

40 JAHRE ORTSPLANUNG WEGGIS

1979 – 2019

Ein Nachschlagewerk zur Geschichte der Ortsplanung Weggis
mit 18 Gemeindeabstimmungen

INHALTSVERZEICHNIS

KAPITEL	THEMA	SEITE
1	VORWORT DES GEMEINDERATES	5
2	ZEITSTRAHL 1979-2019	6
3	DAS BUNDESGESETZ ÜBER DIE RAUMPLANUNG, 22. JUNI 1979	8
4	BAUEN IN WEGGIS VOR 1982	12
5	ERSTE WEGGISER ORTSPLANUNG, 2. JULI 1982 Erster Zonenplan und erstes Bau- und Zonenreglement für die Gemeinde	16
6	TEILREVISION WEIHER, 6. DEZEMBER 1987 Umzonung des gesamten Grundstückes Nr. 339, Weiher, in die Landwirtschaftszone	31
7	TEILREVISION LÜTZELAU, 4. DEZEMBER 1988 Einzonungen für einen Bootshafen (Hafenzone) und für die Abwasserreinigungsanlage ARA und die öffentlichen Parkplätze (Zone für öffentliche Zwecke) in der Lützelau	33
8	TEILREVISION RIGI KALTBAD WEST, 3. MÄRZ 1991 Neue Zoneneinteilung: Kur- und Hotelzone – Kernzone – Zone für Sport- und Freizeitanlagen – Grünzone – Freihaltezone	37
9	REGLEMENT ÜBER DIE ERSTELLUNG VON ZWEITWOHNUNGEN, 15. DEZEMBER 1991	40
10	TEILREVISION, 17. MAI 1992 Sonderbauzone Röhrlü	43
11	GESAMTREVISION WEGGIS-DORF, 12. JUNI 1994 Zuweisungen in die Landwirtschaftszone – Umzonungen ins «Übrige Gebiet» – Kur- und Hotelzone – Zone für öffentliche Zwecke – Gewerbe- und Wohnzone – Ortsbildschutz – Freihaltezone – Gestaltungspläne	45
12	TEILREVISION, 22. SEPTEMBER 1996 Zonenplan Landschaft – Rigi Kaltbad (West), zurückgestellte Flächen – Bootshafenzone Lützelau mit Einzonung der ARA und der öffentlichen Parkplätze in die Zone für öffentliche Zwecke – Bootshafenzone Unterdorfquai	51
	ANHANG: DIE ÄNDERUNGEN UND ERGÄNZUNGEN IM BAU- UND ZONENREGLEMENT	58
	EINE LANGE UND BEWEGTE GESCHICHTE: DIE BOOTSHÄFEN IN DER LÜTZELAU UND AM UNTERDORFQUAI	60
13	DIE WEGGISER ZONENPLÄNE IM JAHR 2000	66
14	TEILREVISION, 2. JUNI 2002 Kirchmatt	68
15	TEILREVISION GEMEINDEINITIATIVE PARADIES, 20. JUNI 2004 Umzonung der Liegenschaft Paradies von der Kur- und Hotelzone in die Kernzone	69
16	TEILREVISION, 26. SEPTEMBER 2004 Baume – Röhrlü – Parkstrasse – Rigi Kaltbad Ost – Vorder Rütli/Laugneri – Begriffsänderungen und Präzisierungen im Bau- und Zonenreglement	73
17	TEILREVISION, 21. MAI 2006 Dörfli / Riedmatt– Parkstrasse / Haus Hohenfels – Rigistrasse / EW Schwyz / Waldegg – Luzernerstrasse / Parkstrasse / Gemeindepark – Hertensteinstrasse / Park Hotel – Rigi Kaltbad West Sonderkredit für die Einrichtung und öffentliche Nutzung des Dorfplatzes Rigi Kaltbad	80
18	TEILREVISION, 27. SEPTEMBER 2009 Einführung des digitalen Zonenplans (GIS-Zonenplan) – Umsetzung Gefahrenkarten im Gefahrenzonenplan (mit Auszonungen Obermättli und Laugneri sowie Freihaltezone Abflusskorridore Zingeli und Gotthardstrasse) – Weitere Änderungen im Zonenplan Dorf (Dörfli/Luzernerstrasse, Tennisplatz/Pannereggstrasse, Grossmatt/Weihermattweg, Friedheim, Weiher, Eggisbühl, Sonderbauzone Röhrlü) – und im Zonenplan Landschaft (Wildruhezonen)	87

INHALTSVERZEICHNIS

19	GESAMTREVISION 2012 – ERSTE ABSTIMMUNG, 3. MÄRZ 2013	100
	1 Ein- und Umzonungen im Wohn- und Arbeitsgebiet inklusive Schaffung einer Zone für preisgünstigen Wohnraum: Steinacheri, Blauweid, Fischli, Grossmatt, Tischital, Hügeri/Fischli, Hinterlützelau, Grütschele, Rietli, Neubüel, Hürtimatt/Bächtele, Bannholz, Weiher, Rigi Kaltbad	
	2 Ein- und Umzonungen für öffentliche Zwecke sowie für den Ortsbildschutz Rigi Kaltbad: Rigi Kaltbad, Parkhaus am See, Eggisbühl	
	3 Einzonungen für Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen: Weiher, Kruelen, Grat/Grathöchi	
	4 Umzonungen von der Landwirtschaftszone 1 in die Landwirtschaftszone 3: Postunen, Gelbismoos, Hegihof, Girstein	
	5 Schaffung einer Deponiezone Wintertschi	
	6 Beschlussfassung über weitere Änderungen des Bau- und Zonenreglementes, welche nicht bereits Gegenstand der Abstimmungsvorlagen 1 bis 5 sind	
20	GESAMTREVISION 2012 – ZWEITE ABSTIMMUNG, 22. SEPTEMBER 2013	152
	Einzonungen von der Landwirtschaftszone 2 in die Grünzone Rigi Kaltbad	
21	GESAMTREVISION 2012 – DRITTE ABSTIMMUNG, GEMEINDEINITIATIVE, 24. NOVEMBER 2013	156
	Gemeindeinitiative «Ergänzungsabstimmung zur Ortsplanungsrevision 2012» mit sechs Anträgen für die Gebiete Hürtimatt/Bächtele – Weiher – Grütschele – Hügeri/Fischli – Rietli	
22	TEILREVISION, 10. JUNI 2018	169
	Werkhof Dörfli – Grossmatt, Oberdorf, Wyermatt – Pfannenstil, Föhrenrain – Rigi Kaltbad – Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)	
23	TEILREVISION, 10. FEBRUAR 2019	181
	Arbeitszone Weiher	
24	AUSBLICK ORTSPLANUNG WEGGIS 2021 BIS 2023	184
25	DAS ORTSPLANUNGSVERFAHREN	188
26	AKTUELLE ZONENPLÄNE	198
27	BETEILIGTE KOMMEN ZU WORT	
	JOSEF MUGGLI	202
	JOSEF ODERMATT	203
	BAPTIST LOTTENBACH	204
	MICHAEL GNEKOW	205
	ROGER MICHELON	206
	IMPRESSUM	207

VORWORT DES GEMEINDERATES

40 Jahre Ortsplanung Weggis – Ein Nachschlagewerk zur Geschichte der Ortsplanung Weggis mit 18 Gemeindeabstimmungen

GESCHÄTZTE LESERIN, GESCHÄTZTER LESER

Der 2. Juli 1982 war in der politischen Geschichte unserer Gemeinde ein bedeutendes Datum. An diesem Freitagabend beschlossen 169 Weggiserinnen und Weggiser an einer bis Mitternacht dauernden Gemeindeversammlung in der Mehrzweckhalle Sigristhofstatt die erste Ortsplanung ihrer Gemeinde. Dieser Beschluss der Stimmberechtigten bildete den Start einer mittlerweile 40 Jahre dauernden kommunalen Raumplanung.

17 weitere Abstimmungstermine nach 1982

In den folgenden Jahrzehnten bis heute erfuhr dann die Weggiser Ortsplanung weitere Überarbeitungen. Diese waren einerseits notwendig auf Grund von politischen, gesellschaftlichen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Veränderungen, andererseits aber auch wegen ökologischer Herausforderungen und den Anliegen des Landschafts- und Heimatschutzes. Und nicht zuletzt auch wegen «höherer Gewalt», den Naturereignissen, von denen auch unsere Gemeinde ab Beginn des neuen Jahrtausends stark betroffen war.

Eine Planung in die Zukunft bedarf der Rückschau in die Vergangenheit

«Nur wer die Vergangenheit kennt, kann die Gegenwart verstehen und die Zukunft gestalten» – diese Erkenntnis hat den Gemeinderat dazu veranlasst, die vorliegende Dokumentation über die Geschichte der Weggiser Ortsplanung zu erarbeiten. Das Wissen um die bisherigen Planungsschritte, deren Beweggründe und Zusammenhänge, welche in all den Jahren zu den Änderungen in den Zonenplänen und im Bau- und Zonenreglement führten, ist eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Ortsplanung in den kommenden Jahren. Und, bei der Ortsplanung handelt es sich heute um eine «rollende Planung», dies aufgrund der sich schnell verändernden Verhältnisse und Ansprüche.

Ein Blick zurück ...

Die vorliegende Dokumentation, welche sich weitgehend auf sich im Gemeindearchiv befindliche Unterlagen stützt, versteht sich als Nachschlagewerk zur Geschichte der Weggiser Ortsplanung. Welches Raumplanungsrecht und welche baurechtlichen Vorschriften galten vor dem Jahre 1982? Zu dieser Frage äussern sich die Kapitel 3 «Das Bundesgesetz über die Raumplanung, 22. Juni 1979» und 4 «Bauen in Weggis vor 1982». In den Folgekapiteln werden sämtliche Gesamt- und Teilrevisionen für Weggis und Rigi Kaltbad, seit der ersten Beschlussfassung vom Jahre 1982 bis zur Urnenabstimmung vom 10. Februar 2019, an welcher eine Änderung der Arbeitszone Weiher genehmigt wurde, beleuchtet. In den einzelnen Kapiteln werden die Ausgangslage, die Inhalte der Revision, das Verfahren, das Ergebnis der Urnenabstimmung und die Genehmigung des Regierungsrates beschrieben und dokumentiert. Schwerpunkte der zurückliegenden Ortsplanung bilden zweifelsohne die beiden Gesamtrevisionen der Jahre 1994 und 2012.

... auf wichtige Besonderheiten der Weggiser Ortsplanung ...

Ins Auge fallen aber auch einige Besonderheiten der Weggiser Ortsplanungsgeschichte: Die Vorschriften zu Zweitwohnungen vom Jahre 1991, die Schaffung einer Kur- und Hotelzone im Jahre 1994, die beiden Bootshafenzonen in der Lützelau und am Unterdorfquai im Jahre 1996 und die Umsetzung der Gefahrenkarten im Zonenplan im Jahre 2009. Zu Wort kommen in dieser Dokumentation auch zwei ehemalige Gemeinderäte, welche die Planungskommission präsidierten, der seit dem Jahre 2012 für die Raumplanung zuständige Gemeinderat, der für die Gemeinde Weggis während mehr als 30 Jahren tätige Rechtsberater und der heutige Raumplaner, welche Rückschau halten auf ihre Tätigkeit für die Gemeinde Weggis.

... und ein Blick nach vorne

Das Kapitel 24 widmet sich den Aufgaben der Ortsplanung im kommenden Zeitraum von 2021 bis 2023. Im Mittelpunkt stehen dabei die Anpassungen des kommunalen Planungs- und Baurechtes an die gesetzlichen Vorgaben des Bundes- und des kantonalen Rechtes, z.B. die Umsetzung der Rückzonungsstrategie des Kantons und die im Bau- und Zonenreglement notwendigen Änderungen im Zusammenhang mit dem Ersatz der Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer. Aber auch die Ausscheidung von Gewässerräumen und von Naturschutzonen und anstehende projektbezogene Um- und Einzonungen werden Themen sein.

Über die Ortsplanung entscheiden die Stimmberechtigten

Jede Änderung der Zonenpläne und des Bau- und Zonenreglements bedarf der Beschlussfassung der Stimmberechtigten an der Urne. Dies hat der Weggiser Souverän 1987 beschlossen und dies ist so auch in der heute rechtsgültigen Gemeindeordnung verankert. An der Gemeindeversammlung vom 2. Juli 1982 und in der Folge an 17 Abstimmungssonntagen haben die Weggiser Stimmberechtigten in der Vergangenheit die Arbeit des mit der Planung beauftragten Gemeinderates, der Kommissionen und seiner Planer und Berater beurteilt. Der Gemeinderat freut sich auf die kommenden Aufgaben und ein weiterhin engagiertes Mitwirken der Weggiserinnen und Weggiser bei unserer Ortsplanung.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser, für Ihr Interesse an dieser Dokumentation.

GEMEINDERAT WEGGIS



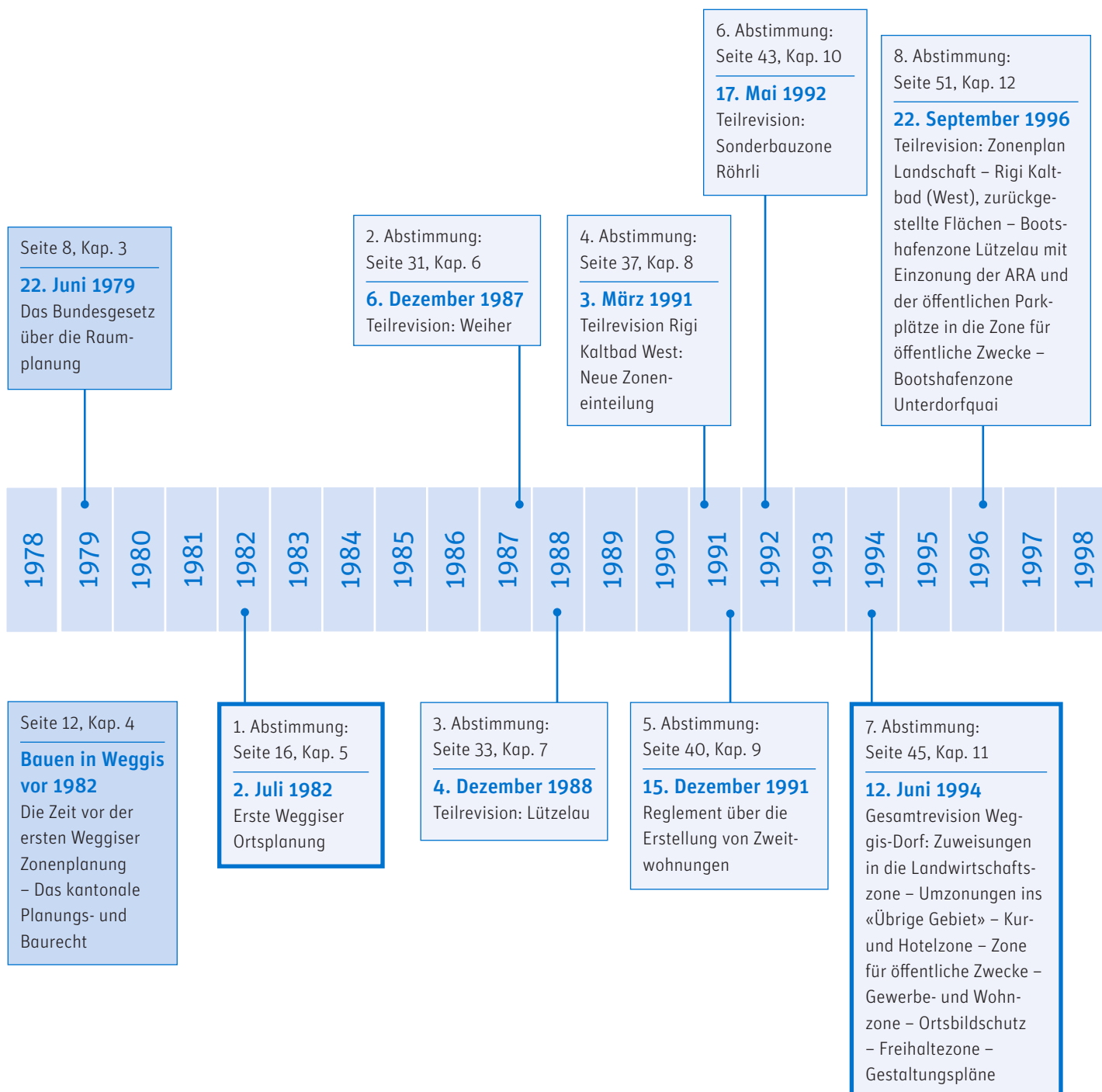
Roger Dähler
Gemeindepräsident

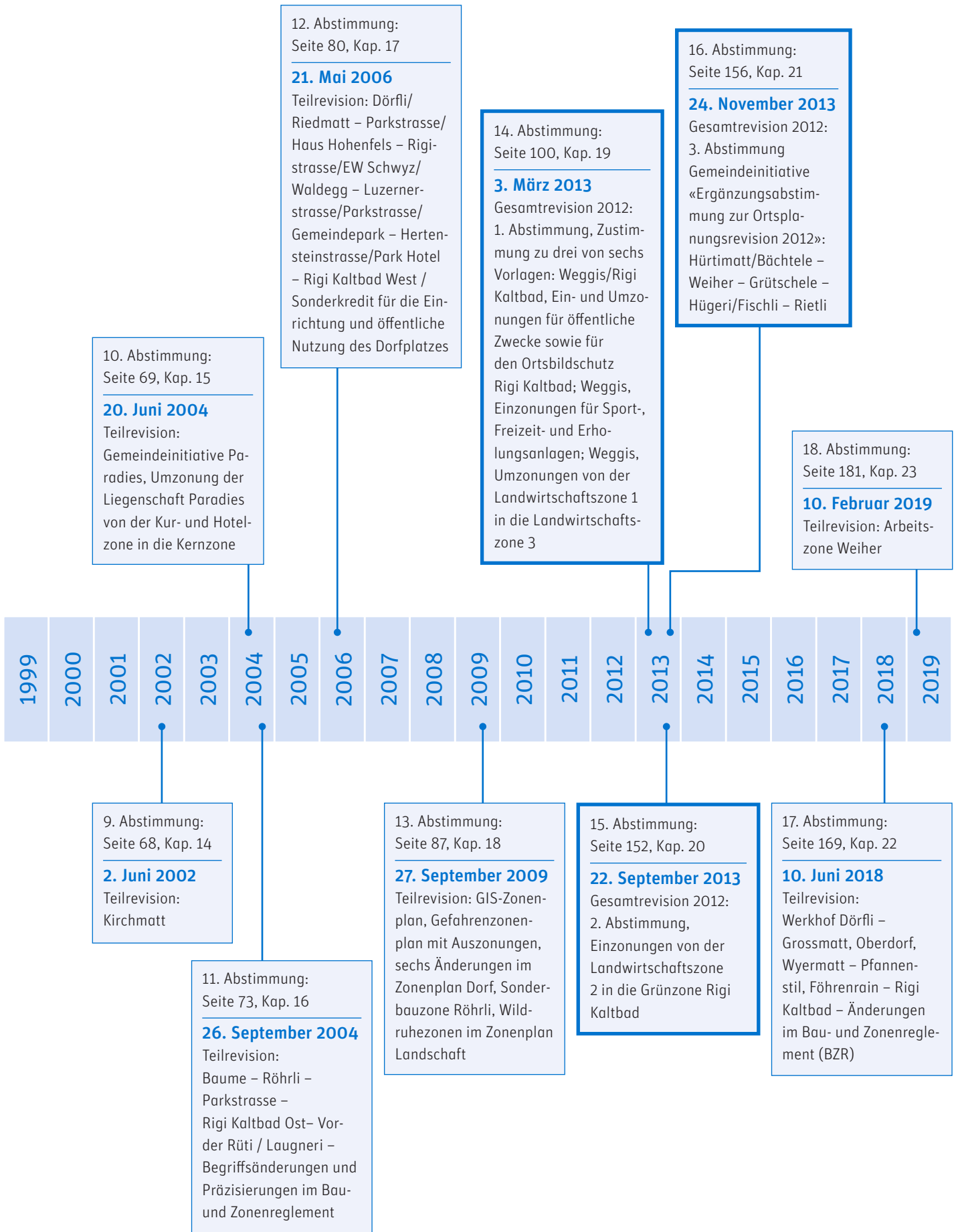


Godi Marbach
Geschäftsführer/Gemeindeschreiber

ZEITSTRAHL 1979–2019

40 Jahre Ortsplanung Weggis – Ein Nachschlagewerk zur Geschichte mit 18 Gemeindeabstimmungen





DAS BUNDESGESETZ ÜBER DIE RAUMPLANUNG

22. JUNI 1979

Ausgangslage auf eidgenössischer Ebene

1. AUSGANGSLAGE UND RÜCKBLICK*

Die Situation im letzten und vorletzten Jahrhundert

Zur Zeit der Bundesstaatsgründung, also Mitte des 19. Jahrhunderts, wurde die rechtliche Regelung der Bodennutzung und der Errichtung von Bauwerken noch weitgehend dem damals kantonalen Privatrecht überlassen, welches regelmässig im Sachenrecht entsprechende nachbarrechtliche Eigentumsbeschränkungen enthielt, namentlich Vorschriften über Grabungen, Bauten und Pflanzen im Nachbarrecht sowie über Mauern, Weg- und Durchleitungsrechte. Mit dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch ZGB vom 10. Dezember 1907 wurden diese Vorschriften vereinheitlicht, wobei aber im Sachenrecht bis heute unverändert wichtige Vorbehalte zugunsten von kantonalem Recht bestehen blieben. Im Zusammenhang mit der einsetzenden wirtschaftlichen, gesell-

schaftlichen und technischen Entwicklung, insbesondere mit der Industrialisierung, wurden aber schon im 19. Jahrhundert zunehmend öffentlich-rechtliche Regelungen über Bodennutzung und Bauwesen geschaffen, zunächst für öffentliche Bauten und Anlagen, namentlich Strassen, bald aber auch für die übrigen Bauwerke. Hierbei wurde meist auch eine allgemeine Baubewilligungspflicht eingeführt. Als erster Kanton schuf Zürich 1863 ein kantonales Baugesetz. Es folgten Basel-Stadt (1864), Schaffhausen (1868), Nidwalden (1874), Aargau und St. Gallen (1875), Bern und Graubünden (1894) und Schwyz (1899). Die kantonalen Baugesetze, ursprünglich oft auch Hochbaugesetze genannt, sahen regelmässig vor, dass die Gemeinden im Rahmen des kantonalen Gesetzes kommunale Regelungen, so genannte Bauordnungen, erlassen können, wobei der Spielraum für die Gemeinden sowie die Intensität und der Inhalt der rechtlichen Ordnung des Bauens in den Kantonen von Anfang an stark variierte.

Um 1890: Blick vom Aussichtspunkt Chänzeli Rigi Kaltbad auf die mit unzähligen Obstbäumen bestockte Halbinsel Weggis
Bildnachweis: ETH-Bibliothek Zürich, Bildarchiv/
Fotograf: Unbekannt / Ans_13395 / Public Domain Mark



Der Beginn des Raumplanungsrechts

Die kantonalen Baugesetze ermächtigten überdies die Gemeinden meist, einen Überbauungsplan namentlich für die Neubaugebiete zu erlassen, was gleichsam den Beginn des Raumplanungsrechts markierte. Ein wichtiger Schritt Richtung Raumplanungsrecht bildete sodann zu Beginn des 20. Jahrhunderts das revidierte Hochbautengesetz des Kantons Basel-Stadt von 1918, welches das ganze Stadtgebiet in verschiedene Zonen mit unterschiedlichen Bauvorschriften einteilte. In den meisten Kantonen wurde in der Folge in der Zwischenkriegszeit eine entsprechende Zonenplanung eingeführt, welche sich aber meist auf das Baugebiet beschränkte (Orts- bzw. Bauplanung). Nach dem zweiten Weltkrieg mit den beginnenden Hochkonjunktur-Wachstumswahren versuchten verschiedene Kantone, die sich anbahnende enorme Baugebietsentwicklung durch Schaffung von Landwirtschafts- und Freihaltezonen einzugrenzen (Entwicklung zu einer Orts-, Regional- und Landesplanung bzw. zur Flächennutzungsplanung), was jedoch meistens wegen ungenügender gesetzlicher Grundlagen scheiterte. Der Bund hatte zu dieser Zeit noch keine allgemeine Gesetzgebungskompetenz auf dem Gebiete des Bau- und Planungsrechts und konnte auf die Raumplanung und das Baurecht nur gestützt auf seine Sachkompetenzen in einzelnen Bereichen, namentlich im Verkehrswesen, im Bereich der Arbeitssicherheit, der Unfallverhütung, des Elektrizitätswesens und der Wohnbauförderung, in der Land- und Forstwirtschaft sowie im Gewässerschutz und später auch im Natur- und Heimatschutz, einwirken.

Eine Ergänzung der Bundesverfassung als erster Schritt zum Bundesgesetz über die Raumplanung

Im Laufe der 1960-er Jahre setzte sich die Einsicht durch, eine Grundordnung für die Raumplanung auf Bundesebene zu schaffen. Im Jahre 1967 unterbreitete der Bundesrat den eidgenössischen Räten zwei neue Verfassungsartikel, mit welchen einerseits die bisher auf Bundesebene ungeschriebene Eigentumsgarantie in der Bundesverfassung verankert (Art. 22ter a BV) und andererseits dem Bund die Kompetenz erteilt werden sollte, für «die Erschliessung und Besiedelung des Landes und die Nutzung des Bodens, insbesondere die Schaffung von Zonenordnungen durch die Kantone» bundesrechtliche Grundsätze aufzustellen und die entsprechenden Bestrebungen der Kantone zu fördern und zu koordinieren (Art. 22quater aBV).

Während die eidgenössischen Räte den Verfassungsartikel über die Eigentumsgarantie ohne grössere Änderungen übernahmen, wurde der Planungsartikel mit einer materiellen Zielsetzung angereichert (zweckmässige Nutzung des Bodens und geordnete Besiedelung des Landes), generell auf Fragen der Raumplanung ausgeweitet, die Kantone als Hauptträger der Raumplanung bezeichnet, aber in einem zusätzlichen Absatz 3 auch der Bund selber in die Pflicht ge-

nommen (Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumplanung auch bei der eigenen Aufgabenerfüllung).

Beide neuen Verfassungsartikel wurden schliesslich am 14. September 1969 von Volk und Ständen angenommen. Im Rahmen der Nachführung der Bundesverfassung wurde der Raumplanungsartikel im Wesentlichen unter Verwendung derselben Worte und ohne eigentliche Ergänzungen in Art. 75 BV neu gefasst.

Der Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung

Etwas mehr als zwei Jahre nach der Annahme des Raumplanungsartikels schlug der Bundesrat den eidgenössischen Räten einen Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung vor, der von den eidgenössischen Räten ohne wesentliche Änderungen bereits zwei Monate später verabschiedet und in Kraft gesetzt wurde. Damit sollte den Kantonen zwar noch nicht umfassend die Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet (eines der Hauptanliegen des Raumplanungsartikels) vorgeschrieben werden. Im Sinne einer Konzentration der Kräfte wurden die Kantone jedoch verpflichtet, ohne Verzug die Gebiete zu bezeichnen, deren Besiedelung und Überbauung aus Gründen des Landschaftsschutzes, zur Erhaltung ausreichender Erholungsräume oder zum Schutz vor Naturgewalten vorläufig eingeschränkt oder verhindert werden sollte (prov. Schutzgebiete). Der Bundesbeschluss legte hierbei die Ausscheidungskriterien fest, stellte es den Kantonen aber frei, einschränkende Bestimmungen über weitere Gebiete zu erlassen und provisorische Bauzonen zu bezeichnen. Für die provisorischen Schutzgebiete wurde die Genehmigung durch den Bund, die öffentliche Planaufgabe und der Rechtsschutz geregelt und festgehalten, dass in diesen Gebieten nur standortgebundene Bauten bewilligt werden dürfen, denen keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, wobei überdies die Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde und eine Stellungnahme des Bundes erforderlich wäre. Die Kantone haben in der Folge die erforderlichen Planungen und Rechtsgrundlagen in einer grossen Kraftanstrengung und mit wesentlicher Unterstützung des Bundes, insbesondere durch den neu geschaffenen Delegierten für Raumplanung, geschaffen und damit eine wichtige Vorleistung für die spätere Verwirklichung des Raumplanungsgesetzes erbracht sowie gleichzeitig erste wertvolle Erfahrungen mit der Raumplanung auf Bundesebene gesammelt. Da sich der Erlass des Raumplanungsgesetzes verzögerte, musste die Geltungsdauer des Bundesbeschlusses über dringliche Massnahmen auf dem Gebiete der Raumplanung mehrmals bis zum Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes verlängert werden.

** Zum Bundesbeschluss hinzu kam das 1972 in Kraft getretene Bundesgesetz über den Gewässerschutz. Nach diesem Gesetz durften Bauten und Anlagen ausserhalb der im gene-

KAP. 3: DAS BUNDESGESETZ ÜBER DIE RAUMPLANUNG 22. JUNI 1979

rellen Kanalisationsplan abgegrenzten Gebiete nur noch bei einem sachlich begründetem Bedarf errichtet werden. Ein solcher Bedarf konnte vorab bei landwirtschaftlichen oder sonst wie standortgebundenen Bauten nachgewiesen werden

Erstes Raumplanungsgesetz scheitert vor dem Volk

Unmittelbar nach der Annahme des Raumplanungsartikels in der Bundesverfassung – also parallel zur Vorbereitung des vorerwähnten Bundesbeschlusses – wurden auch die Arbeiten für die Schaffung eines Raumplanungsgesetzes als Ausführungsgesetz zu Art. 22quater aBV in Angriff genommen. Bereits am 14. Oktober 1970 präsentierte eine vom Bundesrat eingesetzte Expertenkommission unter dem Vorsitz von Nationalrat und Professor Leo Schürmann einen ersten Entwurf für ein Bundesgesetz über die Raumplanung, welcher aufgrund eines Verfassungsgutachtens der Professoren Jean-Francois Aubert und Riccardo Jagmetti und des Ergebnisses der Vernehmlassung überarbeitet wurde und in einen zweiten Entwurf vom 27. Oktober 1971 ausmündete. Dieser zweite Entwurf bildete die Grundlage der Botschaft des Bundesrats an die Bundesversammlung vom 31. Mai 1972 zum Bundesgesetz über die Raumplanung. Das Gesetz wurde von den eidgenössischen Räten am 14. Oktober 1974 ohne grundsätzliche Änderungen verabschiedet. Die darin vorgesehenen Gesetzesnormen waren wesentlich ausführlicher als das heute geltende Raumplanungsgesetz und enthielten in verschiedenen Bereichen, z.T. auch in heute bundesrechtlich nicht geregelten Bereichen, detaillierte Regelungen, welche sich nach dem Urteil der erwähnten Experten aber durchaus innerhalb der Grundsatzgesetzgebungskompetenz des Bundes hielten. Gegen das vom Parlament 1974 verabschiedete Raumplanungsgesetz erhob die «Ligue Vaudoise» das Referendum mit der Begründung, das Gesetz sei zu zentralistisch, zu technokratisch, unvereinbar mit der Eigentumsgarantie und zu kostspielig. Dieser Argumentation folgte das Schweizer Volk im Ergebnis am 13. Juni 1976 mit knapper Mehrheit und verwarf die Vorlage mit 654'233 Nein gegen 626'134 Ja.

2. DAS RAUMPLANUNGSGESETZ VOM 22. JUNI 1979*

Zustimmung zum Raumplanungsgesetz im zweiten Anlauf

Das in der Sache zuständige Eidg. Justiz- und Polizeidepartement nahm hierauf eine neue Analyse des Verfassungsauftrages vor, welche ergab, dass der neue Gesetzesentwurf sich darauf beschränken sollte, das gesamtstaatlich Grundlegende zu ordnen, um so in den wesentlichen Punkten eine gewisse Einheitlichkeit des Rechts und eine interkantonale Koordination zu erreichen oder bestimmte materielle Min-

destanforderungen bundesweit fortzusetzen. Ein dementsprechend entschlackter Gesetzesentwurf fand in der von Juli bis Oktober 1977 dauernden Vernehmlassung ein positives Echo und bildete Grundlage der neuen Botschaft des Bundesrates vom 27. Februar 1978. In der parlamentarischen Beratung erfuhr die Vorlage keine wesentlichen Veränderungen, zumal der Nationalrat als Zweitrat darauf achtete, dass das Gesetz nicht noch mehr abgeschwächt wurde. Nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist konnte das neue Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 vom Bundesrat auf den 1. Januar 1980 in Kraft gesetzt werden.

Bundesverordnung, kantonale Einführungsvorschriften und Anpassungen der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung

Der Bundesrat erliess im August 1980 eine Verordnung über Beiträge an die Kosten der Richtpläne und ein Jahr später eine allgemeine Ausführungsverordnung zum Raumplanungsgesetz, welche sich darauf beschränkte, die raumwirksamen Tätigkeiten von Bund und Kantonen und deren Abstimmung zu definieren, Minimalanforderungen an die kantonalen Richtpläne festzusetzen und das entsprechende Prüfungs-, Genehmigungs- und Bereinigungsverfahren zu regeln sowie in kurzer Form den Erlass von Konzepten und Sachplänen des Bundes und die Aufgaben des Bundesamts für Raumplanung zu umschreiben. Im Mai 1986 erliess der Bundesrat bereits eine neue Raumplanungsverordnung, wobei er den bisherigen Normen aufgrund des 1980 erstellten Ernährungsplanes Vorschriften zur Sicherung der Fruchtfolgefleichen hinzufügte.

Die Kantone erliessen auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens Einführungsvorschriften zum neuen Raumplanungsgesetz und passten in der Folge ihre Bau- und Planungsgesetzgebung zum Teil durch Partialrevisionen, oft aber auch durch Totalrevisionen dem neuen Raumplanungsgesetz des Bundes an.

3. REVISIONEN DES RAUMPLANUNGSGESETZES

Seit dem ersten Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979, in Kraft ab 1. Januar 1980, wurde dieses mehrmals revidiert. Nachstehend die einzelnen Revisionen des Raumplanungsgesetzes kurz zusammengefasst:

• Revision vom 6. Oktober 1995

Diese Revision beinhaltete das Erschliessungsrecht, die Vereinfachung, Beschleunigung und Koordination der Bewilligungsverfahren und trat am 1. April 1996 (Erschliessungsrecht) bzw. am 1. Januar 1997 (Vereinfachung, Beschleunigung und Koordination der Bewilligungsverfahren) in Kraft.

- **Revision vom 20. März 1998**

Diese Revision beinhaltete das Bauen ausserhalb der Bauzonen. Gegen diese wegen der Auswirkungen auf Natur- und Landschaftsschutz problematische Revision wurde das Referendum ergriffen, doch wurde die Vorlage vom Schweizervolk am 7. Februar 1999 angenommen und vom Bundesrat dann auf den 1. September 2000 in Kraft gesetzt. Auf das Inkrafttreten der Gesetzesrevision hin nahm der Bundesrat sodann eine Totalrevision der Raumplanungsverordnung vor.

- **Revision vom 23. März 2007**

Diese Revision beinhaltete ebenfalls das Bauen ausserhalb Bauzonen (Agrartourismus; nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe; Biogasanlagen; hobbymässige Tierhaltung). Nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist wurde diese Revision samt einer Anpassung der Raumplanungsverordnung auf den 1. September 2007 in Kraft gesetzt.

- **Revision vom 17. Dezember 2010**

Die betroffenen Kantone wurden verpflichtet, ihre Richtpläne innerhalb einer Frist von drei Jahren nach dem Inkrafttreten dieser Änderung an deren Anforderung anzupassen und dafür zu sorgen, dass die betroffenen Gemeinden innerhalb der gleichen Frist geeignete Massnahmen treffen, insbesondere die Festlegung jährlicher Kontingente, die Festlegung von Erstwohnanteilen, die Ausscheidung spezieller Nutzungszonen oder die Erhebung von Lenkungsabgaben. Diese Änderung trat am 1. Juli 2011 in Kraft.

- **Revision vom 23. Dezember 2011**

Diese Revision erfasste das Bauen ausserhalb Bauzonen und beinhaltete die Ausdehnung der Möglichkeiten von Abbruch und Wiederaufbau sowie von Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens bei Bauten, die 1972 landwirtschaftlich bewohnt wurden. Im Gesetz ausdrücklich verankert wurde, dass Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein müssen, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Diese Änderung des Raumplanungsgesetzes trat am 1. November 2012 in Kraft.

- **Revision vom 15. Juni 2012**

Diese Änderung des Raumplanungsgesetzes wollte zu grosse Bauzonen verkleinern und damit die Zersiedelung in der Schweiz bremsen. Sie war ein indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative. Gegen diese Gesetzesrevision wurde das Referendum ergriffen. Am eidgenössischen Urnengang vom 3. März 2013 wurde diese Änderung des Raumplanungsgesetzes mit 1'476'942 Ja-Stimmen (62.9 %) gegen 871'514 Nein-Stimmen (37.1 %) gutgeheissen. Das revidierte Gesetz trat am 1. Mai 2014 in Kraft (sh. auch die Kapitel 19 und 24).

- **Revision vom 22. März 2013**

In dieser Revision geregelt wurden die Bauten und Anlagen für die Haltung und Nutzung von Pferden sowie die hobbymässige Tierhaltung. Diese Änderung trat am 1. Mai 2014 in Kraft.

- **Revision vom 20. März 2015**

In dieser Änderung wurden die Bestimmungen zu Erst- und Zweitwohnungen im Raumplanungsgesetz aufgehoben, dies verbunden mit dem Erlass des Zweitwohnungsgesetzes. Die Änderung trat am 1. Januar 2016 in Kraft.

- **Revision vom 30. September 2016**

Gegenstand dieser Revision war der Richtplaninhalt im Bereich Energie. Die Änderung trat am 1. Januar 2018 in Kraft.

4. INHALTE

Bundesgesetz über die Raumplanung / Raumplanungsverordnung

Das aktuelle Bundesgesetz über die Raumplanung und die aktuelle Raumplanungsverordnung können unter www.admin.ch abgerufen werden.

Bundesgesetz über die Raumplanung:



www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19790171/201405010000/700.pdf

Raumplanungsverordnung:



<https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/20000959/202006010000/700.1.pdf>

* Quelle: Prof. Dr. iur. Arnold Marti, Vizepräsident des Obergerichts des Kantons Schaffhausen/Titularprofessor für Staats- und Verwaltungsrecht an der Universität Zürich, Bau- und Planungsrecht in der Schweiz: Vereinheitlichung, Harmonisierung oder Status Quo? in: Zeitschrift für Schweizerisches Recht ZSR 2008 II 119

**Ergänzt durch die Verfasser dieser Dokumentation.

BAUEN IN WEGGIS VOR 1982

Die Zeit vor der ersten Weggiser Zonenplanung – Das kantonale Planungs- und Baurecht

1. AUSGANGSLAGE UND RÜCKBLICK

Die Zeit vor der ersten Zonenplanung in Weggis

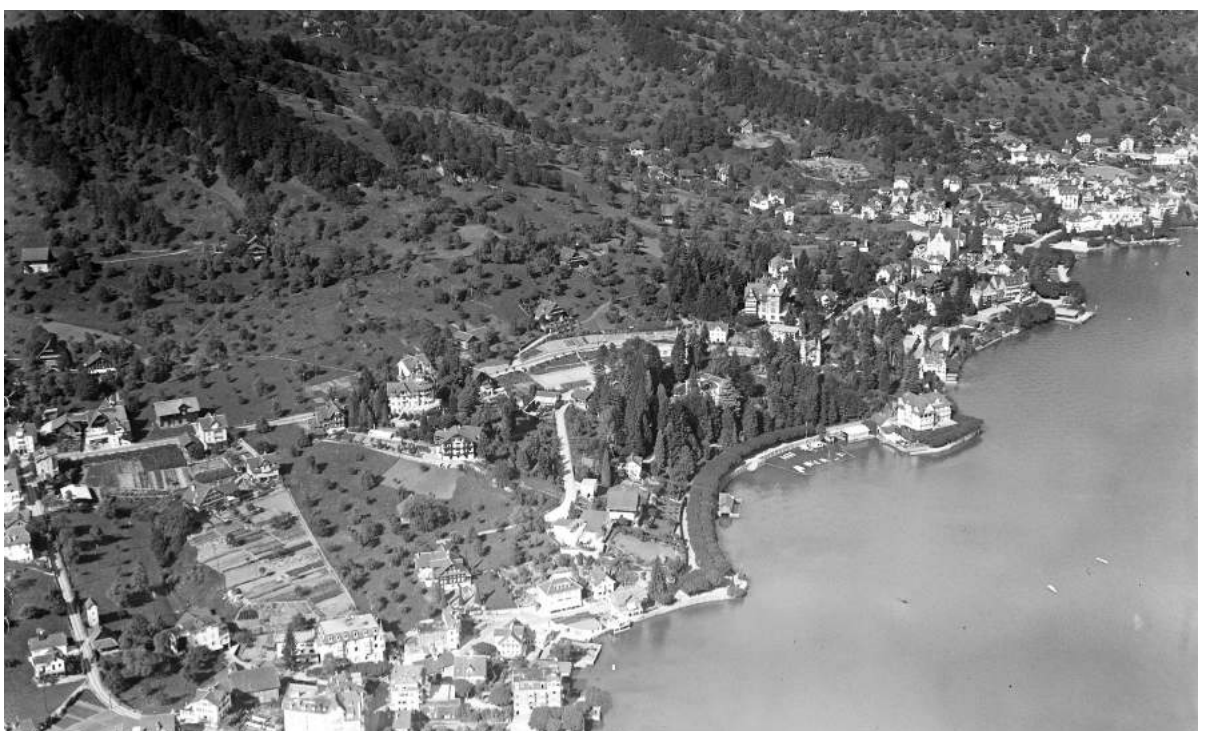
Wie im nachfolgenden Kapitel 5 ausgeführt, verfügte die Gemeinde Weggis bis zur ersten Beschlussfassung über die Ortsplanung an der Gemeindeversammlung vom 2. Juli 1982 bzw. bis zu den darauf folgenden regierungsrätlichen Genehmigungsentscheiden über kein kommunales Bau- und Zonenrecht. Für die Überbauung von Grundstücken fand eidgenössisches und kantonales Recht Anwendung. Auf eidgenössischer Ebene waren dies insbesondere das Schweizerische Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907, welches im vierten Teil unter dem Sachenrecht privatrechtliche Normen beinhaltete, sowie das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 mit der Vollziehungsverordnung hierzu vom August 1980. Bezüglich der Entstehungsgeschichte und dem Inhalt des Bundesgesetzes über die Raumplanung wird auf das vorstehende Kapitel 3 verwiesen. Im Baugesetz des Kantons Luzern, auf dessen Entstehungsgeschichte nachfolgend eingegangen wird, fanden sich kantonale Vorschriften für die Bebauung von Liegenschaften. Zudem wurden Bauvorschriften einzelner Grundstücke oder gar ganzer Quartiere auf der Grundlage von privatrechtlichen Vereinbarungen bzw. im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeiten und Grundlas-

ten definiert. Solche privatrechtlichen Bauvorschriften finden sich z.B. in Weggis heute noch in den Grundstückbeschrieben einzelner Parzellen im Gebiet Riedsort, dessen bauliche Erschliessung in den 1960-er Jahren erfolgte. Hinzu kamen die in der Gemeinde Weggis gestützt auf den 1972 erlassenen Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung ausgeschiedenen Landschaftsschutz-zonen, umfassend die Schutzgebiete I und die Schutzgebiete II. Schutzgebiete I, wie beispielsweise die Halbinsel Hertenstein, waren nicht zur Überbauung vorgesehen.

Planungs- und Baurecht in der Kompetenz der Kantone*

Weder die erste Bundesverfassung von 1848, noch diejenige von 1874 oder die momentan geltende Bundesverfassung aus dem Jahre 1999 haben die ausschliessliche Kompetenz für das Planungs- und Baurecht dem Bund zugewiesen. Erst mit dem aufgrund der Volksabstimmung vom 14. September 1969 eingeführten Art. 22 quater der aBV (jetzt Art. 75 BV) wurden dem Bund massgebliche Kompetenzen eingeräumt, indem er befugt wurde, ein Grundsatzgesetz – das Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 – zu schaffen. Das Planungs- und Baurecht war und ist daher politisch stets eines der wichtigsten kantonalen Regelungsgebiete.

Um 1930: Blick auf die Siedlung Weggis: Unterdorf, Oberdorf mit Rubi
Bildnachweis:
ETH-Bibliothek
Zürich, Bildarchiv/
Stiftung Luftbild
Schweiz / Fotograf:
Mittelholzer, Walter /
LBS_MH01-007787 /
Public Domain Mark





Um 1960: Das Gebiet Riedsort wird erschlossen.

Bildnachweis:
ETH-Bibliothek
Zürich, Bildarchiv
/ Fotograf: Comet
Photo AG (Zürich) /
Com_F62-00042 /
CC BY-SA 4.0



Um 1920: Blick auf Rigi Kaltbad, Rotstock und Kulm

Bildnachweis:
ETH-Bibliothek
Zürich, Bildarchiv/
Stiftung Luftbild
Schweiz / Fotograf:
Mittelholzer, Walter /
LBS_MH01-004919 /
Public Domain Mark

Das luzernische Baurecht – eine lange Geschichte*

Baugesetze entstanden auf kantonaler Ebene bereits Mitte des 19. Jahrhunderts. Das erste Baugesetz des Kantons Luzern datierte vom 29. August 1864, betraf jedoch ausschliesslich die Stadt Luzern (städtisches Baugesetz sBauG). Inhaltlich dominierte bei den ersten Baugesetzen vor allem das Baupolizeirecht, Eingang in die Normierungen fanden aber auch Regelungen über die Erschliessung und die Ausweisung von neuem Bauland ausserhalb der Stadtmauern. Das erste kantonale luzernische Baugesetz, räumlich zu-

ständig für das gesamte Kantonsgebiet, datierte vom 25. Mai 1931. Die Stadt Luzern war davon örtlich nicht betroffen; sie behielt weiterhin ihre Sonderstellung mit einem eigenen städtischen Baugesetz, welches am 13. Dezember 1966 letztmals revidiert wurde. Das kantonale Baugesetz wurde vier Jahre später am 15. September 1970 grundlegend überarbeitet. Weiterhin war die Stadt Luzern jedoch davon nicht betroffen. Trotz der Bezeichnung als Baugesetz beinhaltet das kantonale Baugesetz auch Planungsrecht auf kommunaler, regionaler und kantonaler Stufe sowie Regelungen über die Landumlegung und die Grenzberichtigung.

KAP. 4: BAUEN IN WEGGIS VOR 1982

Hertenstein 1934:
 Bildnachweis:
 ETH-Bibliothek
 Zürich, Bildarchiv/
 Stiftung Luftbild
 Schweiz / Fotograf:
 Mittelholzer, Walter /
 LBS_MH01-007776 /
 Public Domain Mark



2. DAS HEUTIGE KANTONALE PLANUNGS- UND BAURECHT

Vereinheitlichung des Planungs- und Baurechtes im Jahre 1989*

Am 1. Januar 1980 trat das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 in Kraft. Das als Grundsatzgesetz konzipierte RPG beinhaltet sowohl baurechtliche als auch planungsrechtliche Elemente sowie Minimalvorschriften für das jeweils anzuwendende Verfahren in den Kantonen. Damit der Vollzug des RPG gewährleistet werden konnte, erliess der Regierungsrat des Kantons Luzern am 14. Januar 1980 eine Vollzugsverordnung zum RPG. Damit bestanden ab 1980 im Kanton Luzern für den Bereich des Planungs- und Baurechts drei grosse Kodifikationen:

- das Baugesetz der Stadt Luzern,
- das Baugesetz des Kantons Luzern und
- die kantonale Vollzugsverordnung zum RPG.

Neben dieser formellen Uneinheitlichkeit bestand zudem materiell eine rechtsungleiche Situation, indem das Baurecht der Stadt Luzern anders geregelt war als im restlichen Kantonsgebiet, wenngleich die Vollzugsverordnung zum RPG beide kantonale Gesetze erfasste. Aus dieser Ausgangslage resultierte der Ruf nach Vereinheitlichung, sowohl materieller als auch formeller Art. Diesem Anliegen entsprach der damalige Grosse Rat des Kantons Luzern und erliess nach mehrjähriger Arbeit am 7. März 1989 das Planungs- und Baugesetz PBG, welches am 1. Januar 1990 in Kraft trat. Nach Inkrafttreten des PBG erliess der Regierungsrat die Vollzugsverordnung zum PBG vom 3. Januar 1990. Diese wurde später durch die Planungs- und Bauverordnung PBV vom 27. November 2001, welche am 1. Januar 2002 in Kraft trat, abgelöst.

*Quelle: Dr. iur. Mischa Berner, Rechtsanwalt in Zofingen und Sursee, Luzerner Planungs- und Baurecht, herausgegeben von Dr. iur. Robert Walder, Rechtsanwalt in Zofingen und Sursee, 2012

3. REVISIONEN DES PLANUNGS- UND BAUGESETZES

Mehrere Revisionen

Nach Erlass wurde das Planungs- und Baugesetz mehrmals vom Grosse Rat bzw. Kantonsrat teilrevidiert. Das Gleiche traf auf die Planungs- und Bauverordnung zu, welche vom Regierungsrat revidiert wurde. Neben punktuellen Anpassungen, insbesondere aufgrund von Änderungen von übergeordneten Erlassen des kantonalen und eidgenössischen Rechts, erfuhren das Gesetz und die Verordnung mehrere grössere Teilrevisionen. Die letzte grössere Teilrevision vom 17. Juni 2013 des Planungs- und Baugesetzes trat am 1. Januar 2014 in Kraft. Diese Revision brachte einige grundlegende Änderungen mit sich. Hauptauslöser für die Revision war die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe. Diese sah vor, dass die von Kanton zu Kanton unterschiedliche Definition gewisser Baubegriffe in den unterzeichnenden Kantonen neu einheitlich ermittelt werden (Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen). Dies führte gerade bei den Bauvorschriften zu grundlegend neuen und vereinfachten Berechnungsweisen bezüglich Gebäudehöhen oder Grenzabständen. Neben dem Anliegen der Interkantonalen Harmonisierung der Bau-Messweisen wurde mit dem neuen PBG auch der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) Rechnung getragen. So sieht das neue Luzerner Recht übereinstimmende Regelungen namentlich zur Baulandverflüssigung und zur Siedlungsentwicklung nach innen vor. Die Mehrwertabschöpfung war Gegenstand einer späteren Revisionsvorlage (sh. auch die Ausführungen zum Kapitel 24 «Ausblick Ortsplanung Weggis 2021 bis 2023»). Nach der Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 17. Juni 2013 beschloss der Regierungsrat die neue Planungs- und Bauverordnung PBV vom 29. Oktober 2013, welche am 1. Januar 2014 in Kraft trat.



Luftaufnahme
1973
Bildnachweis:
ETH-Bibliothek
Zürich, Bildarchiv/
Stiftung Luftbild
Schweiz / Fotograf:
Swissair Photo AG /
LBS_L1-747731 / CC
BY-SA 4.0



Luftaufnahme
2020
Bild: Flavio Waser

4. INHALTE

Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) / Kantonale Planungs- und Bauverordnung (PBV)

Das aktuelle Planungs- und Baugesetz sowie die aktuelle Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern können hier abgerufen werden.



Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern
https://srl.lu.ch/app/de/texts_of_law/735



Planungs- und Bauverordnung Kanton Luzern
https://srl.lu.ch/app/de/texts_of_law/736

ERSTE WEGGISER ORTSPLANUNG

2. JULI 1982

Erster Zonenplan und erstes Bau- und Zonenreglement für die Gemeinde

1. AUSGANGSLAGE

Keine kommunale Ortsplanung vor dem Jahre 1982

Die Gemeinde Weggis verfügte bis Mitte der 1980-er Jahre über keinen kommunalen Zonenplan und kein Bau- und Zonenreglement und damit über keine gemeindespezifischen Bau- und Nichtbauzonen sowie Bauvorschriften. Für die Überbauung von Grundstücken fand eidgenössisches Recht (Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979) sowie kantonales Recht (Baugesetz des Kantons Luzern vom 15. September 1970) Anwendung. Zudem wurden Bauvorschriften einzelner Grundstücke bzw. Quartiere vielfach auf der Grundlage von privatrechtlichen Dienstbarkeiten und Grundlasten definiert. Es wird auf die Kapitel 3 «Das Bundesgesetz über die Raumplanung 22. Juni 1979, Ausgangslage auf eidgenössischer Ebene» und 4 «Bauen in Weggis vor 1982, die Zeit vor der ersten Weggiser Zonenplanung – Das kantonale Planungs- und Baurecht» verwiesen. Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht verpflichtete die Gemeinden, einen Zonenplan und ein Bau- und Zonenreglement zu erlassen. Dabei ist insbesondere auf das am 1. Januar 1980 in Kraft getretene Bundesgesetz über die Raumplanung zu verweisen. Dieses Gesetz enthielt allgemein verbindliche Planungsgrundsätze, den Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet sowie Vorschriften über die Ausgestaltung von Zonenplänen und die Zonenzuteilung.

Beginn der Planungsarbeiten im Jahre 1969

Die Ortsplanung für die Gemeinde Weggis wurde in den Jahren 1969 bis 1980 erarbeitet. Hierzu wurden zwei Ortsplanungskommissionen installiert, eine für das Dorf Weggis und eine für den Ortsteil Rigi Kaltbad. Präsident der Ortsplanungskommission Weggis war zuletzt Mario Buffoni, die Ortsplanungskommission Rigi Kaltbad wurde präsiert von Hanngi Boller. Begleitet wurden die Ortsplanungsarbeiten dieser Kommissionen durch das Ingenieurbüro Mark + Zeno Steiger, Sursee. Es fanden insgesamt 56 Kommissionssitzungen statt.

Erster Zonenplanentwurf sah ein Fassungsvermögen von 9'300 Personen vor

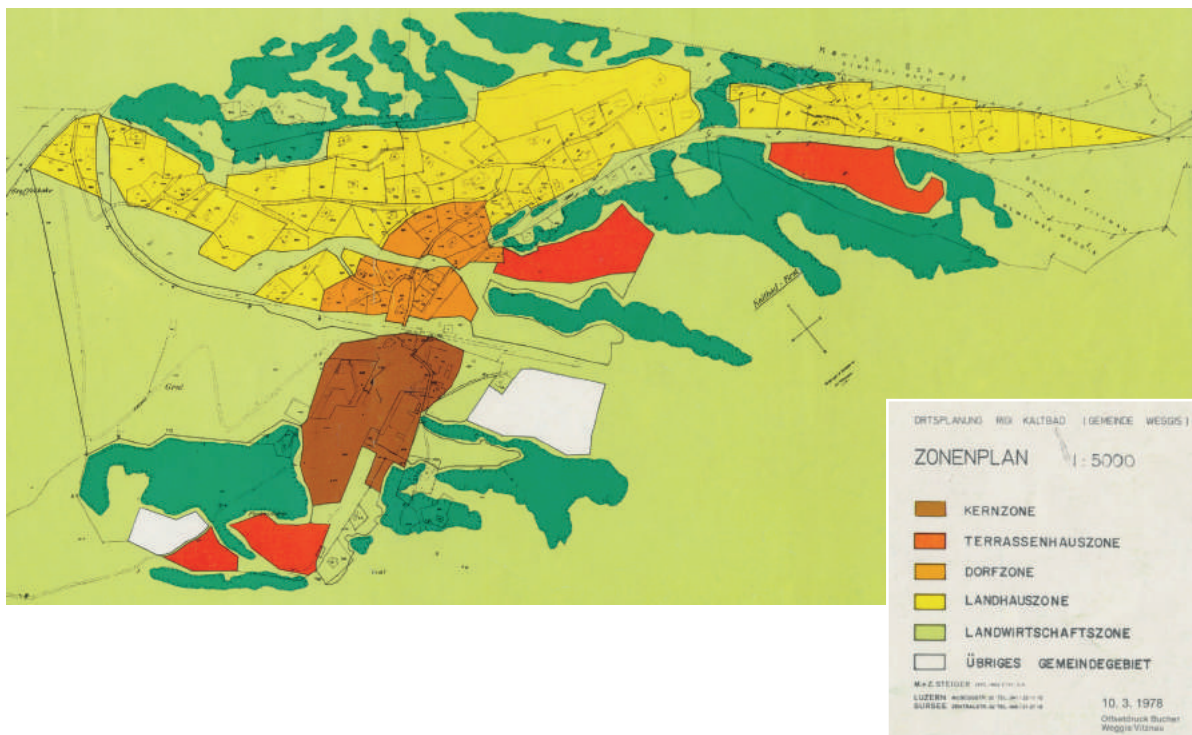
Die Ortsplanung von Weggis wurde in den 1970-er Jahren durch ungehemmte Wachstumsvorstellungen gelenkt und geprägt. Die bereits in den 1960-er Jahren einsetzende starke Bautätigkeit führte jedoch zu keiner organischen Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung, sondern konzentrierte sich bei einer stagnierenden Einwohnerzahl fast ausschliesslich auf den Zweit- und Ferienwohnungsbau. Dies hatte negative Auswirkungen für die Landschaft, Landwirtschaft, Bodenpreise und die Infrastruktur- und Bevölkerungsstruktur. Am 9. August 1976 erfolgte die Vorprüfung des Kantons zur ersten Planfassung vom Jahre 1973. Der Zonenplan wies gemäss der damaligen Berechnung ein Fassungsvermögen von insgesamt 9'300 Personen (inkl. Rigi Kaltbad) auf und der Siedlungs-Richtplan ein Fassungsvermögen von 12'300 Personen. Der Einwohnerbestand betrug im Jahre 1970 innerhalb des Baugebietes 5'100 Personen (2'100 Einwohnerinnen und Einwohner und 3'000 Gästebetten). Dieser auch aus damaliger Sicht unverhältnismässige mögliche Zuwachs an Personen wurde wohl im Vorprüfungsbericht nicht direkt beanstandet. Es wurde jedoch beantragt, diese Berechnung zu revidieren und vor der Genehmigung zur nochmaligen Prüfung dem Kanton einzureichen. Weiter wurde verlangt, dass die im provisorischen Schutzgebiet I liegenden Zonen- bzw. Richtzonenflächen zu reduzieren sind. Ferner wurde eine Etappierung der Bauzonen gefordert.

1. Auflage im Jahre 1978

Die erste Auflage der Zonenpläne vom 10.3.1978 erfolgte vom 17. April 1978 bis 16. Mai 1978. Gegenüber dem Vorprüfungs-Zonenplan vom Jahre 1973 wurden in den Gebieten von Hertenstein und Frohmattberg Bauzonen reduziert. Ansonsten blieb der Zonenplan in seinen wesentlichen Aussagen unverändert. Die erwähnten Auflagen der Vorprüfung des Kantons wurden somit nicht bzw. nur teilweise berücksichtigt. Das kantonale Raumplanungsamt reichte bezüglich der Einzonungen im Schutzgebiet I eine Einsprache ein. Von privater Seite wurden im Rahmen dieser ersten öffentlichen Auflage 92 Einsprachen eingereicht.



Der öffentlich aufgelegte Zonenplan Weggis vom 10.3.1978



Der öffentlich aufgelegte Zonenplan Rigi Kaltbad vom 10.3.1978

Überarbeitung der Zonenpläne und 2. Auflage im Jahre 1980

Die Behandlung der Vielzahl von Einsprachen der ersten öffentlichen Auflage führte zu Änderungen der Ortsplanung. In der Zeit vom 15. September 1980 bis 14. Oktober 1980

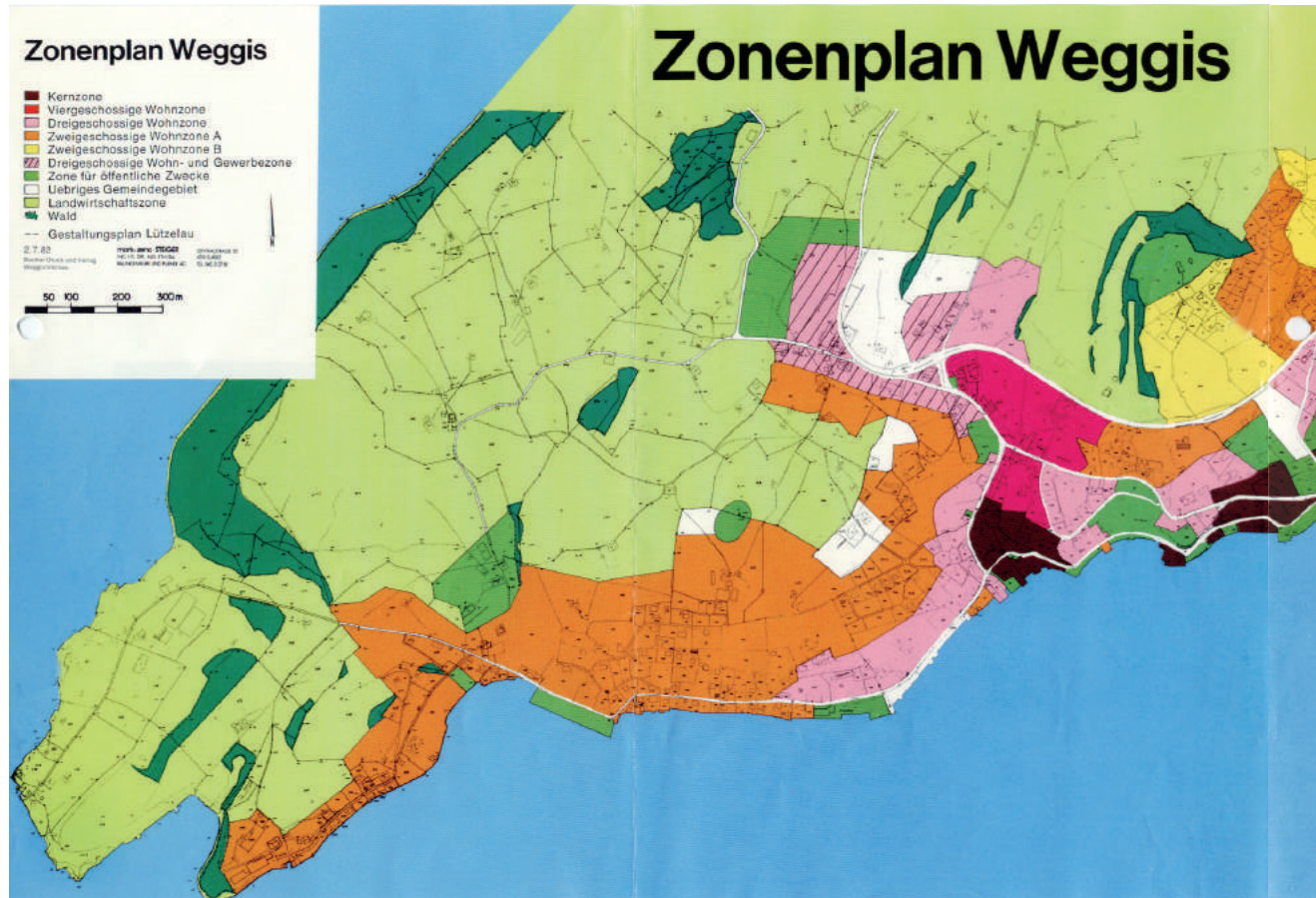
fand die 2. Auflage der Weggiser Ortsplanung statt. Zu diesen Änderungen stellte der Kanton fest, dass auch der neu aufgelegte Zonenplan die Konflikte bezüglich des Schutzgebietes I nicht zu bereinigen vermöge. Bezüglich des weiteren Verfahrens nach dieser zweiten öffentlichen Auflage wird auf den folgenden Abschnitt 3 «Verfahren» verwiesen.

KAP. 5: ERSTE WEGGISER ORTSPLANUNG, 2. JULI 1982

2. INHALTE

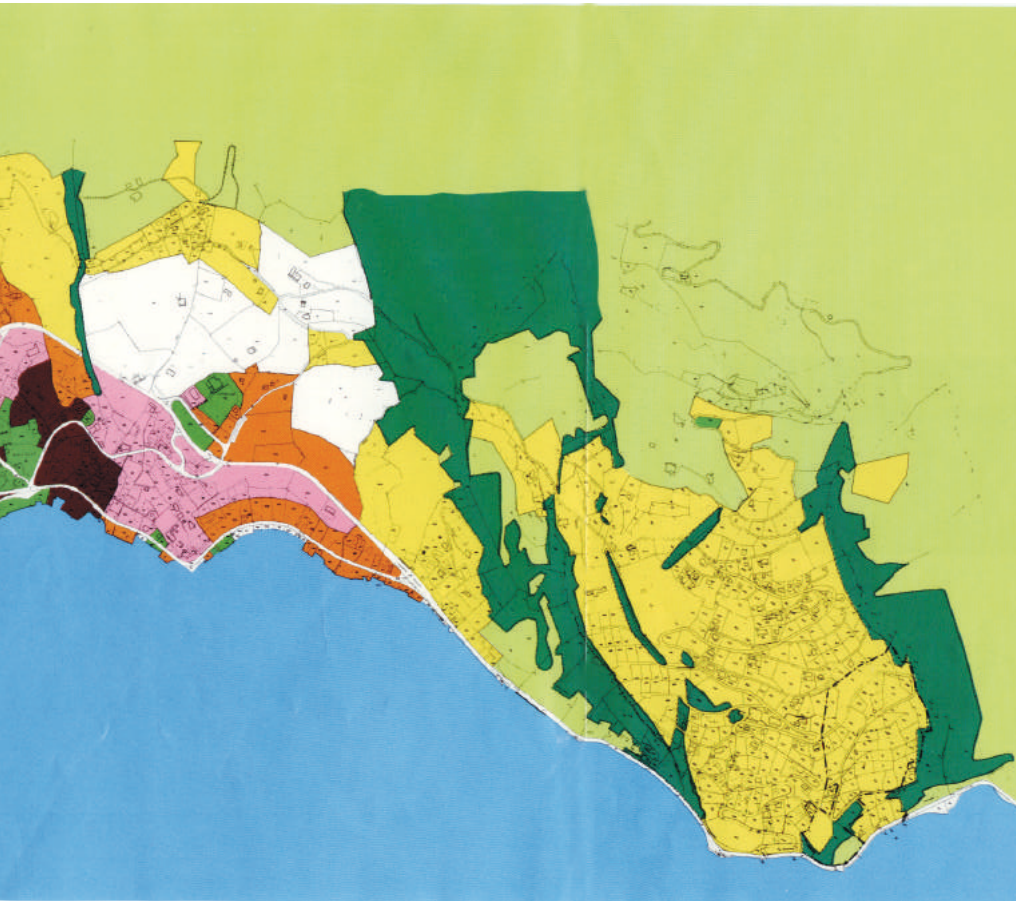
2.1. DIE ZONENPLÄNE

2.1.1 Der Zonenplan Weggis vom 2. Juli 1982



2.1.2 Der Zonenplan Rigi Kaltbad vom 2. Juli 1982





Zonenplan Weggis

- Kernzone
- Viergeschossige Wohnzone
- Dreigeschossige Wohnzone
- Zweigeschossige Wohnzone A
- Zweigeschossige Wohnzone B
- Dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone
- Zone für öffentliche Zwecke
- Uebriges Gemeindegebiet
- Landwirtschaftszone
- Wald
- Gestaltungsplan Lützelau

2.7.82

Bucher Druck und Verlag
Weggis/Vitznaumark-zeno STEIGER
ING. HTL, DR. ING. ETH/SA
BAUINGENIEUR UND PLANER AGZENTRALSTRASSE 22
6700 SURKE
TEL. 045 2137 41

50 100 200 300 m

Zonenplan Rigi-Kaltbad

- KERNZONE
- DORFZONE 1
- DORFZONE 2
- LANDHAUSZONE
- LANDWIRTSCHAFTSZONE
- WALD

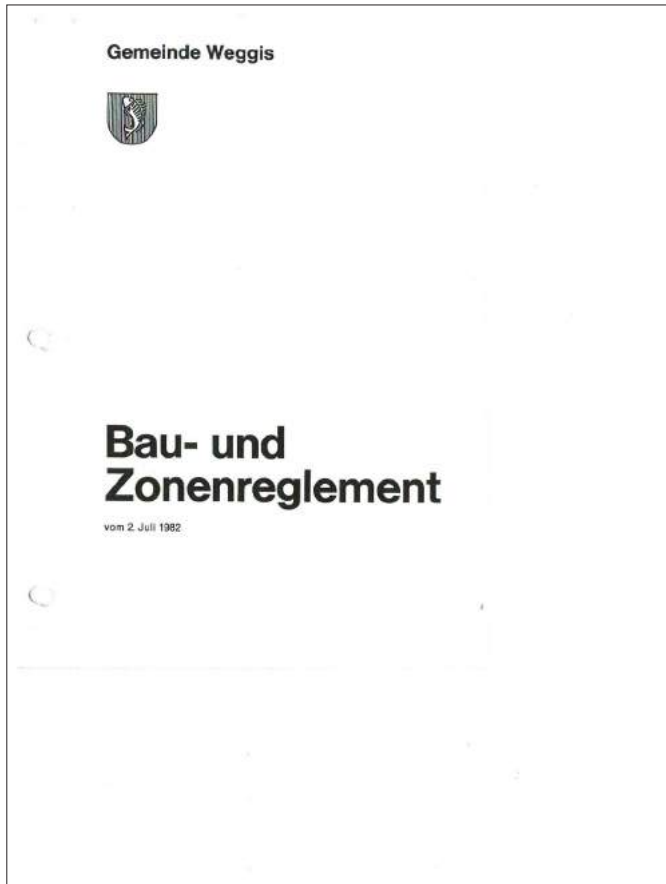
50 100 200 300

2.7.82

Bucher Druck und Verlag
Weggis/Vitznaumark-zeno STEIGER
ING. HTL, DR. ING. ETH/SA
BAUINGENIEUR UND PLANER AG

2.2. DAS BAU- UND ZONENREGLEMENT

Das Bau- und Zonenreglement vom 2. Juli 1982



Die Einwohnergemeinde Weggis erläßt gestützt auf die §§ 27 ff. des Baugesetzes für den Kanton Luzern (nachfolgend BauG), in Ergänzung dieses Gesetzes, folgendes Bau- und Zonenreglement:

1. Teil Einleitung

Art. 1

Zuständige Behörde ¹ Die Aufsicht über das Bauwesen und die Handhabung dieses Reglementes obliegt dem Gemeinderat, der diese Vorschriften von Amtes wegen anwendet.

² Der Gemeinderat kann auf seine eigene Amtsdauer eine Baukommission wählen. Diese begutachtet die wichtigeren Baugesuche sowie grundsätzliche Baufragen, die ihr vom Gemeinderat zur Stellungnahme überwiesen werden.

³ Der Gemeinderat ist bei außerordentlichen Bauvorhaben nötigenfalls berechtigt, auf Kosten der Gesuchsteller neutrale Fachleute als Gutachter beizuziehen. Bei wichtigen Fragen des Natur- und Heimatschutzes hat der Gemeinderat ein Gutachten der kant. Natur- und Heimatschutzkommission einzuholen (§ 2 der kant. Verordnung über Natur- und Heimatschutz).

Art. 2

Gebühren ¹ Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche, Baukontrolle und die Ausfertigung der Baubewilligung eine Gebühr und setzt diese in einem Tarif fest.

² Für die Prüfung von Gestaltungsplänen, Vorstudien usw. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand berechnet. Der Gemeinderat ist berechtigt, Vorschüsse zu verlangen.

Art. 3

Rechtsmittel Gegen alle in Anwendung dieses Reglementes gefaßten Beschlüsse und Entscheide des Gemeinderates kann innert 10 Tagen seit Zustellung beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerden eingereicht werden.

3

2. Teil Allgemeine, für das ganze Gemeindegebiet geltende Vorschriften

Art. 4

Straßenabstände Wo kein genehmigter Bebauungsplan, Baulinien-, Straßen- oder Gestaltungsplan vorliegt, sind zwischen Flucht und Straßengrenze folgende Mindestabstände einzuhalten:

a) bei Kantonsstraßen	6 m
b) bei Gemeinde- und Quartierstraßen	5 m
c) bei Hauptgüterstraßen	4 m
d) bei den übrigen für den öffentlichen Verkehr bestimmten Straßen	3 m

Art. 5

Waldabstand und Ausnützung ¹ Gegenüber Wäldern haben Neubauten einen Abstand von mindestens 20 m einzuhalten.

² Die im Waldabstand (von 20 m) gelegene Grundstückfläche einer Parzelle kann bei der Berechnung der Ausnützung nur zur Hälfte angerechnet werden.

Art. 6

Zusammenbau Der Zusammenbau an der Grenze im Sinne von § 85 BauG ist gestattet, sofern die zulässige Gebäudelänge gesamthaft nicht überschritten wird.

Art. 7

Gebäudehöhe ¹ Die zulässige Gebäudehöhe ergibt sich im Sinne von § 94 Abs. 1 BauG aus der Zahl der zulässigen Vollgeschoße.

² Bei Bauten, welche die höchstzulässige Zahl der Vollgeschoße aufweisen, darf die Kniestockhöhe, gemessen ab Oberkante Dachgeschoßboden, höchstens 40 cm betragen (vorbehalten bleibt Art. 18, Abs. 2).

Art. 8

Kinderspielplätze Kinderspielplätze im Sinne von § 102 BauG sind bei Wohnbauten und Überbauungen mit vier und mehr Wohnungen zu erstellen.

Für das Nähere vgl. die Richtlinien des kant. Baudepartementes.

Art. 9

Natur- und Heimatschutz ¹ Die Erstellung von Hütten, Baracken, Mobilheimen und ähnlich in Erscheinung tretenden Bauten zu Wohnzwecken ist verboten, ausgenommen Bauten für die Landwirtschaft.

² Die Geschoßfläche im Sinne von § 20 BauG und der §§ 1 ff. der Vollziehungsverordnung hiezu hat bei Wohnbauten mindestens 60 m² zu betragen.

³ In Hanglagen sind die Bauten durch Staffelung, Aufschüttung, Bepflanzung usw. so den topographischen Verhältnissen anzupassen, daß das Untergeschoß talseits mit einer Höhe von maximal 2,70 m in Erscheinung tritt. Unbepflanzte Aufschüttungen (z. B. unter Gebäudevorsprüngen) sind durch Vorpflanzungen abzudecken. Stützmauern sind durch Anstrich, Vorpflanzungen usw. bestmöglichst in die Landschaft einzupassen.

⁴ Für die Überbauung exponierter Lagen kann der Gemeinderat die Vorlegung eines Gestaltungsplanes verlangen.

⁵ An bauliche Anlagen an den Righängen sowie im Bereich der Pfarrkirche und anderer schöner oder wertvoller Bauten ist hinsichtlich der Anforderungen des Natur- und Heimatschutzes (§§ 110 ff. BauG) ein besonders strenger Maßstab anzulegen.

Attikageschoße dürfen bloß bergseits auf die Fassade aufgesetzt werden; im übrigen sind sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Fassade zurückzusetzen.

Bezüglich des Denkmalschutzes wird auf das Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler, insbesondere auf § 19, hingewiesen.

⁶ Terrassenhäuser gelten dann als solche, wenn die Geschoße um mindestens ihre 1,5fache Höhe gegeneinander zurückversetzt sind. Terrassenhäuser sind optimal in das Gelände einzupassen. Sie haben in der Regel die gleiche Neigung wie das Gelände aufzuweisen.

Art. 10

Fassaden und Bedachung Im allgemeinen hat sich die Farbgebung in das Landschaftsbild einzuordnen und ist diskret zu halten.

Die Bedachung ist in dunklem Material auszuführen. Well- eternit- und Blechdächer sind untersagt, wobei der Gemein-

5

	<p>derat für landwirtschaftliche Bauten Ausnahmen bewilligen kann.</p> <p>Art. 11 Der Gemeinderat kann, wo dies angebracht erscheint, Pläne über die Gestaltung und Bepflanzung der Umgebung verlangen.</p> <p>Art. 12 Bei Neubauten und Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund Autoabstellplätze zu erstellen. Der Garagenvorplatz gilt nicht als Autoabstellplatz. Für Rigi-Kaltbad sind die Abstellplätze in Weggis oder Vitznau zu erstellen. Verhindern die örtlichen Verhältnisse die Erfüllung dieser Pflicht, so hat der Bauherr eine Ablössungssumme zu leisten. Die näheren Vorschriften werden in einem besonderen Parkplatzreglement festgelegt.</p>	<p>b) Bauzonen Rigi-Kaltbad Kernzone Dorfzone 1 Dorfzone 2 Landhauszone</p> <p>c) Weitere Zonen Landwirtschaftszone Übriges Gemeindegebiet</p> <p>² Die Zonen sind im Zonenplan (Teilpläne Weggis 1:2000 und Rigi-Kaltbad 1:1000) festgehalten, der einen integrierenden Bestandteil dieses Reglementes bildet.</p> <p>Zonenvorschriften In den einzelnen Zonen gelten folgende speziellen Vorschriften:</p>
<p>3. Teil</p> <p>Zoneneinteilung Zonenplan</p>	<p>Besondere Bauvorschriften für die einzelnen Zonen</p> <p>Art. 13 ¹ Das Gemeindegebiet wird in die folgenden Zonen eingeteilt:</p> <p>a) Bauzonen Weggis Kernzone Weggis Viergeschoßige Wohnzone Dreigeschoßige Wohnzone Zweigeschoßige Wohnzone A Zweigeschoßige Wohnzone B Dreigeschoßige Gewerbe- und Wohnzone Campingzone Zone für öffentliche Zwecke</p>	<p>a) Bauzonen Weggis</p> <p>Art. 14</p> <p>¹ Nutzung Wohnbauten, nicht oder nur mäßig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, die mit dem Charakter eines Fremdenortentrums vereinbar sind.</p> <p>² Geschößzahl höchstens 5 Vollgeschosse</p> <p>³ Ausnutzungsziffer Beidseits der Seestraße und der Gotthardstraße ist die Ausnutzung auf eine Bautiefe unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung des Ortsbildes im Einzelfall vom Gemeinderat festzusetzen. Im übrigen beträgt die Ausnutzungsziffer höchstens 1,0. Der Gemeinderat kann die Ausnutzung ausnahmsweise erhöhen: beim Zusammenbau mit Nachbarbauten, sofern allfällig erforderliche Grenzbereinigungen vorgenommen werden, die zur Verwirklichung einer optimalen Gestaltung der Bauten erforderlich sind, oder</p>
6		7

	<p>wenn im Erdgeschoß mehrheitlich das Zentrum belebende Dienstleistungsbetriebe wie Verkaufsläden, Cafés, Restaurants vorgesehen werden, sofern in beiden Fällen</p> <ul style="list-style-type: none"> — die Autoabstellplätze mehrheitlich unterirdisch angelegt und oberirdisch die Grünfläche dementsprechend vergrößert wird, und — eine zweckmäßige Anlage der Kinderspielplätze trotz der Mehrausnutzung nachweisbar möglich ist (z. B. auf begrünten Garagegebäuden) oder infolge der Zweckbestimmung der Baute keine Kinderspielplätze erforderlich sind; — oder in Gestaltungsplänen gemäß Art. 30. <p>Die geschlossene Bauweise mit Arkaden ist erwünscht.</p>	<p>⁴ Gebäudelänge höchstens 25 m, bei gut gestaffelten Fassaden (Reihen- und Terrassenhäuser usw.) kann der Gemeinderat größere Gebäudelängen gestatten.</p> <p>⁵ Terrassenhäuser Terrassenhäuser dürfen talseits nicht mehr als dreigeschoßig in Erscheinung treten; wobei ein allfälliges freistehendes Untergeschoß oder eine diesem in der Wirkung gleichkommende Stützmauer mitzählt. Der Gemeinderat kann ein zusätzliches Geschoß in wenig exponierter Lage bei guter Gestaltung gestatten, wenn dabei anderweitige Vorteile erzielt werden.</p>
<p>Viergeschoßige Wohnzone</p> <p>Art. 15</p> <p>¹ Nutzung Geschäfts- und Wohnbauten, nicht störende Gewerbebetriebe</p> <p>² Geschößzahl höchstens 4 Vollgeschosse</p> <p>³ Ausnutzungsziffer höchstens 0,60</p> <p>Art. 16</p> <p>¹ Nutzung Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe</p> <p>² Geschößzahl höchstens 3 Vollgeschosse</p> <p>³ Ausnutzungsziffer höchstens 0,45</p> <p>Art. 17</p> <p>¹ Nutzung Wohnbauten, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe</p> <p>² Geschößzahl höchstens 2 Vollgeschosse</p> <p>³ Ausnutzungsziffer höchstens 0,25</p>	<p>Zweigeschoßige Wohnzone B</p> <p>Art. 18</p> <p>¹ Nutzung Wohnbauten; stille Gewerbe sind gestattet, sofern die Bauten nicht wesentlich anders in Erscheinung treten als die in dieser Zone üblichen Wohnbauten.</p> <p>² Geschößzahl höchstens 2 Vollgeschosse; werden zwei Vollgeschosse erstellt, so — sind keine Dachausbauten und talseits keine Kniestöcke gestattet; — darf das Untergeschoß talseits nicht in Erscheinung treten (Staffelungen, Anschüttungen, Bepflanzungen usw.)</p> <p>³ Ausnutzungsziffer höchstens 0,20</p> <p>⁴ Gebäudelänge höchstens 20 m, bei eingeschößigen Bauten mit gut gegliederten und gestaffelten Fassaden kann der Gemeinderat größere Gebäudelängen gestatten.</p> <p>⁵ Stellung der Bauten Dachgestaltung Die Bauten und Dächer sind in ihren Hauptteilen parallel zum Hang zu entwickeln; Terrassenhäuser sind optimal in das Gelände einzupassen (wenn möglich gleiche Neigung wie das Gelände). Der Gemeinderat kann Ausnahmen bewilligen, wenn dies einer besseren Anpassung an die bauliche und landschaftliche Umgebung dient.</p>	<p>8</p>
8		9

		Dachaufbauten und -einschnitte sind auf das Minimum zu beschränken. Der Gemeinderat kann bei Bauten mit 1 Vollgeschoß Ausnahmen gestatten, wenn trotzdem eine gute Einpassung in die Umgebung gewährleistet ist.			Art. 21	
	⁶ Fassadengestaltung	Die Fassaden sind so zu gestalten, daß eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.		<i>Zone für öffentliche Zwecke</i>		¹ Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht (§ 35 Abs. 1 BauG).
	⁷ Terrainveränderungen und Mauern	Terrainveränderungen sind auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Mauern (Stützmauern, Einfriedungen) dürfen eine Höhe von 1,50 m ab gewachsenem Boden nicht übersteigen. Der Gemeinderat kann im Einzelfall aus Gründen des Natur- und Heimatschutzes mit der Baubewilligung weitere Auflagen verbinden über Dachform, Dachgestaltung, Materialien, Farbgebung, Bepflanzung usw.				² In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten mehr erstellt werden; bereits bestehende private Bauten dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird (§ 35 Abs. 2 BauG).
						³ Nutzung, Geschößzahl und Ausnützung hat der Gemeinderat im Einzelfall unter gebührender Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen festzulegen.
						⁴ Die Zone für öffentliche Zwecke kann auch der Freihaltung von Aussichtspunkten dienen.
	Art. 19					
<i>Dreigeschoßige Gewerbe- und Wohnzone</i>	¹ Nutzung	nicht oder mäßig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, Wohnbauten				
	² Geschößzahl	höchstens 3 Vollgeschoße			b) Bauzonen Rigi-Kaltbad	
	³ Ausnützungsziffer	höchstens 0,70, wovon höchstens 0,40 für Wohnausnützung		<i>Kernzone</i>	Art. 22	
					¹ Nutzung	Wohnbauten, Geschäftsbauten, Hotels
					² Geschößzahl	nicht festgelegt
					³ Ausnützungsziffer	nicht festgelegt
					⁴ Gestaltungs- vorschriften	Bauen nur gestattet gemäß Gestaltungsplan, der weitgehende Anpassung an bestehendes Konzept garantiert.
	Art. 20					
<i>Campingzone</i>	¹ Nutzung	Einrichtung und Betrieb eines Campingplatzes.			Art. 23	
	² Bauvorschriften	Zulässig sind nur Bauten und Anlagen, die zur Ausstattung eines Campingplatzes gehören (Verwaltungs- und Verkaufsräume, sanitäre Einrichtungen, Sportanlagen usw.). Im übrigen dürfen nur Wohnwagen und Zelte aufgestellt werden. Im einzelnen gilt die kantonale Verordnung über das Campingwesen.		<i>Dorfzone 1</i>	¹ Nutzung	Wohnhäuser, Ferienhäuser, nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe.
					² Geschößzahl	2 Vollgeschoße
					³ Ausnützungsziffer	0,40
10						11

	⁴ Gestaltungs- vorschriften	Fassaden min. 50% Holz (dunkel behandelt)			c) Weitere Zonen	
	⁵ Bedachung	Nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25 und 35% mit Giebelrichtung in der Falllinie. Farbe der Bedachung dunkel. Ausnahmen betreffend Dachform bei abseits gelegenen Grundstücken und wenn dadurch eine eindeutig bessere Lösung erzielt wird.		<i>Übriges Gemeindegebiet</i>	Art. 26	¹ Für später ist das übrige Gemeindegebiet für notwendig werdende Erweiterungen der Bauzonen vorgesehen.
						² Bis zur allfälligen Disposition im Sinne von Abs. 1 gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
	Art. 24				Art. 27	
<i>Dorfzone 2</i>	¹ Nutzung	dem Gelände angepaßte, event. terrassierte Bauweise		<i>Landwirtschaftszone</i>		¹ Die Landwirtschaftszone ist in erster Linie für Bauten bestimmt, die den Bedürfnissen der Land- oder Forstwirtschaft oder des Gartenbaues dienen.
	² Geschößzahl	nicht festgelegt				² Für die Zulässigkeit von Bauten gelten die eidg. und kantonalen Vorschriften.*
	³ Ausnützungsziffer	0,35				Eine Baubewilligung darf erst erteilt werden, wenn die Zustimmung des kant. Amtes für Gewässerschutz vorliegt.
	⁴ Gestaltungs- vorschriften	Bauen nur gestattet gemäß generellem Überbauungskonzept.				³ Für Bauten, die in dieser Zone noch zulässig sind, legt der Gemeinderat Ausnützung, Geschößzahl usw. im Einzelfall je nach Bedarf und in Rücksicht auf die öffentlichen und nachbarlichen Interessen fest.
	⁵ Material	Sichtbeton, Holz, Mauerwerk				
	Art. 25					
<i>Landhauszone</i>	¹ Nutzung	Wohnhäuser, Ferienhäuser				
	² Geschößzahl	höchstens 2 Vollgeschoße; werden 2 Vollgeschoße erstellt, so — sind keine Dachaufbauten und Kniestöcke gestattet; — darf das Untergeschoß talseits nicht in Erscheinung treten (Staffelungen, Anschüttungen, Bepflanzungen usw.).				
	³ Ausnützungsziffer	0,25				
	⁴ Gestaltungs- vorschriften	Fassaden min. 50% Holz (dunkel behandelt)				
	⁵ Bedachung	Nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25 und 35% mit Giebelrichtung in der Falllinie. Farbe der Bedachung dunkel. Ausnahmen betreffend Dachform bei abseits gelegenen Grundstücken und wenn dadurch eine eindeutig bessere Lösung erzielt wird.				
12						13

* Vgl. insbesondere Art. 24 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 und Art. 20 des Gewässerschutzgesetzes vom 8. Oktober 1971 in der Fassung vom 22. Juni 1979.

(Nach diesen Vorschriften sind hier bloß noch Bauten und Anlagen zulässig, deren Zweckbestimmung den beanspruchten Standort außerhalb der Bauzone bedingt und wenn dem Bauvorhaben keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (Landwirtschaftsbetriebe, Gärtnereien usw.).

4. Teil

Ausnahmen

Art. 28

Ausnahmen

¹ Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen von den Vorschriften dieses Reglementes Ausnahmen bewilligen, wenn diese mit dem öffentlichen Wohle vereinbar sind und unter Abwägung der beteiligten privaten Interessen gestattet werden können (§ 29 Abs. 2, Ziff. 18 BauG).

² Ausnahmen im Sinne von Abs. 1 kommen insbesondere in Betracht:

- a) wenn außerordentliche Verhältnisse vorliegen und die Verpflichtung zur Einhaltung der Vorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde;
- b) für öffentliche und gemeinnützige Bauten;
- c) für bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Betriebe;
- d) für Hotels und im Interesse der touristischen Entwicklung der Gemeinde fördernde Bauten; insbesondere können c im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglementes bestehenden Hotels in ihrem bisherigen Ausmaß durch einen Hotel-Neubau ersetzt werden. Davon ausgenommen sind Ferien- oder Appartementhäuser.
- e) beim Umbau bestehender reglementswidriger Bauten, wenn der Umbau gesamthaft zu erheblichen Verbesserungen der Verhältnisse führt und keine unzuläßige Mehrausnutzung entsteht;
- f) für provisorische Bauten wie Verkaufsstände, Baracken usw.

³ Die Ausnahmegewilligungen können mit sachbezüglichen Auflagen und Bedingungen verbunden, befristet oder als widerrufbar erklärt werden. Es ist darzulegen, inwiefern die Voraussetzungen der Abs. 1 und 2 und allfälliger anderer Vorschriften erfüllt sind (§ 132 Abs. 3 BauG).

⁴ Die Vorschriften des Baugesetzes bleiben vorbehalten.

5. Teil

Bauplanung

Art. 29

Bebauungsplan

Der Gemeinderat ist ermächtigt, im Sinne der §§ 43 ff. BauG Bebauungspläne aufzustellen.

Art. 30

Gestaltungsplan

¹ Gestaltungspläne im Sinne der §§ 49 ff. BauG sind möglich, sofern die zu überbauende Fläche mindestens 4000 m² in der Kernzone und 7000 m² in den übrigen Zonen umfaßt.

² Der Gemeinderat kann im Sinne von § 52 Abs. 2 BauG Ausnahmen von den öffentlichrechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn:

- es sich um wohngygienisch und ästhetisch gute Planungen handelt, die sich harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedern und die zudem gegenüber einer zonengemäßen Überbauung wesentliche Vorteile haben;
- größere zusammenhängende Grünflächen und Baumanlagen vorgesehen und verkehrsabseits gelegene Kinderspielflächen von mindestens 20% der Vollgeschosfläche der Wohnbauten angelegt werden;
- die vorgeschriebenen Autoabstellplätze und Garagen für Motorfahrzeuge zweckmäßig zusammengefaßt und die Garagen wenn möglich unter Terrain angelegt werden;
- Fußgänger und Fahrverkehr so gut als möglich getrennt werden;
- gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.

³ Je nach dem Maße, in dem der Gestaltungsplan die Voraussetzungen des Abs. 2 erfüllt, kann der Gemeinderat zur zonengemäßen Ausnutzung einen Zuschlag bis zu 10% gewähren.

⁴ In der Kernzone Rigi-Kaltbad und der Dorfzone 2 Rigi-Kaltbad sind Gestaltungspläne zwingend vorgeschrieben. Ein Ausnutzungsbonus ist hier nicht vorgesehen.

6. Teil

Übergangs- und Schlußbestimmungen

Art. 31

Strafen, Wiederherstellung des vorschriftsgemäßen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

Die Bestimmungen des Baugesetzes über Strafen (§§ 140 und 141), die Wiederherstellung des gesetzmäßigen Zustandes (§ 142) und die Einstellung der Bauarbeiten (§ 143) gelten auch für die Vorschriften dieses Reglementes.

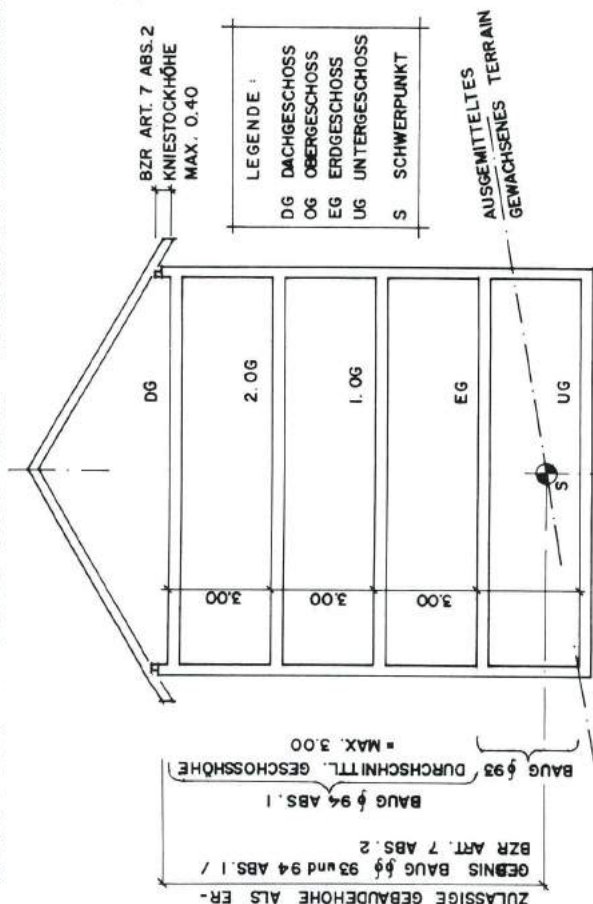
Art. 32

Inkrafttreten

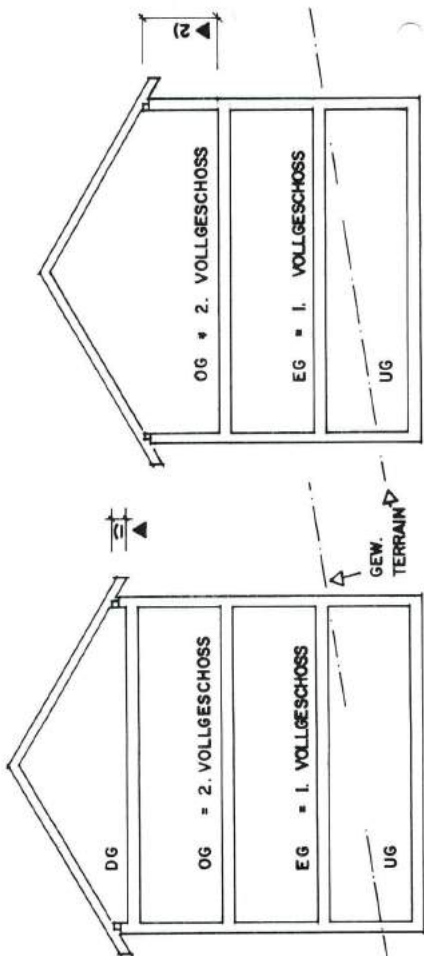
¹ Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Einwohnergemeinde mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Es ersetzt das Reglement vom 11. April / 28. Juni 1943.

² Alle zur Zeit seines Inkrafttretens noch nicht entschiedenen Baugesuche sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

ART. 7 ABS. 1 ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE AM BEISPIEL DER DREIGESCH. WOHNZONE

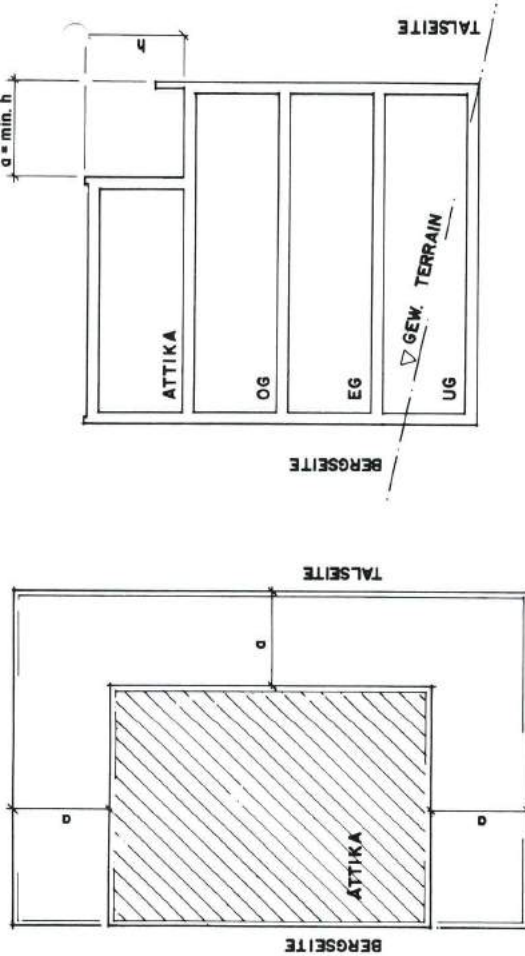


ART. 7 ABS. 2 ZULÄSSIGE KNIESTOCKHÖHE AM BEISPIEL DER ZWEIFSCH. WOHNZ.



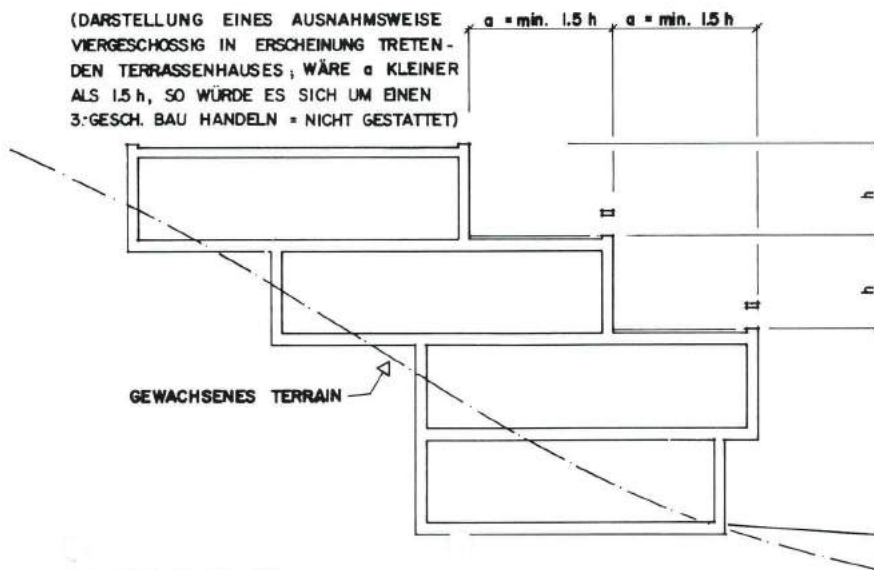
- ▶ 1) ZULÄSSIGE VOLLGESCHOSS-ZAHL und ZUSÄTZL. DACHGESCHOSS KNIESTOCKHÖHE = MAX. 0.40
- ▶ 2) ZULÄSSIGE VOLLGESCHOSSZAHL REALISIERT ABER DACHGESCHOSS IN OG INTEGRIERT KNIESTOCKHÖHE = > 0.40 GESTATTET

ART. 9 ABS. 5



ART. 9 ABS. 6 TERRASSENHÄUSER AM BEISPIEL DER ZWEIFSCH. WOHNZONE A

(DARSTELLUNG EINES AUSNAHMSWEISE VIERGESCHOSSIG IN ERSCHEINUNG TRETTENDEN TERRASSENHAUSES; WÄRE a KLEINER ALS $1.5 h$, SO WÜRD E S SICH UM EINEN 3-GESCH. BAU HANDELN = NICHT GESTATTET)



3. VERFAHREN

Bezüglich des Vorverfahrens kann auf die Ausführungen zu Abschnitt 1 «Ausgangslage» verwiesen werden. Die zweite öffentliche Auflage der Weggiser Ortsplanung fand in der Zeit vom 15. September 1980 bis 14. Oktober 1980 statt. Es wurden insgesamt 70 Einsprachen eingereicht, wovon 19 Einsprachen den Zonenplan Rigi Kaltbad betrafen. Nach den Einspracheverhandlungen konnte der Gemeinderat feststellen, dass 18 Einsprachen die Waldausscheidung bzw. die Abgrenzung zwischen Wald- und Baugebiet betrafen. Diese Einsprachen konnten von den Forstorganen aufgrund von Verhandlungen und Begehungen und durch Entscheid des damaligen Volkswirtschaftsdepartementes erledigt werden. 57 Einsprechern (inklusive den Einsprachen wegen der Waldabgrenzung) konnte ganz oder teilweise entsprochen werden, sodass die Einsprachen zurückgezogen wurden. 13 Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden. Diese 13 Einsprachen wurden den Stimmberechtigten vom Gemeinderat zur Abweisung empfohlen.

Der Gemeinderat ordnete für die Beschlussfassung über die Ortsplanung der Gemeinde Weggis eine Gemeindeversammlung an für den Freitag, 2. Juli 1982.

Im Vorfeld der Gemeindeversammlung vom 2. Juli 1982 erhielten die Weggiserinnen und Weggiser vom Gemeinderat mit der Einladung zur Versammlung vom 2. Juli 1982 in der Mehrzweckhalle Sigristhofstatt die Änderungspläne der Zonenpläne Weggis und Rigi Kaltbad gegenüber den Entwürfen vom Jahre 1978 und den Entwurf des Bau- und Zonenreglementes. Die Änderungen im Zonenplan Weggis gegenüber dem Entwurf vom Jahre 1978 und aufgrund von Einspracheverhandlungen, wie er der Gemeindeversammlung vorgelegt und im Bericht erläutert wurde, betrafen Grundstücke in den Gebieten Lützelau, Riedsort, Unterfrohmatteberg, Untersentiberg, Stotzigweid, Horloui/Rüti, Laugneri/Sonnenbergli, Linden, Zingeli, Kirchmatt, Grossmatte, Dörfli, Girstein, Schmitteli, Rütimatte/Zopf, Kruelen, Sportplatz Weiher, Eltbühl, Hügeri, Brünnihof, Parkplatz beim Strandbad und Grütschelenhof. Der Zonenplan Rigi Kaltbad, welcher der Gemeindeversammlung vorgelegt wurde, beinhaltete Änderungen im Bärenzingelgebiet, Rotstock, Tannenfels, Brandstatt/Wichmatt, Hotel Bellevue und Grandhotel (heute Hotel Rigi Kaltbad). Der Bericht an die Stimmberechtigten umfasste auch die Anträge auf Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen.

4. ERGEBNISSE DER GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 2. JULI 1982

Dem Antrag des Gemeinderates entsprechend fanden die Zonenpläne Weggis und Rigi Kaltbad sowie das Bau- und Zonenreglement – unter Berücksichtigung der Beschlüsse der Gemeindeversammlung – die Zustimmung der Stimmberechtigten.

An der Gemeindeversammlung vom Freitag, 2. Juli 1982 in der Mehrzweckhalle Sigristhofstatt, welche von 20.10 Uhr bis 24.00 Uhr dauerte, nahmen 169 Stimmberechtigte (absolutes Mehr 85 Stimmberechtigte) teil. Diese 169 Stimmberechtigten entsprachen 10,43 % der damals stimmberechtigten Weggiserinnen und Weggiser. Als Vorsitzender der Gemeindeversammlung amtierte der damalige Gemeindepräsident August Hofmann. Protokollführer war der damalige Gemeindeschreiber Armin Furrer und als Stimmzähler wurden von der Versammlung Franz Thali und Josef Muggli gewählt. Während den vier Stunden wurden folgende Traktanden behandelt:

- a) Beschlussfassung über die Anträge des Gemeinderates auf Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen
- b) Beschlussfassung über die Genehmigung des Bau- und Zonenreglementes
- c) Beschlussfassung über die Genehmigung des Zonenplanes von Weggis
- d) Beschlussfassung über die Genehmigung des Zonenplanes von Rigi Kaltbad

a) Entscheid über Einsprachen

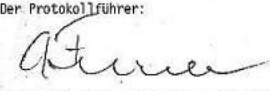
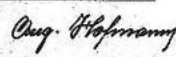
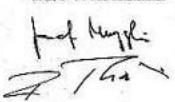
Acht Einsprachen wurden dem Antrag des Gemeinderates entsprechend abgewiesen. Drei Einsprachen wurden kurz vor der Gemeindeversammlung zurückgezogen und konnten als erledigt abgeschrieben werden. Viel zu reden gaben die verbliebenen zwei Einsprachen der Amtsstelle für Natur- und Heimatschutz und des Raumplanungsamtes des Kantons Luzern. Nachstehend die wichtigsten Beschlüsse der Gemeindeversammlung zu den Anträgen dieser zwei Einsprachen des Kantons, welche die Nichteinzonung verschiedener Grundstücke verlangten sowie zu weiteren Anträgen aus der Versammlung:

- Entgegen dem Antrag des Gemeinderates bzw. dem Antrag des Kantons entsprechend wurde die Liegenschaft Frohmattberg gänzlich nicht eingezont und verblieb in der Landwirtschaftszone.
- Die Einsprache der kantonalen Amtsstellen, welche eine gänzliche Nichteinzonung der Liegenschaft «Stotzigweid» verlangte, wurde abgelehnt. Dem Antrag des Gemeinderates, wonach von der Liegenschaft «Stotzigweid» 4'000 m² bis 5'000 m² in die Wohnzone B aufzunehmen sind, wurde zugestimmt.
- Dem Antrag der kantonalen Amtsstellen, die Liegenschaften im Gebiet «Stotzigweid», unterhalb der Rigistrasse, soweit nicht überbaut, in der Landwirtschaftszone zu belassen, wurde zugestimmt.
- Der Antrag des Kantons, die zweigeschossige Wohnzone B im Seeuferbereich zwischen Riedsort und Vorderlützelau sei in die Landwirtschaftszone zu entlassen, wurde abgelehnt.
- Dem Antrag der kantonalen Amtsstellen, die zweigeschossige Wohnzone B «Gribsch-Telli» sei in der Landwirtschaftszone zu belassen, wurde zugestimmt.

KAP. 5: ERSTE WEGGISER ORTSPLANUNG, 2. JULI 1982

- Entgegen dem Antrag des Gemeinderates wurde dem Antrag der kantonalen Amtsstellen, die zweigeschossige Wohnzone B «Tischithal» sei, soweit oberhalb der Zingelstrasse gelegen, in der Landwirtschaftszone zu belassen, zugestimmt.
 - Der Antrag der beiden kantonalen Amtsstellen, Grundstücke zwischen der Umfahrungsstrasse und dem Rigiblick (Teile der Liegenschaften «Steinacheri», «Hofmatt» und «Kirchmatt») nicht der zweigeschossigen Wohnzone B zuzuteilen, sondern in der Landwirtschaftszone zu belassen, wurde abgelehnt.
 - Entgegen dem Antrag des Gemeinderates wurde dem Antrag der kantonalen Amtsstellen entsprochen, das «Postunentäli» nicht in die Bauzone aufzunehmen.
 - Entgegen dem Antrag der kantonalen Amtsstellen und auch dem Antrag des Gemeinderates wurde die als zweigeschossige Wohnzone A vorgesehene Liegenschaft südwestlich der «Grütschelen» am See nicht der Zone für öffentliche Zwecke zugeteilt. Einem Antrag aus der Versammlung entsprechend wurde dieses Grundstück (Matte am See) der Landwirtschaftszone zugewiesen.
 - Der Antrag der kantonalen Amtsstellen, die als «übrig
- es Gemeindegebiet» vorgesehenen Grundstücke in die Landwirtschaftszone zu entlassen, wurde abgelehnt.
 - Abgelehnt wurde auch ein Antrag der beiden kantonalen Amtsstellen, welcher die Nichteinzonung des Areals mit und um den Minigolfplatz der Grand-Hotel-Liegenschaft auf Rigi Kaltbad verlangte.
 - Ein Antrag aus der Versammlung, welcher die Nichteinzonung der Liegenschaft Höchi verlangte, wurde abgelehnt.
 - Desgleichen wurde ein Antrag aus der Versammlung, welcher die Nichteinzonung der Liegenschaft Flühen verlangte, abgelehnt.
 - Auch wurde ein Antrag aus der Versammlung abgelehnt, welcher die Nichteinzonung des an den Sportplatz Weiher angrenzenden Landes in die Wohn- und Gewerbezone verlangte.
 - Den Anträgen von zwei Landwirten, ihre Liegenschaften vollständig in der Landwirtschaftszone zu belassen, wurde entsprochen.
 - Ein Antrag aus der Versammlung, das der Gemeinde gehörende Land im Dörfli nicht der viergeschossigen Wohnzone, sondern der Zone für öffentliche Zwecke zuzuteilen, wurde abgelehnt.

Die erste und letzte Seite des Protokolls der Gemeindeversammlung vom 2. Juli 1982

P R O T O K O L L	
<u>Über die Beschlüsse der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Meggis</u>	
Datum der Versammlung:	Freitag, 02. Juli 1982
Ort der Versammlung:	Mehrzweckhalle Sigristhofstatt
Beginn der Versammlung:	20.10 Uhr
Traktanden:	Bau- und Zonenreglement und Zonenpläne von Meggis und Rigi Kaltbad: <ol style="list-style-type: none"> a) Beschlussfassung über die Anträge des Gemeinderates auf Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen b) Beschlussfassung über die Genehmigung des Bau- und Zonenreglementes c) Beschlussfassung über die Genehmigung des Zonenplanes von Meggis d) Beschlussfassung über die Genehmigung des Zonenplanes von Rigi Kaltbad
Vorsitzender:	August Hofmann, Gemeindepräsident
Protokollführer:	Armin Furrer, Gemeindegeschreiber
Stimmenzähler:	<ol style="list-style-type: none"> a) Franz Thali, Handelsreisender, Desirée, 6353 Meggis b) Josef Muggli, Kant. Fischereiaufscher, Zinnen, 6352 Hertenstein
Anwesende Stimmberechtigte:	169
Absolutes Mehr:	85
- 23 -	
<p>c) <u>Beschlussfassung über die Genehmigung des Zonenplanes Meggis</u></p> <p>Der Vorsitzende nimmt nun die Abstimmung vor über den Zonenplan-Entwurf von Meggis, wie dieser heute an der Versammlung in der Einzelberatung über die Einsprachen und Vorstösse hervorgegangen ist. Diese Aenderungen müssen nun im Zonenplan noch berücksichtigt werden. In dieser Schlussabstimmung wird die bereinigte Vorlage des Zonenplanes Meggis von der Versammlung ohne Gegenstimme angenommen.</p>	
<p>d) <u>Beschlussfassung über die Genehmigung des Zonenplanes von Rigi Kaltbad</u></p> <p>Auch zu diesem Zonenplan wird das Wort nicht mehr verlangt. Alle Aenderungsbegehren sind bereits behandelt worden. In der Schlussabstimmung wird auch der Zonenplan Rigi Kaltbad einstimmig gutgeheissen.</p> <p>Der Vorsitzende bemerkt am Schluss der heutigen Versammlung, dass sich auch noch der Regierungsrat des Kantons Luzern mit der Ortsplanung unserer Gemeinde zu befassen hat. Die Einspracher und die durch die Zonenplan-Aenderungen betroffenen Grundeigentümer erhalten vom Gemeinderat eine amtliche Zustellung über die gefassten Beschlüsse. Allfällige Beschwerden gegen diese Beschlüsse müssten vom Regierungsrat entschieden werden, der auch für die Genehmigung des Bau- und Zonenreglementes und der Zonenpläne von Meggis und Rigi Kaltbad zuständig sei.</p> <p>Punkt 24.00 Uhr kann der Vorsitzende die heutige wichtige Gemeindeversammlung schliessen.</p>	
Der Protokollführer:	
	
Die Versammlungsbehörde hat das vorliegende Protokoll geprüft und genehmigt.	
Meggis, den 13. Juli 1982	
Der Gemeindepräsident:	Die Stimmenzähler:
	

b) Entscheid über das Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement, wie es der Versammlung vom Gemeinderat unterbreitet wurde, genehmigte die Gemeindeversammlung ohne Gegenstimmen.

c) Entscheid über den Zonenplan Weggis

Dem bereinigten Zonenplan Weggis in der Fassung, wie er in der Einzelberatung über die Einsprachen und Vorstösse hervorgegangen war, wurde von der Gemeindeversammlung ohne Gegenstimme zugestimmt.

d) Entscheid über den Zonenplan Rigi Kaltbad

Dem bereinigten Zonenplan Rigi Kaltbad in der Fassung, wie er in der Einzelberatung über die Einsprachen und Vorstösse hervorgegangen war, wurde von der Gemeindeversammlung ohne Gegenstimme zugestimmt.

Künftige Abstimmungen über die Ortsplanung nur noch an der Urne

An der Gemeindeversammlung vom 30. November 1987 haben die Stimmberechtigten beschlossen, dass inskünftig über Änderungen des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements an der Urne Beschluss zu fassen ist. Dieser Beschluss der Stimmberechtigten wurde entsprechend auch in die neue Gemeindeordnung vom 8. September 2007, letztmals revidiert am 4. März 2018, aufgenommen.

5. GENEHMIGUNGEN REGIERUNGSRAT

Drei Genehmigungsentscheide des Regierungsrates

Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung vom 2. Juli 1982 wurden beim Regierungsrat des Kantons Luzern 13 Gemeindebeschwerden und zwei Abstimmungsbeschwerden eingereicht. Die Genehmigung der ersten Weggiser Ortsplanung und der Entscheid über die Gemeinde- und die Abstimmungsbeschwerden durch den Regierungsrat erfolgte durch die drei regierungsrätlichen Entscheide Nr. 1461

vom 18. Juni 1984, Nr. 331 vom 8. Februar 1985 und Nr. 1990 vom 26. August 1986. Der Regierungsrat nahm dabei massive Korrekturen an den Zonenplänen Weggis und Rigi Kaltbad, wie sie von der Gemeindeversammlung am 2. Juli 1982 beschlossen wurden, vor.

Ortsplanung 1982 entspricht nicht in allen Teilen übergeordnetem Recht

In seinen Erwägungen des dritten Entscheides vom 26. August 1986 stellte der Regierungsrat abschliessend und zusammenfassend folgendes fest:

1. Der eingereichte Zonenplan sieht eine starke Entwicklung auf über 9'000 Einwohner voraus, was aber weder dem massgebenden Richtplan der Regionalplanung, noch den realistischen Erwartungen entspricht. Der Zonenplan ist daher erheblich zu reduzieren und kann nur mit den beschriebenen Änderungen genehmigt werden. Trotzdem ist eine wirtschaftliche und touristische Entwicklung mittel- und langfristig möglich, da neben den zahlreichen kleineren und grösseren Baulücken noch rund 60 ha oder 30 bis 40 ha mehr als nach den Prognosen der Regionalplanung notwendig wären, zur Verfügung stehen.
2. Der Zonenplan sieht zwar eine Landwirtschaftszone vor. Nähere Angaben über die Nutzung dieser Zone und der darin befindlichen Natur- und Landschaftsschutzgebiete fehlen aber. Nach dem Raumplanungsgesetz hat die Ortsplanung auch Angaben über die Nutzung solcher Gebiete und die zur Erhaltung notwendigen Massnahmen zu enthalten. Solche Aussagen und insbesondere überlagernde Schutzzonen für Gebiete von besonderer Bedeutung, die zu ihrer Erhaltung nebst den Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone zusätzliche Nutzungs- und Gestaltungsbestimmungen bedürfen, fehlen. Das Raumplanungsgesetz schreibt vor, dass die Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente mit diesen Angaben zu versehen und zu ergänzen sind. Die Gemeinde hat daher auch nach der Genehmigung des Zonenplanes die dazu notwendigen Schritte einzuleiten.
3. Der Zonenplan sieht zahlreiche und verschiedene Bauzonen vor. Er hat aber nebst der Zone für öffentliche Zwecke, in der keine privaten Bauten zulässig sind und deren Nutzung nur allgemein umschrieben ist, keine Sonderbauzonen, in denen insbesondere private oder touristische Anlagen verwirklicht werden könnten. Die touristische Entwicklung ist aber eine der wesentlichen wirtschaftlichen Grundlagen von Weggis und durch gezielte Aussagen gerade auch in der Ortsplanung zu fördern. Es sind dazu die notwendigen Flächen bereitzuhalten, damit nicht von Fall zu Fall Umzonungen notwendig sind. Die Entwicklung ist durch solche Sonderbauzonen oder langfristig durch ein übriges Gemeindegebiet mit besonderen oder noch nicht bestimmten Nutzungsmöglichkeiten sicherzustellen und nicht durch eine übergros-

KAP. 5: ERSTE WEGGISER ORTSPLANUNG, 2. JULI 1982

se Einzonung von Flächen für den Zweitwohnungsbau. Überdies befinden sich alle Hotels in der Wohnzone und widersprechen an sich den Zonenvorschriften.

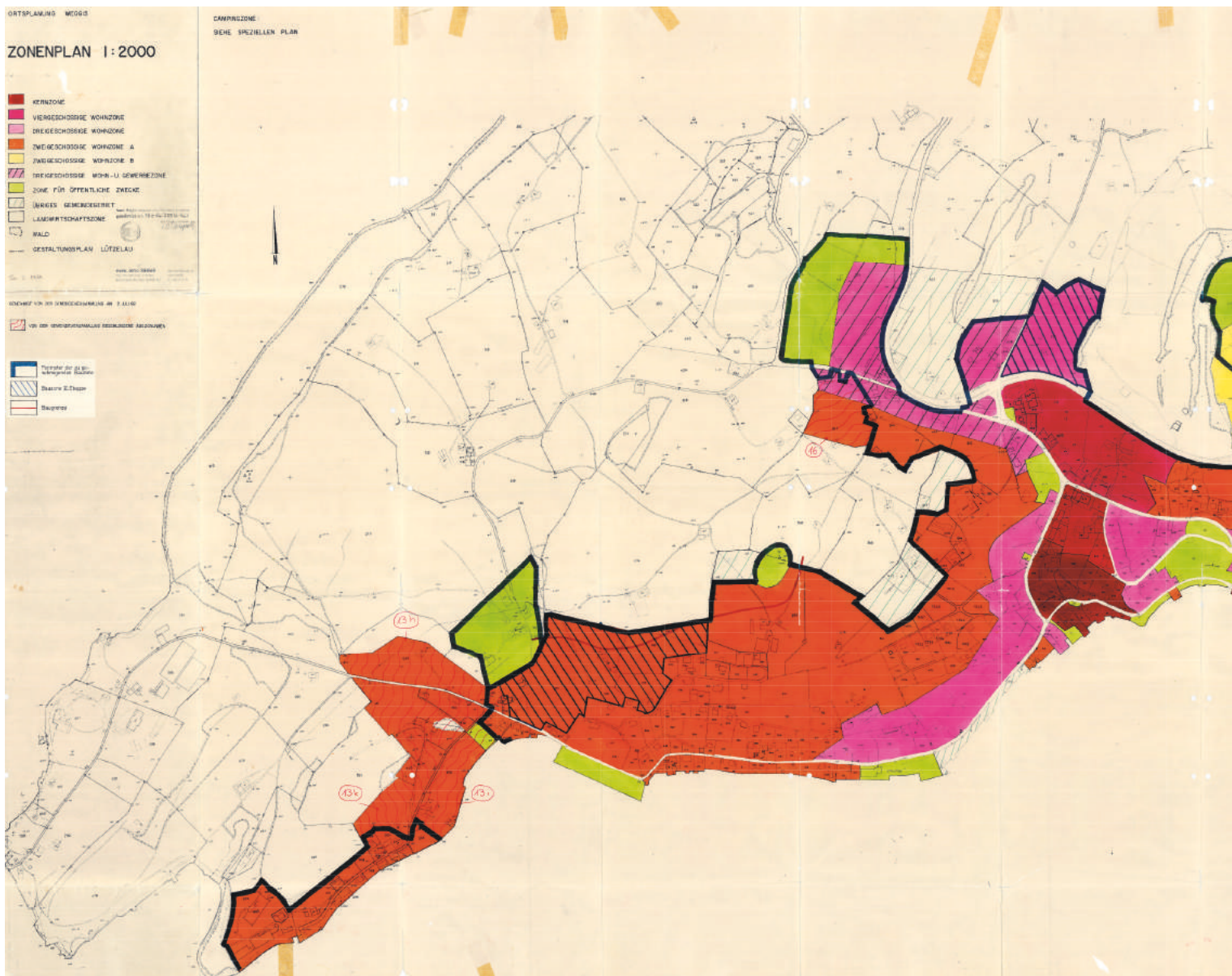
- Es fehlt auch eine Gewerbezone, in der störende Gewerbe zulässig sind, zu denen insbesondere alle Autogewerbebetriebe zählen, und für die in einer Gemeinde von der Grösse von Weggis ein Bedarf besteht. Erweiterungen und Neubauten sind somit nur über die Ausnahmeregelung möglich. Eine Entwicklung ist rechtlich nicht sichergestellt und wird in der Ortsplanung nicht positiv geregelt. Es fehlen im vorliegenden Zonenplan solche wichtige Aussagen, die für die mittel- und langfristige Entwicklung, die in der Ortsplanung festzuhalten ist, von Bedeutung sind. In dieser Hinsicht ist eine Überarbeitung und Anpassung des Zonenplanes an die geänderten Verhältnisse und Erkenntnisse vor Ablauf der Planungsdauer nicht auszuschliessen. Sie widerspräche auch nicht dem

Zonenplan der Gemeinde Weggis (Original-Mstb. 1:2000), aus welchem der vom Regierungsrat des Kantons Luzern in seinem ersten Teilentscheid Nr. 1461 vom 18. Juni 1984 genehmigte Perimeter der Bauzone (dunkelblaue Markierung) ersichtlich ist.

Grundsatz der Rechtsgleichheit und Beständigkeit von Nutzungsplänen, da diese Fragen im vorliegenden Zonenplan nicht geregelt sind. Im Übrigen entspricht der Zonenplan aber mit den erwähnten Vorbehalten und Änderungen den übergeordneten Erlassen des Bundes und des Kantons sowie der Regionalplanung.

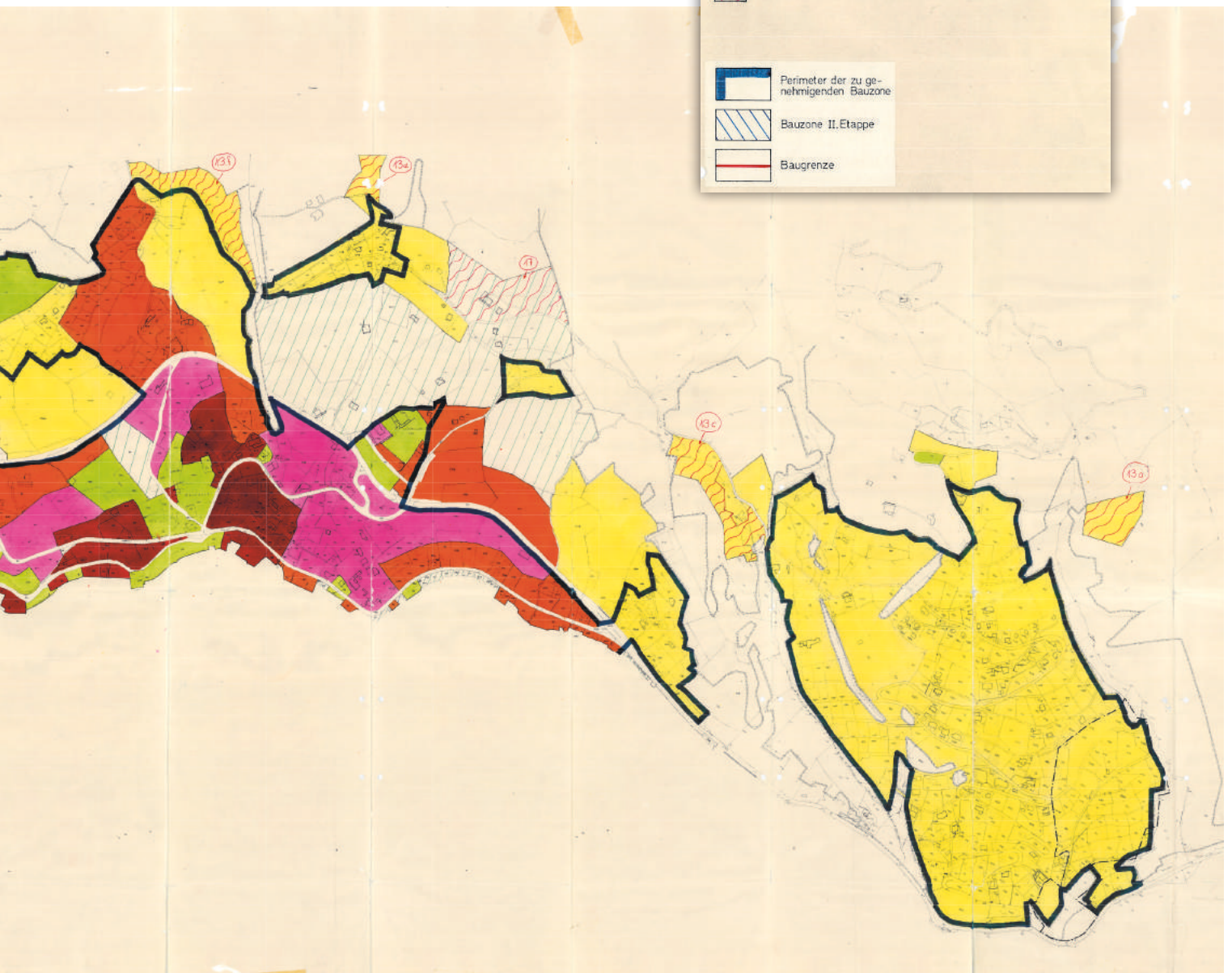
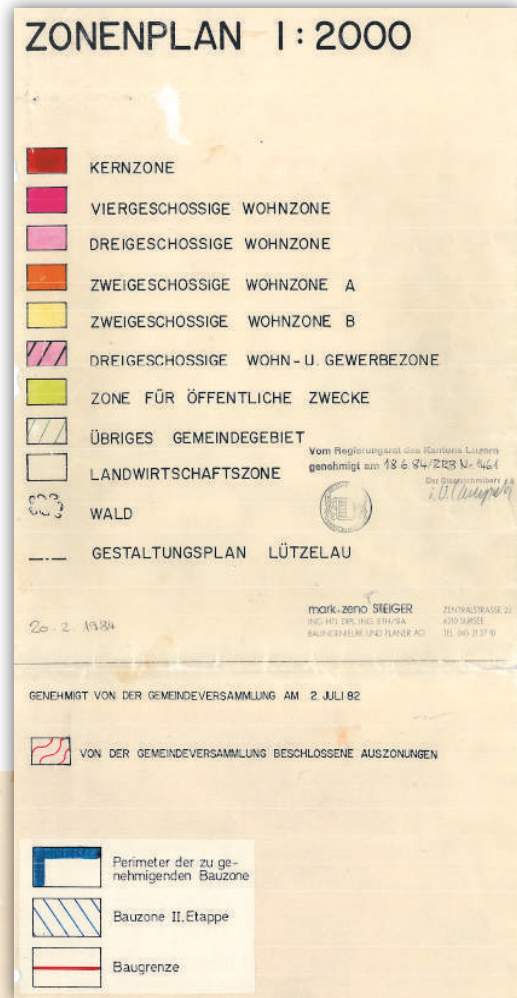
Wegweisend für spätere Ortsplanungsrevisionen

Die vorerwähnten Erwägungen des Regierungsrates des Kantons Luzern bildeten eine der Grundlagen für spätere Ortsplanungsrevisionen. Seit dem Jahre 1986 wurde die Ortsplanung Weggis mehrfach revidiert. Dabei wurde darauf geachtet, dass eine einheitliche Beurteilung sowohl räumlich wie sachlich jederzeit gewährleistet blieb. Die Dringlichkeit der einzelnen Planungsschritte ergab sich aus



dem unmittelbaren Handlungsbedarf. Zu erwähnen ist dabei u.a. die umfassende Ortsplanungsrevision vom 12. Juni 1994 (sh. Kapitel 11) mit u.a. Rückzonungen von Bauland in die Landwirtschaftszone und der Einführung der neuen Kur- und Hotelzone und die Teilrevision der Ortsplanung vom 22. September 1996 (sh. Kapitel 12), an welcher u.a. nebst den beiden Bootshafenzonen Lützelau und Unterdorfquai Beschluss gefasst wurde über den Zonenplan Landschaft mit den Landwirtschaftszonen 1 und 2, der Landschaftsschutzzone und der Naturschutz- und Quellschutzzone.

Anzufügen bleibt, dass der Regierungsrat im Jahre 1986 den kantonalen Richtplan verabschiedete, welcher für Weggis verlangte, das Siedlungsgebiet zu reduzieren und Konflikte mit der Landwirtschaft und dem Landschaftsschutz zu bereinigen.



KAP. 5: ERSTE WEGGISER ORTSPLANUNG, 2. JULI 1982

1. Entscheid vom 18. Juni 1984

In diesem ersten Entscheid des Regierungsrates genehmigte der Regierungsrat einen Teil des Zonenplanes von Weggis und behandelte eine Beschwerde, die sich gegen die Zonenzuweisung eines Grundstückes im genehmigten Gebiet richtete. Gleichzeitig stellte er mehrere Gebiete, deren Zonenzuweisung einer näheren Abklärung bedurften, von der Genehmigung zurück und schob die Erledigung der Beschwerden, die nicht das genehmigte Gebiet betrafen, auf.

Im Rechtsspruch des Entscheides hielt der Regierungsrat fest, dass der innerhalb der blauen, vom Regierungsrat vorgenommenen Abgrenzung liegende Teil des Zonenplanes (sh. Abbildung des Zonenplanes auf den Seiten 28 und 29) mit folgenden Einschränkungen genehmigt wird:

- Die Gebiete Lochhof, Brünne und Flüelen (im Zonenplan gekennzeichnet) werden in die Bauzone 2. Etappe umgeteilt.
- Über das Gebiet Höchi ist ein Gestaltungsplan zu erstellen.
- Bei einer Überbauung der Gebiete Lochhof, Brünne und Höchi darf die im Zonenplan eingetragene Baugrenze mit Hochbauten nicht überschritten werden.

Das Bau- und Zonenreglement wurde genehmigt unter Beachtung von zwei Ergänzungen (Berücksichtigung des kantonalen Strassengesetzes beim Erlass eines Parkplatzreglements, Ersetzung des Begriffes «Überbauungskonzept» durch den Begriff «Gestaltungsplan»). Zudem wurde eine der 13 Gemeindebeschwerden abgewiesen.

Der Regierungsrat wies im Rechtsspruch seines ersten Entscheides darauf hin, dass über die übrigen Gebiete des Zonenplanes und über den Teilzonenplan Rigi Kaltbad in späteren Entscheiden zu befinden ist, was dann mit den nachstehenden zwei Entscheiden der Jahre 1985 und 1986 auch der Fall war.

2. Entscheid vom 8. Februar 1985

Im zweiten Entscheid vom Jahre 1985 genehmigte der Regierungsrat den Teilzonenplan Rigi Kaltbad mit der Auflage, dass auf einer Liegenschaft, westlich der LWRK-Bergstation Rigi Kaltbad (damaliges Grundstück Nr. 1703) nur eine lockere, dem natürlichen Terrainverlauf angepasste Überbauung

zulässig ist, der Baumbestand weitestgehend zu erhalten und der Gestaltungsplan der Natur- und Heimatschutzkommission zur Stellungnahme zu unterbreiten ist. Auf eine dieses Gebiet betreffende Gemeindebeschwerde trat der Regierungsrat nicht ein.

3. Entscheid vom 26. August 1986

In seinem letzten Entscheid zur Ortsplanungsrevision vom 2. Juli 1982 wurde der zurückgestellte Teil des Zonenplanes Weggis mit den folgenden Änderungen genehmigt:

- Die zurückgestellten Bauzonen in den Gebieten Steinacheri/Hofmatt/Kirchmatt, Gribsch/Linden/Telli, Rain/Acher/Bühl, Stotzigweid und Sentiberg wurden nicht genehmigt und diese Gebiete wurden in die Landwirtschaftszone eingeteilt.
- Die übrigen Gemeindegebiete Höchi, Fischli, Kirchmatt, Riedtli und Zihl wurden nicht genehmigt und die Gebiete wurden in die Landwirtschaftszone eingeteilt.

Die verbliebenen elf Gemeindebeschwerden und die zwei Abstimmungsbeschwerden wurden, soweit auf sie eingetreten wurde, abgewiesen.

Keine Entschädigungszahlungen durch die Gemeinde wegen geltend gemachter materieller Enteignung

Im Nachgang zum Ortsplanungsverfahren musste die Kantonale Schätzungskommission Luzern mehrere Klagen gegen die Gemeinde und den Kanton betreffend materieller Enteignung, die von Grundeigentümerschaften, welche vom Ortsplanungsverfahren betroffen waren, eingereicht wurden, beurteilen und hierüber entscheiden. Sämtliche Entschädigungsforderungen gegenüber der Einwohnergemeinde Weggis und dem Staat Luzern wurden abgewiesen. Auch Rechtsmittel der Betroffenen gegen die Entscheide der Kantonalen Schätzungskommission Luzern vor dem damaligen Verwaltungsgericht und dem Bundesgericht blieben erfolglos.

TEILREVISION WEIHER

6. DEZEMBER 1987

Umzonung des gesamten Grundstückes Nr. 339, Weiher, in die Landwirtschaftszone

1. AUSGANGSLAGE

Die zonenrechtliche Situation nach der ersten Weggiser Ortsplanung

An der Gemeindeversammlung vom 2. Juli 1982 beschlossen die Weggiser Stimmberechtigten die erste Ortsplanung (sh. Kapitel 5). Das Grundstück Nr. 339, Weiher, Eigentümerin: Korporationsgemeinde Weggis, mit seinen damals rund 5,5 Hektaren Gärten, Wiesen und Sportanlagen, befand sich gemäss damaligen Entscheid des Souveräns einerseits in der Landwirtschaftszone, andererseits in der Zone für öffentliche Zwecke und in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone. Ein an der Versammlung vom 2. Juli 1982 gestellter Antrag, welcher die Nichteinzonung des an den Sportplatz Weiher angrenzenden Landes von Grundstück Nr. 339 in die Wohn- und Gewerbezone verlangte, wurde abgewiesen. Der Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigte mit den Entscheiden vom 18. Juni 1984 und vom 26. August 1986 die von den Stimmberechtigten beschlossene Zonierung des Grundstückes Nr. 339, Weiher.

Korporationsgemeinde-Versammlung verlangt eine Umzonung in die Landwirtschaftszone

An ihrer ordentlichen Gemeindeversammlung vom 24. April 1987 unterstützte die Korporationsgemeinde Weggis mit 49 Ja- gegen 47 Nein-Stimmen einen Antrag aus der Versammlung, wonach die Liegenschaft Weiher vollständig in die Landwirtschaftszone umzuzonen sei. Als Hauptargument für diese Umzonung wurde damals von den Antragsstellern ins Feld geführt, das Gebiet des «Grossweiher» zähle mit seiner Schwarzerde zum besten Weggiser Anbauboden. Auf Grund dieses Versammlungsbeschlusses unterbreitete der Korporationsrat dem Gemeinderat mit Schreiben vom 3. Juli 1987 dieses Umzonungsgesuch zur weiteren Bearbeitung.

Korporationsrat und Gemeinderat sprechen sich gegen Umzonung aus

Der Korporationsrat selbst äusserte sich zur gänzlichen Umzonung der Liegenschaft Weiher in die Landwirtschaftszone schon an der Gemeindeversammlung vom 24. April 1987 ablehnend. Dieser Haltung schloss sich der Gemeinderat an, setzte eine Urnenabstimmung auf den 6. Dezember 1987 an und beantragte den Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde, das Auszonungsgesuch der Korporationsgemeinde Weggis, wonach das Grundstück Nr. 339, Weiher, vollständig in die Landwirtschaftszone umgezont werden soll, abzulehnen.

Bedarf an Land für Sportanlagen und das Gewerbe

In seinem Bericht an die Stimmberechtigten begründete der Gemeinderat seinen Antrag auf Ablehnung des Umzonungsgesuches wie folgt: Das Grundstück «Grossweiher» sei von der Gemeindeversammlung vom 2. Juli 1982 nach dem Willen der Korporation Weggis zum Teil in die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone, in die Landwirtschaftszone und in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont worden. Von Anfang an habe man gewusst, dass die Gemeinde einen Teil dieses Grundstückes für den Bau der fehlenden und dringend notwendigen Anlagen für das obligatorische Schulturnen im Freien und für die örtlichen Sportvereine beanspruchen und mit der Korporation diesbezüglich einen Baurechtsvertrag abschliessen möchte. Und «Ausser dem «Weiher», wo sich schon seit Jahrzehnten das Fussballfeld und ein Trockentrainingsplatz befinden, haben wir in Weggis keine anderen vertretbaren Standorte für eine baldige Verwirklichung dieser Sportanlagen», schrieb der Gemeinderat in seinem Bericht an die Stimmberechtigten. Der Gemeinderat hielt in seinen Ausführungen zur damaligen Abstimmung auch fest, dass es gegenüber der Gemeinde und dem Gewerbe nicht zu verantworten sei, die ohnehin viel zu kleine Gewerbe-Landreserve auszuzonen. Eher sollte die Gewerbezone im öffentlichen Interesse in den nächsten Jahren vergrössert werden.

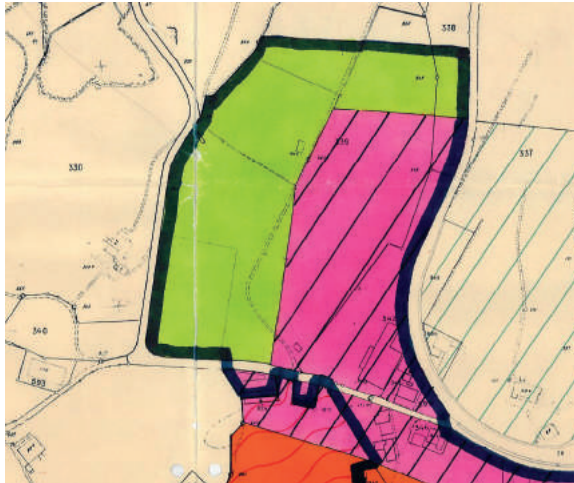
Die Zonenplan- und Reglementsänderungen für das Gebiet Weiher in späteren Jahren

Das Gebiet Weiher war in der Zeit nach der Urnenabstimmung vom 6. Dezember 1987 mehrmals von Änderungen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements betroffen. So bei der Gesamtrevision Weggis-Dorf im Jahre 1994 (sh. Kapitel 11), der Gesamtrevision 2012, erste Abstimmung vom 3. März 2013 (sh. Kapitel 19), der Gesamtrevision 2012, dritte Abstimmung vom 24. November 2013 zur Gemeindeinitiative «Ergänzungsabstimmung zur Ortsplanungsrevision 2012» (sh. Kapitel 21) und letztmals bei der Teilrevision vom 10. Februar 2019 (sh. Kapitel 23). Damals beschlossen die Weggiser Stimmberechtigten mit grossem Mehr eine Zonenplanänderung der Arbeitszone Weiher, welche auf Grund des Projektes der Thermoplan AG für ein Logistikzentrum (Shuttlelager) erforderlich war.

2. INHALTE

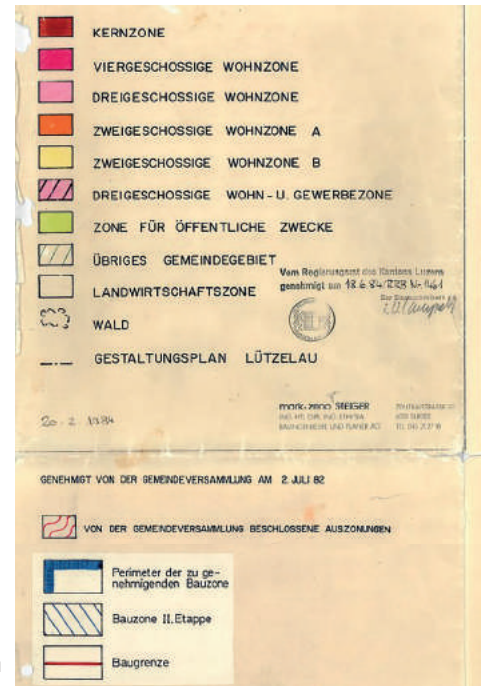
2.1. Änderung im Zonenplan

Auszonungsgesuch der Korporationsgemeinde Weggis, wonach das Grundstück Nr. 339, Grossweiher, Weggis, vollständig in die Landwirtschaftszone umgezont werden soll.



Ausschnitt aus dem vom Regierungsrat des Kantons Luzern am 18. Juni 1984 genehmigten Zonenplan: In der Bildmitte das Grundstück Nr. 339 mit den Zonierungen Zone für öffentliche Zwecke und dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone

Legende zu den Signaturen im Zonenplan



2.2. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement drängten sich keine Änderungen auf.

3. VERFAHREN

Vorprüfung

Das Raumplanungsgesuch des Kantons Luzern äusserte sich auf Anfrage des Gemeinderates hin im Brief vom 30. Oktober 1987 insbesondere zur öffentlichen Zone im Weiher und hielt hierzu abschliessend fest, «dass die im Zonenplan bereits genehmigte Zone für öffentliche Zwecke im Gebiet Weiher als sachgerechter Standort für Sport- und Freizeitanlagen bezeichnet werden kann».

Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren

Im Gemeindearchiv sind diesbezüglich keine Akten mehr vorhanden.

4. ERGEBNIS DER URNENABSTIMMUNG VOM 6. DEZEMBER 1987

Dem Antrag des Gemeinderates entsprechend wurde die Abstimmungsvorlage abgelehnt.

Änderung des Zonenplanes Weggis

Das Auszonungsgesuch der Korporationsgemeinde Weggis, wonach das Grundstück Nr. 339, Grossweiher, Weggis, vollständig in die Landwirtschaftszone umgezont werden soll, wurde abgelehnt.



5. GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT

Nachdem das Umzonungsgesuch von den Stimmberechtigten abgelehnt wurde, erübrigte sich eine Genehmigung durch den Regierungsrat.

TEILREVISION LÜTZELAU

4. DEZEMBER 1988

Einzonungen für einen Bootshafen (Hafenzone) und für die Abwasserreinigungsanlage ARA und die öffentlichen Parkplätze (Zone für öffentliche Zwecke) in der Lützelau

1. AUSGANGSLAGE

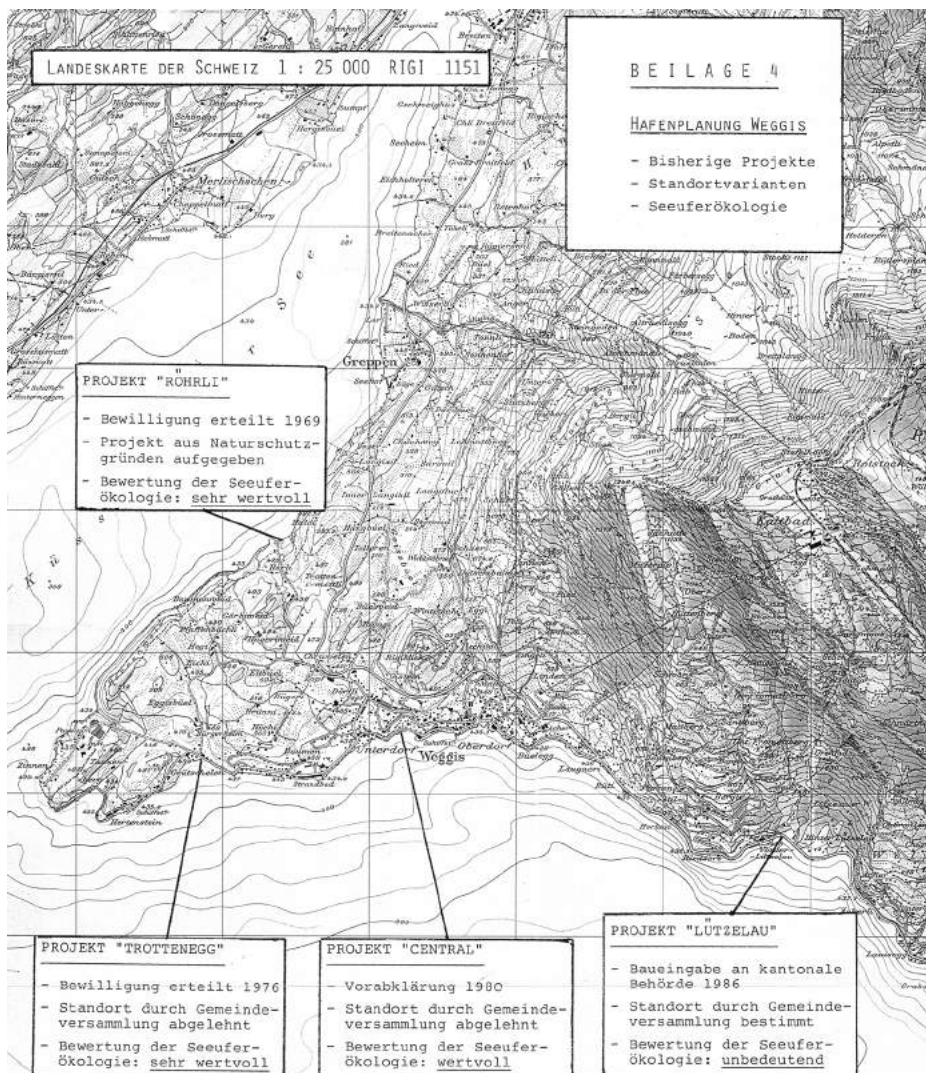
1.1. Bootshafenzone Lützelau

1.1.1. Vorgeschichte

Zur Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1988 über eine Bootshafenzone in der Lützelau kam es einerseits auf Grund eines Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 28. März 1983. Damals sprach sich eine Mehrheit der 719 anwesenden Stimmberechtigten für einen öffentlichen Bootshafen aus. In der auf den Grundsatzentscheid folgenden Variantenabstimmung entfielen auf den Standort Trottenegg 162 Stimmen und auf den Standort Central 46 Stimmen. Mit 480 Stimmen obsiegte die Lützelau als zukünftiger Standort für die Hafenanlage. Zudem wurde dem Gemeinderat an dieser

Gemeindeversammlung mit grosser Mehrheit die Ermächtigung erteilt, mit dem Bootshafenverein Weggis einen Vertrag für den Bau und Betrieb des Bootshafens abzuschliessen. Andererseits war auf Grund der damaligen Erkenntnisse mit dem seinerzeit in Vitznau geplanten Bootshafen klar, dass für eine solche Anlage ausserhalb des Baugebietes vorerst die planungsrechtliche Grundlage bzw. eine Hafenzone geschaffen werden musste.

Durch den Bootshafen Lützelau wurde die Korporationsgemeinde Weggis in ihren Rechten (Eigentümerin der Ufergrundstücke und Fischez) betroffen. Unter der Auflage, dass sich die Korporationsgemeinde beim Bau und Betrieb des Hafens massgeblich beteiligen und damit ihre Interessen wahrnehmen kann, stimmte auch die Korporationsgemeindeversammlung am 29. April 1983 dem Standort «Lützelau» für einen Bootshafen zu.



Hafenplanung Weggis, Beilage zur Umweltverträglichkeitsprüfung Bootshafen Lützelau 1987

KAP. 7: TEILREVISION LÜTZELAU, 4. DEZEMBER 1988

1.1.2. Das Projekt für den Bootshafen Lützelau

Bereits im Herbst 1983 reichte die Korporation dem Kanton das Projekt für den Bootshafen Lützelau ein und ersuchte auch um die Bewilligung für die Inanspruchnahme von Seegebiet für den Bau eines Bootshafens. Im September 1985 teilte der Gemeinderat dem Kanton mit, dass die Bewilligung für die Inanspruchnahme von Seegebiet im Einverständnis mit dem Korporationsrat an eine Einfache Gesellschaft, bestehend aus der Einwohnergemeinde Weggis und der Korporationsgemeinde Weggis, zu erteilen sei. Im Herbst 1986 reichte die Einfache Gesellschaft „Bootshafen Lützelau“ bestehend aus Einwohner- und Korporationsgemeinde das Baugesuch, basierend auf dem Projekt vom Herbst 1983, dem Kanton zur Prüfung ein.

Nachstehend ein Auszug aus dem damaligen Bootshafenprojekt, welches die Grundlage bildete für die Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1988:

Lage: Der geplante Bootshafen befand sich östlich des Hotels Lützelau. Die Topografie des Ufers bildete den notwendigen Windschutz.

Uferlinie, Schüttungen: Die bestehende Uferlinie sollte weitgehend unverändert bleiben. Nur örtlich sollten die zu steil geschütteten Uferbereiche abgetragen werden, um im Schutz der Hafemole Flachwasserzonen mit charakteristischer Uferflora zu schaffen. Auf Seeaufschüttungen konnte verzichtet werden.

Grösse: Die gesamte Fläche für die Hafenzonen betrug ca. 13'000 m², die beanspruchte Fläche für Wasserstandsplätze ca. 5'000 m². Es waren 173 Wasserstandsplätze und 14 Trockenliegeplätze geplant. Durch den Bau des Hafens sollten ca. 50 einzelverankerte Boote auf dem Gemeindegebiet von Weggis an einem zentralen Ort zusammengefasst werden. 70 % der Bootsplätze blieben Segel- und Ruderbooten vor-

behalten. Im damaligen Baubeschrieb wurde darauf hingewiesen, dass für Motorboote (ohne Mast) in Weggis in privaten Einstellhallen ein genügendes Angebot besteht.

Mole, Steg, Bootsverankerungen: Die Mole sollte aus vorfabrizierten Betonelementen schwimmend erstellt werden. Diese sollten unter Wasser verankert werden, so dass keinerlei Lärm entstehen sollte. Die Stege im Innern der Anlagen sollten ebenfalls schwimmend konstruiert werden, so dass die gesamte Anlage immer gleich hoch über dem Wasserspiegel liegen konnte.

Die Boote sollten alle quer zu den Stegen mit Bug oder Heck zum Steg befestigt werden.

Zufahrt: Die geplante Hafenanlage war über die Kantonsstrasse und den öffentlichen Bus erschlossen. Auf eine direkte Zufahrt zum Hafen wurde verzichtet.

Parkplätze: Im Baubeschrieb wurde festgehalten, dass durch die Neuanlage der Kantonsstrasse 47 öffentliche Parkplätze realisiert werden konnten. Zusätzlich würden auf dem Gebiet des ARA-Gemeindeverbandes auf Parzelle Nr. 1618 westlich der Zufahrtsstrasse zur ARA ca. 16 Parkplätze und nördlich der ARA auf dem Grundstück Nr. 414 der Korporationsgemeinde Weggis 12 Parkplätze realisiert.

1.1.3. Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das Bootshafenprojekt musste eine Umweltverträglichkeitsprüfung, welche den Bewilligungsbehörden als Entscheidungshilfe diente, durchgeführt werden.

Ein vom Weggiser Josef Muggli, Fachmann für Fischerei- und Gewässerfragen, im Auftrage der Einwohner- und Korporationsgemeinde Weggis erstellter Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterzog die Teilaspekte Raumplanung, Seeuferökologie, Lärm- und Lufthygiene, Verkehr und Fischerei einer kritischen Beurteilung. Der Bericht zur UVP

Hafenstandort Lützelau, Fotoaufnahme während des Ausbaues der Alpenstrasse A 127 im Jahre 1986 (Bild: Heidi Duss- Bürgi)



vom 17. Juli 1987 kam unter anderem zum Schluss, dass die durch den Bootshafen zu erwartenden Lärmimmissionen im Vergleich zu bereits bestehenden Bauten und Anlagen von untergeordneter Bedeutung seien und im Schutze der Hafemole eine ökologisch vielfältigere Uferzone geschaffen werden könne. Das zusätzliche Angebot für Bootsliegeplätze verschärfe zwar den grundsätzlichen Nutzungskonflikt zwischen Kleinschiffahrt und Gewässerschutz- und Fischereinteressen, hingegen könnten 50 bestehende Einzelstandplätze auf dem Gemeindegebiet von Weggis in die Hafenanlage integriert werden, was eine Konzentration der Emissionen ermögliche. Aus raumplanerischer Sicht bilde der Bootshafen mit den Aktivitäten des Strandhotels eine gewisse Einheit der Nutzungsart (Touristik / Freizeit / Sport). Der öffentliche Bereich des Hafens sei landschaftsgestalterisch vom südöstlich gelegenen Villengrundstück getrennt.

1.2. Einzonung der ARA und der öffentlichen Parkplätze in die Zone für öffentliche Zwecke

Die Abwasserreinigungsanlage ARA und die damals erstellten öffentlichen Parkplätze befanden sich nach der ersten Ortsplanung der Gemeinde Weggis vom Jahre 1982 ausserhalb des Baugebietes in der Landwirtschaftszone. Der Gemeinderat beabsichtigte im Jahre 1988, das Gebiet der ARA und die bereits erstellten öffentlichen Parkplätze der Zone für öffentliche Zwecke zuzuweisen. Dies auch darum, damit inskünftig für kleinere bauliche Veränderungen an der ARA keine komplizierten Verfahren mehr mit Ausnahmegewilligungen durchgeführt werden mussten. Zudem sollten die öffentlichen Parkplätze ohnehin in einer Zone für öffentliche Zwecke liegen.

1.3. Eine Abstimmungsvorlage mit zwei Einzonungen

In seiner Abstimmungsanordnung vom 2. November 1988 hielt der Gemeinderat fest, dass über die Zonenplanänderung Lützelau, welche die Hafenzonen und die Einzonung der ARA und der öffentlichen Parkplätze in die Zone für öffentliche Zwecke umfasste, vom Souverän an der Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1988 in einer Abstimmungsvorlage Beschluss zu fassen ist.

2. INHALTE

2.1. Änderung im Zonenplan

2.1.1. Hafenzonen Lützelau

Siehe Plan unten auf der Seite.

2.1.2. Zone für öffentliche Zwecke für die ARA und die öffentlichen Parkplätze

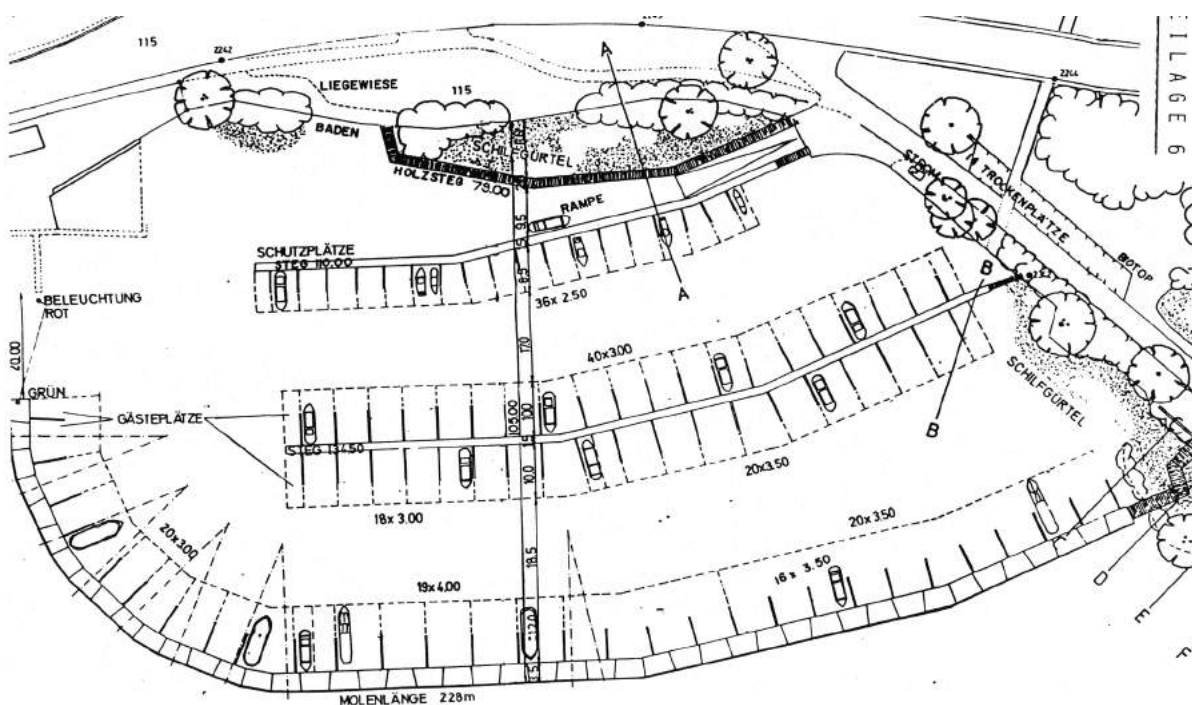
Im Jahr 1980 konnte die Abwasserreinigungsanlage Lützelau, ein Gemeinschaftswerk der Gemeinden Vitznau und Weggis, in Betrieb genommen werden. Die öffentlichen Parkplätze befanden bzw. befinden sich bergseits der Kantonsstrasse.

2.2. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

2.2.1. Hafenzonen Lützelau

Die Hafenzonen Lützelau sollte im Bau- und Zonenreglement als Art. 20 bis neu wie folgt umschrieben werden:

«Die im Zonenplan bezeichnete Hafenzonen lässt nur Bauten und Anlagen für den Bootshafen Lützelau sowie deren Ver-



Situation des Hafenprojektes «Lützelau» vom Jahre 1988

KAP. 7: TEILREVISION LÜTZELAU, 4. DEZEMBER 1988

ARA Lützelau:
Beginn der Projektierung 1976,
Baubeginn 1978,
Inbetriebnahme
Juli 1980 Das Bild
zeigt den Bau der
Klärbecken und der
Faultürme (Bild ARA
Gemeindeverband
Weggis-Vitznau).



und Entsorgung zu. Massgebliche Bewilligungsgrundlage für das Bootshafenprojekt bilden die Grundbuch- und Projektpläne Mst. 1:500 vom 17. Februar 1986 mit Projektbericht vom 22. Oktober 1986, der Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 17. Juli 1987 sowie die kantonalen Anforderungen und Bestimmungen.

Alle Bauten und Anlagen sind gut in die Umgebung und die Landschaft einzupassen, an die Gestaltung der Umgebung sind besonders hohe Anforderungen zu stellen.»

2.2.2. Zone für öffentliche Zwecke für die ARA und die öffentlichen Parkplätze

Eine Ergänzung des damals geltenden Bau- und Zonenreglements war nicht notwendig. Die Nutzungsmöglichkeiten in der Zone für öffentliche Zwecke waren im seinerzeit verbindlichen Bau- und Zonenreglement in Art. 21 umschrieben.

3. VERFAHREN

Vorprüfung

Das Hafenprojekt wurde mit den interessierten Amtsstellen besprochen. Die Auflagen des Kantons wurden im Hafenprojekt berücksichtigt.

Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren

Während der 30 Tage dauernden öffentlichen Auflage wurden vier Einsprachen, welche die Hafenzone Lützelau betrafen, eingereicht. Mit drei Einsprechern konnte der Gemeinderat eine gütliche Einigung erzielen, eine Einsprache beantragte der Gemeinderat den Stimmberechtigten zur Abweisung.

4. ERGEBNIS DER URNENABSTIMMUNG VOM 4. DEZEMBER 1988

Entgegen dem Antrag des Gemeinderates wurde die Abstimmungsvorlage abgelehnt.

Zonenplanänderung Lützelau 1988

Die Einzonung für einen Bootshafen (Hafenzone) und die Einzonung der ARA und der öffentlichen Parkplätze (Zone für öffentliche Zwecke) wurden abgelehnt.



5. GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT

Nachdem die Abstimmungsvorlage von den Stimmberechtigten abgelehnt wurde, erübrigte sich eine Genehmigung durch den Regierungsrat.

Zustimmung zu zwei Bootshafenzonen und der Einzonung der ARA und der öffentlichen Parkplätze in die Zone für öffentliche Zwecke im Jahre 1996

Rund sechs Jahre nach dem negativen Volksentscheid von 1988 initiierte die Interessengemeinschaft «Idee Bootshafen» die Fortsetzung der Planung eines Bootshafens in Weggis (sh. hierzu Kapitel 12, insbesondere «Die Bootshäfen in der Lützelau und am Unterdorfquai, eine lange und bewegte Geschichte» auf den Seiten 60 ff). In der Folge stimmte der Weggiser Soverän an der Urnenabstimmung vom 22. September 1996 nicht nur der Bootshafenzone Lützelau und der Einzonung der ARA und der öffentlichen Parkplätze in die Zone für öffentliche Zwecke, sondern gleich auch einer zweiten Bootshafenzone am Unterdorfquai zu. Und am Samstag, 20. September 1998, konnten mit einem grossen Hafenfest die beiden Bootshäfen eingeweiht werden. Damit wurde eine knapp dreissig Jahre dauernde Bootshafengeschichte abgeschlossen.

TEILREVISION RIGI KALTBAD WEST

3. MÄRZ 1991

Neue Zoneneinteilung: Kur- und Hotelzone – Kernzone – Zone für Sport- und Freizeit-
anlagen – Grünzone – Freihaltezone

1. AUSGANGSLAGE

Die Situation nach dem Brand des Grandhotels

Der westliche Teil von Rigi Kaltbad wurde jahrzehntelang durch das Grandhotel Rigi Kaltbad geprägt. Diese Hotelunternehmung erbrachte umfangreiche Dienstleistungen, die später als öffentliche Aufgaben betrachtet wurden. Ebenfalls wurden damals private Flächen der Allgemeinheit zur öffentlichen Benutzung zur Verfügung gestellt. Am 9. Februar 1961 wurde das Grandhotel durch einen Brand, verursacht durch Brandstiftung, vollständig zerstört. Elf Menschen starben dabei. Mit dem Untergang des Grandhotels und der Erschliessung von Rigi Kaltbad mit der Luftseilbahn änderte

sich das Gebiet von Rigi Kaltbad westlich des Bahngleises entscheidend. Es wurden das neue Hotelgebäude – die Hostellerie (heute Hotel Rigi Kaltbad) – und die Wohnüberbauungen Résidence und Casa Margerita errichtet. Diese Veränderungen wurden im ersten Zonenplan vom 2. Juli 1982 nur teilweise berücksichtigt.

Zonenplan und Bau- und Zonenreglement mussten angepasst werden

Der seit dem Jahre 1985 rechtsgültige Zonenplan war auf Grund der Veränderungen im Gebiet Rigi Kaltbad West zu wenig detailliert. Dieser Zonenplan ordnete die Flächen im



Rigi Kaltbad um 1940
Bildnachweis:
ETH-Bibliothek
Zürich, Bildarchiv/
Stiftung Luftbild
Schweiz / Fotograf:
Friedli, Werner /
LBS_H1-009702 /
CC BY-SA 4.0



Rigi Kaltbad,
24. Mai 1968: Die
Bergstation der
Luftseilbahn und
die beiden letzten
Masten stehen kurz
vor ihrer Vollen-
dung.
Bildnachweis:
ETH-Bibliothek
Zürich, Bildarchiv/
Stiftung Luftbild
Schweiz / Fotograf:
Swissair Photo AG /
LBS_P1-681596 /
CC BY-SA 4.0

KAP. 8: TEILREVISION RIGI KALTBAD WEST, 3. MÄRZ 1991

Zentrum Rigi Kaltbad West pauschal der Kernzone zu und wies als einzige Differenzierung im Grandwald und unterhalb des Hotel Bellevue eine Dorfzone aus. In der planerisch sensiblen Kernzone war damals eine Nutzung mit Wohn- und Geschäftsbauten sowie mit Hotels möglich. Dabei waren weder eine Geschosszahl noch eine Ausnützungsziffer festgelegt. Als Einschränkung war damals das Bauen allerdings nur mit Gestaltungsplan gestattet.

Die Parzellierung der ehemaligen Grandhotel-Liegenschaft und verschiedene Baueingaben veranlassten den Gemeinderat anfangs der 1990-er Jahre, über das Gebiet Rigi Kaltbad West einen Baubann bzw. eine Planungszone anzuordnen. Damit konnte sichergestellt werden, dass die neue Nutzungsplanung aus einer ganzheitlichen Betrachtungsweise erfolgte. Der neue Teilzonenplan Rigi Kaltbad West garantierte eine weitgehende Anpassung an das damals bestehende Konzept. Die neue Zonenordnung für Rigi Kaltbad West, welche für ein Teilgebiet von Weggis erstmals eine Kur- und Hotelzone vorsah, berücksichtigte auch die erheblich veränderten Verhältnisse in der touristischen Entwicklung von Rigi Kaltbad.

Weggis als eine der ersten Gemeinden in der Schweiz mit einer Kur- und Hotelzone

Weggis war schweizweit eine der ersten Gemeinden, welche mit dem Beschluss der Stimmberechtigten vom 3. März 1991 eine Kur- und Hotelzone für Rigi Kaltbad in ihrer Zonenordnung verankerte. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Weggis-Dorf vom 12. Juni 1994 (sh. Kapitel 11) wurde auch für Weggis-Dorf eine Kur- und Hotelzone in den Zonenplan und ins Bau- und Zonenreglement aufgenommen. Die Bestimmungen der Kur- und Hotelzone (Art. 7) für das Gebiet Weggis-Dorf orientierten sich weitgehend an denjenigen, welche am 3. März 1991 für Rigi Kaltbad beschlossen wurden.

2. INHALTE

2.1. Änderungen im Zonenplan

2.1.1. Kur- und Hotelzone

Umzonung der Parzellen Nr. 429, damals Hotel Bellevue, und Nrn. 1262 und 428, Anteil, damalige Hostellerie, von der Kernzone in die Kur- und Hotelzone.

2.1.2. Kernzone

Die Liegenschaften Résidence, Parzellen Nrn. 1278, 1598, 1599, 1600 und 1601, Bergstation LWRK, Parzelle Nr. 1318, Casa Margerita, Parzelle Nr. 1623, sowie die Bahnstation, Parzelle Nr. 427, Anteil, verblieben in der Kernzone mit einer Bestandesgarantie für ihr Volumen. Eine bauliche Erweiterung war nicht mehr möglich.

2.1.3. Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Die Parzelle Nr. 428, Anteil, wurde der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugeteilt. Mit dieser Zone sollte der Tennisplatz/Eisfeld gesichert werden, wobei ergänzende Anlagen im öffentlichen Interesse möglich gewesen wären.

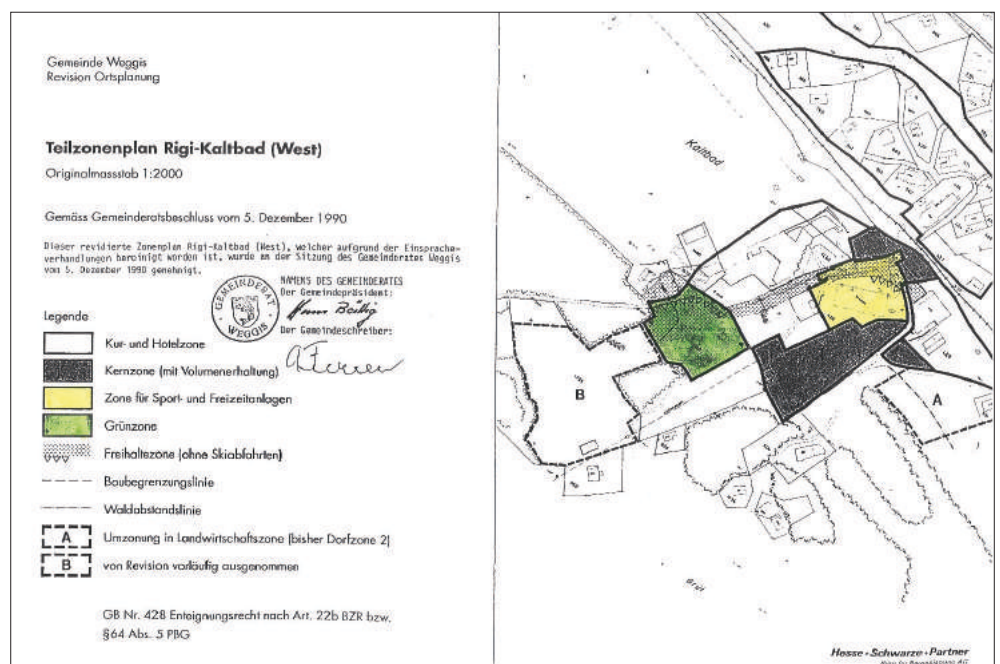
2.1.4. Grünzone

Die damalige Parzelle Nr. 1703 wurde der Grünzone zugeteilt. Der umfassende und dauernde Umgebungsschutz der Felsenkapelle St. Michael verlangte die Freihaltung des Grünbereiches zwischen Wald und Hostellerie.

2.1.5. Freihaltezone (ohne Skiabfahrten)

Die öffentlichen Zirkulationsbereiche auf dem Dorfplatz und dem Panoramaweg zum Rigi Känzeli mussten freigehalten werden. Hierfür wurde eine überlagernde Freihaltezone geschaffen. Alle diese Flächen befanden sich in privatem Besitz.

Die Umzonungen
im Gebiet Rigi Kalt-
bad West



2.1.6. Umzonung in Landwirtschaftszone

Die Parzellen Nrn. 591 und 414, Anteil, wurden von der Dorfzone 2 der Landwirtschaftszone zugewiesen.

2.2. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Art. 13 Zoneneinteilung, Zonenplan:

Neue Zoneneinteilung für das Gebiet Rigi Kaltbad West (keine Veränderung der Bauzonen Rigi Kaltbad Ost).

Art. 22 Kur- und Hotelzone:

Dieser Artikel umschrieb Zweck, Nutzung, Bauvorschriften, Gestaltungsvorschriften und Ausnahmen (mögliche Fremdnutzung in der Kur- und Hotelzone).

Nachstehend im Wortlaut die wichtigsten Bestimmungen der Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad West, über welche der Souverän an der Abstimmung vom 3. März 1991 Beschluss fasste:

– Zweck:

Die Kur- und Hotelzone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der angestammten Hotellerie, dem Tourismus und der Erholung dienen (Abs. 1)

– Nutzung:

Zulässig sind nur dem Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen einschliesslich der damit zusammenhängenden Nebeneinrichtungen sowie den Hotelbetrieben zugeordnete Wohnungen für Inhaber und Personal. Vom Hotelbetrieb unabhängige Wohnungen bzw. nicht hotelmässig bewirtschaftete Zweitwohnungen sind nicht gestattet (Abs. 2).

– Ausnahmen:

Auf Gesuch hin kann der Gemeinderat bei Vorlage eines Gutachtens und allenfalls gegen Sicherheit von der gesamten Nutzfläche (BGF) bis zu 25 %, höchstens aber 500 m² BGF, einer anderen Nutzung zuordnen, sofern dies für die Erweiterung oder Erneuerung eines Hotelbetriebes wirtschaftlich erforderlich ist. In Härtefällen, wenn die Weiterführung des Hotelbetriebes finanziell gefährdet ist, kann der Gemeinderat eine weitergehende Nutzungsänderung bewilligen, vorausgesetzt, der Härtefall ist nicht die Folge eines Erwerbes zu übersetzten Preisen oder einer Vernachlässigung des baulichen Unterhaltes (Abs. 6).

Art. 22a Kernzone:

Dieser Artikel beinhaltete die zulässige Nutzung, die Volumenerhaltung, Volumenvergrösserung, Vorschriften zum damaligen VRB-Stationsgebäude und zur Höhenbegrenzung.

Art. 22b Zone für Sport- und Freizeitanlagen:

Dieser Artikel umschrieb die zulässige Nutzung und die Bauvorschriften.

Art. 22c Grünzone:

Abs. 1 umschrieb den Zweck und Abs. 2 die mögliche Nutzung in der Grünzone.

Art. 22d Freihaltezone:

Die Freihaltezone beinhaltete in Abs. 1 den Zweck und in Abs. 2 weitere Bestimmungen zur Nutzung in der Freihaltezone.

3. VERFAHREN

Positive Vorprüfung

Mit Schreiben vom 21. August 1990 hielt das Baudepartement des Kantons fest, dass es aus raumplanerischer Sicht den Zielsetzungen des Teilzonenplanes Rigi Kaltbad West zustimme.

Über zwei Einsprachen mussten die Stimmberechtigten entscheiden

Im Rahmen der öffentlichen Auflage des Teilzonenplanes Rigi Kaltbad West vom 10. September 1990 bis 9. Oktober 1990 wurden sieben Einsprachen eingereicht. Fünf Einsprachen konnten auf dem Verhandlungsweg erledigt werden, die zwei nicht gütlich erledigten Einsprachen wurden den Stimmberechtigten zur Abweisung beantragt.

4. ERGEBNIS DER URNENABSTIMMUNG VOM 3. MÄRZ 1991

Dem Antrag des Gemeinderates entsprechend fand die Abstimmungsvorlage die Zustimmung der Stimmberechtigten.

Teilzonenplan Rigi Kaltbad West

Dem Teilzonenplan Rigi Kaltbad West, den Änderungen des Bau- und Zonenreglements sowie der Abweisung der zwei nicht gütlich erledigten Einsprachen wurde zugestimmt.



5. GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT

Der Regierungsrat genehmigte den Teilzonenplan Rigi Kaltbad West mit RRE Nr. 2274 vom 17. August 1993 und wies eine gegen den Beschluss der Stimmberechtigten eingereichte Beschwerde ab.

Weitere Revisionen der Ortsplanung Rigi Kaltbad West

Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement für das Gebiet Rigi Kaltbad West wurden in den Folgejahren zweimal revidiert. So im Jahre 1996 (Kapitel 12) und im Jahre 2006 (Kapitel 17).

REGLEMENT ÜBER DIE ERSTELLUNG VON ZWEITWOHNUNGEN

15. DEZEMBER 1991

41 Prozent aller Wohnungen in Weggis sind Zweitwohnungen.

1. AUSGANGSLAGE

41 Prozent Zweitwohnungen

Wie in anderen Fremdenverkehrsgebieten der Schweiz wurden auch in Weggis im Zeitraum von 1970 bis 1990 viele Zweitwohnungen für Ferienzwecke gebaut. In der Bauzone von Weggis (ohne Rigi Kaltbad) wurden anfangs der 1990-er-Jahre 598 Wohnungen ausschliesslich als Zweitwohnungen genutzt. Dies waren 41 Prozent aller Wohnun-

gen auf dem Gemeindegebiet Weggis (Stand Oktober 1991). Mit der damaligen Revision des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) wurde durch den Kanton die Rechtsgrundlage geschaffen, damit die Gemeinden auf die Entwicklung des Zweitwohnungsbaus Einfluss nehmen konnten. Auf Antrag der seinerzeitigen Planungskommission, welche von Josef Muggli präsiert wurde, beschloss der Gemeinderat, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.

In den «Luzerner Neuesten Nachrichten» wurde in der Ausgabe vom 29. November 1990 über die Absicht der Gemeinde Weggis, den Zweitwohnungsbau zu beschränken, orientiert.

LNN vom Donnerstag, 29. November 1990

Im nächsten Frühling wird über neues Reglement abgestimmt

Weggis will Zweitwohnungen bekämpfen

wg. Der Gemeinderat von Weggis will im nächsten Frühling ein neues Baureglement zur Abstimmung vorlegen, das neue Zweitwohnungen beschränken und in der Kernzone gar verbieten will. In Weggis sind heute rund die Hälfte aller Wohnungen Zweitwohnungen.

«Jede zweite Wohnung in unserer Gemeinde bleibt die grösste Zeit des Jahres unbenutzt. Gleichzeitig ist es aber ausgesprochen schwierig, Wohnraum für den bleibenden Wohnsitz in Weggis zu finden», beschreibt Gemeinderat Josef Muggli, Präsident der Planungskommission, die Ausgangslage für das neue Reglement. «Diese groteske Situation verlangt Lenkungsmassnahmen.»

Ein allgemeines Verbot zur Erstellung von Zweitwohnungen sei zwar aus rechtlichen Gründen nicht möglich, sagt der Gemeinderat weiter, man könne jedoch durch Nutzungsbeschränkungen in den verschiedenen Bauzonen eine Beschränkung dieser Ferien- und Wochenendwohnungen erreichen. Das neue Reglement soll demnächst in die Haushaltungen verteilt und im Frühling zur Abstimmung unterbreitet werden.

Das Reglement ist nur anwendbar für alle Neubauten, für Um-, An- und Ausbauten sowie bei der Umwandlung von bereits bestehenden Hauptwohnungen. In der Kernzone gilt dabei eine Nulllösung: keine neuen Zweitwohnungen. In der zweigeschossigen Wohnzone B werden neue Wohnbauten mit mehr als zwei Wohnungen nur dann bewilligt, wenn



Geschlossene Fensterläden als Zeichen für Zweitwohnungen: Dem will der Gemeinderat von Weggis nun einen Riegel schieben.
Bild Bruno Weingartner

mindestens die Hälfte der Bruttogeschossfläche für Hauptwohnungen vorgesehen ist. Und in allen übrigen Zonen muss der Hauptwohnungsanteil mindestens zwei Drittel betragen.

«Die attraktive Lage von Weggis verdient es, dass Leute hier wohnen und nicht bloss ihr Kapital in Zweitwohnun-

gen investieren», sagt der Gemeinderat. Ganz abgesehen davon sei es auch staatspolitisch fragwürdig, wenn junge Weggiser im eigenen Dorf keine Wohnung finden und gleichzeitig aber «die Hälfte aller Fensterläden geschlossen sind». Hier will das Reglement ein deutliches Zeichen setzen.

Welche Ziele wollte der Gemeinderat mit dem Reglement über die Erstellung von Zweitwohnungen erreichen?

In der Botschaft zur Abstimmung vom 15. Dezember 1991 hielt der Gemeinderat fest, dass folgende Überlegungen für den Erlass des Reglements über die Erstellung von Zweitwohnungen im Vordergrund stehen:

- Weggis soll ein lebendiges Dorf bleiben! Geschlossene Fensterläden passen schlecht zu einem attraktiven Wohn- und Ferienort!
- Neu erstellter Wohnraum soll ganzjährig von Leuten bewohnt werden, die in Weggis leben!
- Die ungewisse Entwicklung der europäischen Integration verlangt vorausschauendes Handeln!

2. INHALTE

Art. 1 Geltungsbereich:

Keine Anwendung der Zweitwohnungsvorschriften auf Rigi Kaltbad und Bestandesgarantie für bestehende Zweitwohnungen.

Art. 2 Begriffe:

Was ist eine Hauptwohnung, was ist ein Zweitwohnung?

Art. 3, 4 und 5 Zweitwohnungsanteil:

Welcher Zweitwohnungsanteil ist in der jeweiligen Bauzone bei Neubauten, sowie bei Um-, An- und Ausbauten und bei der Umwandlung bestehender Hauptwohnungen möglich?

Art. 6 Ausnahmen:

Z.B. kann der Gemeinderat bei gewerbmässiger Vermietung von Zweitwohnungen eine Ausnahme gestatten.

Art. 7 Sicherstellung der Zweitwohnungsbestimmungen

Art. 8 Vollzug

3. VERFAHREN

Positive Vorprüfung durch den Kanton

Das kantonale Baudepartement hielt in seinem Vorprüfungsbericht zum Reglement über die Erstellung von Zweitwohnungen abschliessend fest, dass der Zweitwohnungsbestand in Weggis unverhältnismässig hoch sei und der Kanton das Interesse an Lenkungsmassnahmen als legitim erachte.

Über 12 Einsprachen mussten die Stimmberechtigten entscheiden

Nach der kantonalen Vorprüfung wurde das Zweitwohnungsreglement im Spätherbst 1990 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Von den 24 Einsprachen konnte die Hälfte auf gutlichem Wege erledigt werden, zwölf Einsprachen empfahl der Gemeinderat den Stimmberechtigten zur Ablehnung.

Auch wurde für die politischen Parteien, die Tourismusorganisationen von Weggis und den Gewerbeverein ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt.

Im Vorfeld der Abstimmung fand in der Bevölkerung an Orientierungsversammlungen, in der Wochenzeitung und mittels Flugblättern eine rege und kontroverse Auseinandersetzung mit diesem neuen Reglement statt, wovon das oben rechts abgebildete Flugblatt zeugt.

**Abstimmung über das
Reglement für die Erstellung
von Zweitwohnungen**

➤ Wie vor 700 Jahren richtig schalten,
und Grund und Boden den Nachkommen erhalten.

➤ Neue Vögte müssen keine mehr her,
und neue Vorschriften schaden noch mehr.

➤ **Weg mit neuen Reglementen,** heisst das Ziel,
weil WEGGIS auch künftig frei bleiben will.

➤ Für unsern Grund und Boden und unsere Kinder und
Grosskinder setzen wir uns ein
und stimmen am 15. Dezember 1991

ein kräftiges **NEIN!**

Drei Wochen vor dem Abstimmungssonntag vom 15. Dezember 1991 wurde den Stimmberechtigten der Gemeinde Weggis mit den Abstimmungsunterlagen der Bericht zum Abstimmungsgeschäft «Reglement über die Erstellung von Zweitwohnungen» zugestellt.

 **Gemeinde
Weggis**

B E R I C H T

des Gemeinderates
zum Abstimmungsgeschäft vom 15. Dezember 1991 betreffend
Reglement über die Erstellung von Zweitwohnungen



IM BAUGEBIET VON WEGGIS GIBT ES
598 ZWEITWOHNUNGEN

DAS SIND 41% DES
GESAMTWOHNUNGSBESTANDES

LENKUNGSMASSNAHMEN
DRÄNGEN SICH AUF



4. ERGEBNIS DER URNENABSTIMMUNG VOM 15. DEZEMBER 1991

Dem Antrag des Gemeinderates entsprechend fand die Abstimmungsvorlage die Zustimmung der Stimmberechtigten.

Reglement über die Erstellung von Zweitwohnungen

Dem Reglement über die Erstellung von Zweitwohnungen wurde zugestimmt und die verbliebenen zwölf Einsprachen wurden abgewiesen.



5. GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT

Der Regierungsrat genehmigte mit RRE Nr. 2404 vom 30. August 1994 das Reglement über die Erstellung von Zweitwohnungen und wies die fünf gegen den Beschluss der Stimmberechtigten vom 15. Dezember 1991 eingereichten Beschwerden ab.

6. INTEGRATION DER ZWEITWOHNUNGSVORSCHRIFTEN IN DAS BAU- UND ZONENREGLEMENT (URNENABSTIMMUNG VOM 10. JUNI 2018)

Der Gemeinderat beabsichtigte bereits im Rahmen der Gesamtrevision Weggis-Dorf vom 12. Juni 1994 (siehe Kapitel 11), die Zweitwohnungsvorschriften im Bau- und Zonenreglement zu integrieren. In Gutheissung einer gegen die Beschlüsse der Urnenabstimmung vom 12. Juni 1994 eingereichten Beschwerde genehmigte der Regierungsrat des Kantons Luzern in seiner Entscheidung vom 31. Oktober 1995 die Integration der Zweitwohnungsvorschriften in das Bau- und Zonenreglement, vor allem aus formalrechtlichen Gründen, nicht. Damit blieb das Reglement über die Erstellung von Zweitwohnungen vom 15. Dezember 1991 weiterhin in Kraft. Die Aufnahme der Zweitwohnungsvorschriften ins Bau- und Zonenreglement scheiterte auch knapp 20 Jahre später anlässlich der Gesamtrevision 2012. Dies, nachdem die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 3. März 2013 die Abstimmungsvorlage 6, welche die Beschlussfassung über weitere Änderungen des Bau- und Zonenreglementes beinhaltete, die nicht bereits Gegenstand der Abstimmungsvorlagen 1 bis und mit 5 waren (u.a. die Integration der Zweitwohnungsvorschriften im Bau- und Zonenreglement), abgelehnt hatten (siehe Kapitel 19).

Mit dem Beschluss der Stimmberechtigten vom 10. Juni 2018 (siehe Kapitel 22) wurden die Bestimmungen des Reglements

über die Erstellung von Zweitwohnungen in das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Weggis überführt. Somit konnte das von den Stimmberechtigten am 15. Dezember 1991 beschlossene Reglement über die Erstellung von Zweitwohnungen aufgehoben werden. Die Art. 16 bis 22 des Bau- und Zonenreglements entsprechen sinngemäss dem bisherigen kommunalen Reglement über die Erstellung von Zweitwohnungen. Im Wesentlichen wurden die Begriffe und Definitionen an das Bundesgesetz über Zweitwohnungen angepasst.

7. UND WO STEHEN WIR HEUTE MIT DEM ZWEITWOHNUNGSANTEIL?

In der Gemeinde Weggis wurde die Problematik eines zu hohen Zweitwohnungsanteils schon Ende der 1980-er, anfangs der 1990-er Jahre erkannt. Vor dem Erlass des Reglements über die Erstellung von Zweitwohnungen im Jahre 1991 betrug der Zweitwohnungsanteil in der Gemeinde Weggis 41,1 Prozent. Stand Sommer 2018 (letzte Erhebung) betrug der Zweitwohnungsanteil noch rund die Hälfte des seinerzeitigen Bestandes bzw. 21,8 Prozent. Einerseits haben in den letzten 27 Jahren die kommunalen Zweitwohnungsvorschriften ihre Wirkung gezeigt, andererseits werden viele, früher zu Ferienzwecken genutzte Wohnungen oder Einfamilienhäuser heute als Hauptwohnsitz genutzt. Mit dem Reglement über die Erstellung von Zweitwohnungen vom Jahre 1991 und der von den Stimmberechtigten im Jahre 1994 beschlossenen Kur- und Hotelzone hat die Gemeinde Weggis frühzeitig wichtige raumplanerische Lenkungsmaßnahmen für eine gesunde Entwicklung unseres Wohn- und Ferienortes geschaffen.

Bundesgesetz über Zweitwohnungen

Gesamtschweizerisch hat sich die Politik der Zweitwohnungsproblematik erst vor wenigen Jahren angenommen. Auf eidgenössischer Ebene haben am 11. März 2012 Volk und Stände die Zweitwohnungsinitiative von Franz Weber mit einem Ja-Anteil von 50,6 Prozent angenommen. Seit dem 1. Januar 2016 sind nun das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG) und die Zweitwohnungsverordnung in Kraft. Das eidgenössische Zweitwohnungsgesetz regelt die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen sowie der baulichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent. Mit seinem heutigen Zweitwohnungsanteil von 21,8 Prozent untersteht Weggis der Zweitwohnungsgesetzgebung auch auf eidgenössischer Ebene. Auch wenn Weggis dereinst unter den 20-Prozent-Anteil von zulässigen Zweitwohnungen fallen würde, ist mit den verbleibenden kommunalen Zweitwohnungsvorschriften, welche im Sommer 2018 mit Beschluss des Soveräns in das Bau- und Zonenreglement integriert wurden, gewährleistet, dass in Weggis auch in Zukunft kein «Zweitwohnungsboom» zu befürchten ist.

TEILREVISION

17. MAI 1992

Sonderbauzone Röhrlü

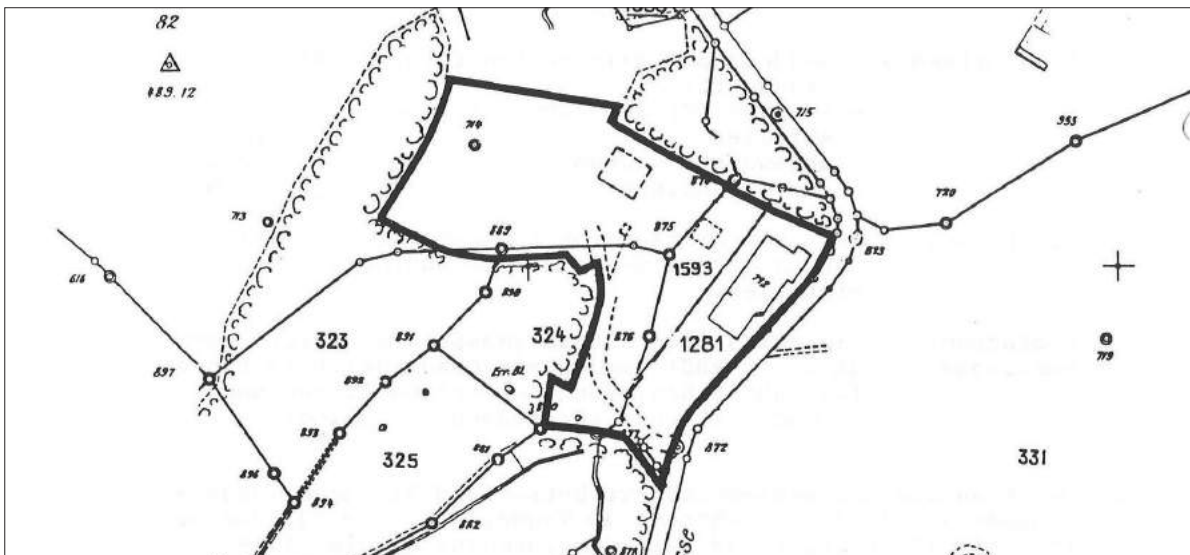
1. AUSGANGSLAGE

Auf dem ehemaligen Schuttalagerungsplatz im Röhrlü entstanden schon in früheren Jahren Anlagen für das Baugewerbe (Werkhöfe, Betonmischanlage). Die Gemeinde beabsichtigte anfangs der 1990-er Jahre, auf dem gleichen Areal den zentralen Entsorgungsplatz (Separat-Sammelstelle, Kompostieranlage usw.) einzurichten. Dieses Projekt für einen zentralen Entsorgungsplatz war der Auslöser für die Zonenplanänderung im Jahre 1992. Die durch das Baugewerbe und den zukünftigen Entsorgungsplatz beanspruchten Flächen lagen gemäss dem bis im Jahre 1992 rechtsgültigen Zonenplan in der Landwirtschaftszone. Das damals geltende luzernische Planungs- und Baugesetz kannte für die bestehenden und vorgesehenen Nutzungen den Begriff der Sonderbauzone. Der Zweck, die zulässigen Bauten und Anlagen, die notwendige Eingliederung und Eingrünung, der erforderliche Waldabstand, die Vorschriften zur Einzäunung und die Gebäudeabmessungen im Gebiet der Sonderbauzone Röhrlü wurden im neuen Art. 21 a im Bau- und Zonenreglement umschrieben.

2. INHALTE

2.1. Änderung im Zonenplan

Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone Röhrlü



2.2. Änderung bzw. Ergänzung im Bau- und Zonenreglement

Die Einwohnergemeinde Weggis schafft im Zonenplan Weggis eine Sonderbauzone Röhrlü und nimmt den folgenden neuen Artikel in das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Weggis auf:

Art. 21 a Sonderbauzone Röhrlü

Zweck	1	Die Werkhof- und Entsorgungszone Röhrlü ist eine Sonderbauzone gemäss § 45 PBG. Sie ist bestimmt für einen Werkhof mit Baumateriallager und -umschlag samt zugehörigen Gebäuden, Betonmischanlagen und Unterständen und für eine Separat-Sammelstelle mit Lagerplätzen, Kompostieranlagen, Sammelbehältern, Unterständen und Bürocontainern.						
Zulässige Bauten und Anlagen	2	Zulässig sind die Erhaltung und angemessene Erweiterung der für diese Nutzung erforderlichen Hoch- und Tiefbauten. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV gemäss Artikel 43 Lärmschutzverordnung.						
Eingliederung, Eingrünung	3	Alle Bauten und Anlagen haben sich durch entsprechende Anordnung und Gestaltung (inkl. Umgebungsgestaltung/Bepflanzung) gut in die Umgebung einzugliedern. Entlang der Röhrlüstrasse ist ein 2.50 m breiter Pflanzstreifen mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen. Die Ostgrenze der Neuanlage der Sammelstelle ist mit Bäumen und Sträuchern abzuschirmen.						
Waldabstand	4	Gegenüber dem Wald gelten die folgenden Mindestabstände für: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>- Anlagen für das Verbrennen von Abfällen</td> <td style="text-align: right;">20 m</td> </tr> <tr> <td>- unbewohnte Bauten</td> <td style="text-align: right;">10 m</td> </tr> <tr> <td>- Sammelbehälter</td> <td style="text-align: right;">5 m</td> </tr> </table>	- Anlagen für das Verbrennen von Abfällen	20 m	- unbewohnte Bauten	10 m	- Sammelbehälter	5 m
- Anlagen für das Verbrennen von Abfällen	20 m							
- unbewohnte Bauten	10 m							
- Sammelbehälter	5 m							
Einzäunung	5	In einem Abstand von 4 m zum Wald ist zum Schutz des Waldes ein Maschendrahtzaun zu erstellen.						
Gebäudeabmessungen	6	Die zulässigen Nutzungsmasse (Bauziffern nach §§ 23 ff PBG) werden vom Gemeinderat im Einzelfall unter Beachtung der ortsbaulichen und landschaftlichen Interessen festgelegt.						

3. VERFAHREN

Vorprüfung

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens äusserten sich alle involvierten kantonalen Amtsstellen positiv zur Sonderbauzone Röhrlı.

Gütliche Erledigung einer Einsprache

Während der öffentlichen Auflagefrist, welche vom 13. Januar 1992 bis 11. Februar 1992 dauerte, wurde eine Einsprache eingereicht. Diese Einsprache konnte auf dem Verhandlungswege einvernehmlich erledigt werden.

4. ERGEBNIS DER URNENABSTIMMUNG VOM 17. MAI 1992

Dem Antrag des Gemeinderates entsprechend fand die Abstimmungsvorlage die Zustimmung der Stimmberechtigten.

Teilabänderung des Zonenplanes Weggis, Sonderbauzone Röhrlı

Der Sonderbauzone Röhrlı (Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Sonderbauzone und Ergänzung des Bau- und Zonenreglements) wurde zugestimmt.



Ja: 677



Nein: 137

Stimmbeteiligung:
38.38 %

5. GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT

Der Regierungsrat genehmigte die Sonderbauzone Röhrlı mit Entscheid vom 9. Juni 1992.

Zwei weitere Abstimmungen zur Sonderbauzone Röhrlı in den Jahren 2004 und 2009

Bis zum Jahre 2004 waren im Gebiet der Sonderbauzone Röhrlı die Gemeinde mit dem Entsorgungsbereich sowie drei Baugeschäfte tätig. Im Jahre 2004 plante der Gemeinderat eine Erweiterung der Sonderbauzone Röhrlı von bisher 8'400 m² um 5'700 m² auf total 14'100 m², um den gestiegenen Bedürfnissen der einheimischen Unternehmer für Lager-, Umschlag- und Werkstattgebäude und der Gemeinde Weggis für eine regionale Entsorgung gerecht zu werden. Von dieser Erweiterung der Sonderbauzone Röhrlı waren auch das ganze unter der Waldkante liegende Gewerbeterrain der Firma Catenazzi sowie der Schiessstand betroffen. Über die Erweiterung der Sonderbauzone Röhrlı, welcher die Stimmberechtigten am 26. September 2004 zustimmten, informiert das Kapitel 16.

Nach der Beschlussfassung über die Erweiterung der Sonderbauzone Röhrlı vom Jahre 2004 wurde am 27. September 2009 erneut über diese Sonderbauzone abgestimmt. Die Fläche der Erweiterung der Sonderbauzone Röhrlı wurde gegenüber der Beschlussfassung vom Jahre 2004 reduziert. Über die Gründe, welche zum erneuten Entscheid über die Sonderbauzone Röhrlı führte, orientiert das Kapitel 18.

GESAMTREVISION WEGGIS-DORF

12. JUNI 1994

Zuweisungen in die Landwirtschaftszone – Umzonungen ins «Übrige Gebiet» – Kur- und Hotelzone – Zone für öffentliche Zwecke – Gewerbe- und Wohnzone – Ortsbildschutz – Freihaltezone – Gestaltungspläne

1. AUSGANGSLAGE

Die Notwendigkeit einer Gesamtrevision

Zwischen der Beschlussfassung über die erste Ortsplanung im Jahre 1982 und dem Entscheid über die Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahre 1994 wurden von den Stimmberechtigten im Jahre 1991 der Teilzonenplan Rigi Kaltbad West und im Jahre 1992 die Sonderbauzone Röhrli beschlossen. Zudem genehmigte der Soverän am 15. Dezember 1991 die Zweitwohnungsvorschriften für die Gemeinde Weggis (ohne Rigi Kaltbad). Ein Antrag der Korporationsgemeinde Weggis auf Aus- bzw. Umzonung des gesamten Grundstückes Nr. 339, Weiher, in die Landwirtschaftszone wurde an der Urnenabstimmung vom 6. Dezember 1987 abgelehnt (sh. Kapitel 6). Auch keine Zustimmung fand am 4. Dezember 1988 die Zonenplanänderung Lützelau, welche die Einzonung für einen Bootshafen (Hafenzzone) und die Einzonung der ARA und der öffentlichen Parkplätze (Zone für öffentliche Zwecke) verlangte (sh. Kapitel 7).

Vor allem die zwei nachstehenden Gründe bewogen den Gemeinderat Ende der 1980-er Jahre, eine Gesamtrevision der Ortsplanung Weggis-Dorf – ohne die Gebiete Rigi Kaltbad

West und Ost und den Zonenplan Landschaft – an die Hand zu nehmen:

Zu grosse Baulandreserven

Die Weggiser Stimmberechtigten beschlossen erstmals an der Gemeindeversammlung vom 2. Juli 1982 eine Ortsplanung. Mit den Entscheiden vom 18. Juni 1984 und vom 26. August 1986 genehmigte der Regierungsrat den Zonenplan Weggis-Dorf vom Jahre 1982 mit grossen Korrekturen, insbesondere was das Ausmass der Bauzonen betraf. Der Regierungsrat bestandete in seinen beiden Entscheiden, dass der vom Weggiser Soverän im Jahre 1982 beschlossene Zonenplan nicht den Anforderungen des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 entsprach und verlangte, auch unter Hinweis auf den damaligen Richtplan des Kantons, im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision das Siedlungsgebiet weiter zu verkleinern. Dies einerseits, um Konflikte mit der Landwirtschaft und dem Landschaftsschutz zu bereinigen und andererseits, um die Einwohnerkapazität zu reduzieren. Nach dem bis zur Revision der Ortsplanung vom Jahre 1994 gültigen Zonenplan mit seinen Baulandreserven wäre eine Verdoppelung der damaligen Bevölkerung von ca. 3'100 auf ca. 6'000 Personen innert 15 Jahren (Planungshorizont gemäss

Die Bauzonen der Gemeinde Weggis sind zu gross

Baulandreserven sollen verkleinert werden

Wgg. In Weggis könnten gemäss dem heute eingezonten Bauland derzeit 6500 Leute leben, heute sind es 3200. Dies ergaben Berechnungen, die ein Planungsbüro im Auftrag des Gemeinderates erstellt hat. Eine solche Entwicklung wollen die Bauzonen verkleinern. 4000 Einwohner sind ihr Ziel für das nächste Vierteljahrhundert.

Weggis

tiv verändert, die gesamte Infrastruktur müsste massiv ausgebaut werden.» Zudem hätten nur Spekulanten an einer solchen Entwicklung Interesse, der neue Wohnraum würde teuer, und Weggis käme zu einer «Schlafstätte gut verdienender Leute mit Arbeitsplatz in Zug, Zürich und Luzern».

90 Hektaren Reserven

Die Berechnungen des Planungsbüros haben ergeben, dass Weggis noch ein eingezontes Reservebauland in der Grösse von 90 Hektaren hat. Bereits überbaut sind 66 Hektaren. Dieser Fläche steht also das Anderthalbfache gegenüber, welches laut kantonaler und eidgenössischer Rechtslage in den nächsten 15 Jahren noch überbaut werden könnte.

In einer Informationszeitung, die in diesen Tagen an alle Haushaltungen verteilt wird, informiert der Gemeinderat die Bevölkerung über die Zahlen und dieses Problem. Darin macht er auch seine Wunschziele publik: «4000 Einwohner werden bei Vollausbau für tragbar gehalten, jedoch nicht bloss auf die nächsten 15 Jahre, sondern auf das kommende Vierteljahrhundert hinaus.» Diese Siedlungsent-

wicklung brauche dann natürlich nicht so viele Reserven. «Von den 90 Hektaren, die bereits eingezont sind, benötigen wir lediglich rund 30 Hektaren. Konsequenz: 60 Hektaren sind zuviel eingezont.»

Wo soll umgezont werden?

Der Planungskommission und dem Gemeinderat stellt sich deshalb die Hauptfrage, wie und wo 30 Hektaren Bauzonen dem Siedlungsgebiet entzogen werden können. Kommissionspräsident Josef Muggli: «Nur mit Abstrichen an der heutigen Bauzone wird Weggis das Dorf bleiben, welches uns ans Herz gewachsen ist.» Der Gemeinderat prüfe alle Möglichkeiten, wo Abstriche gemacht werden könnten. Im Vordergrund stünden Gebiete, die speziell das Landschaftsbild prägen, die bereits heute ungenügend erschlossen sind, wegen ihrer steilen Lage ungeeignet sind oder ganz einfach längerfristig der Landwirtschaft erhalten bleiben sollen.

Walter Murer von der Planungskommission: «Wir Einwohner müssen die Entwicklung unseres Dorfes selber steuern. Eine so grosse Baukapazität freizugeben wäre unverantwortlich.

Sowohl in der Lokals als auch in der kantonalen Presse wurde regelmässig über die Gesamtrevision der Weggiser Ortsplanung berichtet. Nebenstehender Bericht erschien in der damaligen «Luzerner Neueste Nachrichten» vom 1. Dezember 1990.

damaligem Raumplanungsgesetz) möglich gewesen. Ein solcher Wachstumsschub wäre mit der organischen Entwicklung der Gemeinde nicht vereinbar gewesen.

Kur- und Hotelzone zur Erhaltung und Förderung der Hotellerie und des Tourismus

Schon im Rahmen der Genehmigung der ersten Weggiser Ortsplanung vom Jahre 1982 wurde vom Regierungsrat im Entscheid vom 26. August 1986 bemängelt, der Zonenplan sehe keine Sonderbauzonen vor, in der insbesondere touristische Anlagen verwirklicht werden könnten. Die bestehenden Hotels befänden sich in Wohnzonen, was den Zonenvorschriften widerspreche. Neu-, Um- oder Ausbauten von Hotels oder Kurbetrieben seien nur mit Ausnahmegewilligungen möglich. Die touristische Entwicklung sei eine der wesentlichsten wirtschaftlichen Grundlagen von Weggis und durch gezielte Aussagen gerade auch in der Ortsplanung zu fördern. Es seien dazu die notwendigen Flächen bereitzuhalten, damit nicht von Fall zu Fall Umzonungen notwendig seien.

Mit dem Regierungsrat vertrat auch der Gemeinderat die Ansicht, dass mit einer neuen Kur- und Hotelzone gute Rahmenbedingungen für alle Hotel- und Kurbetriebe geschaffen werden müssen. Alle traditionell geführten Hotelbetriebe standen geschlossen hinter der Kur- und Hotelzone und bekannten sich zur touristischen Zukunft von Weggis.

Die Planungskommission

Eine breit abgestützte Planungskommission erarbeitete in den Jahren 1990 bis 1994 die Gesamtrevision der Ortsplanung: Deren Mitglieder waren:

- Alois Appert, Landwirt
 - Josef Arnold, Ingenieur ETH
 - Trudi Bürgler, Hausfrau
 - Armin Fischer, Gemeindeamann
 - Hans Hasler, Hotelier
 - Daniel Hauser, Bankfachmann
 - Peter Hofmann, Metzgermeister
 - Baptist Lottenbach, Ingenieur ETH
 - Josef Muggli, Gemeinderat (Präsident)
 - Gertrud Mühlherr, kaufm. Angestellte
 - Walter Murer, Schreinermeister
 - Peter Portmann, Gemeindegemeinschaftsleiter (Sekretär)
 - Beat Suter, Landwirt
 - Josef Waldis, Förster
 - Willy Wegmüller, Carunternehmer
 - René Zurmühle, dipl. Elektroinstallateur
- Für die fachliche Bearbeitung und juristische Beratung waren folgende Experten beauftragt:
- Hesse+Schwarze+Partner AG, Zürich, Silver Hesse, dipl. Architekt ETH/SIA, Raumplaner BSP, SWB und Katharina Dobler, dipl. Architektin ETH/SIA, Raumplanerin BSP
 - Dr. iur. Rudolf Stüdeli, Bern
 - Dr. iur. Michael Gnekow, Luzern
 - Bruno Weingartner, Lehrer, Weggis
 - Dr. phil. Heinz Horat, Denkmalpfleger Kanton Zug, Weggis

Ohne Tourismus wäre Weggis bettelarm

HWV-Studie belegt: Weggiser Volkswirtschaft zu 50 Prozent von Tourismus abhängig

Ohne Tourismus wäre Weggis mausarm und hätte keine wirtschaftlichen Perspektiven. Diese Schlussfolgerung kann aus einer Studie der Höheren Wirtschafts- und Verwaltungsschule (HWV) Luzern über die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus für Weggis gezogen werden. Volkswirtschaftlich ist die Riggemeinde zu 50 Prozent vom Tourismus abhängig, ohne diese Branche gäbe es in Weggis 670 Arbeitsplätze weniger.

Dr. Hans Hasler, Präsident des Kur- und Verkehrsvereins Weggis, war am Montagabend überwältigt vom grossen Publikumsaufmarsch: Rund 200 Personen kamen in die Mehrzweckhalle Weggis, wo die Studie «Die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus für Weggis» präsentiert worden ist. Hasler bezeichnete diesen Abend als schönen Schlusspunkt des Jubiläumjahres «100 Jahre Kur- und Verkehrsverein Weggis».

65 bis 89 Millionen

Erstellt wurde die Studie am Institut für Tourismuswirtschaft der HWV Luzern unter Leitung von Dozent Stephan Hirt durch die Studierenden Barbara Glauser, Dominic Bolliger, Stefan Elmiger, Christoph Scherrer und Michel Stutzer. Die Autoren untersuchten sowohl die Angebotssite (Umsätze der Geschäfte) wie die Nachfragesite (Ausgabe der Touristen).

Die grosse volkswirtschaftliche Bedeutung des Tourismus für Weggis konnte bisher nur vermutet werden, jetzt wird sie erstmals schwarz auf weiss belegt: Die Tourismusbetriebe im engeren Sinn (Hotellerie, Bahnen usw.) erzielen jährliche Umsätze von 22 bis 27 Millionen Franken. Die Gewerbebetriebe, die nicht direkt

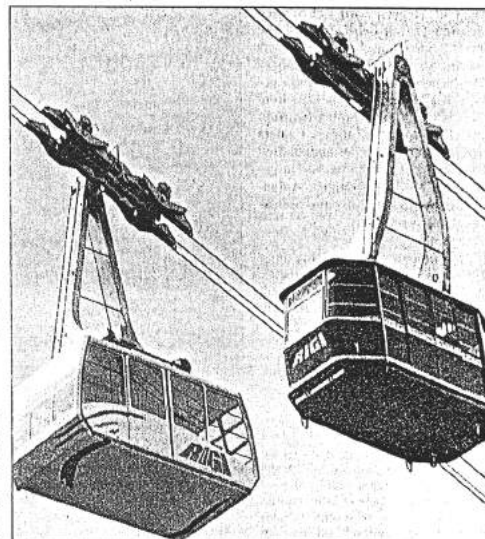
vom Tourismus abhängig sind (Lebensmittel, Bäcker, Baugeschäfte, Coiffeure), erwirtschaften dank den Touristen jährlich zwischen neun und zwölf Millionen Franken. Dazu kommen die weiteren indirekten Wirkungen des Tourismus. Unter Berücksichtigung der Wertschöpfung (Mehrwert) errechneten die Studierenden alles in allem einen Jahresumsatz aus dem Tourismus von 65 bis 89 Millionen Franken.

Diese grossen Umsätze haben Auswirkungen auf die Arbeitsplatzsituation: 670 Stellen in allen Weggiser Branchen würde es ohne Tourismus nicht geben. Das sind gut die Hälfte aller Arbeitsplätze in Weggis überhaupt. Darum folgte die Studie, «dass die Wirtschaft in Weggis zu rund 50 Prozent vom Tourismus abhängig ist».

Bäcker und Bauunternehmer

Nach der Präsentation der Studie konnten verschiedene auf einem Podium vertretenen Kreise auf die Ergebnisse reagieren. Zwei Gewerbevertreter bestätigten aus ihrer alltäglich-praktischen Sicht, dass der Tourismus dem ganzen Gewerbe etwas bringt: Es wäre nie möglich, dass in der 3000-Seelen-Gemeinde Weggis drei Bäckereien neben Grossverteilern existieren könnten, sagte Bäcker Rolf Helfenstein.

Zu verdanken sei diese Sondersituation dem Tourismus: «In den vier Hauptaisonmonaten mache ich 70 Prozent des gesamten Jahresumsatzes.» Ähnlich äusserte sich Bauunternehmer Walter Hess: «Im Unterschied zu anderen Regionen haben wir Weggiser Baufirmen im Winter Vollbeschäftigung, weil wir in den Hotels Sanierungsaufträge haben.» Ein wirtschaftlicher Aspekt, der in der Studie zu wenig Beachtung fand, brachte Bäuerin und CVP-Präsidentin Madeleine Büeler aufs Tapet: die Landwirt-



Weggis hat allen Grund, touristisch up to date zu bleiben: Der Fremdenverkehr ist der Pfeiler der örtlichen Volkswirtschaft. Bild Archiv

schaft. «Weil die Bauern die Landschaft in oft harter Arbeit pflegen, ist unsere Gegend schön, und den Leuten gefällt es», sagte sie und erhielt aus dem Publikum spontanen Applaus.

Skepsis gegenüber Organisationen

Im übrigen brachte die Podiumsdiskussion nicht viel, was allerdings nicht an Diskussionsleiter Josef Osdmatt lag, sondern an der viel zu grossen Besetzung mit rund zwölf Teilnehmerinnen und Teilnehmern. Immerhin sprach Daniel Zurmühle den für

Weggis wichtigsten Konflikt im Tourismusbereich kurz an: «Die Touristen werden von den Weggisern problemlos akzeptiert, hingegen besteht eine grosse Skepsis gegenüber den touristischen Organisationen.»

Rolf Pfänder plädierte deshalb für eine Überwindung der Gegensätze zwischen Tourismus und Gewerbe, überleben könne Weggis nur durch die Zusammenarbeit – der Applaus zeigte, dass dieser Abend der Anfang sein könnte.

Mit dem provokanten Titel «Ohne Tourismus wäre Weggis bettelarm» berichtete die Luzerner Zeitung am 20. Oktober 1993 über das Ergebnis einer Studie der Höheren Wirtschafts- und Verwaltungsschule (HWV) Luzern über die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus für Weggis.

Die fünf Leitideen der Gesamtrevision

An der Gemeindeversammlung vom 24. April 1989 wurde der Gemeinderat beauftragt, die Grundlagen für die Gesamtrevision Weggis-Dorf vorzubereiten. In der Folge nahm eine Planungskommission, welche von Gemeinderat Josef Muggli präsiert wurde und welcher 16 Personen aus allen Bevölkerungskreisen angehörten, zusammen mit dem Planungsbüro Hesse+Schwarze+Partner AG, Zürich und weiteren Beratern die Arbeiten zur Gesamtrevision der Ortsplanung in Angriff. Fünf Grundsätze leiteten die Planungskommission und den Gemeinderat bei der Revision:

1. Weggis darf wachsen – Weggis darf nicht wuchern.
2. Weggis muss seinen Dorfcharakter bewahren.
3. Weggis muss eine wichtige Tourismusgemeinde bleiben.
4. Weggis muss Arbeitsort bleiben und Möglichkeiten für zusätzliche Arbeitskräfte schaffen.
5. Weggis muss eine attraktive Wohngemeinde bleiben.

Um die Ziele dieser Leitideen zu erreichen, wurden Vorschläge ausgearbeitet für die Reduktion der Bauzonen, die Schaffung einer Ortsbildschutzzone mit einem Inventar schutzwürdiger Bauten, die Aufnahme einer Kur- und Hotelzone in die Zonenordnung, die Erweiterung der Gewerbe- und Wohnzone sowie der Zone für öffentliche Zwecke, eine überlagernde Freihaltzone und die Totalrevision des Bau- und Zonenreglements.

2. INHALTE

2.1. Änderungen im Zonenplan

2.1.1. Zuweisungen in die Landwirtschaftszone

In den Gebieten Bannholz, Bodenberg, Obermättli, Rigiblick (Kuppe und Südwesthang), Flüelen, Lochhof/Brünni und Hertenstein wurden insgesamt 13,8 ha der Landwirtschaftszone zugewiesen.

2.1.2. Umzonungen ins «Übrige Gebiet»

Eine Fläche von total 4,8 ha wurde in den Gebieten Zopf, Steinacheri, Tischital und Blauweid dem «Übrigen Gebiet» (ÜG) zugeteilt. Beim ÜG handelt es sich um eine Nichtbauzone, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

Trotz den vorerwähnten zwei Zuweisungen von insgesamt ca. 18,6 ha in die Landwirtschaftszone und ins «Übrige Gebiet» verblieben damals noch rund 67 ha unüberbaute Bauzonenreserve und ausserdem fast 5 ha zusätzliches Reservebaugelände (ÜG) für eine spätere Einzonung. Diese Bauzonenreserve bot immer noch Raum für zusätzlich rund 2'300 Einwohner oder wie es der Gemeinderat in seiner Botschaft zur Urnenabstimmung vom 12. Juni 1994 formulierte «für eine massvolle Entwicklung».

2.1.3. Kur- und Hotelzone

Ausnahmslos sämtliche Hotels und Kurbetriebe mit gastgewerblichen oder touristischen Nutzungen wurden der Kur- und Hotelzone zugeteilt. Damit wurde für diese bisher zonenfremden Nutzungen eine konforme Zonierung erreicht. Zudem wirkten sich diese Umzonungen von Wohnzonen in die Kur- und Hotelzone auf die Berechnung der Bevölkerungskapazitäten positiv aus.

2.1.4. Zone für öffentliche Zwecke

Insbesondere im Gebiet Dörfli und Dorfzentrum wurden zentrumsnahe Flächen für öffentliche Bedürfnisse und kulturelle Aufgaben der Gemeinde (Schule, Gemeinschaftsanlage, Be-tagtenzentrum, Friedhof) neu der Zone für öffentliche Zwecke zugeteilt.

2.1.5. Gewerbe- und Wohnzone

Grössere Gebiete der bisherigen viergeschossigen Wohnzone W4 im Gebiet Neubühl beidseits der Luzernerstrasse wurden der dreigeschossigen Gewerbe- und Wohnzone zugewiesen. Es wurde ein minimaler Gewerbeanteil von 50 % festgelegt (Art. 11 BZR). Die übrigen, nicht sehr ausgedehnten Flächen der bisherigen W4 wurden der dreigeschossigen W3A mit derselben Ausnützungsziffer wie bisher zugewiesen (Art. 8 BZR).

2.1.6. Ortsbildschutz

Die neue Ortsbildschutzzone (Art. 32 BZR) überlagerte die Bauzonen und umfasste die Dorfkerne vom Unterdorf bis und mit Oberdorf samt den angrenzenden, teils empfindlichen Baugebieten. Innerhalb dieses Ortsbildschutzperimeters wurden die schutzwürdigen Bauten bezeichnet, was jedoch lediglich hinweisenden Charakter hatte. Alle bezeichneten Objekte wurden in einem Ortsbildinventar erfasst und in einem Anhang zum Bau- und Zonenreglement angeführt.

2.1.7. Freihaltezone

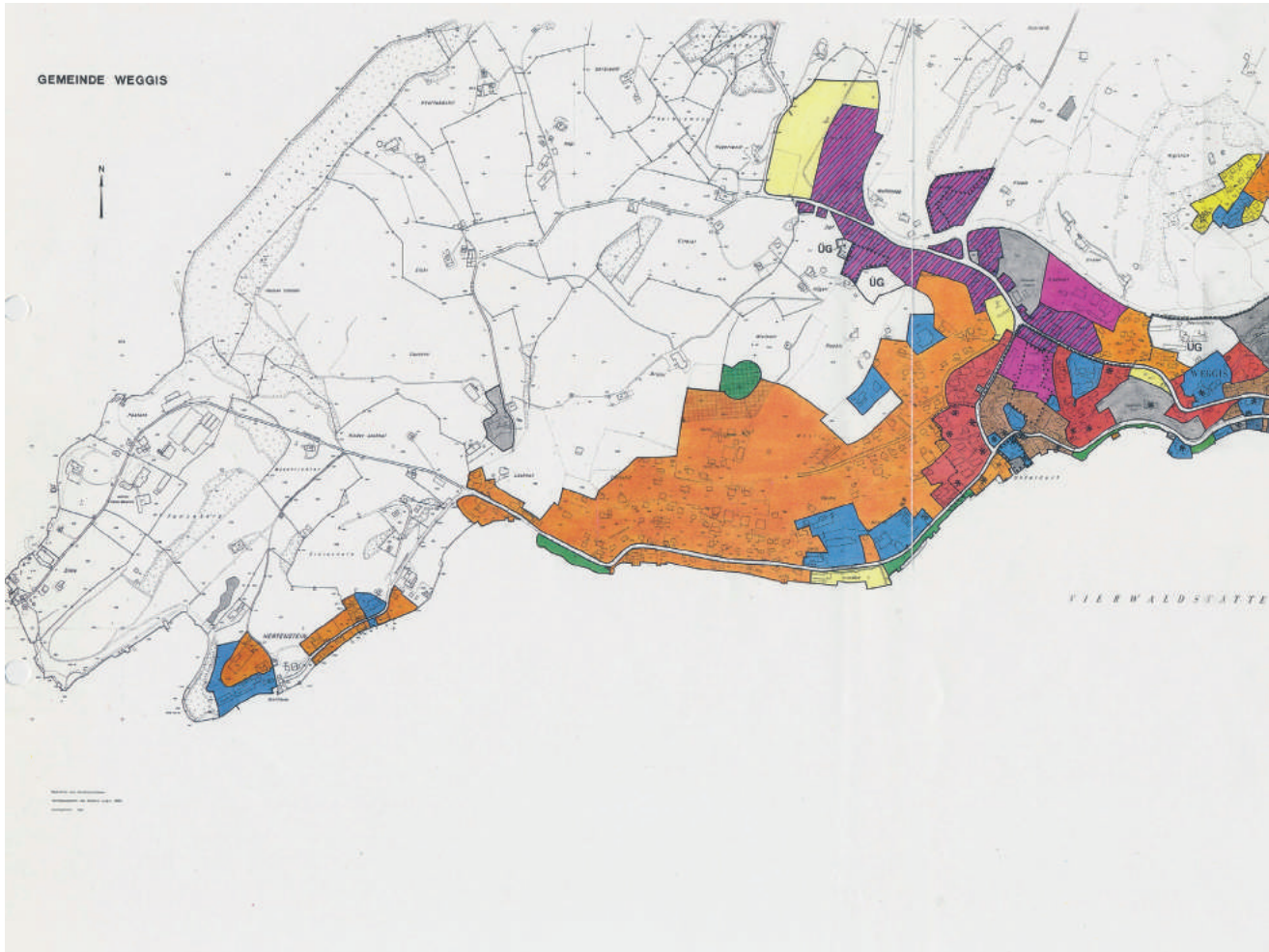
Zur Freihaltung wichtiger Aussichtslogen und einzelner Uferbereiche im öffentlichen und touristischen Interesse wurde eine überlagernde Freihaltezone ausgeschieden. Solche wurden bereits im früher erlassenen Teilzonenplan Rigi Kaltbad West bezeichnet.

Ein wichtiges Ziel der Gesamtrevision vom 12. Juni 1994, die Erhaltung der Weggiser Hotelbetriebe
Bildnachweis:
ETH-Bibliothek
Zürich, Bildarchiv/
Stiftung Luftbild
Schweiz / Fotograf:
Swissair Photo AG /
LBS_L1-807808 / CC
BY-SA 4.0



KAP. 11: GESAMTREVISION WEGGIS-DORF, 12. JUNI 1994

Blick auf das Unterdorf 1974
Bildnachweis:
ETH-Bibliothek
Zürich, Bildarchiv
/ Fotograf: Vogt,
Jules / Com_FC10-
6352-001 / CC
BY-SA 4.0



2.1.8. Gestaltungspläne

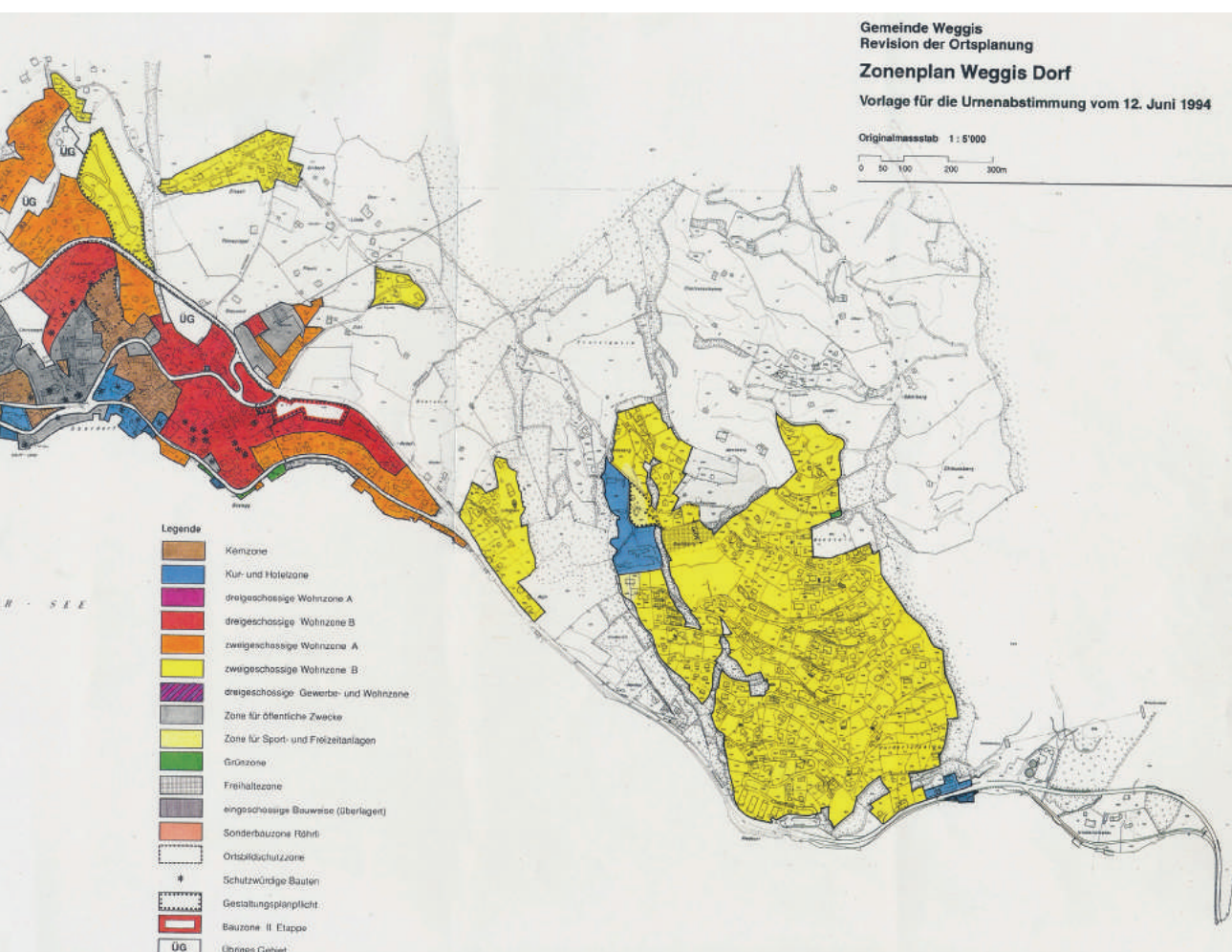
Für bestimmte, landschaftlich empfindliche oder lärmexponierte Lagen, die gesamthaft zu planen waren, wurde eine Gestaltungsplanpflicht (Art. 37 BZR), welche im Zonenplan bezeichnet wurde, festgelegt.

2.2. Das neue Bau- und Zonenreglement

Das bisherige Bau- und Zonenreglement vom 2. Juli 1982 wurde in seinem Aufbau vollständig dem kantonalen Planungs- und Baugesetz vom Jahre 1989 angepasst. Ins Bau- und Zonenreglement aufgenommen wurden zudem alle an den Urnenabstimmungen vom 3. März 1991, 15. Dezember 1991 und 17. Mai 1992 von den Stimmberechtigten beschlossenen Vorschriften zu Rigi Kaltbad (West), über den Zweitwohnungsbau und zur Sonderbauzone Röhrli.

- Die Bestimmungen zur Kur- und Hotelzone in Art. 7 orientierten sich an denjenigen von Rigi Kaltbad West (der Teilzonenplan Rigi Kaltbad West, u.a. mit der neuen Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad West, wurde von den Stimmberechtigten bereits am 3. März 1991 beschlossen und vom Regierungsrat am 17. August 1993 genehmigt). Es wurde eine Ausnahme für nicht tourismusorientierte Fremdnutzungen formuliert.

- Für die Gewerbe- und Wohnzone wurde ein minimaler Gewerbeanteil von 50 Prozent festgelegt.
- In der Kernzone wurde auf eine Ausnutzungsziffer verzichtet. An ihre Stelle trat für Altbauten die Volumenerhaltung. Ausser geringfügigen Volumenerweiterungen waren auch weitergehende bauliche Veränderungen unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen möglich. Für Neubauten in der Kernzone galt anstelle der bisherigen Ausnutzungsziffer von 1.0 neu eine Überbauungsziffer von 22 Prozent. Die bisher maximal zulässige Geschosszahl wurde von 5 auf 4 reduziert, wobei das 4. Vollgeschoss als Dachgeschoss mit einem auf 1,5 m erhöhten Kniestock auszubilden war. Damit wurde die bisherige Nutzung weitgehend gewährleistet, aber eine bessere Gestaltung im Interesse des Ortsbildschutzes eher möglich.
- Zum Ortsbildschutz und den Kultur- und Naturobjekten wurden die neuen Bestimmungen in Art. 32 und 44 in das Bau- und Zonenreglement aufgenommen.
- Der Art. 37 BZR umschrieb die Gestaltungsplanpflicht.
- Die drei Anhänge A, B und C zum Bau- und Zonenreglement bezeichneten die Zweckbestimmungen der Zone für öffentliche Zwecke und der Grünzone Weggis, die schutzwürdigen Bauten in der Ortsbildschutzzone und die archäologischen Fundstellen.



Der Zonenplan Weggis Dorf, wie er den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 12. Juni 1994 zur Beschlussfassung unterbreitet wurde.

Beschlussfassung über den Zonenplan Landschaft und die zurückgestellten Flächen von Rigi Kaltbad (West) erst im Jahre 1996

Der Entscheid über den Zonenplan Landschaft war von der Gesamtrevision Weggis-Dorf vom 12. Juni 1994 ausklammert. Die Beschlussfassung hierüber wie auch über die zurückgestellten Flächen des Teilzonenplanes Rigi Kaltbad (West) erfolgte am 22. September 1996. Im Rahmen der Erledigung dieser beiden Pendenzen wurden im Jahre 1996 auch die Bootshafenzonen Lützelau mit Einzonung der ARA und der öffentlichen Parkplätze in die Zone für öffentliche Zwecke und Unterdorquai beschlossen (sh. Kapitel 12).

3. VERFAHREN

Anordnung einer Planungszone

Schon im Jahre 1989 wurde über die voraussichtlich von einschneidenden planerischen Massnahmen betroffenen Gebiete ein Baubann bzw. eine Planungszone mit provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften angeordnet. Diese wurde mit der öffentlichen Auflage des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglementes im November 1992 (2.11. bis 1.12.1992) abgelöst.

Mitwirkung und Information

An Gemeindeversammlungen und in der Wochenzeitung wurde die Bevölkerung jeweils über den Stand der Ortsplanungsrevision orientiert. Mit der dreimal erschienenen Planungszeitschrift «Weggis wohin?» wurden neue Wege der Information gesucht und die Bevölkerung zur Mitarbeit angeregt.

Mit der Broschüre «Weggis wohin?» informierten die Planungskommission und der Gemeinderat über ihre Arbeit zur Gesamtrevision der Weggiser Ortsplanung.



Mit Parteivorständen, Wirtschaftsorganisationen und den Vorständen der Quartiervereine fanden Informationsgespräche statt. Alle Grundeigentümer und die Haushaltungen wurden im Rahmen der öffentlichen Auflage im November 1992 mit den umfangreichen Ergebnissen der Planungsarbeit bedient und zur Vernehmlassung bzw. Einsprachemöglichkeit eingeladen.

90 Einsprachen

Von den damals 2'200 Grundeigentümern in der Gemeinde Weggis erhoben 90 eine Einsprache. 63 Einsprachen konnten auf dem Verhandlungswege gütlich erledigt werden, über 27 Einsprachen mussten die Stimmberechtigten entscheiden.

4. ERGEBNIS DER URNENABSTIMMUNG VOM 12. JUNI 1994

Dem Antrag des Gemeinderates entsprechend fand die Abstimmungsvorlage die Zustimmung der Stimmberechtigten.

Gesamtrevision der Ortsplanung Weggis

Der revidierten Ortsplanung, bestehend aus

- dem Bau- und Zonenreglement
- dem Zonenplan Weggis-Dorf

 wurde zugestimmt, ebenso dem Antrag des Gemeinderates auf Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen.



5. GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT

Der Regierungsrat genehmigte mit RRE Nr. 2913 vom 31. Oktober 1995 die Gesamtrevision der Ortsplanung Weggis. Von den 15 gegen den Beschluss der Stimmberechtigten eingereichten Beschwerden wurden 11 Beschwerden, soweit darauf eingetreten wurde, abgewiesen. Auf eine Beschwerde wurde nicht eingetreten, ein Beschwerdeverfahren wurde sistiert und eine Beschwerde wurde teils gutgeheissen und teils als erledigt erklärt. Einer Beschwerde wurde entsprochen mit der Folge, dass der Regierungsrat damals die Integration der Zweitwohnungsvorschriften in das Bau- und Zonenreglement nicht genehmigte, womit das Reglement über die Erstellung von Zweitwohnungen vom 15. Dezember 1991 weiterhin in Kraft blieb.

Keine Entschädigungszahlungen durch die Gemeinde wegen geltend gemachter materieller Enteignung

Wie schon bei der ersten Weggiser Ortsplanung vom 2. Juli 1982 musste die Gemeinde Weggis auch bei der Gesamtrevision Weggis-Dorf vom 12. Juni 1994 keine Entschädigungszahlungen an Grundeigentümerschaften, welche von Aus- oder Umzonungen betroffen waren, leisten.

TEILREVISION

22. SEPTEMBER 1996

Zonenplan Landschaft – Rigi Kaltbad (West), zurückgestellte Flächen – Bootshafenzone Lützelau mit Einzonung der ARA und der öffentlichen Parkplätze in die Zone für öffentliche Zwecke – Bootshafenzone Unterdorfquai

1. AUSGANGSLAGE

Pendenzen aus früheren Ortsplanungsrevisionen

Am 12. Juni 1994 genehmigten die Weggiser Stimmberechtigten die Gesamtrevision Weggis-Dorf der Ortsplanung, welche im wesentlichen Rückzonungen von Bauland in die Landwirtschaftszone und ins «Übrige Gebiet», die neue Kur- und Hotelzone, den Ortsbildschutz und eine Totalrevision des Bau- und Zonenreglementes beinhaltete. Der dazugehörige Genehmigungsentscheid des Regierungsrates datiert vom 31. Oktober 1995. Vor dieser Ortsplanungsgesamtrevision wurden im Jahre 1991 der Teilzonenplan Rigi Kaltbad (West) und die Zweitwohnungsvorschriften und im Jahre 1992 die Sonderbauzone Röhrlü beschlossen. Mit dem Zonenplan Landschaft und den zurückgestellten Flächen des Teilzonenplanes Rigi Kaltbad (West), welche nicht Bestandteil der Gesamtrevision der Ortsplanung vom Jahre 1994 waren, konnten nun im Jahre 1996 mit einer weiteren Ortsplanungsrevision diese zwei Pendenzen bereinigt werden. Gegenstand der Teilrevision vom 22. September 1996 waren zudem die Bootshafenzone Lützelau (mit einem gegenüber der Vorlage vom 4. Dezember 1988, welche von den Stimmberechtigten abgelehnt wurde, reduzierten Projekt), die ebenfalls am 4. Dezember 1988 abgelehnte Einzonung der ARA und der öffentlichen Parkplätze in die Zone für öffentliche Zwecke und neu die Bootshafenzone Unterdorfquai.

Zonenplan Landschaft

Der Regierungsrat hielt in seiner Genehmigung der ersten Ortsplanung vom Jahre 1982 fest, dass der Zonenplan zwar eine Landwirtschaftszone vorsehe. Nähere Angaben über die Nutzung dieser Zone und der darin befindlichen Natur- und Landschaftsschutzgebiete fehlten aber. Nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 habe die Ortsplanung auch Angaben über die Nutzung solcher Gebiete und die zur Erhaltung notwendigen Massnahmen zu enthalten (Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft). Solche Aussagen und insbesondere überlagernde Schutzzonen für Gebiete von besonderer Bedeutung, die zu ihrer Erhaltung nebst den Nutzungsvorschriften der Landwirtschaftszone zusätzliche Nutzungs- und Gestaltungsbestimmungen bedürften, fehl-

ten. Das Raumplanungsgesetz schreibe vor, dass die Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente mit diesen Angaben zu versehen und zu ergänzen seien. Die Gemeinde habe daher auch nach der Genehmigung des Zonenplanes vom Jahre 1982 die dazu notwendigen Schritte einzuleiten.

Um der vorerwähnten Aufforderung des Regierungsrates aus der ersten Zonenplanung vom Jahre 1982 nachzukommen, wurde die nicht bewaldete Fläche ausserhalb des Siedlungsgebietes in zwei Landwirtschaftszonen eingeteilt, die Landwirtschaftszone 1 und die Landwirtschaftszone 2 (Art. 29 BZR). Zudem wurden die Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone (Art. 33 BZR), zur Naturschutzzone (Art. 34 BZR), zu Naturobjekten (Art. 34a) und zur Quellschutzzone (Art. 35 BZR) ins Bau- und Zonenreglement aufgenommen. Der Wortlaut der Artikel im Bau- und Zonenreglement zum Zonenplan Landschaft vom Jahre 1996 ist aus dem diesem Kapitel beigefügten Anhang ersichtlich. Im Rahmen der Gesamtrevision 2012, erste Abstimmung vom 3. März 2013 (sh. Kapitel 19) wurden die Bestimmungen zum Zonenplan Landschaft geändert und ergänzt.

Teilzonenplan Rigi Kaltbad (West), zurückgestellte Flächen

Der Teilzonenplan Rigi Kaltbad (West) wurde durch die Stimmberechtigten am 3. März 1991 beschlossen und vom Regierungsrat am 17. August 1993 genehmigt (sh. Kapitel 8). Weil für einzelne Flächen zum Zeitpunkt der Revision nicht geklärt war, ob es sich um Waldareal handelte oder nicht, mussten sie damals von der Revision zurückgestellt werden. Zur Hauptsache waren dies die Grundstücke, welche durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 1995 durch die Gemeinde erworben wurden. Diese Flächen sollten der Landhauszone und der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen werden. Ebenfalls der Landhauszone sollte die Gratalpklausen zugeteilt werden. Der Teilzonenplan Rigi Kaltbad (West) wurde durch die Bahngeleise der Rigibahnen begrenzt. Somit sollte das westlich dieser Bahnlinie liegende Baugebiet auf Rigi Staffelhöhe (Edelweiss) entsprechend der Nutzung der Kur- und Hotelzone zugewiesen werden. Für das Baugebiet Rigi Kaltbad, östlich der Bahnlinie, wurde im Jahre 1996 auf eine weitere planerische Behandlung verzichtet. Der Wortlaut der neuen Art. 25, Landhauszone Rigi Kaltbad West und Art. 26, Zone für öffentliche Zwecke ist aus dem diesem Kapitel beigefügten Anhang ersichtlich.

Bootshafenzone Lützelau

Vorgeschichte

Weggis hat eine Uferlinie von rund 10 Kilometern. Sie ist damit eine der bedeutendsten Seegemeinden, und der See als Erholungs- und Landschaftsraum war und ist ein wichtiger Anziehungspunkt für die Gemeinde. Mit einem Bootshafen sollte sich dieser Anziehungspunkt zusätzlich positiv entfalten. Es sollte möglich sein, den See als Fischer, Segler oder als Freizeitkapitän zu erleben. Schon rund 25 Jahre vor der Abstimmung von 1996 wurden in Weggis immer wieder Anstrengungen unternommen, einen Bootshafen zu realisieren. Diese Anstrengungen scheiterten jeweils an unterschiedlichen Ansichten über Standort, Grösse und Trägerschaft, letztmals am Urnengang vom 4. Dezember 1988.

Über die lange und bewegte Geschichte der Bootshäfen in der Lützelau und am Unterdorfquai informieren die Ausführungen auf den Seiten 60 ff.

Das Projekt vom Jahre 1996

Für das Bootshafenprojekt musste vorerst als zonenrechtliche Grundlage eine Sonderbauzone – die Bootshafenzone – in die Weggiser Ortsplanung aufgenommen werden. Der Gemeinderat stützte sich dabei auf die Erwägungen eines Urteils des Bundesgerichtes aus dem Jahre 1987 betreffend das Bootshafenprojekt in Vitznau. Den Umfang der Bootshafenzone bestimmte die Grösse des Hafens. Das Projekt war auf 100 Boote ausgelegt und damit erheblich kleiner als ein früheres Projekt mit rund 170 Plätzen, welches an der Urnenabstimmung vom 4. Dezember 1988 zusammen mit der Einzonung der ARA und der öffentlichen Parkplätze in die Zone für öffentliche Zwecke knapp abgelehnt wurde (sh. Kapitel 7). Damit wurde einem Hauptargument der damaligen

Gegner, der 1988 geplante Bootshafen sei zu gross gewesen, Rechnung getragen. Die durch die Hafenzonen beanspruchte Seefläche wurde verkleinert.

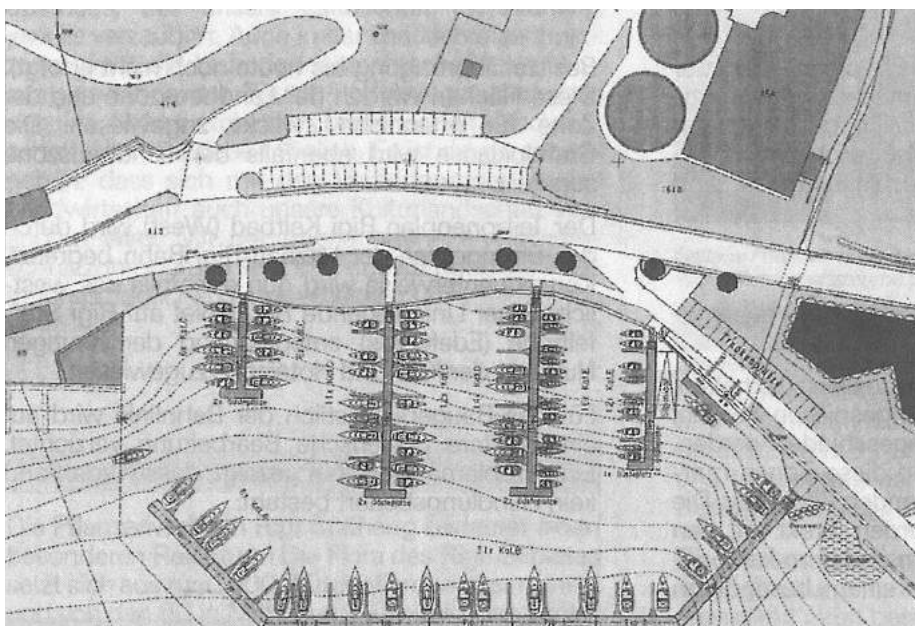
Der Bootshafen wird mit einer schwimmenden Mole geschützt. Diese sollte öffentlich begehbar sein und die verschiedenen Erholungsnutzungen wie Baden, Fischen, Tauchen und Verweilen erlauben. Bewusst wurde damals darauf verzichtet, am Ufer aufwendige Infrastrukturanlagen wie Kran, Garderoben, Tankstelle usw. zu bauen. Das Ufer sollte ungeschmälert der breiten Öffentlichkeit zur Verfügung stehen und der Eingriff in die Landschaft auf das Notwendigste beschränkt bleiben. Im Bau- und Zonenreglement ist die Bootshafenzone Lützelau im Art. 14a, Abs. 1, (sh. Anhang zu diesem Kapitel) umschrieben. Bestandteil der Zonenplanänderung im Gebiet Lützelau vom Jahre 1996 war auch die Einzonung der ARA und der öffentlichen Parkplätze zwischen der Kantonsstrasse und dem Schützenhaus (sh. Legende und Plan auf den Seiten 55 und 56).

Nachdem die Weggiser Stimmberechtigten der Bootshafenzone Lützelau am 22. September 1996 grossmehrheitlich zugestimmt hatten, erteilte der Gemeinderat nach Durchführung des Baubewilligungsverfahrens am 18. Juni 1997 die Baubewilligung und im Sommer 1998 konnte der Hafen eingeweiht werden.

Schutz der Umwelt

Das Bootshafenprojekt musste sich einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterziehen. Ein spezialisiertes Büro wurde mit der Erarbeitung dieser UVP beauftragt. Die Gesamtbeurteilung der UVP durch das kantonale Amt für Umweltschutz ergab, dass die Hafenanlage, unter Berücksichtigung verschiedener Auflagen, als umweltverträglich zu betrachten sei.

Der Bootshafen-Plan
Lützelau vom Jahre
1996



Die Trägerschaft

Für die Planung, den Bau und den Betrieb des Bootshafens wurde am 13. März 1996 die Bootshafengenossenschaft Weggis BGW gegründet und im Handelsregister des Kantons Luzern eingetragen. Der Gemeinde erwuchs durch den Bootshafenbau keine Kosten, und die Bootshafengenossenschaft übernahm auch die Aufwendungen für die Planung, die Umweltverträglichkeitsprüfung und die weiteren Vorbereitungen. Zweck der Bootshafengenossenschaft Weggis BGW war und ist in erster Linie, in Weggis domizilierten Genossenschaftlern möglichst kostengünstige Bootsplätze zur Verfügung zu stellen. Die Bootshafengenossenschaft hatte im Jahre 1996 bereits 100 Mitglieder. Die Gemeinde Weggis und die Korporation Weggis waren und sind mit je einem Vertreter im Vorstand der Genossenschaft vertreten.

Bootshafenzone Unterdorfquai

Vorgeschichte

Jahrzehntelang wurde am Unterdorfquai beim Hotel Central durch die Bootsbauerfamilie Würth eine Bootsvermietung betrieben. Nachdem die Bootsvermietung im Herbst 1991 ihren Betrieb einstellte, bewarb sich die Gemeinde um die Bewilligung für den Betrieb einer Schiffsvermietung. Bei der Hafenzone Unterdorfquai ging es letztlich darum, eine Jahrzehnte alte Nutzung planungsrechtlich sicherzustellen (sh. hierzu auch die Ausführungen auf den Seiten 60 ff.)

Das Projekt vom Jahre 1996

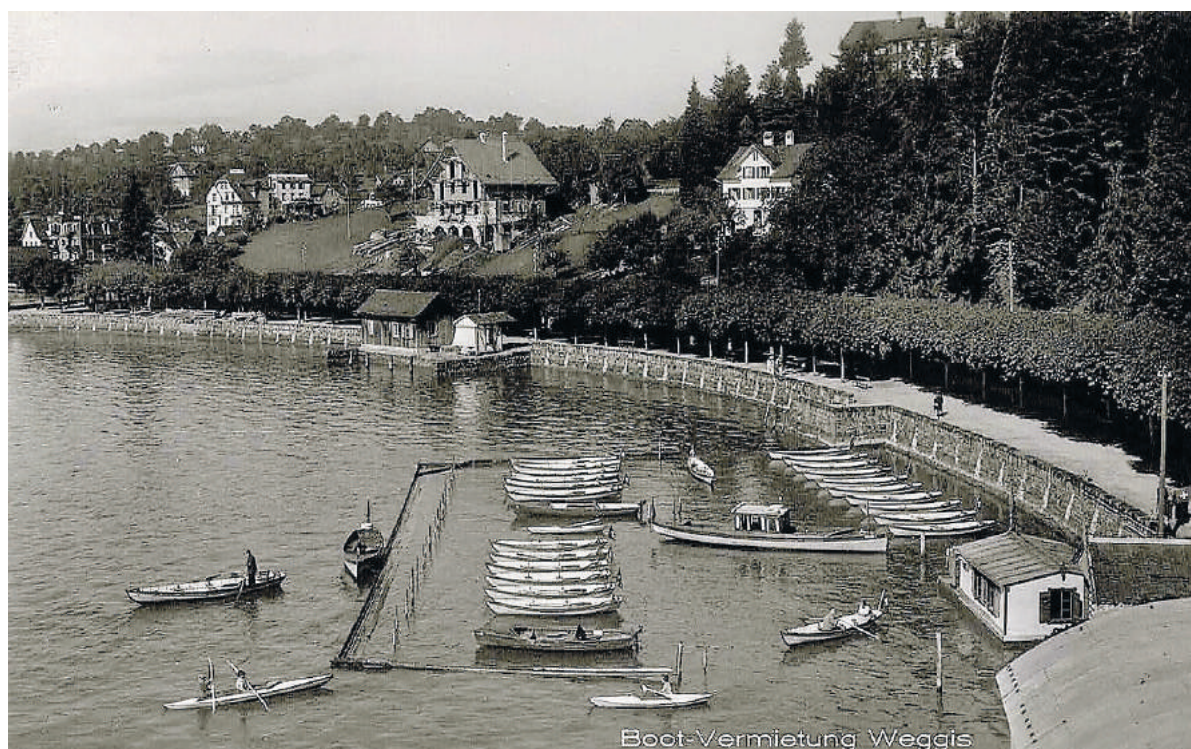
Die Bootshafenzone am Unterdorfquai, welche als Sonderbauzone in die Weggiser Ortsplanung aufgenommen werden

musste, wurde projektbezogen für eine Bootsvermietung ausgeschieden. Rund 35 Boote sollten dort stationiert werden, und im Bau- und Zonenreglement wurde festgeschrieben, dass es sich mehrheitlich um motorlose Boote handeln musste. Einerseits, damit die Aktivitäten der Bootsvermietung nicht die Erholungsqualität im Bereich des Unterdorfquais beeinträchtigen, andererseits zum grösstmöglichen Schutz der ca. 200 Meter entfernten Seewasserversorgung Weggis. Hierzu wurde bei einem spezialisierten Büro eine Risikoanalyse in Auftrag gegeben. Mit Auflagen in den Betriebsvorschriften, wie Bevorzugung motorloser Boote, Begrenzung der Motorstärke usw. wurden an den Betrieb der Bootsvermietung und des Hafens höchste ökologische Anforderungen gestellt. Um die Kosten niedrig zu halten, wurden zusätzliche Plätze für motorlose – oder schwach motorisierte – private Boote vermietet. Auch der Bootshafen am Unterdorfquai wird durch eine schwimmende Mole geschützt. Im Bau- und Zonenreglement ist die Bootshafenzone Unterdorfquai im Art. 14a, Abs. 2, (sh. Anhang zu diesem Kapitel) umschrieben.

Nach dem positiven Abstimmungsausgang zur Bootshafenzone vom Jahre 1996 erteilte der Gemeinderat am 18. Juni 1997 die Baubewilligung, und im Sommer 1998 konnten die Bootsvermietung und der Bootshafen am Unterdorfquai zusammen mit dem Hafen in der Lützelau eröffnet werden.

Die Trägerschaft

Am 1. September 1997 wurde als Trägerschaft des Bootshafens am Unterdorfquai die Bootsvermietung Central Weggis GmbH gegründet. Gleichberechtigte Gesellschafter sind die Gemeinde Weggis und Weggis Vitznau Rigi Tourismus.

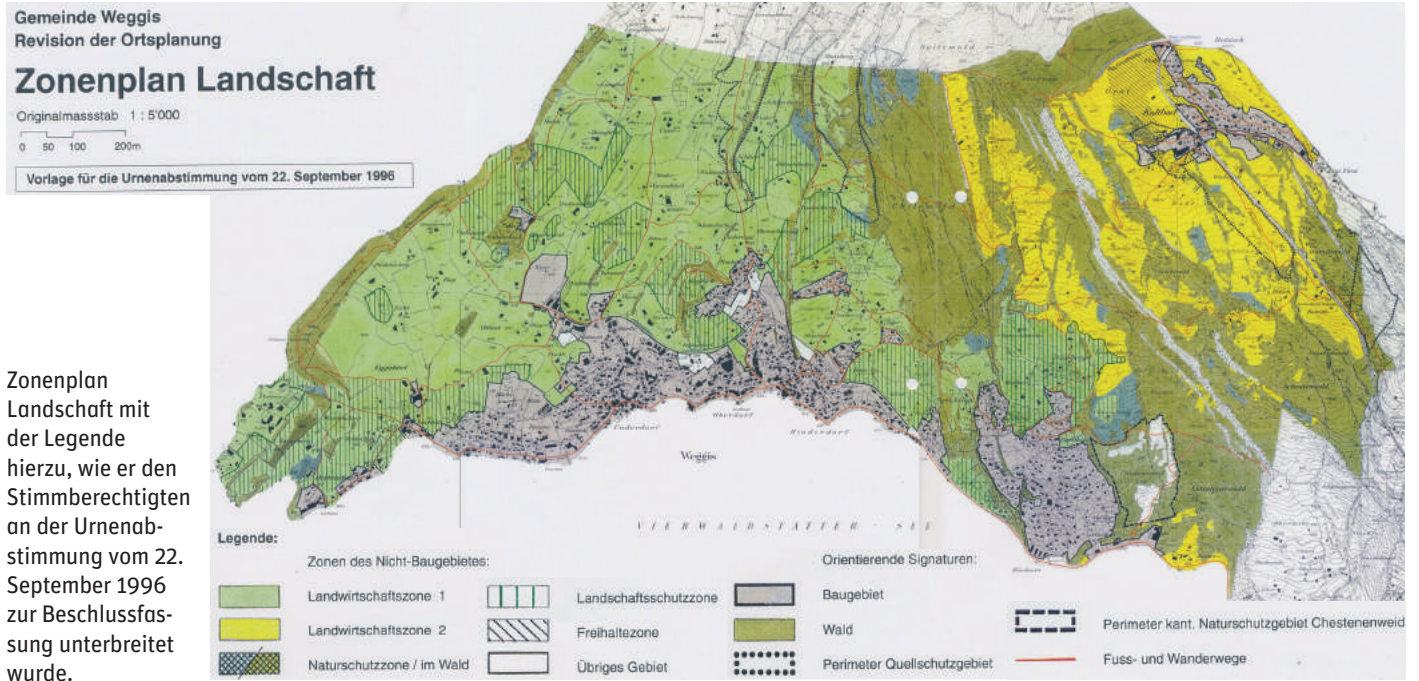


Eine Postkarte aus alten Tagen: Die Bootsvermietung Würth am Unterdorfquai

2. INHALTE

2.1. Änderungen im Zonenplan

2.1.1. Zonenplan Landschaft



Zonenplan Landschaft mit der Legende hierzu, wie er den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 22. September 1996 zur Beschlussfassung unterbreitet wurde.

2.1.2. Teilzonenplan Rigi-Kaltbad (West), zurückgestellte Flächen



Die Zonenplanänderung Rigi Kaltbad (West), zurückgestellte Flächen, wie sie den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 22. September 1996 zur Beschlussfassung unterbreitet wurde.

2.1.3. Zonenplanänderung Bootshafen

Diese Zonenplanänderung beinhaltet die Bootshafenzonen «Unterdorf Quai» und «Lützelau» und die Zone für öffentliche Zwecke für die ARA und die öffentliche Parkplätze im Gebiet Lützelau.

Gemeinde Weggis

Zonenplanänderung Bootshafen

Originalmassstab 1 : 2000
0 25 50 100m





Vorlage für die Urnenabstimmung vom 22. September 1996

Öffentliche Planaufgabe vom 10. Juni bis 9. Juli 1996

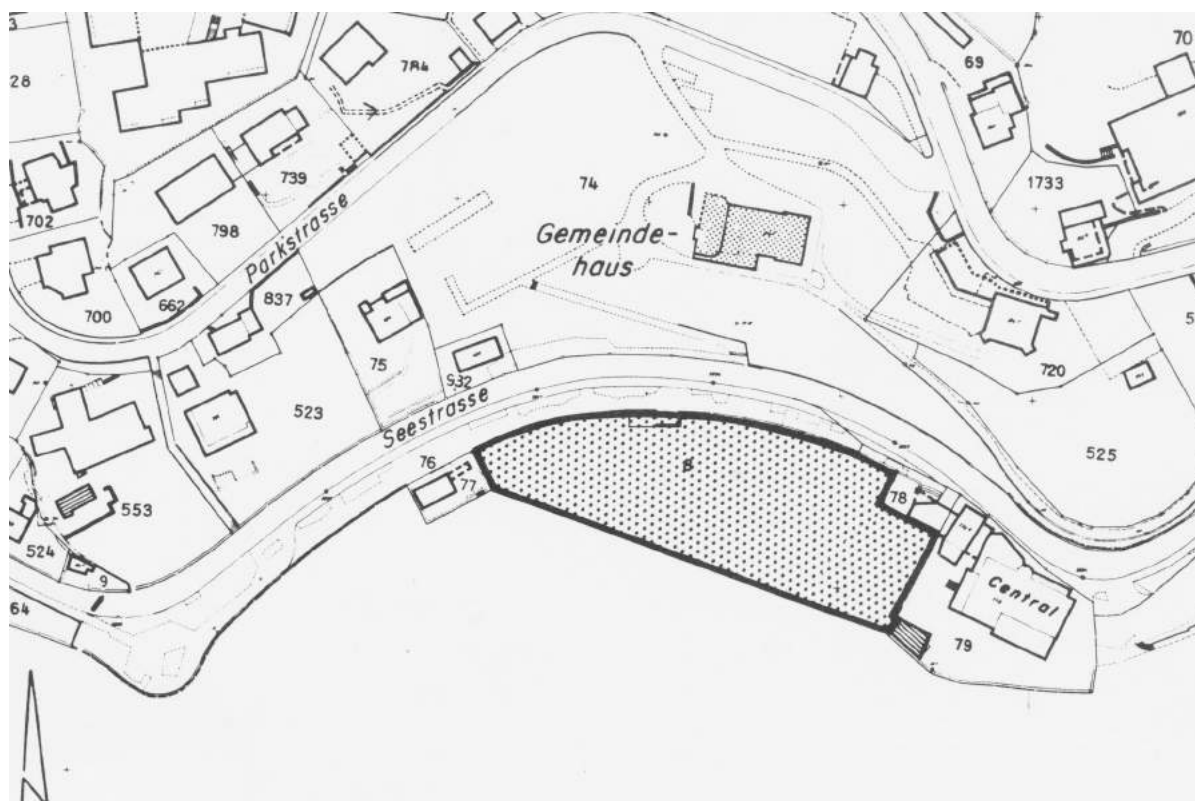
Von den Stimmberechtigten beschlossen am:

Namens der Einwohnergemeinde Weggis
Der Gemeindepräsident: Der Gemeindevorsteher:

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt am:

Legende	ES
 Bootshafenzone Unterdorf Quai	III
 Bootshafenzone Lützelau	III
 Zone für öffentliche Zwecke	III
 Waldgrenze	

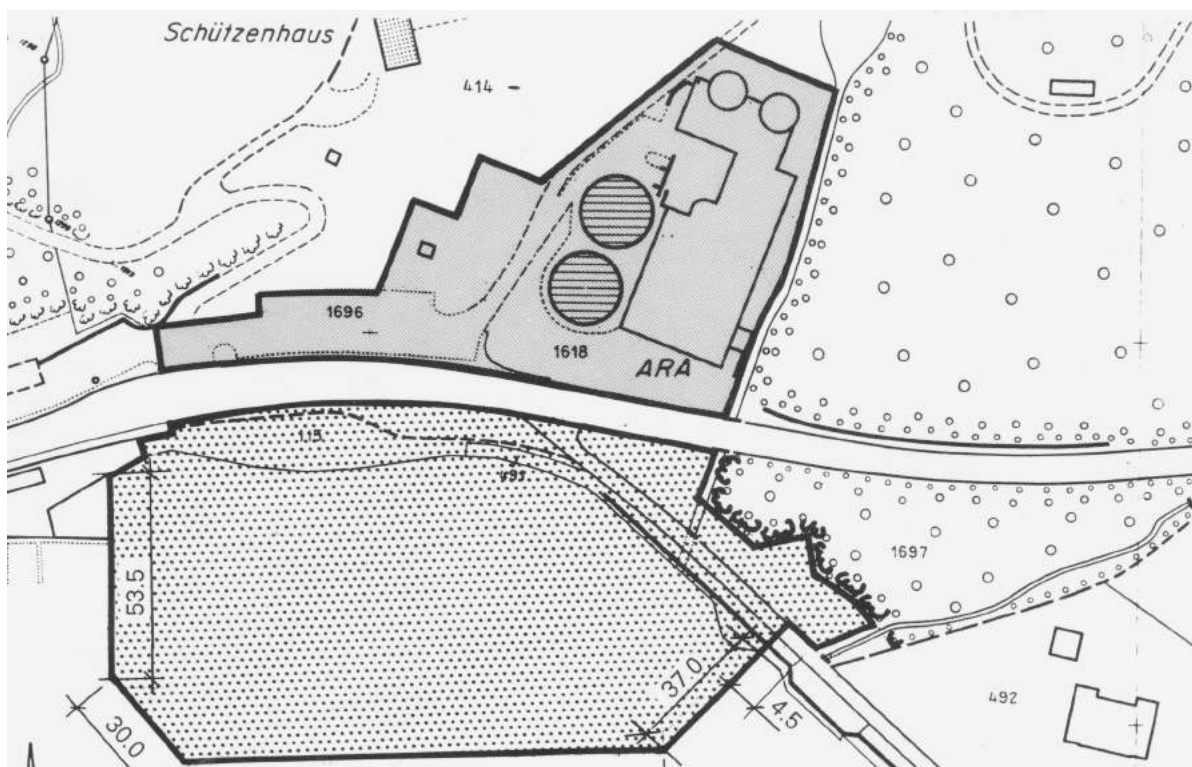
September 1996



Die Zonenplanänderung Bootshafenzone Unterdorfquai der Urnenabstimmung vom 22. September 1996

KAP. 12: TEILREVISION, 22. SEPTEMBER 1996

Die Zonenplanänderung Bootshafenzone Lützelau der Urnenabstimmung vom 22. September 1996



2.2. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Die Änderungen und Ergänzungen im Bau- und Zonenreglement zum Zonenplan Landschaft, der Teilrevision des Zonenplanes Rigi-Kaltbad (West), zurückgestellte Flächen, den Bootshafenzonen Lützelau und Unterdorfquai und der Zone für öffentliche Zwecke für die ARA und die öffentlichen Parkplätze sind aus dem Anhang zu diesem Kapitel ersichtlich. In seinem Entscheid vom 6. Mai 1997 verlangte der Regierungsrat eine Ergänzung des Anhanges A zum BZR (Zweckbestimmung der neu festgelegten Zone für öffentliche Zwecke).

Durch den Zonenplan Landschaft waren besonders die Landwirte und die Korporationsgemeinde Weggis als grösste Grundeigentümerin betroffen. Mit dem Korporationsrat wurde nach sachgerechten Lösungen gesucht, und am 30. Oktober 1995 wurden die Eigentümer und Bewirtschafter von landwirtschaftlichen Liegenschaften zu einer Orientierungsversammlung eingeladen.

Über die projektbezogenen Bootshafenzonen wurde die Bevölkerung durch die Initianten und den Gemeinderat fortlaufend in der Wochenzeitung informiert. Direkt Betroffene, wie Anstösser, Umweltorganisationen usw. wurden in Gesprächen orientiert und zur Mitwirkung eingeladen.

3. VERFAHREN

Das Mitwirkungsverfahren

Der Zonenplan Landschaft wurde durch eine Planungskommission, welcher 17 Personen angehörten, erarbeitet und am 28. August 1995 zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.

Zehn Einsprachen

Nachdem der Vorprüfungsbericht des Kantons vom 25. März 1996 zu den Änderungen und Ergänzungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement positiv ausfiel, erfolgte in der Zeit vom 10. Juni bis zum 9. Juli 1996 das öffentliche Auflageverfahren. Während der 30-tägigen Frist wurden zehn Einsprachen eingereicht. Vier Einsprachen konnten auf dem Verhandlungswege gütlich erledigt werden. Über die restlichen sechs Einsprachen, welche den Zonenplan Landschaft betrafen, mussten die Stimmberechtigten entscheiden.

4. ERGEBNISSE DER URNENABSTIMMUNG VOM 22. SEPTEMBER 1996

Dem Antrag des Gemeinderates entsprechend fanden die vier Abstimmungsvorlagen die Zustimmung der Stimmberechtigten.

Abstimmungsvorlage 1: Zonenplan Landschaft

Dem Zonenplan Landschaft, den dazugehörigen BZR-Bestimmungen sowie der Abweisung der verbliebenen sechs Einsprachen wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage 2: Teilzonenplan Rigi-Kaltbad (West)

Dem Teilzonenplan Rigi Kaltbad (West), zurückgestellte Flächen und den dazu hörigen BZR-Bestimmungen wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage 3: Bootshafenzzone Lützelau

Den Einzonungen im Gebiet Lützelau (Bootshafenzzone und Zone für öffentliche Zwecke) sowie den dazugehörigen BZR-Bestimmungen wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage 4: Bootshafenzzone Unterdorfquai

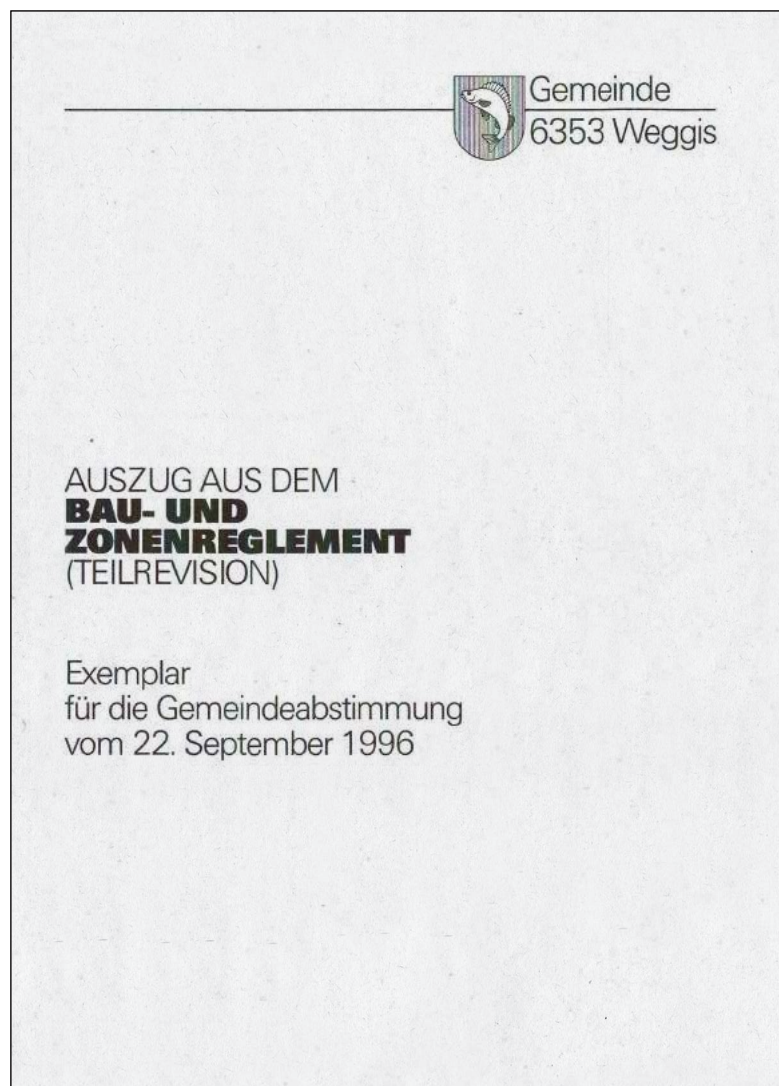
Der Bootshafenzzone Unterdorfquai und der dazugehörigen BZR-Bestimmung wurde zugestimmt.



5. GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT

Der Regierungsrat genehmigte mit RRE Nr. 1149 vom 6. Mai 1997 diese Teilrevision der Ortsplanung Weggis. Zwei Beschwerden einer Grundeigentümerschaft betreffend den Zonenplan Landschaft wurden gutgeheissen und die Sache zur Fortsetzung des Einsprache- und Beschlussverfahrens an die Gemeinde zurückgewiesen (sh. hierzu die Ausführungen zu Kapitel 16, Seiten 76 und 78).

Anhang auf der folgenden Doppelseite: Die Änderungen im Bau- und Zonenreglement



Anhang: Die Änderungen und Ergänzungen im Bau- und Zonenreglement

Die Einwohnergemeinde Weggis erlässt gestützt auf die §§ 17 Abs. 1, 35 und 36 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), auf §§ 9, 10, 23 Abs. 3 und 24 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sowie in Ergänzung dieser Gesetze den Zonenplan Landschaft und beschliesst eine Teilrevision des Zonenplanes Rigi-Kaltbad (West) sowie nachstehende Änderungen des am 12. Juni 1994 erlassenen, vom Regierungsrat am 31. Oktober 1995 genehmigten Bau- und Zonenreglementes:

Bau- und Zonenreglement

Art. 3 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt und nachstehenden Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss eidg. Lärmschutzverordnung (LSV) zugewiesen:

Bauzonen Weggis	ES
.....	
- Bootshafenzone	III
.....	
Bauzonen Rigi Kaltbad	ES
.....	
- Landhauszone Rigi-Kaltbad West	II
- Zone für öffentliche Zwecke	III
Nichtbauzonen	ES
.....	
- Landwirtschaftszone	III
- übriges Gebiet	III
- ...	
Schutzzonen	
- ...	
- ...	
- Landschaftsschutzzone	
- ...	

Art. 14a Bootshafenzone

Bootshafen Lützelau

¹ Die Bootshafenzone Lützelau ist für einen Bootshafen mit den zugehörigen landseitigen Einrichtungen bestimmt. Zulässig sind nur eingeschossige, dem Zonenzweck entsprechende Bauten, Anlagen und Nebeneinrichtungen, die sich gut in das Landschafts- und Siedlungsbild einordnen.

Bootshafen Unterdorf-Quai

² Die Bootshafenzone Unterdorf-Quai dient in erster Linie der Bootsvermietung. Mehrheitlich sind Boote ohne Verbrennungsmotor zu stationieren. Der Gemeinderat erlässt Betriebsvorschriften zum Schutz der Trinkwasserfassung.

Landwirtschaftszone 2

² Die Landwirtschaftszone 2 dient der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung sowie der Erhaltung der Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart. Die extensive Bewirtschaftung im bisherigen Umfang ist gewährleistet. Allfällige Bauten und Anlagen sind optimal in das Landschaftsbild einzuordnen. Grössere Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen) und bauliche Bodenverbesserungen sind unzulässig; vorbehalten sind zwingende Massnahmen zur Erschliessung oder solche zur Gefahrenabwehr.

Art. 33 Landschaftsschutzzone

Zweck

¹ Die Landschaftsschutzzone überlagert einen Teil der Landwirtschaftszone 1 und dient der Erhaltung der Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bleibt gewährleistet.

Nutzung

² Bauten, Anlagen und grössere Terrainveränderungen mit Ausnahme solcher im Nabbereich bestehender landwirtschaftlicher Betriebe sind nicht zulässig.

Bestandsgarantie

³ Für bestehende Bauten und Anlagen gilt § 181 PBG.

Art. 34 Naturschutzzone

Zweck

¹ Die Naturschutzzone dient der Schaffung und Erhaltung von Lebensräumen schutzwürdiger Pflanzen und Tiere. Die Schutzgebiete sind im Anhang D im einzelnen umschrieben. Zulässig sind nur zur Pflege und Bewirtschaftung erforderliche Bauten und Anlagen sowie weitere, dem Schutzziel dienende Massnahmen. Der Einsatz von Düngern und Hilfsstoffen ist untersagt. Vorbehalten bleiben weitere Schutz- und Pflegemassnahmen nach dem kantonalen Natur- und Heimatschutzgesetz.

Massnahmen

² Der Kanton oder die Gemeinde regeln gestützt auf das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz die Schutz- und Pflegemassnahmen sowie entsprechende Abgeltungen mittels Schutzverordnung oder Pflegevereinbarung. Dabei können abweichende Nutzungsbestimmungen erlassen werden. Die Entschädigungen für Pflegemassnahmen und Ertragsausfälle richten sich nach den kantonalen Bestimmungen.

Art. 34a Naturobjekte

Zweck

¹ Der Gemeinderat bezeichnet in einem Inventarplan die lokalen Naturobjekte, insbesondere markante Einzelbäume, Baumgruppen, Waldränder, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen, Findlinge, Drumlins und Rundböcker. Nach Möglichkeit sind natürliche Abgänge markanter Einzelbäume zu ersetzen und für Natur und Landschaft wertvolle Obstgärten in ihrer Ausdehnung sowie Dichte zu erhalten. Die Anordnung weitergehender Schutzmassnahmen durch den Gemeinderat im Rahmen übergeordneten Rechts bleibt vorbehalten.

Art. 25 Landhauszone Rigi-Kaltbad West

Nutzung

¹ Gestattet sind Wohn- und Ferienhäuser mit höchstens zwei Vollgeschossen. Bei Bauten mit zwei Vollgeschossen sind keine Dachausbauten und Kniestöcke gestattet; zudem darf das Untergeschoss talseits nicht in Erscheinung treten (Staffelungen, Anschüttungen, Bepflanzungen usw.). Neu- und Ersatzbauten haben die Firsthöhe bestehender Bauten einzuhalten.

Ausnützungsziffer

² Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0,25¹.

Gestaltungsvorschriften

³ Die Fassaden haben zumindest zu 50% aus dunkel behandeltem Holz zu bestehen. Zulässig sind nur dunkle Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25 und 35% mit Giebelrichtung in der Falllinie. Bei abseits gelegenen Grundstücken kann der Gemeinderat Ausnahmen von der Dachform gestatten, wenn dadurch eine eindeutig bessere Lösung erzielt wird.

Art. 26 Zone für öffentliche Zwecke

Zweck

¹ Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.

Bauvorschriften

² In dieser Zone dürfen keine privaten Bauten erstellt werden. Bereits bestehende private Bauten dürfen unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.

Grundmasse

³ Der Gemeinderat legt für Bauten im öffentlichen Interesse Geschosshöhe und Ausnützung im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.

Zweckbestimmung

⁴ Die Zweckbestimmung der einzelnen Zonen und Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV sind im Anhang A aufgeführt.

Art. 29 Landwirtschaftszonen (LW)

Landwirtschaftszone 1

¹ Die Landwirtschaftszone 1 dient insbesondere dem Futter-, Obst-, Garten- und Gemüsebau sowie der bodenabhängigen Nutztierhaltung. Neue, nach § 54 PBG und Art. 33 BZR zulässige Bauvorhaben haben in qualitätsvoller Beziehung zur Umgebung zu stehen (Art. 43 BZR). Der Gemeinderat kann die Baubewilligung mit diesbezüglichen Auflagen verbinden und insbesondere die Pflanzung von Hecken oder Bäumen anordnen. An nicht oder wenig exponierten Standorten sind Gewächshäuser sowie Bauten der bodenunabhängigen Produktion zulässig.

¹ Es gilt § 9 Abs. 2 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung (PBV)

Massnahmen

² Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss der kantonalen Schutzverordnung sowie dem Wasserbaugesetz geschützt. Ihre Pflege und Erneuerung richtet sich nach diesen Gesetzen. Ueber die Pflege hinaus gehende Veränderungen sind bewilligungspflichtig.

Art. 35 Quellschutzzone

Die gewässerschutzrechtlichen Schutzzonen um die öffentlichen Trinkwasserfassungen überlagern die Landwirtschaftszone. In diesen Schutzzonen gelten im allgemeinen die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung sowie die Richtlinien des Bundes und des Kantons. Im speziellen gelten die Nutzungsbeschränkungen und Schutzmassnahmen, die im Reglement von genehmigten Schutzzonen festgelegt oder im Einzelfall von der Gemeinde und vom Amt für Umweltschutz festgelegt werden.

Art. 52 Strafen nach PBG und NLG, Wiederherstellung des vorgeschrittmässigen Zustandes, Einstellung der Bauarbeiten

Die Bestimmungen des PBG über Strafen (§ 213), die Wiederherstellung des gesetzlichen Zustandes (§ 209) und die Einstellung der Bauarbeiten (§ 210) sowie die Strafbestimmungen des NLG (§ 53) gelten auch für dieses Reglement.

Art. 54 Inkrafttreten

1 ...

2 ...

³ Für den Gemeindeteil Rigi-Kaltbad, soweit er nicht Gegenstand der Teilzonenpläne Rigi Kaltbad (West) ist, gilt weiterhin das Bau- und Zonenreglement vom 2. Juli 1982. Vorbehalten bleiben zwingende Bestimmungen des PBG.

Weggis, den

Namens der Einwohnergemeinde Weggis

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern am genehmigt.

ANHANG A

Zweckbestimmung der Zonen für öffentliche Zwecke (Art. 13 Abs. 4 und Art. 26) und der Grünzone Weggis (Art. 15 Abs. 4 BZR)

Zone für öffentliche Zwecke	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
.....	
t) Rigi-Kaltbad West: Kommunale und touristische Infrastruktur-Einrichtungen, kleingewerbliche Nutzungen im öffentlichen Interesse	III

ANHANG D

Inventar der Naturschutzgebiete (Art. 34 Abs. 1 BZR)

Flurname (Lebensraumtyp / Beschreibung)	Bedeutung	Hinweis auf bestehende kant. Inventare
1. <u>Hertensteinbucht</u> Weiher mit Schilfröhricht und potentiell Kleinsieggenried sowie Gehölzen	regional	LRI Nr. F1
2. <u>Trichterli</u> Amphibienbiotop, eutrophe Verhältnisse, neugepflanzte Hecke	lokal	LRI Nr. F2
3. <u>Gelbmoos</u> Kleinsieggenried hinter Rundhöcker am Wald- rand	lokal	
4. <u>Rözi</u> Kleinsieggenried und feuchte Hochstaudenflur oberhalb Wald und Bach, natürliche Bachmün- dung	lokal	
5. a, b <u>Schlieri</u> trockene Magerwiesen und Hochstaudenflur	lokal	b) LRI Nr. B14
6. <u>Dütschibalm</u> trockene Magerwiesen und Hochstaudenfluren (Adlerfarn)	lokal-regional	teilw. im LRI unter Nr. B13

7. <u>oberhalb Tannenber</u> nährstoffreicherer Halbtrockenrasen	lokal-regional	LRI Nr. T15 IES Nr. 69-1-3
8. <u>Tannenber</u> nährstoffreicherer Halbtrockenrasen sowie markante Bäume und einzelne Sträucher	lokal	LRI Nr. S20 IES Nr. 69-1-1
9. <u>Stutzberg - Gällen</u> Artenreiche Magerwiesen in langgezogener Waldlichtung in steiler Hanglage; eingestreute Gehölze, viele Schmetterlinge	regional	LRI Nr. L9 IES NR. 69-1-5, 6, 7, 8, 9
10. a, b <u>Gällen</u> artenreiche Wiesen in Waldlichtung	regional	LRI Nr. L10 IES Nr. 69-1-10, 11, 12
11. <u>Stuck</u> im unteren Teil nährstoffreicher Halbtrocken- rasen, im oberen Teil basischer Halbtrockenrasen; artenreich, u.a. Orchis morio, Cheph. longifolia	regional	LRI Nr. S2 IES Nr. 69-1-14, 15
12. <u>Tiergarten</u> Magerwiese in Waldlichtung	lokal-regional	
13. <u>Suters' Ried</u> Feuchtstandort (teilweise Quellflur)	lokal	
14. <u>oberhalb Tannenbergsstrasse</u> schwach saurer Halbtrockenrasen mit sehr viel Carex montana, einzelnen Ceph. longi folia und Orchis mascula sowie nährstoffreicherer Halb- trockenrasen mit viel Cent. scabiosa in von Wald umgebener steiler Hanglage	regional	LRI Nr. L8 IES Nr. 69-2-8, 9
15. a, b <u>Hüttenber</u> trockene - wechselfeuchte Magerwiese	lokal-regional	LRI Nr. B5
16. <u>Ober-Sentiberg</u> nährstoffreicherer Halbtrockenrasen in steiler Hanglage, teilweise durch Kleinstwälder getrennt	regional	LRI Nr. T5, T15 IES NR. 69-3-15, 16, 17
17. a, b <u>Ober-Sentiberg</u> a) nährstoffreicherer Halbtrockenrasen b) Hochstaudenflur	regional	LRI Nr. T6 IES NR. 69-3-12 (teilweise)
18. <u>Seeboden</u> nährstoffreicherer Halbtrockenrasen in Wald lichtung	regional (zus. mit 19 und 20)	LRI Nr. T3 IES NR. 69-4-1
19. <u>Seeboden</u> trockene-wechselfeuchte Magerwiesen,	regional (zus. mit 18 und 20)	LRI Nr. L2 IES Nr. 69-4-2

20. <u>Rockzindel</u> Halbtrockenrasen in verschiedener Ausbildung sowie auf feuchterem Standort Uebergang zu basischem Kleinsieggenried "Gemsweide", wichtiges Einstandsgebiet	regional (zus. mit 18 und 19)	LRI Nr. L12 IES NR. 69-4-5, 6, 7
21. <u>Hohloch</u> (oberhalb Felsentor) Mosaik aus Kleinsieggenriedern, Fettwiesen und Fettweiden mit grossen Felsblöcken, Baumgruppen und Einzelbäumen auch auf Felsen	regional	LRI Nr. S9, F9, F10
22. <u>Ihuhzindel</u> (oberhalb Felsentor) trockene Magerwiese in Waldlichtung	lokal	
23. <u>Langmoos</u> vielfältiger Lebensraum mit Kleinsieggenriedern, Binsenstandorten, eher magere Weiden, Fels blöcken mit Trockenvegetation und Gehölzen	regional	LRI Nr. S7
24. <u>oberhalb Wichmatt</u> ausgedehntes Kleinsieggenried	lokal	
25. <u>Tannenber</u> Standort seltener Pflanzen	lokal	
26. <u>Kuonzingel</u> trockene - wechselfeuchte Magerwiese in lang gezogener Waldlichtung, Felsplateau	regional	LRI Nr. L1
27. <u>Staffelhöchi</u> artenreiche, trockene Magerwiese und Hochstau- denflur mit schmalblättrigem Weidenröschen	lokal	LRI Nr. T4
28. <u>Hibnet - Kuonzingel</u> trockene - wechselfeuchte Magerwiese in lange zogener Waldlichtung, Felsplateau	lokal-regional	
29. <u>Kaltbad</u> Halbtrockenrasen und Hochstaudenflur mit Kohl- disteln, dreiseitig von Wald umgeben	lokal	
30. <u>Stutzweid bei Bodenber</u> Halbtrockenrasen in verschiedener Ausbildung gem IES 1986		IES Nr. 69-3-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8
31. <u>Tannenber</u> Kastanienhain mit Tendenz Uebergang zu allgemeinem Laubmischwald	lokal-regional	

32. <u>Brünni / Eitbühl</u> Kastanienhain mit Tendenz Uebergang zu allgemeinem Laubmischwald	lokal-regional	
33. <u>Haldiwald</u> Adlerfarnflur	lokal	
34. <u>Klausenberg</u> Strukturreiche Geländekammer, Pufferzone zu kantonalem Naturschutzgebiet, Chestenenweid	regional	
40. <u>Chestenenweid</u> kantonales Naturschutzgebiet mit bestehender Schutzverordnung		LRI Nr. L3, L4, F11 IES Nr. 69-5-13 bis 22

EINE LANGE UND BEWEGTE GESCHICHTE

Die Bootshäfen in der Lützelau und am Unterdorfquai

An der Urnenabstimmung vom 22. September 1996 genehmigten die Weggiser Stimmberechtigten die beiden Bootshafenzonen Lützelau und am Unterdorfquai. Bereits knapp zwei Jahre später, am Samstag, 20. Juni 1998, konnten mit einem grossen Hafenfest die beiden Bootshäfen eingeweiht werden. Damit wurden nach rund drei Jahrzehnten «Bootshafengeschichte» zwei für das gesellschaftliche und touristische Leben im Wohn- und Ferienort Weggis bedeutende Freizeitanlagen der Öffentlichkeit übergeben.

Die beiden Bootshäfen in der Lützelau und am Unterdorfquai blicken auf eine jahrzehntelange und ereignisreiche Geschichte zurück. Davon zeugt die Zusammenfassung «Chronologie einer langen Geschichte» am Ende dieses Kapitels. Die jüngere Historie dieser Hafenanlagen begann im Herbst 1994.

Eine Initiativegruppe macht sich an die Arbeit

Anfangs September 1994 trafen sich in Weggis rund zwei Dutzend Personen – die Initiativegruppe IG «Idee Bootshafen» – um zu diskutieren, ob es sich lohnt, wieder einen Anlauf für einen Bootshafen in Weggis zu nehmen. Als wichtigste Erkenntnisse dieser Zusammenkunft wurde einerseits festgestellt, dass der Bedarf und das Interesse für einen Bootshafen nach wie vor vorhanden sind und dass «nicht bei null begonnen werden muss». Andererseits war für die IG klar, dass bezüglich Standort des Hafens die Varianten Lützelau,

Central bzw. am Unterdorfquai und Trottenegg im Vordergrund stehen. Die IG, welche in der Folge auf über 60 Personen anwuchs, definierte als erste Aufgaben für die Planung und Realisierung des Projekts: Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes (Grösse, Umwelt, Parkplatz etc.) und einer Plus/Minus-Analyse, welche aufzuzeigen hatte, ob und in welcher Form ein Bootshafen realisiert werden kann. Zudem sollten nachbarrechtliche, juristische und finanzielle Abklärungen getroffen werden. Was die finanziellen Belange betraf, war für die IG von Anfang klar, dass das Projekt für die Gemeinde kostenneutral sein musste.

Partnerschaft IG, Gemeinde, Korporation und Weggis Tourismus (heute WVRT)

In der Folge wurden die Vorabklärungen auf fünf Arbeitsgruppen verteilt, die sich regelmässig zu Sitzungen trafen. Es waren dies die Arbeitsgruppen Standort, Technik/Projekt,

Der Bootshafen Lützelau mit Hafewart Kasimir Lottenbach



Der Bootshafen am Unterdorfquai mit «Lüüchttürmli-Pächter» Peach Kälin



Finanzen, Recht/Bewilligung und PR/Promotion. Von Beginn weg waren neben den interessierten Vereinen (Fischereiverein, Segelclub) auch der Gemeinderat, welcher als Leitbehörde für die Erteilung der notwendigen Bewilligungen zuständig war, die Korporation als Eigentümerin von 324 ha Fischentz, deren Revier sich u.a. vom Acherbach bis zur Vitznauer Grenze beim Sparren erstreckte, und der damalige Verein Weggis Tourismus in den Arbeitsgruppen vertreten. In die Beurteilung der Projekte wurden von Anfang an die zuständigen kantonalen Amtsstellen, u.a. das Amt für Umweltschutz, das Amt für Natur und Landschaftsschutz (Abt. Schifffahrt), das Tiefbauamt, das Forstamt und die Fischerei- und Jagdverwaltung miteinbezogen.

Die IG Bootshafen

In der Interessengemeinschaft Bootshafen arbeiteten folgende Personen mit:

Arbeitsgruppe Standort:

Robert Muggli, Vorsitz, Thomas Fuchs, Thomas Isele, Jörg Siegrist, Erwin Tanner, Urs Weingartner

Arbeitsgruppe Technik/Projekt:

Othmar Krapf, Vorsitz, Jürg Büchler, Peter Hofmann, Gärtnerei, Ruedi Küng, Gerry Muff, Greppen, Patrick Waltert

Arbeitsgruppe Finanzen:

Rolf Pfründer, Vorsitz, Alberto Gantner, Hugo Zimmermann, Rony Helfenstein, Dani Zurmühle

Arbeitsgruppe Recht/Bewilligung

Toni Spörri, Vorsitz, Emil Birchler, Arthur Catenazzi, Marcel Johann, Kriens, Josef Muggli

Arbeitsgruppe PR/Promotion

Josef Odermatt, Vorsitz, Josef Arnold, Gallus Bucher, Franz Kaeser, Dr. Alois Knüsel, Bernhard Nanzer, Armin Zimmermann

Zwei Zonen in der Lützelau und am Unterdorfquai – ein Anliegen

Die Abklärungen ergaben, dass die Standortvariante Lützelau die grösste Chance auf eine Akzeptanz hatte. Die IG Bootshafen und der Gemeinderat waren zudem der Meinung, dass aus touristischen Gründen die Bootsvermietung beim Hotel Central wieder aktiviert werden musste. Bis ins Jahr 1991 wurde am Unterdorfquai in Nachbarschaft des Hotel Central durch die Bootsbauerfamilie Würth jahrzehntelang eine Bootsvermietung betrieben. Damit den Gästen und der einheimischen Bevölkerung der See als Erholungsraum zugänglich bleiben konnte, bewarb sich die Gemeinde um die Bewilligung für den Betrieb einer Schiffsvermietung.

Im Jahre 1992 stellte das Strassenverkehrsamt Luzern der Einwohnergemeinde Weggis die Erteilung einer Bewilligung für eine Bootsvermietung in Aussicht.

Der Bootshafen «Marina Park Lützelau»

Bis Ende Jahr 1994 wurde das Projekt, welches 100 Bootsplätze und zehn Gästeplätze umfassen würde, ausgearbeitet. Für dieses Hafenprojekt mussten 12'800 m² Seefläche der Bootshafenzone zugewiesen werden. Nach erfolgter Vorprüfung durch den Kanton, der Genehmigung der Bootshafenzone durch die Stimmberechtigten am 22. September 1996 und der Erteilung der Baubewilligung durch den Gemeinderat am 18. Juni 1997 fand der Spatenstich für den Bootshafen am 26. September 1997 durch den damaligen Präsidenten der Bootshafengenossenschaft Weggis BGW Josef Odermatt und den damaligen Hafenmeister Rony Helfenstein statt. Mit den Bauarbeiten konnte begonnen werden.



Anspruchsvolle Bauarbeiten

Für den Bootshafen in der Lützelau wurde auf dem benachbarten Parkplatz eine schwimmende Betonmole, welche für die Öffentlichkeit begehbar sein musste, gebaut. Die Produktion nahm fast monumentale Züge an. Innert weniger Monate baute die Firma Catenazzi AG 17 Betonelemente für den Hafen Lützelau. Jedes dieser Elemente wies ein durchschnittliches Gewicht von 75 Tonnen auf, davon waren etwas mehr als zehn Prozent Armierungsstahl. Die Lützelau-Mole ist 3,5 m breit und 190 m lang. Das Freibord beträgt 80 cm. Die Mole wurde in Elementen von 11.50 m Länge erstellt und mit zwei Pneukranen ins Wasser versetzt. Anschliessend wurden die Elemente mit vier Vorspannkabeln mit einer Vorspann-

Die ersten Molenteile finden ihren Platz in der Lützelauerbucht.

KAP. 12: DIE BOOTSHÄFEN IN DER LÜTZELAU UND AM UNTERDORFQUAI

kraft von je 40 Tonnen vorgespannt und zu einem monolithischen Baukörper vergossen. Die Mole ist mittels Ketten mit fünf Rohrstreben (Durchmesser 60-80 cm) verbunden. Diese geben die auftretenden Kräfte aus der Wind- und Wellenbelastung über drei Fundamente auf den Untergrund ab. Die an der Mole liegenden Bootsplätze werden über eine 13 m lange Zugangsbrücke aus Aluminium erreicht und verfügen alle über einen eigenen Stromanschluss.

Im Schutze der Mole befinden sich drei Schwimmstege aus Aluminium mit einem Deckbelag aus Kunststoff. Die Schwimmstege sind mit Ketten an Gewichtsteinen verankert. Die Kettenverankerungen und die beweglichen Zugangsbrücken sind in der Lage, die Wasserstandschwankungen aufzunehmen.

Es wurden nur die notwendigsten Infrastrukturanlagen gebaut: Zwei öffentliche Freiluftduschen, ein Servicesteg zum Ein- und Ausladen von Gästen und für die Durchführung von kleineren Reparaturarbeiten, verschiedene Sitzgelegenheiten am Ufer und auf der Mole und ein öffentlicher Grillplatz. Auf die Erstellung eines Hafengebäudes, einer Slipanlage, eines Takelmastes, eines Kranes und einer Fäkalpumpstation wurde damals verzichtet.

Für den Bootshafen Lützelau wurden Baukosten von rund drei Millionen Franken veranschlagt.

Der Bootshafen mit der Bootsvermietung am Unterdorfquai

Die Planung dieser Anlage war ausgerichtet auf Platz für 35 Schiffe. 15 Wasserplätze entfielen auf die öffentliche Bootsvermietung. Schiffe mit Verbrennungsmotoren mit mehr als 10 KW waren und sind nicht zugelassen. 20 Plätze, welche privat vermietet werden, waren und sind für Schiffe mit Elektro-Solarantrieben oder motorlose Boote reserviert. Für

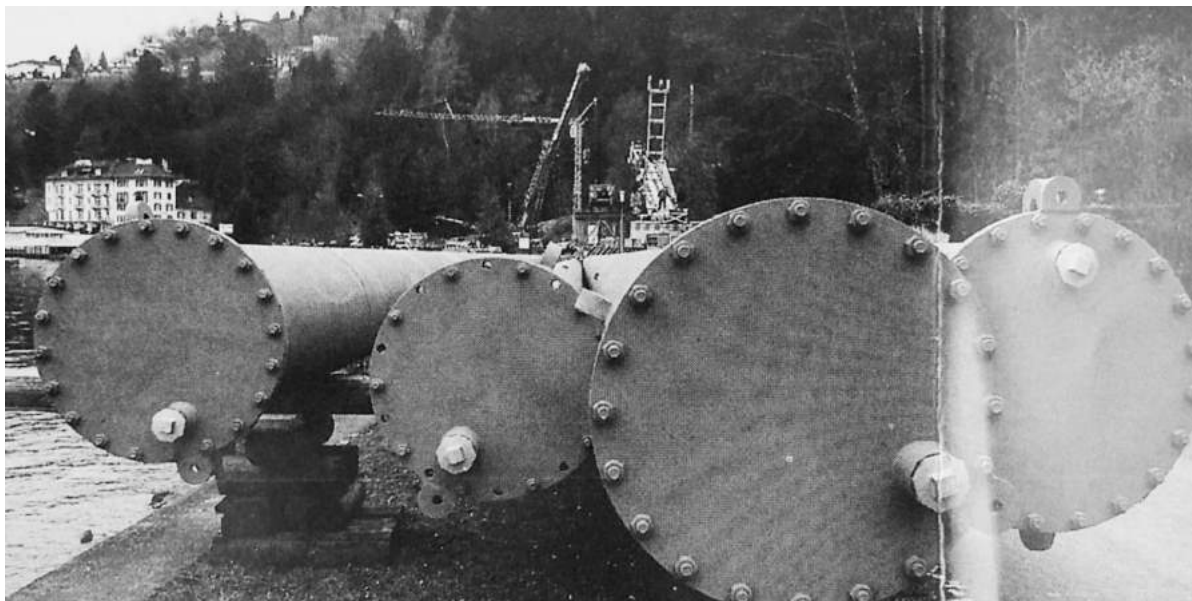
diesen Bootshafen, welcher am Standort der ehemaligen Bootsvermietung der Bootsbauerfamilie Würth geplant wurde, musste die Seefläche zwischen dem Hotel Central und dem Seehüsli der entsprechenden Zone zugewiesen werden. Nach der erfolgreichen Zonenplanabstimmung vom September 1996 und nachdem der Gemeinderat die Baubewilligung im Sommer 1997 erteilt hatte, konnte mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Transport der Betonmolen auf dem Seeweg

Die Betonmole am Unterdorfquai weist eine Länge von 60 m (plus 2 x 12 m Seitenflügel) und eine Breite von 3.50 m auf. Das Freibord beträgt 80 cm. Wie die Mole für den Bootshafen Lützelau wurde auch diese Mole auf dem Parkplatz Lützelau in Elementen von 12.00 m Länge erstellt und mit zwei Pnekranen ins Wasser versetzt. Anschliessend wurden die sieben Elemente mit vier Vorspannkabeln mit einer Vorspannkraft von je 40 Tonnen vorgespannt, zu einem monolithischen Baukörper vergossen und über den Seeweg von der Lützelau zum Unterdorfquai geschifft. Die Mole ist mittels Ketten an Gewichtsteinen verankert. Diese geben die auftretenden Kräfte aus der Wind- und Wellenbelastung auf den Untergrund ab. Die an der Mole liegenden Bootsplätze werden über eine 12 m lange, feste und eine 7 m lange, bewegliche Zugangsbrücke aus Aluminium erreicht. Auf der Westseite wurden die Anlegepfosten verstärkt, sodass auch grössere Ausflugschiffe oder Nauen anlegen können.

Im Schutze der Mole befinden sich der Schwimmsteg und die Plattform für die Bootsvermietung. Die Stegkonstruktion besteht aus Aluminium, der Deckbelag aus Holz. Da es sich beim Hafen am Unterdorfquai um einen Ökohafen handelt (Beschränkung der PS-Zahl und der Anzahl Schiffe mit Verbrennungsmotoren), wurde jeder Bootsplatz mit einem Stromanschluss ausgerüstet. Für den Bootshafen am Unterdorfquai wurden Baukosten von rund 800'000 Franken veranschlagt.

Die fast ein Meter breiten Rohrstreben sorgen für die notwendige Stabilität der Molen.





Die Mole passiert die Ecke des Hotel Central, bevor sie in der Bucht fixiert wird.

Das «Lüüchttürmli» – ein beliebter Treffpunkt an fantastischer Lage

Eine grosse Attraktion beim Bootshafen und der Bootsvermietung am Unterdorfquai ist das «Lüüchttürmli». Seit dem Sommer 2006 vermietet dort Peach Kälin 8-PS-Boote, Kanus, Kayaks, Pedalos, Wasser-Velos und Stand-Up-Paddles. Aber nicht nur das: Sein Lüüchttürmli ist zu einem beliebten Treffpunkt geworden, ein Open-Air-Restaurant an einmaliger Lage.

Keine Kosten für die öffentliche Hand

Ziel aller Beteiligten war es, die beiden Bootshäfen in der Lützelau und am Unterdorfquai ohne Beiträge von Gemeinwesen zu bauen und zu betreiben. Zu diesem Zwecke wurde am 13. März 1996 als Trägerschaft für den Bootshafen in der Lützelau die Bootshafengenossenschaft BGW Weggis gegründet. Gründungs- und langjähriger Präsident dieser Genossenschaft war der damalige Gemeindeammann Josef Odermatt. Gemäss Art. 2 der Statuten bezweckt die BGW die Erstellung und den Betrieb eines Hafens für Segel-, Ruder-, Fischer- und Motorboote. Mitglieder können nur Einwohner der Gemeinde Weggis sein. Aktuell zählt die BGW 150 Genossenschafter. Der Bau des Bootshafens wurde finanziert durch zinslose Darlehen der Standplatzmieter und Bankdarlehen. Die Kosten des Betriebs sind gedeckt durch die Beiträge der Genossenschafter.

Für den Bootshafen und die Bootsvermietung am Unterdorfquai wurde am 1. September 1997 als Trägerschaft die Bootsvermietung Central Weggis GmbH gegründet, deren gleichberechtigte Gesellschafter die Gemeinde Weggis und Weggis Vitznau Rigi Tourismus sind. Auch der Bootshafen und die Bootsvermietung am Unterdorfquai wurden finanziert durch zinslose Darlehen der abgegebenen Standplätze und ein Darlehen. Die Kosten des Betriebs der Bootsvermietung und des Bootshafens am Unterdorfquai sind durch Standplatzmieten und den Pachtzins des Hafenwartes selbsttragend.

KAP. 12: DIE BOOTSHÄFEN IN DER LÜTZELAU UND AM UNTERDORFQUAI

Eröffnungsfeier bei herrlichem Sommerwetter

Herzlich willkommen am Hafenfest vom Samstag, 20. Juni 1998, beim Unterdorf-Quai

Ab 10.00 Uhr	Beginn des Hafenfestes mit Ländlermusik
10.30 Uhr	Gratisapéro vor dem Central-Molenkopf
10.30 – 11.30 Uhr	Molen-Konzert der Feldmusik Weggis
11.00 Uhr	Offizielle Einweihung mit Einsegnung durch Pfarrer Franz Hobi und Pfarrer Stefan Christen
	Ansprachen von Projektleiter Dr. Alois Knüsel und Gemeindepräsident Hans Bättig
12.00 – 16.00 Uhr	Jazz mit der Formation «Steam Boat Jazz-Orchestra»
Ab 12.00 Uhr	Pendelverkehr über den See zum Bootshafen Marina Park in der Lützelau
Ab 13.00 Uhr	Demonstration der Seepolizei und der Segelsportgruppe Weggis bei der Bootsvermietung
16.00 Uhr	Festende

Während des Hafenfestes vom Samstag am Unterdorf-Quai ist die Seestrasse von morgens 08.00 Uhr bis spätestens 18.00 Uhr zwischen Hotel Central und Raineggkurve gesperrt.

Da entsprechend die Anzahl der Parkplätze beschränkt ist, bitten wir Sie, zu Fuss oder mit dem Fahrrad zum Hafenfest zu kommen.

Bei schlechtem Wetter findet ein reduzierter Festbetrieb statt.

Das Programm der Eröffnungsfeier vom Samstag, 20. Juni 1998

Mit einem grossen Fest wurden am Samstag, 20. Juni 1998 die beiden Bootshäfen in der Lützelau und am Unterdorfquai eröffnet. «Die Weggiser haben sich immer schwer getan mit den möglichen Standorten eines Bootshafens», so der damalige Gemeindepräsident Hans Bättig in seiner Einweihungsrede. Um dann aber fortzusetzen: «Doch jetzt sind wir sehr glücklich, dass wir gleich zwei Häfen haben. Sie versetzen uns in eine echte Ferienstimmung an unserer Riviera». Nach der Einsegnung der Bootsvermietung durch die damaligen Weggiser Pfarrer Franz Hobi und Stefan Christen vergnügten sich die vielen Weggiserinnen und Weggiser und die Gäste bei einem Hafenkonzert der Feldmusik, einheimischer Ländlermusik und fetzigem New-Orleans-Jazz.

U.a. diese drei Persönlichkeiten haben wesentlich zum Gelingen der beiden Hafenanlagen beigetragen (v.l.n.r.):

Josef Odermatt, damaliger Gemeindeammann und damaliger Präsident der Bootshafen-Genossenschaft Weggis BGW, Dr. Alois Knüsel, damaliger Projektleiter der Bootsvermietung Central Weggis GmbH und damaliger Vizepräsident von Weggis Tourismus und Hans Bättig, damaliger Gemeindepräsident



«Bootshafen Weggis 1998» – ein Film von Erwin Würth

Der einheimische Filmmacher Dr. Erwin Würth dokumentierte das Entstehen der Weggiser Bootshäfen und deren Einweihungsfeier mit einem interessanten Film. Dieses 22-minütige Zeitdokument ist zu sehen auf <https://bit.ly/3a-XbTRs>

Der folgende QR-Code führt ebenfalls zum Film:



CHRONOLOGIE EINER LANGEN GESCHICHTE

1969

Der Regierungsrat erteilt der Gemeinde Weggis die Bewilligung zur Inanspruchnahme von Seegebiet für die Erstellung eines Kiesumschlages und eines Bootshafen im Gebiet «Röhrli» (Küssnachtersee, Richtung Greppen).

1970

Opposition gegen das Bootshafenprojekt im «Röhrli». Die Gruppe «Pro Röhrli 70» setzt sich für die Erhaltung der Natur und Landschaft ein. Die bisherige Erholungsnutzung durch die einheimische Bevölkerung soll bestehen bleiben. Eine Unterschriftensammlung fordert einen Bootshafenbetrieb im Dorfgebiet. Ein neues Projekt entsteht mit Standort Hertenstein.

1973

Eine erste Bootshafenkommission wird vom Gemeinderat eingesetzt.

1976

Das Baudepartement erteilt die Bewilligung für einen Bootshafen westlich «Trottenegg» (heute Rachmaninow-Quai Hertenstein). Die Einsprachen werden durch das Baudepartement mehrheitlich abgewiesen. Am 23. November entscheidet die Gemeindeversammlung zum Projekt «Trottenegg», Hertenstein. Das Resultat der Eintretensdebatte: 115 Ja, 115 Nein, 3 leer, absolutes Mehr 117: Auf das Geschäft wird nicht eingetreten, das Sachgeschäft also nicht behandelt. Gegen dieses Ergebnis wird Beschwerde eingereicht.

1977

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde gut und weist den Gemeinderat an, das gleiche Sachgeschäft nochmals einer Gemeindeversammlung zu unterbreiten. Der Gemeinderat entscheidet, verschiedene Varianten zu planen.

1983

Der Gemeinderat legt drei Varianten zur Abstimmung vor:

- **Bootshafen «Central» (beim Unterdorfquai an der Seestrasse):**
145 Wasserplätze, 24 Trockenplätze, 53 Parkplätze. Kosten: zirka 2,7 Millionen Franken.
- **Bootshafen «Trottenegg», Hertenstein:**
170 Wasserplätze, 20 Trockenplätze. Kosten: zirka 1,8 Millionen Franken.
- **Bootshafen «Lützelau» (Bucht beim Hotel Lützelau):**
198 Wasserplätze, 20 Trockenplätze. Kosten: zirka 1,7 Millionen Franken.

Am 28. März entscheidet die Gemeindeversammlung. Die Grundsatzfrage «Wollen Sie einen Bootshafen in Weggis?» wird mit 447 Ja gegen 261 Nein beantwortet. Bei der Variantenfrage erhält der Standort Lützelau 480 Stimmen, der Standort Trottenegg 162 Stimmen und der Standort Central 46 Stimmen. Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit dem Bootshafenverein Weggis einen Vertrag über den Bau des Bootshafens abzuschliessen. Die Korporationsgemeinde befürwortet grundsätzlich den Standort Lützelau und möchte den Hafen zusammen mit der Einwohnergemeinde bauen und betreiben.

1984

Die Einwohner- und Korporationsgemeinde richten ein erstes formelles Gesuch an den Regierungsrat für die Inanspruchnahme von Seegebiet für den Bootshafen Lützelau. Das Bewilligungsverfahren wird durch Unsicherheiten im Verfahrensablauf verzögert. Der Grund: Die Bewilligungspraxis für Hafenprojekte – am Beispiel von Vitznau – muss durch das Bundesgericht beurteilt werden.

1986

Die Einfache Gesellschaft Einwohner- und Korporationsgemeinde Weggis reichen das Baugesuch ein.

1987

Jetzt ist das Verfahren nach Bundesgerichtsurteil in Sachen Hafen Vitznau bekannt. Es braucht ein Zonenplanverfahren und ein anschliessendes Baubewilligungsverfahren durch den Gemeinderat, alle Sonderbewilligungen müssen vorher vorliegen.

1988

Die Vorprüfung im Rahmen des Zonenplanes läuft, die Zonenplanänderung liegt öffentlich auf, die Einsprachen werden behandelt. Am 4. Dezember lehnen die Stimmberechtigten an einer Urnenabstimmung die Umzonung für den Hafen Lützelau mit 610 Ja gegen 617 Nein ab.

1991

Der Gemeinderat wird durch den damaligen Kurverein orientiert, dass die Würth-Werft die traditionelle Bootsvermietung beim Central aufgeben will.

1992

Das Strassenverkehrsamt Luzern stellt der Einwohnergemeinde die Erteilung der Bewilligung für eine Bootsvermietung in Aussicht. Eine erste Projektskizze für eine öffentliche Bootsvermietung mit 38 Plätzen liegt vor.

1994

Erste Besprechungen zwischen der neuen Initiativgruppe «Idee Bootshafen» Weggis und dem Gemeinderat finden statt.

1995

Das Strassenverkehrsamt Luzern teilt mit, dass für Weggis ein Kontingent von 100 Bootsplätzen als Planungswert reserviert sei.

1996

Die Bootshafengenossenschaft Weggis (BGW), mit Sitz in Weggis, wird gegründet. Am 22. September 1996 genehmigen die Weggiserinnen und Weggiser die beiden Sonderbauzonen:

Bootshafenzone Lützelau: Bootshafen mit den dazugehörenden landseitigen Einrichtungen

Bootshafenzone Unterdorfquai: Mit der Zuweisung der traditionellen Bootsvermietung neben dem Hotel Central in die Sonderbauzone soll die bisherige Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Im Mittelpunkt steht die Wiederaufnahme der Bootsvermietung. Zudem werden, um die Kosten niedrig zu halten, zusätzliche Plätze für motorlose oder schwach motorisierte private Boote vermietet.

1997

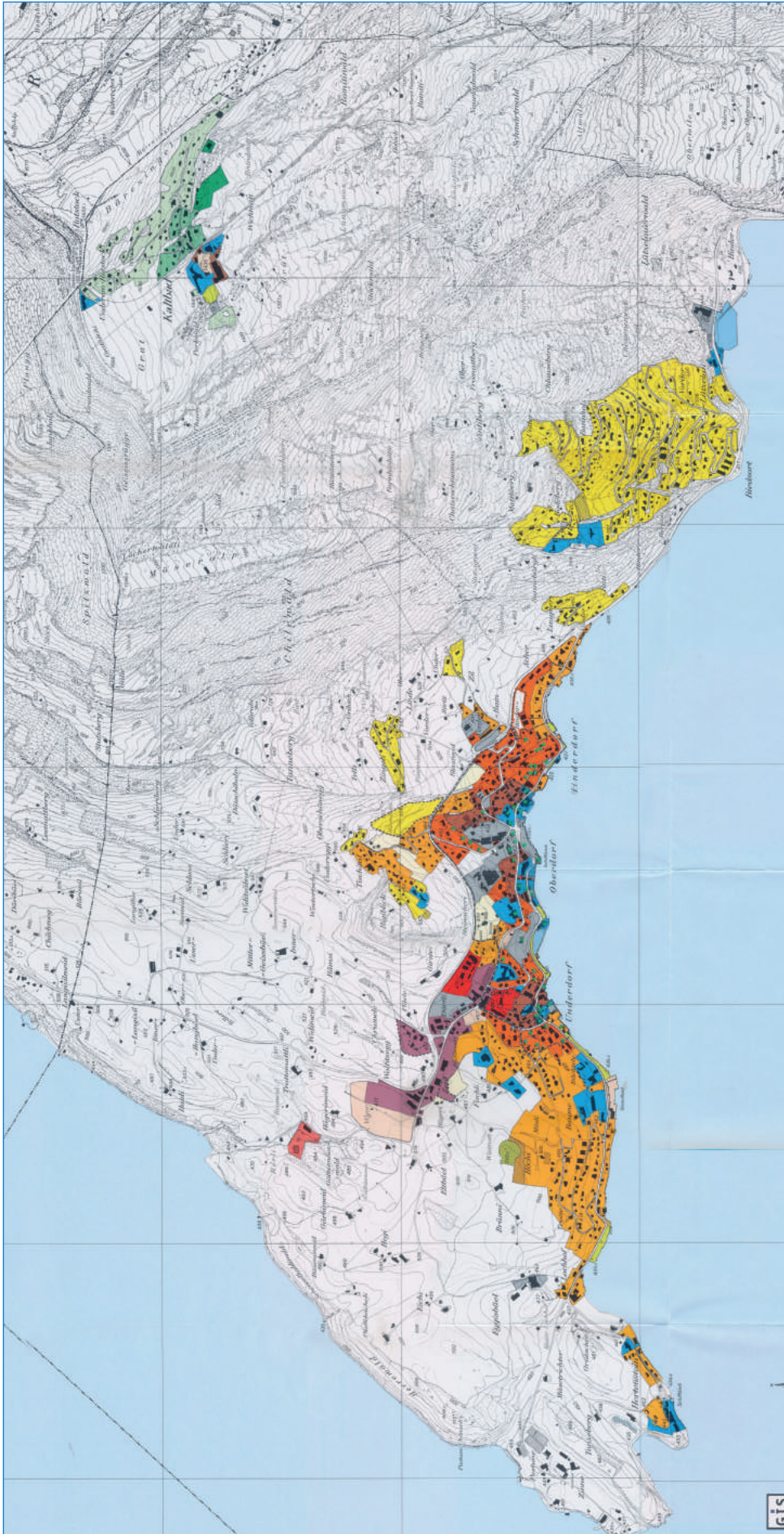
Am 18. Juni 1997 erteilt der Gemeinderat die Baubewilligungen. Mit den Bauarbeiten in der Lützelau und am Unterdorfquai wird begonnen.

Für den Bootshafen am Unterdorfquai gründen die Einwohnergemeinde Weggis und Weggis Vitznau Rigi Tourismus am 1. September 1997 die Bootsvermietung Central Weggis GmbH, mit Sitz in Weggis.

1998

Die beiden Bootshäfen Lützelau und am Unterdorfquai werden am Samstag, 20. Juni 1998 eingeweiht und in Betrieb genommen.

DIE WEGGISER ZONENPLÄNE IM JAHR 2000



GIS

Zonenplan Weggis Dorf Rigi-Kaltbad

Massstab 1 : 10'000

Legende:

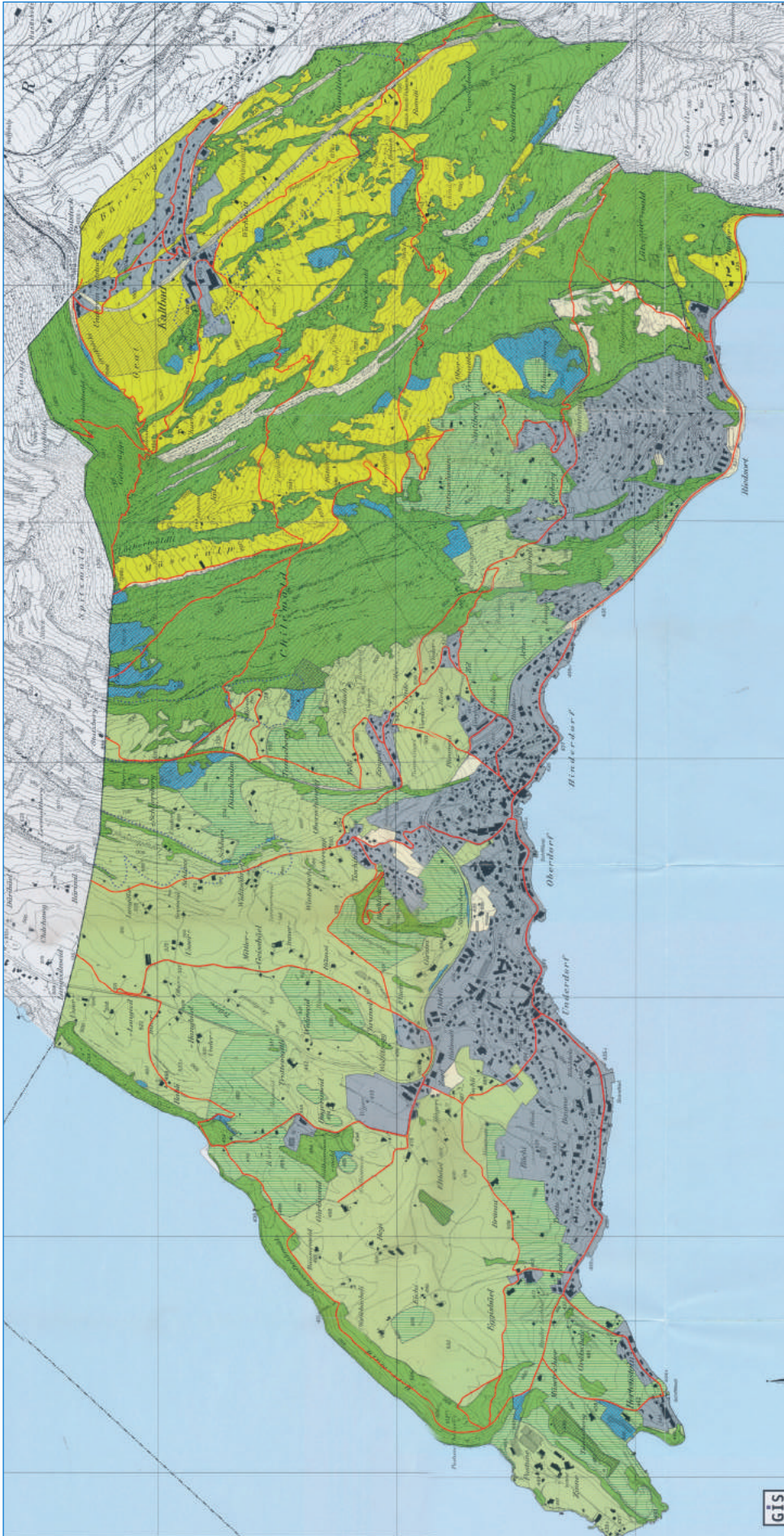
- Kernzone
- Kur- und Hotelzone
- dreigeschossige Wohnzone A
- dreigeschossige Wohnzone B
- zweigeschossige Wohnzone A
- zweigeschossige Wohnzone B
- dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone
- Zone für öffentliche Zwecke
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Grünzone
- Sonderbauzone Röhli

Übriges Gebiet

- Bootshäfen
- Landbauzone
- Dorfzone 1
- Dorfzone 2
- Bauzone 2, Etappe
- Freihaltezone
- ein- bis dreigeschossige Bauweise (überlagert)
- Ornbildschutzzone
- Gestaltungsplanpflicht
- Schutzwürdige Bauten

Gemeindengrenze

Übersichtsplan 1:10'000
Kantonales Vermessungsamt Luzern
Copyright:
GIS-Koordinationsstelle
Kanton Luzern
Juli 2000



Zonenplan Landschaft

Massstab 1 : 10'000

Legende:

Zonen des Nicht-Baugebiets:

- Landwirtschaftszone 1
- Landwirtschaftszone 2
- Naturschutzzone
- Naturschutzzone im Wald
- Landschaftsschutzzone
- Freihaltzone
- Übriges Gebiet

Orientierende Signaturen:

- Baugebiet
- Wald
- Perimeter Quellschutzgebiet
- Perimeter kant. Naturschutzgebiet Chesaenwäld
- Fuss- und Wanderwege
- Gemeindegrenze

Kartengrundlage: Übersichtslan 1:10'000
Kantonales Vermessungsamt Luzern

Copyright: GIS-Koordinationsstelle
Kanton Luzern
Juli 2000

TEILREVISION

2. JUNI 2002

Kirchmatt

1. AUSGANGSLAGE

Kein Bedarf an privatem Grundeigentum für Friedhoferweiterung

Gemäss dem von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern am 12. Juni 1994 genehmigten Zonenplan befand sich ein Teil der Parzelle Nr. 90, Kirchmatt, von ca. 800 m² in der Zone für öffentliche Zwecke; der restliche Teil dieses Grundstückes lag in der Landwirtschaftszone 1. Die seinerzeitige Zuweisung dieses Landstückes in die Zone für öffentliche Zwecke erfolgte im Hinblick auf eine allfällig später notwendige Friedhoferweiterung.

Die Friedhofplanung zu Beginn des neuen Jahrtausends zeigte auf Grund der Änderung der Bestattungsformen bzw. dem Trend zu grösstenteils Urnenbeisetzungen auf, dass auf den drei bestehenden Friedhofebenen auf dem Grundeigentum der Gemeinde ausreichend Platz vorhanden war für die Bestattungen in Weggis, dies bei einer Grabruhe von zwanzig Jahren. Zudem konnten seit Allerheiligen des Jahres 2000 Beisetzungen auch im Urnengemeinschaftsgrab stattfinden, was zu einer weiteren Entlastung der Reserven auf dem Friedhofareal führte. Da das Land der privaten Liegenschaft Kirchmatt als Friedhoferweiterung nicht mehr benötigt wurde, konnte den Stimmberechtigten die Zuweisung der Fläche von ca. 800 m² von Parzelle Nr. 90 in die Landwirtschaftszone 1 beantragt werden.



 Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in die Landwirtschaftszone 1

2. INHALTE

2.1. Änderung im Zonenplan

Umzonung Kirchmatt

Umzonung eines Teils der Parzelle Nr. 90 von ca. 800 m² von der Zone für öffentliche Zwecke in die Landwirtschaftszone 1

2.2. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Eine Änderung des Bau- und Zonenreglements war nicht notwendig.

3. VERFAHREN

Keine Einsprachen

Die Änderung der Zonenpläne Weggis Dorf und Landschaft wurde in der Zeit vom 18. März 2002 bis 16. April 2002 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen dieser öffentlichen Auflage wurde gegen diese Umzonung keine Einsprache eingereicht.

4. ERGEBNIS DER URNENABSTIMMUNG VOM 2. JUNI 2002

Dem Antrag des Gemeinderates entsprechend fand die Abstimmungsvorlage die Zustimmung der Stimmberechtigten.

Teilabänderung der Zonenpläne Weggis Dorf und Landschaft

Der Umzonung einer Fläche von ca. 800 m² von Parzelle Nr. 90, Kirchmatt, von der Zone für öffentliche Zwecke in die Landwirtschaftszone 1 wurde zugestimmt.



Stimmbeteiligung:
56.07 %

5. GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT

Der Regierungsrat genehmigte mit RRE Nr. 1001 vom 20. August 2002 die Teilabänderung der Zonenpläne Weggis Dorf und Landschaft.

TEILREVISION GEMEINDEINITIATIVE PARADIES

20. JUNI 2004

Umzonung der Liegenschaft Paradies von der Kur- und Hotelzone in die Kernzone

1. AUSGANGSLAGE

Hotelruine Paradies gefährdet öffentliche Sicherheit

Die Liegenschaft Paradies befand sich seit der Gesamtrevision der Ortsplanung vom Jahre 1994 in der Kur- und Hotelzone, überlagert mit der Ortsbildschutzzone. Zudem war das ehemalige Hotelgebäude im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement als schutzwürdige Baute bezeichnet. Das alte Hotelgebäude stand schon damals seit einigen Jahren leer und verfiel immer mehr. Eine vom Gemeinderat bei einem Ingenieurbüro in Auftrag gegebene Zustandsanalyse stellte u.a. fest, dass es sich beim leerstehenden Hotel Paradies um ein Abbruchobjekt handle, das weder bewohnt noch betreten werden dürfe. Beim eingeschossigen Anbau seien De-

cken- und Bodenbereiche bereits eingestürzt, und die Gefahr von weiteren Einstürzen bleibe bestehen.

Vom Gemeinderat mussten daraufhin, zum Schutze der Fussgänger (Schulweg) und des Fahrverkehrs auf dem angrenzenden Trottoir bzw. der Luzernerstrasse Sicherheitsmassnahmen, u.a. eine Absperrung des Geländes, vorgenommen werden.

Gemeindeinitiative verlangt eine Umzonung mit strikten Bau- und Nutzungsvorschriften

Mit einer im Jahre 2003 eingereichten Gemeindeinitiative wurde der Gemeinderat beauftragt, den Stimmberechtigten die Umzonung der Liegenschaft Paradies von der Kur- und Hotelzone in die Kernzone, verbunden mit strikten Bau- und Nutzungsvorschriften, zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Hotel Paradies um 1950
Bildnachweis:
ETH-Bibliothek
Zürich, Bildarchiv/
Stiftung Luftbild
Schweiz / Fotograf:
Friedli, Werner /
LBS_H1-013263 / CC
BY-SA 4.0



Diese Gemeindeinitiative, welche von den Hoteliers Urs-Peter Geering, Jürg H. Günther und Bernhard Nanzer sowie Dr. med. Alois Knüsel lanciert und von 479 Stimmberechtigten unterzeichnet wurde, kam gültig zustande. Der Gemeinderat beschloss am 8. August 2003 in Beachtung der Vorschriften des Gemeindegesetzes, dem Souverän anstelle der Initiative einen Beschluss zur Abstimmung zu bringen, der dem Initiativbegehren entsprach. Der Gemeinderat stellte in seinem damaligen Entscheid zur Gemeindeinitiative und deren Umsetzung u.a. fest, «dass sich Gebäude und Umgebände der Paradies-Liegenschaft in einem äusserst verwahrlosten Zustand befinden. Es ist kaum damit zu rechnen, dass die Grundeigentümer in nächster Zeit ein Bauprojekt planen und realisieren werden, welches mit der Kur- und Hotelzone in Einklang zu bringen ist.»

Der Gemeinderat hielt damals auch fest, dass er, wie die vielen Stimmberechtigten, welche die Gemeindeinitiative unterzeichnet hätten, ein grosses Interesse daran habe, dass sich die Situation auf der Paradies-Liegenschaft zum Besseren wenden werde. Mit einer Umzonung von der Kur-

und Hotelzone in die Kernzone, verbunden mit strikten Bau- und Nutzungsvorschriften entsprechend der Zielsetzung und Begründung der Initianten, würden die Voraussetzungen geschaffen, um auf der Liegenschaft Paradies eine Überbauung zu realisieren, die einerseits den öffentlichen Interessen, insbesondere bezüglich Orts- und Landschaftsbild (erhöhte Anforderungen an das Eingliederungsgebot, Höhenbeschränkung, Erstellen eines Trottoirs entlang der Seestrasse etc.) entspreche, andererseits den Grundeigentümern die Möglichkeit gebe, auf ihren Grundstücken ein Bauprojekt zu realisieren.

Kein Präzedenzfall


Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahre 1994 wurden ausnahmslos alle Hotel- und Kurhaus-Grundstücke, auch die Liegenschaft Paradies, der Kur- und Hotelzone zugewiesen. Die Erfahrungen mit der Kur- und Hotelzone waren durchwegs positiv. Dies belegten einerseits erfolg-

479 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger unterzeichneten die Gemeindeinitiative zur Umzonung der Liegenschaft Paradies (für das Zustandekommen der Gemeindeinitiative wären 250 Unterschriften notwendig gewesen)


Gemeindeinitiative

Umzonung der Liegenschaft Paradies

(Parzellen 85 und 543)



31. Mai 2003



Initiative

Gestützt auf § 46 des Gemeindegesetzes des Kantons Luzern unterbreiten die unterzeichneten Stimmberechtigten der Gemeinde Weggis eine Gemeindeinitiative in Form einer allgemeinen Anregung mit folgendem Wortlaut:

„Die unterzeichneten stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Weggis beauftragen den Gemeinderat, den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Weggis entsprechend der nachfolgenden Zielsetzung und Begründung die Umzonung der Liegenschaft Paradies (Grundstücke Nr. 85 und Nr. 543) von der Kur- und Hotelzone in die Kernzone mit strikten Bau- und Nutzungsvorschriften zur Beschlussfassung zu unterbreiten.“

Zielsetzung und Begründung

„In den letzten Jahren ist die Liegenschaft Paradies in einem äusserst verlotterten Zustand. Immer mehr Einheimische und Gäste beklagen sich über den unansehnlichen, baufälligen und gefährlichen Zustand dieses Gebäudes im Zentrum unseres schönen Wohn- und Ferienortes.

Mit einer Umzonung dieser Liegenschaft von der Kur- und Hotelzone in die Kernzone soll erreicht werden, dass anstelle dieses Gebäudes eine Überbauung realisiert werden kann, die erhöhte Anforderungen an das Eingliederungsgebot erfüllt. Mit dieser Umzonung müssen strikte Bau- und Nutzungsvorschriften vorgegeben werden. Insbesondere sind die Gestaltungsplanpflicht, das Erstellen eines Trottoirs entlang der Seestrasse und eine verbindliche Höhenbeschränkung gegen die Luzernerstrasse festzulegen. Gebäude auf den Grundstücken Nr. 85 und 543 dürfen eine maximale Höhe von 3,5 m - gemessen ab dem nordöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks Nr. 543 (Luzernerstrasse / Posttreppe) bis zum höchsten Punkt der Gebäude - nicht überschreiten. Eine entsprechende Höhenkote ist festzulegen. Eine öffentliche Nutzung einer allfälligen Dachterrasse sollte angestrebt werden. Vorbehalten bleibt die Durchführung eines Planungswettbewerbes.

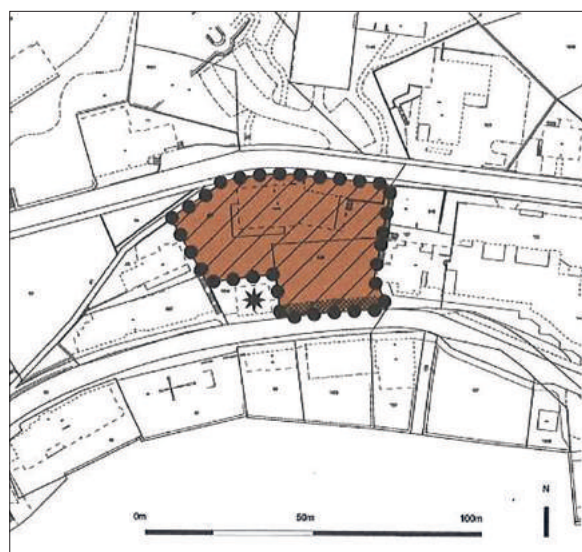
reiche Nachfolgeregelungen und Handänderungen, welche die Weiterexistenz von Hotel- und Kurbetrieben sicherten, andererseits die vielen getätigten Investitionen (Neu- und Umbauten) in Hotel- und Kurbetriebe. Mit der Unterstützung der Gemeindeinitiative ging es dem Gemeinderat nicht darum, die bewährte Kur- und Hotelzone in Frage zu stellen. So wurde auf andere früher eingereichte Gesuche um Entlassung von Grundstücken aus der Kur- und Hotelzone nicht eingetreten. Im Rahmen der Interessenabwägung kam der Gemeinderat damals zum Schluss, dass eine Umzonung der

Liegenschaft Paradies kein Präzedenzfall sei, wohl aber im öffentlichen Interesse. Ein wichtiger Aspekt war, dass das Gebäude auf der Liegenschaft Paradies schon im Zeitpunkt der Schaffung der Kur- und Hotelzone im Jahre 1994 nicht mehr als Hotel, sondern bis anfangs Jahr 1997 als Personalhaus für das Hotel Post genutzt wurde. Seither stand dieses Haus leer und verfiel als Altbauruine mitten im Dorfzentrum. Alle anderen Hotel- und Kurhäuser waren im Zeitpunkt der Gesamtrevision der Ortsplanung von 1994 aktive Betriebe.

2. INHALTE

2.1. Änderung im Zonenplan

Umzonung Paradies



Umzonung der Parzellen Nrn. 85 und 543 von der Kur- und Hotelzone in die Kernzone.

Genehmigungsinhalt		Orientierender Planinhalt	
	Kernzone Paradies		öffentliches Wegrecht
	Gestaltungsplanpflicht		Schutzwürdige Bauten

2.2. Ergänzung im Bau- und Zonenreglement

Der Art. 6, Kernzone, im Bau- und Zonenreglement wurde mit folgendem neuen Absatz 7, Paradies, ergänzt:

«Bei der Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen in dem im Zonenplan speziell gekennzeichneten Gebiet Paradies sind bezüglich Gestaltung, Bepflanzung und Erschliessung erhöhte Anforderungen zu erfüllen.

Es gelten überdies folgende spezielle Bauvorschriften:

- In Abweichung zu Absatz 4 sind Bauten mit einer Ausnutzungsziffer von max. 1.00 mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig. Das 3. Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden oder durch ein Attikageschoss zu ersetzen.
- Die maximale Höhe von Bauten und Anlagen darf 452.50 m.ü.M. nicht übersteigen. Der Gemeinderat kann Abweichungen gewähren, wenn im Rahmen eines Wettbewerbs eine architektonisch und städtebaulich hochwertige Lösung erzielt wird oder für technisch notwendige Aufbauten.
- Bei der Errichtung einer Dachterrasse ist eine öffentliche Nutzung mit Zugang ab der Luzernerstrasse anzustreben.
- Entlang der Seestrasse ist eine öffentliche Fusswegverbindung von 2.00 m Breite sicherzustellen.»

3. VERFAHREN

Positive Vorprüfung

Mit Bericht vom 26. Februar 2004 nahm das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern zur Umzonung der Paradies-Liegenschaft von der Kur- und Hotelzone in die Kernzone positiv Stellung. Die kantonale Denkmalpflege konnte sich unter Auflagen sowohl mit der Entlassung des Gebäudes aus dem Inventar schutzwürdiger Bauten als auch mit dem Abbruch des baufälligen Hotels einverstanden erklären.

Sieben Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der Umzonung Paradies, welche vom 22. März 2004 bis 20. April 2004 dauerte, wurden sieben Einsprachen eingereicht. Zwei Einsprachen konnten auf dem Verhandlungswege erledigt werden, die fünf nicht gütlich erledigten Einsprachen wurden den Stimmberechtigten zur Abweisung beantragt.

4. ERGEBNIS DER URNENABSTIMMUNG VOM 20. JUNI 2004

Dem Antrag des Gemeinderates entsprechend fand die Abstimmungsvorlage die Zustimmung der Stimmberechtigten.

Umzonung Paradies

Der Umzonung der Parzellen Nrn. 85 und 543, Paradies, von der Kur- und Hotelzone in die Kernzone und der Ergänzung des Bau- und Zonenreglements sowie der Abweisung der fünf nicht gütlich erledigten Einsprachen wurde zugestimmt.



5. GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT

Der Regierungsrat genehmigte mit RRE Nr. 1310 vom 23. November 2004 die vorerwähnte Umzonung der Liegenschaft Paradies und die Ergänzung des Bau- und Zonenreglements. Eine gegen den Beschluss der Stimmberechtigten eingereichte Beschwerde wies der Regierungsrat ab.

Über eine Beschwerde entschied das Bundesgericht

Mit der Umzonung der Liegenschaft Paradies beschloss die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 20. Juni 2004 auch die Abweisung der fünf nicht gütlich erledigten Einsprachen. Nach Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat und dem damaligen Verwaltungsgericht wies das Bundesgericht in Lausanne mit Urteil vom 20. April 2006 die letzte noch verbliebene Einsprache bzw. Beschwerde ab.

TEILREVISION

26. SEPTEMBER 2004

Baume – Röhrlı – Parkstrasse – Rigi Kaltbad Ost – Vorder Rüti / Laugneri –
Begriffsänderungen und Präzisierungen im Bau- und Zonenreglement

1. AUSGANGSLAGE

Die Änderungen im Zonenplan

Um den Bedürfnissen der einheimischen Unternehmer für Lager-, Umschlag- und Werkstattgebäude und der Gemeinde Weggis für eine regionale Entsorgung gerecht zu werden, wurde eine Anpassung bzw. Erweiterung der Sonderbauzone Röhrlı geplant.

Der Gemeinderat beabsichtigte im Jahre 2004, im Rahmen einer kommenden Gesamtrevision (sh. hierzu Kapitel 19) auch die Zonenplanung Rigi Kaltbad Ost zu überarbeiten. Für dieses Gebiet galten nach wie vor der Zonenplan und die Zonenbestimmungen vom Jahre 1982. Auf Grund der damaligen Naturgefahrensituation mussten aber bereits einige Grundstücke im Gebiet Rigi Kaltbad Ost im Jahre 2004 zur Umzonung in die Landwirtschaftszone beantragt werden. Zudem ging es um Zonenplanänderungen in den Gebieten Baume (Hotel Seeblick), Parkstrasse und Vorder Rüti / Laugneri.

Die Gründe für die Teilrevision des Bau- und Zonenreglementes

Seit der Genehmigung des Bau- und Zonenreglementes und des Zonenplanes von 1994 (Gesamtrevision Weggis Dorf) wurden verschiedene kantonale Gesetze geändert. Von den Gemeinden wurde vom revidierten kantonalen Planungs- und Baurecht von 1995 eine Anpassung ihrer kommunalen Rechtsgrundlagen, insbesondere die Festlegung des Berechnungsfaktors zur Ausnützungsziffer auf 1.0 verlangt. Sodann wurden aufgrund des neuen kantonalen Strassengesetzes bzw. des im Jahre 2002 von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Weggis beschlossenen kommunalen Strassen-, Parkplatz- und Gebührenreglementes verschiedene Anpassungen notwendig. Aber auch Erfahrungen mit dem Bau- und Zonenreglement seit der Genehmigung des bisherigen Reglementes im Jahre 1994, geänderte Verhältnisse oder neu vorliegende Gerichtsentscheide erforderten weitere Änderungen, Ergänzungen oder Präzisierungen. Es handelte sich hier vor allem um die Zonenvorschriften für die dreigeschossige Gewerbe- und Wohnzone (neu: Arbeits- und Wohnzone) sowie der Kur- und Hotelzone. Ebenfalls sollte die Erscheinung von Bauten in der Hanglage klar definiert werden.

2. INHALTE

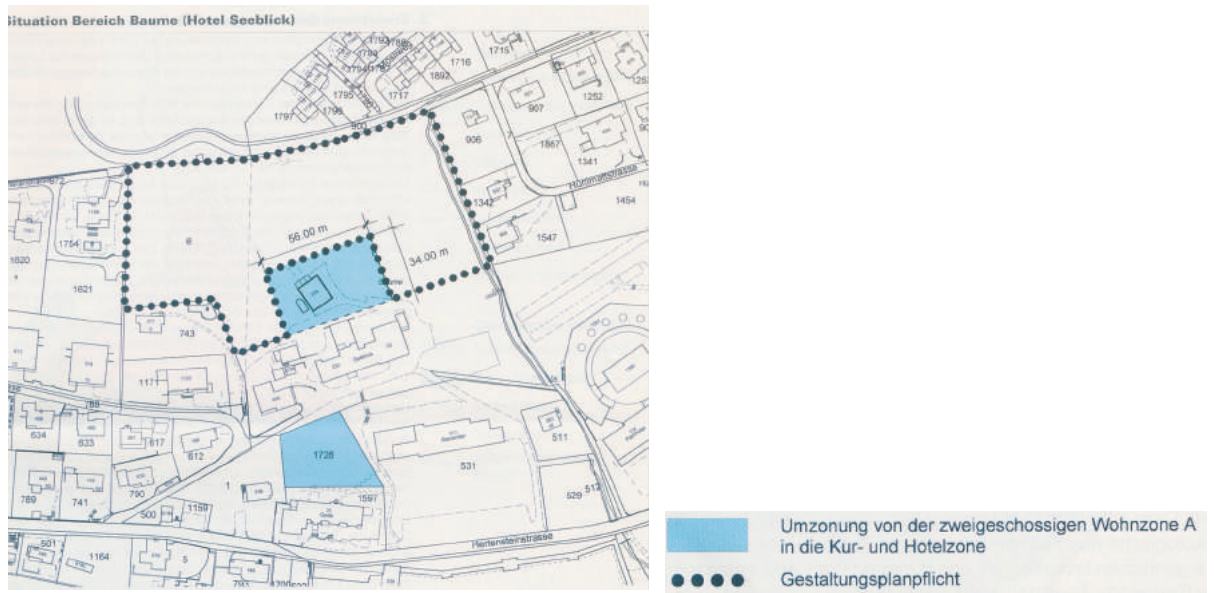
2.1. Änderungen im Zonenplan

2.1.1. Umzonungen in die Kur- und Hotelzone im Bereich Baume (Hotel Seeblick)

Mit einem Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 5. November 2002 wurde die Nutzung des bestehenden Gebäudes Nr. 23a auf Grundstück Nr. 6 «Baume» als nicht zonenkonform beurteilt. Eine Umzonung des im Plan dargestellten Grundstücksteils von der Wohnzone W2A in die Kur- und Hotelzone lag gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons im Ermessen der Gemeinde. Es mussten jedoch die umweltrechtlichen Probleme, insbesondere was den Lärmschutz anbelangt, gelöst werden.

Die weiterhin in der Wohnzone W2A verbliebene Fläche der Parzelle Nr. 6 wurde mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

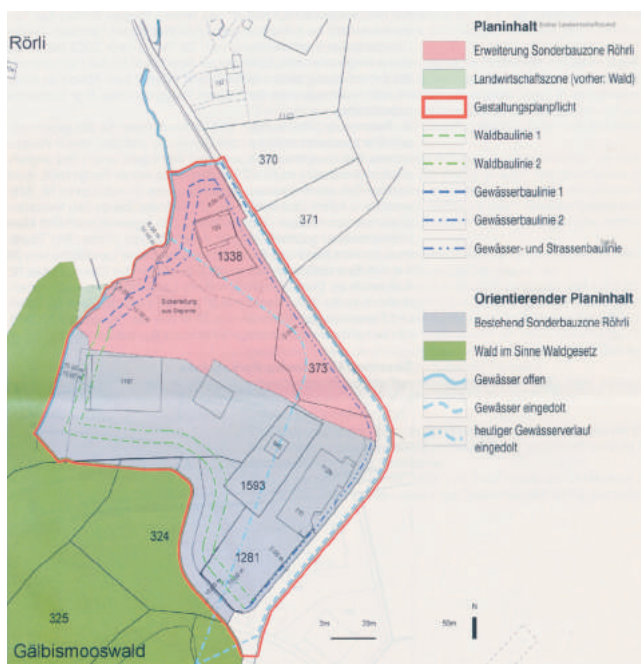
Die schon damals für Hotelnutzungen verwendete Parzelle Nr. 1726 zwischen den Hotels Gerbi und Alexander war angrenzend an die Kur- und Hotelzone. Sie wurde ebenfalls von der Wohnzone W2A in die Kur- und Hotelzone umgezogen.



2.1.2. Erweiterung Sonderbauzone Röhrlü

Im Jahre 2004 waren in der Sonderbauzone Röhrlü die Gemeinde mit dem Entsorgungsbereich sowie drei Baugeschäfte tätig. Der gesamte, damals unter der Waldkante liegende Bereich war nicht eingezont. Dort befanden sich seit vielen Jahren das Gewerbeterrain der Firma Catenazzi sowie der Schiessstand. Die Gemeinde benötigte für die regionale Entsorgung des Separatkehrichts, u.a. Grünzeug, mehr Fläche. Auch die drei Baugeschäfte hatten Vergrößerungsbedarf. Es lag damals das Vorprojekt der Firma Küttel AG für die Vergrößerung der Betonaufbereitung, Entsorgung / Separie-

rung / Brechung Baukehricht (Bauschutt, Steine usw.) und Maschinenpark vor. Mit der Erweiterung der Sonderbauzone Röhrlü um 5'700 m² konnte ein Standort für Betriebe, die grössere Immissionen verursachen, angeboten werden. Die Erweiterung der Sonderbauzone Röhrlü erforderte eine Waldrodung mit Ersatzmassnahmen sowie eine Verlegung des Röhrlübaches. Hierfür mussten Sonderbewilligungsverfahren bei den zuständigen kantonalen Amtsstellen durchgeführt werden.

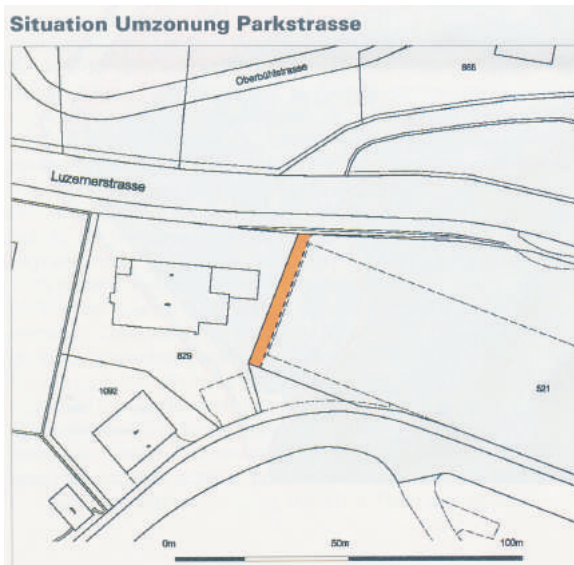


Erneute Abstimmung über die Sonderbauzone Röhrlü im Jahre 2009

Die vorerwähnte Erweiterung der Sonderbauzone Röhrlü wurde nach der Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vom 26. September 2004 nicht zur regierungsrätlichen Genehmigung eingereicht und wurde somit nicht rechtskräftig. Am 27. September 2009 wurde erneut über diese Sonderbauzone abgestimmt. Die Fläche der Erweiterung der Sonderbauzone Röhrlü wurde gegenüber der Beschlussfassung vom Jahre 2004 reduziert. Über die Gründe, welche zum erneuten Entscheid über die Sonderbauzone Röhrlü führte, orientiert das Kapitel 18.

2.1.3. Umzonung Parkstrasse

Hier handelte es sich um eine zonenrechtliche Bereinigung im Zusammenhang mit dem Neubau des Parkhauses «See» auf dem Grundstück der damaligen Tennisanlage von Weggis Vitznau Rigi Tourismus.



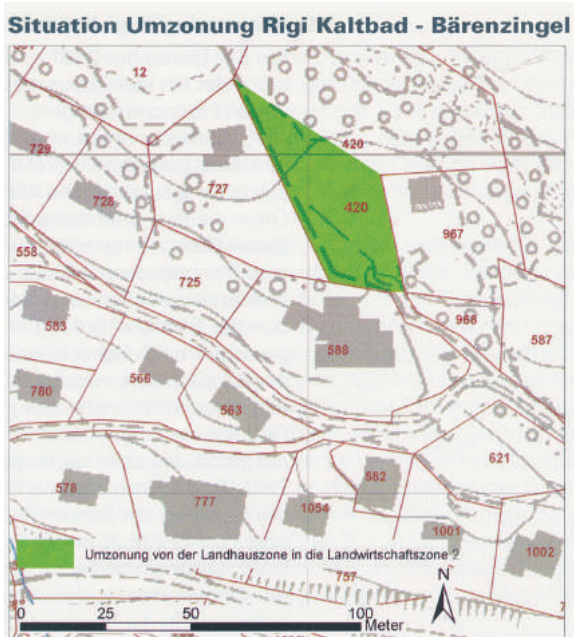
 Umzonung von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die dreigeschossige Wohnzone B

2.1.4. Umzonungen Rigi Kaltbad Ost

Am 10. Dezember 2001 ereignete sich auf Rigi Staffelhöhe ein Felssturz, der ein Wohnhaus beschädigte. Auslöser des Felssturzes waren Frostsprengungen.

Als Sofortmassnahme wurden sämtliche Felsbänder im Gebiet Rigi Kaltbad einer genauen Kontrolle unterzogen, um das Risiko weiterer Felsabbrüche abzuklären. Die Abklärungen ergaben, dass an verschiedenen Orten weitere gefährliche Sturzpoteziale vorhanden waren. Aufgrund dieser Gefährdung wurde für rund 30 Liegenschaften auf Rigi Kaltbad eine Planungszone erlassen. Gleichzeitig wurden verschiedene Sanierungsmassnahmen zur Reduktion der Sturzgefährdung in die Wege geleitet.

Die Leistung von Bundes- und Kantonssubventionen wurde davon abhängig gemacht, dass die damals noch unüberbauten Grundstücke (Baurechtsparzellen Nr. 1860, 1861, sowie ein Teil der Baurechtsparzelle Nr. 1858, Teile der Parzelle Nr. 420), die sich vor den Sanierungsmassnahmen im roten Gefahrenbereich befanden, in die Landwirtschaftszone 2 zurückgezont werden müssen. Die Neuzonierung wurde von Bund und Kanton verlangt, weil die Wirkungsdauer der Fellsicherung deutlich kleiner eingestuft wurde als die Nutzungsdauer eines Gebäudes.



2.1.5. Anpassung der Legende im Zonenplan Siedlung

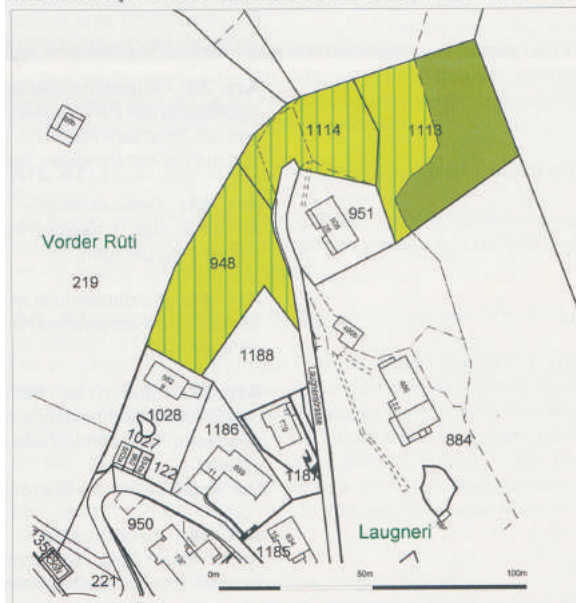
Mit der Begriffsänderung der Gewerbe- und Wohnzone, GW3 (neu: Arbeits- und Wohnzone AW3) wurde die Legende im Zonenplan entsprechend geändert.

2.1.6. Zuweisung der Parzellen Nrn. 948, 1113 und 1114 in die Landwirtschaftszone 1 mit Landschaftsschutzzonenüberlagerung

Gegen die Zonierung dieser drei Grundstücke war im seinerzeitigen bis 9. Juli 1996 dauernden Auflageverfahren zum Teilzonenplan Landschaft am 7. August 1996 von der Grundeigentümerschaft Einsprache erhoben worden, auf die der Gemeinderat wegen Verspätung nicht eintrat. Eine gegen den Nichteintretensentscheid erhobene Beschwerde sowie eine Beschwerde dieser Grundeigentümerschaft gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten vom 22. September 1996 betreffend den Zonenplan Landschaft hiess der Regierungs-

rat am 6. Mai 1997 im Sinne einer Rückweisung zur Fortsetzung des Einspracheverfahrens sowie zur Beschlussfassung über die Festsetzungen im Teilplan Landschaft für die vorerwähnten Parzellen durch die Stimmberechtigten gut (siehe Kapitel 12, Seite 57). Der Gemeinderat beantragte somit den Stimmberechtigten im Jahre 2004, auch die Parzellen Nrn. 948, 1113 und 1114 der Landwirtschaftszone 1 mit Überlagerung durch die Landschaftsschutzzone zuzuweisen, wie dies bereits im Auflageverfahren vom Jahre 1996 vorgesehen war.

Situationsplan Grundstücke Nrn. 948, 1113 und 1114



Zone des Nicht-Baugebiets:	
	Landwirtschaftszone 1
	Landschaftsschutzzone
Orientierende Signatur:	
	Wald

2.2. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

2.2.1. Anpassungen aufgrund von geänderten gesetzlichen Grundlagen

Art. 3:	«Arbeitszonen» statt «Industrie- und Gewerbebezonen»: Anpassung gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG)
Art. 5:	«Etappierung»: Streichen, da in der kantonalen Verordnung geregelt
Art. 11:	«Arbeits- und Wohnzone» statt «Gewerbe- und Wohnzone»: Neuer Begriff und Präzisierung der Berechnung
Art. 38:	Autoabstellplätze: Anpassung der Parkplatzbestimmungen an das kantonale Strassengesetz und das Strassen- Parkplatz- und Gebührenreglement der Gemeinde
Art. 41:	Gebüdelänge: Streichen von Abs. 2, da in der kantonalen Planungs- und Bauverordnung geregelt

- Art. 48: Kinderspielplätze und Freizeitanlagen:**
Streichen, da im kantonalen Planungs- und Baugesetz geregelt
- Art. 52: Strafbestimmungen:**
Ergänzungen aufgrund kantonalen Gesetze
- Art. 54: Inkrafttreten:**
Neuer Absatz betreffend Übergangsregelung für Gestaltungspläne, mit deren Realisierung bereits begonnen wurde

2.2.2. Anpassungen an geänderte Verhältnisse

- Art. 2bis neu: Berechnungsfaktor Ausnützungsziffer:**
Neuer Berechnungsfaktor 1.0; Aussenmauern werden bei der Geschossfläche nicht mehr angerechnet; Flächen von Untergeschossen, deren Aussenflächen mit mindestens 1/3 im ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain liegen, werden nicht angerechnet; bei überhohen Räumen (> 3.00 m) werden keine imaginären Geschosse eingerechnet.
- Art. 7/23: Präzisierungen in der Kur- und Hotelzone:**
Gemäss der neuen Formulierung ist die Kur- und Hotelzone für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Hotellerie, dem Tourismus und der Erholung dienen. Mit der Streichung des Wortes «angestammten» (bei der Präzisierung des Begriffs «Hotellerie») sollen in der Kur- und Hotelzone nicht nur traditionelle Hotelnutzungen, sondern auch andere Formen von Hotellerie möglich sein, z.B. Aparthotellerie, Bildungs- und Kulturtourismus, Gesundheits- und Wellnesstourismus, Seminar- und Veranstaltungstourismus. Bereits schon mit der Einführung der Kur- und Hotelzone im Jahre 1994 wurde eine Hotelfachschule als eine dem Tourismus dienende Baute bezeichnet, ebenfalls Restaurationsbetriebe, Läden und Personalzimmer.
- Art. 8 – 11: Definition der maximal sichtbaren Geschosse (Unter- und Vollgeschosse):**
Mit der Änderung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind Untergeschosse bei der Geschossigkeit nicht zu berücksichtigen, wenn nicht mehr als zwei Drittel der Aussenwände aus dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain hinausragen. Zur Unterbindung von talseits massiv in Erscheinung tretenden Bauten in Hanglagen wird die Höhe von Gebäuden neu mittels «sichtbaren Geschossen» definiert. Mit der Einführung des Begriffes «sichtbare Geschosse» soll die Sensibilisierung und Rücksichtnahme auf bestehende Liegenschaften und Bauten gefördert werden.
- Art. 12: Sonderbauzone Röhrlü**
Anpassung und Ergänzung sämtlicher Bestimmungen zu dieser Sonderbauzone
- Art. 42: Ergänzung Masse Dachgeschoss:**
Die Massvorschriften für Dach-, Attika- und Vollgeschosse sowie sichtbare Geschosse in Hanglagen werden neu definiert.
- Art. 43: Anpassung an neue Praxis «Schutz des Orts- und Landschaftsbildes»:**
Neu ist geregelt, dass die Beratungskosten für Fragestellungen zur Ortsbildschutzzone durch neutrale Fachleute von der Gemeinde übernommen werden.
- Art. 46: Fassaden, Terrainveränderungen, Mauern:**
Es wird eine Geländenorm eingeführt, die sowohl eine maximale Aufschüttung ab gewachsenem Terrain als auch die maximale Höhe von Stützmauern und mauerartigen Böschungen festlegt.
- Art. 47: Ergänzung zu Terrassenhäusern:**
Um zu massive, in der Landschaft riegelartig in Erscheinung tretende Terrassenhäuser zu verhindern, wird der Terrassenhausartikel mit Gestaltungsvorschriften ergänzt.
- Art. 50: Beizug unabhängiger Fachleute:**
Ergänzung des entsprechenden Artikels aufgrund aktueller Praxis
- Art. 51: Kosten für Beizug unabhängiger Fachleute:**
Anpassung an die aktuelle Praxis

3. VERFAHREN

Planungskommission erarbeitet Grundlagen

Die Teilrevision der Ortsplanung vom 26. September 2004 wurde durch eine Planungskommission erarbeitet, welcher die Mitglieder des Gemeinderates und der Baukommission angehörten. Begleitet und beraten wurde diese Planungskommission durch die Planer und Architekten Roger Michelon und Jörg Hunziker vom Entwicklungs- und Raumplanungsbüro Planteam S AG, Sempach-Station, und Dr. iur. Michael Gnekow, Rechtsanwalt, Luzern.

Positiver Vorprüfungsbericht

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern nahm im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Änderungen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglementes mit den Berichten vom 20. Mai 2003 und vom 19. Dezember 2003 positiv Stellung.

Das Mitwirkungsverfahren

Im Vorfeld der öffentlichen Auflage wurde die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planung orientiert, einerseits durch ein Vernehmlassungsverfahren und die Orientierung an der Gemeindeversammlung vom 5. Mai 2003, andererseits durch Informationen in der Lokalpresse. Zudem wurden im Bericht zur öffentlichen Auflage, welche vom 17. Mai 2004 bis 15. Juni 2004 dauerte, alle Personen, Organisationen und Behörden eingeladen, sich zur Planung frei zu äussern. Im Rahmen dieses Mitwirkungsverfahrens waren sechs Eingaben eingegangen.

Über drei Einsprachen entschieden die Stimmberechtigten

Während der Auflagefrist vom 17. Mai 2004 bis 15. Juni 2004 wurden fünf Einsprachen eingereicht. Nach den Einspracheverhandlungen wurden zwei Einsprachen zurückgezogen. Drei Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden und wurden vom Gemeinderat den Stimmberechtigten zur Abweisung beantragt.

4. ERGEBNISSE DER URNENABSTIMMUNG VOM 26. SEPTEMBER 2004

Dem Antrag des Gemeinderates entsprechend fanden die fünf Abstimmungsvorlagen die Zustimmung der Stimmberechtigten.

Abstimmungsvorlage 1: Änderungen und Ergänzungen des Bau- und Zonenreglementes / Zonierung der Parzellen Nrn. 948, 1113 und 1114

Den Änderungen und Ergänzungen des Bau- und Zonenreglementes sowie der Zuweisung der Grundstücke Nrn. 948, 1113 und 1114 in die Landwirtschaftszone 1 mit Landschaftsschutzonenüberlagerung wurde zugestimmt und die verbliebenen zwei Einsprachen wurden abgewiesen.



Abstimmungsvorlage 2: Sonderbauzone Röhrlü

Der Erweiterung der Sonderbauzone Röhrlü mit der damit verbundenen Revision von Art. 12 des Bau- und Zonenreglementes wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage 3: Umzonung Baume (Hotel Seeblick) und Parzelle Nr. 1726 (Wellness)

Der Umzonung im Bereich Baume (Hotel Seeblick) und Parzelle Nr. 1726 (Wellness) von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Kur- und Hotelzone wurde zugestimmt und die verbliebene Einsprache wurde abgewiesen.



Abstimmungsvorlage 4: Umzonung Parkstrasse

Der Umzonung eines Landstreifens im Bereich der beiden Grundstücke Nrn. 521 und 829, Parkstrasse, von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die dreigeschossige Wohnzone B wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage 5: Umzonung Rigi Kaltbad Ost

Der Umzonung der Baurechtsparzellen Nrn. 1860, 1861 sowie Nr. 1858, Teil und Grundstück Nr. 420, Teile, von der Landhauszone in die Landwirtschaftszone 2 wurde zugestimmt.



5. GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT

Der Regierungsrat genehmigte mit RRE Nr. 1025 vom 20. September 2005 die Teilrevision der Ortsplanung Weggis (mit Ausnahme von Art. 47 Abs. 6 und der Erweiterung der Sonderbauzone Röhrlü, welche vom Gemeinderat nicht zur Genehmigung eingereicht wurde) und wies zwei Beschwerden, welche sich gegen die Umzonung Baume in die Kur- und Hotelzone und die Zuweisung von drei Grundstücken im Gebiet Vordere Rütli /Laugneri in die Landwirtschaftszone 1 mit Landschaftsschutzzonenüberlagerung richteten, ab. In der Folge wies auch das damalige Verwaltungsgericht eine Beschwerde gegen die Umzonung Baume in die Kur- und Hotelzone mit Urteil vom 8. Juni 2006 ab.

TEILREVISION

21. MAI 2006

Dörfli / Riedmatt– Parkstrasse / Haus Hohenfels – Rigistrasse / EW Schwyz / Waldegg -
Luzernerstrasse / Parkstrasse / Gemeindepark – Hertensteinstrasse / Park Hotel –
Rigi Kaltbad West

Sonderkredit für die Einrichtung und öffentliche Nutzung des Dorfplatzes Rigi Kaltbad

1. AUSGANGSLAGE

Projektbezogene Um- und Einzonungen und Grenzkorrekturen

Unter anderem im Zusammenhang mit Strassen- und Umgebungsneugestaltungen, vor allem im Bereiche der neu erstellten und in Betrieb genommenen Parkhäuser Dorf und See, der Planung von Bauten auf der gemeindeeigenen Liegenschaft Dörfli im Rahmen des Projektes Schule – Sport – Kultur sowie Grenzkorrekturen im Bereich von Zonenabgrenzungen wurde eine Teilrevision der Ortsplanung notwendig. Mit den nachfolgenden Änderungen Dörfli / Riedmatt, Parkstrasse / Haus Hohenfels, Rigistrasse / EW Schwyz / Waldegg und Luzernerstrasse / Parkstrasse / Gemeindepark wurden die neuen Verhältnisse im Zonenplan angepasst.

Zudem beabsichtigte das Park Hotel Weggis an der Hertensteinstrasse einen Erweiterungsbau von Wellnessanlagen und eines Suitentraktes auf dem Grundstück Nr. 10, wodurch ein Zonenabtausch zwischen der Kur- und Hotelzone und der zweigeschossigen Wohnzone A erforderlich wurde.

Um- und Einzonungen im Gebiet Rigi Kaltbad West

Auf Rigi Kaltbad beabsichtigten die Eigentümer der Liegenschaften Bellevue und Hostellerie, zusammen mit einer Investorengruppe, Rigi Kaltbad wieder zu beleben und für touristische und gesellschaftliche Aktivitäten neu zugänglich zu machen. Dies erforderte, im Bereich der ehemaligen Hotelanlage Bellevue die bestehende Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad sowie die Zone für Sport- und Freizeitanlagen neu einer einheitlichen Kur- und Hotelzone zuzuführen. In unmittelbarem Zusammenhang mit der auf Rigi Kaltbad West vorgesehenen Zonenplanänderung stand der vom Gemeinderat an der Urnenabstimmung vom 21. Mai 2006 beantragte Sonderkredit von Fr. 1'250'000.- für die Einrichtung und die Sicherung der öffentlichen Nutzung des Dorfplatzes auf Rigi Kaltbad.

Notwendige Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement waren Änderungen und Ergänzungen notwendig im Zusammenhang mit dem Projekt auf Rigi Kaltbad West und der Naturgefahrensituation nach den Unwettern vom August 2005.

2. INHALTE

2.1. Änderungen im Zonenplan

2.1.1. Umzonung Dörfli / Riedmatt

Im Zusammenhang mit dem damaligen Projekt für das Schulhaus Dörfli wurde festgestellt, dass die Abgrenzung der Zone für öffentliche Zwecke zur dreigeschossigen Wohnzone A für die Erstellung der Schulbauten mit Mehrfachturnhalle nicht ausreicht. Der Zonenverlauf musste zu Gunsten der Zone für öffentliche Zwecke geändert werden.



Bauzonen

Umzonung von der dreigeschossigen Wohnzone A in die Zone für öffentliche Zwecke

Orientierender Planinhalt

Wald

Gewässer

Zonenplan gemäss GIS-Koordinationsstelle Kanton Luzern

2.1.2. Umzonung Parkstrasse, Haus Hohenfels

Im Bereich der Parzelle GB Weggis Nr. 553 sollte die ausserhalb des Strassenareals liegende Fläche von 54 m² der Bauzone zugeführt werden. Durch die Zonenplanänderung wurde die Abgrenzung der Parkstrasse gegenüber den angrenzenden Bauzonen entlang der bestehenden Strassenränder, respektive Parzellengrenzen festgelegt und einheitlich behandelt.



Bauzonen

Einzonung in die dreigeschossige Wohnzone B

Orientierender Planinhalt

Gewässer

Zonenplan gemäss GIS-Koordinationsstelle Kanton Luzern


2.1.3. Umzonung Rigistrasse, EW Schwyz/Waldegg

Am 23. Juni 2004 erteilte der Gemeinderat dem EW Schwyz die Bewilligung, einen Anbau auf dem Grundstück Nr. 141 an das Parkhaus im Dorf zu erstellen.

Die Gemeinde verkaufte dem EW Schwyz den Landstreifen von 96 m² zwischen dem Parkhaus Dorf und der früheren Grundstücksgrenze von Parzelle Nr. 110. Der entsprechende Landstreifen wurde von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone umgezont.



Bauzonen

 Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone

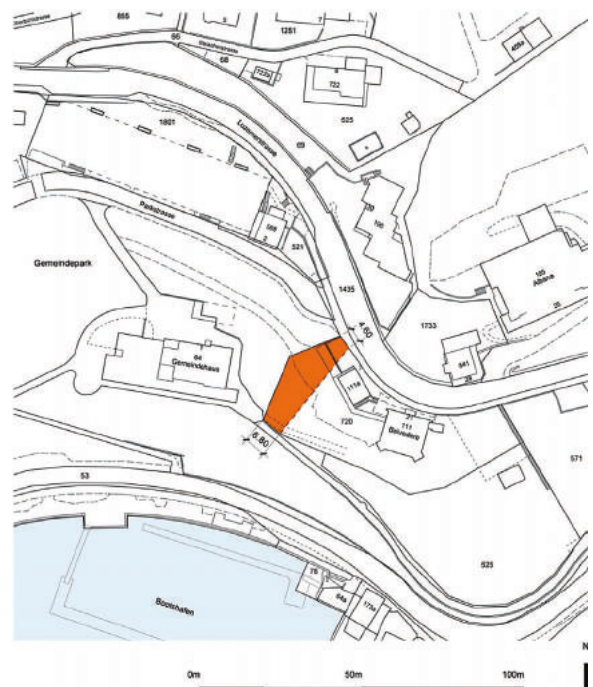
Orientierender Planinhalt

 Wald

Zonenplan gemäss GIS-Koordinationsstelle Kanton Luzern

2.1.4. Umzonung Luzernerstrasse/Parkstrasse, Gemeindepark

Im April 2005 wurde das Parkhaus See beim ehemaligen Tennisplatz fertig erstellt und eröffnet. Im Rahmen dieses Parkhausneubaus wurden Strassenarbeiten auf der Luzernerstrasse, der Einfahrt in die Parkstrasse, Parkhaus «See», Trottoir etc. sowie Umgebungsarbeiten (u.a. Neugestaltung der Parkplatzanlage) auf der Liegenschaft, Grundstück Nr. 720 vorgenommen. Im Zusammenhang mit diesen baulichen Änderungen erfolgte eine Arrondierung des Grundstückes Nr. 720. Es handelte sich dabei um eine Fläche von 322 m², welche vom Grundstück Nr. 74 dem Grundstück Nr. 720 zugewiesen wurde. Entsprechend wurde der Antrag gestellt für eine Umzonung von 322 m² von der Zone für öffentliche Zwecke in die dreigeschossige Wohnzone B.



Bauzonen

 Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in die dreigeschossige Wohnzone B

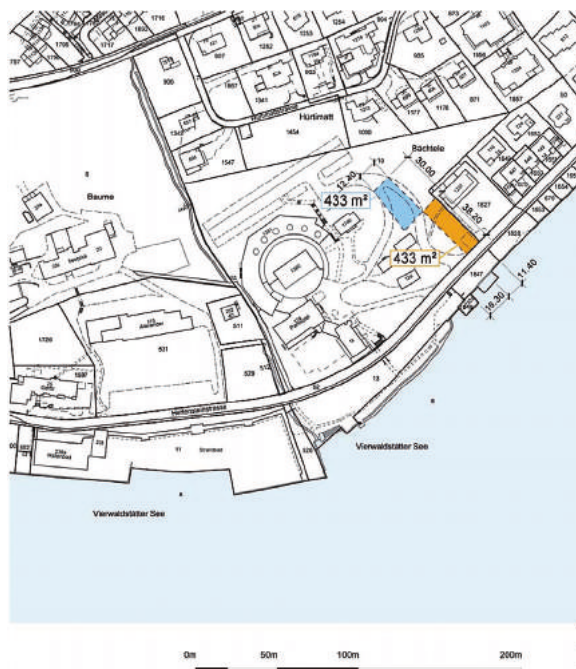
Orientierender Planinhalt

 Gewässer

Zonenplan gemäss GIS-Koordinationsstelle Kanton Luzern

2.1.5. Umzonung Hertensteinstrasse, Park Hotel (Zonenabtausch)

Am 21. Juni 2002 eröffnete das Park Hotel den Erweiterungsbau mit der Aquarius Hall und dem Sparkling Wellness. Mit einem weiteren Erweiterungsbau war damals beabsichtigt, das Angebot nachhaltig mit zehn Suiten und einem Bade-tempel zu ergänzen. Im Februar 2005 wurde ein entsprechendes Baugesuch eingereicht. Das Bauvorhaben kam im östlichen Bereich der Parzelle Nr. 10 teilweise in die zweigeschossige Wohnzone A zu liegen. Aus diesem Grunde musste die Kur- und Hotelzone im fraglichen Bereich erweitert werden. Als Ausgleich wurde eine gleich grosse Fläche an der Hertensteinstrasse von der Kur- und Hotelzone der zweigeschossigen Wohnzone A zugewiesen.

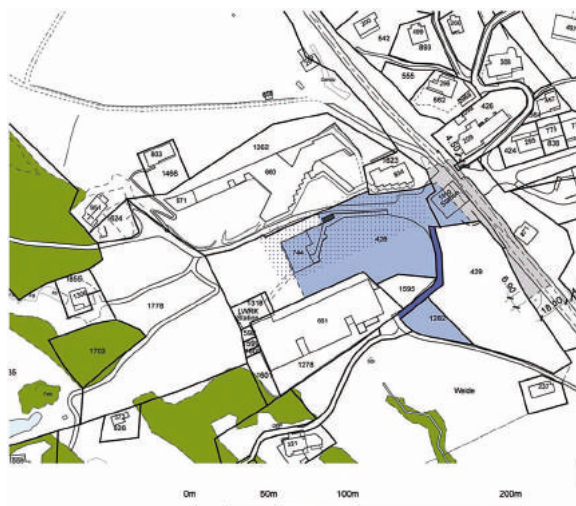


Bauzonen

- Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Kur- und Hotelzone
- Umzonung von der Kur- und Hotelzone in die zweigeschossige Wohnzone A

2.1.6. Zonenplanänderungen Rigi Kaltbad West

Die Eigentümer der Liegenschaften Bellevue und Hostellerie, zusammen mit einer Investorengruppe beabsichtigten, den Ortsteil Rigi Kaltbad West wieder zu beleben und für touristische und gesellschaftliche Aktivitäten neu zu nutzen. Das Vorprojekt des weltbekannten Architekten Mario Botta sowie das Nutzungskonzept entsprachen den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde. Die Baupläne erforderten jedoch Anpassungen sowohl bei der Zonierung als auch den Zonenvorschriften. Notwendig waren Um- und Einzonungen in die Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad und eine Umzonung in die Zone für Bahnanlagen. Gleichzeitig mit der Änderung des Zonenplanes und der Zonenbestimmungen wurde im Jahre 2006 ein Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt. Nachdem mit einer Ausnahme die Einsprachen auf dem Verhandlungswege bereinigt werden konnten, die zonenrechtlichen Änderungen vom Souverän gutgeheissen wurden und die verbliebene Einsprache abgewiesen wurde, der Gestaltungsplan bewilligt und die Baubewilligung erteilt werden konnten, war der Weg frei für die Realisierung des Rigibades und des neuen Wohnhauses Bellevue (sh. auch Erläuterungen unter Ziffer 2.2.1. zu den Anpassungen im Bau- und Zonenreglement betreffend den Bereich Rigi Kaltbad West).



Bauzonen

- Umzonung in die Zone für Bahnanlagen (bisher Kernzone)
- Umzonung in die Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad (bisher Kernzone, Zone für Sport- und Freizeitanlagen)
- Einzonung in die Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad

Orientierender Planinhalt

- Wald
- Gewässer
- Dorfplatz gemäss Art. 23 Abs.6 BZR

2.2. Änderungen Bau- und Zonenreglement

2.2.1. Bereich Rigi Kaltbad West

Art. 23:

«Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad»: Die zentralen Bestimmungen der Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad und der Zone für Sport- und Freizeitanlagen wurden neu in den Zonenvorschriften der Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad zusammengefasst.

Art. 24:

«Kernzone Rigi Kaltbad»: Mit der Integration des VRB-Stationsgebäudes in die Kur- und Hotelzone, respektive der neu geschaffenen Zone für Bahnanlagen wurden die Zonenvorschriften der Kernzone entsprechend angepasst.

Art. 27:

Zone für Bahnanlagen: Im Bereich der VRB-Stationsgebäude (inkl. Perronanlagen) wurde neu eine Zone für Bahnanlagen festgesetzt.

Art. 37:

Gestaltungsplan: Dieser Artikel wurde dahingehend ergänzt, dass in der Kur- und Hotelzone, der Zone für Bahnanlagen sowie der im Zonenplan bezeichneten Gebiete für Neubauten sowie wesentliche Um- und Erweiterungsbauten Gestaltungspläne erforderlich sind.

2.2.2. Gesamtes Gemeindegebiet Weggis und Rigi Kaltbad

Art. 47a:

Naturgefahren: Bis zum Vorliegen der Gefahrenzonen im Jahre 2009 (sh. Kapitel 18 auf Seite 87ff) musste bei sämtlichen Planungen und Bautätigkeiten in der Gemeinde Weggis die Gefährdung abgeklärt und nötigenfalls sichernde Massnahmen vorgenommen werden.

Mit der rechtlichen Umsetzung der Gefahrenzonen sowie den dazugehörenden Bestimmungen im Jahre 2009 konnte der Art. 47a wieder aufgehoben werden.

3. VERFAHREN

An der Planung Beteiligte

Die Ortsplanungsteilrevision 2006 wurde durch den Gemeinderat erarbeitet. Beraten wurde die Gemeindebehörde durch Dr. iur. Michael Gnekow, Rechtsanwalt und Notar, Luzern und die Planteam S AG, Roger Michelin, dipl. kult. Ing. ETH/SIA, Planer BSP/FSU und Jörg Hunziker, dipl. Arch. HTL, Raumplaner NDS HTL.

Positiver Vorprüfungsbericht des Kantons

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement nahm im Rahmen des Vorprüfungsberichtes zu den Änderungen des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglementes mit Bericht vom 16. Dezember 2005 positiv Stellung.

Das Mitwirkungsverfahren

Das Planungs- und Baugesetz sieht vor, dass sich die Bevölkerung und die von der Planung Betroffenen – ausserhalb des eigentlichen Einspracheverfahrens – zur Planung äussern können. Während der Mitwirkungsfrist vom 6. Februar 2006 bis 7. März 2006 trafen acht Meinungsäusserungen zur Ortsplanungsrevision, welche die Zonenplanänderung auf Rigi Kaltbad betrafen, ein. Diese Mitwirkungseingaben äusserten sich zu den Aussichtsmöglichkeiten bzw. zur Beeinträchtigung der Aussicht durch Bauten, zum Dorfplatz, zur Höhe von Bauten und zur grundsätzlichen Gestaltung, zu den Fusswegverbindungen, zum Durchgang zwischen Bahnhstation und Liegenschaft Margharita und zu den möglichen Nutzungen.

In der Hostellerie auf Rigi Kaltbad fand am 28. März 2006 eine Informationsveranstaltung statt. Vertreter der betroffenen Grundeigentümerschaften, der Gemeinde, der beauftragten Planungsbüros sowie des mit dem Vorprojekt beauftragten Architekturbüros Botta, Lugano, diskutierten diverse Fragen und Anregungen. Im Rahmen der Diskussion

konnten einzelne Meinungsäusserungen und offene Fragen abschliessend behandelt, geklärt oder sogar berücksichtigt werden.

Über eine Einsprache mussten die Stimmberechtigten entscheiden

Während der Auflagefrist vom 6. Februar 2006 bis 7. März 2006 wurden zehn Einsprachen eingereicht, wovon neun

gegen die Zonenplanänderungen Rigi Kaltbad West. Neun Einspracheverfahren endeten mit einer Einigung bzw. einem Einspracherückzug. Ein Einsprecher zog seine Einsprache nur teilweise zurück. Über diese noch verbliebene einzige Einsprache, welche die Zonenplanänderungen im Bereich Dörfli / Riedmatt und Rigi Kaltbad betraf, musste der Souverän mit den Abstimmungsvorlagen 1 und 2 entscheiden.

4. SONDERKREDIT FÜR DIE EINRICHTUNG UND ÖFFENTLICHE NUTZUNG DES DORFPLATZES RIGI KALTBAD, KREDITSUMME FR. 1'250'000.–

Mit der geplanten Überbauung im Gebiet Rigi Kaltbad West sah die Gemeinde damals vor, den Dorfplatz – die Piazza des «Giardino Minerale» – auf Rigi Kaltbad als Dorfplatz zu nutzen. Dieser Dorfplatz sollte den Bewohnern der Gemeinde und der Öffentlichkeit als Begegnungszentrum, Ort für Veranstaltungen und sportliche Anlässe dienen. Aus dem nachstehend abgebildeten Situationsplan ist die Situierung des Dorfplatzes mit den öffentlichen Nutzungs- und Fuss- und Fahrwegrechten ersichtlich. Die Gemeinde sicherte sich die

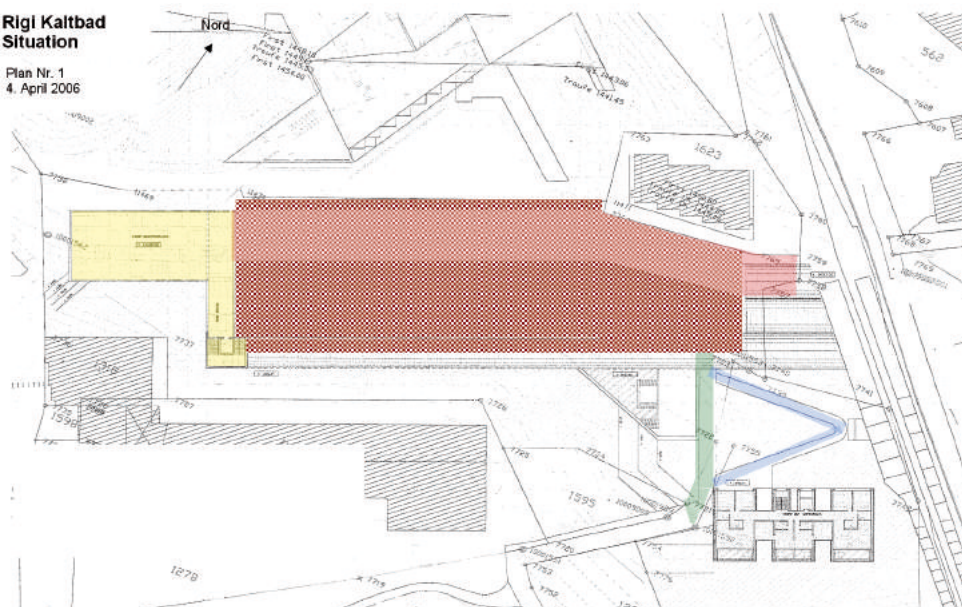
se öffentliche Nutzung und Fuss- und Fahrwegrechte mittels Grundbucheintrag.

Als Entschädigung und Abgeltung für die eingeräumten Rechte bezahlte die Gemeinde der Grundeigentümerschaft eine Entschädigung von 1,25 Mio. Franken. Darin eingeschlossen waren die Kosten für den Rückbau des Rohbaus «Bellevue». Die Eigentümerin der Bellevue-Liegenschaft verpflichtete sich bei der Annahme der Abstimmungsvorlagen (Ortsplanungsteilrevision Rigi Kaltbad West und Sonderkredit), den Abbruch bzw. Rückbau der Bauruine «Bellevue» spätestens bis 15. Juni 2006 zu beginnen und bis 31. Juli 2006 abzuschliessen.



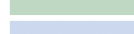
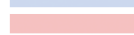

Mit der Zustimmung zum Sonderkredit sicherte sich die Öffentlichkeit die zeitlich unbeschränkte Nutzung des Dorfplatzes und weiterer Anlagen auf Rigi Kaltbad.

Rigi Kaltbad Situation

Plan Nr. 1
4. April 2006



Die öffentlichen Nutzungen auf dem Dorfplatz auf Rigi Kaltbad.

	Benützungsrecht Platz
	Benützungsrecht Aussichtsplattform
	Viehtreibrecht
	Fuss- und Fahrwegrecht
	Befahrbar mit Fahrzeugen

5. ERGEBNISSE DER URNENABSTIMMUNG VOM 21. MAI 2006

Dem Antrag des Gemeinderates entsprechend fanden die acht Abstimmungsvorlagen die Zustimmung der Stimmberechtigten.

Abstimmungsvorlage 1: Änderungen Bau- und Zonenreglement / Zonenplan Rigi Kaltbad West:

Den Änderungen und Ergänzungen des Bau- und Zonenreglementes im Bereich Rigi Kaltbad West sowie den Zonenplanänderungen der Grundstücke Nrn. 428 (Teil), 1282, 1955 (Teil) und Nr. 427 (Teil) wurde zugestimmt und die verbliebene Einsprache abgelehnt.



Abstimmungsvorlage 2: Umzonung Riedmatt / Dörfli:

Der Umzonung eines Landstückes im Bereich der Grundstücke Nrn. 1201 und 356 (Riedmatt, Dörfli) von der dreigeschossigen Wohnzone A in die Zone für öffentliche Zwecke wurde zugestimmt und die verbliebene Einsprache abgelehnt.



Abstimmungsvorlage 3: Einzonung Parkstrasse / Hohenfels

Der Einzonung eines Landstreifens im Bereich der Grundstücke Nrn. 74 und 553 (Parkstrasse, Haus Hohenfels) in die dreigeschossige Wohnzone B wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage 4: Umzonung Rigistrasse / Waldegg

Der Umzonung eines Landstreifens im Bereich der Grundstücke Nrn. 141 und 110 (Waldegg, Rigistrasse) von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage 5: Umzonung Luzernerstrasse / Gemeindepark

Der Umzonung eines Landstückes im Bereich der Grundstücke Nrn. 74 und 720 (Gemeindepark, Luzernerstrasse) von der Zone für öffentliche Zwecke in die dreigeschossige Wohnzone B wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage 6: Zonenabtausch Park Hotel

Dem Zonenabtausch von zwei gleich grossen Flächen der Kur- und Hotelzone und der zweigeschossigen Wohnzone A des Grundstückes Nr. 10 (Park Hotel) wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage 7: Ergänzung Bau- und Zonenreglement Naturgefahren

Dem neuen Artikel 47 a des Bau- und Zonenreglementes (Naturgefahren) wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage 8: Dorfplatz Rigi Kaltbad

Dem Sonderkredit von Fr. 1'250'000.00 für die Einrichtung und öffentliche Nutzung des Dorfplatzes Rigi Kaltbad wurde zugestimmt.



6. GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT

Der Regierungsrat genehmigte mit RRE Nr. 780 vom 4. Juli 2006 die Ortsplanungsteilrevision 2006.

TEILREVISION

27. SEPTEMBER 2009

Einführung des digitalen Zonenplans (GIS-Zonenplan) – Umsetzung Gefahrenkarten im Gefahrenzonenplan (mit Auszonungen Obermättli und Laugneri sowie Freihaltezone Abflusskorridore Zingeli und Gotthardstrasse) – Weitere Änderungen im Zonenplan Dorf (Dörfli/Luzernerstrasse, Tennisplatz/Pannereggrasse, Grossmatt/Weihermattweg, Friedheim, Weiher, Eggisbühl, Sonderbauzone Röhrl) – und im Zonenplan Landschaft (Wildruhezonen)

1. AUSGANGSLAGE

Digitaler Zonenplan (GIS-Zonenplan)

Durch die kantonale Dienststelle Geoinformation und Vermessung wurden im Rahmen des Entwicklungsprogramms des Kantons die bestehenden Zonenpläne Weggis Dorf und Rigi sowie der Zonenplan Landschaft gemäss kantonalem Datenmodell digital erfasst und neu zu einem Zonenplan vereint. Der Zonenplan erfuhr mit der Digitalisierung grundsätzlich keine inhaltlichen Veränderungen und ermöglichte neu, die vorhandenen Grundlagen, Daten und Ressourcen optimal zu nutzen. Der neu digitalisierte GIS-Zonenplan diente als Basis für die weiteren Planungsschritte.

Umsetzung Gefahrenkarten im Gefahrenzonenplan

Im Jahre 2004 liess die Gemeinde Weggis gestützt auf die Vorgaben von Bund und Kanton die Gefahrenkarte und die dazugehörenden Unterlagen erstellen. Aufgrund des Unwetters vom August 2005 wurde die Gefahrenkarte überprüft. Ein Vergleich mit der bestehenden Gefahrenkarte ergab, dass diese weitgehend mit den im August 2005 aufgetretenen Prozessen übereinstimmte. An gewissen Stellen gab es jedoch Abweichungen. Die Gefahrenkarte wurde aufgrund der Ereignisse 2005 überarbeitet. Gleichzeitig liess der Gemeinderat die Gefahrenkarte durch die Arbeitsgruppe Geologie und Naturgefahren (AGN) überprüfen. Die überarbeitete Gefahrenkarte 2008 berücksichtigte die folgenden Aspekte:

- Naturereignisse vom August 2005
- Empfehlungen der Schweizerischen Arbeitsgruppe Geologie und Naturgefahren
- Bereits getätigte Sanierungen 2006–2007
- Einbezug neuer Mess-, Berechnungs- und Beurteilungsmethoden

Mit der Neubearbeitung der Gefahrenkarten waren die Baugebiete mit effektiven Schutzdefiziten bekannt. Es konnten schon damals verschiedene Schutzmassnahmen eingeleitet oder zum Teil abgeschlossen werden. Verschiedene Massnahmen, namentlich zum Schutz vor Hochwasser wurden derweil vorgeschlagen.

Die Naturgefahren waren in Weggis in einem integralen Massnahmenkonzept, welches bauliche Massnahmen, raumplanerische Massnahmen aber auch Interventions- und Überwachungsmassnahmen beinhaltete, zusammengefasst. Im Vordergrund der raumplanerischen Massnahmen stand die Ausscheidung der Gefahrenzonen und der Gewässer-raumzonen.

Anlässlich der Ortsplanungsteilrevision vom 27. September 2009 wurden zudem dort Auszonungen vorgenommen, wo auf Grund der Gefahrenkarte eine erhebliche Gefahr bestand, die nicht dauernd eliminiert werden konnte.

Änderungen im Zonenplan Dorf

Auf Grund damals aktueller Bauprojekte sowie von Grenzkorrekturen waren projektbezogene Ein- bzw. Umzonungen erforderlich. Es handelte sich dabei um die Umzonungen in den Bereichen Dörfli/Luzernerstrasse, Tennisplatz/Pannereggrasse, Friedheim, Weiher und Eggisbühl. Nachdem die neuen Schulanlagen und die Mehrfachhalle im Dörfli realisiert wurden, bestand im Dorfzentrum kein Bedarf mehr an weiteren Schulanlagen. Somit konnte die entsprechende Fläche der öffentlichen Zone im Dorfzentrum (Grossmatt/Weihermattweg) der Kernzone zugewiesen werden.

Sonderbauzone Röhrl

An der Urnenabstimmung vom 26. September 2004 stimmten die Weggiserinnen und Weggiser der Erweiterung der Sonderbauzone Röhrl zu. Dieser Beschluss wurde nicht rechtskräftig, weil der Gemeinderat damals die Vorlage dem Regierungsrat nicht zur Genehmigung einreichte. Auf Grund der im Jahre 2009 aktuellen Bauprojekte im Röhrl mussten bei der Sonderbauzone Röhrl Anpassungen (Reduktion der ursprünglich vorgesehenen Fläche für die Erweiterung der Sonderbauzone) vorgenommen werden, welche einer erneuten öffentlichen Auflage und Genehmigung durch die Stimmberechtigten und den Regierungsrat bedurften.

Wildruhezonen

Wildruhezonen dienen der langfristigen Erhaltung der Schutzwälder. Durch die zunehmende Erholungsnutzung wurden die Wildtiere fortwährend gestört und in die Schutzwälder abgedrängt. Rehe und Gämsen beeinflussen durch Verbiss die natürliche Verjüngung (Erneuerung) des Waldes. Im Extremfall können dadurch auf gewissen Flächen ganze Generationen von Bäumen fehlen. Durch die Festlegung von Wildruhezonen war beabsichtigt, die Störung durch Erholungssuchende zu mildern. Im Bereich der Wanderwege sollten die Wildruhezonen nach einheitlichen Vorgaben markiert werden.

Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Nebst den neuen Vorschriften der Gefahrenzonen, der Sonderbauzone und Grünzone Röhrlü und der Wildruhezonen wurde mit dem Art. 48a auch die rechtliche Grundlage für die Ruhezeitbestimmungen im kommunalen Bau- und Zonenrecht verankert. Zudem sollten mit einer Neuformulierung des Art. 51 die Gebühren der kommunalen Baubehörde für die Prüfung und Behandlung von Anfragen, Baugesuchen, Gestaltungsplänen oder dergleichen verursachergerecht in Rechnung gestellt werden können.

2. INHALTE

2.1. Einführung des GIS-Zonenplans

Gemäss Weisung des Kantons mussten die bestehenden Zonenpläne als digitale Dokumente erstellt werden. Diese digitalen Dokumente können auf der Website des Kantons Luzern in einem einheitlichen Format eingesehen werden (<https://geoportal.lu.ch/karten>).

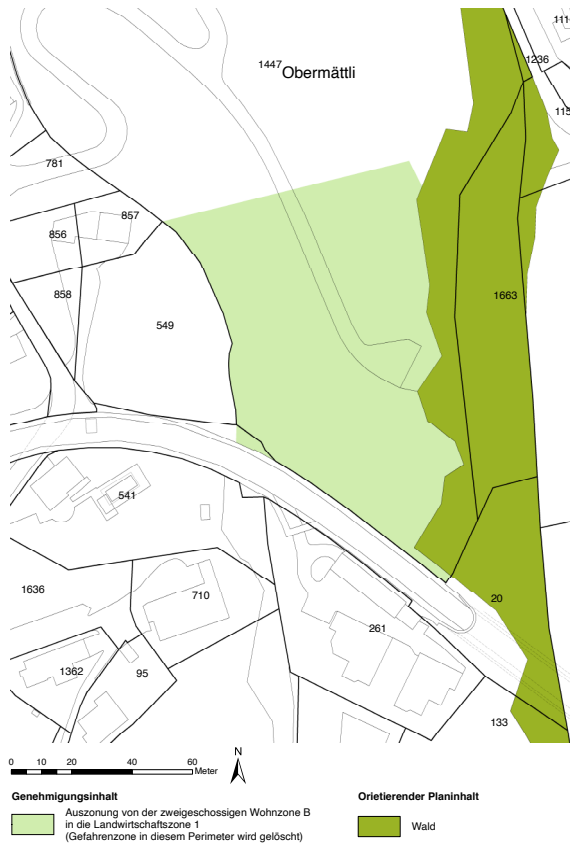
Mit der Digitalisierung wurden der Zonenplan Weggis Dorf und Rigi Kaltbad sowie der Zonenplan Landschaft zum neuen

GIS-Zonenplan Weggis zusammengeführt (GIS = Geoinformationssystem). Basierend auf den präzisen digitalen Daten und deren Detaillierungsgrad waren kleine Anpassungen bei der Darstellung des Zonenplans bei den Erschliessungen, im Siedlungsgebiet und ausserhalb des Siedlungsgebietes notwendig. Dabei handelte es sich grundsätzlich nicht um inhaltliche Veränderungen.

2.2.2 Zonenplanänderungen im Bereich Obermättli

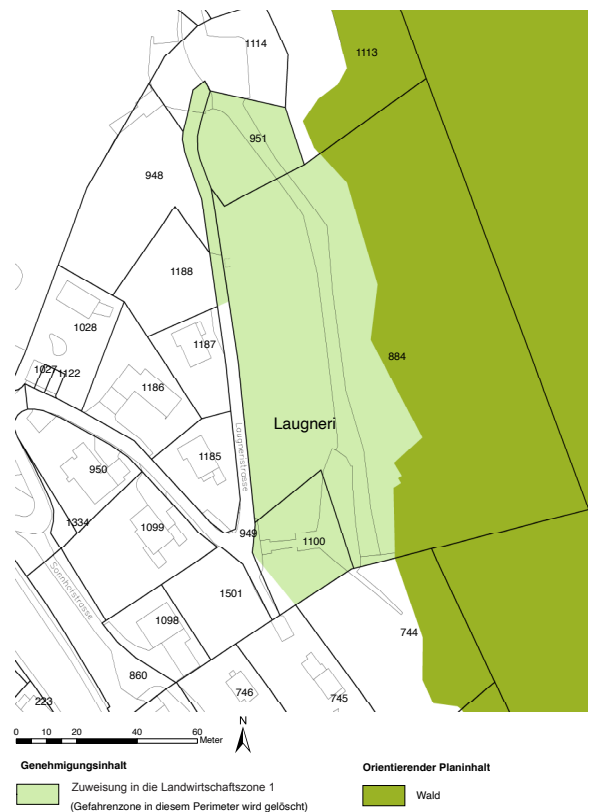
Aufgrund der Abklärungen im Rahmen der Erarbeitung der integralen Gefahrenkarte in den Jahren 2002 bis 2004 wurden in der bestehenden Bauzone Obermättli eine erhebliche Gefährdung durch Sturzprozesse festgestellt. Basierend auf der Gefahrensituation (rote Gefahrenstufe) wurde der südliche, unbebaute Teil der Wohnzone W2B (ab Parzelle Nr. 1447) ausgezont. Der nördliche Teil blieb in der

Bauzone, da die Möglichkeit bestand, dieses Gebiet dauernd zu sichern: Im Rahmen einer Sondernutzungsplanung über die Parzellen Nrn. 1447 (teilweise), 857, 549 und 781 (teilweise) muss der dauernde Schutz des Baugebietes nachgewiesen werden, damit eine Entlassung der Parzellen aus der Gefahrenzone 1 vorgenommen werden kann.



2.2.3 Zonenplanänderung im Bereich Laugneri

Im Gebiet Laugneri ereignete sich bei den Unwettern 2005 ein grosser Murgang, bei dem drei Wohnhäuser zum Teil ganz zerstört wurden. In der Folge wurde ein Schutzdamm errichtet. Der Schutzdamm und das Gebiet oberhalb der Laugneristrasse wurden in der Folge der Landwirtschaftszone zugewiesen.



2.2.4 Zonenplanänderungen im Bereich Zingeli und Gotthardstrasse

Überlagerte Freihaltezone Abflusskorridor

Für den Rubi- und Chienbach wurden Schutzmassnahmen gegen Hochwasser realisiert. Für den Überlastfall waren Korridore vorgesehen, die einen kontrollierten Abfluss des Was-

ers ermöglichten. Zur Sicherstellung dieser Korridore wurde auf den Parzellen Nrn. 851 (Zingeli) und 220 (Gotthardstrasse) die überlagerte Freihaltezone Abflusskorridor gelegt.



2.2.5 Anpassungen im Bau- und Zonenreglement

Bestimmungen zu den Naturgefahren

Aufgrund der Gefahregrundlagen wurden neben dem Gefahrenzonenplan und den Teilzonenplanungen Obermättli, Laugneri, Zingeli und Gotthardstrasse auch die Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement ergänzt bzw. neu aufgenommen.

Die Bestimmung zur Freihaltezone Abflusskorridor (Art. 31a) wurde aufgrund der vorgesehenen Abflusskorridore im Gebiet Zingeli und bei der Gotthardstrasse neu ins BZR aufgenommen. Die im Zonenplan überlagerte Freihaltezone dient der Sicherung eines kontrollierten Abflusses von Wasser im Überlastfall.

Die Bestimmungen zu den Naturgefahren (Art. 47a bis 47d) wurden vollständig überarbeitet. Die bisherige Bestimmung von Art. 47a wurde damit hinfällig.

Die neuen Artikel im Bau- und Zonenreglement:

- Art. 31a Freihaltezone Abflusskorridor
- Art. 47a Allgemeines
- Art. 47b Gefahrenzone 1 (GZ1)
- Art. 47c Gefahrenzone 2 (GZ2)
- Art. 47d Gefahrenzone 3 (GZ3)

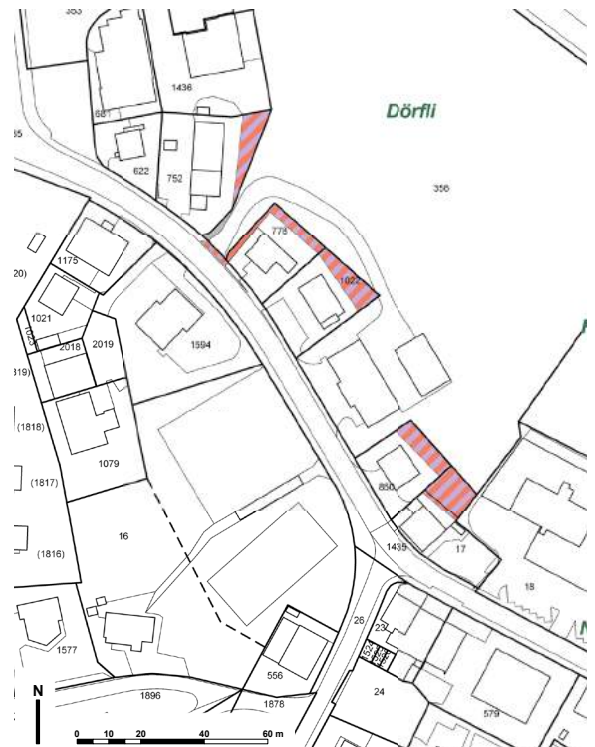
2.3. Weitere Änderungen in den Zonenplänen Weggis Dorf und Landschaft

2.3.1. Zonenplanänderung Dörfli/Luzernerstrasse



An der Gemeindeabstimmung vom 25. November 2007 hatten die Stimmberechtigten dem Sonderkredit von 17,15 Millionen Franken für den Bau eines neuen Oberstufenzentrums mit Mehrfachhalle inklusive Umgebungsarbeiten im Dörfli, den Anpassungen in den Schulhäusern im Oberdorf sowie der Umgestaltung des Alten Schulhauses in ein Kulturhaus zugestimmt.

Im Zusammenhang mit dem Bau des Schulzentrums Dörfli auf der Parzelle Nr. 356 gab es weitere im Sonderkredit inbegriffene Vorhaben. Dies waren die Erschliessungsstrassen und -wege, die Verkehrsberuhigungsmassnahmen im Bereich der Luzernerstrasse, rund 50 Parkplätze und zirka 100 Velo- und Motorradplätze sowie die Aussensportanlagen. Das Ballspielfeld befindet sich auf dem Dach des neuen Lokals für die Feuer- und Schadenwehr im Dörfli, dessen Bau die Stimmberechtigten an der Abstimmung vom 8. Februar 2009 bewilligten.

Entlang der Luzernerstrasse beziehungsweise der Parzellen Nrn. 17, 850, 356, 1022 und 778 wurde ein Trottoir erstellt mit Anschluss an das bestehende Trottoir auf der Parzelle Nr. 752. Die erforderlichen Landabtretungen für den Trottoirbau wurden mit Grenzmutationen und der Teilzonenplanänderung 2009 ausgeglichen. Basierend auf den Mutationen sollten die geänderten Flächen neu der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone (AW3) beziehungsweise der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen werden.



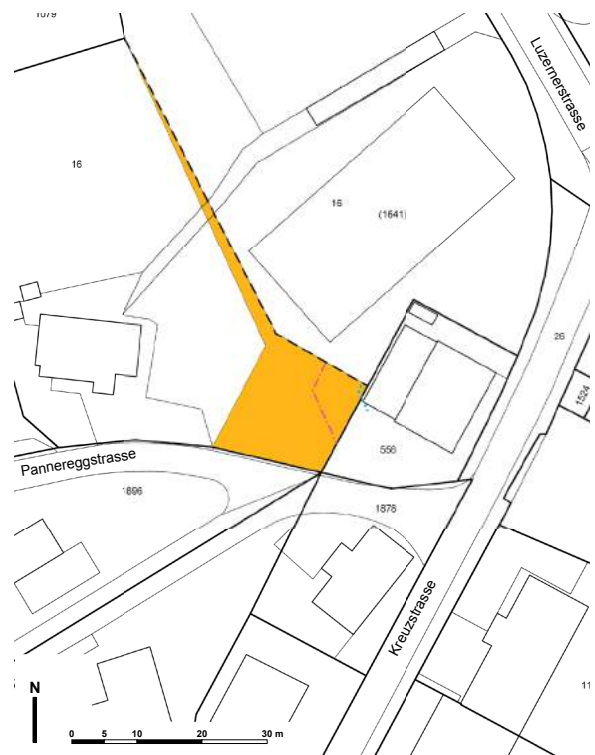
Genehmigungsinhalt

-  Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone
-  Umzonung von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone in die Zone für öffentliche Zwecke



2.3.2 Teilzonenplan Tennisplatz/Pannereggrasse

Der Tennisclub schloss im Jahr 1979 einen Baurechtsvertrag mit dem Grundeigentümer der Parzelle Nr. 16 ab. Nach Verhandlungen wurde der Baurechtsvertrag mit dem Tennisclub aufgelöst und die Gemeinde wurde neu Baurechtsnehmerin der Parzelle Nr. 1641 mit der bestehenden Tennisanlage. Mit den geänderten Vertragsverhältnissen war keine bauliche Veränderung der Anlage verbunden.



Der südliche Teil der Baurechtsparzelle wurde nicht für den Tennisbetrieb benötigt und entsprechend aus dem Baurecht entlassen. Dieser Bereich wurde nun von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen der angrenzenden zweigeschossigen Wohnzone A (W2A) zugeteilt.



Genehmigungsinhalt

-  Umzonung von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die zweigeschossige Wohnzone A
-  Gewässerbaulinie

Orientierender Planinhalt

-  Eingedoltes Gewässer
-  Baurecht

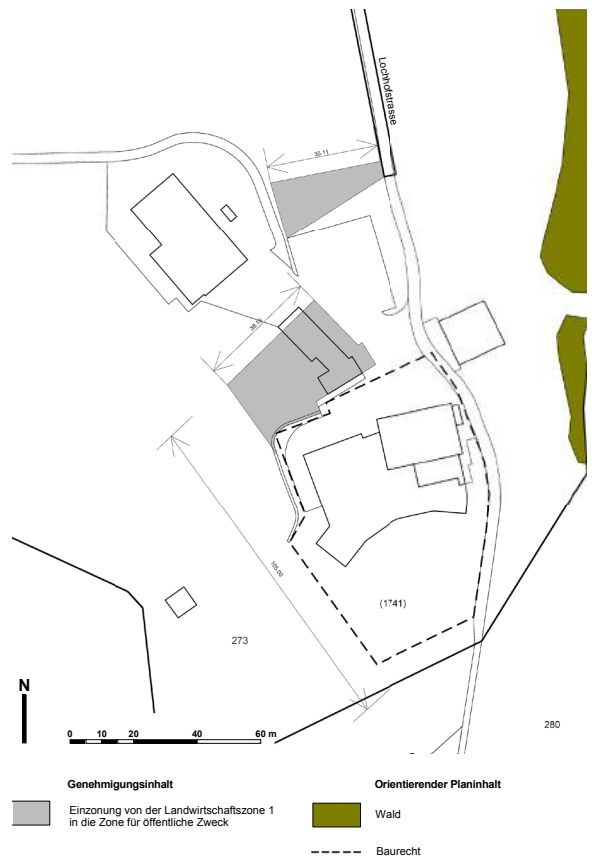
2.3.5 Zonenplanänderung Weiher

Mit der Zonenplanänderung Weiher konnten neue Gewerbeflächen erstellt und den Kleingewerbebetrieben angeboten werden. Die Erweiterung der bestehenden dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone (AW3) ermöglichte die Nutzung bestehender Infrastrukturen und die Bauzonengrenze wurde zweckmässig bis zur Kantonsstrasse verlegt. Für die Arbeits- und Wohnzone Weiher besteht eine Gestaltungsplanpflicht.



2.3.6 Zonenplanänderung Eggisbühl

Im Sinne einer vorausschauenden Wirtschaftsförderung konnte mit zwei Einzonungen von der Landwirtschaftszone 1 in die Zone für öffentliche Zwecke sichergestellt werden, dass spätere Erweiterungen der Hotel & Gastro formation innert nützlicher Frist behandelt und realisiert werden konnten.

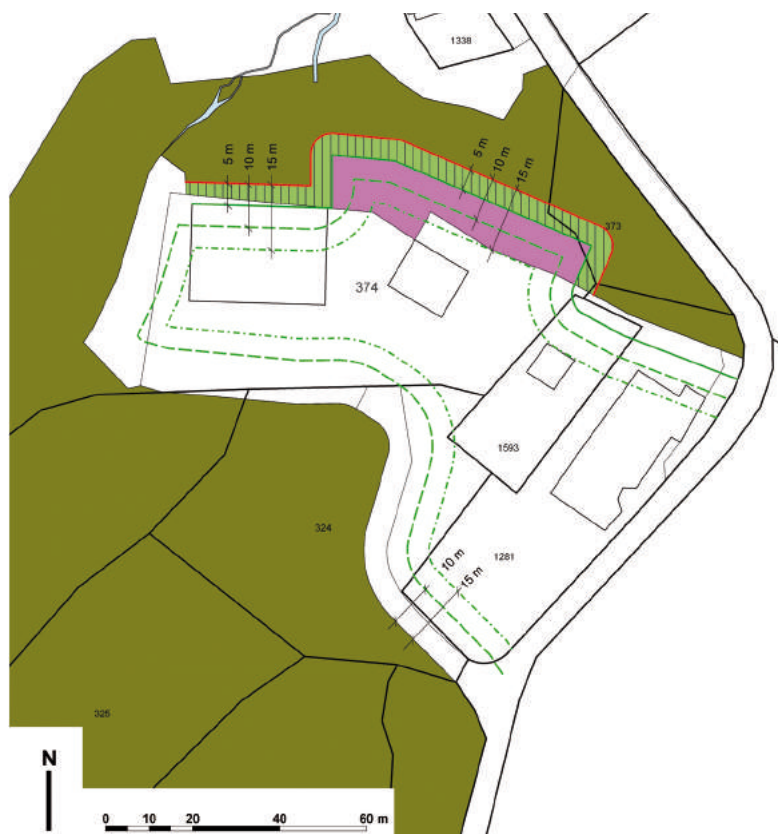


2.3.7 Zonenplanänderung Sonderbauzone Röhrlü

Im Gebiet Röhrlü wurde mit Beschluss der Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 17. Mai 1992 (sh. Kapitel 10) und mit Regierungsratsentscheid Nr. 1604 vom 9. Juni 1992 eine Sonderbauzone Röhrlü mit folgendem Zonenzweck geschaffen: «Die Werkhof- und Entsorgungszone Röhrlü ist eine Sonderbauzone gemäss § 45 PBG. Sie ist bestimmt für Werkhof mit Baumateriallager und -umschlag samt zugehörigem Gebäude, Betonmischanlage und Unterständen und für eine Separatsammelstelle mit Lagerplätzen, Kompostieranlage, Sammelbehälter, Unterständen und Bürocontainer.» Die Stimmberechtigten hatten bereits am 26. September 2004 (sh. Kapitel 16) der Erweiterung der Sonderbauzone Röhrlü mit 1'187 Ja- gegen 196 Nein-Stimmen zugestimmt. Zu den bestehenden rund 8'400 m² kamen rund 5'700 m² hinzu. Es handelte sich insbesondere um Flächen ab der Ebene der Entsorgungshalle bis hinunter zum Schiessstand. Die Umzonung wurde nicht zur regierungsrätlichen Genehmigung eingereicht und war somit nicht rechtskräftig gewor-

den. Der Grund lag darin, dass sich im Zuge der Verhandlungen mit den Gewerbetreibenden keine wirtschaftliche Lösung erzielen liess. Der Röhrlübach hätte in die Röhrlüstrasse umgelegt werden müssen, und die Waldrodung hätte mit Ersatzaufforstungen und massiven finanziellen Abgeltungen kompensiert werden müssen. Dazu wären grosse Kosten für Altlastenentsorgungen gekommen. So entschied sich die Firma Küttel, auf den teuren Gewerbebau im Hang zu verzichten und die Lager- und Gewerberäume im Gebiet Weiher zu erstellen. Auch andere Gewerbebetriebe entschieden sich für günstigere Lösungen.

So waren im Röhrlü nun zusätzlich nur noch der Neubau der Betonanlage der Firma Küttel sowie die Optimierung der Entsorgungsstelle vorgesehen. Entsprechend wurde die Sonderbauzone Röhrlü nicht mehr um 5'700 m², sondern noch um 660 m² erweitert, dazu eine angrenzende Grünzone mit einer Breite von ca. 5 Metern.



Genehmigungsinhalt

- Erweiterung Sonderbauzone Röhrlü
- Grünzone Röhrlü
- Waldbaulinie 1 (5m)
- Waldbaulinie 2 (10m)
- Waldbaulinie 3 (15m)
- Statische Waldgrenze

Orientierender Planinhalt

- Wald
- Gewässer offen

2.3.8 Anpassungen Im Zonenplan aufgrund der Wildruhezonen

Die Gemeinde umschrieb den Nutzen der Wildruhezonen in der Botschaft zur Abstimmung vom 27. September 2009 wie folgt:

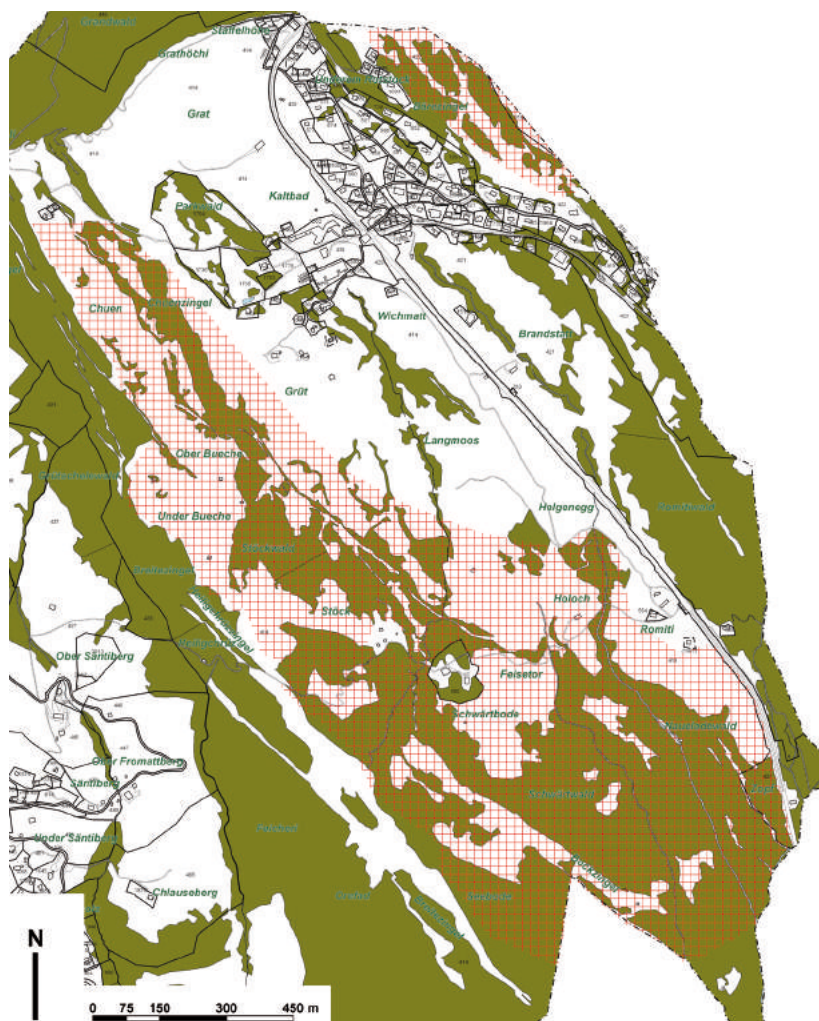
«Wildruhezonen dienen der langfristigen Erhaltung der Schutzwälder. Die Erhaltung des Waldes ist der kostengünstigste Schutz vor Naturgefahren.

Rehe und Gämsen beeinflussen durch Verbiss die natürliche Erneuerung des Waldes. Im Extremfall können dadurch auf gewissen Flächen ganze Generationen von Bäumen fehlen. Weil unterschiedliche Baumarten bevorzugt abgeäst werden, verändert sich zudem die Baumartenzusammensetzung. Damit wird die langfristige Stabilität der Schutzwälder zusätzlich geschwächt. Um diesen Prozess zu verhindern, haben die Jäger den gesetzlichen Auftrag, die Wildbestände so zu regulieren, dass die Schäden am Wald tragbar bleiben. Dieses Ziel kann aber nicht nur durch jagdliche Eingriffe (Abschuss) in die Wildpopulationen erreicht werden.

Durch die zunehmende Erholungsnutzung werden die Wildtiere nämlich fortwährend gestört und in die Schutzwälder

abgedrängt. Durch die Festlegung von Wildruhezonen kann die Störung durch Erholungssuchende gemildert werden. So werden die Wanderer verpflichtet, im Winter die Wanderwege nicht zu verlassen (Weggebot vom 15. November bis 15. April). Hunde sind in den Wildruhezonen auch im Interesse der Alpwirtschaft ganzjährig an der Leine zu führen. Durch diese Massnahmen bleiben die Störungen auf den Bereich der Wanderwege begrenzt und sind für die Wildtiere berechenbar. Damit werden sie nicht mehr fortwährend zur Flucht gezwungen. Dies hat den willkommenen Nebeneffekt, dass wieder vermehrt freilebende Wildtiere beobachtet werden können. An geeigneten Stellen können zu diesem Zweck Wildbeobachtungsposten mit entsprechenden Informationen eingerichtet werden.

Im Bereich der Wanderwege wird die Wildruhezone nach einheitlichen Vorgaben markiert. Der Gemeinderat erlässt eine Vollzugshilfe, welche als Erläuterung dient, unbestimmte Rechtsbegriffe konkretisiert und einen einheitlichen Vollzug gewährleistet».



2.4. Weitere Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Art. 12 Sonderbauzone Röhrlı / Art. 15a Grünzone Röhrlı:

Anpassungen bezüglich gestalterischer und baulicher Massnahmen

Art. 30 Übriges Gebiet A und B (UeG A / UeG B):

Neu wurde unterschieden: Das Übrige Gebiet A umfasst Land, das keiner Nutzung zugewiesen werden kann (z.B. Fels, Kantonsstrasse usw.); das Übrige Gebiet B ist Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist («Bauerwartungsland»).

Art. 34b Wildruhezonen:

Zur Sicherstellung der Wildruhezonen wurden neue Bestimmungen in das Bau- und Zonenreglement aufgenommen. Diese regelten Zweck, Nutzung und die zu treffenden Massnahmen.

Art. 48a Ruhezeitbestimmungen:

Zur Sicherstellung der Ruhezeiten sollte der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren Auflagen und Bedingungen festlegen können.

Art. 51 Gebühren im Sinne des Verursacherprinzips:

Anpassung der bisher definierten Gebührenhöhen

Anhang A:

Die Zweckbestimmung für die mit der Umzonung Grossmatt/Weihermattweg nicht mehr existierende Zone für öffentliche Zwecke im Bereich Schulhaus Kirchmatt wurde ersatzlos gestrichen. Die neuen „Grünzonen entlang der Waldränder“ wurden bei den Zweckbestimmungen der Grünzonen Weggis ergänzt.

Anhang G:

Zum besseren Verständnis von Art. 47c Abs.4 BZR wurden zwei Skizzen mit den Schutzhöhen bei ungeschützten Öffnungen ergänzt.

3. VERFAHREN

An der Planung Beteiligte

Die Ortsplanungsteilrevision 2009 wurde durch den Gemeinderat erarbeitet. Beraten wurde die Gemeindebehörde durch Dr. iur. Michael Gnekow, Rechtsanwalt und Notar, Luzern, die Planteam S AG, Jörg Hunziker, dipl. Arch. HTL, Raumplaner NDSHTL und die AM-PLAN, Büro für Raumplanung und Geographie, Buochs, Emil Amacher, dipl. Geograph, Planer FSU, Planer REG A (Bereich Gefahren/Gewässerraum).

Positiver Vorprüfungsbericht des Kantons

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement nahm im Rahmen des Vorprüfungsberichtes zu den Änderungen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements mit Bericht vom 26. Januar 2009 positiv Stellung.

Koordiniertes Waldfeststellungsverfahren

In Koordination mit der Ortsplanungsteilrevision 2009 wurde für die neu erfassten Waldränder im Gebiet Lützelau das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt. Die Auflage der ergänzten Waldfeststellungspläne erfolgte gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage der Teilrevision der Ortsplanung. Beim Waldfeststellungsverfahren handelte es sich um ein von der Ortsplanung unabhängiges Verfahren und wurde entsprechend nach der öffentlichen Auflage getrennt behandelt.

Die Mitwirkung

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens vom 6. April 2009 bis 5. Mai 2009 wurden alle Personen, Organisationen und Behörden eingeladen, sich zur Planung zu äussern. Die während der 30-tägigen Mitwirkungsfrist eingetroffenen Eingaben betrafen die Auswirkungen der Wildruhezonen. In Zusammenarbeit mit Vertretern der Korporation Weggis, der Vereinigung Pro Rigi, der Wogeno und des Kantons definierte der Gemeinderat Erläuterungen zur Wildruhezone auf dem Gemeindegebiet von Weggis im Sinne einer Vollzugshilfe.

Über sechs Einsprachen mussten die Stimmberechtigten entscheiden

Während der Auflagefrist vom 6. April 2009 bis 5. Mai 2009 wurden 17 Einsprachen eingereicht.

11 Einsprachen konnten auf dem Verhandlungsweg erledigt werden, sechs Einsprachen beantragte der Gemeinderat den Stimmberechtigten zur Ablehnung.

4. ERGEBNISSE DER URNENABSTIMMUNG VOM 27. SEPTEMBER 2009

Dem Antrag des Gemeinderates entsprechend fanden die zehn Abstimmungsvorlagen die Zustimmung der Stimmberechtigten.

Abstimmungsvorlage 1: GIS-Zonenplan

Dem GIS-Zonenplan und der Abweisung der verbliebenen Einsprache wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage 2: Gefahrenzonenpläne

Den Gefahrenzonenplänen mit den damit verbundenen Anpassungen im Zonenplan (Weiher, Abflusskorridore Gotthardstrasse und Zingeli, Auszonungen im Obermättli mit Sondernutzungsplanpflicht und in der Laugneri), den neuen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement (Art. 31a, 47a bis 47d) und der Abweisung der drei verbliebenen Einsprachen wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage 3: Umzonungen Tennisplatz / Pannereggrasse und Dörfli / Luzernerstrasse

Den Änderungen im Zonenplan Weggis Dorf mit Umzonungen von Teilflächen in die zweigeschossige Wohnzone A (im Bereich Tennisplatz / Pannereggrasse) und in die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone bzw. die Zone für öffentliche Zwecke (im Bereich Dörfli/Luzernerstrasse) wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage 4: Umzonung Grossmattweg / Weihermattweg

Der Umzonung der Grundstücke Nrn. 99, 131 und 517 (Grossmattweg/Weihermattweg) in die Kernzone wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage 5: Einzonung Friedheim

Der Einzonung einer Teilfläche des Grundstückes Nr. 1837 (Friedheim) in die Kur- und Hotelzone und Abweisung der verbliebenen Einsprache wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage 6: Ein- und Umzonung Weiher

Der Ein- und Umzonung von Teilflächen der Grundstücke Nrn. 338, 2025 und 2026 (Weiher) in die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage 7: Einzonung Eggisbühl

Der Einzonung von Teilflächen des Grundstückes Nr. 273 (Eggisbühl) in die Zone für öffentliche Zwecke wurde zugestimmt.

**Abstimmungsvorlage 8: Erweiterung Sonderbauzone Röhrlı**

Der Erweiterung der Sonderbauzone Röhrlı im Bereich der Grundstücke Nrn. 324, 373, 374, 1281 und 1593 mit der damit verbundenen Revision von Art. 12 und 15a (neu) des Bau- und Zonenreglements wurde zugestimmt.

**Abstimmungsvorlage 9: Wildruhezonen**

Der Einführung von Wildruhezonen im Zonenplan Landschaft, dem neuen Art. 34b im Bau- und Zonenreglement und der Abweisung der verbliebenen Einsprache wurde zugestimmt.

**Abstimmungsvorlage 10: Bau- und Zonenreglement, Art. 30, 51, 15 und 48a**

Der Revision von Art. 30 (Übriges Gebiet A und B) und 51 (Gebühren), Ergänzung von Art. 15 (Grünzone) sowie der Einführung eines neuen Art. 48a (Ruhezeitbestimmungen) im Bau- und Zonenreglement wurde zugestimmt.

**5. GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT**

Der Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigte mit Entscheid Nr. 182 vom 2. März 2010 die Ortsplanungsrevision 2009. Mit der Genehmigung der Ortsplanung, welche auch die Erweiterung der Sonderbauzone Röhrlı beinhaltetete, erteilte der Regierungsrat zudem die Bewilligung für die Rodung von 2087 m² Wald.

GESAMTREVISION 2012

3. MÄRZ 2013

Erste Abstimmung vom 3. März 2013 mit sechs Vorlagen:

- 1 Ein- und Umzonungen im Wohn- und Arbeitsgebiet inklusive Schaffung einer Zone für preisgünstigen Wohnraum: Steinacheri, Blauweid, Fischli, Grossmatt, Tischital, Hügeri/Fischli, Hinterlützelau, Grütschele, Rietli, Neubüel, Hürtimatt/Bächtele, Bannholz, Weiher, Rigi Kaltbad
- 2 Ein- und Umzonungen für öffentliche Zwecke sowie für den Ortsbildschutz Rigi Kaltbad: Rigi Kaltbad, Parkhaus am See, Eggisbühl
- 3 Einzonungen für Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen: Weiher, Kruelen, Grat/Grathöchi
- 4 Umzonungen von der Landwirtschaftszone 1 in die Landwirtschaftszone 3: Postunen, Gelbismoos, Hegihof, Girstein
- 5 Schaffung einer Deponiezone Wintertschi
- 6 Beschlussfassung über weitere Änderungen des Bau- und Zonenreglementes, welche nicht bereits Gegenstand der Abstimmungsvorlagen 1 bis 5 sind

1. AUSGANGSLAGE

Die Grundsätze der Ortsplanungsrevision 2012

Zu Beginn der Amtsperiode 2008-2012 erklärte der Gemeinderat die umfassende Revision der Weggiser Ortsplanung zu einem der wichtigsten Legislaturziele. Er bekannte sich dabei zu den folgenden sechs Grundsätzen:

1. Entwicklung

Weggis soll sich weiterhin positiv entwickeln, ein moderates Wachstum wird angestrebt.

2. Preisgünstiger Wohnraum

Mit den neuen Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnungsbau geben wir Gegensteuer zur aktuellen Entwicklung der Wohnungspreise in unserer Gemeinde.

3. Bewährte Instrumente der Ortsplanung beibehalten

Die Zweitwohnungsbestimmungen und die Kur- und Hotelzone, unsere seit Jahren bestehenden wichtigen und bewährten ortsplanerischen Instrumente, werden beibehalten.

4. Landwirtschaft, Gemüsebau und Gewerbe

Die Landwirtschaft, landwirtschaftsnahe Produktionsstätten sowie das Gewerbe sollen zeitgemäss betrieben werden und sich weiterhin entwickeln können.

5. Sport, Freizeit und Erholung

Einrichtungen und Zonen für Sport, Freizeit und Erholung sind wichtige Bestandteile unseres Dorfes.

6. Landschaftsverträgliche Aushubdeponie

Weggis benötigt eine landschaftsverträgliche Deponie für unverschmutztes Aushubmaterial, weitgehend für eigene Zwecke und weil es sinnvoll und fair ist, Aushubmaterial im Nahbereich zu deponieren.

Die Leitbildkonferenz vom Frühjahr 2009 und das Siedlungsleitbild vom 3. März 2010

Start der Revision der Ortsplanung war die öffentliche Leitbildkonferenz vom Samstag, 14. März 2009 mit einer Folgeveranstaltung am Donnerstag, 18. Juni 2009. Die Weggiser Bevölkerung diskutierte dabei das kommunale Leitbild mit Kernsätzen. Nachstehend ein Auszug aus dem kommunalen Leitbild:

- Wir verstehen uns als lebenswerte Dorfgemeinschaft zwischen See und Berge zwischen 434 m und 1659 m ü. Meer.
- Unser Wohnort zeichnet sich aus durch eine hohe Lebensqualität für alle.
- Wir fördern eine gute soziale Durchmischung einer aktiven Bevölkerung.
- Wir betrachten einen gesunden Tourismus als wichtigen Garant für die Prosperität des Dorfes.
- Wir streben ein moderates Bevölkerungswachstum an.
- Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung tragen wir Sorge zur Natur und Landschaft.
- Wir pflegen ein facettenreiches kulturelles Angebot im Dorf. Sinnvolle Freizeitaktivitäten sportlicher und kultureller Art werden gefördert.
- Wir bieten gute Rahmenbedingungen und fördern die Wirtschaft gezielt hinsichtlich der gesunden Entwicklung eines starken, breit gefächerten Gewerbes und eines qualitativen Tourismus.
- Wir unterstützen eine standortgerechte Alp-, Land- und Forstwirtschaft. Es ist uns ein Anliegen, dass wir den landwirtschaftlichen Betrieben die Grundlagen für eine wirtschaftliche Entwicklung bieten können.

Mit dem kommunalen Leitbild bestimmte die Gemeinde die Stossrichtung ihrer Entwicklung und stützte sich dabei auf

übergeordnete Vorgaben (Bund und Kanton), wirtschaftliche, geografische und historische Rahmenbedingungen (Wohnen, Gewerbe, Tourismus, Landwirtschaft usw.) und eigene politische Vorstellungen. Nebst der Erarbeitung weiterer bzw. der Überarbeitung bestehender Detail-Leitbilder (u.a. Altersleitbild, Jugendleitbild, Kulturleitbild, Verwaltungsleitbild) wurde auch ein Siedlungsleitbild erarbeitet, welches die Grundlage für die Inhalte der Gesamtrevision der Ortsplanung bildete. Auf Grund der Aussagen der beiden öffentlichen Veranstaltungen vom März und Juni 2009 wurde das Siedlungsleitbild angepasst und vom Gemeinde-

rat am 3. März 2010 verabschiedet. Das Siedlungsleitbild behandelt die Themen Siedlungsgebiet und Dorfzentrum, Quartiere, Verkehr und Erschliessung, Wohnen in Weggis, Gewerbe und Tourismus, Landwirtschaft, Garten- und Gemüsebau, Regionale Planung und Zentrumsfunktion, Sport und Freizeit, Naturgefahren, Sicherheit, Landschafts- und Naturschutz und Erneuerbare Energie.

Sowohl das kommunale Leitbild als auch das Siedlungsleitbild der Gemeinde Weggis können unter www.weggis.ch abgerufen werden.

«Ortsplanung heisst, den Wohn- und Lebensraum verantwortungsvoll zu gestalten.»



Der Bericht des Gemeinderates an die Stimmberechtigten zur Urnenabstimmung vom 3. März 2013 umfasste 102 Seiten. Eine Grafik auf der Umschlagrückseite zeigt die sechs Teilvorlagen in einer Übersicht.

Die Planungskommission

Wie schon bei der Gesamtrevision der Ortsplanung vom Jahre 1994 wählte der Gemeinderat zur Begleitung der Planungsarbeiten eine Ortsplanungskommission. Deren Mitglieder waren:

- Dr. phil. Heinz Horat, Gemeindevizepräsident und Präsident der Planungskommission bis 31. August 2012
- Baptist Lottenbach, Gemeindeammann und Präsident der Planungskommission ab 1. September 2012
- Josef Odermatt, Gemeindeammann und 1. Vizepräsident der Planungskommission bis 31. März 2011
- Philipp Christen, Gemeindevizepräsident und 1. Vizepräsident der Planungskommission, ab 1. September 2012
- Thomas Mathis, 2. Vizepräsident der Planungskommission sowie als Vertreterinnen und Vertreter von Parteien, Vereinen und Interessengruppen:
- Dr. Peter Baumann, Dr. Anton Butie, Christian Hasler, Dr. August Hager, Daniel Hauser, Bea Küttel, Thomas Lottenbach, Walter Murer, Christoph Paul, Roger Riwar, Reto Schleiss, Fredy Zimmermann, Hugo Zimmermann und René Zurmühle

und aus der Verwaltung:

- Peter Portmann, Gemeindegeschreiber/Protokoll
- Ernst Mattmann, Leiter Bauverwaltung

Für die fachliche und juristische Beratung waren folgende Experten beauftragt:

- Dr. iur. Michael Gnekow, Rechtsanwalt und Notar, Luzern
- Planteam S AG, Luzern, Roger Michelin, dipl. Kult Ing. ETH/SIA, Jörg Hunziker, dipl. Arch. FH, Raumplaner NDS FH
- Planteam GHS AG, Sempach Station, Bruno Buchmann, dipl. Ing. HTL/HLK (Lärmschutz)
- Metron Verkehrsplanung AG, Brugg, Marc Schneiter, dipl. Ing. FH in Raumplanung und Elvira Dönni, BSc FHO in Raumplanung (Verkehrsrichtplan)
- HSK Ingenieur AG, Küssnacht, Christian Iten, dipl. Bauingenieur ETH/SIA/USIC und Franz Sidler, Bauleiter, Bauzeichner Tiefbau (Erschliessungsrichtplan)

Die Strategie der Ortsplanungsrevision

Vor Inangriffnahme der Ortsplanungsrevision legten die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat die Strategie fest. Ein- und Umzonungen erfolgten nicht beliebig, sondern richteten sich nach folgenden Grundsätzen:

- Massvoll und qualitativ wachsen
- Preisgünstigen, familienfreundlichen Wohnraum verbindlich fördern
- Grosse Grünflächen bewusst freihalten
- Baulücken schliessen
- Zentrumsnah verdichten – keine Zersiedelung der Landschaft

- Umfahrungsstrasse markiert die Siedlungsgrenze
- Gestaltungsplan wird Pflicht für grössere Einzonungen
- Bewährte Kur- und Hotelzone beibehalten
- Zonen für öffentliche Zwecke sinnvoll ergänzen
- Sport- und Freizeitanlagen erweitern
- Chaletsiedlung auf Rigi Kaltbad sichern
- Traditionelle Gemüsebau- und Geflügelhaltungsbetriebe erhalten
- Bestehende Reglemente und Nutzungsordnungen in das Bau- und Zonenreglement integrieren
- Inventar von Bauten und Bäumen im BZR aufnehmen.

Mehr als 40 Ein- und Umzonungsgesuche

Die Ortsplanungskommission hatte mehr als 40 Ein- und Umzonungsgesuche zu behandeln. Nebst Anträgen für Ein- und Umzonungen in Wohnzonen beurteilte die Kommission auch Anträge, welche die Landwirtschaftszone, die Kur- und Hotelzone, die Zone für Sport- und Freizeitanlagen, die Arbeitszone, die Zone für öffentliche Zwecke und eine Deponiezone in der Wintertschi betrafen. Mit besonderen Fragen sah sich die Kommission konfrontiert im Zusammenhang mit der Schaffung einer neuen Zone für preisgünstigen Wohnraum sowie der neuen Ortsbildschutzzone Rigi Kaltbad, welche die Erhaltung und den Bestand der Chaletsiedlung auf Rigi Kaltbad bezweckte. Nebst dem Zonenplan setzte sich die Ortsplanungskommission zudem mit den Änderungen und Ergänzungen im Bau- und Zonenreglement auseinander.

Raumplanungsgesetz des Bundes

Am 3. März 2013 wurde nicht nur über die kommunale Ortsplanungsrevision sondern auch über das neue Raumplanungsgesetz des Bundes Beschluss gefasst. Das neue Raumplanungsgesetz des Bundes verfolgte im Wesentlichen folgende Ziele:

- Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen
- Schaffung von kompakten Siedlungen
- Schaffung von räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft

Als Lenkungsmassnahmen sah das neue Raumplanungsgesetz die Rückzonung von zu grossen Bauzonen vor, Zwangsmassnahmen zur besseren Nutzung von brachliegenden oder ungenutzten Flächen und eine Mehrwertabschöpfung von Planungsvorteilen. Die Kantone mussten innert fünf Jahren ihre Richtplanung hinsichtlich des neuen Raumplanungsgesetzes überarbeiten.

Am eidgenössischen Urnengang vom 3. März 2013 wurde das neue Raumplanungsgesetz des Bundes mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 63 % angenommen.

In der Gemeinde Weggis betrug der Ja-Stimmen-Anteil 60 %.

2. INHALTE

2.1. Die sechs Abstimmungsvorlagen im Detail

Auf den nachstehenden Seiten 104 bis 149 dieses Nachschlagewerkes werden die sechs Abstimmungsvorlagen, wie sie im Bericht des Gemeinderates zur Urnenabstimmung vom 3. März 2013 formuliert und dargestellt wurden, mit Ausnahme der Kapitel über die Zusammenfassung der Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage und der Erledigung der Einsprachen in vollem Wortlaut und unverändert wiedergegeben:

- **Abstimmungsvorlage 1:** Ein- und Umzonungen im Wohn- und Arbeitsgebiet inklusive Schaffung einer Zone für preisgünstigen Wohnraum mit den zugehörigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes,
- **Abstimmungsvorlage 2:** Ein- und Umzonungen für öffentliche Zwecke sowie für den Ortsbildschutz Rigi Kaltbad mit den zugehörigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes,
- **Abstimmungsvorlage 3:** Einzonungen für Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen mit den zugehörigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes,
- **Abstimmungsvorlage 4:** Umzonungen von der Landwirtschaftszone 1 in die Landwirtschaftszone 3 mit den zugehörigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes,
- **Abstimmungsvorlage 5:** Schaffung einer Deponiezone Wintertschi mit der zugehörigen Bestimmung des Bau- und Zonenreglementes,
- **Abstimmungsvorlage 6:** Beschlussfassung über weitere Änderungen des Bau- und Zonenreglementes, die nicht bereits Gegenstand der Abstimmungsvorlagen 1 bis und mit 5 waren.

B 1 Abstimmungsvorlage 1:

Ein- und Umzonungen im Wohn- und Arbeitsgebiet inklusive Schaffung einer Zone für preisgünstigen Wohnraum mit den zugehörigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes

B 1.1 Bevölkerungsentwicklung

B 1.1.1 Mögliche Bevölkerungszunahme aufgrund der bestehenden Bauzonen

Theoretisch 32 Einwohner mehr – das ist die jährliche Bevölkerungszunahme aufgrund der Baulandreserven in den heutigen Bauzonen.

In den Wohnzonen der Gemeinde Weggis besteht heute eine Baulandreserve von ca. 15.47 ha (154'700 m²). Zusätzlich stehen in den sogenannten Mischzonen (z.B. Kernzonen, Arbeits- und Wohnzonen usw.) weitere ca. 2.69 ha (26'900 m²) zur Verfügung.

Diese Baulandreserven setzen sich zusammen aus:

- grösseren, nur zum Teil mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern überbauten Parzellen und/oder
- Baulandreserven von privaten oder juristischen Personen.

Mehrere dieser Bauparzellen werden aufgrund der Eigentumsverhältnisse in absehbarer Zukunft nicht überbaut werden. Bei der Berechnung der Bevölkerungsentwicklung wird gemäss kantonaler Vorgabe davon ausgegangen, dass im bestehenden Siedlungsgebiet in den nächsten 15 Jahren rund 75% der bereits eingezonten, aber noch nicht realisierten Wohnnutzungen gemäss den Bauvorschriften überbaut werden. Daraus resultiert ein theoretisches jährliches Wachstum von durchschnittlich 32 Einwohnern.

B 1.1.2 Mögliche Bevölkerungszunahme aufgrund der Ein- und Umzonungen

Aus den vorgesehenen Einzonungen von noch un bebauten Parzellen inkl. der Umzonung Neubüel – insgesamt 4.54 ha (45'350 m²) – und den weiteren Umzonungen resultiert eine jährliche theoretische Bevölkerungszunahme von 22 Einwohnern.

32 plus 22 gleich 54. Das ist die neue Rechnung aufgrund des neuen Zonenplans. Das heisst, theoretisch wächst die Weggiser Bevölkerung in den kommenden 15 Jahren – dies ist der Planungshorizont eines Zonenplans – aufgrund der Baulandreserven in den heutigen Bauzonen und mit den Ein- und Umzonungen gemäss Ortsplanungsrevision 2012 jährlich um 54 Einwohner.

Bauerwartungsland wird jetzt Bauland

Um das Wohnungsangebot zu erschwinglichen Preisen zu sichern, sollen einzelne Grundstücke eingezont werden, die sich heute im Übrigen Gebiet – so heisst das so genannte Bauerwartungsland im geltenden Zonenplan – befinden.

Die zentral liegenden Neueinzonungen entsprechen den raumplanerischen Anforderungen und Bedingungen an Einzonungen:

- Schliessung von Baulücken im Siedlungsgebiet,
- optimale Nutzung von bestehenden Infrastrukturen wie Strassen, Werke,
- Verdichtung des zentralen Siedlungsgebietes, keine peripheren Einzonungen.

B 1.1.3 Massvolle Bevölkerungszunahme – in den kommenden 15 Jahren jeweils 54 Einwohner pro Jahr

Werden die geplanten Ein- und Umzonungen in den nächsten 15 Jahren zu 100% überbaut, ist mit einer theoretischen jährlichen Zunahme von weiteren 22 Einwohnern zu rechnen.

Zusammen mit den schon vorhandenen Bauzonen ermöglichen die Ein- und Umzonungen der Gemeinde ein moderates Wachstum von 54 Einwohnern pro Jahr, was dem Durchschnitt des Bevölkerungswachstums der letzten fünf Jahre entspricht.

In absoluten Zahlen heisst das folgendes: Ausgehend von der Einwohnerzahl 4'191 (Ständige Wohnbevölkerung Ende 2011, Quelle: www.lustat.ch) bedeutet eine jährliche Zunahme von 54 Einwohnern einen theoretischen Bevölkerungsstand Ende 2026 von 5'001 Einwohnern.

Dass solche Zahlen bloss arithmetische Berechnungen sind, zeigt ein Blick in die Vergangenheit. Zwischen 1981 und 2011 gab es in Weggis Jahre mit grösseren jährlichen Zuwachsraten, es gab aber auch Jahre mit einer leichten Bevölkerungsabnahme: «Spitzenjahr» war das Jahr 1992 mit einer Zunahme um 201 Einwohner, und am grössten war der Rückgang im Jahr 1997 mit minus 94 Einwohnern.

B 1.2 Die Änderungen im Zonenplan

B 1.2.1 Einführung einer Zone für preisgünstigen Wohnraum

Die drei neuen dreigeschossigen Wohngebiete Steinacheri, Blauweid und Fischli sowie das Grundstück Nr. 831, Neubüel, werden mit der neuen Zone für preisgünstigen Wohnraum überlagert.

Das heutige Mietwohnungsangebot in der Gemeinde Weggis wird mit der neuen Zone für preisgünstigen Wohnraum verbessert. Auch junge Weggiserinnen und Weggiser sowie Familien sollen in der Gemeinde eine Wohnung mieten können. Dies trägt zum Erhalt der heutigen Bevölkerungsstruktur bei. Die attraktive Wohnlage der Gemeinde Weggis wirkt sich sowohl auf die Bauland- als auch auf die Immobilienpreise aus. Die hohen Bodenpreise beeinflussen darum die Zinsen für Mietwohnungen stark.

Mit der neuen Zone für preisgünstigen Wohnraum, die einen Teil der dreigeschossigen Wohnzonen überlagert, wird dieser Entwicklung entgegengewirkt und der preisgünstige Mietwohnungsbau gefördert.

Bei sämtlichen Neueinzonungen in die dreigeschossigen Wohnzonen wird ein Anteil von 25% der Bruttogeschossflächen (BGF) für die Realisierung von preisgünstigen Wohnungen festgelegt. Die im Bau- und Zonenreglement formulierten Rahmenbedingungen sollen die Grundlagen dafür schaffen, dass Wohnungen im unteren Bereich der in Weggis üblichen Mietzinse angeboten werden. Überlagert werden die Gebiete «Steinacheri», «Blauweid» und «Fischli». Zusätzlich wird auch das zentral liegende Umzonungsgebiet auf der Parzelle Nr. 831, Neubüel, mit der Zone für preisgünstigen Wohnraum überlagert.

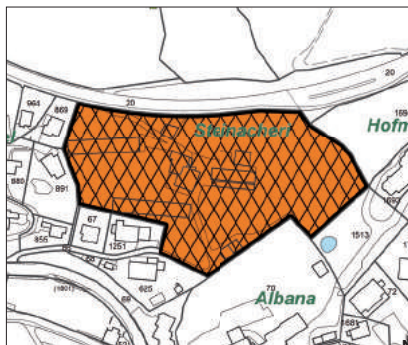


Abbildung: «Steinacheri»



Abbildung: «Blauweid»

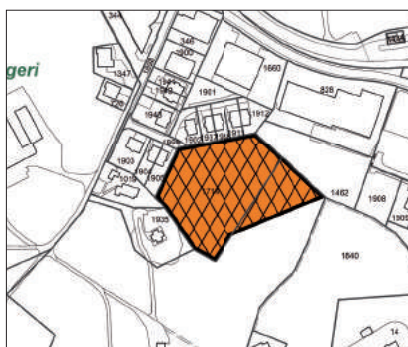


Abbildung: «Fischli»

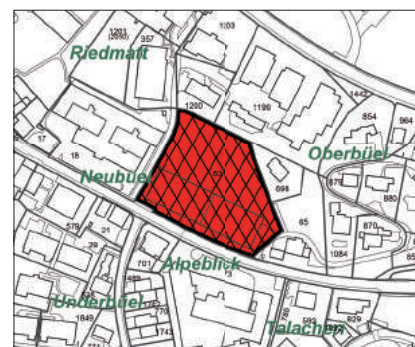


Abbildung: «Neubüel»

Mit dieser zonenrechtlichen Massnahme wird einem Grundsatz der Leitbildkonferenz entsprochen, wonach eine gute soziale Durchmischung der Bevölkerung und familienfreundliche Lebensbedingungen bei der Definition der unterschiedlichen Wohnzonen zu berücksichtigen seien. Damit leistet Weggis Pionierarbeit – wie bei der vergangenen Ortsplanungsgesamtrevision im Jahr 1994 mit der Einführung der bewährten Kur- und Hotelzone.

Die Bestimmungen zum preisgünstigen Wohnraum (PWZ) im BZR

Art. 15c Zone für preisgünstigen Wohnraum (PWZ)

- ¹ Die Zone für preisgünstigen Wohnraum überlagert einen Teil der Wohnzonen W3. Der Anteil, welcher zwingend der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum dient, beträgt 25% der realisierten Bruttogeschossfläche (BGF)³ und ist im Gestaltungsplan auszuweisen.
- ² Als preisgünstiger Wohnraum sind nur Mietwohnungen, die zugleich als Erstwohnungen genutzt werden, zulässig.
- ³ Die preisgünstigen Wohnungen sind samt Nebenräumen in den Baueingabeplänen auszuweisen.

Art. 15d Mietzinsberechnung

- ¹ Bei der Mietzinsgestaltung ist auf die Kostenmiete abzustellen. Dabei dürfen die anrechenbaren Anlagekosten die vom Bundesamt für Wohnungswesen für die Gemeinde Weggis festgelegten Kostenlimiten nicht übersteigen. Der daraus erzielbare Mietzins ergibt sich aufgrund einer Bruttorendite, die höchstens 2% über dem hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen liegen darf.
- ² Die Berechnung der Kostenmieten ist mit dem Baugesuch einzureichen. Der Gemeinderat entscheidet nach Anhörung des Grundeigentümers in der Baubewilligung über die höchstzulässigen Mietzinse, insbesondere über die Festlegung des Anlagewertes.

Art. 15e Sicherstellung und Kontrolle

- ¹ Die auf preisgünstigen Wohnraum entfallende Bruttogeschossfläche darf während 20 Jahren ab Baubewilligung nur preisgünstig vermietet werden. Die Einhaltung der höchstzulässigen Mietzinse ist durch geeignete Auflagen, etwa durch die jährliche Vorlage eines Mieterspiegels oder Sicherheitsleistungen nach § 204 PBG, sicherzustellen.
- ² Die Pflicht zur preisgünstigen Vermietung sowie die Auflagen sind auf Kosten des Grundeigentümers als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken.

³ Die Bruttogeschossfläche berechnet sich wie folgt: Summe aller Geschossflächen inklusive der Wandquerschnitte sämtlicher unter- und oberirdischen, abgeschlossenen Räume.

B 1.2.2 Steinacheri, Nr. 66

Einzonung vom Übrigen Gebiet B in die dreigeschossige Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht und überlagerter Zone für preisgünstigen Wohnraum

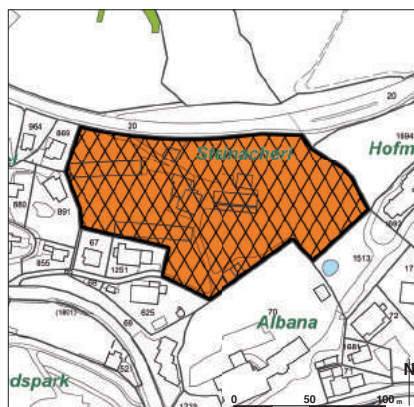
Das sehr zentral und prominent liegende Gebiet «Steinacheri» ist Teil der Ortsbildschutzzone. Es ist für die Entwicklung der Gemeinde von grosser Bedeutung. Mit einer Überbauungsstudie zeigt die Grundeigentümerin mehrere zweckmässige, dem Orts- und Landschaftsbild angemessene Bebauungskonzepte auf.

Mit der Einzonung der Parzelle Nr. 66 in die dreigeschossige Wohnzone B wird eine der letzten, zentral liegenden Baulücken von Weggis geschlossen. Das neue Baugebiet mit ca. 15'000m² darf nur aufgrund eines Gestaltungsplanes überbaut werden. Dieser setzt das Ergebnis eines Konkurrenzverfahrens um.

Der Gestaltungsplan hat gemäss Art. 8 Abs. 5 BZR folgendes sicherzustellen:

- ein der Landschaft angepasstes Volumen,
- eine vielfältige Dachlandschaft mit Schrägdächern,
- eine hohe Wohnqualität der Überbauung,
- attraktive Aussen- und Grünräume,
- die Bauten und Anlagen durchfliessende, angemessene Durchblicke,
- eine primäre Erschliessung ab der Kantonsstrasse,
- öffentliche Fusswege zwischen Umfahrungs- und Luzernerstrasse (Nord-Süd-Verbindungen),
- Bauten entlang der Kantonsstrasse (Umfahrungsstrasse) mit einer max. Fassaden- oder Firsthöhe von 6.00 m ab Strasse,
- einen der Überbauung angemessenen Lärmschutz.

Die neu eingezonte Parzelle Nr. 66 wird mit der Zone für preisgünstigen Wohnraum überlagert und schafft so in Zentrumsnähe attraktive Mietwohnungen. Die Grenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) können eingehalten werden und sind im Lärmbericht zur Nutzungsplanung aufgezeigt.



Genehmigungsinhalt

- Einzonung vom Übrigen Gebiet B in die dreigeschossige Wohnzone B
- Gestaltungsplanpflicht
- XXXX Zone für preisgünstigen Wohnraum

Orientierender Planinhalt

- Wald
- Gewässer

Abbildung: Einzonungen im Gebiet «Steinacheri»

Änderung im Gefahrenzonenplan

Da die Gefahrenkarte keine Naturgefahren zeigt, ist eine Änderung des Gefahrenzonenplanes nicht erforderlich.

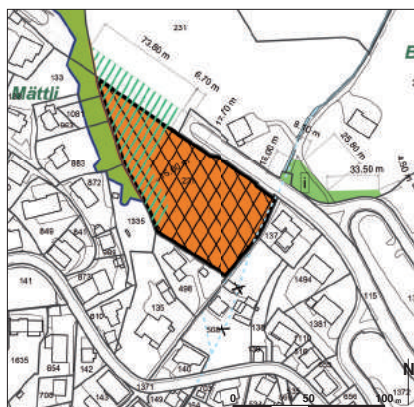
B 1.2.3 Blauweid, Anteil von Nr. 231

Einzonung vom Übrigen Gebiet B in die dreigeschossige Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht und überlagerter Zone für preisgünstigen Wohnraum

Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Grünzone Weggis Dorf (für die Erschliessung der neuen Wohnzone)

Das Gebiet «Blauweid» liegt südlich der Kantonsstrasse und innerhalb der Ortsbildschutzzzone. Mit der Einzonung in die dreigeschossige Wohnzone B wird in Zentrumsnähe eine Baulücke geschlossen und eine der Lage angepasste, dichtere Bebauung ermöglicht. Mittels Bebauungskonzepten zeigen die Gesuchsteller eine zweckmässige Bebauung und Erschliessung auf. Die neue dreigeschossige Wohnzone B mit ca. 6'840 m² darf nur mit einem Gestaltungsplan überbaut werden. Mit der Einzonung wird die dreigeschossige Wohnzone B mit der Zone für preisgünstigen Wohnraum überlagert. Zur Sicherstellung einer dauernden Freihaltung des landschaftlich exponierten Bereichs entlang des Waldrandes wird ein Teil der Parzelle Nr. 231 mit einer Freihaltezone von ca. 1'960 m² belegt.

Die Erschliessung erfolgt über die neue Grünzone Weggis Dorf ab der bestehenden, nördlichen Einfahrt der Kantonsstrasse. Die Grünzone weist eine Fläche von ca. 690 m² auf. Der Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) liegt mit dem Lärmbericht zur Nutzungsplanung vor.



Genehmigungsinhalt

- Einzonung vom Übrigen Gebiet B in die dreigeschossige Wohnzone B
- Grünzone Weggis Dorf
- Gestaltungsplanpflicht
- Zone für preisgünstigen Wohnraum
- Freihaltezone

Orientierender Planinhalt

- Wald
- Gewässer
- Rechtskräftiger Waldrand
- Noch nicht rechtskräftiger Waldrand
- Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Einzonungen im Gebiet «Blauweid»

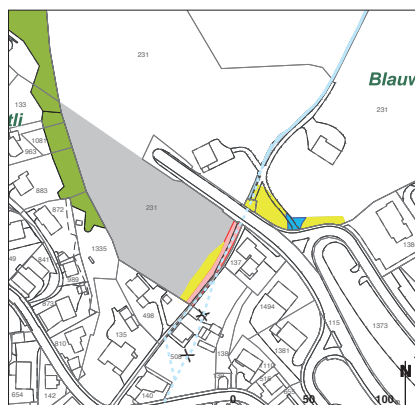
Im westlichen, an den Wald angrenzenden Parzellenbereich wurde das Waldfeststellungsverfahren durchgeführt.

Änderung im Gefahrenzonenplan

Entlang dem Grenzverlauf zum Blauweidweg besteht eine erhebliche Gefährdung durch Wasser. Der Bereich wird im Gefahrenzonenplan als Gefahrenzone 1 ausgeschieden.

Die mittlere sowie die geringe Gefährdung werden mit den Gefahrenzonen 2 resp. 3 ebenfalls im Zonenplan aufgenommen.

Mit der erfolgten Sanierung des Rubibaches (Dotierbauwerk Blauweid) werden die Gefahrenzonen wegfallen. Der Gefahrenzonenplan wird bei nächster Gelegenheit entsprechend angepasst.



Gefahrenzonen im Siedlungsgebiet

Gefahrenzone 1

Wasser

Gefahrenzone 2

Wasser

Gefahrenzone 3

Wasser

Orientierender Planinhalt

Wald

Gewässer

Eingedoltes Gewässer

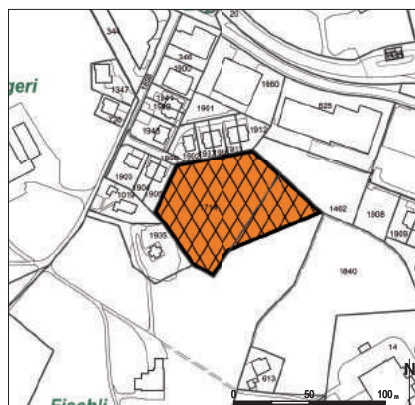
Neue Bauzonen und Übriges Gebiet im Siedlungsgebiet

Abbildung: Gefahrenzonen im Einzugsgebiet «Blauweid» vor Sanierung des Rubibaches

B 1.2.4 Fischli, Nr. 1714 und Anteil von Nr. 349

Einzonung vom Übrigen Gebiet B in die dreigeschossige Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht und überlagerter Zone für preisgünstigen Wohnraum

Die Einzonung in die dreigeschossige Wohnzone B entspricht mit einer Fläche von ca. 5'330 m² dem heutigen Übrigen Gebiet B. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird eine zweckmässige Überbauung in Zentrumsnähe sichergestellt. Sie hat sich hinsichtlich Gestaltung und Volumetrie an den angrenzenden Arbeits- und Wohnzonen zu orientieren. Mit dem Gestaltungsplan sind das Bebauungs- und Erschliessungskonzept aufzuzeigen. Das Grundstück ist mit der Zone für preisgünstigen Wohnraum überlagert.



Genehmigungsinhalt

Einzonung vom Übrigen Gebiet B in die dreigeschossige Wohnzone B

Gestaltungsplanpflicht

Zone für preisgünstigen Wohnraum

Abbildung: Einzonung im Gebiet «Fischli»

Änderung im Gefahrenzonenplan

Da die Gefahrenkarte keine Naturgefahren zeigt, ist eine Änderung des Gefahrenzonenplanes nicht erforderlich.

B 1.2.5 Grossmatt, Anteil Nr. 1047

Einzonung vom Übrigen Gebiet B in die zweigeschossige Wohnzone A

Die Hälfte der Parzelle Nr. 1047 liegt bereits heute in der zweigeschossigen Wohnzone A. Nun soll auch die andere Hälfte – ca. 1'640 m² – derselben Zone zugewiesen werden.

Im Rahmen der anstehenden Strassensanierung ist entlang der Rigiblickstrasse eine Strassenverbreiterung geplant. Der Grundeigentümer hat sich vertraglich verpflichtet, diese Verbreiterung mit zu tragen.

Die heute im Übrigen Gebiet B liegende Parzellenfläche von Nr. 1047 wird der zweigeschossigen Wohnzone A zugeteilt.



Genehmigungsinhalt

■ Einzonung vom Übrigen Gebiet B in die zweigeschossige Wohnzone A

Orientierender Planinhalt

■ Wald

— Rechtskräftiger Waldrand

Abbildung: Einzonungen im Gebiet «Grossmatt»

Änderung im Gefahrenzonenplan

Da die Gefahrenkarte keine Naturgefahren zeigt, ist eine Änderung des Gefahrenzonenplanes nicht erforderlich.

B 1.2.6 Tischital, Nr. 259, 921, 922, 1311 inkl. angrenzendes Strassenareal von Nr. 93

Einzonung vom Übrigen Gebiet B in die zweigeschossige Wohnzone A mit Gestaltungsplanpflicht

Das Gebiet «Tischital» liegt in einem Tal und tritt landschaftlich kaum in Erscheinung. Der nördliche Teilbereich der heute im Übrigen Gebiet B liegenden Parzellen ist bereits überbaut. Der östliche Bereich liegt ebenfalls in der Bauzone und wird gegenwärtig beplant. Darum soll die so entstandene Baulücke eingezont werden. Mit Ausnahme des Anteils an der Rigiblickstrasse wird für das ganze Einzonungsgebiet «Tischital» von ca. 6'680m² ein Gestaltungsplan verlangt, mit dem das Bebauungs- und Erschliessungskonzept aufzuzeigen ist.

Zuweisung von der Landwirtschaftszone 1 in das Übrige Gebiet B

Die Parzelle Nr. 1311 mit ca. 2'300m² ist aufgrund der bestehenden Topographie eine Baulücke. Entsprechend wird die Parzelle im Sinne von § 56 PBG dem Übrigen Gebiet B zugeteilt.



Genehmigungsinhalt

- Einzonung vom Übrigen Gebiet B in die zweigeschossige Wohnzone A
- Gestaltungsplanpflicht
- Zuweisung von der Landwirtschaftszone 1 in das Übrige Gebiet B

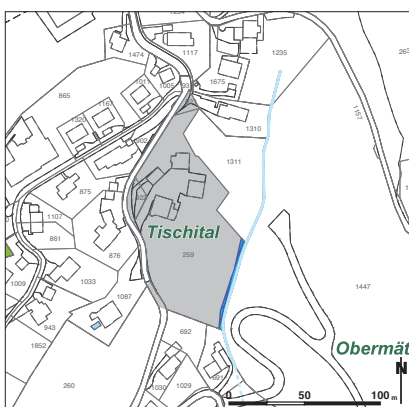
Orientierender Planinhalt

- Wald
- Gewässer
- Rechtskräftiger Waldrand
- Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Einzonungen im Gebiet «Tischital»

Änderung im Gefahrenzonenplan

Eine mittlere Gefährdung durch Wasser besteht im Gebiet Tischital entlang des Bachverlaufs. Diese führt im Gefahrenzonenplan zu einer Gefahrenzone 2.



Gefahrenzonen im Siedlungsgebiet

Gefahrenzone 2

- Wasser

Orientierender Planinhalt

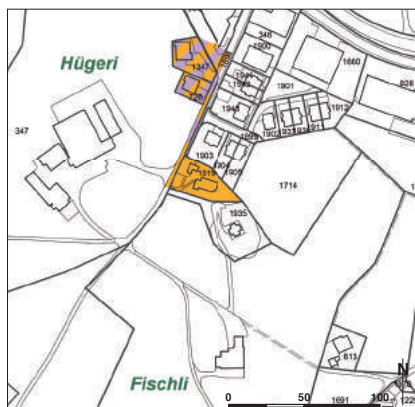
- Wald
- Gewässer
- Eingedoltes Gewässer
- Neue Bauzonen und Übriges Gebiet im Siedlungsgebiet

Abbildung: Gefahrenzonen im Einzonungsgebiet «Tischital»

B 1.2.7 Hügeri / Fischli, Nr. 726, 1019, 1347 sowie Anteile von Nr. 344, 347 und 1898

Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone resp. in die zweigeschossige Wohnzone A

Mit Ausnahme der Landwirtschaftsparzelle Nr. 347 sind die Parzellen vollumfänglich überbaut. Zusammen mit der Erschliessung, die ebenfalls der Bauzone zuzuweisen ist, werden insgesamt ca. 1'250 m² in die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone eingezont. Die überbaute Parzelle Nr. 1019 sowie die Teilflächen von Nr. 347 und 1898 für deren Erschliessung werden der zweigeschossigen Wohnzone A zugeteilt. Eingezont wird insgesamt eine Fläche von ca. 850 m².



Genehmigungsinhalt

- Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die zweigeschossige Wohnzone A
- Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone

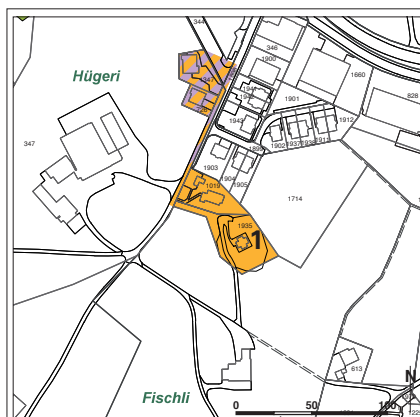
Orientierender Planinhalt

- Wald

Abbildung: Einzonungen in den Gebieten «Hügeri» und «Fischli»

Änderung im Gefahrenzonenplan

Da die Gefahrenkarte keine Naturgefahren zeigt, ist eine Änderung des Gefahrenzonenplanes nicht erforderlich.



Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage:

- 1: Verzicht auf Einzonung Parz. Nr. 1935. Sie verbleibt in der Landwirtschaftszone 1 (siehe auch Einsprache Kap. B 1.5.5)

Abbildung: Einzonungen in den Gebieten «Hügeri» und «Fischli» gemäss öffentlicher Auflage

B 1.2.8 Hinterlützelau, Nr. 492, 493, 495, 1303 und 1455 sowie Anteile von Nr. 115, 491, 496, 1304, 1697, 1698 und 1699

Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die zweigeschossige Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht

Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Grünzone Weggis Dorf

Die Villa Waldfried soll gleichzeitig mit der Ortsplanungsrevision unter kantonalen Denkmalschutz gestellt werden. Damit das Grundstück aufgrund dieser neuen Rahmenbedingungen sinnvoll genutzt werden kann, ist eine Umzonung notwendig. Die Gesuchstellerin zeigt mit einer ersten Studie eine mögliche Bebauung auf, wie mit zwei Neubauten auf den an die Villa Waldfried angrenzenden Parzellen Nr. 1303 und 1304 ein Ensemble im Park realisiert werden kann.

Der zweigeschossigen Wohnzone B werden die bereits heute mit Wohnliegenschaften bebauten Parzellen Nr. 492, 1303 und 1304 zugewiesen inkl. einem kleinen Anteil zwischen Wald und Hinterlützelaubach von Nr. 1697 von total ca. 10'980m².

Zur Sicherstellung der optimalen Eingliederung der neuen Bauten und Anlagen in den Park und in das Landschaftsbild wird eine Gestaltungsplanpflicht mit der Einzonung festgelegt. In den Zonenbestimmungen der zweigeschossigen Wohnzone B (Art. 10 Abs. 7 BZR) wird der Erhalt der Villa Waldfried inkl. Park, Bootshaus und Garage speziell erwähnt. Bezüglich der Ausnützungsziffer gelten die Bestimmungen der zweigeschossigen Wohnzone A. Ein Ausnützungszuschlag für den Gestaltungsplan gemäss Art. 37 Abs. 5 BZR ist ausgeschlossen. Zur Sicherung eines Erstwohnungsanteils bei Erweiterungsbauten gelten ebenfalls die Zweitwohnungsbestimmungen der zweigeschossigen Wohnzone A. Die Flächen zwischen der neuen zweigeschossigen Wohnzone B und der Kantonsstrasse resp. dem Vierwaldstättersee von total ca. 8'770m² werden der Grünzone Weggis Dorf zugeteilt. Die neuen Grünzonen dürfen für die Erschliessung der zweigeschossigen Wohnzone B genutzt werden. Der bestehenden Zone Bootshafen werden ca. 70m² der Parzelle Nr. 1697 zugeschlagen.

Im Lärmbericht zur Nutzungsplanung wird nachgewiesen, dass gegenüber der Kantonsstrasse die Grenzwerte der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) für die Wohnungen eingehalten werden.



Genehmigungsinhalt

- Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die zweigeschossige Wohnzone B
- Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Grünzone Weggis Dorf
- Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Zone Bootshafen (ganz links)
- Gestaltungsplanpflicht

Orientierender Planinhalt

- Wald
- Gewässer
- Rechtskräftiger Waldrand
- Noch nicht rechtskräftiger Waldrand
- Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Einzonung im Gebiet «Hinder Lützelau»


Die neuen Bauzonen grenzen an Wald, so dass gleichzeitig mit der Ortsplanung das Waldfeststellungsverfahren durchzuführen ist.

Änderung im Gefahrenzonenplan

Im Gebiet Hinterlützelau liegt eine geringe Gefährdung durch Wasser vor, die mit der Gefahrenzone 3 im Gefahrenzonenplan umgesetzt wird.



Gefahrenzonen im Siedlungsgebiet

Gefahrenzone 3
 Wasser

Orientierender Planinhalt

 Wald
 Gewässer
 Eingedoltes Gewässer
 Neue Bauzonen und Übriges Gebiet im Siedlungsgebiet

Abbildung: Gefahrenzonen im Einzugsgebiet «Hinter Lützelau»

B 1.2.9 Grütschele, Nr. 304, 1705 und 1831



Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die zweigeschossige Wohnzone A resp. in die Grünzone Weggis Dorf

Der Einzonungspereimeter ist mit einem ehemaligen Gadenhaus und einem Bootshaus bebaut. Die beiden Parzellen Nr. 304 und 1831 mit dem Gadenhaus weisen eine Fläche ca. 3'170m² auf und werden der zweigeschossigen Wohnzone A zugeteilt. Die Parzelle Nr. 1705 mit ca. 1'500m² befindet sich innerhalb des Gewässerabstandes und wird der Grünzone Weggis Dorf zugeteilt. Mit den beiden Einzonungen wird hier die überlagernde Landschaftsschutzzone aufgehoben.

Der Gemeinderat hat mit dem Grundeigentümer eine Vereinbarung mit Grundbucheintrag zur Sicherung des bestehenden Gadenhauses respektive dessen Volumens abgeschlossen. Untersagt werden eine Erweiterung der heutigen Volumen (gilt für das Gaden- und das Bootshaus) sowie eine spätere Einzonung und/oder Bebauung der nördlich angrenzenden Parzellen Nr. 1832, 1833 und 1834.



Genehmigungsinhalt

 Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die zweigeschossige Wohnzone A
 Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Grünzone Weggis Dorf

Orientierender Planinhalt

 Wald
 Gewässer

Abbildung: Einzonungen im Gebiet «Grütschele»

Änderung im Gefahrenzonenplan

Im Gebiet Grütschele liegt eine geringe Gefährdung durch Wasser vor. Entsprechend wird im Gefahrenzonenplan eine Gefahrenzone 3 festgelegt.


Gefahrenzonen im Siedlungsgebiet

Gefahrenzone 3

 Wasser

Orientierender Planinhalt

 Wald

 Gewässer

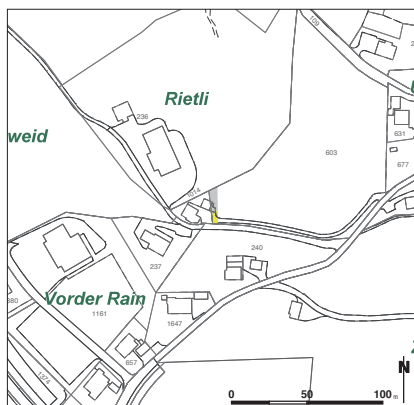
 Neue Bauzonen und Übriges Gebiet im Siedlungsgebiet

Abbildung: Gefahrenzonen im Einzugsgebiet «Grütschele»



Änderung im Gefahrenzonenplan

Im neu eingezonten Gebiet Rietli besteht eine geringe Gefährdung durch Wasser, die im Gefahrenzonenplan mit der Gefahrenzone 3 umgesetzt wird.



Gefahrenzonen im Siedlungsgebiet

Gefahrenzone 3

Wasser

Orientierender Planinhalt

Neue Bauzonen und Übriges Gebiet im Siedlungsgebiet

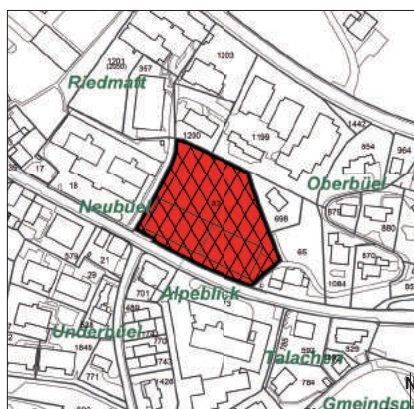
Abbildung: Gefahrenzonen im Einzugsgebiet «Rietli»

B 1.2.11 Neubüel, Nr. 831

Umzonung von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone in die dreigeschossige Wohnzone A mit Gestaltungsplanpflicht und überlagerter Zone für preisgünstigen Wohnraum

Die Gesuchstellerin zeigt mit einer Variantenstudie erste Bebauungsmöglichkeiten auf, die mit einer attraktiven Platzgestaltung zur Aufwertung des öffentlichen Raumes beitragen.

Die heute mit Gewächshäusern bebaute Parzelle Nr. 831 liegt innerhalb der Ortsbildschutzzone an zentraler Lage. Die Realisierung einer verdichteten Wohnnutzung mit nicht störenden Gewerbenutzungen wird mit der Umzonung von ca. 5'610 m² in die dreigeschossige Wohnzone A ermöglicht. Die optimale Integration in das Ortsbild sowie eine attraktive Gestaltung des Strassenraumes wird mit der Gestaltungsplanpflicht gesichert. Mit der Umzonung wird die dreigeschossige Wohnzone A mit der Zone für preisgünstigen Wohnraum überlagert. Die Einhaltung der Grenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) zur Luzernerstrasse wird für Wohnnutzungen im Lärmbericht zur Nutzungsplanung nachgewiesen.



Genehmigungsinhalt

Umzonung von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone in die dreigeschossige Wohnzone A

Gestaltungsplanpflicht

XXXX Zone für preisgünstigen Wohnraum

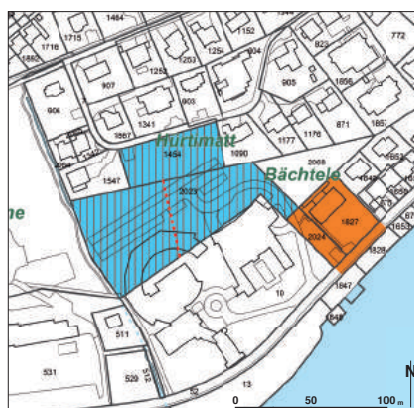
Abbildung: Umzonung im Gebiet «Neubüel»

B 1.2.12 Hürtimatt / Bächtele, Nr. 1454, 1827, 2024 und Anteil von Nr. 2023

Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Kur- und Hotelzone Weggis Dorf resp. in die dreigeschossige Wohnzone B

Die beiden Parzellen Nr. 1454 und 2023 sind der zweigeschossigen Wohnzone A zugeteilt und werden teilweise bereits heute mit Bauten und Anlagen des Hotelbetriebs genutzt. Mit der Umzonung von ca. 8'110 m² in die Kur- und Hotelzone Weggis Dorf wird die Grundlage für mögliche Erweiterungen für das Park Hotel Weggis geschaffen. In Abstimmung auf die geltende Bestimmung der angrenzenden zweigeschossigen Wohnzone A werden im Bau- und Zonenreglement Maximalhöhen definiert. Diese sind bei einem allfälligen Neubauprojekt im Rahmen des vorgängig zu erarbeitenden Gestaltungsplanes einzuhalten.

Mit der Umzonung der beiden Parzellen Nr. 1827 und 2024 mit einer Fläche von ca. 2'170 m² wird östlich des Parkhotels eine einheitliche Zonierung sichergestellt.



Genehmigungsinhalt

- Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Kur- und Hotelzone Weggis Dorf
- Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone A in die dreigeschossige Wohnzone B
- Gebiet mit spezieller Bestimmung gemäss Art. 7 Abs. 7 BZR

Orientierender Planinhalt

- Gewässer
- Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Umzonungen in den Gebieten «Hürtimatt» und «Bächtele»



Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage:

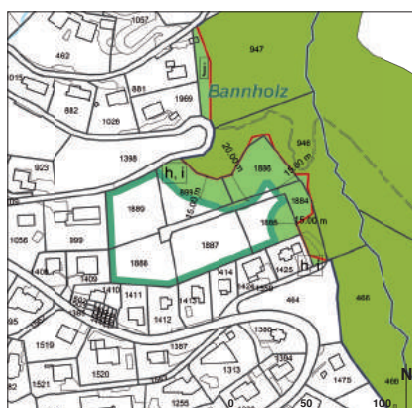
- 1: Unterteilung der Parzelle Nr. 2023 in einen Teilbereich «West» und «Ost» mit zugehöriger Bestimmung im BZR

Abbildung: Umzonungen in den Gebieten «Hürtimatt» und «Bächtele» gemäss öffentlicher Auflage

B 1.2.13 Bannholz, Nr. 899, 1885, 1886, 1887, 1888 und 1889 sowie Anteile von Nr. 946, 947 und 1884**Zuweisung von der Landwirtschaftszone 1 in das Übrige Gebiet B****Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Grünzone Weggis Dorf**

Das Gebiet Bannholz ist die letzte Baulücke im Baugebiet Riedsort. Im Sinne von § 56 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern werden die heute der Landwirtschaftszone zugeteilten Parzellen von total ca. 6'140 m² dem Übrigen Gebiet B zugeteilt. Für das Übrige Gebiet gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Gleichzeitig mit der Zuweisung in das Übrige Gebiet B kann mit der Einzonung von ca. 3'040 m² Grünzone Weggis Dorf entlang der Waldränder die vom 13. September 2010 bis 12. Oktober 2010 öffentlich aufgelegene Waldfeststellung rechtlich umgesetzt werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlung zur Waldfeststellung stellt die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (Iawa) Abteilung Wald eine Rodungsbewilligung für die bestehende Erschliessung von Süden her in Aussicht. Die Grünzone weist eine Breite von 15.00m bis 20.00m auf und entspricht so grundsätzlich dem rechtlich zulässigen Waldabstand gemäss Waldgesetz. Bezüglich Nutzung von Grünzonen gilt der bestehende Art. 15 des Bau- und Zonenreglements.

**Genehmigungsinhalt**

- Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Grünzone Weggis Dorf
- Zuweisung von der Landwirtschaftszone 1 in das Übrige Gebiet B

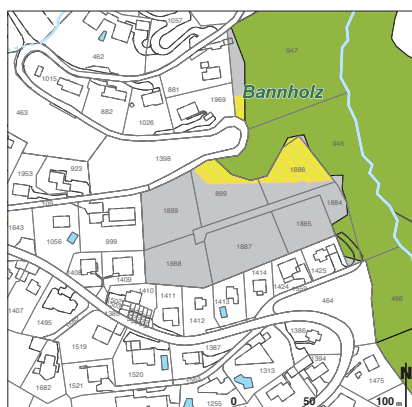
Orientierender Planinhalt

- Wald
- Gewässer
- Rechtskräftiger Waldrand
- Noch nicht rechtskräftiger Waldrand

Abbildung: Zuweisung resp. Einzonung im Gebiet «Bannholz»

Änderung im Gefahrenzonenplan

Eine geringe Gefährdung durch Rutsch besteht im Bereich der neuen Grünzone Weggis Dorf im Gebiet Bannholz. Im Gefahrenzonenplan wird entsprechend eine Gefahrenzone 3 ausgeschieden.

**Gefahrenzonen im Siedlungsgebiet****Gefahrenzone 3**

- Rutsch

Orientierender Planinhalt

- Wald
- Gewässer
- Eingedoltes Gewässer
- Neue Bauzonen und Übriges Gebiet im Siedlungsgebiet

Abbildung: Gefahrenzonen im Einzonungsgebiet «Bannholz»

B 1.2.14 Weiher, Nr. 342, 1481, 1482, 1784, 1871, 2026, 2066 und Anteil von 2025

Umzonung von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone in die Arbeitszone Weiher

Im Gebiet Weiher sind mehrere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Das Gebiet kann als eigentliches Arbeitsplatzgebiet der Gemeinde bezeichnet werden. Obwohl gemäss Zonenvorschriften in der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone nebst Bauten für Gewerbe und Dienstleistungen auch Wohnnutzungen zulässig wären, sind bisher keine Wohnungen erstellt worden. Dies kann insbesondere auf die gegenüber von Wohnzonen erhöhten Lärmwerte zurückgeführt werden. Diese sind für Wohnnutzungen wenig attraktiv, sie führen häufig zu Interessenkonflikten mit Gewerbetreibenden. Mit der Umzonung von ca. 28'810 m² in eine reine Arbeitszone wird den heutigen Nutzungen und Bebauungen Rechnung getragen sowie die Grundlage für eine zweckmässige Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets geschaffen. Wohnungen sind weiterhin für Betriebsinhaber und/oder für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Umzonung von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die neue Arbeitszone Weiher

Mit der oben erwähnten grossflächigen Umzonung werden ebenfalls ca. 32 m² der heutigen Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die neue Arbeitszone Weiher umgezont.



Genehmigungsinhalt

Umzonung von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone und von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Arbeitszone Weiher

Orientierender Planinhalt

Wald
Gewässer
Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Umzonungen im Gebiet «Wyer»



Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage:

- 1: Verzicht auf Umzonung der Parzelle Nr. 345. Sie verbleibt wie bisher in der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone (AW3)
- 2: Reduktion der ursprünglich vorgesehenen Arbeitszone zu Gunsten der bestehenden Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Abbildung: Umzonungen im Gebiet «Wyer» gemäss öffentlicher Auflage

B 1.2.15 Weiher, Anteile von Nr. 338, 339 und 2025

Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die neue Arbeitszone Weiher

Für die Bedürfnisse des Gewerbes wird die Arbeitszone erweitert. Damit kann eine angemessene Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets «Weiher» sichergestellt werden.

Die neue Arbeitszone Weiher wird im Übergang zur östlichen Hanglage angeordnet. Die Erweiterung der Arbeitszone Weiher weist eine Fläche von ca. 3'280 m² auf. Entlang der Kantonsstrasse haben die Bauten und Anlagen der Arbeitszone Weiher zur Aufwertung des Strassenraums beizutragen. Die Grenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) werden für allfällige betriebsnotwendige Wohnungen eingehalten. Die Nachweise sind im Lärmbericht zur Nutzungsplanung aufgezeigt.



Genehmigungsinhalt

Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Arbeitszone Weiher

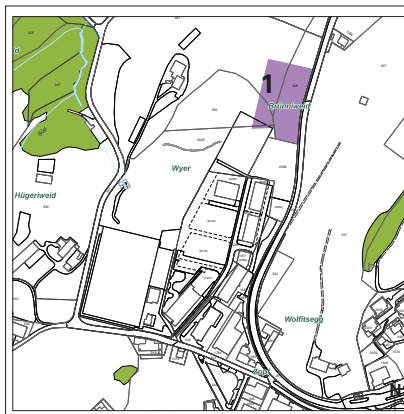
Orientierender Planinhalt

Wald
 Gewässer
 Rechtskräftiger Waldrand
 Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Einzonungen im Gebiet «Wyer»

Änderung im Gefahrenzonenplan

Da die Gefahrenkarte keine Naturgefahren zeigt, ist eine Änderung des Gefahrenzonenplanes nicht erforderlich.



Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage:

- 1: Reduktion nördliche Ausdehnung der Arbeitszone Weiher

Abbildung: Einzonung im Gebiet «Wyer» gemäss öffentlicher Auflage

B 1.2.16 Rigi Kaltbad, Anteil von Nr. 420

Einzonung von der Landwirtschaftszone 2 in die neue Wohn- und Ferienhauszone 3 im Gebiet Rigi Kaltbad

Mit der Einzonung von ca. 1'080 m² in die neue Wohn- und Ferienhauszone 3 wird eine kleine Baulücke geschlossen.



Genehmigungsinhalt

- Einzonung von der Landwirtschaftszone 2 in die Wohn- und Ferienhauszone 3
- Bauverbot Skiabfahrt gemäss Art. 25b Abs. 6 BZR

Orientierender Planinhalt

- Wald
- Noch nicht rechtskräftiger Waldrand
- Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Einzonungen im Gebiet Rigi Kaltbad

B 1.2.17 Rigi Kaltbad, diverse Grundstücke entlang der Waldränder gemäss Waldfeststellung

Einzonungen von der Landwirtschaftszone 2 in die Grünzone Rigi Kaltbad

Im Baugebiet Weggis Dorf dienen die Grünzonen als Übergang zum statischen Waldrand (gemäss Waldfeststellungsverfahren) resp. zum Sichern wichtiger Freiräume im Siedlungsgebiet. In Anlehnung an die bereits bestehenden Grünzonen in der Gemeinde werden ebenfalls Grünzonen auf Rigi Kaltbad festgelegt. Die neuen Grünzonen auf Rigi Kaltbad werden mit einer maximalen Breite von 20.00m resp. zwischen den bestehenden Bauzonen und den gemäss laufendem Waldfeststellungsverfahren festgelegten Waldrändern ausgeschieden. Die Nutzungsbestimmungen der Grünzone Rigi Kaltbad entsprechen im Grundsatz den geltenden Bestimmungen für Bauten und Anlagen innerhalb des ordentlichen Waldabstandes gemäss Waldgesetz.

Genehmigungsinhalt

- Umzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Grünzone Rigi Kaltbad

Orientierender Planinhalt

- Wald
- Noch nicht rechtskräftiger Waldrand
- Eingedoltes Gewässer

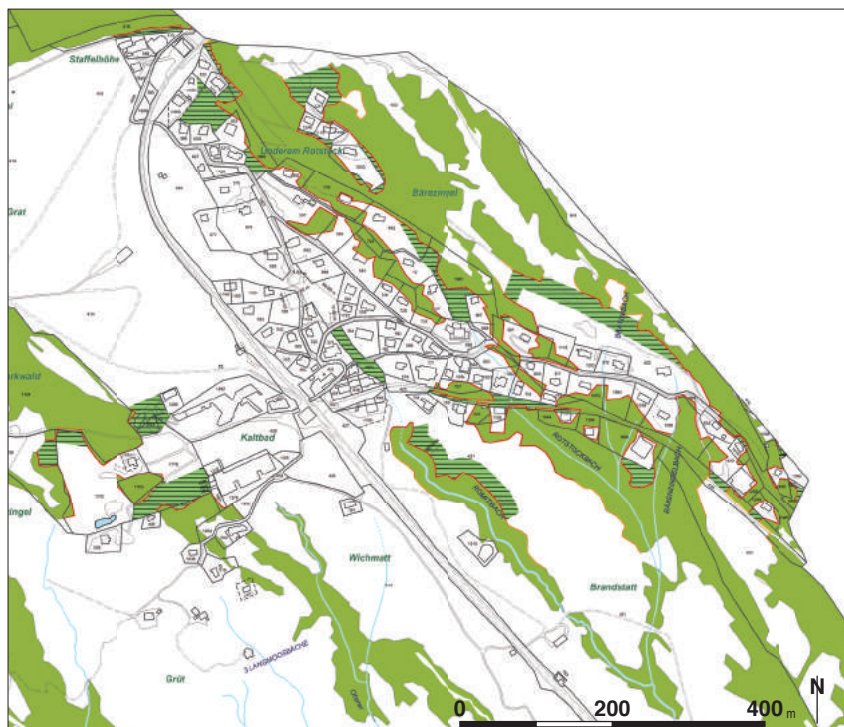


Abbildung: Grünzonen im Gebiet Rigi Kaltbad

Änderung im Gefahrenzonenplan

Siehe Kap. B 1.2.20

B 1.2.18 Rigi Kaltbad, Anteil von Nr. 421**Einzonung von der Landwirtschaftszone 2 in die neue Wohn- und Ferienhauszone 2**

Zwischen der neuen Grünzone und der bestehenden Dorfzone 2 (neu: Wohn- und Ferienhauszone 2) gibt es kleine Lücken, die mit der Einzonung von ca. 1'020 m² durch die neue Wohn- und Ferienhauszone 2 geschlossen werden.

**Genehmigungsinhalt**

 Einzonung von der Landwirtschaftszone 2 in die (neue) Wohn- und Ferienhauszone 2

Orientierender Planinhalt

 Wald  Noch nicht rechtskräftiger Waldrand
 Gewässer  Eingedoltes Gewässer
 Wohn- und Ferienhauszone 2

Abbildung: Einzonungen im Gebiet Rigi Kaltbad


Änderung im Gefahrenzonenplan

Siehe Kap. B 1.2.20

B 1.2.19 Rigi Kaltbad, Nr. 426 (Alpina) und Nr. 588 (Bergsonne)**Umzonung von der Dorfzone 1 in die Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad****Umzonung von der Landhauszone die Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad**

Die beiden bestehenden Hotels Alpina und Bergsonne werden gemäss ihren heutigen Nutzungen in die Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad umgezont und können so analog den weiteren Hotels in der Gemeinde behandelt werden. Beim Hotel Alpina werden ca. 1'320 m² von der Dorfzone 1 und beim Hotel Bergsonne ca. 2'040 m² von der Landhauszone umgezont.

**Genehmigungsinhalt**

 Umzonung von der Dorfzone 1 resp. von der Landhauszone in die Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad

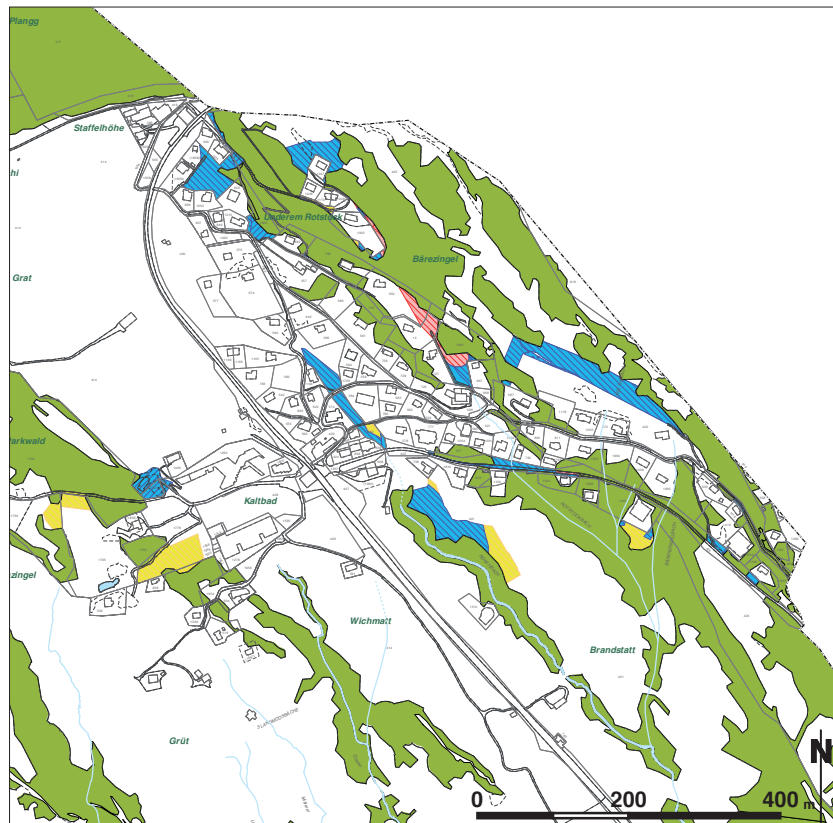
Orientierender Planinhalt

 Wald  Noch nicht rechtskräftiger Waldrand
 Gewässer  Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Umzonungen im Gebiet Rigi Kaltbad

B 1.2.20 Gefahrenzonenplan Rigi Kaltbad

Die Gebiete der Einzonungen auf Rigi Kaltbad weisen sämtliche Stufen der Gefährdung durch Naturgefahren auf. Die Gefahrenstufe 1 (erhebliche Gefährdung) überlagert jedoch nur Teile der neuen Grünzonen. Im Gefahrenzonenplan werden die Gefahrenzone 1, 2 und 3 ausgeschieden.







Gefahrenzonen im Siedlungsgebiet

Gefahrenzone 1

-  Rutsch
-  Sturz

Gefahrenzone 2

-  Lawine
-  Rutsch
-  Sturz
-  Wasser

Gefahrenzone 3

-  Rutsch
-  Sturz
-  Wasser

Orientierender Planinhalt

-  Wald
-  Gewässer
-  Eingedoltes Gewässer
-  Neue Bauzonen und Übriges Gebiet im Siedlungsgebiet

Abbildung: Gefahrenzonen in den Einzonungsgebieten Rigi Kaltbad

B 1.3 Die zugehörigen Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement inkl. der geänderten Bestimmungen liegt als separates Dokument bei.

Art. 7 / 24 (präzisiert/ergänzt)

Kur- und Hotelzone Weggis Dorf / Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad

Die zulässigen Nutzungen in der Kur- und Hotelzone werden den heutigen Bedürfnissen angepasst. Die Baumasse für eingeschossige Bauten werden festgelegt. Die Anforderungen an Neubauvolumen werden definiert (Konkurrenzverfahren). Für die neue Kur- und Hotelzone Park Hotel werden auf die Umgebung abgestimmte Baumasse und Höhen festgelegt.

Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage:

- Art. 7 Abs. 7: Differenzierung der Höhenbestimmungen

Die beiden neu der Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad zugewiesenen Hotels Alpina und Bergsonne werden in Art. 24 namentlich aufgeführt.

Art. 8 Abs. 5 (ergänzt)

Dreigeschossige Wohnzone A und B

Für den zu erarbeitenden Gestaltungsplan im Gebiet Steinacheri werden die erhöhten Anforderungen festgelegt.

Art. 10 Abs. 7 (ergänzt)

Zweigeschossige Wohnzone B

Die Gestaltungsbestimmungen für den Gestaltungsplan Hinterlützelau werden festgelegt (Schutz der neu im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragenen Villa Waldfried mit Park inkl. Garage und Bootshafen; Ensemble mit max. 2 neuen Hauptbauten).

Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage:

- *Bezüglich der Ausnützungsziffer gelten die Bestimmungen der zweigeschossigen Wohnzone A. Ein Ausnützungszuschlag gemäss Art. 37 Abs. 5 BZR ist ausgeschlossen.*
- *Zur Sicherung eines Erstwohnungsanteils bei Erweiterungsbauten gelten ebenfalls die Zweitwohnungsbestimmungen der zweigeschossigen Wohnzone A*

Art. 11a (neu)

Arbeitszone Weiher

Für die neue Arbeitszone Weiher werden die Zonenbestimmungen festgelegt.

Art. 15c, 15d und 15e (neu)

Zone für preisgünstigen Wohnraum (PWZ)

Die Bestimmungen zur neuen Zone für preisgünstigen Wohnraum (PWZ) regeln die Lage sowie den Anteil an den realisierten Bruttogeschossflächen, die Mietzinsberechnung, die Sicherstellung und die Kontrolle. Mit der Bestimmung betritt die Gemeinde Weggis weitgehend Neuland, auch wenn sie sich an Regelungen des Bundes und an anderen Gemeinden orientiert. Die Bruttorendite aus dem preisgünstigen Wohnraum darf höchstens 2% über dem hypothekarischen Referenzzinssatz liegen.

Der Gemeinderat entscheidet im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens über den höchstzulässigen Mietzins und legt diesen für 20 Jahre fest. Im Grundbuch wird die Verpflichtung zur preisgünstigen Vermietung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung eingetragen. Der Gemeinderat kann z.B. mit einem jährlich einzureichenden Mieterspiegel die Einhaltung der festgelegten höchstzulässigen Mietzinse sichern.

Art. 30 (angepasst)**Übriges Gebiet A und B**

Da aufgrund der Vorprüfung nicht alle Übrigen Gebiete eingezont werden konnten, kann die Bestimmung zum Übrigen Gebiet B nicht aufgehoben werden. Der Art. 30 bleibt daher im bisherigen Wortlaut bestehen.

Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage:

- *Art. 30 Abs. 2: Wiederaufnahme der bisherigen Bestimmung zum Übrigen Gebiet B*
- *Ergänzung Zweckbestimmung «Freihaltung Seeufer» in den Gebieten Grütschelen und Hinterlützelau*

Anhang A (ergänzt)**Grünzone Weggis Dorf**

In den neuen Grünzonen Weggis Dorf «Blauweid» und «Hinder Lützelau» wird der Bau von Erschliessungsanlagen erlaubt.

B 2 Abstimmungsvorlage 2:

Ein- und Umzonungen für öffentliche Zwecke sowie für den Ortsbildschutz Rigi Kaltbad mit den zugehörigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes

B 2.1 Die Änderungen im Zonenplan

B 2.1.1 Rigi Kaltbad, Nr. 668, 1957 und Anteile von Nr. 421 und 427

Einzonung von der Landwirtschaftszone 2 in die Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad

Umzonung von der Dorfzone 1 in die Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad

Umzonung von der Zone für Bahnanlagen in die Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad

Für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben auf Rigi Kaltbad ist seitens der Einwohnergemeinde Weggis eine Erweiterung des bestehenden Werkhofs mit Lager, Garagen, Sammelstelle usw. nötig. Die Korporation Weggis benötigt für die Aufbereitung und Lagerung des im Gebiet Rigi Kaltbad anfallenden Holzschlags ebenfalls ein Betriebs- und Lagergebäude. Eine von der Korporation und der Gemeinde Weggis gemeinsam erarbeitete Bebauungsstudie zeigt den hierfür benötigten Flächenbedarf auf.

Mit der Einzonung von ca. 2'922 m² wird gleichzeitig auch die südlich des unteren Firstweges liegende Dorfzone 1 von ca. 4'180 m² und die bisherige Zone für Bahnanlagen von ca. 1'240 m² in die Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad umgezont. Mit diesen Nutzungsänderungen können die Bedürfnisse der Korporation und der Einwohnergemeinde umgesetzt werden.

Die Lage der neuen Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad von total 8'342 m² direkt beim Bahnhof Rigi Kaltbad ermöglicht eine zweckmässige Erschliessung sowie einen optimalen Lärmschutz gegenüber den bestehenden Wohnbauten im Gebiet Rigi Kaltbad.



Genehmigungsinhalt

- Umzonung von der Dorfzone 1 in die Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad
- Umzonung von der Zone für Bahnanlagen (Rigi Kaltbad) in die Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad
- Einzonung von der Landwirtschaftszone 2 in die Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad

Orientierender Planinhalt

- Wald
- Gewässer
- Noch nicht rechtskräftiger Waldrand
- Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Ein- und Umzonungen im Gebiet Rigi Kaltbad (Umzonung violett umrandet)

Änderung im Gefahrenzonenplan

Im Gebiet der Ein- und Umzonung in die Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad besteht eine mittlere Gefährdung durch Rutsch, die im Gefahrenzonenplan mit der Gefahrenzone 2 umgesetzt wird.



Gefahrenzonen im Siedlungsgebiet

Gefahrenzone 3
 Rutsch
 Wasser

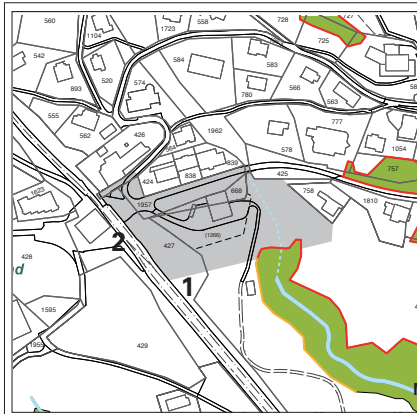
Gefahrenzone 3
 Rutsch
 Wasser

Orientierender Planinhalt

Wald
 Gewässer

Eingedoltes Gewässer
 Neue Bauzonen und Übriges Gebiet
 im Siedlungsgebiet

Abbildung: Gefahrenzonen im Gebiet Rigi Kaltbad



Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage:

- 1: Erweiterung der Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad bis zur Parzellengrenze
- 2: Erweiterung der Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad auf der bisherigen Zone für Bahnanlagen. Art. 27 BZR entfällt damit ersatzlos.

Abbildung: Ein- und Umzonungen im Gebiet Rigi Kaltbad gemäss öffentlicher Auflage

B 2.1.2 Ortsbildschutzzone Rigi Kaltbad / Ortsbildschutzlinien

Das Baugebiet Rigi Kaltbad ist Teil des Gebiets Rigi des «Bundesinventars der Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN)». Bauten und Anlagen haben sich entsprechend optimal in die Landschaft zu integrieren. Die Bebauung im Gebiet Rigi Kaltbad ist historisch gewachsen und zeigt die früher primär touristischen Nutzungen einer Ferienhaussiedlung mit Chaletbauten im bewaldeten alpinen Gebiet.

Mit der Ortsbildschutzzone Rigi Kaltbad und den Ortsbildschutzlinien wird das Ortsbild gesichert.

Ortsbildschutzzone Rigi Kaltbad

Die kantonale Denkmalpflege beurteilt im Rahmen des kantonalen Bauinventars das Siedlungsgebiet Rigi Kaltbad wie folgt:

«Wie die Baualterpläne zeigen, entstand die Chaletsiedlung Rigi Kaltbad hauptsächlich zwischen 1930 und 1960. Interessante Gebäude kamen auch später noch dazu, so die reformierte Bergkirche von Ernst Gisel 1963 sowie sein Wohnhaus. Die in der Blütezeit des Chaletbaus entstandene Siedlung ist homogen erhalten, auch die wenigen jüngeren Bauten fügen sich fast ausnahmslos gut in das Siedlungsbild ein. Dieses Siedlungsbild setzt sich zusammen aus Chalets, Wegen, Bergwiesen, Bäumen (vornehmlich Fichten), Waldstücken und Felsbändern. Die im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Weggis enthaltenen restriktiven Vorschriften sind so formuliert, dass der Weiterbestand der Siedlung in ihrem überkommenen Charakter gesichert ist.»

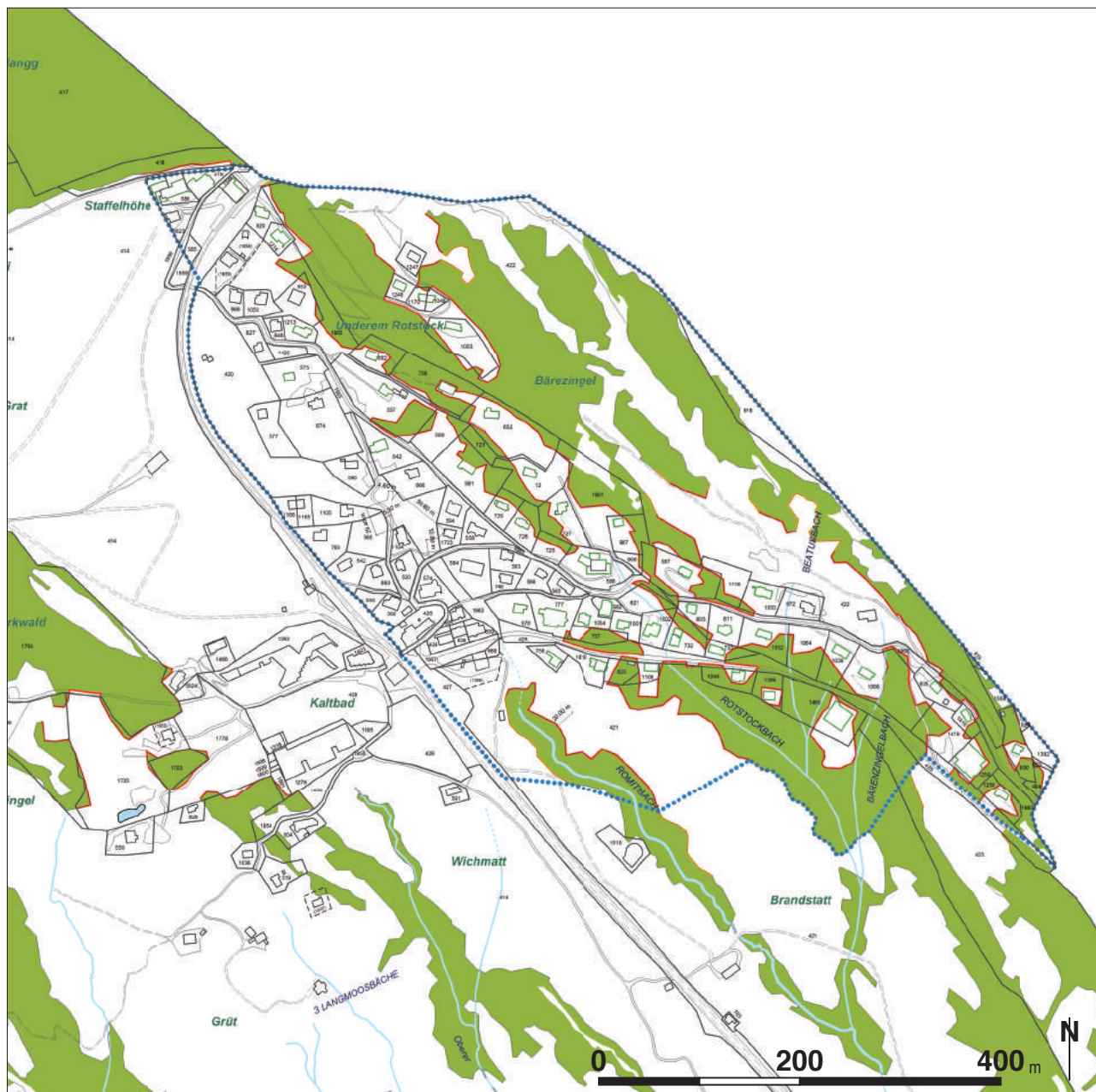
Die östlich der Rigi Bahn liegenden Bauzonen von Rigi Kaltbad werden im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision mit der Ortsbildschutzzone Rigi Kaltbad überlagert. Damit wird das bestehende Bebauungs- und Bepflanzungskonzept mit seiner Ferienhaussiedlung und der Landschaft mit Waldbestockungen, Gehölzgruppen sowie Einzelbäumen, Bergwegen, Alpweiden und Felsbändern auf Rigi Kaltbad geschützt. Sie soll zweckmässig erhalten und ergänzt werden.

Ortsbildschutzlinien

Zur Sicherung des Ortsbildes Rigi Kaltbad Ost werden (im Sinne einer Bestandesgarantie für die bestehenden Bauten) Ortsbildschutzlinien festgesetzt. Die Ortsbildschutzlinien werden nur gewährt, wenn die nachfolgenden Kriterien und Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

1. Die Parzelle wurde vor in Kraft treten der Waldfeststellung einer Bauzone zugewiesen und vollständig überbaut.
2. Die Baute liegt innerhalb der Ortsbildschutzzone Rigi Kaltbad und ist Teil der gewachsenen Bebauungsstruktur respektive des historischen Orts- und Landschaftsbildes Rigi Kaltbad.
3. Die bestehende Baute weist einen konstanten Unterabstand von weniger als 20.00m respektive 15.00m zum statischen Waldrand auf.
4. Im Ersatzfall kann der Standort für die Ersatzbaute aufgrund der Parzellenstruktur nicht oder nur ungenügend verschoben werden.

Im Zonenplan werden bei bestehenden Bauten Ortsbildschutzlinien ausgeschrieben, wenn die Bauten innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes liegen und alle oben erwähnten Punkte erfüllt sind.



Genehmigungsinhalt

- Ortsbildschutzzone
- Ortsbildschutzlinien

Orientierender Planinhalt

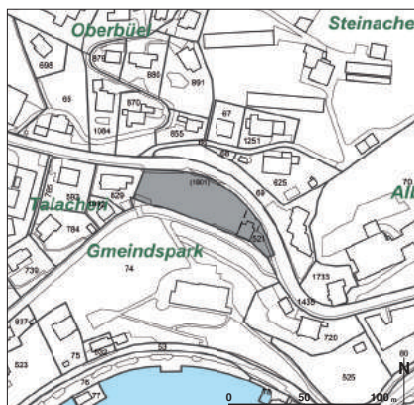
- Wald
- Gewässer
- Noch nicht rechtskräftiger Waldrand
- - - - - Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Ortsbildschutzzone Rigi Kaltbad (blau gepunkteter Perimeter) inkl. Ortsbildschutzlinien (grüne Linie an Gebäuden)

B 2.1.3 Parkhaus am See, Nr. 521

Umzonung von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Zone für öffentliche Zwecke Weggis Dorf

Für weitere öffentliche Infrastrukturanlagen der Gemeinde im Zentrumsbereich (z.B. Chinderhuus auf dem Dach des Parkhauses am See) wird die Parzelle Nr. 521 mit einer Fläche von 2'220 m² von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Zone für öffentliche Zwecke Weggis Dorf umgezont.



Genehmigungsinhalt

- Umzonung von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Zone für öffentliche Zwecke Weggis Dorf

Orientierender Planinhalt

- Gewässer

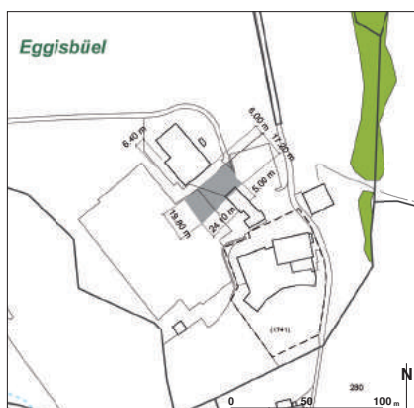
Abbildung: Umzonung im Gebiet «Parkhaus am See» (dunkelgraue Fläche)

B 2.1.4 Eggisbühl, Anteil von Nr. 273

Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Zone für öffentliche Zwecke Weggis Dorf

Die Bauten und Anlagen des Schulungszentrums Hotel & Gastro formation im Gebiet Eggisbühl liegen mit Ausnahme eines kleinen Bereichs des bestehenden Parkplatzes in der Zone für öffentliche Zwecke Weggis Dorf. Der über die Bauzone hinausragende Parkplatzbereich von ca. 710 m² wird von der Landschaftsschutzzone überlagert.

Mit der Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke Weggis Dorf wird die überlagerte Landschaftsschutzzone aufgehoben, und der ganze Parkplatz kommt neu innerhalb der Bauzone zu liegen.



Genehmigungsinhalt

- Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Zone für öffentliche Zwecke Weggis Dorf

Orientierender Planinhalt

- Wald
- Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Einzonung im Gebiet «Eggisbühl»

Änderung im Gefahrenzonenplan

Da die Gefahrenkarte keine Naturgefahren zeigt, ist eine Änderung des Gefahrenzonenplanes nicht erforderlich.

B 2.2 Die zugehörigen Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement inkl. der geänderten Bestimmungen liegt als separates Dokument bei.

Art. 26 Abs. 1 (präzisiert)

Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad

Die bisherige Zone für Bahnanlagen bei der Haltestelle Rigi Kaltbad wird im Zonenplan aufgehoben. Die entsprechende Fläche wird neu der Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad zugewiesen. Damit der heutige Art. 27 (Zone für Bahnanlagen) aufgehoben werden kann, muss die Zweckbestimmung in Art. 26 Abs. 1 (Zone für öffentliche Zwecke) entsprechend erweitert werden.

Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage:

- Art. 26 Abs. 1: Anpassung der Zweckbestimmung
- Verzicht auf Art. 27 Zone für Bahnanlagen

Art. 28 (angepasst)

Grünzone Rigi Kaltbad

Im Zusammenhang mit der Waldfeststellung Rigi Kaltbad wird der Zweck der Grünzone Rigi Kaltbad angepasst.

Art. 32 Abs. 3 / Art. 40a (neu)

Ortsbilschutzzone Rigi Kaltbad / Ortsbilschutzlinien

Für die neue Ortsbilschutzzone Rigi Kaltbad und die Ortsbilschutzlinien werden die in enger Zusammenarbeit mit den kantonalen Dienststellen erarbeiteten Bestimmungen festgelegt. Diese sichern den Bestand und Wiederaufbau von Bauten und Anlagen, die innerhalb des zulässigen Waldabstandes liegen. Im Weiteren wird auf die Ausführungen im Kap. B 2.1.2 verwiesen.

Anhang A lit. b) und lit. v) (angepasst/ergänzt)

Zone für öffentliche Zwecke

Die Nutzung wird für das Gebiet Parkhaus am See angepasst und für die neue Zone auf Rigi Kaltbad ergänzt (Werkhof für Gemeinde und Korporation)

Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage:

- Anhang A lit. v): Anpassung der Zweckbestimmung zur Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad Ost

B 3 Abstimmungsvorlage 3:

Einzonungen für Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen mit den zugehörigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes

B 3.1 Die Änderungen im Zonenplan

B 3.1.1 Weiher, Anteile von Nr. 339 und Anteil von 2025

Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Im Gebiet Weiher bedarf es einer Zonenerweiterung, damit die zukünftigen Bedürfnisse der Sport- und Freizeitnutzungen in der Gemeinde abgedeckt werden können. Mittels einer Variantenstudie wurde der mögliche Flächenbedarf eruiert. Es sind ein zweites Fussballfeld sowie ein Kleinfeld vorgesehen. Die neue Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird im eher flachen Bereich angeordnet. Die Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen weist eine Fläche von ca. 7'180m² auf.



Genehmigungsinhalt

 Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen

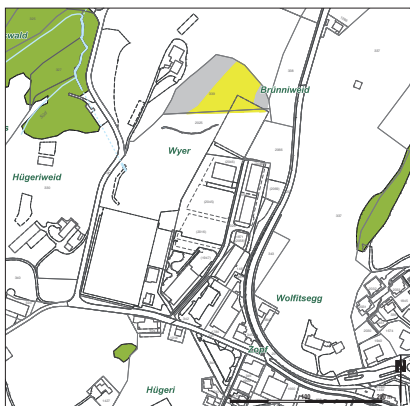
Orientierender Planinhalt

 Wald  Rechtskräftiger Waldrand
 Gewässer  Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Einzonungen im Gebiet «Wyer»

Änderung im Gefahrenzonenplan

Eine geringe Gefährdung durch Wasser weist auch das Gebiet Weiher auf. Die Gefahrenzone 3 wird im Gefahrenzonenplan entsprechend ausgeschieden.



Gefahrenzonen im Siedlungsgebiet

Gefahrenzone 3

 Wasser

Orientierender Planinhalt




 Gewässer  Eingedoltes Gewässer
 Neue Bauzonen und Übriges Gebiet im Siedlungsgebiet

Abbildung: Gefahrenzonen im Einzonungsgebiet «Wyer»



Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage:

- 1: Reduktion nördliche Ausdehnung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- 2: Verzicht auf Einzonung einer kleinen Fläche in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen.

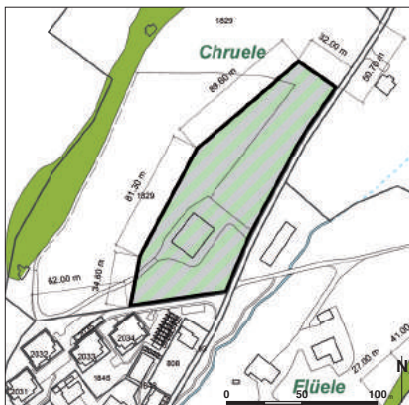
Abbildung: Einzonungen im Gebiet «Wyer» gemäss öffentlicher Auflage

B 3.1.2 Kruelen, Anteil von Nr. 1829

Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen

In den letzten Jahren ist in der Gemeinde Weggis ein laufend wachsendes Bedürfnis für Reitsport und Pferdehaltung feststellbar. Mittels einer Studie werden durch die Gesuchsteller der Bedarfsnachweis und ein mögliches Bebauungs- und Nutzungskonzept im Gebiet Kruelen für eine Reitsportanlage aufgezeigt.

Die Einzonung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen von ca. 9'550 m² im Gebiet Kruelen ist explizit für den Reitsport und die Pferdehaltung bestimmt. Damit die neuen Bauten und Anlagen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild integrieren, wird die Einzonung mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens legt der Gemeinderat die baupolizeilichen Masse zusammen mit weiteren, betriebsnotwendigen Nutzungen fest. Mit diesem neuen Angebot kann die Attraktivität der Wohn- und Tourismusgemeinde Weggis gesteigert werden.



Genehmigungsinhalt

- Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Gestaltungsplanpflicht

Orientierender Planinhalt

- Wald
- Gewässer
- Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Einzonungen im Gebiet «Chruete»

Änderung im Gefahrenzonenplan

Da die Gefahrenkarte keine Naturgefahren zeigt, ist eine Änderung des Gefahrenzonenplanes nicht erforderlich.

B 3.1.3 Sport- und Erholungszone im Gebiet Grat / Grathöchi auf Rigi Kaltbad

Das Gebiet Grat / Grathöchi auf Rigi Kaltbad ist bereits heute mit den bestehenden Infrastrukturanlagen sowohl im Sommer als auch im Winter ein beliebtes Ausflugs- und Naherholungsgebiet. Dies soll auch in Zukunft so bleiben. Die Korporation möchte mit einer «Sport- und Erholungszone» die planerische Grundlage schaffen, um angemessene touristische Infrastrukturanlagen anbieten zu können.

Die überlagerte Zone wird über eine Fläche von ca. 11,7 ha festgelegt. Alle zukünftigen Sport- und Erholungsnutzungen sollen im Einklang mit der Natur und der Landschaft stehen. Zur Sicherstellung dieser Anforderungen verlangt Art. 31b, Abs. 3 BZR ein Gestaltungs- und Baukonzept, welches öffentlich aufzulegen ist. Der Korporationsrat verpflichtet sich in diesem Zusammenhang, bei der Ausgestaltung zukünftiger Nutzungskonzepte aktiv die Interessenverbände wie die eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), Pro Rigi, Landschaftsschutzverband, usw. einzubinden. Mögliche Sport- und Erholungsnutzungen wären z.B. Skifahren, Langlaufen, Wandern, Spazieren, oder das Bewirtschaften einer Grathütte, einer Alpkäserei, einer Alpwirtschaft sowie die dazu notwendigen Einrichtungen, Bauten und Anlagen.



Genehmigungsinhalt

■■■■ Sport- und Erholungszone

Orientierender Planinhalt

■ Wald

— Noch nicht rechtskräftiger Waldrand

Abbildung: Überlagerte Zonen im Gebiet Grat / Grathöchi

B 3.2 Die zugehörigen Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement inkl. der geänderten Bestimmungen liegt als separates Dokument bei.

Art. 14 Abs. 3 und 4 (neu)

Reitsport Kruelen

Die neuen Absätze 3 und 4 regeln die neue Zone «Reitsport Kruelen». Die baupolizeilichen Masse und die betriebsnotwendigen Nutzungen sind in einem Gestaltungsplan festzulegen. Wird nach Ablauf einer Frist von 5 Jahren der Gestaltungsplan nicht eingereicht und sind die Bauten und Anlagen nicht in wesentlichen Teilen realisiert, erfolgt die Rückzonung in die Landwirtschaftszone.

Art. 31b (neu)

Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad

Für die Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad werden die Bestimmungen festgelegt und ebenfalls ein Konzept für die Festlegung der zukünftigen Sport- und Erholungsnutzungen verlangt. Im Weiteren wird auf die Ausführungen im Kap. B 3.1.3 verwiesen.

B 4 Abstimmungsvorlage 4:

Umzonungen von der Landwirtschaftszone 1 in die Landwirtschaftszone 3 mit den zugehörigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes

B 4.1 Die Änderungen im Zonenplan

B 4.1.1 Erhalt der traditionellen Gemüse- und Gartenbaubetriebe

Seit Jahrhunderten werden die Märkte der Stadt Luzern sowie der weiteren Umgebung von Weggiser Gemüsebauern bedient. In der Gemeinde Weggis soll deshalb der traditionelle Gemüse- und Gartenbau im Gebiet «Postune» und «Gälbismoos» weiterhin betrieben werden können. Aufgrund der Gemüsebautradition in Weggis kann gemäss Schreiben der Dienststelle rawi vom 21. September 2010 eine Speziallandwirtschaftszone ausgeschieden werden. Die Dienststelle rawi empfiehlt, aufgrund des Landschaftsschutzes im BLN-Gebiet und im Sinne der starken touristischen Positionierung von Weggis im Zonenplan geeignete Standorte auszuscheiden, in denen Gewächshäuser sowie Bauten der bodenunabhängigen Produktion zulässig sind. Mit den Landwirtschaftszonen 3 in den Gebieten «Postune» und «Gälbismoos» wird der Gemüse- und Gartenbau in der Gemeinde Weggis im heutigen Umfang gesichert.

B 4.1.2 Postunen, Anteile von Nr. 52, 284 und 285

Umzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Landwirtschaftszone 3

Basierend auf den bestehenden Bauten des heutigen Gemüsebaubetriebs «Postune» wird eine Landwirtschaftszone 3 von ca. 24'520 m² definiert. Mit der Umzonung sind keine Veränderungen hinsichtlich Erschliessung notwendig.



Genehmigungsinhalt

Umzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Landwirtschaftszone 3

Orientierender Planinhalt

Wald

Gewässer

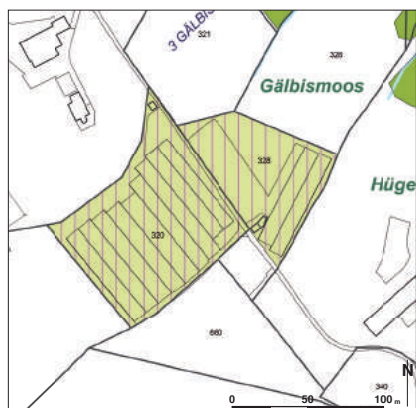
Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Umzonung im Gebiet «Postune»

B 4.1.3 Gelbismoos, Nr. 320 und Anteil von Nr. 328

Umzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Landwirtschaftszone 3

Im Gebiet «Gälbismoos» befinden sich bestehende Bauten und Anlagen für den Gemüseanbau. Mit den neuen Landwirtschaftszonen 3 im Bereich der beiden Parzellen Nr. 320 und 328 mit ca. 14'780m² wird die Grundlage für den Fortbestand des heutigen Gemüsebaubetriebes sichergestellt. Die Erschliessung erfolgt ohne Massnahmen weiterhin über die Eichstrasse.



Genehmigungsinhalt

Umzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Landwirtschaftszone 3

Orientierender Planinhalt

Wald
Gewässer

Abbildung: Umzonung im Gebiet «Gälbismoos»

B 4.1.4 Sichern von bestehenden Geflügelbetrieben

Die beiden Geflügelbetriebe «Hegihof» und «Girstei» weisen analog den Gemüsebaubetrieben ebenfalls eine lange Tradition auf. Die Betriebe sollen gemäss den Gesuchstellern modernisiert und ausgebaut werden. Mit den aufgrund von neuen Gesetzen notwendig gewordenen Sanierungsprojekten sind Massnahmen zur Verbesserung der Tierhaltung (Freilandhaltung), dem Umweltschutz (Filteranlagen) sowie der Integration in die Landschaft vorgesehen.

Mit einer Zuweisung in die Landwirtschaftszone 3 können die bestehenden Geflügelbetriebe «Hegihof» und «Girstei» zweckmässig erneuert und in ihrem Fortbestand gesichert werden.

B 4.1.5 Hegihof, Anteil von Nr. 319

Umzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Landwirtschaftszone 3

Mit einer Detailstudie des Schweizerischen Bauernverbands zeigt der Gesuchsteller mögliche bauliche Veränderungen auf. Entsprechend der Studie werden im Bereich der bestehenden Liegenschaften «Hegihof» ca. 4'420 m² der Landwirtschaftszone 3 zugewiesen. Die neue Zone liegt in der weniger einsehbaren Muldenlage, in unmittelbarer Nähe zur Landwirtschaftszone 3 «Gälbismoos». Trotz der möglichen Vergrößerung des heutigen Betriebs kann bezüglich Immissionen eine Verbesserung erzielt werden.

Mit einem Neubau sind die bestehenden, westlich der Zufahrt liegenden Betriebsgebäude ersatzlos abzubrechen und der Bereich als Landwirtschaftsfläche zu gestalten. Die heutige Erschliessung bleibt unverändert bestehen.



Genehmigungsinhalt

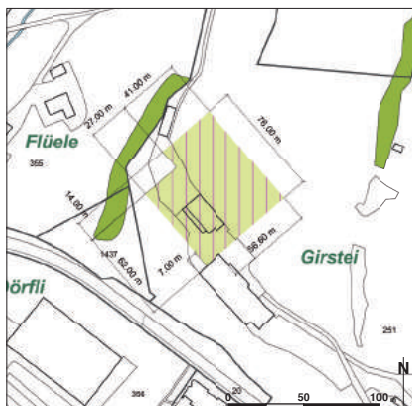
Umzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Landwirtschaftszone 3

Abbildung: Umzonung im Gebiet «Hegihof»

B 4.1.6 Girstein, Anteil von Nr. 251

Umzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Landwirtschaftszone 3

Der Schweizerische Bauernverband erarbeitete ebenfalls eine Projektstudie für den Geflügelbetrieb «Girstei». Neubauten sind angrenzend an die bestehenden Bauten und Anlagen geplant und gewährleisten eine optimale Gestaltung sowie Integration in das Orts- und Landschaftsbild. Die neue Landwirtschaftszone 3 wird nur für den Bereich der Neubauten des Geflügelbetriebs festgelegt (ca. 4'820 m²). Die heutige Erschliessung ab Kantonsstrasse ist ausreichend und bedarf aufgrund der neuen Landwirtschaftszone 3 keiner Anpassung.



Genehmigungsinhalt

Umzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Landwirtschaftszone 3

Orientierender Planinhalt

Wald
Gewässer

Abbildung: Umzonung in den Landwirtschaftszonen im Gebiet «Girstei»

B 4.2 Die zugehörigen Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement inkl. der geänderten Bestimmungen liegt als separates Dokument bei.

Art. 29 (präzisiert)

Landwirtschaftszonen allgemein

Im allgemein geltenden Art. 29 BZR zu den Landwirtschaftszonen wird neu festgelegt, dass mit einem Baugesuch in den Landwirtschaftszonen neu auch ein Umgebungsplan einzureichen ist. Im Weiteren wird auf das kantonale Inventar der geologischgeomorphologischen Landschaftselemente hingewiesen. An den bisherigen Landwirtschaftszonen 1 und 2 (Art. 29a) werden keine Änderungen vorgenommen.

Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage:

- Art. 29b: Verzicht auf Neuformulierung der Landwirtschaftszone 2
- Art. 29a und 29b: die Landwirtschaftszonen werden wie bisher unverändert in einem Art. 29a behandelt
- Art. 29c (Landwirtschaftszone 3) wird unverändert neu zu Art. 29b

Art. 29b (neu)

Landwirtschaftszone 3

Für den Gemüse- und Gartenbau sowie die Tierhaltung werden neue Landwirtschaftszonen 3 ausgeschieden und im Bau- und Zonenreglement entsprechende Bestimmungen festgelegt. Für Neu- und Ersatzbauten ist mit einem Bebauungs- und Gestaltungskonzept die gute Integration ins Landschaftsbild aufzuzeigen.

Art. 34 (wie bisher)

Naturschutzzone

Die ursprünglich vorgesehenen Anpassungen zur Naturschutzzone sind nicht mehr Gegenstand der Ortsplanungsrevision 2012. Sie werden zu gegebener Zeit in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung behandelt.

Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage:

- Art. 34: Verzicht auf Ergänzung der Bestimmungen; es gelten die bisherigen Bestimmungen

Anhang D (ergänzt)

Geologisch-geomorphologische Objekte

Das Inventar der geologisch-geomorphologischen Objekte von regionaler Bedeutung (INR-Geo-Objekt) wird ergänzt.

Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage:

- Anhang D: Streichen der Objekte Nr. 41 bis 48 wegen Verzicht auf die Erweiterung der Naturschutzzonen

B 5 Abstimmungsvorlage 5:

Schaffung einer Deponiezone Wintertschi mit der zugehörigen Bestimmung des Bau- und Zonenreglementes

B 5.1 Ausgangslage

B 5.1.1 Anlass

Gestützt auf Erfahrungswerte fallen pro Einwohner und Jahr ca. 3 m³ unverschmutzter Aushub an. Die Ablagerungsressourcen im Raum Küssnacht (Kanton Schwyz) sind in den nächsten Jahren erschöpft. Somit besteht insbesondere in den Luzerner Seegemeinden Handlungsbedarf zur Bereitstellung von neuem Ablagerungsvolumen. Das Gebiet Wintertschi ist aufgrund der Lage sowie der topografischen Gegebenheiten für die Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial geeignet.

B 5.1.2 Vorhaben

Mit der laufenden Ortsplanungsrevision Weggis soll für das anfallende unverschmutzte Aushubmaterial aus dem Gebiet der drei Luzerner Seegemeinden Weggis, Vitznau und Greppen sowie des Gemeindeteils Küssnacht Süd (ohne Material der allfälligen Südumfahrung) das nötige Deponievolumen sichergestellt werden.

Im Gebiet Wintertschi ist auf einer Fläche von ca. 10,5 ha die Ablagerung von ca. 400'000 m³ unverschmutztem Aushubmaterial geplant. Nach heutigen Abschätzungen ist mit einer Betriebsdauer von rund 15 Jahren zu rechnen. In der Deponiezone Wintertschi darf kein Bauschutt oder mit Bauschutt vermischter Aushub sowie andersartig belastetes Material abgelagert werden. Wieder verwertbares Aushubmaterial soll nach Möglichkeit wieder eingebaut werden, die Umweltschutzgesetzgebung fordert dies. Erfahrungsgemäss werden die wieder verwertbaren Materialien direkt ab der Baustelle der Verwertung zugeführt. Der Anteil an wieder verwertbarem Aushub, welcher auf der Aushubdeponie ankommt, ist deshalb klein. Erfahrungsgemäss geht man von 10% aus. Der wieder verwertbare Aushub muss dabei auf der Deponie zwischengelagert werden können, bis sich eine Möglichkeit zur Wiederverwertung ergibt. Dabei finden keine ausserordentlichen Arbeiten statt.

Insbesondere ist keine Aufbereitung wie z.B. Brechen von Material vorgesehen. Die eingesetzten Maschinen und deren Einsatzdauer sind im Planungsbericht dokumentiert. Für den Auflad von wieder verwertbarem Material wird ein Raupenbagger eingesetzt.

B 5.1.3 Betreiberin: Schelbert AG, Muotathal

Voraussetzungen für einen reibungslosen Ablauf während der Ablagerungsphase sind Reglemente und die Erfahrung des Deponiebetreibers. Die Schelbert AG mit rund 70 Mitarbeitenden ist im allgemeinen Tiefbau in den Kantonen Schwyz, Uri, Zug und Luzern tätig. Ein starkes Standbein der Schelbert AG ist das in den letzten 50 Jahren aufgebaute Deponiemanagement. Mit dem frühzeitigen Aufbau des Umweltmanagements ISO 14001 (die erste zertifizierte Deponie der Schweiz gehört der Schelbert AG) hat sich die Schelbert AG viel Vertrauen und eine grosse Akzeptanz erarbeitet. Die Schelbert AG erfüllt so die Voraussetzungen für einen reibungslosen Ablauf optimal.

Um die Interessen der lokalen Bauwirtschaft sicherzustellen, beabsichtigt die Schelbert AG, Kooperationsverträge abzuschliessen. Gleichzeitig ist seitens

der Schelbert AG die Eröffnung einer Zweigniederlassung in Weggis geplant. Für die Betriebsphase werden eine Betriebsordnung und ein Betriebsreglement seitens der Gemeinde Weggis in Zusammenarbeit mit der Dienststelle für Umwelt und Energie (uwe) erlassen. Darin werden sämtliche relevanten Punkte insbesondere Betriebsbedingungen, Betriebszeiten, Annahmepreis pro m³ usw. definiert.

B 5.1.4 Vorteile für die Gemeinde Weggis

Mit der Bereitstellung von Ablagerungsraum für unverschmutzten Aushub kann die Gemeinde Weggis ihre Entsorgungspflicht erfüllen. Bei einem Bauvorhaben reduzieren sich aufgrund der kürzeren Transportwege die Entsorgungskosten (Transport und Gebühr) für Aushubmaterial um ca. 10 bis 20 %, womit sich finanzielle Vorteile für alle Bauherren aus der Region ergeben. Für die Unterstützung der Öffentlichkeit in Umweltanliegen wird seitens der Schelbert AG mit der Gemeinde Weggis eine jährliche Abgeltung in Form eines «Umweltbatzens» vereinbart. Bei Umweltereignissen kann das anfallende Material schnell und unkompliziert deponiert werden.

B 5.1.5 Positives Gutachten der ENHK vom 12. Dezember 2012

Die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) ist eine unabhängige, ausserparlamentarische Kommission des Bundes. Sie berät den Bundesrat und das zuständige Departement in grundsätzlichen Fragen des Natur- und Heimatschutzes, wirkt beratend mit beim Vollzug des Natur- und Heimatschutzgesetzes, wirkt mit bei der Vorbereitung und Nachführung der Inventare von Objekten nationaler Bedeutung, begutachtet Vorhaben des Naturschutzes und des Heimatschutzes zuhanden der Behörden des Bundes und der Kantone, wenn durch deren Realisierung Objekte des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung oder des Inventars der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz erheblich beeinträchtigt werden könnten, berät kantonale Stellen in Fragen des Natur- und Heimatschutzes und verfasst Stellungnahmen zuhanden des Bundesgerichts oder der kantonalen Verwaltungsgerichte.

Beurteilung

Vorliegend hat die ENHK in ihrem Gutachten vom 12. Dezember 2012 *«die gesetzlich geforderte grösstmögliche Schonung des BLN Objektes»* als gegeben erachtet, *«wenn sichergestellt wird, dass die Endgestaltung besser an die heutigen Landschaftsformen angepasst wird, sämtliche vorgeschlagenen Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen vollständig umgesetzt werden und der Deponieperimeter später nicht ausgedehnt wird»*. Konkret hat die Kommission folgende Auflage gemacht: *«das definitive Deponieprojekt ist gemäss den Angaben im Bericht «Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial Wintertschi, Vorprojekt und Umweltaspekte» vom 28. März 2012 zu erarbeiten. Die Endgestaltung ist so zu überarbeiten, dass die Muldensituation erhalten bleibt und kein markantes künstliches Kerbtal entsteht»*. Im Weiteren sagt sie: *«Eine spätere Erweiterung des Ablagerungsperimeters ist auszuschliessen. Es ist sicherzustellen, dass nur unverschmutztes Aushubmaterial abgelagert wird. Die Aushubablagerung ist auf die Dauer von maximal 15 Jahren zu beschränken. Die Rekultivierungs- und Endgestaltungsarbeiten sind maximal ein Jahr nach Abschluss der Schüttttätigkeiten abzuschliessen. Die einzelnen Deponieetappen sind durch die Bewilligungsbehörde einzeln freizugeben. Voraussetzung dazu ist, dass die Rekultivierungsarbeiten bei der vorhergehenden Etappe*

grösstenteils abgeschlossen sind». Weiter fordert die ENHK, dass sich die Endgestaltung der Topografie des bestehenden Geländes anzupassen habe. Für diese Endgestaltung fordert sie zusätzlich zum entsprechenden Plan im nördlichen Bereich des Deponieareals eine Trockenmauer und im südlichen Bereiche einen Hochstamm-Obstgarten. Die weiteren Ausgleichsmassnahmen (Neuerstellung eines Feuchtbiotops, Anlage einer extensiv genutzten Wiese am westexponierten Hang des Rigiblicks) seien umzusetzen. Zur Erschliessung hält die ENHK fest, dass die Wahl der Erschliessungsvariante nachvollziehbar sei. Die Erschliessung sei nach Abschluss der Deponiearbeiten wieder vollständig in den heutigen Zustand rückzubauen. Schliesslich fordert sie eine ökologische Baubegleitung aus dem Bereich Natur und Landschaft sowie eine Unterbreitung des definitiven Deponieprojekts.

B 5.1.6 Verkehr und Zufahrt

Unabhängig davon, ob im Gebiet Wintertschi eine Ablagerungsmöglichkeit zur Verfügung steht oder nicht, finden die Transportfahrten mit Aushubmaterial auf den Strassen der Seegemeinden bereits heute statt.

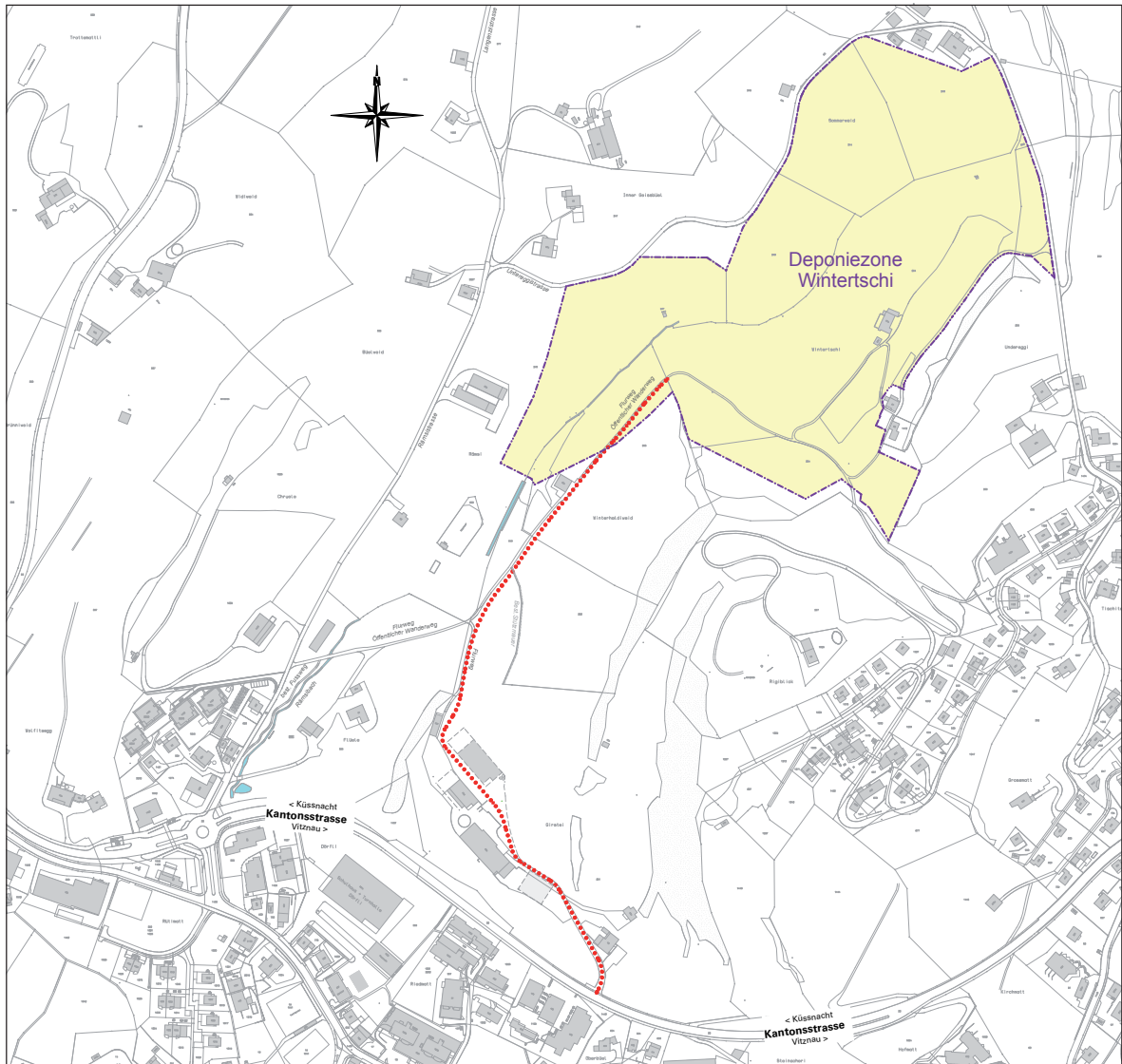


Abbildung: Erschliessung der Deponiezone Wintertschi ab Kantonsstrasse

Basierend auf den aktuellen Erfahrungswerten werden für die Deponiezone Wintertschi aus dem Einzugsgebiet Weggis, Vitznau, Greppen und Küssnacht Süd pro Jahr rund 25'000 bis 30'000 m³ unverschmutztes Aushubmaterial anfallen. In der Zeit von Oktober bis Mai resultiert daraus pro Werktag eine Verkehrsmenge von durchschnittlich 15 Lastwagen (Annahme pro Fuhre 10 bis 13 m³) resp. retour 30 Lastwagenfahrten (d.h. ca. 2 bis 3 Fahrten/h).

Mit der Realisierung der Deponiezone Wintertschi werden die Verkehrsemissionen im Raum Weggis und den Seegemeinden gegenüber dem heutigen Zustand vermindert.

Die Erschliessung wurde nach intensiven Studien zu sieben Erschliessungsvarianten festgelegt. Die Erschliessung der neuen Deponiezone erfolgt ab Kantonsstrasse über die bestehende Zufahrt zum Landwirtschaftsbetrieb Girstein. Der Kanton hat dieser Erschliessung im Grundsatz zugestimmt. Die Details werden mit dem Bauprojekt festgelegt.

Die heutige Zufahrt wird ausgebaut und die Erschliessung den verkehrstechnischen Normen entsprechend realisiert. Die Einfahrt in die Kantonsstrasse muss baulich angepasst werden. Zusätzlich wird eine Geschwindigkeitsreduktion geprüft.

Mit dieser Erschliessungsvariante werden keine Wohngebiete tangiert und die Verkehrsimmissionen – auch im Nahbereich der Deponie – auf ein Minimum reduziert. Nach Abschluss des Deponiebetriebs werden die Erschliessungsstrasse und der während der Betriebsdauer verlegte Wanderweg in den heutigen Zustand zurückgebaut.

B 5.1.7 Landschaftsschutz, Ausgleichsmassnahmen und Fruchtfolgeflächen

Die Deponiezone Wintertschi liegt innerhalb des Gebietes «Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock, Rigi» gemäss «Bundesinventar der schützenswerten Landschaften von nationaler Bedeutung (BLN)». Aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs in den Seegemeinden sowie der Standortevaluation ist eine Errichtung der Deponiezone Wintertschi innerhalb des BLN-Gebietes zulässig. Der Kanton hat grundsätzlich positiv zum Vorhaben Stellung genommen. Ebenfalls liegt ein positives Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission ENHK vor. Dieses Gutachten hat mehrere Einsprecher zum Rückzug ihrer Einsprache bewogen.

Die Aushubablagerung erfolgt in Etappen. Unmittelbar nach der Inbetriebnahme einer Etappe, wird die vorhergehende rekultiviert und begrünt. Mit diesem Vorgehen können die Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung aber auch die sichtbaren Eingriffe ins Landschaftsbild minimiert werden.

Mit der Endgestaltung der Deponiezone werden die gesetzlich geforderten Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen mittels extensiven Nutzflächen realisiert, der Erhalt der heute vorhandenen Fruchtfolgeflächen wird garantiert.



Abbildung: Endgestaltung der Deponiezone Wintertschi inkl. Ausgleichsmaßnahmen wie Rekultivierung und Fruchtfolgeflächen (Richtprojekt Stand März 2012)

Theiler GmbH

LANDSCHAFTSENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSGESTALTUNG
GRÜNFLÄCHENMANAGEMENT, ARTENSCHUTZ

6460 Altdorf, Hellgasse 1, Tel. 041 871 14 45, Fax 041 871 12 45
6363 Dallenwil, Oberaustasse 8 | 6005 Luzern, Bergstrasse 29

Gemeinde Weggis
Aushubablagerung Wintertschi

Endgestaltung

BE4670_06 | V 4 | 30 x 42 cm | 13.01.12 | ss

Legende

Verbindlich:

●●●● Wirkungspereimeter

Information:

▭ Parzellengrenzen

▭ Gebäude

▭ Strasse / Weg

▭ Wald

▭ Wiese

Endgestaltung:

▭ Ablagerungspereimeter

▭ Höhenlinien

● Einzelbaum

▭ Ufergehölz / Hecke

▭ Gewässerraum

▭ Fließgewässer

▭ Feuchtblob

▭ intensiv genutzte Wiese / Weide

▭ Bereich potentielle Fruchtfolgefläche

▭ Bereich ökologische Ausgleichsfläche

B 5.1.8 Hochwasserschutz

Das integrale Hochwasserschutzkonzept Weggis sieht für den Rämsibach einen Retentionsraum in der Grösse von rund 10'000 m³ Rückhaltekapazität im Bereich des alten Feuerwehrweihers vor.

Der Basisauslauf des Rückhaltebeckens wird auf 2 m³ pro Sekunde gedrosselt. Damit lässt sich die künftige Sanierung der bestehenden Eindolung Rämsibach durch das Unterdorf weniger aufwendig und kostengünstiger bewerkstelligen. Die Endgestaltung der künftigen Deponie Wintertschi kann so ausgebildet werden, dass auf der Deponieoberfläche der im Hochwasserschutzkonzept ausgewiesene Retentionsraum integriert wird.

B 5.1.9 Weitere Umweltauswirkungen

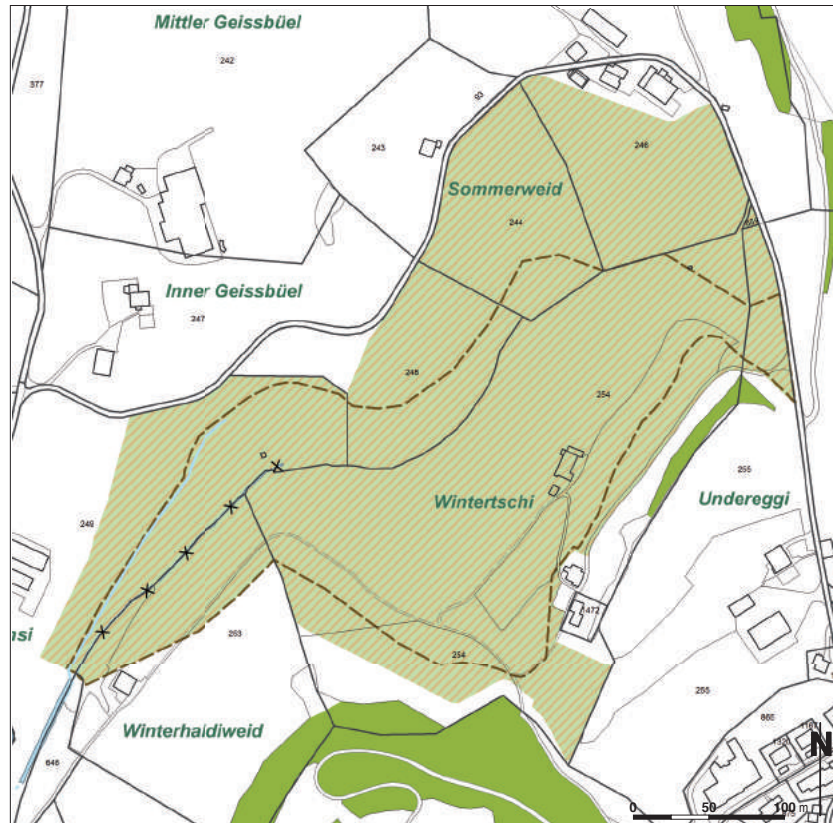
Die Deponiezone wird unter Berücksichtigung aller relevanten Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung geplant. Zur Minimierung der Luftemissionen werden nur Maschinen mit Partikelfilter eingesetzt oder bei allfälligen Staubimmissionen im Ablagerungssperimeter diese mittels Bewässerung reduziert. In die Planung ist ebenfalls der Gewässerschutz (Aufwertung Fließgewässer) eingeflossen.

Weiter wurde die Planung so ausgerichtet, dass die Anlagen der Wasserversorgung mit Reservoir oder das Quellschutzgebiet durch die Deponiezone Wintertschi nicht beeinträchtigt werden.

B 5.2 Einzonung in die Deponiezone Wintertschi

Für die Einzonung der Deponiezone Wintertschi ist eine umfassende Planung durchgeführt worden. Im Planungsbericht «Ablagerung von unverschmutztem Aushubmaterial Wintertschi, Gemeinde Weggis, Vorprojekt und Umweltaspekte» werden alle für die Einzonung relevanten Punkte behandelt und die Machbarkeit des Vorhabens aufgezeigt.

Im Rahmen der Vorprüfung durch die Kantonalen Dienststellen ist der Planungsbericht auf die Recht- und Zweckmässigkeit eingehend überprüft und beurteilt worden. Im Vorprüfungsbericht vom 1. Juli 2011 erachtet der Kanton die Machbarkeit der Deponiezone Wintertschi als gegeben. Der Kanton unterstützt aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs in den Seegemeinden sowie von Küssnacht Süd die geplante Einzonung mit anschliessender Rückzonung in die Landwirtschaftszone. Auch der Bezirksrat Küssnacht und die Gemeinderäte von Greppen und Vitznau begrüssen die Errichtung der Deponie Wintertschi.



Genehmigungsinhalt

 Einzungung von der Landwirtschaftszone 1 in die Deponiezone Wintertschi

Orientierender Planinhalt

 Wald

 Gewässer

 Ablagerungsperimeter Deponie Wintertschi

 Eingedoltes Gewässer

 Lage Fliessgewässer (Bach) wird mit bewilligtem Projekt aufgehoben

Abbildung: Schaffung der Deponiezone im Gebiet «Wintertschi»

B 5.3 Die zugehörige Änderung im Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement inkl. der geänderten Bestimmungen liegt als separates Dokument bei.

Art. 15b (neu)

Deponiezone Wintertschi

Für die neue Deponiezone Wintertschi werden die zulässigen Ablagerungen sowie die «Liefergemeinden» festgelegt. Im Weiteren wird auf die Rückzonung in die Landwirtschaftszone, die Rekultivierung sowie die Bodenverhältnisse mit Fruchtfolgequalität hingewiesen. Zu einem späteren Zeitpunkt werden weitergehende Auflagen gemäss den kantonalen und bundesrechtlichen Vorgaben in den Bau- und Betriebsbewilligungen geregelt. Im Weiteren wird auf die Ausführungen im Kap. B 5.1 verwiesen.

B 6 Abstimmungsvorlage 6:

Beschlussfassung über weitere Änderungen des Bau- und Zonenreglementes, die nicht bereits Gegenstand der Abstimmungsvorlagen 1 bis und mit 5 sind

B 6.1 Die Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement inkl. der geänderten Bestimmungen liegt als separates Dokument bei.

Art. 3 (ergänzt)

Zoneneinteilung

Ergänzen und Nachführen der neuen Zonen resp. Bezeichnungen.

Art. 6 (ergänzt)

Kernzone Weggis Dorf

Definition hinsichtlich Inhalt von Sondernutzungsplänen und dem Verfahren sowie Präzisierung betreffend der Anordnung und Eingliederung von Parkplätzen.

Art. 11 (präzisiert)

Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3)

Die Berechnung der nutzbaren Flächen wird präzisiert.

Art. 15 (präzisiert)

Grünzone Weggis Dorf

Redaktionelle Anpassung.

Art. 16 bis 22 (eingefügt/angepasst)

Zweitwohnungsvorschriften

Das Reglement über die Erstellung von Zweitwohnungen vom 15. Dezember 1991 wird in die hierfür bereits reservierten Art. 16 - 22 des Bau- und Zonenreglements überführt. Wie bereits im Bericht zur öffentlichen Auflage auf S.16 in Aussicht genommen, sind jedoch aus der Annahme der eidgenössischen Zweitwohnungsinitiative vom 11. März 2012 die nötigen Konsequenzen zu ziehen. Der Grundsatz, dass kraft Verfassungsrecht der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtwohnungsbestand einer Gemeinde höchstens 20 Prozent betragen darf, wird neu auch in Art. 18 Abs. 1 festgehalten.

Kommunale Bestimmungen können und dürfen den Bau neuer Zweitwohnungen demnach nur noch regeln, sofern der Anteil von Zweitwohnungen in Weggis 20 Prozent nicht erreicht bzw. unter diese Marke fällt. Da die Ermittlung der Höchstgrenze in die Kompetenz des Bundes fällt, können auch nicht länger gewisse Gemeindegebiete bzw. Bauzonen von den Zweitwohnungsvorschriften ausgenommen werden, wie dies in der öffentlich aufgelegten Version für Rigi Kaltbad und die Kur- und Hotelzonen noch zutraf. Immerhin wurden für diese Gebiete sehr liberale Lösungen getroffen, die jedoch erst greifen, wenn in Weggis der Zweitwohnungsanteil unter 20% sinkt (Art. 18 Abs. 2 e und f).

Schliesslich wurde die Gelegenheit benutzt, die kommunalen Bestimmungen den Definitionen und Begriffen der Zweitwohnungsverordnung des Bundesrats vom 22. August 2012 anzupassen. So wird beispielsweise der bisherige Begriff «Hauptwohnung» durch jenen der «Erstwohnung» ersetzt und in Übereinstimmung mit dem vorläufigen Bundesrecht definiert, welche Wohnungen als Zweitwohnungen zu gelten haben und welche nicht.

Gesamthaft handelt es sich bei den gegenüber der öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen nicht um wesentliche Änderungen bzw. nur um

solche, die sich aus der Annahme der eidgenössischen Zweitwohnungsinitiative und der bundesrätlichen Zweitwohnungsverordnung ergeben, welche bis zum Erlass eines Bundesgesetzes die dringendsten Fragen klären sollen. Dass sich deshalb früher oder später ein erneuter Anpassungsbedarf ergeben kann, ist anzunehmen. Wesentlich ist, dass das Bundesrecht bis heute lediglich den Bau neuer Zweitwohnungen erfasst hat. An der Bestandesgarantie für Zweitwohnungen, welche auch den Ersatzbau im bisherigen Umfang einschliesst, hat sich im kommunalen Recht nichts geändert.

Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage:

- Art. 16 bis 22: Diverse Anpassungen aufgrund der neuen bundesrätlichen Zweitwohnungsverordnung

Art. 23 (präzisiert)

Kernzone Rigi Kaltbad

Die zulässigen Nutzungen in der Kernzone Rigi Kaltbad werden präzisiert und an die aktuellen Zweitwohnungsvorschriften angepasst.

Art. 25, 25a und 25b
(eingefügt/angepasst)

Wohn- und Ferienhauszonen 1 bis 3 auf Rigi Kaltbad

Die heutigen Dorfzonen 1 und 2 sowie die Landhauszone werden neu als Wohn- und Ferienhauszonen 1, 2 und 3 bezeichnet. Die einzelnen Zonenbestimmungen werden im Grundsatz übernommen und hinsichtlich Messweise und Umsetzung den Bestimmungen der Bauzonen Dorf angepasst (siehe Art. 42 BZR).

Art. 31 (angepasst)

Freihaltezone

Die Bestimmung in Abs. 3 zur Aussicht und Fernsicht wird angepasst.

Art. 32 Abs. 1 und 2 (angepasst)

Ortsbildschutzzone allgemein

Die Ortsbildschutzzone wird ans neue kantonale Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und an das neue kantonale Bauinventar angepasst.

Art. 34a (ergänzt)

Naturobjekte

Die maximal zulässigen Terrainveränderungen gegenüber Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen und Einzelbäumen werden definiert. Basierend auf dem Bauminventar ist zukünftig für das Fällen von Bäumen und den Rückschnitt der Kronen- und Wurzelbereiche eine Bewilligung der Gemeinde einzuholen.

Art. 36 (ersatzlos gestrichen)

Bebauungsplan

Die Zuständigkeit für den Erlass von Bebauungsplänen wird im Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern geregelt.

Art. 37 / 37a (präzisiert/neu)

Gestaltungsplan / Konkurrenzverfahren

Die Qualitätsanforderungen an Gestaltungspläne werden erhöht. Ausnutzungszuschläge werden nur noch mit Konkurrenzverfahren gewährt.

Art. 37b (neu)

Reklamen

Reklamen haben sich sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen und der Gemeinderat hat ein Reklamekonzept mit Richtlinien zu erarbeiten.

Art. 40 (angepasst)**Waldabstand**

Verzicht auf die Regelung, dass die im Waldabstand gelegene Grundstücksfläche einer Parzelle bei der Berechnung der Ausnützung nur zur Hälfte angerechnet werden kann.

Art. 42 (ergänzt)**Gebäudehöhen**

Mit der Integration aller Bauzonen auf Rigi Kaltbad ins Bau- und Zonenreglement werden die drei Wohn- und Ferienhauszonen ergänzt.

Die Dachfirsthöhen werden erhöht, so dass die energetischen Massnahmen (Dämmungen) gemäss heutigen Anforderungen ohne Nutzungsverlust ermöglicht werden. Gleichzeitig werden nebst den Ein- und Ausfahrten im 2. Untergeschoss neu auch Ein- und Zugänge erlaubt.

Art. 43 (ergänzt)**Schutz des Orts- und Landschaftsbildes**

Die Gemeinde beabsichtigt, Bauten und Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, vermehrt zu fördern. Erlaubt werden neue Bauten und Anlagen wie Solaranlagen, wenn sie eine ruhige Gesamtwirkung sicherstellen und sich ins Orts- und Landschaftsbild integrieren.

Art. 43a (neu)**Siedlungsökologie**

Mit diesen neuen Bestimmungen soll bei nicht überbauten Parzellen der Siedlungsökologie grössere Bedeutung beigemessen werden. Im Weiteren wird die extensive Begrünung von Flachdächern festgelegt und rechtlich verankert.

Art. 44 (neu formuliert)**Kulturobjekte**

Der Kanton hat nach dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler ein Bauinventar für die erhaltenswerten und die schützenswerten Einzelobjekte sowie die schützenswerten Baugruppen in Kraft gesetzt. Im Bau- und Zonenreglement werden die entsprechenden Bestimmungen aufgenommen.

Art. 44a (neu)**Archäologische Fundstellen**

Die archäologischen Fundstellen sind in einem kantonalen Fundstelleninventar aufgeführt. Allfällig geplante Eingriffe sind der zuständigen kantonalen Dienststelle zur Bewilligung vorzulegen.

Art. 45 (angepasst)**Entschädigungen und Beiträge**

Streichen von Abs. 3. Die Pflegebeiträge sind neu in Art. 44 Abs. 6 geregelt.

Art. 46 (ergänzt)**Fassaden, Terrainveränderungen, Mauern**

Die Höhe von Einfriedungen entlang von öffentlichen Strassen und Wegen wird festgelegt.

Art. 47a, 47b und 47c
(präzisiert/ergänzt)**Gefahrenzonen**

Die Bestimmungen werden im Sinne der kantonalen Vorprüfung präzisiert und ergänzt.

Art. 48 (neu)**Ersatzabgabe bei fehlenden Spiel- und Freiflächen**

Können Spiel- und Freiflächen nicht im gesetzlich definierten Umfang erstellt werden, ist eine Ersatzabgabe gemäss den neuen Bestimmungen zu entrichten.

Art. 48b (neu)**Planen und Bauen in lärmbelasteten Gebieten**

In den mit Lärm vorbelasteten Gebieten ist gemäss der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung zu planen und zu bauen.

Art. 51 (ergänzt)**Gebühren**

Bei Bauten mit Label Minergie oder Minergie-P kann die Gemeinde die Bewilligungsgebühr erlassen und die Kosten für die Zertifizierung zurückerstatten.

Art. 52 (angepasst)**Strafbestimmungen**

Die Bestimmungen werden an die kantonalen Vorgaben angepasst.

Art. 54 (angepasst)**Schlussbestimmungen**

Die Schlussbestimmungen werden wegen der Integration der Reglementsbestimmungen Rigi Kaltbad angepasst.

Anhang B (neues Inventar)**Objekte gemäss Kantonalem Bauinventar**

Das neue kantonale Bauinventar wird aufgezeigt und das alte Inventar schutzwürdiger Bauten in der Ortsbildschutzzone aufgehoben.

Geringfügige Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage:

- *Anhang B: Streichen von zwei nicht mehr bestehenden Objekten aus der Liste der Objekte*

Anhang E (neu)**Zonenbestimmungen in Tabellenform / im Überblick**

Das Reglement über die Erstellung von Zweitwohnungen vom 15. Dezember 1991 sowie der Auszug aus dem Bau- und Zonenreglement vom 2. Juli 1982 (Art. 23 bis 25) werden mit der Aufnahme im Bau- und Zonenreglement ersatzlos gestrichen. Neu wird als Anhang E die orientierende Tabelle mit den Zonenbestimmungen im Überblick eingefügt.

Anhang F (ergänzt)**Ergänzende Skizzen zum Bau- und Zonenreglement**

Zur besseren Orientierung wird für die eingeschossigen Bauten in der Kur- und Hotelzone (Art. 7 Abs. 3 BZR) eine Skizze ergänzt.

2.2. Verkehrsrichtplan, Erschliessungsrichtplan und Waldfeststellung

Mit der Ortsplanungsrevision mussten auch der Verkehrsrichtplan, der Erschliessungsrichtplan und bei Bedarf auch die Waldfeststellung angepasst werden. Die Zuständigkeit für die Beschlussfassung über den Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan liegt beim Gemeinderat und beim Regierungsrat. Diese beiden Pläne werden mit aktuellen Änderungen und Ergänzungen im Rahmen der kommenden Gesamtrevision der Ortsplanung 2023 behandelt und genehmigt.

Die teils notwendigen Waldfeststellungen beschloss die kantonale Dienststelle Landwirtschaft und Wald (Iawa).

3. VERFAHREN

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 1. Juli 2011

Die Ortsplanungskommission erarbeitete zwischen Februar 2009 und November 2010 die Grundlagen für die revidierte Ortsplanung. Am 24. November 2010 verabschiedete der Gemeinderat die revidierte Ortsplanung und reichte diese am 22. Dezember 2010 dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern zur Vorprüfung ein. Mit Bericht vom 1. Juli 2011 verlangte das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement verschiedene Änderungen der Ortsplanungsrevision, u.a. die Reduktion des Fassungsvermögens um ca. 265 Einwohner durch Verzicht auf einzelne Einzonungen, eine Minimierung der neuen Landwirtschaftszonen für Gemüse- und Gartenbau resp. Verzicht auf Landwirtschaftszonen für Tierhaltungen, die Ergänzung und Anpassung der Naturschutzzonen, die Reduktion der Deponiezone Wintertschi und die Integration des Reglements über die Erstellung von Zweitwohnungen ins Bau- und Zonenreglement.

Im Sinne der kantonalen Vorprüfung wurden durch die Ortsplanungskommission folgende Änderungen vorgenommen:

- Verzicht auf einzelne Einzonungen
- Reduktion der Deponiezone Wintertschi inkl. Abklärung der Erschliessung
- Reduktion der Landwirtschaftszone 3 für Gemüse- und Gartenbau sowie Tierhaltung und bessere Integration ins Orts- und Landschaftsbild
- Verzicht auf Festlegung der neuen Naturschutzzonen. Aufgrund der vielen noch ungeklärten Fragen beschloss der Gemeinderat, entgegen der öffentlichen Auflage auf die neuen Naturschutzzonen und die dazu neu formulierten Vorschriften im Bau- und Zonenreglement zu verzichten. In Absprache mit dem Kanton wurde die Festlegung der Naturschutzzone mit den entsprechenden

Vorschriften im Bau- und Zonenreglement auf eine kommende Revision der Ortsplanung verschoben (sh. hierzu die Ausführungen in Kapitel 24 auf Seite 187)

- Anpassungen im Bau- und Zonenreglement

Mit den weiteren Berichten vom 2. Februar 2012, 5. März 2012 und 5. April 2012 akzeptierte das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement die überarbeiteten Unterlagen.

Einbezug der Bevölkerung, Mitwirkungsverfahren

Die Bevölkerung wurde in der Wochenzeitung regelmässig über die Abklärungen und den Stand der Ortsplanungsrevision orientiert. Zudem fanden nebst den Leitbildkonferenzen vom Jahre 2009 verschiedene öffentliche Informationsveranstaltungen statt. Am 26. Januar 2010 zur Deponie Wintertschi, am 28. Oktober 2010 zum Bauinventar, am 19. November 2010 auf Rigi Kaltbad, am 20. November 2010 zur Ortsplanungsrevision und der Waldfeststellung und am 20. April 2012 zum Mitwirkungsverfahren und zur öffentlichen Auflage.

Ein weiteres Instrument bildete das Mitwirkungsverfahren, in dem vom 16. April 2012 bis 15. Mai 2012 Eingaben, bei welchen es sich nicht um eigentliche Einsprachen handelte, zur Ortsplanungsrevision gemacht werden konnten. Die acht Mitwirkungseingaben betrafen die Themen Ein- und Umzonungen, Deponie Wintertschi, Kur-/Hotelzone, Zone für preisgünstigen Wohnraum, Kantonales Bauinventar für Kulturobjekte, Bau-/Zonenreglement BZR, weitere Aspekte zu Verkehr und allgemeinen Entwicklungsfragen.

60 Einsprachen gütlich erledigt

Während der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision vom 16. April 2012 bis 15. Mai 2012 wurden gegen die Teilerländerungen der Zonenpläne und des Bau- und Zonenreglementes 77 Einsprachen eingereicht. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurden 60 Einsprachen zurückgezogen. Unerledigt blieben 17 Einsprachen mit 19 Anträgen. Dabei betrafen 13 Einsprachen die Abstimmungsvorlage 1 (Ein- und Umzonungen im Wohn- und Arbeitsgebiet inklusive Schaffung einer Zone für preisgünstigen Wohnraum mit den zugehörigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes), eine Einsprache die Abstimmungsvorlage 3 (Einzonungen für Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen mit den zugehörigen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement), eine Einsprache die Abstimmungsvorlage 4 (Umzonungen von der Landwirtschaftszone 1 in die Landwirtschaftszone 3 mit den zugehörigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes) und zwei Einsprachen die Abstimmungsvorlage 5 (Schaffung einer Deponiezone Wintertschi mit der zugehörigen Bestimmung des Bau- und Zonenreglementes).

4. ERGEBNISSE DER URNENABSTIMMUNG VOM 3. MÄRZ 2013

Dem Antrag des Gemeinderates entsprechend fanden die Abstimmungsvorlagen 2,3 und 4 die Zustimmung der Stimmberechtigten, die Abstimmungsvorlagen 1,5 und 6 wurden entgegen dem Antrag des Gemeinderates abgelehnt.

Abstimmungsvorlage 1: Ein- und Umzonungen im Wohn- und Arbeitsgebiet inklusive Schaffung einer Zone für preisgünstigen Wohnraum

Die Ein- und Umzonungen im Wohn- und Arbeitsgebiet inklusive Schaffung einer Zone für preisgünstigen Wohnraum mit den zugehörigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes wurden abgelehnt.



Abstimmungsvorlage 2: Ein- und Umzonungen für öffentliche Zwecke sowie für den Ortsbildschutz Rigi Kaltbad

Den Ein- und Umzonungen für öffentliche Zwecke sowie für den Ortsbildschutz Rigi Kaltbad mit den zugehörigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes wurde zugestimmt.



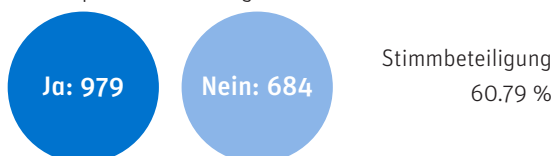
Abstimmungsvorlage 3: Einzonungen für Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen

Den Einzonungen für Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen mit den zugehörigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes und Abweisung der verbliebenen Einsprache wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage 4: Umzonungen von der Landwirtschaftszone 1 in die Landwirtschaftszone 3

Den Umzonungen von der Landwirtschaftszone 1 in die Landwirtschaftszone 3 mit den zugehörigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes und Abweisung der verbliebenen Einsprache wurde zugestimmt.



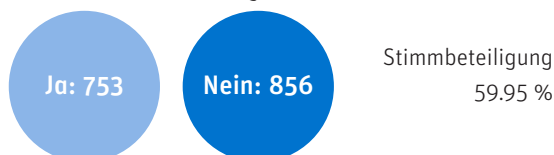
Abstimmungsvorlage 5: Schaffung einer Deponiezone Wintertschi

Die Schaffung einer Deponiezone Wintertschi mit der zugehörigen Bestimmung des Bau- und Zonenreglementes wurde abgelehnt.



Abstimmungsvorlage 6: Weitere Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes

Die weiteren Änderungen des Bau- und Zonenreglementes, die nicht bereits Gegenstand der Abstimmungsvorlagen 1 bis und mit 5 waren, wurden abgelehnt.



5. GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT

Der Regierungsrat genehmigte mit RRE Nr. 437 vom 15. April 2014 – mit Ausnahme der nicht öffentlich aufgelegten Ausdehnung der Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad und der Ortsbildschutzlinien im Gebiet Rigi Kaltbad – die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Weggis in den Abstimmungsvorlagen 2, 3 und 4 beschlossenen Änderungen des Gesamtzonenplanes, des Teilzonenplans Gefahrenzonen sowie – mit Ausnahme der Art. 3, 26 Abs. 1, 27, 28 und 40a BZR, welche wiederum die vorerwähnten Änderungen auf Rigi Kaltbad betrafen – die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Weggis beschlossenen Änderungen des Bau- und Zonenreglementes der Abstimmungsvorlagen 2, 3 und 4. Die vorerwähnte Nichtgenehmigung der Ortsbildschutzlinien im Gebiet Rigi Kaltbad durch den Regierungsrat konnte mit der Abstimmung vom 22. September 2013 (sh. nachfolgendes Kapitel 20) bereinigt werden. Der Genehmigungsentscheid des Regierungsrates hierzu datiert vom 13. April 2017.

Zwei weitere Abstimmungen im Jahre 2013

Zur Ortsplanungsrevision 2012 fanden am 22. September 2013 und am 24. November 2013 zwei weitere Abstimmungen statt. Es wird diesbezüglich auf die Kapitel 20 (Einzonungen von der Landwirtschaftszone 2 in die Grünzone Rigi Kaltbad) und Kapitel 21 (Gemeindeinitiative «Ergänzungsabstimmung zur Ortsplanungsrevision 2012») verwiesen. Weitere Genehmigungen des Regierungsrates zur Ortsplanungsrevision 2012 datieren vom 11. November 2014 und vom 13. April 2017. Mit dem Regierungsratsentscheid vom 13. April 2017 wurden die an den drei Urnenabstimmungen vom Jahre 2013 beschlossenen Änderungen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglementes vollständig genehmigt.

GESAMTREVISION 2012

22. SEPTEMBER 2013

Zweite Abstimmung vom 22. September 2013 betreffend Einzonungen von der Landwirtschaftszone 2 in die Grünzone Rigi Kaltbad

1. AUSGANGSLAGE

Pendenz aus der Abstimmung vom 3. März 2013

Die Weggiser Stimmberechtigten hatten am 3. März 2013 mit der Zustimmung zur Abstimmungsvorlage 2 die Schaffung einer Ortsbildschutzzone mit Ortsbildschutzlinien auf Rigi Kaltbad beschlossen. Bei den Grünzonen, welche im Zusammenhang mit der Schaffung der Ortsbildschutzzone und den Ortsbildschutzlinien auf Rigi Kaltbad ausgeschieden werden mussten, handelte es sich planungsrechtlich gesehen um eine Bauzone. Im Rahmen der Abstimmung vom 3. März 2013 hatte der Gemeinderat die Schaffung der Grünzone – wie andere Neueinzonungen im Baugebiet – der Abstimmungsvorlage 1 zugewiesen (sh. Kapitel 19). Nachdem diese Teilvorlage 1 vom Souverän jedoch verworfen wurde, verlangte der Kanton im Rahmen des regierungsrätlichen Genehmigungsverfahrens: «Der Erlass der Waldfeststellungen und die Genehmigung der Ortsbildschutzlinien im Gebiet Rigi Kaltbad kann erst erfolgen, wenn die dafür erforderlichen Grünzonen von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern beschlossen worden sind. Das Genehmigungsverfahren bleibt solange sistiert.»

Die Ortsbildschutzzone Rigi Kaltbad

Die Ortsbildschutzzone Rigi Kaltbad bezweckt den Erhalt des historisch gewachsenen Orts- und Landschaftsbildes.

Dazu wurden im Sinne einer Bestandsgarantie für die bestehenden Bauten, auch wenn sie eigentlich zu nahe am Waldrand standen, neue Ortsbildschutzlinien festgesetzt. Dies hatten die Weggiser Stimmberechtigten mit der Zustimmung zur Teilvorlage 2 am 3. März 2013 bereits beschlossen. Die Festsetzung der Waldgrenze ist Sache des Kantons. Eine Voraussetzung ist jedoch eine unmittelbar angrenzende Bauzone an den Wald, was auf Rigi Kaltbad nicht überall der Fall war. Diese Lücken mussten mit den sogenannten Grünzonen aufgefüllt werden.

Das sind Grünzonen

Obwohl es der Name «Grünzone» eigentlich anders vermuten lässt, sind «Grünzonen» gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz «Bauzonen». Konkret dient die Grünzone Rigi Kaltbad der Freihaltung des Baugebietes entlang den Waldrändern und entlang dem Panoramaweg zwischen Parkwald und Hotel Rigi Kaltbad sowie dem dauernden Umgebungsschutz zur Felsenkapelle. Dies hatten die Stimmberechtigten mit der Abstimmung vom 3. März 2013 (Abstimmungsvorlage 2) bereits definiert und beschlossen. In Artikel 28 Absatz 2 des Weggiser Bau- und Zonenreglementes heisst es: «Vorbehältlich den Bestimmungen der Freihaltezone kann der Gemeinderat Kleinbauten und Anlagen zulassen, die dem Unterhalt der Grünzone oder ausgewiesenen Freizeitwecken dienen und/oder den Bestimmungen gemäss Waldgesetz entsprechen.»

Chalets in der Ortsbildschutzzone Rigi Kaltbad



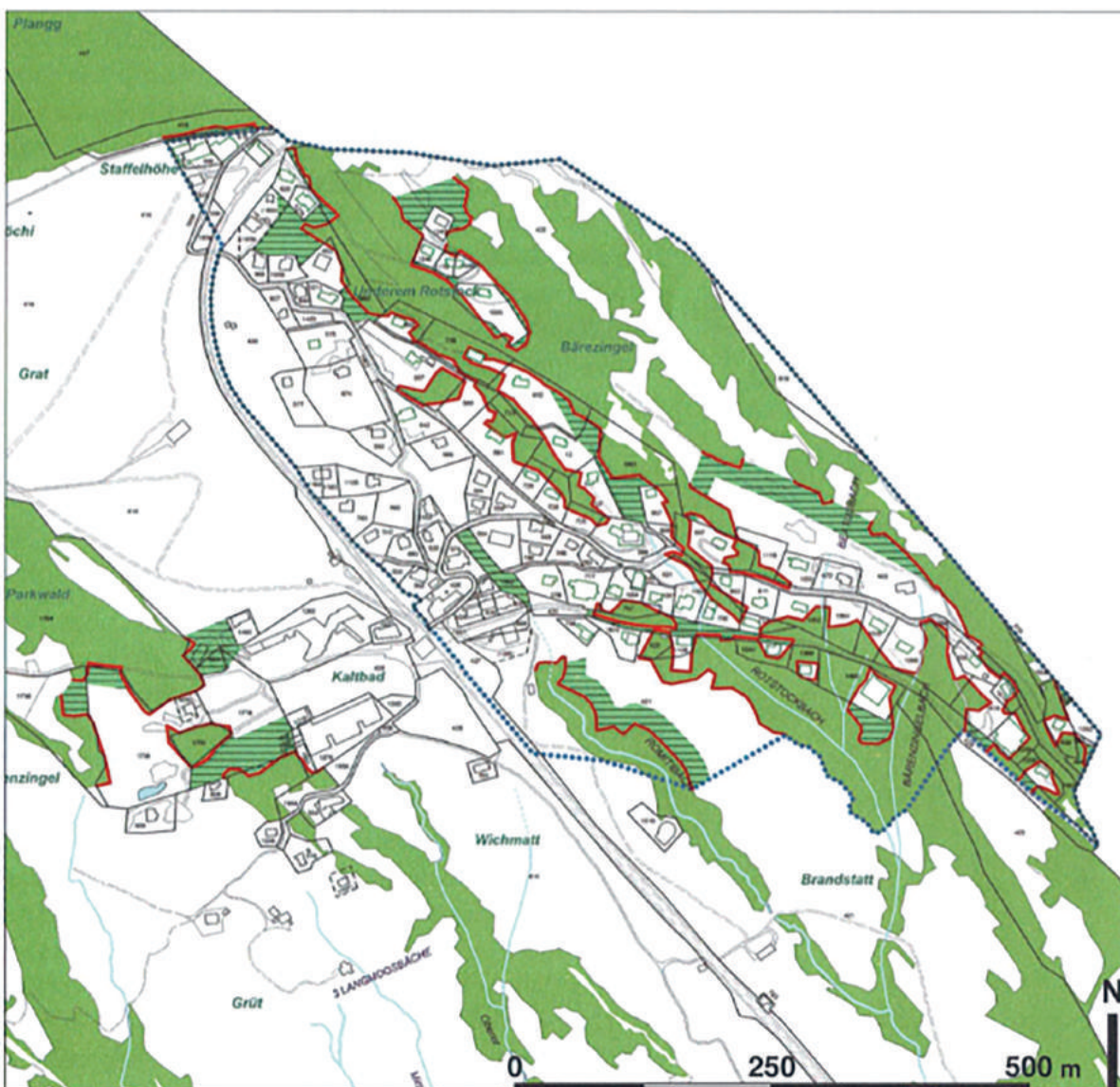
2. INHALTE

2.1. Änderungen im Zonenplan

2.1.1. Einzonungen von der Landwirtschaftszone 2 in die Grünzone Rigi Kaltbad

Im Baugebiet Weggis Dorf dienen Grünzonen als Übergangsbereich zum statischen Waldrand (gemäss Waldfeststellungsverfahren) und zum Sichern wichtiger Freiräume im Siedlungsgebiet. In Anlehnung an die bereits bestehenden Grünzonen in der Gemeinde wurden ebenfalls Grünzonen auf Rigi Kaltbad festgelegt. Die neuen Grünzonen auf Rigi Kaltbad wurden mit einer maximalen Breite von 20 Metern

ausgeschieden oder umfassten die Flächen zwischen bestehenden Bauzonen und den gemäss damals laufendem Waldfeststellungsverfahren festgelegten Waldrändern. Die Nutzungsbestimmungen der Grünzone Rigi Kaltbad entsprechen im Grundsatz den geltenden Bestimmungen für Bauten und Anlagen innerhalb des ordentlichen Waldabstandes gemäss Baugesetz.




Genehmigungsinhalt

 Einzonungen von der Landwirtschaftszone 2 in die Grünzone Rigi Kaltbad


Orientierender Planinhalt

 Ortsbildschutzzone, von den Stimmberechtigten an der Abstimmung vom 3. März 2013 genehmigt.

 Wald

 Gewässer

 Ortsbildschutzzlinien, von den Stimmberechtigten an der Abstimmung vom 3. März 2013 genehmigt.

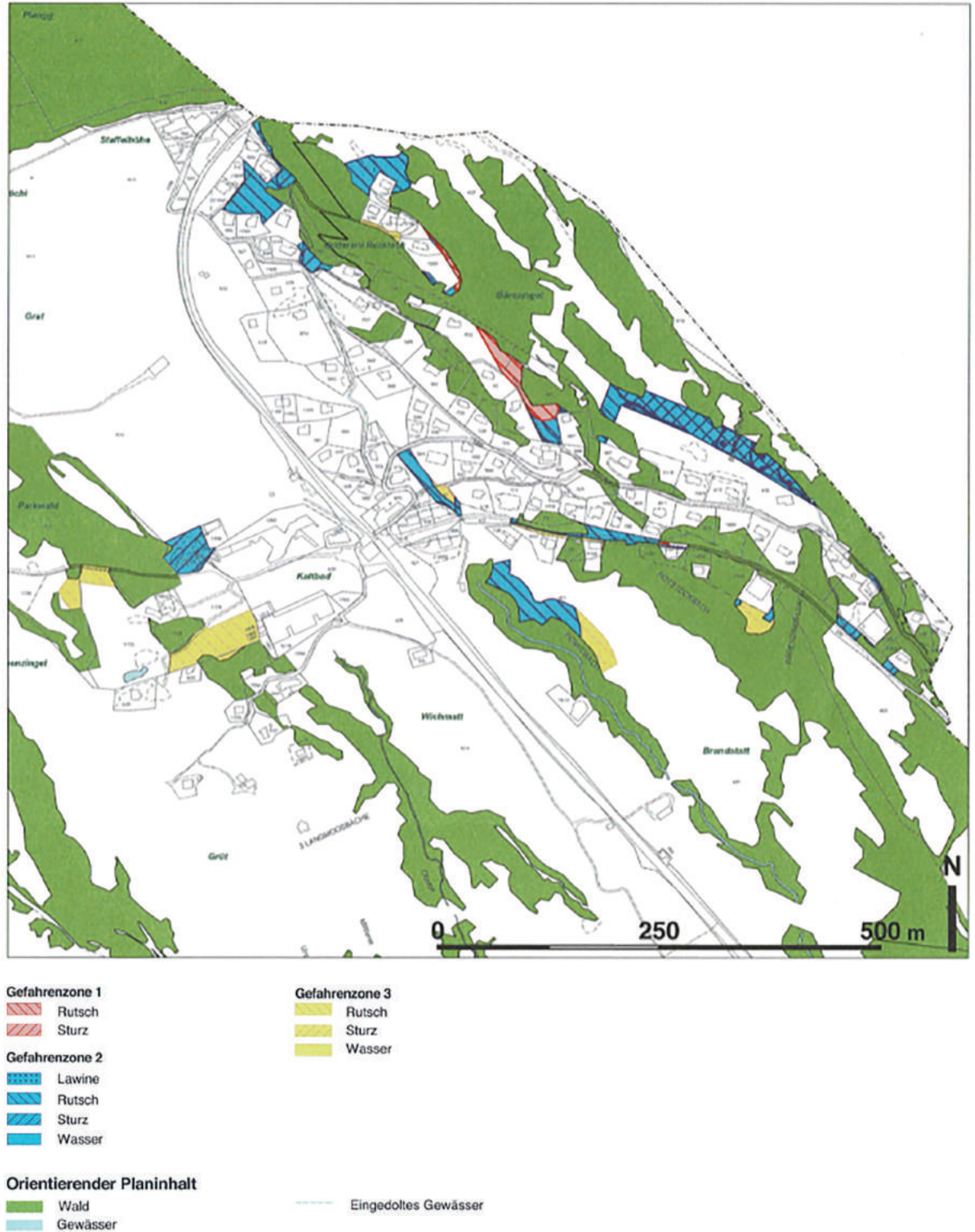
 Noch nicht rechtskräftiger Waldrand

 Eingedoltes Gewässer

2.1.2. Änderung im Gefahrenzonenplan Rigi Kaltbad

Die Gebiete der Einzonungen auf Rigi Kaltbad wiesen sämtliche Stufen der Gefährdung durch Naturgefahren auf. Die Gefahrenstufe 1 (erhebliche Gefährdung) überlagerte jedoch

nur Teile der neuen Grünzonen. Im Gefahrenzonenplan wurden die Gefahrenzonen 1, 2 und 3 ausgeschieden.



2.2. Keine Änderung im Bau- und Zonenreglement

Die Stimmberechtigten hatten der Anpassung des Art. 28 «Grünzone Rigi Kaltbad» bereits an der Urnenabstimmung vom 3. März 2013 zugestimmt (Teilvorlage 2).

3. VERFAHREN

Die öffentliche Auflage, sowohl der Einzonungen von der Landwirtschaftszone 2 in die Grünzone Rigi Kaltbad mit der Änderung im Gefahrenzonenplan Rigi Kaltbad, als auch der Ortsbildschutzzone und der Ortsbildschutzlinien Rigi Kaltbad und der Anpassung des Art. 28 des Bau- und Zonenreglements erfolgte bereits vorgängig der Abstimmung vom 3. März 2013 (16. April 2012 bis 15. Mai 2012). Gegen diese Änderungen in den Zonenplänen und im Bau- und Zonenreglement sind damals keine Einsprachen eingegangen. Eine erneute öffentliche Auflage war somit nicht mehr notwendig.

4. ERGEBNIS DER URNENABSTIMMUNG VOM 22. SEPTEMBER 2013

Dem Antrag des Gemeinderates entsprechend fand die Abstimmungsvorlage die Zustimmung der Stimmberechtigten.

Ortsplanungsrevision 2012

(Teiländerungen des Zonenplans und des Gefahrenzonenplanes)

Den Einzonungen von der Landwirtschaftszone 2 in die Grünzone Rigi Kaltbad und der entsprechenden Änderung im Gefahrenzonenplan Rigi Kaltbad wurde zugestimmt.



5. GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT

Der Regierungsrat genehmigte mit RRE Nr. 441 vom 13. April 2017 die Einzonungen von der Landwirtschaftszone 2 in die Grünzone Rigi Kaltbad mit der entsprechenden Änderung im Gefahrenzonenplan Rigi Kaltbad. Damit konnten auch die Ortsbildschutzlinien auf Rigi Kaltbad genehmigt werden.

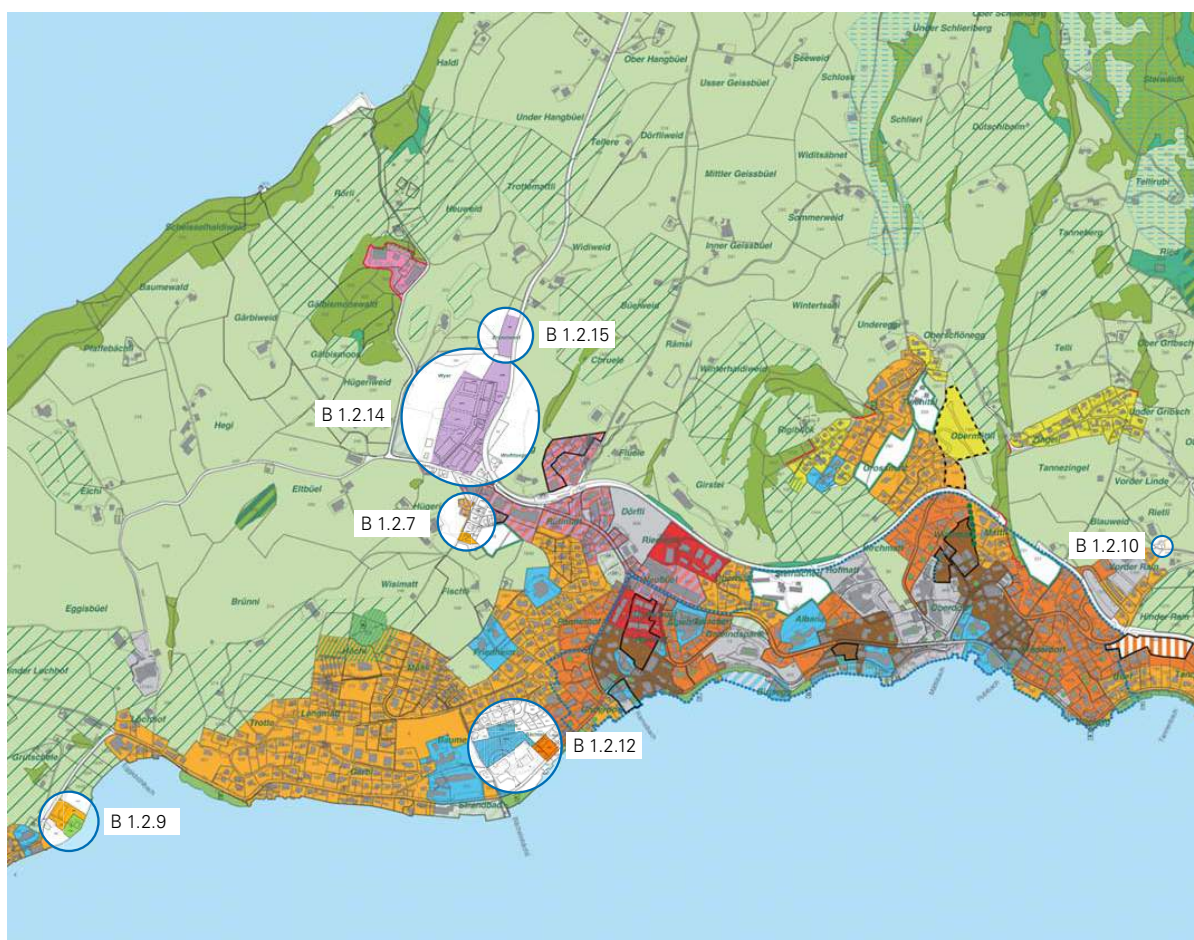
Erneute Abstimmung über Ortsbildschutzlinien und Grünzone Rigi Kaltbad im Jahre 2018

Auf Grund der Waldfeststellung im Gebiet Rigi Kaltbad vom Jahre 2015 wurde vom Souverän am 10. Juni 2018 Beschluss gefasst über die Bereinigung der Ortsbildschutzlinien sowie Einzonungen in die Grünzone Rigi Kaltbad (sh. Kapitel 22, Seite 174).

GESAMTREVISION 2012

24. NOVEMBER 2013

Dritte Abstimmung vom 24. November 2013 betreffend die Gemeindeinitiative «Ergänzungsabstimmung zur Ortsplanungsrevision 2012» mit sechs Anträgen für die Gebiete Hürtimatt/Bächtele – Weiher – Grütschele – Hügeri/Fischli – Rietli



Die sechs Standorte der beantragten Ein- und Umzonungen im Überblick.

Die Gemeindeinitiative – ein demokratisches Mitwirkungsrecht der Bevölkerung

Mit einer Gemeindeinitiative, basierend auf den rechtlichen Grundlagen des kantonalen Gemeindegesetzes, des Stimmrechtsgesetzes und der Gemeindeordnung von Weggis, können die Stimmberechtigten die Abstimmung über ein Sachgeschäft der Gemeinde verlangen, welches in ihrer Zuständigkeit liegt.

Eine Gemeindeinitiative ist zustande gekommen, wenn sie die gültigen Unterschriften von einem Zehntel der Stimmberechtigten – in Weggis waren dies im Zeitpunkt der Einreichung der Gemeindeinitiative 280 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger – aufweist.

Eine gültig zustande gekommene Gemeindeinitiative verpflichtet den Gemeinderat, sie den Stimmberechtigten innert Jahresfrist zum Entscheid vorzulegen.

1. AUSGANGSLAGE

Gemeindeinitiative verlangt erneute Abstimmung über sechs Änderungsanträge

An der Urnenabstimmung vom 3. März 2013 hatten die Weggiser Stimmberechtigten drei der sechs Abstimmungsvorlagen der Ortsplanungsrevision 2012 zugestimmt,

- den Ein- und Umzonungen für öffentliche Zwecke sowie für den Ortsbildschutz Rigi Kaltbad
- den Einzonungen für Sport-, Freizeit- und Erholungsanlagen
- und den Umzonungen von der Landwirtschaftszone 1 in die Landwirtschaftszone 3

dies jeweils mit den zugehörigen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes und den Änderungen im Gefahrenzonenplan.

Drei Abstimmungsvorlagen wurden abgelehnt, darunter die Abstimmungsvorlage 1, welche rund 20 Zonenplanänderungen im Wohn- und Arbeitsgebiet und die entsprechenden Änderungen im Bau- und Zonenreglement von Weggis beinhaltete.

Eine nach der Abstimmung vom 3. März 2013 mit 452 gültigen Unterschriften fristgemäss eingereichte Gemeindeinitiative «Ergänzungsabstimmung zur Ortsplanungsrevision 2012» forderte den Gemeinderat auf, sechs Änderungsanträge der Abstimmungsvorlage 1 der Ortsplanungsabstimmung vom 3. März 2013 als Einzelfragen nochmals zur Abstimmung zu bringen.

Es waren dies:

1. Umzonungen im Gebiet Hürtimatt / Bächtele von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Kur- und Hotelzone resp. in die dreigeschossige Wohnzone B mit zugehörigem ergänzendem Abs. 7 (Park Hotel) zu Art. 7 (Kur- und Hotelzone) des Bau- und Zonenreglements
2. Umzonungen im Gebiet Weiher und von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone in die Arbeitszone Weiher und von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die neue Arbeitszone Weiher mit zugehöriger Ergänzung in Art. 3 (Zoneneinteilung) und neuem Art. 11a Arbeitszone Weiher (Ar) des Bau- und Zonenreglements
3. Einzonung im Gebiet Weiher von der Landwirtschaftszone 1 in die neue Arbeitszone Weiher mit zugehöriger Ergänzung in Art. 3 (Zoneneinteilung) und neuem Art. 11a Arbeitszone Weiher (Ar) des Bau- und Zonenreglements
4. Einzonung im Gebiet Grütschele von der Landwirtschaftszone 1 in die zweigeschossige Wohnzone A resp. in die Grünzone mit entsprechender Ergänzung im Anhang A des Bau- und Zonenreglements
5. Einzonung im Gebiet Hügeri / Fischli von der Landwirtschaftszone 1 in die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone resp. die zweigeschossige Wohnzone A
6. Einzonung im Gebiet Rietli von der Landwirtschaftszone 1 in die zweigeschossige Wohnzone A.

In der Gemeindeinitiative wurde gefordert, dass die Abstimmungsfragen der neuen Abstimmung genau jenem Wortlaut entsprechen, den der Gemeinderat nach entsprechender Vorprüfung beim Kanton und erfolgter Auflage vom Frühjahr 2012 am 3. März 2013 zur Abstimmung gebracht habe.

Das Initiativkomitee und seine Standpunkte

Dem Initiativkomitee der Gemeindeinitiative, welche mit «Ergänzungsabstimmung zur Ortsplanungsrevision 2012» betitelt war, gehörten die Weggiser Gallus Bucher, Martin Denz, Mischa Hasler, Thomas Lottenbach und Beat Suter an. Die Initianten machten geltend, dass an der Ortsplanungsabstimmung vom 3. März 2013 die Abstimmungsvorlage 1, ein Paket mit insgesamt mehr als zwanzig Zonenplanänderungen, von 55% der Stimmberechtigten abgelehnt worden sei. Der Aufbau der Abstimmungsvorlage habe es den Stimmberechtigten aber nicht erlaubt, zu den einzelnen Anliegen differenziert Stellung zu beziehen. Diverse stark umstrittene Zonenplanänderungen seien gebündelt mit den sechs unumstrittenen und raumplanerisch sinnvollen sowie für den Arbeitsplatz Weggis wichtigen Anpassungen, welche Gegenstand der Initiative seien, zur Abstimmung gebracht worden. Mit der Gemeindeinitiative sollte der Stimmbevölkerung nun ermöglicht werden, über diese sechs spezifischen Fragen je separat zu befinden. Zudem seien gegen die sechs Änderungsbegehren im Zeitpunkt der Abstimmung vom 3. März 2013 keine Einsprachen pendent gewesen. Drei der Änderungsanträge seien für den Tourismus- und Arbeitsort von Bedeutung, die übrigen drei Anliegen seien Anpassungen, die keine weiteren Bauten zur Folge hätten.

Gemeindeinitiative formell und materiell gültig

In seinem Erwahrungsentscheid vom 23. August 2013 stellte der Gemeinderat fest, dass das Volksbegehren sowohl formell als auch materiell gültig sei. Es seien 452 gültige Unterschriften eingereicht worden. Die von den Initianten geforderte Abstimmung betreffe zudem ein in der Zuständigkeit der Gemeinde liegendes Sachgeschäft (Änderung des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglementes).

Keine Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit

In seiner Botschaft zur Urnenabstimmung vom 24. November 2013 führte der Gemeinderat zur Frage der Planbeständigkeit folgendes aus:

«Die Gemeindeinitiative ist auch unter dem Gesichtspunkt der so genannten Planbeständigkeit geprüft worden. Es stellte sich die Frage, ob nur wenige Monate nach der Ablehnung diverser Ein- und Umzonungen einige dieser Geschäfte erneut zur Abstimmung gebracht werden dürfen, dies mit der Begründung, sie seien an sich unbestritten gewesen und nur wegen dem seinerzeitigen Aufbau der Vorlage (Verbin-

dung mit stark umstrittenen Zonenplanänderungen in einem «Paket») abgelehnt worden.

Das Bundesgericht hat im Zusammenhang mit Zonenplanänderungen wiederholt festgestellt, dass dem Grundsatz der Planbeständigkeit keine absolute Bedeutung zukommt und nachträgliche geringfügige Erweiterungen des Baugebietes zuzulassen sind, soweit dadurch die bestehende Zonenplanung lediglich in untergeordneten Punkten ergänzt wird und eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht erforderlich erscheint. Abgesehen davon ist die Frage der Rechtsbeständigkeit hier nicht ausschlaggebend, da am 3. März 2013 die Abstimmungsvorlage abgelehnt und somit nichts Neues festgelegt wurde. Die Rechtsbeständigkeit im engeren Sinn wäre nur dann verletzt, wenn zuerst eine Einzonung und beispielsweise sechs Monate später eine Auszonung derselben Parzelle beschlossen würde. Der Grundsatz der Planbeständigkeit steht somit im vorliegenden Fall einer erneuten Abstimmung nicht entgegen.»

Gemeindeinitiative wurde vom Gemeinderat unterstützt

Gemäss der Weggiser Gemeindeordnung kann der Gemeinderat eine Gemeindeinitiative zur Annahme oder zur Ablehnung empfehlen.

Der Gemeinderat unterstützte die Gemeindeinitiative und empfahl den Stimmberechtigten, den Ein- und Umzonungen im Zonenplan und im Gefahrenzonenplan sowie den damit verbundenen Änderungen im Bau- und Zonenreglement zuzustimmen. Dies auf Grund der folgenden Überlegungen:

- Die sechs Änderungsanträge der Ortsplanungsrevision 2012, welche gemäss der Gemeindeinitiative den Stimmberechtigten nochmals zur Beschlussfassung unterbreitet wurden, stimmten mit den Anträgen des Gemeinderates in der Botschaft zur Abstimmungsvorlage 1 vom 3. März 2013 überein.
- Die Erweiterung der Kur- und Hotelzone im Gebiet Park Hotel lag im Interesse des Wohn- und Ferienortes Weggis. Mit den genau definierten Bauvorschriften wurde den Interessen der Nachbarschaft Rechnung getragen.
- Die Ein- und Umzonungen im Gebiet Weiher in die neue Arbeitszone Weiher waren für den Arbeitsplatz Weggis wichtig.
- Die anderen Ein- und Umzonungen waren von untergeordneter Bedeutung und hatten auf das Bevölkerungswachstum von Weggis keinen Einfluss. Sie machten raumplanerisch Sinn und tangierten keine weiteren Interessen.

2. INHALTE

Die sechs Abstimmungsvorlagen im Detail

Auf den nachstehenden Seiten 160 bis 166 dieses Nachschlagewerkes werden die sechs Abstimmungsvorlagen, wie sie im Bericht des Gemeinderates zur Urnenabstimmung vom 24. November 2013 formuliert und dargestellt wurden, in vollem Wortlaut und unverändert wiedergegeben:

- **Abstimmungsvorlage 1:** B 1.2.12 Hürtimatt / Bächtele, Nr. 1454, 1827, 2024 und Anteil von Nr. 2023 / Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Kur- und Hotelzone resp. in die dreigeschossige Wohnzone B mit zugehörigem und ergänzendem Abs. 7 (Park Hotel) zu Art. 7 (Kur- und Hotelzone) des Bau- und Zonenreglements,
- **Abstimmungsvorlage 2:** B 1.2.14 Weiher, Nr. 342, 1481, 1482, 1784, 1871, 2026, 2066 und Anteil von Nr. 2025 / Umzonung von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone in die Arbeitszone Weiher und Umzonung von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die neue Arbeitszone Weiher mit zugehöriger Ergänzung in Art. 3 (Zoneneinteilung) und neuem Art. 11a Arbeitszone Weiher (Ar) des Bau- und Zonenreglements,
- **Abstimmungsvorlage 3:** B 1.2.15 Weiher, Anteile von Nr. 338, 339 und 2025 / Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die neue Arbeitszone Weiher mit zugehöriger Ergänzung in Art. 3 (Zoneneinteilung) und neuem Art. 11a Arbeitszone Weiher (Ar) des Bau- und Zonenreglements,
- **Abstimmungsvorlage 4:** B 1.2.9 Grütschele, Nr. 304, 1705 und 1831 / Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die zweigeschossige Wohnzone A resp. in die Grünzone mit entsprechender Ergänzung im Anhang A des Bau- und Zonenreglements,
- **Abstimmungsvorlage 5:** B 1.2.7 Hügeri / Fischli, Nr. 726, 1019, 1347 sowie Anteile von Nr. 344, 347 und 1898 / Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone resp. in die zweigeschossige Wohnzone A,
- **Abstimmungsvorlage 6:** B 1.2.10 Rietli, Anteil von Nr. 603, Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die zweigeschossige Wohnzone A.

6. Die Änderungsanträge im Einzelnen

Die rechtsgültig zustande gekommene Gemeindeinitiative verlangt, dass über die folgenden sechs Änderungsanträge der Abstimmungsvorlage 1 vom 3. März 2013 in Einzelfragen nochmals Beschluss gefasst wird.

Es handelt sich dabei exakt um die gleichen Änderungsanträge, wie sie im Bericht zur Ortsplanungsrevision dargestellt wurden. So entsprechen die Bezeichnungen B 1.2.12, B 1.2.14, B 1.2.15, B 1.2.9, B 1.2.7 und B 1.2.10 genau der Nummerierung der Anträge im entsprechenden Bericht des Gemeinderates zur Urnenabstimmung vom 3. März 2013.

Antrag 1

B 1.2.12 Hürtimatt / Bächtele, Nr. 1454, 1827, 2024 und Anteil von Nr. 2023

Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Kur- und Hotelzone resp. in die dreigeschossige Wohnzone B mit zugehörigem ergänzendem Abs. 7 (Park Hotel) zu Art. 7 (Kur- und Hotelzone) des Bau- und Zonenreglements.

Die beiden Parzellen Nr. 1454 und 2023 sind der zweigeschossigen Wohnzone A zugeteilt und werden teilweise bereits heute mit Bauten und Anlagen des Hotelbetriebs genutzt. Mit der Umzonung von ca. 8'110 m² in die Kur- und Hotelzone wird die Grundlage für mögliche Erweiterungen für das Park Hotel Weggis geschaffen. In Abstimmung auf die geltende Bestimmung der angrenzenden zweigeschossigen Wohnzone A werden im Bau- und Zonenreglement Maximalhöhen definiert. Diese sind bei einem allfälligen Neubauprojekt im Rahmen des vorgängig zu erarbeitenden Gestaltungsplanes einzuhalten. Mit der Umzonung der beiden Parzellen Nr. 1827 und 2024 mit einer Fläche von ca. 2'170 m² wird östlich des Park Hotels eine einheitliche Zonierung sichergestellt.



Genehmigungsinhalt

- Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Kur- und Hotelzone
- Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone A in die dreigeschossige Wohnzone B
- Gebiet mit spezieller Bestimmung gemäss Art. 7 Abs. 7 BZR

Orientierender Planinhalt

- Gewässer
- Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Umzonungen in den Gebieten «Hürtimatt» und «Bächtele»

Ergänzung des Bau- und Zonenreglements

Für die Erweiterung der Kur- und Hotelzone im Bereich des Park Hotels werden auf die Umgebung abgestimmte Baumasse und Höhen festgelegt. Entsprechend wird im Bau- und Zonenreglement Art. 7 mit folgendem neuen Absatz 7 ergänzt:

Art. 7 Kur- und Hotelzone (ergänzt)

Park Hotel

- ⁷ Für das speziell gekennzeichnete Gebiet Park Hotel gilt eine Überbauungsziffer von 55% und es ist kein Konkurrenzverfahren erforderlich. Für die betroffenen Grundstücke gelten zudem folgende Beschränkungen:
- a) Auf der Parzelle GB Nr. 1454 besteht eine Höhenbeschränkung von 462.00 m.ü.M., ausgenommen technische Aufbauten mit einer Seitenfläche bis max. 0.5 m² (Aufriss). Die maximale Gebäudelänge beträgt 25.00 m. Oberhalb 459.00 m.ü.M. gilt ein Gebäudeabstand von mindestens 8.00 m.
 - b) Auf der Parzelle GB Nr. 2023 Teilbereich Ost besteht eine Höhenbeschränkung 461.00 m.ü.M., ausgenommen technische Aufbauten mit einer Seitenfläche bis max. 0.5 m² (Aufriss). Im Teilbereich West beträgt die Höhenbeschränkung 463.00 m.ü.M., ausgenommen technische Aufbauten.

Antrag 2**B 1.2.14 Weiher, Nr. 342, 1481, 1482, 1784, 1871, 2026, 2066 und Anteil von Nr. 2025****Umzonung von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone in die Arbeitszone Weiher und Umzonung von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die neue Arbeitszone Weiher mit zugehöriger Ergänzung in Art. 3 (Zoneneinteilung) und neuem Art. 11a Arbeitszone Weiher (Ar) des Bau- und Zonenreglements.**

Im Gebiet «Weiher» sind mehrere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Das Gebiet kann als eigentliches Arbeitsplatzgebiet der Gemeinde bezeichnet werden. Obwohl gemäss Zonenvorschriften in der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone nebst Bauten für Gewerbe und Dienstleistungen auch Wohnnutzungen zulässig wären, sind bisher keine Wohnungen erstellt worden. Dies kann insbesondere auf die gegenüber von Wohnzonen erhöhten Lärmwerte zurückgeführt werden. Diese sind für Wohnnutzungen wenig attraktiv, sie führen häufig zu Interessenkonflikten mit Gewerbetreibenden. Mit der Umzonung von ca. 28'810m² in eine reine Arbeitszone wird den heutigen Nutzungen und Bebauungen Rechnung getragen sowie die Grundlage für eine zweckmässige Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets geschaffen. Wohnungen sind weiterhin für Betriebsinhaber und/oder für betrieblich an den Standort gebundenes Personal gestattet.

Mit der oben erwähnten grossflächigen Umzonung werden ebenfalls ca. 32m² der heutigen Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die neue Arbeitszone Weiher umgezont.

**Genehmigungsinhalt**

- Umzonung von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone und von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Arbeitszone Weiher

Orientierender Planinhalt

- Wald
- Gewässer
- Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Umzonung im Gebiet «Wyer»

Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements

Für die neue Arbeitszone Weiher werden die Zonenbestimmungen festgelegt. Der neue Art. 11a im Bau- und Zonenreglement lautet wie folgt:

Art. 11a Arbeitszone Weiher (Ar) (neu)

Nutzung	1 Gestattet sind mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und/oder für betrieblich an den Standort gebundenes Personal.
Baumasse	2 Zulässig sind Bauten mit Fassaden- resp. Firsthöhen 12.50 m Gebäuelänge 60.00 m
Gestaltung	3 Die Bauten und ihre Umgebung haben sich hinsichtlich Materialien und Bepflanzung ins Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Flachdächer sind, soweit sie nicht genutzt werden, extensiv zu begrünen. Bauten und Anlagen entlang der Kantonsstrasse haben zur Aufwertung des Strassenraums beizutragen. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baugesuchverfahrens einen detaillierten Umgebungsplan verlangen.
Ausnahmen	4 Ausnahmen von den Zonenbestimmungen können vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens festgelegt werden.

Zudem wird Art. 3 (Zoneneinteilung) ergänzt mit dem Begriff «Arbeitszone Weiher (Ar)», welche der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) zugewiesen wird.

Art. 3 Zoneneinteilung (ergänzt)

Bauzonen Weggis	Arbeitszone Weiher	(Ar)	Empfindlichkeitsstufe III
-----------------	--------------------	------	------------------------------

Antrag 3**B 1.2.15 Weiher, Anteile von Nr. 338, 339 und 2025****Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die neue Arbeitszone Weiher mit zugehöriger Ergänzung in Art. 3 (Zoneneinteilung) und neuem Art. 11a Arbeitszone Weiher (Ar) des Bau- und Zonenreglements.**

Für die Bedürfnisse des Gewerbes wird die Arbeitszone erweitert. Damit kann eine angemessene Entwicklung des Arbeitsgebietes «Weiher» sichergestellt werden.

Die neue Arbeitszone Weiher wird im Übergang zur östlichen Hanglage angeordnet. Die Erweiterung der Arbeitszone Weiher weist eine Fläche von ca. 3'280 m² auf. Entlang der Kantonsstrasse haben die Bauten und Anlagen der Arbeitszone Weiher zur Aufwertung des Strassenraums beizutragen. Die Grenzwerte gemäss Eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) werden für allfällige betriebsnotwendige Wohnungen eingehalten. Die Nachweise sind im Lärmbericht zur Nutzungsplanung aufgezeigt.

**Genehmigungsinhalt**

■ Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die Arbeitszone Weiher

Orientierender Planinhalt

■ Wald
 ■ Gewässer
 — Rechtskräftiger Waldrand
 - - - - - Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Einzonung im Gebiet «Wyer»

Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements

Für die neue Arbeitszone Weiher werden die Zonenbestimmungen festgelegt. Der neue Art. 11a im Bau- und Zonenreglement lautet wie folgt:

Art. 11a Arbeitszone Weiher (Ar) (neu)

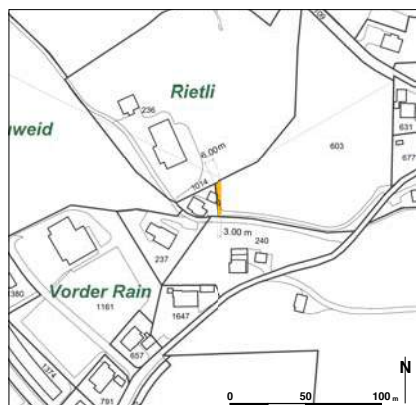
Nutzung	1 Gestattet sind mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und/oder für betrieblich an den Standort gebundenes Personal.
Baumasse	2 Zulässig sind Bauten mit Fassaden- resp. Firsthöhen 12.50 m Gebäudelänge 60.00 m
Gestaltung	3 Die Bauten und ihre Umgebung haben sich hinsichtlich Materialien und Bepflanzung ins Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Flachdächer sind, soweit sie nicht genutzt werden, extensiv zu begrünen. Bauten und Anlagen entlang der Kantonsstrasse haben zur Aufwertung des Strassenraums beizutragen. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baugesuchverfahrens einen detaillierten Umgebungsplan verlangen.

Antrag 6

B 1.2.10 Rietli, Anteil von Nr. 603

Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die zweigeschossige Wohnzone A

Die Parzelle Nr. 603 liegt ausserhalb des Baugebiets und ist im westlichen Parzellenbereich durch eine heute bereits bestehende Garage teilweise überbaut. Der überbaute Bereich von ca. 100 m² wird in die angrenzende zweigeschossige Wohnzone A eingezont. Die Garage von Nr. 1014 kommt somit vollumfänglich in der Bauzone zu liegen.



Genehmigungsinhalt

Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die zweigeschossige Wohnzone A

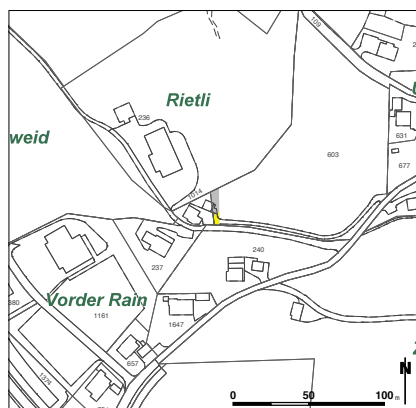
Orientierender Planinhalt

Eingedoltes Gewässer

Abbildung: Einzonung im Gebiet «Rietli»

Änderung im Gefahrenzonenplan

Im neu eingezonten Gebiet Rietli besteht eine geringe Gefährdung durch Wasser, die im Gefahrenzonenplan mit der Gefahrenzone 3 umgesetzt wird.



Gefahrenzonen im Siedlungsgebiet

Gefahrenzone 3

Wasser

Orientierender Planinhalt

Neue Bauzonen und Übriges Gebiet im Siedlungsgebiet

Abbildung: Gefahrenzone im Einzonungsgebiet «Rietli»

3. VERFAHREN

Die sechs Änderungsanträge, welche gemäss der Gemeindeinitiative den Stimmberechtigten nochmals zur Beschlussfassung unterbreitet werden sollten, diesmal aber in sechs Einzelfragen, stimmten wortwörtlich mit den gemeinderätlichen Anträgen in der Botschaft zur Abstimmungsvorlage 1 vom 3. März 2013 überein.

Der Rechtsdienst des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes teilte der Gemeinde auf Anfrage mit, «dass keine erneute Vorprüfung und öffentliche Auflage erforderlich ist, wenn wortwörtlich dieselben Anträge nochmals zur Beschlussfassung vorgelegt werden, sofern sich in der Zwischenzeit die anwendbaren Rechtsgrundlagen nicht geändert haben.» Eine solche Rechtsänderung, so der Kanton weiter, könne je nach zeitlichem Ablauf die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) sein. Sofern die Bauzone erweitert werde, müsse die Genehmigung des Regierungsrates erfolgen, bevor die Revision des RPG in Kraft trete, womit nach aktuellem Kenntnisstand im Frühjahr 2014 zu rechnen sei.

Das Datum für die Urnenabstimmung zur Gemeindeinitiative wurde vom Gemeinderat auf den 24. November 2013 festgelegt.

4. ERGEBNISSE DER URNENABSTIMMUNG VOM 24. NOVEMBER 2013

Dem Antrag des Gemeinderates entsprechend fanden die sechs Abstimmungsvorlagen die Zustimmung der Stimmberechtigten.

Abstimmungsvorlage Antrag 1: B 1.2.12 Hürtimatt / Bächtele, Nr. 1454, 1827, 2024 und Anteil von Nr. 2023

Der Umzonung von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Kur- und Hotelzone resp. in die dreigeschossige Wohnzone B mit dem zugehörigen ergänzenden Abs. 7 (Park Hotel) zu Art. 7 (Kur- und Hotelzone) des Bau- und Zonenreglements wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage Antrag 2: B 1.2.14 Weiher, Nr. 342, 1481, 1482, 1784, 1871, 2026, 2066 und Anteil von Nr. 2025

Der Umzonung von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone in die Arbeitszone Weiher und der Umzonung von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die neue Arbeitszone Weiher mit der zugehörigen Ergänzung in Art. 3 (Zoneneinteilung) und dem neuen Art. 11a Arbeitszone Weiher (Ar) des Bau- und Zonenreglements wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage Antrag 3: B: 1.2.15 Weiher, Anteile von Nr. 338, 339 und 2025

Der Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die neue Arbeitszone Weiher mit der zugehörigen Ergänzung in Art. 3 (Zoneneinteilung) und dem neuem Art. 11a Arbeitszone Weiher (Ar) des Bau- und Zonenreglements wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage Antrag 4: B: 1.2.9 Grütschele, Nr. 304, 1705 und 1831

Der Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die zweigeschossige Wohnzone A resp. in die Grünzone mit der zugehörigen Ergänzung des Anhangs A, Grünzone, des Bau- und Zonenreglements sowie der zugehörigen Änderung des Gefahrenzonenplans wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage Antrag 5: B 1.2.7 Hügeri / Fischli, Nr. 726, 1019, 1347 sowie Anteile von Nr. 344, 347 und 1898

Der Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone resp. in die zweigeschossige Wohnzone A wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage Antrag 6: B 1.2.10 Rietli, Anteil von Nr. 603

Der Einzonung von der Landwirtschaftszone 1 in die zweigeschossige Wohnzone A sowie der zugehörigen Änderung des Gefahrenzonenplans wurde zugestimmt.



5. GENEHMIGUNGEN REGIERUNGSRAT

Stimmrechts- und Verwaltungsgerichtsbeschwerden

Gegen die Abstimmung vom 24. November 2013 wurde beim Regierungsrat eine Stimmrechtsbeschwerde eingereicht, weshalb das Genehmigungsverfahren sistiert wurde. Der Regierungsrat wies die Beschwerde mit Entscheid vom 21. Januar 2014 ab, soweit darauf eingetreten wurde. Gegen diesen Entscheid wurde Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben, welche das Kantonsgericht Luzern mit Urteil vom 7. Juli 2014 abwies. Dieses Urteil blieb unangefochten. Der

Gemeinderat beantragte daraufhin dem Regierungsrat, das sistierte Genehmigungsverfahren für die am 24. November 2013 beschlossenen Änderungen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements wieder aufzunehmen.

Zwei Teilgenehmigungen des Regierungsrates

- Der Regierungsrat genehmigte mit Entscheid Nr. 1198 vom 11. November 2014 den Antrag 1, Umzonungen Hürtimatt / Bächtele / Park Hotel und den Antrag 2, Umzonung Weiher sowie die zu diesen Anträgen gehörenden Ergänzungen des Bau- und Zonenreglements. Das Genehmigungsverfahren für die Anträge 3, 4, 5 und 6, welche Einzonungen von der Landwirtschaftszone 1 in Bauzonen vorsahen sowie die dazugehörigen Änderungen des Gefahrenzonenplanes und die Änderung des Bau- und Zonenreglements (Anhang A, lit. i), sistierte der Regierungsrat. Dies mit dem Hinweis auf die damals noch ausstehende Genehmigung der kantonalen Richtplananpassung durch den Bundesrat.
- Der Regierungsrat genehmigte mit Entscheid Nr. 441 vom 13. April 2017 die Anträge 3 Einzonung Weiher, 4 Einzonung Grütschele, 5 Einzonung Hügeri / Fischli, 6 Einzonung Rietli sowie die dazugehörigen Änderungen des Gefahrenzonenplanes und die Änderung des Bau- und Zonenreglements (Anhang A, lit.i). Dies, nachdem der Bundesrat die Teilrevision des kantonalen Richtplans am 22. Juni 2016 genehmigt hatte. Auf Grund dieser bundesrätlichen Genehmigung konnte der Regierungsrat im gleichen Entscheid vom 13. April 2017 auch eine weitere Pendeuz der Zonenplanabstimmungen vom 3. März und 22. September 2013, die Einzonungen auf Rigi Kaltbad (Grünzonen) und Ortsbildschutzlinien auf Grund der Ortsbildschutzzone, genehmigen.
- Mit dem letzten Entscheid des Regierungsrates vom 13. April 2017 wurden die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Weggis an den drei Urnenabstimmungen vom 3. März, 22. September und 24. November 2013 beschlossenen Änderungen des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements vollständig genehmigt.

TEILREVISION

10. JUNI 2018

Werkhof Dörfli – Grossmatt, Oberdorf, Wyermatt – Pfannenstil, Föhrenrain – Rigi Kaltbad – Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)

1. AUSGANGSLAGE

Ortsplanung als Daueraufgabe

Am 13. April 2017 genehmigte der Regierungsrat die penden- ten Ein- und Umzonungen der Ortsplanungsrevision 2012 (sh. Kapitel 19, 20 und 21). Damit wurden u.a. zwei wichti- ge Anliegen der Bevölkerung raumplanerisch gesichert. Der Schutz des Ortsbildes Rigi Kaltbad und die Entwicklung des Gewerbes im Weiher. Bereits am 10. Juni 2018 unterbreitete der Gemeinderat dem Souverän erneut fünf Vorlagen zur Re- vision der Zonenpläne und des Bau- und Zonenreglements. In seinem Bericht zur Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 hielt der Gemeinderat, bezugnehmend auf einen der Grund- sätze, welche der Gemeinderat im Sommer 2013 zu den Auf- gaben in der kommunalen Raumplanung festgelegt hatte, einleitend u.a. folgendes fest: «Der Gemeinderat erachtet die Bearbeitung und Lösung ortsplanerischer Anliegen, Fra- gen und Probleme als Daueraufgabe. Als verantwortliche Planungsbehörde will der Gemeinderat notwendige Ände- rungen des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements rasch möglichst bearbeiten und den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreiten. Dies sind insbesondere auch künftige projektbezogene Ein- und Umzonungen im Dorf Weggis und auf Rigi Kaltbad.»

Die Ziele der Teilrevision der Ortsplanung

Der Ausschuss der Planungskommission, bestehend aus Baptist Lottenbach, Gemeindeammann (Vorsitz), Philipp Christen, Gemeindevizepräsident und Peter Portmann, Ge- meindeschreiber, wurde im September 2016 beauftragt, ei- nerseits die Grundlagen zur Erstellung von preisgünstigem

Wohnraum zu erarbeiten. Andererseits mussten auf Grund der Waldfeststellung im Gebiet Rigi Kaltbad die Ortsbild- schutzlinien bereinigt und Einzonungen in die Grünzone vor- genommen werden und es drängten sich ein Zonenabtausch im Oberdorf, eine Einzonung aufgrund einer Waldfeststel- lung im Gebiet Pfannenstil / Föhrenrain sowie Änderungen im Bau- und Zonenreglement auf.

Unterstützt wurde der Ausschuss der Planungskommission bei seinen Vorbereitungen dieser Ortsplanungsteilrevision durch Dr. iur. Michael Gnekow, Rechtsanwalt und Notar, Lu- zern und die Planteam S AG, Luzern, Mirco Derrer, MSc ETH.

Preisgünstiger Wohnraum auf dem Werkhof im Dörfli

Nach dem negativen Volksentscheid vom Jahre 2013 zu ei- ner überlagerten Zone für preisgünstigen Wohnraum wurden andere Ideen gesucht und entwickelt, um dem siedlungspoli- tischen Anliegen, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen, gerecht zu werden. So wurde auch geprüft, ob auf gemeindeeigenem Grund und Boden dieses Ziel erreicht werden kann. Als Möglichkeit bot sich das Werkhofgebäude im Dörfli an, auf welchem gemäss einer Machbarkeitsstudie acht Wohnungen aufgebaut werden konnten. Der Gemein- derat strebte dabei eine Zusammenarbeit mit der Baugenos- senschaft Pro Familia Weggis an, welcher die Wohnraum- nutzung im Stockwerkeigentum verkauft werden sollte. Am 7. Mai 2018 unterzeichnete der Gemeinderat Weggis mit der Baugenossenschaft Pro Familia Weggis eine entsprechen- de Absichtserklärung (sh. Seite 178). Die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum erforderte eine Umzonung an diesem Standort von der Zone für öffentliche Zwecke in die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone.

KAP. 22: TEILREVISION, 10. JUNI 2018

Ansicht des bestehenden Werkhofgebäudes im Dörfli (Foto 2018)



Ansicht des geplanten Aufbaues von Wohnungen auf das Werkhofgebäude im Dörfli



Ortsbildschutzlinien bereinigen und Einzonungen vornehmen aufgrund der Waldfeststellung im Gebiet Rigi Kaltbad

Nach der Waldfeststellung im Gebiet Rigi Kaltbad vom Jahre 2015 mussten Flächen, die bis anhin Wald waren, neu einer Zone, im vorliegenden Fall der Grünzone Rigi Kaltbad zugewiesen werden. Entsprechend musste auch der Gefahrenzonenplan angepasst werden. Somit standen mit der überarbeiteten Waldfeststellung verschiedene Gebäude im Gebiet Rigi Kaltbad nicht mehr im gesetzlichen Waldabstand. Für diese Gebäude wurden die Ortsbildschutzlinien, welche den Bestand, die Erneuerung und den Ersatz der bestehenden Bauten innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes sicherstellen, nicht mehr benötigt. Der Ortsbildschutz wurde weiterhin mit der Ortsbildschutzzone, welche die gesamte Siedlung östlich der Rigi-Bahn umfasst, gewährleistet.

Die weiteren Änderungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement

Mit einer Grenzmutation und einem Zonenabtausch im Bereich der Mauer beim Schulareal Oberdorf sollte der tatsächlichen Situation Rechnung getragen werden. Zudem musste im Gebiet Pfannenstil, Föhrenrain infolge einer Waldfeststellung eine Fläche, die bisher keiner Zone zugeteilt war, rechtskräftig eingezont werden. Und im Bau- und Zonenreglement drängten sich Änderungen aufgrund der Integration der kommunalen Zweitwohnungsvorschriften sowie aufgrund von Anpassungen an kantonale Vorgaben und weiterer praktikabler Überlegungen auf.

Die Änderungen im Überblick

Darum ging es bei der Ortsplanungsteilrevision vom 10. Juni 2018:

1



Grundlagen zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

2



Zonenabtausch Mauerbereich Schulanlage Oberdorf

3



Einzonung von 160.52m² aufgrund eines Waldfeststellungsverfahrens im Gebiet Pfannenstil, Föhrenrain

4



Bereinigung Ortsbildschutzlinien und Einzonungen aufgrund der Waldfeststellung Rigi Kaltbad

5



Änderungen im Bau- und Zonenreglement BZR:

- Die bestehenden Bestimmungen zu Zweitwohnungen werden in das BZR integriert.
- Reklamen sollen sich sorgfältig ins Ortsbild einfügen.
- Flächen im Unterabstand zum Wald können bei der Ausnützung angerechnet werden
- Die Dachfirsthöhen werden insbesondere bezüglich Wärmedämmung angepasst.
- Die Artikel zu schutzwürdigen Kultur- und Naturobjekten sowie zu archäologischen Fundstellen werden gemäss kantonalem Musterreglement angepasst.
- Die Ersatzabgabe für nicht realisierte Spielplätze wird festgelegt.
- Änderungen bei den Straf- und Schlussbestimmungen und in den Anhängen.

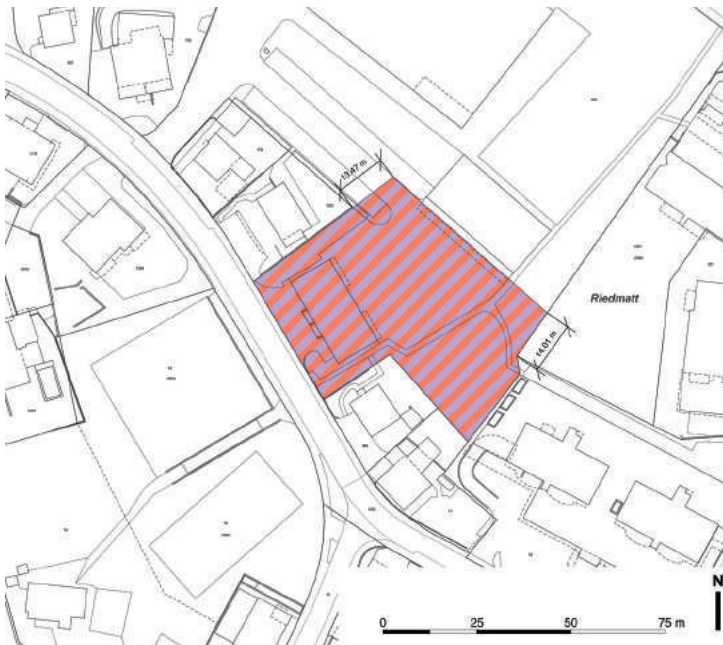
2. INHALTE

2.1. Änderungen im Zonenplan

2.1.1 Umzonung Werkhof Dörfli

Der vorerwähnte Aufbau mit Wohnungen erforderte die Umzonung einer Fläche von 2'858 m² von der Zone für öffentliche Zwecke in die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone. Die umliegenden Grundstücke waren bereits dieser Zone

zugewiesen, womit durch diese Umzonung eine sinnvolle Eingliederung ermöglicht wurde. In der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone ist eine Ausnutzungsziffer von maximal 0.70 erlaubt.



Ausschnitt aus dem Zonenplan: Werkhof Dörfli

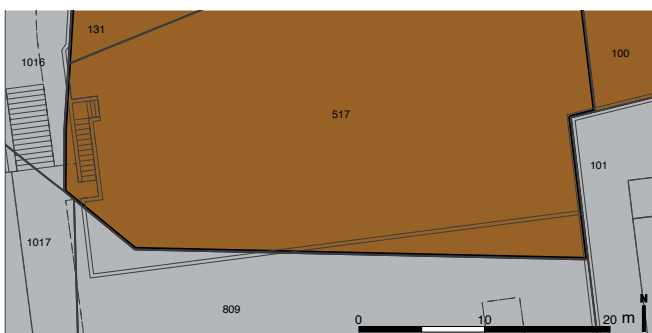
Genehmigungsinhalt

 Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone

2.1.2 Zonenabtausch Kernzone / Zone für öffentliche Zwecke, Mauerbereich Schulanlage Oberdorf

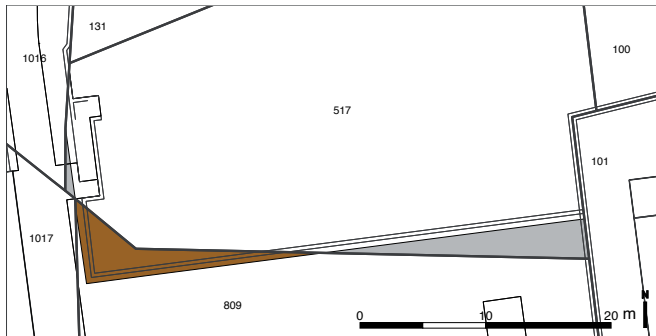
Bei diesem Zonenabtausch handelte es sich um eine Anpassung des Zonenplans, die aufgrund einer vorgesehenen Grenzmutation erfolgte. Die Mutation der Parzellengrenzen erfolgte zwecks Anpassung an die tatsächliche Situation. Entlang der Parzellengrenze wie auch der zukünftigen Zonengrenze führt eine Mauer, die das Schularéal in diesem Bereich abgrenzte. Der neue Verlauf der Zonengrenze folgte

dem Verlauf der Mauer. Insgesamt wurden 2 m² (Grundstück Nr. 1016, Grossmatt) und 34 m² (Grundstück Nr. 809, Oberdorf) von der Kernzone in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont, gleichzeitig wurden 36 m² (Grundstück Nr. 517, Wylmatt) von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone umgezont.

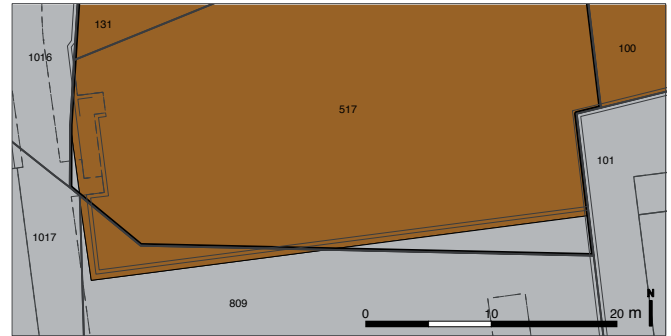


Ist-Zustand, nur Grundnutzungen (orientierend)

Zonenabtausch Kernzone und Zone für öffentliche Zwecke



Änderungen (Genehmigungsinhalt)



Neu Zustand, nur Grundnutzungen (orientierend)

Bauzonen

- Kernzone
- Zone für öffentliche Zwecke

2.1.3 Pfannenstil, Föhrenrain: Einzonung in die zweigeschossige Wohnzone B

Im Gebiet Pfannenstil, Föhrenrain musste aufgrund einer Überprüfung und Anpassung des statischen Waldrandes gegenüber den Parzellen Nrn. 1602 und 1611, Pfannenstil, die Waldfläche verkleinert und der statische Waldrand nach

Westen verschoben werden. Die Veränderung des statischen Waldrandes wurde parallel zum vorliegenden Verfahren neu festgestellt und danach vom Regierungsrat des Kantons Luzern in einem eigenen Verfahren beschlossen.

Waldfeststellung



- Wald
- Neuer Waldrand
- Aufhebung bisheriger Waldrand
- Gesetzlicher Waldabstand von 20 m
- Rechtskräftiger Waldrand im Sinne von Art. 13 Abs.1 WaG
- Einzonung in zweigeschossige Wohnzone B gemäss separatem Zonenplanverfahren
- Bestehende Bauzone
- Bestehende Gebäude

Einzonung

Durch die Veränderung des statischen Waldrandes entstand eine Fläche zwischen dem ursprünglichen und dem neuen statischen Waldrand, welche keiner Zone zugeteilt war. Diese Fläche galt es nun einer rechtskräftige Zone zuzuteilen. Eine Zuteilung in dieselbe Zone wie die bereits eingezonten Teile der beiden Grundstücke war deshalb sinnvoll, weshalb die neu zuzuteilenden Flächen in die zweigeschossige Wohnzone B eingezont wurden. Das Vorhaben umfasste die Einzonung von total 160.52 m² auf den Parzellen Nrn. 1602 und 1611, Pfannenstil. Aufgrund des Waldabstandes waren und sind die beiden Grundstücke für eine Bebauung weiterhin stark eingeschränkt.

Einzonung der Teilflächen der Parzellen Nrn. 1602 und 1611 in die zweigeschossige Wohnzone B.



Genehmigungsinhalt

Zweigeschossige Wohnzone B

Orientierender Planinhalt

Gesetzlicher Waldabstand von 20 m

Wald

2.1.4 Bereinigung der Ortsbildschutzlinien sowie Einzonungen aufgrund der Waldfeststellung im Gebiet Rigi Kaltbad

Im Gebiet Rigi Kaltbad wurde der Wald durch die kantonale Dienststelle Landwirtschaft und Wald (Iawa) neu festgestellt und am 15. Oktober 2015 beschlossen. Aufgrund dieser Waldfeststellung, die den eigentlichen Waldrand im Zonenplan rechtskräftig festlegt, waren Flächen, die bis anhin in allen Zonenplänen als Wald ausgewiesen waren, neu einer Zone zuzuteilen.

Da jede Fläche einer Zone zugewiesen werden musste, wurde in Absprache mit dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern entschieden, dass diese noch keiner Zone zugewiesenen Flächen neu in die Grünzone Rigi Kaltbad einzuzont werden sollten. Die Grünzone Rigi Kaltbad dient der Freihaltung des Baugebiets entlang der Waldränder und des Panoramaweges.

Des Weiteren wurden diese einzuzonenden Flächen den entsprechenden Gefahrenzonen auf Basis der Gefahrenkarte Weggis zugewiesen, wie dies in der gesamten Gemeinde bei Bauzonen der Fall war und ist.

Bauten, welche in Unterabstand zum Waldrand liegen, sind mit Ortsbildschutzlinien nach Art. 40a BZR versehen. Diese Ortsbildschutzlinien stellen sicher, dass der Bestand, die Erneuerung und der Ersatz der bestehenden Bauten innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes möglich sind und Ausnahme- und Sonderbewilligungen gemäss § 136 PBG im Grundsatz gewährt werden können. Gebäude im Gebiet Rigi Kaltbad, welche ausserhalb des gesetzlichen Waldabstandes liegen, wurden daher nicht mit den Ortsbildschutzlinien belegt.

Da die festgestellte Waldfläche nun in diversen Bereichen im Vergleich mit der ursprünglich plangrafisch verwendeten Waldfläche kleiner war, fielen verschiedene Gebäude aus dem gesetzlichen Waldabstand hinaus, die Ortsbildschutzlinie wurde dort nicht mehr benötigt und wurde somit mit dieser Vorlage gestrichen. Der Ortsbildschutz wurde und wird weiterhin mit der Ortsbildschutzzone, welche die gesamte Siedlung östlich der Rigi-Bahn sowie das Hotel Edelweiss umfasst, gewährleistet.

Teilzonenplan Änderungen Rigi Kaltbad (orientierend)



Gemeinde Weggis

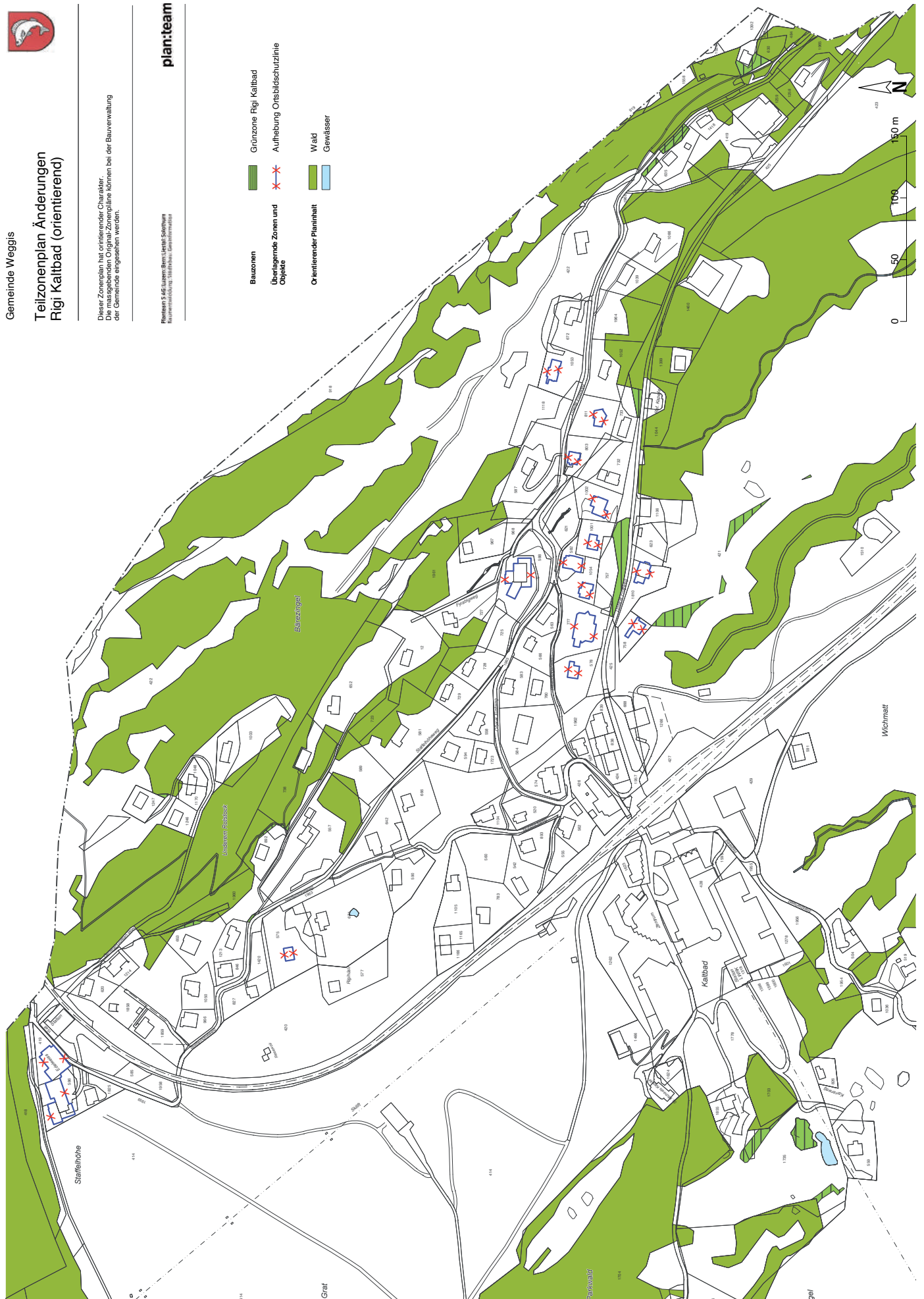
Teilzonenplan Änderungen Rigi Kaltbad (orientierend)

Dieser Zonenplan hat orientierender Charakter. Die darin enthaltenen Orientierungen können bei der Bauverwaltung der Gemeinde eingesehen werden.

plan:team

Planieren S AG, Luzern, Bern, Uri, Schwyz, Nidwalden, Obwalden, Glarus, Zug, Aargau, Thurgau, St. Gallen, Graubünden, Appenzel A. u. S., Appenzel N. u. W., Valais, Fribourg, Neuchâtel, Jura, Ticino, S. Maria Capua Vetere, S. Maria Capua Vetere, S. Maria Capua Vetere

- Bauzonen Grünzone Rigi Kaltbad
- Übergangende Zonen und Objekte Aufhebung Ortsbildschutzhlinie
- Orientierender Planinhalt Wald Gewässer



Gefahrenzonenplan Änderungen Rigi Kaltbad (orientierend)

Gemeinde Weggis

Gefahrenzonenplan Änderungen Rigi Kaltbad (orientierend)






Dieser Zonenplan hat orientierenden Charakter. Die massgebenden Original-Zonenpläne können bei der Bauverwaltung der Gemeinde eingesehen werden.

Planung: T. A. Schuler, R. Ober, S. F. Schuler
 Raumplanungsdienst, St. Gallen, Gematikstrasse 1


plan:team

Gefahrenzonen im Siedlungsgebiet

Gefahrenzone 1

-  Rutsch
-  Sturz
-  Wasser




Gefahrenzone 2

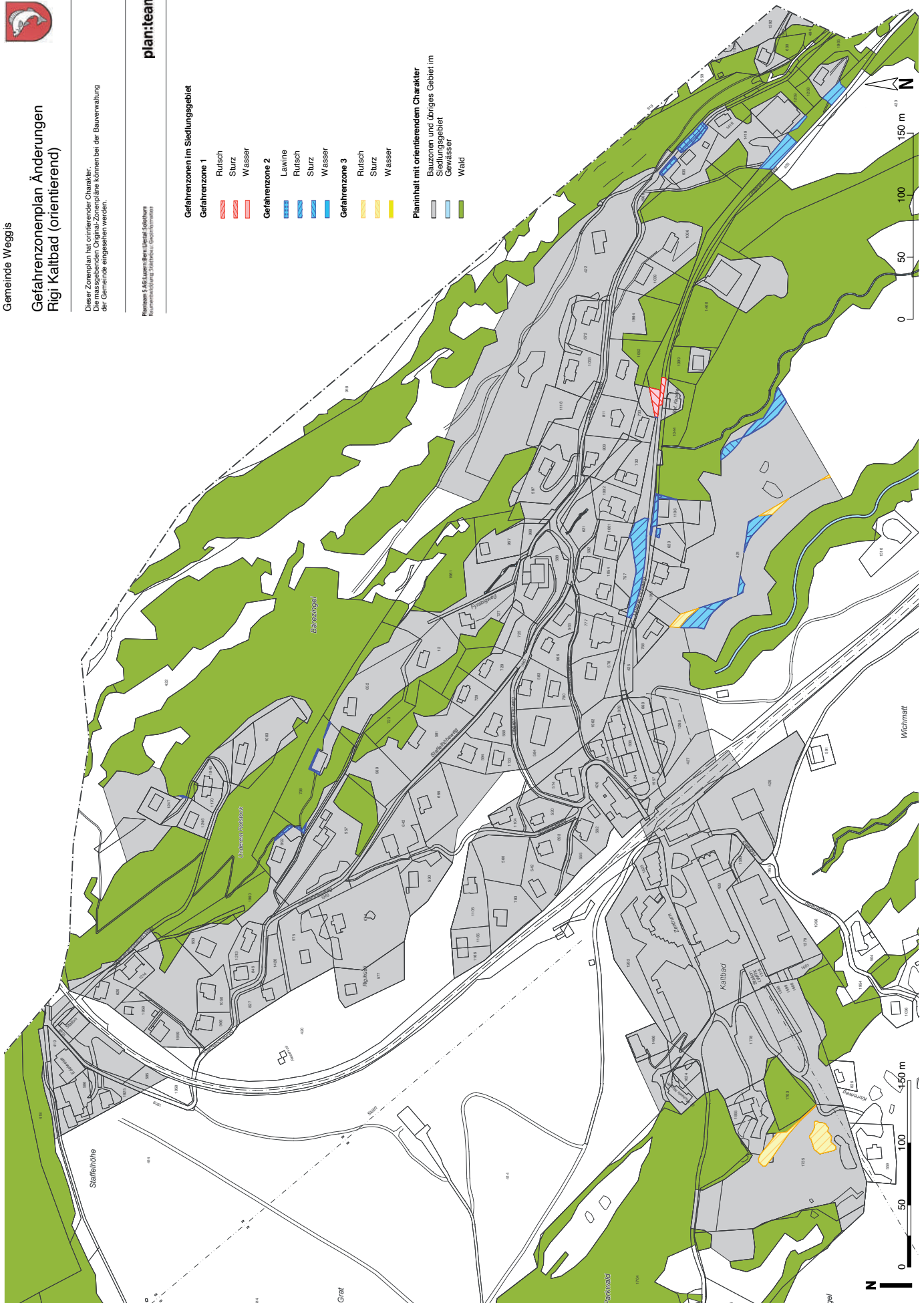
-  Lawine
-  Rutsch
-  Sturz
-  Wasser

Gefahrenzone 3

-  Rutsch
-  Sturz
-  Wasser

Planinhalt mit orientierendem Charakter

-  Bauzonen und übriges Gebiet im Siedlungsgebiet
-  Gewässer
-  Wald



2.2. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Folgende Änderungen im Bau- und Zonenreglement drängten sich auf:

Art. 16-22 Zweitwohnungen

Die Bestimmungen zu Zweitwohnungen in der Gemeinde Weggis sollten neu in das Bau- und Zonenreglement integriert werden. Somit konnte das bisherige Zweitwohnungsreglement, welches diese Bestimmungen enthielt, aufgehoben werden. Dabei wurden Begriffe und Definitionen an das Bundesgesetz über Zweitwohnungen angepasst. Die Art. 16 bis 22 des neuen BZR entsprachen sinngemäss dem bisherigen kommunalen Zweitwohnungsreglement. Die Vorschriften dienten als Verfeinerung der bestehenden Vorschriften des Zweitwohnungsgesetzes des Bundes. Im gleichen Verfahren wurde Anhang E des BZR, das kommunale Zweitwohnungsreglement, aufgehoben.

Art. 37b Reklamen

Mit den Vorschriften zu Reklamen sollte sichergestellt werden, dass sich Reklamen sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Auf Basis dieses Artikels muss durch den Gemeinderat noch eine Reklameverordnung erlassen werden, welche detailliert aufzeigen wird, unter welchen Bedingungen Reklamen aufgestellt werden können.

Art. 40 Waldabstand

Mit der Streichung des Art. 40 Abs. 2 konnten die sich im Waldabstand befindlichen Flächen nun vollständig bei der Berechnung der Ausnützung angerechnet werden. Dies trug zur inneren Verdichtung bei und beeinträchtigte den Wald aufgrund der Einhaltung des Waldabstandes nicht.

Art. 42 Gebäudehöhe

Die Dachfirsthöhen in den Zonen W2A, Landhauszone Rigi Kaltbad, Dorfzone 1 und 2 erfuhren eine Erhöhung von 4.00 m auf 4.50 m, in der Zone W2B von 3.00 m auf 3.50 m. Bei Pultdächern in der W2B sollte die Dachfirsthöhe in Zukunft 3.50 m betragen.

Diese Änderungen bezweckten eine Erhöhung der Flexibilität in der Planung von Bauten in den zweigeschossigen Wohnzonen A und B, insbesondere auch bezüglich Massnahmen zur Wärmedämmung der Gebäude.

Art. 44 Schutzwürdige Kultur- und Naturobjekte

Artikel 44 wurde entsprechend des kantonalen Musterreglements sinngemäss angepasst. Dadurch entfiel das kommunale Inventar gemäss Anhang B zum Bau- und Zonenreglement. Das Bauinventar wurde im Zonenplan orientierend dargestellt.

Art. 44a Archäologische Fundstellen

Der Artikel zu den archäologischen Fundstellen wurde gemäss kantonalem Musterreglement ins Bau- und Zonenreglement integriert. Diese Handhabung war im Kanton Luzern in dieser Form vorgegeben. Die archäologischen Fundstellen wurden im Zonenplan orientierend dargestellt. Die im Anhang C vermerkten Inhalte wurden aus dem Bau- und Zonenreglement gelöscht.

Art. 48 Ersatzabgabe für nicht realisierte Spielplätze

Mit den Ersatzabgaben für nicht realisierte Spielplätze wurde der Gemeinde ermöglicht, die Finanzierung für den Bau und Unterhalt von öffentlichen Spielplätzen sicherzustellen, welche in Folge von fehlender privater Spielplätze notwendig würden. Der Artikel richtete sich nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz, wo die Grundsätze in den §§ 158 sowie 159 geregelt waren, und regelte als Ergänzung die Höhe der Ersatzabgabe.

Art. 52 Strafbestimmungen

Die Strafbestimmungen wurden mit einem Absatz zu Vergehen gegen die Zweitwohnungsvorschriften ergänzt.

Art. 54 Schlussbestimmungen

Die Schlussbestimmungen wurden mit der Aufhebung des kommunalen Zweitwohnungsreglements ergänzt.

Anhänge des BZR

Anhang B

Das Inventar schutzwürdiger Bauten in der Ortsbildschutzzone entfiel infolge des neuen Artikels 44.

Anhang C

Die Inhalte betreffend archäologische Fundstellen entfielen infolge des neuen Artikels 44a.

Anhang E

Das Reglement über die Erstellung von Zweitwohnungen wurde aufgehoben. Neu wurden die Begrifflichkeiten gemäss Zweitwohnungsgesetz des Bundes zur Information aufgeführt.

2.3. Der Vertrag mit der Baugenossenschaft Pro Familia Weggis

Die Abstimmungsvorlage 1, die Umzonung Werkhof Dörfli, beinhaltete auch den Antrag betreffend Ermächtigung an den Gemeinderat zum Abschluss eines Vertrages mit der Baugenossenschaft Pro Familia Weggis zum Verkauf von acht Stockwerkeinheiten in der von der Baugenossenschaft auf eigene Kosten zu erstellenden Aufstockung gegen Leistung einer Entschädigung von 1,130 Mio. Franken. Grundlage dieses Antrages bildete eine am 7. Mai 2018 unterzeichnete Absichtserklärung zwischen der Baugenossenschaft Pro Familia Weggis und der Einwohnergemeinde Weggis.

Die wesentlichen Punkte der Absichtserklärung

- Begründung von Stockwerkeigentum, Definierung der Wertquoten: 253/1000 Miteigentum für gewerbliche Zwecke in den bestehenden Räumen im Unter- und Erdgeschoss (Werkhof der Gemeinde Weggis) und 747/1000 Miteigentum für die projektierten acht Wohnungen.
 - Reglement der Stockwerkeigentümer: Im Reglement der Stockwerkeigentümer, welches im Grundbuch angemerkelt wird, ist u.a. festgehalten, dass sämtliche Beschlüsse der Stockwerkeigentümergeinschaft der Zustimmung der Einwohnergemeinde Weggis bedürfen. Zudem wird im Reglement auf die Duldung von durch den Werkhofbetrieb verursachten Immissionen hingewiesen.
 - Übertragung von acht Stockwerkeinheiten: Die Einwohnergemeinde Weggis überträgt der Baugenossenschaft Pro Familia Weggis das Eigentum an den acht Stockwerkeinheiten für die Wohnungen, welche von der Baugenossenschaft auf eigene Kosten erstellt werden.
 - Entschädigung an die Gemeinde: 1.130 Mio. Franken für 747/1000 Miteigentum bzw. die acht Stockwerkeinheiten (basierend auf der Verkehrswertschätzung der Balmer Etienne AG, Luzern).
 - Leistung der Entschädigung: Zahlung der Baugenossenschaft Pro Familia Weggis an die Gemeinde am
- Tage des Vertragsabschlusses 630'000 Franken. Für 50'000 Franken, welche anteilmässig mit dem Kaufpreis verrechnet werden, zeichnet die Einwohnergemeinde Weggis 100 Genossenschaftsanteile der Baugenossenschaft Pro Familia Weggis zu je 500 Franken. Für den Rest von 450'000 Franken gewährt die Einwohnergemeinde Weggis der Baugenossenschaft Pro Familia Weggis ein zinsfreies Darlehen, rückzahlbar in 20 Jahresraten mit Sicherstellung durch Errichtung eines Grundpfandes.
- Vorkaufsrecht: Es wird ein gegenseitiges Vorkaufsrecht der Eigentümer aller Stockwerkeinheiten begründet und im Grundbuch eingetragen.
 - Mietzinse: Bei der Mietzinsgestaltung sind die Grundsätze der Kostenmiete gemäss Mietrecht und die Richtlinien des Gemeinderates Weggis zum preisgünstigen Wohnraum vom 28. März 2018 verbindlich.
 - Erstellungs- und Umbaukosten: Die Kosten für den Bau der Wohnungen sowie für Anpassungen und Umgebungsarbeiten (u.a. Parkplätze) gehen zu Lasten der Baugenossenschaft Pro Familia Weggis. Dazu gehören insbesondere: Zusätzliche Stützen, neuer Raum für die Putzmaschine, Erstellung eines Veloraums, Verlegung des Waschplatzes.
 - Vertragskosten und Steuern: Die Vertragskosten werden von der Einwohnergemeinde Weggis und der Baugenossenschaft Pro Familia Weggis je zur Hälfte getragen. Die Handänderungssteuern gehen zu Lasten der Baugenossenschaft Pro Familia Weggis. Die Einwohnergemeinde Weggis ist von der Leistung einer Mehrwertabgabe nach den neuen Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern befreit.
 - Definitiver Vertragsabschluss: Der öffentlich zu beurkundende Vertrag wird zwei Monate nach der Genehmigung der Umzonung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern unterzeichnet und dem Grundbuchamt Luzern Ost angemeldet.
 - Einsichtnahme in Unterlagen: Der volle Wortlaut der Absichtserklärung, der Entwurf des noch nicht beurkundeten Vertrages, des Reglements und die Pläne können in der Gemeindeverwaltung Weggis eingesehen werden.

Nachdem die Stimmberechtigten am 10. Juni 2018 der Umzonung des Werkhofes Dörfli und der Ermächtigung an den Gemeinderat zum Abschluss des Vertrages mit der Baugenossenschaft Pro Familia Weggis zugestimmt hatten und der Regierungsrat diese Umzonung mit Entscheid Nr. 1274 vom 11. Dezember 2018 genehmigte, wurde der Vertrag zwischen der Gemeinde und der Baugenossenschaft, basierend auf der vorerwähnten Absichtserklärung, am 9. Januar 2019 unterzeichnet und dem Grundbuchamt angemeldet.

3. VERFAHREN

Positiver Vorprüfungsbericht des Kantons

Der Ausschuss der Ortsplanungskommission erarbeitete zwischen September 2016 und November 2016 die Unterlagen für diese Ortsplanungsteilrevision. Am 7. Dezember 2016 verabschiedete der Gemeinderat die Ortsplanungsteilrevision und reichte diese am 20. Dezember 2016 dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung ein. Mit Bericht vom 16. Mai 2017 nahm das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern zu den Vorlagen positiv Stellung. Aufgrund dieses Berichtes erfolgten das Mitwirkungsverfahren und die öffentliche Auflage.

Das Mitwirkungsverfahren

Das Planungs- und Baugesetz sieht gemäss § 6 «Information und Mitwirkung der Bevölkerung» vor, die Bevölkerung und die von der Planung Betroffenen in geeigneter Weise mitwirken zu lassen. Im Rahmen des gleichzeitig mit dem Einspracheverfahren durchgeführten Mitwirkungsverfahrens vom 9. Oktober 2017 bis 7. November 2017 wurden alle Personen, Organisationen und Behörden eingeladen, sich zur Planung zu äussern.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurden verschiedene Anfragen von Grundeigentümern eingereicht, welche teilweise konkrete Geschäfte der vorliegenden Teilrevision betrafen, aber auch allgemeine Themen zur Siedlungspolitik und zu Bauvorschriften zum Gegenstand hatten. Diese Fragen wurden in Gesprächen zwischen der Gemeinde und den Antragsstellern geklärt.

Keine verbliebenen Einsprachen

Während der öffentlichen Auflage vom 9. Oktober bis 7. November 2017 wurden zehn Einsprachen eingereicht. Zwei Einsprachen betrafen die Einzonung bzw. Erweiterung der Kur- und Hotelzone im Gebiet Lützelau, welche wohl Gegenstand der öffentlichen Auflage vom 9. Oktober 2017 bis 7. November 2017 bildete, aber nicht zur Abstimmung gelangte. Sieben Einsprachen betrafen eine vermeintliche Einzonung auf Rigi Kaltbad, welche nicht Gegenstand der Abstimmung

vom 10. Juni 2018 war. Eine Einsprache im Zusammenhang mit der Integration der Zweitwohnungsvorschriften im Bau- und Zonenreglement konnte auf dem Verhandlungsweg gütlich erledigt werden. Somit verblieben keine Einsprachen zur Beschlussfassung durch den Souverän.

4. ERGEBNISSE DER URNENABSTIMMUNG VOM 10. JUNI 2018

Dem Antrag des Gemeinderates entsprechend fanden die fünf Abstimmungsvorlagen die Zustimmung der Stimmberechtigten.

Abstimmungsvorlage Antrag 1: Umzonung Werkhof Dörfli und Vertrag mit der Baugenossenschaft Pro Familia Weggis

Der Umzonung einer Fläche von 2'858 m² des Grundstückes Nr. 356, Werkhof Dörfli, von der Zone für öffentliche Zwecke in die dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone und der Ermächtigung an den Gemeinderat Weggis zum Abschluss eines Vertrages mit der Baugenossenschaft Pro Familia Weggis zum Verkauf von acht Stockwerkeinheiten in der von der Baugenossenschaft auf eigene Kosten zu erstellenden Aufstockung gegen Leistung einer Entschädigung von 1,130 Mio. Franken wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage Antrag 2: Zonenabtausch Kernzone / Zone für öffentliche Zwecke, Grossmatt, Oberdorf, Wyerstatt

Der Umzonung von 2 m² (Grundstück Nr. 1016, Grossmatt) und 34 m² (Grundstück Nr. 809, Oberdorf) von der Kernzone in die Zone für öffentliche Zwecke und gleichzeitig der Umzonung von 36 m² (Grundstück Nr. 517, Wyerstatt) von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage Antrag 3: Einzonung in die zweigeschossige Wohnzone B, Pfannenstil, Föhrenrain

Der Einzonung von 160.52 m² auf den Grundstücken Nrn. 1602 und 1611, Pfannenstil, Föhrenrain in die zweigeschossige Wohnzone B wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage Antrag 4: Bereinigung Ortsbildschutzlinien sowie Einzonungen aufgrund der Waldfeststellung im Gebiet Rigi Kaltbad

Der Bereinigung der Ortsbildschutzlinien sowie den Einzonungen aufgrund der Waldfeststellung im Gebiet Rigi Kaltbad wurde zugestimmt.



Abstimmungsvorlage Antrag 5: Änderungen im Bau- und Zonenreglement BZR

Den Änderungen des Bau- und Zonenreglements (Art. 16-22 Zweitwohnungen, Art. 37b Reklamen, Art. 40 Waldabstand, Art. 42 Gebäudehöhe, Art. 44 Schutzwürdige Kultur- und Naturobjekte, Art. 44a Archäologische Fundstellen, Art. 48 Ersatzabgabe für nicht realisierte Spielplätze, Art. 52 Strafbestimmungen und Art. 54 Schlussbestimmungen) sowie den Änderungen der Anhänge B, C und E des Bau- und Zonenreglements wurde zugestimmt.



5. GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT

Gegen den Beschluss der Stimmberechtigten vom 10. Juni 2018 wurde, die Abstimmungsvorlage 4 betreffend (Bereinigung der Ortsbildschutzlinien und Einzonungen auf Rigi Kaltbad), beim Regierungsrat eine Verwaltungsbeschwerde eingereicht.

Der Regierungsrat genehmigte mit Entscheid Nr. 1274 vom 11. Dezember 2018 die fünf Vorlagen der Ortsplanungsteilrevision. Auf die vorerwähnte Verwaltungsbeschwerde betreffend die Abstimmungsvorlage 4 wurde vom Regierungsrat nicht eingetreten. Gegen den Entscheid des Regierungsrates vom 11. Dezember 2018 wurde beim Kantonsgericht Luzern am 3. Januar 2019 eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde eingereicht. Das Kantonsgericht Luzern wies diese Verwaltungsgerichtsbeschwerde, soweit darauf eingetreten wurde, mit Urteil vom 4. Februar 2019 ab. Das Urteil des Kantonsgerichtes wurde beim Bundesgericht angefochten. Mit Urteil vom 13. Mai 2020 hat auch das Bundesgericht diese Beschwerde, soweit darauf eingetreten wurde, abgewiesen.

Keine Beschlussfassung über die Erweiterung der Kur- und Hotelzone Lützelau

Gegenstand der öffentlichen Auflage vom 9. Oktober 2017 bis 7. November 2017 war auch die Erweiterung der Kur- und Hotelzone Lützelau (und dazugehörige Änderung des BZR Art.15b Grünzone Gewässerraum). Der Gemeinderat hatte im Einvernehmen mit der Grundeigentümerschaft beschlossen, den Stimmberechtigten diese Änderungen des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglementes an der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 nicht zur Beschlussfassung vorzulegen. Dies aufgrund des Ergebnisses des öffentlichen Auflage- und Mitwirkungsverfahrens und in Würdigung der Aussagen des Gutachtens der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission ENHK, in welchem verlangt wurde, dass das Gebäudevolumen in der Vorgabe des Studienauftrages für den geplanten Neubau nach unten zu korrigieren sei, die Längentwicklung nach Westen und die Anzahl Geschosse zu reduzieren seien (sh. auch Kapitel 24, Seite 185).

TEILREVISION

10. FEBRUAR 2019

Arbeitszone Weiher

1. AUSGANGSLAGE

Eine aktive Raumplanungspolitik ist notwendig, damit sich Weggis als Wohn-, Arbeits- und Ferienort entwickeln kann

Nach der Abstimmung zur Ortsplanungsrevision 2012 vom 3. März 2013 (sh. Kapitel 19), an welcher drei der sechs Abstimmungsvorlagen, u.a. die Vorlage 1 mit den Ein- und Umzonungen im Wohn- und Arbeitsgebiet mit der Zone für preisgünstigen Wohnraum abgelehnt wurden, hat der Gemeinderat im darauffolgenden Sommer die Strategie und die daraus folgenden Grundsätze für die kommenden Aufgaben in der kommunalen Raumplanung festgelegt. Als einer dieser Grundsätze wurde festgehalten, dass die Bearbeitung und Lösung ortsplanerischer Aufgaben eine Daueraufgabe ist. Jeweils notwendige, auch projektbezogene Änderungen des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements würden rasch möglichst bearbeitet und dann den Stimmberechtigten ohne Verzug zum Entscheid vorgelegt. Um eine solche projektbezogene Umzonung ging es beim Neubauprojekt der Thermoplan AG mit der damit verbundenen notwendigen Änderung der Arbeitszone Weiher, über welche die Weggiser Stimmbürgerinnen und Stimmbürger am 10. Februar 2019 Beschluss fassen konnten.

Ein Logistikzentrum (Shuttlelager) für die Thermoplan AG

Die in Weggis ansässige Firma Thermoplan AG hat für die Gemeinde eine grosse wirtschaftliche Bedeutung. Die von diesem Unternehmen produzierten Geräte für die Gastronomie finden ihren Einsatz rund um den Globus. Im Jahre 2019 beschäftigte die Thermoplan AG über 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die in den bestehenden vier Weggiser Produktionswerken sowohl Kaffeemaschinen für Grosskunden wie Starbucks und Nespresso wie auch die Thermoplan-Standardgeräte herstellen.

Die Thermoplan AG teilte der Gemeinde im Jahre 2018 mit, dass die Produktionskapazitäten in Weggis dringend erhöht werden müssten, damit die erwarteten Aufträge angenommen und die Kunden gehalten werden könnten. Zur Erhöhung der Produktionskapazität sei dringend ein neues Logistikzentrum (Shuttlelager) nötig, in welchem die Komponenten

der Geräte einerseits in genügender Anzahl gelagert werden und andererseits schnell abrufbar sein könnten. Die Pläne der Thermoplan AG sahen vor, dass dieses Gebäude auf dem Grundstück Nr. 2025 der Einwohnergemeinde Weggis, u.a. im Bereiche der beiden bestehenden Gebäude Vereinslokal Sportclub WSC und Garderobengebäude mit Vereinsräumen und Parkplätzen, erstellt wird.

Neues Sport- und Vereinsgebäude

Mit der Realisierung des Projektes der Thermoplan AG mussten die beiden vorerwähnten Gebäude abgebrochen werden. In Verhandlungen zwischen der Thermoplan AG, dem Weggiser Sportclub WSC und dem Gemeinderat wurde vereinbart, dass für die bestehenden Nutzungen (Garderoben, Vereinsräume, Clubrestaurant) Ersatz geschaffen wird in einem neuen Sport- und Vereinsgebäude, direkt angrenzend an das neue Lagergebäude. Die Parkplätze würden unter dem neuen Lagergebäude platziert und stünden in einer Doppelnutzung der Thermoplan AG sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung. Die Kosten für den Rückbau der bestehenden zwei Gebäude sowie den Neubau des neuen Sport- und Vereinsgebäudes übernahm die Firma Thermoplan AG.

Projektbezogene Umzonung

Das für das neue Logistikzentrum (Shuttlelager) der Thermoplan AG benötigte Landstück von 2'113 m² befand sich auf dem Grundstück Nr. 2025 der Einwohnergemeinde Weggis zwischen dem Werk 4 der Thermoplan AG und dem Rasen- bzw. Fussballplatz und lag in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Somit drängte sich eine Umzonung dieser Landfläche von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Arbeitszone Weiher sowie eine Änderung des Art. 11a Arbeitszone Weiher im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Weggis auf. Gemäss der Änderung des Art. 11a blieben die zulässigen Fassaden- resp. Firsthöhen unverändert bestehen, die weiteren Baumasse konnte der Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild sowie der betrieblichen Erfordernisse festlegen und zu deren Sicherung einen Gestaltungsplan verlangen.

Visualisierung Sportplatz Weiher mit dem geplanten Bauprojekt (Logistikhalle und Sport- und Vereinsgebäude)



Visualisierung geplantes Bauprojekt Sport- und Vereinsgebäude mit bestehendem Werk 4 der Firma Thermoplan



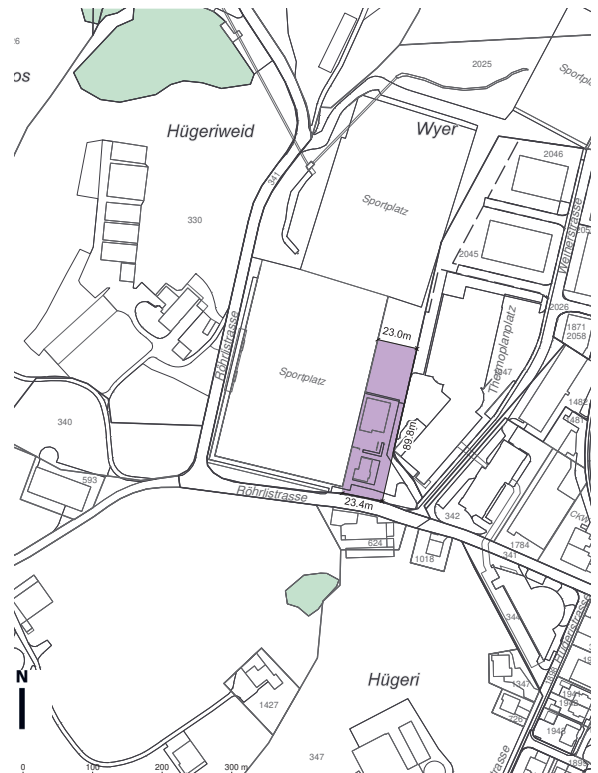
Landabgabe im Baurecht

Das Landstück von 2'113 m², auf welchem das Logistikzentrum der Thermoplan AG erstellt werden konnte, wurde von der Einwohnergemeinde Weggis der Thermoplan AG im Baurecht (selbständiges und dauerndes Recht) abgegeben. Grundlage des Baurechtsvertrages war u.a. ein Verkehrswertgutachten des abgetretenen Landes, welches neu in die Arbeitszone Weiher zu liegen kam.


2. INHALTE

2.1. Änderung im Zonenplan

Umzonung einer Teilfläche von 2'113 m² der Parzelle Nr. 2025, Weiher, von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Arbeitszone Weiher



Genehmigungsinhalt

 Umzonung von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Arbeitszone Weiher (Ar-W), ES III

Orientierender Planinhalt

 Wald

2.2. Änderung im Bau- und Zonenreglement

Art. 11a Arbeitszone Weiher wurde wie folgt geändert, die Änderungen sind blau gedruckt:

Nutzung

Art. 11a Arbeitszone Weiher

Nutzung

- 1 Gestattet sind mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe sowie Wohnungen für Betriebsinhaber und/oder für betrieblich an den Standort gebundenes Personal.

Baumasse

- 2 Zulässig sind Bauten mit
Fassaden- resp. Firsthöhen: 12.50 m
Gebäuelänge: 60.00 m

Der Gemeinderat legt die weiteren Baumasse unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen, der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild sowie der betrieblichen Erfordernisse fest und kann zu deren Sicherung einen Gestaltungsplan verlangen.

Gestaltung

- 3 Die Bauten und ihre Umgebung haben sich hinsichtlich Materialien und Bepflanzung ins Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Flachdächer sind, soweit sie nicht genutzt werden, extensiv zu begrünen. Bauten und Anlagen entlang der Kantonsstrasse haben zur Aufwertung des Strassenraums beizutragen. Der Gemeinderat kann im Rahmen des Baugesuchverfahrens einen detaillierten Umgebungsplan verlangen.

Ausnahmen

- 4 ~~Ausnahmen von den Zonenbestimmungen können vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens festgelegt werden.~~

3. VERFAHREN

Vorprüfung

Mit Bericht vom 24. September 2018 nahm das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern zur Umzonung positiv Stellung. Der Regierungsrat hielt fest, die Umzonung diene der Sicherung und Stärkung eines regional bedeutenden Betriebs und so namentlich auch der Sicherung der bestehenden rund 300 Arbeitsplätze in Weggis. Und weiter: Mit dem geplanten Nutzungsmix könne das grosse Volumen des Hochregallagers realisiert und gleichzeitig die heute auf dieser Fläche bestehenden Nutzungen in die neuen Volumina integriert werden. Abschliessend hielt der Regierungsrat fest: «Es ergibt sich also eine Verdichtung der Bauvolumina und Nutzungen. Dies entspricht der aktuellen Zielrichtung der Raumplanung, wonach die bestehenden Bauzonen besser auszunützen sind (Siedlungsentwicklung nach innen). Namentlich sind auch der Abbau von offenen Parkplätzen und die Mehrfachnutzung der neuen Parkplätze positiv zu werten. Aus übergeordneter Sicht stehen der Umzonung somit keine Interessen entgegen. Sie ist mit den strategischen Entwicklungsabsichten von Kanton und Region kompatibel.»

Keine Einsprachen

Das öffentliche Auflage- und Mitwirkungsverfahren fand in der Zeit vom 8. Oktober 2018 bis 6. November 2018 statt. Es wurden weder Einsprachen noch Mitwirkungseingaben eingereicht.

4. ERGEBNIS DER URNENABSTIMMUNG VOM 10. FEBRUAR 2019

Dem Antrag des Gemeinderates entsprechend fand die Abstimmungsvorlage die Zustimmung der Stimmberechtigten.

Zonenplanänderung Arbeitszone Weiher, Parzelle Nr. 2025 Teilfläche

Der Umzonung einer Teilfläche von 2'113 m² der Parzelle Nr. 2025, Weiher, von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Arbeitszone Weiher und der Änderung des Art. 11a Arbeitszone Weiher (Ar-W) wurde zugestimmt.



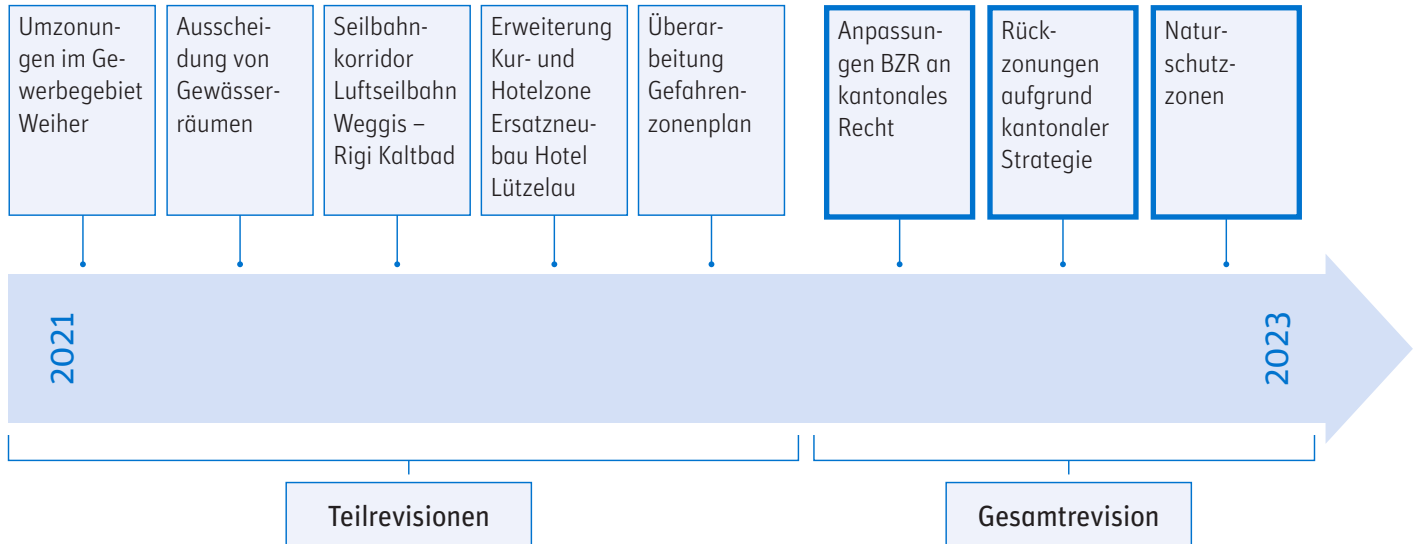
5. GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT

Der Regierungsrat genehmigte die vorerwähnte Umzonung und die Änderung des Bau- und Zonenreglements mit Entscheid Nr. 1098 vom 15. Oktober 2019.

AUSBLICK ORTSPLANUNG WEGGIS

2021 BIS 2023

Der Zeitstrahl in die Zukunft zeigt die kommenden Inhalte zur raumplanerischen Entwicklung der Gemeinde Weggis.



1. EINLEITUNG

Bis 2023 stehen in der Gemeinde Weggis grosse Aufgaben im Bereiche der Ortsplanung an. Einerseits sind im Rahmen von Teilrevisionen der Ortsplanung die Gewässerräume auszuscheiden sowie projektbezogene Um- und Einzonungen dem Souverän zum Entscheid vorzulegen. Bei Letzteren handelt es sich um eine Änderung der Nutzungsplanung auf Rigi Kaltbad im Zusammenhang mit dem Projekt der Rigi Bahnen AG für die Erneuerung der Luftseilbahn, eine Umzonung im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau des Hotels Lützelau sowie eine Zonenplanänderung im Gewerbegebiet Weiher. Über die Änderung des Gefahrenzonenplans auf Grund der aktuellen Gefahrenkarte wird ebenfalls im Rahmen einer der kommenden Teilrevisionen der Ortsplanung Beschluss gefasst.

Andererseits bilden die Anpassungen der kommunalen Raumplanung an die neuen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern Bestandteil einer Gesamtrevision der Weggiser Ortsplanung. Dabei steht der Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer im Mittelpunkt. Gegenstand der Gesamtrevision der Ortsplanung 2023 wird auch die Umsetzung der Rückzonungsstrategie des Kantons und die Festlegung der Naturschutz-zonen sein.

2. DIE KOMMENDEN ÄNDERUNGEN DER ORTSPLANUNG IM EINZELNEN

2.1. Teilrevisionen der Ortsplanung

2.1.1. Ausscheidung von Gewässerräumen

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) und die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene zugehörige Gewässerschutzverordnung (GSchV) verpflichten die Kantone unter anderem, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist (Art. 36a GSchG). Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Der Kanton Luzern sieht in der kantonalen Gewässerschutzverordnung vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung festlegen. Nach der Vorprüfung der Gewässerräume durch den Kanton erfolgen die öffentliche Auflage und das Mitwirkungsverfahren. Die Abstimmung hierüber findet voraussichtlich im Rahmen einer Ortsplanungsteilrevision im Jahr 2021 statt.

2.1.2. Projektbezogene Um- und Einzonungen

a) Luftseilbahn Weggis-Rigi Kaltbad, Seilbahnkorridor

Im Rahmen des Projektes zur Erneuerung der Luftseilbahn Weggis – Rigi Kaltbad der Rigi Bahnen AG ist eine Ortsplanungsteilrevision notwendig. Diese beinhaltet die Ausscheidung einer überlagernden Zone Seilbahnkorridor und die Umzonung der Bergstation von der Kernzone Rigi Kaltbad in die Zone für öffentliche Zwecke sowie die dazugehörigen Anpassungen im Bau- und Zonenreglement (BZR).

Die Änderung der Nutzungsplanung definiert lediglich den Korridor, in welchem für die Seilbahn benötigte Bauten und Anlagen ermöglicht werden sollen.

Der Seilbahntyp, aber auch die genaue Lage von Stützen und weiteren Anlagen, Umweltaspekte etc. werden im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens des Bundesamtes für Verkehr (BAV) geprüft.

Die Abstimmung über die Ortsplanungsteilrevision Luftseilbahn Weggis – Rigi Kaltbad, Seilbahnkorridor, findet im Jahr 2021 zusammen mit der Abstimmung über den Erwerb von Beteiligungen der Gemeinde Weggis an der Rigi Bahnen AG statt.

b) Hotel Lützelau, Ersatzneubau, Erweiterung Kur- und Hotelzone mit Waldabstand und Gewässerlinien

Anstelle des über 100-jährigen Hotels Lützelau soll ein Ersatzneubau erstellt werden. Nach einem mehrstufigen Wettbewerbsverfahren sind die Planungen für den Hotelneubau im Gang.

Im Rahmen einer projektbezogenen Teilrevision sind in der Nutzungsplanung Anpassungen vorzunehmen. Diese beinhalten die Umzonung einer an das Hotel angrenzenden Parzelle von der Wohnzone 2B in die Kur- und Hotelzone, die Anpassung der Geschosshöhe auf zwei Geschosse auf der



Gewässerraum im Spannungsfeld zwischen attraktivem Quai und natürlichem Seeufer

Seeparzelle sowie die Festlegung des Waldrandes und der Gewässerlinien. Auch sind die Planungen zur Verbesserung der Hochwassersicherheit des vorderen Lützelaubaches und zu ökologischen Aufwertungsmassnahmen in Arbeit.

Die Anpassung der Ortsplanung im Gebiet des Hotels Lützelau wird voraussichtlich mit einem Bebauungsplan, welcher als Sondernutzungsplan die massgeblichen Elemente der Überbauung beinhaltet, den Stimmberechtigten voraussichtlich im Jahr 2021 zur Abstimmung vorgelegt.

c) Zonenplanänderung Gewerbegebiet Weiher: Ein- und Umzonungen im Gebiet Weiher; Thermoplan AG, Erweiterung Produktionswerk auf bestehendem Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet Weiher weist eine hohe Dynamik auf, was wiederholt Anpassungen der Nutzungsplanung zur Folge hatte. Für die Gemeinde ist es von grosser Bedeutung, dass sich seit der Einzonung des Gebietes Weiher das Gewerbe entwickeln konnte und dies auch weiterhin kann.

Im Weiher stehen folgende Projekte an:

- Zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung in der bestehenden Arbeitszone beabsichtigt die Korporation Weggis eine Arrondierung der Arbeitszone im nördlichen Teil des Weihers.
- Die Firma Thermoplan AG beabsichtigt einen weiteren Ausbau des Produktionsstandortes Weggis. Dazu wird eine Umzonung von der Arbeits- und Wohnzone in die Arbeitszone notwendig.

Diese Ein- und Umzonungen machen auch eine Anpassung des Gestaltungsplans Weiher notwendig. Die Zonenplananpassungen wurden im November 2020 an den Kanton zur Vorprüfung eingereicht und werden anschliessend öffentlich aufgelegt. Die Abstimmung erfolgt im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung im Sommer 2021.

2.1.3. Gefahrenzonenplan

Nachdem die Massnahmen gegen Naturgefahren in den Gebieten Laugneri und Linden im Jahr 2019 abgeschlossen werden konnten, ist die Überarbeitung der Gefahrenkarten im Gang. Die Anpassungen der Gefahrenkarten sind in der Nutzungsplanung der Gemeinde im Gefahrenzonenplan abzubilden. Die öffentliche Auflage und Abstimmung zu dieser Nutzungsplanungsänderung wird voraussichtlich gemeinsam mit einer der Teilrevisionen 2021 durchgeführt.

2.2. Gesamtrevision der Ortsplanung

2.2.1. Anpassungen des Bau- und Zonenreglements an das kantonale Planungs- und Baurecht

Die Gemeinden des Kantons Luzern sind verpflichtet, bis Ende Jahr 2023 ihr Bau- und Zonenreglement den neuen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons anzupassen. Dies bedingt eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Gesamtrevision der Ortsplanung 2023 startet mit der Erarbeitung der Grundlagen und der Überarbeitung des Siedlungsleitbildes der Gemeinde, welches in einem Mitwirkungsprozess zusammen mit der Bevölkerung erstellt wird. Darauf aufbauend wird die Nutzungsplanung einer Gesamtrevision unterzogen, welche im Frühjahr 2023 zur Abstimmung gelangt.

Die Gesamtrevision umfasst im Wesentlichen die Umsetzung der neuen und geänderten Bestimmungen des am Urnengang vom 3. März 2013 revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979, welches die Ausdehnung des Siedlungsraumes stoppt und eine innere Verdichtung der Siedlungen fordert.

Auf kommunaler Ebene wird eine Anpassung der Zonenplanung bzw. des Bau- und Zonenreglements an das Planungs- und Baugesetz notwendig. Diese beinhaltet als wichtigste Änderung den Wechsel von der Ausnützungsziffer auf die Überbauungsziffer. Bisher wurde das Mass für die baulichen Möglichkeiten auf einem Baugrundstück durch die Ausnützungsziffer als Verhältniszahl zwischen Grundstücksfläche und Geschossfläche definiert. Neu schreibt die Überbauungsziffer als Verhältniszahl zwischen Gebäudefläche und Grundstücksfläche fest, welcher Anteil einer Bauparzelle überbaut werden darf. Hinzu kommen Vorschriften über die Höhen der Gebäude in den jeweiligen Bauzonen.

Ebenfalls im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2023 erfolgen die Überarbeitung des Verkehrsrichtplanes und der Vollzug der Rückzonungsstrategie des Kantons (sh. nachstehendes Kapitel 2.2.2).

2.2.2. Rückzonungen

Auf Grund der Rückzonungsstrategie des Kantons als Auswirkung des im Jahre 2013 revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes müssen verschiedene Grundstücke in Weggis und auf Rigi Kaltbad zurückgezont werden.

Die Gemeinde weist zu grosse Bauzonen auf. Um die Zersiedelung zu stoppen und das Kulturland zu schützen, müssen in der Gemeinde Weggis Bauzonen im Umfang von rund 8.5 ha zu Landwirtschaftsland oder Grünzonen zurückgezont werden. Welche Grundstücke dafür in Frage kommen, schreibt der Kanton der Gemeinde vor. Für die betroffenen Grundstücke wurde per 14. April 2020 zur Sicherung der nachfolgenden Nutzungsplanung eine Planungszone er-

lassen. Die Planungszone gilt für zwei Jahre und kann um ein weiteres Jahr erstreckt werden. In dieser Zeit muss die künftige Nutzung der Rückzonungsflächen im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2023 festgelegt werden.

2.2.3. Naturschutzzonen

Für ökologisch wertvolle Naturstandorte sind in der Nutzungsplanung Naturschutzzonen auszuscheiden. Diese bezwecken den Schutz und die Aufwertung dieser Standorte. Auf dem Gemeindegebiet befinden sich einzelne Naturobjekte von nationaler und regionaler Bedeutung, welche noch nicht oder nicht vollständig mit einer Naturschutzzone geschützt sind. Die Naturschutzzonen werden ebenfalls im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2023 festgelegt.

3. SCHLUSSBETRACHTUNG, FAZIT

Die kommenden Raumplanungsaufgaben stellen für die verantwortliche Gemeindebehörde, die Verwaltung und ihre Planer und Berater eine grosse Herausforderung dar. Bei einer Änderung der Ortsplanung, sei dies im Rahmen einer Teil- oder Gesamtrevision, besteht häufig ein Spannungsfeld zwischen den Interessen und Anliegen von Grundeigentümerschaften und den übergeordneten rechtlichen Vorgaben von Bund und Kanton. Die raumplanerische Entwicklung unseres Wohn- und Ferienortes ist zudem vielfach geprägt von Projekten des Tourismus und des Gewerbes, bei welchen der zeitliche Aspekt eine grosse Rolle spielt. Der Gemeinderat wird sich auch in Zukunft dafür einsetzen, all diesen Anforderungen und Ansprüchen in Beachtung der übergeordneten gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden. Voraussetzung hierfür ist wie bis anhin ein intensiver Miteinbezug und Austausch der Gemeinde mit der Bevölkerung, den interessierten und betroffenen Grundeigentümern und den zuständigen kantonalen Amtsstellen.

Einsetzung einer Ortsplanungskommission

Für die Gesamtrevision der Ortsplanung 2023 hat der Gemeinderat Weggis – wie bei der Erarbeitung der Gesamtrevisionen der Jahre 1994 und 2012 – die Einsetzung einer Ortsplanungskommission (OPK) beschlossen. In diesem Zusammenhang wurden die politischen Ortsparteien, touristische, gewerbliche und weitere interessierte Kreise ersucht, eine Vertretung in diese Kommission vorzuschlagen. Auch konnten in Weggis wohnhafte Personen ihr Interesse für die Mitarbeit in der Kommission anmelden. Am 4. November 2020 wählte der Gemeinderat die Ortsplanungskommission. Sie setzt sich wie folgt zusammen:

Präsident: Baptist Lottenbach, Gemeinderat

Vizepräsident: Roger Dähler, Gemeindepräsident

Mitglieder:

- Toni Camenzind, Vertretung Landwirtschaft
- David Coulin, Vertretung Forum Weggis
- Martin Gehrig, Vertretung Rigi Kaltbad
- Daniel Hauser, Weggiser Bewohner
- Ruedi Imgrüth, Vertretung CVP
- Thomas Lottenbach, Vertretung Korporation
- David Muheim, Vertretung Gwärb
- Erich Roos, Vertretung SVP
- Silvia Sturzenegger, Weggiser Bewohnerin
- Markus Würsch, Vertretung FDP.Die Liberalen
- René Zurmühle, Vertretung Tourismus

Das Pflichtenheft

In einem Pflichtenheft sind die Aufgaben, Rechte und Pflichten festgehalten. So hat die OPK vornehmlich die Aufgabe, die Inhalte der Gesamtrevision der Weggiser Ortsplanung durch das Einbringen von Meinungen, Bedenken und insbesondere lokalem und fachlichem Wissen kritisch und konstruktiv zu begleiten. Ziel ist es, die Planung dadurch besser abzustützen und die wichtigen Inhalte, welche vorgängig vereinbart worden sind, gemeinsam zu tragen.

Fachgruppe Ortsplanung

Eine ebenfalls vom Gemeinderat zusammengestellte Fachgruppe Ortsplanung (Fachgruppe OP) wird hauptsächlich die Projektorganisation und inhaltliche Bearbeitung der kommenden Gesamtrevision übernehmen. Darin werden Fragen wie Kosten- und Projektkontrolle, Zeitplan und Vorgehen besprochen. Zudem werden die Sitzungen der OPK vorbereitet. Sie ist damit das verbindende Glied zwischen der OPK und dem Gemeinderat als strategischem Führungsorgan. Die Fachgruppe OP setzt sich aus Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde sowie den Mitgliedern des Bearbeitungsteams zusammen. Es sind dies die folgenden Personen:

- Baptist Lottenbach, Gemeinderat (Vorsitz)
- Stefan Aeschi, Leiter Bau und Infrastruktur
- Helga Matuschke, Stv. Bereichsleiterin Bau
- Godi Marbach, Geschäftsführer und Gemeindeschreiber
- Bruno Weingartner, Medien und Abstimmungsbotschaft
- lic. iur. Michèle Winiker, rechtliche Beratung (Anwaltskanzlei iur.team Luzern)
- Mirco Derrer, fachspezifische Leitung (Planteam S AG)
- Tobias Sonderegger, planerische Begleitung/Projekt-administration (Planteam S AG)

DAS ORTSPLANUNGSVERFAHREN

Planungsinstrumente – Planungs- und Genehmigungsschritte

1. EINLEITUNG

Die Gemeinde Weggis verfügt seit dem Jahre 1982 über einen Zonenplan und ein Bau- und Zonenreglement. Seither haben insgesamt 15 Revisionen der Ortsplanung (Stand Ende Jahr 2019) stattgefunden, über welche die vorliegende Dokumentation informiert. Nebst den zwei Gesamtrevisionen der Jahre 1994 und 2012 wurde die Ortsplanung jeweils auf Grund geänderter Gesetzesgrundlagen (u.a. Raumplanungsgesetz, Planungs- und Baugesetz) oder des kantonalen Richtplanes, übergeordneter und siedlungspolitischer Interessen (Naturgefahren, Beschränkung des Zweitwohnungsbaus) oder projektbezogener Anliegen (Hotel- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten und Anlagen) in 13 Teilrevisionen überarbeitet. Das vorliegende Kapitel beleuchtet nach allgemeinen Erläuterungen zum übergeordneten Recht und den verschiedenen Planungsinstrumenten auf Gemeindeebene in den Ziffern 4 bis 7 insbesondere das Verfahren bei Gesamt- und Teilrevisionen einer Ortsplanung. Die nachstehenden Ausführungen stützen sich dabei im Wesentlichen auf die Wegleitung der Dienststelle rawi (Raum und Wirtschaft) vom Jahre 2018. In dieser Wegleitung wurden die veränderten übergeordneten Grundlagen wie das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung, das geänderte kantonale Planungs- und Baugesetz sowie der teilrevidierte kantonale Richtplan berücksichtigt. Diese Änderungen stellen auch an ein Ortsplanungsverfahren neue Herausforderungen. Zu erwähnen ist dabei u.a. der notwendige Inhalt eines Siedlungsleitbildes, welcher z.B. Aussagen zur Siedlungsentwicklung nach innen zu machen hat (sh. nachstehende Ziffern 5.2. und 6.1.2.)

2. ÜBERGEORDNETES RECHT

Das kommunale Ortsplanungsverfahren stützt sich im Wesentlichen auf die folgenden übergeordneten Grundlagen:

- Das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 mit seitherigen Änderungen
- Das kantonale Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 mit seitherigen Änderungen
- Den kantonalen Richtplan vom Jahre 2009, welcher im Jahr 2015 teilrevidiert wurde

3. DIE PLANUNGSINSTRUMENTE AUF GEMEINDEEBENE

Nachstehend eine Übersicht über die fünf Planungsinstrumente auf Gemeindeebene:

3.1. Kommunale Leitbilder

Kommunale Leitbilder sind strategische Zukunftsbilder zur kurz-, mittel- bis langfristigen räumlichen Entwicklung der Gemeinde.

3.2. Kommunale Richtpläne

Die Gemeinde erlässt kommunale Richtpläne, wie:

- Den Siedlungsrichtplan, welcher die langfristige räumliche und bauliche Entwicklung regelt.
- Den Verkehrsrichtplan, welcher die verkehrlichen Aspekte auf dem Gemeindegebiet regelt.
Er kann als eigenständiges Planungsinstrument oder in Kombination mit dem Erschliessungsrichtplan erstellt werden.
- Den Erschliessungsrichtplan, welcher aufzeigt, welche Gemeinde- und Privatstrassen, Fuss- und Radwege, Anschlussgeleise sowie Energie-, Frischwasser- und Abwasseranlagen zur Erschliessung der Bauzonen erforderlich sind und welcher die Erschliessungsmassnahmen, die Erschliessungsträger, den Realisierungszeitpunkt und die Kosten festlegt. Die Gemeinde hat in jedem Fall einen Erschliessungsrichtplan zu erlassen.

Kommunale Richtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden tangiert werden. Die kommunalen Richtpläne sind behördenverbindlich.

3.3. Zonenplan und Bau- und Zonenreglement

Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente. Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement sind grundeigentümergebunden.

- Der Zonenplan ordnet die zulässige Nutzung des Gemeindegebiets durch die Festlegung von Bau-, Nichtbau- und Schutzzonen. Wie dies auch in Weggis der Fall ist, besteht

der Zonenplan in der Regel aus einem Teilplan Siedlung und einem Teilplan Landschaft. Nach den Unwetterereignissen vom Jahre 2005 wurde von den Stimmberechtigten zudem der Teilzonenplan Gefahrenzonen erlassen.

- Das Bau- und Zonenreglement enthält allgemeine Bau- und Nutzungsvorschriften für das ganze Gemeindegebiet und spezielle Bau- und Nutzungsvorschriften für die einzelnen Zonen.

3.4. Bebauungsplan (Sondernutzungsplan)

Bebauungspläne, welche grundeigentümergebunden sind, erlassen die Stimmberechtigten. Der Bebauungsplan bezweckt namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes.

Der Bebauungsplan kann die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen. Für das Planungsverfahren sind die Bestimmungen zum Ortsplanungsverfahren sinngemäss anwendbar.

In der Gemeinde Weggis wurden bis anhin keine Bebauungspläne erlassen. Wie im Kapitel 24 «Ausblick Ortsplanung Weggis 2021 bis 2023» beschrieben, soll für das Projekt eines Ersatzneubaus des Hotels Lützelau das Verfahren für den Erlass eines Bebauungsplanes durchgeführt werden.

3.5. Gestaltungsplan (Sondernutzungsplan)

Der grundeigentümergebundenen Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungstechnisch gute, der Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes. Der Gestaltungsplan wird nach Durchführung des Planungsverfahrens durch den Gemeinderat erlassen. Der Gestaltungsplan kann, unter Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen, von der Bau- und Zonenordnung abweichen. In Weggis bestehen mehrere rechtskräftige Gestaltungspläne. Zudem ist für einzelne Gebiete ein Verfahren pendent oder es besteht gemäss Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht.

4. GESAMTREVISION ODER TEILREVISION DER ORTSPLANUNG

§ 22 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) hält fest, dass Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente überprüft und angepasst oder aufgehoben werden müssen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Die Gemeinde hat nach § 22 Abs. 2 PBG die Zonenpläne und die Bau- und Zonenreglemente alle zehn Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.

4.1. Gesamtrevisionen

Im Rahmen einer Gesamtrevision wird die Ortsplanung einer Gemeinde umfassend überprüft. Damit sollen die Weichen für die weitere Entwicklung der Gemeinde aufgezeigt werden. Bei den Gesamtrevisionen der Gemeinde Weggis der Jahre 1994 (sh. Kapitel 11) und 2012 (sh. Kapitel 19-21) standen für die Bevölkerung, die Ortsplanungskommission und den Gemeinderat folgende Fragen im Vordergrund:

- Wie kann nachhaltig Sorge getragen werden zu unserem Gemeindegebiet?
- Wollen wir ein moderates Wachstum anstreben ohne weitere Zersiedelung der Landschaft («Weggis darf wachsen aber nicht wuchern»)?
- Wollen wir die hohe Lebensqualität in Weggis und auf Rigi Kaltbad stärken und erhalten?
- Wollen wir eine führende Tourismusgemeinde bleiben?
- Wollen wir auch Sorge tragen zu landwirtschaftlichen Produktionsbetrieben und das Gewerbe fördern (Schaffung von Arbeitsplätzen)?
- Wollen wir eine gut durchmischte Bevölkerung, indem wir preisgünstigen Wohnraum verbindlich fördern?
- Wie können wir den Ortsbildschutz sichern?
- Wollen wir die Grundlagen schaffen für attraktive Freizeit-, Erholungs- und Sportanlagen?

4.2. Teilrevisionen

Einleitend dieses Kapitels wurde festgehalten, weshalb in Weggis Teilrevisionen der Ortsplanung stattfanden. Mit solchen Revisionen werden nur Teile des Zonenplans oder des Bau- und Zonenreglements überprüft und angepasst. Das Verfahren bei einer Teilrevision entspricht im Wesentlichen demjenigen einer Gesamtrevision.

Die Vorgaben des Kantons bei Teilrevisionen

Der Kanton spricht sich gegen eine rasche Folge mehrerer «Kleinstrevisionen» aus. Solche Kleinstrevisionen würden die Grundsätze der Planbeständigkeit sowie die Rechtssicherheit unterlaufen und durch deren punktuelle Betrachtungsweise die notwendige Gesamtsicht vermissen lassen. Die bei der Gemeinde eingereichten Gesuche um Anpassung der Ortsplanung seien zu sammeln und nach Ablauf einer angemessenen Zeitdauer seit der letzten Änderung den Stimmberechtigten gesamthaft vorzulegen. Zu den bisherigen Teilrevisionen seit dem Jahre 1982 hat der Regierungsrat im Rahmen der Vorprüfung jeweils positiv Stellung genommen, dies vor allem auf Grund der Dringlichkeit der planerischen Anliegen und nachdem die Grundsätze der Planbeständigkeit sowie der Rechtssicherheit nicht verletzt wurden.

5. DIE GRUNDZÜGE DES VERFAHRENS

Für die Überarbeitung der Ortsplanung, insbesondere bei einer Gesamtrevision, ist es unerlässlich, zunächst die Bauzonendimensionierung sowie das kommunale Siedlungsleitbild inkl. Strategien der Siedlungsentwicklung nach innen zu bearbeiten und mit der Dienststelle rawi (Raum und Wirtschaft) des Kantons abzustimmen, bevor dann die einzelnen Zonenplan- und Reglementsänderungen erarbeitet werden.

5.1. Bauzonendimensionierung

Vor dem Start der Erarbeitung des kommunalen Siedlungsleitbildes ist die Dimensionierung der Bauzonen zu überprüfen. Grundlage hierfür bildet das Luzerner Bauzonen-Analysen-Tool (LUBAT). Hierbei handelt es sich um ein GIS (geografisches Informationssystem)-gestütztes Werkzeug für die Berechnung der Bauzonenkapazität. Mit der Bestätigung der Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Zonenplans durch die Dienststelle Raum und Wirtschaft liegt dann eine verbindliche Grundlage für die weiteren Planungsschritte vor.

5.2. Kommunales Siedlungsleitbild

Das kommunale Siedlungsleitbild (sh. auch nachstehende Ausführungen unter Ziffer 6.1.2.) ist eine wichtige Grundlage für die Revision der Ortsplanung, indem es die generelle räumliche Ausrichtung und die Entwicklungsvorstellungen einer Gemeinde im Vorfeld von Ortsplanungsrevisionen aufzeigt. Die Angaben zur kurz-, mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung sind auf die kantonalen und regionalen Vorgaben zu stützen. Kommunales Siedlungsleitbild und kommunaler Erschliessungsrichtplan sind aufeinander abzustimmen.

Eine wichtige Voraussetzung für das Siedlungsleitbild ist die Kenntnis der aktuellen baulichen und strukturellen Situation einer Gemeinde sowie der Bauzonenkapazität des rechtskräftigen Zonenplans. Darauf aufbauend können die Potenziale erkannt und bezeichnet werden.

Das Siedlungsleitbild ist von der Gemeinde zusammen mit dem Ortsplaner zu erstellen und dem Kanton zur Stellungnahme einzureichen. Bei der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes ist die Bevölkerung in geeigneter Weise miteinzubeziehen.

In Weggis wurde letztmals zur Ortsplanungsrevision 2012 ein Siedlungsleitbild erstellt (sh. Kapitel 19). Das aktuelle Siedlungsleitbild der Gemeinde Weggis kann unter www.weggis.ch abgerufen werden.

5.3. Kommunales Richtplanverfahren

Das Verfahren für den Erlass und die Anpassung kommunaler Richtpläne (sh. auch Ziffer 3.2. vorstehend) ist im Planungs- und Baugesetz festgehalten (§§ 12 bis 14).

Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan der Gemeinde Weggis

Mit der Gesamtrevision 2012 (sh. Kapitel 19 dieses Nachschlagewerkes) mussten auch ein Verkehrsrichtplan und ein Erschliessungsrichtplan erlassen werden. Aufgrund von notwendigen Änderungen und Ergänzungen wurden der Verkehrsrichtplan und der Erschliessungsrichtplan bis anhin weder vom Gemeinderat noch vom Regierungsrat genehmigt. Das Genehmigungsverfahren dieser beiden Pläne erfolgt im Rahmen der kommenden Gesamtrevision der Ortsplanung 2023.

5.4. Ortsplanungsverfahren (Nutzungsplanung)

Es wird auf die nachfolgenden Ziffern 6 (Die einzelnen Verfahrensschritte) und 7 («Das Ortsplanungsverfahren im Überblick») verwiesen.

6. DIE EINZELNEN VERFAHRENSSCHritte

6.1. Grundlagenbeschaffung und Planungsentwurf

6.1.1. Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur

Diese übergeordneten Vorgaben des Kantons sind zu Beginn eines Ortsplanungsverfahrens auf die kommunale Ebene zu projizieren und in Ermessensspielräume und konkrete Handlungsanweisungen für die siedlungsplanerische Gemeindeentwicklung auszuformulieren. Hierzu hat sich die Gemeinde bei der Dienststelle rawi – vor Beginn der Planungsarbeiten – über die Bauzonenkapazität des rechtskräftigen Zonenplans, Entwicklungsvorstellungen und Fragestellungen, welche die Gemeinde aus übergeordneter Sicht zu klären hat, zu informieren bzw. eine Stellungnahme einzuholen. Die schriftliche Stellungnahme der Dienststelle rawi bildet eine wichtige und massgebende Grundlage für den darauf folgenden Planungsprozess.

6.1.2. Siedlungsleitbild, Siedlungsentwicklung nach innen (sh. auch Ziffer 5.2. vorstehend)

Über die bauliche Entwicklung einer Gemeinde ist ein Siedlungsleitbild zu erarbeiten, welches als Grundlage und notwendige Voraussetzung für die bedarfsgerechte, etappierte künftige Siedlungsentwicklung dient. Es erlaubt den Behörden und der Bevölkerung, konkrete Nutzungsänderungen in einen Gesamtzusammenhang zu stellen und abgestimmt auf das Gesamtinteresse der Gemeindeentwicklung zu bewerten. Die Siedlungsleitbilder haben zweckmässige Etappierungen in kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsbedarf vorzusehen, nicht nur zu potenziellen Ein- sondern gegebenenfalls auch zu Auszonungen. Dabei bildet der Zeitraum von ca. 25 Jahren die obere Grenze der Betrachtung und der Gestaltungsmöglichkeit. Im Siedlungsleitbild sind zwingend auch quantitative Aussagen zu machen.

Einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung ist besondere Beachtung zu schenken. Die Beanspruchung wertvoller Natur-, Erholungs- oder auch Landschaftsflächen kann durch Innenentwicklung vermieden werden. Eine Siedlungsentwicklung nach innen greift die Potenziale der bestehenden Siedlungen auf, Wohnquartiere und Dorfkerne können zum Nutzen der Bevölkerung aufgewertet werden. Die Entwicklung von Brachflächen sowie anderen ungenutzten und scheinbar unattraktiven Freiflächen kann zudem wesentlich dazu beitragen, die Wohn- und Lebensqualität einer Gemeinde zu steigern und gleichzeitig ein Wachstum zuzulassen. Auch eine bessere Ausnutzung von gewerblich genutzten Gebieten trägt zur Attraktivität einer Gemeinde bei. Die Gemeinden haben daher gemäss kantonalem Richtplan Wege aufzuzeigen, wie sie eine Siedlungsentwicklung nach innen verfolgen. Bei der Analyse und der Formulierung der Entwicklungsvorstellungen ist nicht einzig die bauliche Entwicklung der Gemeinde zu betrachten, sondern auch der Bedarf an privaten, halböffentlichen und öffentlichen Freiräumen ist quantitativ und qualitativ zu prüfen. Die Gemeinde steht bei der Definition und der Gestaltung der öffentlichen Räume in der Verantwortung. Es handelt sich um eine zentrale öffentliche Aufgabe in der Siedlungsentwicklung. Mit dem Ausgleich von Planungsvorteilen bei Um- und Aufzonungen und insbesondere mit der Möglichkeit des vertraglichen Mehrwertausgleichs hat der Gesetzgeber eine Möglichkeit für die Erfüllung dieser Aufgabe geschaffen. Besonders wichtig sind im Prozess der Leitbilderarbeitung auch die Gespräche mit Grundeigentümern von unüberbauten oder andern wichtigen Arealen betreffend deren Entwicklungsabsichten (Verfügbarkeit von Bauland inkl. gesetzliches Kaufrecht).

Das Leitbild bildet eine wichtige Grundlage für das Ortsplanungsverfahren.

6.1.3. Vorabklärung

Allgemeine Fragen der Nutzungsplanung können von der Gemeinde frühzeitig mit der Dienststelle rawi geklärt werden. Eine Vorabklärung dient der Klärung von Grundsatzfragen und kann zur Beschleunigung der nachfolgenden Verfahrensschritte beitragen.

6.1.4. Organisation, Erarbeitung des Planungsentwurfes

Die Organisation und die Dauer der Überprüfung und Anpassung der Nutzungsplanung hängen wesentlich von deren Umfang und Komplexität ab. Der Kanton empfiehlt, qualifizierte Fachleute mit der Erarbeitung der Planung und des zugehörigen Planungsberichtes zu beauftragen. Damit können die fachliche Qualität der Planung sowie ein effizienter Planungsablauf möglichst gut gewährleistet und die Planungskosten besser begrenzt werden.

6.1.5. Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Die Gemeinde hat die Bevölkerung und die von der Gesamt- oder Teilrevision einer Ortsplanung Betroffenen frühzeitig über die Ziele und den Ablauf ihrer Planungen zu informieren. Sie hat dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung und die von der Planung Betroffenen in geeigneter Weise mitwirken können. Die Mitwirkung kann gewährt werden

- durch Erörterung einer Planung an der Gemeindeversammlung oder an einer Orientierungsversammlung,
- durch das Recht der Bevölkerung, im öffentlichen Auflageverfahren Vorschläge einzureichen und Einwendungen zu erheben,
- durch Einsetzung von Kommissionen, in denen die betroffene Bevölkerung vertreten ist,
- durch öffentliche Vernehmlassungsverfahren und Meinungsumfragen.

KAP. 25: DAS ORTSPLANUNGSVERFAHREN

Siedlungsentwicklung nach innen

Der Gesetzgeber verlangt eine Siedlungsentwicklung nach innen (verdichtetes Bauen), um so Natur-, Erholungs- und Landschaftsflächen vor einer Überbauung freizuhalten.



Auf der Rubi entstehen im Jahr 2020 neue Mehrfamilienhäuser. Bild Flavio Waser

Wohnhausliegenschaft
Alpina an der Rigistrasse/
Weihermattweg mit
Wohnhaus, erstellt im
Jahre 1905 und neuem
Mehrfamilienhaus, ge-
baut im Jahre 2017.
Bild Beat Brechbühl



Die Organisation der Ortsplanung in Weggis

Für die Gesamtrevisionen der Weggiser Ortsplanung der Jahre 1994 und 2012 hat der Gemeinderat jeweils eine Planungskommission eingesetzt, welcher Vertreterinnen und Vertreter aus Gewerbe, Tourismus, Landwirtschaft, Vereinen und der Politik angehörten. Die Planungskommission wurde unterstützt durch einen Planungsausschuss, welcher sich aus Mitgliedern des Gemeinderates, der Verwaltung sowie dem Ortsplaner und einem juristischen Berater zusammensetzte.



Der Gemeinderat zur Gesamtrevision 2012, v.l.n.r.: Philipp Christen, Kaspar Widmer, Baptist Lottenbach, Kaspar Gügler, Esther Pfründer.

6.2. Kantonale Vorprüfung

6.2.1. Allgemeines

Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente sind vor der öffentlichen Auflage dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung einzureichen. Im Rahmen der Vorprüfung werden die Pläne und Vorschriften auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen überprüft. Die Vorprüfung dient dazu, allfällige Mängel bezüglich der im Genehmigungsverfahren zu prüfenden Voraussetzungen der Genehmigung frühzeitig zu erkennen und noch vor der öffentlichen Auflage und der Beschlussfassung durch das zuständige Organ der Gemeinde (in Weggis sind dies die Stimmberechtigten im Urnenverfahren) korrigieren zu können. Damit soll insbesondere verhindert werden, dass eine mangelhafte Planung vom Regierungsrat nicht genehmigt werden kann. Eine positive Vorprüfung schliesst allerdings nicht aus, dass der Regierungsrat beispielsweise einer Zonenfestlegung oder einer Bestimmung des Bau- und Zonenreglements von sich aus, aufgrund eines Antrags einer Dienststelle oder auf Beschwerde hin, die Genehmigung verweigert.

6.2.2. Zur Vorprüfung einzureichende Unterlagen

Die Gemeinde hat dem Kanton einzureichen:

- bei einer Gesamtrevision und umfangreichen/komplexen Teilrevisionen den Planungsbericht, eine Übersicht über den Stand der Erschliessung und der Überbauung der Bauzonen, u.a. LUBAT-Berechnung, den Erschliessungsrichtplan, den Zonenplan (Siedlung und Landschaft), das Bau- und Zonenreglement, die GIS-Zuordnungstabelle, bei Bedarf weitere Unterlagen, wie z.B. bezüglich Mehrwertausgleich,
- bei einer begrenzten Teilrevision den Planungsbericht, die geänderten Grundlagen der Nutzungsordnung, die GIS-Zuordnungstabelle, bei Bedarf weitere Unterlagen, wie z.B. bezüglich dem Mehrwertausgleich.

6.2.3. Der Planungsbericht

Besondere Bedeutung kommt dem Planungsbericht zu. Darin ist Bericht zu erstatten, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des

KAP. 25: DAS ORTSPLANUNGSVERFAHREN

übrigen Bundesrechts, namentlich der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Insbesondere ist auch darzulegen, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen. Des Weiteren hat sich der Planungsbericht auch konkret zu den mit der Änderung zusammenhängenden Fragen der Erschliessung, des Lärms und der Luftreinhaltung zu äussern und bei Konflikten aufzuzeigen, welche Massnahmen zur Verhinderung oder Verminderung von Umweltbeeinträchtigungen zu ergreifen sind. Zudem sind die vorgesehenen Massnahmen der Innenentwicklung (Siedlungsanalyse, bauliche Entwicklungsstrategie je Teilgebiet sowie damit verbundene Massnahmen wie beispielsweise Anpassung der Zoneneinteilung, Aufzonung etc.) aufzuzeigen. Der Planungsbericht ist eine zwingende Voraussetzung für die Genehmigung von Nutzungsplanänderungen.

6.2.4. Überarbeitung der Unterlagen

Nach erfolgter Prüfung der Unterlagen durch die zuständigen Dienststellen des Kantons wird der Gemeinde der Vorprüfungsbericht zugestellt, welcher folgende Aussagen enthalten kann: Grundsätzliche Zustimmung oder Ablehnung des Vorhabens, Hinweise und Empfehlungen zur fachlichen Ergänzung oder Anpassung, Änderungsanträge oder Genehmigungsvorbehalte.

Das Vorprüfungsverfahren beim Kanton dauert je nach Komplexität der Ortsplanungsrevision 5 bis 12 Monate.

Aufgrund des Vorprüfungsverfahrens hat die Gemeinde die Unterlagen, soweit erforderlich, zu überarbeiten. Bei erheblichen Konflikten kann in Ausnahmefällen eine zweite Vorprüfung zweckmässig oder erforderlich sein.

6.3. Auflage-, Einsprache- und Beschlussverfahren

6.3.1. Öffentliche Auflage

Nach der Vorprüfung (und der allenfalls erforderlichen Bereinigung) legt die Gemeinde den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement während 30 Tagen öffentlich auf und macht die Auflage öffentlich bekannt. In der Bekanntmachung ist auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist hinzuweisen. Den Interessierten sind der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement zur Verfügung zu halten.

Den betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümern und den Haushaltungen sind der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement mit den erforderlichen Erläuterungen und mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist zuzustellen. Die Gemeinde kann auf die Zustellung verzichten, wenn sie die Unterlagen im Internet

zur Einsicht bereitstellt. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer und Haushaltungen sind darüber mit dem Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit während der Auflagefrist zu orientieren. Die Gemeinde ist verpflichtet, diesen auf Verlangen ein Exemplar der Unterlagen zuzustellen. Neue Bauzonen sind im Gelände in geeigneter Weise zu markieren.

6.3.2. Einspracheverfahren

Einsprachen sind während der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich bei der in der öffentlichen Bekanntmachung und in der Zustellung an die Grundeigentümerinnen- und -eigentümer und an die Haushaltungen angegebenen Stelle einzureichen.

Die Gemeinde prüft die Einsprachen. Auf verspätet eingereichte Einsprachen und auf Einsprachen, die sich nicht gegen die Bau- und Zonenordnung gemäss Auflage richten, kann nicht eingetreten werden. Den Nichteintretensentscheid hat aber nicht die Gemeindebehörde, sondern haben die Stimmberechtigten zu fällen.

Die Gemeinde versucht, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Die Gemeinde hat die Einsprecher in der Regel zu einer Einspracheverhandlung einzuladen. Die Einspracheverhandlung und deren Ergebnis sind zu protokollieren (Zusammenfassung) und das Protokoll ist den Beteiligten zuzustellen. Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.

Bei Änderungen nach erfolgter öffentlicher Auflage sind folgende Sachverhalte zu unterscheiden:

- Betrifft eine wesentliche Änderung einen grösseren Personenkreis, ist für diese Änderung eine erneute Vorprüfung und eine zweite öffentliche Auflage durchzuführen.
- Betrifft eine wesentliche Änderung einen kleineren, klar bestimmbar Personenkreis, ist diese lediglich den betroffenen Grundeigentümern mit Einsprachemöglichkeit schriftlich mitzuteilen.
- Ist eine Änderung unwesentlich, braucht das rechtliche Gehör nicht nochmals gewährt zu werden. In der Botschaft an die Stimmberechtigten ist auf die Änderung gegenüber der öffentlichen Auflage hinzuweisen.

Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt die Gemeinde der Einsprecherin bzw. dem Einsprecher mit, warum den Stimmberechtigten beantragt werde, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten.

6.3.3. Beschlussfassung und Rechtsmittel

6.3.3.1. Allgemeines

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten den Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement und die verblie-

benen Einsprachen zur Beschlussfassung. Dabei werden die Anträge, die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten, sowie wesentliche Abweichungen zum Ergebnis der Vorprüfung begründet.

Die Weggiser Gemeindeordnung hält in § 17 Abs. 2 lit. b fest, dass der Erlass und die Änderung des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements an einer Urnenabstimmung zu beschliessen sind.

Nach erfolgter Beschlussfassung teilt die Gemeinde den Einsprecherinnen und Einsprechern den Entscheid über die Einsprachen und den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die beschlossenen Änderungen innert drei Arbeitstagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit dem Rechtsmittelhinweis mit. Diese Mitteilung hat nicht Entscheidcharakter, sondern dient allein der Orientierung über die getroffenen Beschlüsse. Sie ist aber mit einem Rechtsmittelhinweis zu versehen.

6.3.3.2. Rechtsmittel

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden. Die Frist beginnt somit nicht erst ab dem Datum der Mitteilung des Abstimmungsergebnisses zu laufen.

6.4. Genehmigungsverfahren

6.4.1. Allgemeines

Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrates. Bei der Genehmigung sind die Pläne und Vorschriften auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen zu überprüfen.

Die Gemeinde kann mit der Genehmigung das Enteignungsrecht beantragen, soweit eine entsprechende gesetzliche Grundlage besteht (z.B. im Zonenplan für Flächen gemäss § 64 Abs. 5 PBG).

6.4.2. Entscheid des Regierungsrates

Der Regierungsrat entscheidet über die Genehmigung der von der Gemeinde beschlossenen Nutzungsplanung. Mit der Genehmigung entscheidet er auch über allfällige Verwaltungsbeschwerden.

Werden Teile des Zonenplans oder bestimmte Vorschriften des Bau- und Zonenreglements nicht genehmigt, ist die Sache in der Regel zur Neubeurteilung an die Gemeinde zurückzuweisen.

Gemeinde Weggis
Gesamtzonenplan
1 : 5000

Öffentliche Auflage vom 16. April 2012 bis 15. Mai 2012

An der Gemeindeversammlung beschlossen am 3. März 2013

GEMEINDERAT WEGGIS
Der Gemeindevizepräsident: [Signature]
Der Gemeindevorsteher: [Signature]

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 437 vom 15. April 2014 mit Änderungen und/oder Korrekturen genehmigt.

23. April 2014
Datum: [Signature]

Plan-Nummer: 1.1469-02 GIS-Dat: WEG_ZON_m12012.gvw Datum: 19.04.2013/vpl

plantteam | Planteam S AG
Raumentwicklung | Städtebau | Geoinformation | www.planteam.ch

Genehmigungsvermerk des Regierungsrates zur Zonenplanänderung 2012 (Urnenabstimmung vom 3. März 2013)

Der Entscheid des Regierungsrates kann mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Kantonsgericht angefochten werden, soweit der Regierungsrat über Beschwerden befindet oder Anordnungen trifft, an deren Änderung oder Aufhebung ein schutzwürdiges Interesse besteht. Gegen das Urteil des Kantonsgerichts kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht geführt werden.

Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden. Ein Rechtsmittel hindert den Eintritt der Rechtskraft der Ortsplanung nur in Bezug auf die angefochtenen Punkte (z.B. eine einzelne Zonenfestsetzung).

Nach der Genehmigung versieht der Kanton die eingereichten Unterlagen mit dem Genehmigungsvermerk. Die mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Unterlagen bilden zusammen mit dem Entscheid des Regierungsrates die rechtsverbindliche Grundlage.

6.4.3. Publikation im Kantonsblatt

Die Gemeinde hat die Genehmigung der Zonenpläne und der Bau- und Zonenreglemente im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen.

7. DAS ORTSPLANUNGSVERFAHREN IM ÜBERBLICK

Wer	Macht was	Rechtsgrundlage
Gemeinde	Grundlagenbeschaffung und Planungsentwurf	Hinweis
Gemeinde	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	§ 6 PBG
BUWD	Stellungnahme zur Entwicklungsmöglichkeit (vor dem Vorprüfungsverfahren) Stellungnahme im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens Vorprüfung	§ 19 Abs. 1 PBG
Gemeinde	Bereinigung aufgrund der Vorprüfung ev. 2. Vorprüfung	Hinweis
Gemeinde	Öffentliche Auflage während 30 Tagen – Publikation der Auflage – Zustellung von Zonenplan und BZR an die betroffenen Grundeigentümer und die Haushaltungen oder Publikation im Internet mit Orientierung – Markierung neuer Bauzonen im Gelände	§ 61 Abs. 1 PBG § 61 Abs. 2 PBG/ § 6 PBV § 61 Abs. 3 PBG
Einsprachebefugte	Möglichkeit zur Einsprache mit Antrag und Begründung	§ 61 Abs. 5 PBG § 207 Abs. 1 PBG
Gemeinde	Verständigungsversuch mit Einsprechern (Einspracheverhandlungen) Gütliche Erledigung: – <u>Ja</u> : Bei wesentlichen Änderungen Wiederholung des Einspracheverfahrens für betroffene Dritte – <u>Nein</u> : Mitteilung an Einsprecher	§ 62 Abs. 1 PBG § 62 Abs. 2 PBG § 62 Abs. 3 PBG
Gemeinde	Botschaft an Stimmberechtigte oder Parlament	§ 63 Abs. 1 PBG
Stimmberechtigte oder Parlament	Beschlussfassung über – nicht gütlich erledigte Einsprachen – Zonenplan und/oder BZR	§ 17 Abs. 1a PBG § 63 Abs. 1 PBG
Gemeinde	Mitteilung (mit Rechtsmittelhinweis) an – Einsprecher: Entscheid über die Einsprache – betroffene Grundeigentümer: beschlossene Änderungen	§ 63 Abs. 2 PBG
Beschwerdebefugte	Möglichkeit zur Beschwerde gegen Beschlüsse der Stimmberechtigten oder des Parlaments	§ 63 Abs. 3 PBG
Gemeinde	Einreichung von Zonenplan und/oder BZR beim Regierungsrat zur Genehmigung	§ 64 Abs. 1 PBG
Regierungsrat	Genehmigung von Zonenplan und/oder BZR Entscheid über Beschwerden	§ 20 Abs. 1 PBG § 64 Abs. 1 PBG
Gemeinde	Publikation der Genehmigung im Kantonsblatt	§ 21 Abs. 1a PBG
Gemeinde	Bereinigung der Unterlagen	

Quellenhinweis

Das vorliegende Kapitel 25 zum Ortsplanungsverfahren stützt sich im Wesentlichen auf die Wegleitung der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft / rawi zum Ortsplanungsverfahren, Ausgabe 2018.

Diese Wegleitung informiert umfassend über das Ortsplanungsverfahren, bietet einen Überblick über die Verfahrensschritte und die rechtlichen Grundlagen und Zuständigkeiten, erläutert die formellen und materiellen Mindestanforderungen an die Planungsinstrumente, will durch eine gewisse Vereinheitlichung der zu prüfenden Unterlagen eine Effizienzsteigerung erreichen, schafft Klarheit bezüglich der Rahmenbedingungen und der Bearbeitungsfristen und erläutert ausgewählte Themenbereiche, die aufgrund der Revisionen von nationalen und kantonalen Grundlagen neu zu beachten sind.

Der nachstehende QR-Code führt zur Rubrik «Downloads Raumentwicklung» auf der Website der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft. Hier findet sich unter der Überschrift «Verfahren, Instrumente und weitere technische Informationen» das Dokument «Wegleitung Ortsplanungsverfahren».



https://rawi.lu.ch/down_loads/down_loads_rp

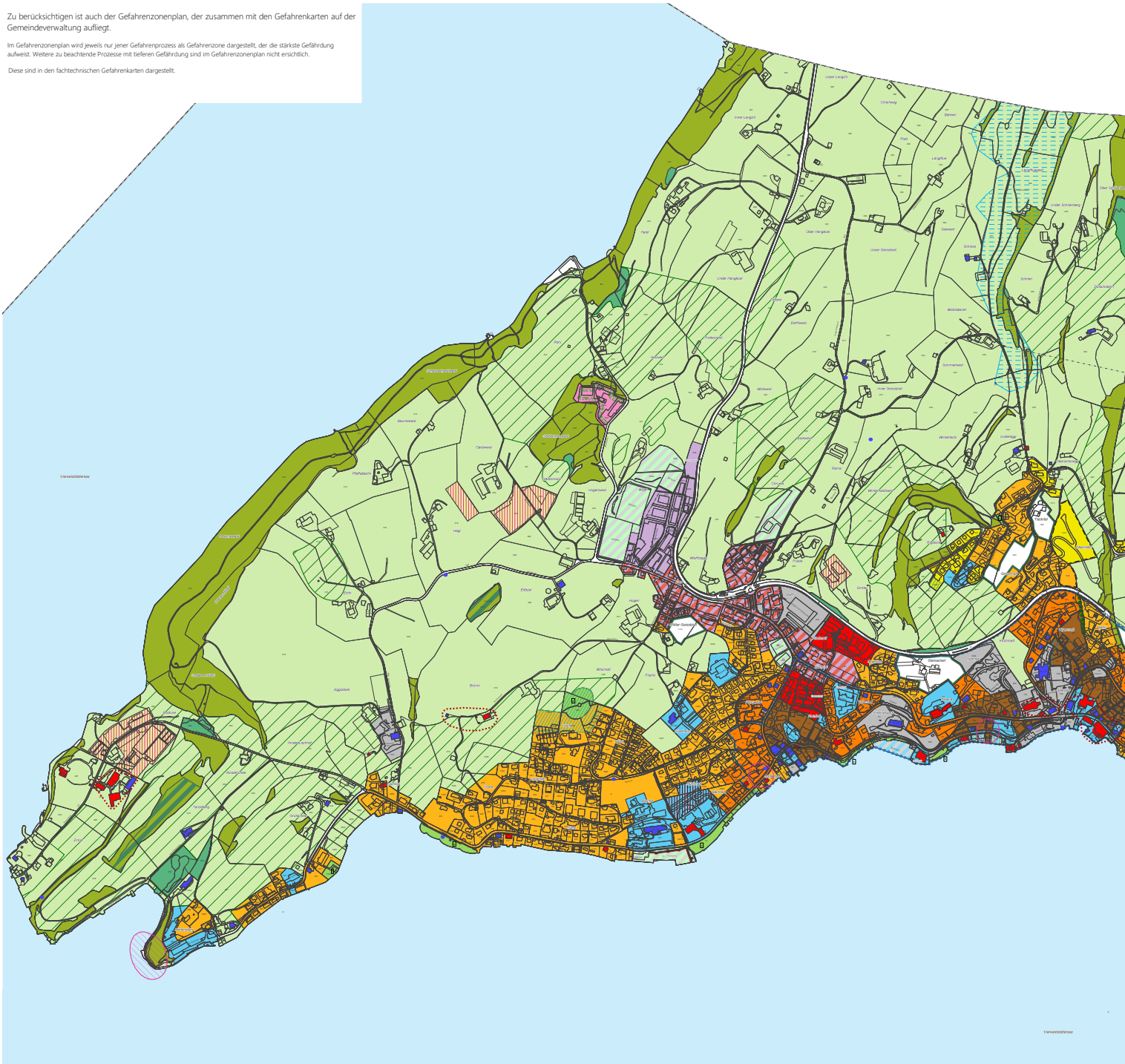
AKTUELLE ZONENPLÄNE

GESAMTZONENPLAN (ORIENTIEREND) STAND 14. APRIL 2020









Zu berücksichtigen ist auch der Gefahrenzonenplan, der zusammen mit den Gefahrenkarten auf der Gemeindeverwaltung aufliegt:

Im Gefahrenzonenplan wird jeweils nur jener Gefahrenprozess als Gefahrenzone dargestellt, der die stärkste Gefährdung aufweist. Weitere zu beachtende Prozesse mit tieferen Gefährdung sind im Gefahrenzonenplan nicht ersichtlich.




Diese sind in den fachtechnischen Gefahrenkarten dargestellt.



Orientierender Planinhalt

-  Wald
-  Hecke
-  Gewässer
-  Quellschutzzone
-  Schutzwürdige Bauten gemäss Art. 32 BZR
-  Kt. Naturschutzgebiet Chestenenweid
-  Archäologische Fundstelle
-  Statische Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG und den massgebenden Waldfeststellungsplänen

Kantonales Bauinventar (orientierend)

-  Schützenswerte Kulturobjekte
-  Erhaltenswerte Kulturobjekte
-  Baugruppe

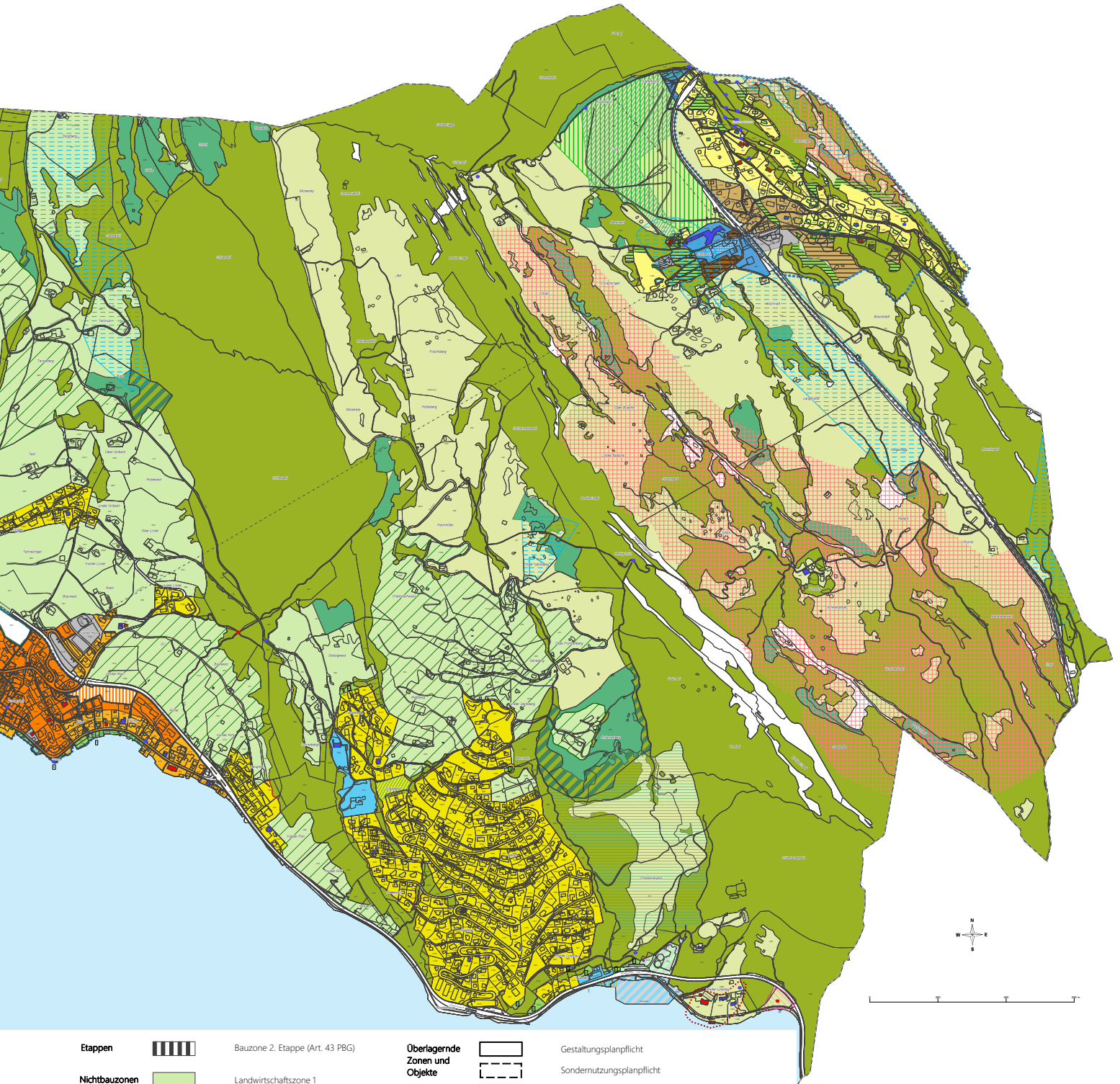
Kantonales Denkmalverzeichnis (orientierend)

-  Denkmalgeschützte Kulturobjekte

Bauzonen

-  Kernzone
-  Kernzone Rigi Kaltbad
-  Dorfzone 1
-  Dorfzone 2
-  dreigeschossige Wohnzone A
-  dreigeschossige Wohnzone B
-  zweigeschossige Wohnzone A
-  zweigeschossige Wohnzone B
-  Landhauszone Rigi Kaltbad West
-  dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone

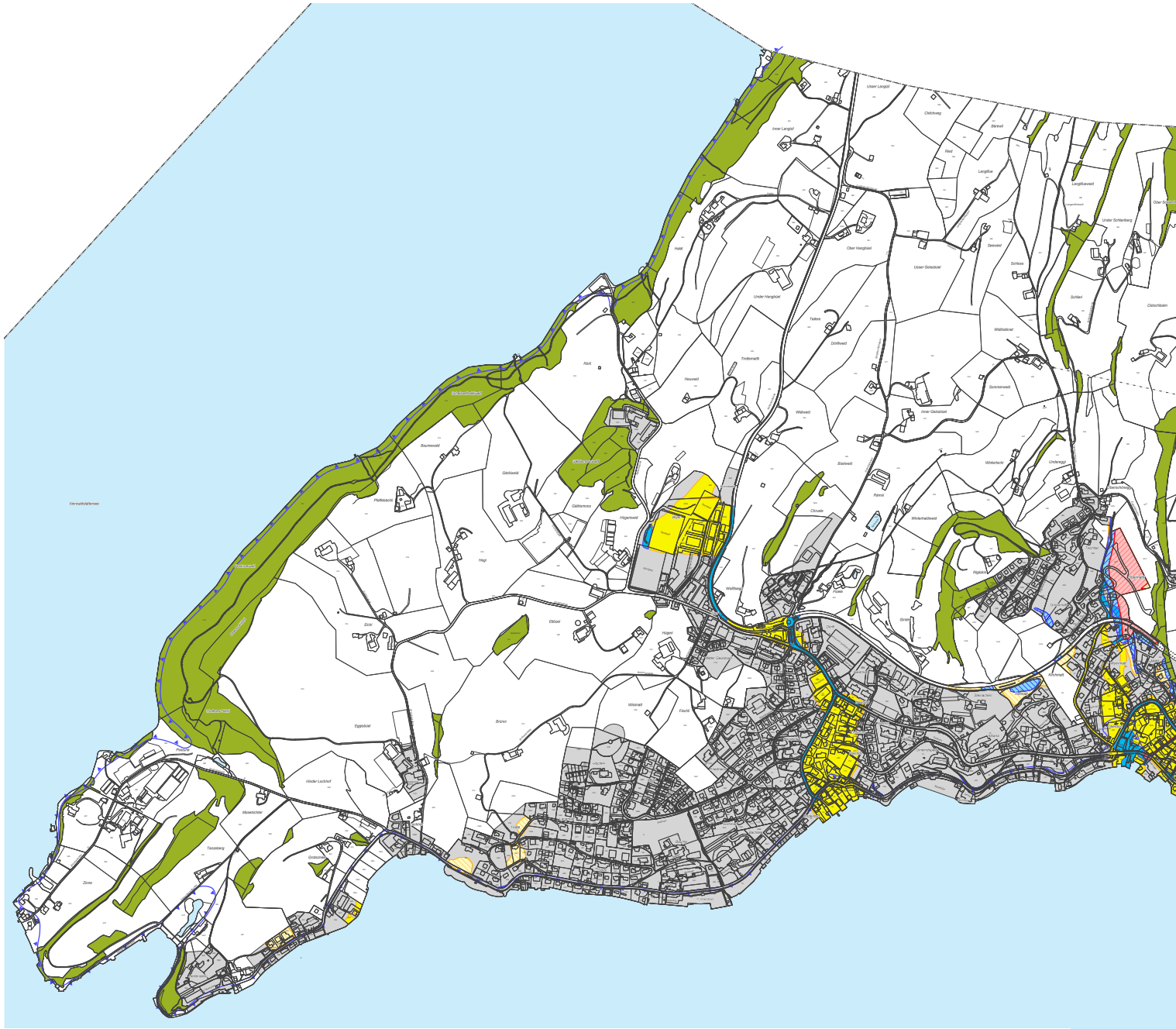
-  Arbeitszone Weiher
-  Zone für öffentliche Zwecke
-  Zone für Bahnanlagen (Rigi Kaltbad)
-  Zone für Sport- und Freizeitanlagen
-  Bootshafen
-  Grünzone
-  Grünzone Rigi Kaltbad
-  Grünzone Röhrli
-  Sonderbauzone Röhrli
-  Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad
-  Kur- und Hotelzone



Etappen		Bauzone 2. Etappe (Art. 43 PBG)	Überlagernde Zonen und Objekte		Gestaltungsplanpflicht	Baulinien		Gewässerbaulinie
Nichtbauzonen		Landwirtschaftszone 1		Sondernutzungsplanpflicht			Waldbaulinie 1 (5m)	
		Landwirtschaftszone 2		Grünzone Gewässerraum			Waldbaulinie 2 (10m)	
		Landwirtschaftszone 3		Gebiet mit spezieller Bestimmung gemäss Art. 7 Abs. 7 BZR und Unterteilung in Teilbereich "West" und "Ost"			Waldbaulinie 3 (15m)	
		Übriges Gebiet A		Freihaltezone				
		Übriges Gebiet B		Freihaltezone Abflusskorridor				
Schutzzonen		Ortsbildschutzzone		Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad				
		Landschaftsschutzzone		Eingeschossige Bauweise				
		Naturschutzzone		Dorfplatz				
		Naturschutzzone dem Wald überlagert		Ortsbildschutzzlinie				
		Wildruhezonen						

KAP. 26: AKTUELLE ZONENPLÄNE

TEILZONENPLAN GEFAHREZONEN STAND JULI 2017







Gefahrenzonen im Siedlungsgebiet





Gefahrenzone 1

-  Rutsch
-  Sturz
-  Wasser

Gefahrenzone 2




-  Lawine
-  Rutsch
-  Sturz
-  Wasser

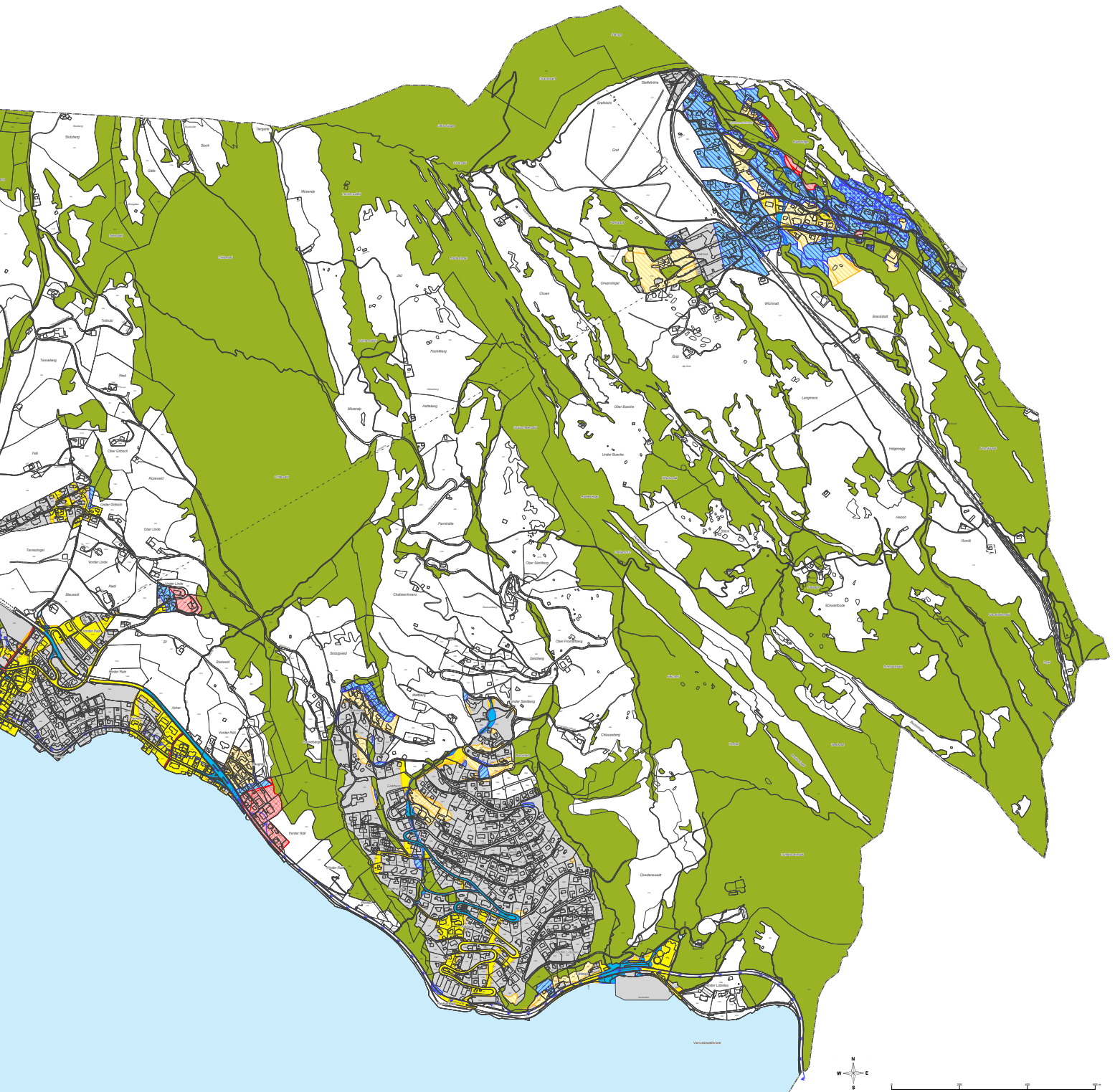
Gefahrenzone 3

-  Lawine
-  Rutsch
-  Sturz
-  Wasser

-  Seehochstand

Planinhalt mit orientierendem Charakter

-  Bauzonen und übriges Gebiet im Siedlungsgebiet
-  Gewässer
-  Wald



Im Geoportal des Kantons Luzern stehen folgende aktuelle Dokumente im Downloadbereich zur Verfügung:

- Bau- und Zonenreglement
- Gefahrenzonen
- Zonenplan

<https://www.geo.lu.ch/raumdaten/?NAME=wegg>

BETEILIGTE KOMMEN ZU WORT

JOSEF MUGGLI

Gemeinderat 1983 – 1995, Präsident der Ortsplanungskommission in den Jahren 1983 – 1995



Zurück auf Feld eins! Das war im Klartext die Antwort des Regierungsrates auf die erste Weggiser Ortsplanung von 1982. Sie erfüllte verschiedenste Vorgaben des Raumplanungsgesetzes nicht. Sie wurde deshalb nur teilweise genehmigt und zur generellen Überarbeitung an die Gemeinde zurückgewiesen. Die Ortsplanung mit der Note «ungenügend» weckte bei mir damals das Interesse an raumplanerischen Fragen, motivierte mich 1983 für den Gemeinderat zu kandidieren und nach erfolgter Wahl das Präsidium der Planungskommission zu übernehmen.

Am Anfang der grundlegenden Revision stand eine ergebnisoffene Problemanalyse und daraus wurden fünf Leitideen und Grundsätze abgeleitet:

- «Weggis darf wachsen – Weggis darf nicht wuchern»,
- «Weggis muss seinen Dorfcharakter bewahren»,
- «Weggis muss eine wichtige Tourismusgemeinde bleiben»,
- «Weggis muss Arbeitsort bleiben und Möglichkeiten für zusätzliche Arbeitsplätze schaffen»,
- «Weggis muss eine attraktive Wohngemeinde bleiben».

Es zeigte sich schnell, dass es einfach ist, sich auf Leitbilder und allgemeine Grundsätze zu einigen. Die Stunde der Wahrheit kommt bei der konkreten Umsetzung. Dann, wenn es darum geht, mit einem Strich auf einem Plan parzellenscharf über die künftige Nutzung zu entscheiden. Dann dürfen nur raumplanerisch hieb- und stichfeste Argumente Richtschnur sein!

Um diese raumplanerischen Fakten zu erarbeiten, beauftragte der Gemeinderat das Planungsbüro Hesse + Schwarze + Partner AG aus Zürich. Diese Zusammenarbeit entwickelte sich äusserst positiv. Unbelastet von den bisherigen, unbefriedigenden Planungsprozessen entwickelte Silver Hesse mit seinen Mitarbeitenden eine Ortsplanung, die den formulierten Leitideen und Grundsätzen weitgehend entsprach. Dabei kam ihm die reiche Erfahrung mit Ortsplanungen in anderen Tourismusgemeinden der Schweiz entgegen. Um eine weitere Aussensicht auf den Planungsprozess zu gewährleisten, ge-

lang es dem Gemeinderat, Dr. iur. Rudolf Stüdeli, den Direktor der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung, als zusätzlichen externen Berater zu gewinnen. Dr. Rudolf Stüdeli prägte die Raumplanung in der Schweiz massgeblich und vor allem waren ihm und dem beratenden Rechtsanwalt Dr. iur. Michael Gnekow die rechtlichen Konsequenzen für jeden unserer Planungsschritte präsent. So musste die Gemeinde trotz wiederholter Androhungen von Entschädigungsforderungen in Millionenhöhe nie einen Franken bezahlen.

Es liegt im Wesen einer Ortsplanung, dass nicht eine einzelne Bestimmung sondern das Zusammenwirken aller planerischen Massnahmen zu einer positiven Entwicklung führt. Investitionen in die touristische Infrastruktur steigern gleichzeitig die Attraktivität der Wohngemeinde – Gewerbezone verhindern, dass ein Dorf zur Schlafgemeinde wird – oder – durch den Schutz der Landschaft bleibt das touristische Kapital erhalten. Der Katalog solcher Wechselbeziehungen könnte beliebig erweitert werden. Zwei Massnahmen seien hier erwähnt, weil sie auch im schweizerischem Vergleich Pioniercharakter hatten: Die Kur- und Hotelzone und die Bestimmungen über die Zweitwohnungen.

Die Produktion von Gütern und Dienstleistungen ist weltweit an keine Grenzen gebunden. Nicht so das «Produkt» Tourismus. Die touristische Nutzung ist immer auf attraktive Landschaften, historische Städte oder kulturelle Highlights angewiesen. Die Kur- und Hotelzone mit nach oben offener Ausnutzungsziffer, sowie die Reduktion des Baugebiets im Interesse des Landschaftsschutzes, waren die wichtigsten Massnahmen, um der Leitidee «Weggis muss eine wichtige Tourismusgemeinde bleiben» zum Durchbruch zu verhelfen. Damit hatte das Gemeinwesen zudem die Sicherheit, dass öffentliche Investitionen in die touristische Infrastruktur langfristig gesamtökonomisch eine positive Wirkung zeigen. Zu Beginn der Revisionsarbeiten waren rund 50 Prozent aller Wohnungen in Weggis Zweitwohnungen. Dieser Sachverhalt war mit dem Gebot einer haushälterischen Nutzung des Bodens nicht vereinbar. Mit dem Erlass von Bestimmungen über den Bau von Zweitwohnungen wurde in der Ortsplanung von Weggis schweizweit Neuland betreten. Es sollte sich zeigen, dass diese planerische Massnahme pionierhaften Charakter hatte. Gut 20 Jahre später wurde durch eine Volksinitiative die Zweitwohnungsproblematik der «kalten Betten» auf nationaler Ebene erkannt und zur Diskussion gestellt. Mit der Annahme der Zweitwohnungsinitiative wurde das «Modell Weggis» im Grundsatz auf die ganze Schweiz übertragen.

Das Raumplanungsgesetz sieht einen Planungshorizont von 15 Jahren vor. Das bedeutet, dass Ortsplanungen periodisch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen sind weil sich Bedürfnisse der Gesellschaft verändern. Was sich aber nie ändert ist, dass der Boden ein Gut ist, das sich nicht vermehren lässt. Seine Nutzung muss deshalb wohlüberlegt sein – damals und heute!

JOSEF ODERMATT

Gemeindeammann 1996 – 2011, Präsident der Ortsplanungskommission in den Jahren 1996 – 2008



Mein politischer Einstieg kam sozusagen übers Wasser. Nachdem mein Vater als passionierter Hobbyfischer sich jahrzehntelang für einen Bootshafen für Freizeitböötler, Segler und Fischer eingesetzt hatte, schien es so etwas wie meine erbliche Pflicht, mich ebenfalls zu engagieren für einen Bootshafen für Alle. Es gab eine IG Bootshafen für die neu zu schaffenden Bootshafenzonen Lützelau und Central – und fast 80 Prozent der Stimmberechtigten stimmten 1996 zu. Es war auch der Beginn einer Zeit, als die Ortsplanungsabstimmungen «individueller» wurden. Früher standen immer grosse, umfassende Orts- und Zonenplanungsabstimmungen zur Diskussion. Immer mehr entstand aber der Wunsch bzw. die Forderung nach bedürfnisgerechten und für die Gemeinschaft notwendigen Nutzungsplanungen, d.h. punktuelle Anpassungen. Zwei kleine Beispiele: Ich erinnere mich etwa an die Abstimmung zur Friedhofzone Kirchmatt. Früher gab es praktisch ausschliesslich Erdbestattungen, so dass die öffentliche Hand damals vorausschauend von Privaten grosse Flächen sicherte. Dann kamen Urnenbestattungen und das Gemeinschaftsgrab – und das Volk gab 2002 das Land zonenrechtlich mit fast 90 Prozent Zustimmung der Besizerschaft zurück in die ursprüngliche Zone. So war's auch bei der Schulraumplanung. Als das Volk grünes Licht für die Dörfli-Schulbauten gab, wurden 2009 die öffentlich-reservierten Zonen im Dorf durch Zonen-Abstimmungen wieder umgezont. So funktioniert pragmatische und flexible Zonenplanung.

Mit Bewunderung blicke ich aber auf drei raumplanerische Entscheidungen in unserem Dorf zurück, die vor vielen Jahrzehnten gefällt wurden und das Dorf bis heute in hohem Masse prägen.

- Es war dies anfangs des 20. Jahrhunderts die «Aufrostung» des Quais, d.h. alle Flächen ab der Mauer der Kurplatz-Geschäfte und der Promenaden-Gasthäuser bis hinunter zum Rainegg mussten dem See abgerungen werden. Die Bürger sagten Ja – und gaben den Weg frei fürs Flanieren, Geniessen und einen Pavillon am See.
- Das zweite wichtige Bauwerk war die Umfahrungsstrasse, die in den 60er Jahren das Dorf vom Durchgangsverkehr entlastete – so wie es vor wenigen Wochen auch in Küssnacht geschehen ist.
- Und anfangs der 90er Jahren stimmten die Weggiserinnen und Weggiser der Kur- und Hotelzone zu. Auch wenn sich der Tourismus und die Formen des Tourismus verändern: Weggis ist noch immer ein bekannter, beliebter und attraktiver Wohn- und Ferienort. Die Hotellerie ist der Schlüssel zu einem funktionierenden Tourismus – und zu einer wichtigen Wertschöpfung! Transportbetriebe, Restaurants, Veranstaltungen, Elektriker, Bäcker, Gemüsehändler, Gärtner und viele weitere Handwerker und Dienstleister leben direkt oder indirekt vom Tourismus.

Von diesen Errungenschaften profitieren wir Weggiserinnen und Weggiser im hohen Masse. Schliesslich wurden auch da in den 90er Jahren die richtigen Weichen gestellt. Mit dem 1991 bewilligten Zweitwohnungsreglement erreichte man, dass der Zweitwohnungsanteil von damals fast 50 Prozent auf rund 20 Prozent gesunken ist. Weggis konnte die «Gefahr des Schlafdorfes» abwenden – und einige Jahrzehnte später machte es die ganze Schweiz mit der angenommenen Zweitwohnungsinitiative gleich!

Weggis ist weiterhin ein attraktiver Wohn- und Ferienort. Wichtig scheint mir, dass wir die Qualitäten unseres Dorfes erkennen und schätzen und dann daraus die richtigen Schlüsse ziehen. Wir brauchen eine gesunde einheimische Bevölkerungsstruktur mit weltoffenen Menschen, die hier wohnen, leben und arbeiten können und dazu – das ist ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal – alle Vorzüge eines attraktiven, prosperierenden Ferienortes geniessen können. Um dafür die Weichen richtig zu stellen, ist eine kluge, den Generationen gegenüber verantwortungsvolle Ortsplanung das wichtigste Instrument.

BAPTIST LOTTENBACH

Gemeindeammann und Gemeinderat seit dem Jahre 2011, Präsident der Ortsplanungskommission seit dem Jahre 2012



«Nur wer die Vergangenheit kennt, kann die Gegenwart verstehen und die Zukunft gestalten».

Vor 40 Jahren war diese Aussage so richtig wie sie heute ist. Wie hat sich doch unsere Welt und unser Dorf in dieser Zeit verändert. Am augenfälligsten ist das am bebauten Raum. Die Grundlage für alles, was in dieser bewegten Zeit geplant, gebaut, rückgebaut und verändert wurde, war und ist unsere Ortsplanung.

«Weggis, der schöne Wohn-, Ferien- und Arbeitsort zwischen See und Berg.»

In diesem Satz zeigt sich das Spannungsfeld, welchem sich die Ortsplanung stellen muss. Eingebettet in eine schöne Landschaft ist die Gemeinde Weggis ein bevorzugter Wohn- und Ferienort, liegt im Nahbereich der Städte Luzern, Zug – und erfreut sich tiefer Steuern. Beste Voraussetzungen für eine gute Dorfentwicklung, was will man mehr?

Die räumliche Entwicklung des Dorfes wird mit der Ortsplanung gesteuert. Bereits in den 90er Jahren wurden mit drei Planungsinstrumenten wichtige Rahmenbedingungen geschaffen: Die Kur- und Hotelzone bezweckte den Erhalt der Hotels und Restaurants. Mit dem Zweitwohnungsreglement wurde der Bau von Zweitwohnungen eingeschränkt. Die Arbeitszone Weiher schaffte Platz für das Gewerbe. Mutige Schritte damals, die unser Dorf bis heute prägen. Die vorliegende Dokumentation zeigt auf, wie in der Ortsplanung wichtige Entscheide getroffen, Korrekturen angebracht und

neue Bedürfnisse aufgenommen wurden, immer auch ein Abbild der Zeit und ihrer Herausforderungen.

Bis Ende 2023 muss die Ortsplanung Weggis in einer Gesamtrevision an die neuen Gesetzesgrundlagen von Bund und Kanton angepasst werden:

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) hat die häuslicherische Nutzung des Bodens zum Ziel. Da dieses Ziel in der Schweiz nicht im gewünschten Mass erreicht wurde, wurde das Gesetz per 1. Mai 2014 revidiert. Die Zersiedelung soll gestoppt werden, die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu richten. Im Richtplan zeigt der Kanton auf, dass Weggis zu grosse Bauzonen aufweist. Diese sind zu reduzieren. Die bestehenden Bauzonen müssen besser ausgenutzt und Baulücken gefüllt werden.

Das Bauzonenreglement ist an das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) anzupassen. Insbesondere ist die Überbauungsziffer als Mass für die Dimensionierung von Wohnbauten einzuführen, was zur Folge haben wird, dass künftig eher kubische, gleichförmige Bauten erstellt werden.

Diese Gesamtrevision wird das Ortsbild verändern:

Wo und wie lässt sich das Siedlungsgebiet verdichten, ohne dass der Ort seinen Charme als Wohn- und Tourismusgemeinde verliert?

Was bedeuten die neuen Bauvorschriften des PBG für das Ortsbild?

Am wichtigsten sind jedoch die Menschen, die in Weggis leben und arbeiten. Was macht unser Dorf aus? Wie leben die verschiedenen Generationen im Dorf zusammen? Wie schaffen wir ausreichend und zahlbaren Wohnraum für Familien? Lässt sich unser aktives Dorfleben mit den Mitteln der Ortsplanung erhalten oder weiter fördern?

Es ist mit eine Aufgabe der Ortsplanung, die Dorfentwicklung nachhaltig positiv zu lenken. Das Siedlungsleitbild, das zur Vorbereitung der Gesamtrevision gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeitet wird, wird sich diesen Fragen stellen.

DR. IUR. MICHAEL GNEKOW

Rechtsanwalt und Notar in Luzern, hat die Gemeinde Weggis von 1989 bis 2019 u.a. in sämtlichen rechtlichen Belangen der Ortsplanung beraten und vertreten.



Es war Ende der 80er Jahre, als mich aus dem Gemeindehaus Weggis die Anfrage erreichte, bei der kommunalen Umsetzung des noch jungen und weitgehend unerprobten eidgenössischen Raumplanungsgesetzes als Rechtsberater mitzuwirken. Dies war der Beginn einer Jahrzehnte langen und aufgrund der Vielfalt der gestellten Aufgaben auch beruflich äusserst interessanten Tätigkeit. In all den Jahren habe ich diverse Behördemitglieder kommen und gehen sehen, die einzige Konstante war bis zu seiner Pensionierung der langjährige Gemeindeschreiber Peter Portmann, auf dessen Initiative auch die vorliegende Dokumentation zurückgeht. Dass meine Arbeiten trotz der Wechsel meiner Ansprechpartner im Gemeinderat von einer stets vertrauensvollen und kollegialen Zusammenarbeit begleitet waren, erfüllt mich mit Genugtuung, ja mit Dankbarkeit.

Das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) hat uns alle zu einem Umdenken gezwungen. Galt zuvor grundsätzlich die Baufreiheit, so ist seither das Bauen nur noch in speziell ausgeschiedenen Bauzonen zulässig. Ausschliesslich nach dem RPG beantwortet sich auch die Fra-

ge, ob Land, das nach altem Recht überbaut werden durfte, auch nach neuem (RPG-konformen) Recht Bauland darstellt. Nur wenn dies zutrifft, darf der Entzug der Baulandqualität als allenfalls entschädigungspflichtige Auszonung bezeichnet werden, andernfalls liegt nur eine entschädigungslose Nichteinzonung vor.

In all den Jahren meiner Tätigkeit ist die Gemeinde Weggis nie zur Zahlung einer Entschädigung aus materieller Enteignung verpflichtet worden. Dies obwohl den mit der Ortsplanung befassten Gremien stets empfohlen worden war, ihre Zielsetzungen losgelöst von möglichen Entschädigungsforderungen zu verfolgen.

Aus der Sicht des begleitenden Juristen bleiben als besonders nachhaltige Errungenschaften aus der Ortsplanung 1991/94 die Einführung einer umfassenden Kur- und Hotelzone sowie der Erlass von Zweitwohnungsbestimmungen zu erwähnen, letzteres nota bene Jahrzehnte vor der Umsetzung der Zweitwohnungsinitiative mit dem Bundesgesetz über Zweitwohnungen vom 20. März 2015. Ja, hier sei es gestattet, sogar von einer Pioniertat der Gemeinde zu sprechen.

Ortsplanung versteht sich aufgrund der sich rasch verändernden Verhältnisse und Ansprüche immer auch als eine rollende Planung. Sie ist deshalb nie abgeschlossen. Mögen kommende Änderungen der Ortsplanung von den Planungsträgern mit ebenso grossem Engagement und Herzblut angegangen werden, wie ich sie in der Vergangenheit erleben durfte.

ROGER MICHELON

Raumplaner, Planteam S AG, Luzern, ist seit dem Jahre 2004 für die Gemeinde Weggis tätig.



«Früher war vieles einfacher – aber war es auch besser?»

Der Planungsbericht zur Gesamtrevision 2012 umfasste horrende 60 Seiten. Dies war der umfassenden Revision geschuldet, die neben der ordentlichen Anpassung von Bau- und Zonenreglement mit Zonenplan auch drei Einzonungen mit Verpflichtung zu preisgünstigen Wohnraum, eine neue Deponiezone Wintertschi, die Waldfeststellung auf Rigi Kaltbad und vieles mehr umfasste. Acht Jahre später sind unsere Planungsberichte überall mindestens 100 Seiten lang und haben mit auch zum Zweck, genaue Materialien für allfällige Gerichtsentscheide zu liefern. Zeugt das von einer «Absicherungsmentalität»? Ja und nein. Ja, weil ich feststelle, dass mit steigendem Nutzungsdruck die gegenseitige Toleranz abgenommen hat und die Lust und Mittel zum Streiten gestiegen sind. Nein, weil es wichtig ist, die gute Arbeit richtig zu dokumentieren und die kommenden Anwender in ihren Ermessensentscheiden zu unterstützen.

Nein, es war früher nicht per se besser. Immer sind und waren es die Köpfe, die eine Ortsplanungsrevision präg(t)en. Sie haben und hatten es zu jeder Zeit in der Hand, durch Weitsicht und Konsequenz die Entwicklung aktiv mit zu ge-

stalten. Allen voran der Gemeinderat, seine Kommissionen, die Verwaltung und nicht zuletzt auch die Bevölkerung, die schlussendlich beschliesst. Raumplanung ist keine exakte Wissenschaft. Zum Glück! Der Gemeinderat Weggis hat im Ortsplanungsverfahren auch heute noch einen grossen Handlungs- und Gestaltungsspielraum. Natürlich müssen Gesetze angewendet werden. Vieles ist Pflicht. Was Weggis jeweils ausmachte und auch künftig ausmachen wird ist die Kür. Was möchte Weggis erhalten, aktiv gestalten oder zum Besseren entwickeln? Die Ortsplanung ist ideales Mittel dazu. Sind viele Aufgaben der Gemeinde von aussen bestimmt: die Ortsplanung im Inneren ist es nicht. Die Motivation zur Veränderung, die Anreize aber auch die Regeln innerhalb der Bauzonen prägen die Zukunft von Weggis wesentlich mit und werden in den nächsten Jahrzehnten im Dorf ablesbar sein. Die Weggiserinnen und Weggiser gestalten IHR Weggis. Sie sind in der Verantwortung – nicht der Staat oder die Gesetze.

Dem Ergebnis sieht man die Arbeit kaum an. Ein Zonenplan ist ein Zonenplan, ein Reglement ein Reglement. Dass 2012 von 77 Einsprachen deren 60 mit Verhandlungen gütlich erledigt werden konnten oder dass die Lösung mit dem Ortsbildschutz Rigi Kaltbad erst nach intensiven Diskussionen mit dem Kanton möglich wurde und zusammen mit der Waldfeststellung die Waldabstände nun langfristig gesichert sind, ist nicht selbstverständlich. Möglich gemacht haben dies die Menschen hinter der Ortsplanung – mit ihren Ideen und ihrem Einsatz für Weggis. Nicht alles gelingt auf Anhieb. Aus der Geschichte lernen – ein viel zitierter und leicht daher gesagter Ansatz. Weggis ist die erste Gemeinde in meiner langjährigen Tätigkeit, die zu Beginn einer neuen Ortsplanung eine «Geschichte der Ortsplanung» schreibt. Chapeau!

IMPRESSUM

Herausgeber

Gemeinderat Weggis, Dezember 2020

Bearbeitung

Baptist Lottenbach, Mathias Muggli, Beat Mühlebach, Peter Portmann, Bruno Weingartner

Satz und Gestaltung

VIZUAL Grafik & Code GmbH, Marco Buffoni, Weggis/Luzern

Druck

sprüngli druck, villmergen/weggis

Hinweis:

Der Herausgeber und die Verfasser übernehmen keine Gewähr für den Inhalt dieser Dokumentation. Rechtsverbindlich sind die sich bei der Gemeinde Weggis befindlichen Originalakten.

