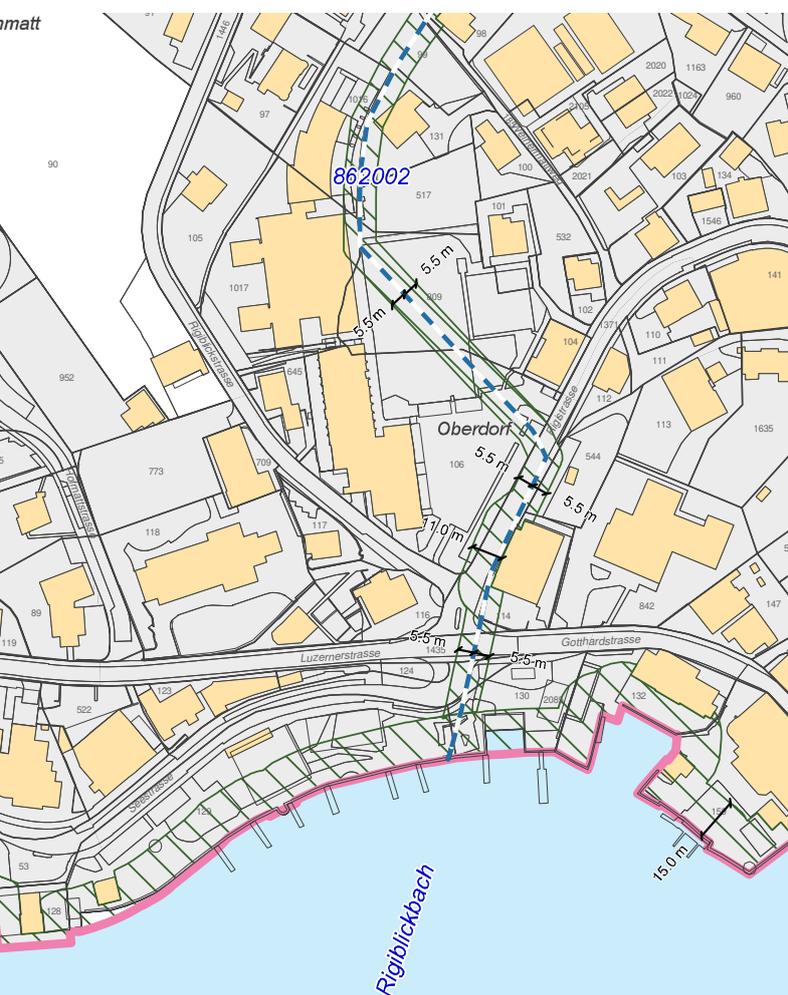


Bericht des Gemeinderates zu den Gemeindeabstimmungen vom 24. November 2024

A. Teilzonenplan Gewässerraum

B. Teilzonenplanänderung und Bebauungsplan Lützelau



Orientierungsversammlung 28. Oktober 2024

Die Orientierungsversammlung zu den Gemeindeabstimmungen vom 24. November 2024 findet am 28. Oktober 2024, 19.30 Uhr, in der Mehrzweckhalle Sigristhofstatt statt.

Dossier-Einsichtnahme

Das Dossier zu den Gemeindeabstimmungen vom 24. November 2024 kann auf der Bauverwaltung eingesehen werden. Wir bitten um eine entsprechende Voranmeldung: 041 392 15 50. Vielen Dank!



Informationen auf www.gemeinde-weggis.ch

Der nebenstehende QR-Code führt Sie zur Website der Gemeinde Weggis, Rubrik «Abstimmungen und Wahlen».

<https://www.weggis.ch/abstimmungen>



Informationen auf www.zukunft-weggis.ch

Der nebenstehende QR-Code führt Sie zur Website der Ortsplanung der Gemeinde Weggis, Rubrik «Teilzonenplanänderungen». Hier finden Sie die Inhalte zu den vorliegenden Abstimmungsgeschäften.

<https://www.zukunft-weggis.ch/phasen/teilzonenplanaenderungen>

Inhalt

1. Vorwort des Gemeinderates	6
2. Abstimmungsfragen / Muster Stimmzettel	7
3. Darum geht es beim Teilzonenplan Gewässerraum	8
4. Darum geht es bei der Teilzonenplanänderung und dem Bebauungsplan Lützelau	9
5. Abstimmungsvorlage A Teilzonenplan Gewässerraum	10
5.1 Planungsgegenstand	10
5.1.1 Allgemeines	10
5.1.2 Ausgangslage	11
5.1.3 Umfang der Planungsvorlage	11
5.1.4 Grundlagen	11
5.1.5 Verfahren / Planungsschritte	12
5.1.6 Mitwirkung	12
5.1.7 Kantonale Vorprüfung	12
5.1.8 Öffentliche Auflage	13
5.1.9 Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage	13
5.2 Teilzonenplan Gewässerraum	15
5.2.1 Planungsablauf	15
5.2.2 Gewässernetz und Gewässerachsen	15
5.2.3 Dicht überbautes Gebiet	15
5.2.4 Hochwasserschutz (Technischer Bericht, Gefahrenkarte Weggis)	16
5.2.5 Theoretischer Gewässerraum	16
5.3 Anpassung der Gewässerräume	16
5.3.1 Grundsätzliches	16
5.3.1.1 Gewässer innerhalb der Bauzone	16
5.3.1.2 Gewässer ausserhalb der Bauzone	17
5.3.1.3 Gewässerraum und BLN-Gebiete	18
5.3.1.4 Stehende Gewässer (Vierwaldstättersee)	18
5.3.1.5 Künstlich angelegte Gewässer	18
5.3.1.6 Sehr kleine Fliessgewässer	19
5.3.1.7 Erweiterung des Gewässerraumes	19
5.3.1.8 Bestandesgarantie	19
5.3.1.9 Anpassung Gewässerraumbreiten im dicht überbauten Gebiet	19
5.3.1.10 Bewirtschaftungseinschränkungen	21
5.3.1.11 Härtefälle	21
5.3.1.12 Symmetrische Festlegung	21
5.3.1.13 Übergangsbestimmungen	21
5.3.1.14 Darstellung und Baulinien	22

Inhalt

5.3.2	Anpassung des Gewässerraumes im Detail	22
5.3.2.1	Seeufer Vierwaldstättersee	22
5.3.2.2	Gewässer-ID: 862010 – Röhrlibach	26
5.3.2.3	Gewässer-ID: 862008 – Eggisbühlbach	27
5.3.2.4	Gewässer-ID: 862012 – Rämsibach	27
5.3.2.5	Gewässer-ID: 862002 – Rigiblickbach	28
5.3.2.6	Gewässer-ID: 862003 – Rubibach	29
5.3.2.7	Gewässer-ID: 862001 – Rotstockbach, Gewässer-ID: 882001 – Romitibach, Gewässer-ID: 882006 – Holochbach	30
5.3.3	Weitere Gewässer	32
5.3.3.1	Gewässer-ID: 953648 – Bächelebächli	32
5.3.3.2	Gewässer-ID: 852006 – Langzihlbach und Gewässer ID: 953651 – Haldibach	33
5.3.3.3	Gewässer-ID: 953650 / Gewässer ID: 953649 – Gäbiweidbächli	34
5.3.3.4	Gewässer-ID: 862011 – Pfaffebächli	35
5.3.3.5	Gewässer-ID: 863013 – Postunebächli	36
5.3.3.6	Gewässer-ID: 953647 – Tannenbächli	37
5.3.3.7	Gewässer-ID: 862004 – Chienbach	38
5.3.3.8	Gewässer-ID: 862005 – Horlauibach	39
5.3.3.9	Gewässer-ID: 862007 – Felsentorbach	40
5.3.3.10	Gewässer-ID: 862006 – Vorderlützelaubach	41
5.3.3.11	Gewässer-ID: 953646 – Hinterlützelaubach	42
5.3.3.12	Gewässer-ID: 852004 – Rubibach, Greppen	43
5.4	Gewässerräume in der Nutzungsplanung	44
5.4.1	Zonenplan	44
5.4.2	Bau und Zonenreglement	44
5.5	Antrag des Gemeinderats	45
6.	Abstimmungsvorlage B Teilzonenplanänderung und Bebauungsplan Lützelau	46
6.1	Anlass der Planung	46
6.1.1	Ausgangslage	46
6.1.2	Perimeter	47
6.1.3	Verfahren	48
6.1.4	Rechtliche Verankerung	49
6.2	Organisation und Ablauf der Planung	50
6.2.1	Umfang der Planungsvorlage	50
6.2.2	Projektorganisation	50
6.2.3	Planungsschritte	51
6.2.4	Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung	52
6.2.5	Anpassungen vor der öffentlichen Mitwirkung	52
6.2.6	Öffentliche Mitwirkung	52
6.2.7	Öffentliche Auflage	53

6.3	Planerische Rahmenbedingungen und Grundsätze	53
6.3.1	Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)	53
6.3.2	Kantonaler Richtplan 2019	53
6.3.3	Schutz- und Nutzungskonzept Vierwaldstättersee	54
6.3.4	Strategie Landschaft	54
6.3.5	Zonenplan heute	55
6.4	Weitere relevante Sachbereiche	56
6.4.1	Erschliessung und Mobilität	56
6.4.2	Kantonsstrasse	56
6.4.3	Wald	58
6.4.4	Gewässer	58
6.4.5	Naturgefahren	59
6.4.6	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler BLN	60
6.4.7	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS	60
6.4.8	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung ISOS	60
6.4.9	Denkmalschutz	60
6.4.10	Kataster belasteter Standorte	60
6.4.11	Risikovorsorge / Störfall	60
6.5	Interessenabwägung Erneuerung des Seerestaurants im Gewässerraum	61
6.5.1	Überregionale Bedeutung des Hotels, des Seerestaurants und des Hafens Lützelau	61
6.5.2	Ersatzneubau für das Seerestaurant	61
6.5.3	Gewässerraum und Seerestaurant	61
6.5.4	Begründung des Ersatzneubaus	62
6.5.5	Rechtswidrigkeit wird nicht oder nur unwesentlich verstärkt	62
6.5.6	Es stehen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegen	62
6.6	Nachweis der städtebaulichen Qualität	63
6.6.1	Richtprojekt Architektur	63
6.6.2	Richtprojekt Landschaft	66
6.7	Weitere relevante Nachweise	70
6.7.1	Hochwasserschutz	70
6.7.2	Ökologische Aufwertung	70
6.7.3	Lärmgutachten	71
6.8	Teilrevision Zonenplan und Bau- und Zonenreglement	72
6.9	Bebauungsplan	74
6.9.1	Bebauungsplan 1:500	75
6.9.2	Sonderbauvorschriften	77
6.10	Würdigung der Planung	86
6.11	Antrag des Gemeinderates	87

1. Vorwort des Gemeinderats

Sehr geehrte Weggiserinnen und Weggiser

Sie sind eingeladen, am 24. November 2024 an zwei Gemeindeabstimmungen teilzunehmen. Es handelt sich um zwei voneinander unabhängige Ortsplanungsvorlagen, welche nun noch vor der Gesamtrevision der Weggiser Zonenordnung zur Abstimmung gelangen.

Wir danken Ihnen für Ihr Engagement zugunsten einer weiterhin prosperierenden Gemeinde!

A. Teilzonenplan Gewässerraum

Die erste Teilzonenplanänderung betrifft die Vermassung sämtlicher Gewässerräume der Gemeinde Weggis aufgrund des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes.

Bundesgesetz und Verordnung zum Gewässerschutz

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz und die dazugehörige Gewässerschutzverordnung verpflichten die Kantone unter anderem, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist.

Überlagerte Grün- und Freihaltezonen

Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird.

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

Bestandesgarantie

Dabei sind bestehende Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums in ihrem Bestand geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt worden sind und die zukünftigen Hochwasserschutzbauten dies erlauben.

Der ordentliche Unterhalt bzw. sanfte Renovationen sowie zeitgemässe Erneuerungen sind gestattet.

Änderungen in Zonenplan und Bau- und Zonenreglement

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die Vorgaben des Bundes und des Kantons in den Instrumenten der kommunalen Nutzungsplanung – Zonenplan und Bau- und Zonenreglement – umgesetzt.

B. Teilzonenplanänderung und Bebauungsplan Lützelau

Bei der zweiten Vorlage geht es um die bauliche Entwicklung im Gebiet Hotel Lützelau.

Hotelkomplex mit Wohnungen gemäss Kur- und Hotelzone

Die Grundeigentümerin der Parzellen möchte mit einem Ersatzneubau das bestehende Hotel Lützelau durch einen Hotelkomplex mit Gesundheits-, Kur-, Klinik- und Rehanutzungen mit touristischer Ausrichtung, ergänzt mit Eigentums-, Miet- und Personalwohnungen gemäss Kur- und Hotelzone ersetzen.

Langjährige Konkurrenzverfahren führten zum vorliegenden Richtprojekt

Die Grundeigentümerschaften der Liegenschaft führten von 2012 bis 2019 mehrere Konkurrenzverfahren durch, um das ortsverträgliche Volumen sowie die Qualitätsanforderungen an die Gestaltung der Gebäude und der Umgebung zu bestimmen.

Einbezug der ENHK

Die Zwischenergebnisse wurden jeweils der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission ENHK zur Stellungnahme unterbreitet; die Stellungnahmen dienten zur Formulierung der Aufgabenstellung für die nachfolgenden Planungsschritte.

Im Jahr 2019 wurde ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren in Form eines Studienauftrages durchgeführt.

Das Ergebnis wurde als Richtprojekt mit den Bestandteilen Architektur und Landschaft ausgearbeitet und dient als Grundlage der vorliegenden Planung.

Verschiedene Um- und Einzonungen

Im rechtskräftigen Zonenplan befinden sich die zu überbauenden Parzellen grösstenteils in der Kur- und Hotelzone, ausserdem in der Wohnzone 2, der Grünzone und im Wald.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans wurde die Zonierung an das Richtprojekt angepasst.

Sonderbauvorschriften

Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer qualitätsvollen Überbauung des Areals mit einer hohen Aussenraumqualität und einer sorgfältigen Integration in die umgebende, schützenswerte Naturlandschaft.

Weggis, 25. September 2024

GEMEINDERAT WEGGIS

2. Abstimmungsfragen / Muster Stimmzettel

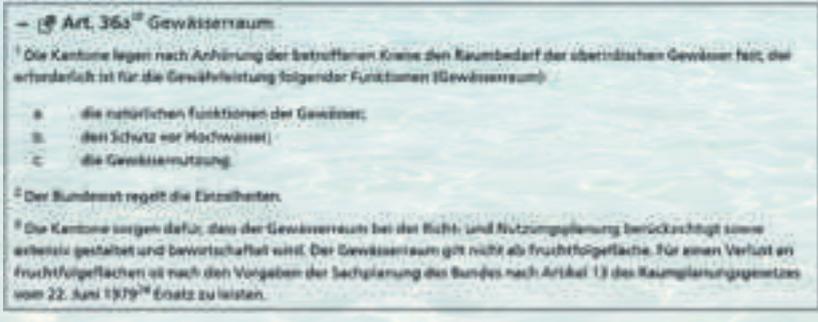
 Gemeinde 6353 Weggis	1
Stimmzettel für die Gemeindeabstimmung vom 24. November 2024	
Teilzonenplan Gewässerraum Stimmen Sie dem Teilzonenplan Gewässerraum sowie den dazugehörigen Änderungen im Bau- und Zonenreglement zu?	Antwort

 Gemeinde 6353 Weggis	2
Stimmzettel für die Gemeindeabstimmung vom 24. November 2024	
Teilzonenplanänderung und Bebauungsplan Lützelau Stimmen Sie der Teilzonenplanänderung und dem Bebauungsplan Lützelau zu?	Antwort

3. Darum geht es beim Teilzonenplan Gewässerraum

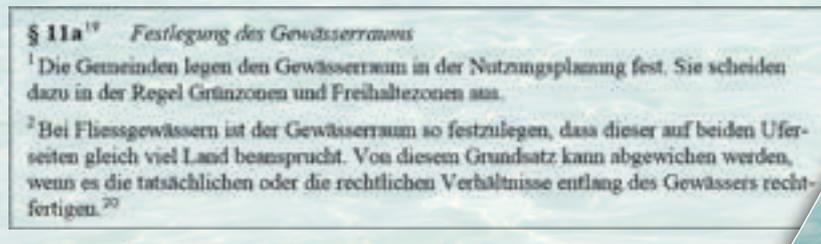
Bundesgesetz und Verordnung über den Gewässerschutz

- ▶ Das Bundesgesetz über den Gewässerschutz und die Gewässerschutzverordnung verpflichten die Kantone, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen.



Kantonale Gewässerschutzverordnung

- ▶ Der Kanton Luzern verlangt, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung mittels Grünzonen und Freihaltezonen festlegen.
- ▶ Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums sind in ihrem Bestand geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt worden sind und die zukünftigen Hochwasserschutzbauten dies erlauben.
- ▶ Der ordentliche Unterhalt bzw. sanfte Renovationen sowie zeitgemässe Erneuerungen sind gestattet.



Umsetzung in der Gemeinde

- ▶ Mit dem vorliegenden Teilzonenplan Gewässerraum und den dazugehörigen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement werden die Vorgaben des Bundes und des Kantons umgesetzt.
- ▶ **Urnenabstimmung 24. November 2024**
- ▶ Die Ausführungen zur Vorlage A Teilzonenplan Gewässerraum finden sich ab Seite 10.



4. Darum geht es bei der Teilzonenplanänderung und dem Bebauungsplan Lützelau



Die Lützelau hat seine besten Jahre hinter sich

- ▶ Das heutige Hotel Lützelau wurde 1905 erbaut. 1974 zerstörte ein Brand einen Grossteil des Gebäudes. 1976 wurde die Lützelau wiedereröffnet.
- ▶ Als beliebtes Kur- und Ferienhotel mit öffentlichem Seerestaurant bildet(e) die Lützelau einen wertvollen Bestandteil der touristischen Entwicklung am Vierwaldstättersee.
- ▶ Die Anforderungen an die Hotellerie haben sich in den letzten Jahrzehnten aber stark verändert. Das musste auch das Hotel Lützelau erfahren, das seine besten Jahre hinter sich hat.



Die Aufgabenstellung ist anspruchsvoll

- 1 Eine Hotelanlage erfordert heute – wirtschaftlich bedingt - grundsätzlich ein möglichst grosses Bauvolumen.
- 2 Aus landschaftlichen Gründen ist im BLN-Gebiet an diesem Ort aber eine starke Volumenvergrösserung unerwünscht.
- 3 Die wirtschaftlich interessantesten Nutzungen – wie Wohnappartements – sind aufgrund der Zonenvorschriften nur in beschränktem Mass gestattet.

Nun ist ein Neustart geplant

Eine neue Eigentümerschaft ist bestrebt, mit einem differenzierten Nutzungs-Mix den Hotelstandort Lützelau zu erhalten und in die Zukunft zu führen.



Planung seit 2012

- ✓ So musste ein Projekt entworfen werden, das der anspruchsvollen Aufgabenstellung gerecht wird.
- ✓ Seit 2012 wurden Bauvolumen, Schutzanforderungen, Wirtschaftlichkeit und Nutzungen gegeneinander abgewogen.
- ✓ Nun liegt eine Lösung vor, welche die Zustimmung der Behörden von Kanton und Gemeinde, von der ENHK wie auch von der Eigentümerschaft erhalten hat, und die auch in Bezug auf Gestaltung und Erscheinung durch eine Fachjury abgesegnet wurde.



Urnenabstimmung am 24. November 2024



- ▶ Eine grundsätzliche Voraussetzung für die Realisierung dieses Projekts ist die Zustimmung der Weggiser Stimmberechtigten zur entsprechenden Zonenplanänderung und zum Bebauungsplan.
- ▶ Die Ausführungen zur Vorlage A Teilzonenplanänderung und Bebauungsplan Lützelau finden sich ab Seite 46.

5. Abstimmungsvorlage A Teilzonenplan Gewässerraum

5.1 Planungsgegenstand

5.1.1 Allgemeines

Die Ausscheidung der Gewässerräume erfolgt im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Weggis.

- Der «Teilzonenplan Gewässerraum» ist ein integrierender Bestandteil des Zonenplans.
- Er zeigt die Vermessung der Gewässerräume von sämtlichen Gewässern der Gemeinde Weggis.

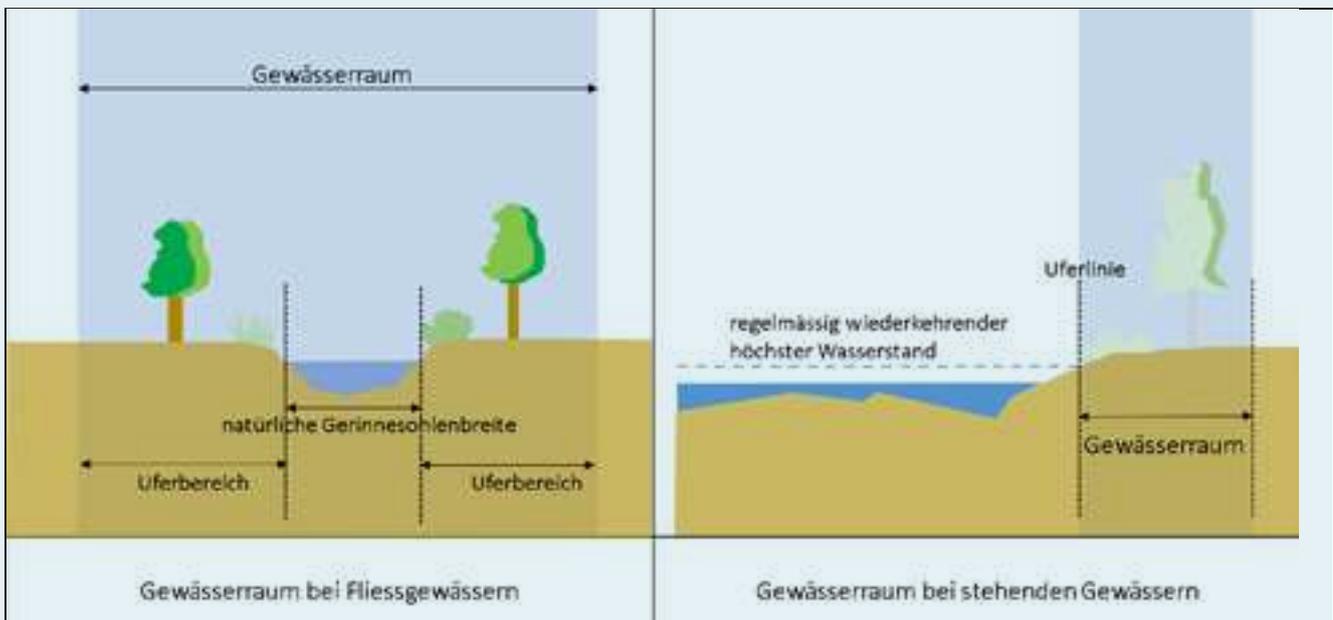
Was ist der Gewässerraum?

Der Gewässerraum bei Fliessgewässern umfasst die natürliche Gerinnesohlenbreite addiert mit der Breite der beiden Uferbereiche.

Bei stehenden Gewässern ist der Gewässerraum identisch mit dem Uferbereich entlang des Wasserkörpers, gemessen ab der Uferlinie.

Die Breite des Gewässerraums richtet sich nach der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung Art. 41a und b.

- Bei Fliessgewässern ist sie abhängig von der Breite der Gerinnesohle. Sie beträgt bei den Weggiser Fliessgewässern grundsätzlich 11 Meter.
- Bei stehenden Gewässern beträgt die Breite grundsätzlich 15 Meter.



Schematische Darstellung des Gewässerraums bei Fliessgewässern (links) und bei stehenden Gewässern (rechts);

Quelle: Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz, Bundesamt für Umwelt, Bundesamt für Raumentwicklung, Bundesamt für Landwirtschaft, 2019

5.1.2 Ausgangslage

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) und die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene zugehörige Gewässerschutzverordnung (GSchV) verpflichten die Kantone unter anderem, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist (Art. 36a GSchG).

- Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird.
- In Art. 41 der Gewässerschutzverordnung werden die Grundlagen zur Ermittlung der auszuscheidenden Gewässerräume sowie die Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerräume, wie beispielsweise zulässige Nutzungen sowie Bauten und Anlagen, definiert.
- Der Kanton Luzern sieht in § 11a der kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV) vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung mittels Grünzonen und Freihaltezonen festlegen.

5.1.3 Umfang der Planungsvorlage

Rechtsverbindlicher Inhalt:

- Teilzonenplan Gewässerraum vom 24. September 2024
- Bau- und Zonenreglement, Änderungen Gewässerraum vom 4. April 2024

Orientierender Inhalt:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 24. September 2024
- Vorprüfungsbericht BUWD vom 8. Januar 2024

Inhalte auf der Website
www.zukunft-weggis.ch



URL siehe unten

5.1.4 Grundlagen

Eidgenössische Grundlagen:

- Gewässerschutzgesetz (GSchG) vom 24. Januar 1991
- Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998
- Erläuternder Bericht vom 20. April 2011 zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011
- Erläuternder Bericht vom 12. Oktober 2015 zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. November 2015
- Erläuternder Bericht vom 24. Februar 2017 zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 22. März 2017

Kantonale Grundlagen:

- Wasserbaugesetz (WBG) vom 17. Juni 2019
- Wasserbauverordnung (WBV) vom 15. Oktober 2019
- Kantonale Gewässerschutzverordnung (KGSchV) vom 23. September 1997
- Richtlinie Gewässerraum im Kanton Luzern, Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD), 1. März 2012
- Arbeitshilfe Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung 2023
- Hinweiskarte dicht überbaute Gebiete
- Gefahrenkarte Weggis mit technischem Bericht und Anhang

5.1.5 Verfahren / Planungsschritte

Die Ausscheidung der Gewässerräume wird in Weggis aus der Gesamtrevision der Ortsplanung ausgekoppelt und im vorliegenden Verfahren (Teilrevision Gewässerraum) durchgeführt. In der Gesamtrevision Ortsplanung werden die Gewässerräume zu einem späteren Zeitpunkt gemäss Kapitel 5.3 integriert.

Planungsschritte:

bisher

Übermittlung der Gewässerraumachsen PNF durch den Kanton	Frühling 2018
Erste Erarbeitung der Gewässerräume mit Teilzonenplan und Bericht	Herbst 2019
Finalisierung der Gewässerräume mit Teilzonenplan und Bericht	Frühling 2022 – Sommer 2023
Vorprüfung	Frühling 2023 – Herbst 2023
Mitwirkung	25. September – 25. Oktober 2023
Anpassung Unterlagen nach Vorprüfung und Mitwirkung	Winter 2024
Öffentliche Auflage	29. April – 29. Mai 2024

ausstehend

Urnenabstimmung	24. November 2024
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

5.1.6 Mitwirkung

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren dauerte vom 25. September bis 25. Oktober 2023.

- Es sind keine Eingaben eingegangen.

5.1.7 Kantonale Vorprüfung

Der Kanton Luzern würdigt in seinem Vorprüfungsbericht vom 8. Januar 2024 die insgesamt gute Vorlage.

- Die Gemeinde Weggis reichte die Planungsunterlagen im Frühling 2023 dem Kanton zur Stellungnahme ein. Nach einer Zwischenbesprechung im Herbst 2023 wurden die Unterlagen für den definitiven Vorprüfungsbericht dem Kanton im Dezember 2023 zugestellt.
- Der Vorprüfungsbericht vom 8. Januar 2024 beinhaltet folgende Anträge:
 - Bei stehenden Gewässern bemisst sich der Gewässerraum ab der Uferlinie und muss mindestens 15 m betragen (Art. 41b Abs. 1 GSchV). Bei der Parzelle Nr. 129 (Quaianlage Oberdorf) ist der Gewässerraum auf 3 m reduziert worden. Hier ist der Gewässerraum höchstens bei den Gebäuden entsprechend auszusparen.
 - Beim Hallenbad (Parzelle Nr. 11) darf nur das Gebäude 238a ausgespart werden. Hier wurde der Gewässerraum ebenfalls auf 3 m reduziert, und das Partyzelt 238b wurde auch ausgespart.
- Die Gemeinde geht auf die entsprechenden Anträge ein und passt die Planungsunterlagen entsprechend an.

5.1.8 Öffentliche Auflage

Die Planunterlagen und der Vorprüfungsbericht lagen während 30 Tagen, vom 29. April 2024 bis zum 29. Mai 2024, bei der Bauverwaltung Weggis zur Einsicht öffentlich auf.

- Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen drei Einsprachen ein.
- Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden alle drei Einsprachen zurückgezogen.

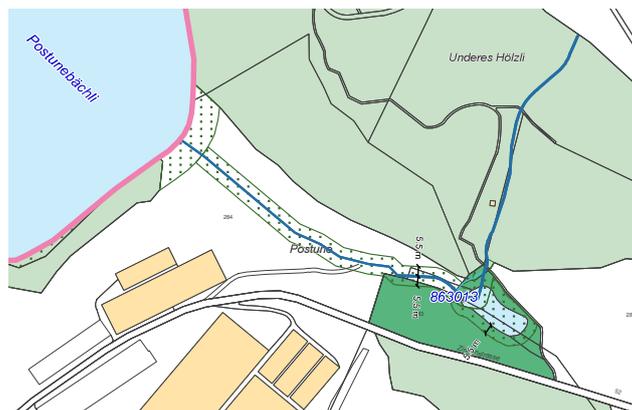
5.1.9 Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Postunebächli

- Aufgrund des Revitalisierungsprojektes Postunetäli Weggis wird das Postunebächli ausgedolt, revitalisiert und die Bachachse verschoben.
- Die Festlegung der Baulinien Gewässerabstand wurde mit dem Revitalisierungsprojekt vom 29. August bis zum 17. September 2024 öffentlich aufgelegt und soll anschliessend vom Regierungsrat genehmigt werden. Daraus folgt, dass der Gewässerraum dem neuen Gewässerverlauf anzupassen ist.
- Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Teilzonenplans Gewässerraum vom 29. April bis zum 29. Mai 2024 ging man davon aus, dass der Gewässerraum auf der Parzelle Nr. 284 aufgrund einer möglichen Offenlegung der Eindolung (Stand heute) folgt. Neu wird die Freihaltezone Gewässerraum entlang der Bachachse ausgeschieden (beidseitig 5.50 m).
- Die Änderung wird als geringfügig taxiert, da die Grundeigentümerschaft mit der Änderung einverstanden ist, der Gewässerraum lediglich verschoben wird und es gegen die ursprüngliche Festlegung keine Einwendungen gegeben hat. Das öffentliche Interesse ist bei diesem Revitalisierungsprojekt ebenfalls gegeben.



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum mit ausgeschiedenem Gewässerraum beim Postunebächli, Stand öffentliche Auflage (29. April – 29. Mai 2024)



Ausschnitt angepasster Teilzonenplan Gewässerraum vom 24. September 2024 mit ausgeschiedenem Gewässerraum beim Postunebächli, Stand Umenabstimmung

Seeparzelle Nr. 501

- Der Gewässerraum bei der Parzelle Nr. 501 im Gebiet Gärbi direkt am See wird neu entlang der effektiven Fassadenlinie ausgetrennt.
- Aufgrund eines Härtefalls wurde im Entwurf des Teilzonenplans Gewässerraum z.Hd. öffentliche Auflage die Gebäudegrundfläche gemäss AV-Daten vom Gewässerraum ausgespart.
- Aufgrund einer Einsprache der Grundeigentümerschaft wird der Gewässerraum auf die effektiven baulichen Gegebenheiten an der südlichen Fassade angepasst. Dort besteht ein Mauerwerk an der westlichen Fassade des Hauses, welches visuell als Teil des Gebäudes und dessen Kubatur wahrnehmbar ist. Entsprechend wird dieser Gebäudeteil ebenfalls vom Gewässerraum ausgespart.
- Die Ausscheidung des Gewässerraums in diesem Bereich bietet der Grundeigentümerschaft die Möglichkeit, die heute realisierte Gebäudefläche auch in Zukunft im selben Umfang zu realisieren. Die zweckmässige Bebaubarkeit der relativ kleinen Parzelle (483 m²) ist somit bewerkstelligt. Das Haus kann zu gegebener Zeit in der Weise renoviert werden, dass eine Familie mit Wohnsitz Weggis entsprechend dem heutigen Standard dort wohnen kann.



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum mit ausgeschiedenem Gewässerraum bei der Parzelle Nr. 501
Stand öffentliche Auflage (29. April – 29. Mai 2024)



Ausschnitt angepasster Teilzonenplan Gewässerraum vom 24. September 2024 mit ausgeschiedenem Gewässerraum bei der Parzelle Nr. 501 Stand Urnenabstimmung

5.2 Teilzonenplan Gewässerraum

5.2.1 Planungsablauf

Gemäss der Arbeitshilfe «Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung» des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) gliedert sich der Planungsablauf für die Ausscheidung des Gewässerraums in vier Hauptphasen. Diese werden nachfolgend beschrieben und wurden bei der Festlegung des Gewässerraums in Weggis durchlaufen.

- **A: Prüfung / Bereinigung des Gewässernetzes und der Gewässerachsen**

Die Prüfung / Bereinigung des Gewässernetzes und der Gewässerachsen erfolgte auf Basis der vom Kanton Luzern zur Verfügung gestellten Daten. Dazu gehören die Daten der periodischen Nachführung der Fliessgewässersgewässer (PNF), eingedolte Fliessgewässer und die Gewässerachsen gemäss amtlicher Vermessung. Phase A wird in Kapitel 5.2.2 des vorliegenden Berichts bezogen auf das Vorgehen in Weggis näher erläutert.

- **B: Erarbeitung des theoretischen Gewässerraumes**

Die Grundlagenkarte Gewässerraumbreite wird vom Kanton Luzern bereitgestellt. Ausgehend von den definierten Gewässerachsen wurden die Gewässerräume zentral auf die Achsen gelegt. Phase B wird in Kapitel 5.2.5 des vorliegenden Berichts beschrieben.

- **C: Anpassung der Gewässerräume**

Unter bestimmten Bedingungen können Gewässerräume erweitert, verringert oder es kann auf deren Festlegung verzichtet werden. Die Kapitel 5.3.2 und 5.3.3 erläutern für alle Gewässer in der Gemeinde Weggis die entsprechende Vorgehensweise.

- **D: Nutzungsplanung**

Im Anschluss werden in einer letzten Phase die Gewässerräume in der Nutzungsplanung gesichert (Kapitel 5.4).

5.2.2 Gewässernetz und Gewässerachsen

Die vom Kanton Luzern zur Verfügung gestellten Grundlagen wurden auf Vollständigkeit und Aktualität geprüft.

- Wo nötig wurde der Verlauf der Gewässer an den Bachlauf angepasst.
- Einige Gewässer in der Gemeinde Weggis werden gemäss der kantonalen Daten als Gewässer erfasst, sind aber Rinnsale im Sinne der amtlichen Vermessung, ihr Verlauf ist unklar oder sie sind keine Gewässer im rechtlichen Sinne.
- Auf die Festlegung eines Gewässerraumes entlang einiger dieser Kleinstgewässer wurde demnach verzichtet.

5.2.3 Dicht überbautes Gebiet

In dicht überbauten Gebieten kann die Gewässerraumbreite an die baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Zonenkonforme Anlagen innerhalb des Gewässerraums sind bewilligungsfähig sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Ausnahmetatbestand gemäss Art. 41c Abs. 1 Bst. a GSchV).

- Massgebend für die Beurteilung, ob ein Gebiet dicht überbaut ist, sind die bisherigen Leitentscheide des Bundesgerichts. Zusätzlich zu den vom Bundesgericht festgelegten Grundsätzen (siehe Kapitel 5.3.1.9) können einzelne konkrete Aspekte je nach Situation Hinweise darauf geben, ob ein Gebiet im Sinne der GSchV als dicht oder nicht dicht überbaut einzustufen ist, und vermögen somit die Beurteilung im Einzelfall zu unterstützen. Zusätzliche Anhaltspunkte, liefert die Hinweiskarte «Dicht überbaute Gebiete» des Kantons, sowie deren Zonierung.

-
- Gemäss § 11b Abs. 2 KGSchV gelten als dicht überbaute Gebiete, in denen im Sinn von Artikel 1 Absatz 2 abis des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden soll. Diese Innenverdichtungsabsicht kann sich zum Beispiel aus dem Siedlungsleitbild, einem quartierbezogenen Entwicklungskonzept bzw. Richtplan oder einer kommunalen Nutzungsplanung ergeben. Es können somit auch Gebiete, die heute unbebaut oder noch nicht dicht überbaut sind, als dicht überbaut bezeichnet werden.
 - Damit soll ermöglicht werden, im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zwischen Gewässer-, Hochwasserschutz und Siedlungsentwicklung nach innen den Gewässerraum sachgerecht festzulegen. Der Bereich «dicht überbaut» wird nicht flächig, sondern nur entlang der Gewässer definiert.
 - Im Weiteren wird auf Kapitel 5.3.1.9 verwiesen.

5.2.4 Hochwasserschutz (Technischer Bericht, Gefahrenkarte Weggis)

Wenn bei eingedolten Gewässern auf den Gewässerraum verzichtet werden kann, muss der Hochwasserschutz gewährleistet sein.

- Dazu ist zu beurteilen, ob der Durchmesser des Durchlaufes das 100-jährige Hochwasser (HQ 100) bewältigen kann.
- Dies wurde unter anderem mit der Intensitätskarte Wasser und dem technischen Bericht der Gefahrenkarte analysiert. Die Analyse floss in die Ausscheidung der Gewässerräume ein und wird in den nachfolgenden Kapiteln pro Gewässer beschrieben.

5.2.5 Theoretischer Gewässerraum

Der Kanton gibt auf Basis der Gewässerraum-Breitenkarte den theoretischen Gewässerraum bekannt.

- Die Vorgaben des Kantons bezüglich der Breite der Gewässer wurden überprüft. Ausgehend vom theoretischen Gewässerraumplan wurden die Gewässerräume der einzelnen Gewässer individuell angepasst.

5.3 Anpassung der Gewässerräume

5.3.1 Grundsätzliches

Im Folgenden werden grundsätzliche Aspekte zur Ausscheidung der Gewässerräume erläutert.

5.3.1.1 Gewässer innerhalb der Bauzone

Grundsätzlich wird zwischen Gewässern innerhalb der Bauzone und Gewässern ausserhalb der Bauzone unterschieden.

- Innerhalb der Bauzone wird zudem zwischen dicht überbautem Gebiet und nicht dicht überbautem Gebiet unterschieden. Je nachdem gelten andere Bestimmungen zur Festlegung des Gewässerraumes.
- Innerhalb der Bauzonen wird der Gewässerraum gemäss Art. 15b BZR als überlagerte Grünzone G (Gr-G) ausgedehnt. Ausnahme bilden eingedolte Gewässer, bei welchen der Hochwasserschutz sichergestellt ist und eine Öffnung technisch (insbesondere Höhenlage) nur schwer möglich ist. Im Laufe der Ortsplanungsrevision werden zukünftig u.a. die Verkehrszonen festgelegt, welche fortan als Bauzonen gehandhabt werden. Dies wurde im vorliegenden Teilzonenplan bereits berücksichtigt.

5.3.1.2 Gewässer ausserhalb der Bauzone

Bei Gewässern ausserhalb der Bauzone wird gemäss Art. 31c BZR überlagernd eine Freihaltezone Gewässerraum definiert.

- Der Gewässerraum wird abhängig von der Gewässerbreite festgelegt.
- Falls nichts anderes erwähnt ist, wird der Gewässerraum ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 41a GSchV ausgeschrieben. Ausnahmen bilden Gewässer im Wald, eingedolte Gewässer und sehr kleine Fliessgewässer (Rinnsale im Sinne der amtlichen Vermessung), sofern kein öffentliches Interesse für die Festlegung des Gewässerraums besteht.
- Für die Gewässerräume ausserhalb der Bauzone, welche als Freihaltezone dargestellt werden, gelten Bewirtschaftungseinschränkungen.

Gewässer im Wald

- Im Wald wird auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet, sofern kein öffentliches Interesse besteht (Art. 41a Abs. 5a GSchV).

Eingedolte Gewässer

- Auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes bei eingedolten Gewässern kann ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 41a Abs. 5b GSchV nur verzichtet werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Überwiegende Interessen, die eine Festlegung des Gewässerraums erfordern, sind Interessen des Hochwasserschutzes oder des Naturschutzes (z.B. Vernetzungsachsen für Kleintiere oder Wildtierkorridore).
- Kurze Eindolungen (bei Strassen oder Eindolungen zwischen zwei offenen Abschnitten) werden aufgrund einer allfälligen Wiederherstellung der Gewässerfunktionen bei einer späteren Offenlegung mit einem Gewässerraum überlagert.
- Ist bei einer Eindolung der Hochwasserschutz nicht gewährleistet oder bestehen überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes (z. B. wichtige ökologische Vernetzungsfunktion, Lebensraum für geschützte Arten), so ist unabhängig von der Eindolungs- bzw. Überdeckungslänge ein Gewässerraum festzulegen.

Verzicht in Sömmerungsgebieten

- In Sömmerungsgebieten gemäss landwirtschaftlichem Produktionskataster kann auf die Festlegung von Gewässerräumen verzichtet werden, wenn keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 41a Abs. 5a und Art. 41b Abs. 4a GSchV).
- In den Sömmerungsgebieten liegen keine überwiegenden Interessen wie z.B. Gefährdung durch Wasser gemäss Gefahrenkarte vor.
- Für Bauzonen innerhalb des Sömmerungsgebiets (z. B. Rigi Kaltbad) sind die Gewässerräume jedoch festzulegen.

Naturschutzzone

- Bei kantonalen sowie kommunalen Schutzverordnungen ist eine Abstimmung zwischen Kanton und Gemeinde notwendig.
- Innerhalb der Schutzzonenperimeter ist – unabhängig von den bereits bestehenden Schutzbestimmungen – der Gewässerraum an stehenden Gewässern und Fliessgewässern in der Regel festzulegen, insbesondere falls der Gewässerraum die Naturschutzzone überschreitet oder die Vorschriften der Naturschutzzone mehr als eine extensive Nutzung zulassen.
- Die in Weggis an Gewässer grenzenden Naturschutzzonen sind allesamt mit einer extensiven Nutzung belegt.

Schutzwald

- Schutzwälder sind ein wichtiges Element der Gefahrenabwehr (z. B. Steinschlag, Rutschungen, Lawinen, Murgänge und Erosion). Als biologisches Schutzsystem bieten sie Schutz oder unterstützen technische Schutzbauten. So reduzieren sie das Naturgefahren-Risiko für den Menschen und seine Infrastrukturanlagen.

- Aufgrund der topographischen Lage an der Südflanke der Rigi gibt es mehrere Schutzwälder. Grundsätzlich wird im Wald auf die Festlegung eines Gewässerraumes verzichtet, sofern kein öffentliches Interesse besteht (Art. 41a Abs. 5a GSchV). Obwohl der Schutzwald grundsätzlich als Vorrangfläche ausgeschieden wird, gilt er nicht als kantonales Schutzgebiet. Funktion dieser Vorrangfläche ist es, die Waldentwicklung und die Waldnutzung behördenverbindlich und nachhaltig zu lenken.
- Aus diesem Grund wird bei Gewässern innerhalb des Schutzwaldes kein Gewässerraum ausgeschieden.

5.3.1.3 Gewässerraum und BLN-Gebiete

Innerhalb der Bundesinventare der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) ist der Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV regulär festzulegen. Dabei gelten gegenüber den übrigen Gebieten andere Masse zur Festlegung der Gewässerraumbreite.

- Ausserhalb des Siedlungsgebiets befindet sich die Gemeinde Weggis vollständig im BLN-Gebiet.
- Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann auf die Festlegung des Gewässerraums gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV auch im BLN-Gebiet verzichtet werden.
- Für die BLN-Gebiete mit gewässerbezogenen Schutzziele gibt der Kanton die Biodiversitätsbreiten vor. Diese sind in der Grundlagenkarte Gewässerraumbreite abgebildet.
- In der Gemeinde Weggis sind keine speziellen Biodiversitätsbreiten ausgeschieden.

5.3.1.4 Stehende Gewässer (Vierwaldstättersee)

Bei stehenden Gewässern ist der Gewässerraum gemäss Art. 41b GSchV festzulegen. Gemäss kantonaler Richtlinie ist für den Vierwaldstättersee die angegebene Höhenkote eines mittleren Hochwasserstandes als massgebende Uferlinie für die Auslegung des Gewässerraums vorzusehen.

- Bei der Ausrichtung des Gewässerraums an die entsprechende Seeuferlinie wurde die Seeuferlinie mit der geforderten Höhenkote gemäss dem vom Kanton zur Verfügung gestellten Datensatz ermittelt. Die Ausrichtung der Seeuferlinie erfolgt anhand der mittleren Hochwasserlinie (434.00 m ü.M.).
- Dabei können folgende Anpassungen vorgenommen werden:
 - Bei Bedarf Generalisierung der Seeuferlinie für eine zweckmässige Festlegung des Gewässerraums (gemäss Arbeitshilfe Gewässerraum vom Januar 2023).
 - Anpassung Seeuferlinie an spezielle Ufersituationen (Ufermauer / Quai, Bootshäuser, Hafenanlagen etc.). Es wird vorgeschlagen, bei vorspringenden Anlagen oder rückwärtigen Einbuchtungen auf unter 15 m Uferlänge die Uferlinie als direkte Verbindung zwischen den jeweiligen Eckpunkten vorzusehen. Beträgt die Uferlänge über 15 m, folgt die Uferlinie dem tatsächlichen Verlauf der vorspringenden bzw. zurückversetzten Anlage.
 - Anlagen auf Seefläche (Steganlagen, nicht ausparzellerte Gebäude usw.) wurden nicht mit einem Gewässerraum überlagert.
- An den Seeufeln besteht zusätzlich ein Abstimmungsbedarf mit den kantonalen und kommunalen Natur- und Landschaftsschutzzonen. Daher soll sich die Gewässerraum-Grenze – soweit zweckmässig – an den bestehenden Grenzen von Naturschutzzonen sowie Park- und Uferschutzzonen orientieren.

5.3.1.5 Künstlich angelegte Gewässer

Bei künstlich angelegten Gewässern kann, soweit kein überwiegendes Interesse entgegensteht, auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet werden. Grundlage bietet dabei Art. 41a Abs.5c (GSchV).

- In Weggis wurde beispielweise beim Abschnitt auf den Sportplätzen oder beim offengelegten Gewässer im Gebiet Flüele, oberhalb der Kantonsstrasse, kein Gewässerraum ausgeschieden.

5.3.1.6 Sehr kleine Fliessgewässer

Bei sehr kleinen Fliessgewässern kann auf die Ausscheidung eines Gewässerraumes verzichtet werden, soweit keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (Art. 41a Abs. 5d GSchV).

- Als sehr kleine Fliessgewässer gelten Rinnsale im Sinne der amtlichen Vermessung.

5.3.1.7 Erweiterung des Gewässerraumes

Gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV muss der Gewässerraum zur Gewährleistung folgender Aspekte erhöht werden:

- a) zum Schutz vor Hochwasser, b) für die Revitalisierung des erforderlichen Raumes, c) für überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, sowie d) zur Gewässernutzung.
- Wenn überwiegende Interessen ausgemacht werden können (Renaturierung, Uferwege, Naherholung, Hochwasserschutz, Naturschutz, Vernetzung), wird der Gewässerraum entsprechend erweitert.
- In Weggis wird der Gewässerraum an keinem Gewässer erweitert.

5.3.1.8 Bestandesgarantie

Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen

- Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums sind in ihrem Bestand geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt worden sind und die zukünftigen Hochwasserschutzbauten dies erlauben.
- Der ordentliche Unterhalt bzw. sanfte Renovationen sowie zeitgemässe Erneuerungen sind gestattet.
- Die Bestandesgarantie innerhalb der Bauzone richtet sich nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (§ 178).

Bestandesgarantie ausserhalb der Bauzone

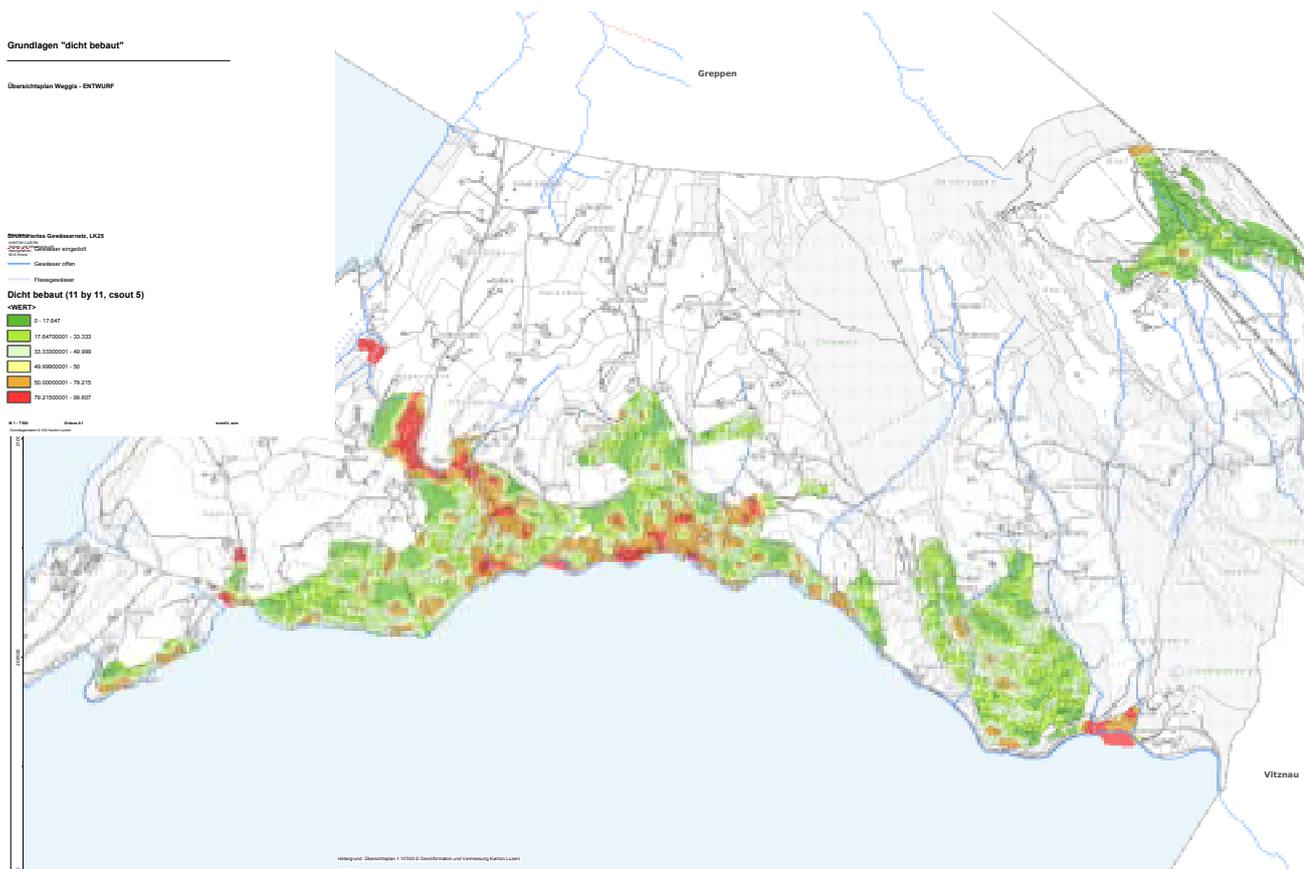
- Im Gewässerraum bestehende Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen ausserhalb der Bauzone sind in ihrem Bestand geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind (Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV).

5.3.1.9 Anpassung Gewässerraumbreiten im dicht überbauten Gebiet

Es gelten die folgenden Grundsätze für «dicht überbaut»:

- Bei der Beurteilung, ob ein Gebiet dicht überbaut ist, braucht es einen genügend gross gewählten Betrachtungsperimeter. In der Regel bedeutet dies – zumindest bei kleinen Gemeinden – eine Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets. Dabei liegt der Fokus auf dem Land entlang des Gewässers (BGE 140 II 437 E. 5.3).
- Nicht die Überbauung der Parzellen allein, sondern deren Lage im Planungsperimeter ist ausschlaggebend für die Beurteilung als «dicht überbaut» (BGE 140 II 428 E. 7; siehe auch BGE 143 II 77 E. 2.8).
- Eine «weitgehende» Überbauung gemäss Art. 36 Abs. 3 RPG ist nicht ausreichend für das Vorliegen eines dicht überbauten Gebietes im Sinne des Gewässerschutzrechts (BGE 140 II 428 E. 7).
- Nicht «dicht überbaut» sind peripher gelegene Gebiete mit wenigen überbauten Parzellen, die an grosse Grünräume angrenzen (BGE 140 II 428 E. 8).
- Eine Verbauung des Ufers resp. beschränkte Aufwertungsmöglichkeiten sind nicht ausreichend zur Annahme von dicht überbaut (BGE 140 II 437 E. 5.4).
- Fehlendes raumplanerisches Interesse an einer verdichteten Überbauung des Gewässerraums im Sinne der Verdichtung nach innen ist ein Indiz dafür, dass es sich nicht um ein dicht überbautes Gebiet handelt. Von einem raumplanerischen Interesse an einer Verdichtung im Gewässerraum kann ausgegangen werden, wenn dieser sich in einer Zentrums-, einer Kernzone oder in einem Entwicklungsschwerpunkt befindet.

- Der Begriff des «dicht überbauten Gebiets» als Ausnahme vom Grundsatz des Schutzes und der extensiven Nutzung des Gewässerraums gemäss Artikel 36a GSchG ist restriktiv auszulegen.
- In der Gemeinde Weggis sind dementsprechend (Teil-)Gebiete im Weiher, entlang der Luzerner- und Kreuzstrasse, das Unterdorf, entlang der Seestrasse und im Oberdorf dicht überbaut. Dabei sind einzig der Rämribach (ID 862012), der Rigiblickbach (ID 862002), der Rubibach (ID 862003) und das Seeufer betroffen.
- Als Hinweis und Annäherung dient die Hinweiskarte «Dicht überbaute Gebiete» des Kantons.



Hinweiskarte «Dicht überbaute Gebiete»

5.3.1.10 Bewirtschaftungseinschränkungen

Die Nutzung und Bewirtschaftung von Gewässerräumflächen innerhalb und ausserhalb der Bauzone ist auf eine extensive Gestaltung und Bewirtschaftung beschränkt (Art. 36a Abs. 3 GschG).

- Es dürfen keine Dünger- und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
- Sowohl innerhalb als auch ausserhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche sind lediglich extensive Nutzungen wie Streuflächen, Hecken, Feld- und Ufergehölz, Uferwiesen, extensiv genutzte Wiesen und Weiden sowie Waldweiden gemäss Art. 41c Abs. 4 GSchV zugelassen.
- Diese Flächen sollen zudem den Anforderungen der Direktauszahlungsverordnung (DZV) entsprechen.
- Bestehende Dauerkulturen, wie beispielsweise Reben und Obstanlagen dürfen in einem Abstand von mindestens 3 m ab Uferlinie nicht mit Dünger und Pflanzenschutzmittel behandelt werden.
- Die Gewässerräume ausserhalb der Bauzone werden als Freihaltezonen dargestellt.
- In diesen gelten die oben aufgeführten Bewirtschaftungseinschränkungen.
- Gewässerräume bei Eindolungen ausserhalb der Bauzone sind in der Gemeinde Weggis von der Bewirtschaftungseinschränkung ausgenommen. Diese Gewässer werden im Teilzonenplan Gewässerraum als Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkung ausgewiesen und haben einen orientierenden Legendeneintrag.
- Für Rinnsale und weitere Gewässer, bei denen auf einen Gewässerraum verzichtet wird, muss grundsätzlich weiterhin ein Pufferstreifen eingehalten werden. Dabei gelten die Bestimmungen der Chemikalien-Risikoreduktionsverordnung (ChemRRV) und der Direktzahlungsverordnung (DZV).

5.3.1.11 Härtefälle

Es kann vorkommen, dass der Gewässerraum so über eine Parzelle zu liegen kommt, dass deren Nutzung gemäss Zonenplan nicht möglich ist.

- Ist im dicht überbauten Gebiet der Hochwasserschutz nicht gewährleistet und die Nutzung gemäss Zonenplan nicht umsetzbar, so ist eine Anpassung an die bestehenden baulichen Gegebenheiten nur möglich, wenn ausreichende Objektschutzmassnahmen getroffen werden, keine Tangierung von zukünftigen Hochwasserschutzprojekten vorliegt und keine weiteren überwiegenden Interessen entgegenstehen. Diese Vorgaben gelten auch bei einer Ausnahmebewilligung für Neubauten bzw. die Anpassung der Gewässerräumweiten bei unbebauten Grundstücken.
- Ist in nicht dicht überbauten Gebieten eine Nutzung gemäss Zonenplan auch unter Berücksichtigung der Bestandesgarantie nicht umsetzbar, so sind im Einzelfall – je nach Schwere des Eingriffs in das Privateigentum – unter Wahrung der öffentlichen Interessen verhältnismässige Lösungen zu suchen.

5.3.1.12 Symmetrische Festlegung

Sofern nicht anders definiert, wird eine Achse in das Gewässer (Bach, Flusslauf) gelegt und symmetrisch davon je hälftig der Gewässerraum ausgedehnt.

- In der Gemeinde Weggis gibt es bei den eingedolten Bachläufen einige Bereiche, bei denen der Gewässerraum asymmetrisch festgelegt wird. Diese Bereiche sind in Kapitel 5.3.2 separat vermerkt und begründet.

5.3.1.13 Übergangsbestimmungen

Mit dem Inkrafttreten des Teilzonenplans Gewässerraum entfallen die bisherigen Übergangsbestimmungen.

- Wo kein Gewässerraum festgelegt wird (insbesondere bei eingedolten Bächen), entfallen die Übergangsbestimmungen gemäss GSchV ebenfalls; es gelten dann die gesetzlichen Abstände gemäss § 25 Wasserbaugesetz WBG.

5.3.1.14 Darstellung und Baulinien

Die Gewässerräume wurden generalisiert und begradigt, sowie an die Daten der amtlichen Vermessung (Parzellengrenzen, Gebäudelini­en, Fixpunkte) angepasst, wo dies als zweckmässig erachtet wurde.

- Zur besseren Verständlichkeit werden auf dem Teilzonenplan Gewässerraum die Gewässernamen und die Gewässernummer (GEW-ID) dargestellt.
- Es wurde überprüft, ob sich entlang der Gewässer allfällige Baulinien (Gewässerbaulinien) befinden, die im Rahmen der Teilrevision Gewässerräume aufgehoben werden müssten. Für die Gemeinde Weggis ist dies nicht der Fall.

5.3.2 Anpassung des Gewässerraumes im Detail

Im Folgenden werden für jedes Gewässer die Anpassungen an den Gewässerraum erläutert.

- Wo keine Anpassungen erfolgten, wird auf Erläuterungen teilweise verzichtet. Diese Gewässer sind in Kapitel 5.3.3 aufgeführt.
- Die Grafiken dienen zur Orientierung. Für die genaue Ansicht des Gewässerraumes und allfälliger Anpassungen ist der Teilzonenplan Gewässerraum zu konsultieren.
- Auf die grundsätzliche Festlegung der Gewässerräume bei eingedolten Gewässern kann in Weggis nicht verzichtet werden, da überwiegende Interessen, wie z.B. Hochwasserschutz diesem Verzicht entgegenstehen. Aus diesem Grund sind viele Flächen als Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkungen ausgewiesen.

5.3.2.1 Seeufer Vierwaldstättersee

Das Ufer des Vierwaldstättersees in Weggis verläuft von der Gemeindegrenze zu Greppen bis zur Gemeindegrenze zu Vitznau. Am westlichen Ufer grenzen ausschliesslich Wälder, überlagernde Landschaftsschutz- und Landwirtschaftszonen an den See. Am südlichen Ufer sind fast alle Weggiser Zonenarten anzutreffen.

Der Vierwaldstättersee kann in Weggis eine geringe Gefährdung aufgrund hohem Seespiegelstand auslösen. Die unterschiedlichen Gefahrenzonen für die Uferzonen lassen sich folgendermassen anhand von Koten ableiten (Technischer Bericht 2008, Gefahrenkarte Weggis):

Geländekote	Gefährdung
tiefer als 433.2	Erheblich
433.2 - 434.8	Mittel
434.8 - 435.2	Gering

Tabelle Gefährdung gemäss Gefahrenkarte Weggis

In den Bereichen Hinterlützelau und Hertenstein – Lochhof können 300-jährliche Ereignisse zu grösseren Überschwemmungen führen (Technischer Bericht 2008, Gefahrenkarte Weggis).

Weggis erfordert, aufgrund der historischen Gegebenheiten und der Entwicklung einer Tourismusgemeinde mit Promenaden, öffentlichen und halböffentlichen Nutzungen entlang des Vierwaldstättersees, eine Spezialbehandlung. Bei der Festlegung der Gewässerräume sind zusammenhängende Gebiete entscheidend, nicht einzelne Parzellen. Dabei wird die Siedlungsdichte beachtet.

Entlang des gesamten Vierwaldstättersees wurde dementsprechend eine generalisierte Seeuferlinie für eine zweckmässige Festlegung des Gewässerraums ausgeschieden (siehe Kapitel 5.3.1.4).



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Gebiet Hertenstein

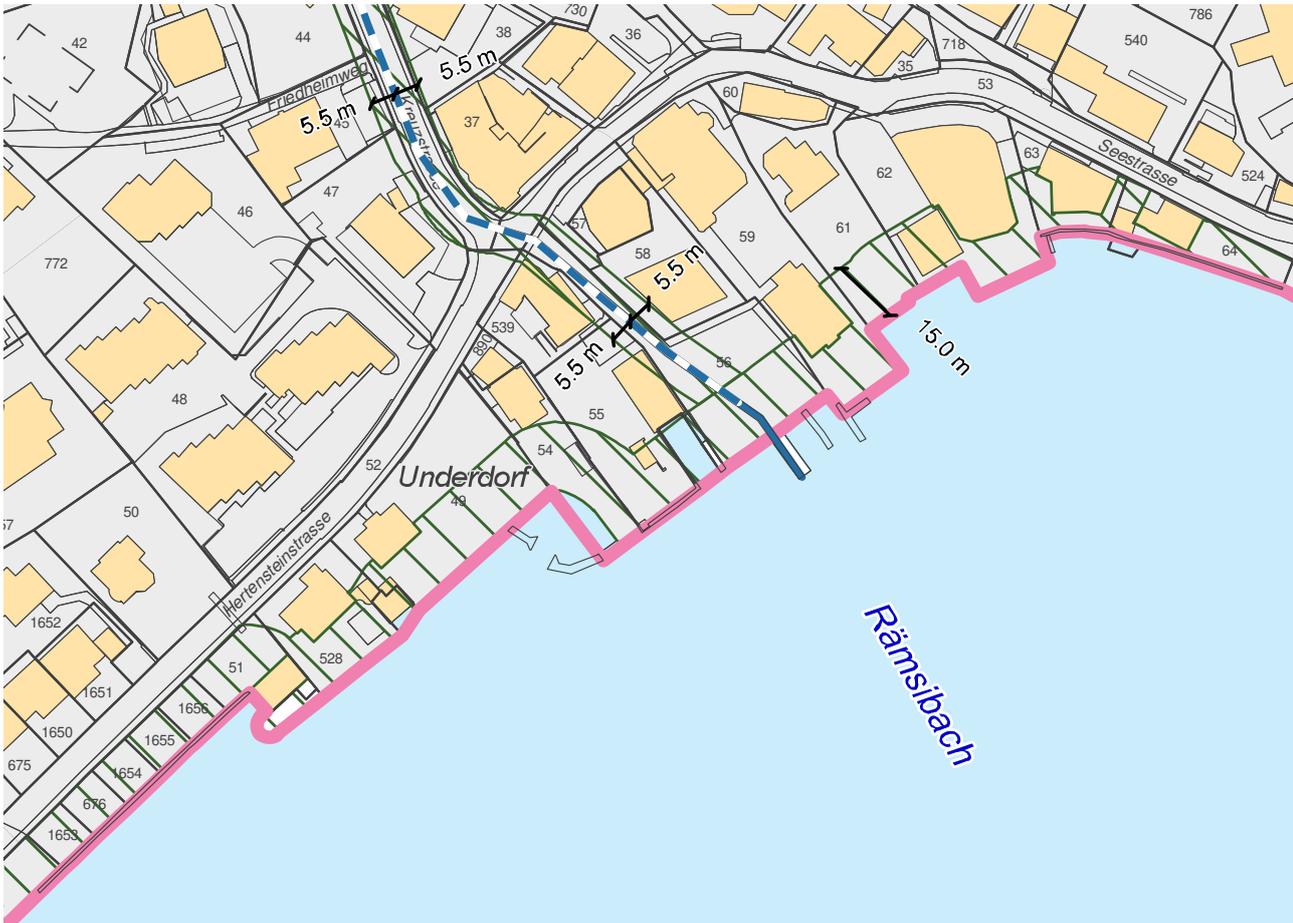
Entlang des Seeufers wird bei sogenannten **Härtefällen** (siehe Kapitel 5.3.1.11) der Gewässerraum reduziert. Die Reduktion erfolgt in geringstmöglicher Masse, um dem Gewässer so viel Platz wie möglich zu geben. Daher wird der Gewässerraum um die direkt am See liegenden Gebäude herumgeführt. Durch diese Massnahme sind entlang des bebauten Seeufers die Grundflächen der bestehenden Gebäude gesichert.

Bei vorspringenden oder rückwärtig versetzten Bauten und Anlagen mit Nebennutzungen (z.B. Bootshäuser) mit einer Uferlänge unter 15.0 m, wurde die Uferlinie als direkte Verbindung zwischen den jeweiligen Eckpunkten ausgestaltet. Beträgt die Uferlänge über 15.0 m, folgt die Uferlinie dem tatsächlichen Verlauf der vorspringenden bzw. zurückversetzten Bauten und Anlagen. Anlagen auf Seefläche (Steganlagen, nicht ausparzellierte Gebäude usw.) wurden nicht mit einem Gewässerraum überlagert.



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Hertensteinstrasse

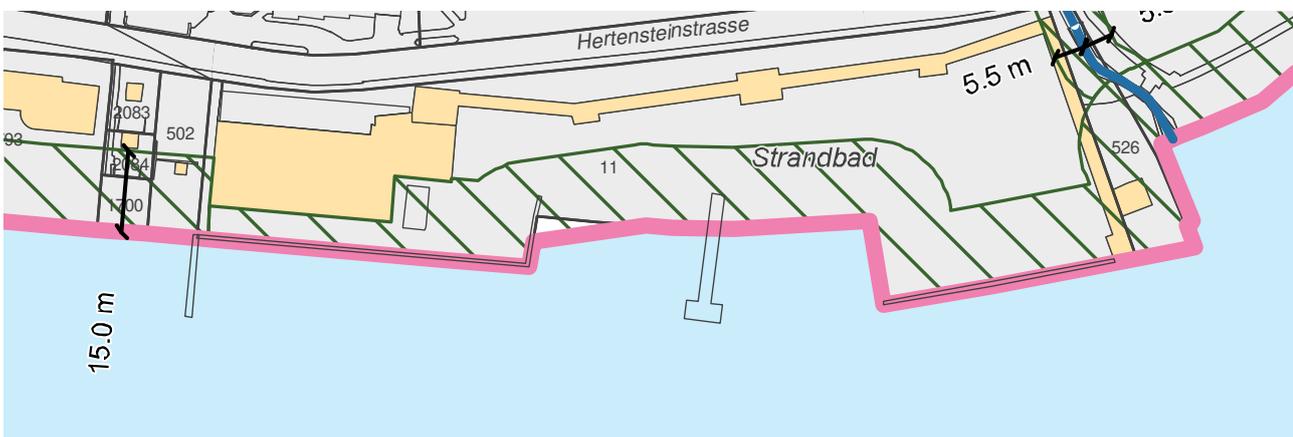
Innerhalb des dicht überbauten Gebietes (siehe Kap.5.3.1.9) wird der Gewässerraum in geringstmöglicher Masse reduziert. Die nachfolgende Abbildung gilt dafür als Erläuterung für alle dicht überbauten Gebiete entlang des Vierwaldstättersees. Es handelt sich dabei um eine Reduktion des Gewässerraums innerhalb des dicht überbauten Gebietes.



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Underdorf

Der Gewässerraum wird auf den Parzellen Nrn. 795, 800 und 88 seeseitig auf einen Abstand von 6.00 m ab Seeuferlinie festgelegt. Ein Ersatzbau kann jeweils rückversetzt unter Erhalt des Bauvolumens erstellt werden, was aus Sicht des Gewässerschutzes begrüsst wird. Es gilt die Bestandesgarantie gemäss Kapitel 5.3.1.8.

Auf Parzelle Nr. 11 beim Lido wird das Hallenbad vom Gewässerraum ausgespart. Das Hallenbad ist standortgebunden, eine wichtige kommunale Infrastruktur und es besteht ein öffentliches Interesse, diese Infrastruktur im Lido zu erhalten und die Synergien mit dem Strandbad auch weiterhin zu nutzen.



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Hallenbad und Lido Parzelle Nr. 11

Auf den Parzellen Nrn. 128 und 129 bei der Schiffsstation Weggis werden die Schiffstation sowie das Touristen-Informationszentrum vom Gewässerraum ausgespart. Die Schiffstation wie auch das Touristen-Informationszentrum sind standortgebunden, eine wichtige kommunale Infrastruktur, und es besteht ein öffentliches Interesse, diese Infrastruktur an diesem Standort zu erhalten und die Synergien mit dem Tourismus und dem ÖV zu nutzen.



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Quaianlage Parzellen Nrn. 128 und 129

Entlang der Kantonsstrasse wird der Gewässerraum seeseitig bis an den Strassenrand festgelegt. Diese Reduktion ist mit dem übergeordneten öffentlichen Interesse, der Sicherstellung der Erschliessung nach Vitznau, begründet.

Im **Gebiet Lützelau** wird der Gewässerraum mit gleicher Begründung ebenfalls im Bereich zwischen Kantonsstrasse und See festgelegt.



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Lützelau

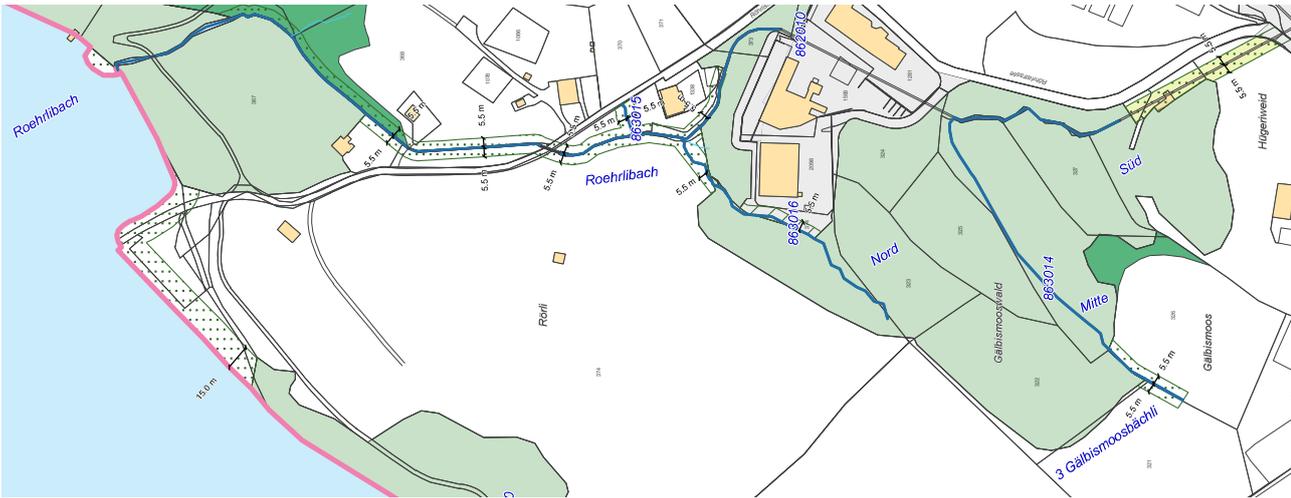
In **Wäldern** wird auf eine Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet, da dem Verzicht kein überwiegendes öffentliches Interesse entgegensteht.

Für Bauten und Anlagen, die komplett auf der **Seefläche** liegen, sind das kantonale Wasserbaugesetz und die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung anzuwenden. Diese Bauten und Anlagen im Gewässer werden nicht mit dem Gewässerraum überlagert, da der Gewässerschutz mit der bundesrechtlichen und kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung gewährleistet ist. Bauten und Anlagen im öffentlichen Gewässer sind auch keiner Grundnutzung zuzuweisen.

5.3.2.2 Gewässer-ID: 862010 – Röhrlibach

Zuflüsse:

- Gewässer-ID: 863016: Gälbismoosbächli Nord
- Gewässer-ID: 863014: Gälbismoosbächli Mitte
- Gälbismoosbächli Süd



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Röhrlibach

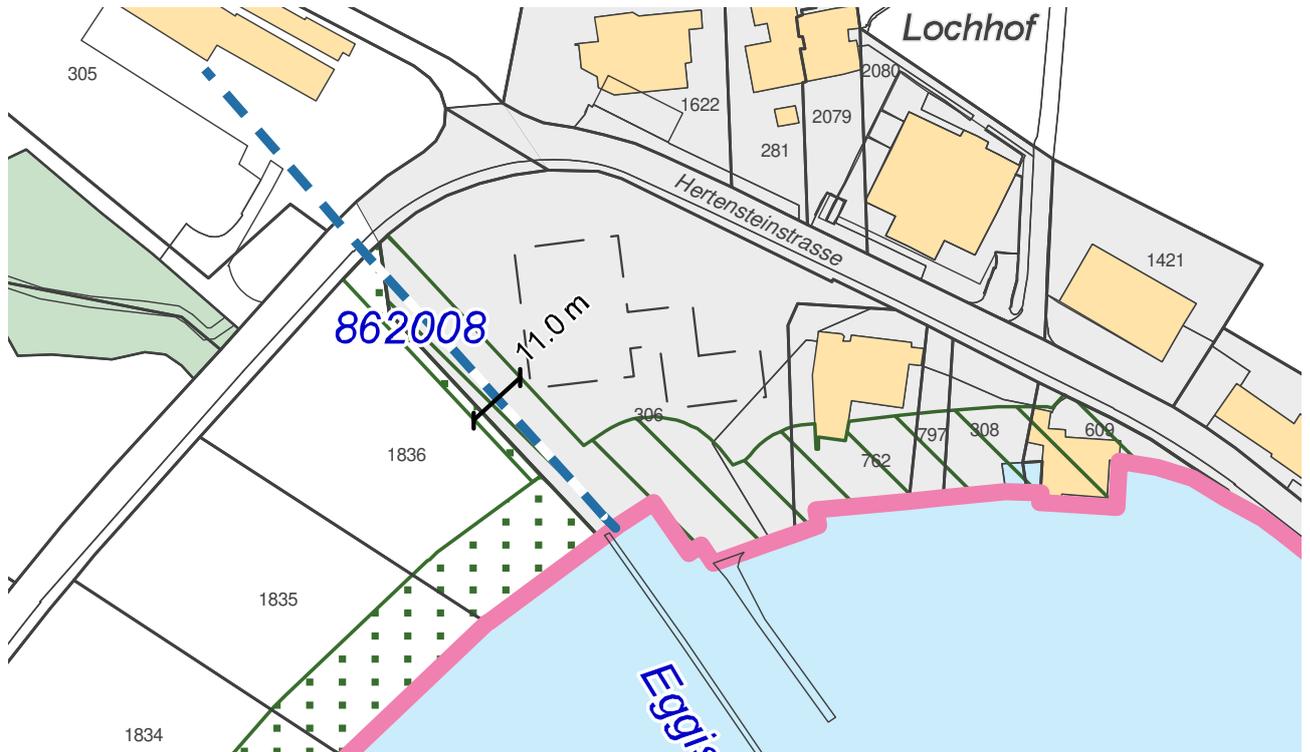
Der Röhrlibach entspringt östlich der Zone für Sport- und Freizeitanlagen im Gebiet Hügeriweid (Gewässer-ID 953864).

Ausser bei den Abschnitten durch die Sonderbauzone Röhrl und Grünzone Röhrl verläuft der Bach bis zur Einmündung in den Vierwaldstättersee offen durch die Wälder, Landwirtschafts-, Naturschutz- und überlagernden Landschaftsschutzzonen. Der Zufluss Gewässer-ID 863014 entspringt in einer Landwirtschaftszone im Gälbismoos und fliesst offen durch den Gälbismooswald und vor der Sonderbauzone Röhrl in den Röhrlibach. Der Zufluss Gewässer-ID 863016 entspringt im Gälbismooswald, fliesst teilweise durch die Sonderbauzone Röhrl und mündet in einer Landwirtschaftszone in den Röhrlibach. Der Zufluss Gewässer-ID 863015 entspringt im Röhrl und liegt vollständig in einer Landwirtschaftszone.

Bei der Eindolung (Sonderbauzone Röhrl) wird auf einen Gewässerraum verzichtet. Dem Verzicht steht kein übergeordnetes öffentliches Interesse entgegen.

Beim künstlichen Gewässer auf den Sportplätzen Weiher wird ebenfalls auf einen Gewässerraum verzichtet. Dies sind keine Gewässer im rechtlichen Sinn.

5.3.2.3 Gewässer-ID: 862008 – Eggisbühlbach



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Eggisbühlbach

Der Eggisbühlbach entspringt in einer Landwirtschaftszone, fliesst durch eine Bauzone und mündet in den Vierwaldstättersee. Auf Parzelle Nr. 306 existiert ein Gestaltungsplan. Im Rahmen der Realisierung dieses Gestaltungsplanes wird das Gewässer ID 862008 im Bereich der Parzelle Nr. 306 offengelegt. Dessen Gewässerraum wurde mittels Baulinien gesichert. Entsprechend wurde der Gewässerraum in der Bauzone entlang der Baulinie geführt.

Ausserhalb der Bauzone wird auf der dem See zugewandten Strassenseite eine Freihaltezone Gewässerraum festgelegt. Oberhalb der Strasse wird auf einen Gewässerraum verzichtet, da der Bach weiterhin unterirdisch geführt wird.

5.3.2.4 Gewässer-ID: 862012 – Rämibach



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Rämibach

Der Rämribach beginnt mitten in einer Landwirtschaftszone im Gebiet Rämri. Auf halber Strecke zum stehenden Gewässer wird der Bach eingedolt. Da die effektive Lage dieser Eindolung unbekannt ist, wird in diesem Bereich kein Gewässerraum festgelegt. Nachdem der Bach offen durch das stehende Gewässer fliesst, wird er wieder eingedolt. Auf diesem Abschnitt wird aus ökologischem Interesse (Verbindung zweier Gewässerräume) und da der Hochwasserschutz nicht sichergestellt ist, ein Gewässerraum ausgeschieden (ohne Bewirtschaftungseinschränkungen). Im Gebiet Flüele fliesst der Rämribach wieder offen bis zum Kreisel der Kantonsstrasse. Ab da fliesst er eingedolt durch die Bauzonen bis zur Einmündung in den Vierwaldstättersee.

Auf den offenen Abschnitten vor den Eindolungen herrscht die Gefahr vor Überschwemmung und Übersarung. Weil die Abflüsse hauptsächlich entlang von Strassen verlaufen, liegen diese in mittleren Gefahrenzonen. Das Gebiet zwischen Dörfli und dem See hat eine geringe Gefährdung. (Technischer Bericht 2008, Gefahrenkarte Weggis)



Ausschnitte Teilzonenplan Gewässerraum, Asymmetrische Festlegung Parzellen Nrn. 353, 622 und 1594, 556 und 1878, 37

Bei den Parzellen Nrn. 353, 622, 1594, 556, 1878 und 37 wird der Gewässerraum des Rämribachs asymmetrisch festgelegt. Dabei muss gemäss §25 WBG Kanton Luzern Abs. 2 bei Bauten und Anlagen ein Mindestabstand von 3.00 m ab Gewässergrenze eingehalten werden. Auf diesen Parzellen würden zumindest Teile von Bauten innerhalb des Gewässerräume zu liegen kommen, wenn eine optimale zonen gerechte Bebauung angestrebt wird. Hier würde also durch die Ausscheidung eines Gewässerräume die Bebaubarkeit der oben genannten Grundstücke übermässig stark eingeschränkt werden. Eine Nutzung gemäss Zonenplan wäre aufgrund des theoretisch auszuscheidenden Gewässerräume nicht mehr umsetzbar. Deshalb wird der Gewässerraum asymmetrisch und somit um die bestehenden Bauten gelegt, damit die bauliche Entwicklung in gleichem Volumen sichergestellt werden kann.

5.3.2.5 Gewässer-ID: 862002 – Rigiblickbach



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Rigiblickbach

Der Rigiblickbach entspringt ausserhalb der Bauzonen am Siedlungsrand im Gebiet Oberschöneegg. Ab Obermättli wird der Bach bis zur Einmündung in den Vierwaldstättersee eingedolt.

Nur kleine Teile des Siedlungsgebietes haben eine mittlere Hochwassergefährdung. Eine geringe Gefährdung haben u.a. das Hotel Viktoria, der Sport- und Spielplatz der Schulhausanlage und die Wyermatt, ehemalige Gärtnerei Gisler (Technischer Bericht 2008, Gefahrenkarte Weggis). Für diesen Bach wurden auf der ganzen Länge Gewässerräume ausgeschieden.



Ausschnitte Teilzonenplan Gewässerraum, Asymmetrische Festlegung Parzelle Nr. 114, Verengung Parzelle Nr. 98

Bei der Parzelle Nr. 114 wird der Gewässerraum des Rigiblickbachs asymmetrisch festgelegt, damit die Bebaubarkeit der Parzelle nicht beeinträchtigt wird. Der Mindestabstand von 3.0 m gemäss §25 WBG Kanton Luzern Abs. 2 kann jedoch nicht eingehalten werden, ohne die Bebaubarkeit einzuschränken. Diese Parzelle wird entsprechend als Härtefall behandelt, wobei trotzdem eine Gewässerraumbreite von 11.0 m erreicht wird. Bei der Parzelle Nr. 98 kann der Gewässerraum nicht asymmetrisch festgelegt werden, weil die gegenüberliegende Parzelle ebenfalls bebaut ist und beeinträchtigt würde. Bei der Parzelle handelt es sich um einen Härtefall. Die Eigentümerschaft kann nicht ausweichen, die Parzelle ist vollständig überbaut (Gebäude und Erschliessung). Deshalb wird der Gewässerraum an dieser Stelle verengt auf 7.50 m festgelegt.

5.3.2.6 Gewässer-ID: 862003 – Rubibach



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Rubibach

Die Quelle des Rubibachs liegt am Waldrand im Gebiet Telli. Der Bach wird unter der Tellstrasse, im Tannezingel und bei der Kantonsstrasse eingedolt und fliesst so auch in den Vierwaldstättersee.

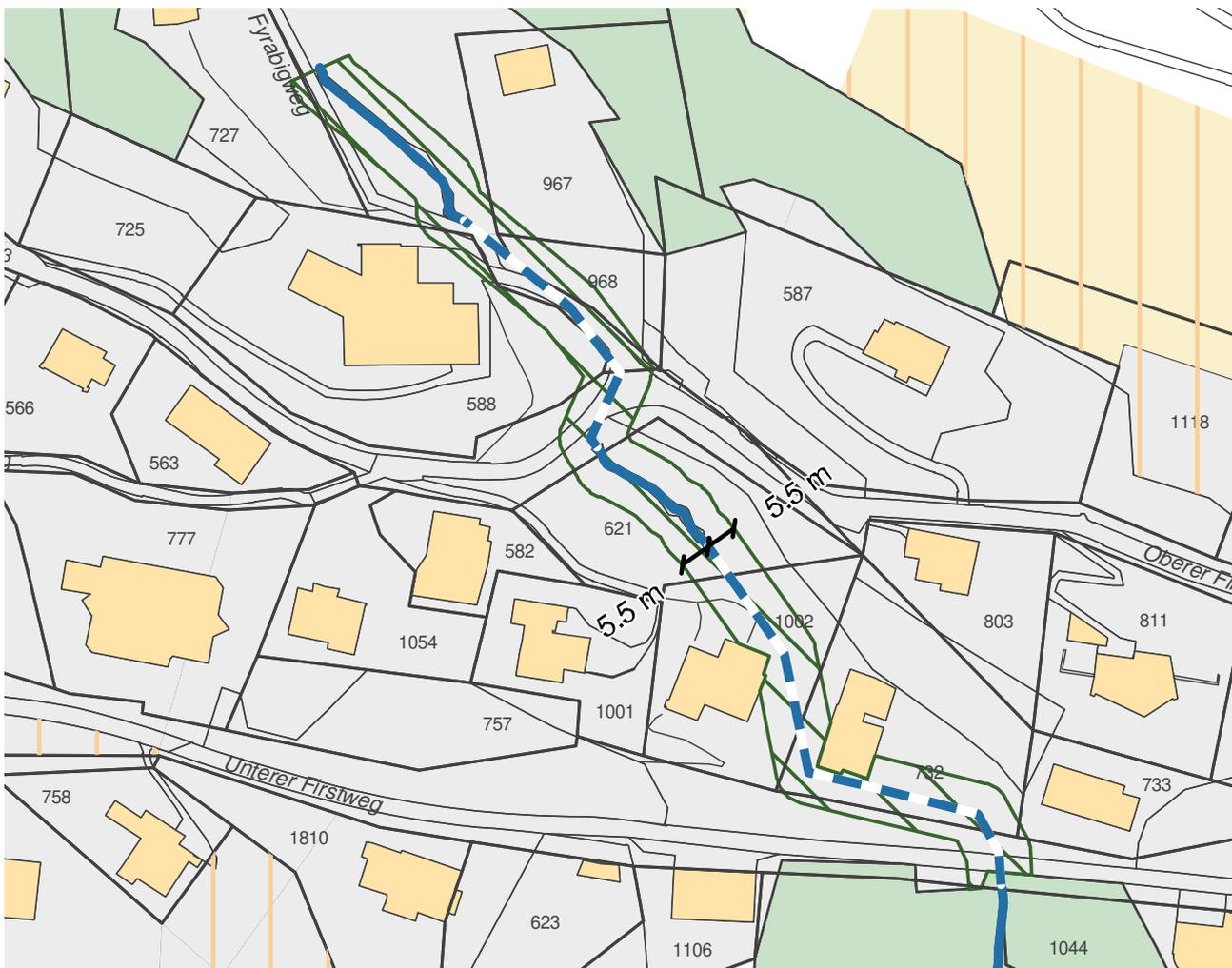
Unmittelbar um den Gerinnebereich in den Gebieten Tannezingel, Blauweid und Ober Gribtsch herrscht erhebliche Gefährdung. Die Tellstrasse im Zingeli ist mittelmässig vom Rubibach gefährdet. Seit dem Ausbau des Rubibaches befindet sich das Quartier Zingeli nicht mehr in einem Gebiet mit mittlerer Gefährdung. Das übrige Gemeindegebiet im Wirkungsbereich des Rubibaches weist eine geringe Gefährdung auf (Technischer Bericht 2008, Gefahrenkarte Weggis).

Beim Rubibach wird bei eingedolten Abschnitten im Hinterdorf auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet, weil nach der Hochwassersanierung keine Gefährdung mehr besteht. Eine Öffnung ist ökologisch nicht sinnvoll, da keine Vernetzung möglich ist.

5.3.2.7 Gewässer-ID: 862001 – Rotstockbach, Gewässer-ID: 882001 – Romitibach, Gewässer-ID: 882006 – Holochbach

Zuflüsse Romitibach:

- Gewässer-ID 882001: Rotstockbach
- Gewässer-ID 882004: Romitibach
- Gewässer-ID 883008, Gewässer-ID 883009, Gewässer-ID 883010, Gewässer-ID 883011: Zopf bäche



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Rotstockbach Rigi Kaltbad

Der Romitibach entspringt im Siedlungsgebiet in Rigi Kaltbad (als Rotstockbach und Beatusbach) und verläuft zum Teil eingedolt bis zur Siedlungsgrenze. Danach fliesst der Romitibach, bis er im Gebiet Meierloch das Gemeindegebiet verlässt, entweder im Wald oder in Landwirtschaftszonen bzw. Sömmerungsgebieten.

Im Dorfteil Rigi Kaltbad weisen die Gebiete entlang des Rotstockbachs geringe bis mittlere Gefährdung auf. Es geht jedoch keine Gefahr für die Gebäude aus, da die Abflusswege meistens zwischen den Gebäuden liegen.



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Rotstockbach

Die Gebäude auf den Parzellen Nrn. 732 und 1002 sind gemäss Zonenplan mit der «Ortsbildschutzlinie» überlagert, was bedeutet, dass nur innerhalb dieser Linien gebaut werden, und die Volumen, nicht aber die Gestalt der Gebäude erhalten werden müssen. Es ist somit nicht möglich, dass bei Neubauten auf die restliche Fläche der Parzellen ausgewichen werden kann. In diesen beiden Fällen handelt es sich demnach um Härtefälle. Der Gewässerraum wird daher entsprechend reduziert.

Mit Ausnahme der oben beschriebenen Parzellen erhalten alle Abschnitte ausserhalb des Waldes und der Sömmerungsgebiete, unabhängig davon, ob sie eingedolt sind oder nicht, einen 11.0 m breiten Gewässerraum. Der Grund für die Gewässerräume um die eingedolten Abschnitte ist die Gefährdung durch Hochwasser.

Die Zuflüsse Gewässer-ID 883004, Gewässer-ID 883008, Gewässer-ID 883009, Gewässer-ID 883006 fliessen meist durch den Wald, bevor sie in den Romitibach münden.

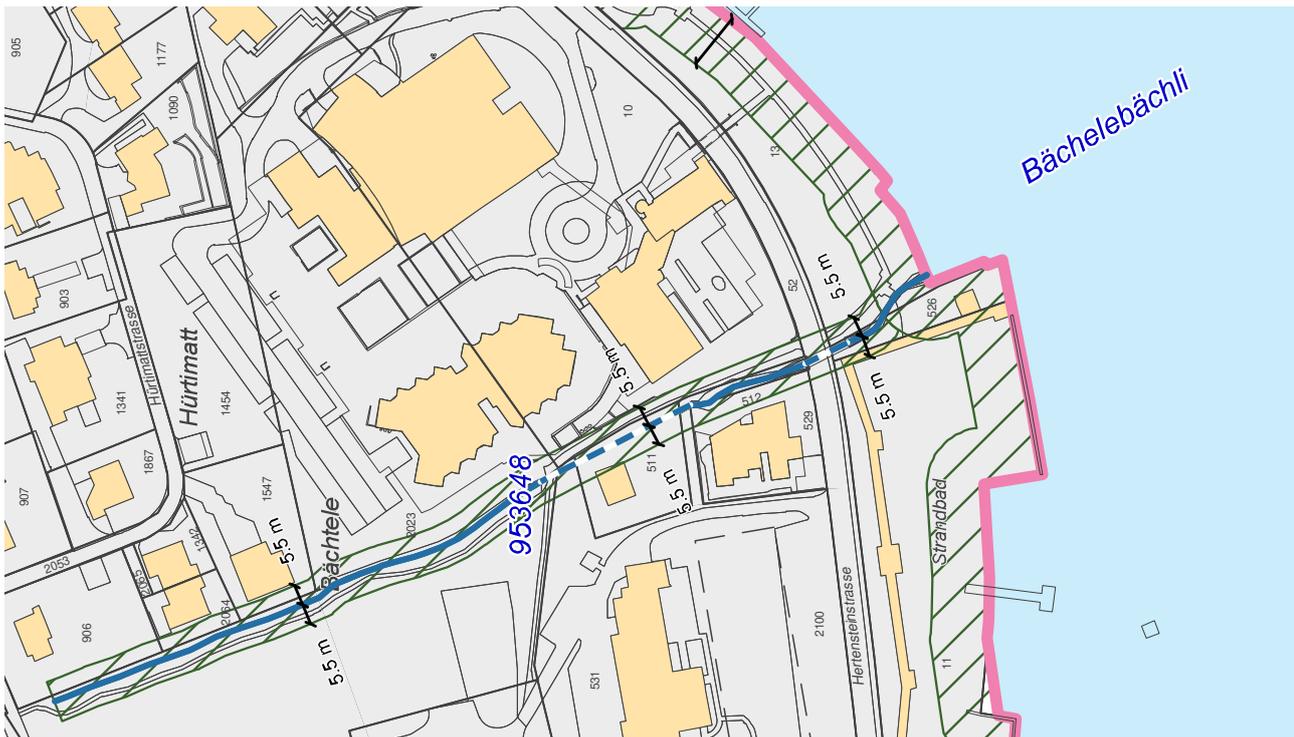
Die Zuflüsse Gewässer-ID 883010 und Gewässer-ID 883011 entspringen in Vitznau und fliessen in Weggis offen durch den Wald, bevor sie in den Romitibach münden.

5.3.3 Weitere Gewässer

In allen weiteren Gewässern wurde der Gewässerraum gemäss den Vorgaben von Kapitel 5.3.1 ausgedelnt.

Demnach gibt es bei diesen weiteren Gewässern keine Reduktionen, asymmetrische Festlegungen oder ähnliches.

5.3.3.1 Gewässer-ID: 953648 – Bächelebächli



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Bächelebächli

Das Bächelebächli entspringt in einer Bauzone im Gebiet Baume und fliesst durch Wohn-, Kur- und Hotelzonen in den Vierwaldstättersee. Unter der Hertensteinstrasse und neben dem Chenot Palace wird das Gewässer eingedolt. Beim Bächelebächli sind lediglich bei der Einmündung in den Vierwaldstättersee geringe Gefahren zu erkennen. Für das ganze Gewässer wird homogen ein 11.0 m breiter Gewässerraum in Form einer überlagerten Grünzone ausgedelnt.

5.3.3.2 Gewässer-ID: 852006 – Langizihlbach und Gewässer ID: 953651 – Haldibach

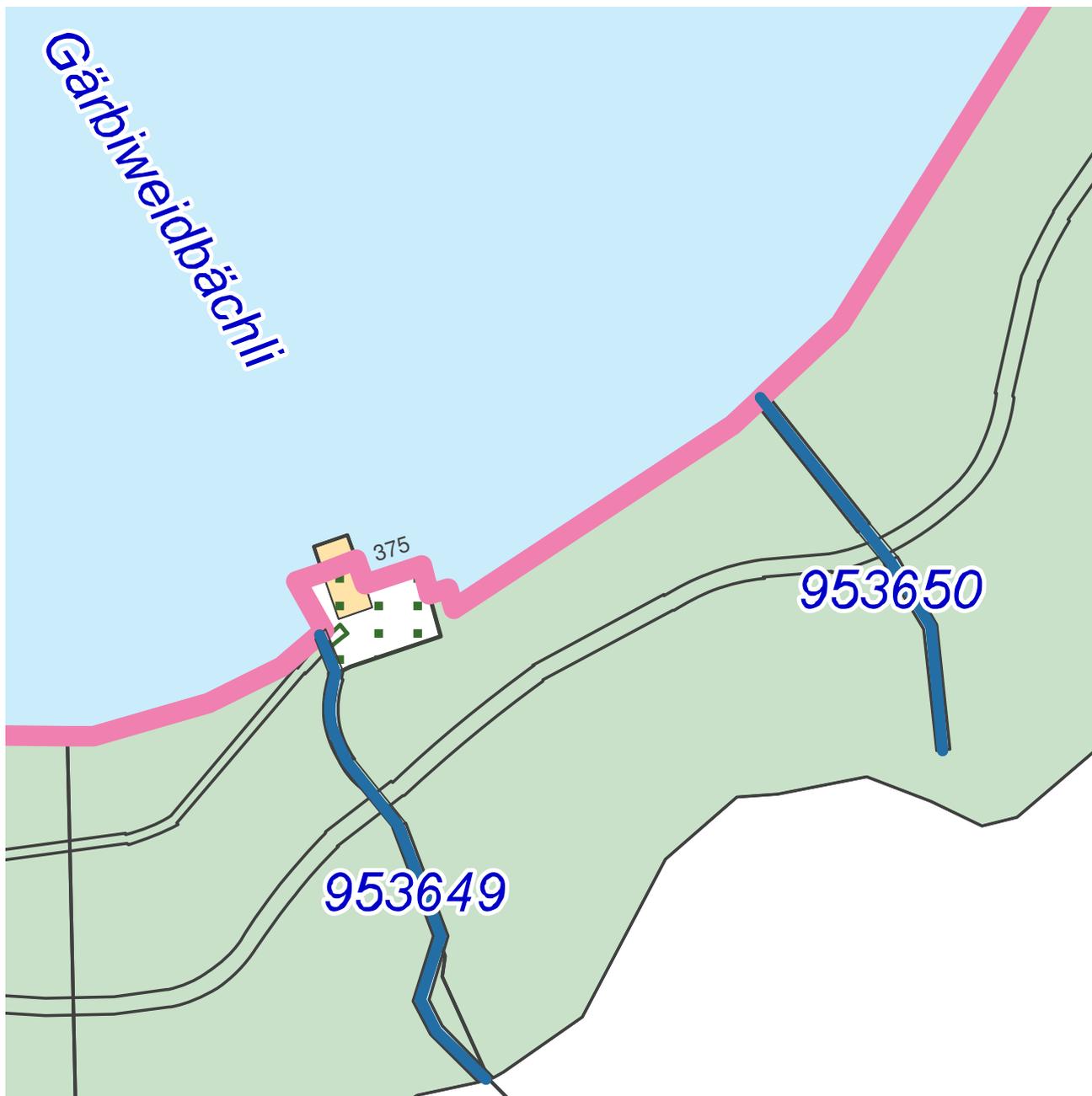


Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Langizihlbach und Haldibach

Der Haldibach entspringt im Wald Haldi im Nordwesten der Gemeinde. Bevor er die Gemeinde verlässt und in Grepfen in den Vierwaldstättersee fliesst, wird er noch im Wald eingedolt.

Der Langizihlbach entspringt ebenfalls im Wald Haldi, südwestlich des Gewässers-ID 852006. Er verläuft offen durch den Wald und mündet im Westen in den Vierwaldstättersee.

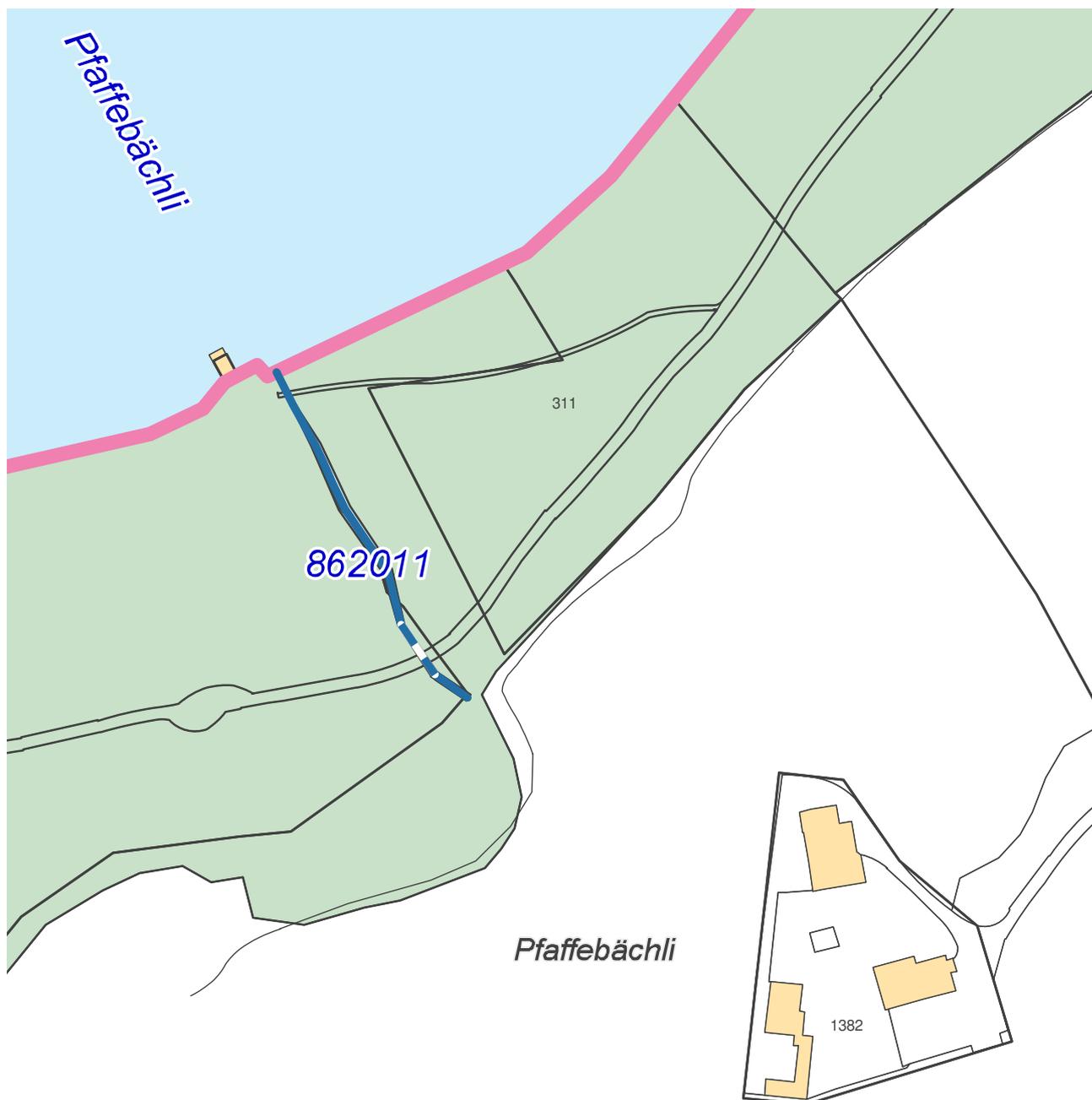
5.3.3.3 Gewässer-ID: 953650 / Gewässer ID: 953649 – Gärbiweidbächli



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Gewässer-ID 953650 oben; Gewässer-ID 953649 unten Gärbiweidbächli

Diese beiden Gewässer entspringen im Scheisselhaldiwald und fließen offen in den Vierwaldstättersee. Ausserhalb des Waldes wird kein Gewässerraum festgelegt.

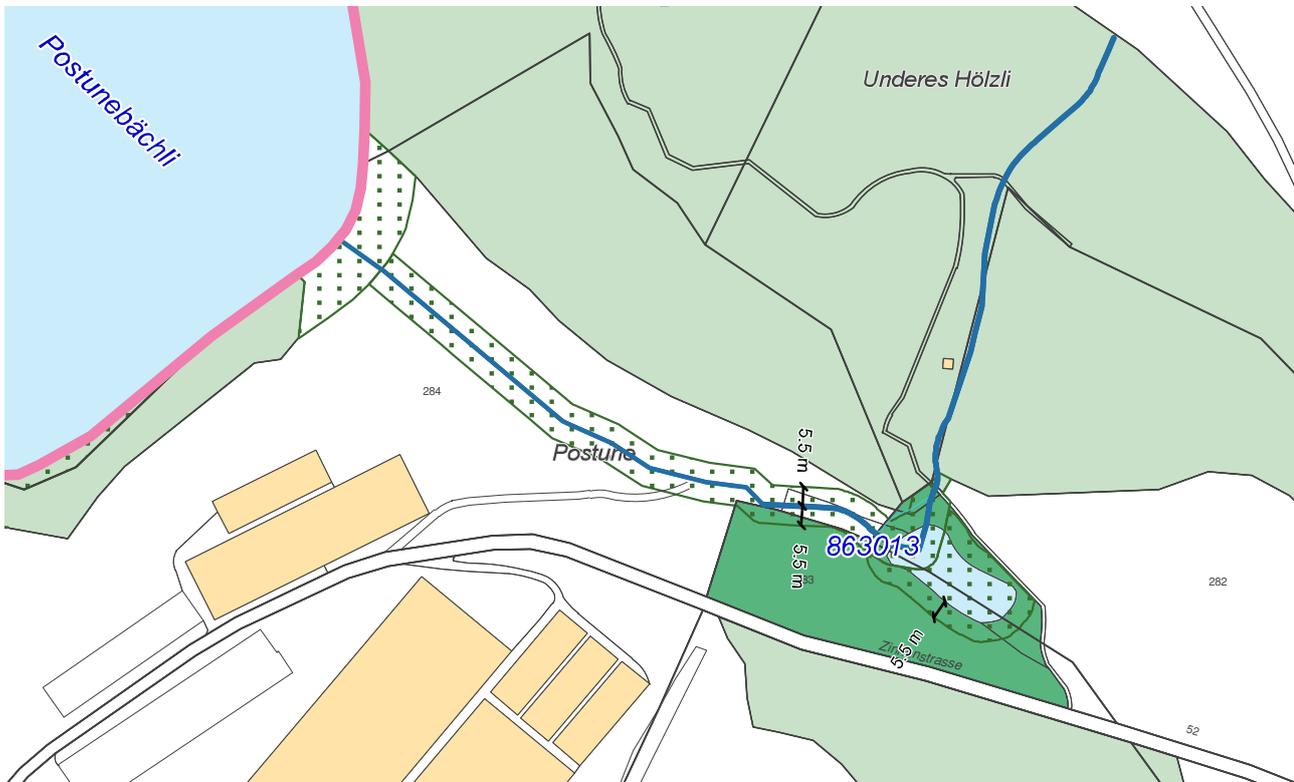
5.3.3.4 Gewässer-ID: 862011 – Pfaffebächli



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Pfaffebächli

Das Pfaffebächli liegt im Postunewald und fliesst, bis auf die Eindolung unter einem Weg, offen durch den Wald und mündet in den Vierwaldstättersee. Im Wald wird kein Gewässerraum ausgeschieden, da kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht.

5.3.3.5 Gewässer-ID: 863013 – Postunebächli



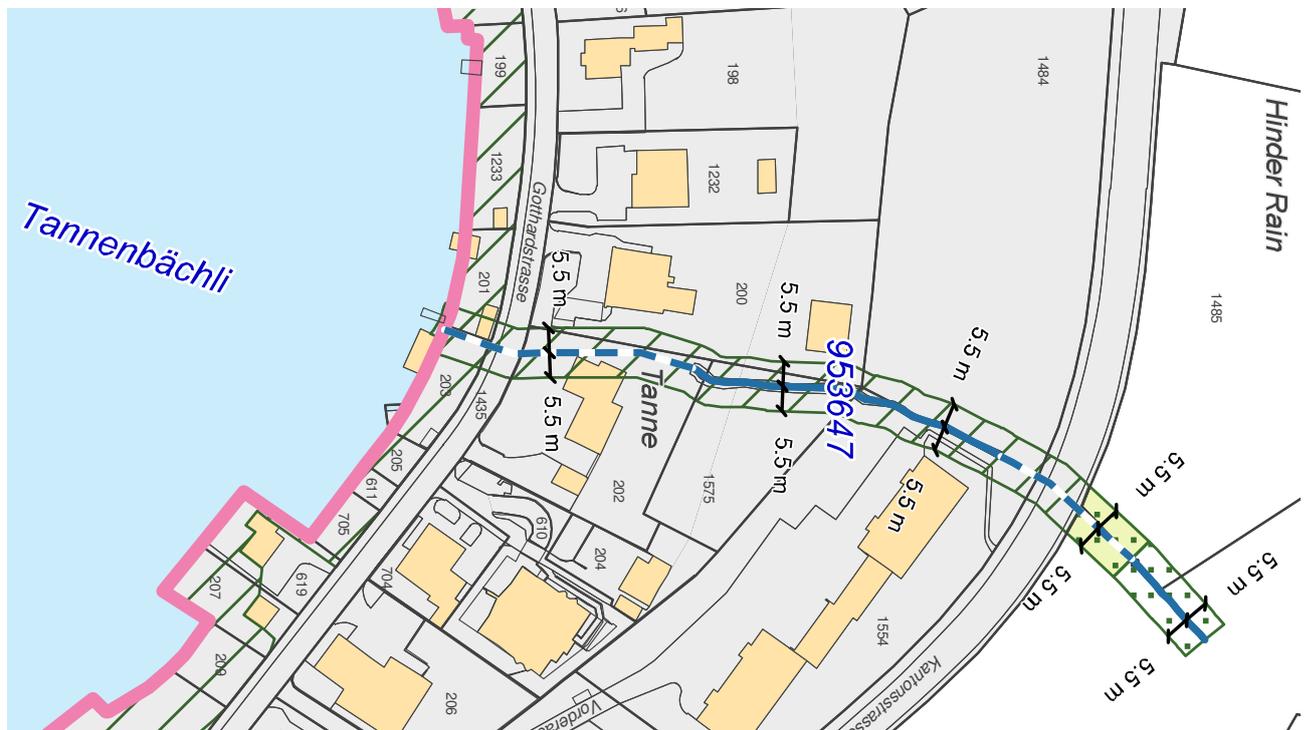
Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Postunebächli

Dieses Gewässer entspringt im Postunewald und fliesst offen durch den Wald und später durch ein stehendes Gewässer in einer Naturschutzzone. Nachdem das Gewässer die Naturschutzzone verlässt, ist es (Stand August 2024) bis zur Einmündung in den Vierwaldstättersee eingedolt.

Für das Postunebächli besteht das überwiegende Interesse, dass dieses offengelegt wird und daher über den Gewässerraum die Funktionen wieder hergestellt werden können (Vernetzung Naturschutzgebiet und Weiher mit dem See). Aufgrund diesem Revitalisierungsprojekt Postunetäli Weggis wird das Postunebächli ausgedolt, revitalisiert und die Bachachse verschoben.

Der Gewässerraum wird entlang der entsprechend projektierten Gewässerachse ausgedolten.

5.3.3.6 Gewässer-ID: 953647 – Tannenbächli

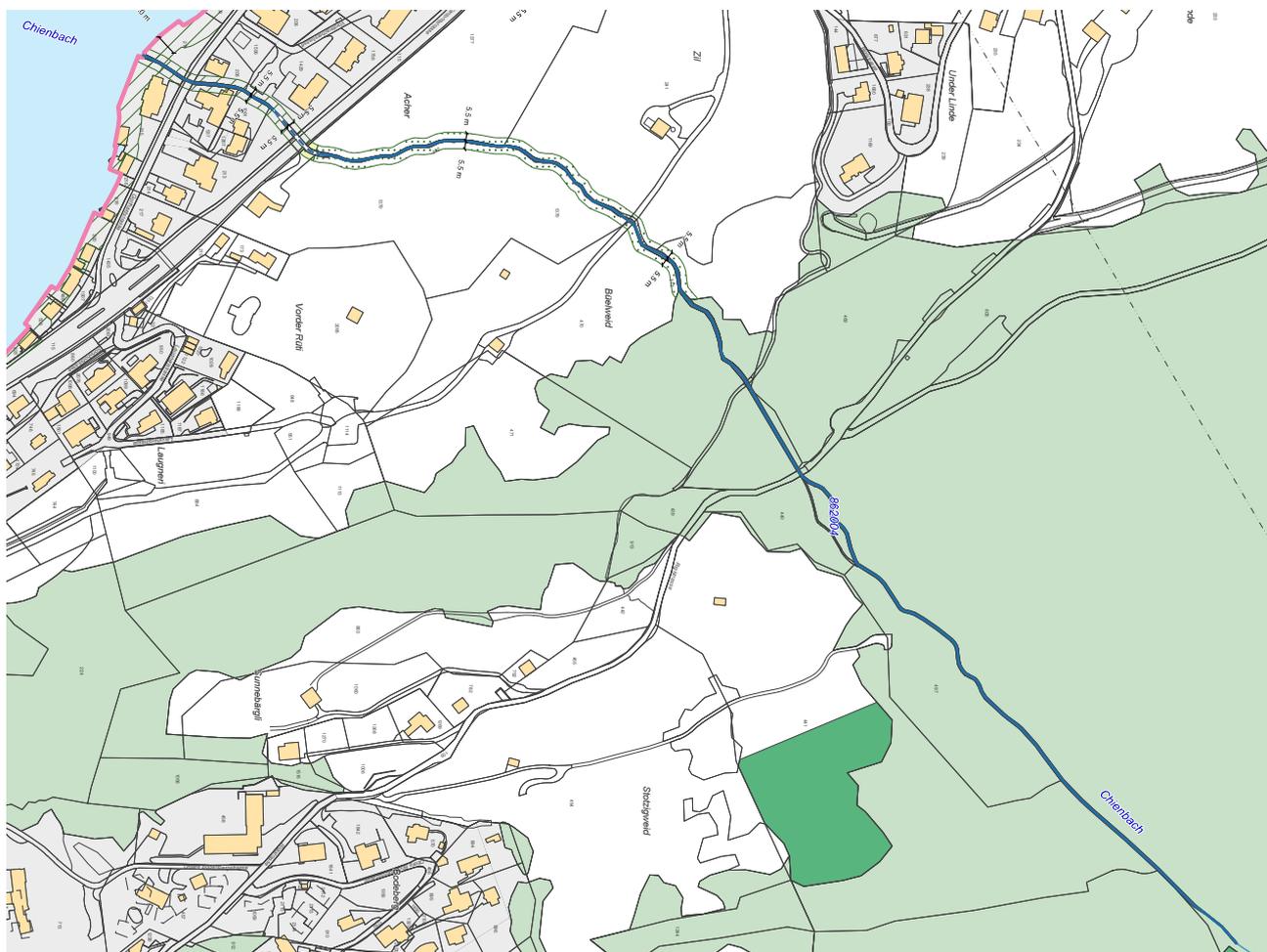


Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Tannenbächli

Das Tannenbächli mündet eingedolt in den Vierwaldstättersee. Seine Quelle hat der Bach in einer Landwirtschaftszone im Gebiet Acher. Nach einer Eindolung wird der Bach unter der Kantonsstrasse teilweise offen geführt.

Da die Kantonsstrasse durch das Tannenbächli mittelmässig gefährdet ist, wird ein Gewässerraum ausgeschieden. Diese Gefahrenstufe resultiert aus häufigen Ereignissen mit geringer Intensität. Die restlichen umliegenden Gebiete liegen in einem Gebiet mit geringer Gefährdung (Technischer Bericht, Gefahrenkarte Weggis, 2008).

5.3.3.7 Gewässer-ID: 862004 – Chienbach



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Chienbach

Der Chienbach hat seinen Ursprung im Chilewald. Er verläuft, bis auf den Abschnitt unter der Kantonsstrasse, offen durch den Wald, die Landwirtschafts- und Bauzonen. Auch der Chienbach mündet in den Vierwaldstättersee. Vom Chienbach wird die Kantonsstrasse mittelmässig gefährdet.

Wie beim Tannenbächli sind die restlichen Gebiete gering von Wasser gefährdet (Technischer Bericht 2008, Gefahrenkarte Weggis). Ausserhalb des Waldes wird ein Gewässerraum festgelegt. Der Grund für den Gewässerraum beim eingedolten Abschnitt ist die Hochwassergefährdung.

5.3.3.8 Gewässer-ID: 862005 – Horlauibach



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Horlauibach

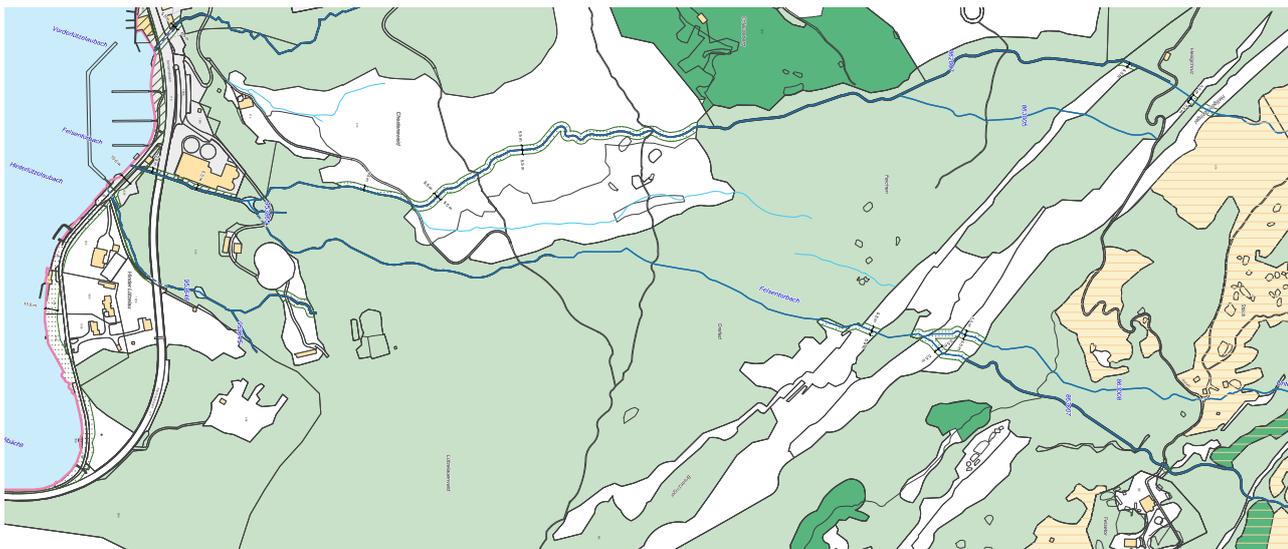
Der Horlauibach beginnt noch knapp ausserhalb des Siedlungsgebietes in Under Sänitberg und wird bei Wegen und Strassen immer wieder eingedolt. Der Bach fliesst sowohl durch Wälder wie auch durch Landwirtschafts- und Bauzonen.

Die Strassen sind, aufgrund von sehr seltenen Ereignissen bis häufigen, mittelmässig vom Horlauibach gefährdet. Weil die Abflusskapazität der Strassen die Wassermengen der seltenen Ereignisse nicht immer fassen kann, sind auch einige Gebäude gefährdet (Technischer Bericht 2008, Gefahrenkarte Weggis). Ausserhalb des Waldes wird ein Gewässerraum festgelegt. Der Grund für den Gewässerraum bei den eingedolten Abschnitten ist die Hochwassergefährdung.

5.3.3.9 Gewässer-ID: 862007 – Felsentorbach

Zuflüsse:

- Gewässer-ID 862007: Grütbach
- Gewässer-ID 863007: Oberer Langmoosbach
- Gewässer-ID 863008: Mittlerer Langmoosbach
- Gewässer-ID 863009: Unterer Langmoosbach
- Gewässer-ID 953865: Stuckbach



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Felsentorbach

Der Felsentorbach hat seinen Ursprung in einer Landwirtschaftszone in Chuenzingel. Bis zur ARA fließt er offen durch Wälder und Landwirtschaftszonen. Danach fließt er dem ARA-Areal entlang in den Vierwaldstättersee.

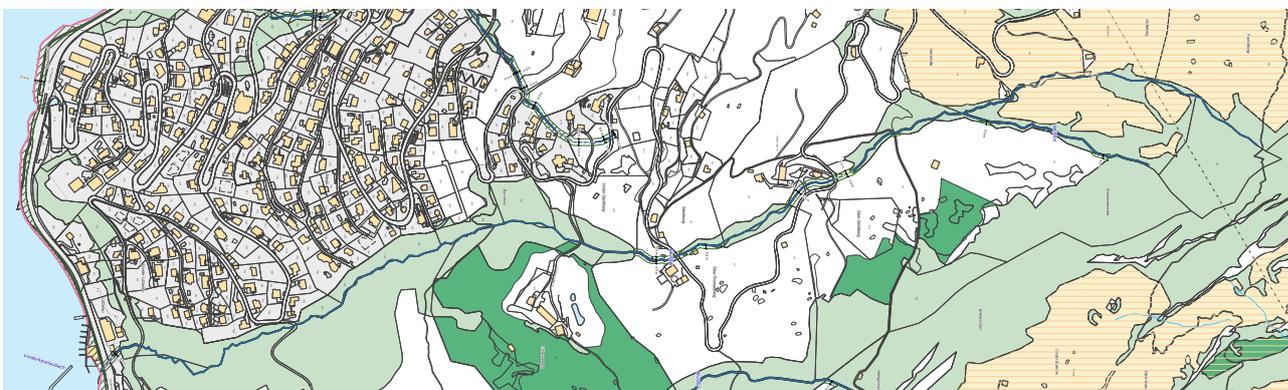
Der Felsentorbach kann im Gebiet der ARA geringe bis mittlere Gefährdung auslösen. Aufgrund von Geschiebe- und Geschwemmeablagerungen kann der Schacht die Meteorwasserableitung in den See beim Parkplatz verklausen und eine statische Überschwemmung verursachen. Ausserdem kann bei seltenen Ereignissen die Brücke bei der Kantonsstrasse zum Teil verklausen und zu Geschiebeablagerungen führen. Dies sind Gründe für die mittlere Gefährdung in diesem Gebiet (Technischer Bericht 2008, Gefahrenkarte Weggis). Ausserhalb des Waldes wird ein Gewässerraum festgelegt.

Die Zuflüsse Gewässer-ID 863005, Gewässer-ID 863007, Gewässer-ID 863009, Gewässer-ID 863010, Gewässer-ID 863008 und Gewässer-ID 953865 fließen meist offen durch Wälder, Landwirtschafts- und Naturschutzzone.

5.3.3.10 Gewässer-ID: 862006 – Vorderlützelaubach

Zufluss:

- Gewässer-ID: 863004



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Vorderlützelaubach

Der Vorderlützelaubach entspringt in einem Wald im Gebiet Fischliberg. Er verläuft, bis auf einige Strassenunterquerungen, offen bis zur Kantonsstrasse am südlichen Vierwaldstätterseeufer. Die meisten Teile des Bachs liegen in Wäldern oder Sömmerungsgebieten.

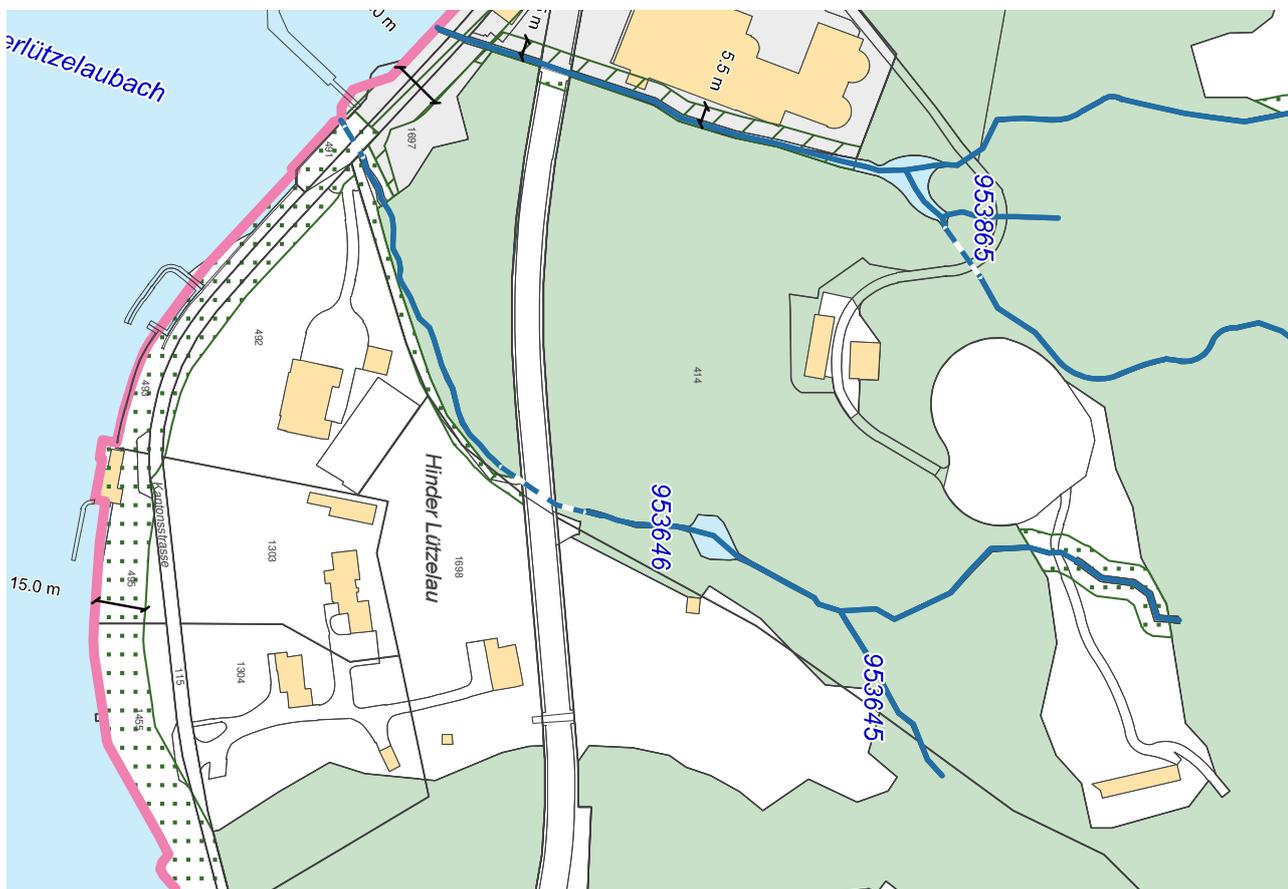
Der Vorderlützelaubach gefährdet das Gebiet bei dessen Einmündung in den Vierwaldstättersee. Durch eine Verklausung der Eindolung finden vor allem Ausbrüche oberhalb des Parkplatzareals statt. Dabei fliessen die Wassermengen über die Waldstrasse in den Parkplatz und anschliessend auf die Kantonsstrasse. Ausserdem können verschiedene Quellwasseraufstösse im Bereich des Schützenhauses bis auf den Parkplatz fliessen. Aus diesen Gründen herrscht in diesem Gebiet eine mittlere Gefährdung (Technischer Bericht 2008, Gefahrenkarte Weggis). Ausserhalb des Waldes und der Sömmerungsgebiete wird ein Gewässerraum festgelegt. Der Grund für den Gewässerraum bei den eingedolten Abschnitten ist die Hochwassergefährdung.

Der einzige Zufluss Gewässer-ID 863004 entspringt im Grütschewald und wird immer mindestens einseitig von Wald begleitet. Für diesen Abschnitt wurden keine Gefahren ausfindig gemacht.

5.3.3.11 Gewässer-ID: 953646 – Hinterlützelaubach

Zufluss:

- Gewässer-ID 953645



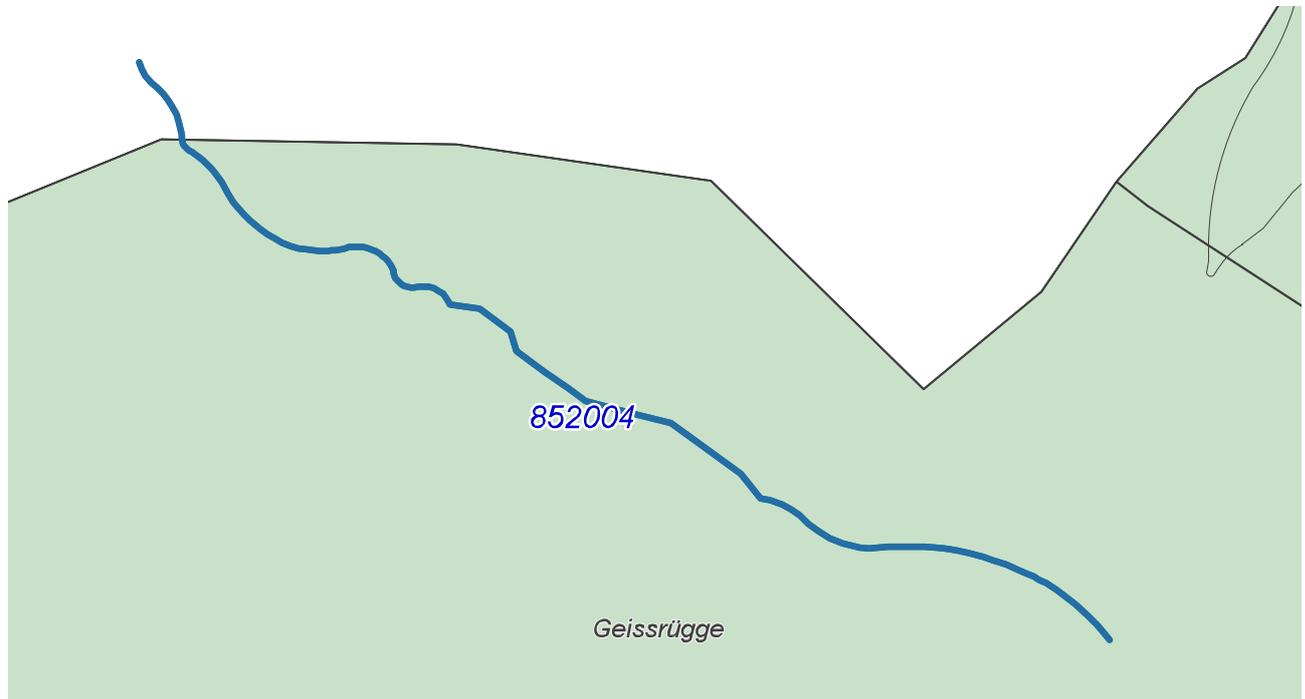
Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Hinterlützelaubach

Der Hinterlützelaubach entspringt im Lützelauerwald und fliesst, meist durch den Wald und Landwirtschaftszonen, in den Vierwaldstättersee. Lediglich unter Strassen wird der Bach eingedolt.

Auf den Kantonsstrassen und am Waldrand in Hinder Lützelau können geringe Gefährdungen durch Wasser entstehen. Ausserhalb des Waldes wird ein Gewässerraum festgelegt. Bei den eingedolten Abschnitten wird aufgrund der Hochwassergefährdung ein Gewässerraum festgelegt.

Der Zufluss Gewässer-ID 953645 entspringt in Hinder Lützelau und fliesst in den Hinterlützelaubach. Das Gewässer liegt vollständig im Wald. Im Wald wird kein Gewässerraum ausgeschieden, da kein überwiegendes öffentliches Interesse entgegensteht.

5.3.3.12 Gewässer-ID: 852004 – Rubibach, Greppen



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerraum, Rubibach, Greppen

Dieses Gewässer entspringt im Wald im Gebiet Geissrügge im Norden der Gemeinde Weggis. Es fliesst innerhalb der Gemeinde Weggis vollständig offen im Wald. Im Wald wird auf Weggiser Gemeindegebiet kein Gewässerraum ausgedehnt, da kein überwiegendes öffentliches Interesse entgegensteht.

5.4 Gewässerräume in der Nutzungsplanung

In Weggis werden die Vorgaben des Bundes und des Kantons zur Freihaltung des Gewässerraumes mit folgenden Zonen umgesetzt:

- Grünzone Gewässerraum (innerhalb des Baugebiets, Gr-G) und
- Freihaltezone Gewässerraum (Nicht-Baugebiet, Fr-G).

5.4.1 Zonenplan

Die Gewässerräume werden im Zonenplan orientierend dargestellt.

- Ein separater Teilzonenplan Gewässerraum zeigt die Gewässerräume im Massstab 1:5'000 im Detail.
- Die Gewässerräume sind jeweils als überlagerte Grünzonen (innerhalb des Baugebiets) bzw. als überlagerte Freihaltezonen (Nicht-Baugebiet) definiert.

5.4.2 Bau und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement werden die Gewässerräume mittels Grünzone und Freihaltezone in den Artikeln 15b (Grünzone Gewässerraum) und 31c (Freihaltezone Gewässerraum) gesichert.

Art. 15b Grünzone Gewässerraum (Gr-G)

¹ Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

² Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

³ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

⁴ Die Festlegung des Gewässerraums gemäss GSchV wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

Art. 31c Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)

¹ Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

² Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV)

³ In den im Teilzonenplan Gewässerraum speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

⁴ Die Festlegung des Gewässerraums gemäss GSchV wird in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

5.5 Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem Teilzonenplan Gewässerraum sowie den dazugehörigen Änderungen im Bau- und Zonenreglement zuzustimmen.

Weggis, 25. September 2024

GEMEINDERAT WEGGIS



Roger Dähler
Gemeindepräsident



Godi Marbach
Geschäftsführer / Gemeindeschreiber

6. Abstimmungsvorlage B Teilzonenplanänderung und Bebauungsplan Lützelau

6.1 Anlass der Planung

6.1.1 Ausgangslage

Die Parzellen Nrn. 487 und 816, auf welchen sich das Gebäude des ehemaligen Hotels Lützelau befindet, liegen im östlichen Gemeindegebiet von Weggis in unmittelbarer Nähe der Grenze zur Gemeinde Vitznau. Zurzeit wird das ehemalige Hotel als internationale Hotelfachschule genutzt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse befindet sich auf Parzelle Nr. 489 das Seerestaurant Lützelau. Aufgrund der topographisch schwierigen Lage zwischen dem Vierwaldstättersee mit dem Gewässerraum und den bestockten Hängen der Rigi mit dem Waldabstand ist die Bebaubarkeit der attraktiv am See gelegenen Liegenschaft stark eingeschränkt.

- Die Grundeigentümerschaften der Liegenschaft führten zwischen 2012 und 2019 mehrere Konkurrenzverfahren durch, um das ortsverträgliche Volumen sowie die Qualitätsanforderungen an die Gestaltung der Gebäude und der Umgebung zu bestimmen.
- Die Zwischenergebnisse wurden jeweils der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) zur Stellungnahme unterbreitet; die Stellungnahmen dienten zur Formulierung der Aufgabenstellung für die nachfolgenden Planungsschritte.
- Im Jahr 2019 wurde ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren in Form eines Studienauftrages durchgeführt. Dabei wurde das Projekt der Rolf Mühlethaler Architekten aus Bern und w+s Landschaftsarchitekten AG aus Solothurn zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Ergebnis wurde als Richtprojekt mit den Bestandteilen Architektur und Landschaft ausgearbeitet und dient als Grundlage der vorliegenden Planung.
- Aufgrund des Ergebnisses des Studienauftrages wurde für das Planungsgebiet eine Teilzonenplanrevision sowie eine Sondernutzungsplanung erarbeitet. Der Zonenplan sieht aufgrund der Ergebnisse aus dem Wettbewerb folgende kleinere 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.
 - Die kantonalen Anforderungen betreffend Waldabstand und Gewässerraum sind im Zonenplan zu erfüllen.

6.1.2 Perimeter

Der Perimeter der vorliegenden Teiländerung des Zonenplans und des Bebauungsplans Lützelau umfasst die Parzellen Nrn. 487 (anteilig), 489 und 816. Die Kantonsstrasse unterteilt den Perimeter in zwei Teilbereiche.



Perimeter Grundlagenkarte ÖREB, Quelle: geo.lu.ch (Download: 10.02.2020)



Perimeter Luftbild, Quelle: map.geo.admin.ch (Download: 10.02.2020)

6.1.3 Verfahren

2012: Konkurrenzverfahren 1. Phase

Die Grundeigentümerin der Parzellen möchte mit einem Ersatzneubau das bestehende Hotel Lützelau durch ein Heimhotel für Personen mit Handicap ersetzen.

- Dazu startete sie im Juni 2012 ein Konkurrenzverfahren. In der ersten Phase sollte ein landschaftsverträgliches oberirdisches Nutzungsmass ermittelt werden, wozu sechs Architekturbüros eingeladen wurden.
- Aufgrund der eingereichten Studien wurde mit Bericht vom 18. April 2013 das oberirdische Nutzungsmass für die 2. Phase auf maximal 20'000 m³ festgelegt.

2016: Konkurrenzverfahren 2. Phase, 1. Stufe

Die 2. Phase des Konkurrenzverfahrens wurde im Juni 2016 gestartet, wobei wieder die sechs vorherig eingeladenen Architekturbüros teilnahmen.

- Nachdem sich für das angedachte Betriebskonzept des Heimhotels mit Abschluss der 1. Phase kein Investor finden liess und sich die Investorengruppe neu formierte, wurde das Nutzungskonzept für die 2. Phase angepasst.
- Die Architekturbüros wurden angehalten, Lösungsvorschläge für einen Hotelkomplex mit Gesundheits-, Kur-, Klinik- und Reha-Nutzungen mit touristischer Ausrichtung, ergänzt mit Personalwohnungen zu erarbeiten.
- Des Weiteren sollte ein Fremdnutzungsanteil für Stockwerkseigentumswohnungen vorgesehen werden. Dabei musste zwingend das festgelegte oberirdische Nutzungsmass von 20'000 m³ eingehalten werden.
- Das Restaurant am See ist stark von der saison- und witterungsabhängigen Naherholung abhängig. Auch der Hotelbetrieb wird saisonale Schwankungen erfahren. Es ist darum wirtschaftlich nicht tragfähig, für beide Verpflegungsbedürfnisse beidseits der Kantonsstrasse je ein selbständiges Restaurant zu betreiben. Es ist nicht nur wirtschaftlich, sondern auch lagemässig attraktiv, die Restauration eines «Seehotels» am See anzubieten.
- Darum wird im Projekt das Restaurant am See beide Funktionen – für die Bedürfnisse des Hotels wie auch der Naherholung – erfüllen müssen. So sollten für die seeseitige Parzelle, welche auf der gegenüberliegenden Seite der Kantonsstrasse liegt, zudem Vorschläge für einen zweigeschossigen Ersatzneubau des Restaurants aufgezeigt werden. Dieser sollte mit einer oberirdischen und witterungsgeschützten Verbindung (Passerelle) mit dem Hotelkomplex verbunden werden. Dadurch könnte künftig eine sichere Verbindung zum See gewährleistet werden, was für die angestrebten Gästekategorien von hoher Priorität ist.
- Mit Bericht vom 22. Februar 2017 wurde die 1. Stufe der 2. Phase abgeschlossen und gleichzeitig drei Lösungsvorschläge ausgewählt, deren Verfasser zur Weiterbearbeitung in der Folgestufe eingeladen wurden.

2017: Einbezug und Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK)

Im Rahmen der Beurteilung der 1. Stufe der 2. Phase, welche im Januar 2017 stattfand, äusserten die Vertreterinnen und Vertreter des Landschaftsschutzverbandes Bedenken gegenüber der sich abzeichnenden Gebäudevolumen, dies in Zusammenhang mit der Lage der Parzellen im BLN-Gebiet (Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung).

- Aus diesem Grund wurde beschlossen, vor dem Start der nächsten Stufe die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) zur Stellungnahme einzuladen. Dadurch wurde sichergestellt, dass allfällige Korrekturen in der Folgestufe frühzeitig in die Arbeiten einfließen und entsprechend berücksichtigt werden konnten.
- Am 20. Juli 2017 wurden drei Fachpersonen der ENHK zu einer Besichtigung begrüsst und mittels Kurzpräsentation über die bisherigen Schritte informiert. Dabei konnten die Ergebnisse des Studienauftrages aller sechs eingeladenen Architekturbüros, jeweils mit Stand 1. Phase und 2. Phase - 1. Stufe, im Modell betrachtet werden.
- Mit dem Bericht der ENHK vom 19. Oktober 2017 zeigte sich, dass die Bedenken des Landschaftsschutzverbandes begründet waren. Im Wesentlichen stellte die ENHK fest, dass das in Aussicht gestellte Volumen von 20'000 m³ um ein Vielfaches höher sei als jenes des bestehenden Hotelbaus. Sämtliche Vorschläge für einen Ersatzneubau

wurden mit dem vorgegebenen Volumen und der Höhenentwicklung als schwerwiegende Beeinträchtigung hinsichtlich der Schutzziele des BLN-Gebietes beurteilt.

- **Damit das Vorhaben allenfalls als landschaftsverträglich eingestuft werden könne, bedürfe es einer grundlegenden Überarbeitung. Das Gebäudevolumen sei deutlich zu minimieren. Des Weiteren schrieb die ENHK vor, dass der Neubau maximal acht Geschosse aufweisen dürfe und die Längenentwicklung nach Westen deutlich zu reduzieren sei, damit der Grünraum zwischen Hotel und Wohnbauten erhalten bleibe.**

2017: Zwischenstufe

In der Zwischenstufe waren die drei zur Weiterbearbeitung bestimmten Konzepte so weit zu reduzieren, dass ein allseitig akzeptierbares oberirdisches Nutzungsmass erreicht wurde.

- Die ENHK stellte fest, dass mit der Reduktion des Nutzungsmasses eine deutlich bessere landschaftliche Integration der Baukörper erzielt werden konnte. Die Kommission gehe davon aus, dass die Weiterentwicklung der Projekte mit einem maximalen oberirdischen Nutzungsmass von 17'000 m³ und unter Berücksichtigung der im Gutachten vom 19. Oktober 2017 aufgeführten Bedingungen zu einer landschaftsverträglichen Lösung führen könne, die voraussichtlich nur noch als leichte Beeinträchtigung des BLN-Objekts einzustufen sei.
- Mit dem Vorliegen der Rückmeldung der ENHK beschloss das Beurteilungsgremium abschliessend, welche Teilnehmer in der Lage waren, mit ihrem Lösungsvorschlag die Anforderungen der ENHK und der Veranstalterin zu erfüllen und daher zur Weiterbearbeitung in der 2. Stufe eingeladen wurden.

2019: Konkurrenzverfahren 2. Phase, 2. Stufe

Die 2. Stufe wurde am 22. März 2019 abgeschlossen und das Projekt der Rolf Mühlethaler Architekten und w+s Landschaftsarchitekten AG zur Weiterbearbeitung empfohlen.

- Das Team wurde mit der Ausarbeitung eines Richtprojekts, welches dem Bebauungsplan und der Teilzonenplanänderung als Grundlage dient, beauftragt.
- Die Erarbeitung erfolgte im Frühjahr 2020 in enger Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft, der Gemeinde und den Verfassern des vorliegenden Bebauungsplans und der Teiländerung des Zonenplans.
- Das Richtprojekt wird detailliert in Kapitel 6.6.1 beschrieben.

6.1.4 Rechtliche Verankerung

Die rechtliche Verankerung der Ergebnisse des Konkurrenzverfahrens und des erarbeiteten Richtprojektes erfolgt mittels eines Bebauungsplans gemäss § 65 ff PBG sowie einer Teiländerung des Zonenplans.

- Die Erläuterungen zur Teilrevision Zonenplan und zum Bau- und Zonenreglement finden sich in Kapitel 6.8.
- Der Bebauungsplan wird in Kapitel 6.9 beschrieben.

6.2 Organisation und Ablauf der Planung

6.2.1 Umfang der Planungsvorlage

Rechtsverbindlicher Inhalt:

- Situationsplan 1:500 zum Bebauungsplan Lützelau vom 30. August 2023
- Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Lützelau vom 10. April 2024
- Teilzonenplan Lützelau 1:2000 vom 30. Oktober 2020

Wegleitender Inhalt:

- Richtprojekt Architektur der Rolf Mühlethaler Architekten vom 21. Dezember 2021
- Richtprojekt Landschaft der w+s Landschaftsarchitekten AG vom 19. Januar 2022
- Vorstudie Hochwasserschutz und ökologische Massnahmen der Schubiger AG Bauingenieure vom 20. Dezember 2021
- Lärmgutachten der SINUS AG vom 31. Juli 2020

Orientierender Inhalt:

- Planungsbericht nach RPV 47 vom 24. Juli 2024
- Schlussbericht des Studienauftrags vom 17. April 2019
- Vorprüfungsbericht BUWD vom 21. Juli 2021

Inhalte auf der Website
www.zukunft-weggis.ch



URL siehe unten

6.2.2 Projektorganisation

Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte durch das folgende Projektteam:

Name	Funktion
Gemeinde Weggis	
Baptist Lottenbach	Gemeinde Weggis, Gemeinderat
Stefan Aeschi	Gemeinde Weggis, Leiter Bau und Infrastruktur (bis 2021)
Helga Matuschke	Gemeinde Weggis, Leiterin Bau (ab 2021)
Eigentümerschaft	
Adrian Scola	Romano & Christen Architekten HTL, Luzern
Hansueli Remund	Hansueli Remund Raumplanung GmbH, Luzern
Projektkoordination, Bebauungsplan und Teiländerung Zonenplan	
Mirco Derrer	Projektleiter Planteam S AG, Luzern
Tobias Sonderegger	Stv. Projektleiter Planteam S AG, Luzern (bis 08.2021)
Linus Boog	Junior Projektleiter Planteam S AG, Luzern (seit 08.2021)

URL QR-Code: www.zukunft-weggis.ch/phasen/teilzonenplanaenderungen/teilzonenplan-und-bebauungsplan-luetzelau

Richtprojekt Architektur und Landschaft

Rolf Mühlethaler	Rolf Mühlethaler Architekten, Bern
Ueli Meuter	Rolf Mühlethaler Architekten, Bern
Sara Bieri	Rolf Mühlethaler Architekten, Bern
Toni Weber	w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn
Valerie Paul	w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn

Vorstudie Hochwasserschutz und ökologische Massnahmen

David Zihlmann	Schubiger AG Bauingenieure, Hergiswil
----------------	---------------------------------------

Fachbericht Lärmschutz

Buzz Aebischer	Sinus AG, Sempach-Station
----------------	---------------------------

6.2.3 Planungsschritte

bisher

Konkurrenzverfahren 1. Phase	Juni 2012 – April 2013
Konkurrenzverfahren 2. Phase, 1. Stufe Studienauftrag	Juni 2016 – Februar 2017
Präsentation ENHK Kommission	20. Juli 2017
Gutachten der ENHK Kommission	19. Oktober 2017
Stellungnahme Grundeigentümerschaft	1. Dezember 2017
Zwischenstufe	März – Oktober 2018
Stellungnahme der ENHK Kommission	9. Oktober 2018
Konkurrenzverfahren 2. Phase, 2. Stufe Studienauftrag	Dezember 2018 – März 2019
Erarbeitung Richtprojekt Architektur und Landschaft	bis Juli 2020
Erarbeitung Vorstudie Hochwasserschutz und ökologische Massnahmen	bis Juli 2020
Erarbeitung Lärmschutzgutachten	bis Juli 2020
Erarbeitung Bebauungsplan	August – Oktober 2020
Erarbeitung Teilzonenplanrevision	August – Oktober 2020
Sitzung mit Gemeinde	14. Oktober 2020
Beschluss Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung	13. Januar 2021
Kantonale Vorprüfung	März – Juli 2021
Öffentliche Mitwirkung	Herbst 2023
Überarbeitung nach Vorprüfung und Mitwirkung	Herbst 2023 – Frühling 2024
Öffentliche Auflage	29. April – 29. Mai 2024

ausstehend

Urnenabstimmung	24. November 2024
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

6.2.4 Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung wurde mit dem Vorprüfungsbericht vom 21. Juli 2021 abgeschlossen.

- Die darin enthaltenen Vorbehalte, Hinweise und Anträge wurden geprüft und umgesetzt oder deren Nichtumsetzung begründet.
- Aufgrund der kantonalen Vorprüfung gab es folgende grössere Änderungen:
 - Die Baubereiche A1, C und A6 liegen z.T. innerhalb des Waldabstands von 15 m. Nutzungen in diesen Bereichen wurden angepasst und im Bebauungsplan mit einem überlagerten Bereich und separater Legende «Nutzungseinschränkung gemäss Art. 7 SBV» ergänzt.
 - Änderung der Legende im Bebauungsplan von «Baulinien zum Schutz des Gewässerraums» zu «Grünzone Gewässerraum» (als orientierender Planinhalt).
 - Der Kanton bemängelte eine vertiefte Auseinandersetzung bei einigen Punkten im Wasserbauprojekt. Dies wurde gemäss Stellungnahmen angepasst.
 - Der Fussweg entlang des vorderen Lützelaubachs im Abschnitt des Gewässerraums wird im Bebauungsplan als unbefestigt dargestellt.
 - Es wurde eine detaillierte und umfassende Begründung für einen standortgebundenen, im öffentlichen Interesse stehenden Ersatzneubau im Gewässerraum im Rahmen der Bestandesgarantie ergänzt.
 - Der Plan für das Beseitigungsrevers wurde angepasst.
 - Ergänzungen und Änderungen in den Sonderbauvorschriften zu den Themen Waldabstand, Nutzungsbeschränkungen, lichte Höhe Passerelle, Aussenräume, unbefestigter Fussweg, Übergang Landschaft und See.

6.2.5 Anpassungen vor der öffentlichen Mitwirkung

Zwischen der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung vergingen zwei Jahre. Eine detaillierte Überprüfung der Planungsinstrumente zeigte, dass die Unterlagen zum Bebauungsplan (Plan 1:500 und Sonderbauvorschriften) an gewissen Stellen überarbeitet werden müssen, damit sie auch für die zukünftigen übergeordneten Rahmenbedingungen genügend Flexibilität haben.

- Es handelt sich um Anpassungen in den Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan in den Themen Bedeutung der Richtprojekte, Baubereiche, Restaurant, Dachgestaltung.
- Der Bebauungsplan erfuhr Anpassungen bei der Höhenkote und des Baubereichs der Passerelle sowie bei den Baubereichsgrenzen Ost und West.

6.2.6 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 25. September bis zum 25. Oktober 2023 statt. Dabei ist eine Eingabe eingegangen. Diese wird im Folgenden kurz erläutert, hatte jedoch keine Anpassungen zur Folge.

- Die mitwirkende Person äusserte sich äusserst skeptisch gegenüber dem geplanten Bauvorhaben. Sie sieht darin einen weiteren Schritt weg vom traditionellen Weggiser Tourismus und befürchtet, dass ein weiterer grosser Hotelkomplex mit Gesundheits-, Kur-, Klinik- und Reha-Nutzung die landschaftliche Schönheit und den öffentlichen Zugang zum See beeinträchtigen würde.
- Sie argumentiert, dass der Markt für solche Einrichtungen in den Seegemeinden möglicherweise gesättigt sei und dass das geplante Projekt mehr einem Wohnkomplex ähneln könnte, wenn Eigentums-, Miet- und Personalwohnungen den Hauptteil ausmachen würden.

- Die Person weist auch auf mögliche Lücken und Sonderbewilligungen hin, die von grossen Unternehmen ausgenutzt werden könnten, um das Bauprojekt trotz Vorschriften zu realisieren.
- Sie befürchtet, dass der öffentliche Seeanstoss für die Öffentlichkeit eingeschränkt werden könnte und dass Weggis sein Ziel als Tourismusort verfehlen könnte, wenn weiterhin so grossflächig und übertrieben gebaut werde.
- Sie fordert eine Überprüfung des geplanten Bauprojekts und plädiert dafür, es ohne Sonderbewilligungen zu genehmigen und in der Grösse deutlich zu reduzieren, zum Wohle der Landschaft, der Einheimischen und Touristen.
- Ausserdem betont sie die Bedeutung der Beibehaltung eines öffentlichen Restaurants am Seeufer.

6.2.7 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 29. April bis am 29. Mai 2024 statt.

- Es sind keine Einsprachen eingegangen.

6.3 Planerische Rahmenbedingungen und Grundsätze

6.3.1 Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)

Am 1. Januar 2014 trat das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern in Kraft.

- Gemäss § 65 ff PBG ist es Sache der Gemeinde, Bebauungspläne aufzustellen, zu ändern und aufzuheben.
- Der Bebauungsplan Lützelau ist so erarbeitet, dass er sowohl mit dem neuen PBG als auch mit den bisherigen Bestimmungen gemäss Anhang zum PBG kompatibel ist.

6.3.2 Kantonaler Richtplan 2019

Zweck von Sondernutzungsplanungen

- Gemäss Koordinationsaufgabe S2-2 des Kantonalen Richtplans haben Sondernutzungsplanungen eine haushälterische Nutzung des Bodens zum Ziel. Dies wird mit einer Steuerung der Siedlungsentwicklung, mit Quartiergestaltungen inklusive Frei- und Grünräume, einer zweckmässigen Anordnung der Erschliessung und einer Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur angestrebt.
- Für den vorliegenden Bebauungsplan Lützelau treffen hauptsächlich die Ziele «Quartiergestaltung inklusive Frei- und Grünräume» sowie die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung» zu.

Raumstruktur

- Die im Richtplan 2009 verankerte kantonale Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur wurde im Rahmen der Raumentwicklungsstrategie 2012 weiter konkretisiert, wobei acht Gemeindekategorien gebildet wurden.
- Gemäss dieser Einteilung zählt die Gemeinde Weggis zur Kategorie L1 Stützpunkte in der Landschaft. Somit bildet die Gemeinde Weggis für die umliegenden Gemeinden eine wichtige Stützpunktfunktion unter anderem in Bezug auf Versorgung, Bildung und Freizeit.

Tourismus, Freizeit, Erholung

- Gemäss kantonalem Richtplan hat der Tourismus im Raum Weggis-Vitznau eine hohe Bedeutung, das Gebiet gehört zu den kantonalen Tourismuszentren mit nationaler und internationaler Ausstrahlung.
- Für das Gebiet der Rigi mit Weggis und Vitznau strebt der Kanton gemäss Koordinationsaufgabe R6-2 eine Förderung der touristischen Entwicklung unter Rücksichtnahme auf die Bevölkerung, die Umwelt und das Landschaftsbild an.

Landschaft

- Intakte und vielfältige Landschaften erhöhen die Lebensqualität der Bewohnenden und bilden ein Kapital für einen attraktiven Tourismuskanton. Insbesondere bei der Standortwahl ist die Landschaftsqualität zu berücksichtigen.
- Einem besonderen Schutz unterliegt das Seeufer, welches sowohl einen hohen ökologischen Wert hat als auch ein landschaftsprägendes Element darstellt. Um das Seeufer als attraktives Erholungsgebiet und ökologisch wertvollen Lebensraum zu bewahren, ist auf eine naturnahe Gestaltung zu achten.
- Mit der Nutzungsplanung haben die Gemeinden den Schutz des Seeufers zu gewährleisten.

6.3.3 Schutz- und Nutzungskonzept Vierwaldstättersee

Der Landschafts- und Naturraum um Lützelau wird im Schutz- und Nutzungskonzept Vierwaldstättersee mit steilen Seeufern und dementsprechend wenig Wasservegetation umschrieben.

- Im Konzept werden in diesen Steiluferbereichen die Erhaltung und Schaffung von Nischen (v.a. Buchten) hoch gewertet.
- Nebst dem Schutz der Ökologie und der Landschaft wird auch der Wert des Vierwaldstättersees als Erholungsraum betont. Zur Werterhaltung und Förderung dieses Erholungsraums sollen die Ufer vermehrt der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und mit Wander- und Radwegen ausgebaut werden. Grosse Anlagen wie Sportplätze, welche nur einem Teil der Bevölkerung zugänglich sind, sollen an den Seeufern vermieden werden.
- Der Wirtschaftsraum Vierwaldstättersee soll unter anderem durch die Sicherung der traditionsreichen Hotellerie gefördert werden. Eine wichtige Grundlage hierzu ist der Erhalt der landschaftlichen Schönheit um den See.
- Die Koordinationsblätter der Gemeinde Weggis charakterisieren das Gebiet um Lützelau mit einer vorrangigen Erholungsfunktion. Der Handlungsschwerpunkt liegt auf einer ästhetischen und gestalterischen Aufwertung. Es gibt einen öffentlichen Seezugang, den es zu schützen gilt.

6.3.4 Strategie Landschaft

In der Strategie Landschaft werden die vielfältigen Landschaften des Kantons Luzern analysiert und Ziele sowie Massnahmen pro Landschaftstyp ausgewiesen.

- Das Gebiet Lützelau in Weggis gehört zur Seenlandschaft. Im Handlungsfeld Gewässer werden drei Handlungsgrundsätze formuliert: «Strategische Planung Revitalisierung der Gewässer umsetzen», «Gewässerraum sichern» und «Zugänglichkeit zu Gewässern fördern».
- Im Rahmen der Teilzonenplanänderung und des Bebauungsplans ist dementsprechend der Fokus auf die naturnahe Gestaltung des Seeufers sowie auf dessen Zugänglichkeit zu richten.

6.3.5 Zonenplan heute

Die für den Bebauungsplan vorgesehenen Areale (Parzellen Nrn. Parzellen 487 und 489) liegen primär in der Kur- und Hotelzone (Mischzone Spezial S).

- Nördlich angrenzend an den momentan überbauten Bereich befindet sich ein Streifen Grünzone und Wald. Die Parzelle Nr. 816 befindet sich in der Wohnzone 2 mit nördlich angrenzendem Wald.
- Die im Rahmen der vorliegenden Teilzonenplanänderung vorgenommenen Anpassungen werden in Kapitel 6.8 erläutert.

Legende	
Grundnutzung Bauzone	
Wohnzone 2 (bis 11m)	
Mischzone Spezial (S)	
Grünzone	
Grundnutzung Nicht-Bauzone	
Wald	



Ausschnitt Kommunale Nutzungsplanung, Quelle: geoportal.lu.ch (Download: 06.02.2020)

6.4 Weitere relevante Sachbereiche

6.4.1 Erschliessung und Mobilität

Der Bebauungsplanperimeter liegt gemäss den kantonalen ÖV-Angebotsstufen in der Stufe 3, was einem sehr guten Angebot mit starker Marktstellung des öffentlichen Verkehrs entspricht.

- In dieser Stufe wird tagsüber in der Regel ein durchgehender 30-Minuten-Takt mit Verdichtungsleistungen zu den Hauptverkehrszeiten angeboten.
- Bei der Haltestelle Weggis, Lützelau beginnt ein Wanderweg, welcher den Hang hinauf Richtung Lützelauerwald führt und auf dem man weiter Richtung Weggis, Vitznau oder Rigi gehen kann. Entlang der Kantonsstrasse verläuft die Etappe 3 Luzern – Brunnen der Veloroute 38 Luzern Hinterland – Rigi.
- Die Parzellen im Bebauungsplanperimeter sind durch die Kantonsstrasse erschlossen.
- Es bestehen heute Parkierungsmöglichkeiten neben dem ehemaligen Hotel Lützelau.
- Das Seerestaurant Lützelau verfügt ausserdem über eine eigene Bootsanlagestelle.
- Das Richtprojekt sieht eine unterirdische Parkierungshalle für Hotelgäste vor, die bestehenden oberirdischen Besucherparkplätze bleiben bestehen.

6.4.2 Kantonsstrasse

Aufgrund der Lage der betroffenen Parzellen sind die Platzverhältnisse begrenzt und folglich die gesetzlichen Strassenabstände nicht einhaltbar. Im Rahmen der Vorprüfung bewilligte die kantonale Dienststelle vif mit Schreiben vom 1. April 2021 die folgenden Abstände, die gemäss dem vorliegendem Richtprojekt und dem Bebauungsplan eingehalten werden:

Hotelgebäude

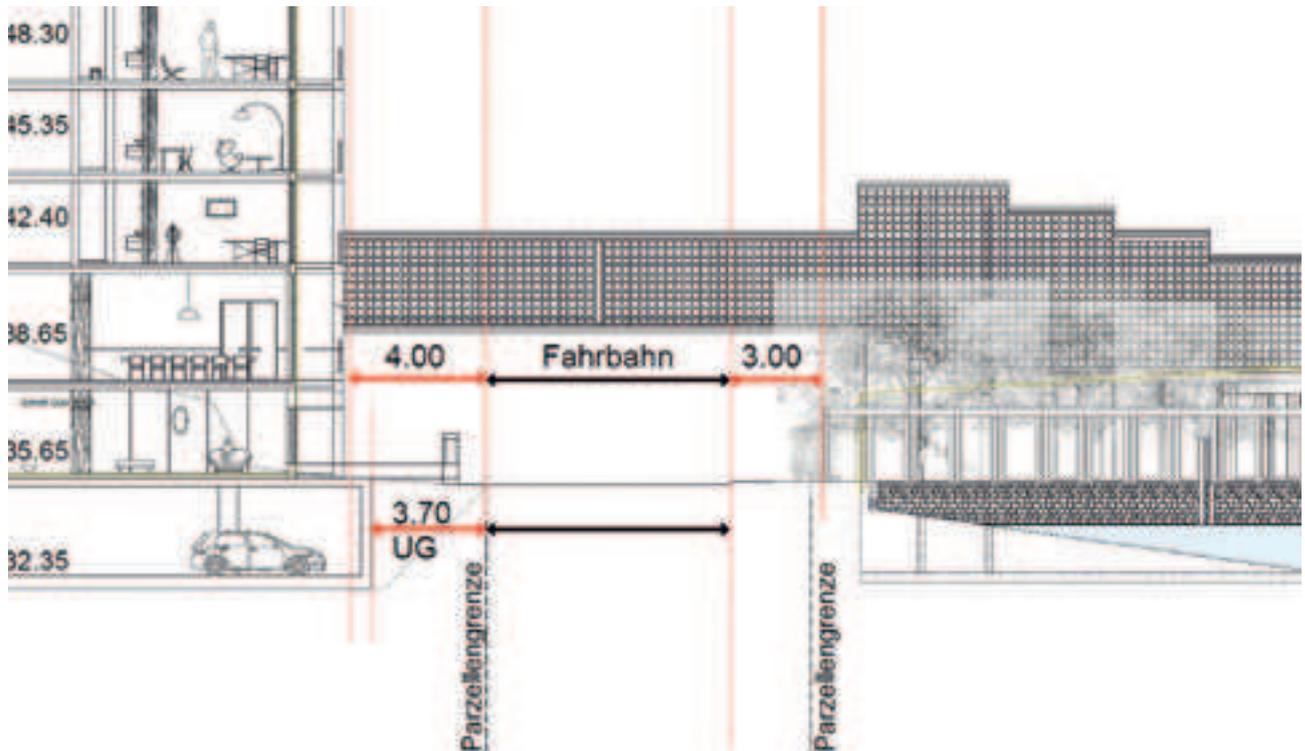
- Abstand ab Fahrbahnrand bis zur «Baulinie Fassade»: 6.00 m
- Abstand ab Fahrbahnrand bis zur «Baulinie Wohnaussenräume»: 4.00 m
- Abstand ab Fahrbahnrand bis zur «Baulinie Begrenzungsmauer (Bankettbreite)»: 0.60 m
- Beseitigungsrevers innerhalb eines Abstands von 4.00 m zum Fahrbahnrand

Restaurant

- Abstand ab Fahrbahnrand bis zur «Baulinie Fassade»: 3.00 m (bestehendes Restaurant hat einen Strassenabstand von 3.05 – 3.25 m)
- Beseitigungsrevers innerhalb eines Abstands von 3.00 m zum Fahrbahnrand

Passerelle

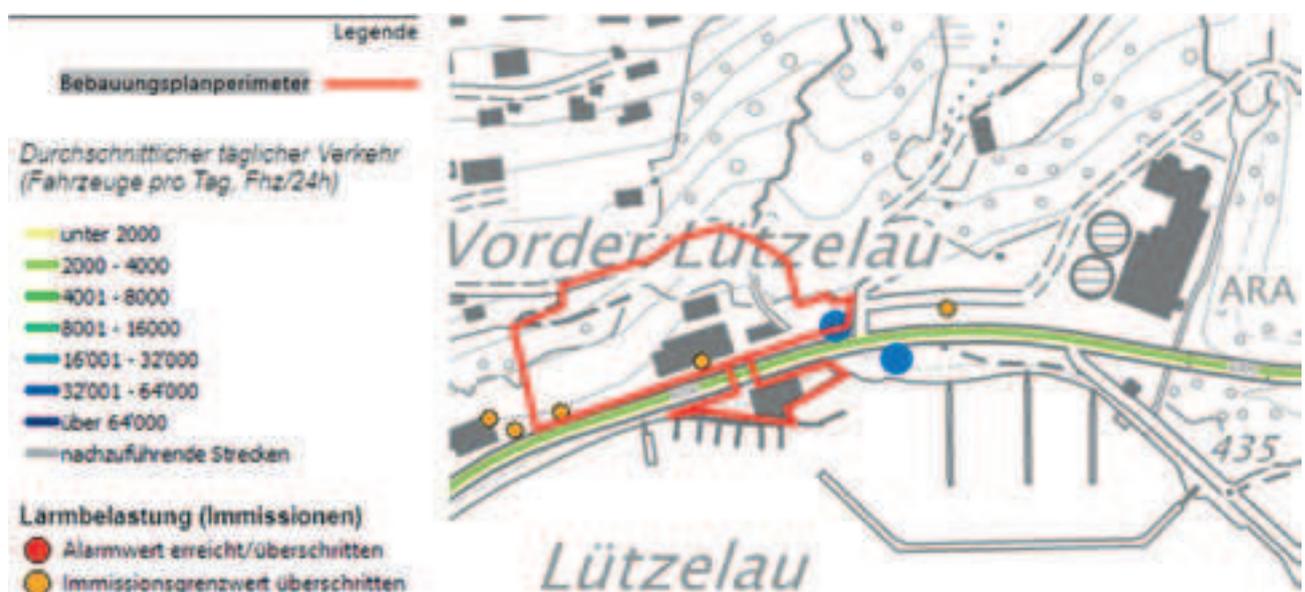
- Die strassenrechtliche Bewilligung für eine Passerelle mit einer minimalen Durchfahrtshöhe von 4.85 m wird in Aussicht gestellt.
- Für die dauernde Beanspruchung der Kantonsstrasse ist gemäss § 5 StrV eine einmalige Gebühr zu leisten.



Einhaltung der Abstände zur Kantonsstrasse

Strassenlärm

- Die Lärmschutz-Verordnung (LSV) des Bundes schreibt in strassenlärmbelasteten Gebieten die Erstellung von Lärmbelastungskatastern vor. Darin werden der durchschnittliche tägliche Verkehr sowie die Lärmbelastung dargestellt. Der Strassenlärmkataster bildet die Grundlage zur Planung und Durchführung erforderlicher Sanierungsmassnahmen.
- Auf der Kantonsstrasse im Bebauungsplanperimeter verkehren durchschnittlich 2'000-4'000 Fahrzeuge pro Tag. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Auf der Karte ist zu erkennen, dass am westlichen Ende des Perimeters sowie vor dem Hotel Lützelau der Immissionsgrenzwert überschritten ist. Aus diesem Grund wurde im Rahmen der vorliegenden Planung ein Lärmgutachten erstellt (siehe Kapitel 6.7.3)



Strassenlärmkataster 2018, Quelle: geoportal.lu.ch (Download: 05.02.2020), Bushaltestellen (blaue Punkte)

6.4.3 Wald

Das Grundstück grenzt nördlich an den Wald. Beim Planungsvorhaben sind Vorgaben bezüglich Waldabstand einzuhalten.

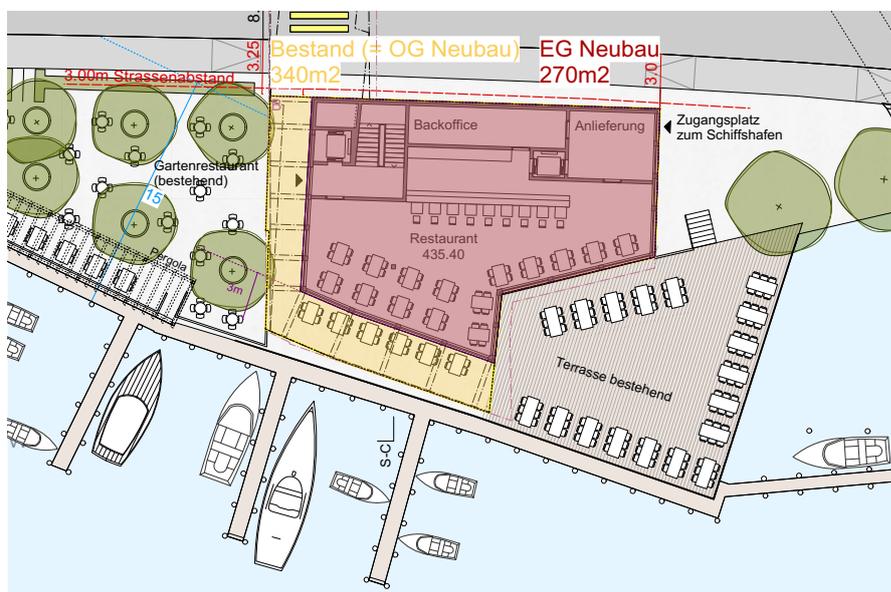
- Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement hat der Anwendung des minimalen Waldabstands von 15.00 m für Bauten und Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, zugestimmt. Im Rahmen der Teilrevision des Zonenplans ist dies über die Festlegung einer Baulinie (Waldabstandslinie) festzuhalten. Bauten und Anlagen, die der Nebennutzung dienen, dürfen die Waldabstandslinie um maximal 5.00 m überschreiten.
- Im Richtprojekt wurden die Waldabstandslinien dementsprechend berücksichtigt. Alle oberirdischen Bauteile halten den minimalen Waldabstand von 15.00 m ein, die Nebennutzungsflächen sind unterirdisch angeordnet und halten den reduzierten Abstand von 10.00 m ein.
- Im Rahmen der Vorprüfung bewilligte die kantonale Dienststelle rawi mit Schreiben vom 21. Juli 2021 den Waldabstand von 15.00 m und beantragte, einen entsprechenden Artikel in die Sonderbauvorschriften aufzunehmen. Dies wurde dementsprechend umgesetzt.

6.4.4 Gewässer

Die zu überbauenden Parzellen grenzen an den Vierwaldstättersee und an den Vorderlützelbach, der unter der Kantonsstrasse hindurchgeführt wird und in den Vierwaldstättersee fliesst.

- Der Bebauungsperimeter ist leicht bis stellenweise stark von Oberflächenwasserabflüssen betroffen. Dieser Umstand ist im Rahmen des Bebauungsplans zu berücksichtigen, allfällige Objektschutzmassnahmen werden im Rahmen eines separaten Hochwasserschutzprojektes geprüft.
- Östlich des Bearbeitungsperimeters befindet sich ein nachgewiesenes Grundwasservorkommen mit Mächtigkeitssklasse 0 – 5 m.
- Die zu bebauenden Parzellen liegen zu einem grossen Teil in einem Gewässerschutzbereich. Für bestimmte Bauten, Anlagen und Tätigkeiten gilt in diesem Bereich gemäss Gewässerschutzgesetz eine Bewilligungspflicht.
- Der Gewässerraum ist in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen und extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Im Bebauungsplanperimeter ist der Gewässerraum des Vierwaldstättersees und des Vorderlützelbachs auszuscheiden.
- Die Thematik Gewässerraum wurde mit dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) intensiv behandelt. In Absprache mit den Dienststellen Raum und Wirtschaft, Verkehr und Infrastruktur sowie Umwelt und Energie wurde vom BUWD schliesslich entschieden, dass auf die Festlegung des gesetzlichen Gewässerraums von 15.00 m ab Uferlinie nicht verzichtet werden kann und dieser über das bestehende Seerestaurant zu legen ist. Dies mit der Begründung, dass das Gebiet Lützelau nicht dicht überbaut und gemäss Gefahrenkarte Wasser von geringer bis mittlerer Gefährdung betroffen ist.
- Neubauten sind im Gewässerraum nicht erlaubt, es besteht aber die Bestandesgarantie. Der geplante zweigeschossige Ersatzneubau innerhalb des Gewässerraums bildet dabei einen Grenzfall. Da aber durch den Neubau die Eingliederung in das Landschaftsbild verbessert würde, die Zugänglichkeit zum See, durch die um 3.00 m von der Uferlinie zurückversetzte Südfassade des Erdgeschosses optimiert und die Grundfläche nicht erweitert würde, stimmt das BUWD dem Ersatzneubau gemäss Schreiben der Dienststelle rawi vom 27. November 2019 zu. Dies auch unter Berücksichtigung der seit 2012 laufenden Planungsphase sowie der wirtschaftlichen und touristischen Bedeutung des Gesamtprojektes. Es werden folgende Auflagen formuliert:
 - Die seeseitige Erdgeschossfassade hat einen minimalen Abstand von 3.00 m zur Uferlinie des Vierwaldstättersees einzuhalten.
 - Die Grundfläche des Erdgeschosses hat der Fläche des bestehenden, abzubrechenden Seerestaurants zu entsprechen.
 - Das Obergeschoss darf das Erdgeschoss seeseitig um maximal 3.00 m überragen und westseitig um das erforderliche Mass aufgrund der geplanten Passerelle über die Kantonsstrasse.
 - Der festzulegende Gewässerraum entlang des Vorderlützelbachs beträgt 11.00 m.

- Im Richtprojekt wurden die entsprechenden Abstände und Auflagen eingehalten und in der Erarbeitung des Bebauungsplans sowie der Teilzonenplanänderung berücksichtigt.
- In der nachfolgenden Abbildung wird die Situation des Seerestaurants dargestellt. Dabei ist ersichtlich, dass die Grundfläche des Erdgeschosses gegenüber dem Bestand mit vorliegendem Richtprojekt reduziert wird.



Situation Seerestaurant: rot-violette Fläche: Neue EG-Gebäudefläche mit 270 m², gelbe Fläche: Auskragendes Obergeschoss (entspricht der heutigen Gebäudefläche mit 340 m²).

- Gemäss Vorprüfungsbericht vom 21. Juli 2021 ist aus ökologischer Sicht festzuhalten, dass die Landschaftsverträglichkeit des Richtprojekts im BLN-Gebiet von der ENHK bestätigt wurde.
- Zudem weist die Dienststelle uwe darauf hin, dass der Uferabschnitt entlang des Seerestaurants ein geringes Potenzial für eine ökologische Revitalisierung aufweist. Dabei werden das Interesse des Naturschutzes und des BLN-Gebiets durch eine Aufstockung des Restaurantgebäudes nicht tangiert. Zudem ist keine Verschlechterung des Hochwasserschutzes durch eine Aufstockung des Restaurantgebäudes zu erwarten.
- Aus umweltrechtlicher Sicht stellen sie fest, dass mit der Erstellung eines zweigeschossigen Ersatzneubaus die heutige Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird, und dass keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.
- Zudem begrüssen sie die Festlegung einer Grünzone Gewässerraum entlang des Vorderlützelabachs.

6.4.5 Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte des Kantons Luzern besteht im Bereich des Bebauungsplanperimeters das Risiko von Überschwemmungen, Murgängen und Sturzprozessen. Im Rahmen des Bebauungsplans ist die Erarbeitung eines Hochwasserschutzprojektes am Vorderlützelabach notwendig.

- Die kantonale Dienststelle vif äusserte sich mit Mail vom 13. Mai 2019 wie folgt: «Das bestehende und das geplante Hotel sind durch Überflutungen des Vorderlützelabachs gefährdet (Schwachstelle Durchlass Lützelaurasse). Da sich der Durchlass auf der Parzelle des geplanten Bauprojekts befindet, wird empfohlen, eine Behebung der Schwachstelle zu prüfen (anstelle von Objektschutzmassnahmen am Gebäude – Einfahrt Einstellhalle)». Mit einer Behebung der Überflutungsgefährdung werden die Interessen des Wasserbaus berücksichtigt.
- Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurde von der Schubiger AG Bauingenieure, Hergiswil eine Vorstudie zu einem Wasserbauprojekt für den Vorderlützelabach erarbeitet. Darin werden mögliche Massnahmen zum Hochwasserschutz und den ökologischen Aufwertungen aufgezeigt (siehe Kapitel 6.7.1 und 6.7.2).

6.4.6 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler BLN

Die Lage des Bebauungsplanperimeters im BLN-Gebiet Gebiet Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi macht die sorgfältige Gestaltung und Eingliederung des Bauprojektes in die Landschaft zentral.

- So war auch bei der Beurteilung des Richtprojekts der Umgang mit dem Freiraum und die landschaftliche Integration der Baukörper ein entscheidendes Kriterium.
- Des Weiteren wurde auch die ENHK früh in die Erarbeitung einbezogen. Das ausgewählte Projekt überzeugte mit dem Zusammenspiel von Architektur und Aussenraumgestaltung, das die Qualitäten der Lage zwischen See und Berglandschaft unterstreicht, sowie mit der Gestaltung der rückwärtigen Hangseite als Landschaftsgarten (siehe Kapitel 6.6.2).

6.4.7 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS

Gemäss IVS (Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz) führt entlang der Kantonsstrasse ein historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung.

- Mit dem vorliegenden Richtprojekt wird eine Passerelle vorgesehen, die über die Kantonsstrasse führt. Am Verlauf, der Dimension und Ausgestaltung der Strasse wird jedoch nichts verändert.
- Die Teilzonenplanänderung und der Bebauungsplan tangieren somit die Strasse nicht.

6.4.8 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein Ortsbildinventar, in welchem insbesondere Baugruppen inventarisiert und beschrieben sind, ausserdem auch Umgebungszonen und -richtungen.

- Zum Perimeter des Bebauungsplans werden im ISOS keine Aussagen gemacht.

6.4.9 Denkmalschutz

Der Bebauungsplanperimeter tangiert keine im kantonalen Denkmalverzeichnis oder im Bauinventar der Gemeinde Weggis erfassten Objekte.

6.4.10 Kataster belasteter Standorte

Direkt angrenzend an den Bebauungsplanperimeter befindet sich im See ein belasteter, überwachungsbedürftiger Standort.

- Falls notwendig wird dieser Sachverhalt im Rahmen der nachfolgenden Baubewilligung behandelt.

6.4.11 Risikovorsorge / Störfall

Im Sinne der Risikovorsorge werden Gefahrenbereiche um Risikobetriebe oder -anlagen definiert, was dazu dient, Konflikte zwischen Siedlungsentwicklung und technischen Risiken frühzeitig zu erkennen und Lösungen zu erarbeiten.

- Gemäss Risikokataster des Kantons Luzern sind Objekte im Bebauungsplanperimeter durch keine technischen Risiken gefährdet.

6.5 Interessenabwägung Erneuerung des Seerestaurants im Gewässerraum

6.5.1 Überregionale Bedeutung des Hotels, des Seerestaurants und des Hafens Lützelau

Die Anlage Lützelau verbindet drei wichtige Elemente: Die Hotelanlage – der Bootshafen von regionaler Bedeutung – das Seerestaurant mit Bootsanlegemöglichkeiten.

- Bootshafen, Seerestaurant und Bootsanlegestellen erfreuen sich einer hohen Beliebtheit im Rahmen der regionalen Naherholung.
- Das Hotel ist in seinen veralteten Strukturen nicht überlebensfähig. Im Rahmen des vorliegenden Projekts werden die Nutzungen (Appartements und Touristik-Nutzungen) neu kombiniert und erlauben mit dieser Anordnung einen wirtschaftlichen Betrieb.
- Das vorliegende Richtprojekt, gestützt auf einem zukunftstauglichen Nutzungskonzept, schafft die Voraussetzungen, dass die Lützelau die touristischen Strukturveränderungen meistern kann.
- Es ist dabei das unbestrittene Ziel, dass alle drei oben aufgeführten Elemente (Hotel, Seerestaurant, Bootshafen) und damit auch die regionale Bedeutung der Anlage erhalten bleiben sollen. Dieses Ziel fand während der gesamten Projektentwicklung bei allen begleitenden Gremien und involvierten Stellen uneingeschränkte Zustimmung.

6.5.2 Ersatzneubau für das Seerestaurant

Ein wesentlicher wirtschaftlicher Faktor ist das Zusammenfassen der Küchen- und Restaurationsräume von Hotel und Seerestaurant.

- Das Seerestaurant ist stark saison- und witterungsabhängig und könnte mit dem angestrebten Qualitätsanspruch als selbständiges Restaurant nicht betrieben werden. Das Zusammenfassen der beiden Küchen garantiert den ganzjährigen Betrieb.
- Die Lützelau entspricht den Zielen des Zentralschweizer Tourismuskonzepts; die Betriebserneuerung und der Erhalt dieses Restaurants am See sind von öffentlichem Interesse.
- Das Seerestaurant ist insbesondere bei schönem Wetter ganzjährig gut besucht, da die Lage direkt am See für die Weggiser Bevölkerung, aber auch für Touristen sehr attraktiv ist. Es gehört zu den wenigen Betrieben mit direktem Zugang zum See beziehungsweise zu Bootsanlegestellen.
- Zum Betrieb gehören nicht nur die geschlossenen Räume des Restaurants, sondern ebenso das Gartenrestaurant unter dem Baumdach. Dieser gestaltete Aussenraum ist landschaftlich wertvoll und ein weiteres Argument, das Seerestaurant am jetzigen Standort zu erhalten.

6.5.3 Gewässerraum und Seerestaurant

Die Thematik Gewässerraum wurde mit dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) intensiv behandelt (siehe Kapitel 6.4.4).

- Der Gewässerraum wird somit dem Restaurant überlagert, das im Rahmen einer Ausnahmegewilligung zu genehmigen ist.
- Im Projektentwicklungsverfahren blieb das Seerestaurant im Rahmen des Gesamtprojekts unbestritten. Auch das kantonale Departement BUWD unterstützt das Seerestaurant an seiner bisherigen Lage.

6.5.4 Begründung des Ersatzneubaus

§ 178 Abs. 2 PBG führt die Aspekte auf, welche erfüllt sein müssen, wenn das Seerestaurant als Ersatzneubau bewilligt werden soll:

§ 178 * Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen

¹ In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden.

² Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn

- a. dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und
- b. keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

6.5.5 Rechtswidrigkeit wird nicht oder nur unwesentlich verstärkt

Durch das Zusammenfassen der Küchen für Hotel und Seerestaurant werden die Restaurationsräume erweitert.

- Die zumutbare, verhältnismässige Vergrösserung des Bauvolumens wurde zusammen mit dem BUWD festgelegt.
- Die Zugänglichkeit zum See wird durch eine um 3.00 m von der Uferlinie zurückversetzte Südfassade des Erdgeschosses auf der ganzen Länge verbessert; die seeseitige Erdgeschossfassade hält einen minimalen Abstand von 3.00 m zur Uferlinie des Vierwaldstättersees ein.
- Die Grundfläche des Erdgeschosses darf nicht grösser sein als die Fläche des bestehenden, abzubrechenden Seerestaurants. Im vorliegenden Projekt wird sie von 340 m² auf 305 m² reduziert.
- Das bisher ungenutzte Dachgeschoss wird als Hotel-Essraum ausgebaut und genutzt. Es darf das Erdgeschoss seeseitig um maximal 3.00 m überragen. Westseitig darf das Dachgeschoss um das erforderliche Mass in Erscheinung treten, wie die geplante Passerelle über die Kantonsstrasse dies erfordert.

6.5.6 Es stehen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegen

Das öffentliche Interesse eines unbebauten Seeufers steht der wirtschaftlichen und touristischen Bedeutung des Gesamtprojektes entgegen.

- Der heutige Bauzustand wird aus der Sicht des Gewässerraums verbessert, insbesondere da die Fassade des Erdgeschosses gegenüber dem heutigen Zustand zurückversetzt wird.
- Die Mehrnutzung wirkt sich nicht durch eine längere bebaute Uferlinie, sondern durch eine Mehrnutzung im Dachgeschoss aus.
- Das Seerestaurant beeinträchtigt mit seinen zwei Geschossen keine privaten Interessen; im Gegenteil: durch den Erhalt des Seerestaurants am heutigen Ort wird die hohe Bedeutung des Restaurants für die Naherholung erhalten.
- Der über 5-jährige aufwändige Planungsprozess mit zwei Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) und einer breiten Einbindung von Fachpersonen und Amtsstellen in einem Wettbewerbsverfahren über drei Phasen hat zu einem Gesamtprojekt geführt, das hohe Qualitäten in der Architektur und in den Freiräumen aufweist und breite Unterstützung findet. Dieses Ergebnis, wie auch die Reaktionen auf dieses Projekt, zeugen von einem grossen öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Lützelau im Gesamten.
- Auch die Erneuerung des vernachlässigten Parkwaldes mit der Wiederinstandstellung der Spazierwege und Plätze trägt zur verbesserten Eingliederung der Bauten und Anlagen ins Landschaftsbild bei.

6.6 Nachweis der städtebaulichen Qualität

6.6.1 Richtprojekt Architektur



Ansicht Richtprojekt Architektur, Quelle: Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA

Das Richtprojekt Architektur wurde von Rolf Mühlethaler Architekten, Bern erarbeitet. Der Situationsplan, die Richtprojektpläne aller Geschosse und die dazugehörigen Schnitte und Ansichten sind in Form eines separaten Plandossiers der vorliegenden Planung als wegleitender Bestandteil in der Bauverwaltung der Gemeinde Weggis sowie auf der Ortsplanungswebsite www.zukunft-weggis.ch einzusehen.

Historie

- Ab den 1850er-Jahren profitierten Touristen von den atemberaubenden Landschaftsqualitäten rund um den Vierwaldstättersee, welche durch Bahn, Schiff und Postkutsche erschlossen waren.
- Mit beneidenswerter typologischer Sicherheit und Selbstverständlichkeit prägen die stattlichen Hotels, häufig zusammen mit Bootshäusern und Strandbädern, ein Landschaftsbild und Ensemble von nationaler Bedeutung. Ihre unbescheidene Grösse, verbunden mit der unverkennbaren Hotel-Typologie, ist bereichernder Bestandteil des Landschaftsbildes am Vierwaldstättersee geworden.

Hauptbau

- Wie das bestehende Hotel Lützelau in Weggis versteht sich auch der geplante Ersatzneubau als Teil des Ganzen. Mit seiner geschichteten, differenzierten Architektur und dem Eingehen auf die Topographie vermittelt das neue Hotel zwischen Geschichte, Tradition und Moderne.
- Ostseitig stellt der grosszügige «Cour d'entrée» die Anlieferung, das kurzzeitige Parken und den repräsentativen Eingang sicher.
- Reduziert auf ein Gebäude mit klassischem Sockel, Beletage, Fassade, Dach und mit seinem vorgelagerten Seepavillon wird die typologische Analogie zum Vorgängerbau gewahrt. Vielmehr wird damit aber ein Konzept angestrebt, welches einer variablen und sich verändernden Nutzung eine Chance gibt und so über die heute bekannten Bedürfnisse hinausreicht.

-
- Wie viele und in welchem Verhältnis Hotelzimmer, Personalzimmer, Appartement-Wohnungen und Stockwerk-Wohnungen letztlich angeboten werden, bleibt innerhalb der Vorgaben gemäss Art. 5 SBV offen. Zwei durchgehende Treppenhäuser mit Liftanlage stellen nicht nur die notwendige Entfluchtung, sondern eben auch die separate Erschliessung von Hotel und Stockwerkeigentum sicher.
 - Zentrum des Hotels bildet die dreigeschossige Eingangshalle, welche das Parterre, die Beletage und die Passerelle räumlich in Verbindung setzt und differenzierte Ausblicke hang- und seeseitig inszeniert. Neben der Lobby sind im Parterre die Verwaltung und die Rehabilitation untergebracht. In der Beletage sind überhohe, nutzungsneutrale, unterteilbare Räume für Seminare, Schulung, Cafeteria in Verbindung mit der Orangerie und der Terrasse vorgesehen. Die Enfilade durch die Gesellschaftsräume wird begleitet durch ein hochwertiges Interieur. Die Passerelle ist direkt den Aufzügen angeschlossen, so dass einfache Verbindungen zum Restaurantpavillon am See von allen Ebenen aus direkt und komfortabel gewährleistet werden können.
 - Im 2. – 4. Geschoss sind die klassischen Hotelzimmer untergebracht, im 5. Geschoss das Personalwohnen und im 6. und 7. Geschoss das Wohnen im Stockwerkeigentum. Der hangseitige Dachaufbau ergänzt das Verweil- und Aufenthaltsangebot zusammen mit einer attraktiven Dachterrasse.

Seerestaurant

- Auf nahezu gleichem Fussabdruck (siehe Planskizze unter Kapitel 6.4.4) steht der in Holz konstruierte Seepavillon in direktem Verbund mit der Passerelle. Das Erdgeschoss wird gegenüber dem heutigen Bau um 3.00 m vom Seeufer zurückversetzt und verkleinert.
- Anstelle des bisherigen ungenutzten Dachgeschosses wird der Hotel-Speisesaal als zweites Geschoss gebaut, der zweiseitig auskragt, so dass das öffentliche Restaurant im EG von gedeckten Terrassen profitieren kann. Der Speisesaal ist architektonisch so gestaltet, dass er förmlich zu schweben scheint.
- Die Richtung See abgestufte Dachlandschaft lässt den Pavillon seeseitig so niedrig wie möglich erscheinen. Strassenseitig steigt das Dach so weit an, wie dies für die Benützung der Passerelle erforderlich ist.
- Westseitig wird das bestehende Baumdach des Gartenrestaurants mit Kastanienbäumen vervollständigt. Westseitig wird der Zugangplatz durch markante Kastanienbäume begrenzt.

Passerelle

- Innerhalb der Passerelle, welche zwischen Hotel und Seepavillon vermittelt, laden Nischen zum Verweilen ein.
- Schaufensterartige Fassaden weisen den Blick in die hangseitige Vegetation und zum See, blenden die Kantonsstrasse aus und bereichern den Weg mit den einmaligen Landschaftsbildern.

Architektonische Aussengestaltung

- Seeseitig entwickelt die Architektur, die an Veranden erinnern, zusammen mit Ausstellmarkisen ein reiches, durch Licht und Schatten belebtes, raumhaltiges Erscheinungsbild. Die robuste, aber fein gegliederte Betonarchitektur wechselt in den zwei obersten Vollgeschossen durch ihre Tiefenwirkung und Differenz des strukturellen Masses ihren Rhythmus und geht über in eine konstruktive Architektur, die an das Dach des Vorgängerbaus erinnert.
- Die Zimmer sind in ihrer Räumlichkeit einfach konzipiert und somit flexibel hinsichtlich individueller Veränderungen. Durch die grossflächigen Verglasungen wird der malerische Landschaftsraum Teil des Zimmers. Schiebetüren ermöglichen den schwellenlosen Übergang zu den Veranden, welche neben der Aufenthaltsqualität auch als Brise Soleil dienen und so der offene Blick auch bei Sonnenschein nicht durch Storen behindert wird.

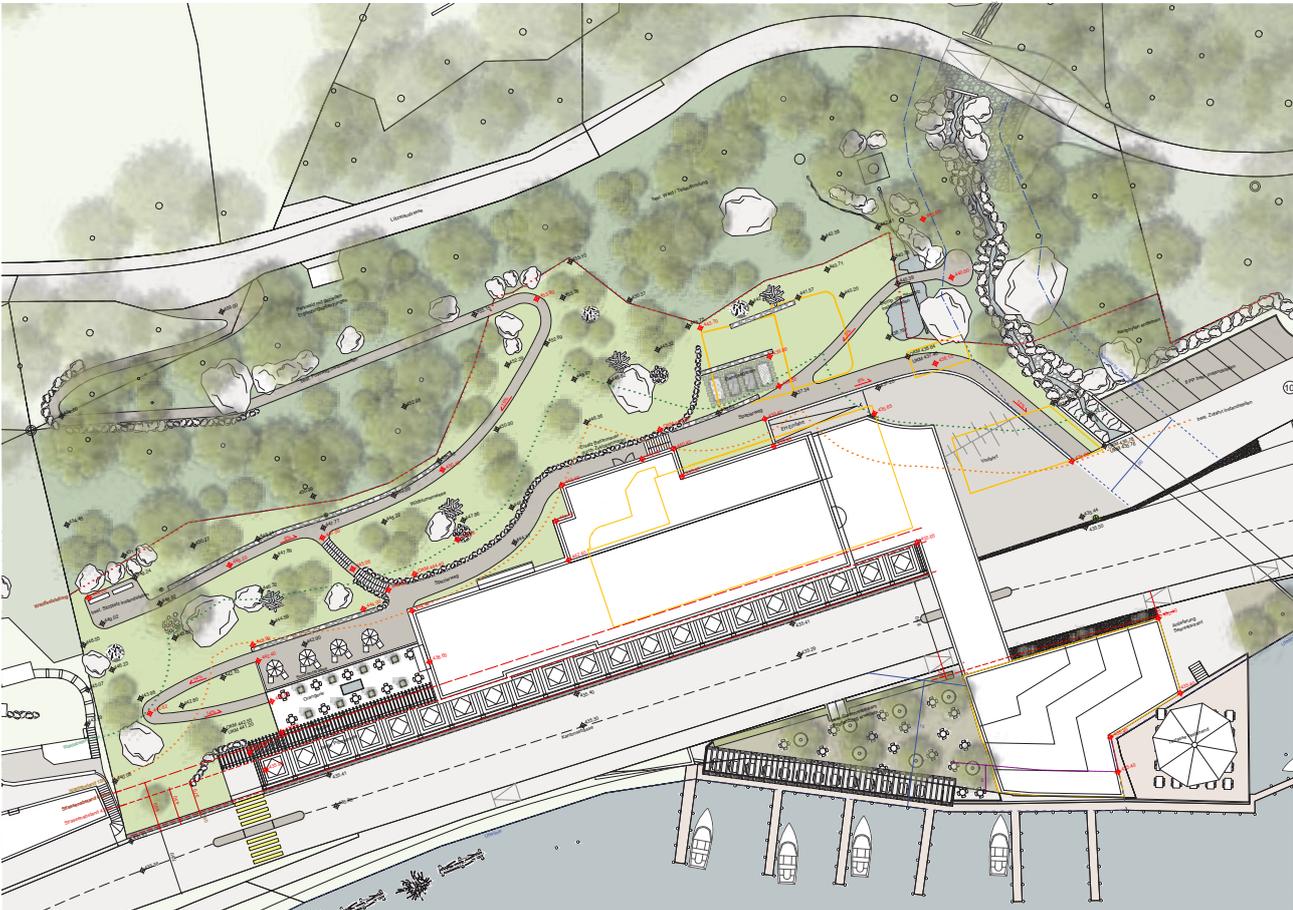
Parkierung / Technik

- Die Parkierung besteht aus den heute bestehenden Besucherparkplätzen beim Vorderlützelalbach (für das öffentliche Restaurant), sowie Parkplätze im Untergeschoss des Hauptgebäudes.
- Das Untergeschoss ist durch den 10.00 m Waldabstand und den Strassenabstand (bis zum Beseitigungsrevers von 4.00 m zum Fahrbahnrand) begrenzt. Mit dem UG wird der Nachweis für ca. 50 PP erbracht.
- Werden aufgrund der Betriebsnutzungen im Hotelbau technische Räume oder mehr als 55 PP benötigt, die im Untergeschoss platziert werden sollten, ist dafür partiell ein zweites Untergeschoss zulässig, das im Richtprojekt nicht dargestellt wird.



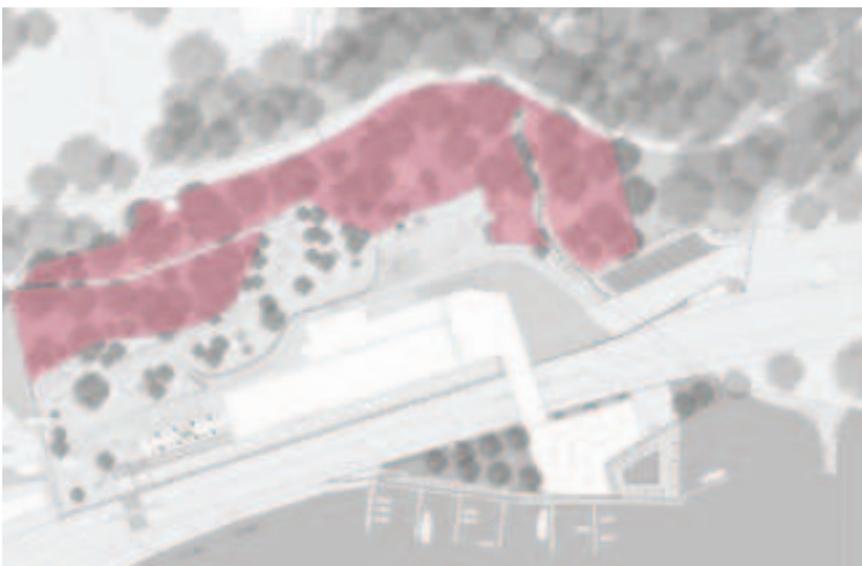
Seitenansicht Richtprojekt Architektur, Quelle: Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA

6.6.2 Richtprojekt Landschaft



Richtprojekt Landschaft, w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn (Stand: 21.12.2021)

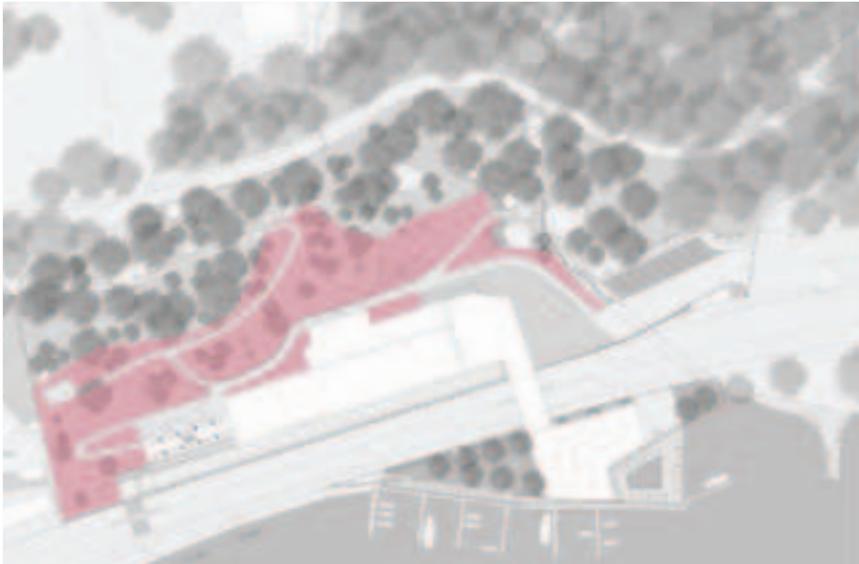
Das Richtprojekt Landschaft wurde von der w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn erarbeitet. Die separaten Planunterlagen liegen als begleitende Bestandteile der vorliegenden Planung in der Bauverwaltung der Gemeinde Weggis sowie auf der Ortsplanungswebsite www.zukunft-weggis.ch zur Einsicht auf.



Übersicht Parkwald, w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn

Parkwald

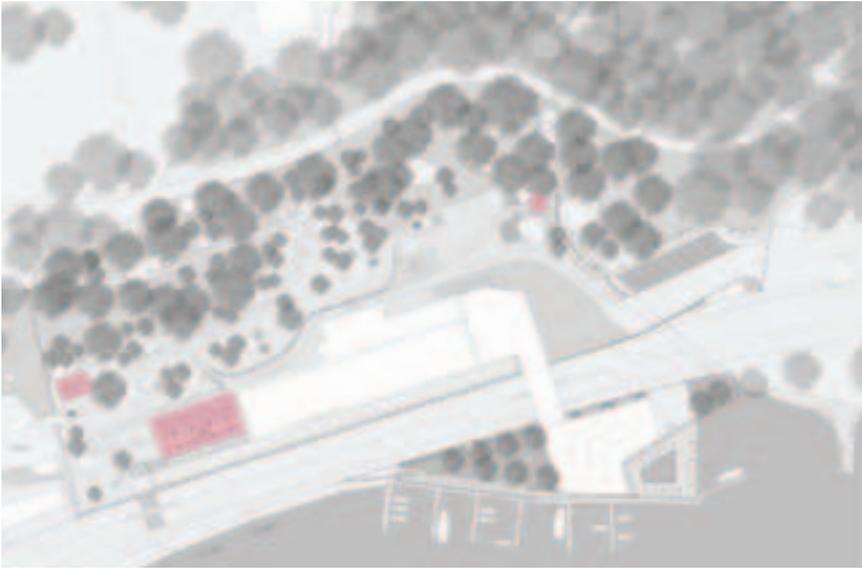
- Aus dem heutigen Bestand wird deutlich, dass das unterhalb der Lützelastrasse gelegene Gebiet zur einstigen Parkbepflanzung des Hotels gehört. Dieser Bereich unterscheidet sich in seiner Ausbildung klar vom umliegenden Wald und muss in seiner Betrachtung als zu der Hotelanlage gehörender Parkwald gelesen werden.
- Aus rechtlicher Sicht handelt es sich jedoch auch beim Parkwald um Wald. Durch gezielte Pflegemassnahmen und die Ergänzung mit standortgerechten Waldbäumen wird der Parkwald in den Bestand eingegliedert. Dadurch entsteht eine Fassung des Gesamtraumes und die Raumwirkung der einzelnen Teilbereiche wird akzentuiert.
- Die Spazierwege im Parkwald basieren auf der im Bestand erkennbaren ursprünglichen Wegführung. Die ursprüngliche Wegführung ist trotz fehlendem Unterhalt in weiten Teilen noch sicht- und erlebbar. Auch sind noch vereinzelt Möblierungen, wie Beleuchtungselemente und Sitzmöglichkeiten vorhanden.
- Die feststellbaren Restbestände der Spazierwege werden freigelegt, instand gestellt und gemäss ursprünglichem Vorbild an die neu konzipierten Flanierwege entlang des Hotelgebäudes angeschlossen.
- Durch gezielte Entfernung der Neophyten insbesondere des Kirschlorbeers entlang des Baches und der Integration von ökologischen Ausgleichsmassnahmen entsteht ein naturnaher Erholungsraum.



Übersicht Park, w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn

Park

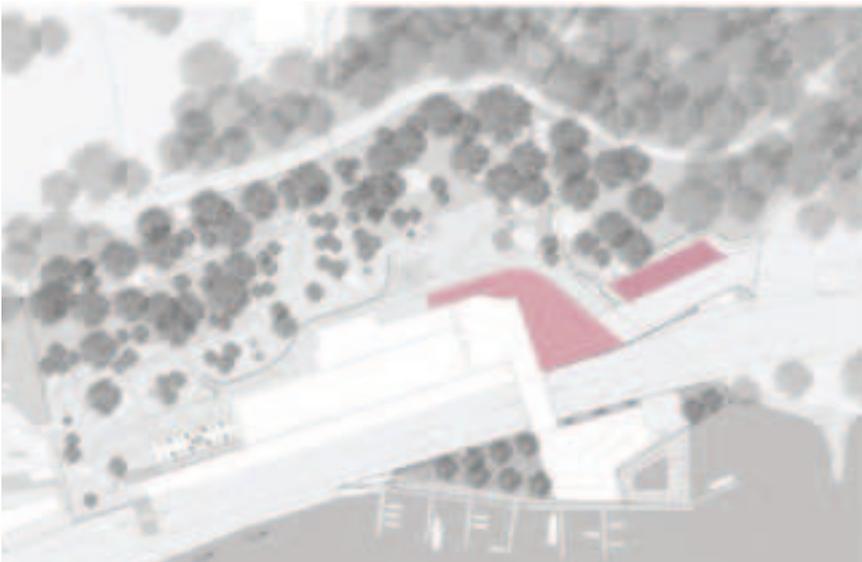
- Die Parklandschaft erstreckt sich über verschiedene abgeboöschte Terrassierungen mittig durch die Hotelanlage. Ein Wechselspiel von Blumenwiesen, Strauchgruppen und Nagelfluh Brocken bietet ein vielfältiges Erlebnisangebot.
- Die Spazierwege aus Kies schmiegen sich in die Parklandschaft ein. Durch die Höhenversätze entstehen spannungsgeladene, panoramaartige Sichtbeziehungen zum See und zur Berglandschaft.
- Die grossen Nagelfluh-Brocken werden als markante Elemente, wo möglich an den angestammten Plätzen oder falls von den Bauarbeiten betroffen, an anderer Lage in die Neugestaltung wieder integriert.
- Die im Bestand erkennbaren Aufenthaltsbereiche wie die Kanzel und der Sitzbereich inkl. Biotop beim Vorderlützelaubach werden als naturnahe Ruheräume instand gestellt.
- Die grossen Höhenversätze entlang der Spazierwege werden durch Zyklopenmauern aufgefangen, welche sich durch die rauen Steine in die restliche Parkgestaltung integrieren.



Übersicht Aufenthaltsflächen, w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn

Aufenthaltsflächen

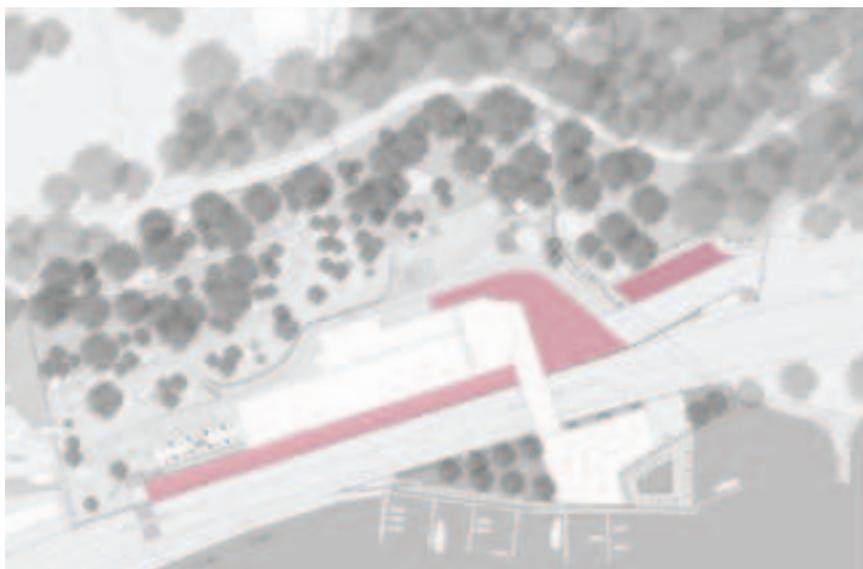
- Westlich des Hotelgebäudes entstehen zwei grosszügige Aufenthaltsbereiche.
- Die Orangerie mit mediterranem Flair im ersten Obergeschoss mit Wasserbecken, schattenspendender Pergola und Sitzgelegenheiten lädt zum Verweilen oder zum späteren Schlummertrunk ein.
- Ein Spazierweg führt zum höhergelegenen Sonnendeck, welches mit Liegeelementen zur Erholung dient. Weiter oberhalb befindet sich ein zusätzlicher Sitzplatz in den Hang eingebettet, der aus dem heutigen Bestand hervorgeht. Hier bietet sich ein eindrücklicher Ausblick über den Vierwaldstättersee zu den gegenüberliegenden Uferzügen und Berglandschaften.
- Ein weiterer Aufenthaltsplatz befindet sich ostseitig in der Nähe des Biotops über dem Vorderlützelbach. Die Sitznische wird gemäss den im Bestand erkennbaren Merkmalen instand gestellt und wieder an das Spazierwegnetz angebunden.



Übersicht Verkehrsflächen, w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn

Aufenthaltsflächen

- Die Hotelanlage wird gemäss heutigem Bestand von Osten erschlossen. Die grosszügige Vorfahrt als repräsentativer Zugang mit Drop-Off direkt vor dem Gebäude und zurückversetzter Einfahrt zur Einstellhalle wird als einheitliche Asphaltfläche ausgestaltet.
- Daran angrenzend werden die im Bestand bereits vorhandenen Kurzzeitparkplätze instand gestellt und in die neue Situation integriert.
- Die Hotelanlage wird über eine Fussgängerquerung und über die Passerelle im Obergeschoss an das seeseitige Restaurant angebunden.



Übersicht Jardin Promenade, w+s Landschaftsarchitekten AG, Solothurn

Jardin Promenade

- Der Jardin Promenade bildet ein wichtiges Zwischenelement zwischen den Gemeinschaftsräumen des Erdgeschosses und dem angrenzenden Strassenraum.
- Der Raum zwischen Fassade und Fahrbahn beträgt lediglich 6.00 m.
- Dieser Raum hat einiges zu leisten: Gestaltung des optischen Bezugs zwischen Eingangsgeschoss und Fahrbahn, Lärmschutz, Blickfang für Autofahrer auf Augenhöhe, Schutz für Flanierende entlang der Strasse.

6.7 Weitere relevante Nachweise

6.7.1 Hochwasserschutz

Die Projektierung des Wasserbauprojektes ist auf Stufe einer Vorstudie erfolgt. Mittels einem Variantenstudium wurde die Bestvariante ermittelt und entsprechend der Projektstufe ausgearbeitet. Der detaillierte technische Bericht sowie die Detailpläne liegen der Planung als begleitende Bestandteile bei.

Hochwasserschutz Engstelle Lützelastrasse

- Gemäss dem Variantenstudium sieht die Bestvariante zum Ausbau der Engstelle bei der Lützelastrasse die Ausgestaltung einer Furt und einer Kuppe vor.
- Mit der Kuppe in der Strasse kann das Wasser kontrolliert über die Lützelastrasse abgeleitet werden, ohne dass es sich entlang der Strasse verteilt und unkontrollierbar über die Schulter entlastet.

Objektschutzmassnahmen am Gebäude

- Da bei einem Hochwasserereignis mit einer statistischen Eintrittswahrscheinlichkeit von 300 Jahren weder die Querung der Lützelastrasse, das Gerinne noch der Durchlass unter der Kantonsstrasse hindurch für die prognostizierten Abflussvoluminas ausgelegt sind, wird es zu Wasseraustritten aus dem Gerinne kommen. Durch das bestehende Geländere relief, wird ein Teil des Wassers hinter das Hotel strömen, von wo es kontrolliert dem See zugeleitet werden muss.
- Durch eine hochgezogene Betonstützmauer mit einer Höhe von 1.10 m wird das Wasser in einem Abflusskorridor um die Tiefgaragenzufahrt (Vorfahrt) herumgeleitet.
- Die durch Wasser angeströmte Aussenfassade muss komplett dicht (keine Fenster, Lichtschächte mind. 1.10 m über Terrain) und von der Materialisierung robust ausgestaltet werden (keine Aussendämmung usw.) um gegen die Einwirkungen bestehen zu können.
- Auf dem Vorfahrtsplatz selbst verhindert eine Kuppe ein Rückströmen des Wassers in die Tiefgarage.

Massnahmen an der Kantonsstrasse

- Bei Wasseraustritten aus dem Vorderlützelaubach und dem Stuckbach sammelt sich das Wasser aufgrund einer fehlenden Ableitung auf der Kantonsstrasse und verteilt sich Richtung Osten und Westen.
- Durch das Absenken des Trottoirs und des dahinterliegenden Terrains im Bereich des Gartenrestaurants bzw. im Bereich der Anlieferung des Seerestaurants werden zwei Abflusskorridore geschaffen, über welche das Wasser kontrolliert ab der Kantonsstrasse abgeleitet werden kann.
- Das Trottoir verbleibt zur Strasse hin mit 2.50 cm Anschlag geringfügig erhöht, damit die Strassenentwässerung im Regelfall weiterhin funktioniert und die Kantonsstrasse nicht über die Schulter direkt in den See entwässert.

6.7.2 Ökologische Aufwertung

Zur Aufwertung des terrestrischen und der aquatischen Ökosystems sind verschiedene gezielte Massnahmen geplant.

Aufwertungsmassnahmen terrestrisches Ökosystem

- Strukturelemente im Waldrandbereich
- Wildblumenwiese
- Ergänzung Wald und Parklandschaft mit einheimischen Gehölzen
- Aufwertung Stützmauern als Zyklopenmauern bzw. Trockensteinmauern
- Waldverträgliches Fusswegnetz
- Entfernen von Neophyten

Aufwertungsmassnahmen aquatisches Ökosystem

- Strukturelemente im Bereich mit geringen Wassertiefen
- Ausstiegshilfe für Amphibien und Reptilien aus Bachgerinne
- Minimierung der beanspruchten Flächen
- Reduktion befestigte Flächen im Gewässerraum
- Standortgerechte Ergänzung der Bepflanzung im Gewässerraum

6.7.3 Lärmgutachten

Der umfassende Bericht des Lärmgutachtens ist den Planungsunterlagen in der Bauverwaltung der Gemeinde Weggis sowie auf der Ortsplanungswebsite www.zukunft-weggis.ch beigelegt und ist wegleitender Bestandteil.

Anforderungen Lärmschutz

- Die Parzellen Nrn. 487 und 489 sind bereits heute überbaut und somit im Sinne der Lärmschutz-Verordnung als erschlossen einzustufen.
- Für die Beurteilung der Parkieranlagen und der Anlieferung gelten die Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm.

Resultate Lärmschutz

- Der massgebende Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe (ES) III von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Wohnräume, respektive von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts für Betriebsräume wird bei allen Empfangspunkten ohne spezielle Lärmschutzmassnahmen eingehalten.
- Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung sind erfüllt.

6.8 Teilrevision Zonenplan und Bau- und Zonenreglement

Im rechtskräftigen Zonenplan befinden sich die zu überbauenden Parzellen grösstenteils in der Kur- und Hotelzone (Mischzone Spezial S), ausserdem in der Wohnzone 2, der Grünzone und im Wald (siehe Kapitel 6.3.5).

Ausschnitt mit Änderungen (Gegenstand des Verfahrens)



Genehmigungsinhalt

-  Umzonung von der zweigeschossige Wohnzone B, resp. Kur- und Hotelzone in die Grünzone
-  Umzonung von der zweigeschossige Wohnzone B, resp Grünzone in die Kur- und Hotelzone
-  Einzonung in die Kur- und Hotelzone
-  Einzonung in die Bootshafenzone
-  Auszonung ins Gewässer

Gewässerraum

-  Grünzone Gewässerraum
-  Freihaltezone Gewässerraum

Orientierender Planinhalt

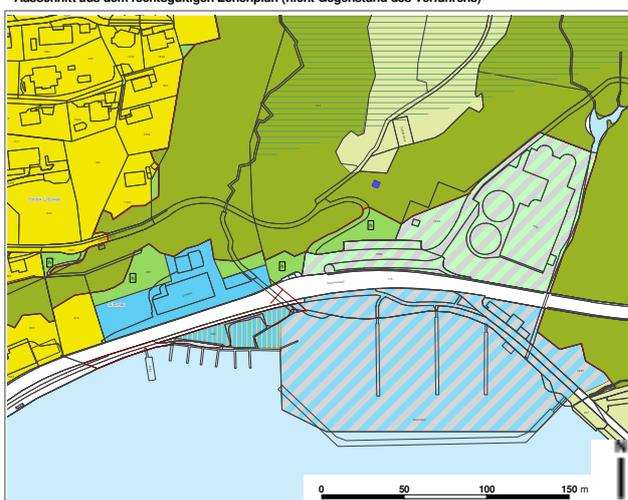
-  Wald
-  Eingeschossige Bauweise aufgehoben

Ausschnitt Änderungsplan (verkleinerte Darstellung)

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans wurde die Zonierung an das Richtprojekt, welches aufgrund eines qualifizierenden Verfahrens ermittelt und weiterbearbeitet wurde, angepasst.

- Die Flächen der Parzellen Nrn. 487 und 816, welche innerhalb des Waldabstandes von 10.00 m zu liegen kommen und der zweigeschossigen Wohnzone bzw. Kur- und Hotelzone zugewiesen sind, werden neu der Grünzone zugewiesen (1).
- Die restlichen Flächen zwischen der 10 m-Waldabstandslinie und der Kantonsstrasse wird in der Kur- und Hotelzone belassen bzw. von der 2-geschossigen Wohnzone in die Kur- und Hotelzone umgezont (2).
- Mit der vorliegenden Planung wird zudem eine kleinere Einzonung der Fläche zwischen dem bestehenden Aussenraum des Seerestaurants und dem Steg des südlichen Bootshafens in die Kur- und Hotelzone vorgenommen (3). Bei dieser Änderung handelt es sich lediglich um eine Anpassung eines plangrafischen Fehlers. Die kleine Restfläche wird bereits jetzt als Aussenraum genutzt und die heutige Zuweisung entspricht nicht dem tatsächlichen Bestand.
- Weiter wird die überlagernde Zone «Eingeschossige Bauweise», welche die Parzelle Nr. 489 sowie den bestehenden gedeckten Bootsunterstand innerhalb der Seeparzelle Nr. 8 umfasst, aufgehoben (4).
- Bei der Erarbeitung der Teilrevision des Zonenplans ist zudem eine flächige Diskrepanz des Zonenplan der Gemeinde Weggis zum Grundbuchplan der amtlichen Vermessung aufgefallen. Obwohl der Bootshafen östlich des Planungsgebiets nicht im Planungspereimeter liegt, wird die flächige Anpassung der Bootshafenzone an den tatsächlichen Bestand in dieser Teilrevision des Zonenplans behandelt und dementsprechend angepasst (5). Aufgrund der räumlichen Nähe und nach Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachperson bietet sich diese plangrafische Korrektur im Rahmen der Teilrevision an und muss nicht in der nachgelagerten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.
- Parallel dazu wird der Gewässerraum mittels einer Freihaltezone Gewässerraum (ausserhalb Bauzone) und Grünzone Gewässerraum (innerhalb Bauzone) innerhalb des Perimeters ausgeschieden, da die vorliegende Teilzonplanung der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgezogen wird (6).

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan (nicht Gegenstand des Verfahrens)



Bauzonen	
	zweigeschossige Wohnzone B
	Grünzone
	Kur- und Hotelzone
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	Bootshafenzone
Nichtbauzonen	
	Landwirtschaftszone 2
Überlagernde Zonen und Objekte	
	Eingeschossige Bauweise

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan mit Änderungen (zustand nach Genehmigung)



Bauzonen	
	zweigeschossige Wohnzone B
	Grünzone
	Kur- und Hotelzone
	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	Bootshafenzone
Nichtbauzonen	
	Landwirtschaftszone 2
Gewässerraum	
	Grünzone Gewässerraum
	Freihaltezone Gewässerraum
Orientierender Planinhalt	
	Wald
	Gewässer
	Kl. Naturschutzgebiet Chestenenweid
	Statische Waldgrenze gemäss Art. 10 Abs. 2 WRG und den massgebenden Waldfeststellungsplänen
	Erhaltenswerte Kulturobjekte

Ausschnitte rechtsgültiger Zonenplan und rechtsgültiger Zonenplan mit Änderungen (verkleinerte Darstellung)

6.9 Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist ein Ortsplanungsinstrument der Gemeinde. Über grundeigentümergebundene Bebauungspläne werden massgebliche Elemente einer Überbauung, die weitere Unterteilung der Bauzonen sowie die Freihaltung der Erschliessungsflächen und des nicht zu überbauenden Gebietes festgelegt.

Beim Perimeter des vorliegenden Bebauungsplans ist folgendes zu beachten:

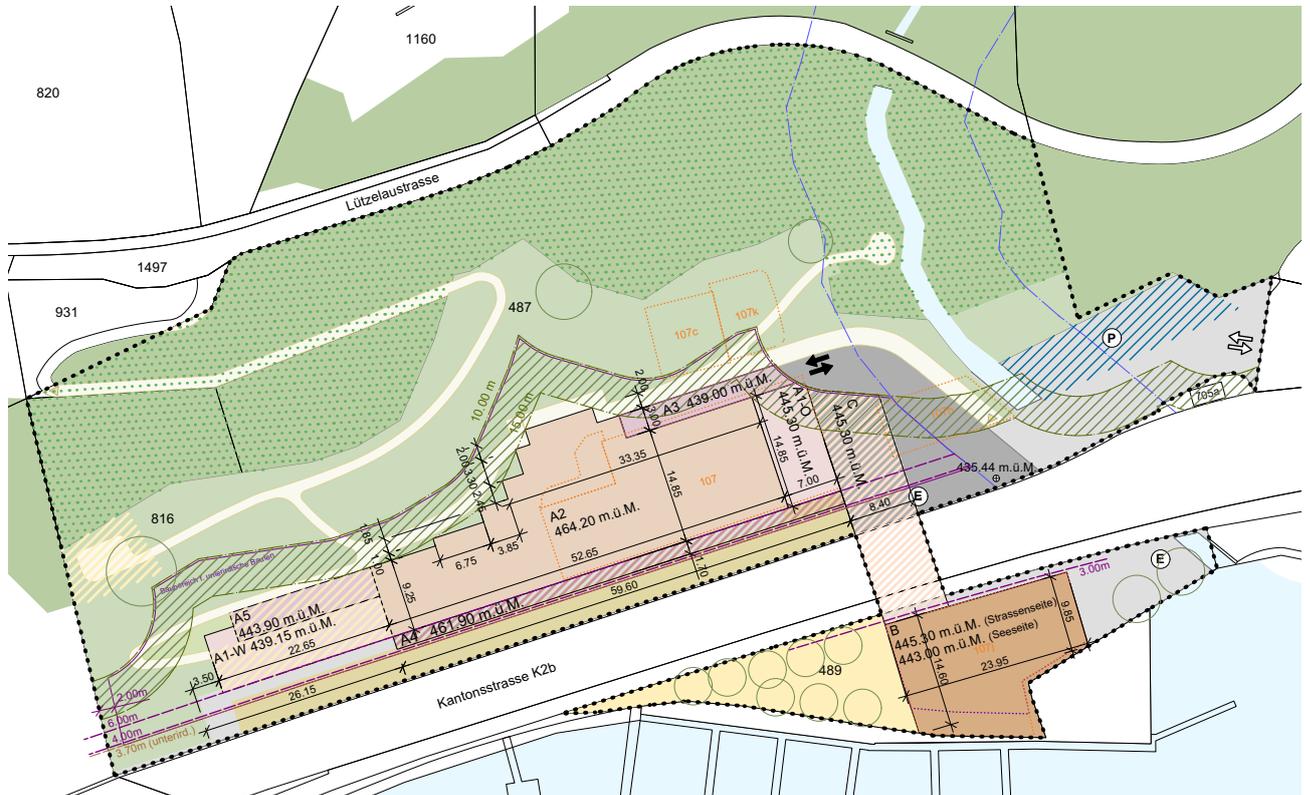
- Die Parzellengrenzen und das Seeufer verlaufen nicht identisch.
- Der Bebauungsplan beschränkt sich auf die Parzellen Nrn. 487 und 816 (bergseits der Strasse) und Parzelle Nr. 489 (seeseitig der Strasse), sowie auf einen Bereich auf der Kantonsstrasse Parzelle Nr. 115 im Bereich der Passerelle.
- Ein Streifen Land zwischen Gartenrestaurant und See, einschliesslich der Bootsanlegestellen, liegen «im Seegrundstück» des Kantons und sind nicht Teil des Bebauungsplans.
- Dies gilt auch für den überdeckten Bootshafen, der im Gewässerbereich erstellt wurde und nicht zum Bebauungsplanperimeter gehört.

Beide «Seeflächen» werden z.T. vom Restaurant her genutzt. Diese Nutzungen werden privatrechtlich zwischen den beiden Eigentümern geregelt.

Als Grundlage für den Bebauungsplan diente das Richtprojekt von Rolf Mühlethaler Architekten.

6.9.1 Bebauungsplan 1:500

Der Situationsplan des Bebauungsplans stellt die überbaubaren Bereiche, Grün- und Freiflächen sowie die Erschliessungsflächen plangrafisch dar. Dabei wird unterschieden zwischen verbindlichen Inhalten und orientierenden Inhalten.



Bebauungsplan mit Legende, Stand 30. August 2023

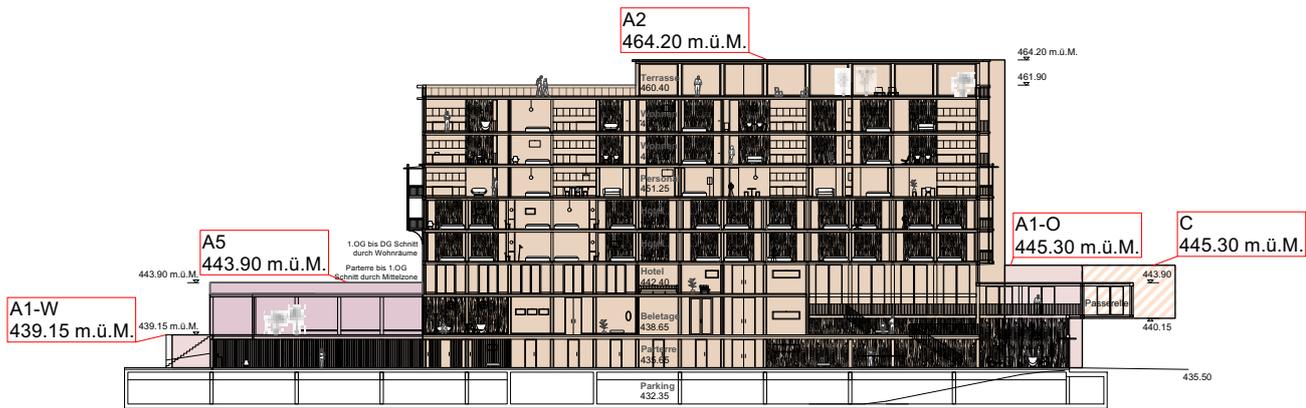
Legende

Verbindlicher Inhalt

-  Bebauungsplan-Perimeter - Art. 2 SBV
-  Baubereich A1 (Hauptgebäude) - Art. 8 SBV
-  Baubereich A2 (Hauptgebäude) - Art. 8 SBV
-  Baubereich A3 (Eindeckung Rampe AEH) - Art. 8 SBV
-  Baubereich A4 (Wohn-Aussenflächen) - Art. 8 SBV
-  Baubereich A5 (Orangerie / Aufenthalt) - Art. 8 SBV
-  Baubereich B (Restaurant) - Art. 9 SBV
-  Baubereich C (Passerelle) - Art. 10 SBV
-  Baubereich für unterirdische Bauten - Art. 11 SBV
-  Nutzungseinschränkung gemäss Art. 7 SBV
-  Umgebungsbereich für Aussengastronomie - Art. 16 SB
-  Umgebungsbereich für Aufenthalt - Art. 17 SBV
-  Umgebungsbereich Park - Art. 18 SBV
-  Umgebungsbereich Jardin Promenade - Art. 19 SBV
-  Umgebungsbereich Parkwald - Art. 20 SBV
-  Siedlungsinterne Fusswegverbindungen - Art. 21 SBV
-  Erschliessungsfläche - Art. 24 SBV
-  Bäume (Anzahl verbindlich, Lage wegleitend) - Art. 15 S
-  Anschlusspunkt Fusswegverbindung - Art. 21 SBV
-  Arealzufahrt - Art. 24 SBV
-  Ein- / Ausfahrt Einstellhalle - Art. 24 SBV
-  Autoabstellplätze - Art. 25 SBV
-  Entsorgung (Lage wegleitend) - Art. 32 SBV

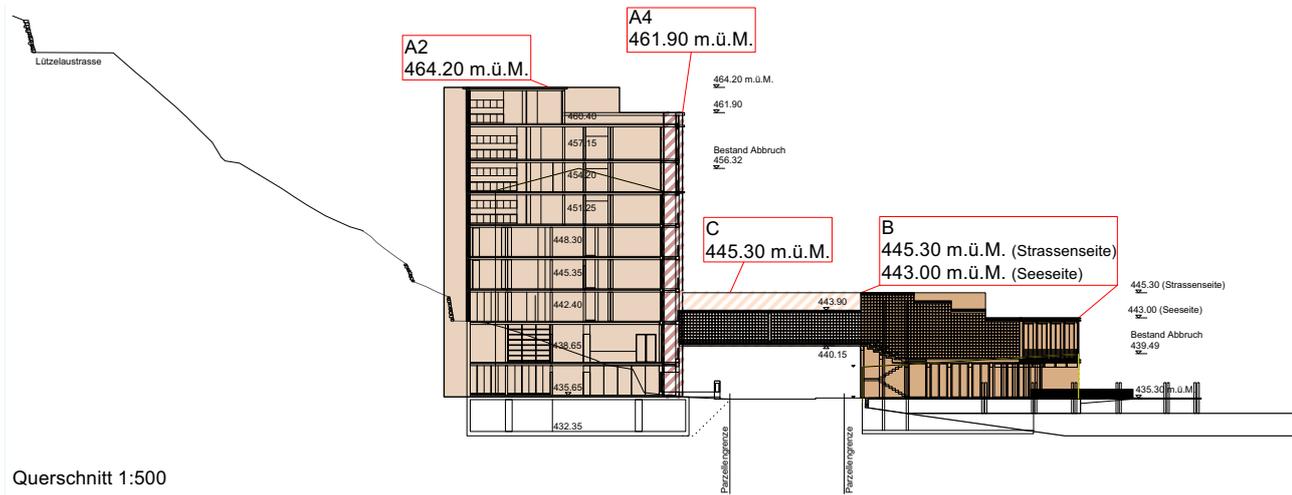
Orientierender Inhalt

-  Richtprojekt (Darstellung 1.OG)
-  Wald (AV-Daten)
-  Gewässer (AV-Daten)
-  Abbruch
-  Waldabstand 10 m / 15 m
-  Grünzone Gewässerraum
-  Abstand Kantonsstrasse



Längsschnitt 1:500

Längsschnitt (verkleinerte Darstellung), Stand 30. August 2023



Querschnitt 1:500

Querschnitt (verkleinerte Darstellung), Stand 30. August 2023

6.9.2 Sonderbauvorschriften

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ergebnis des Studienauftrags «Ersatzneubau Hotel Lützelau, Weggis», welcher im Jahr 2019 abgeschlossen wurde, gesichert.

- Die vorliegende Planung ermöglicht eine unter sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten tragfähige und zukunftsweisende Nutzung des Planungsperimeters.
- Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer qualitätsvollen Überbauung des Areals mit einer hohen Aussenraumqualität und einer sorgfältigen Integration in die umgebende, schützenswerte Naturlandschaft.
- Mit der positiven Stellungnahme der ENHK wird die Qualität des vorliegenden Projekts bestätigt.
- Die Sonderbauvorschriften im Wortlaut:

Gestützt auf § 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) erlässt die Gemeinde Weggis den Bebauungsplan Lützelau mit den folgenden Vorschriften:

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1
Zweck

¹ Der Bebauungsplan Lützelau schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die qualitätsvolle Überbauung des Areals Lützelau und die sorgfältige Integration der Bebauung und Umgebungsgestaltung in die umgebende, schützenswerte Naturlandschaft.

² Der Bebauungsplan ermöglicht eine unter sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten tragfähige und zukunftsweisende, nachhaltige Entwicklung:

- a) hohe Raum- und Umgebungsqualität;
- b) gute Belichtung der Räume unter Einhaltung der Lärmschutz-Anforderungen;
- c) attraktive Freiraumgestaltung;
- d) hindernisfreies Wohnen und Barrierefreiheit für Menschen mit Behinderung;
- e) effiziente Nutzung der Energie.

³ Er sichert weiter die Umsetzung des Richtprojektes.

Art. 2
Perimeter

Der Bebauungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

Art. 3

Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- a) Situationsplan 1:500 zum Bebauungsplan Lützelau vom 30. August 2023
- b) Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Lützelau vom 10. April 2024
- c) Teilzonenplan Lützelau 1:2000 vom 30. Oktober 2020

² Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- a) Richtprojekt Architektur vom 10. Juli 2020
- b) Richtprojekt Landschaft vom 10. Juli 2020
- c) Hochwasserschutzprojekt Vorderer Lützelauerbach vom 10. Juli 2020
- d) Lärmgutachten vom 31. Juli 2020

³ Orientierende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- a) Planungsbericht zum Bebauungsplan Lützelau vom 24. Juli 2024
- b) Schlussbericht des Studienauftrags vom 17. April 2019
- c) Vorprüfungsbericht BUWD vom 21. Juli 2021

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Weggis sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Art. 4

Bedeutung der
Richtprojekte

¹ Die Richtprojekte Architektur und Landschaft haben wegleitenden Charakter.

² Abweichungen zum Richtprojekt Architektur sind zulässig, wenn die Abweichungen die Qualitäten des Richtprojektes nicht mindern. Dies gilt insbesondere für die äussere Erscheinung der Bauten in Bezug auf Material, Farbgebung und Ausdrucksform.

³ Die Grundrissgestaltung im Innern der Gebäude richtet sich nach den Bedürfnissen der künftigen Nutzungen.

⁴ Die Elemente des Richtprojektes Landschaft sind verbindlich umzusetzen, doch können die einzelnen Elemente bezüglich Lage und Form von der Darstellung im Richtprojekt abweichen.

⁵ Die Umgebungsgestaltung ist im Rahmen der Baueingaben zu konkretisieren; sie ist Teil des verbindlichen Bauprojektes.

2. Art und Mass der baulichen Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Zulässig sind Bauten und Anlagen, die der Hotellerie, dem Tourismus und der Erholung gemäss BZR Art. 7 dienen.

² Für Wohnen darf von der realisierten Geschossfläche (GF) gemäss SIA 416 ein maximaler Anteil von 25 % beansprucht werden. Dazu gehören auch gewerbmässig touristisch genutzte Wohnungen wie Longstay-, AirBnB-Nutzungen und dergleichen.

Art. 6
Wirkung Baubereiche

¹ Die Baubereiche sind im Plan 1:500 festgelegt. Oberirdische Bauten sind nur innerhalb der jeweiligen Baubereiche zulässig.

² Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG, wie z.B. Verlängerstände, Lauben etc., sowie Flächen, die der Erschliessung des Gebäudes dienen, sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, wenn diese gut gestaltet und Teil der Aussenraumgestaltung sind. Aussengeschossflächen dürfen beim Baubereich A4 auf der ganzen Fassadenlänge die Baubereiche überschreiten, sofern die Abstandsvorschriften zur Kantonsstrasse hin eingehalten sind.

³ Baubereiche gehen im Sinne von § 30 Abs. 4 PBG allen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.

⁴ Von der Kote des höchsten Punktes des Gebäudes kann um maximal 0.50 m abgewichen werden, wenn es die topographischen Verhältnisse bedingen.

Art. 7
Waldabstand

¹ Bauten und Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen (z.B. Foyer, Gemeinschafts-, Büro- und Arbeitsräume, Hotelzimmer) dürfen die auf dem Situationsplan eingezeichnete Waldabstandslinie von 15 m nicht unterschreiten.

² Bauten und Anlagen, die der Nebennutzung dienen (z.B. Einstellhalle, Abstell- und Lagerräume) dürfen die auf dem Situationsplan bezeichneten Waldabstandslinie von 10 m nicht unterschreiten.

Art. 8
Baubereiche A
(Hauptgebäude)

¹ Im Baubereich A gelten folgende Vorschriften. Die Nutzungen richten sich nach dem rechtsgültigen BZR:

<i>Baubereich</i>	<i>Kote des höchsten Punktes des Gebäudes</i>	<i>Nutzungszweck</i>
A1-O	443.90 m.ü.M.	Hauptgebäude
A1-W	439.15 m.ü.M.	Hauptgebäude
A2	464.20 m.ü.M.	Hauptgebäude
A3	439.00 m.ü.M.	Eindeckung Rampe AEH
A4	461.90 m.ü.M.	Wohn-Aussenflächen
A5	443.90 m.ü.M.	Orangerie/ Aufenthalt

² Im Baubereich A2 darf das oberste Geschoss unter Einhaltung von Art. 4 SBV zu maximal zwei Drittel genutzt werden. Die Höhenkote der talseitigen Fassade beträgt 461.90 m.ü.M..

³ Im Baubereich A3 dürfen nur Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Nebennutzung dienen.

⁴ Im Baubereich A1-O dürfen die Flächen innerhalb der auf dem Situationsplan bezeichneten Waldabstandslinie von 15 m nur der Nebennutzung dienen bzw. als Durchgang (keine Sitzgelegenheiten u.ä.) genutzt werden.

Art. 9 Baubereich B
(Restaurant)

¹ Der Baubereich B ist für gastronomische Nutzungen sowie in untergeordnetem Masse der Hauptnutzung gemäss Kur- und Hotelzone dienenden Räume bestimmt, sofern sie im Rahmen der Bestandesgarantie erlaubt sind. Im Erdgeschoss ist die Gastronomienutzung öffentlich zugänglich.

² Im Baubereich B gelten folgende Vorschriften:

<i>Baubereich</i>	<i>Kote des höchsten Punktes des Gebäudes</i>	<i>Hinweis</i>
<i>B</i>	<i>445.30 m.ü.M.</i> <i>443.00 m.ü.M.</i>	<i>Strassenseitig</i> <i>Seeseitig</i>

Art. 10 Baubereich C
(Passerelle)

¹ In Baubereich C ist eine Hochbaute in Form einer Passerelle mit dem Haus dienenden Nutzungen zulässig.

² Im Baubereich C gelten folgende Vorschriften:

<i>Baubereich</i>	<i>Kote des höchsten Punktes des Gebäudes</i>	<i>Kote des tiefsten Punktes des Gebäudes</i>
<i>C</i>	<i>443.90 m.ü.M.</i>	<i>440.15 m.ü.M.</i>

³ Zwischen der Kantonsstrasse und der Kote des tiefsten Punktes des Gebäudes ist eine minimale lichte Höhe von 4.85 m einzuhalten.

Art. 11
Bereich für unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten dürfen lediglich in den Baubereichen A-C und dem im Situationsplan 1:500 dargestellten «Bereich für unterirdische Bauten» im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben realisiert werden.

² Unterirdische Bauten dürfen Baubereichsbegrenzungen überschreiten, wenn die Abstände (insb. Strassenabstände, Waldabstände) dies zulassen.

Art. 12
Dachgestaltung

¹ Die Dächer sind als Flachdächer auszugestalten und dürfen als Dachterrassen genutzt werden. Wo die Flachdächer nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind sie extensiv mit einheimischen, standorttypischen Arten zu begrünen und / oder für die Retention und / oder die Energiegewinnung zu nutzen.

² Die Erschliessung der Dachterrassen dürfen über die zulässigen Höhenkoten gemäss Art. 8, Art. 9 und Art. 10 hinausragen, technische Aufbauten nur dann, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

³ Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien dürfen maximal 50 cm über die zulässige Höhenkote herausragen. Technische Aufbauten sind so zu konzipieren, dass die Dachlandschaft als 5. Fassade nicht beeinträchtigt wird und eine sinnvolle extensive Begrünung möglich ist. Es ist eine Kombination mit der extensiven Begrünung vorzusehen.

⁴ Dachrandvorsprünge dürfen die Baubereiche A1, A2, A3 (Hauptgebäude) sowie A4 auf die gesamte Länge um maximal 50 cm überschreiten.

Art. 13
Hindernisfreies Bauen

Die Gebäude und die Erschliessung sind in hindernisfreier Bauweise gemäss SIA-Norm 500 zu erstellen und zu unterhalten.

Art. 14
Nutzungen für das
Sexgewerbe

Nutzungen für das Sexgewerbe sind nicht erlaubt.

3. Umgebung und Freiraum

Art. 15
Aussenräume Allgemein

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan, welcher auf den Grundzügen des Richtprojekts Landschaft basiert, einzureichen und durch die Gemeinde zu genehmigen. Auf diesem müssen mindestens ersichtlich sein:

- a) Gestaltung des Terrains mit den notwendigen Höhenangaben.
- b) Gestaltung und Ausstattung der Freiflächen (Erschliessungsflächen, Parkierungsflächen, Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Grünflächen), sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten und Beleuchtung.
- c) Standorte und Art der konzeptrelevanten Bepflanzungen.
- d) Einpassung der Gebäude in die Topographie mit guten Bewegungs- und Aufenthaltsqualitäten der Aussenräume sowie sorgfältig gestaltete Übergänge zur angrenzenden geschützten Naturlandschaft.
- e) Lage und Gestaltung von Versickerungs- und Retentionsflächen.
- f) Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen (Container, Mulden) und Verortung der zentralen Abfallentsorgung und Abholplatz.

² Anzahl, Lage und Art der Bäume werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Es sind vorwiegend einheimische standortgerechte Gehölzarten zu pflanzen. Invasive Gebietsfremde Arten (Neophyten) sind nicht zulässig und sind zu bekämpfen. Für die Einsaat der Wildblumenwiese ist eine Saatmischung mit ausschliesslich einheimischen standortgerechten Arten zu verwenden. Innerhalb des Gewässerraums dürfen nur einheimische standorttypische Arten gepflanzt werden.

³ Die Anzahl der bestehenden Bäume innerhalb der im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereiche «Umgebungsbereich für Aussengastronomie», «Umgebungsbereich für Aufenthalt» und «Umgebungsbereich Park» ist zu erhalten. Bei Fällung oder natürlichem Abgang ist angemessener Ersatz zu leisten.

⁴ Bei Fällung von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm muss ein Fällgesuch eingereicht werden. Die gefällten Bäume müssen in gleicher Anzahl mit standortgerechten Arten ersetzt werden.

Art. 16
Umgebungsbereich für
Aussengastronomie

Der «Bereich für Aussengastronomie» ist als einheitlich gestaltete und möglichst hindernisfreie Fläche zu realisieren. Temporäre Bauten und Anlagen in Zusammenhang mit gastronomischen Nutzungen sind zulässig.

Art. 17
Umgebungsbereich für
Aufenthalt

Die im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereiche «Umgebungsbereiche für Aufenthalt» dienen als Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen und sind für die Bewohnenden und Nutzenden zugänglich.

Art. 18
Umgebungsbereich
Park

¹ Der «Umgebungsbereich Park» dient als Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsraum und ist für die Bewohnenden und Nutzenden zugänglich.

² Die bestehenden Nagelfluh-Brocken sind als markante Elemente wo möglich zu erhalten und in die Gestaltung einzubeziehen. Sie können aufgrund von Bauarbeiten verschoben und neu angeordnet werden.

Art. 19
Umgebungsbereich
Jardin Promenade

Der «Umgebungsbereich Jardin Promenade» ist als gut zugängliche, einheitlich gestaltete und möglichst hindernisfreie Fläche zu realisieren. Der Bereich dient als Vorbereich der Hauptbaute und ist von Bauten und Anlagen frei zu halten. Temporäre Möblierungen sind zulässig.

Art. 20
Umgebungsbereich
Parkwald

¹ Der Parkwald ist Teil der historisch gewachsenen, zum Hotel gehörenden Parklandschaft (Umgebungsbereich Park und Umgebungsbereich Parkwald). Die Bewirtschaftung des Parkwaldes mit seinen Funktionen gemäss Art. 1 WaG ist nur in Absprache mit dem Revierförster zulässig. Der Parkwald ist der Öffentlichkeit zugänglich.

² Der bestehende Baumbestand ist zu erhalten und gemäss der Nutzung als Parklandschaft im Rahmen der Waldgesetzgebung und in Absprache mit dem zuständigen Forstamt zu ergänzen.

³ Das ursprüngliche Wegnetz und die noch erkennbaren Anlagen sind zu reaktivieren und dürfen erhalten werden; neue Wege sind nicht zulässig. Eine Versiegelung der Wege ist nicht zulässig.

Art. 21
Siedlungsinterne
Fusswegverbindungen

¹ Die definitive Linienführung der siedlungsinternen Fusswegverbindungen erfolgt mit dem Bauprojekt. Das Befahren mit motorisierten Individualverkehrsmitteln ist auf diesen Flächen nicht zulässig. Vorbehalten bleiben Unterhalts- und Notzufahrten.

² Nur in der näheren Umgebung der Baubereiche A sind die Wegführungen hindernisfrei anzulegen. Im Parkwald sind die historischen Wegführungen massgebend.

³ Eine Anbindung an bestehende Fusswege über den Bebauungsplanperimeter hinaus ist zu gewährleisten. Die Anschlusspunkte sind im Situationsplan 1:500 verbindlich eingetragen.

⁴ Der Fussweg entlang des Bachs ist im Abschnitt des Gewässerraums unbefestigt zu erstellen.

Art. 22
Retentionsflächen

Im Baubewilligungsverfahren ist darzulegen, wie die notwendige Retention für die jeweiligen Baubereiche sichergestellt wird.

Art. 23
Übergang Landschaft
und See

¹ Die Integration und der Übergang zur umgebenden schützenswerten Naturlandschaft ist sorgfältig und ortstypisch zu gestalten. Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten gemäss VSS-Norm (SN 640 696, «Faunagerechte Gestaltung von Gewässerdurchlässen»). Für die Durchlässigkeit für Kleintiere im Bereich des Vorderen Lützelabachs inkl. Mündung in den Vierwaldstättersee sind insbesondere folgende Aspekte zu beachten:

- a) Barrierefreie und durchgehende Laufflächen, auf beiden Seiten des Gewässerdurchlasses
- b) Freie Bankethöhe ausreichend über dem Mittelwasserstand (mind. > 10 cm)
- c) Nahtlose Anbindung der Laufflächen ins Gelände

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 24
Arealzufahrt, Ein- / Ausfahrt
Einstellhalle /
Erschliessungsfläche

¹ Die Lage der Arealzufahrt ist im Bebauungsplan festgelegt. Die Erschliessung erfolgt ausserhalb des Bebauungsplanperimeters ab der Kantonsstrasse.

² Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist im Bebauungsplan festgelegt. Sie kann überdacht werden; die Überdachung darf höchstens 3.00 m über das gewachsene Terrain hinausragen.

³ Innerhalb der Erschliessungsflächen sind Zufahrten zur Parkierung sowie Anlieferungen zulässig.

⁴ Es ist eine Sichtzone für die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle zu gewährleisten. Innerhalb der Sichtzone ist eine freie Sicht in der Höhe von 0.8 m bis 3.0 m zu gewährleisten.

⁵ Im Bereich östlich des Baubereichs B sind zusätzlich Bootsplätze erlaubt.

Art. 25
Autoabstellplätze,
Veloabstellplätze

¹ Autoabstellplätze sind, mit Ausnahme der Besucherparkplätze, in einer unterirdischen Einstellhalle zu erstellen.

² Die Erschliessungsflächen und Besucherparkplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten oder über die Schulter zu entwässern.

³ Besucherparkplätze für das Seerestaurant sind in dem im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereich «Autoabstellplätze» vorzusehen.

⁴ Insgesamt sind maximal 55 Parkplätze für Personenwagen und genügend Abstellplätze für Motorräder anzubieten.

⁵ Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl im Eingangsbereich der Hauptbauten oder in der Einstellhalle zu erstellen. Weitere gemeinschaftliche und zentral gelegene Veloabstellplätze sind zulässig. Für die Projektierung der Veloparkierungsanlagen gilt die VSS-Norm SN 640 066.

5. Umwelt und Energie

Art. 26

Lärmschutz

¹ Die Lärmschutzanforderungen für das Bebauungsplangebiet richten sich nach den Immissionsgrenzwerten gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

² Das Lärmgutachten gilt als Grundlage des Lärmschutznachweises im Rahmen der Baubewilligung.

Art. 27

Hochwasserschutz

¹ Das Hochwasserschutzprojekt ist wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans.

² Die Umsetzung der Hochwasserschutzmassnahmen ist vor oder mit dem Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 28

Ökologische Aufwertung

¹ Die Massnahmen gemäss Hochwasserschutzprojekt und Richtprojekt Landschaft sind wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans.

² Ökologische Ersatz- und Aufwertungsmassnahmen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind zulässig und mit der Gemeinde und den zuständigen kantonalen Dienststellen zu koordinieren.

Art. 29

Ökologisches Bauen

Zum Schutz der Umwelt und der Gesundheit sind bei der Bautechnik und der Wahl der Baumaterialien die Erkenntnisse der Ökologie und Baubiologie zu berücksichtigen.

Art. 30

Energie

¹ In den Baubereichen A-C ist eine energetisch hochwertige Bauweise gefordert und eine ökologisch orientierte Bauweise umzusetzen.

² Die Bauten sind mindestens im Minergie-Standard oder einem gleichwertigen Standard auszuführen. Der zulässige Primärenergieverbrauch richtet sich nach den Grundsätzen des SIA-Effizienzpfades Energie.

Art. 31
Entwässerung

Die Sammlung und Ableitung der Abwässer im Bebauungsplangebiet hat im Trennsystem zu erfolgen.

Art. 32
Entsorgung

¹ Die Standorte für die zentrale gemeinschaftliche Abfallentsorgung ist gemäss Richtprojekt zu erstellen. Die ungefähre Lage der Bereitstellungsplätze ist im Situationsplan 1:500 eingetragen.

² Die definitiven Standorte sowie die Art und Grösse des Entsorgungssystems sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemeinsam mit der Gemeinde und der Entsorgungsfirma festzulegen.

6. Qualitätssicherung

Art. 33
Gestaltungsgrundsatz

¹ Die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat legt die Realisierung von Massnahmen zur Gestaltung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein übergeordnetes Material- und Farbkonzept einzureichen und der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen. Der Gemeinderat kann für die Prüfung externe Fachleute (Architektur, Landschaftsarchitektur, Raumplanung und/oder Ingenieurwesen) beiziehen.

7. Schlussbestimmungen

Art. 34
Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Sinne von § 37 PBG Ausnahmen von den vorliegenden Bestimmungen bewilligen, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist.

6.10 Würdigung der Planung

Anforderungen an den Hotelneubau

- Das heutige Hotel Lützelau steht ausserhalb des Siedlungsraums von Weggis und nimmt damit eine Sonderstellung ein; es ist ein wertvoller Bestandteil der touristischen Geschichte und Entwicklung am Vierwaldstättersee.
- Die Anforderungen an die Hotellerie haben sich in den letzten Jahrzehnten aber stark verändert. Das musste auch das Hotel Lützelau erfahren, das seine besten Jahre hinter sich hat.
- Die neue Eigentümerschaft ist bestrebt, mit einem differenzierten Nutzungs-Mix den Hotelstandort Lützelau zu erhalten und in die Zukunft zu führen.
- Die Aufgabenstellung ist sehr anspruchsvoll:
 - Eine Hotelanlage erfordert heute – wirtschaftlich bedingt - grundsätzlich ein möglichst grosses Bauvolumen.
 - Aus landschaftlichen Gründen ist im BLN-Gebiet an diesem Ort aber eine starke Volumenvergrösserung unerwünscht.
 - Die wirtschaftlich interessantesten Nutzungen – wie Wohnappartements – sind aufgrund der Zonenvorschriften nur in beschränktem Mass gestattet.

Konsolidiertes Projekt

- Die lange Planungszeit für das vorliegende Projekt liegt in diesen anspruchsvollen Rahmenbedingungen. Es musste ein Projekt entworfen werden, das allen drei Kriterien gerecht wird. Es war eine aufwändige und intensive Suche nach dem konsolidierten Projekt.
- Während der vergangenen Jahren wurden Bauvolumen, Schutzanforderungen, Wirtschaftlichkeit und Nutzungen gegeneinander abgewogen, bis mit dem heutigen Projekt eine Lösung vorliegt, welche die Zustimmung der Behörden von Kanton und Gemeinde, von der ENHK wie auch von der Eigentümerschaft erhalten hat und die auch in Bezug auf Gestaltung und Erscheinung durch eine Fachjury abgesegnet wurde.
- Das «Richtprojekt» dient dem Bebauungsplan als wegleitende Grundlage. Die Teilpläne «Architektur» und «Landschaft» konkretisieren und visualisieren die Qualitäten des Projekts, die in den Vorschriften zum Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert werden.

Qualitäten des Projekts

- Kompaktes, aber trotzdem stark gegliedertes Gebäude, gestaltet in unverkennbarer Hotel-Typologie
- Geschichtete, differenzierte Architektur mit weicher, offener, tiefer Balkonschicht zum See
- Materialwahl und Farbe schaffen angenehme Verbindungen zur umgebenden Naturlandschaft.
- Nicht nur das Hotelgebäude selbst wird erneuert, sondern auch seine Umgebung: Der Jardin Promenade, Pergola, Orangerie, Terrasse, Spalier werden über ein attraktives Wegnetz mit Aufenthaltsplätzen zusammengebunden.
- Die vernachlässigten Ruheorte im Parkwald werden erneuert: Nagelfluh-Felsen, Grotte, lauschige Ruheorte sind über das erneuerte Wegnetz verbunden.
- Das Seerestaurant behält seine Bedeutung für Tourismus und Naherholung und nimmt neu im Obergeschoss auch die Gäste des Hotels auf. Das Hotel stärkt damit seine Bedeutung als «Seehotel».
- Der Hotelneubau trägt mit den im Richtprojekt Landschaft aufgezeigten Massnahmen seinen Beitrag zur ökologischen Aufwertung bei.
- Gesamthaft nimmt der Neubau starken Bezug zur Geschichte, zur umgebenden Landschaft, zu den Schutzanforderungen an dieser Lage, erfüllt aber auch die Voraussetzungen für eine wirtschaftlich tragfähige Zukunft.

Transparentes Planungsverfahren

- Die Teiländerung des Zonenplans Lützelau und der Bebauungsplan Lützelau werden gleichzeitig behandelt, gleichzeitig öffentlich aufgelegt und beschlossen. Damit können die Planungsinstrumente aufeinander abgestimmt werden.
- Den Planungsinstrumenten liegt das Richtprojekt zugrunde. So lässt sich ein genaues Bild machen, welche Folgen die Planungsinstrumente haben und wie die angestrebte bauliche Entwicklung konkret aussieht.
- Es werden keine weiteren Abweichungen von den übergeordneten Planungsinstrumenten festgelegt. Die Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan werden eingehalten. Die Wanderwege gemäss übergeordneten Vorgaben werden beibehalten.

6.11 Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Teilzonenplanänderung und dem Bebauungsplan Lützelau zuzustimmen.

Weggis, 25. September 2024

GEMEINDERAT WEGGIS



Roger Dähler
Gemeindepräsident



Godi Marbach
Geschäftsführer / Gemeindeschreiber

