

Bericht des Gemeinderates zur Gemeindeabstimmung vom 14. Juni 2026

Gesamtrevision Ortsplanung Weggis

Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung Weggis unter
Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen



Ortsplanung Weggis
Gesamtrevision

Orientierungsversammlung 26. Mai 2026

Die Orientierungsversammlung zu den Gemeindeabstimmungen vom 14. Juni 2026 findet am Dienstag, 26. Mai 2026, 19.30 Uhr, in der Mehrzweckhalle Sigristhofstatt statt.

Dossier-Einsichtnahme

Das Abstimmungsdossier vom 14. Juni 2026 kann auf der Bauverwaltung eingesehen werden. Wir bitten um eine entsprechende Voranmeldung: 041 392 15 50. Vielen Dank!

Informationen auf www.weggis.ch

Scannen Sie den untenstehenden QR-Code mit Ihrem Smartphone oder Tablet und Sie gelangen zur Rubrik «Abstimmungen / Wahlen» auf der Website der Gemeinde Weggis.



www.weggis.ch/abstimmungen

Informationen auf www.zukunft-weggis.ch

Der untenstehende QR-Code führt Sie zur Website www.zukunft-weggis.ch, welche die Gesamtrevision der Ortsplanung dokumentiert und begleitet.



www.zukunft-weggis.ch

Inhalt

1. Vorwort des Gemeinderates	6
2. Die Abstimmungsfrage	7
3. Darum geht es	8
4. Erläuterungen	9
4.1 Gegenstand der Abstimmungsvorlage	9
4.2 Ausgangslage	10
4.2.1 Deshalb braucht es die Gesamtrevision der Ortsplanung	10
4.2.2 Das sagt das eidgenössische Raumplanungsgesetz	10
4.2.3 Das sind die Vorgaben des kantonalen Richtplans	11
4.2.4 Das verlangt das kantonale Planungs- und Baugesetz	11
4.3 Erarbeitung der Ortsplanungsrevision	12
4.4 Planungsschritte	13
4.5 Öffentliche Mitwirkung	14
4.5.1 Änderungen aufgrund der Mitwirkung	14
4.6 Kantonale Vorprüfung	15
4.6.1 Änderungen aufgrund der Vorprüfung	15
4.7 Öffentliche Auflage / Einsprachen	17
4.8 Einsprachebehandlung	17
4.8.1 Emanuela Epp, Weggis	18
4.8.2 Anna Elisabeth und Rudolf Taufenecker-Widmer, Weggis	20
4.8.3 Christoph und Dominik Belser, Niedergösgen	21
4.8.4 Elvira Huber-Raguth, Weggis	22
4.8.5 Erbegemeinschaft Ernst Brucker	24
4.8.6 Gerhard und Laura Rentsch, Weggis	25
4.8.7 Iris und Julian Knönagel, Weggis	27
4.8.8 Madeleine und Peter Imhof-Kaufmann, Weggis	28
4.8.9 Madeleine und Peter Imhof-Kaufmann, Weggis	30
4.8.10 Martin Hirs, Zollikerberg	30
4.8.11 Natalia und Alexey Likhachev, Weggis	32
4.8.12 Patrick von Reding, Seewen	33
4.8.13 Meintje Cornelia Prins und Paul Martin Mann, Weggis	35
4.8.14 Thomas Schultheiss, Baar	37
4.8.15 Thomas Waser, Merlischachen	39
4.9 Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage und Einsprachen	41
4.10 Konzeptionelle Grundlagen für die Nutzungsplanung	42
4.10.1 Quartieranalyse	42
4.10.2 Siedungsleitbild	42
4.10.3 Umsetzung des Siedungsleitbildes in der Ortsplanung	43
4.11 Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung	45
4.11.1 Neue Definitionen	45
4.11.2 Grundsätze bei der Überarbeitung der Ortsplanung	45
4.11.3 Anwendung der Überbauungsziffer	46
4.11.4 Die neuen Höhenmasse	48
4.11.5 Zweitwohnungsbestimmungen	52
4.12 Änderungen des Zonenplans	52
4.12.1 Digitalisierung und Auflage des Zonenplans zur Mitwirkung	52
4.12.2 Grundsätzliche Änderungen aufgrund übergeordneter Vorgaben	52
4.12.3 Kernzone	55
4.12.4 Kur- und Hotelzone	56

4.12.5	Wohnzonen	56
4.12.6	Volumenerhaltungszone	57
4.12.7	Wohn- und Arbeitszone	58
4.12.8	Arbeitszonen Weiher	58
4.12.9	Sonderbauzone Röhrlü	58
4.12.10	Bauzonen Rigi Kaltbad	59
4.12.11	Zone für öffentliche Zwecke	61
4.12.12	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	61
4.12.13	Grünzone A und B	61
4.12.14	Gewässerräume	62
4.12.15	Bootshafenzone	62
4.12.16	Nichtbauzonen	62
4.12.17	Schutzzonen	64
4.12.18	Bebauungspläne	65
4.12.19	Gestaltungspläne	66
4.12.20	Schutz des Ortsbildes	70
4.12.21	Naturobjekte	73
4.12.22	Wald	74
4.12.23	Geotopschutz	76
4.12.24	Bereinigung des Zonenplans	77
4.13	Einzonungen	78
4.13.1	Parzelle Nr. 1695	78
4.13.2	Parzelle Nr. 1435	78
4.13.3	Seeuferparzellen	79
4.14	Umzonungen	80
4.14.1	Umzonungen in die Kernzone 1	80
4.14.2	Umzonungen in die Kernzone 2	82
4.14.3	Umzonungen in die Kur- und Hotelzone	83
4.14.4	Umzonungen in die Wohnzone B	84
4.14.5	Umzonungen in die Wohn- und Arbeitszone	85
4.14.6	Umzonungen in die Arbeitszone Weiher 1	85
4.14.7	Umzonungen in die Volumenerhaltungszone	86
4.14.8	Umzonungen in die Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad	91
4.14.9	Umzonungen in die Zentrumszone Rigi Kaltbad	92
4.14.10	Umzonungen in die Wohnzone Rigi Kaltbad	92
4.14.11	Umzonungen in die spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad	93
4.14.12	Umzonungen in die Sport- und Freizeitanlagen	93
4.14.13	Umzonungen in die Grünzone	94
4.14.14	Korrektur Zone für öffentliche Zwecke	97
4.14.15	Zuweisung des Übrigen Gebiet B in die Landwirtschaftszone	97
4.14.16	Umzonung in die Reservezone	98
4.14.17	Umzonung in die Landwirtschaftszone	98
4.15	Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)	100
4.15.1	Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz	100
4.15.2	Generelle Anpassungen im BZR	100
4.15.3	Die Artikel des BZR im Detail	100

4.16 Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)	101
4.16.1 Ausgangslage Kantonaler Richtplan	101
4.16.2 Aktuelle Bauzonenkapazität	101
4.16.3 Sammlung der Verordnungen zum Bau- und Zonenreglement	101
4.16.4 Verkehrsrichtplan	102
4.16.5 Parkplatzreglement	102
4.16.6 Plan der Waldfeststellungen	102
4.17 Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen	103
4.17.1 Baulandverflüssigung	103
4.17.2 Mehrwertausgleich	104
4.17.3 Umwelt	106
4.17.4 Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz	108
4.17.5 Fruchtfolgeflächen	108
4.17.6 Öffentlicher Verkehr	109
4.17.7 Energieplanung	109
4.18 Berücksichtigung des übergeordneten Rechts	110
4.18.1 Bezug zu Sachplänen und Konzepten des Bundes	110
4.18.2 Bundesinventare	111
4.18.3 Grundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes	114
4.18.4 Grundsätze gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes	115
4.18.5 Kantonale Rahmenbedingungen	116
4.18.6 Region	119
4.19 In den vergangenen Jahren durchgeführte und laufende Teilrevisionen	121
4.19.1 Teilzonenplanänderung Weiher Süd und Weiher Nord	121
4.19.2 Teilzonenplanänderung Seilbahnkorridor	122
4.19.3 Umsetzung Rückzonungsstrategie	122
4.19.4 Teilzonenplan Gewässerraum	122
4.19.5 Teilzonenplan Lützelau	123
4.20 Abkürzungsverzeichnis	123
5. Bericht der Controlling-Kommission	124
6. Antrag des Gemeinderates	124
7. Beilagen	124

1. Vorwort des Gemeinderats

Sehr geehrte Weggiserinnen und Weggiser

Am 14. Juni 2026 laden wir Sie ein, Stellung zu nehmen zu zwei für unsere Gemeinde zukunftsweisenden Projekten:

- Mit der **Gesamtrevision der Ortsplanung** stellen wir unsere Nutzungsplanung gemäss eidgenössischen und kantonalen Vorgaben im Einklang mit den Vorstellungen der Bevölkerung auf sichere Füsse.
- Mit der **Gesamterneuerung Lido-Hallenbad** sichern wir ein wichtiges Puzzleteil unserer einmaligen Lebens- und Wohnqualität für Menschen von 0 bis 99.

In der vorliegenden Broschüre stellen wir Ihnen die Abstimmungsvorlage zur Gesamtrevision der Ortsplanung vor.

Wie kann unser Lebensraum verantwortungsvoll gestaltet werden?

Welche Qualitäten wollen wir bewahren?

Wie und wo soll sich Weggis weiterentwickeln?

Auf diese Fragen gibt die vorliegende Gesamtrevision unserer Ortsplanung Antworten. Es sind Antworten, welche unter Einbezug der Bevölkerung und der engagierten Mitarbeit der Ortsplanungskommission zusammen mit der Fachgruppe in den vergangenen fünf Jahren erarbeitet wurden.

Die Grundlagen

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz, der kantonale Richtplan und das kantonale Planungs- und Baugesetz bildeten die rechtlichen Grundlagen dazu. Verlangt wird dabei vornehmlich ein bewusst haushälterischer Umgang mit dem Boden, das heisst: Zersiedelung stoppen und Verdichtung nach innen. Im Weiteren galt es, die kantonal vorgegeben neuen Baubegriffe und Messweisen für die komplexen Bestimmungen in unserem Bau- und Zonenreglement anzuwenden.

Phase 1: Siedlungsleitbild

In vielen Sitzungen haben die Ortsplanungskommission, die Fachgruppe und das beauftragte Planungsbüro eine abstimmungsreife Vorlage ausgearbeitet. Viele Meilensteine sind bereits Geschichte: In einer ersten Phase ging es zusammen mit der Bevölkerung um die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes als strategische Grundlage, dann folgte dessen Eingabe an den Kanton und schliesslich die Verabschiedung durch den Gemeinderat.

Phase 2: Nutzungsplanung

In der zweiten Phase startete dann die eigentliche Nutzungsplanung mit der Erarbeitung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements. Hier ging es darum, die Leitsätze der Strategie umzusetzen in ganz konkrete grundeigentümerverbindliche Bestimmungen. Aufgrund dieses Regelwerks werden die Bauherrschaften und Architekten künftig Neu-, Um- und Anbauten planen. Auch hierzu haben wir bereits einige Meilensteine erreicht: Öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage, Einspracheverhandlungen.

... und jetzt die Abstimmung

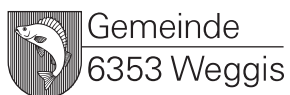
Nun befinden wir uns auf der Zielgeraden: Im nächsten Schritt sind Sie, sehr geschätzte Weggiserinnen und Weggiser an der Reihe. An der Urne entscheiden Sie über die vorliegende Gesamtrevision unserer Ortsplanung. Und der letzte Schritt wird dann darin bestehen, die Ortsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen.

Der Gemeinderat dankt Ihnen für Ihr Engagement zur Gestaltung der Zukunft unserer Gemeinde!

Weggis, 15. April 2026

GEMEINDERAT WEGGIS

2. Die Abstimmungsfrage



Stimmzettel für die Gemeindeabstimmung vom 14. Juni 2026

Gesamtrevision Ortsplanung Weggis

Stimmen Sie der Gesamtrevision der Ortsplanung unter
Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zu?

Antwort

Die Urne ist in der Gemeindeverwaltung Weggis, Parkstrasse 1, wie folgt aufgestellt:

Sonntag, 14. Juni 2026, 10.00 Uhr – 10.30 Uhr

Die briefliche Stimmabgabe ist ab sofort möglich.

Bitte beachten Sie die Wegleitung auf dem Stimmrechtsausweis.

3. Darum geht es

Neue Bestimmungen verlangen eine Gesamtrevision



Seit 2014 ist das neue eidgenössische Raumplanungsgesetz in Kraft, dessen Hauptziele sind, den Landverbrauch zu stoppen und die Siedlungen nach innen zu verdichten.



Seit 2016 beschreibt der kantonale Richtplan, wie die Ziele des Bundesgesetzes umgesetzt werden müssen.

Und schliesslich hat der Kanton neue Baubegriffe und Messweisen definiert, welche die Gemeinden in ihrer Nutzungsplanung integrieren müssen.



Ortsplanung Weggis
Gesamtrevision

Strategische Ziele des Siedlungsleitbildes ...

- Ortsbilder erhalten, den dörflichen Charakter bewahren**
- mit den Freiflächen haushälterisch umgehen**
- den öffentlichen Raum attraktiver gestalten**
- gute Rahmenbedingungen für Tourismus und Gewerbe schaffen**
- mit den Landschaftsräumen sorgsam umgehen**
- Infrastruktur zukunftsverträglich planen**
- Rigi Kaltbad für die dauernd wohnhafte Bevölkerung stärken**

... werden umgesetzt in Zonenplan und BZR

- **Überbauungsziffer und Höhenmasse** statt Ausnützungsziffer
- Keine Benachteiligung für **Schrägdächer**
- Neue **Kernzone im Hinterdorf**
- Neue **Flanierzone** entlang der See- und Gotthardstrasse.
- Sicherung der bewährten **Kur- und Hotelzone**
- Neue **Volumenerhaltungszone**
- Neue **Ortsbildschutzzone** mit **Schrägdachpflicht**
- Sicherung **der Qualitäten von bisherigen Gestaltungsplänen**
- Zuordnung von Zonen für **preisgünstigen Wohnbau**
- Sicherung der Bestimmungen für **Zweitwohnungen**

4. Erläuterungen

4.1 Gegenstand der Abstimmungsvorlage

Verbindliche Inhalte:

- Gesamtzonenplan vom 26. Februar 2026
- Bau- und Zonenreglement vom 26. Februar 2026

Orientierende Inhalte:

- Zonenplan Siedlung (1:3'000) vom 26. Februar 2026
- Übersichtsplan Änderungen im Zonenplan (1:5'000) vom 26. Februar 2026
- Bau- und Zonenreglement kommentiert vom 26. Februar 2026
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision Ortsplanung vom 26. Februar 2026
- Pläne der Waldfeststellung vom 2. April 2025
- Siedlungsleitbild Weggis vom 28. September 2022
- Quartieranalyse Weggis vom 30. Januar 2023
- Beilage Herleitung Überbauungsziffern vom 16. November 2023
- Vorprüfungsbericht vom 24. Februar 2025
- Ergänzung zum Vorprüfungsbericht vom 17. April 2025
- Mitwirkungsbericht vom 19. März 2025

Die verbindlichen Inhalte – Gesamtzonenplan vom 26. Februar 2026 und das Bau- und Zonenreglement vom 26. Februar 2026 – liegen als separate Dokumente der vorliegenden Abstimmungsbotschaft bei.

Die verbindlichen und orientierenden Inhalte können auf der Gemeindeverwaltung und auf der Ortsplanungswebsite www.zukunft-weggis.ch eingesehen werden:



www.zukunft-weggis.ch/phasen/nutzungsplanung/urnenabstimmung-gesamtrevision-ortsplanung

4.2 Ausgangslage

4.2.1 Deshalb braucht es die Gesamtrevision der Ortsplanung

Aufgrund der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes und des Ablaufs des im Raumplanungsgesetz vorgegebenen Planungshorizonts von 15 Jahren ist eine Gesamtrevision der Ortsplanung Weggis notwendig.

Die letzte Gesamtrevision der Weggiser Ortsplanung wurde am 3. März 2013 von der Stimmbevölkerung beschlossen.

Danach erfolgten mehrere Teilrevisionsvorlagen, welche allesamt von den Stimmberechtigten genehmigt wurden (2018: Werkhof Dörfli, Ortsbildschutzlinien Rigi Kaltbad, verschiedene Bereinigungen; 2019: Arbeitszone Weiher; 2021: Weiher Süd; 2022: Seilbahnkorridor / Bergstation Rigi Kaltbad und Weiher Nord; 2024: Rückzonungsstrategie, Gewässerraum, Lützelau). Die Ausführungen dazu finden sich in Kapitel. 4.19.

Nun wird die Ortsplanung aufgrund neuer eidgenössischer und kantonaler Vorgaben angepasst. Die strategische Grundlage für die Erarbeitung der neuen Bau- und Zonenordnung bildet das im Jahr 2022 erarbeitete Siedlungsleitbild.

4.2.1.1 Sechs wesentliche Leitsätze für die Gesamtrevision

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

4.2.2 Das sagt das eidgenössische Raumplanungsgesetz

Die Schweizer Stimmbevölkerung sagte am 3. März 2013 Ja zum neuen Raumplanungsgesetz.

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz stoppt Landverschleiss, gewährleistet eine kompaktere Siedlungsentwicklung und hält die Schweiz als Wohn- und Arbeitsort attraktiv.

Boden ist ein knappes Gut.

In der Schweiz wird rege gebaut – aufgrund des Bevölkerungswachstums, aufgrund des steigenden Bedarfs an Wohn-, Gewerbe- und Infrastrukturflächen sowie aufgrund veränderter Lebensgewohnheiten. Dadurch geht Kulturland verloren. Jährlich wird eine Fläche von der Grösse des Walensees verbaut.

Da der Boden nicht unbeschränkt verfügbar ist, braucht es einen haushälterischen Umgang damit.

4.2.3 Das sind die Vorgaben des kantonalen Richtplans

Der Kantonale Richtplan ist ein behördenverbindliches, strategisches Führungs- und Koordinationsinstrument und entfaltet Wirkung auf die Regionen und die Gemeinden.

4.2.3.1 Ziele

Für Weggis gelten folgende Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan:

- Ortskerne stärken
- Ländliche Siedlungsqualitäten erhalten
- Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufnehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln
- Wachstum und Entwicklung primär durch Siedlungsentwicklung nach innen

4.2.3.2 Wachstum

Der kantonale Richtplan von 2009 geht bis 2030 von einem künftigen kantonalen Wachstum von jährlich durchschnittlich 0.75 % aus.

Allfälligen künftigen Einzonungen in Stützpunktgemeinden wie Weggis eine ist, legt der Kanton Luzern ein jährliches Wachstum von maximal 0.50 % zugrunde.

Im zur Mitwirkung aufgelegten Richtplan 2023 wird von einem künftigen Wachstum in Stützpunktgemeinden ausgegangen, welches dem kantonalen Durchschnitt entspricht.

4.2.3.3 Kein Bedarf an neuem Bauland in Weggis

Das Potenzial für zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner in den bestehenden unbebauten Bauzonen und durch Nachverdichtung in den bestehenden bebauten Bauzonen beträgt gemäss Berechnungen des Kantons 1'013 Personen.

Damit ist der rechnerische Zonenbedarf der nächsten 15 Jahre mehr als abgedeckt. (Quelle: LUBAT, Stand 2023, nach Umsetzung Rückzonungsstrategie).

4.2.4 Das verlangt das kantonale Planungs- und Baugesetz

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Weggis gilt es, Anpassungen gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) vorzunehmen.

Dabei geht es im Wesentlichen um die Integration neuer Begriffe und Messweisen, wie sie in der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB definiert sind. Diesem Vereinbarungskonkordat sind bis heute 18 Kantone beigetreten: AG, AI, BE, BL, FR, GR, JU, LU, NE, NW, OW, SH, SO, SZ, TG, VS, UR, ZG.

Die wichtigste Änderung betrifft dabei die Definition des Gebäudevolumens:

- Während bisher die Ausnützungsziffer (AZ) die maximale Nutzfläche eines Gebäudes bestimmte, so sind es neu die Überbauungsziffer (ÜZ) und die maximale Höhe.
- Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- Sie bestimmt also den so genannten «Fussabdruck» eines Gebäudes. Darunter versteht man die Fläche, die entsteht, wenn alle Gebäudeteile auf den Boden projiziert werden.
- So bedeutet beispielsweise eine ÜZ von 0.25, dass auf einem Grundstück von 1'000 Quadratmetern maximal 250 Quadratmeter überbaut werden können.

4.3 Erarbeitung der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanungsrevision wird durch die kommunale Ortsplanungskommission (OPK), Ortsplanende und weitere fachlich Beratende erarbeitet. Die Projektverantwortung liegt beim Gemeinderat.

Ortsplanungskommission:

Baptist Lottenbach, Gemeinderat bis 31.08.2024, Präsident OPK
Robin Küttel, Gemeinderat
Toni Camenzind, Vertretung Landwirtschaft
David Coulin, Vertretung Forum Weggis
Martin Gehrig, Vertretung Rigi Kaltbad
Daniel Hauser, Weggiser EinwohnerInnen
Ruedi Imgrüth, Vertretung Die Mitte
Thomas Lottenbach, Vertretung Korporation
David Muheim, Vertretung Gwärb
Erich Roos, Vertretung SVP
Silvia Sturzenegger, Weggiser EinwohnerInnen
Markus Würsch, Weggiser EinwohnerInnen (ehem. Vertretung FDP)
René Zurmühle, Vertretung Tourismus

Gemeinde Weggis:

Ueli Rüesch, Leiter Abteilung Bau
Helga Matuschke, ehem. Leiterin Abteilung Bau
Priska Hunkeler, Stv. Leiterin Abteilung Bau
Godi Marbach, Geschäftsführer und Gemeindeschreiber
Bruno Weingartner, Medien und Abstimmungsbotschaft

Planteam S AG:

Mirco Derrer (Projektleiter)
Linus Boog (Mitarbeit)
Melina Weiss (Mitarbeit)
Claudio Birnstiel (Mitarbeit)

Zusätzliche fachliche Beratung:

Martin Jäger, Architekt, Jäger Egli AG
Michèle Winiker, Rechtsanwältin, iur.Team Luzern
Daniel Mundprecht, Baukommission Gemeinde Weggis

4.4 Planungsschritte

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

Bisherige Planungsschritte

Workshop Bevölkerung Siedlungsleitbild	19. Juni 2021
Erarbeitung Siedlungsleitbild	Juni 2021 – Februar 2022
Mitwirkung Siedlungsleitbild	5. Februar – 5. März 2022
Genehmigung durch den Gemeinderat	28. September 2022
Erarbeitung kommunale Planungsinstrumente (Zonenplan und Bau- und Zonenreglement)	Frühling 2022 – Juni 2023
Verabschiedung durch die Ortsplanungskommission	3. Juli 2023
Verabschiedung durch den Gemeinderat	22. November 2023
Kantonales Vorprüfungsverfahren	2024
Öffentliche Mitwirkung	22. Januar 2024 – 22. März 2024
Überarbeitung der Vorlage, Mitwirkungsbericht	Frühling – Sommer 2024
Definitive Vorprüfung	Februar 2025
Öffentliche Auflage	13. Mai 2025 – 12. Juni 2025
Einspracheverhandlungen	Oktober – Dezember 2025
Verabschiedung durch den Gemeinderat zu Handen der Urnenabstimmung	25. März 2026

Ausstehende Planungsschritte

Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten	14. Juni 2026
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

4.5 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 22. Januar bis 22. März 2024 statt. Dabei gingen insgesamt 52 Mitwirkungseingaben ein.

Der Mitwirkungsbericht ist Bestandteil der orientierenden Inhalte, welche auf der Gemeindeverwaltung und auf der Ortsplanungswebsite www.zukunft-weggis.ch eingesehen werden können.

4.5.1 Änderungen aufgrund der Mitwirkung

Die in der Mitwirkung eingebrachten Anträge wurden geprüft und umgesetzt oder deren Nichtumsetzung begründet. Aufgrund der Mitwirkung erfuhr die Ortsplanung folgende grössere Änderungen:

Parzelle Nr. 831 Neubüel

Gemäss dem bisherigen Zonenplanentwurf befand sich die Parzelle Nr. 831 in der Wohn- und Arbeitszone. Aufgrund der Aufhebung des Gestaltungsplans werden die Volumen und die Qualitäten mit der Volumenerhaltungszone gesichert. Eine zeitgemässe Erneuerung ist möglich.

Ortsbildschutzzone II

Die Parzelle Nr. 137 im Gebiet Blauweid wurde aufgrund der architektonischen Gegebenheiten aus der Ortsbildschutzzone II entlassen. Sie befindet sich weiterhin in der Ortsbildschutzzone I.

Reservezonen

Auf Wunsch der Grundeigentümerschaften verbleiben die Parzellen Nrn. 66 und 231, wie bereits die Parzelle Nr. 1714, in der Reservezone. Als Folge des neuen Datenmodells des Bundes für Rahmennutzungspläne ist die Reservezone eine den Nichtbauzonen zugehörige Zone. Sie umfasst die bisher dem Übrigen Gebiet B zugewiesenen Flächen, auf denen in einem späteren Zeitpunkt voraussichtlich die Bauzone erweitert werden soll. Eine Interessenabwägung ist auf jeden Fall zu machen. In dieser Zone gelten gemäss §55 Abs2. PBG die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.

Parzelle Nr. 1513

Die Parzelle Nr. 1513 verbleibt auf Wunsch der Grundeigentümerschaft in der bisherigen Zone W-C. Eine Umzonung in die Kernzone ist nicht zweckmässig, da der Grünraum längerfristig beibehalten wird.

Gestaltungsplan Höchi

Der Gestaltungsplan Höchi wird aufgehoben. Neu wird ein Gebiet mit speziellen Bestimmungen festgelegt, welches die entsprechenden Qualitäten sichert. Dabei werden die Baubereiche, die Ausrichtungslinien, die Wendeplätze und der Spielplatz gesichert.

Das bisher im Gestaltungsplan enthaltene Gebiet Mösli wird aufgrund der Reihenhausbauung der Volumenerhaltungszone zugewiesen. Dadurch wird dessen Bestand gesichert.

Gestaltungsplan Vordere Lützelau

Der Gestaltungsplan Vordere Lützelau wird aufgehoben. Die bisher festgehaltenen exponierten Landschaftsteile werden mit einer überlagerten Grünzone gesichert.

Gebiet Underbüel

Der nördliche Teil des ursprünglichen Gestaltungsplangebiet Rainhof wird der Volumenerhaltungszone zugewiesen. Mit der Festlegung dieser Zone werden die Höhen sowie das Volumen aus dem Gestaltungsplan gesichert. Die Parzellen in diesem Gebiet sind bereits sehr dicht bebaut und eignen sich aufgrund der Eigentümerschaftsverhältnissen nicht für eine weitere Verdichtung. Eine angemessene Erneuerung ist möglich.

Gebiet Winkel

Im Gebiet Winkel wird ein Gebiet mit speziellen Bestimmungen festgelegt (Parzellen Nrn. 155, 156). In diesem Gebiet kann die Gemeinde Höhenabweichungen von bis zu 3.00 m zulassen, wenn es die ortsbaulichen Gegebenheiten zulassen.

Verkehrszone

Auf die Ausscheidung einer Verkehrszone auf Parzelle Nr. 1381 zur Erschliessung der hinterliegenden Parzelle Nr. 1494 wurde verzichtet. Da die Parzelle Nr. 1494 bereits direkt an die bestehende Verkehrszone der Kantonsstrasse angrenzt, gilt sie im Sinne der Erschliessungsvorschriften als ausreichend erschlossen. Eine zusätzliche Erschliessungsmassnahme ist daher nicht erforderlich.

Der Gemeinde war es ein Anliegen, alle Verkehrszonen zweckmässig und im Interesse der betroffenen Grundeigentümerschaften auszuscheiden. Im Sinne einer Gleichbehandlung wurde sorgfältig geprüft, in welchen Fällen eine Verkehrszone tatsächlich notwendig ist. Die vorliegende Lösung trägt diesem Anliegen Rechnung, indem sie einerseits den Erschliessungsbedarf abdeckt und andererseits auf überflüssige Eingriffe in bestehende Grundstücke verzichtet.

4.6 Kantonale Vorprüfung

Der Kanton würdigt die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement) als kohärent, auf einer sorgfältigen Ortsanalyse basierend und den aktuellen übergeordneten Vorgaben entsprechend.

Die Unterlagen wurden im Frühling 2024 dem Kanton zur Stellungnahme eingereicht. Nach einer Zwischenbesprechung im Herbst 2024 wurden die Unterlagen für den definitiven Vorprüfungsbericht dem Kanton im November 2024 zugestellt. Der Vorprüfungsbericht ist am 24.02.2025 bei der Gemeinde eingetroffen.

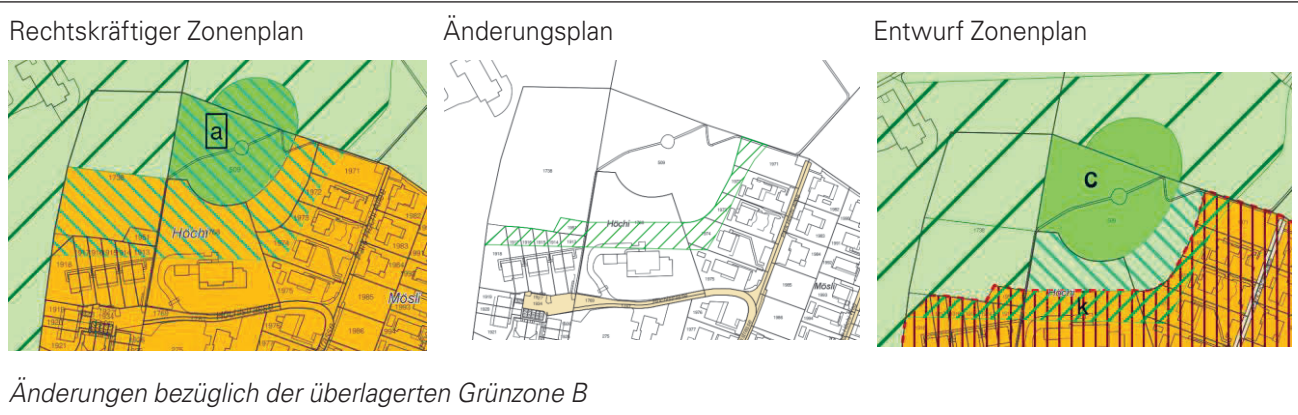
Die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte, Hinweise und Anträge wurden geprüft und umgesetzt oder deren Nichtumsetzung begründet. Der Vorprüfungsbericht ist Bestandteil der orientierenden Inhalte, welche auf der Gemeindeverwaltung und auf der Ortsplanungswebsite www.zukunft-weggis.ch eingesehen werden können.

4.6.1 Änderungen aufgrund der Vorprüfung

Aufgrund der Zwischenbesprechung mit dem Kanton und der weiteren Überarbeitung durch die Gemeinde erfuhr die Ortsplanung folgende grössere Änderungen:

Überlagerte Grünzone B

Am nördlichen Rand der Bauzone im Gebiet Höchi waren alle Parzellen von Nr. 1918 bis Nr. 1971 von einer Freihaltezone überlagert. So auch die Grünzone, die den Aussichtspunkt Höchi sichert. Freihaltezonen gelten als Nichtbauzonen (§ 58 PBG) und sollen somit nicht einer Bauzone überlagert werden. Dazu sind Grünzonen (§ 50 PBG) vorgesehen, welche ebenso die Freihaltung bestimmter Gebiete sichern können. Entsprechend wird auf die Freihaltezone verzichtet (Grünzone) bzw. eine überlagerte Grünzone festgelegt (Bauzone).



Parzelle Nr. 346 im Weiher

Die Parzelle Nr. 346 wurde fälschlicherweise der Wohn- und Arbeitszone zugewiesen. Gemäss der Teilzonenplanänderung Weiher 2021 sollte sich diese jedoch in der Arbeitszone Weiher 1 befinden.

Teilrichtplan Detailhandel

Mit dem Regionalen Teilrichtplan (TRP) Detailhandel soll die Versorgung in den Agglomerationszentren und Ortskernen erhalten sowie gestärkt werden. Dazu werden die zulässigen Standorte für Einkaufszentren und Fachmärkte festgelegt sowie der regionale Einbezug geregelt, da gemäss Kapitel S8-2 des Kantonalen Richtplans die regionalen Entwicklungsträger für die Abstimmung der übergeordneten Auswirkungen von verkehrsintensiven Einrichtungen sorgen. So wird auch festgehalten, dass in reinen Arbeitszonen der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs nur für den Quartierbedarf zugelassen ist (Richtwert 300 m² Nettofläche, im Ermessen der Gemeinde).

Der Teilrichtplan Detailhandel hat aufgrund der geografischen Lage und der Anzahl unbebauten Arbeitszonen für Weggis lediglich eine untergeordnete Bedeutung. Im Sinne der Vollständigkeit und der Gleichbehandlung aller Gemeinden wurden die Inhalte des Teilrichtplan Detailhandel in geeigneter Weise in der Gesamtrevision berücksichtigt. So wurde der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs zum Schutz des Gewerbes in den Arbeitszonenbestimmungen (Art. 27 und 28) ergänzt.

Waldfeststellung

Die Waldfeststellung wurde bei den Parzellen Nrn. 115, 1891, 1873, 1695, 1565 und 453 im Riedsort, bei der Parzelle Nr. 1697 in der Lützelau, bei der Parzelle Nr. 1157 im Zingeli sowie bei den Parzellen Nrn. 421 und 620 auf Rigi Kaltbad angepasst oder entfernt. Ein entsprechendes Waldfeststellungsverfahren wurde veranlasst.

Ortsbildschutzlinie

Die Ortsbildschutzlinie wurde bei den Parzellen Nrn. 1247 und 653 auf Rigi Kaltbad angepasst.

Verkehrszone

Die Verkehrszonen wurden im gesamten Gemeindegebiet kontrolliert und wenn nötig angepasst. Ziel war eine möglichst einheitliche Handhabung aller Verkehrszonen (u.a. bei den Parzellen Nrn. 2117, 719, 341, 1845, 20, 1636, 111, 544, 115, 1484, 1176, 1177, 823, 905, 1200, 163, 164, 170, 2090, 820, 1908, 352, 1870, 94, 140, 1216, 930, 944, 1881, 1882 GB Weggis).

Naturschutzzonen für TWW-Objekte auf Rigi Kaltbad

In der Gemeinde Weggis liegen mehrere Trockenwiesen-Objekte gemäss nationaler Trockenwiesen- und weiden-Verordnung (TwwV, SR 451.37, Art. 2).

Der Kanton ist zuständig, für die langfristigen Schutz- und Unterhaltsmassnahmen der TWW-Objekte zu sorgen (Art. 8 TwwV). Gemäss kantonaler Praxis sind die TWW-Objekte mit einer kommunalen Naturschutzzone grundeigentümerverbindlich zu sichern (NLG, SRL 709a, § 21-22).

Aus diesem Grund erfolgt auf Parzelle Nr. 414 GB Weggis im Bereich der zwei nationalen TWW-Objekte, Nr. 4812 und 4815, eine grundeigentümerverbindliche Sicherung anhand der Naturschutzzone I (Ns I).

Wo bereits Bewirtschaftungsvereinbarungen bestehen, hat die Zuweisung zur Naturschutzzone keinen Einfluss auf die Bewirtschaftung. Bewirtschaftungsvereinbarungen garantieren aber keinen langfristigen Schutz einer Fläche. Erst durch die Zuweisung zur Naturschutzzone werden die Flächen grundeigentümerverbindlich geschützt.

4.7 Öffentliche Auflage / Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen bei der Gemeinde 43 Einsprachen ein. 28 Einsprachen konnten gütlich erledigt werden – 15 bleiben aufrechterhalten.

Die Planunterlagen und der Vorprüfungsbericht lagen während 30 Tagen, vom 13. Mai 2025 bis zum 12. Juni 2025 bei der Bauverwaltung Weggis zur Einsicht öffentlich auf. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen 43 Einsprachen ein.

Die Einsprachen haben mehrheitlich folgende Themen zum Inhalt:

- Gestaltungsplan-Pflichtgebiet Baume
- Freihaltezone
- Sunnerainstrasse
- Schrägdachpflicht
- Verkehrszone

Gesamthaft wurden 33 Einspracheverhandlungen bezüglich 40 Einwendungen durchgeführt, in deren Nachgang wiederum 28 Einsprachen zurückgezogen wurden. Bei einzelnen Einwendungen stellte sich heraus, dass vor allem Erklärungsbedarf bestand und sich die Einsprachen nicht grundsätzlich gegen die Ortsplanungsrevision bzw. einzelne Teilaspekte richteten.

Über die verbliebenen 15 unerledigten Einsprachen haben die Stimmberechtigten gemäss § 63 PBG anlässlich der vorliegenden Abstimmung zu entscheiden. Diese werden nachfolgend in Kapitel 4.8 einzeln behandelt und die Erwägungen aus Sicht des Gemeinderates erläutert.

4.8 Einsprachebehandlung

4.8.1 Emanuela Epp, Weggis

Antrag der Einsprechenden

Ich beantrage daher, dass das Gebiet Baume G2 denselben Bauvorschriften unterliegt wie die angrenzenden Parzellen sowie das gesamte Wohngebiet der Hertensteinhalbinsel. Insbesondere soll die zulässige Gebäudehöhe talseitig auf 9 Meter beschränkt werden, wie Gebiet Höchi. Zudem soll eine Höhenbeschränkung in m.ü.M. festgelegt werden, damit ein einheitliches Landschaftsbild bestehen bleibt. Die Art und die Qualität der neuen Überbauung im Gebiet Baume soll so gestaltet werden, dass es sich harmonisch in das bestehende Quartier einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Die Seitenlängen der Gebäude und der Abstand zwischen den Gebäuden sollen so definiert werden, dass massive Baukörper ausgeschlossen sind.

Begründung der Einsprechenden

Ich bin Eigentümerin der Parzelle 1997 (Plan Nr. 20), welche oberhalb der Baume-Parzelle mit G2 angrenzt. Gemäss der neuen Ortsplanung besteht die Möglichkeit und das Recht, auf dem Baume-Gebiet G2 Gebäude mit einer Höhe talseitig von mindestens 14,5 Metern (10,5 m / 11.50 m talseitig plus 3 m für Gestaltungsplan qualitätssicherndes Verfahren) zu bauen. Aktuell ist aber im gesamten umliegenden Wohngebiet eine Gebäudehöhe talseitig von maximal ca. 9 Metern zulässig, meist unter Berücksichtigung von Höhenbeschränkungen in m.ü.M.

Die geplante Regelung für die Parzelle Baume mit G2 führt zu massiv höheren Gebäuden gegenüber dem bestehenden, umliegenden Quartier und bewirkt erhebliche Nachteile:

- Störung des Ortsbildes: Die massiv höheren Gebäude haben negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Lebensqualität der Anwohner.
- Missachtung von Art. 61, Absatz 12 im nBZR: «Das Landschaftsbild ist zu schonen und dadurch sind die Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal ins Landschaftsbild einzuordnen.»
- Missachtung Anhang 3, Nr. 2 Baume im Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision Ortsplanung vom 4.4.2025: Unter Gestaltungsplanpflichtgebiet Baume ist geschrieben: «Qualitätsvolle Eingliederung ins Ortsbild mit Rücksicht auf die Aussichtslage». Dies wäre nicht mehr der Fall.
- Widerspruch zum Siedungsleitbild: Die neue Einstufung des Gebietes Baume G2 steht im Widerspruch zur Hauptaussage des neuen Siedungsleitbildes, dass die Erhaltung des dörflichen Charakters sowie das Zusammenspiel von Landschaft, Freiräume und Siedlungsgebiet propagiert.
- Missachtung des Geotopschutzes: Das betroffene Gebiet gehört zum Inventar der Naturschutzobjekte des Geoportals.
- Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichberechtigung/Gleichbehandlung: Die vorgesehene W-C-Zone Baume mit Gestaltungsplanpflicht ohne Höhenbeschränkung führt zu einer Ungleichbehandlung gegenüber den angrenzenden Grundstückseigentümern. Übervorteilung eines Grundstückbesitzers: Die geplante Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe stellt eine einseitige Begünstigung dar.
- Nachteil und Schaden auch für unsere Parzelle: Die Erhöhung der Gebäudehöhe (bisher 9 m, neu mindestens 14,5 m) wird auch unsere Liegenschaft erheblich negativ beeinträchtigen.
- Massive Überbauung: Das aufgelegte neue Zonenreglement ermöglicht über einen Gestaltungsplan eine zu massive Überbauung des Gebietes Baume. Eine verdichtete Bauweise gehört in das Kerngebiet der Gemeinde in Nähe zu Einkauf- und Schulinfrastruktur. Die neu erlaubte mögliche Bebauung würde nicht in das bestehende Quartier passen.

Erwägungen des Gemeinderats

Bei der Ortsplanungsrevision wird der Fokus insbesondere auf das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen gelegt, wie dies seit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) vorgegeben ist. In der Praxis geschieht dies u.a. dadurch, dass, wo raumplanerisch zweckmässig (z.B. zentral gelegen und möglichst gut mit ÖV erschlossen),

die Nutzung intensiviert und somit andernorts wertvoller Boden gespart wird. Das Gebiet Baume als eingezonte Fläche inmitten des Siedlungsgebiets ist ein solches Areal, welches entwickelt werden soll. Dies entspricht einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden, ist im öffentlichen Interesse und wurde von der Ortsplanungskommission und vom Gemeinderat daher so festgelegt. Das Gebiet Baume erfüllt im Kontext der Gemeinde Weggis viele der relevanten raumplanerischen Kriterien für eine Entwicklung.

Das Grundstück (GS 6) ist seit über 30 Jahren eingezont, liegt mitten im Siedlungsgebiet und ist gut erschlossen und eine der wenigen Möglichkeiten im Gemeindegebiet qualitativ hochwertigen neuen Wohnraum zu schaffen. Der Gemeinde ist der Einfluss einer Bebauung auf das Quartier, die Aussichtslage und die Erschliessung bewusst, weshalb dem Grundstück eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt wurde. Entsprechend wird die Grundeigentümerschaft angehalten, die bauliche Entwicklung mittels qualitätssicherndem Verfahren (QSV) gemäss Art. 6 nBZR zu realisieren.

Durch dieses Verfahren wird vor allem sichergestellt, dass sich eine Überbauung stimmig in die landschaftliche, bauliche und funktionale Umgebung einfügt, das Verkehrssystem nicht zu stark belastet wird und Grünräume gesichert werden. Da sich das Grundstück an einer exponierten und landschaftlich bedeutsamen Lage befindet, werden besonders hohe Anforderungen an die bauliche Qualität gestellt. Aufgrund der Nähe zum BLN-Gebiet (Gebiet im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) wird die Gemeinde Weggis die Entwicklung besonders aufmerksam begleiten. Das Gebiet Baume steht jedoch nicht unter Geotopschutz und es bestehen keine denkmal- oder heimatenschutzrechtlichen Auflagen für das Gebiet. Zudem sind die Qualitätsziele der Gemeinde in Art. 3 nBZR («Bauen mit Qualität») festgelegt und werden für jedes Projekt geprüft. Überdies gelten die ordentlichen Grenzabstände zu den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplangebiets. Ausserdem wurden bereits im Siedlungsleitbild von 2022 (S. 41) die zu erhaltenden Qualitäten umrissen. An gleicher Stelle wird auch das Ziel einer massvollen Verdichtung explizit genannt. Mit den Bestimmungen für das Gebiet Baume setzt der Gemeinderat diese gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeiteten Stossrichtungen konkret planerisch um.

Mit den Nutzungsboni (Mehrhöhe bis 3 m und +20 % Überbauungsziffer), welche bei Vorliegen eines Gestaltungsplans mit qualitätssicherndem Verfahren (QSV) genutzt werden können, erhält die Grundeigentümerschaft mehr Möglichkeiten und Flexibilität, was im Zusammenspiel mit den hohen Qualitätsanforderungen einer verantwortungsvollen, weitsichtigen und nachhaltigen Planungspolitik entspricht und Weggis eine Entwicklung ermöglicht. Es liegen folglich sachliche und planerische Gründe vor, weshalb für das Grundstück Nr. 6 (Baume) die gewählte Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Es liegt keine Übervorteilung vor, denn auch die umliegenden Parzellen im östlichen Gebiet hätten gemäss Nutzungsplanung höher Bauen können. Die Grundeigentümerschaften haben sich aber in privatrechtlichen Verträgen gegenseitig dazu verpflichtet, tiefer (2-geschossig) zu bauen.

Eine Einspracheverhandlung mit der Einsprecherin hat am 19. November 2025 stattgefunden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

4.8.2 Anna Elisabeth und Rudolf Taufenecker-Widmer, Weggis

Anträge der Einsprechenden

Wir beantragen daher, dass das Gebiet Baume G2 denselben Bauvorschriften unterliegt wie die angrenzenden Parzellen. Insbesondere soll die zulässige Gebäudehöhe talseitig auf 9 Meter beschränkt werden, wie im Gebiet Höchi. Zudem soll eine Höhenbeschränkung in m.ü.M. festgelegt werden, damit ein einheitliches Landschaftsbild bestehen bleibt. Die Bauweise der neuen Überbauung im Gebiet Baume soll so gestaltet werden, dass sie sich harmonisch in das bestehende Quartier einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Die Seitenlängen der Gebäude und der Abstand zwischen den Gebäuden sollen so definiert werden, dass massive Baukörper ausgeschlossen sind.

Begründung der Einsprechenden

Wir sind Eigentümer der Parzelle 1979, die Baume-Parzelle mit G2 liegt in unserer unmittelbaren Nähe. Gemäss der neuen Ortsplanung besteht die Möglichkeit und das Recht, auf dem Baume-Gebiet G2 Gebäude mit einer Höhe talseitig von mindestens 14,5 Metern zu realisieren. Im gesamten umliegenden Wohngebiet ist eine Gebäudehöhe talseitig von maximal ca. 9 Metern zulässig, meist unter Berücksichtigung von Höhenbeschränkungen in m.ü.M.

Die geplante Regelung für die Parzelle Baume mit G2 führt zu massiv höheren Gebäuden gegenüber dem bestehenden, umliegenden Quartier und bewirkt erhebliche Nachteile:

- Die massiv höheren Gebäude haben negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Lebensqualität der Anwohner.
- Art. 61, Absatz 12 im nBZR: «Das Landschaftsbild ist zu schonen und dadurch sind die Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal ins Landschaftsbild einzuordnen.»
- Anhang 3, Nr. 2 Baume im Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision Ortsplanung vom 4.4.2025. Unter Gestaltungsplanpflichtgebiet Baume ist geschrieben: «Qualitätsvolle Eingliederung ins Ortsbild mit Rücksicht auf die Aussichtslage». Dies wäre nicht mehr der Fall.
- Siedlungsleitbild: Die neue Einstufung des Gebietes Baume G2 steht im Widerspruch zur Hauptaussage des neuen Siedlungsleitbildes, dass die Erhaltung des dörflichen Charakters sowie das Zusammenspiel von Landschaft, Freiräume und Siedlungsgebiet erhalten will.
- Das betroffene Gebiet gehört zum Inventar der Naturschutzobjekte des Geoportals.
- Die Erhöhung der Gebäudehöhe (bisher 9 m, neu mindestens 14,5 m) wird alle umliegenden Liegenschaften negativ beeinträchtigen.
- Das aufgelegte neue Zonenreglement ermöglicht mittels eines Gestaltungsplans eine zu verdichtende Überbauung des Gebietes Baume. Eine verdichtete Bauweise gehört in das Kerngebiet der Gemeinde. Die neu erlaubte mögliche Bebauung der Baume Parzelle passt in keiner Weise in das bestehende Quartier und ist eine einschneidende Zäsur.

Erwägungen des Gemeinderats

Bei der Ortsplanungsrevision wird der Fokus insbesondere auf das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen gelegt, wie dies seit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) vorgegeben ist. In der Praxis geschieht dies u.a. dadurch, dass, wo raumplanerisch zweckmässig (z.B. zentral gelegen und möglichst gut mit ÖV erschlossen), die Nutzung intensiviert und somit andernorts wertvoller Boden gespart wird. Das Gebiet Baume als eingezonte Fläche inmitten des Siedlungsgebiets ist ein solches Areal, welches entwickelt werden soll. Dies entspricht einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden, ist im öffentlichen Interesse und wurde von der Ortsplanungskommission und vom Gemeinderat daher so festgelegt. Das Gebiet Baume erfüllt im Kontext der Gemeinde Weggis viele der relevanten raumplanerischen Kriterien für eine Entwicklung.

Das Grundstück (GS 6) ist seit über 30 Jahren eingezont, liegt mitten im Siedlungsgebiet und ist gut erschlossen und eine der wenigen Möglichkeiten im Gemeindegebiet qualitativ hochwertigen neuen Wohnraum zu schaffen. Der Gemeinde ist der Einfluss einer Bebauung auf das Quartier, die Aussichtslage und die Erschliessung bewusst, weshalb dem Grundstück eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt wurde. Entsprechend wird die Grundeigentümerschaft angehalten, die bauliche Entwicklung mittels qualitätssicherndem Verfahren (QSV) gemäss Art. 6 nBZR zu realisieren.

Durch dieses Verfahren wird vor allem sichergestellt, dass sich eine Überbauung stimmig in die landschaftliche, bauliche und funktionale Umgebung einfügt, das Verkehrssystem nicht zu stark belastet wird und Grünräume gesichert werden. Da sich das Grundstück an einer exponierten und landschaftlich bedeutsamen Lage befindet, werden besonders hohe Anforderungen an die bauliche Qualität gestellt. Aufgrund der Nähe zum BLN-Gebiet (Gebiet im Bun-

desinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) wird die Gemeinde Weggis die Entwicklung besonders aufmerksam begleiten. Das Gebiet Baume steht jedoch nicht unter Geotopschutz und es bestehen keine denkmal- oder heimschutzrechtlichen Auflagen für das Gebiet. Zudem sind die Qualitätsziele der Gemeinde in Art. 3 nBZR («Bauen mit Qualität») festgelegt und werden für jedes Projekt geprüft. Überdies gelten die ordentlichen Grenzabstände zu den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplangebiets. Ausserdem wurden bereits im Siedlungsleitbild von 2022 (S. 41) die zu erhaltenden Qualitäten umrissen. An gleicher Stelle wird auch das Ziel einer massvollen Verdichtung explizit genannt. Mit den Bestimmungen für das Gebiet Baume setzt der Gemeinderat diese gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeiteten Stossrichtungen konkret planerisch um.

Mit den Nutzungsboni (Mehrhöhe bis 3 m und +20 % Überbauungsziffer), welche bei Vorliegen eines Gestaltungsplans mit qualitätssicherndem Verfahren (QSV) genutzt werden können, erhält die Grundeigentümerschaft mehr Möglichkeiten und Flexibilität, was im Zusammenspiel mit den hohen Qualitätsanforderungen einer verantwortungsvollen, weitsichtigen und nachhaltigen Planungspolitik entspricht und Weggis eine Entwicklung ermöglicht. Es liegen folglich sachliche und planerische Gründe vor, weshalb für das Grundstück Nr. 6 (Baume) die gewählte Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Es liegt keine Übervorteilung vor, denn auch die umliegenden Parzellen im östlichen Gebiet hätten gemäss Nutzungsplanung höher Bauen können. Die Grundeigentümerschaften haben sich aber in privatrechtlichen Verträgen gegenseitig dazu verpflichtet, tiefer (2-geschossig) zu bauen.

Eine Einspracheverhandlung mit den Einsprechenden hat am 15. Oktober 2025 stattgefunden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

4.8.3 Christoph und Dominik Belser, Niedergösgen

Anträge der Einsprechenden

Seit über 70 Jahren steht ein Einfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 1511. Als deren Eigentümer beantragen wir, dass diese wieder in die Bauzone eingezont wird. Die bereits überbaute Parzelle Nr. 1511 ist aktuell in der Landwirtschaftszone gelegen und sollen der Wohnzone A (W2A) wieder zugeführt werden. Der Bereich der Hauszufahrt auf der Parzelle Nr. 602 und 898 muss ebenfalls als Bauzone ausgedehnt werden.

Begründung der Einsprechenden

Mit dem Regierungsrat Entscheid vom 31.10.1995 (Protokoll 2913) wurde unter Ziffer 8.3 folgendes zugesichert:

Die Zonenzuordnung erweist sich somit als recht- und zweckmässig. Daran ändert auch nichts, dass auf dem Grundstück ein Gebäude steht. Denn dieses geniesst den Schutz der Besitzstandsgarantie gemäss § 181 PBG. Danach können bestehende, dem Zweck der Nutzungszone widersprechende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zeitgemäss erneuert, teilweise geändert, dem bisherigen Zweck und Umfang entsprechend wieder aufgebaut und angemessen erweitert werden. Somit bleibt es den Beschwerdeführern grundsätzlich unbenommen, ihr Haus umzubauen.

- Bei unserer ersten Baueingabe für einen Geräteschuppen war dies auch kein Problem. Leider mussten wir aber im Jahr 2024 bei einer erneuten Baueingabe feststellen, dass durch die Gemeinde das Bauprojekt voll unterstützt wurde, aber danach bei der kantonalen Stelle auf extremen Widerstand gestossen ist, obwohl die gesetzlichen Bestimmungen für das Bauvorhaben gegeben waren Art. 24c RPG. Nach diversen Planungen und Interventionen durch unseren Architekten wurde die dritte Variante genehmigt nach zwei vorgängigen Varianten. Leider führt ein solches vorgehen zu extremen hohen Kosten, was sich in einem Mehrpreis von ca. CHF 35'000.– widerspiegelt.
- Zudem muss darauf hingewiesen werden, dass im Entscheid vom 31.10.1995 durch den Regierungsrat nicht genügend gewürdigt wurde, was das für die Zukunft heisst. Seit der Einführung des Art 24c RPG wurden Ziffer 2 geändert und die Ziffern 3, 4 und 5 hinzugefügt. Dies führt zu weiteren Einschränkungen, die der Regierungsrat in seinem Entscheid völlig ausser Acht gelassen hatte, obwohl er diesen Aspekt von gesetzlichen Anpassungen in seinem Entscheid hätte einbeziehen müssen.
- Die Liegenschaft wurde vom Vorbesitzer als Haus in der Bauzone erstellt und durch unsere Eltern gekauft und als solche auch weiter genutzt. Die Liegenschaft war nie ein landwirtschaftliches Gebäude und lag vor Auszonungen im Gebiet oberer Bodenberg nicht an den landwirtschaftlichen Grenzen. Dies wurde erst mit der Auszonung geschaffen und hätte durch die Gemeinde verhindert werden können, damit keine Zersiedelung stattfindet und eine zusammenhängende Bauzone vorhanden gewesen wäre.

- Durch das Verhalten bei der letzten Baubewilligung durch die kantonale Stelle beantragen wir, dass der überbaute Anteil inkl. Garten der Parzelle 1511 und die Zufahrt GB 1511/602/898 der entsprechenden Zone zugeteilt werden.

Erwägungen des Gemeinderats

Das Grundstück Nr. 1511 wurde nie rechtskräftig der Bauzone zugeteilt. In den 1970er Jahren hatte die Gemeinde dies zwar vorgesehen und die Gemeindeversammlung hatte dem Vorhaben zugestimmt. Der Regierungsrat hat diese Bauzonenerweiterung jedoch bis heute nie genehmigt.

Die Innenentwicklung und der möglichst weitgehende Verzicht auf die Ausweitung der Bauzone bilden den wichtigsten Grundsatz der Gesamtrevision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes von 2014 und somit der vorliegenden Ortsplanungsrevision. Zumal mit einer Einzonung eine isolierte Kleinbauzone entstünde, was raumplanerisch weder zweckmässig noch zulässig wäre (liefe dem Trennungsgrundsatz von Bau- und Nichtbaugebiet gemäss RPG entgegen). Eine Erweiterung der Bauzone auf der Parzelle Nr. 1511 würde somit den Grundsätzen der nationalen Raumplanungsgesetzgebung zuwiderlaufen.

Folglich ist die Zuteilung des Grundstücks Nr. 1511 in die Bauzone aus den dargelegten Gründen nicht opportun und nicht möglich. Da das Bauvorhaben der Einsprechenden letztlich genehmigt wurde, ist belegt, dass eine bauliche Entwicklung auch in der Nichtbauzone unter den massgebenden rechtlichen Bedingungen von Art. 24c RPG (Ausnahmebewilligungen für altrechtliche Bauten ausserhalb der Bauzone) möglich ist.

Überdies musste die Gemeinde Weggis im Rahmen der kantonalen Rückzonungsstrategie mehrere Hektaren Bauland zurückzonen, wodurch eine Vielzahl von Grundeigentümerschaften eine Wertminderung erdulden mussten.

Eine Einspracheverhandlung mit den Einsprechenden hat am 22. Oktober 2025 stattgefunden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

4.8.4 Elvira Huber-Raguth, Weggis

Anträge der Einsprechenden

Ich beantrage in der Folge, dass die Parzelle Baume Nr. 6 mit G2 denselben Bauvorschriften unterliegt wie die angrenzenden Parzellen und das Gebiet Höchi sowie das gesamte weitere umliegende Wohngebiet. Insbesondere soll die zulässige Gebäudehöhe talseitig auf 9 Meter beschränkt werden, wie im Gebiet Höchi, Mösli und weiteren. Zudem soll eine Höhenbeschränkung in m.ü.M. festgelegt werden, damit ein einheitliches Landschaftsbild bestehen bleibt. Die Art und die Qualität der neuen Überbauung auf der Parzelle Nr. 6 Baume soll so gestaltet werden, dass sie sich harmonisch in das bestehende Quartier einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Die Seitenlängen der Gebäude und der Abstand zwischen den Gebäuden sollen so definiert werden, dass massive Baukörper ausgeschlossen sind.

Begründung der Einsprechenden

Ich bin Eigentümerin der Parzelle 1794 in der Überbauung Mösli, welche nördlich an die fragliche Baume-Parzelle Nr. 6 mit G2 angrenzt. Gemäss der neuen Ortsplanung besteht die Möglichkeit und das Recht, auf dem Baume-Areal G2 Gebäude mit einer Höhe talseitig von mindestens 14.5 Metern (10,5 m / 11.50 m talseitig plus 3 m für Gestaltungsplan qualitätssicherndes Verfahren) zu realisieren. Aktuell ist aber im gesamten umliegenden Wohngebiet eine Gebäudehöhe talseitig von maximal ca. 9 Metern zulässig, meist unter Berücksichtigung von Höhenbeschränkungen in m.ü.M.

Die geplante Regelung für die Parzelle Baume mit G2 führt zu massiv höheren Gebäuden gegenüber dem bestehenden, umliegenden Quartier und bewirkt erhebliche Nachteile:

- Störung des Ortsbildes: Die massiv höheren Gebäude haben negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Lebensqualität der Anwohner.
- Missachtung von Art. 61, Absatz 12 im nBZR: «Das Landschaftsbild ist zu schonen und dadurch sind die Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal ins Landschaftsbild einzuordnen.»
- Missachtung Anhang 3, Nr. 2 Baume im Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision Ortsplanung vom 4.4.2025: Unter Gestaltungsplanpflichtgebiet Baume ist geschrieben: «Qualitätsvolle Eingliederung ins Ortsbild mit Rücksicht auf die Aussichtslage». Dies wäre nicht mehr der Fall.

- Widerspruch zum Siedlungsleitbild: Die neue Einstufung des Gebietes Baume G2 steht im Widerspruch zur Hauptaussage des neuen Siedlungsleitbildes, dass die Erhaltung des dörflichen Charakters sowie das Zusammenspiel von Landschaft, Freiräume und Siedlungsgebiet propagiert.
- Missachtung des Geotopschutzes: Das betroffene Gebiet gehört zum Inventar der Naturschutzobjekte des Geoportals.
- Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichberechtigung/Gleichbehandlung: Die vorgesehene W-C-Zone Baume mit Gestaltungsplanpflicht ohne Höhenbeschränkung führt zu einer Ungleichbehandlung gegenüber den angrenzenden Grundstückseigentümern. Übervorteilung eines Grundstückbesitzers: Die geplante Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe stellt eine einseitige Begünstigung dar.
- Nachteil und Schaden auch für meine Parzelle: Die Erhöhung der Gebäudehöhe (bisher 9 m, neu mindestens 14,5 m) wird auch unsere Liegenschaft erheblich negativ beeinträchtigen.
- Massive Überbauung: Das aufgelegte neue Zonenreglement ermöglicht über einen Gestaltungsplan eine zu massive Überbauung des Gebietes Baume. Eine verdichtete Bauweise gehört in das Kerngebiet der Gemeinde in Nähe zu Einkauf- und Schulinfrastruktur. Die neu erlaubte mögliche Bebauung würde nicht in das bestehende Quartier passen. Will die Gemeinde Weggis einen zweiten Schandfleck analog «Alpenblick» zulassen?

Erwägungen des Gemeinderats

Bei der Ortsplanungsrevision wird der Fokus insbesondere auf das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen gelegt, wie dies seit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) vorgegeben ist. In der Praxis geschieht dies u.a. dadurch, dass, wo raumplanerisch zweckmässig (z.B. zentral gelegen und möglichst gut mit ÖV erschlossen), die Nutzung intensiviert und somit andernorts wertvoller Boden gespart wird. Das Gebiet Baume als eingezonte Fläche inmitten des Siedlungsgebiets ist ein solches Areal, welches entwickelt werden soll. Dies entspricht einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden, ist im öffentlichen Interesse und wurde von der Ortsplanungskommission und vom Gemeinderat daher so festgelegt. Das Gebiet Baume erfüllt im Kontext der Gemeinde Weggis viele der relevanten raumplanerischen Kriterien für eine Entwicklung.

Das Grundstück (GS 6) ist seit über 30 Jahren eingezont, liegt mitten im Siedlungsgebiet und ist gut erschlossen und eine der wenigen Möglichkeiten im Gemeindegebiet qualitativ hochwertigen neuen Wohnraum zu schaffen. Der Gemeinde ist der Einfluss einer Bebauung auf das Quartier, die Aussichtslage und die Erschliessung bewusst, weshalb dem Grundstück eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt wurde. Entsprechend wird die Grundeigentümerschaft angehalten, die bauliche Entwicklung mittels qualitätssicherndem Verfahren (QSV) gemäss Art. 6 nBZR zu realisieren.

Durch dieses Verfahren wird vor allem sichergestellt, dass sich eine Überbauung stimmig in die landschaftliche, bauliche und funktionale Umgebung einfügt, das Verkehrssystem nicht zu stark belastet wird und Grünräume gesichert werden. Da sich das Grundstück an einer exponierten und landschaftlich bedeutsamen Lage befindet, werden besonders hohe Anforderungen an die bauliche Qualität gestellt. Aufgrund der Nähe zum BLN-Gebiet (Gebiet im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) wird die Gemeinde Weggis die Entwicklung besonders aufmerksam begleiten. Das Gebiet Baume steht jedoch nicht unter Geotopschutz und es bestehen keine denkmal- oder heimatenschutzrechtlichen Auflagen für das Gebiet. Zudem sind die Qualitätsziele der Gemeinde in Art. 3 nBZR («Bauen mit Qualität») festgelegt und werden für jedes Projekt geprüft. Überdies gelten die ordentlichen Grenzabstände zu den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplangebiets. Ausserdem wurden bereits im Siedlungsleitbild von 2022 (S. 41) die zu erhaltenden Qualitäten umrissen. An gleicher Stelle wird auch das Ziel einer massvollen Verdichtung explizit genannt. Mit den Bestimmungen für das Gebiet Baume setzt der Gemeinderat diese gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeiteten Stossrichtungen konkret planerisch um.

Mit den Nutzungsboni (Mehrhöhe bis 3 m und +20 % Überbauungsziffer), welche bei Vorliegen eines Gestaltungsplans mit qualitätssicherndem Verfahren (QSV) genutzt werden können, erhält die Grundeigentümerschaft mehr Möglichkeiten und Flexibilität, was im Zusammenspiel mit den hohen Qualitätsanforderungen einer verantwortungsvollen, weitsichtigen und nachhaltigen Planungspolitik entspricht und Weggis eine Entwicklung ermöglicht. Es liegen folglich sachliche und planerische Gründe vor, weshalb für das Grundstück Nr. 6 (Baume) die gewählte Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Es liegt keine Übervorteilung vor, denn auch die umliegenden Parzellen im östlichen Gebiet hätten gemäss Nutzungsplanung höher Bauen können. Die Grundeigentümerschaften haben sich aber in privatrechtlichen Verträgen gegenseitig dazu verpflichtet, tiefer (2-geschossig) zu bauen.

Eine Einspracheverhandlung mit der Einsprechenden hat am 19. November 2025 stattgefunden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

4.8.5 Erbgemeinschaft Ernst Brucker

Vertreten durch RA Urs Hofstetter-Arnet, Hofstetter Advokatur & Notariat AG, Luzern

Anträge der Einsprechenden

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. Das Grundstück Nr. 1398, GB Weggis sei nicht der Landwirtschaftszone zuzuteilen, sondern unverändert in der Bauzone zu belassen und neu der Wohnzone D (W-D) (westlicher Teil, Baufelder B und A gemäss Situationsplan vom 05.09.2014) zuzuteilen.
3. Eventuell sei entsprechend dem Ergebnis der Einspracheverhandlung vom 28. August 2020 mit der Gemeinde zur Bestimmung der Planungszone vom Grundstück Nr. 1398, GB Weggis eine Fläche im Umfang eines der beiden «Baufelder» (Baufeld B gemäss Situationsplan vom 05.09.2014) des Vorprojekts vom Januar 2015 in der Bauzone zu belassen und neu der Wohnzone D (W-D) zuzuteilen.
4. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
5. Unter Kostenfolgen zulasten der Gemeinde.

Begründung der Einsprechenden

Das Grundstück wurde im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung im Rahmen der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie aus der Bauzone entlassen. Dies sei aus mehreren Gründen nicht rechtmässig erfolgt:

- Erstens sei die Rückzonung die Folge einer falschen und überholten Kapazitäts- und Wachstumsberechnung des Kantons. Die Gemeinde Weggis werde zu Unrecht als Rückzonungsgemeinde eingestuft. Das zulässige Bevölkerungswachstum sei zu tief angesetzt und trage der Funktion als Tourismusgemeinde nicht genügend Rechnung. Zudem seien neue Bevölkerungsprognosen zu berücksichtigen, die ein deutlich höheres Wachstum erwarten liessen. Es brauche zwingend eine neue, korrekte Gesamtkapazitätsberechnung.
- Zweitens verweisen die Einsprechenden auf die konkrete Lage und Qualität des Grundstücks. Dieses sei voll erschlossen, liege innerhalb des Siedlungsgebiets und stelle weder eine periphere noch eine blockierte Fläche dar. Seit Jahren bestehe eine konkrete Bauabsicht; bereits 2015 sei ein Vorprojekt eingereicht worden. Die damalige Annahme (bei der Umsetzung der Rückzonungsstrategie), es bestehe keine konkrete Bauabsicht, treffe deshalb nicht zu.
- Drittens sei die Rückzonung unverhältnismässig und verletze die Eigentumsgarantie. Eine Rückzonung des baureifen Landes komme einem schweren Eingriff gleich und führe voraussichtlich zu einer entschädigungspflichtigen Eigentumsbeschränkung.
- Viertens verfüge die Gemeinde selbst bei grundsätzlich erforderlichen Rückzonungen über genügend planerischen Spielraum, um das Grundstück als Härtefall in der Bauzone zu belassen. Insgesamt sei die Rückzonung historisch, rechtlich und sachlich nicht haltbar und im Rahmen der Gesamtrevision zu korrigieren.

Erwägungen des Gemeinderats

Die Rückzonung des Grundstücks Nr. 1398 wurde nicht im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision beschlossen, sondern bereits mit der separaten Teilrevision «Umsetzung Rückzonungsstrategie». Diese Teilrevision wurde vom Regierungsrat genehmigt; einzig die Zonierung einzelner Parzellen – darunter die betroffene – ist aufgrund hängiger Rechtsverfahren noch nicht rechtskräftig.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird auf der Parzelle Nr. 1398 folglich keine planerische Änderung vorgenommen. Die Zonierung entspricht der bereits beschlossenen Teilrevision (Rückzonungen). Aus diesem Grund ist die Einsprache im Rahmen der Gesamtrevision materiell nicht neu zu beurteilen. Sollte das Kantonsgericht die Rückzonung aufheben oder Anpassungen verlangen, werden die notwendigen Schritte und Optionen in einem separaten Verfahren geprüft.

Der Gemeinderat stützt die Einschätzung, wonach es sich um einen Härtefall handelt. Entsprechende Gespräche mit der kantonalen Dienststelle rawi wurden deshalb geführt. Die Erfolgsaussichten für eine Ausnahme und somit dem Beibehalt des betroffenen Grundstücks in der Bauzone durch den Kanton beurteilt der Gemeinderat aus verschiedenen Gründen jedoch als gering.

Eine Einspracheverhandlung mit den Einsprechenden hat am 26. Oktober 2025 stattgefunden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

4.8.6 Gerhard und Laura Rentsch, Weggis

Vertreten durch RA Ralf Vogler und | oder RA Raphael Arnet, Nievergelt & Stoehr AG

Anträge der Einsprechenden

1. Es sei die öffentlich aufgelegte Gesamtrevision der Ortsplanung der Abteilung Bau der Gemeinde Weggis bzw. der zuständigen Gemeinde- bzw. Fachbehörde zur Verbesserung in dem Sinne zurückzuweisen, als das Bau- und Zonenreglement vom 4. April 2025 (vom Gemeinderat am 16. April 2025 zu Händen der öffentlichen Auflage verabschiedet) mit einer zusätzlichen Ortsbildschutzzone für das Gebiet Sunnerainstrasse, bestehend aus den Grundstücken Nrn. 1476, 994, 1645, 1749, 1646, 995, 787, 688, 598, 766, 659, 658, 1638, 1637, 2117, 651, 1779, 641, 719, 276, 1553, 776, 685, 686, 696, 697, 1263, 2093, 1264, 1536, 1265, 2096, 833, 671, 2063, 1361, 1512, 1493, 1383, 1628, 1629, 507, 1805, 1851, 1619, 1620, 1754, 1621, 1981 zu ergänzen sei, in welcher in Überlagerung der Grundnutzung (Wohnzone C) folgende Zonenordnung gilt:
 - a. Neubauten oder bauliche Veränderungen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie sich in Bezug auf die architektonische Gestaltung gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen;
 - b. Die Überbauung der Grundstücke mit Ein- oder Doppel-Einfamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig;
 - c. Es sind nur Bauten zulässig, die in ihrem Umfeld als Einzelbauten in Erscheinung treten;
 - d. Für Grundstücke mit einer zusammenhängenden Baulandfläche von mindestens 2'000 m² kann die Gemeinde insbesondere zur Sicherung der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild einen Gestaltungsplan verlangen;
2. Eventualiter sei die öffentlich aufgelegte Gesamtrevision der Ortsplanung der Abteilung Bau der Gemeinde Weggis bzw. der zuständigen Gemeinde- bzw. Fachbehörde zur Verbesserung in dem Sinne zurückzuweisen, als in das Bau- und Zonenreglement vom 4. April 2025 (vom Gemeinderat am 16. April 2025 zu Händen der öffentlichen Auflage verabschiedet) eine neue Bestimmung aufzunehmen sei, wonach das Gebiet Sunnerainstrasse, bestehend aus den Grundstücken Nrn. 1476, 994, 1645, 1749, 1646, 995, 787, 688, 598, 766, 659, 658, 1638, 1637, 2117, 651, 1779, 641, 719, 276, 1553, 776, 685, 686, 696, 697, 1263, 2093, 1264, 1536, 1265, 2096, 833, 671, 2063, 1361, 1512, 1493, 1383, 1628, 1629, 507, 1805, 1851, 1619, 1620, 1754, 1621, 1981 in Überlagerung der Grundnutzung (Wohnzone C) einem Gebiet mit speziellen Bestimmungen zugeordnet wird, in welchem folgende Zonenordnung gilt:
 - a. Neubauten oder bauliche Veränderungen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie sich in Bezug auf die architektonische Gestaltung gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen;
 - b. Die Überbauung der Grundstücke mit Ein- oder Doppel-Einfamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig;
 - c. Es sind nur Bauten zulässig, die in ihrem Umfeld als Einzelbauten in Erscheinung treten;
 - d. Für Grundstücke mit einer zusammenhängenden Baulandfläche von mindestens 2'000 m² kann die Gemeinde insbesondere zur Sicherung der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild einen Gestaltungsplan verlangen;
3. Es sei für das Gebiet Sunnerainstrasse, bestehend aus den Grundstücken Nrn. 1476, 994, 1645, 1749, 1646, 995, 787, 688, 598, 766, 659, 658, 1638, 1637, 2117, 651, 1779, 641, 719, 276, 1553, 776, 685, 686, 696, 697, 1263, 2093, 1264, 1536, 1265, 2096, 833, 671, 2063, 1361, 1512, 1493, 1383, 1628, 1629, 507, 1805, 1851, 1619, 1620, 1754, 1621, 1981 eine Planungszone für die maximale Dauer gemäss § 83 Abs. 1 PBG mit folgenden Bestimmungen zu erlassen:
 - a. Neubauten oder bauliche Veränderungen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie sich in Bezug auf die architektonische Gestaltung gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen;
 - b. Die Überbauung der Grundstücke mit Ein- oder Doppel-Einfamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig;
 - c. Es sind nur Bauten zulässig, die in ihrem Umfeld als Einzelbauten in Erscheinung treten;
 - d. Für Grundstücke mit einer zusammenhängenden Baulandfläche von mindestens 2000 m² kann die Gemeinde insbesondere zur Sicherung der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild einen Gestaltungsplan verlangen;
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten des Gemeinwesens.

Begründung der Einsprechenden

Die Einführung einer Ortsbildschutzzone bzw. Zuordnung zum «Gebiet mit speziellen Bestimmungen» mit teilweiser Gestaltungsplanpflicht ist für das Gebiet Sunnerainstrasse unerlässlich, um die dörfliche Charakteristik, den Schutz der Wohnqualität sowie die nachhaltige und ortstypische Entwicklung sicherzustellen.

- Gebiet Sunnerainstrasse ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser in kleinteiliger Bauweise.
- Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser würde die ortstypische Struktur und Identität stark beeinträchtigen.
- In der Hanglage seien besonders zurückhaltende Bauformen erforderlich.
- Sichtachsen und landschaftliche Kulissen müssten erhalten bleiben.
- Mehrfamilienhäuser führten gemäss Erfahrung zu erhöhten Immissionen, Einsicht und Schattenwurf. Die Wohnstruktur und Privatsphäre der Anwohner sei dadurch gefährdet.

Deshalb soll die Gemeinde die Möglichkeit vorsehen, über einen festgelegten Perimeter einen Gestaltungsplan zu verlangen, wo die städtebauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert wird. Um die beantragten Zonenvorschriften zu sichern ist das Gebiet ausserdem mit einer Planungszone mit maximaler Dauer gemäss § 83 Abs. 1 PBG zu belegen. Diese soll während ihrer Gültigkeit sicherstellen, dass nur qualitativ gute Bauten zugelassen werden. Die Planungszone soll entsprechende Bestimmungen in genanntem Sinne enthalten.

Erwägungen des Gemeinderats

Die Gemeinde verfolgt eine Vision (Siedungsleitbild Weggis 2022), welche definiert, wo die Siedlung beginnt und aufhört, wo Verdichtung stattfinden soll und wo nicht. Mit der Ortsplanungsrevision wird die baurechtliche Umsetzung der Vision vollzogen. Das Gebiet Höchi ist kein Verdichtungsgebiet, aber die Siedlungsentwicklung nach innen (übergeordnetes Recht) besagt, dass die Ausnutzungen nicht reduziert werden sollen. Die Verdichtung im Gebiet Weggis West richtet sich gemäss dem Siedungsleitbild von 2022 (S. 40) vor allem auf die unbebauten Parzellen.

Mit der Ortsplanungsrevision und der neuen Berechnungsweise von AZ nach ÜZ wird in dieser Zone folglich dasselbe Volumen wie heute ermöglicht. Das BZR legt (auch heute schon) nur die Ausnutzung fest, aber nicht die Typologie, sprich die Forderung nach Einfamilienhaus (EFH) und Mehrfamilienhaus (MFH). Eine Rückzonung im Sinne einer Beschränkung der baulichen Möglichkeiten wie sie die Einsprechenden fordern, würde einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundeigentümerschaften bewirken und zudem dem Siedungsleitbild von Weggis widersprechen. Diese ist denn auch raumplanerisch weder erforderlich noch erwünscht.

Im Gebiet Sunnerain gibt es einige sehr grosse Parzellen mit deutlich mehr als 1'000 m². Die Befürchtung der Einsprechenden ist somit insofern zutreffend, dass mit der ÜZ von 0.22 auf einzelnen Grundstücken tatsächlich Mehrfamilienhäuser mit einer Grundfläche von über 300 m² realisiert werden können.

Eine qualitativ gute bauliche Entwicklung in allen Ortsteilen ist auch dem Gemeinderat und der Kommission sehr wichtig. Deshalb soll mit der Revision der Ortsplanung der neue Artikel 3 BZR eingeführt werden. Dessen Bestimmungen entsprechen den von den Einsprechenden monierten Punkten bereits weitgehend. So listet Abs. 2 diverse qualitative Aspekte auf, die bei der Realisierung von Bauten zu berücksichtigen sind (u.a. Eigenheiten des Quartiers, Standort/Stellung/Form/Proportionen/Dimensionen von Bauten, attraktive Gestaltung der Aussenräume). Abs. 3 gibt der Gemeinde, genau wie von den Einsprechenden gefordert, zudem die Möglichkeit, bei orts- und landschaftsprägenden Projekten einen Gestaltungsplan (qualifiziertes Verfahren) über einen festgelegten Perimeter zu verlangen, wo es die städtebauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert. Den Anliegen der Einsprechenden wird somit aus Sicht des Gemeinderates bereits genügend entsprochen und qualitativen Komponenten wird gegenüber der rechtsgültigen Ortsplanung künftig viel mehr Gewicht gegeben. Weitergehende (einschränkende) Bestimmungen wie eine überlagernde Ortsbildschutzzone erachtet der Gemeinderat gegenüber den betroffenen Grundeigentümerschaften daher als nicht verhältnismässig.

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

Eine Einspracheverhandlung mit den Einsprechenden hat am 3. Dezember 2025 stattgefunden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

4.8.7 Iris und Julian Knönagel, Weggis

Anträge der Einsprechenden

Wir beantragen, dass die neue Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Baume in der vorgesehenen Form nicht umgesetzt wird und insbesondere die Gebäudehöhen beschränkt werden.

Begründung der Einsprechenden

- Aufgrund unseres Zuzuges im Juli 2024 haben wir von den Änderungen erst an der Gemeindeversammlung im Mai 2025 erfahren. Entsprechend konnten wir uns nicht vorgängig an der Mitwirkung beteiligen und bringen unsere Anliegen nun gestützt auf Art. 207 PBG via Einsprache ein.
- Als Eigentümer eines unmittelbar angrenzenden Grundstücks (Parzelle 1796) sind wir durch die Gestaltungsplanpflicht direkt und erheblich betroffen. Die geplante höhere Ausnutzung auf dem benachbarten Grundstück hätte zur Folge, dass eine bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung möglich werden. Diese würden zu einer erheblichen Einschränkung unserer Aussichtslage, unseres ruhigen Wohnraums und zu einer Wertminderung unseres Wohneigentums führen. Diese Beeinträchtigung überschreitet das bisher Planbare gemäss geltender Baulandzone deutlich und wirkt sich nachteilig auf unsere Wohn- und Lebensqualität aus.
- Darüber hinaus stellen die höhere Ausnutzung und Gebäudehöhen eine Ungleichbehandlung dar: Während die benachbarten Grundstücke, inklusive unseres, keine baulichen Erweiterungen erhalten und eine tiefere Gebäudehöhe einhalten müssen, wird die direkt unterhalb gelegene Parzelle Baume mit zusätzlichen Baumöglichkeiten bevorzugt behandelt. Diese Bevorzugung erscheint sachlich nicht gerechtfertigt und verletzt das Gebot der rechtsgleichen Behandlung.
- Des Weiteren widerspricht die geplante Entwicklung dem Siedungsleitbild Weggis. Die betroffenen Ortsteile (Höchi, Sonnhalde, Friedheim, Hürtimatt) werden als «aussichtsreiche, locker bebaute Wohnlagen mit hohem Grünanteil und Einfamilienhausstruktur» beschrieben. Eine dichtere Bebauung mit preisgünstigem Wohnraum steht im Widerspruch zu dieser planerischen Zielsetzung. Ausserdem Überschreiten die neuen möglichen Höhen die umliegenden Häuserhöhen.

Erwägungen des Gemeinderats

Bei der Ortsplanungsrevision wird der Fokus insbesondere auf das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen gelegt, wie dies seit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) vorgegeben ist. In der Praxis geschieht dies u.a. dadurch, dass, wo raumplanerisch zweckmässig (z.B. zentral gelegen und möglichst gut mit ÖV erschlossen), die Nutzung intensiviert und somit andernorts wertvoller Boden gespart wird. Das Gebiet Baume als eingezonte Fläche inmitten des Siedlungsgebiets ist ein solches Areal, welches entwickelt werden soll. Dies entspricht einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden, ist im öffentlichen Interesse und wurde von der Ortsplanungskommission und vom Gemeinderat daher so festgelegt. Das Gebiet Baume erfüllt im Kontext der Gemeinde Weggis viele der relevanten raumplanerischen Kriterien für eine Entwicklung.

Das Grundstück (GS 6) ist seit über 30 Jahren eingezont, liegt mitten im Siedlungsgebiet und ist gut erschlossen und eine der wenigen Möglichkeiten im Gemeindegebiet qualitativ hochwertigen neuen Wohnraum zu schaffen. Der Gemeinde ist der Einfluss einer Bebauung auf das Quartier, die Aussichtslage und die Erschliessung bewusst, weshalb dem Grundstück eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt wurde. Entsprechend wird die Grundeigentümerschaft angehalten, die bauliche Entwicklung mittels qualitätssicherndem Verfahren (QSV) gemäss Art. 6 nBZR zu realisieren.

Durch dieses Verfahren wird vor allem sichergestellt, dass sich eine Überbauung stimmig in die landschaftliche, bauliche und funktionale Umgebung einfügt, das Verkehrssystem nicht zu stark belastet wird und Grünräume gesichert werden. Da sich das Grundstück an einer exponierten und landschaftlich bedeutsamen Lage befindet, werden besonders hohe Anforderungen an die bauliche Qualität gestellt. Aufgrund der Nähe zum BLN-Gebiet (Gebiet im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) wird die Gemeinde Weggis die Entwicklung besonders aufmerksam begleiten. Das Gebiet Baume steht jedoch nicht unter Geotopschutz und es bestehen keine denkmal- oder heimatschutzrechtlichen Auflagen für das Gebiet. Zudem sind die Qualitätsziele der Gemeinde in Art. 3 nBZR («Bauen mit Qualität») festgelegt und werden für jedes Projekt geprüft. Überdies gelten die ordentlichen Grenzabstände zu den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplangebiets. Ausserdem wurden bereits im Siedungsleitbild von 2022 (S. 41) die zu erhaltenden Qualitäten umrissen. An gleicher Stelle wird auch das Ziel einer massvollen Verdichtung explizit genannt. Mit den Bestimmungen für das Gebiet Baume setzt der Gemeinderat diese gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeiteten Stossrichtungen konkret planerisch um.

Mit den Nutzungsboni (Mehrhöhe bis 3 m und +20 % Überbauungsziffer), welche bei Vorliegen eines Gestaltungsplans mit qualitätssicherndem Verfahren (QSV) genutzt werden können, erhält die Grundeigentümerschaft mehr Möglichkeiten und Flexibilität, was im Zusammenspiel mit den hohen Qualitätsanforderungen einer verantwortungsvollen, weitsichtigen und nachhaltigen Planungspolitik entspricht und Weggis eine Entwicklung ermöglicht. Es liegen folglich sachliche und planerische Gründe vor, weshalb für das Grundstück Nr. 6 (Baume) die gewählte Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Es liegt keine Übervorteilung vor, denn auch die umliegenden Parzellen im östlichen Gebiet hätten gemäss Nutzungsplanung höher Bauen können. Die Grundeigentümerschaften haben sich aber in privatrechtlichen Verträgen gegenseitig dazu verpflichtet, tiefer (2-geschossig) zu bauen.

Eine Einspracheverhandlung mit den Einsprechenden hat am 3. Dezember 2025 stattgefunden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

4.8.8 Madeleine und Peter Imhof-Kaufmann, Weggis

Anträge der Einsprechenden

Wir beantragen daher, dass die Parzelle Baume Nr. 6 mit G2 denselben Bauvorschriften unterliegt wie die angrenzenden Parzellen und das Gebiet Höchi sowie das gesamte weitere umliegende Wohngebiet. Insbesondere soll die zulässige Gebäudehöhe talseitig auf 9 Meter beschränkt werden, wie im Gebiet Höchi, Möslü und weitere. Zudem soll eine Höhenbeschränkung in m.ü.M. festgelegt werden, damit ein einheitliches Landschaftsbild bestehen bleibt. Die Art und die Qualität der neuen Überbauung auf der Parzelle Nr. 6 Baume soll so gestaltet werden, dass es sich harmonisch in das bestehende Quartier einfügt und das Ortsbild nicht beeinträchtigt. Die Seitenlängen der Gebäude und der Abstand zwischen den Gebäuden sollen so definiert werden, dass massive Baukörper ausgeschlossen sind.

Begründung der Einsprechenden

Wir sind Eigentümer der Parzelle 1797, welche nördlich an die fragliche Baume-Parzelle Nr. 6 mit G2 angrenzt. Gemäss der neuen Ortsplanung besteht die Möglichkeit und das Recht, auf dem Baume-Gebiet G2 Gebäude mit einer Höhe talseitig von mindestens 14,5 Metern (10,5 m / 11.50 m talseitig plus 3 m für Gestaltungsplan qualitätssicherndes Verfahren) zu realisieren. Aktuell ist aber im gesamten umliegenden Wohngebiet eine Gebäudehöhe talseitig von maximal ca. 9 Metern zulässig, meist unter Berücksichtigung von Höhenbeschränkungen in m.ü.M.

Die geplante Regelung für die Parzelle Baume mit G2 führt zu massiv höheren Gebäuden gegenüber dem bestehenden, umliegenden Quartier und bewirkt erhebliche Nachteile:

- Störung des Ortsbildes: Die massiv höheren Gebäude haben negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Lebensqualität der Anwohner.
- Missachtung von Art. 61, Absatz 12 im nBZR: «Das Landschaftsbild ist zu schonen und dadurch sind die Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal ins Landschaftsbild einzuordnen.»
- Missachtung Anhang 3, Nr. 2 Baume im Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision Ortsplanung vom 4.4.2025: Unter Gestaltungsplanpflichtgebiet Baume ist geschrieben: «Qualitätsvolle Eingliederung ins Ortsbild mit Rücksicht auf die Aussichtslage». Dies wäre nicht mehr der Fall.
- Widerspruch zum Siedungsleitbild: Die neue Einstufung des Gebietes Baume G2 steht im Widerspruch zur Hauptaussage des neuen Siedungsleitbildes, dass die Erhaltung des dörflichen Charakters sowie das Zusammenspiel von Landschaft, Freiräume und Siedlungsgebiet propagiert.
- Missachtung des Geotopschutzes: Das betroffene Gebiet gehört zum Inventar der Naturschutzobjekte des Geoparks.
- Verstoss gegen den Grundsatz der Gleichberechtigung/Gleichbehandlung: Die vorgesehene W-C-Zone Baume mit Gestaltungsplanpflicht ohne Höhenbeschränkung führt zu einer Ungleichbehandlung gegenüber den angrenzenden Grundstückseigentümern. Übervorteilung eines Grundstückbesitzers: Die geplante Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe stellt eine einseitige Begünstigung dar.

- Nachteil und Schaden auch für unsere Parzelle: Die Erhöhung der Gebäudehöhe (bisher 9 m, neu mindestens 14,5 m) wird auch unsere Liegenschaft erheblich negativ beeinträchtigen.
- Massive Überbauung: Das aufgelegte neue Zonenreglement ermöglicht über einen Gestaltungsplan eine zu massive Überbauung des Gebietes Baume. Eine verdichtete Bauweise gehört in das Kerngebiet der Gemeinde in Nähe zu Einkauf- und Schulinfrastruktur. Die neu erlaubte mögliche Bebauung würde nicht in das bestehende Quartier passen. Will die Gemeinde Weggis einen zweiten Schandfleck analog Alpenblick zulassen?

Erwägungen des Gemeinderats

Bei der Ortsplanungsrevision wird der Fokus insbesondere auf das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen gelegt, wie dies seit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) vorgegeben ist. In der Praxis geschieht dies u.a. dadurch, dass, wo raumplanerisch zweckmässig (z.B. zentral gelegen und möglichst gut mit ÖV erschlossen), die Nutzung intensiviert und somit andernorts wertvoller Boden gespart wird. Das Gebiet Baume als eingezonte Fläche inmitten des Siedlungsgebiets ist ein solches Areal, welches entwickelt werden soll. Dies entspricht einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden, ist im öffentlichen Interesse und wurde von der Ortsplanungskommission und vom Gemeinderat daher so festgelegt. Das Gebiet Baume erfüllt im Kontext der Gemeinde Weggis viele der relevanten raumplanerischen Kriterien für eine Entwicklung.

Das Grundstück (GS 6) ist seit über 30 Jahren eingezont, liegt mitten im Siedlungsgebiet und ist gut erschlossen und eine der wenigen Möglichkeiten im Gemeindegebiet qualitativ hochwertigen neuen Wohnraum zu schaffen. Der Gemeinde ist der Einfluss einer Bebauung auf das Quartier, die Aussichtslage und die Erschliessung bewusst, weshalb dem Grundstück eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt wurde. Entsprechend wird die Grundeigentümerschaft angehalten, die bauliche Entwicklung mittels qualitätssicherndem Verfahren (QSV) gemäss Art. 6 nBZR zu realisieren.

Durch dieses Verfahren wird vor allem sichergestellt, dass sich eine Überbauung stimmig in die landschaftliche, bauliche und funktionale Umgebung einfügt, das Verkehrssystem nicht zu stark belastet wird und Grünräume gesichert werden. Da sich das Grundstück an einer exponierten und landschaftlich bedeutsamen Lage befindet, werden besonders hohe Anforderungen an die bauliche Qualität gestellt. Aufgrund der Nähe zum BLN-Gebiet (Gebiet im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) wird die Gemeinde Weggis die Entwicklung besonders aufmerksam begleiten. Das Gebiet Baume steht jedoch nicht unter Geotopschutz und es bestehen keine denkmal- oder heimatschutzrechtlichen Auflagen für das Gebiet. Zudem sind die Qualitätsziele der Gemeinde in Art. 3 nBZR («Bauen mit Qualität») festgelegt und werden für jedes Projekt geprüft. Überdies gelten die ordentlichen Grenzabstände zu den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplangebiets. Ausserdem wurden bereits im Siedlungsleitbild von 2022 (S. 41) die zu erhaltenden Qualitäten umrissen. An gleicher Stelle wird auch das Ziel einer massvollen Verdichtung explizit genannt. Mit den Bestimmungen für das Gebiet Baume setzt der Gemeinderat diese gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeiteten Stossrichtungen konkret planerisch um.

Mit den Nutzungsboni (Mehrhöhe bis 3 m und +20 % Überbauungsziffer), welche bei Vorliegen eines Gestaltungsplans mit qualitätssicherndem Verfahren (QSV) genutzt werden können, erhält die Grundeigentümerschaft mehr Möglichkeiten und Flexibilität, was im Zusammenspiel mit den hohen Qualitätsanforderungen einer verantwortungsvollen, weitsichtigen und nachhaltigen Planungspolitik entspricht und Weggis eine Entwicklung ermöglicht. Es liegen folglich sachliche und planerische Gründe vor, weshalb für das Grundstück Nr. 6 (Baume) die gewählte Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Es liegt keine Übervorteilung vor, denn auch die umliegenden Parzellen im östlichen Gebiet hätten gemäss Nutzungsplanung höher Bauen können. Die Grundeigentümerschaften haben sich aber in privatrechtlichen Verträgen gegenseitig dazu verpflichtet, tiefer (2-geschossig) zu bauen.

Eine Einspracheverhandlung mit den Einsprechenden hat am 3. Dezember 2025 stattgefunden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

4.8.9 Madeleine und Peter Imhof-Kaufmann, Weggis

Anträge der Einsprechenden

Die Satteldach-/Schrägdachpflicht für die Überbauung Mösli ist zu streichen – also keine Satteldach-/Schrägdachpflicht in der Volumenerhaltungszone Mösli.

Begründung der Einsprechenden

Wir sind Eigentümer der Parzelle 1797 in der Überbauung Mösli. Für die Überbauung Mösli besteht die Satteldach-/Schrägdachpflicht. Die überwiegende Mehrheit der angrenzenden Liegenschaften ist mit Flachdach ausgestattet. Im neuen Bau- und Zonenreglement «grundsätzliche Anpassungen von Dach- und Attikageschossen (S.6)» ist definiert: «Künftig wird in Weggis darauf verzichtet, die Nutzung des obersten Geschosses zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun wie alle übrigen Geschosse zu 100% genutzt werden kann.» Aus diesem Grunde, aufgrund der benachbarten Flachdachbauten sowie aufgrund der Möglichkeit für Solarnutzung des Flachdaches ist eine Satteldach-/Schrägdachpflicht unzeitgemäss.

Erwägungen des Gemeinderats

In der Volumenerhaltungszone Mösli besteht keine Satteldach-/Schrägdachpflicht mehr, diese hat im Rahmen des Gestaltungsplans gegolten. Mit der neuen Messweise kann dies nicht mehr geregelt werden, weshalb eine Volumenerhaltungszone eingerichtet wurde (Art. 25 nBZR). Diese garantiert, dass das Volumen mit Schrägdach erhalten bleibt. Mit der Volumenerhaltungszone kann der Erhalt und die angemessene Erneuerung bestehender Bauvolumen und Strukturen sichergestellt werden. Es ist lediglich vorgegeben, dass sich Ersatzneubauten optimal in den ortsbau- und landschaftlichen Kontext einzuordnen haben. Geringfügige Volumenvergrößerungen von untergeordneter Bedeutung sind möglich, sofern sich ein siedlungs- und landschaftsgestalterisch besseres sowie energieeffizienteres Ergebnis ergibt. Abs. 1 hält explizit fest, dass das bestehende Bauvolumen zeitgemäss erneuert werden kann. Somit kann ein kompletter Ersatzneubau realisiert werden, mit dem gleichen Volumen, aber nicht zwingend mit Schrägdach.

Die meisten bestehenden Gebäude überschreiten die zulässige Überbauungsziffer gemäss der Wohnzone C. Die Absicht der Gemeinde ist es, die Höhen sowie das Volumen aus dem Gestaltungsplan auch nach der Aufhebung des Gestaltungsplans Höchi zu sichern. Dazu dient die Volumenerhaltungszone. Das neue BZR schreibt vor, dass sich die massgebende talseitige Fassadenhöhe um die Höhe einer Abgrabung entsprechend reduziert. D.h. bei einer Abgrabung wird nicht vom gewachsenen Terrain, sondern vom abgegrabenen Terrain gemessen. Ziel ist es der ausufernden Abgrabung einen Riegel schieben, dass in einem dreigeschossigen Gebiet nicht sechs sichtbare Geschosse realisiert werden.

Eine Einspracheverhandlung mit den Einsprechenden hat am 3. Dezember 2025 stattgefunden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

4.8.10 Martin Hirs, Zollikerberg

Vertreten durch RA Urs Hofstetter-Arnet, Hofstetter Advokatur & Notariat AG, Luzern

Anträge der Einsprechenden

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. Von den im nördlichen Teil des Grundstücks Nr. 1047, GB Weggis liegenden 582 m² seien 555 m² in der Bauzone zu belassen und der neuen Wohnzone C (W-C) zuzuweisen. Die im südlichen Grundstücksteil liegenden 1'635 m² seien entgegen den Beschlüssen der Stimmberechtigten vom 3. März 2024 weiterhin als Bauentwicklungsgebiet zu bezeichnen und der neuen Reservezone (R) zuzuweisen.
3. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

4. Es sei Vormerk zu nehmen, dass der Einsprecher bei Bestätigung der vom Kanton offensichtlich widerrechtlich angeordneten Auszonung des Grundstücks Nr. 1047, GB Weggis ausnahmsweise vom Kanton Luzern, eventuell von der Gemeinde Weggis eine Entschädigung aus materieller Enteignung von CHF 1'258'284.- (Stand: 13. Mai 2020) geltend machen wird.
5. Unter Kostenfolgen zulasten der Gemeinde Weggis.

Begründung der Einsprechenden

- Die Gemeinde Weggis sei vom Kanton zu Unrecht als Rückzoningsgemeinde eingestuft worden. Die der Rückzonung zugrunde liegende Kapazitäts- und Wachstumsberechnung sei unvollständig und fehlerhaft gewesen. Insbesondere sei das zulässige Bevölkerungswachstum zu tief angesetzt worden und trage der Funktion von Weggis als Tourismusgemeinde nicht genügend Rechnung. Zudem hätten neue demografische Szenarien eine Überprüfung der Bauzonenkapazität erforderlich gemacht.
- Weiter sei das Grundstück voll erschlossen, liege an dorfnahe Lage und es bestehe seit Jahren eine dokumentierte Bauabsicht. Die Rückzonung von 555 m² in die Landwirtschaftszone verunmögliche das geplante Wohnbauprojekt und stelle einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Für den Fall, dass die Gerichte die Rückzonung bestätigen sollten, kündigt der Einsprecher eine Entschädigungsforderung wegen materieller Enteignung an.
- Bezüglich der südlichen Fläche von 1'635 m² argumentiert der Einsprecher, dass diese bisher als «Übriges Gebiet B» gegolten habe und funktional einer heutigen Reservezone entspreche. Angesichts des absehbaren Bedarfs an Bauzonen sei eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone sachlich nicht gerechtfertigt. Das Grundstück stelle keinen peripheren oder blockierten Standort dar und erfülle die Voraussetzungen eines Härtefalls.
- Zusammenfassend sei die Rückzonung als bundesrechtswidrig zu beurteilen, unverhältnismässig und mit der Gemeindeautonomie unvereinbar.

Erwägungen des Gemeinderats

Die Rückzonung des Grundstücks Nr. 1047 erfolgte im Rahmen der separaten Teilrevision «Umsetzung Rückzonungsstrategie». Dieses Geschäft wurde eigenständig behandelt. Die dagegen erhobene Beschwerde wurde vom Regierungsrat abgewiesen und ist derzeit beim Kantonsgericht hängig. Der Regierungsrat hat die revidierte Ortsplanung zu den Rückzonungen im April 2025 genehmigt; sie ist grundsätzlich rechtskräftig, mit Ausnahme einzelner Parzellen – darunter derjenigen des Einsprechenden.

Mit der nun vorliegenden Gesamtrevision wird auf diesem Grundstück keine neue materielle Änderung vorgenommen. Die Zonierung entspricht der bereits beschlossenen Teilrevision (Rückzonungen). Im Rahmen der Gesamtrevision kann deshalb keine Neuurteilung der Rückzonung vorgenommen werden. Sollten die Gerichte Anpassungen verlangen, werden diese in einem separaten Verfahren geprüft und umgesetzt.

Im Rahmen der Rückzonungsstrategie hat der Gemeinderat mehrfach das Gespräch mit der kantonalen Dienststelle rawi gesucht und sich wiederholt für die geltend gemachten Härtefälle eingesetzt. Der Handlungsspielraum der Gemeinde ist jedoch durch die kantonalen Vorgaben stark eingeschränkt.

Die kritisierte kantonale Kapazitätsberechnung, die Wachstumsannahmen und die Einstufung von Weggis als Rückzoningsgemeinde betreffen die übergeordneten planerischen Vorgaben des Kantons und sind Gegenstand des hängigen Gerichtsverfahrens. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung können diese kantonalen Grundlagen nicht von der Gemeinde eigenständig verändert werden. Eine erneute Zuweisung zur Bau- oder Reservezone würde den Umfang der beschlossenen Rückzonung in Frage stellen und wäre mit erheblichen Risiken im Genehmigungsverfahren verbunden.

Eine Einspracheverhandlung mit dem Einsprechenden hat am 26. November 2025 stattgefunden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

4.8.11 Natalia und Alexey Likhachev, Weggis

Anträge der Einsprechenden

Wir beantragen daher, dass das Gebiet Baume G2 denselben Bauvorschriften unterliegt wie die angrenzenden Parzellen sowie das gesamte Wohngebiet der Halbinsel Hertenstein. Insbesondere soll die zulässige Gebäudehöhe talseitig auf 9 Meter beschränkt werden, was auch im Gebiet Höchi der Fall ist. Zudem soll eine Höhenbeschränkung in m.ü.M. festgelegt werden, damit ein einheitliches Landschaftsbild bestehen bleibt. Die neu entstehenden Gebäude auf dem Gebiet Baume sollen harmonisch und philosophisch in das bestehende Quartier passen und keine negative Änderung des Ortsbilds darstellen. Die Seitenlängen der Gebäude und der Abstand zwischen den Gebäuden sollen so definiert werden, dass eine übermässig dichte Bebauung mit massiven Baukörpern definitiv ausgeschlossen sein kann.

Begründung der Einsprechenden

Wir sind Eigentümer der Parzelle 1988. Gemäss der neuen Ortsplanung besteht die Möglichkeit und das Recht, auf dem Baume-Gebiet G2 Gebäude mit einer Höhe talseitig von mindestens 14,5 Metern (10,5 m / 11.50 m talseitig plus 3 m für Gestaltungsplan qualitätssicherndes Verfahren) zu realisieren. Im Moment ist die maximal zugelassene Gebäudehöhe im umliegenden Wohngebiet von maximal ca. 9 Metern, meist auch unter Berücksichtigung von zusätzlichen Höhenbeschränkungen.

Falls die geplante Regelung für die Parzelle Baume mit G2 stattfinden würde, würde die Möglichkeit entstehen, auf dem Gebiet viel zu hohe (im Vergleich zum bestehenden umliegenden Quartier) Gebäude bauen zu lassen. Als Resultat würde das erhebliche Nachteile für die ganze Nachbarschaft – und auch für die ganze Gemeinde – haben:

- Störung des Ortsbildes: Die massiv höheren Gebäude haben negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die Lebensqualität der Anwohner.
- Missachtung von Art. 61, Absatz 12 im nBZR: «Das Landschaftsbild ist zu schonen und dadurch sind die Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal ins Landschaftsbild einzuordnen.»
- Missachtung Anhang 3, Nr. 2 Baume im Raumplanungsbericht nach Arl.47 RPV zur Gesamtrevision Ortsplanung vom 4.4.2025: Unter Gestaltungsplanpflichtgebiet Baume ist geschrieben: «Qualitätsvolle Eingliederung ins Ortsbild mit Rücksicht auf die Aussichtslage». Dies wäre nicht mehr der Fall.
- Widerspruch zum Siedlungsleitbild: Die neue Einstufung des Gebietes Baume G2 steht im Widerspruch zur Hauptaussage des neuen Siedlungsleitbildes, dass die Erhaltung des dörflichen Charakters sowie das Zusammenspiel von Landschaft, Freiräume und Siedlungsgebiet propagiert.
- Missachtung des Geotopschutzes: Das betroffene Gebiet gehört zum Inventar der Naturschutzobjekte des Geoparks.
- Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichberechtigung/Gleichbehandlung: Die vorgesehene W-C-Zone Baume mit Gestaltungsplanpflicht ohne Höhenbeschränkung führt zu einer Ungleichbehandlung gegenüber den angrenzenden Grundstückseigentümern. Übervorteilung eines Grundstückbesitzers: Die geplante Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe stellt eine einseitige Begünstigung dar.
- Nachteil und Schaden auch für unsere Parzelle: Die Erhöhung der Gebäudehöhe (bisher 9 m, neu mindestens 14,5 m) wird auch unsere Liegenschaft und deren Wert negativ beeinflussen.
- Massive Überbauung: Das aufgelegte neue Zonenreglement ermöglicht über einen Gestaltungsplan eine zu massive Überbauung des Gebietes Baume. Die neu erlaubte mögliche Bebauung würde nicht in das bestehende Quartier passen und auch die Aussicht auf die Landschaft mit Alpenwiesen ruinieren.

Erwägungen des Gemeinderats

Bei der Ortsplanungsrevision wird der Fokus insbesondere auf das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen gelegt, wie dies seit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) vorgegeben ist. In der Praxis geschieht dies u.a. dadurch, dass, wo raumplanerisch zweckmässig (z.B. zentral gelegen und möglichst gut mit ÖV erschlossen), die Nutzung intensiviert und somit andernorts wertvoller Boden gespart wird. Das Gebiet Baume als eingezonte Fläche inmitten des Siedlungsgebiets ist ein solches Areal, welches entwickelt werden soll. Dies entspricht einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden, ist im öffentlichen Interesse und wurde von der Ortsplanungskommission und vom Gemeinderat daher so festgelegt. Das Gebiet Baume erfüllt im Kontext der Gemeinde Weggis viele der relevanten raumplanerischen Kriterien für eine Entwicklung.

Das Grundstück (GS 6) ist seit über 30 Jahren eingezont, liegt mitten im Siedlungsgebiet und ist gut erschlossen und eine der wenigen Möglichkeiten im Gemeindegebiet qualitativ hochwertigen neuen Wohnraum zu schaffen. Der Gemeinde ist der Einfluss einer Bebauung auf das Quartier, die Aussichtslage und die Erschliessung bewusst, weshalb dem Grundstück eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt wurde. Entsprechend wird die Grundeigentümerschaft angehalten, die bauliche Entwicklung mittels qualitätssicherndem Verfahren (QSV) gemäss Art. 6 nBZR zu realisieren.

Durch dieses Verfahren wird vor allem sichergestellt, dass sich eine Überbauung stimmig in die landschaftliche, bauliche und funktionale Umgebung einfügt, das Verkehrssystem nicht zu stark belastet wird und Grünräume gesichert werden. Da sich das Grundstück an einer exponierten und landschaftlich bedeutsamen Lage befindet, werden besonders hohe Anforderungen an die bauliche Qualität gestellt. Aufgrund der Nähe zum BLN-Gebiet (Gebiet im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) wird die Gemeinde Weggis die Entwicklung besonders aufmerksam begleiten. Das Gebiet Baume steht jedoch nicht unter Geotopschutz und es bestehen keine denkmal- oder heimatschutzrechtlichen Auflagen für das Gebiet. Zudem sind die Qualitätsziele der Gemeinde in Art. 3 nBZR («Bauen mit Qualität») festgelegt und werden für jedes Projekt geprüft. Überdies gelten die ordentlichen Grenzabstände zu den Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplangebiets. Ausserdem wurden bereits im Siedlungsleitbild von 2022 (S. 41) die zu erhaltenden Qualitäten umrissen. An gleicher Stelle wird auch das Ziel einer massvollen Verdichtung explizit genannt. Mit den Bestimmungen für das Gebiet Baume setzt der Gemeinderat diese gemeinsam mit der Bevölkerung erarbeiteten Stossrichtungen konkret planerisch um.

Mit den Nutzungsboni (Mehrhöhe bis 3 m und +20 % Überbauungsziffer), welche bei Vorliegen eines Gestaltungsplans mit qualitätssicherndem Verfahren (QSV) genutzt werden können, erhält die Grundeigentümerschaft mehr Möglichkeiten und Flexibilität, was im Zusammenspiel mit den hohen Qualitätsanforderungen einer verantwortungsvollen, weitsichtigen und nachhaltigen Planungspolitik entspricht und Weggis eine Entwicklung ermöglicht. Es liegen folglich sachliche und planerische Gründe vor, weshalb für das Grundstück Nr. 6 (Baume) die gewählte Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird. Es liegt keine Übervorteilung vor, denn auch die umliegenden Parzellen im östlichen Gebiet hätten gemäss Nutzungsplanung höher Bauen können. Die Grundeigentümerschaften haben sich aber in privatrechtlichen Verträgen gegenseitig dazu verpflichtet, tiefer (2-geschossig) zu bauen.

Eine Einspracheverhandlung mit den Einsprechenden hat am 19. November 2025 stattgefunden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

4.8.12 Patrick von Reding, Seewen

Vertreten durch RA Andreas Jörger, Jörger Law GmbH

Anträge des Einsprechenden

1. Es sei der Feldweg auf dem Grundstück Nr. 293 (GB Weggis) entlang der Grundstücke Nr. 682 (GB Weggis) und Nr. 1850 (GB Weggis) nicht in die Verkehrszone (VZ), sondern in die benachbarte Landschaftsschutzzone (Ls) und Landwirtschaftszone 1 (Lw-1) umzuzonen.
2. Es sei derjenige Teil der Hertensteinstrasse, welche sich im Gestaltungsplan Campus-Dorf Hertenstein und Gestaltungsplan Erweiterung Campus Hotel-Hertenstein befinden, ebenfalls der Verkehrszone (VZ) zuzuordnen.
3. Es seien die Gestaltungspläne Campus-Dorf Hertenstein und Erweiterung Campus Hotel-Hertenstein aufzuheben und die entsprechenden Flächen von der bestehenden Zweigeschossigen Wohnzone A und der bestehenden Kur- und Hotelzone in die Volumenerhaltungszone (VE) umzuzonen.
4. Eventualiter sei der neue Gestaltungsplanperimeter G-1 dahingehend zu präzisieren, dass zukünftige Bauten die Moränezüge nicht oder nur im Umfang der heute bestehenden Bauten überragen können; subeventualiter sei Art. 61 Abs. 4 nBZR so anzupassen, dass für den Gestaltungsplanperimeter G-1 lediglich eine Überbauungsziffer von bis zu 10 % gilt und auf eine Abweichung bei der talseitige Fassadenhöhe (Fh) und der Gesamthöhe (Gh) verzichtet wird; subsubeventualiter seien konkrete Ziele und Grundsätze für den Gestaltungsplanperimeter G-1 festzulegen, insbesondere hinsichtlich Landschaftsschutz.
5. Eventualiter sei Art. 23 der neuen Bau- und Zonenordnung «Kur- und Hotelzone» (KuH) grundsätzlich zu überarbeiten, subeventualiter mindestens folgende Anpassungen vorzunehmen:

Abs. 4: Es seien die zulässigen Nutzungsmasse bereits im Rahmen der Bau und Zonenordnung verbindlich festzulegen;

Abs. 4: Der Begriff «Interessen der Grundstückseigentümerschaft» sei zu streichen, subeventualiter zu konkretisieren und neu einzuordnen;

Abs. 11: Es sei der Umfang der öffentliche Zugänglichkeit bereits im Rahmen der Bau- und Zonenordnung verbindlich festzulegen.

6. Es sei das Grundstück Nr. 286 «Kloster Stella Matutina» nicht in die Reservezone (R) umzuzonen, sondern ausschliesslich in der Landwirtschaftszone 1 (Lw-1) zu belassen.
7. Es sei ein Teil der Seebucht bis auf Höhe ehemaliges Schlosshotel als Ergänzung des bestehenden Naturschutzgebietes «Weiher Hertensteinbucht» der Landschaftsschutzzone (Ls), eventualiter der Naturschutzzone I (Ns I), subeventualiter der Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) zuzuordnen und unter Schutz zu stellen sowie in diesem Bereich ein Fahr- und Ankerverbot zu erlassen.
8. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Einsprachegegnerin.

Begründung des Einsprechenden

1. Der Weg sei faktisch eine landwirtschaftliche Erschliessung und Teil eines offiziellen Wanderwegs. Seine Zuordnung zur Verkehrszone widerspreche dem Weggesetz sowie den Grundsätzen des Bundesgesetzes über Fuss- und Wanderwege. Zudem bilde der Weg eine klare Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet. Eine Einzonung als Verkehrsfläche begünstige den Ausbau und die Verdrängung von Naturstrassen und beeinträchtige das Landschaftsbild im Raum Hertenstein.
2. Die aktuelle Lösung innerhalb der Gestaltungspläne mit Verzicht auf die Verkehrszone führe zu einer rechnerischen Erhöhung der Ausnützung, da die anrechenbare Grundstückfläche dadurch erhöht wird. Dadurch entstehe eine für diesen Ortsteil im gemäss nBZR rechtlich möglichen Umfang stossende Verdichtung.
3. Die Areale seien bereits vollständig überbaut; neue planerische Spielräume – insbesondere eine Erhöhung der Überbauungsziffer um bis zu 20 % sowie zusätzliche Fassaden- und Gebäudehöhen von bis zu 3 m – ermöglichten eine weitere bauliche Verdichtung in exponierter Lage. Dies gefährde das Landschaftsbild, die Moränenzüge und auch die Aussicht. Stattdessen sei eine Umzonung in die Volumenerhaltungszone angezeigt, welche Ersatzbauten nur im bisherigen Umfang zulasse. Zudem seien die offenen und unbestimmten Formulierungen in Art. 23 nBZR (Kur- und Hotelzone) zu kritisieren, welche der Gemeinde einen zu grossen Ermessensspielraum einräumten und die Planungsfunktion der Bau- und Zonenordnung unterliefen. Insgesamt verletze die Revision die Planungsgrundsätze von Art. 2 und 3 RPG sowie übergeordnete Schutzinventare (BLN, regionale Naturinventare).
4. Die Reservezone auf dem Grundstück Nr. 286 sei planerisch nicht begründet, widerspreche dem Schutzgedanken der Halbinsel Hertenstein und stehe im Widerspruch zu gleichzeitig vorgenommenen Rückzonungen. Zudem sehe auch der kantonale Richtplan an dieser Stelle keine Bau- oder Reservezone vor.
5. Die zunehmende Nutzung durch Boote gefährde das renaturierte Gebiet und widerspreche dem Schutzauftrag.

Zusammenfassend trage die Ortsplanungsrevision dem Landschafts- und Naturschutz im sensiblen Raum Hertenstein ungenügend Rechnung, eröffne übermässige bauliche Spielräume und verletze übergeordnetes Recht.

Erwägungen des Gemeinderats

Die Festlegung der Verkehrszone erfolgt gemäss kantonaler Praxis bzw. den Vorgaben des Kantons und dient einer sauberen und einheitlichen Zonierung der Erschliessungsflächen. Es geht nicht darum, neue bauliche Möglichkeiten zu schaffen oder die Bauzone zu erweitern. Die Nutzungsmöglichkeiten bleiben sinngemäss gleich. Eine befestigte und klar zugewiesene Erschliessung liegt zudem im Interesse der Gemeinde.

Innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebiets werden Strassenflächen praxisgemäss nicht separat der Verkehrszone zugewiesen. Andernfalls müsste bei jeder Anpassung der internen Erschliessung der kommunale Zonenplan geändert werden, was nicht zweckmässig wäre. Die heutigen Flächenanteile wurden bei der Berechnung der Überbauungsziffer berücksichtigt, sodass keine unzulässige Erhöhung der baulichen Ausnützung resultiert.

Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission haben bewusst entschieden, das Gestaltungsplanpflichtgebiet beizubehalten. Ziel ist es, die bestehenden Qualitäten zu sichern und gleichzeitig eine geordnete Weiterentwicklung der Kur- und Hotelzone zu ermöglichen. Eine Umzonung in die Volumenerhaltungszone würde den Entwicklungsspiel-

raum zu stark einschränken und läge nicht im Interesse der Gemeinde. Zudem bestünde bei einer Aufhebung des Gestaltungsplans das Risiko, dass im Grundsatz sogar höhere Dichten oder Gebäude möglich würden.

In der Kur- und Hotelzone sind zwar keine Bauziffern festgelegt, faktisch sind jedoch Gebäudehöhen deutlich über 10 m mit Blick auf die im Rahmen des Gestaltungsplans erforderliche Qualität nicht realistisch. Entscheidend ist, dass bei künftigen Projekten ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wird, in dem Landschaftsschutz, Einsehbarkeit und Ortsbild sorgfältig abgewogen werden. Dieses Verfahren hat sich in Weggis bewährt und soll insbesondere im konkreten Fall Hertenstein weiterhin angewandt werden. Aus Sicht des Gemeinderates entspricht die damit vorgenommene Abwägungen zwischen der Möglichkeit einer baulichen Weiterentwicklung und den Anforderungen betreffend Landschafts- bzw. Ortsbildschutz dem öffentlichen Interesse.

Die Zuteilung zur Reservezone ist als vorausschauende und transparente Kommunikation gegenüber der Bevölkerung zu verstehen. Für die Reservezone gelten weiterhin die Bestimmungen der Landwirtschaftszone und eine allfällige Einzonung durchläufe das übliche Verfahren. Sie ist keine Zusicherung einer Einzonung. Ziel ist es, langfristig den Erhalt der bestehenden Gebäude zu sichern und eine qualitätsvolle Lösung zu ermöglichen.

Der bestehende Schutz der Hertensteinbucht ist aus Sicht des Gemeinderates ausreichend. Zusätzliche Schutzmassnahmen oder Fahr- und Ankerverbote sind nicht erforderlich. Das Gewässer liegt zudem in der Hoheit des Kantons. Die heutige Naturschutzzone wurde im Eigeninteresse der damaligen Eigentümerschaft umgesetzt und durch den Kanton unterstützt. Aus Sicht des Gemeinderates besteht somit kein öffentliches Interesse, die Schutzbestimmungen und die bisherige Praxis anzupassen.

Zusammenfassend ist der Gemeinderat der Ansicht, dass Anpassungen der Nutzungsplanung in den vom Einsprecher beanstandeten Punkten nicht im öffentlichen Interesse liegen. Der vorliegende, im Rahmen der öffentlichen Auflage ausgearbeitete Planungsstand wird daher unverändert beibehalten.

Eine Einspracheverhandlung mit dem Einsprechenden hat am 26. November 2025 stattgefunden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

4.8.13 Meintje Cornelia Prins und Paul Martin Mann, Weggis

Vertreten durch RA Ralf Voger und | oder RA Raphael Arnet, Nievergelt & Stoehr AG

Anträge der Einsprechenden

1. Es sei die öffentlich aufgelegte Gesamtrevision der Ortsplanung der Abteilung Bau der Gemeinde Weggis bzw. der zuständigen Gemeinde- bzw. Fachbehörde zur Verbesserung in dem Sinne zurückzuweisen, als das Bau- und Zonenreglement vom 4. April 2025 (vom Gemeinderat am 16. April 2025 zu Händen der öffentlichen Auflage verabschiedet) mit einer zusätzlichen Ortsbildschutzzone für das Gebiet Sunnerainstrasse, bestehend aus den Grundstücken Nrn. 1476, 994, 1645, 1749, 1646, 995, 787, 688, 598, 766, 659, 658, 1638, 1637, 2117, 651, 1779, 641, 719, 276, 1553, 776, 685, 686, 696, 697, 1263, 2093, 1264, 1536, 1265, 2096, 833, 671, 2063, 1361, 1512, 1493, 1383, 1628, 1629, 507, 1805, 1851, 1619, 1620, 1754, 1621, 1981 zu ergänzen sei, in welcher in Überlagerung der Grundnutzung (Wohnzone C) folgende Zonenordnung gilt:
 - a. Neubauten oder bauliche Veränderungen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie sich in Bezug auf die architektonische Gestaltung gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen;
 - b. Die Überbauung der Grundstücke mit Ein- oder Doppel-Einfamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig;
 - c. Es sind nur Bauten zulässig, die in ihrem Umfeld als Einzelbauten in Erscheinung treten;
 - d. Für Grundstücke mit einer zusammenhängenden Baulandfläche von mindestens 2'000 m² kann die Gemeinde insbesondere zur Sicherung der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild einen Gestaltungsplan verlangen;
2. Eventualiter sei die öffentlich aufgelegte Gesamtrevision der Ortsplanung der Abteilung Bau der Gemeinde Weggis bzw. der zuständigen Gemeinde- bzw. Fachbehörde zur Verbesserung in dem Sinne zurückzuweisen, als in

das Bau- und Zonenreglement vom 4. April 2025 (vom Gemeinderat am 16. April 2025 zu Handen der öffentlichen Auflage verabschiedet) eine neue Bestimmung aufzunehmen sei, wonach das Gebiet Sunnerainstrasse, bestehend aus den Grundstücken Nrn. 1476, 994, 1645, 1749, 1646, 995, 787, 688, 598, 766, 659, 658, 1638, 1637, 2117, 651, 1779, 641, 719, 276, 1553, 776, 685, 686, 696, 697, 1263, 2093, 1264, 1536, 1265, 2096, 833, 671, 2063, 1361, 1512, 1493, 1383, 1628, 1629, 507, 1805, 1851, 1619, 1620, 1754, 1621, 1981 in Überlagerung der Grundnutzung (Wohnzone C) einem Gebiet mit speziellen Bestimmungen zugeordnet wird, in welchem folgende Zonenordnung gilt:

- a. Neubauten oder bauliche Veränderungen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie sich in Bezug auf die architektonische Gestaltung gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen;
 - b. Die Überbauung der Grundstücke mit Ein- oder Doppel-Einfamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig;
 - c. Es sind nur Bauten zulässig, die in ihrem Umfeld als Einzelbauten in Erscheinung treten;
 - d. Für Grundstücke mit einer zusammenhängenden Baulandfläche von mindestens 2'000 m² kann die Gemeinde insbesondere zur Sicherung der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild einen Gestaltungsplan verlangen;
3. Es sei für das Gebiet Sunnerainstrasse, bestehend aus den Grundstücken Nrn. 1476, 994, 1645, 1749, 1646, 995, 787, 688, 598, 766, 659, 658, 1638, 1637, 2117, 651, 1779, 641, 719, 276, 1553, 776, 685, 686, 696, 697, 1263, 2093, 1264, 1536, 1265, 2096, 833, 671, 2063, 1361, 1512, 1493, 1383, 1628, 1629, 507, 1805, 1851, 1619, 1620, 1754, 1621, 1981 eine Planungszone für die maximale Dauer gemäss § 83 Abs. 1 PBG mit folgenden Bestimmungen zu erlassen:
- a. Neubauten oder bauliche Veränderungen dürfen nur bewilligt werden, wenn sie sich in Bezug auf die architektonische Gestaltung gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen;
 - b. Die Überbauung der Grundstücke mit Ein- oder Doppel-Einfamilienhäusern. Mehrfamilienhäuser sind nicht zulässig;
 - c. Es sind nur Bauten zulässig, die in ihrem Umfeld als Einzelbauten in Erscheinung treten;
 - d. Für Grundstücke mit einer zusammenhängenden Baulandfläche von mindestens 2000 m² kann die Gemeinde insbesondere zur Sicherung der Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild einen Gestaltungsplan verlangen;
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten des Gemeinwesens.

Begründung der Einsprechenden

Die Einführung einer Ortsbildschutzzone bzw. Zuordnung zum «Gebiet mit speziellen Bestimmungen» mit teilweiser Gestaltungsplanpflicht ist für das Gebiet Sunnerainstrasse unerlässlich, um die dörfliche Charakteristik, den Schutz der Wohnqualität sowie die nachhaltige und ortstypische Entwicklung sicherzustellen.

- Gebiet Sunnerainstrasse ist geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser in kleinteiliger Bauweise.
- Verdichtung durch Mehrfamilienhäuser würde die ortstypische Struktur und Identität stark beeinträchtigen.
- In der Hanglage seien besonders zurückhaltende Bauformen erforderlich.
- Sichtachsen und landschaftliche Kulissen müssten erhalten bleiben.
- Mehrfamilienhäuser führten gemäss Erfahrung zu erhöhten Immissionen, Einsicht und Schattenwurf. Die Wohnstruktur und Privatsphäre der Anwohner sei dadurch gefährdet.

Deshalb soll die Gemeinde die Möglichkeit vorsehen, über einen festgelegten Perimeter einen Gestaltungsplan zu verlangen, wo die städtebauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert wird. Um die beantragten Zonenvorschriften zu sichern ist das Gebiet ausserdem mit einer Planungszone mit maximaler Dauer gemäss § 83 Abs. 1 PBG zu belegen. Diese soll während ihrer Gültigkeit sicherstellen, dass nur qualitativ gute Bauten zugelassen werden. Die Planungszone soll entsprechende Bestimmungen in genanntem Sinne enthalten.

Erwägungen des Gemeinderats

Die Gemeinde verfolgt eine Vision (Siedlungsleitbild Weggis 2022), welche definiert, wo die Siedlung beginnt und aufhört, wo Verdichtung stattfinden soll und wo nicht. Mit der Ortsplanungsrevision wird die baurechtliche Umsetzung

der Vision vollzogen. Das Gebiet Höchi ist kein Verdichtungsgebiet, aber die Siedlungsentwicklung nach innen (übergeordnetes Recht) besagt, dass die Ausnutzungen nicht reduziert werden sollen. Die Verdichtung im Gebiet Weggis West richtet sich gemäss dem Siedlungsleitbild von 2022 (S. 40) vor allem auf die unbebauten Parzellen.

Mit der Ortsplanungsrevision und der neuen Berechnungsweise von AZ nach ÜZ wird in dieser Zone folglich dasselbe Volumen wie heute ermöglicht. Das BZR legt (auch heute schon) nur die Ausnutzung fest, aber nicht die Typologie, sprich die Forderung nach Einfamilienhaus (EFH) und Mehrfamilienhaus (MFH). Eine Rückzonung im Sinne einer Beschränkung der baulichen Möglichkeiten wie sie die Einsprechenden fordern, würde einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundeigentümerschaften bewirken und zudem dem Siedlungsleitbild von Weggis widersprechen. Diese ist denn auch raumplanerisch weder erforderlich noch erwünscht.

Im Gebiet Sunnerain gibt es einige sehr grosse Parzellen mit deutlich mehr als 1'000 m². Die Befürchtung der Einsprechenden ist somit insofern zutreffend, dass mit der ÜZ von 0.22 auf einzelnen Grundstücken tatsächlich Mehrfamilienhäuser mit einer Grundfläche von über 300 m² realisiert werden können.

Eine qualitativ gute bauliche Entwicklung in allen Ortsteilen ist auch dem Gemeinderat und der Kommission sehr wichtig. Deshalb soll mit der Revision der Ortsplanung der neue Artikel 3 BZR eingeführt werden. Dessen Bestimmungen entsprechen den von den Einsprechenden monierten Punkten bereits weitgehend. So listet Abs. 2 diverse qualitative Aspekte auf, die bei der Realisierung von Bauten zu berücksichtigen sind (u.a. Eigenheiten des Quartiers, Standort/Stellung/Form/Proportionen/Dimensionen von Bauten, attraktive Gestaltung der Aussenräume). Abs. 3 gibt der Gemeinde, genau wie von den Einsprechenden gefordert, zudem die Möglichkeit, bei orts- und landschaftsprägenden Projekten einen Gestaltungsplan (qualifiziertes Verfahren) über einen festgelegten Perimeter zu verlangen, wo es die städtebauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert. Den Anliegen der Einsprechenden wird somit aus Sicht des Gemeinderates bereits genügend entsprochen und qualitativen Komponenten wird gegenüber der rechtsgültigen Ortsplanung künftig viel mehr Gewicht gegeben. Weitergehende (einschränkende) Bestimmungen wie eine überlagernde Ortsbildschutzzone erachtet der Gemeinderat gegenüber den betroffenen Grundeigentümerschaften daher als nicht verhältnismässig.

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

Eine Einspracheverhandlung mit den Einsprechenden hat am 3. Dezember 2025 stattgefunden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

4.8.14 Thomas Schultheiss, Baar

Vertreten durch RA Urs Hofstetter-Arnet, Hofstetter Advokatur & Notariat AG, Luzern

Anträge der Einsprechenden

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. Eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 231, GB Weggis im Norden der Umfahrungsstrasse sei im Umfang des provisorisch erstellten Plans von ca. 3'000 m² der Wohnzone B zuzuteilen (ÜZ 0.25, Gesamthöhe 1: 13.50 m), ES II zwecks Realisierung des Ersatzbaus des Mehrfamilienhauses Nr. 920 und der Sicherstellung einer rechtmässigen Erschliessung der Bauzone.
3. Die restlichen Teilflächen des Grundstücks Nr. 231, GB Weggis im Norden der Umfahrungsstrasse und die sich innerhalb der Zufahrtsstrasse befindenden, seien abgesehen von der «Grünzone» (ca. 915 m²) der Reservezone R zuzuweisen (ca. 1'455 m² [5'370 m² – 3'000 m² – 915 m²]).
4. Die bisherige Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) gemäss «Teilzonenplan Gewässerraum» sei in ähnlichem Umfang (ca. 915 m²) in die Grünzone Gewässerraum (Gr-G) umzuteilen.

-
5. Die Schärli Architekten AG, die den Einsprecher begleitet, werden für die exakten Abmessungen der einzelnen Zonen einen Situationsplan erstellen und nachreichen.
 6. Es sei auf dem Grundstück Nr. 231, GB Weggis ein Augenschein durchzuführen.
 7. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
 8. Unter Kostenfolgen zulasten der Gemeinde Weggis.

Begründung der Einsprechenden

Der Einsprecher macht geltend, die Gemeinde Weggis sei vom Kanton zu Unrecht als Rückzonungsgemeinde eingestuft worden. Die der Rückzonungsstrategie zugrunde liegende Kapazitäts- und Wachstumsberechnung sei unvollständig, methodisch fehlerhaft und mittlerweile überholt. Insbesondere sei das zulässige jährliche Wachstum von 0.5 % gemäss Richtplan zu tief angesetzt worden und habe der touristischen Bedeutung von Weggis nicht Rechnung getragen.

Das effektive Bevölkerungswachstum habe in den vergangenen Jahren deutlich höher gelegen (0.8–0.95 %). Zudem stünden neue Szenarien des Bundesamts für Statistik sowie angekündigte kantonale Anpassungen der Bevölkerungsprognosen bevor, welche eine Neubewertung zwingend machten. Ohne aktualisierte Gesamtkapazitätsberechnung könne nicht an der bisherigen Rückzonungslogik festgehalten werden.

Quantitativ habe die Gemeinde die kantonalen Vorgaben ohnehin mehr als erfüllt: Insgesamt seien über 8.6 ha rück- oder umgezont worden, zusätzlich rund 3 ha in eine Erhaltungszone. Damit habe Weggis die verlangte Reduktion übertroffen und müsste ihren Status als Kompensationsgemeinde verlieren. Einzonungen seien daher wieder möglich.

Die Zuweisung einer Fläche von rund 3'000 m² zur Wohnzone B führe zu keinen zusätzlichen Einwohnerkapazitäten, da sie an die Stelle eines Ersatzbaus in der Landwirtschaftszone träte. Die Einzonung liege im Planungsermessen der Gemeinde.

Der Einsprecher verweist zudem auf die Vorgeschichte im Zusammenhang mit der Umfahrungsstrasse und dem Hochwasserschutzprojekt «Blauweid». Die Eigentümerschaft habe erhebliche Eingriffe in ihre Liegenschaft sowie Landabtretungen zugunsten öffentlicher Infrastruktur in Kauf genommen. Vor diesem Hintergrund erscheine eine Arrondierung der Bauzone sachgerecht.

Die Leerwohnungsziffer habe sich in Weggis seit der letzten Gesamtrevision deutlich reduziert und lag 2023 bei lediglich 0.67 %. Gleichzeitig sei der Mietpreisindex im Kanton Luzern überdurchschnittlich gestiegen. Daraus folge eine zunehmende Wohnungsnot, insbesondere im Segment des preisgünstigen Wohnraums. Folglich erklärt sich der Einsprecher bereit, Land zur Realisierung preisgünstigen Wohnraums zur Verfügung zu stellen.

Der Einsprecher beruft sich dabei auf das Siedlungsleitbild 2022, wonach Weggis bezahlbaren Wohnraum sichern und ein «Dorf für alle» bleiben wolle. Die beantragte Einzonung südlich der Kantonsstrasse K 2b – verbunden mit einer Überlagerung durch eine Zone für preisgünstigen Wohnraum – würde dieses Ziel konkret umsetzen.

Erwägungen des Gemeinderats

Die beantragte Einzonung betrifft eine Erweiterung der Bauzone. Im Rahmen der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie mussten zahlreiche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer materielle Einbussen hinnehmen. Vor diesem Hintergrund ist eine punktuelle Erweiterung der Bauzone sowohl hinsichtlich der übergeordneten Raumplanungsvorgaben als auch mit Blick auf Treu und Glauben nicht möglich.

Es ist zutreffend, dass im Zusammenhang mit dem Dotierwerk «Blauweid» im Jahr 2012 eine Einzonung in Aussicht gestellt oder sogar zugesichert worden war. Seither haben sich jedoch die rechtlichen Rahmenbedingungen grundlegend geändert. Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes 2014 und der kantonalen Rückzonungsstrategie ist der Spielraum der Gemeinden bei Einzonungen stark eingeschränkt worden. Eine Einzonung wäre heute kaum genehmigungsfähig.

Die Entscheidungshoheit der Gemeinde ist in dieser Frage nur beschränkt gegeben. Der Gemeinderat kann keine Vereinbarungen treffen, über deren Genehmigung letztlich der Kanton entscheidet. Eine Erweiterung der Bauzone würde das gesamte Gefüge der rechtskräftig genehmigten Ortsplanung in Frage stellen.

Sollte sich künftig wieder ein Wachstumsspielraum ergeben, erachtet der Gemeinderat das Gebiet grundsätzlich als geeignet für eine bauliche Entwicklung. Dazu wurde diese Teilfläche der Parzelle 231 der Reservezone zugeteilt. Zum heutigen Zeitpunkt besteht aber kein Handlungsspielraum.

Ob und in welchem Umfang ein Ersatzneubau ausserhalb der Bauzone bewilligungsfähig ist, muss im Rahmen eines konkreten Bauprojektes, unter Berücksichtigung der historischen Situation und der bestehenden Gebäude geprüft werden.

Eine Einspracheverhandlung mit den Einsprechenden hat am 19. November 2025 stattgefunden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen.

4.8.15 Thomas Waser, Merlischachen

Anträge der Einsprechenden

1. Ich beantrage, dass aufgrund der vorstehenden Ausführungen auf Grundstück Nr. 165 auf die Verkehrszone verzichtet wird.
2. Ich beantrage die Bestätigung der Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG und Art. 24 Abs. 4 BZR resp. § 37 PBG, wie mir dies per E-Mail der Abteilung Bau, Helga Matuschke, am 22.05.2025 zugesichert wurde, in Briefform.
3. Sollte diesen Anträgen nicht stattgegeben werden, behalte ich mir Entschädigungsforderungen aus einem Wertverlust auf Parzelle Nr. 165 vor.

Begründung der Einsprechenden

Die Parzelle Nr. 165 Weggis soll mit einer Verkehrszone belegt werden. Diese Verkehrszone verläuft grösstenteils mitten durch die sehr kleine Parzelle (356 m²). Mit der Belegung dieser Verkehrszone wird die Parzelle Nr. 165 laut dem Einsprecher «faktisch wertlos.»

Gemäss Richtlinien des Kantons zur Verkehrszone (rawi) gilt die Zielsetzung, dass die Umsetzung abgestimmt auf die Grundeigentums- und Nutzungsverhältnisse zu erfolgen hat. Die Zweckmässigkeit und Angemessenheit der Verkehrszone erachtet der Einsprecher aufgrund mehrerer Punkte als nicht gegeben:

Das sehr kleine Grundstück wird durchschnitten und damit in seiner Bebaubarkeit enorm eingeschränkt.

Die Parz. Nrn. 165 und 194 sind von der Rigistrasse aus erschlossen. Die betroffene Verkehrsfläche dient einzig als Hausausfahrt zum Grundstück Nr. 168 und ist grundbuchlich gesichert.

Die Verkehrszone würde 18% der Grundstückfläche ausmachen. Es finde eine massgebliche Enteignung statt.

Darüber hinaus wird hier erwähnt, dass gemäss der Gemeinde die Möglichkeit zur Verfügung stünde, unverhältnismässige negative Auswirkungen von Verkehrszonen zu reduzieren oder gar zu vermeiden, indem gemäss § 30 PBG Baubereiche ausgeschieden werden (Beispiel: Gemeinde Wauwil), minimale Überbauungsziffer eingeführt würde (Beispiel: Gemeinde Schwarzenberg) oder Ausnahmen aufgrund ausserordentlicher Verhältnisse gemäss § 37 PBG gewährleistet würden.

Erwägungen des Gemeinderats

Die Gemeinden haben die Erschliessung von Bauzonen planerisch sicherzustellen und in der Nutzungsplanung zu sichern. Mit den Verkehrszonen gemäss § 52 PGB ist dazu in der Nutzungsplanung eine einheitliche Grundlage für Erschliessungsflächen zu schaffen. Diese hat zweckmässig und abgestimmt auf die Grundeigentums- und Nutzungsverhältnisse zu erfolgen. Als Erschliessungsflächen gelten dabei auch Feinerschliessungsanlagen, welche die Erschliessung eines Baugrundstücks zweiter Bautiefe über ein Drittgrundstück sicherstellen.

Es war dem Gemeinderat bei der Ausarbeitung der Verkehrszone ein Anliegen, alle Grundeigentümerschaften bei der Abgrenzung von Feinerschliessungsanlagen gleich zu behandeln. Diese Gleichbehandlung wurde beim Grundstück Nr. 165 ebenso angewandt wie im gesamten Gemeindegebiet.

Die vom Einsprecher bestrittene Fläche stellt die einzige bestehende Verkehrsverbindung vom übergeordneten Strassennetz zum Grundstück Nr. 168 dar. Sie ist auf ihrer ganzen Länge (ca. 50 Meter) in einer Breite von rund 3 Metern asphaltiert und sichert mittels Dienstbarkeit bereits rechtlich die Erschliessung des Baugrundstücks

Nr. 168. Zwar ist diese Erschliessungsanlage nicht ausparzelliert, würde jedoch im Fall einer Ausparzellierung aufgrund der Funktion die ihr zukommt einer Strassenparzelle zugewiesen. Somit handelt es sich vorliegend nicht um eine Hauszufahrt, sondern eine Feinerschliessung.

Da die Erschliessung von Bauzonen im Rahmen der Nutzungsplanung auch planerisch sichergestellt werden muss, reicht eine rein privatrechtliche Sicherstellung nicht aus und die Feinerschliessungsanlage ist vorliegend der Verkehrszone zuzuweisen.

Es findet keine materielle Enteignung statt, weil die Überbauungsziffer aufgrund der kleinen Grundstückfläche im Rahmen eines Baugesuches auf dieser Kleinparzelle projektspezifisch definiert wird. Gemäss Art. 24 Abs. 3 des neuen Bau- und Zonenreglements kann die Gemeinde auf Grundstücken mit einer Fläche von weniger als 400 m² im Rahmen eines konkreten Projektes Ausnahmen von der in der jeweiligen Zone geltenden Überbauungsziffer (ÜZ) bewilligen. Zudem kann die Gemeinde auch gemäss § 37 Abs. 1 nBZR bei Bauprojekten von den Zonenbestimmungen abweichen, wenn, wie im vorliegenden Fall, ausserordentliche Umstände bestehen oder die Zonenbestimmungen eine unzumutbare Härte bedeuten würden. Die Gemeinde ist bereit, bei einem Bauprojekt auf dem Grundstück des Einsprechers diese Ausnahmemöglichkeiten zu prüfen.

Damit erweist sich die Ausscheidung einer Verkehrszone auf dem Grundstück des Einsprechers insgesamt als zweckmässig und verhältnismässig. Auf Antrag 2. ist überdies die Gemeinde eingetreten und hat die Bestätigung der Bestandesgarantie mit Schreiben vom 25. November 2025 an den Einsprecher zugestellt.

Eine Einspracheverhandlung mit dem Einsprecher hat am 26. November 2025 stattgefunden.

Antrag des Gemeinderats

Die Einsprache sei abzuweisen soweit sie nicht als erledigt gilt.

4.9 Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage und Einsprachen

Korrektur Grünzone k. Vordere Lützelau

Auf der Parzelle 1075 wird mit der OPR neu die Grünzone k überlagert. Aufgrund der Dimension der geplanten Grünzone und der Parzellengrösse ist eine verträgliche bauliche Entwicklung nicht mehr möglich. Entsprechend wird die Geometrie der Grünzone etwas verringert. Im Gegenzug erhält die Gemeinde von den Grundeigentümern die Zusage der Erstellung einer kommunalen Entsorgungsstelle (nicht Inhalt der OPR).

Präzisierung Klein- und Anbauten, Gebiet XIII Höchi

Die Handhabung in der Praxis zeigt, dass es eine Präzisierung benötigt für die zulässige Nutzung im Zwischenbereich der Bauzone gemäss Gestaltungsplan Höchi und der Freihaltezone k im Zonenplan. Entsprechend wird am Ende des Art. 24 Abs. 7 lit. a nBZR folgender Satz präzisiert: «Klein- und Anbauten sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.»

Anpassung Baubereich, GP Obermättli

Im Gebiet Obermättli (Parz. 781) wird im Norden und Süden des letzten unbebauten Grundstückes aus dem Gestaltungsplan, welcher aufgehoben wird, der bereits vorhandene Baubereich insoweit erweitert, um die Einstellhalle und den Terrassenteil rechtsgültig umsetzen zu können. Die Anpassung ist geringfügig möglich, weil die Nutzung und Gestaltung nach wie vor eingeschränkt bleiben und nach wie vor die Umsetzung des bestehenden Gestaltungsplans angestrebt wird. Somit bleiben der äussere Erscheinungsbereich und das Gesamtziel das gleiche, es wurde bisher in den Planungsinstrumenten jedoch nicht richtig umgesetzt.

Baumasse Rigi Kaltbad

Die Anpassung der Baumasse in Art. 41 nBZR wurde von der Gemeinde bereits im Januar 2024 zugesichert. Bei der Überarbeitung der Planungsinstrumente für die öffentliche Auflage, hat versehentlich keine Anpassung im BZR stattgefunden. Dies wurde nun nachgeholt und angepasst.

Ergänzung Bootshaus für Bestandesgarantie

Die Handhabung der Bestandesgarantie für Bootshäuser in der Grünzone bei Seeufer (h) ist unklar. Entsprechend wird in Anhang 2 BZR der Buchstabe h mit dem Begriff «Bootshaus» ergänzt, um die Bestandesgarantie zu sichern.

Anpassung plangrafischer Fehler im Zonenplan

Der orientierende Zonenplan Siedlung und der verbindliche Gesamt-Zonenplan stimmten nicht überein. Die Teilparzelle Nr. 339 war im Zonenplan Siedlung fälschlicherweise der Landwirtschaftszone zugeteilt, diese liegt aber bereits rechtskräftig in der Arbeitszone Weiher 1 (Ar-1).

Die Parzelle Nr. 303 liegt rechtskräftig nicht in der Grünzone, wie im Zonenplan dargestellt, dies wurde angepasst.

Ein kleiner Teil der Verkehrszone an der nordöstlichen Grenze der Parzelle Nr. 86 muss in die Kur- und Hotelzone umgezont werden, da sich dort eine Unterkellerung des bestehenden Hotels Frohburg befindet. Entsprechend wird auch die Bebauungsplanpflicht erweitert.

Korrektur Verkehrszone

Der nördliche Teil der Parzelle Nr. 1908 mit Trottoir und der südliche Teil des Wendehammers wurden der Verkehrszone zugeteilt. Da das Grundstück am Ende der Strasse liegt, hat es keine öffentliche Erschliessungsfunktion und die fragliche Fläche kann der Wohnzone C (W-C) zugeteilt werden.

Ausnahmeregelung in der Kur- und Hotelzone

Bei der Vorgabe für Schrägdächer mit Mindestneigung von 12° in der Kur- und Hotelzone sollen bei begründenden Fällen Ausnahmen möglich sein. Vor allem bei grosser Grundfläche können Schrägdächer mit hoher Neigung zum Verlust eines Geschosses führen, was der Innenverdichtung entgegensteht. Entsprechend wird bei Art. 54 Abs. 4 nBZR folgender Satz präzisiert: «Die Gemeinde kann in begründeten Fällen auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 6 Abweichungen von dieser Bestimmung zulassen.»

4.10 Konzeptionelle Grundlagen für die Nutzungsplanung

4.10.1 Quartieranalyse

Weggis ist eine vielseitige Gemeinde mit unterschiedlich geprägten Ortsteilen. Aus dem Siedlungsleitbild geht die Zielsetzung hervor, die vorhandenen Strukturen und Potenziale zu eruieren und zu nutzen.

Dadurch ist es notwendig, quartierspezifische Charakteristika zu ermitteln und massgeschneiderte Entwicklungsabsichten zu definieren.

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

Das Dokument «Quartieranalyse» ist Bestandteil der orientierenden Inhalte, welche auf der Gemeindeverwaltung und auf der Ortsplanungswebsite www.zukunft-weggis.ch eingesehen werden können.

4.10.2 Siedlungsleitbild

Im Siedlungsleitbild wird festgelegt, wie und wo sich die Gemeinde Weggis in den nächsten Jahren entwickeln soll.

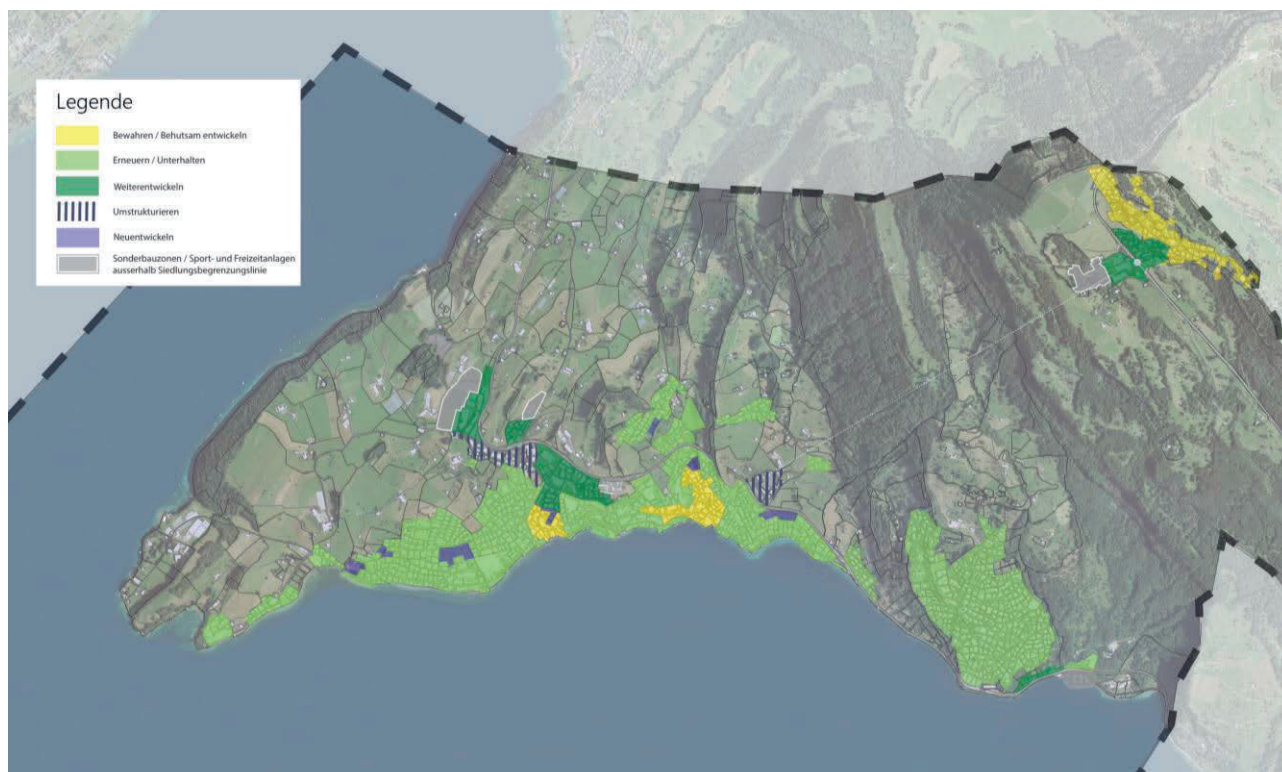
Die Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen sowie die Entwicklung und Strategien zur Eindämmung der Zersiedelung sind die Leitsätze und Fokusgebiete des Leitbildes. Die Hauptaussagen des Siedlungsleitbildes lauten:

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

Siedlungsentwicklung Gemeinde Weggis

Folgende Entwicklungsstrategien sind vorgesehen:

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



Siedlungsentwicklung Gemeinde Weggis

4.10.3 Umsetzung des Siedlungsleitbildes in der Ortsplanung

Durchgrünung und Vernetzung der Quartiere und der Landschaft

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

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

Stärkung der zentralen Orte

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

Massvolle Verdichtung am richtigen Ort

Die Quartiertypisierungen, sei es bei Wohn-, respektive Arbeitsquartieren und in Zentrumsorten, bleiben erhalten und werden ortsbezogen weiterentwickelt.

Die Wohnquartiere werden aufgrund ihres bestehenden Charakters und Erscheinungsbildes grösstenteils keine Verdichtungsmöglichkeiten erhalten, ausser denjenigen, die durch den Systemwechsel von der bisherigen Ausnützungsziffer zur neuen Überbauungsziffer entstehen.

In den Kernzonen und den Wohn- und Arbeitszonen, wird die nötige Flexibilität geschaffen, um der Gemeinde die gewünschte moderate Wachstumsmöglichkeit zu ermöglichen.

Gute Bedingungen für Betriebe

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

Verbesserung der Verkehrssituation

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

Haushälterischer Umgang mit dem Boden

Bestehende Baulücken sollen geschlossen und die Kernzonen in einem angemessenen Ausmass verdichtet werden.

Die qualitätsvolle Baukultur führt in der Umsetzung im Bau- und Zonenreglement zu einer verträglichen Festsetzung der Höhen und der Überbauungsziffer. Ein Bonus kann erreicht werden, wenn Gestaltungs- respektive Bebauungspläne mit hoher Qualität entwickelt werden.

Arealentwicklung Ortseingang West

Der Ortseingang West soll städtebaulich und gestalterisch aufgewertet werden. Das Gebiet rund um die Röhrlistrasse, den Verkehrskreisel und die bestehende Tankstelle prägt den ersten Eindruck von Weggis wesentlich und nimmt eine wichtige Scharnierfunktion zwischen dem Gewerbegebiet und dem Zentrumsbereich ein. Die heutige Nutzung wird dem Potenzial dieses Schlüsselgebiets nicht gerecht.

Im Rahmen eines laufenden Variantenverfahrens werden aktuell Ideen und Konzepte für eine zukunftsgerichtete Entwicklung geprüft. Ziel ist es, die Ergebnisse in einem Masterplan festzuhalten, der als gesamtheitliches Konzept die künftige Nutzung und Gestaltung des Areals steuert.

Dabei sollen klare städtebauliche Qualitäten definiert und qualitätssichernde Verfahren etabliert werden. Die Erkenntnisse aus dem Verfahren könnten in einer nachgelagerten Teilzonenplanrevision münden, mit dem Anspruch, eine hochwertige Bebauung sowie einen attraktiven, funktional abgestimmten Aussenraum zu schaffen.

4.11 Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung

4.11.1 Neue Definitionen

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz werden viele Definitionen übernommen. Diese sind im kommentierten BZR detailliert erläutert.

Der untenstehende QR-Code führt zum Informationsportal der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB):



<https://ivhb.ch/>

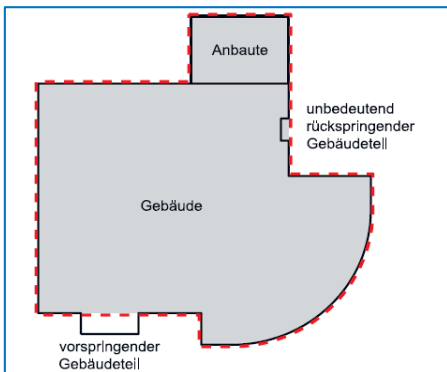
4.11.2 Grundsätze bei der Überarbeitung der Ortsplanung

- Grundsätzlich soll mit der Revision keine Reduktion der schon heute möglichen Nutzung (AZ/Höhen) stattfinden (kein Nutzungsverlust für einzelne Eigentümerschaften). Es soll aber auch kein Mehrnutzen entstehen. Nicht zu vermeiden ist ein systembedingter Mehrnutzen aufgrund der nur ungefähr möglichen Umrechnung von der AZ in die ÜZ.
- Aufgrund des Systemwechsels kommt es zu einer Umkehr der Vorteile. Waren bisher die Gebäude in Hanglagen leicht bevorteilt, da die Untergeschosse genutzt werden konnten, aber nicht angerechnet werden mussten, werden neu die Gebäude in ebenen Gebieten davon profitieren, dass diese Nutzungen nun auch in der Ebene eingerechnet werden. Auf flachen Parzellen wird dementsprechend voraussichtlich ein Mehrnutzen entstehen. Dies lässt sich mit der Voraussetzung, keinen Mindernutzen zu verursachen, nicht vermeiden, da es nicht möglich ist pro Parzelle in Abhängigkeit des Gefälles jeweils eine eigene Zone festzulegen.
- Für Gebäude in Wohnzonen die sich in steilen Hanglagen mit mehr als 40 % Neigung befinden, wird bei der Überbauungsziffer eine Erhöhung von 0.03 gewährt.
- Schrägdächer sollen nicht benachteiligt werden. Deshalb wird für Schrägdächer eine zusätzliche Gesamthöhe 2 definiert.
- Quartiere, die mit einem Gestaltungsplan überlagert sind, werden nach den Bestimmungen des Gestaltungsplanes beurteilt. Grundsätzlich wird eine Aufhebung der Gestaltungspläne überprüft und sofern möglich umgesetzt.
- Sofern eine Mehrnutzung gegenüber der heutigen Grundnutzung durch einen Gestaltungsplan realisiert werden konnte, wird eine Aufzonung nur dann geprüft, wenn nicht durch die erneute Erarbeitung eines GP wieder die gleiche Nutzung erreicht werden kann. So wird eine systematische Aufzonung vermieden. Gestaltungsplangebiete werden daher, wenn nicht anders ausgewiesen, ihrer ursprünglichen Zone zugewiesen und nicht auf die tatsächlich realisierten Höhen angepasst. Dadurch findet keine weitere Verdichtung statt. Soll in Zukunft auf dieselbe Höhe gebaut werden können, ist wieder ein Gestaltungsplan zu erstellen. Freiflächen, die in Gestaltungsplänen gesichert waren, werden mit überlagerten Grünzonen gesichert.
- Wo aufgrund von einer stark heterogenen Bauweise eine Zuweisung zu einer der weiteren Wohnzonen nicht zweckmässig ist, wird die Volumenerhaltungszone eingesetzt. Durch die Zuteilung in die Volumenerhaltungszone sollen eine zweckmässige Sanierung und / oder Ersatzneubauten ermöglicht werden. Soll von der heutigen Bebauungsstruktur abgewichen werden, ist ein Bebauungsplan mit dem entsprechenden Verfahren zu erarbeiten.

4.11.3 Anwendung der Überbauungsziffer

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

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



Erläuterung

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

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

Darstellung des Unterschieds zwischen der anrechenbaren Grundstücksfläche (blau) und der anrechenbaren Gebäudefläche (rot).

Mit der Überbauungsziffer wird also ein maximal möglicher «Fussabdruck» eines Gebäudes definiert. Mit der überbaubaren Fläche können z.B. die Körnigkeit, die Dichte und die Durchsichten in einem Quartier beeinflusst werden. Sie macht aber keine Aussage über die zulässige Höhe.

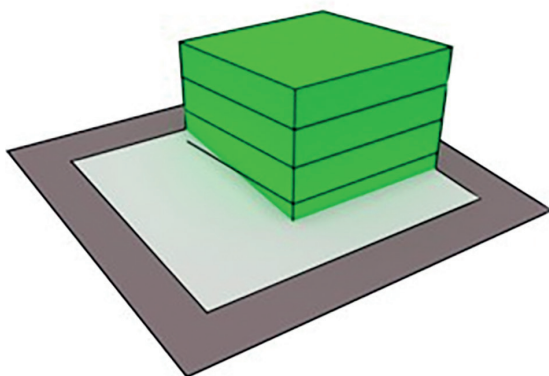
Das zulässige Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich neu aus dem Zusammenspiel von Überbauungsziffer (Fussabdruck) und der zulässigen Höhe (Gesamthöhe).

Die Überbauungsziffern werden für alle Wohnzonen, die Wohn- und Geschäftszonen sowie die Arbeitszonen festgelegt.

4.11.3.1 Mehrere Überbauungsziffern (Art. 15 nBZR)

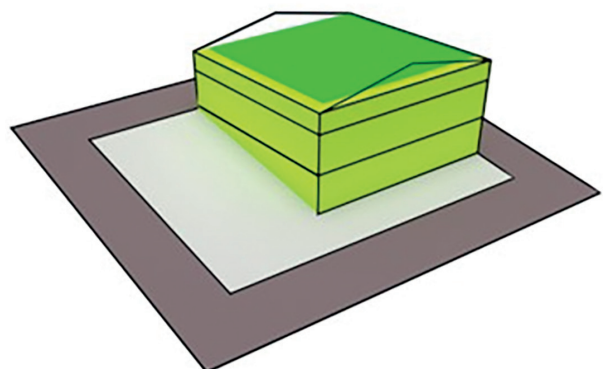
Überbauungsziffer 1

Für Gebäude ohne Sonderregelungen gemäss ÜZ 2-4, tritt ÜZ-1 in Kraft. Mit der Überbauungsziffer 1 wird das maximale Bauvolumen geregelt, bei dem alle realisierbaren Geschosse im Rahmen der maximalen Höhenmasse erstellt werden. Sie ist der Standardtyp unter den Ziffern.



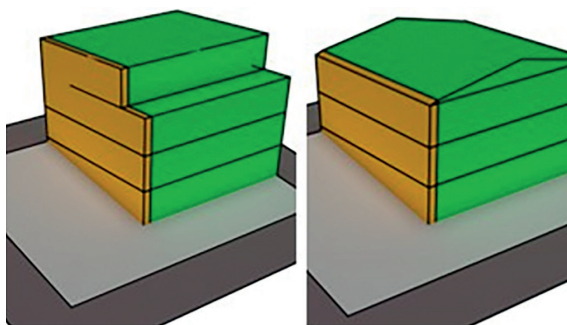
Überbauungsziffer 2

ÜZ-2 gilt, wenn Gebäude die zulässige Gesamthöhe um mind. 3.00 m unterschreiten. Dies ist der Fall, wenn auf ein Geschoss verzichtet wird. Das wegfallende Geschoss wird durch einen grösseren Fussabdruck kompensiert.



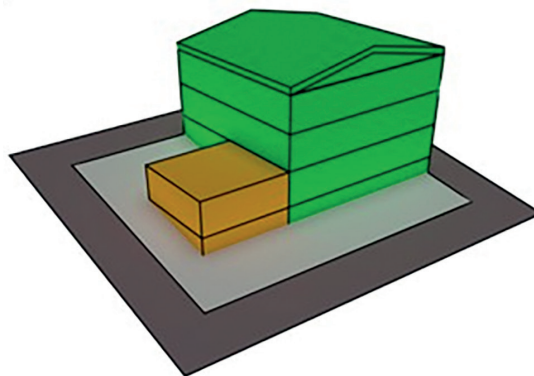
Überbauungsziffer 3

ÜZ-3 gilt für Gebäude mit einem beidseitig geneigten Schrägdach, sowie für Gebäude bei denen das oberste Geschoss bei mindestens einer Fassade um 2.00 m zurückversetzt wird und in der Fläche maximal 2/3 der anrechenbaren Gebäudefläche beträgt. Der grössere Fussabdruck dient als Anreiz bzw. als Kompensation für das wegfallende Volumen.



Überbauungsziffer 4

Die ÜZ-4 gilt für einstöckige Nebengebäude wie Autounterstände oder Gartenpavillons. Für diese gilt die vom Hauptgebäude unabhängige ÜZ-4. Diese ist notwendig, da sonst nutzbare Wohnfläche verloren geht.



Überbauungsziffer 1

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

Überbauungsziffer 2 – Verzicht auf ein Geschoss

Bisher war es durch die AZ möglich, mit dem Verzicht auf ein Geschoss die zusätzlich gewonnene Fläche in die Länge und Breite des Gebäudes zu «investieren». Mit der neuen Regelung wäre dies nicht mehr möglich, da die maximal anrechenbare Gebäudefläche unabhängig der Höhe gilt. Zu diesem Zweck wird für die bisherigen 2-geschossigen Zonen (neu Wohnzonen C und D) eine zweite ÜZ eingeführt, die bei einem Verzicht auf ein Geschoss (minus 3 m talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe) zum Tragen kommt.

Die ÜZ-2 ist insbesondere mit Augenmerk für Lagen am Hang (Aussicht) sowie für altersgerechtes Wohnen (weniger Treppen innerhalb des Hauses) entwickelt worden.

Innerhalb des Quartieres sind so verschiedene Körnigkeiten und Höhen möglich – was wiederum etwas mehr architektonische Freiheit ermöglicht.

In den bisherigen 3-geschossigen Zonen sowie der Dorfzone sollen Geschossbauten entstehen, die die zulässigen Geschosse auch ausschöpfen. Deshalb wird hier auf die ÜZ-2 verzichtet.

Überbauungsziffer 3 – Dachterrasse/Rückversatz

Mit der ÜZ-3 wird ermöglicht, dass bei einem Rückversatz des obersten Geschosses (Attika mit Dachterrasse) der Verlust des Volumens mit einem leicht grösseren Fussabdruck ausgeglichen wird.

Dadurch entsteht kein Verlust der nutzbaren Wohnfläche, auch wenn das oberste Geschoss als Attikageschoss ausgestaltet wird.

Überbauungsziffer 4 – Nebenbauten (ÜZ 4)

Nebenbauten wie zum Beispiel Garagen, Carports und Gartenhäuser werden bei der Überbauungsziffer mitgerechnet.

Um solche Nebenbauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, wird für sie die ÜZ-4 geschaffen:

Die ÜZ-4 für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und ausschliesslich Nebennutzflächen enthalten, beträgt – wo vorhanden – für alle Wohnzonen 0.08 (8 %) der anrechenbaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch 50 m² Grundfläche (dies entspricht etwa drei Autoabstellplätzen).

4.11.3.2 Spezialfälle

Abgrabungen, Umgang mit dem Terrain

Bei Gebäuden am Hang, insbesondere bei Abgrabungen, greifen die Definition der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe zu kurz. Es müssen unerwünschte Nutzungserhöhungen vermieden werden. Je grösser eine Abgrabung ist, desto mehr nutzbare Geschosse können freigelegt werden.

Deshalb werden mit Art. 13 (Abgrabungen am Gebäude) und Art. 19 (Terraingestaltung) im neuen BZR spezielle Regelungen geschaffen, die das unerwünschte Freilegen von Geschossen verhindern und einen behutsamen Umgang mit dem Terrain sicherstellen (vgl. Erläuterungen im kommentierten BZR zu den einzelnen Artikeln).

Schrägdächer

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

Balkone / Auskragungen

Bisher waren Balkone, Wintergärten usw. nicht in die AZ mit einzurechnen. Mit der neuen Überbauungsziffer zählen diese aber durch die anrechenbare Gebäudefläche auch zur ÜZ. Insbesondere Terrassen und Balkone sind davon betroffen.

Um diesen «Nachteil» in der Berechnung auszugleichen, wurde das errechnete angestrebte Mass der ÜZ jeweils leicht erhöht, damit auch angemessen grosse Balkone realisiert werden können.

Für Wohnungen gilt zusätzlich Art. 76 (Aussengeschossflächen), wobei die Mindestgrösse einer Aussengeschossfläche je nach Wohnungsgrösse festgelegt wird. Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen gilt ergänzend § 154a PBG, welcher qualitativ angemessene Aussengeschossflächen (z.B. Balkone und Terrassen) sowie Umgebungsflächen verlangt.

4.11.4 Die neuen Höhenmasse

4.11.4.1 Neue Definition der Höhen

Talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe

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

Die talseitige Fassadenhöhe definiert den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain an der Talseite des Gebäudes.

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

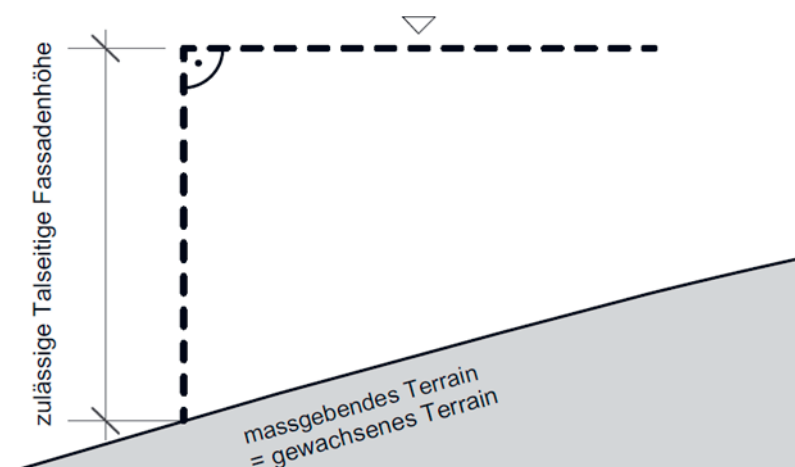
4.11.4.2 Generelles zu den neuen Höhenmassen

Für die Höhe und das Volumen massgebend: Talseitige Fassadenhöhe

Mit der talseitigen Fassadenhöhe wird diejenige Höhe des Gebäudes festgelegt, die für die Erscheinung und die Eingliederung in das Quartier massgebend ist. Zusätzlich wird geregelt, dass kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen darf.

Damit wird festgelegt, dass die talseitige Fassadenhöhe die höchste Höhe ist, die ein Gebäude künftig erreichen kann. Mit diesen beiden Regeln wird eine umhüllende Linie / Fläche definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Bergseitig sind damit die Fassadenhöhen immer geringer als talseitig.

Die bisherige Geschossigkeit mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt, was eine wesentliche Vereinfachung darstellt.



Talseitige Fassadenhöhe und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.

Bei «unruhigem» Hangverlauf oder bei Parzellen, die innerhalb ihrer Grenzen sehr stark coupiert sind (z.B. bei Bachtobel), kann sich die Frage stellen, wo die Talseite ist. Diese wird quartierweise festgelegt und orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurve. Das heisst, dass die Talseite nicht parzellenweise wechseln kann und so in der direkten Nachbarschaft nicht unterschiedliche Auslegungen vorkommen können. Unterschiedliche Quartiere hingegen können je nach Geländeverlauf auch unterschiedliche Talseiten aufweisen.

Keine Benachteiligung bei Schrägdächern

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

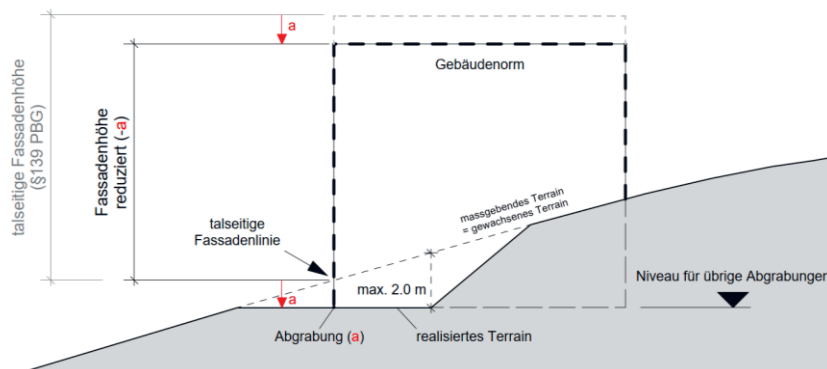
Massgebendes Terrain und Abgrabung

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Für die Überbauungsziffer ist nur diejenige Gebäudegrundfläche massgebend, die über dem gewachsenen Terrain liegt.

Wird nun das Terrain abgegraben, können Gebäudeteile freigelegt oder realisiert werden, die nicht angerechnet werden müssen. Abgrabungen wären deshalb ein probates Mittel, um die Nutzung zu optimieren. Dies soll verhindert werden.

Das ist relativ einfach möglich, wenn die Fassadenhöhe ab dem tiefer gelegten Terrain gemessen würde (wie bisher). Eine solche Regelung würde aber nicht der Definition der Fassadenhöhe entsprechen, so dass der gewünschte Effekt indirekt geregelt werden muss: Mit der Regelung, dass sich die zulässige talseitige Fassadenhöhe um das Mass der talseitigen Abgrabung reduziert (vgl. Art. 13 nBZR) wird das gleiche erreicht.

Diese Abgrabungen dürfen das Mass von 2.00 m nicht unterschreiten. Garageneinfahrten und Hauszugänge bis insgesamt 6.5 m Breite sind von dieser Regelung ausgenommen.



Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe um die der Abgrabung

Untergeschoss

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

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

Dachhaut

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

Freigabe der bisherigen Dachgeschosse

Flächen von Dach- und Attikageschossen durften bisher nicht grösser sein als 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses. Künftig wird in Weggis darauf verzichtet, die Dachfläche zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun, wie alle übrigen Geschosse, zu 100 % genutzt werden kann.

Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich ist. Damit können insbesondere auch zusätzliche Kleinwohnungen geschaffen werden. Die Häuser erscheinen im obersten Geschoss damit jedoch massiver und erhalten auch markantere Fassaden.

Mögliches Bauvolumen

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

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

Gesamthöhe bestimmt den Grenzabstand

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

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

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

Höhenvergleich in den Kern-, Wohn- und Mischzonen

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

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

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

Höhenvergleich der bisherigen und neuen Kern-, Misch- und Wohnzonen.

4.11.5 Zweitwohnungsbestimmungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die bestehenden Zweitwohnungsbestimmungen der Gemeinde Weggis unter Berücksichtigung der eidgenössischen Vorgaben sowie kommunaler Präzisierungen fortgeführt und differenziert angewendet.

Solange der Zweitwohnungsanteil gemäss Art. 1 des Zweitwohnungsgesetzes (ZWG) erreicht wird, gelten vorrangig die bundesrechtlichen Bestimmungen. Darüber hinaus gelten die kommunalen Bestimmungen unabhängig vom Anteil ergänzend, insbesondere bei Neubeurteilungen.

Die detaillierten Regelungen zur Zulässigkeit, Nutzung, baulichen Veränderung und Nutzungsänderung von Zweitwohnungen sind im kommentierten Bau- und Zonenreglement (Art. 7–11) festgehalten. Insbesondere wird klargestellt, dass neue Zweitwohnungen in den Bauzonen grundsätzlich unzulässig sind, ausgenommen geschützte Bauten gemäss Art. 9 ZWG.

Für die Kur- und Hotelzone sowie den Ortsteil Rigi Kaltbad gelten spezifische Ausnahmen im Sinne einer touristischen Nutzung.

Die Bestimmungen konkretisieren zudem, in welchen Fällen Wohnungen einer Erstwohnung gleichgestellt sind, etwa bei betriebsbezogener Nutzung durch ortsansässige Unternehmen oder im Gastgewerbe.

Altrechtlich ohne Nutzungsbeschränkung erstellte Wohnungen geniessen weiterhin Bestandesschutz, wobei bei baulichen Eingriffen insbesondere in der Kernzone 1 eine Erstwohnungsnutzung angeordnet wird.

Auch das Vorgehen bei historisch unklaren Nutzungsbeschränkungen wird geregelt. Für die Auslegung und Anwendung im Einzelfall wird auf das kommentierte Bau- und Zonenreglement verwiesen.

4.12 Änderungen des Zonenplans

4.12.1 Digitalisierung und Auflage des Zonenplans zur Mitwirkung

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

Der Zonenplan wurde zur Mitwirkung aufgelegt mit dem Hinweis an die Bevölkerung, die Detailumsetzung zu überprüfen. Zusätzlich wurde orientierend der «Teilzonenplan Änderungen» aufgelegt. Dieser diente als Lesehilfe für die wesentlichen Änderungen des Zonenplans.

4.12.2 Grundsätzliche Änderungen aufgrund übergeordneter Vorgaben

4.12.2.1 Neue Zonenbezeichnungen

Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) erfordert für die Zonenbezeichnungen, insbesondere für die Wohnzonen, neue Definitionen.

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

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

Übersicht bisherige und neue Definitionen der Zonen in Weggis

neue Bezeichnung	bisherige Bezeichnung
Wohnzone A (W-A)	3-geschossige Wohnzone (W3A)
Wohnzone B (W-B)	3-geschossige Wohnzone (W3B)
Wohnzone C (W-C)	2-geschossige Wohnzone (W2A)
Wohnzone D (W-D)	2-geschossige Wohnzone (W2B)
Volumenerhaltungszone (VE)	Erhaltungszone Wohnen (EW)
Wohn- und Arbeitszone (W-Ar)	3-geschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3)
Kernzone 1 (K-1)	Kernzone
Kernzone 2 (K-2)	
Kernzone Rigi Kaltbad	Kernzone Rigi Kaltbad
Kur- und Hotelzone	Kur- und Hotelzone
Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad	Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad
Arbeitszone Weiher 1 (Ar-1)	Arbeitszone 1 Weiher (Ar 1)
Arbeitszone Weiher 2 (Ar-2)	Arbeitszone 2 Weiher (Ar 2)
Zentrumszone Rigi Kaltbad (Z-RK)	Dorfzone 1 (D1)
Wohnzone Rigi Kaltbad (W-RK)	Landhauszone Rigi Kaltbad (Lhz)
Sonderbauzone Röhrlü (SbR)	Sonderbauzone Röhrlü (SbR)
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)
Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad	Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)
Grünzone A (Gr-A)	Grünzone (Gr)
Grünzone B (Gr-B)	
Grünzone Gewässerraum (Gr-G)	
Grünzone Rigi Kaltbad	Grünzone Rigi Kaltbad
Bootshafenzone	Bootshafenzone
Flanierzone	
Verkehrszone (VZ)	
Landwirtschaftszone allgemein (Lw)	Landwirtschaftszone (Lw)
Landwirtschaftszone 1 und 2	Landwirtschaftszone 1 und 2
Reservezone (Re)	Übriges Gebiet B
Speziallandwirtschaftszone (Slw)	Landwirtschaftszone 3 (Slw A)
Deponiezone (Dp)	Deponiezone (Dp)
Gefährdete Gebiete	Gefahrenzonen (GF, Gf R, G-Wa, G-Ru)
Naturschutzzone (Na)	Kommunale Naturschutzzone
Allgemeine Freihaltezone A & B (Fr-A, Fr-B)	Freihaltezone (Fr)
Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	
Freihaltezone Abflusskorridor	Freihaltezone Abflusskorridor
Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad	Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad
Zone Seilbahnkorridor	Zone Seilbahnkorridor
Verkehrsfläche (übriges Gebiet gemäss §56 Abs. 1 lit. a PBG)	Übriges Gebiet A (ÜG-A)

Übersicht bisherige und neue Definitionen der Zonen in Weggis

Im Dokument «Übersichtsplan Änderungen im Zonenplan», welches zu den orientierenden Inhalten gehört, werden die materiellen Änderungen dargestellt. Rein redaktionelle Änderungen wie die Umwandlung der Zonenbezeichnungen werden nicht dargestellt.

4.12.2.2 Etappierung

Das neue Planungs- und Baugesetz sieht keine Zonen 2. Etappe mehr vor.

Diejenigen Zonen, welche einer 2. Etappe zugewiesen waren, sind nun als reguläre Zonen aufgeführt.

4.12.2.3 Übriges Gebiet B

Die bisherigen «Übrigen Gebiete B», UeG-B (Reservezone), dürfen gemäss neuem kantonalem Richtplan einen je nach Gemeindekategorie differenziert festgelegten Prozentsatz der Bauzonenfläche nicht überschreiten.

Diese Reservezonen waren schon bisher keine Bauzonen und mussten für eine Einzonung das ordentliche Ortsplanungsverfahren durchlaufen. Sie können im Ortsplanungsrevisionsverfahren der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Die Gemeinde Weggis wird die gemäss kantonalem Richtplan zulässigen Reservezonen grösstenteils beibehalten. Einzig das Gebiet Tischital/Grossmatt wird in die Landwirtschaftszone überführt.

4.12.2.4 Verkehrszone / Verkehrsfläche

Verkehrsflächen wurden bisher als Übriges Gebiet A (ÜG-A) erfasst. Damit gehörten sie formell zu den Nichtbauzonen. Das PBG und das neue Datenmodell des Bundes sehen nun vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden.

Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Weggis nach. Massgebend für die Verkehrszonen (= Bauzonen) ist § 52 PBG. Bei der anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 11 PBV) dürfen neu nur noch die Hauszufahrten mit angerechnet werden. Die bisherige Anrechenbarkeit von Strassenflächen, soweit deren Fläche nicht grösser war als 10 % der Parzellenfläche, entfällt.

Als Hauszufahrt gilt eine Strasse dann, wenn sie auf der letzten Parzelle nur noch diese erschliesst. Im Zonenplan sind diese Strassen der entsprechenden Bauzone zugewiesen. Strassen, die im Zonenplan den «Verkehrszonen» zugewiesen sind, können nicht mehr angerechnet werden. Dies bedeutet, dass viel weniger Strassen als bisher angerechnet werden dürfen.

Bei der Umrechnung der zulässigen Nutzung von der AZ zur ÜZ wird dies mit einer um mindestens 10 % erhöhten Überbauungsziffer berücksichtigt.

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

4.12.2.5 Reihenhäuser

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

4.12.3 Kernzone

Die Kernzonen verfolgen insbesondere die nachfolgenden Ziele:

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

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

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

Flanierzone

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

Attraktive Ortskerne

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

Kernzone K1

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

Kernzone K2 (neu)

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

ÜZ-4 für Klein- und Anbauten

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

Grenzabstand

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

Eingliederung ins Ortsbild

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

4.12.4 Kur- und Hotelzone

In der Kur- und Hotelzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Hotellerie, dem Tourismus und der Erholung dienen.

Zulässig sind dem Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen, ferner dazugehörige Nebeneinrichtungen und Gebäude sowie den Hotels zugeordnete Wohnungen für Eigentümerschaften und Angestellte von Hotels in den Gemeinden Greppen, Vitznau und Weggis.

Kur- und Hotelzone = Mehrwert für alle

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

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

Gestaltungsplanpflicht

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

Fremdnutzung

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

4.12.5 Wohnzonen

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

Bisher existierten in Weggis vier verschiedene Wohnzonen und verschiedene Zonen mit Mischnutzungen, welche den jeweiligen Quartiercharakter prägten. Diese werden neuen Zonenbestimmungen zugeführt.

Die aus dem Siedlungsleitbild erarbeiteten Strategien für die Wohnzonen (Verdichtung prüfen, Bewahren usw.) wurden in der neuen Zonengestaltung umfassend berücksichtigt.

Die Zonenabgrenzungen wurden nach raumplanerischen Kriterien, den zukünftigen Bedürfnissen und den Erkenntnissen aus dem Siedlungsleitbild gezogen.

Über alle Quartiere wurde geprüft, ob sich diese noch in der «richtigen» Zone befinden oder ob sie umgezont werden können/müssen.

Für die Festlegung der ÜZ wurden die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten als Massstab genommen.

Die Grundstrategie für die Wohngebiete

- In der «klassischen» Einfamilienhauszone (ehemalige W2) wird ein Wohnbau mit der Möglichkeit von drei voll nutzbaren Geschossen als zukünftige Regelbauweise definiert (sogenannter Grundtyp). Für diesen wird eine Gesamthöhe von 10.50 m festgelegt. Diese Höhe ermöglicht drei Geschosse und enthält eine Reserve von 1.50 m, welche insbesondere in Hanglagen als Sockel benötigt wird, um das unterste Geschoss bezüglich Belichtung nicht zu benachteiligen.
- Grundsätzlich soll mit der Revision keine Reduktion der schon heute möglichen Nutzung (AZ/Höhen) stattfinden (kein Nutzungsverlust für einzelne Eigentümer).

- Schrägdächer sollen nicht benachteiligt werden. Deshalb wird für Schrägdächer eine höhere Gesamthöhe 2 definiert.
- Quartiere, die mit einem Gestaltungsplan überlagert sind, werden nach den Bestimmungen des Gestaltungsplanes beurteilt. Grundsätzlich wird eine Aufhebung der Gestaltungspläne überprüft und sofern möglich, umgesetzt. Je nach Bedarf werden Umzonungen vorgenommen oder spezielle Bestimmungen über ein Gebiet erlassen.
- Die Wohnzone W3 (neu W-A und W-B) soll in ihrer Dichte mindestens erhalten bleiben. Die Überbauungsziffer soll mindestens der heute möglichen AZ entsprechend sowie einen Bonus für Balkone und vielfältige Architektur beinhalten.
- Die neue Volumenerhaltungszone (VE) sichert das bestehende Volumen in Gebieten, in denen eine maximale Dichte nach Ausnützungsziffer erreicht wurde und keine weitere Verdichtung erwünscht ist. Sie dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung von bestehenden Bauvolumen. Werden Ersatzneubauten realisiert, dürfen diese nur innerhalb der bestehenden rechtmässig bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen, Gesamthöhen, Hauptnutzflächen realisiert werden. Bei Abweichungen ist ein Bebauungsplan zu erstellen.

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

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

Übersicht ÜZ 1 und Gesamthöhe 1 in den Wohnzonen

Zuschlag aufgrund Neigung von mehr als 40 %

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

4.12.6 Volumenerhaltungszone

Die Volumenerhaltungszone dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung von bestehenden Bauvolumen und Strukturen.

Die Volumenerhaltungszone wurde im Zuge der Teilzonenplanrevision zur Umsetzung der Rückzonungsstrategie als «Erhaltungszone Wohnen» im Teilgebiet Rigi Kaltbad eingeführt. Da jedoch einige der im Rahmen der Ortsplanungsrevision dieser Zone zugewiesenen Gebiete nicht ausschliesslich Wohnnutzungen enthalten, wurde beschlossen, die Zone in «Volumenerhaltungszone» umzubenennen.

Die Volumenerhaltungszone dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung von bestehenden Bauvolumen und Strukturen. Werden Ersatzneubauten realisiert, dürfen diese die realisierten Gesamthöhen sowie die anrechenbaren Gebäudeflächen nicht übersteigen.

Die Parzellen, die der neuen Volumenerhaltungszone zugeteilt werden, sind aufgrund ihrer Bestimmungen nicht weiter überbaubar, bzw. eine Verdichtung nicht weiter möglich.

Im Gebiet Rigi Kaltbad wurde die Volumenerhaltungszone überbauten Parzellen zugeteilt, die sich innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes befinden und somit nicht neu oder weiter überbaut werden können und/oder Parzellen, bei welchen das Gebäude durch die Ortsbildschutzlinie eingeschränkt wurde.

4.12.7 Wohn- und Arbeitszone

Im rechtskräftigen Zonenplan ist neben der Kernzone, die Wohn- und Arbeitszone jene Zone, die Wohnen und Arbeiten kombiniert. Diese ist hauptsächlich im Gebiet Weiher/Zopf, Riedmatt ausgeschieden.

Die aus dem Siedlungsleitbild erarbeiteten Strategien für die Wohn- und Arbeitszone (Bewahren, Weiterentwickeln, usw.) wurden in der neuen Zonengestaltung umfassend berücksichtigt. Die Zonenabgrenzung wurde nach raumplanerischen Kriterien, den zukünftigen Bedürfnissen und den Erkenntnissen aus dem Siedlungsleitbild gezogen und mit der bestehenden Zone abgeglichen.

Bisher verfügte die Wohn- und Arbeitszone über eine Ausnützungsziffer von 0.70. Die neue Wohn- und Arbeitszone erlaubt eine Gesamthöhe von 14.00 m resp. 15.50 m für Gebäude mit Schrägdächern und lässt damit eine ähnliche Höhe zu, wie dies die Wohn- und Arbeitszone des heute rechtskräftigen Zonenplans zugelassen hat. Mit einer ÜZ 1 von 0.34 wird eine ähnliche Dichte wie bis anhin erlaubt.

4.12.8 Arbeitszonen Weiher

Neue Höhen

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

In der Arbeitszone Weiher 2 wird eine höhere Dichte dank einer grösseren Höhe gegenüber der Arbeitszone Weiher 1 möglich. So besteht die Möglichkeit für eine Verdichtung der Arbeitszone, ohne dass zusätzliches Bauland eingezont werden muss. Der Nutzungszweck verdeutlicht, dass eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Emissionsreiche Industrie sowie Wohnnutzungen sind nicht erlaubt.

In der Arbeitszone Weiher 2 werden die maximalen Höhen festgelegt, damit in der Nachbarschaft Sicherheiten geschaffen werden und die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild garantiert wird. Am Knoten Kantonsstrasse – Röhrlistrasse ist ein höheres Gebäude von 26.0 m möglich.

In allen weiteren Bereichen der Arbeitszone Weiher 2 sind maximal 18.0 m hohe Bauten möglich. Die weiteren Masse legt die Gemeinde, analog zu den Vorschriften in der Arbeitszone Weiher 1, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

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

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

4.12.9 Sonderbauzone Röhrl

Die Sonderbauzone Röhrl dient als Werkhof und Recyclinganlage. Zusätzlich werden Teilflächen als Abstell- und Lagerfläche genutzt.

Diese Nutzungen sollen auch in Zukunft möglich sein. Aus diesem Grund wird der Zweck der Sonderbauzone Röhrl offener formuliert als bisher. Der Erhalt und die Erweiterung der bestehenden privaten Arbeitsnutzungen sollen festgehalten werden. Nur Bauten und Anlagen von mässig bis zu stark störenden Betrieben sind dementsprechend erlaubt.

4.12.10 Bauzonen Rigi Kaltbad

Kernzone Rigi Kaltbad

Die Bestimmung der Kernzone Rigi Kaltbad bleibt in grossen Teilen gleich. Die Kernzone Rigi Kaltbad betrifft das Wohngebäude Résidence und das an den Dorfplatz grenzende Gebäude Zentrum 2.

Die Kernzone dient dazu, diese Gebäude zu erhalten und attraktiv auszugestalten. Unterschiedliche Nutzungen sollen weiterhin ermöglicht werden, so dass das Leben auf Rigi Kaltbad mit geeigneten Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben bestehen bleiben kann.

Neue Zweitwohnungen sowie Umnutzungen von Erstwohnungen in Zweitwohnungen sind nicht zulässig.

4.12.10.1 Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad

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

Neu sind den Hotels zugeordnete Wohnungen für Eigentümerschaften und Angestellte von Hotelbetrieben in den Gemeinden Greppen, Vitznau und Weggis nutzbar. Die öffentliche Zugänglichkeit muss unter Abwägung der verschiedenen Interessen für Teile der Hotelareale und deren Nutzungen gewährleistet sein. Ein entsprechender Nachweis muss im Rahmen des Gestaltungsplans erfolgen.

4.12.10.2 Zentrumszone Rigi Kaltbad

Die bisherige Dorfzone Rigi Kaltbad wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision in Zentrumszone Rigi Kaltbad umbenannt.

Die Zentrumszone bezieht sich auf einzelne Parzellen im Zentrum des Ortsteils Rigi Kaltbad. Der Begriff ist dementsprechend zweckmässiger als Dorfzone. Die Zentrumszone Rigi Kaltbad ist charakteristisch für das Ortsbild von Rigi Kaltbad nördlich der Zahnradbahnstation.

Fassaden, Höhen und Giebedächer

Hier sind nicht nur Wohn- und Ferienhäuser möglich, sondern auch nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe. Die Fassaden müssen mind. 50 % Holz aufweisen, welches eine natürliche Verwitterung aufweist oder in brauner Farbe daherkommt. Damit wird der Charakter der für Rigi Kaltbad typischen Häuser gewährleistet.

Die maximale Gesamthöhe und die talseitige Fassadenhöhe liegen bei 13.50 m, wobei drei sichtbare Geschosse mit einem angemessenen Sockelgeschoss realisiert werden können.

Ortsbildprägend ist die Vorgabe zur Gestaltung der Dächer mit einer Neigung zwischen 25 % und 35 % mit Giebelrichtung in der Falllinie.

Aushubmaterial

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

Ehemalige Dorfzone B

Der ehemaligen Dorfzone B Rigi Kaltbad waren ausschliesslich Gebäude entlang des unteren Firstweges zugeteilt. Dabei waren dem Gelände angepasste, eventuell terrassierte Gebäude möglich. Da der heutige Bestand keine Terrassenhäuser aufweist, wurden diese, im Sinne der Vereinheitlichung, der Zentrumszone Rigi Kaltbad zugeteilt.

Eine Ausnahme bildet dabei die Parzellen Nrn. 1460 und 1399 GB Weggis, diese werden der Volumenerhaltungszone zugeführt.

Die Bergkapelle auf Parzelle Nr. 1044 wurde der Wohnzone Rigi Kaltbad zugeführt.

4.12.10.3 Wohnzone Rigi Kaltbad

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Landhauszone Rigi Kaltbad in Wohnzone Rigi Kaltbad umbenannt.

Der Begriff Landhaus wird eher für grössere Anwesen in Verbindung gebracht und nicht unbedingt für die Kaltbad-typischen Chalets. Die Wohnzone Rigi Kaltbad ist charakteristisch für das Ortsbild von Rigi Kaltbad.

Ortsbildgetreue Gebäude

Dabei wird die maximale Gesamthöhe der Wohn- und Ferienhäuser auf 10.50 m festgelegt, wobei die Überbauungsziffer 3 (mit Schrägdachpflicht) bei 0.22 liegt. Aufgrund der Topografie des Geländes sind somit ortsbildgetreue Gebäude in der Wohnzone Rigi Kaltbad möglich.

Fassaden

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

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

Volumenerhaltungszone

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

4.12.10.4 Spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad

Neu wird eine spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad eingeführt. Diese befindet sich ausschliesslich im Gebiet Bellevue.

Aufgrund der Gestaltungsplananpassung auf Gebiet Rigi Kaltbad wird die reine Wohnnutzung im Gebiet Bellevue aus der Kur- und Hotelzone entlassen und entsprechend gesichert.

4.12.10.5 Grünzone Rigi Kaltbad

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

Die Grünzone wird als Grundnutzung ausgeschieden. Die Grünzone Rigi Kaltbad dient der Gliederung zusammenhängender Baugebiete, der Freihaltung des Baugebietes entlang der Wanderwege sowie dem dauernden Umgebungsschutz der Felsenkapelle.

Vorbehältlich der Bestimmungen der Freihaltezone kann der Gemeinderat Kleinbauten und Anlagen zulassen, die dem Unterhalt der Grünzone, der Erschliessung des angrenzenden Baugebietes oder ausgewiesenen Freizeitzielen dienen und/oder den Bestimmungen gemäss Waldgesetz entsprechen.

4.12.11 Zone für öffentliche Zwecke

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

Im Oberdorf wird die Parzelle Nr. 841 GB Weggis der Kernzone 1 zugewiesen.

Im rechtsgültigen Zonenplan ist im Gebiet Lützelau die Abwasserreinigungsanlage (ARA) der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen. Diese befindet sich jedoch bereits rechtmässig in der Zone für öffentliche Zwecke. Plangrafisch erfolgt eine entsprechende Änderung, welche jedoch nicht im Änderungsplan aufgeführt wird. Die ARA ist eine Anlage im öffentlichen Interesse.

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

4.12.12 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

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

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

Für die bestehenden Tennisplätze in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet Dörfli gilt bis 2032 ein Baurecht. Danach ist eine Entwicklung des Areals möglich. Diese wird die Gemeinde jedoch in einer nachgelagerten Teilzonenplanrevision angehen.

4.12.13 Grünzone A und B

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

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

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

Neu ist ebenfalls, dass auch die überlagerten Grünzonen (Grünzone B) eine Zweckbestimmung und daher eine Nummerierung im Zonenplan aufweisen.

4.12.14 Gewässerräume

Das Thema Gewässerräume wurde in einer eigenen Teilzonenplanrevision abgehandelt (vgl. Kap. 4.19.4). Am kommunalen Urnengang vom 24. November 2024 fand der Teilzonenplan Gewässerraum mit 1'191 Ja- gegen 244 Nein-Stimmen (Stimmbeteiligung 50,31 %) Zustimmung.

Diese Teilzonenplanänderung betraf die Vermassung sämtlicher Gewässerräume der Gemeinde Weggis aufgrund des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes.

Dazu verlangt der Kanton Luzern in § 11a der kantonalen Gewässerschutzverordnung, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung mittels Grünzonen und Freihaltezonen festlegen.

Die Gewässerräume werden im Zonenplan orientierend abgebildet.

4.12.15 Bootshafenzone

Die Bootshafenzone dient der Parkierung und dem Anlegen von Booten und den entsprechenden Bauten und Anlagen.

Die bestehenden Bootshafenzonen im Gebiet Lützelau und im Gebiet Unterdorfquai (Birizegg) bleiben bestehen.

4.12.16 Nichtbauzonen

4.12.16.1 Landwirtschaftszone allgemein

In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und bundesrechtlichen Vorschriften.

Standorte, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese gut ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.

Es gilt auch, wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten untereinander zu vernetzen und soweit möglich zu erhalten.

4.12.16.2 Landwirtschaftszone 1 und 2

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

4.12.16.3 Speziallandwirtschaftszone

Die bisherige Landwirtschaftszone 3 wird in Speziallandwirtschaftszone umbenannt.

Im Zonenplan sind drei verschiedene Betriebe der Speziallandwirtschaftszone zugewiesen. Dies sind Betriebe in den Gebieten:

- Postune/Stella Matutina
- Gärbweid/Hegi
- Girstei/Dörfli

Flexibilität erhalten

In der Gemeinde Weggis wird bewusst darauf verzichtet, die Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der Speziallandwirtschaftszone einer spezifischen Nutzung zuzuweisen. Ziel ist es, den Betrieben die notwendige Flexibilität und betriebliche Entwicklungsperspektive zu erhalten. Eine starre Zuweisung auf bestimmte Produktionsformen – etwa bodenunabhängige Tierhaltung oder spezifisch auf Gemüse- und Gartenbau – würde die unternehmerische Freiheit erheblich einschränken und den vielfältigen, sich wandelnden Anforderungen der Landwirtschaft nicht gerecht werden.

Regulierung durch Bund und Kanton

Bereits heute sind die Betriebe durch eine Vielzahl von kantonalen und bundesrechtlichen Vorgaben reguliert – insbesondere im Bereich Tierhaltung, Umwelt- und Gewässerschutz sowie bauliche Anforderungen. Eine zusätzliche kommunale Einschränkung würde das wirtschaftliche Überleben einzelner Betriebe gefährden, insbesondere wenn eine rasche Anpassung an neue Marktentwicklungen, klimatische Veränderungen oder agrarpolitische Rahmenbedingungen notwendig wird.

Die Gemeinde setzt sich daher bewusst für einen offenen und anpassungsfähigen Planungsrahmen ein, der es den Betrieben erlaubt, auf strukturelle oder wirtschaftliche Veränderungen zu reagieren – beispielsweise durch Umstellungen von Tier- auf Pflanzenproduktion (oder umgekehrt), Diversifizierungen oder den Einsatz neuer Technologien. Gerade in der Speziallandwirtschaftszone, wo sich Betriebe oft durch besondere Produktionsweisen oder Spezialisierungen auszeichnen, ist diese Bewegungsfreiheit entscheidend, um langfristig nachhaltige, regionale Landwirtschaft zu sichern.

Nicht zuletzt fördert ein gewisser planerischer Spielraum auch Innovation und die nächste Generation von Betriebsleitenden, die mit neuen Ideen und Betriebsmodellen auf veränderte Konsumbedürfnisse und Umweltziele eingehen wollen. Eine zu starke Vorgabe von Nutzungsarten würde hingegen das Potenzial zur Weiterentwicklung und die Zukunftsfähigkeit dieser Betriebe unnötig beschneiden.

Die Speziallandwirtschaftszone ist in Art. 46 nBZR geregelt.

4.12.16.4 Reservezone

Die Formulierung des Artikels entspricht den Vorgaben des kantonalen Musterreglements. Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden. Gebaut werden kann in diesen Gebieten erst, wenn das Gebiet im ordentlichen Ortsplanungsverfahren mit Auflage, Urnenabstimmung und Genehmigung Regierungsrat in eine Bauzone eingezont wird.

Gebiet Hügeri

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

Gebiet Stella Matutina

Im Gebiet der ehemaligen Klosterschule Stella Matutina in Hertenstein legt die Gemeinde Weggis eine neue Reservezone fest. Es ist absehbar, dass die Nutzung des von einer Baugruppe geschützten Ensembles zukünftig neu ausgerichtet wird und dadurch zu gegebener Zeit eine Einzonung in Frage kommt, um der neuen Nutzung gerecht zu werden.

Das sich in der Landwirtschaftszone befindende Areal ist bei einer Umnutzung momentan stark eingeschränkt. Zur vorliegenden Ortsplanungsrevision liegen jedoch noch keine konkreten Absichten vor. Mit der Ausscheidung dieser zusätzlichen Reservezone will die Gemeinde die Bevölkerung informieren, dass an dieser Stelle zukünftig eine gezielte Neuorientierung in Frage kommen würde. Wie bereits oben beschrieben muss auch dieses Gebiet das ordentliche Ortsplanungsverfahren durchlaufen. Die Reservezone ist keine Zusicherung zur Erweiterung der Bauzone.

Weitere Reservezonen sind im Gebiet Steinacheri und Blauweid ausgeschieden. Diese entsprechen dem bisherigen Zonentyp «Übriges Gebiet B».

4.12.17 Schutzzonen

4.12.17.1 Naturschutzzone

Die bestehenden Naturschutzzonen wurden im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision, mit Ausnahme der neu aufgenommenen Trockenwiesen-Objekte entlang der Rigi, nicht angepasst.

Die Zonenausscheidung orientiert sich weiterhin an der bisherigen Planung sowie an den fachlichen Vorgaben des Kantons. Insbesondere richtet sich die Ausgestaltung der Naturschutzzone I (Ns-I) nach dem kantonalen Musterreglement, während die Naturschutzzone II (Ns-II) als Überlagerung über dem bestehenden Wald ausgeschieden ist.

In der kantonalen Vorprüfung wurden keine Vorbehalte zu den bestehenden Naturschutzzonen geäussert. Auch im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind seitens der betroffenen Grundeigentümerschaften keine Eingaben zu den Naturschutzflächen eingegangen.

Allfällige Anpassungen an bestehenden Naturschutzflächen, beispielsweise infolge geänderter Bewirtschaftungsverträge oder fachlicher Neubewertungen, können unabhängig von der vorliegenden Gesamtrevision zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer Teilzonenplanrevision vorgenommen werden. Dadurch bleibt die Planung flexibel und kann auf neue Entwicklungen oder Erkenntnisse im Bereich des Naturschutzes adäquat reagieren.

4.12.17.2 Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone (Ls) wird im neuen Zonenplan grundsätzlich identisch mit dem bestehenden Bestand der rechtskräftigen Landschaftsschutzzonen dargestellt.

Es wurden keine zusätzlichen Landschaftsschutzzonen neu ausgeschieden. Die Zonenausscheidung orientiert sich weiterhin am bestehenden Schutzperimeter.

Allerdings kann es im Zuge der Überarbeitung des Zonenplans zu geringfügigen Anpassungen gekommen sein, etwa im Rahmen von Arrondierungen oder technischen Korrekturen. Diese marginalen Anpassungen dienen der Klarheit, der besseren Lesbarkeit des Zonenplans oder der zweckmässigen Abgrenzung gegenüber benachbarten Nutzungszonen. Der Umfang und die Wirkung dieser Änderungen bleiben jedoch im Rahmen des bisher rechtskräftigen Schutzzumfangs.

Kohärenz zwischen kantonomer und kommunaler Planung

Es werden zudem die Mustervorschriften des Kantons übernommen, wodurch eine einheitliche und rechtskonforme Umsetzung der Schutzbestimmungen sichergestellt wird. Da weite Teile des Gemeindegebiets von Weggis im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN, Nr. 1606 «Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi») liegen, erweist sich diese Übernahme als zweckmässig und trägt zur Kohärenz zwischen kantonomer und kommunaler Planung bei.

Schutz der natürlichen Landschaft und Beitrag zur Biodiversität und zur Lebensqualität der Region

Die Landschaftsschutzzone in der Gemeinde Weggis dient dem Schutz der natürlichen Landschaft und der Erhaltung ihrer besonderen landschaftlichen und ökologischen Werte. Sie soll Eingriffe und Veränderungen verhindern, die das charakteristische Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, und trägt dazu bei, die natürliche Flora und Fauna zu bewahren.

Zudem bietet die Schutzzone den Bewohnenden und Besuchenden einen wertvollen Erholungsraum und fördert ein nachhaltiges Gleichgewicht zwischen Natur und menschlicher Nutzung. Durch den Schutz dieser Flächen leistet die Gemeinde einen Beitrag zur Biodiversität und zur Lebensqualität der Region. Die Lage am Vierwaldstättersee macht Weggis zudem Teil des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN), was den Schutz vieler Flächen verstärkt und das einzigartige Landschaftsbild langfristig sichert.

4.12.17.3 Freihaltezone

Die überlagerte Freihaltezone in der Gemeinde Weggis hat die Aufgabe, wichtige Flächen von einer Bebauung freizuhalten, um das offene Landschaftsbild und die Zugänglichkeit der Natur für die Bevölkerung zu sichern.

Sie schützt vor einer Zersiedelung und ermöglicht so den Erhalt von landschaftlich wertvollen Gebieten, die für die Erholung der Einwohnenden und Besuchenden von Bedeutung sind.

Gleichzeitig trägt die Freihaltezone zur Bewahrung ökologisch wertvoller Flächen bei und unterstützt die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde, indem sie einen klaren Rahmen für das Wachstum der bebaubaren Flächen definiert.

4.12.17.4 Wildruhezone

Schutz der wildlebenden Tiere

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

Leinenpflicht

Um die Ruhe der Tiere nicht zu stören, müssen Hunde ganzjährig an der Leine geführt werden, wobei Ausnahmen für Jagd- und Herdenschutzhunde gelten. Vom 1. Dezember bis 31. Mai gilt ein Betretungsverbot in der Wildruhezone, ausser es liegen spezifische Ausnahmen vor. In den Wintermonaten darf die Wildruhezone nur auf markierten Wegen, Pisten, Loipen und Routen betreten werden.

Die Gemeinde, Jagdgesellschaften und Betreiber touristischer Anlagen sind verantwortlich für die geeignete Markierung des Geländes und die Orientierung der Benutzer der Sportanlagen in Absprache mit den entsprechenden Behörden.

4.12.18 Bebauungspläne

4.12.18.1 Bebauungspläne gemäss neuem PBG

Gemäss PBG ist der Bebauungsplan ein Instrument der Gemeinde und wird auch unter ihrer Federführung erarbeitet.

Alle notwendigen Rahmenbedingungen legt der Bebauungsplan eigentümerverbindlich fest. Das Planungsverfahren entspricht sinngemäss dem Ortsplanungsverfahren nach § 61, 62, 63 und 64 Abs. 1-4 PBG.

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

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

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

4.12.19 Gestaltungspläne

4.12.19.1 Gestaltungspläne gemäss neuem PBG

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

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

Für alle bestehenden Gestaltungspläne ergeben sich daraus folgende Handlungsmöglichkeiten:

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

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

4.12.19.2 Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen

Das neue Baugesetz regt an, zu prüfen, ob vorhandene Gestaltungspläne noch zeitgemäss sind und ob sie – falls das Gebiet vollständig überbaut ist – aufgehoben werden können.

Bei der Prüfung gilt es zu beurteilen, ob beim Wegfall wichtige Rechte und Pflichten wegfallen würden, auf die z.B. aus Gründen des Nachbarschutzes nicht verzichtet werden sollte.

Nach der Überprüfung aller rechtsgültigen Gestaltungspläne wurde entschieden, dass folgende, heute vollständig überbaute und/oder veraltete Gestaltungspläne im Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden können:

1. Gestaltungsplan Bühl vom 15. Dezember 1993 (rev. 26.10.1994)
2. Gestaltungsplan Glattberg vom 22. Mai 1996
3. Gestaltungsplan Höchi (Mösli) vom 3. August. 1988 (rev. 10.08.2004)
4. Gestaltungsplan Park Höchi vom 10. August 2004
5. Gestaltungsplan Kruelen vom 16. Juli 2003 (rev. 18.11.2009)
6. Gestaltungsplan Lochhof vom 07. März 2018
7. Gestaltungsplan Oberbüel vom 16. Dezember 2015 (rev. 13.05.2020)
8. Gestaltungsplan Obermättli vom 30. Mai 2018 (rev. 26.10.2022)
9. Gestaltungsplan Rieta vom 18. März 1981 (rev. 07.08.2019)
10. Gestaltungsplan Rütematten vom 27. Mai 1992
11. Gestaltungsplan Spycherweg vom 30. März 2015
12. Gestaltungsplan Wohnen im Paradies vom 7. Februar 2018

-
- | |
|---|
| 13. Gestaltungsplan Zopf vom 02. Februar 2000 (rev. 20.07.2015) |
| 14. Gestaltungsplan Bergli vom 29. September 1976 |
| 15. Gestaltungsplan Gerbe vom 14. September 1977 |
| 16. Gestaltungsplan GS Nr. 306 vom 1. Juni 2022 |
| 17. Gestaltungsplan Pfannenstiel vom 30. Juni 1976 |
| 18. Gestaltungsplan Reitzentrum Krülen vom 3. Mai 2017 |
| 19. Gestaltungsplan Vordere Lützelau vom 20. Mai 1983 (rev. 20.10.1993) |
-

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

4.12.19.3 Gebiete mit speziellen Bestimmungen

Die Sicherung von Qualitäten aus Gestaltungsplänen, die aufgehoben werden, erfolgt oft durch die Einführung einer überlagerten Zone mit speziellen Bestimmungen.

Diese Zone dient dazu, wichtige städtebauliche, architektonische oder landschaftliche Qualitäten, die im bisherigen Gestaltungsplan festgelegt waren, zu bewahren. Durch die überlagerte Zone wird sichergestellt, dass bestimmte Vorgaben, wie z.B. Gebäudehöhen, Grünflächen, oder die Gestaltung öffentlicher Räume, trotz der Aufhebung des ursprünglichen Plans weiterhin rechtlich bindend bleiben.

Die speziellen Bestimmungen in der überlagerten Zone ermöglichen eine flexible Anpassung an zukünftige Entwicklungen, ohne den Charakter und die Qualität des Gebiets zu verlieren.

In folgenden Gebieten werden spezielle Bestimmungen angewandt:

-
- Gebiet I (Bächtele)
 - Gebiet II (Bächtele)
 - Gebiet III (Oberdorf)
 - Gebiet IV (Oberdorf)
 - Gebiet V (Hinterdorf)
 - Gebiet VI (Hinterdorf)
 - Gebiet VII (Lützelau)
 - Gebiet VIII (Obermättli)
 - Gebiet IX (Krülen)
 - Gebiet X (Rigi Kaltbad)
 - Gebiet XI (Paradies)
 - Gebiet XII (Grütschele)
 - Gebiet XIII (Höchi)
 - Gebiet XIV (Winkel)
 - Gebiet XV (Bodenberg)
-

Die detaillierten Bestimmungen sind im BZR ersichtlich.

4.12.19.4 Weiterbestehende Gestaltungspläne / Übergangsfrist

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden nicht alle Gestaltungspläne aufgehoben. Die Gestaltungspläne, welche weiterhin bestehen bleiben, stimmen grösstenteils bereits mit den neuen Anforderungen überein.

Zudem liegt es im Interesse der Gemeinde diese beizubehalten, zur Sicherung unterschiedlicher Qualitäten und für die Rechtssicherheit.

Die Anpassung der Gestaltungspläne wird spätestens mit dem ersten Baugesuch erforderlich werden.

Folgende Gestaltungspläne bleiben weiterhin bestehen:

- Gestaltungsplan Chenot Palace vom 31. Januar 2018
- Gestaltungsplan Campus Dorf Hertenstein vom 28. März 2018
- Gestaltungsplan Campus Hotel Hertenstein vom 28. März 2018
- Gestaltungsplan Wyermatt vom 20. Februar 2019
- Gestaltungsplan Bodenberg vom 1. April 2020
- Gestaltungsplan Gewerbe & Sport vom 4. August 2004 (rev. 10.11.2021)
- Gestaltungsplan Thermoplan vom 19. November 2021
- Gestaltungsplan Rigi Kaltbad vom 21. Januar 2023
- Gestaltungsplan Alexander Gerbi vom 25. Januar 2023
- Gestaltungsplan Untere Bodenbergstrasse vom 19. September 2023

4.12.19.5 Bestehende Gestaltungsplanpflichten

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

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

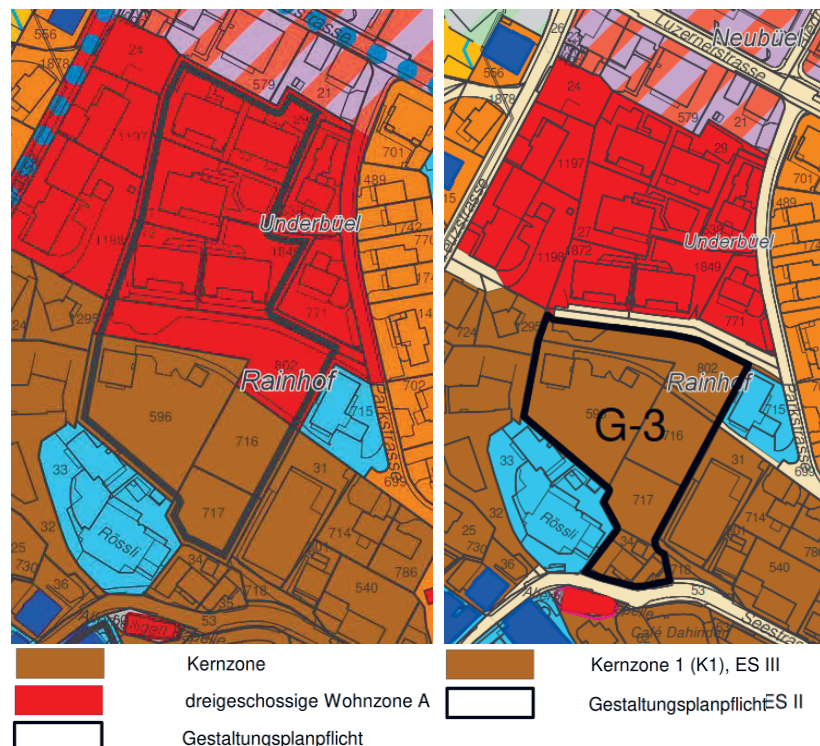
Die restlichen, heute bestehenden Gestaltungsplanpflichtgebiete werden aufgehoben. Diese Aufhebungen sind im Änderungsplan, 1:5'000, dargestellt.

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

Rechtskräftiger Zonenplan

Entwurf Zonenplan

Anpassung Rainhof:



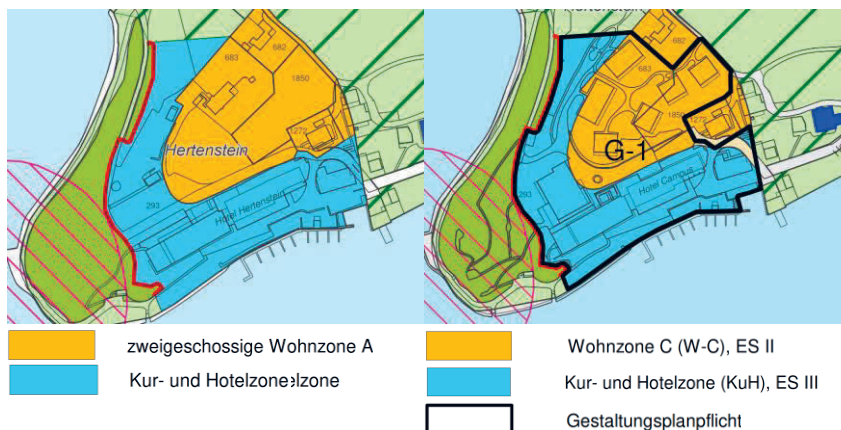
4.12.19.6 Neue Gestaltungsplanpflichten

Folgende neue Gestaltungsplanpflichten werden im Gemeindegebiet Weggis festgelegt:

Rechtskräftiger Zonenplan

Entwurf Zonenplan

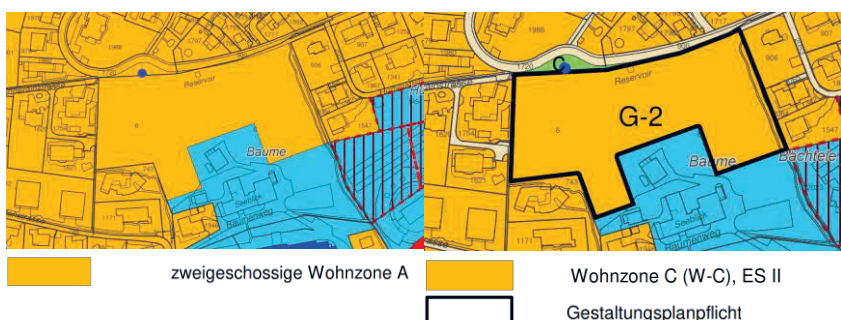
Hertenstein:



Rechtskräftiger Zonenplan

Entwurf Zonenplan

Baume:



Es entstehen insgesamt zwei neue Gestaltungsplanpflichtgebiete (siehe oben). Drei Gestaltungsplanpflichtgebiete bleiben bestehen (Wyermatt, Hinder Rain und Bodeberg). Jedem Gestaltungsplan werden im Anhang 3 des nBZR Nutzungs- und Gestaltungskriterien zugewiesen.

Darstellung im Zonenplan

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

Rolle der Sondernutzungsplanung für den Schutz des Landschafts- und Ortsbildes

Weggis zeichnet sich u.a. durch seine Lage direkt beim BLN-Gebiet Nr. 1606 «Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi» aus. Teile des Siedlungsgebietes, wie z.B. die Ortsteile Hertenstein, Riedsort und Rigi Kaltbad, liegen sogar innerhalb des BLN-Gebietes. Somit ist bei sämtlichen baulichen und raumplanerischen Entwicklungen stets das öffentliche Interesse des Erhalts des Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Dies liegt auch im Interesse des lokalen und regionalen Tourismus als sehr wichtiger wirtschaftlicher Faktor.

Die Tourismusunternehmen wie Hotels sind jedoch gleichzeitig auf eine gewisse Flexibilität angewiesen, um sich in diesem sehr dynamischen wirtschaftlichen Umfeld behaupten und adäquat reagieren zu können. Kommt hinzu, dass der Fremdenverkehr insbesondere in Weggis eine lange historische Entwicklung aufweist und somit das Orts- und Landschaftsbild bis heute (anthropogen) prägt bzw. geprägt hat, was die Bedeutung des Tourismus auch für die Identität von Weggis untermauert.

Die Nutzungsplanung kann diesen sich mitunter zuwiderlaufenden Ansprüchen auf verschiedene Arten begegnen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde geprüft, in welchen Gebieten die Sicherung der bestehenden baulichen und landschaftlichen Qualitäten über restriktivere Vorgaben in der Grundnutzung, insbesondere über die Volumenerhaltungszone gemäss Art. 25 nBZR, erfolgen soll. Solche Zonen wurden dort festgelegt, wo bestehende Bauvolumen und ortsbauliche Strukturen auch mit Blick auf die Eingliederung in die Landschaft gezielt erhalten werden sollen und eine bauliche Weiterentwicklung auch langfristig ausgeschlossen wird.

Für Gebiete mit Entwicklungspotenzial, in Weggis vor allem in der Kur- und Hotelzone als zentrale und dynamische Entwicklungsgebiete, wurde hingegen bewusst darauf verzichtet. Eine Festlegung als Volumenerhaltungszone würde den planerischen Spielraum aus Sicht des Gemeinderates zu stark einschränken und den gesamtheitlichen planerischen Zielen (siehe u.a. Siedlungsleitbild) nicht gerecht werden. Stattdessen ermöglicht die Kombination aus Grundnutzung und Gestaltungsplanpflicht eine differenzierte, projekt- und gebietsspezifische Steuerung unter Wahrung der massgebenden Qualitätsanforderungen.

Weggis hat in den vergangenen Jahren gute praktische Erfahrungen damit gemacht, Qualitätsfragen und insbesondere eine gute Eingliederung ins Landschafts- und/oder Ortsbild im Rahmen von Sondernutzungsplanungen sicherzustellen. Dies u.a. mit Blick auf die genannte Flexibilität und somit die Abwägung zwischen den beiden gewichtigen öffentlichen Interessen Landschaftsschutz und Entwicklung.

Deshalb wird diesem Instrument auch in der neuen Nutzungsplanung hohe Bedeutung beigemessen und die Bestimmungen für die Umsetzung von Gestaltungsplänen sind in Art. 61 nBZR umfassend. Zentral ist dabei Abs. 5, wonach innerhalb eines Gestaltungsplanpflichtgebietes nur im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens (Art. 6 nBZR) gebaut werden darf.

Daraus ergibt sich, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine differenzierte planerische Abwägung vorgenommen wurde, in welchen Gebieten der Schutz des Landschafts- und Ortsbildes primär über die Grundnutzung und in welchen Gebieten über die Sondernutzungsplanung sichergestellt werden soll, wobei sich die gewählte Kombination als sachgerecht und verhältnismässig erweist.

4.12.20 Schutz des Ortsbildes

4.12.20.1 Ortskerne

Weggis setzt sich für den Erhalt und die qualitative Weiterentwicklung der Ortsbilder Weggis und Rigi Kaltbad ein.

Ein subtiler Umgang mit den Ortskernen (Unterdorf, Oberdorf) ist der Gemeinde dabei wichtig. Durch die Möglichkeit von qualifizierten Verfahren (Art. 6 nBZR) und dem Einbezug der Baukommission (Art. 4 nBZR), der Pflicht zur Planungskoordination (Art. 5 nBZR) und den definierten Regelungen für die Kernzonen (Art. 22 nBZR & Art. 37 nBZR), ist der Schutz des Ortsbildes gewährleistet.

Zusätzlich werden zwei Ortsbildschutzzonen ausgeschieden. Sie dienen dem Erhalt, der Wiederherstellung und der Aufwertung des Dorfkerns.

4.12.20.2 Ortsbildschutzzone 1 und 2

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

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

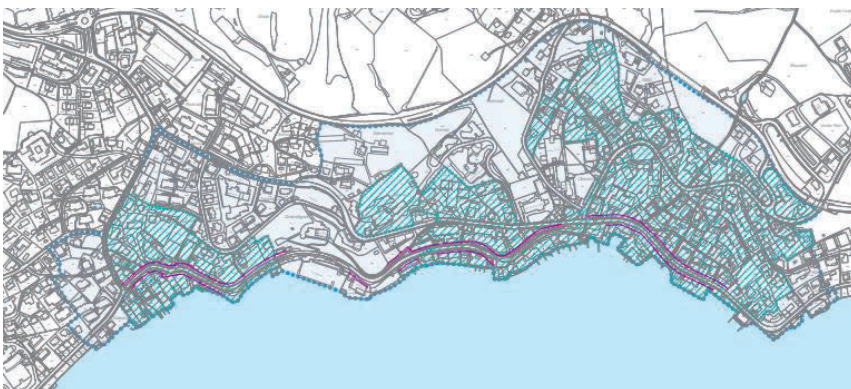
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Ausschnitt Zonenplan –
Ortsbildschutzzone 1 und 2



Ortsbildschutzzone I

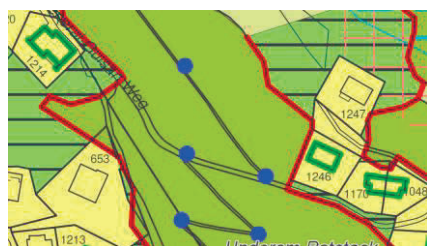
Ortsbildschutzzone II

4.12.20.3 Ortsbildschutzlinie

Die Ortsbildschutzlinien bezwecken den Erhalt der Stellung und der Volumen von Gebäuden im Gebiet Rigi Kaltbad, welche innerhalb des Waldabstandes liegen.

Die Gebäude auf den Parzellen Nrn. 1247 und 653 wurden neu der Ortsbildschutzlinie zugeteilt, da sie sich beide im Waldabstand befinden. Zusätzlich werden sie infolge der Umsetzung der Rückzonungsstrategie der Erhaltungszone Wohnen zugeteilt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Ortsbildschutzlinie

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Ortsbildschutzlinie

Anpassung Ortsbildschutzlinien

4.12.20.4 Flanierzone

In Weggis wird neu die Flanierzone definiert. Die Erdgeschossnutzung in den Dorfzentren sollen funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein.

Dabei ermöglicht man einen belebten Strassenraum und bietet dem Gewerbe Räumlichkeiten, um sich zu entwickeln. Aus diesem Grund wird eine Flanierzone entlang verschiedener Strassenabschnitten zwischen Unter- und Oberdorf etabliert.

Entwurf Zonenplan



Flanierzone

Ausschnitt Zonenplan – Flanierzone

4.12.20.5 Kulturdenkmäler

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

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

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

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

4.12.21 Naturobjekte

In der Gemeinde besteht ein Bauminventar, welches bei Bauvorhaben im Einzelfall beigezogen wird.

Im Zonenplan werden jedoch keine Einzelbäume verbindlich festgelegt. Die Gemeinde kann für die im Bauminventar eingetragenen markanten Einzelbäume weitergehende Schutzmassnahmen erlassen. Bei einem natürlichen Abgang werden diese nach Möglichkeit ersetzt. Die markanten Einzelbäume werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft und gegebenenfalls ergänzt.

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

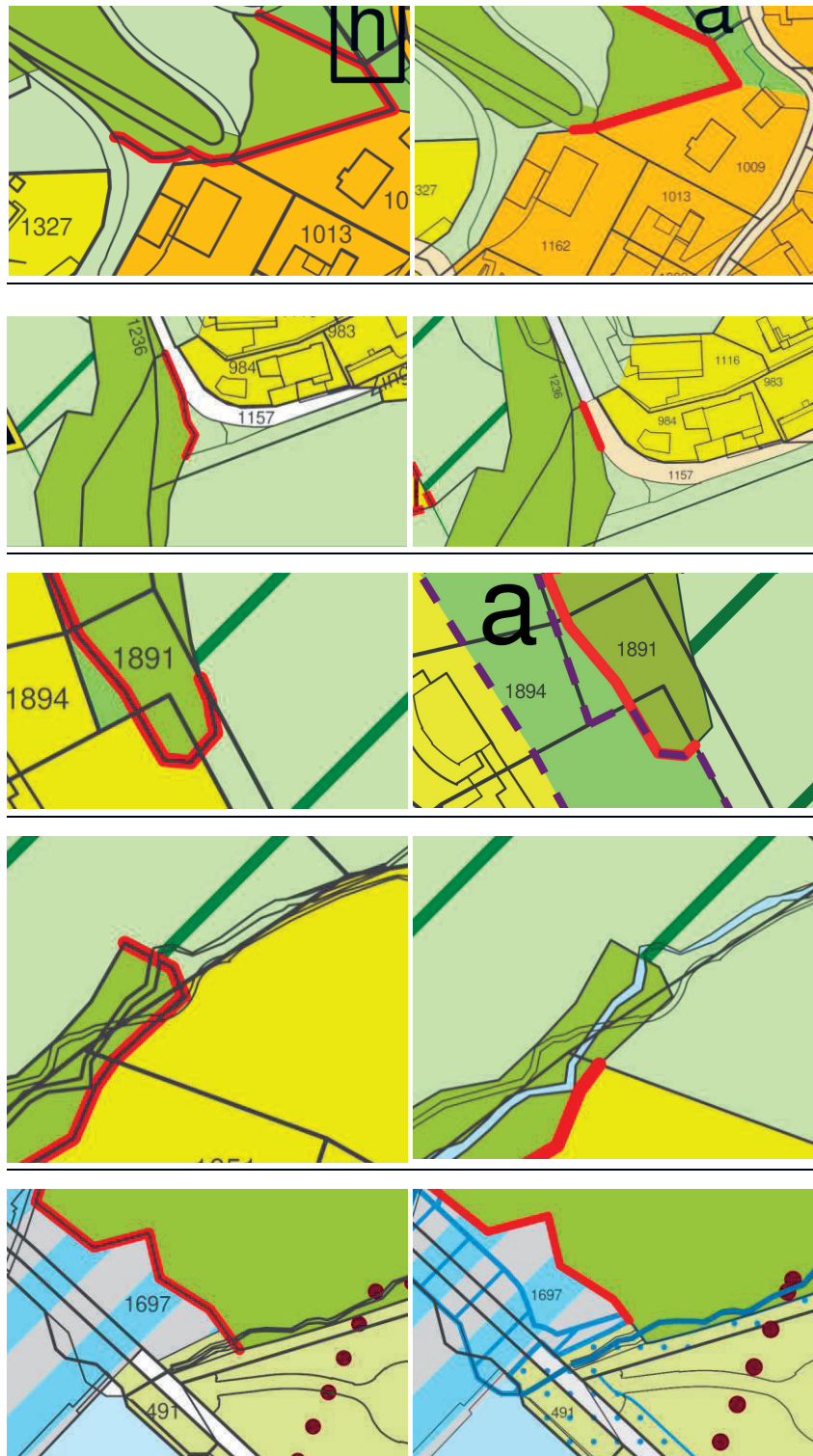
4.12.22 Wald

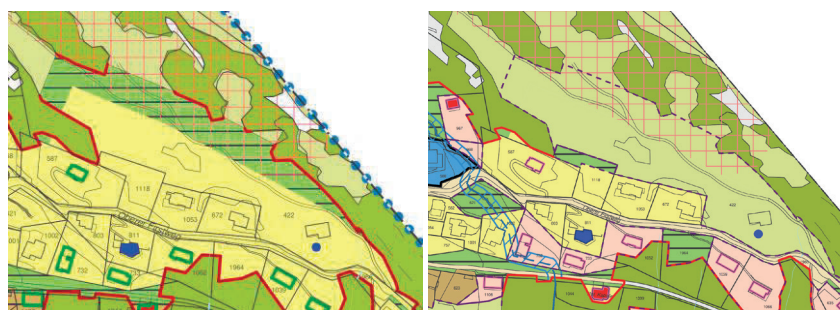
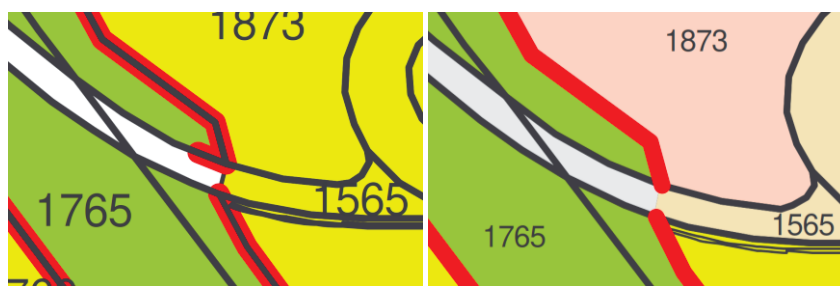
Der Wald wurde ausserhalb der Bauzone im Zonenplan gemäss den aktuellen AV-Daten angepasst.

Eine Kontrolle aller Waldfeststellungen wurde infolge der Ortsplanungsrevision durchgeführt. Folgende statische Waldgrenzen werden eingeführt oder aufgehoben:

Rechtskräftiger Zonenplan

Entwurf Zonenplan





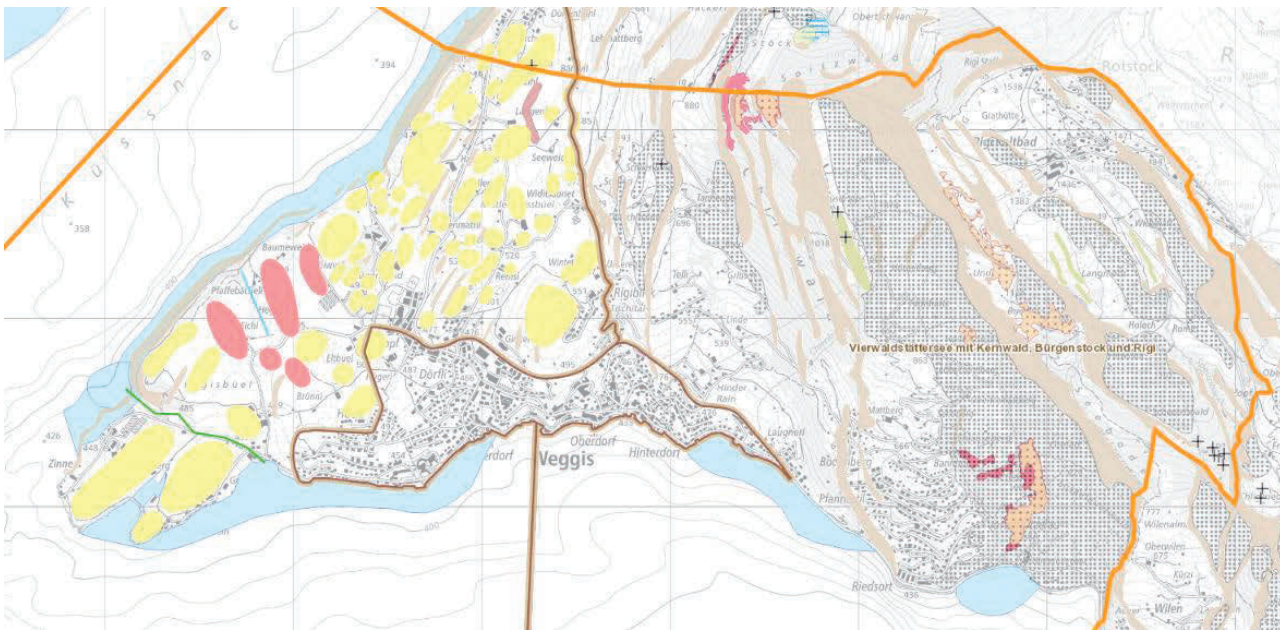
Anpassung bzw. Aufhebung
statische Waldgrenzen in der
Gemeinde Weggis

4.12.23 Geotopschutz

In Art. 60 nBZR wird neu auf das Inventar der schützenswerten geologischen und geomorphologischen Elemente hingewiesen. Die Landschaft, die durch die Gletscher geformt wurde, soll auf diese Weise geschützt werden.

Ziel des Geotopschutzes ist es, den gesamtheitlichen Charakter der Landschaft zu erhalten. Das neue BZR regelt, dass landschaftsprägende Terrainveränderungen wie Abbaugruben oder grössere Deponien nicht zulässig sind. Terrainveränderungen, die nicht landschaftsprägend sind (z. B. im Zusammenhang mit Bauten), sind weiterhin zulässig.

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



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

4.12.24 Bereinigung des Zonenplans

An verschiedenen Orten wurden Arrondierungen vorgenommen, bei denen Kleinstflächen von Zonenzuweisungen über Grundstücksgrenzen hinausragten und die Nutzung nicht der Zonenbestimmung entspricht.

Solche und ähnliche Unsauberkeiten wurden bereinigt. Die Zonengrenzen fallen, wenn möglich und sinnvoll, auf die Parzellengrenzen oder die Bodenbedeckung.

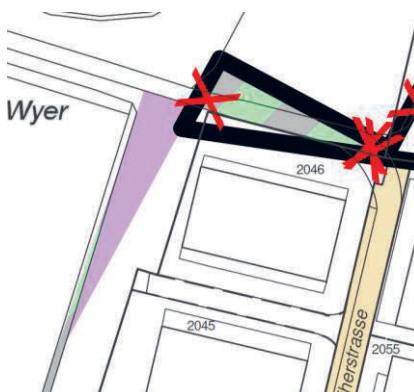
Es handelt sich um die folgenden Gebiete:

Gebiet Weiher Nord:

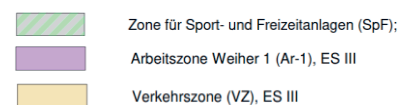
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



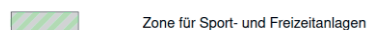
Anpassung am Zonenplan aufgrund Arrondierungen

Parzelle Nr. 331

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

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

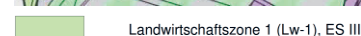
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet Hügeriweid

4.13 Einzonungen

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden Einzonungen vorgenommen, welche in den nachfolgenden Kapiteln im Detail erläutert werden.

4.13.1 Parzelle Nr. 1695

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

Die besagte Fläche dient mit den Parzellen Nrn. 1275 und 1276 als Parkierungsfläche. Durch die Zuordnung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen kann man die öffentliche Nutzung auch in Zukunft gewährleisten. Die Parkierungsanlage wird mehrheitlich von Freizeitnutzenden benutzt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Übriges Gebiet A

Umzonung im Gebiet Riedsorsort

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



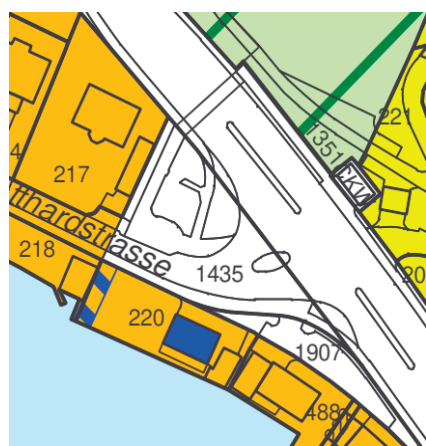
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF);

4.13.2 Teilparzelle Nr. 1435

Die Teilparzelle Nr. 1435 wird vom übrigen Gebiet A in die Grünzone A umgezont.

Dadurch wird die heute bestehende Grünfläche an dieser Strassenkreuzung gesichert.

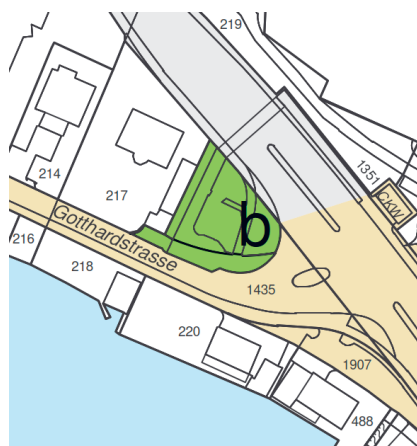
Rechtskräftiger Zonenplan



Übriges Gebiet A

Umzonung der Parzelle Nr. 1435 im Gebiet Acher

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



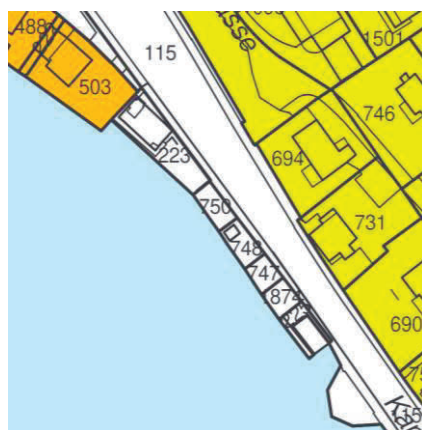
Grünzone (Gr-A), ES III;

4.13.3 Seeuferparzellen

Entlang der Kantonsstrasse im Gebiet Laugneri bis Lützelau werden entlang des Sees verschiedene See-
anstösser vom übrigen Gebiet A in die Grünzone mit Verwendungszweck «h – Grünzone bei Seeufer» zur
Freihaltung des Seeufers zugeordnet.

Betroffen sind die Parzellen Nrn. 223, 750, 748, 747, 1874, 225, 228 und 115.

Rechtskräftiger Zonenplan



Übriges Gebiet A

Änderungsplan



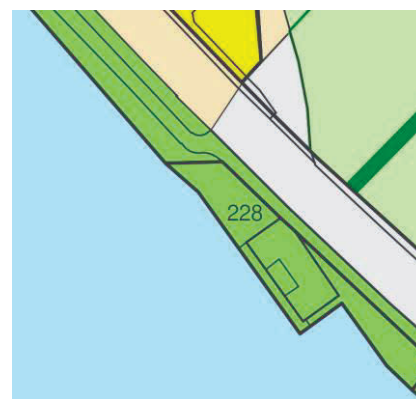
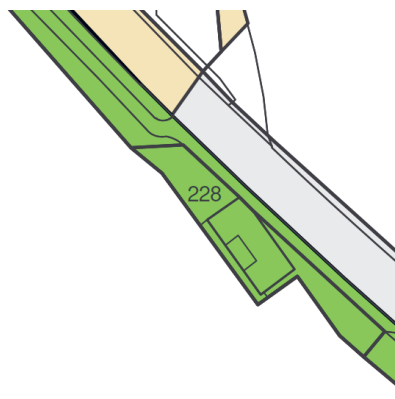
Entwurf Zonenplan



Grünzone (Gr-A), ES III;



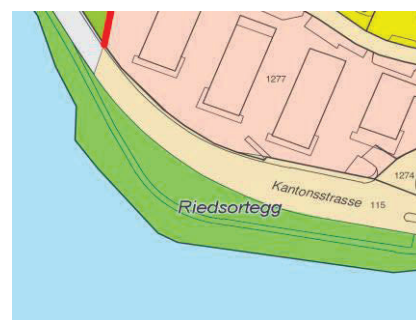
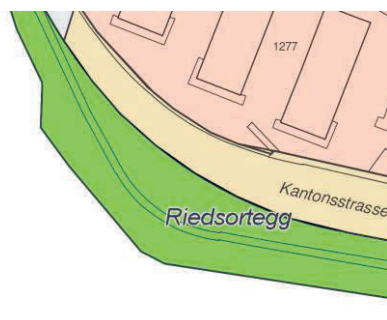
Übriges Gebiet A



Grünzone (Gr-A), ES III;



Übriges Gebiet A



Grünzone (Gr-A), ES III;

Umzonung der Seeuferparzellen Nrn. 223, 750, 748, 747, 1874, 225, 228 und 115 in den Gebieten Laugneri bis Lützelau

4.14 Umzonungen

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

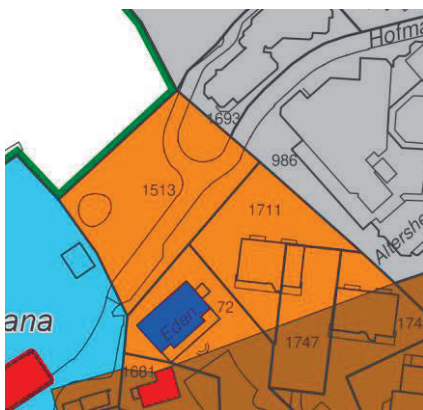
4.14.1 Umzonungen in die Kernzone 1

4.14.1.1 Gebiet Eden/Hofmatt

Die Parzellen Nr. 1711 und ein Teil der Parzelle Nr. 72 sind mit einer Umzonung von der dreigeschossigen Wohnzone B in die Kernzone 1 betroffen.

Teile der Überbauung im südlichen Teil des Gebiets befinden sich bereits heute in der Kernzone. Das Gebiet wird als Erweiterung der Kernzone im Oberdorf gesehen.

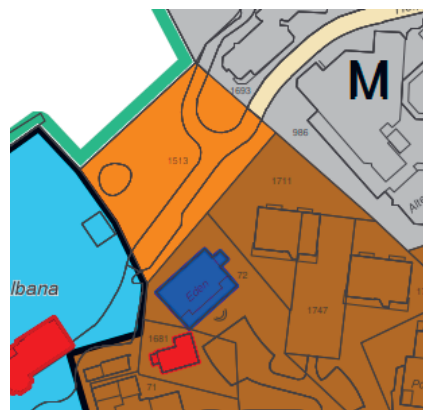
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



 dreigeschossige Wohnzone B

Umzonung der Parzellen Nrn. 1513, 72 und 1711 im Gebiet Eden/Hofmatt

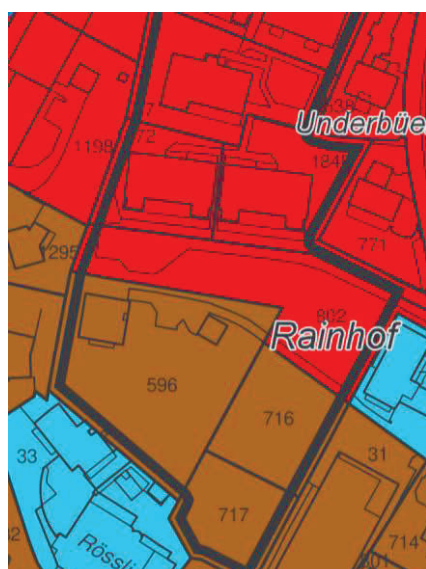
 Kernzone 1 (K1), ES III

4.14.1.2 Parzelle Nr. 802

Die Parzelle Nr. 802 wird von der dreigeschossigen Wohnzone A in die Kernzone 1 umgezont.

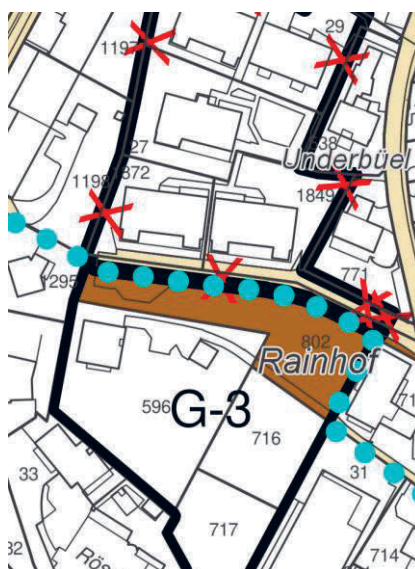
Der unbebaute Teil im Gebiet Rainhof wird als neues Gestaltungsplanpflichtgebiet ausgeschieden. Die Parzelle Nr. 802 wird entsprechend den anderen Parzellen im Gestaltungsplanperimeter der Kernzone 1 zugewiesen, so dass eine gesamtheitliche Entwicklung stattfinden kann.

Rechtskräftiger Zonenplan

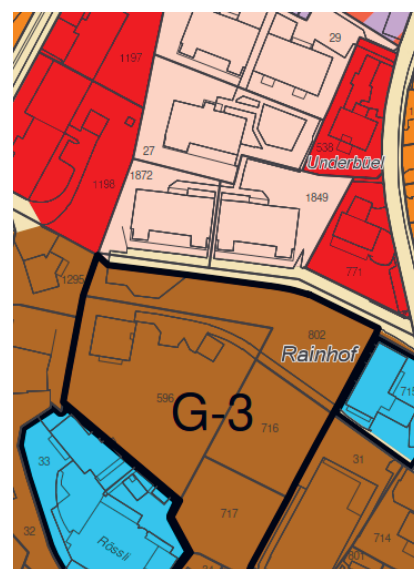


dreigeschossige Wohnzone A

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Kernzone 1 (K1), ES III

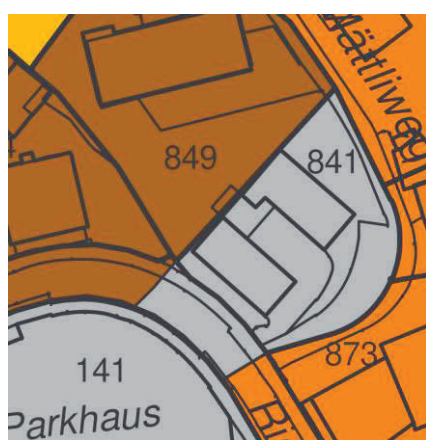
Umzonung der Parzelle Nr. 802 im Gebiet Rainhof

4.14.1.3 Parzelle Nr. 841

Die Parzelle Nr. 841 wird von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone 1 umgezont.

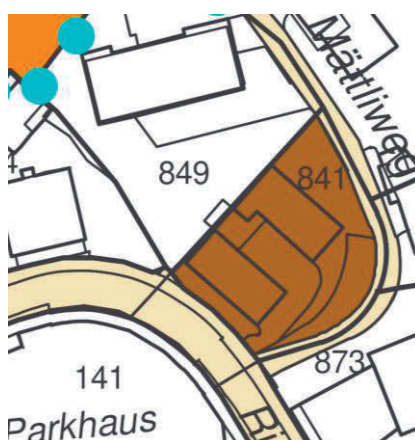
Aufgrund der zentralen Lage und des hohen Entwicklungspotentials werden die bestehenden Baracken der umliegenden Kernzone zugeführt. So wird in Zukunft eine dem Ortsbild entsprechende Entwicklung möglich sein.

Rechtskräftiger Zonenplan

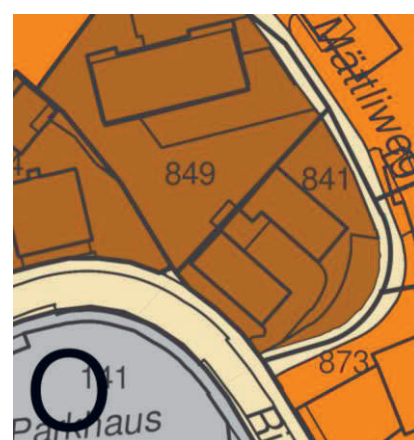


Zone für öffentliche Zwecke

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Kernzone 1 (K1), ES III

Umzonung der Parzelle Nr. 841 im Gebiet Mättli

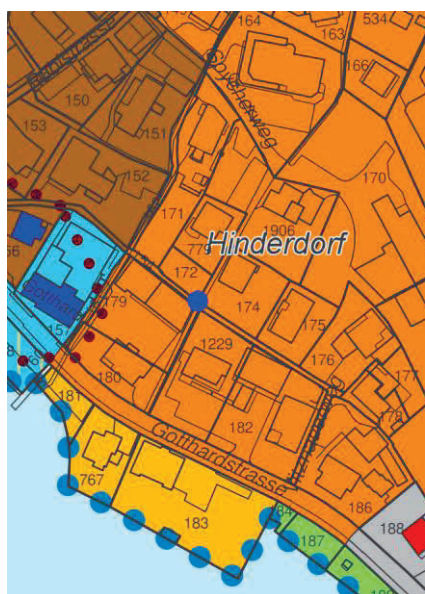
4.14.2 Umzonungen in die Kernzone 2

4.14.2.1 Gebiet Hinterdorf

Im Gebiet Hinterdorf werden verschiedene Liegenschaften, die heute mehrheitlich in der dreigeschossigen Wohnzone B sowie ein Teil in der zweigeschossigen Wohnzone A liegen, in die Kernzone 2 umgezont.

Das Gebiet hat einen Kernzonen-Charakter, obwohl es standorttypisch andere Volumen aufweist als die bisherige Kernzone. Aus diesem Grund ist es zweckmässig, eine weitere Kernzone zu etablieren, wo jedoch eine um rund ein Stockwerk geringere Höhe festgelegt wird. Dadurch wird eine höhere Überbauungsziffer ermöglicht, wodurch eine höhere bauliche Dichte erreicht wird.

Rechtskräftiger Zonenplan

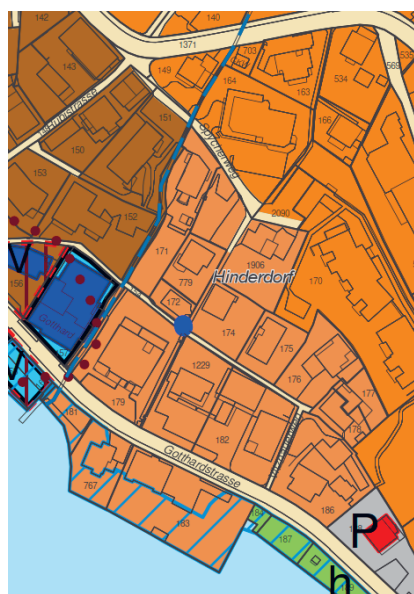


 dreigeschossige Wohnzone B
 zweigeschossige Wohnzone A
Umzonung im Gebiet Hinterdorf

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



 Kernzone 2 (K2), ES III

4.14.3 Umzonungen in die Kur- und Hotelzone

4.14.3.1 Gebiet Büelegg

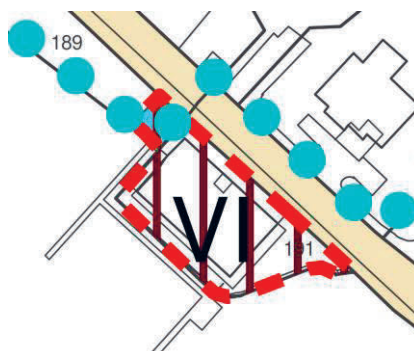
Im Gebiet Büelegg wird ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 189 von der Grünzone in die Kur- und Hotelzone umgezont.

Diese Anpassung erfolgt im Zuge einer Absprache der Eigentümerschaften. Die Fläche wird für die Bewirtschaftung des Restaurants auf Parzelle Nr. 191 genutzt. Einer Umzonung steht kein öffentliches Interesse entgegen. Es handelt sich um eine Anpassung an die tatsächliche Situation.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



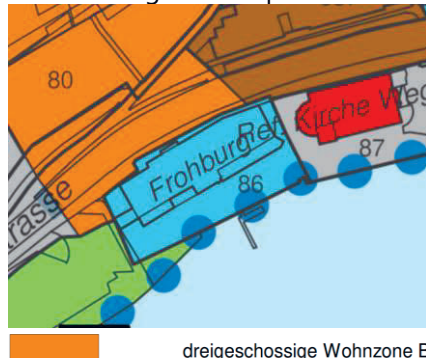
Umzonung der Teilparzellen Nr. 189 und 191 im Gebiet Büelegg

4.14.3.2 Parzelle Nr. 86

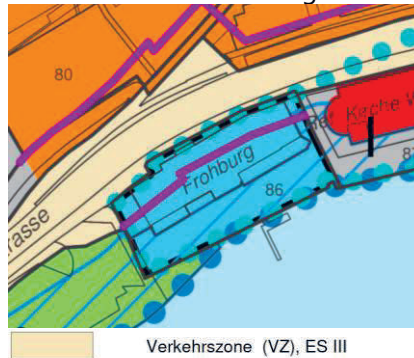
Die Seestrasse wird mit der Ortsplanungsrevision in die Verkehrszone umgezont. Bei der Überprüfung im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde erkannt, dass ein kleiner Teil an der nordöstlichen Grenze der Parzelle Nr. 86 jedoch in die Kur- und Hotelzone umgezont werden muss, da sich dort eine Unterkellerung des bestehenden Hotels Frohburg befindet.

Entsprechend wird auch die Gestaltungsplanpflicht erweitert. Einer Umzonung steht kein öffentliches Interesse entgegen. Es handelt sich um eine Anpassung an die tatsächliche Situation.

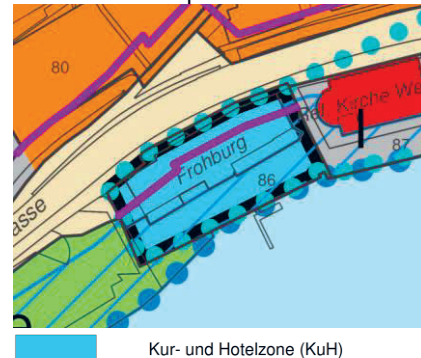
Rechtskräftiger Zonenplan



Stand 1. öffentliche Auflage



Entwurf Zonenplan



Umzonung Teilparzelle Nr. 86 im Gebiet Frohburg

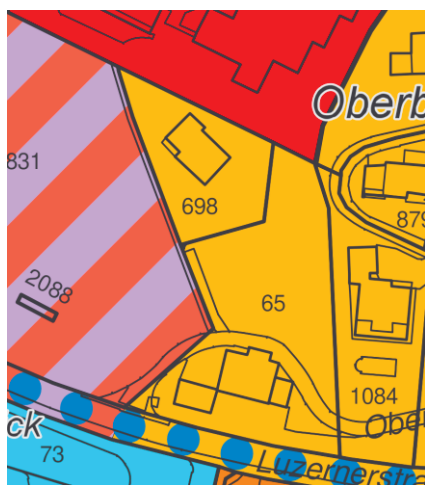
4.14.4 Umzonungen in die Wohnzone B

4.14.4.1 Gebiet Oberbüel

Im Gebiet Oberbüel werden die Parzellen Nrn. 698 und 65 von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Wohnzone B umgezont.

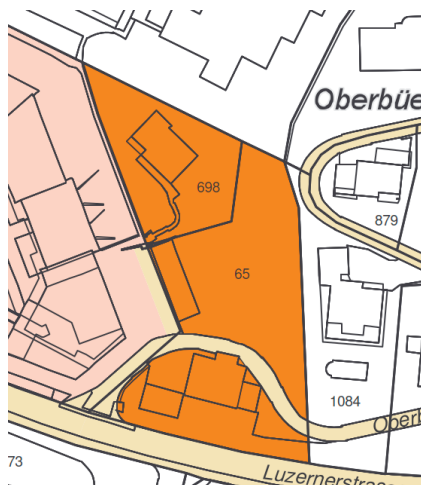
Dadurch wird eine höhere Siedlungsdichte in der Nähe des Geschäfts- und Einkaufszentrums ermöglicht. Ortsbaulich können die Gebäudevolumen den benachbarten Parzellen angepasst werden. Im östlichen Bereich bildet die Geländekante eine natürliche Trennung zwischen den Wohnzone C und B.

Rechtskräftiger Zonenplan

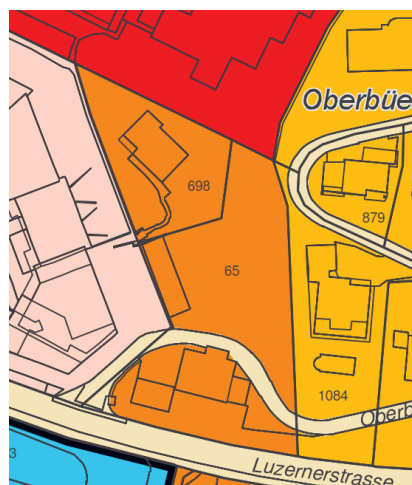


zweigeschossige Wohnzone A

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Wohnzone B (W-B), ES II

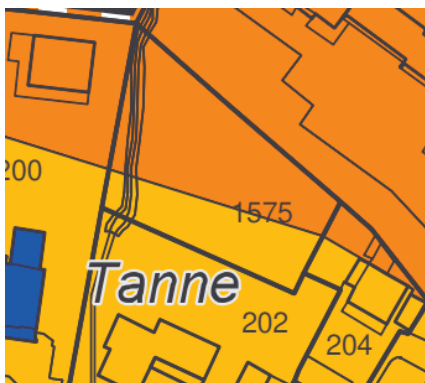
Umzonung der Parzellen Nrn. 698 und 65 im Gebiet Oberbüel

4.14.4.2 Parzelle Nr. 1575

Die Teilparzelle Nr. 1575 wird von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Wohnzone B umgezont.

Somit befindet sich die gesamte Parzelle in der Wohnzone B und ist nicht mehr zwei verschiedenen Zonen zugehörig.

Rechtskräftiger Zonenplan

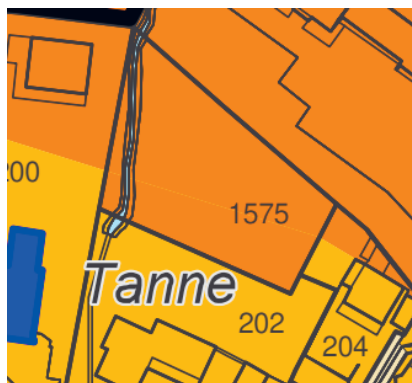


zweigeschossige Wohnzone A

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Wohnzone B (W-B), ES II

Bereinigung im Zonenplan, Umzonung der Teilparzelle Nr. 1575 im Gebiet Tanne

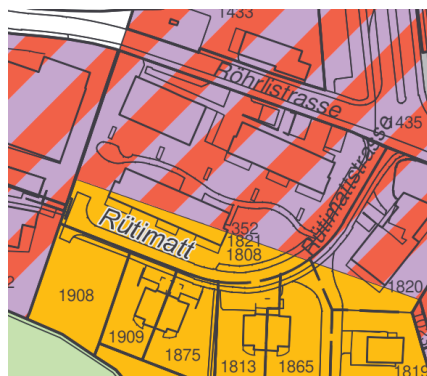
4.14.5 Umzonungen in die Wohn- und Arbeitszone

4.14.5.1 Parzelle Nr. 352

Ein Teil der Parzelle Nr. 352 wird von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Wohn- und Arbeitszone umgezont.

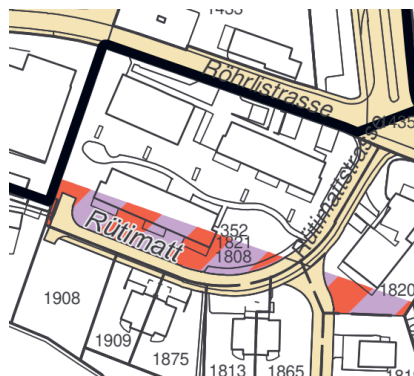
Dadurch wird die Zonengrenze entlang der Parzellengrenzen gezogen.

Rechtskräftiger Zonenplan

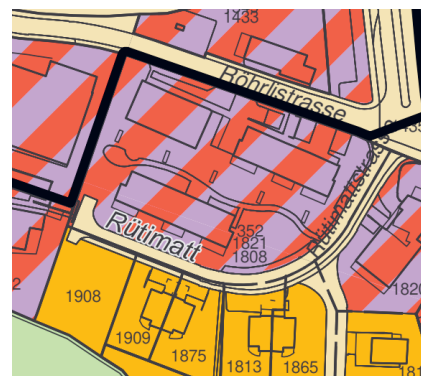


 zweigeschossige Wohnzone A

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



 Wohn- und Arbeitszone (W-Ar), ES II

Bereinigung im Zonenplan, Umzonung der Teilparzelle Nr. 352 im Gebiet Rütimatt

4.14.6 Umzonungen in die Arbeitszone Weiher 1

4.14.6.1 Parzelle Nr. 2025

Ein Teil der Parzelle Nr. 2025 wird von der Zone für Sport- und Freizeitanlagen in die Arbeitszone Weiher 1 umgezont.

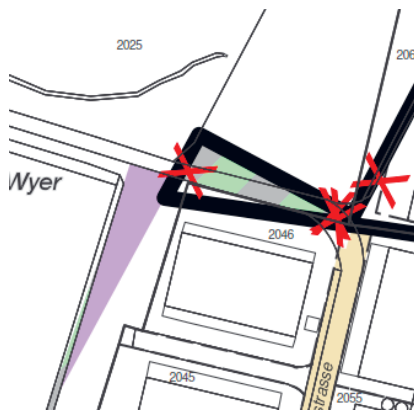
Die besagte Umzonung dient der zweckmässigen Arrondierung der Grundnutzungen im Gebiet Weiher, welche auf die konkrete Nutzung abgestimmt ist. Durch die Zuordnung in die Arbeitszone Weiher 1 kann man die Arbeitsnutzung auch in Zukunft gewährleisten.

Rechtskräftiger Zonenplan



 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



 Arbeitszone Weiher 1 (Ar-1), ES III

Umzonung der Teilparzelle Nr. 2025 im Gebiet Weiher

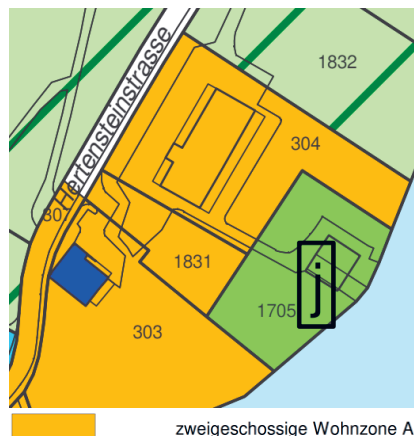
4.14.7 Umzonungen in die Volumenerhaltungszone

4.14.7.1 Parzelle Nr. 304

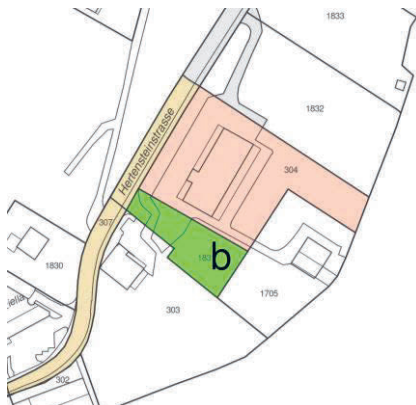
Die Parzelle Nr. 304 wird von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Volumenerhaltungszone umgezont.

Die Volumenerhaltungszone dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung des bestehenden Bauvolumens.

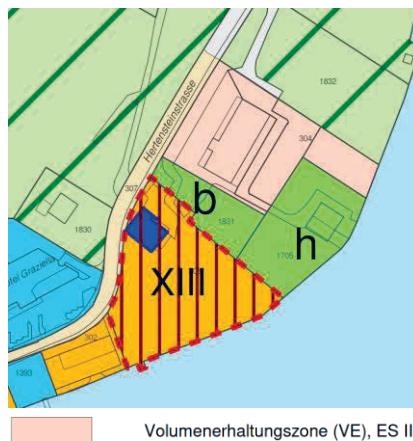
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Bereinigung im Zonenplan, Umzonung der Parzelle Nr. 304 im Gebiet Hertenstein

4.14.7.2 Gebiet Chruelle

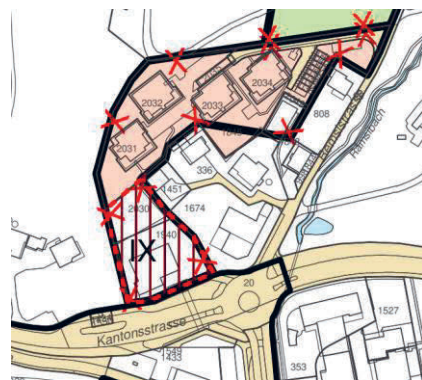
Die Liegenschaften Nrn. 2031, 2032, 2033, 2034 und 2035 im Gebiet Chruelle werden von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone in die Volumenerhaltungszone umgezont.

Diese in einem Gestaltungsplan erbauten Wohnhäuser können aufgrund ihres Gestaltungsplanbonus und der Trennung von Gebäuden und Umgebung nicht in eine gewöhnliche Wohnzone überführt werden. Die Volumenerhaltungszone dient somit dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung des bestehenden Bauvolumens.

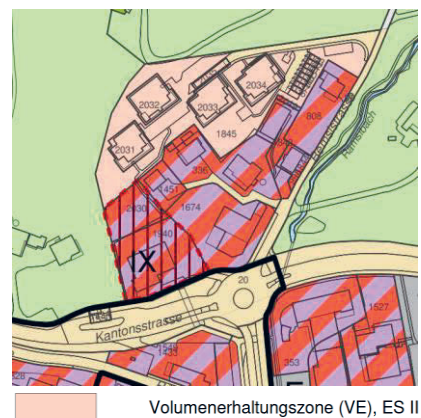
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



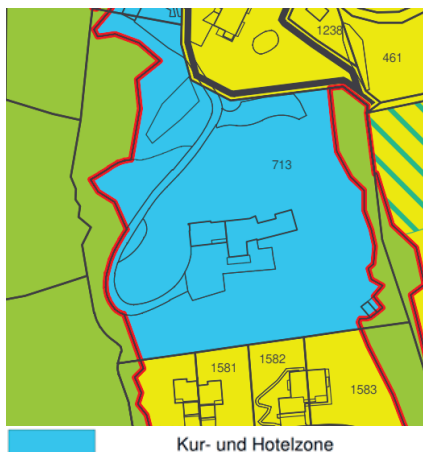
Umzonung der Parzellen Nrn. 2031, 2032, 2033, 2034 und 2035 im Gebiet Chruelle

4.14.7.3 Parzelle Nr. 713

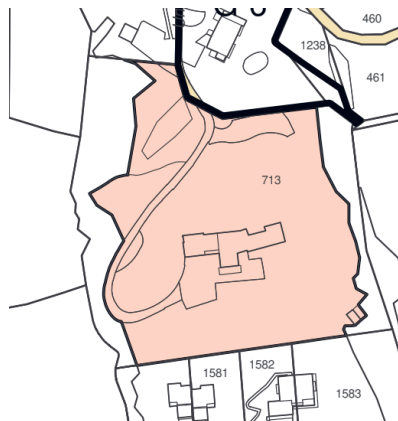
Die Parzelle Nr. 713 wird von der Kur- und Hotelzone in die Volumenerhaltungszone umgezont.

Im Bereich der Kur- und Hotelzone Bodenberg wurde das Gruppenhaus Mark & Bein erweitert. Die zulässige Fremdnutzung wurde dabei im südlichen Teil der Kur- und Hotelzone auf Parzelle 713 realisiert. Weitere, der Kur- und Hotelzone entsprechende Entwicklungen, sind auf diesem Grundstück nicht mehr möglich und aufgrund der schwierigen verkehrlichen Erschliessung auch nicht sinnvoll. Zur Sicherung der Überbauung dieses Grundstücks wird die gesamte Parzelle der Volumenerhaltungszone zugewiesen.

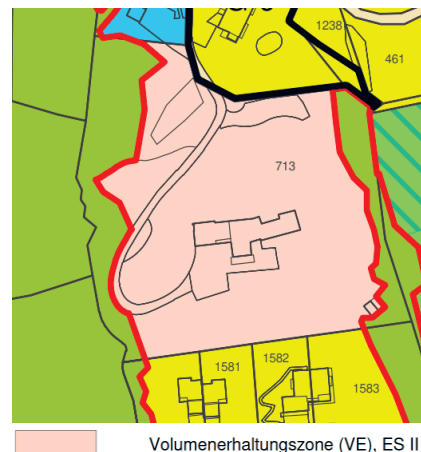
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



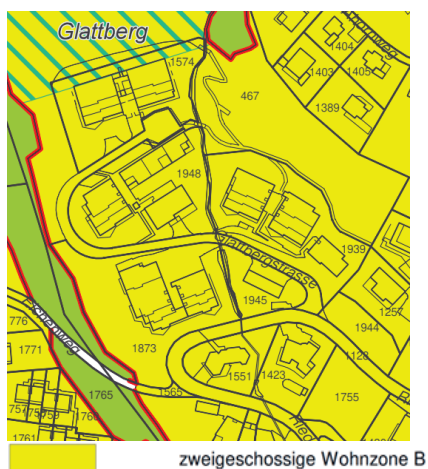
Umzonung der Parzelle Nr. 713 im Gebiet Bodeberg

4.14.7.4 Gebiet Glattberg

Die Liegenschaften im Gebiet Glattberg werden von der zweigeschossigen Wohnzone B in die Volumenerhaltungszone umgezont.

Aufgrund der Aufhebung des Gestaltungsplans Glattberg muss diese dichte Terrassensiedlung der Volumenerhaltungszone zugewiesen werden. So werden die Qualitäten und Bebauung des Gestaltungsplan gesichert. Eine angemessene Erneuerung ist möglich.

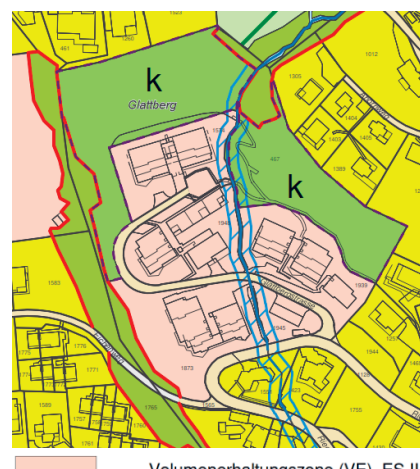
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



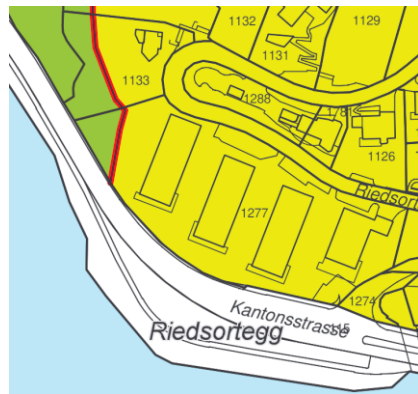
Umzonung im Gebiet Glattberg

4.14.7.5 Parzelle Nr. 1277

Die Parzelle Nr. 1277 wird aufgrund der dichten Terrassenbausiedlung, die heute so nicht mehr möglich wäre, von der zweigeschossigen Wohnzone B in die Volumenerhaltungszone umgezont.

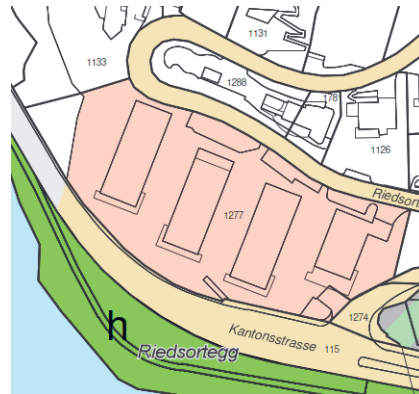
Dies sichert die heutigen Volumen und lässt eine angemessene Erneuerung zu.

Rechtskräftiger Zonenplan

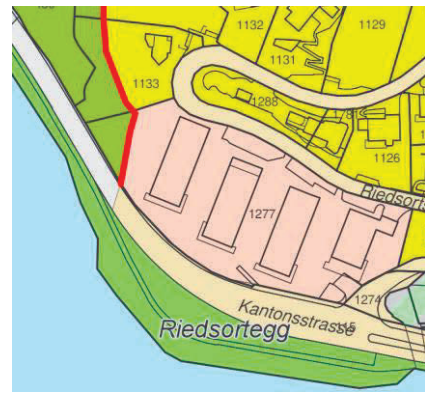


zweigeschossige Wohnzone B

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Volumenerhaltungszone (VE), ES II

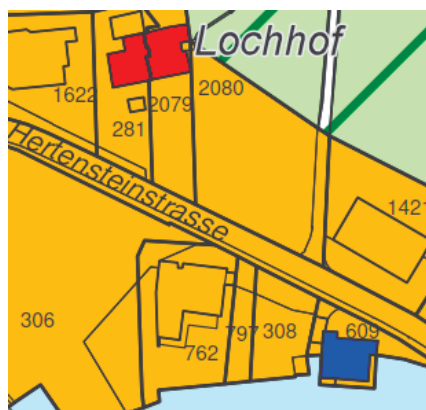
Umzonung der Parzelle Nr. 1277 im Gebiet Riedsort

4.14.7.6 Gebiet Lochhof

Die Parzellen Nrn. 308 und 2080 werden von der zweigeschossigen Wohnzone B in die Volumenerhaltungszone umgezont.

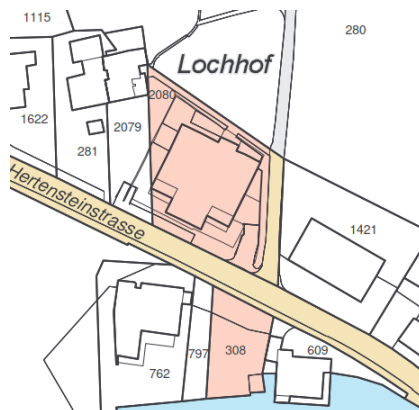
Dies geschieht aufgrund der Aufhebung des Gestaltungsplans Lochhof und der Ausnutzungsübertragung. So werden das Volumen und die Qualitäten des Gestaltungsplans gesichert. Eine angemessene Erneuerung ist möglich.

Rechtskräftiger Zonenplan

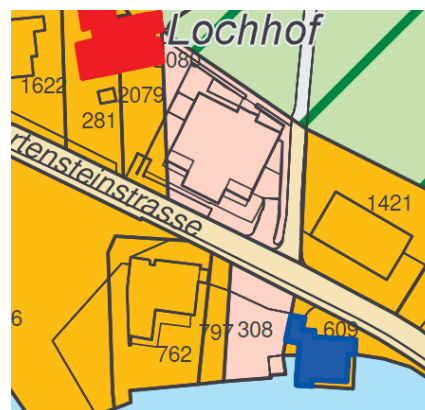


zweigeschossige Wohnzone A

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Volumenerhaltungszone (VE), ES II

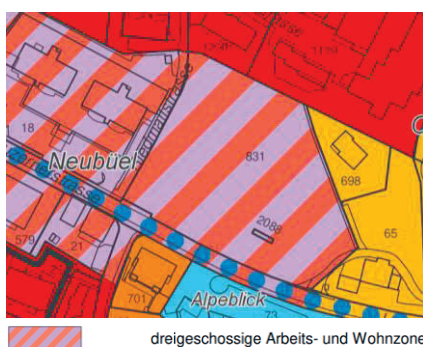
Umzonung der Parzellen Nrn. 308 und 2080 im Gebiet Lochhof

4.14.7.8 Parzelle Nr. 831 Neubüel

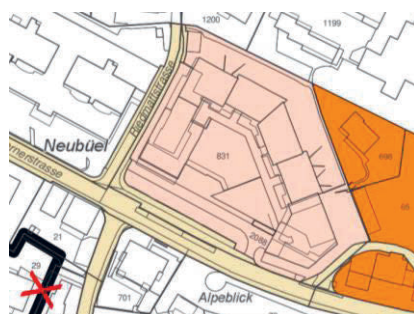
Die Parzelle Nr. 831 wird von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone in die Volumenerhaltungszone umgezont.

Dies geschieht aufgrund der Aufhebung des Gestaltungsplans Neubüel. So werden das Volumen und die Qualitäten des Gestaltungsplans gesichert. Eine angemessene Erneuerung ist möglich.

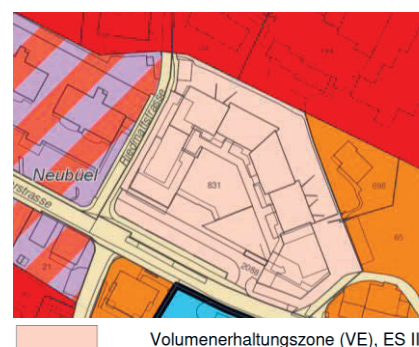
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



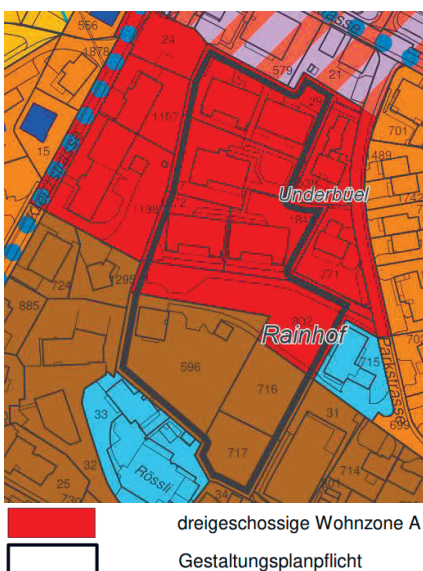
Änderungen auf der Parzelle Nr. 831 im Gebiet Neubüel

4.14.7.8 Gebiet Underbühl

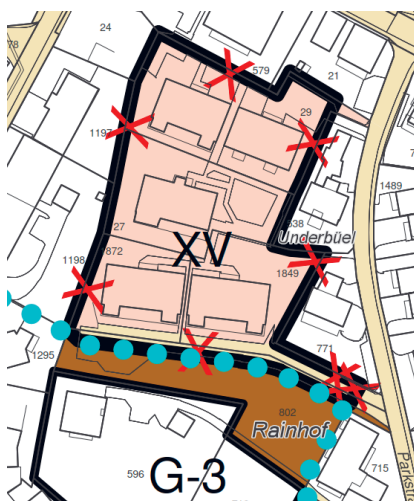
Der nördliche Teil des ursprünglichen Gestaltungsplangebiet Rainhof wird der Volumenerhaltungszone zugewiesen.

Mit der Festlegung dieser Zone werden die Höhen sowie das Volumen aus dem Gestaltungsplan gesichert. Die Parzellen in diesem Gebiet sind bereits sehr dicht bebaut und eignen sich aufgrund der Eigentümerschaftsverhältnisse nicht für eine weitere Verdichtung. Eine angemessene Erneuerung ist möglich.

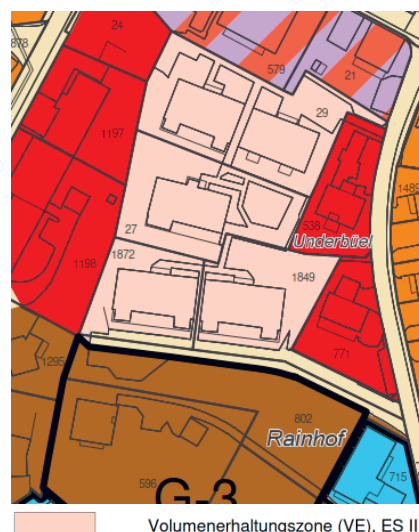
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



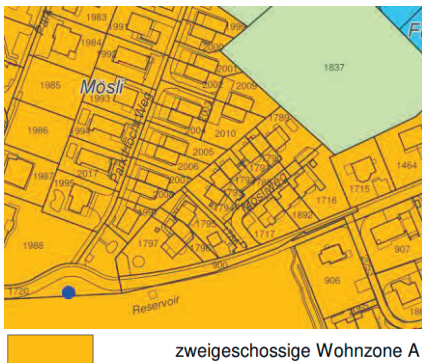
Änderungen im Gebiet Underbühl

4.14.7.9 Gebiet Möсли

Der südöstliche Teil des ursprünglichen Gestaltungsplangebiet Höchi wird der Volumenerhaltungszone zugewiesen.

Mit der Festlegung dieser Zone werden die Höhen sowie das Volumen aus dem Gestaltungsplan gesichert. Aufgrund der dichten Reihenhausbauung und der feinteiligen Parzellierung ist eine weitere Verdichtung nicht zweckmässig. Eine angemessene Erneuerung ist möglich.

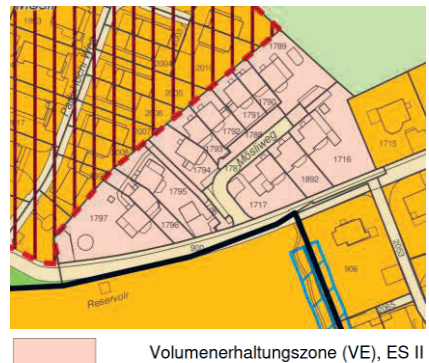
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Änderungen im Gebiet Möсли

4.14.7.10 Gebiet Obermättli

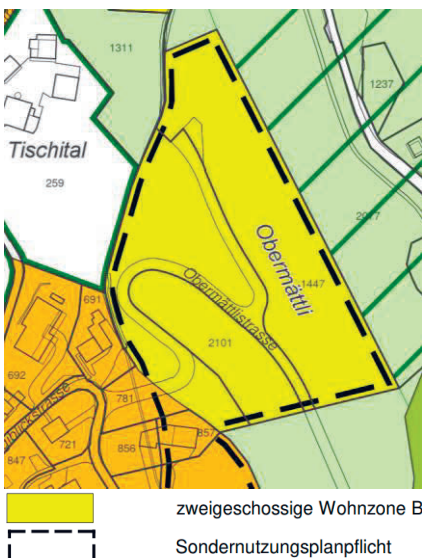
Für das Gebiet Obermättli in der zweigeschossigen Wohnzone B bestand eine Gestaltungsplanpflicht. Mit der Ortsplanungsrevision werden die bereits realisierten und projektierten Überbauungen in die Volumenerhaltungszone umgezont. Dies, um die spezifischen Bestimmungen der Sondernutzungsplanungen zu erhalten und zeitgleich die Gestaltungsplanpflicht und den Gestaltungsplan aufheben zu können.

Ein Teil der noch nicht entwickelten Parzelle Nr. 781 wird in ein Gebiet mit speziellen Bestimmungen umgezont. Das Gebiet wird im Zonenplan speziell als Gebiet VIII (Obermättli) gekennzeichnet.

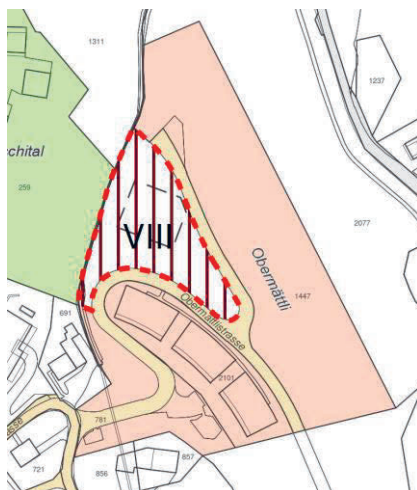
Die Baubereiche sind bereits ausgeschieden und vermasst und im Anhang 5.1 des BZR zu finden und entsprechen denjenigen des bisherigen Gestaltungsplans. Anstelle der Überbauungsziffer gelten die im Zonenplan eingetragenen Baubereiche und die im Anhang 5 eingetragene Höhe in m ü.M. Dies ermöglicht eine Bebauung des Gebietes gemäss dem infolge dieser Ortsplanungsrevision aufgehobenen Gestaltungsplans Obermättli.

Diese Anpassung ermöglicht demnach die Umsetzung der letzten Etappe des bisherigen Gestaltungsplans Obermättli.

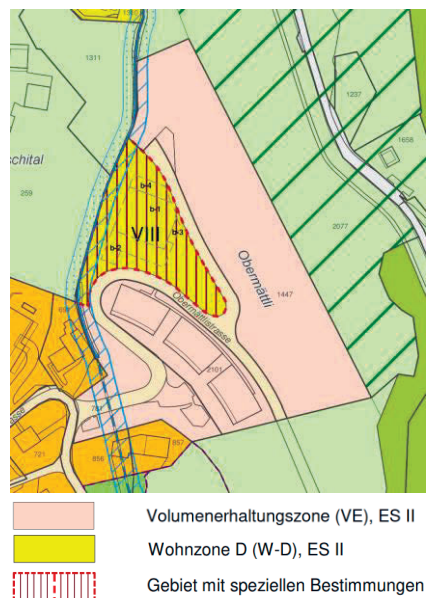
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Änderungen im Gebiet Obermättli

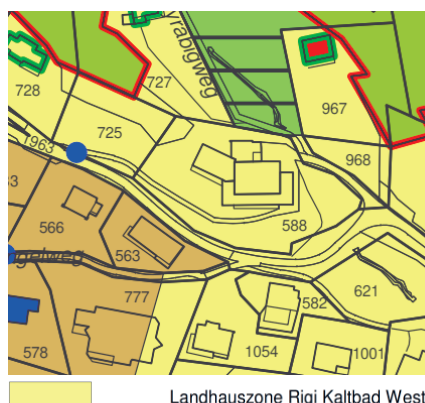
4.14.8 Umzonungen in die Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad

4.14.8.1 Gebiet Bergsonne

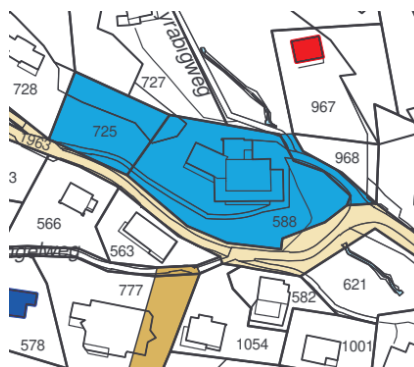
Die Parzellen Nrn. 588 und 725 werden von der Landhauszone Rigi Kaltbad West in die Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad umgezont.

Dies ermöglicht eine zukunftsgerichtete Weiterentwicklung des Hotels Bergsonne und stärkt das lokale Beherbergungsangebot.

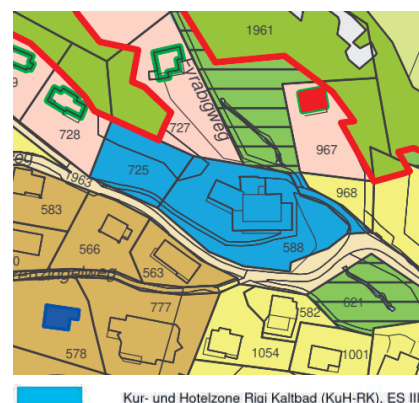
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Umzonung Parzellen Nrn. 588 und 725 im Gebiet Bergsonne

4.14.8.2 Parzelle Nr. 426

Die Parzelle Nr. 426 wird von der Dorfzone 1 in die Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad umgezont.

Auf diesem Grundstück befindet sich das Hotel Alpina, welches nun der zweckmässigen Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad zugewiesen wird.

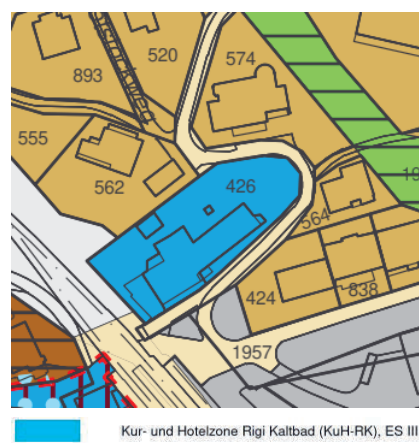
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Umzonung Parzelle Nr. 426 auf Rigi Kaltbad

4.14.9 Umzonungen in die Zentrumszone Rigi Kaltbad

4.14.9.1 Das Gebiet Unterer Firstweg

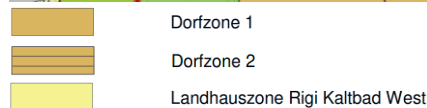
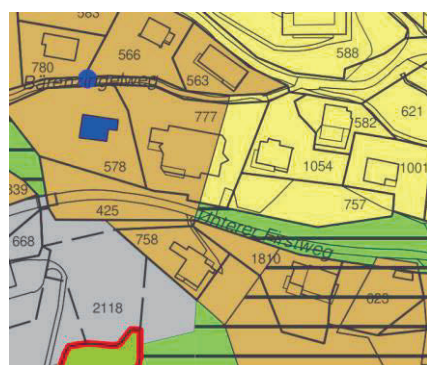
Ein Teil der Parzelle Nr. 777 und ein Teil der Strassenparzelle Bärenzingelweg Nr. 1962 werden von der Landhauszone Rigi Kaltbad in die Zentrumszone Rigi Kaltbad umgezont.

Dadurch entsteht eine sinnvollere Arrondierung der Zonengrenze, die nun der Parzellengrenze entlangführt.

Die Parzelle Nr. 623 und Teilparzelle Nr. 1810 werden von der Dorfzone 2 in die Zentrumszone Rigi Kaltbad umgezont.

Die Dorfzone 2 wird gänzlich in die Zentrumszone Rigi Kaltbad integriert und in Zukunft nicht mehr bestehen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet Rigi Kaltbad

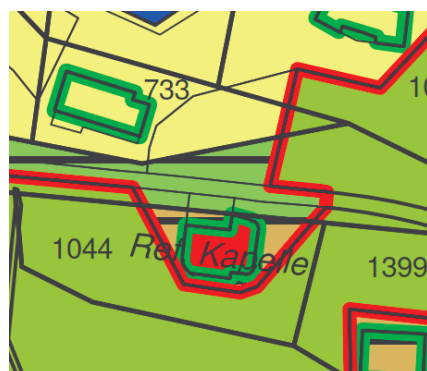
4.14.10 Umzonungen in die Wohnzone Rigi Kaltbad

4.14.10.1 Reformierte Kapelle

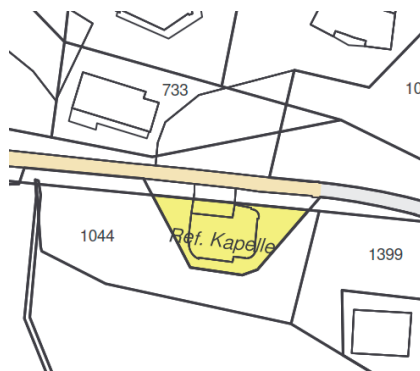
Die Parzelle der reformierten Kapelle wird von der Dorfzone 2 in die Wohnzone Rigi Kaltbad umgezont.

Die Dorfzonen werden vollständig abgelöst und entsprechend muss die Kapelle einer neuen Grundnutzung zugeordnet werden.

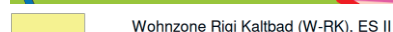
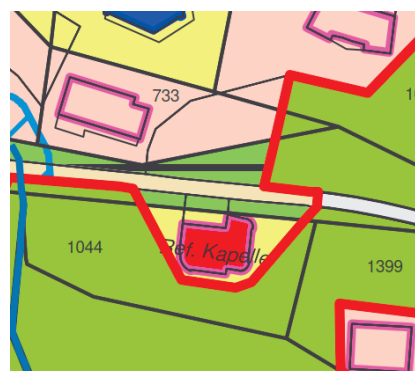
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Umzonung Reformierte Kapelle Rigi Kaltbad

4.14.11 Umzonungen in die spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad

4.14.11.1 Gebiet Bellevue

Die Parzelle Nr. 429 und ein Teil der Parzelle 1955 werden von der Kur- und Hotelzone in die spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad umgezont.

Dadurch wird die reine Wohnnutzung im Gebiet Bellevue aus der Kur- und Hotelzone entlassen und entsprechend gesichert. Aufgrund einer Anpassung des Gestaltungsplans im Gebiet Rigi Kaltbad, hat man sich zu diesem Schritt entschlossen. Die Zonenbestimmungen sind im BZR unter Art. 41 aufgeführt.

Rechtskräftiger Zonenplan

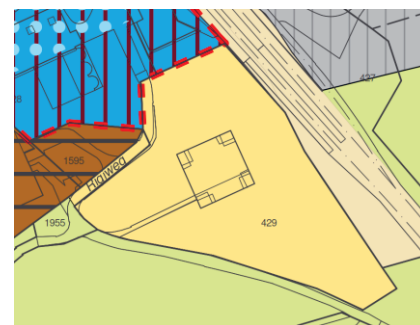


Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad (SW-RK)

Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet Rigi Kaltbad

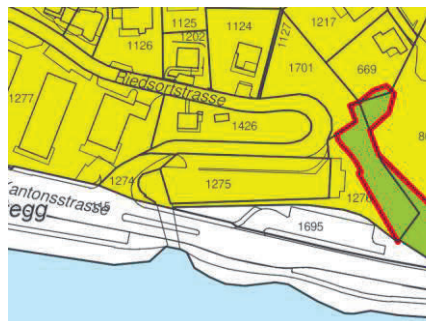
4.14.12 Umzonungen in die Sport- und Freizeitanlagen

4.14.12.1 Parzellen Nrn. 1275 und 1276

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

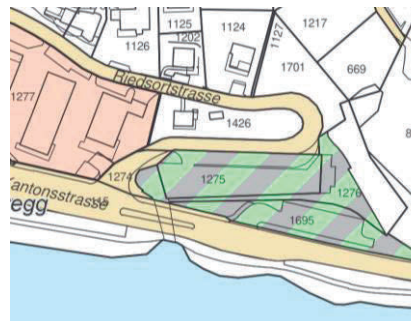
Die besagten Flächen dienen als Parkierungsflächen und sind in der Wohnzone nicht zweckmässig. Durch die Zuordnung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen kann man die öffentliche Nutzung auch in Zukunft gewährleisten. Die Parkierungsanlagen werden mehrheitlich von Freizeitnutzenden benutzt.

Rechtskräftiger Zonenplan



zweigeschossige Wohnzone B

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)

Umzonung der Parzellen Nrn. 1275 und 1276 im Gebiet Riedsord

4.14.12.2 Parzelle Nr. 2025

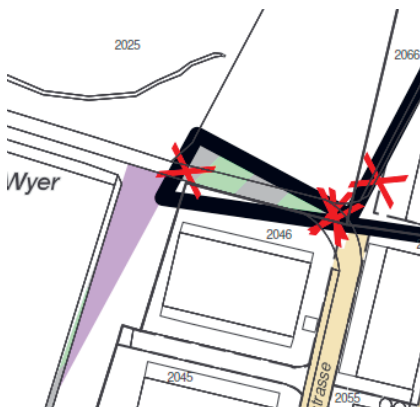
Ein Teil der Parzelle Nr. 2025 wird von der Arbeitszone Weiher 1 in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen umgezont.

Die besagte Umzonung dient der zweckmässigen Arrondierung der Grundnutzungen entlang der Strassenführung und Parzellengrenzen. Durch die Zuordnung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist die öffentliche Nutzung auch in Zukunft gewährleistet.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Umzonung der Teilparzelle Nr. 2025 im Gebiet «Weiher»

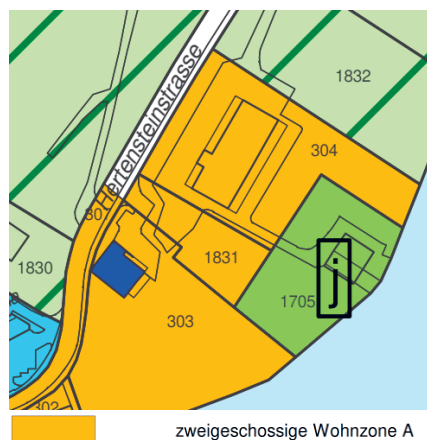
4.14.13 Umzonungen in die Grünzone

4.14.13.1 Parzelle Nr. 1831

Die Parzelle Nr. 1831 wird von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Grünzone A umgezont.

Ziel ist es, die Parzelle von einer Überbauung frei zu halten.

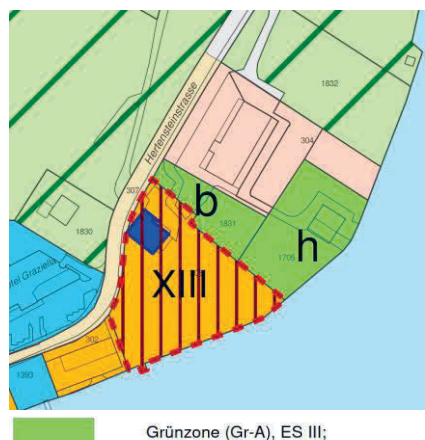
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Umzonung der Parzelle Nr. 1831 im Gebiet Grütschele

4.14.13.2 Parzelle Nr. 1720

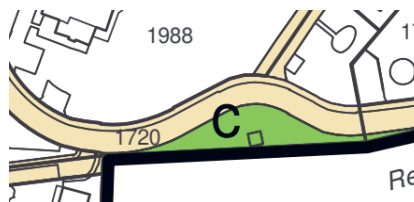
Ein Teil der Parzelle Nr. 1720 wird von der zweigeschossigen Wohnzone A in die Grünzone umgezont.

Dadurch wird die heute bestehende Grünfläche gesichert.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Umzonung der Parzelle Nr. 1720 im Gebiet Höchistrasse/Baume

4.14.13.3 Überlagerte Grünzonen

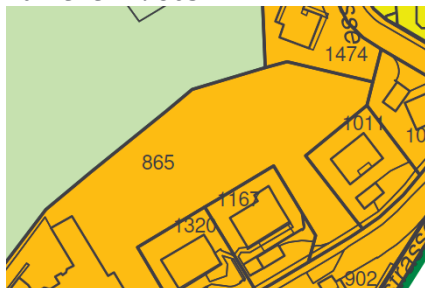
Zur Sicherung des Grünraumes wurde an unterschiedlichen Orten eine überlagerte Grünzone festgelegt.

Wird eine überlagerte Grünzone ausgewiesen, so muss der im Zonenplan ausgewiesene Bereich freigehalten werden. Bei der erlaubten Überbauungsziffer und deren Berechnung ist diese Fläche jedoch anrechenbar. Es gilt kein Grenzabstand zur überlagerten Grünzone, man darf bis an die Grenze der Überlagerung bauen.

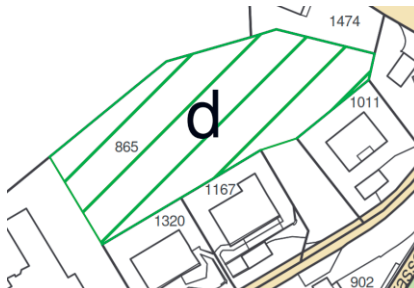
- Bei Parzelle Nr. 865 wird die wertvolle Gartenanlage und Freifläche gesichert.
- Bei Parzelle Nr. 1732 wird der Weiher innerhalb der Überbauung Pannerhof gesichert. Aufgrund der Aufhebung des Gestaltungsplans erfüllt die Zuweisung den ursprünglichen Zweck.
- Bei Parzelle Nr. 1901 wird der Spielplatz innerhalb der Gestaltungsplanpflicht Hügeri, welche ebenfalls aufgehoben wird, gesichert.
- Am nördlichen Rand der Bauzone im Gebiet Höchi werden alle Parzellen von Nr. 1918 bis Nr. 1971 mit einer überlagerten Grünzone belegt. Diese sichert die Freihaltung dieser Flächen.
- Im Gebiet Lützelau werden exponierte Grünflächen, welche bisher in einem Gestaltungsplan gesichert wurden, mit einer überlagerten Grünzone weiter beibehalten.

Rechtskräftiger Zonenplan

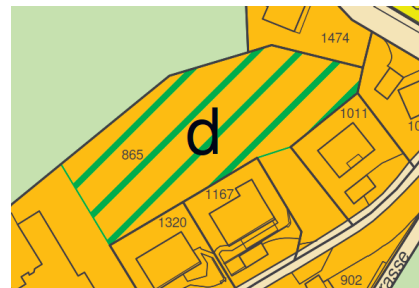
Parzelle Nr. 865



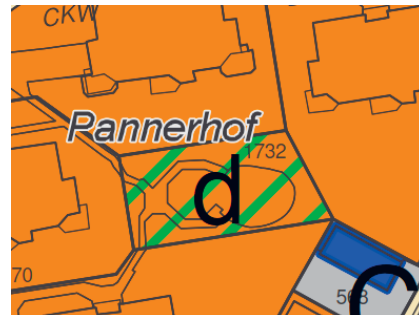
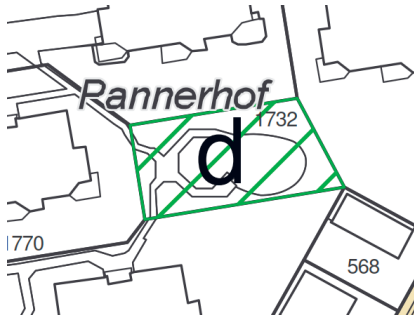
Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Parzelle Nr. 1732

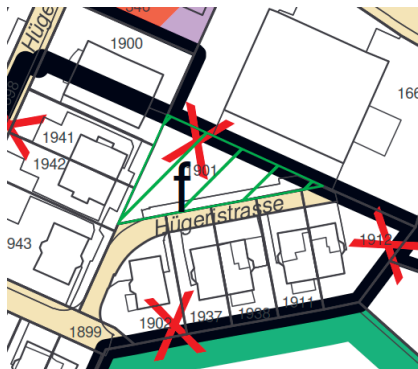


Rechtskräftiger Zonenplan

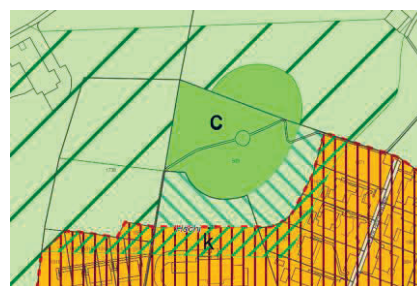
Änderungsplan

Entwurf Zonenplan

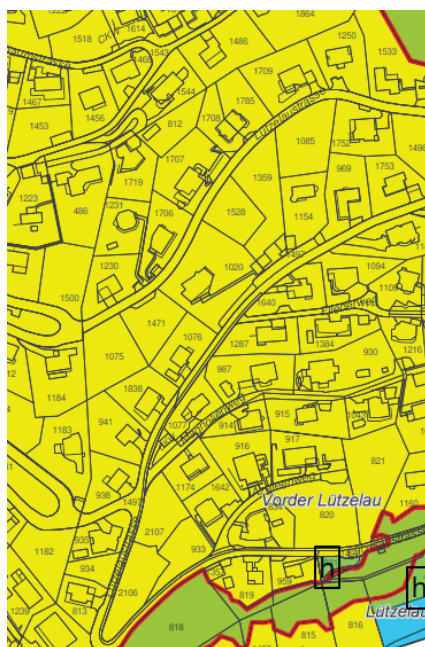
Parzelle Nr. 1901



Gebiet Höchi



Gebiet Lützelau



Zuweisungen zur überlagerten Grünzone

4.14.14 Korrektur Zone für öffentliche Zwecke

4.14.14.1 Gebiet Lützelau

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

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

Rechtskräftiger Zonenplan



Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Entwurf Zonenplan



Zone für öffentliche Zwecke (OeZ);

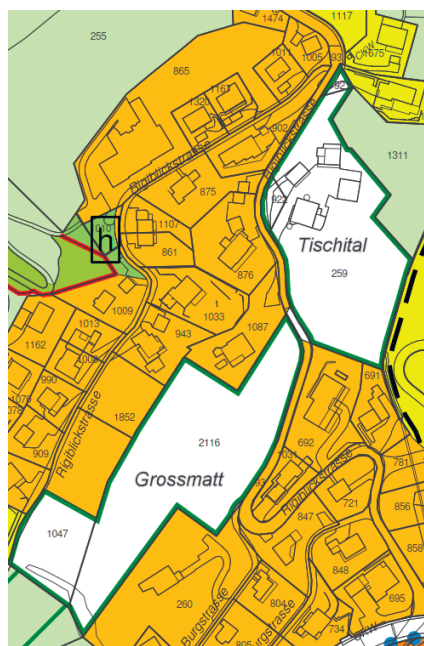
Korrektur der Parzellen Nrn. 1618 und 1696 im Gebiet «Lützelau»

4.14.15 Zuweisung des Übrigen Gebiet B in die Landwirtschaftszone

4.14.15.1 Gebiet Grossmatt und Tischital

Die Parzellen Nrn. 259, 2116 & 1047 werden der Landwirtschaftszone zugewiesen (vgl. Kap. 5.12.2.3).

Rechtskräftiger Zonenplan



Übriges Gebiet B

Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Landwirtschaftszone 1 (Lw-1), ES III

Umzonung der Parzellen Nrn. 259, 2116 und 1047 im Gebiet Grossmatt und Tischital

4.14.16 Umzonung in die Reservezone

4.14.16.1 Gebiet Stella Matutina

Im Gebiet der ehemaligen Klosterschule Stella Matutina in Hertenstein wird eine neue Reservezone festgelegt (vgl. Kap. 4.12.16.4).

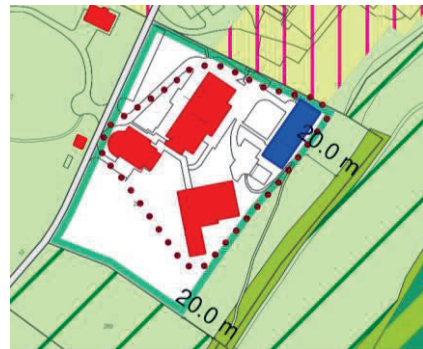
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Landwirtschaftszone 1
Umzonung im Gebiet Stella Matutina Hertenstein

Reservezone (R), ES III

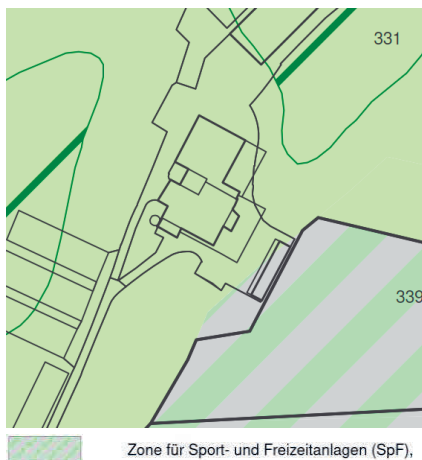
4.14.17 Umzonung in die Landwirtschaftszone

4.14.17.1 Parzelle Nr. 331

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

Die besagte Umzonung dient der zweckmässigen Arrondierung der Grundnutzungen im Gebiet Weiher, welche auf die konkrete Nutzung abgestimmt ist. Durch die Zuordnung in die Landwirtschaftszone 1 kann die landwirtschaftliche Nutzung des Betriebes auch in Zukunft gewährleistet werden.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF),
Umzonung der Teilparzelle Nr. 331 im Gebiet Weiher

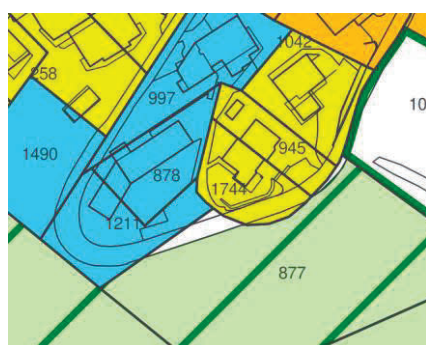
Landwirtschaftszone 1 (Lw-1), ES III

4.14.17.2 Parzellen Nrn. 1211 und 877

Ein Teil der Parzelle Nr. 1211 wird von der Kur- und Hotelzone in die Landwirtschaftszone 1 und ein kleiner Teil der Parzelle Nr. 877 von der Landwirtschaftszone in die Kur- und Hotelzone umgezont.

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

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

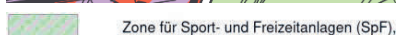
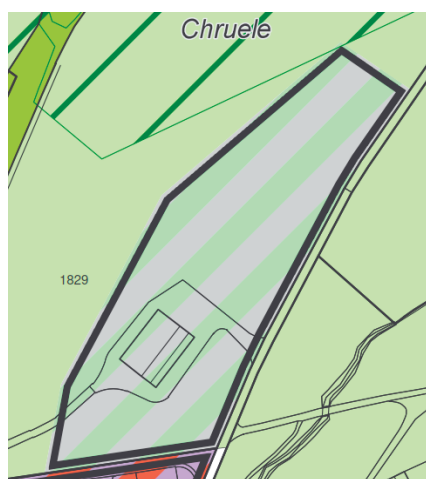


Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet Rigiblick

4.14.17.3 Parzelle Nr. 1829

Der Teil der Parzelle Nr. 1829, welcher der Bauzone für Sport- und Freizeitanlagen zugeteilt war, wird gänzlich in die Landwirtschaftszone 1 zugewiesen.

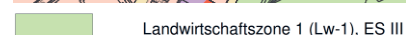
Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Bereinigung im Zonenplan, Umzonung im Gebiet Chruelle

4.15 Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) wird im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision komplett überarbeitet.

Die Erläuterungen der Änderungen sind in einem kommentierten Bau- und Zonenreglement festgehalten.

4.15.1 Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der gesamtschweizerischen Baurechtsharmonisierung (IVHB) beigetreten und hat in der Folge das Baugesetz grundlegend revidiert.

Es ist seit Januar 2014 in Kraft und verlangt von den Gemeinden verschiedene Anpassungen in den Zonenbestimmungen.

- So verzichtet der Kanton künftig auf die Festlegung von Geschossezahlen.
- Anstelle der bisherigen Voll-, Unter- und Dachgeschosse tritt neu die Gesamthöhe in Kraft. Diese ermöglicht bei gleichen Höhen neue Freiheiten in der Anordnung der Geschosse.
- Weiter tritt anstelle der bisherigen Ausnützungsziffer die Überbauungsziffer.

4.15.2 Generelle Anpassungen im BZR

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Weggis wurden sämtliche Artikel des Bau- und Zonenreglements überprüft und bei Bedarf angepasst.

Die Prüfung zeigte, dass viele Bestimmungen nicht mehr der übergeordneten Gesetzgebung entsprechen und dass neue Aspekte auf der Gemeindeebene geregelt werden müssen.

Es werden insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen:

- Verzicht auf die Hinweise auf das Kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), dadurch ergibt sich ein angepasster Aufbau des BZR nach Thema.
- Verschiedene Artikel können ersatzlos gestrichen werden, da sie in übergeordneten Gesetzen, insbesondere dem PBG, bereits enthalten sind.
- Die Zweitwohnungsbestimmungen wurden überprüft und an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Für eine ausführliche Erläuterung der Bestimmungen ist das kommentierte BZR Art. 7 – 11 zu konsultieren.

4.15.3 Die Artikel des BZR im Detail

Das Bau- und Zonenreglement vom 26. Februar 2026 und der Zonenplan Gesamt (1:5'000) vom 26. Februar 2026 sind die verbindlichen Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung. (fett)

- Beide Dokumente liegen als separate Dokumente dieser Abstimmungsbotschaft bei.
- Die einzelnen Artikel des Bau- und Zonenreglements sind im kommentierten BZR, welches Teil ist der orientierenden Inhalte, detailliert erläutert.
- Die verbindlichen und orientierenden Inhalte können auf der Gemeindeverwaltung und auf der Ortsplanungswebseite www.zukunft-weggis.ch eingesehen werden.

4.16 Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)

4.16.1 Ausgangslage Kantonaler Richtplan

Wachstumswert für Neueinzonungen

Gemäss der kantonalen Gemeindekategorisierung wird die Gemeinde Weggis als Stützpunktgemeinde in der Landschaft eingestuft und somit als «L1-Gemeinde» geführt.

In diesen Gemeinden wird davon ausgegangen, dass die Zahl der Beschäftigten und Einwohnenden pro Jahr bis 2030 um rund 0.5 % steigen wird. Innerhalb der bestehenden Bauzonen ist das Einwohnerwachstum nicht beschränkt.

Bauzonenflächenbedarf / Innenentwicklung der Siedlungen

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

4.16.2 Aktuelle Bauzonenkapazität

Durch die Teilzonenplanrevision «Umsetzung Rückzonungsstrategie» (Urnenabstimmung vom 3. März 2024; 1'364 Ja / 371 Nein) wurden Flächen im Umfang von 11.6 ha einer anderen Zone zugeteilt.

Aufgrund dieser Rück- und Umzonungen reduziert sich die Bauzonenkapazität um 383 Einwohnende auf insgesamt ca. 5'500 Einwohnende. Dieser Wert ist auch für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung massgebend.

Mit der Umsetzung der Rückzonungsstrategie sind die Vorgaben des kantonalen Richtplans in Bezug auf die Rückführung von überdimensionierten Bauzonen erfüllt.

Die Gemeinde Weggis weist darauf hin, dass die Teilzonenplanrevision zur Umsetzung der Rückzonungsstrategie zum Zeitpunkt des Starts der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision noch nicht genehmigt war und daher noch keine rechtliche Wirkung hat. Der Zusammenhang zur Ortsplanungsrevision und Stand der Planung wird in Kapitel 4.19.3 beschrieben.

Aus Sicht des Gemeinderates sind die Auszonungsfragen mit der Teilzonenplanrevision Umsetzung Rückzonungsstrategie abgeschlossen und erledigt. Weggis übernimmt nun die Rolle einer sogenannten Kompensationsgemeinde. Das bedeutet, dass künftig neue Bauzonen nur geschaffen werden dürfen, wenn sie flächengleich kompensiert werden.

Da im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision keine grösseren Einzonungen vorgesehen sind, bleibt die bestehende Bauzonenkapazität von ca. 5'500 Einwohnenden weiterhin massgebend.

4.16.3 Sammlung der Verordnungen zum Bau- und Zonenreglement

Damit der Gemeinderat zu verschiedenen Themen weiterführende Bestimmungen erlassen kann, wurde im Bau- und Zonenreglement ermöglicht, Details in verschiedenen Verordnungen zu regeln.

Die Verordnungen werden durch den Gemeinderat verabschiedet und sind zum Teil bereits bestehend.

Es handelt sich um folgende Verordnungen:

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

4.16.4 Verkehrsrichtplan

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

Dazu gehören insbesondere:

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

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

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

Im Sinne der wichtigen Abstimmung von Siedlung und Verkehr wird der Verkehrsrichtplan im Rahmen einer Überarbeitung zurzeit neu beurteilt und allfällige Änderungen vorgenommen.

4.16.5 Parkplatzreglement

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

Die Stimmberechtigten werden im Herbst/Winter 2026 darüber befinden.

4.16.6 Plan der Waldfeststellungen

Parzelle Nr. 115

Die Zuordnung der Strasse in die Verkehrszone im Gebiet Lützelau (Parzelle Nr. 115) machen eine Anpassung der Waldfeststellung nötig. Grund dafür ist, dass Waldfeststellungslinien zwischen Wald und Bauzone gemacht werden müssen (statischer Waldrand). Mit der Zuordnung der Strasse in die Verkehrszone grenzt der Wald nun an die Bauzone, womit eine statische Waldfeststellung benötigt wird.

Parzelle Nr. 620

Die Zuordnung der Bahngleise in die Verkehrszone im Gebiet Rigi Kaltbad Staffelhöhe (Parzelle Nr. 620) machen eine Anpassung der Waldfeststellung nötig. Grund dafür ist, dass Waldfeststellungslinien zwischen Wald und Bauzone gemacht werden müssen (statischer Waldrand). Mit der Zuordnung der Gleise in die Verkehrszone grenzt der Wald nun an die Bauzone, womit eine statische Waldfeststellung benötigt wird.

Parzelle Nr. 1157

Die Zuordnung der Strasse in die Verkehrszone im Gebiet Zingeli (Parzelle Nr. 1157) macht eine Anpassung der Waldfeststellung nötig. Grund dafür ist, dass Waldfeststellungslinien zwischen Wald und Bauzone vorzunehmen sind (statischer Waldrand). Mit der Zuordnung der Strasse in die Verkehrszone grenzt der Wald nun an die Bauzone, womit eine statische Waldfeststellung benötigt wird.

Die entsprechenden Pläne wurden von der kantonalen Dienststelle lawa vorgeprüft und liegen der Abstimmung orientierend bei (siehe «Plan der Waldfeststellung», Bestandteil der orientierenden Inhalte). Die Dienststelle lawa ist zuständig für die Bewilligung der Waldfeststellungen.

4.17 Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen

4.17.1 Baulandverflüssigung

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

§ 38 * *Verfügbarkeit von Bauland*

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

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

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

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

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

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

§ 38 aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz

Der Gesamtrevision vorgelagert wurde die Teilzonenplanrevision Umsetzung der Rückzonungsstrategie umgesetzt, wobei die Gemeinde Weggis insgesamt 8.0 ha Bauland rückzont.

Die Gemeinde Weggis weist darauf hin, dass die Teilzonenplanrevision zur Umsetzung der Rückzonungsstrategie zum Zeitpunkt des Starts der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision noch nicht genehmigt war und daher noch keine rechtliche Wirkung hatte. Der Zusammenhang zur Ortsplanungsrevision und Stand der Planung wird in Kapitel 4.19.3 beschrieben.

Die inhaltlichen, sowie terminlichen Entwicklungsabsichten der unbebauten oder nur teilweise bebauten Bauzonen sind der Gemeinde dadurch bekannt.

Der Gemeinde kann dadurch eine zielgerichtete Siedlungsentwicklung vollziehen.

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

4.17.2 Mehrwertausgleich

4.17.2.1 Grundsätzliches

Der Mehrwertausgleich trat am 1. Januar 2018 mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft.

In § 105 ff PBG sieht der Mehrwertausgleich vor, dass Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben, wenn deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfährt.

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

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

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

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

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

4.17.2.2 Bestimmung des Mehrwertes

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

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

4.17.2.3 Mehrwertausgleich in Weggis

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

In den nachfolgenden Gebieten, welche eine Änderung des Zonenplans erfahren, muss der Tatbestand einer Mehrwertabgabe abgeklärt werden. Die weiteren Umzonungen sind gemäss § 105 PBG nicht abgabepflichtig.

Einzonung Teilgrundstück Nr. 1695, GB Weggis

Die Parzelle Nr. 1695 wird von der Zone übriges Gebiet A in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen umgezont. Die besagte Fläche dient als Parkierungsfläche. Durch die Zuordnung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird sie einer öffentlichen Nutzung zugewiesen.

Ob bei dieser Einzonung ein Mehrwert von über CHF 50'000.00 ergibt, ist zu prüfen, jedoch in Gesamtbetrachtung mit der Umzonung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen eher unwahrscheinlich.

Einzonung Teilgrundstück Nr. 1435, GB Weggis

Die Teilparzelle Nr. 1435 wird vom übrigen Gebiet A in die Grünzone A umgezont. Dadurch wird die heute bestehende Grünfläche an dieser Strassenkreuzung gesichert. Ob bei dieser Einzonung ein Mehrwert von über CHF 50'000.00 ergibt, ist zu prüfen, jedoch in Gesamtbetrachtung mit der Umzonung in die Grünzone A eher unwahrscheinlich.

Es handelt sich bei dieser Einzonung um eine Grünzone A, darauf sind keine Nutzungen wie Wohnen oder Gewerbe zulässig. Gemäss Schätzung des Mehrwertes ist bei einer Einzonung in die Grünzone A der Mehrwert, falls überhaupt vorhanden, vernachlässigbar, weshalb kein Mehrwertausgleich fällig wird.

Einzonung Grundstücke Nrn. 223, 750, 748, 747, 1874, 225, 228 und Teilgrundstück Nr. 115 GB Weggis.

Entlang der Kantonsstrasse im Gebiet Laugneri bis Lützelau wurden entlang des Sees verschiedene Seeanstösser vom übrigen Gebiet A in die Grünzone A mit Verwendungszweck «h – Grünzone bei Seeufer» zur Freihaltung des Seeufers zugeordnet.

Ob sich bei diesen Einzonungen ein Mehrwert von jeweils über CHF 50'000.00 ergibt, ist zu prüfen, jedoch in Gesamtbetrachtung mit der Umzonung in die Grünzone A eher unwahrscheinlich.

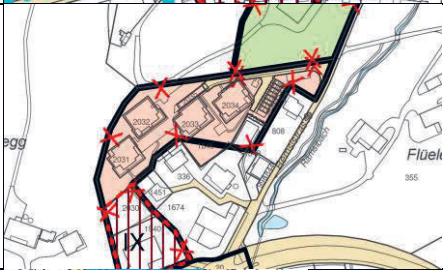
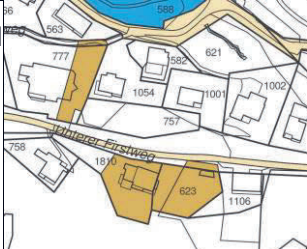
Es handelt sich bei diesen Einzonungen um eine Grünzone A, darauf sind keine Nutzungen wie Wohnen oder Gewerbe zulässig. Gemäss Schätzung des Mehrwertes ist bei einer Einzonung in die Grünzone A der Mehrwert, falls überhaupt vorhanden, vernachlässigbar, weshalb kein Mehrwertausgleich fällig wird.

4.17.3 Umwelt

4.17.3.1 Lärmbeurteilung

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

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

Zonenänderung	Ausschnitt Zonenplanentwurf	Veränderungen der Empfindlichkeitsstufe
Kernzone 1 (K1)		ES III
Volumenerhaltungszone (VE)		ES II
Zentrumszone Rigi Kaltbad (Z-RK)		ES II
Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad		ES III

4.17.3.2 Geruchsabstandlinien (FAT)

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

4.17.3.3 Nicht ionisierende Strahlung

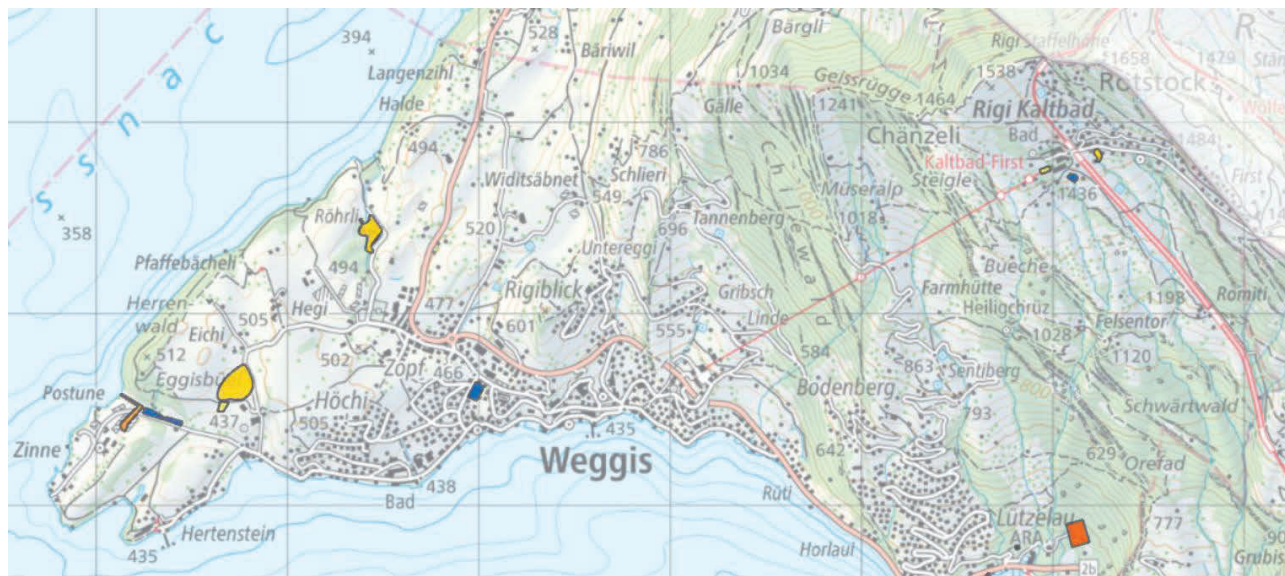
Es sind keine Anpassungen des Zonenplans von der nicht-ionisierenden Strahlung betroffen.

4.17.3.4 Altlasten

Innerhalb des Gemeindegebiets von Weggis gibt es vereinzelt kleinräumig belastete Standorte, in denen jedoch keine schädlichen Einwirkungen erwartet werden.

Die belasteten Standorte weisen einen unterschiedlichen Status gemäss der Altlastenverordnung (AltIV) (z.B. sanierungs- oder untersuchungsbedürftig) auf. Durch die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung vorgesehenen Massnahmen ergeben sich keine Konflikte mit belasteten Standorten.

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



Status nach Altlastenverordnung

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

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

4.17.3.5 Gefahrenggebiete

Neu ist die Gefahrenkarte des Kantons massgebend. Mit dieser Art der Bestimmung wird das sog. «Hinweismodell» umgesetzt.

Die Gefahrenzonen werden nicht mehr eigentümergebunden im Zonenplan verankert, sondern als Gefahrenggebiete orientierend dargestellt (der bestehende Gefahrenzonenplan entfällt). Dies hat den Vorteil, dass bei einer Aktualisierung der Gefahrenkarte der Zonenplan nicht mehr materiell im ordentlichen Verfahren angepasst werden muss.

In der Gemeinde Weggis werden gemäss der kantonalen Gefahrenkarte die Gefahren Wasser, Rutschung, Sturz und Lawine ausgewiesen. Je nach Gefahrenpotenzial wird zwischen geringen (gelb), mittleren (blau) und erheblichen (rot) Gefährdungen unterschieden.

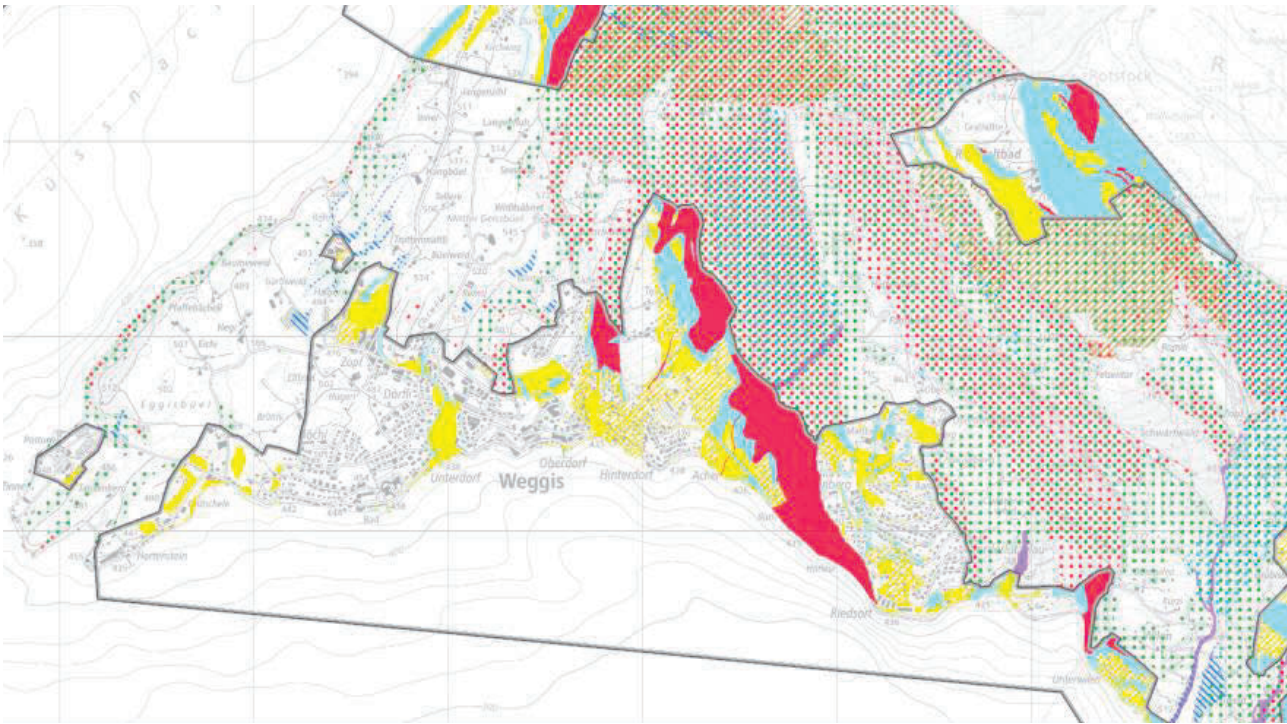
Innerhalb des Perimeters der Gefahrenkarte, der sich im Wesentlichen auf die Bauzonen und deren nahen Umgebung beschränkt, sind aufgrund der Ausscheidungskriterien teilweise die eigentlichen Bachläufe und die steilen Hanglagen zwischen dem Hinterdorf und dem Ortsteil Riedsort (entlang Chilewald) der erheblichen Gefährdung (rot) zugeteilt.

Ausserhalb des Perimeters der Gefahrenkarte ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Die Gefahrenkarte wird in der Ortsplanung wie folgt umgesetzt:

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

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



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

4.17.3.6 Technische Gefahren

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

4.17.4 Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz

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

4.17.5 Fruchtfolgeflächen

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

4.17.6 Öffentlicher Verkehr

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



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

4.14.7 Energieplanung

Die Gemeinde Weggis ist seit 2013 Mitglied im Trägerverein Energiestadt und trägt das Label Energiestadt seit 2016.

Dafür wurde 2016 ein Energieleitbild mit 2000-Watt-Zielen zu Energieeffizienz, erneuerbaren Energien, Treibhausgasen, Mobilität und Raumplanung in Kraft gesetzt. Seither konnte der Seewasserwärmeverbund im Gebiet Oberdorf durch die Korporation Weggis realisiert werden. Die Gemeinde hat mittlerweile alle Schulhäuser und weitere eigene Gebäude an den beiden Fernwärmenetzen angeschlossen. Auf der Mehrheit der Strassen im Siedlungsgebiet gilt Tempo 30. Damit wird bezweckt, dass der Durchgangsverkehr die Umfahrungsstrasse nutzt und somit die Lebensqualität im Dorf gesteigert wird. Seit 2022 steht der Weggiser Bevölkerung ein attraktives Förderprogramm für Energieeffizienz und erneuerbare Energien zur Verfügung.

Die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) lobte die Gemeinde Weggis in ihrer Stellungnahme zur Rezertifizierung für die aus ihrer Sicht überdurchschnittlichen Anstrengungen der Gemeinde zugunsten der effizienten Energienutzung und des Einsatzes erneuerbarer Energie. Besonders hervorgehoben wurden:

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

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

In Weggis wird zudem festgelegt, dass die Gemeinde gestützt auf § 6 KEnG im Einzugsgebiet von thermischen Netzen im Einzelfall oder gestützt auf eine für Grundeigentümerschaften verbindliche Planung verlangen kann, dass bestehende oder neue Bauten für die Nutzung von Wärme oder Kälte an diese thermischen Netze anzuschliessen sind. Der Anschluss kann jedoch nur verfügt werden, wenn er zweckmässig und zumutbar ist.

4.18 Berücksichtigung des übergeordneten Rechts

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

4.18.1 Bezug zu Sachplänen und Konzepten des Bundes

Sachpläne

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

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

Konzepte

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

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

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

Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes

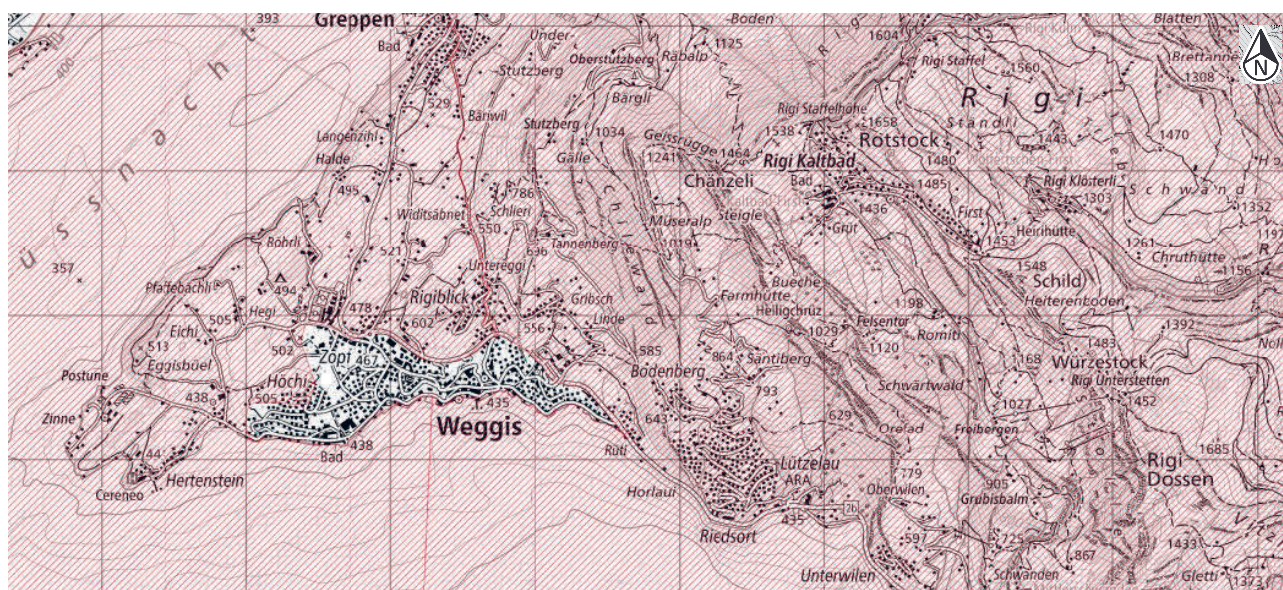
4.18.2 Bundesinventare

4.18.2.1 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Das gesamte Gebiet ausserhalb des Hauptsiedlungskörpers der Gemeinde Weggis befindet sich im BLN-Gebiet.

Für das gesamte Gebiet gelten folgende Schutzziele:

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



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

Auf dem Gemeindegebiet Weggis wird das BLN in zwei verschiedene Teilräume 3 und 5 unterteilt. Den Schutzzielen wird mit der Ortsplanungsrevision ausreichend Rechnung getragen.

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

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

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

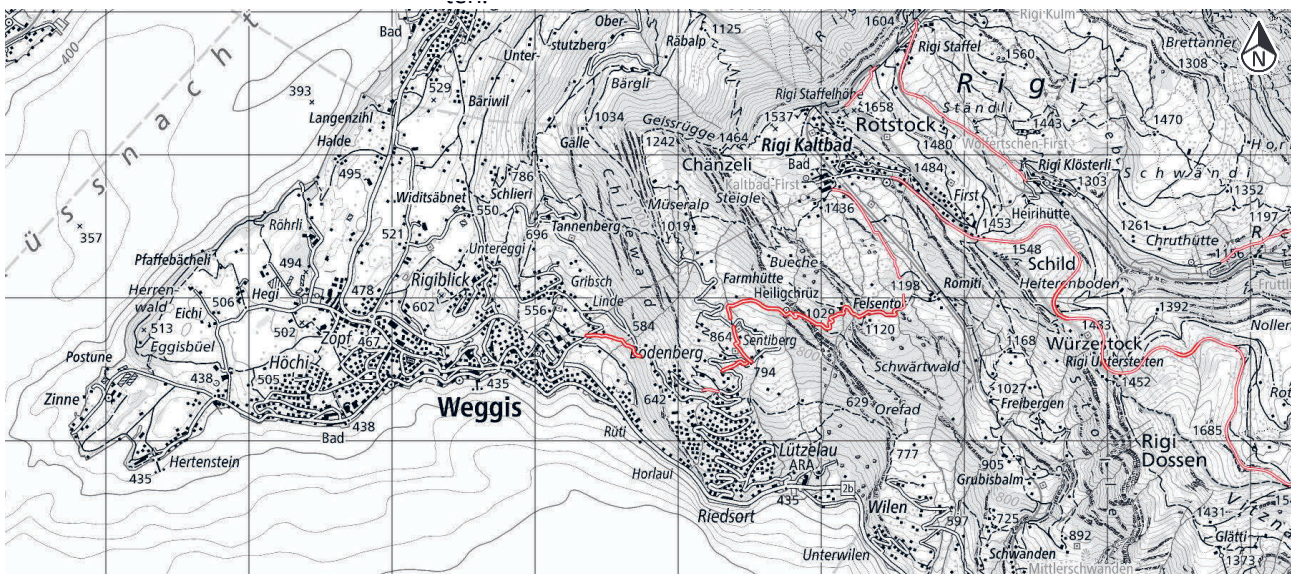
- Die kleinräumig gegliederte Uferlandschaft in ihrer Substanz und mit ihrem Charakter erhalten.
- Die natürlichen Unterwasserlebensräume und naturnahen Uferbereiche mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- Die geologischen und geomorphologischen Formationen der Schichtrippenlandschaft erhalten.

4.18.2.2 Inventar historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung (IVS National)

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

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

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



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

4.18.2.3 Trockenwiesen und -weiden (TWW)

Auf dem Gemeindegebiet von Weggis befinden sich einige Standorte, die als Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung bezeichnet sind.

Sie sind das Ergebnis einer jahrhundertelangen extensiven Bewirtschaftung und einer traditionellen Landwirtschaft. Bei Planungen sollen sie entsprechend berücksichtigt werden. Deren Schutz richtet sich nach Artikel 10 der Trockenwiesenverordnung (TwwV).

Die grundeigentümergebundene Sicherung dieser Standorte auf Parzelle Nr. 414 GB Weggis erfolgt im Bereich der zwei nationalen TWW-Objekte, Nr. 4812 und 4815, anhand der Naturschutzzone I (Ns I).



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

4.18.3 Grundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes

4.18.3.1 Grundsatz 1: Die Landschaft ist zu schonen

- a Der Landwirtschaft sollen genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.
Es werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht. Der Einzonungsbedarf wird so gering wie möglich gehalten.
- b Siedlung, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen.
Grundsatz ist in der Landwirtschaftszone und im Art. 3 «Bauen mit Qualität» verankert.
- c See- und Flussufer sollen freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung sollen erleichtert werden.
Die Fluss-, See- und Bachufer werden durch das Ausscheiden des Gewässerraumes besser geschützt als bis anhin.
- d Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.
Verschiedene Schutzzonen und weitere Vorschriften wie z.B. zu Geotopen sichern wertvolle grosse zusammenhängende Gebiete.
- e Wälder sollen ihre Funktion erfüllen können.
In der Ortsplanung Weggis wird die Funktion von Wäldern nicht eingeschränkt, sondern mit der überlagernden Naturschutzzone II gar gestärkt.

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

- a Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.
Die Ortsplanung von Weggis entspricht diesem Grundsatz.
- a^{bis} Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in den Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche.
Der Gemeinderat ist in Kontakt mit den Grundeigentümerschaften und fördert die gemeinsame Entwicklung von unbebauten Grundstücken und Arealen an zentralen Lagen im Rahmen von Arealentwicklungen.
- b Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.
Bei der Planung wurden die Grundsätze der Lärmschutzverordnung des Bundes berücksichtigt und eingehalten.
- c Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.
Grundsätzlich verbinden die Fusswege sämtliche wichtige Einrichtungen in allen Ortsteilen miteinander. Der Verkehrsrichtplan soll dies sicherstellen und verbessern.
- d Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.
In der Gemeinde Weggis kann die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden.
- e Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.
Die Gemeinde Weggis zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe der Wohngebiete zur Natur- und Kulturlandschaft aus. Mit den Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und der entsprechenden Verordnung wird dafür gesorgt, dass auch innerhalb des Siedlungsraumes genügend gross dimensionierte Grünflächen mit Bäumen entstehen.

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

- a Regionale Bedürfnisse sollen berücksichtigt und störende Ungleichgewichte abgebaut werden.
Weggis setzt sich, wenn möglich und sinnvoll dafür ein, Entwicklungsbedürfnisse mit den Nachbargemeinden zu koordinieren. Dies vor allem in den Bereichen Infrastruktur, Verkehr und Landschaftsraum.
- b Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.
Öffentliche Einrichtungen sind in Weggis zentral und auf die Ortsteile verteilt gut erreichbar.
- c Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden und gesamthaft geringgehalten werden.
Es bestehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der in der Gemeinde verfolgten Aktivitäten.

4.18.4 Grundsätze gemäss Art. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes

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

- a Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.
Die Ortsplanung Weggis entspricht diesem Grundsatz. Sie orientiert sich diesbezüglich an den Empfehlungen des Bundes und des Kantons.
- b Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.
Die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft wurden im Rahmen der Erarbeitung des Siedungsleitbildes miteinbezogen. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat stehen in engem Kontakt mit der Bevölkerung. Sie kennen deren Anliegen und Bedürfnisse und lassen dieses Wissen vollumfänglich in die Siedlungsentwicklung und die Ortsplanung einfließen.

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

- a Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen.
Der Gemeinderat Weggis schützt mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen die natürlichen Lebensgrundlagen.
- a^{bis} Die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.
Die Siedlungsentwicklung erfolgt mehrheitlich im Zentrum von Weggis. Die Siedlungsentwicklung findet ausschliesslich innerhalb der bestehenden Bauzonen statt. Im Bau- und Zonenreglement werden Vorgaben für eine hohe Wohnqualität gemacht.
- b Kompakte Siedlungen zu schaffen.
Die bestehenden Zonen werden weiterentwickelt. Die bestehende Siedlung ist bereits kompakt, dies wird unter Beachtung und Verstärkung der bestehenden Qualitäten weiterentwickelt.
- b^{bis} Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.
Die bereits bestehenden Arbeitszonen bleiben bestehen und werden massvoll erweitert. Mit der Schaffung von zusätzlichen Wohn- und Arbeitszonen und Kernzonen wird eine weitere Nutzungsdurchmischung ermöglicht.
- c Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken.
Die Ortsplanungsrevision unterstützt diesen Grundsatz.
- d Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern.
Es werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.
- e Die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.
Für die Landesverteidigung entstehen aufgrund der Ortsplanung Weggis weder Hindernisse noch Einschränkungen.

4.18.5 Kantonale Rahmenbedingungen

4.18.5.1 Kantonaler Richtplan

Das revidierte RPG zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab.

Dörfer und Städte sollen nach innen entwickelt werden: Beispielsweise durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Damit sollen der Verschleiss von Kulturland eingedämmt und hohe Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Strom, Wasser und Abwasser vermieden werden.

Zudem wird eine bessere Koordination von Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt verlangt. Der Bund verlangt dabei von den Kantonen, dass sie ihre Entwicklung auf die realen Bedürfnisse ausrichten und die Entwicklung regional abgestimmt nach raumplanerischen Vorgaben klar priorisieren.

Der Kantonsrat hat im Herbst 2015 dazu den kantonalen Richtplan angepasst und der Bundesrat diesen am 22. Juni 2016 genehmigt.

Im Richtplan werden alle Luzerner Gemeinden einer von acht Gemeindekategorien zugeteilt, denen unterschiedlich starke Entwicklungen zugestanden werden.

Der kantonale Richtplan teilt die Gemeinde Weggis der Gemeindekategorie «L1-Gemeinde» zu (Stützpunktgemeinde in der Landschaft). Dies sind Gemeinden in stark ländlich geprägtem Umfeld für ihre umliegenden Gemeinden und Ortsteile wichtige Stützpunktfunktionen (Versorgung, Bildung, Freizeit usw.) wahrnehmen. Damit beträgt der durchschnittliche Wachstumswert für L1-Gemeinde 0,5 % pro Jahr bis 2030 und der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohnende liegt bei 250 m² und dürfte 210 m² nicht überschreiten.

Entwicklungsprioritäten für Stützpunktgemeinde in der Landschaft:

Räumliche Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte

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

Für L-Gemeinden mit einem unterdurchschnittlichen Wachstumswert für Neueinzonungen sollen bestehende Potenziale in den Bereichen natürliche Ressourcen und erneuerbare Energien sowie Tourismus, Naherholung und Freizeit mit regionalpolitischen und anderen Massnahmen in Wert gesetzt werden.

Bei touristisch geprägten Gemeinden können – z.B. bezüglich dem Zweitwohnungsanteil – besondere Verhältnisse bestehen, die angemessen zu berücksichtigen sind.

Die wesentlichsten konkreten Vorgaben des kantonalen Richtplans betreffen die Kennwerte der Siedlungsentwicklung. Sie sind im Kapitel 5.16 Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT) dargelegt.

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

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



Richtplankarte, Ausschnitt Gemeinde Weggis

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

4.18.5.2 Bauinventar und Denkmalverzeichnis

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

Kantonales Denkmalverzeichnis

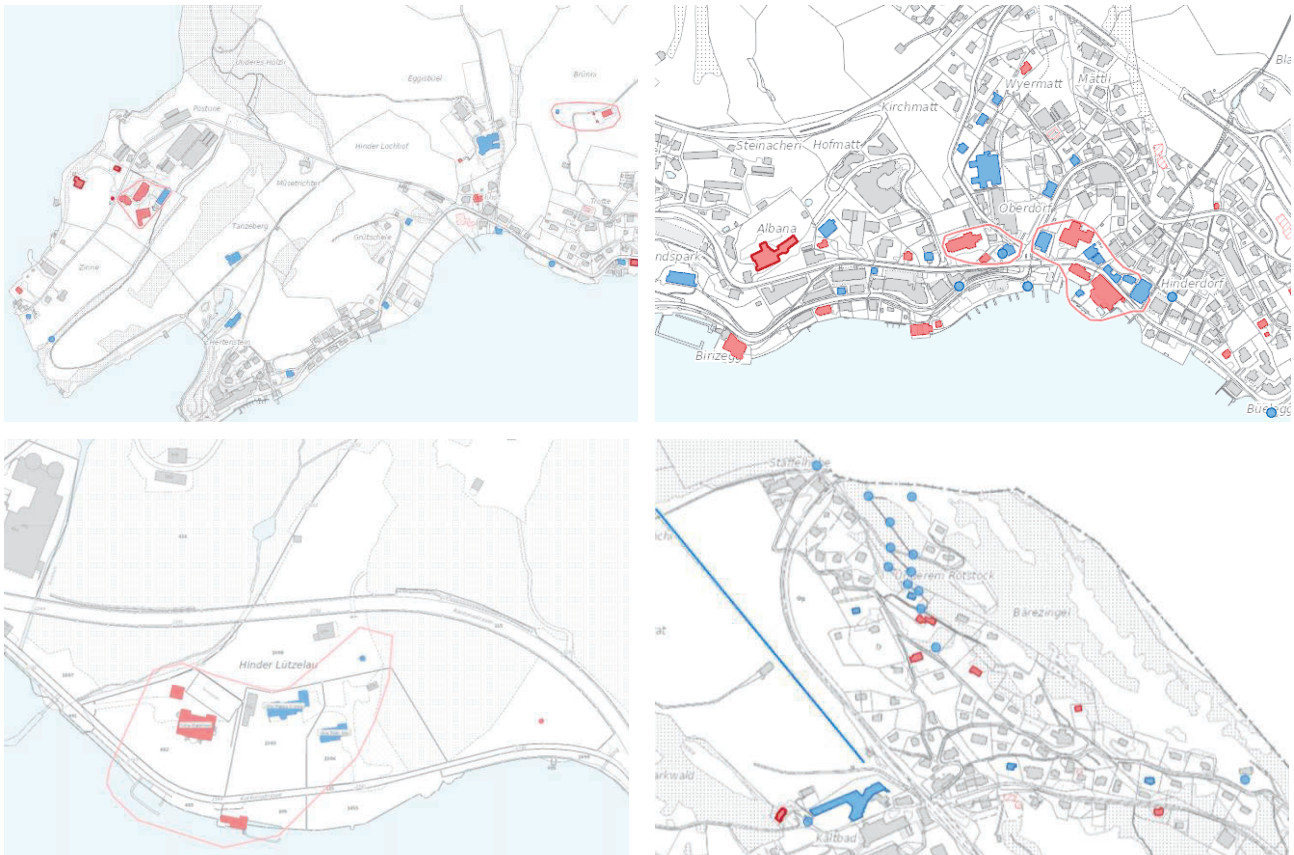
Im Kantonalen Denkmalverzeichnis sind alle unter Schutz gestellten Kulturdenkmäler verzeichnet. Für sämtliche Veränderungen und Renovationen an denkmalgeschützten Objekten braucht es eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Instanz. Das kantonale Denkmalverzeichnis kann auf der Webseite der Dienststelle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

Kantonales Bauinventar

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

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

Dem Art. 58 «Kulturdenkmäler» (BZR) kann entnommen werden, wie im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung mit den Kulturdenkmälern umgegangen wird.



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

4.18.5.3 Gefahrenkarte

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

Hinsichtlich des Umgangs mit Naturgefahren im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung wird auf Kapitel 4.17.3.5 und Art. 48 BZR «Gefährdete Gebiete» verwiesen.

4.18.6 Region

4.18.6.1 Regionaler Entwicklungsträger LuzernPlus

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

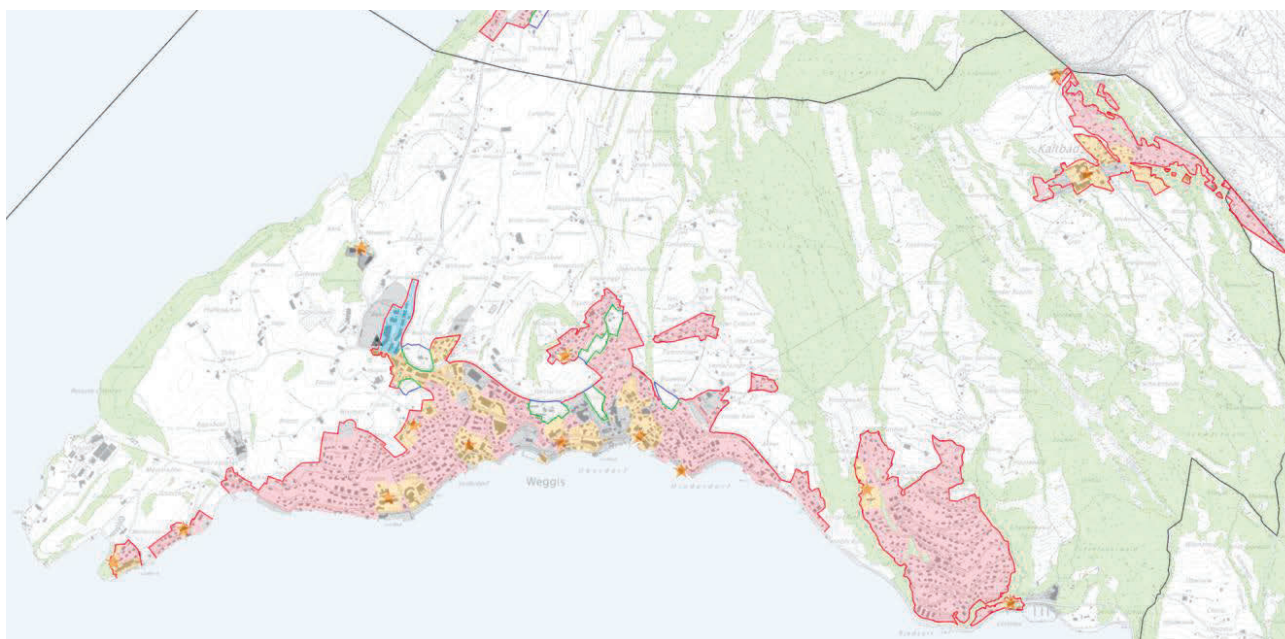
Teilrichtplan Siedlungslenkung

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

Es werden drei Typen von Siedlungsbegrenzungslinien unterschieden:

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

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



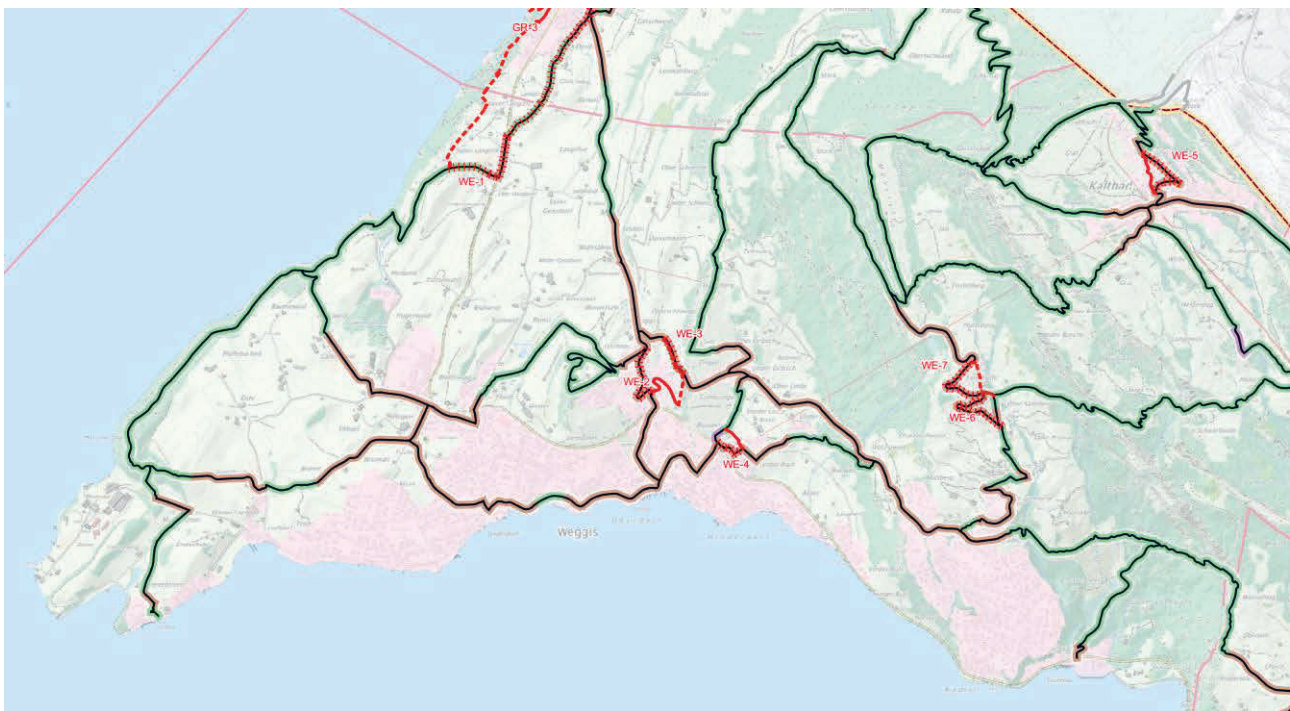
Auszug aus dem TRP Siedlungslenkung (Quelle: Luzernplus.ch, August 2023)

Teilrichtplan Wanderweg

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

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

- Attraktivere und sicherere Wegführung Greppen – Weggis
- Neue, attraktivere Wegführung Vitznau – Weggis – Greppen
- Attraktivere und direkte Wegführung Weggis – Rigi Kaltbad
- Direktere und attraktivere Wegführung Rigi Kaltbad – Rigi Kulm



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

Teilrichtplan Weiler

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

4.19 In den vergangenen Jahren durchgeführte und laufende Teilrevisionen

		Weiher Süd 13. Juni 2021:	1'627 Ja	271 Nein	→ 86 % JA
		Seilbahnkorridor und Bergstation Rigi Kaltbad 27. November 2022:	1'259 Ja	381 Nein	→ 77 % JA
		Weiher Nord 27. November 2022:	1'438 Ja	183 Nein	→ 89 % JA
		Umsetzung Rückzonungsstrategie 3. März 2024:	1'364 Ja	371 Nein	→ 79 % JA
		Gewässerraum 24. November 2024:	1'191 Ja	244 Nein	→ 83 % JA
		Lützelau 24. November 2024:	1'132 Ja	327 Nein	→ 78 % JA

4.19.1 Teilzonenplanänderung Weiher Süd und Weiher Nord

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

Die Arbeitszone Weiher ist das einzige reine Gewerbegebiet in der Gemeinde Weggis.

Zum einen befindet sich hier die Firma Thermoplan AG, welche nicht nur national, sondern vornehmlich auch international eine bedeutende Ausstrahlung hat und bezüglich Arbeitsplatzangebot für die Gemeinde und die ganze Region von grosser Bedeutung ist.

Zum andern bietet das Gewerbegebiet Weiher Platz für das traditionelle, lokale Gewerbe im Handwerk- und Dienstleistungsbereich. Hier befindet sich dieses Gewerbe am richtigen Standort, nämlich dort, wo es sich in und mit bedürfnisgerechten Infrastrukturanlagen entwickeln kann und dank der Lage direkt an der Kantonsstrasse sehr gut erschlossen ist.

Die ursprünglich im Frühjahr 2021 geplante Teilrevision Weiher wurde aufgrund von Verfahrensfragen in zwei separate Teilrevisionen Weiher Süd und Weiher Nord aufgeteilt.

Der ersten Teiländerung Teilrevision Weiher Süd wurde von der Weggiser Stimmbevölkerung am 13. Juni 2021 an der Urne mit 86 Prozent Ja-Stimmen deutlich zugestimmt. Vom Regierungsrat wurde sie anschliessend mit Entscheid vom 21. September 2021 genehmigt. Damit wurde die «Arbeitszone Weiher 2» neu ausgeschieden und das kommunale Bau- und Zonenreglement (BZR) durch den entsprechenden Artikel 11b ergänzt.

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

4.19.2 Teilzonenplanänderung Seilbahnkorridor

Von der Stimmbevölkerung am 27. November 2022 zugestimmt; genehmigt am 24. Februar 2026, noch nicht rechtskräftig

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

Die Weggiser Stimmbürgerinnen und -bürger haben am 27. November 2022 dem Seilbahnkorridor und der Umnutzung der Bergstation Rigi Kaltbad mit grosser Mehrheit zugestimmt. Der Regierungsrat genehmigte die Teilzonenplanrevision am 2. Februar 2024. Aufgrund Beschwerden wurde der Seilbahnkorridor jedoch noch nicht rechtskräftig. Der Regierungsrat hat die Verwaltungsbeschwerden abgewiesen und die Änderung der Teilrevision am 24. Februar 2026 genehmigt. Die Rechtskraft verzögert sich weiterhin, da noch nicht klar ist, ob die Beschwerden weitergezogen werden.

Da die Teilzonenplanrevision Seilbahnkorridor zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der OPR noch nicht rechtskräftig war, wurde im Zonenplan eine neue überlagernde Zone orientierend dargestellt. Diese schloss die Umgebung der Seilbahnstationen und der Seilbahnlinie mit ein.

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

4.19.3 Umsetzung Rückzonungsstrategie

Von der Stimmbevölkerung am 3. März 2024 zugestimmt; genehmigt am 17. April 2024, noch nicht rechtskräftig

Der Vollzug des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes ist Aufgabe von Kanton und Gemeinde. Der Kanton Luzern hat 2018 für Weggis und weitere 20 Gemeinden Grundstücke innerhalb der Bauzonen eruiert, die zurück- oder umgezont werden müssen.

Die Umsetzung dieses Verfahrens ist Aufgabe der Gemeinde. Mit der Reduktion von überdimensionierten Bauzonen werden der haushälterische Umgang mit dem Boden, der Kulturlandschutz und die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert sowie die Zersiedelung gestoppt bzw. begrenzt. Es kann aber auch die weitere bauliche Entwicklung in den Rückzungsgemeinden unterstützt werden.

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

Am kommunalen Urnengang vom 3. März 2024 genehmigten die Weggiser Stimmberechtigten die Teilrevision Ortsplanung zur «Umsetzung Rückzonungsstrategie» mit 79 Prozent Ja-Stimmen deutlich.

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision war jedoch eine Verwaltungsrechtsbeschwerde gegen die Rückzonungen hängig. Deshalb waren die betreffenden Rückzonungsflächen noch nicht genehmigt und rechtskräftig. Im Zonenplan zur öffentlichen Auflage wurden die betroffenen Flächen entsprechend gekennzeichnet. Im weiteren Verfahren ist es zu keinen Änderungen an den Rückzonungsflächen gekommen. Der Regierungsrat hat die Verwaltungsbeschwerden abgewiesen und die Änderung der Teilrevision am 17. April 2025 genehmigt. Gegen diese Genehmigung wurde Beschwerde erhoben, wodurch sich die Rechtskraft weiterhin verzögert.

4.19.4 Teilzonenplan Gewässerraum

Von der Stimmbevölkerung am 24. November 2024 zugestimmt; genehmigt am 22. Mai 2025, rechtskräftig

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

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

Am kommunalen Urnengang vom 24. November 2024 fand der Teilzonenplan Gewässerraum mit 1'191 Ja- gegen 244 Nein-Stimmen (Stimmbeteiligung 50,31%) Zustimmung. Der Teilzonenplan Gewässerraum wurde am 22. Mai 2025 vom Regierungsrat genehmigt und ist rechtskräftig.

Die Gewässerräume werden im Zonenplan orientierend abgebildet.

4.19.5 Teilzonenplan Lützelau

Von der Stimmbevölkerung am 24. November 2024 zugestimmt; im Genehmigungsprozess

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

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

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

Am kommunalen Urnengang vom 24. November 2024 fand die Teilzonenplanrevision mit 78 Prozent Ja-Stimmen deutliche Zustimmung. Gegenwärtig befindet sich das Dossier beim Kanton im Genehmigungsprozess.

4.20 Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Freihaltezonen A & B (Fr-A, Fr-B)
Anrechenbare Gebäudefläche (aGbf)
Anrechenbare Grundstückfläche (aGSF)
Arbeitszone Weiher 1 (Ar-1)
Arbeitszone Weiher 2 (Ar-2)
Ausnützungsziffer (AZ)
Bau und Zonenreglement (BZR)
Bootshafenzone (Bo)
Bruttogeschossfläche (BGF)
Dachgeschoss (DG)
Fassadenhöhe (FH)
Freihaltezone Abflusskorridor (Frau)
Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)
Gebäude- und Wohnungsregister (GWR)
Gewässerraum (GeWR)
Gefährdete Gebiete (G)
Gesamthöhe (GH)
Grünzone A und B (Gr-A, Gr-B)
Grünzone Gewässerraum (Gr-G)
Grünzone Rigi Kaltbad (Gr-RK)

Hauptnutzfläche (HNF)
Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
Kernzone 1 und 2 (K1, K2)
Kernzone Rigi Kaltbad (K-RK)
Kur- und Hotelzone (KuH)
Kur- und Hotelzone Rigi Kaltbad (KuH-RK)
Landschaftsschutzzone (Ls)
Landwirtschaftszone 1 und 2 (Lw-1, Lw-2)
Lärmschutzverordnung (LSV)
Natur- und Landschaftsschutz (NLG)
Naturschutzzonen (Ns-I & Ns-II)
Neues Bau- und Zonenreglement (nBZR)
Planungs- und Baugesetz (PBG)
Planungs- und Bauverordnung (PBV)
Reservezone (R)
Sonderbauzone Röhrlı (Sb-R)
Speziallandwirtschaftszone (S-Lw)
Spezielle Wohnzone Rigi Kaltbad (W-RK)
Sport- und Erholungszone Rigi Kaltbad (SpE-RK)

Systematische Rechtssammlung (SRL)
Überbauungsziffer (ÜZ)
Übriges Gebiet A (UeG-A)
Verkehrszone (VZ)
Vollgeschosse (VG)
Volumenerhaltungszone (VE)
Wohn- und Arbeitszone (W-Ar)

Wohnzone Rigi Kaltbad (W-RK)
Wohnzone W-A; W-B; W-C und W-D
Zentrumszone Rigi Kaltbad (Z-RK)
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)
Zone für öffentliche Zwecke Rigi Kaltbad (OeZ-RK)
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF)
Zweitwohnungsgesetz (ZWG)

5. Bericht der Controlling-Kommission

Als Controlling-Kommission haben wir den rechtsetzenden Erlass zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Weggis beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist das Geschäft mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen von Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft liegt vor. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, den rechtsetzenden Erlass zur Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Weggis zu genehmigen.

Weggis, 13. April 2026

Für die Controlling-Kommission:

Ruedi Imgrüth, Urs Heppner, Christian Hasler, Dominik Stettler, Adrian Koller

6. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Gesamtrevision der Ortsplanung unter Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zuzustimmen.

Weggis, 15. April 2026

GEMEINDERAT WEGGIS



Roger Dähler
Gemeindepräsident



Godi Marbach
Geschäftsführer / Gemeindeschreiber

7. Beilagen

Verbindliche Inhalte:

- Gesamtzonenplan vom 26. Februar 2026
- Bau- und Zonenreglement vom 26. Februar 2026