die Landschaft, die durch die Gletscher geformt wurde, soll auf diese Weise geschützt werden. Ziel des Geotopschutzes ist es, den gesamtheitlichen Charakter der Landschaft zu erhalten. Das BZR regelt, dass landschaftsprägende Terrainveränderungen wie Abbaugruben oder grössere Deponien nicht zulässig sind. Terrainveränderungen, die nicht landschaftsprägend sind (z. B. im Zusammenhang mit Bauten), sind weiterhin zulässig.

Vom Geotopschutz wird die landwirtschaftliche Nutzung tangiert. Das Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR) ist im kantonalen Geoportal einsehbar. Im Zonenplan wird auf die Darstellung der betroffenen Flächen verzichtet.

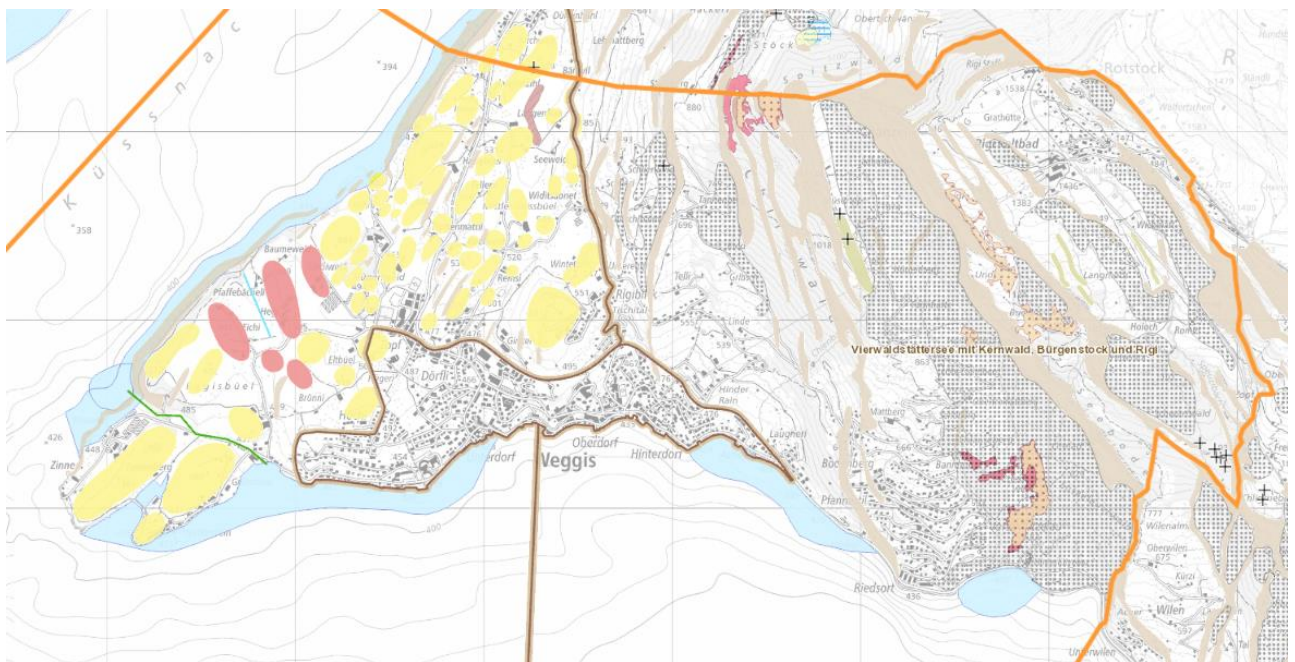


Abbildung 14: Inventar der Naturobjekte regionaler Bedeutung (INR): geologische und geomorphologische Elemente, Ausschnitt Gemeinde Weggis. Quelle: Geoportal Kanton Luzern, Zugriff 08.08.2023

4.24 Gegenüberstellung von Ein- und Auszonungen

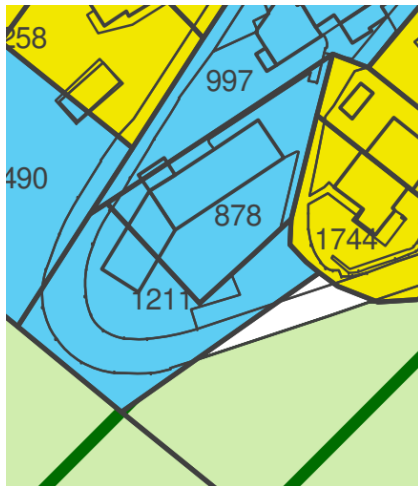
Parzelle Nr. 1211 und 877

Ein Teil der Parzelle Nr. 1211 wird von der Kur- und Hotelzone in die Landwirtschaftszone 1 umgezont.

Ein kleiner Teil von der Parzelle Nr. 877 wird von der Landwirtschaftszone in die Kur- und Hotelzone umgezont.

Aufgrund der Etablierung der Verkehrszone kommt es in diesem Gebiet zu einer räumlichen Trennung der Kur- und Hotelzone. Die geringfügige Aus- bzw. Einzonung führt zu einer zweckmässigeren Abgrenzung der Kur- und Hotelzone.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

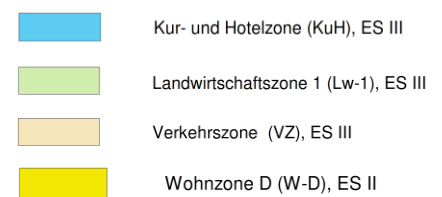
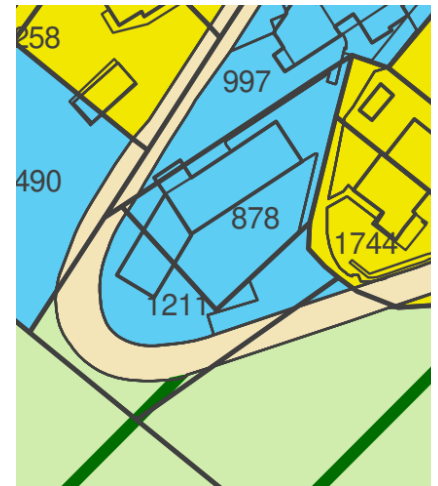


Abbildung 15: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Rigiblick»

4.25 Bereinigung des Zonenplans

An diversen Orten wurden Arrondierungen vorgenommen, bei denen Kleinstflächen von Zonenzuweisungen über Grundstücksgrenzen hinausragten und die Nutzung nicht der Zonenbestimmung entspricht. Solche und ähnliche Unsauberkeiten wurden bereinigt. Die Zonengrenzen fallen, wenn möglich und sinnvoll, auf die Parzellengrenzen oder die Bodenbedeckung.

Es handelt sich um die folgenden Gebiete:

Anpassungen aufgrund von Bereinigungen des Zonenplans

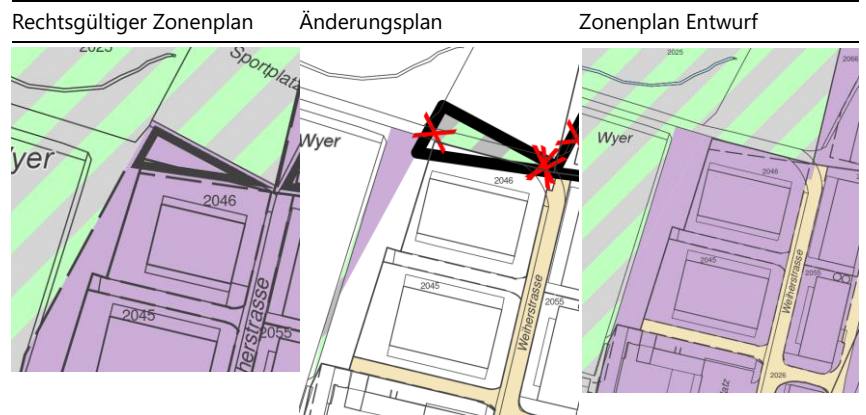


Tabelle 8: Anpassungen am Zonenplan aufgrund von Arrondierungen

Parzelle Nr. 331

Ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 331 wird von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Landwirtschaftszone 1 umgezont.

Die Nutzung auf besagter Teilparzelle entspricht nicht der Zone für Sport- und Freizeitanlagen.

Rechtskräftiger Zonenplan



- Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Landwirtschaftszone 1

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



- Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF), ES III
- Landwirtschaftszone 1 (Lw-1), ES III

Abbildung 16: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Hügeriweid»

5. Umzonungen

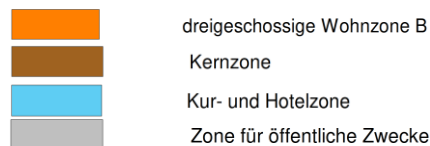
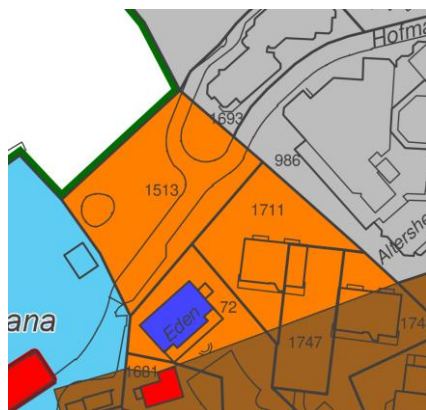
Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden Umzonungen vorgenommen, welche in den nachfolgenden Kapiteln im Detail erläutert werden. Die Zonengrenzen fallen, wenn möglich und wo sinnvoll, auf die Parzellengrenzen.

5.1 Umzonungen in die Kernzone 1

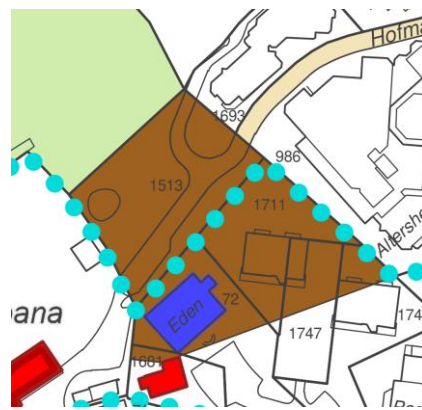
5.1.1 Das Gebiet «Eden/Hofmatt»

Die Parzellen Nrn. 1513 und 1711 sowie ein Teil der Parzelle Nr. 72 sind mit einer Umzonung von der dreigeschossigen Wohnzone B in die Kernzone 1 betroffen. Teile der Überbauung im südlichen Teil des Gebiets befinden sich bereits heute in der Kernzone. Das Gebiet wird als Erweiterung der Kernzone im Oberdorf gesehen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

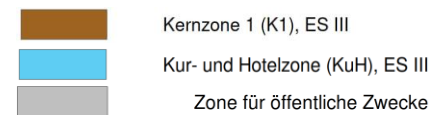
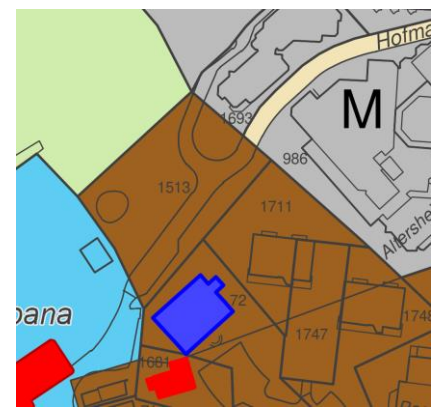


Abbildung 17: Umzonung der Parzellen Nrn. 1513, 72 und 1711 im Gebiet «Albana»

5.1.2 Parzelle Nr. 802

Die Parzelle Nr. 802 wird von der dreigeschossigen Wohnzone A in die Kernzone 1 umgezont. Der unbebaute Teil im Gebiet Rainhof wird als neues Gestaltungsplanpflichtgebiet ausgeschieden. Die Parzelle Nr. 802 wird entsprechend den anderen Parzellen im Gestaltungsplanperimeter

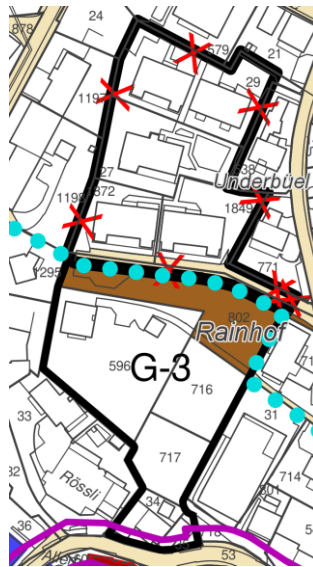
der Kernzone 1 zugewiesen, so dass eine gesamtheitliche Entwicklung stattfinden kann.

Rechtskräftiger Zonenplan

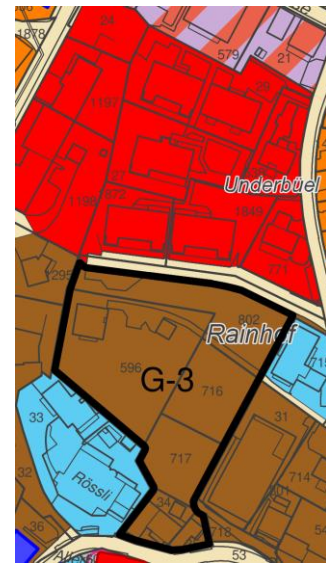


- Kernzone
- dreigeschossige Wohnzone A

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



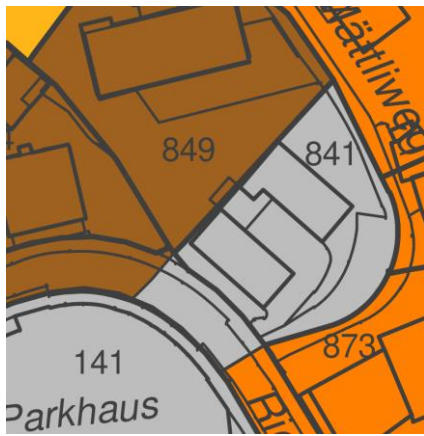
- Kernzone 1 (K1), ES III

Abbildung 18: Umzonung der Parzelle Nr. 802 im Gebiet «Rainhof»

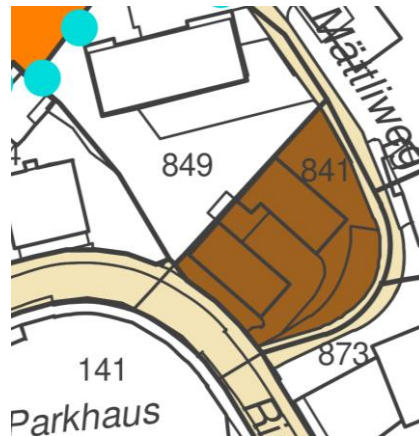
5.1.3 Parzelle Nr. 841

Die Parzelle Nr. 841 wird von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone 1 umgezont. Aufgrund der zentralen Lage und des hohen Entwicklungspotentials werden die bestehenden Baracken der umliegenden Kernzone zugeführt. So wird in Zukunft eine dem Ortsbild entsprechende Entwicklung möglich sein.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

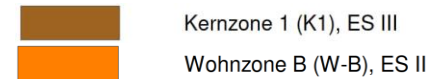
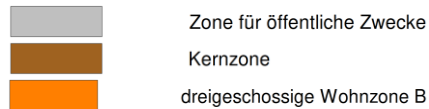
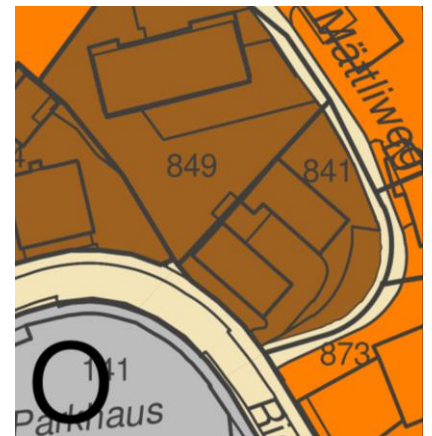


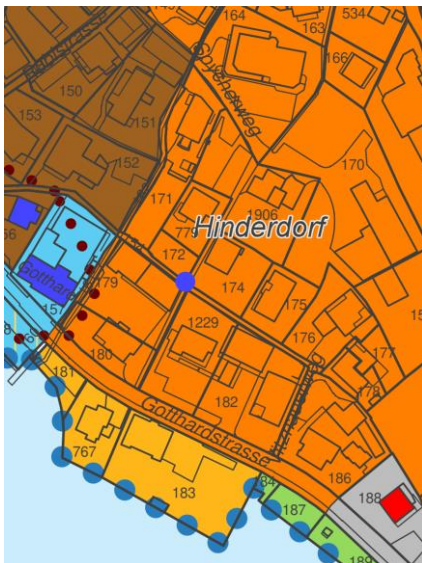
Abbildung 19: Umzonung der Parzelle Nr. 841 im Gebiet «Mättli»

5.2 Umzonung in die Kernzone 2

5.2.1 Das Gebiet Hinterdorf

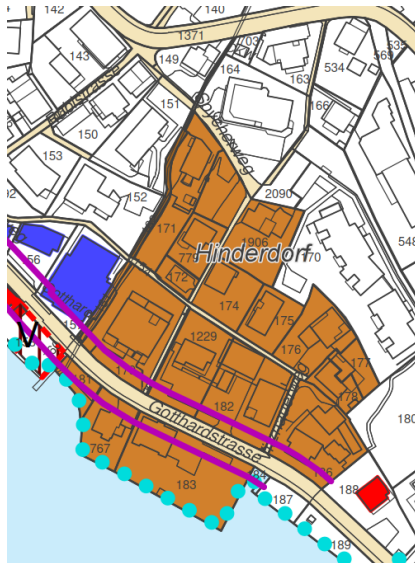
Im Gebiet Hinterdorf werden diverse Liegenschaften die heute mehrheitlich in der dreigeschossigen Wohnzone B sowie ein Teil in der zweigeschossigen Wohnzone A liegen, in die Kernzone 2 umgezont. Das Gebiet hat einen Kernzonen-Charakter, obwohl es standorttypisch andere Volumen aufweist als die bisherige Kernzone. Aus diesem Grund ist es zweckmässig, eine weitere Kernzone zu etablieren, wo jedoch ein um rund ein Stockwerk geringere Höhe festgelegt wird. Dadurch wird eine höhere Überbauungsziffer ermöglicht, wodurch eine höhere bauliche Dichte erreicht wird.

Rechtskräftiger Zonenplan

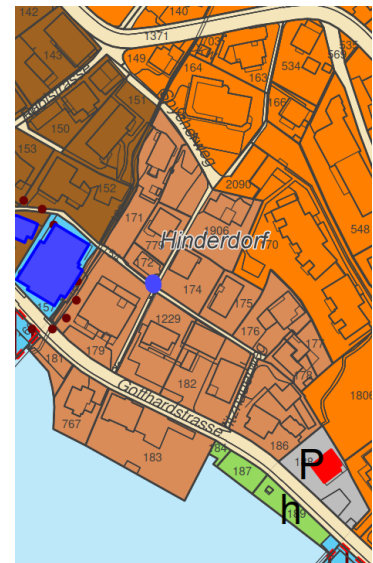


- dreigeschossige Wohnzone B
- zweigeschossige Wohnzone A
- Grünzone
- Kernzone
- Kur- und Hotelzone

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



- Kernzone 2 (K2), ES III

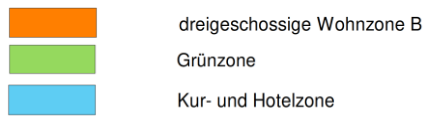
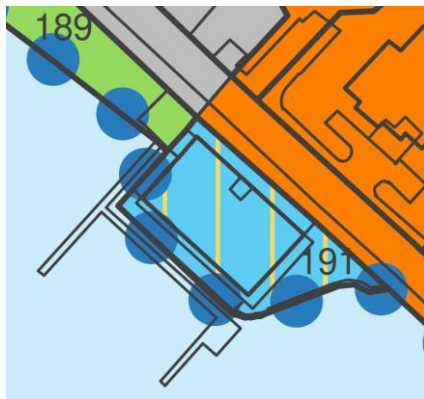
Abbildung 20: Umzonung im Gebiet «Hinderdorf»

5.3 Umzonung in die Kur- und Hotelzone

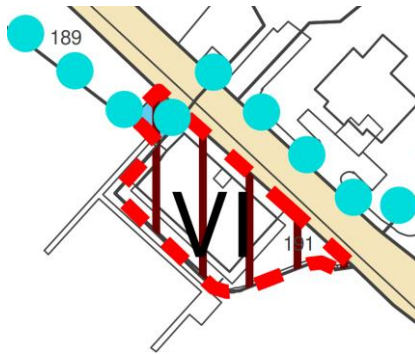
5.3.1 Das Gebiet Büelegg

Im Gebiet Büelegg wurde ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 189 von der Grünzone in die Kur- und Hotelzone umgezont. Diese Anpassung erfolgt im Zuge einer Absprache der Eigentümerschaften. Die Fläche wird für die Bewirtschaftung des Restaurants auf Parzelle Nr. 191 genutzt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

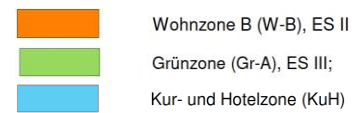


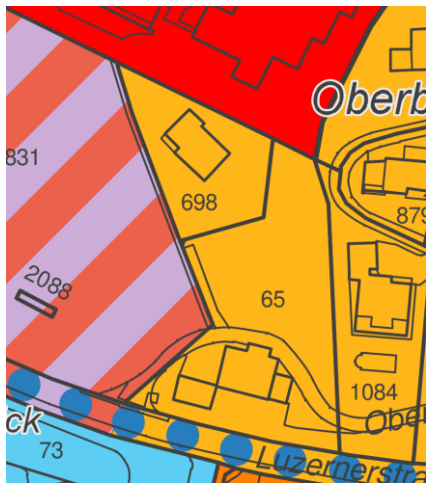
Abbildung 21: Umzonung im Gebiet «Hinderdorf»

5.4 Umzonungen in die Wohnzone B

5.4.1 Das Gebiet Oberbüel

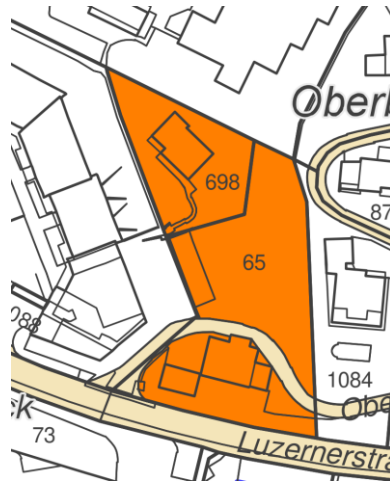
Im Gebiet «Oberbüel» werden die Parzellen Nrn. 698 und 65 von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Wohnzone B umgezont. Dadurch wird eine höhere Siedlungsdichte nahe des Geschäfts- und Einkaufszentrums ermöglicht. Ortsbaulich können die Gebäudevolumen den benachbarten Parzellen angepasst werden. Im östlichen Bereich bildet die Geländekante eine natürliche Trennung zwischen den Wohnzone C und B.

Rechtskräftiger Zonenplan

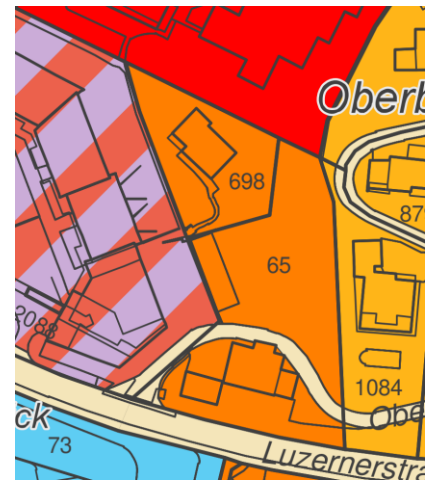


- zweigeschossige Wohnzone A
- dreigeschossige Wohnzone A
- dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



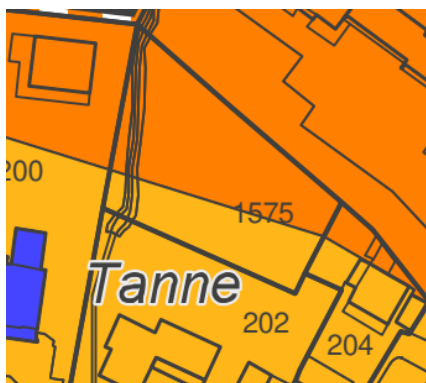
- Wohnzone A (W-A), ES II
- Wohnzone B (W-B), ES II
- Wohnzone C (W-C), ES II
- Wohn- und Arbeitszone (W-Ar), ES II

Abbildung 22: Umzonung im Gebiet «Obermuel»

5.4.2 Parzelle Nr. 1575

Die Teilparzelle Nr. 1575 wird von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Wohnzone B umgezont. Somit befindet sich die gesamte Parzelle in der Wohnzone B und ist nicht mehr zwei verschiedenen Zonen zugehörig.

Rechtskräftiger Zonenplan

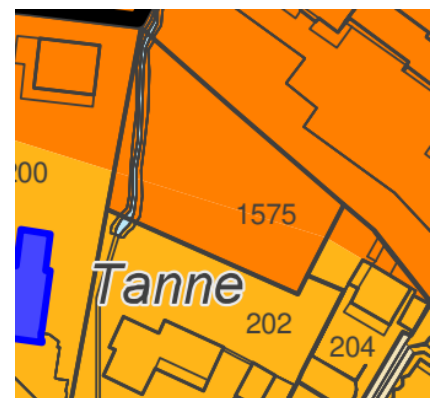


- dreigeschossige Wohnzone B
- zweigeschossige Wohnzone A

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



- Wohnzone B (W-B), ES II
- Wohnzone C (W-C), ES II

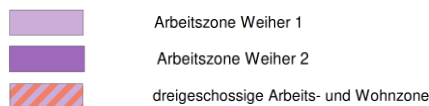
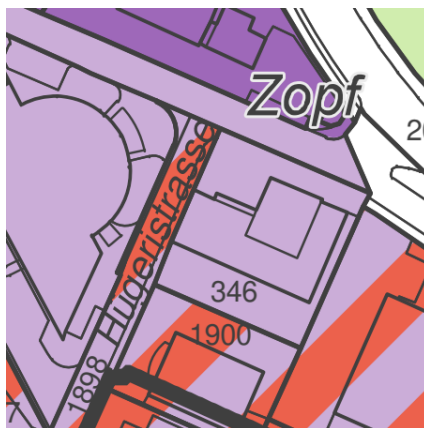
Abbildung 23: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Tanne»

5.5 Umzonungen in die Wohn- und Arbeitszone

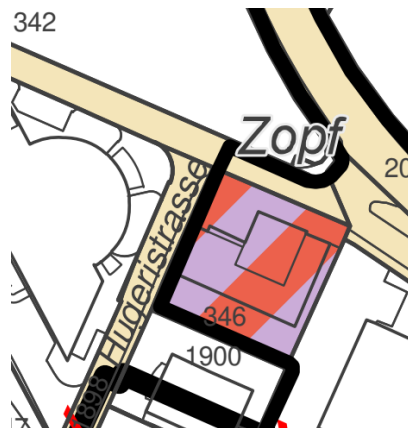
5.5.1 Parzelle Nr. 346

Die Parzelle Nr. 346 wird von der Arbeitszone Weiher 1 in die Wohn- und Arbeitszone umgezont. So ergibt sich ein einheitlicher Abschluss der Wohn- und Arbeitszone.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

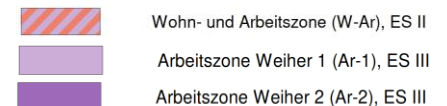
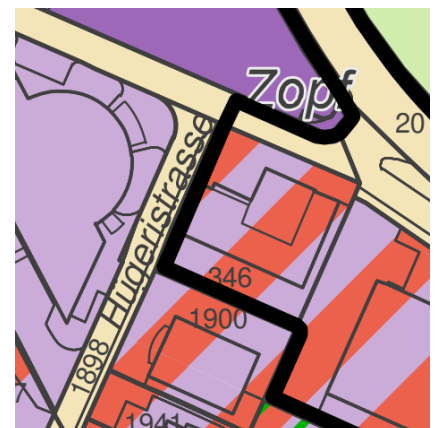
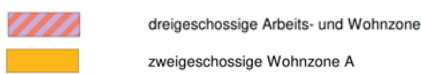


Abbildung 24: Umzonung der Parzelle Nr. 346 im Gebiet «Zopf»

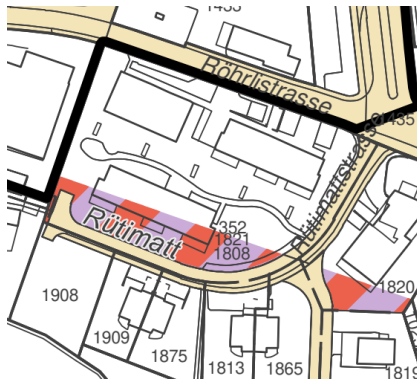
5.5.2 Parzelle Nr. 352

Ein Teil der Parzelle Nr. 352 wird von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Wohn- und Arbeitszone umgezont. Dadurch wird die Zonengrenze entlang der Parzellengrenzen gezogen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

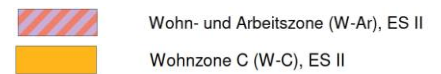
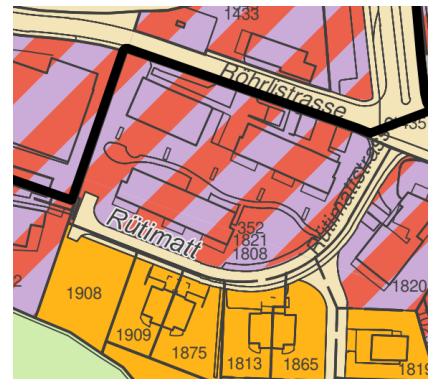


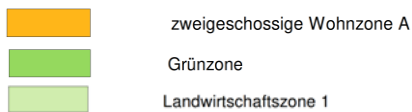
Abbildung 25: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Rütimatt»

5.6 Umzonungen in die Erhaltungszone Wohnen

5.6.1 Parzelle Nr. 304

Die Parzelle Nr. 304 wird von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Erhaltungszone Wohnen umgezont. Die Erhaltungszone Wohnen dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung des bestehenden Bauvolumens.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 26: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «...»

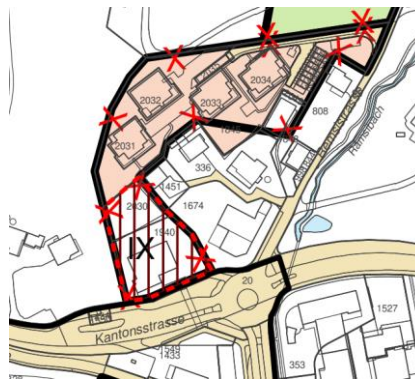
5.6.2 Das Gebiet Chruеле

Die Liegenschaften Nrn. 2031, 2032, 2033, 2034 und 2035 im Gebiet Chruеле werden von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone in die Erhaltungszone Wohnen umgezont. Diese in einem Gestaltungsplan erbauten Wohnhäuser können aufgrund ihres Gestaltungsplanbonus und der Trennung von Gebäuden und Umgebung nicht in eine gewöhnliche Wohnzone überführt werden. Die Erhaltungszone Wohnen dient somit dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung des bestehenden Bauvolumens.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

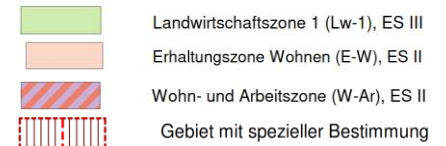
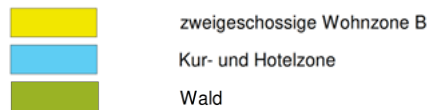
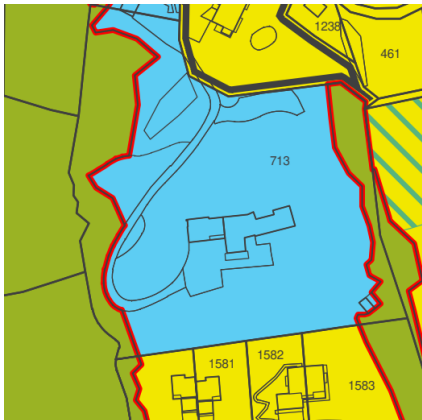


Abbildung 27: Umzonung im Gebiet «Chruеле»

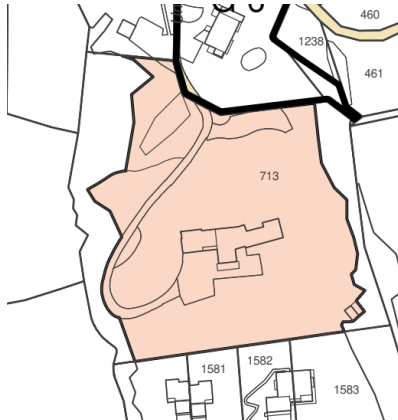
5.6.3 Parzelle Nr. 713

Die Parzelle Nr. 713 wird von der Kur- und Hotelzone in die Erhaltungszone Wohnen umgezont. Zur Sicherung dieses Grundstücks wird die gesamte Parzelle der Erhaltungszone zugewiesen. So ist eine angemessene Erneuerung möglich.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

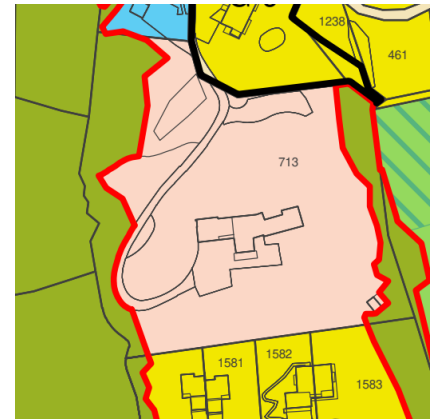
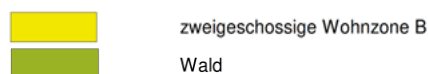
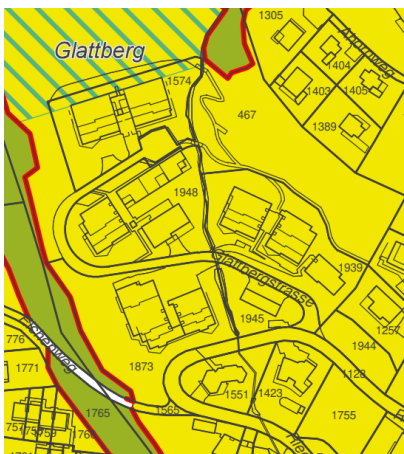


Abbildung 28: Umzonung der Parzelle Nr. 713 im Gebiet «Bodeberg»

5.6.4 Das Gebiet Glattberg

Die Liegenschaften im Gebiet Glattberg werden von der zweigeschossigen Wohnzone B in die Erhaltungszone Wohnen umgezont. Aufgrund der Aufhebung des Gestaltungsplans Glattberg muss diese dichte Terrassensiedlung der Erhaltungszone Wohnen zugewiesen werden. So werden die Qualitäten und Bebauung des Gestaltungsplan gesichert. Eine angemessene Erneuerung ist möglich.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

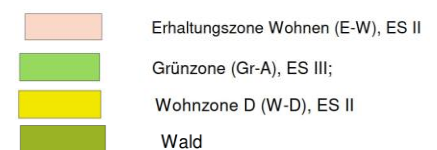
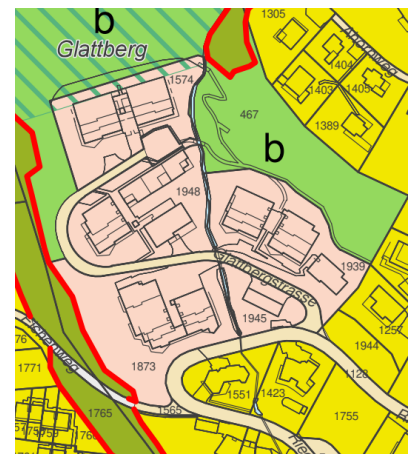
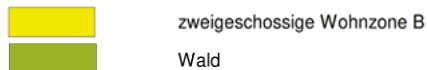


Abbildung 29: Umzonung im Gebiet «Glattberg»

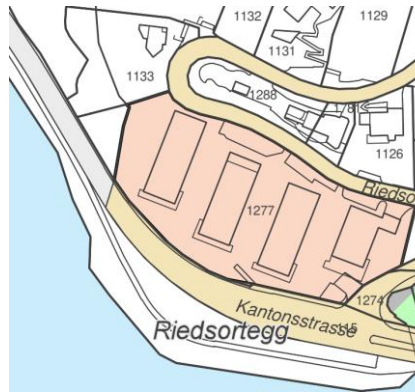
5.6.5 Parzelle Nr. 1277

Die Parzelle Nr. 1277 wird aufgrund der dichten Terrassenbausiedlung, die heute so nicht mehr möglich wäre, von der zweigeschossigen Wohnzone B in die Erhaltungszone Wohnen umgezont., Dies sichert die heutigen Volumen und lässt eine angemessene Erneuerung zu.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

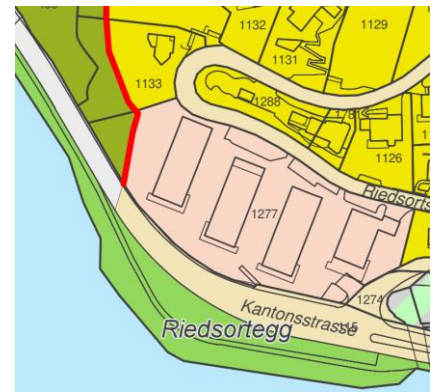
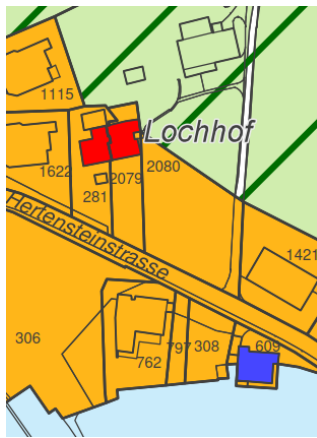


Abbildung 30: Umzonung der Parzelle Nr. 1277 im Gebiet «Riedsortegg»

5.6.6 Das Gebiet Lochhof

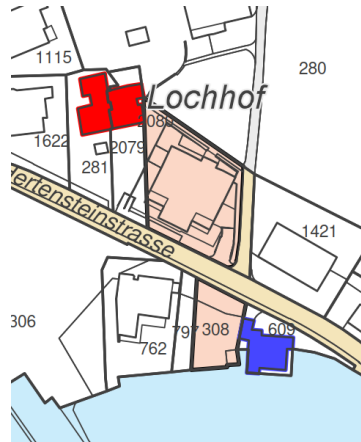
Die Parzellen Nrn. 308 und 2080 werden von der zweigeschossigen Wohnzone B in die Erhaltungszone Wohnen umgezont. Dies aufgrund der Aufhebung des Gestaltungsplans Lochhof und der Ausnutzungsübertragung. So werden das Volumen und die Qualitäten des Gestaltungsplans gesichert. Eine angemessene Erneuerung ist möglich.

Rechtskräftiger Zonenplan

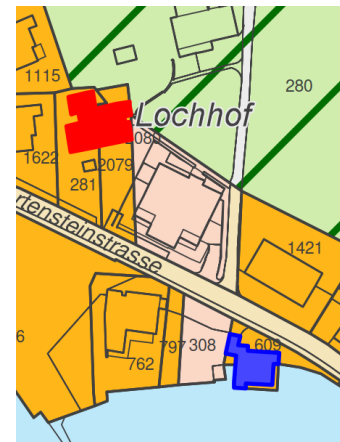


- zweigeschossige Wohnzone A
- Landwirtschaftszone 1

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



- Erhaltungszone Wohnen (E-W), ES II
- Wohnzone C (W-C), ES II
- Verkehrszone (VZ), ES III
- Landwirtschaftszone 1 (Lw-1), ES III

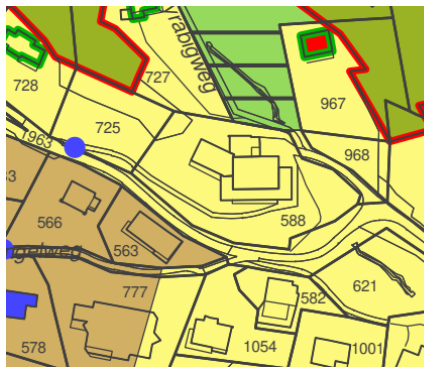
Abbildung 31: Umzonung der Parzellen Nrn. 308 und 2080 im Gebiet «Lochhof»

5.7 Umzonungen in die Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad

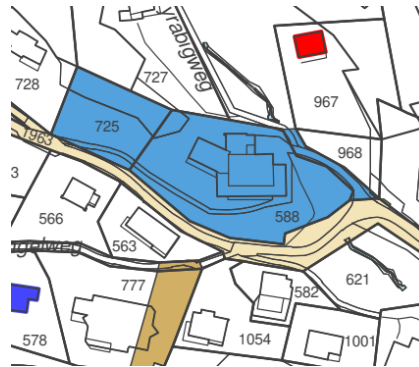
5.7.1 Das Gebiet Bergsonne

Die Parzellen Nrn. 588 und 725 werden von der Landhauszone Rigi Kaltbad West in die Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad umgezont. Dies ermöglicht eine zukunftsgerichtete Weiterentwicklung des Hotels Bergsonne und stärkt das lokale Beherbergungsangebot.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

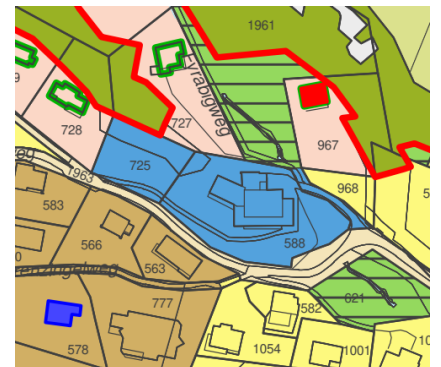
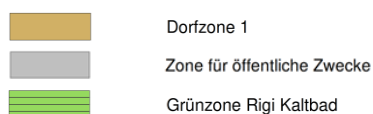


Abbildung 32: Umzonung im Gebiet Bergsonne

5.7.2 Parzelle Nr. 426

Die Parzelle Nr. 426 wird von der Dorfzone 1 in die Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad umgezont. Auf diesem Grundstück befindet sich das Hotel Alpina, welches nun der zweckmässigen Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad zugewiesen wird.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 33: Umzonung im Gebiet «Rigi Kaltbad»

5.8 Umzonung in die Zentrumszone Rigi Kaltbad

5.8.1 Das Gebiet Unterer Firstweg

Ein Teil der Parzelle Nrn. 777 und 1962 werden von der Landhauszone Rigi Kaltbad in die Zentrumszone Rigi Kaltbad umgezont. Dadurch entsteht eine sinnvollere Arrondierung der Zonengrenze, die nun der Parzellengrenze entlangführt.

Die Parzelle Nr. 623 und Teilparzelle Nr. 1810 werden von der Dorfzone 2 in die Zentrumszone Rigi Kaltbad umgezont. Die Dorfzone 2 wird gänzlich in die Zentrumszone Rigi Kaltbad integriert und in Zukunft nicht mehr bestehen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

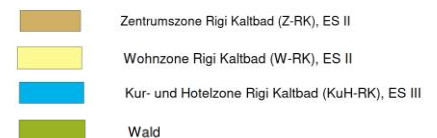
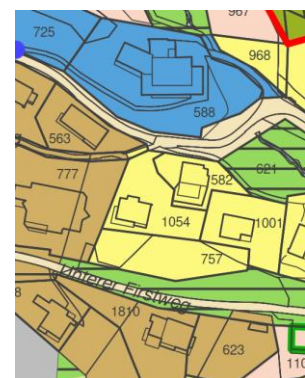


Abbildung 34: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Rigi Kaltbad»

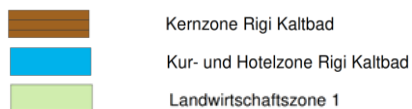
5.9 Umzonung in die spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad

5.9.1 Das Gebiet Bellevue

Die Parzelle Nr. 429 und ein Teil der Parzelle 1955 werden von der Kur- und Hotelzone in die spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad umgezont. Dadurch wird die reine Wohnnutzung im Gebiet Bellevue aus der Kur- und Hotelzone entlassen und entsprechend gesichert. Aufgrund der Gestaltungsplananpassung im Gebiet Rigi Kaltbad, hat man sich zu diesem

Schritt entschlossen. Die Zonenbestimmungen sind im BZR unter Art. 41 aufgeführt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 35: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Rigi Kaltbad»

5.10 Umzonungen in die Sport- und Freizeitanlagen

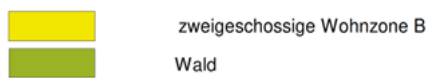
5.10.1 Parzellen Nrn. 1275, 1276 und 1695

Die Parzellen Nrn. 1275, 1276 werden von der zweigeschossigen Wohnzone B in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen umgezont.

Die Parzelle Nr. 1695 wird von der Zone übriges Gebiet A in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen umgezont.

Die besagten Flächen dienen als Parkierungsflächen und sind in der Wohnzone nicht zweckmässig. Durch die Zuordnung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen kann man die öffentliche Nutzung auch in Zukunft gewährleisten. Die Parkierungsanlagen werden mehrheitlich von Freizeitnutzenden benutzt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



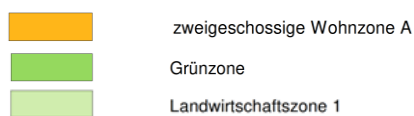
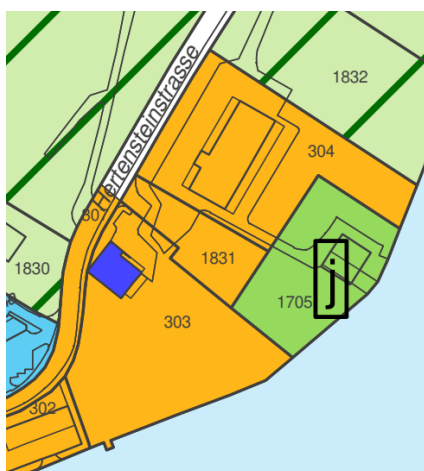
Abbildung 36: Umzonung im Gebiet «Riedsort»

5.11 Umzonungen in die Grünzone

5.11.1 Parzelle Nr. 1831

Die Parzelle Nr. 1831 wird von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Grünzone A umgezont. Ziel ist es eine Bebauung der Parzelle zu verhindern.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

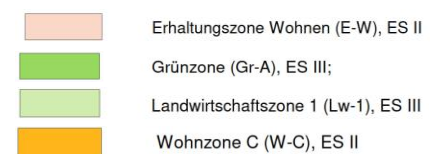


Abbildung 37: Umzonung im Gebiet «Grüttschele»

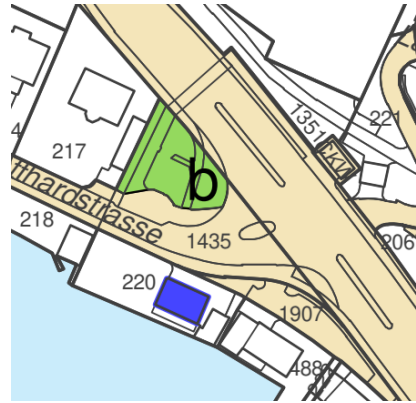
5.11.2 Parzelle Nr. 1435

Die Parzelle Nr. 1435 wird vom übrigen Gebiet A in die Grünzone umgezont. Dadurch wird die heute bestehende Grünfläche an dieser Strassenkreuzung gesichert.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

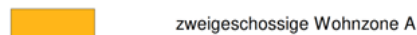
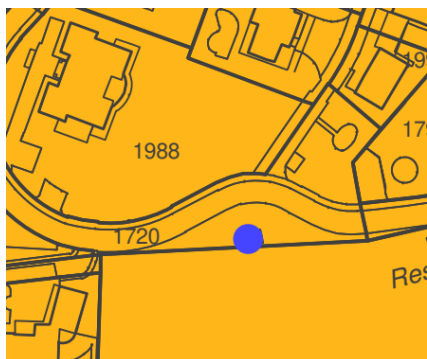


Abbildung 38: Umzonung der Parzelle Nr. 1435

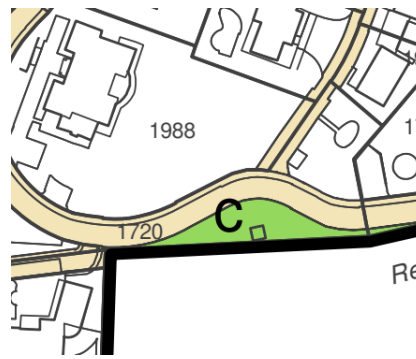
5.11.3 Parzelle Nr. 1720

Ein Teil der Parzelle Nr. 1720 wird von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Grünzone umgezont. Dadurch wird die heute bestehende Grünfläche gesichert.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

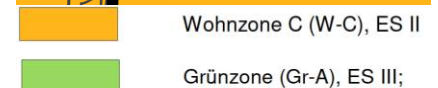
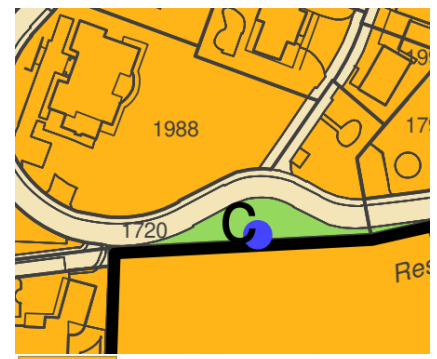


Abbildung 39: Umzonung der Parzelle Nr. 1720

5.11.4 Seeuferparzellen

Entlang der Kantonsstrasse im Gebiet Laugneri bis Lützelau wurden entlang des Sees verschiedene Seeanstösser vom übrigen Gebiet A in die Grünzone mit Verwendungszweck «h – Grünzone bei Seeufer» zur Freihaltung des Seeufers zugeordnet. Betroffen sind die Parzellen Nrn. 223, 750, 748, 747, 1874, 225, 228 und 115.

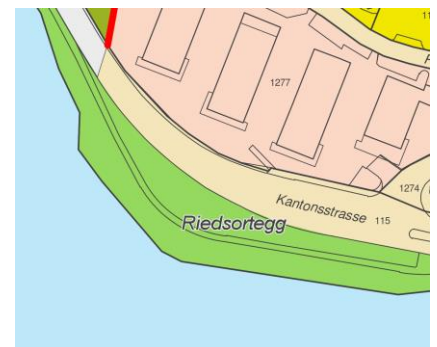
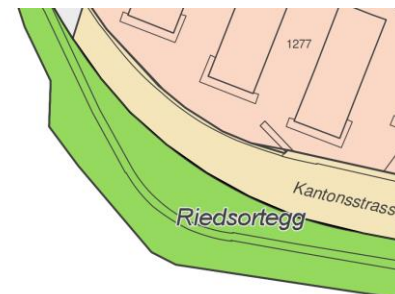
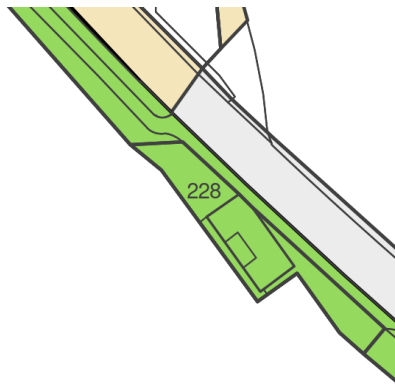
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



 Übriges Gebiet A


 Grünzone (Gr-A), ES III;

Abbildung 40: Umzonung der Seeuferparzellen Nrn. 223, 750, 748, 747, 1874, 225, 228 und 115

5.11.5 Überlagerte Grünzonen

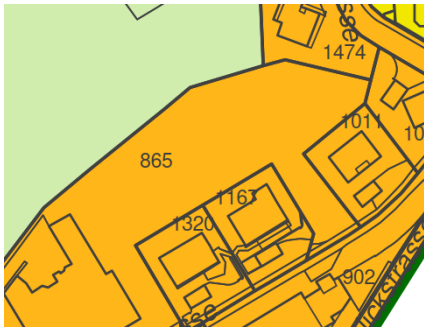
Zur Sicherung des Grünraumes wurden an unterschiedlichen Orten eine überlagerte Grünzone festgelegt. Wird eine überlagerte Grünzone ausgewiesen, so muss der im Zonenplan ausgewiesene Bereich freigehalten werden. Bei der erlaubten Überbauungsziffer und deren Berechnung ist diese Fläche jedoch anrechenbar.

Bei Parzelle Nr. 865 wird die wertvolle Gartenanlage und Freifläche gesichert.

Bei Parzelle Nr. 1732 wird der Weiher innerhalb der Überbauung Pannerhof gesichert. Aufgrund der Aufhebung des Gestaltungsplans erfüllt die Zuweisung dem ursprünglichen Zweck.

Bei Parzelle Nr. 1901 wird der Spielplatz innerhalb der Gestaltungsplanpflicht Hügeri, welche ebenfalls aufgehoben wird, gesichert.

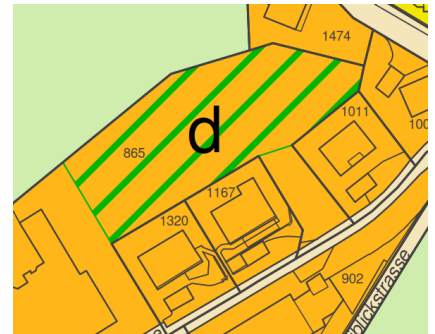
Rechtskräftiger Zonenplan
Parzelle Nr. 865



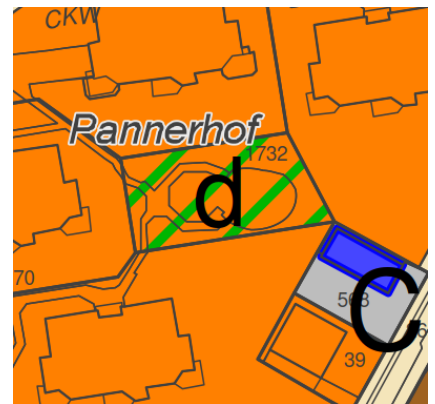
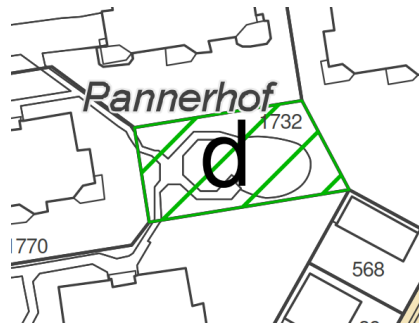
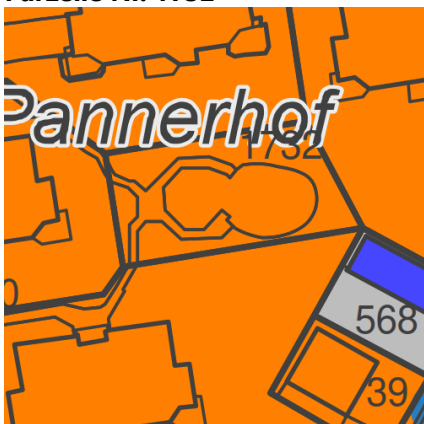
Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Parzelle Nr. 1732



Parzelle Nr. 1901

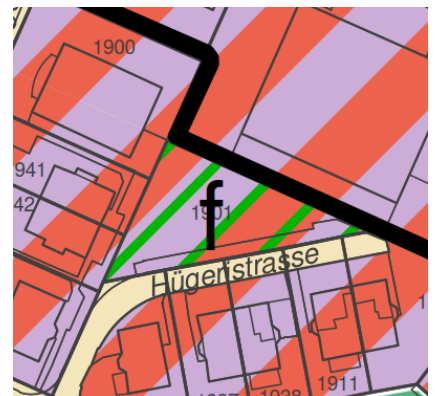
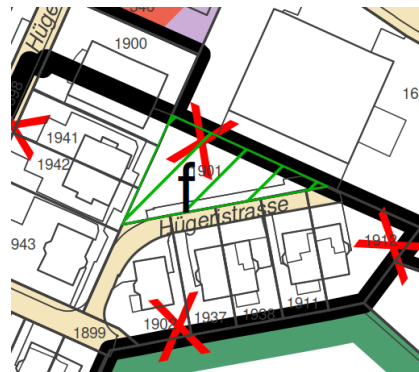


Abbildung 41: Zuweisung der überlagerten Grünzone bei den (Teil-) Parzellen Nrn. 865, 1732 und 1901.

5.12 Korrektur Zone für öffentliche Zwecke

5.12.1 Das Gebiet Lützelau

Die Parzellen Nrn. 1618 und 1696 (ARA) befinden sich in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Die Abwasserreinigungsanlage wurde jedoch bereits in einer vergangenen Teilzonenplanrevision rechtmässig der Zone

für öffentliche Zwecke zugewiesen. Dies wurde jedoch im rechtskräftigen Zonenplan nicht korrekt umgesetzt. Entsprechend wird die plangrafische Darstellung der Zone im Änderungsplan nicht dargestellt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan

Entwurf Zonenplan

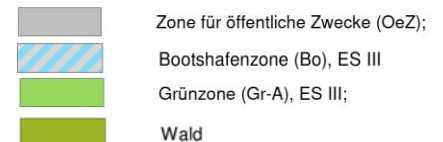
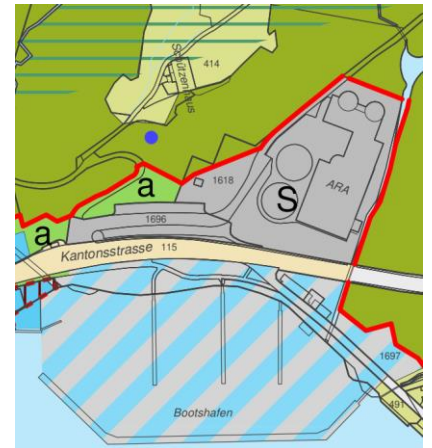


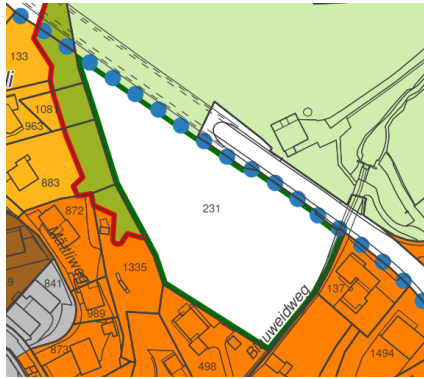
Abbildung 42: Korrektur im Gebiet «Lützelau»

5.13 Zuweisung des Übrigen Gebiet B in die Landwirtschaftszone

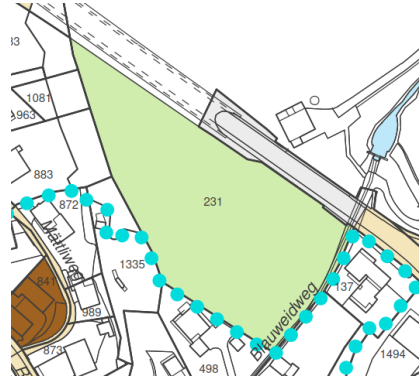
Wie bereits im Kapitel 4.2.3 erläutert, weist die Gemeinde Weggis die bereits heute nicht zur Bauzone zählenden Reservezone (Übriges Gebiet B) der Landwirtschaftszone zu.

5.13.1 Das Gebiet Mättli, Parzelle Nr. 231

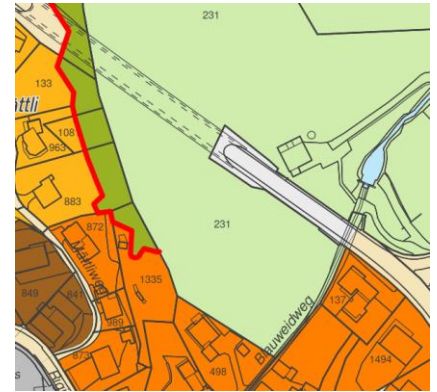
Rechtskräftiger Zonenplan









Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



-  Übriges Gebiet B
-  zweigeschossige Wohnzone A
-  dreigeschossige Wohnzone B
-  Zone für öffentliche Zwecke
-  Landwirtschaftszone 1
-  Wald







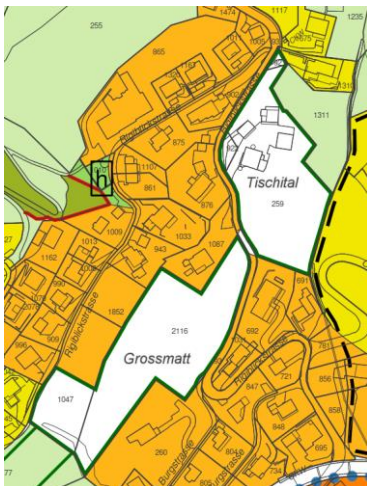
-  Wohnzone B (W-B), ES II
-  Wohnzone C (W-C), ES II
-  Kernzone 1 (K1), ES III
-  Landwirtschaftszone 1 (Lw-1), ES III
-  Wald
-  Verkehrszone (VZ), ES III

Abbildung 43: Umzonung im Gebiet «Rigi Kaltbad»

5.13.2 Das Gebiet Grossmatt und Tischital

Parzellen Nrn. 259, 2116 & 1047

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

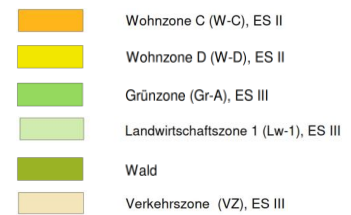
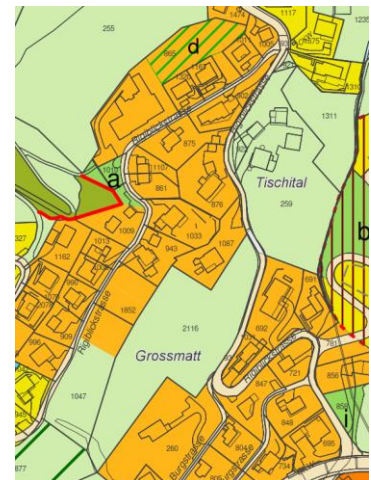
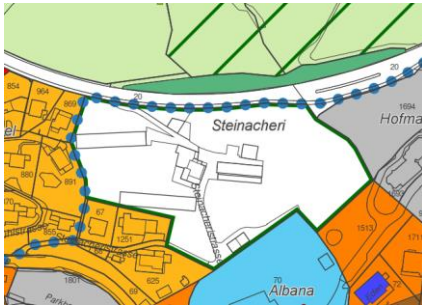


Abbildung 44: Umzonung im Gebiet Grossmatt & Tischital

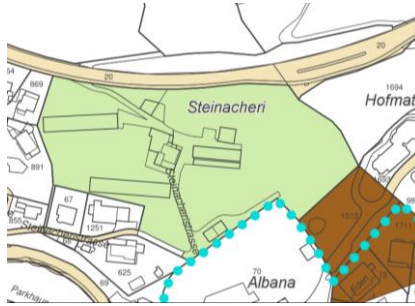
5.13.3 Das Gebiet Steinacheri, Parzelle Nr. 66

Parzelle Nr. 66

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



- Übriges Gebiet B
- dreigeschossige Wohnzone B
- zweigeschossige Wohnzone A
- Kur- und Hotelzone
- Zone für öffentliche Zwecke
- Landwirtschaftszone 1
- Naturschutzzone

- Wohnzone C (W-C), ES II
- Kernzone 1 (K1), ES III
- Kur- und Hotelzone (KuH), ES III
- Zone für öffentliche Zwecke (OeZ);
- Landwirtschaftszone 1 (Lw-1), ES III
- Naturschutzzone (Ns), ES III
- Verkehrszone (VZ), ES III

Abbildung 45: Umzonung im Gebiet Steinacheri

6. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement wird im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision komplett überarbeitet. Die Erläuterungen der Änderungen sind in einem kommentierten Bau- und Zonenreglement festgehalten.

6.1 Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der gesamtschweizerischen Bau-rechtsharmonisierung (IVHB) beigetreten und hat in der Folge das Baugesetz grundlegend revidiert. Es ist seit Januar 2014 in Kraft und verlangt von den Gemeinden verschiedene Anpassungen in den Zonenbestimmungen. So verzichtet der Kanton künftig auf die Festlegung von Geschosszahlen. Anstelle der bisherigen Voll-, Unter- und Dachgeschosse tritt neu die Gesamthöhe in Kraft. Diese ermöglicht bei gleichen Höhen neue Freiheiten in der Anordnung der Geschosse. Weiter tritt anstelle der bisherigen Ausnützungsziffer die Überbauungsziffer.

6.2 Generelle Anpassungen im BZR

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Weggis wurden sämtliche Artikel des Bau- und Zonenreglements überprüft und bei Bedarf angepasst. Die Prüfung hat gezeigt, dass viele Bestimmungen nicht mehr der übergeordneten Gesetzgebung entsprechen und dass neue Aspekte auf der Gemeindeebene geregelt werden müssen.

Es werden insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen:

- Verzicht auf die Hinweise aufs PBG, dadurch angepasster Aufbau des BZR nach Thema.
- Verschiedene Artikel können ersatzlos gestrichen werden, da sie in übergeordneten Gesetzen, insbesondere dem PBG, bereits enthalten sind.

6.3 Die Artikel des BZ im Detail

Die einzelnen Artikel des Bau- und Zonenreglements sind im **kommentierten BZR** detailliert erläutert.

7. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)

Infolge der Teilzonenplanrevision «Umsetzung Rückzonungsstrategie» wurden Flächen im Umfang von 11.6 ha einer anderen Zone zugeteilt. Aufgrund dieser Rück- und Umzonungen reduzierte sich die Bauzonenkapazität um 383 Einwohner:innen auf insgesamt 5'417 Einwohner:innen. Aufgrund keiner grösseren Einzonungen ist dieser Wert auch für diese Ortsplanungsrevision massgebend. Die genauen Berechnungen erfolgen im Rahmen der Vorprüfung mit LUBAT 2.0.

7.1 Ausgangslage Kantonaler Richtplan

Wachstumswert für Neueinzonungen

Gemäss der kantonalen Gemeindekategorisierung wird die Gemeinde Weggis als Stützpunktgemeinde in der Landschaft eingestuft und somit als «L1-Gemeinde» geführt. In diesen Gemeinden wird davon ausgegangen, dass die Zahl der Beschäftigten und Einwohnenden pro Jahr bis 2030 um rund 0.5 % steigen wird. Innerhalb der bestehenden Bauzonen ist das Einwohnerwachstum nicht beschränkt.

Bauzonenflächenbedarf / Innenentwicklung der Siedlungen

Für den kommunalen Bauzonenflächenbedarf pro Einwohnende liegt Weggis beim Stand LUBAT 2015 mit 250 m² pro Einwohnende deutlich über dem Medianwert für «L1_Gemeinde» von 210 m² pro Einwohnende.

8. Weitere vorliegende Planungsinstrumente

8.1 Sammlung der Verordnungen zum Bau- und Zonenreglement

Damit der Gemeinderat zu verschiedenen Themen weiterführende Bestimmungen erlassen kann, wurde im Bau- und Zonenreglement ermöglicht, Details in verschiedenen Verordnungen zu regeln. Die Verordnungen werden durch den Gemeinderat verabschiedet und sind zum Teil bereits bestehend.

Es handelt sich um folgende Verordnungen:

- Bau- und Zonenverordnung (neu)
- Gebührenverordnung (bestehend)
- Reklameverordnung (in Erarbeitung)
- Preisgünstiger Wohnraum (in Erarbeitung)

8.2 Verkehrsrichtplan

Der aktuelle Verkehrsrichtplan vom 18. August 2015 gemäss §§ 7 bis 14 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) Kanton Luzern, zeigt auf, wie die Gemeinde die verkehrsplanerischen Aufgaben lösen will. Dazu gehören insbesondere:

- Verkehrliche Erschliessung des Siedlungsgebietes
- Sicherung und Verbesserung des ÖV-Angebotes
- Verdichtung und Sicherstellung der Wegenetze des Fussverkehrs und des Veloverkehrs

Der Verkehrsrichtplan Weggis dient der Gemeinde als koordinierendes Instrument zur Beurteilung von Planungen und Bauvorhaben sowie als Richtschnur für die Weiterentwicklung der Verkehrsnetze.

In Weggis finden keine neuen Einzonungen statt. Daher erübrigt sich eine Überarbeitung des Erschliessungsrichtplan.

Im Sinne der wichtigen Abstimmung von Siedlung und Verkehr werden der Verkehrsrichtplan neu beurteilt und allfällige Änderungen vorgenommen.

Der Verkehrsrichtplan wird momentan überarbeitet.

8.3 Parkplatzreglement

Das Reglement über die Parkierung auf privatem Grund (Parkplatzreglement) wird ganzheitlich überarbeitet.

Das Parkplatzreglement wird zurzeit überarbeitet.

9. Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen

9.1 Baulandverflüssigung

Die Gemeinde behält sich vor, bei entsprechendem Druck Bauland gemäss Art. 38 PBG zu verflüssigen.

§ 38 * *Verfügbarkeit von Bauland*

¹ Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.

² Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge ab über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung.

³ Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013¹² oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.

⁴ Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.

⁵ Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.

¹² K 2013 1885 und G 2013 490, in Kraft seit 1. Januar 2014.

Abbildung 46: § 38 aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz

Der Gesamtrevision vorgelagert wurde die Teilzonenplanrevision Umsetzung der Rückzonungsstrategie umgesetzt, wobei die Gemeinde Weggis insgesamt 8.0 ha Bauland zurückgezont hat. Die inhaltlichen, sowie terminlichen Entwicklungsabsichten der unbebauten oder nur teilweise bebauten Bauzonen sind der Gemeinde dadurch bekannt.

Der Gemeinde kann dadurch eine zielgerichtete Siedlungsentwicklung vollziehen.

Der Stand der Planungen und Absichten sind auf den unbebauten bzw. nur teilweise bebauten Grundstücken sehr unterschiedlich. Auch bestehen differenzierte Interessen und Anforderungen an die Flächen.

9.2 Mehrwertausgleich

9.2.1 Grundsätzliches

Der Mehrwertausgleich trat am 1. Januar 2018 mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft. In § 105 ff PBG sieht der Mehrwertausgleich vor, dass Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben, wenn deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfährt.

Eine Mehrwertabgabe wird erhoben, wenn ein Mehrwert von mehr als 50'000 Franken anfällt.

Einer der folgenden Tatbestände muss erfüllt sein, damit die Mehrwertabgabe zur Geltung kommt (§ 105 Abs. 3 PBG):

- a) Einzonung (neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone)
- b) Umzonung von einer Bauzone in eine andere Bauzone in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht
- c) Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) bei Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht
- d) Bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes

Anstatt eine finanzielle Mehrwertabgabe zu leisten, ist es für die Fälle b), c) und d) möglich, einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft zu schliessen. Durch den Vertrag wird ermöglicht, dass Mehrwerte in Form von Verpflichtungen und Leistungen durch die Grundeigentümerschaft abgegolten werden können. Die Grundeigentümerschaft kann sich beispielsweise an Infrastrukturen oder an der Aufwertung des öffentlichen Raumes beteiligen (vgl. § 105a PBG).

Nicht von der Mehrwertabgabe betroffen bzw. nicht mehrwertabgabepflichtig sind gemäss § 105 Abs. 2 PBG Gemeinwesen im Sinne von § 5 des Gesetzes über die Grundeigentümergewinsteuer.

9.2.2 Bestimmung des Mehrwertes

Die Differenz des Verkehrswertes des Landes mit und ohne Planänderung entspricht dem Mehrwert gemäss § 105b PBG. Der Mehrwert ist dabei mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

Der genaue Mehrwert wird im Rahmen der Vorprüfung noch nicht ermittelt. Allerdings findet eine Abschätzung statt, ob bei einer Ein- oder Umzonung der Tatbestand der Mehrwertabgabe voraussichtlich erfüllt ist. Die Gemeinde wird mit der Grundeigentümerschaft Gespräche führen und gegebenenfalls einen Vertrag ausarbeiten. Die Mehrwertabgabe

wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstückes fällig.

9.2.3 Mehrwertausgleich in Weggis

In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan (schwarz umrandet) muss der Tatbestand einer Mehrwertabgabe abgeklärt werden. Alle anderen Umzonungen, die im Rahmen der Gesamtrevision getätigt werden, sind gemäss § 105 PBG nicht abgabepflichtig.

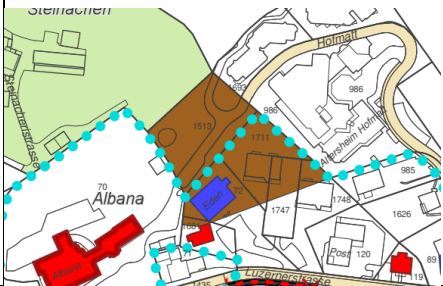


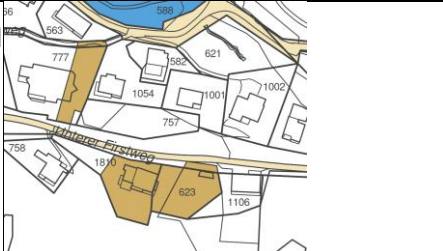
Grundsätzlich ist bei allen Grundstücken, die mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sind zu überprüfen, ob ein Mehrwert gemäss §105 Abs. 3 anfällt und somit eine Abgabepflicht gemäss § 105ff besteht. Auf eine Auflistung der Grundstücke wird daher verzichtet.


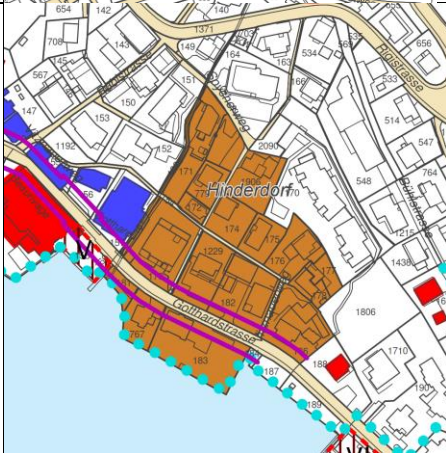
9.3 Umwelt

9.3.1 Lärmbeurteilung

Durch die Revision der kommunalen Planungsinstrumente werden keine nennenswerten neuen Lärmquellen bzw. keine neuen lärmempfindlichen Nutzungen geschaffen.

Nachfolgend werden Umzonungen beschrieben, die eine Veränderung der Lärmempfindlichkeitsstufen nach sich ziehen und daher detaillierter zu betrachten sind.

Zonenänderung	Ausschnitt Zonenplanentwurf	Veränderungen der Empfindlichkeitsstufe
Kernzone 1 (K1)		ES III
Wohn- und Arbeitszone (W-Ar)		ES III
Erhaltungszone Wohnen (E-W)		ES II
Zentrumszone Rigi Kaltbad (Z-RK)		ES II

Zonenänderung	Ausschnitt Zonenplanentwurf	Veränderungen der Empfindlichkeitsstufe
Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad		ES III
Kernzone 2 (K2)		ES III

9.3.2 Geruchsabstandlinien (FAT)

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung entstehen keine neuen Konflikte mit Geruchsabständen (FAT).

9.3.3 Nicht ionisierende Strahlung

Es sind keine Anpassungen des Zonenplans von der nicht-ionisierenden Strahlung betroffen.

9.3.4 Altlasten

Innerhalb des Gemeindegebiets von Weggis gibt es vereinzelt kleinräumig belastete Standorte, in denen jedoch keine schädlichen Einwirkungen erwartet werden. Die belasteten Standorte weisen einen unterschiedlichen Status gemäss der Altlastenverordnung (AltIV) (z.B. sanierungs- oder untersuchungsbedürftig) auf. Durch die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung vorgesehenen Massnahmen ergeben sich keine Konflikte mit belasteten Standorten.

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung sind keine weiterführenden Abklärungen notwendig. Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren und nachzuweisen.



Status nach Altlastenverordnung

- keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
- weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
- überwachungsbedürftig
- sanierungsbedürftig
- untersuchungsbedürftig
- Untersuchungsbedürftigkeit noch nicht definiert

Abbildung 47: Ausschnitt der belasteten Standorten in der Gemeinde Weggis (Quelle: Auszug aus dem Geoportal Kanton Luzern, August 2023)

9.3.5 Gefahrenggebiete

Neu ist die Gefahrenkarte des Kantons massgebend. Mit dieser Art der Bestimmung wird das sog. «Hinweismodell» umgesetzt. Die Gefahrenzonen werden nicht mehr eigentümergebunden im Zonenplan verankert, sondern als Gefahrenggebiete orientierend dargestellt (der bestehende Gefahrenzonenplan entfällt). Dies hat den Vorteil, dass bei Aktualisierung der Gefahrenkarte der Zonenplan nicht mehr materiell im ordentlichen Verfahren angepasst werden muss.

In der Gemeinde Weggis werden gemäss der kantonalen Gefahrenkarte die Gefahren Wasser, Rutschung, Sturz und Lawine ausgewiesen. Je nach Gefahrenpotenzial wird zwischen geringen (gelb), mittleren (blau) und erheblichen (rot) Gefährdungen unterschieden. Innerhalb des Perimeters der Gefahrenkarte, der sich im Wesentlichen auf die Bauzonen und deren nahen Umgebung beschränkt, sind aufgrund der Ausscheidungskriterien teilweise die eigentlichen Bachläufe und die steilen Hanglagen zwischen

dem Hinterdorf und dem Ortsteil Riedsort (entlang Chilewald) der erheblichen Gefährdung (rot) zugeteilt. Ausserhalb des Perimeters der Gefahrenkarte ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Die Gefahrenkarte wird in der Ortsplanung wie folgt umgesetzt:

- Im Zonenplan werden die Gefahrengebiete orientierend dargestellt. Sie entsprechen der Gefahrenkarte des Kantons und überlagern die Bauzonen.
- Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung und online zur Einsicht auf.

In der Gemeinde Weggis weisen gemäss Gefahrenkarte diverse Gebiete eine potenzielle Gefährdung von Naturgefahren auf.

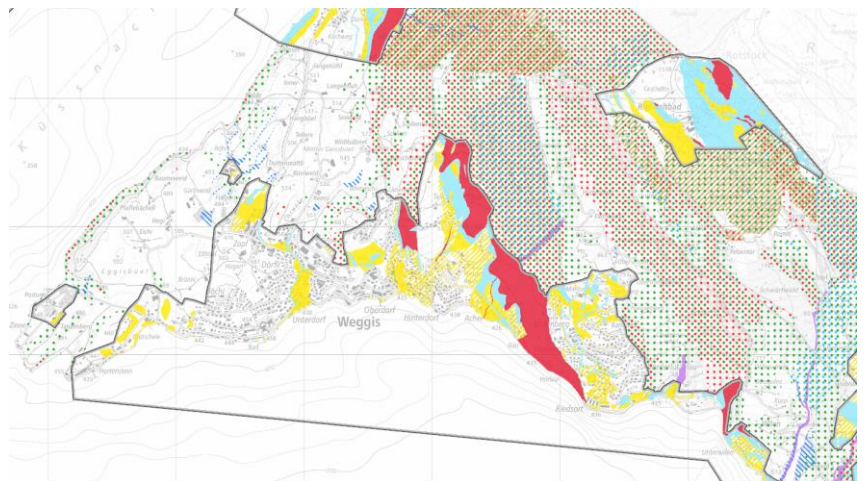


Abbildung 48: Synoptische Gefahrenkarte des Kantons Luzern, Ausschnitt Gemeinde Weggis (Quelle: Auszug aus dem Geoportall Kanton Luzern, August 2023)

Von den Gebieten, welche eine Um-, Auf- oder Einzonung erfahren, sind keine von Naturgefahren betroffen.

9.3.6 Technische Gefahren

Die Gemeinde Weggis befindet sich nicht in einem Konsultationsbereich von technischen Gefahren.

9.4 Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz

Mit dem bereinigten Bau- und Zonenreglement werden die Anforderungen auf einen aktuellen und zeitgemässen Stand gebracht.

9.5 Fruchtfolgefleichen (FFF)

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden keine Fruchtfolgefleichen beansprucht.

9.6 Öffentlicher Verkehr

In den vergangenen Jahren konnte die Anbindung der Gemeinde Weggis verbessert werden, weitere Verbesserungen werden in den kommenden Jahren folgen.

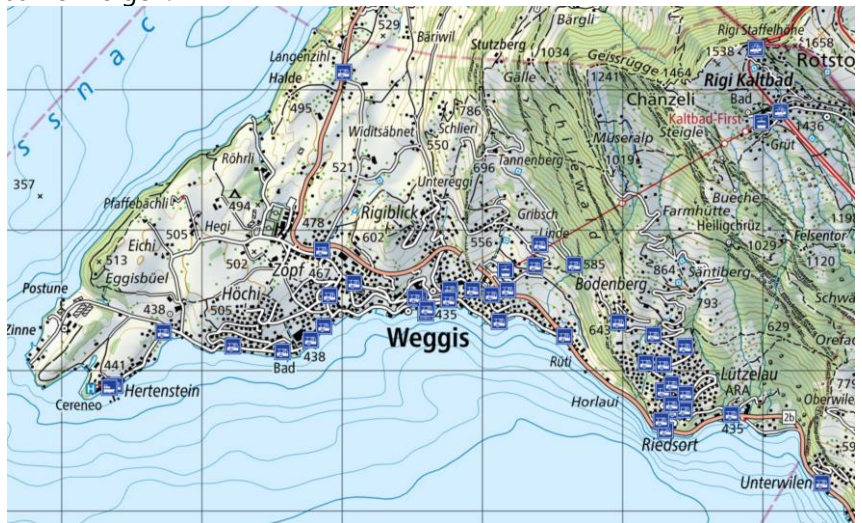


Abbildung 49: Haltestellennetz des öffentlichen Verkehrs in Weggis (Quelle: www.geo.lu.ch, 11.10.2023)

Die Gemeinde Weggis verfügt über halbstündliche Busverbindungen in Richtung Brunnen und Küssnacht am Rigi. Zudem bestehen zwei Ortsbus-Linien die zwischen Hertenstein, Weggis Dorfplatz und Riedsort verkehren. Die Gemeinde Weggis ist zudem mit dem Schiff ab der Schiffstation Hertenstein oder Weggis stündlich nach Luzern und Brunnen verbunden.

Die Seilbahn Rigi-Kaltbad verkehrt im Halbstundentakt. Stündlich fährt die Zahnradbahn ab Rigi Kaltbad in Richtung Vitznau und Rigi Kulm.

9.7 Energieplanung

Die Gemeinde Weggis ist seit 2013 Mitglied im Trägerverein Energiestadt und trägt das Label Energiestadt seit 2016. Dafür wurde 2016 ein Energieleitbild mit 2000-Watt-Zielen zu Energieeffizienz, erneuerbaren Energien, Treibhausgasen, Mobilität und Raumplanung in Kraft gesetzt. Seither konnte der Seewasserwärmeverbund im Gebiet Oberdorf durch die Korporation Weggis realisiert werden. Die Gemeinde hat mittlerweile alle

Schulhäuser und weitere eigene Gebäude an den beiden Fernwärmenetzen angeschlossen. Auf der Mehrheit der Strassen im Siedlungsgebiet gilt Tempo 30. Damit wird bezweckt, dass der Durchgangsverkehr die Umfahrungsstrasse nutzt und somit die Lebensqualität im Dorf gesteigert wird. Seit 2022 steht der Weggiser Bevölkerung ein attraktives Förderprogramm für Energieeffizienz und erneuerbare Energien zur Verfügung. Die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) lobte die Gemeinde Weggis in ihrer Stellungnahme zur Rezertifizierung für die aus ihrer Sicht überdurchschnittlichen Anstrengungen der Gemeinde zugunsten der effizienten Energienutzung und des Einsatzes erneuerbarer Energie. Besonders hervorgehoben wurden:

- die Unterstützung von bestehenden und neuen Fernwärmenetzen durch die Gemeinde sowie der Anschluss der kommunalen Gebäude an diese Verbunde,
- das Einfordern der Anschlusspflicht von neuen Überbauungen an Wärmeverbände im Zusammenhang mit Gestaltungsplänen,
- die Parkplatzbewirtschaftung bei den gemeindeeigenen Parkplätzen sowie der meisten öffentlichen Parkplätze,
- den Beschluss für ein gemeindeeigenes Förderprogramm ab 2022.

Die Gemeinde Weggis treibt die Förderung erneuerbarer Energien, im Privaten wie auch Öffentlichen, weiter voran und peilt eine Rezertifizierung durch das Energiestadt-Label, sowie ein regelmässiges Controlling an.

10. Berücksichtigung des übergeordneten Rechts

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordneten Zielsetzungen von Bund, Kanton Luzern und der Region.

10.1 Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes

Sachpläne

Um die raumwirksamen Tätigkeiten schweizweit aufeinander abzustimmen und diese mit den Bestrebungen der einzelnen Kantone harmonisieren zu können, erarbeitet der Bund zu einzelnen Sach- und Themenbereichen Sachpläne. Der Sachplan ist das wichtigste Planungsinstrument des Bundes und dient ihm als Massstab für Bewilligungen und Konzessionen.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Weggis ist mit Ausnahme der Sachpläne Fruchtfolgeflächen, Trockenwiesen und -weiden (TWW) und Vernetzungssystem Wildtiere von keinem Sachplan des Bundes betroffen. Da im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung keine kapazitätsrelevanten Einzonungen vorgenommen werden, ergeben sich diesbezüglich keine weiteren Umsetzungsfragen.

Konzepte

Gemäss Art. 13 RPG zeigen Konzepte auf, wie der Bund seine Sachziele und Tätigkeiten im Hinblick auf die Erfüllung von Aufgaben, die sich auf Raum und Umwelt erheblich auswirken, abstimmt. Mit den Konzepten legt der Bund einen verbindlichen Rahmen für die nachgelagerten Verfahren und Entscheide fest.

Sachplan(-teil)	Relevanz / Betroffenheit
Luftfahrt	Nicht relevant
Schiene	Nicht relevant
Alptransit	Nicht relevant
Strasse	Nicht relevant
Übertragungsleitungen	Nicht relevant
Geologische Tiefenlager	Nicht relevant
Militär	Nicht relevant
Fruchtfolgeflächen (FFF)	Relevant, Weggis verfügt über eine Vielzahl von FFF

Konzept	Relevanz / Betroffenheit
Nationales Sportanlagenkonzept	Nicht relevant
Raumkonzept Schweiz	Relevant, die Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Weggis entspricht den Grundzügen des Raumkonzepts Schweiz.

Tabelle 9: Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes

10.2 Bundesinventare

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Das gesamte Gebiet ausserhalb des Hauptsiedlungskörpers der Gemeinde Weggis befindet sich im BLN-Gebiet (siehe Abbildung 50). Für das gesamte Gebiet gelten folgende Schutzziele:

- Die Silhouetten der Berge und Hügelzüge um den See erhalten und das Relief der Gebirgslandschaft ungestört erhalten.
- Die vielfältige Seen- und Berglandschaft in ihrer Authentizität erhalten.
- Das in weiten Teilen ungestörte Zusammenspiel zwischen offener Seefläche, sanften Ufergebieten und schroffen Felswänden erhalten.
- Die Geotope und typischen Fels- und Geländeformen erhalten.
- Das Mosaik aus gestalteten und genutzten Landschaften und natürlichen Lebensräumen erhalten.
- Die Feucht- und Trockenlebensräume in ihrer Qualität sowie ökologischen Funktion und mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- Die Gewässer und ihre Lebensräume in einem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten.
- Die natürlichen Seeufer, die Flachwasserzonen und die Unterwasserwiesen mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- Die Wälder, insbesondere die seltenen Waldgesellschaften, in ihrer Vielfalt und Qualität sowie mit den charakteristischen Arten erhalten.
- Die ökologische Vernetzung der Lebensräume erhalten.
- Die standortangepasste land- und alpwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen.
- Die standorttypischen Strukturelemente der Kulturlandschaft wie Alpgebäude, Hecken, Einzelbäume, Obstgärten und Trockensteinmauern erhalten.
- Die wertvollen Ortsbilder mit ihren prägenden Elementen und mit ihrem Umfeld erhalten.

- Die kulturhistorisch wertvollen touristischen Ensembles, Bauten und Anlagen mit ihrem Umfeld erhalten.
- Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten.

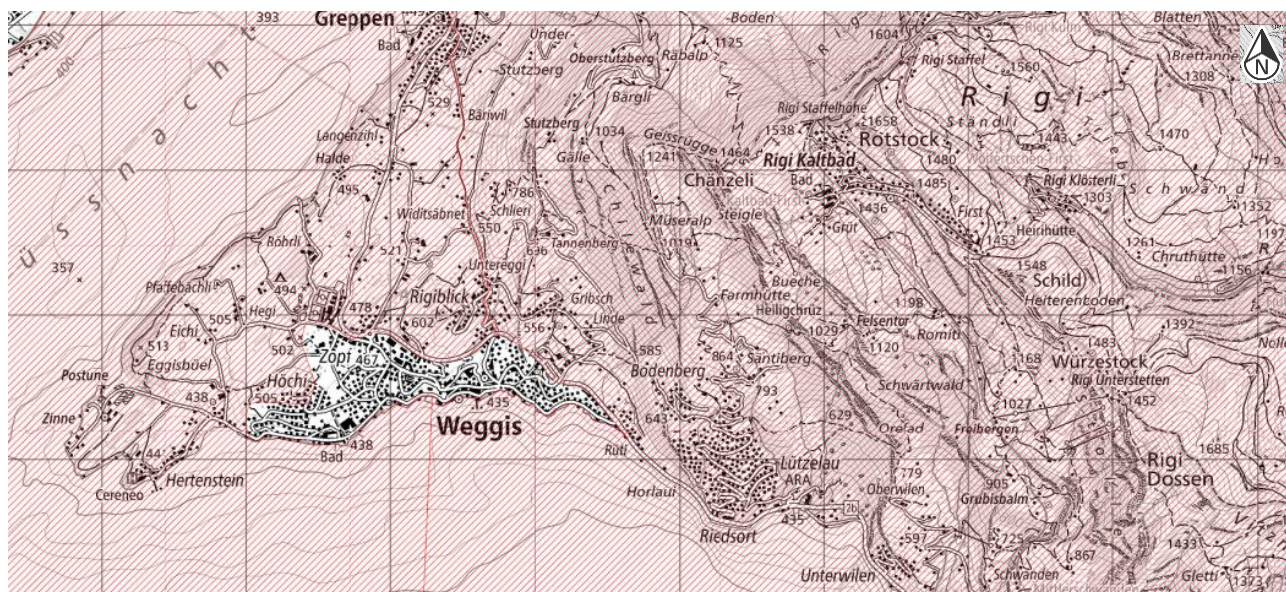


Abbildung 50: Ausschnitt BLN-Gebiete (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler), Quelle: map.geo.admin.ch, August 2023

Auf Gemeindegebiet Weggis wird das BLN in zwei verschiedene Teilräume 3 und 5 unterteilt.

Das Gebiet 3 wird durch den Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi geprägt. Neben den Schutzziele für das gesamte Gebiet gelten für den Teilraum 3 Rigi folgende Schutzziele:

- Die vielfältige Landschaft mit den steilen, bewaldeten Abhängen, Felsbändern, Wäldern und dem reich strukturierten Kulturland erhalten.
- Die Fels- und Geländeformen wie Nagefluhwände, Schichtkämme, Höhlen, Felssturzböcke, Moränen und Findlinge erhalten.
- Die totholzreichen, wenig bewirtschafteten Wälder an der Rigi in naturnahem Zustand erhalten.
- Die Chestenenweid bei Weggis erhalten.

Das Gebiet 5 umfasst den nördlichen Teil des Vitznauer Beckens westlich von Weggis und ist in etliche, oft von kleinen Wäldern begleitete Geländeerippen und Hügel entlang des Ufers gegliedert. Teile des Kulturlandes werden von Einzelhofsiedlungen aus intensiv bewirtschaftet. Neben den Schutzziele für das gesamte Gebiet gelten für den Teilraum 5 folgende Schutzziele:

- Die kleinräumig gegliederte Uferlandschaft in ihrer Substanz und mit ihrem Charakter erhalten.

- Die natürlichen Unterwasserlebensräume und naturnahen Uferbereiche mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- Die geologischen und geomorphologischen Formationen der Schichtrippenlandschaft erhalten.

Den Schutzzielen wurde während der Ortsplanungsrevision ausreichend Rechnung getragen.

Inventar historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung (IVS National)

In der Gemeinde Weggis gibt es entlang der Rigi einige historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung.

Bedeutend ist dabei der Weggiser Rigiweg, welcher als frühtouristische Bergstrasse diente, über die man sich mit Führer und Lastenträger die Bergwelt erschloss.

Die hohe Schutzwürdigkeit gilt es in Zukunft zu berücksichtigen, falls für die Rigi-Südseite neue Erschliessungsprojekte angegangen werden sollten.

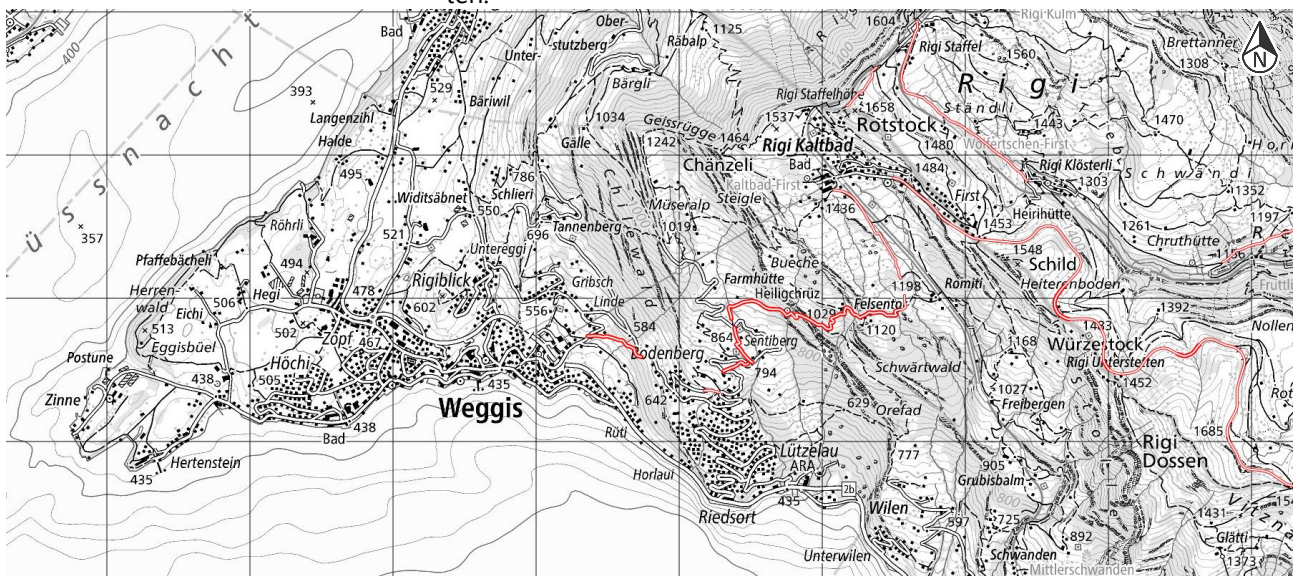


Abbildung 51: Ausschnitt Inventar historischer Verkehrsweg (IVS National), Quelle: map.geo.admin.ch, August 2023

Trockenwiesen und -weiden (TWW)

Auf dem Gemeindegebiet von Weggis befinden sich einige Standorte, die als Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung bezeichnet sind. Sie sind das Ergebnis einer jahrhundertlang anhaltenden extensiven Bewirtschaftung und einer traditionellen Landwirtschaft. Bei Planungen sollen sie entsprechend berücksichtigt werden. Deren Schutz richtet sich nach Artikel 10 der Trockenwiesenverordnung (TwwV).

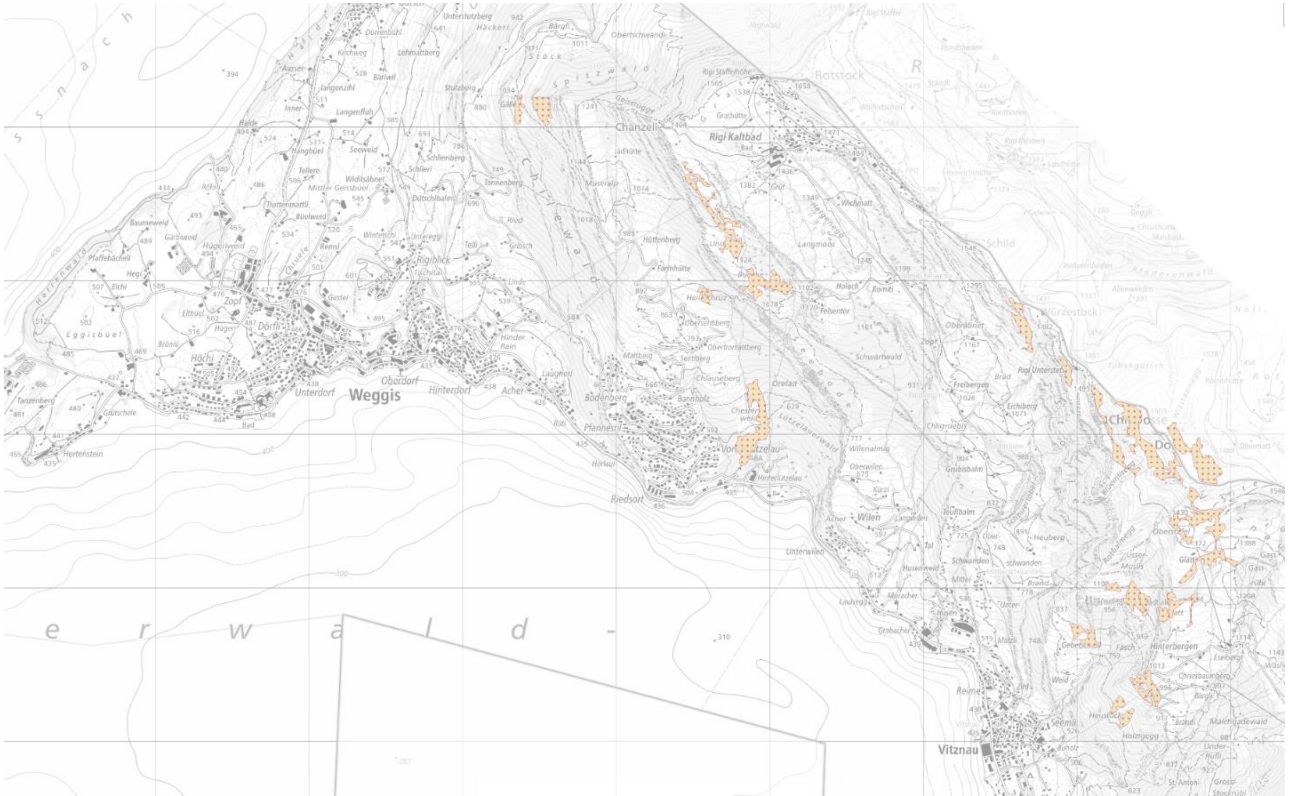


Abbildung 52: Ausschnitt Trochenwiesen und -weiden (TWW) (Quelle: Auszug aus dem Geoportal Kanton Luzern, August 2023)

10.3 Grundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

10.3.1 Grundsatz 1: Die Landschaft ist zu schonen

- a **Der Landwirtschaft sollen genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.**

Es werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht. Der Einzonungsbedarf wird so gering wie möglich gehalten.

- b **Siedlung, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen.**

Grundsatz ist in der Landwirtschaftszone und im Art. 3 «Bauen mit Qualität» verankert.

- c **See- und Flussufer sollen freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung sollen erleichtert werden.**

Die Fluss-, See- und Bachufer werden durch das Ausscheiden des Gewässerraumes besser geschützt als bis anhin.

- d **Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.**

Verschiedene Schutzzonen und weitere Vorschriften wie z.B. zu Geotopen sichern wertvolle grosse zusammenhängende Gebiete.

- e **Wälder sollen ihre Funktion erfüllen können.**

In der Ortsplanung Weggis wird die Funktion von Wäldern nicht eingeschränkt, sondern mit der überlagernden Naturschutzzone II gar gestärkt.

10.3.2 Grundsatz 2: Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.

- a **Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.**

Die Ortsplanung von Weggis entspricht diesem Grundsatz.

- a^{bis} **Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in den Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche.**

Der Gemeinderat ist in Kontakt mit den Grundeigentümerschaften und fördert die gemeinsame Entwicklung von unbebauten Grundstücken und Arealen an zentralen Lagen im Rahmen von Arealentwicklungen.

- b Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.**

Bei der Planung wurden die Grundsätze der Lärmschutzverordnung des Bundes berücksichtigt und eingehalten.

- c Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.**

Grundsätzlich verbinden die Fusswege sämtliche wichtige Einrichtungen in allen Ortsteilen miteinander. Der Erschliessungsrichtplan soll dies sicherstellen und verbessern.

- d Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.**

In der Gemeinde Weggis kann die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden.

- e Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.**

Die Gemeinde Weggis zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe der Wohngebiete zur Natur- und Kulturlandschaft aus. Mit den Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und der entsprechenden Verordnung wird dafür gesorgt, dass auch innerhalb des Siedlungsraumes genügend gross dimensionierte Grünflächen mit Bäumen entstehen.

10.3.3 Grundsatz 3: Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.

- a Regionale Bedürfnisse sollen berücksichtigt und störende Ungleichgewichte abgebaut werden.**

Weggis setzt sich, wenn möglich und sinnvoll dafür ein, Entwicklungsbedürfnisse mit den Nachbargemeinden zu koordinieren. Dies vor allem in den Bereichen Infrastruktur, Verkehr und Landschaftsraum.

- b Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.**

Öffentliche Einrichtungen sind in Weggis zentral und auf die Ortsteile verteilt gut erreichbar.

- c Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden und gesamthaft gering gehalten werden.**

Es bestehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der in der Gemeinde verfolgten Aktivitäten.

10.4 Ziele gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

10.4.1 Ziel 1: Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.

- a **Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.**

Die Ortsplanung Weggis entspricht diesem Grundsatz. Sie orientiert sich diesbezüglich an den Empfehlungen des Bundes und des Kantons (siehe nachfolgende Erläuterungen).

- b **Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.**

Die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft wurden im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes miteinbezogen. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat stehen in engem Kontakt mit der Bevölkerung. Sie kennen deren Anliegen und Bedürfnisse und lassen dieses Wissen vollumfänglich in die Siedlungsentwicklung und die Ortsplanung einfließen.

10.4.2 Ziel 2: Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen a, b, c, d und e

- a **Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen.**

Der Gemeinderat Weggis schützt mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen die natürlichen Lebensgrundlagen.

- a^{bis} **Die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.**

Die Siedlungsentwicklung erfolgt mehrheitlich im Zentrum von Weggis. Die Siedlungsentwicklung findet ausschliesslich innerhalb der bestehenden Bauzonen statt. Im Bau- und Zonenreglement werden Vorgaben für eine hohe Wohnqualität gemacht.

- b **Kompakte Siedlungen zu schaffen.**

Die bestehenden Zonen werden weiterentwickelt. Die bestehende Siedlung ist bereits kompakt, dies wird unter Beachtung und Verstärkung der bestehenden Qualitäten weiterentwickelt.

b^{bis} Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.

Die bereits bestehenden Arbeitszonen bleiben bestehen und werden massvoll erweitert. Mit der Schaffung von zusätzlichen Wohn- und Arbeitszonen und Kernzonen wird eine weitere Nutzungsdurchmischung ermöglicht.

c Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken.

Die Ortsplanungsrevision unterstützt diesen Grundsatz.

d Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern.

Es werden keine Fruchtfelder beansprucht.

e Die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

Für die Landesverteidigung entstehen aufgrund der Ortsplanung Weggis weder Hindernisse noch Einschränkungen.

10.5 Kantonale Rahmenbedingungen

10.5.1 Kantonaler Richtplan

Das revidierte RPG zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen häuslicheren Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Dörfer und Städte sollen nach innen entwickelt werden: Beispielsweise durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Damit soll der Verschleiss von Kulturland eingedämmt und hohe Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Strom, Wasser und Abwasser vermieden werden. Zudem wird eine bessere Koordination von Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt verlangt. Der Bund verlangt dabei von den Kantonen, dass sie ihre Entwicklung auf die realen Bedürfnisse ausrichten und die Entwicklung regional abgestimmt nach raumplanerischen Vorgaben klar priorisieren. Der Kantonsrat hat im Herbst 2015 dazu den kantonalen Richtplan angepasst und der Bundesrat diesen am 22. Juni 2016 genehmigt. Im Richtplan werden alle Luzerner Gemeinden einer von acht Gemeindekategorien zugeteilt, denen unterschiedlich starke Entwicklungen zugestanden werden. Der kantonale Richtplan teilt die Gemeinde Weggis der Gemeindekategorie «L1-Gemeinde» zu (Stützpunktgemeinde in der Landschaft). Dies sind Gemeinden in stark ländlich geprägtem Umfeld für ihre umliegenden Gemeinden und Ortsteile wichtige Stützpunktfunktionen – Versorgung, Bildung, Freizeit usw. – wahrnehmen. Damit beträgt der durchschnittliche Wachs-

tumswert für L1-Gemeinde 0,5 % pro Jahr bis 2030 und der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohnende liegt bei 250 m² und dürfte 210 m² nicht überschreiten.

Entwicklungsprioritäten für Stützpunktgemeinde in der Landschaft:

Räumliche Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte

- ländliche Stützpunktfunktionen stärken
- Ortskerne stärken
- ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln
- zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten
- regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen
- Bauzonenflächenbedarf signifikant in Richtung des Werts von A vermindern

Tabelle 10: Räumliche Entwicklungsprioritäten für Gemeinden mit der Gemeindekategorie L1

Für L-Gemeinden mit einem unterdurchschnittlichen Wachstumswert für Neueinzonungen sollen bestehende Potenziale in den Bereichen natürliche Ressourcen und erneuerbare Energien sowie Tourismus, Naherholung und Freizeit mit regionalpolitischen und anderen Massnahmen in Wert gesetzt werden. Bei touristisch geprägten Gemeinden können – z.B. bezüglich dem Zweitwohnungsanteil – besondere Verhältnisse bestehen, die angemessen zu berücksichtigen sind.

Die wesentlichsten konkreten Vorgaben des kantonalen Richtplans betreffen die Kennwerte der Siedlungsentwicklung sind im Kapitel 7 LUBAT dargelegt.

Das Wachstum soll in den bestehenden Bauzonen ermöglicht werden. Neue Bauzonen sind nicht vorgesehen.

Mit der Einhaltung der Ziele und Grundsätze des RPG (siehe oben) sind auch die Strategien des kantonalen Richtplans im Grundsatz erfüllt.



Abbildung 53: Richtplankarte, Ausschnitt Gemeinde Weggis

Im Sommer 2023 hat der Kanton den ersten Entwurf des neuen Richtplans zur Mitwirkung aufgelegt. In diesem wird von einem künftigen Wachstum in Stützpunktgemeinden ausgegangen, welches dem kantonalen Durchschnitt entspricht. Der Zielwert für den Bauzonenflächenbedarf pro Einwohnende für Stützpunktgemeinden ist zudem bis ins Jahr 2040 auf 150m² festgelegt.

10.5.2 Bauinventar und Denkmalverzeichnis

Kulturobjekte und historische Bauten, die das Ortsbild prägen oder besondere bauliche Zeitzeugen sind, gehören zum kulturhistorischen Erbe des Kantons Luzern. Sie werden aufgrund von gesetzlichen Grundlagen inventarisiert und bei besonderer Schutzwürdigkeit unter Schutz gestellt.

Kantonales Denkmalverzeichnis

Im Kantonalen Denkmalverzeichnis sind alle unter Schutz gestellten Kulturdenkmäler verzeichnet. Für sämtliche Veränderungen und Renovationen an denkmalgeschützten Objekten braucht es eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Instanz. Das kantonale Denkmalverzeichnis kann auf der Webseite der Dienststelle Denkmalpflege und Archäologie bezogen werden.

Kantonales Bauinventar

Die Denkmalpflege des Kantons erstellt seit 2010 für jede Gemeinde ein Bauinventar. Für die Gemeinde Weggis liegt dieses inzwischen in einer überarbeiteten Fassung vor. Es macht auf die Vielfalt der Kulturdenkmäler und auf die reiche Baukultur aufmerksam. Gleichzeitig dient das Inventar als wichtige Grundlage bei Planungsvorhaben.

Im Bauinventar der Gemeinde Weggis werden die Baugruppen «Brünnhof» (A), «Stella Matutina» (B), «Kirchenbezirk» (D), «Oberdorf» (C), «Waldfried» (E). Des Weiteren erfasst es die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Dem Art. 56 «Kulturdenkmäler» (BZR) kann entnommen werden, wie im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung mit den Kulturdenkmälern umgegangen wird.

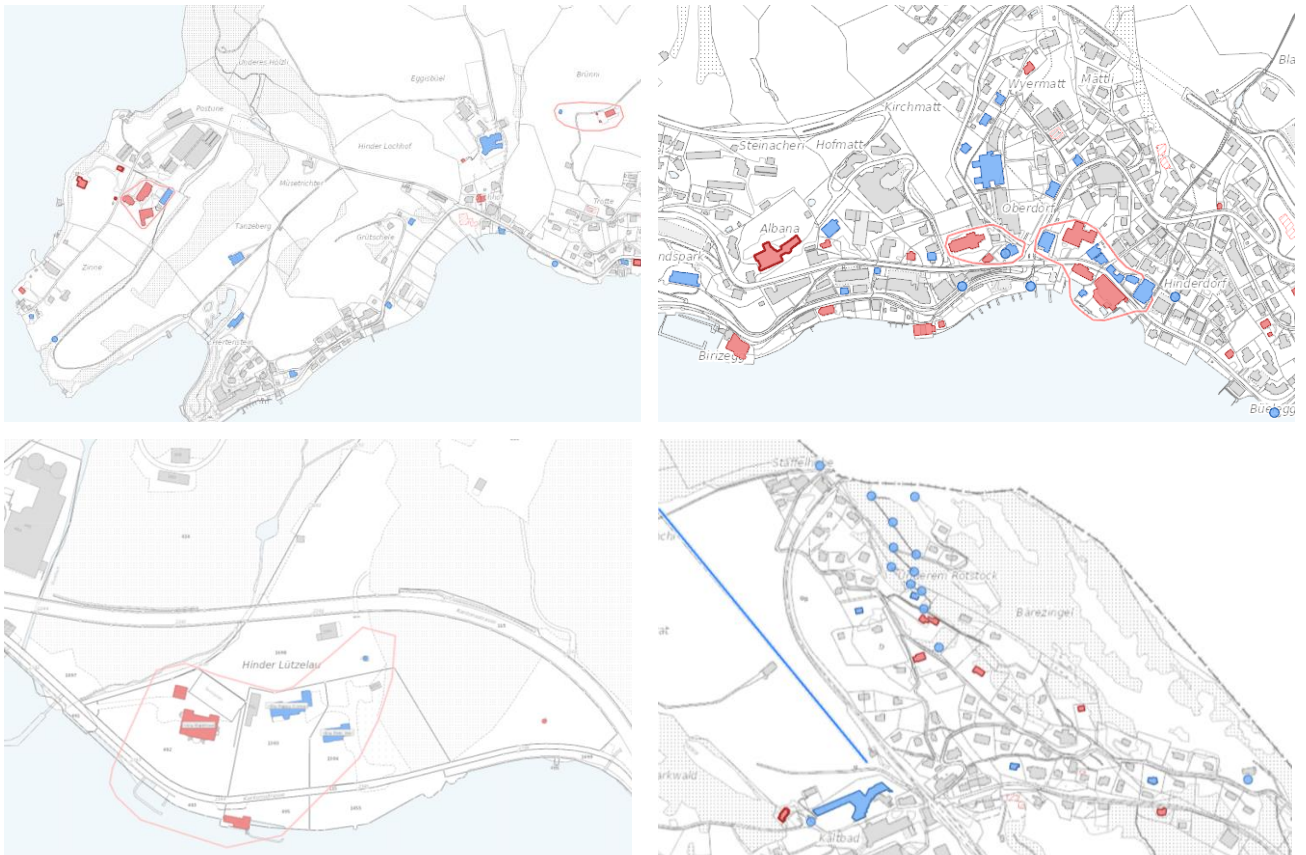


Abbildung 54: Bauinventar Kanton Luzern, Ausschnitte Weggis (Quelle: Auszug aus dem Geoportal Kanton Luzern, August 2023)

10.5.3 Gefahrenkarte

In der Gemeinde Weggis gibt es gemäss der aktuell gültigen kantonalen Gefahrenkarte Wasser- (Wa) und Rutschgefahren (Ru). Dabei wird jeweils zwischen einer geringen (gelb), mittleren (blau) und erheblichen (rot) Gefahrenstufe unterschieden.

Hinsichtlich des Umgangs mit Naturgefahren im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung wird auf Kapitel 9.3.5 und Art. 45 BZR «Gefährdete Gebiete» verwiesen.

10.6 Region

10.6.1 Regionaler Entwicklungsträger LuzernPlus

LuzernPlus erlässt Teilrichtpläne und Konzepte gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern. Diese schaffen Verbindlichkeiten für kantonale und kommunale Behörden im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung.

Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030

Der Teilrichtplan Siedlungslenkung zeigt die zukünftige räumliche Ausdehnung des Siedlungsraumes im Agglomerationsraum Luzern (Einzugsgebiet LuzernPlus). Da die Gemeinde Weggis keine Neueinzonungen vorsieht, sind die Vorgaben des TRP-Siedlungslenkung eingehalten.

Es werden drei Typen von Siedlungsbegrenzungslinien unterschieden:

- a. Typ A:
- b. Typ B
- c. Typ C

Die Gemeinde Weggis verfügt über grosse Teile der Siedlungsbegrenzungslinie Typ A. Das heisst, dass keine Erweiterung der Bauzone stattfinden kann. In Ausnahmefällen kann ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinien für die definierten Nutzungen die Bauzone erweitert werden.

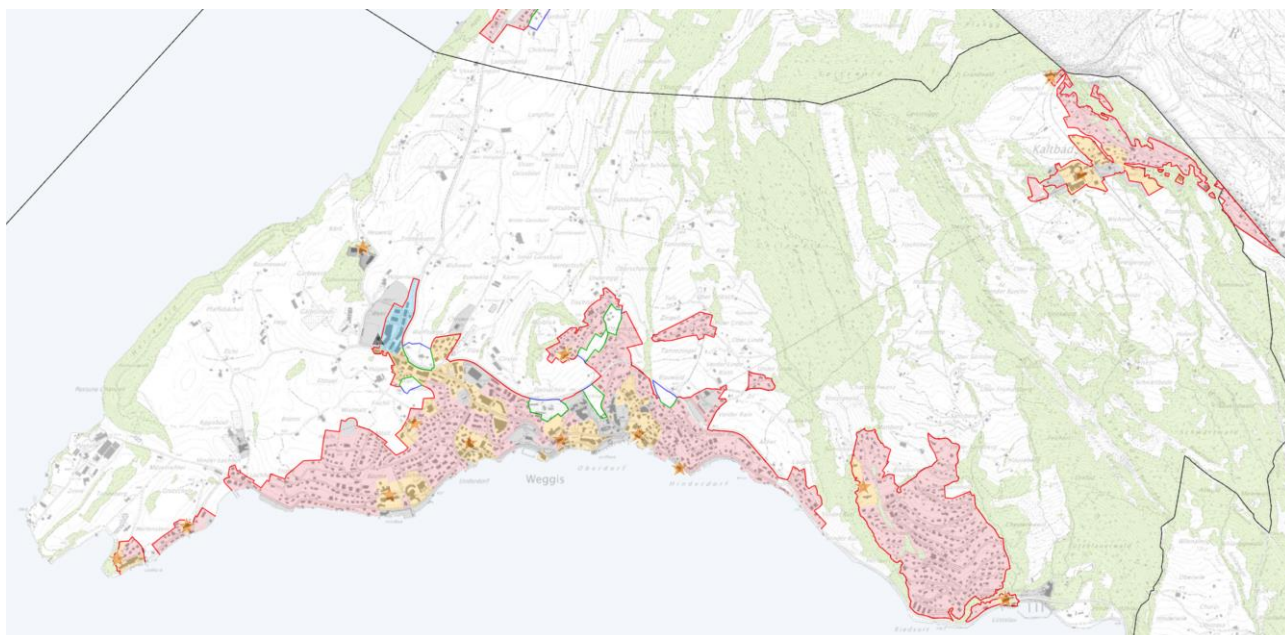


Abbildung 55: Auszug aus dem TRP Siedlungslenkung (Quelle: Luzernplus.ch, August 2023)

Teilrichtplan Wanderweg

Der Wanderwegrichtplan Rigi-Südhang 1996 und der Wanderwegrichtplan 1997 wurden aufgehoben und ein neuer Teilrichtplan Wanderwege erarbeitet. Dieser wurde am 3. März 2020 durch die Delegiertenversammlung LuzernPlus verabschiedet.

Der Teilrichtplan Wanderweg setzt die Wanderwege innerhalb und ausserhalb der Siedlungsgebiete fest. Die Wanderwege innerhalb des Siedlungsgebietes sind zusätzlich gemäss § 10a PBG im kommunalen Erschliessungsrichtplan zu bezeichnen. In der Gemeinde Weggis sind diesbezüglich vier Massnahmen vorgesehen:

- Attraktivere und sicherere Wegführung Greppen – Weggis
- Neue, attraktivere Wegführung Vitznau – Weggis – Greppen

- Attraktivere und direkte Wegführung Weggis – Rigi Kaltbad
- Direktere und attraktivere Wegführung Rigi Kaltbad – Rigi Kulm



Abbildung 56: Auszug aus dem TRP Wanderwege (Quelle: Luzernplus.ch, August 2023)

Teilrichtplan Weiler

Der Teilrichtplan Weiler sieht keine Weiler in Weggis vor. In der Ortsplanungsrevision werden daher auch keine Weilerzonen ausgeschieden.

11. In den vergangenen Jahren durchgeführte und laufende Teilrevisionen

11.1 Teilzonenplanänderung Weiher Süd und Weiher Nord

Genehmigung am 21. September 2021 bzw. 7. Februar 2023

Die Arbeitszone Weiher ist das einzige reine Gewerbegebiet in der Gemeinde Weggis. Zum einen befindet sich hier die Firma Thermoplan AG, welche nicht nur national, sondern vornehmlich auch international eine bedeutende Ausstrahlung hat und bezüglich Arbeitsplatzangebot für die Gemeinde und die ganze Region von grosser Bedeutung ist. Zum andern bietet das Gewerbegebiet Weiher Platz für das traditionelle, lokale Gewerbe im Handwerk- und Dienstleistungsbereich. Hier befindet sich dieses Gewerbe am richtigen Standort, nämlich dort, wo es sich in und mit bedürfnisgerechten Infrastrukturanlagen entwickeln kann und dank der Lage direkt an der Kantonsstrasse sehr gut erschlossen ist.

Die ursprünglich im Frühjahr 2021 geplante Teilrevision Weiher wurde aufgrund von Verfahrensfragen in zwei separate Teilrevisionen Weiher Süd und Weiher Nord aufgeteilt. Der ersten Teiländerung Teilrevision Weiher Süd wurde von der Weggiser Stimmbevölkerung am 13. Juni 2021 an der Urne mit 85.72 Prozent Ja-Stimmen deutlich zugestimmt. Vom Regierungsrat wurde sie anschliessend mit Entscheid vom 21. September 2021 genehmigt. Damit wurde die «Arbeitszone Weiher 2» neu ausgetrennt und das kommunale Bau- und Zonenreglement (BZR) durch den entsprechenden Artikel 11b ergänzt.

Die Teilrevision Weiher Nord umfasst den zweiten Teil der Um- und Einzonung im Arbeitsgebiet Weiher. Sie bezweckt eine optimale Erschliessung der bestehenden Arbeitszonen und der künftigen Neubauten. Dieser Teilzonenplanänderung wurde am 27. November 2022 zugestimmt und am 7. Februar 2023 vom Regierungsrat genehmigt.

11.2 Teilzonenplanänderung Seilbahnkorridor

Von der Stimmbevölkerung am 27. November 2022 zugestimmt; Voraussichtliche Genehmigung 2024

Für eine Seilbahnerneuerung ist eine Teilrevision des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements notwendig. Das heisst, über das von der Seilbahn befahrene Gebiet, muss im Nutzungsplan eine entsprechende Zone definiert sein, damit die Anforderungen an die Planungspflicht gemäss Art. 2 RPG erfüllt werden können.

Die Weggiser Stimmbürgerinnen und -bürger haben am 27. November 2022 dem Seilbahnkorridor und der Umnutzung der Bergstation Rigi Kaltbad mit grosser Mehrheit zugestimmt.

Im Zonenplan wird eine neue überlagernde Zone um die bestehende Seilbahnlinie erstellt. Sie schliesst die Umgebung der Seilbahnstationen und der Seilbahnlinie mit ein.

Zudem wird für den neuen Standort der Bergstation die Parzelle Nr. 1318 von der Kernzone Rigi Kaltbad in die Kur- und Hotelzone umgezont, die mit einer fixen Höhenkote belegt ist.

11.3 Umsetzung Rückzonungsstrategie

Start 2018; öffentliche Auflage vom 3. April bis 2. Mai 2023; Voraussichtliche Genehmigung 2024

Der Vollzug des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes ist Aufgabe von Kanton und Gemeinde. Der Kanton Luzern hat 2018 für Weggis und weitere 20 Gemeinden Grundstücke innerhalb der Bauzonen eruiert, die zurück- oder umgezont werden müssen. Die Umsetzung dieses Verfahrens ist Aufgabe der Gemeinde. Mit der Reduktion von überdimensionierten Bauzonen werden der haushälterische Umgang mit dem Boden, der Kulturlandschutz und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert sowie die Zersiedelung gestoppt bzw. begrenzt. Es kann aber auch die weitere bauliche Entwicklung in den Rückzonungsgemeinden unterstützt werden.

Die öffentliche Auflage der Umsetzung der Rückzonungsstrategie fand vom 3. April bis 2. Mai 2023 statt, dies nach der Verarbeitung der Rückmeldungen aus der Mitwirkungsphase vom 15. November bis 14. Dezember 2022. Die Einsprachen im Sinne von § 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurden im Herbst 2023 behandelt und die entsprechenden Verhandlungen geführt.

Die Abstimmung an der Urne erfolgt am 3. März 2024.

11.4 Teilzonenplan Gewässerraum

Start 2021; öffentliche Mitwirkung vom 25. September bis 25. Oktober 2023; Voraussichtliche Genehmigung 2024

Diese Teilzonenplanänderung betrifft die Vermassung sämtlicher Gewässerräume der Gemeinde Weggis aufgrund des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes. Dazu verlangt der Kanton Luzern in § 11a der kantonalen Gewässerschutzverordnung, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung mittels Grünzonen und Freihaltezonen festlegen.

Die Ausscheidung der Gewässerräume erfolgt im Rahmen einer der Gesamtrevision vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Weggis. Die Gewässerräume werden anschliessend in die künftige Gesamtrevision integriert. Der «Teilzonenplan Gewässerraum» ist ein integrierender Bestandteil des Zonenplans. Er zeigt die Vermassung der Gewässerräume von sämtlichen Gewässern der Gemeinde Weggis.

11.5 Teilzonenplan Lützelau

Start 2021; öffentliche Mitwirkung vom 25. September bis 25. Oktober 2023; Voraussichtliche Genehmigung 2024

Aufgrund des Ergebnisses eines Studienauftrages zur baulichen Entwicklung der Parzellen im Gebiet des Hotels Lützelau wurde für das Planungsgebiet eine Teilzonenplanrevision sowie eine Sondernutzungsplanung erarbeitet. Die Grundeigentümerschaft der Parzellen möchte mit einem Ersatzneubau das bestehende Hotel Lützelau durch einen Hotelkomplex mit Gesundheits-, Kur-, Klinik- und Reha-Nutzungen mit touristischer Ausrichtung, ergänzt mit Eigentums-, Miet- und Personalwohnungen gemäss Kur- und Hotelzone ersetzen.

Der Zonenplan sieht aufgrund eines langjährigen Entwicklungsprozesses mit Wettbewerb und Studienauftrag folgende Anpassungen vor:

- Änderung der Grenzen zwischen Grünzone (Waldabstand) und Kur- und Hotelzone sowie Zuweisung der westlich angrenzenden Parzelle von der Wohnzone in die Kur- und Hotelzone.
- Anpassung der Zonenbestimmungen an das Projekt.
- Ersetzen der Höhenbegrenzung auf der Teilparzelle am See (1 Geschoss) mit einer Gesamthöhe gemäss revidiertem PBG.
- Erfüllung der kantonalen Anforderungen betreffend Waldabstand und Gewässerraum.

12. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Weggis seit dem Jahr 1981 (2'363 EinwohnerInnen), 2002 (3'982 EinwohnerInnen), 2014 (4'355 EinwohnerInnen) bis 2022 (4'543 EinwohnerInnen), Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, (31.08.2023).	12
Abbildung 2: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Weggis nach Altersklassen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (05.04.2023).	13
Abbildung 3: Verteilung der Erwerbstätigen nach Sektoren in Prozent im Jahr 2020, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (05.04.2023).	14
Abbildung 4: Verteilung der Erwerbstätigen nach Sektoren, Quelle LUSTAT, Statistik Luzern (03.04.2023).	14
Abbildung 5: Anteil Wohnungen nach Anzahl Zimmer in der Gemeinde Weggis, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (03.04.2023).	15
Abbildung 6: Siedlungsentwicklung Gemeinde Weggis	21
Abbildung 7: Darstellung des Unterschieds zwischen der anrechenbaren Grundstücksfläche und der anrechenbaren Gebäudefläche.	25
Abbildung 8: talseitige Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.	28
Abbildung 9: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe die der Abgrabung	29
Abbildung 10: Ausschnitt Zonenplan - Ortsbildschutzzone 1 & 2	53
Abbildung 11: Ausschnitt Zonenplan - Flanierzone	54
Abbildung 12: Inventar der Naturobjekte regionaler Bedeutung (INR): geologische und geomorphologische Elemente, Ausschnitt Gemeinde Weggis. Quelle: Geoportal Kanton Luzern, Zugriff 08.08.2023	57
Abbildung 13: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Rigiblick»	58
Abbildung 14: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Hügeriweid»	59
Abbildung 15: Umzonung der Parzellen Nrn. 1513, 72 und 1711 im Gebiet «Albana»	60
Abbildung 16: Umzonung der Parzelle Nr. 802 im Gebiet «Rainhof»	61
Abbildung 17: Umzonung der Parzelle Nr. 841 im Gebiet «Mättli»	62
Abbildung 18: Umzonung im Gebiet «Hinderdorf»	63
Abbildung 19: Umzonung im Gebiet «Obermüel»	65
Abbildung 20: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Tanne»	66
Abbildung 21: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «...»	67
Abbildung 22: Umzonung im Gebiet «Chruele»	68
Abbildung 23: Umzonung der Parzelle Nr. 713 im Gebiet «Bodeberg»	69
Abbildung 24: Umzonung im Gebiet «Glattberg»	69
Abbildung 25: Umzonung der Parzelle Nr. 1277 im Gebiet «Riedsort»	70
Abbildung 26: Umzonung der Parzellen Nrn. 308 und 2080 im Gebiet «Lochhof»	71
Abbildung 27: Umzonung der Parzelle Nr. 346 im Gebiet «Zopf»	66
Abbildung 28: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Rütimatt»	67
Abbildung 29: Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet «Rigi Kaltbad»	73
Abbildung 30: Umzonung im Gebiet «Lützelau»	80

Abbildung 31: Umzonung im Gebiet «Riedsort»	75
Abbildung 32: Umzonung im Gebiet «Grütschele»	75
Abbildung 33: Umzonung der Parzelle Nr. 1435	76
Abbildung 34: Umzonung der Parzelle Nr. 1720	76
Abbildung 35: Umzonung im Gebiet Bergsonne	72
Abbildung 36: Umzonung im Gebiet «Rigi Kaltbad»	72
Abbildung 37: § 38 aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz	88
Abbildung 38: Ausschnitt der belasteten Standorten in der Gemeinde Weggis (Quelle: Auszug aus dem Geoportal Kanton Luzern, August 2023)	93
Abbildung 39: Synoptische Gefahrenkarte des Kantons Luzern, Ausschnitt Gemeinde Weggis (Quelle: Auszug aus dem Geoportal Kanton Luzern, August 2023)	94
Abbildung 40: Haltestellennetz des öffentlichen Verkehrs in Weggis (Quelle: www.geo.lu.ch, 11.10.2023)	95
Abbildung 41: Ausschnitt BLN-Gebiete (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler), Quelle: map.geo.admin.ch, August 2023	99
Abbildung 42: Ausschnitt Inventar historischer Verkehrsweg (IVS National), Quelle: map.geo.admin.ch, August 2023	100
Abbildung 43: Ausschnitt Trochenwiesen und -weiden (TWW) (Quelle: Auszug aus dem Geoportal Kanton Luzern, August 2023)	101
Abbildung 44: Richtplankarte, Ausschnitt Gemeinde Weggis	106
Abbildung 45: Bauinventar Kanton Luzern, Ausschnitte Weggis (Quelle: Auszug aus dem Geoportal Kanton Luzern, August 2023)	108
Abbildung 46: Auszug aus dem TRP Siedlungslenkung (Quelle: Luzernplus.ch, August 2023)	109
Abbildung 47: Auszug aus dem TRP Wanderwege (Quelle: Luzernplus.ch, August 2023)	110

13. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Die mittlere Wohnbevölkerung der Gemeinde Weggis von 1981 bis 2020 in absoluten und relativen Zahlen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (06.04.2022).	12
Tabelle 2: Die mittlere Wohnbevölkerung des Kantons Luzern von 1981 bis 2020 in absoluten und relativen Zahlen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (06.04.2022).	12
Tabelle 3: Verteilung der Bevölkerung auf die Altersklassen in prozentualen Angaben im Jahr 2020, Quellen: LUSTAT, Statistik Luzern, BFS, Bundesamt für Statistik (06.04.2022).	12
Tabelle 4: Prozentuale Aufteilung der Erwerbstätigen in der Gemeinde Weggis auf die Wirtschaftssektoren, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (01.09.2021).	13
Tabelle 5: Entwicklung des Wohnungsbestandes seit 1990 in der Gemeinde Weggis, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern (21.3.2022).	15
Tabelle 6: Die bisherigen und neuen maximal möglichen Höhen pro Zone.	31

Anmerkungen

Quelle Titelfoto: Gemeinde Weggis	1
-----------------------------------	---