

LU_GERICHTE V 11 70 vom 22. Mai 2012

LU Gerichte, 2012-05-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_11_70

FR: LU_GERICHTE V 11 70 du 22 mai 2012

IT: LU_GERICHTE V 11 70 del 22 maggio 2012

Regeste

Die exponierte Situierung einer Baute ist entscheidend wesentlich für die Beurteilung des Orts- und Landschaftsbilds sowie der Umgebung. Zur Erreichung dieser Schutzziele sind Volumen und Gestaltung eines Neubaus - insb. bei qualifizierter Erweiterung - sorgfältig und unter Berücksichtigung der reglementarisch vorgesehenen Instrumente (Volumenstudien, Konkurrenzverfahren) zu ermitteln, wodurch eine nachvollziehbare Ermessensausübung überhaupt erst ermöglicht wird. Bei einer im Denkmalverzeichnis eingetragenen Immobilie, die in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden könnte, ist eine Bewilligung der Denkmalpflege erforderlich, die aus verfahrensökonomischen Gründen bereits im Gestaltungsplanverfahren einzuholen ist. Eine Begutachtung durch ENHK und EKD ist vorliegend nicht erforderlich. | Raumplanung

Erwägungen

E. 4

a) In prozessrechtlicher Hinsicht ist des Weiteren darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde Weggis die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision vom 16. April bis 15. Mai 2012 öffentlich aufgelegt hat (vgl. Kantonsblatt Nr. 15 vom 14.4.2012). Im Kanton Luzern gelten neue Nutzungspläne und neue Bau- und Nutzungsvorschriften ab dem Zeitpunkt ihrer öffentlichen Auflage als Planungszone (§ 85 Abs. 2 PBG). Innerhalb des derart betroffenen Gebiets darf nichts mehr unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte (Art. 27 Abs. 1 Satz 2 RPG). Die Planungszone bezweckt die Sicherung der Entscheidungsfreiheit der Planungsbehörden, indem sie Vorhaben einstweilen untersagt, welche beabsichtigte neue planerische Festlegungen negativ beeinflussen. Künftigen Nutzungsplänen und -vorschriften wird durch den Erlass einer Planungszone mithin eine so genannte negative Vorwirkung zuerkannt, indem Baubewilligungen nur noch erteilt werden, wenn sie die vorgesehene planerische Neuordnung nicht beeinträchtigen; Bauvorhaben dürfen die vorgesehene Neuordnung also nicht erschweren (vgl. Urteile V 03 119 vom 7.6.2005, E. 2a und V 11 234 vom 27.2.2012, E. 3c, je mit Hinweisen; BGE 118 Ia 513 E. 4d; Ruch, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.] Kommentar zum RPG, Zürich/Basel/Genf 2010, Rz. 21 zu Art. 27). Die Planungszone bewirkt, dass im betroffenen Umfang die Anwendung des (noch) geltenden Rechts im Hinblick auf das Inkrafttreten des neuen Rechts ausgesetzt wird. Diese Regelung ergibt sich aus dem verfassungsmässigen Auftrag der Raumplanung (Art. 75 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18.4.1999 [BV; SR 101]) und stützt sich auf ein bedeutendes öffentliches Interesse (vgl. BG-Urteil 1P.539/2003 vom 22.4.2004, E. 2.2). Das Verwaltungsgericht hielt im erwähnten Urteil V 03 119 vom 7. Juni 2005, E. 2a Abs. 2 fest, dem PBG liessen sich keine Aussagen zur Anwendbarkeit der Planungszone auf bereits erteilte Bewilligungen bzw. erstinstanzlich entschiedene Baugesuche entnehmen.

Abzustellen sei daher auf die allgemeine Regel von § 146 VRG, wonach die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheids massgebend sind, soweit sich aus der Natur der Streitsache nichts anderes ergibt. Es bejahte die Anwendbarkeit einer Planungszone, wenn die entsprechenden Änderungen der Bau- und Zonenordnung während des hängigen Gerichtsverfahrens öffentlich aufgelegt wurden (vgl. zum Ganzen: Urteil V 11 234 vom 27.2.2012, E. 3c). b) Kommt es während eines hängigen Verfahrens zu Änderungen der rechtlichen Grundlagen, stehen sich regelmässig zwei gegenläufige Interessen gegenüber: Einerseits die Kontinuitätsinteressen des Privaten (und damit das Vertrauen z.B. des Gesuchstellers in die unveränderte Weitergeltung des bisherigen Rechts), andererseits die Geltungsinteressen des Gemeinwesens (und damit das Vertrauen der Allgemeinheit in die ausnahmslose Anwendung des neuen Rechts). Zu berücksichtigen ist auch, dass die Rechtsordnung danach unterscheidet, in welchem Verfahrensabschnitt die Rechtsänderung erfolgt (Urteil V 11 234 vom 27.2.2012, E. 3e/aa). Nachdem das neue Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Weggis (nBZR) - wie gesagt - am 16. April 2012 öffentlich aufgelegt worden ist, ist die Planungszone wirksam geworden. Die Vorinstanz hat ihren Entscheid sowohl dem bis anhin geltenden Recht als auch den neuen BZR-Bestimmungen unterworfen (vgl. Entscheid vom 23.3.2011, Seite 24). Sie führte im Wesentlichen aus, mit ihrem Vorgehen zur Festlegung des Nutzungsmasses mittels Volumenstudien unter Beizug von Experten habe der Gemeinderat sowohl dem heute geltenden Bau- und Zonenrecht als auch der neuen, gemäss der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgesehenen Formulierung des Art. 7 Abs. 5 nBZR Rechnung getragen. Mit der im Rechtsspruch verankerten Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens für das Bauprojekt berücksichtige der Gemeinderat zudem die strengeren Anforderungen der Gestaltungsvorschriften in der Kur- und Hotelzone (Art. 7 Abs. 6 nBZR) gemäss den neuen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements, die gegenwärtig vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) vorgeprüft würden (vgl. u.a. auch die Seiten 28, 30, 33, 38-40 und insb. 57 [Ziff. 5] des angefochtenen Entscheids). Den Umstand, dass die Vorinstanz ihren Entscheid auch den neuen Bestimmungen des BZR unterwarf, muss sie sich entgegenhalten lassen. Ebenso wenig kann sich die Beschwerdegegnerin auf Kontinuitätsinteressen berufen, da die Anwendbarkeit des neuen BZR damit für sie offenkundig war und sie dagegen auch nicht opponierte. Entsprechend ist von der Anwendbarkeit der neuen BZR-Bestimmungen als Planungszone auszugehen. Indes ist die unmittelbare Anwendbarkeit der neuen BZR-Bestimmungen auch um der öffentlichen Ordnung willen und zur Durchsetzung erheblicher öffentlicher Interessen (vgl. BGE 127 II 316 E. 7c) angezeigt. Das BUWD hat in seinem Vorprüfungsbericht vom 1. Juli 2011 die neuen Bestimmungen zur Hotel- und Kurzone als differenziert bezeichnet, die höhere Qualitätsansprüche setzen und einen wichtigen Beitrag zur geordneten Besiedlung beitragen können (vorinstanzl. Bel. 102; V 11 74). Insgesamt ist somit nichts zu unternehmen, was die vorgesehene planerische Neuordnung beeinträchtigen könnte. Nachdem die neuen Vorschriften nunmehr strenger sind als die bisherigen, sind diese gestützt auf § 85 Abs. 1 PBG zu beachten, worauf an entsprechender Stelle hinzuweisen sein wird.

E. 5

a) Die Beschwerdeführer 1 und 2 rügen, das Bauvolumen sei überdimensioniert und es mangle an einer Fachbegutachtung. Das riesige Volumen vertrage sich nicht an dieser exponierten und heiklen Lage. Dadurch werde das bestehende denkmalgeschützte Hotel Albana völlig erdrückt. Des Weiteren seien die im Gestaltungsplan ausgeschiedenen

Baubereiche wesentlich grösser als die im Richtprojekt vorgesehene Gebäudefläche. Die Differenz sei viel zu gross und die bisherigen, auflockernden Grünbereiche entfielen. Sämtliche Fachmeinungen hätten das genehmigte Bauvolumen als völlig überdimensioniert erachtet. Die Einholung eines externen Gutachtens wäre zwingend erforderlich gewesen, was nachzuholen sei. Dabei dränge sich eine Begutachtung durch die ENHK und EKD auf, eventuell durch ein kompetentes privates Büro. Sodann hätten die Schutzverbände - entgegen den Ausführungen im angefochtenen Entscheid - dem vorgesehenen Volumen nie zugestimmt. Auch habe die Beschwerdegegnerin keine Volumenstudien vorgelegt, sondern lediglich Variantenstudien. Alle drei Varianten seien vom gleichen, überdimensionierten Volumen ausgegangen. Es seien dagegen keine Varianten mit verschiedenen Volumina präsentiert worden. Somit sei gar nicht geprüft worden, welches Volumen es überhaupt an dieser exponierten Stelle vertrage. Am Ganzen ändere auch nichts, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Bauprojektierung im Konkurrenzverfahren erfolgen solle. Dieses sei ohnehin verspätet, da die massgebenden Eckpfeiler im Gestaltungsplan bereits festgelegt seien, insbesondere das zulässige Volumen und die Baubereiche. Ein solches Konkurrenzverfahren hätte vielmehr bereits im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens und von Volumenstudien durchgeführt werden müssen. Darüber hinaus würden auch die erhöhten Anforderungen an den Schutz des Orts- und Landschaftsbilds nicht erfüllt. Weder könne von einer Aufwertung des Dorfkerns die Rede sein noch ginge es um die Erhaltung oder Wiederherstellung des Hotels Albana. Im Gegenteil fehle bis heute ein Konzept für die Nutzung des bestehenden Hotelbaus (Villa Köhler). Mit dem riesigen Bauvolumen werde der Dorfkern gar verstädtert und somit entgegen Art. 32 Abs. 1 BZR nicht aufgewertet. Dies widerspreche dem Charakter des Dorfkerns. Weiter seien die Bäume und die parkartige Umgebung der heutigen Liegenschaft Albana nach der Erstellung des massiven Riegelbaus vom See her nicht mehr sichtbar. Die bisherige Auflockerung durch Grünflächen gehe verloren, womit Art. 43 Abs. 2 BZR verletzt werde. Die Beschwerdeführer 1 und 2 rügen überdies eine Verletzung von § 5 Abs. 1 DSchG. Denkmalschutz umfasse auch den Umgebungsschutz, womit die denkmalgeschützte Bauteile - also auch das Hotel Albana - in ihrer Wirkung nicht beeinträchtigt werden dürfe. Geschützt sei gemäss Denkmalverzeichnis insbesondere der Hauptbau als solcher, auch äusserlich, zumindest soweit es sich um Bauteile aus der Bauzeit handle. Solche Bauteile seien durchaus noch vorhanden, womit der Umgebungsschutz zum Tragen komme. Es gehe auch nicht an, den Gestaltungsplan zu bewilligen, wenn feststehe, dass die Denkmalpflege im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die erforderliche Bewilligung nicht erteilen werde. Schliesslich verstosse der angefochtene Entscheid gegen § 72 PBG, da es an einem Nutzungskonzept für das Hotel Albana mangle. Damit sei der Bestand des bisherigen Hotels nicht gesichert, was zwingende Voraussetzung für die Genehmigung des Gestaltungsplans wäre. Im Rahmen eines Gestaltungsplans sei eine Gesamtbetrachtung erforderlich, bei der die Nutzung sämtlicher Baubereiche definiert werde. b) Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, seeseitig sei die Umgebung mittlerweile vollständig bebaut. Vor kurzem sei ein von der kantonalen Denkmalpflege als qualitätsvolle Architektur beurteiltes 53 m langes Appartementhaus direkt vor dem Hotel Albana errichtet worden, das in ausgeprägt horizontaler Ausbildung als Sockel der Hotelanlage wirke. Unmittelbar hinter der Liegenschaft Albana befinde sich hangaufwärts ein grosses Grundstück (Parzelle Nr. 66, GB Weggis), das gegenwärtig als "übriges Gebiet", mithin Bauerwartungsland zoniert sei und im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision in die dreigeschossige Wohnzone eingezont werden solle. Die Vorinstanz weist darauf hin, dass sich Weggis im Laufe der

letzten 200 Jahre vom kleinen Fischerdorf zur leistungsfähigen Tourismusdestination entwickelt habe. Heute präsentiere sich das Dorf, das mit unterschiedlich grossen Gebäuden praktisch vollständig bebaut sei, als heterogene Siedlung, in der Grossbauten, insbesondere Hotels, wichtige Akzente setzten und das Ortsbild prägten. Dies sei die wichtigste, für die Kurorte am See besonders typische Besonderheit des Ortsbilds von Weggis. Als wichtigste Grünfläche trete der Gemeindepark in Erscheinung, andere grössere Grünflächen seien im Zuge der Verdichtung während der letzten Jahrzehnte verschwunden. Der vorliegende Gestaltungsplan setze die Körnigkeit, Volumina, Häufung, Abmessungen und ortsbauliche Hierarchie in der Bautradition von Weggis fort und erfülle somit die Anforderungen an das ortsbauliche und landschaftliche Eingliederungsgebot. Anhand des Richtprojekts, das wohl nicht Bestandteil des Genehmigungsentscheids sei, an dessen oberirdischem Volumen von 22'000 m³ (reduziert in Bezug auf die ordentlichen Grenzabstände) sich aber der Genehmigungsentscheid orientiere, könnten die Auswirkungen auf das Ortsbild gut beurteilt werden, auch da dieses auf dem Gestaltungsplanareal mittels Baugespann profiliert sei. Das Richtprojekt weise fünf sichtbare Geschosse (Unter-, Voll- und Dachgeschosse) auf und sei bei der zwingend notwendigen Einhaltung der ordentlichen Grenzabstände 79 m lang (§ 44 der Planungs- und Bauverordnung vom 27.11.2001 [PBV; SRL Nr. 736]) sowie 16 m tief. Rund 25 m dieser gesamten Länge seien hinter dem alten Hotel Albana situiert, in der Landschaft also kaum sichtbar. Ein Vergleich mit bestehenden Hotels in Weggis und Vitznau ergebe folgende Gebäudelängen: Hotel Hertenstein 93 m, Hotel Alexander 56 m, Posthotel 62 m, Parkhotel Vitznau 88 m (mit dem gegenwärtig geplanten Anbau West: 120 m). Anzumerken bleibe, dass die in Ausführung begriffenen Umbauprojekte des Hotels Hertenstein und des Parkhotels Vitznau mit Zustimmung der Schutzverbände bewilligt worden seien. Dem Umbau des Parkhotels in Vitznau habe die kantonale Denkmalpflege zugestimmt. Des Weiteren sei der Baukörper des Richtprojekts von Westen her hinter Bäumen versteckt und nicht sichtbar. Vom See erscheine er als dunkel gehaltene, horizontal angelegte Front, die sich zwischen die hell herausgefassten Hotels Eden (nunmehr: Residenz Eden) und Albana spanne. Die farblich zurückhaltende Gestaltung sehe überdies den Abbruch der Dépendance vor. Dadurch werde die Grünfläche seeseitig vor dem Hotel vergrössert. Darunter befinde sich die Tiefgarage, die ab der Luzernerstrasse erschlossen werde. Die Fassadenkante des auch in der Höhe gestaffelten Richtprojekts, das die maximalen Höhenkoten gemäss vorliegend bewilligtem Gestaltungsplan einhalte, liege mit 18,5 m überall unter jener der Villa Köhler (untere Traufhöhe 22 m, obere 26 m). Auch sei die Fassadenhöhe mit jener bestehender Weggiser Hotels vergleichbar. Die Situierung des Hotelareals Albana etwas über dem See am Hang sei am Vierwaldstättersee keine Ausnahme. Das siebengeschossige, auf einer terrassierten Sockelzone stehende Grand Hotel in Brunnen sei ganz ähnlich positioniert. Es sei in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege als Schutzobjekt renoviert worden und bilde als ausnehmend grosser Baukörper einen wichtigen, positiven Akzent im Ortsbild von Brunnen. Aufgrund der Tatsache, dass die Gebäudelänge und -höhe ortsüblichen Dimensionen entsprächen und ein Baukörper durch seine Höhenstaffelung zusammen mit den im Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Bäumen und dem seeseitig situierten Parkbereich unter Einbezug des in Teilen geschützten Hotels Albana ein ganzheitliches Ganzes bilde, dürfe das Projekt als landschaftsverträgliches und das Ortsbild von Weggis sinnvoll ergänzendes Bauvolumen bezeichnet werden. Auch sei das Motiv des relativ niedrigen, langgezogenen Richtprojekts in der unmittelbaren Umgebung, aber auch andernorts in Weggis, vorgegeben.

E. 6

Hauptstreitpunkt bildet somit insbesondere die Frage, ob sich das Bauvorhaben angesichts eines bewilligten Volumens von 22'000 m³ hinreichend in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert. Damit einher geht die Frage nach der Ermittlung des verträglichen Volumens. a) Das Baugrundstück Nr. 70, GB Weggis, liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Weggis vom 5. März 2010 in der Kur- und Hotelzone (Empfindlichkeitsstufe III, Art. 3 BZR). Diese Zone ist für Bauten und Anlagen bestimmt, die der Hotellerie, dem Tourismus und der Erholung dienen (Art. 7 Abs. 1 BZR [unveränderte Bestimmung]). Neubauten bedürfen grundsätzlich eines Gestaltungsplans (Art. 7 Abs. 4 Satz 1 BZR [unveränderte Bestimmung]) und haben sich ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen (Art. 7 Abs. 6 Satz 1 nBZR). Das Baugrundstück wird zudem von der Ortsbildschutzzone überlagert, die der Erhaltung, Wiederherstellung und Aufwertung des Dorfkerns bzw. - gemäss den neuen Bestimmungen - der historisch gewachsenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur inklusive den angrenzenden Aussen- und Freiräumen dient (Art. 32 Abs. 1 nBZR). Die Ortsbildschutzzone Dorfkern überlagert die Bauzonen zwischen Oberdorf und Unterdorf einschliesslich der Baulagen im näheren Einflussbereich. Der Dorfkern ist charakterisiert durch Einzelbauten unterschiedlicher Grösse, Form, Ausrichtung, Dachgestaltung und Materialien, zugehörigen Gärten sowie Park- und ausgedehnte Quaianlagen am Seeufer. Die geschlossene Bauweise ist ortsfremd (Art. 32 Abs. 2 nBZR; vgl. die noch geltende Bestimmung Art. 32 Abs. 1 Satz 2-4 BZR). In der Ortsbildschutzzone sind gemäss Art. 32 Abs. 4 nBZR an das ortsbauliche und landschaftliche Eingliederungsgebot nach Art. 43 BZR erhöhte Anforderungen zu stellen. Im Übrigen gelten nach Abs. 5 der genannten Bestimmung die Vorschriften über den Schutz des Orts- und Landschaftsbilds (Art. 43-47 nBZR). b/aa) Entsprechend den genannten kommunalen Vorschriften (Art. 7 Abs. 4 Satz 1 in Verbindung mit Art. 37 Abs. 1 nBZR) hat der Gemeinderat Weggis für das umstrittene Bauprojekt einen Gestaltungsplan verlangt. Beim Gestaltungsplan handelt es sich um einen Sondernutzungsplan, der für ein bestimmtes Gebiet eine eigentliche Spezialbauordnung schafft. Bezweckt wird damit eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebiets (§ 72 PBG; Haller/Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. Aufl., Zürich 1999, N 318). Gestaltungspläne beinhalten endgültige und verbindliche Bauvorschriften. Sie gehören - wie die anderen Nutzungspläne (vgl. Art. 21 Abs. 1 RPG) - zu den für den Grundeigentümer unmittelbar verbindlichen Rechtsgrundlagen (§ 15 Abs. 2 PGB; vgl. auch E. 9a nachfolgend). In den kommunalen Bau- und Zonenreglementen können gestützt auf § 75 Abs. 4 PBG zusätzliche Qualitätsanforderungen gestellt werden. Wie erwähnt, liegt das fragliche Gebiet gemäss Zonenplan der Gemeinde Weggis vom 5. März 2010 in der Kur- und Hotelzone und wird von der Ortsbildschutzzone überlagert. Bezüglich Qualitätsanforderungen gebietet Art. 7 Abs. 6 nBZR, dass sich Neubauten und Umbauten ins Orts- und Landschaftsbild einzuordnen haben. Übersteigt das oberirdische Neubauvolumen die auf dem Grundstück vorhandene oberirdische Baumasse um 50 %, ordnet der Gemeinderat unter Vorbehalt von Abs. 7 ein Konkurrenzverfahren nach Art. 37a an. Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind mit besonderer Sorgfalt vorzunehmen; der Baumbestand ist möglichst zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgängen zu ersetzen. Hinzu kommt, dass die zulässigen Nutzungsmasse für die Kur- und Hotelzone nicht explizit geregelt sind, sondern bei Neubauten und wesentlichen Anbauten laut Art. 7 Abs. 5 nBZR vom Gemeinderat unter Wahrung des Umgebungsschutzes, des Orts- und Landschaftsbilds

und der Interessen der Grundstückseigentümer mittels Volumenstudien festgelegt werden, wofür er Experten beizieht. bb) Aus Art. 7 Abs. 4 BZR wird nochmals deutlich, dass bei der Beurteilung der Gestaltungsplanpflicht das Ortsbild eine massgebliche Rolle spielt und darauf Rücksicht zu nehmen ist. Die Gestaltungsplanpflicht in der Kur- und Hotelzone beruht darauf, die mit Bauvorhaben einhergehenden Auswirkungen auf das Ortsbild rechtsgenügend überprüfen zu können, zumal gemäss Art. 7 Abs. 5 nBZR das zulässige Nutzungsmass nicht mittels Ausnützungsziffer festgelegt ist, sondern für dessen Bestimmung die Wahrung des Umgebungsschutzes, des Orts- und Landschaftsbilds sowie die Interessen der Grundstückseigentümer im Zentrum stehen. Mit der Wendung in Art. 7 Abs. 4 BZR wird ein wesentliches öffentliches Interesse (Orts- und Landschaftsschutz) zum Ausdruck gebracht, das eine Gestaltungsplanpflicht rechtfertigt (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, Bd. 1, Bau- und Umweltrecht, 5. Aufl., Zürich 2011, S. 137). Dem Gemeinderat kommt in Bezug auf diese Zone ein grosser Ermessensspielraum zu, um den genannten Anforderungen von Art. 7 Abs. 5 nBZR gerecht werden zu können, wobei er die im nBZR vorgegebenen Instrumente der Volumenstudien sowie des Konkurrenzverfahrens zu berücksichtigen und Experten beizuziehen hat. In dem Kontext bleibt auf Art. 50 Abs. 3 BZR hinzuweisen, wonach bei Bedarf, d.h. bei ausserordentlichen Bauvorhaben, bei Fragestellungen zur Ortsbildschutzzone und bei wichtigen Fragen des Landschaftsschutzes, der Gemeinderat sich durch unabhängige Fachleute beraten lassen kann. Der Gestaltungsplan hat sich denn auch an die Vorgaben im Zonenplan bzw. BZR zu halten und hat entsprechend eine konkretisierende Wirkung (Berner, Luzerner Planungs- und Baurecht, Bern 2012, N 640). Ausnahmen von diesen Grundsätzen rechtfertigen sich nur, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt (§ 75 Abs. 1 PBG), wobei derlei vorliegend nicht zur Diskussion steht und die Einhaltung allfälliger Nutzungsmasse ohnehin ausser Betracht fällt, nachdem diese gemäss Art. 7 Abs. 5 nBZR vom Gemeinderat festgelegt werden. Eine Abweichung von den Bauvorschriften wäre indes sowohl im Sinne von § 75 Abs. 1 als auch Abs. 2 PGB an das Erfordernis einer siedlungsgerechten, architektonisch und wohngygienisch qualitativvollen Überbauung, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert, gebunden (Berner, a.a.O., N 644). Die genannten Bestimmungen zur Kur- und Hotelzone sowie zur Ortsbildschutzzone zeigen deutlich auf, dass auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbilds sowie der Umgebung besonderes Augenmerk zu legen ist. Mit den in Art. 7 Abs. 5 und 6 nBZR genannten Volumenstudien und Konkurrenzverfahren werden Instrumente aufgezeigt, die der Umsetzung dieses Schutzziels dienen (vgl. E. 7b nachfolgend). c/aa) Im Zusammenhang mit dem Orts- und Landschaftsbild ist auf das Gebot der Eingliederung hinzuweisen, das zu den Grundsätzen der (eidgenössischen) Raumplanungsbestimmungen (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG) gehört und schon im Verfahren der Nutzungsplanung - mithin auch im Gestaltungsplanverfahren (§ 15 Abs. 1 lit. d PBG) - zu beachten ist. Der kantonale Gesetzgeber hat das Eingliederungsgebot in § 140 Abs. 1 PBG konkretisiert. Danach haben sich Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Bei der Beurteilung der Eingliederung darf nicht auf ein subjektives ästhetisches Empfinden abgestellt werden, sondern sind möglichst objektivierte Kriterien anzuwenden (vgl. LGVE 1998 II Nr. 14 E. 4b; zum Ganzen: Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Aufl., Aarau 1985, N 5 zu § 159, mit weiteren Hinweisen; Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., Bd. 2, S. 668). Eine Beeinträchtigung

setzt einen Gegensatz voraus, der so erheblich ist, dass ein Eingriff in die Eigentumsgarantie gerechtfertigt erscheint. Die Schutzbereiche der Ästhetikvorschriften einerseits und der allgemeinen Bauvorschriften andererseits decken sich nicht zwingend. Ästhetikvorschriften haben durchaus eigenständige Bedeutung und gewähren damit einen über die übrigen Bestimmungen der Grundordnung hinausgehenden Schutz (vgl. BG-Urteil 1P.709/2004 vom 15.4.2005, E. 2.3 f., in: ZBl 2006 S. 424). Allerdings müssen sie im Kontext der gesamten Rechtsordnung und im Besonderen unter Beachtung der Vorschriften des Baurechts und der Raumplanung angewendet werden. Die übrigen Vorschriften des Bau- und Planungsrechts können nicht unter Verweis auf die Generalklauseln aus den Angeln gehoben werden (Zumstein, Die Anwendung der ästhetischen Generalklauseln des kantonalen Baurechts, Diss. St. Gallen 2001, S. 82 ff.; ZBl 1998 S. 174; BVR 1990 S. 245). Die ästhetische Wirkung ist von typisch lokalem Interesse. Der kommunalen Baubehörde steht deshalb bei der Anwendung der Ästhetikklausel von § 140 PBG und ihrem diesbezüglichen kommunalen Recht ein besonderer Beurteilungsspielraum zu, der im Rechtsmittelverfahren zu beachten ist. Ist die ästhetische Beurteilung der Baubehörde nachvollziehbar und beruht sie auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so ist diese zu respektieren (vgl. BG-Urteil 1P.678/2004 vom 21.6.2005, in: ZBl 2006 S. 430 ff.; vgl. E. 3a hiervor). bb) Das hiervor umschriebene Eingliederungsgebot hat Eingang in die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weggis gefunden: Gemäss Art. 43 Abs. 1 BZR (unveränderte Bestimmung) - worauf in Art. 32 Abs. 4 nBZR im Zusammenhang mit der Ortsbildschutzzone verwiesen wird - sind bauliche und landschaftliche Veränderungen so zu gestalten, dass sie siedlungsbaulich und architektonisch in einer qualitätsvollen Beziehung zur Umgebung stehen. Bauten und Anlagen haben sich hinsichtlich Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform und Farbe in die Umgebung sowie das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen. Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist weitgehend zu begrünen und darf nur mit Zurückhaltung versiegelt werden (Art. 43 Abs. 3 Satz 1 nBZR). Der Gemeinderat ist berechtigt, die Baubewilligung oder die Genehmigung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen von siedlungsbaulichen und architektonisch qualitätsvollen Lösungsvorschlägen abhängig zu machen; zur Beurteilung von Fragen des Orts- und Landschaftsschutzes kann der Gemeinderat unabhängige Fachleute beiziehen (Art. 43 Abs. 4 nBZR). Diese Orts- und Landschaftsschutzbestimmungen kommen selbstredend auch bei der Kur- und Hotelzone zum Tragen, zumal die dortigen Bestimmungen explizit Aussagen zum Orts- und Landschaftsschutz enthalten (Art. 7 Abs. 5 und 6 nBZR).

E. 7

a) In Bezug auf die konkreten Verhältnisse auf der Hotelliegenschaft Albana und in der unmittelbaren Umgebung lässt sich das Folgende festhalten: Das Baugrundstück Nr. 70, GB Weggis, befindet sich zwischen Unter- und Oberdorf am Südwestfuss der Rigi in einem Abstand von rund 80 m zum Vierwaldstättersee. Es liegt unbestrittenermassen - leicht erhöht über der Weggiserbucht des Vierwaldstättersees - an exponierter Hanglage. Wie auf den bei den Akten liegenden Fotografien erkennbar und anlässlich des Augenscheins vom 24. April 2012 festgestellt, tritt das bestehende Hotel Albana (Villa Köhler) markant in Erscheinung und ist insbesondere vom Seeufer her deutlich sichtbar. Ebenso auffällig präsentiert sich die Baumkuppe, die sich hinter dem Hotel Albana am Horizont erhebt. Auf dem unter dem Geoportal des Kantons Luzern abrufbaren Luftbild fallen nicht nur die Grünbereiche hinter der Hotelliegenschaft auf, sondern auch solche in der unmittelbaren Umgebung. Ähnlich der "Albana-Parkanlage" findet sich auf dem gegenüberliegenden

Grundstück Nr. 74, GB Weggis (Gemeindeverwaltung), der sog. Gemeindepark. Entgegen der im angefochtenen Entscheid vertretenen Auffassung handelt es sich dabei nicht um die einzige Grünfläche in diesem Gebiet. Wie bereits erwähnt, verfügt die Liegenschaft Albana über eine bemerkenswerte Parkanlage, die aus verschiedenartigen Bäumen wie u.a. Mammutbäumen, Eiben, Rotbuchen und Scheinzypressen besteht (vgl. Grundlagen und Richtprojekt vom 2.6.2010, Seite 26; vorinstanzl. Bel. 36). Diese beachtliche Grünfläche ist offenbar von der fortschreitenden Verdichtung der letzten Jahrzehnte verschont geblieben, was auf dem genannten Luftbild deutlich erkennbar ist. Von einer verdichteten oder geschlossenen Bauweise kann in diesem Bereich somit nicht ohne Weiteres gesprochen werden, zumal diese Bauart in der Ortsbildschutzzzone ohnehin ortsfremd ist (vgl. Art. 32 Abs. 2 nBZR; E. 6a hiervor). Die Ortsbildschutzzzone Dorfkern, welche die Bauzonen zwischen Oberdorf und Unterdorf einschliesslich die Baulagen im näheren Einflussbereich und damit auch die Liegenschaft Albana überlagert, ist nicht nur durch Einzelbauten unterschiedlicher Grösse, Form sowie Ausrichtung charakterisiert, sondern auch durch die zugehörigen Gärten sowie Park- und ausgedehnten Quaianlagen am Seeufer. Damit ist nicht zu übersehen, dass gerade im Bereich des Hotels Albana - wie im Übrigen auch der Augenschein vom 24. April 2012 gezeigt hat - und in der unmittelbaren Umgebung noch beachtliche Grünbereiche bestehen. Daran ändert nichts, dass es sich bei Weggis um eine heterogene Siedlung handelt, in der Grossbauten, insbesondere Hotels, wichtige Akzente setzen und das Ortsbild prägen. Die Vorinstanz stellt im Zusammenhang mit der Bebauungsstruktur einen Vergleich mit anderen Hotelkomplexen an. Soweit es sich dabei um solche ausserhalb der Gemeinde Weggis bzw. gar ausserhalb des Kantons Luzern handelt, geht der Vergleich von vornherein fehl. Wie schon der Wortlaut von § 140 Abs. 1 PBG, Art. 7 Abs. 5 nBZR und Art. 43 Abs. 1 BZR besagt, ist die bauliche und landschaftliche Umgebung der betreffenden Baute oder Anlage massgebend, nicht die weitere bauliche Gestaltung des gesamten Vierwaldstätterseeufers. Somit sind weder das Parkhotel Vitznau noch das Grand Hotel Brunnen zu berücksichtigen, zumal diese renoviert worden und in ihrer ursprünglichen äusseren Erscheinung im Wesentlichen erhalten geblieben sind. Auch die Hotels Hertenstein und Alexander befinden sich deutlich vom Hotel Albana entfernt. Lediglich das von der Vorinstanz erwähnte Posthotel (Grundstück Nr. 122, GB Weggis) liegt in einem Abstand von weniger als 100 m zum Hotel Albana. Dessen Hauptgebäude weist gemäss unbestritten gebliebener vorinstanzlicher Feststellung eine Länge von 62 m sowie eine Traufhöhe von 17 m auf und befindet sich ca. 30 m vom Seeufer entfernt. Das geplante Kongresshotel soll demgegenüber - nach Berücksichtigung der Grenzabstandsvorschriften - rund 80 m lang sein und eine maximale Höhenkote von 18,5 m aufweisen. Auch wenn die Dimensionen der beiden Hotelkomplexe ähnlich sind - wobei das geplante Kongresshotel immerhin knapp 20 m länger ist - und der Abstand zwischen diesen beiden weniger als 100 m beträgt, ist nicht zu verkennen, dass das Hotel Albana durch die erhöhte Hanglage - im Gegensatz zum Posthotel - äusserst exponiert ist und dadurch markant in Erscheinung tritt. Wie die Vorinstanz selber vorträgt, spannt sich der geplante Neubau zudem zwischen die Villa Köhler und die Residenz Eden (Grundstück Nr. 72, GB Weggis). Ungeachtet dessen, dass rund 25 m des Neubaus hinter die bestehende Villa Köhler zu liegen kommen und damit von dieser teilweise verdeckt werden, entsteht zwischen besagter Villa und der Residenz Eden ein auffälliger, langgezogener, wenig gegliederter Gebäudekomplex, von dem nicht ohne Weiteres gesagt werden kann, dass er sich angesichts der bewilligten Gebäudelänge von ca. 80 m gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Dies umso weniger, als auch die benachbarte Residenz Eden als

schützenswerte Baute qualifiziert worden ist (vgl. Anhang B zum noch geltenden BZR) und als stattlicher Jugendstilbau aus dem Jahr 1900 ebenfalls markant hervortritt (vgl. <http://edenweggis.ch/>, besucht am 1.5.2012). Sodann kann auch kein Vergleich zum Alterszentrum Hofmatt oder die von der Vorinstanz erwähnten neuen Schulhäuser gezogen werden. Zwar ist gerade das Alterszentrum Hofmatt eine beachtliche Anlage mit mehreren Gebäudekomplexen. Mit Blick auf das edierte Gipsmodell ist dessen Konstruktion allerdings wesentlich feingliedriger als der geplante Neubau. Zudem tritt es aufgrund seiner zurückversetzten Lage in der Landschaft deutlich in den Hintergrund. Darüber hinaus ist auch das Argument der Vorinstanz, wonach das hangaufwärts liegende Gebiet hinter der Liegenschaft Albana "Steinacheri" (Parzelle Nr. 66, GB Weggis) im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision in die dreigeschossige Wohnzone eingezont werden soll, nicht stichhaltig. Wie Vorinstanz und Beschwerdegegnerin versichern und auch aus dem Richtprojekt vom 2. Juni 2010 (vorinstanzl. Bel. 36) ersichtlich ist, sollen die Bäume auf dem streitbetroffenen Baugrundstück weitgehend bzw. soweit möglich erhalten werden. Diese bilden einen natürlichen Wall zwischen den Grundstücken Nrn. 66 und 70, beide GB Weggis, wodurch ersteres Grundstück vom See her nur eingeschränkt einsehbar ist, was sich im Übrigen auch anlässlich des Augenscheins bestätigt hat. Vor diesem Hintergrund greift das Argument einer "vollständig überbauten Umgebung" zu kurz, auch wenn die Vorinstanz am Augenschein die Auffassung vertreten hat, eine Überbauung im Gebiet "Steinacheri" würde vom Seeufer aus sichtbar sein (vgl. Augenscheinprotokoll vom 24.4.2012, Seite 6). Würden die Bäume - wie geplant - weitgehend erhalten bleiben, wäre die Einsehbarkeit dadurch zumindest deutlich abgeschwächt. Nicht zu überzeugen vermag sodann der Hinweis der Vorinstanz, dem Prinzip, das Siedlungsgebiet zentrumsnah zu verdichten und auf periphere Einzonungen zu verzichten, werde Vorrang eingeräumt, was den Grundsätzen der eidgenössischen Raumplanung entspreche. Insbesondere ist in diesem Zusammenhang auf Art. 32 Abs. 2 letzter Satz nBZR hinzuweisen, wonach die geschlossene Bauweise in der Ortsbildschutzzone (welche die Parzelle Nr. 70 überlagert) ortsfremd ist. Zumindest kann der neue Hotelkomplex auf der Liegenschaft Albana nicht mit der Begrenzung der Siedlungsausdehnung geschützt werden (vgl. Art. 3 Abs. 3 RPG). Denn ebenso gehört zu den raumplanerischen Grundsätzen das Gebot, die Landschaft zu schonen, insbesondere die Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen (Art. 3 Abs. 2 RPG). Im Übrigen wird das Gebiet "Steinacheri" gemäss Zonenplan der Gemeinde Weggis ebenfalls von der Ortsbildschutzzone überlagert, weshalb auch hier die Bestimmungen gemäss Art. 32 nBZR zu beachten sein werden, worauf das BUWD im bereits erwähnten Vorprüfungsbericht vom 1. Juli 2011 explizit verwiesen hat. Schliesslich ändert das gegenüber dem Hotel Albana auf Grundstück Nr. 80, GB Weggis, neu errichtete Appartementhaus ebenfalls nichts. Zwar wirkt diese Neubaute optisch in der Tat als Sockel der Hotelanlage Albana. Dennoch sind keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild feststellbar, da sich das Appartementhaus durch seine abgestuften baulichen Elemente in die bestehende Hanglage ideal eingliedert (vgl. Gipsmodell). Damit tritt es gegenüber der Villa Köhler und dem geplanten Hotelneubau deutlich in den Hintergrund. Das Gesagte zeigt, dass vorliegend die besondere Situierung (exponierte Hanglage, Grünbereich) des Hotels Albana entscheidend für die Beurteilung des Orts- und Landschaftsbilds sowie der Umgebung ist. Damit die Schutzziele erreicht werden können, ist das Volumen und die Gestaltung eines Neubaus entsprechend sorgfältig und unter Berücksichtigung der reglementarisch vorgesehenen Instrumente zu ermitteln, wodurch eine nachvollziehbare Ermessenausübung (vgl. Art. 7 Abs. 5 nBZR) überhaupt erst

ermöglicht wird. b/aa) Der Neubau soll gemäss Gemeinderatsentscheid ein Maximalvolumen von 22'000 m³ für die oberirdischen Baufelder 1a und 1b aufweisen dürfen, was sämtliche Beschwerdeführer für überdimensioniert halten. Die Vorinstanz wie auch die Beschwerdegegnerin behaupten indes, die Schutzverbände hätten dem vorgesehenen Volumen, das mit ihnen zusammen definiert worden sei, zugestimmt. Dieser Sichtweise kann nach Lage der Akten nicht gefolgt werden. Der LSVV lehnte das Baukonzept in seinem Schreiben vom 9. Juni 2010 zu Händen der Vorinstanz dezidiert ab und betonte, die bisherigen nun abrupt beendeten Gespräche könnten keinesfalls als Zustimmung gedeutet werden (vgl. bf. Bel. 4). An der Sitzung vom 19. Januar 2010 hatte der Vertreter des IHS, C, verlangt, dass die Planverfasser vorerst dem Gemeinderat Weggis Vorschläge für die Volumina unter Einbezug von beratenden Fachleuten vorzulegen hätten (Protokoll vom 26.1.2010, Seite 2; vorinstanzl. Bel. 25). Es ist in der Tat nicht ersichtlich, worin eine Zustimmung der Schutzverbände zum vorgesehenen Volumen erblickt werden könnte, zumal dies auch in der Beschwerdeschrift - wie bereits in der Einsprache vom 16. Juli 2010 (vorinstanzl. Bel. 51) - weiterhin bestritten wird. Den Beschwerdeführern 1 und 2 ist darin zuzustimmen, dass das im angefochtenen Entscheid erwähnte Zitat von D gemäss Protokoll vom 9. Februar 2010 (Seite 8, vorinstanzl. Bel. 31) aus dem Zusammenhang gerissen ist. bb) Wie bereits aufgezeigt, sieht Art. 7 Abs. 5 nBZR nunmehr vor, dass das zulässige Nutzungsmass bei Neubauten und wesentlichen Anbauten vom Gemeinderat unter Wahrung des Umgebungsschutzes, des Orts- und Landschaftsbilds und der Interessen der Grundstückseigentümer mittels Volumenstudien festgelegt wird, unter Beizug von Experten. Solche Volumenstudien liegen jedoch nicht vor, obschon von Seiten der Schutzverbände im Rahmen der Besprechungen im Plangenehmigungsverfahren wiederholt Vorschläge für Volumina eingefordert worden waren. Wohl besteht die Konzeptstudie des Architekturbüros E (28'000 m³; 7 Geschosse; Hotelneubau und Wohnhaus) von Mai 2008 (vorinstanzl. Bel. 10, 14, 15). Das in dieser Konzeptstudie vorgesehene Projekt bildete allerdings nicht Gegenstand des vorliegenden Gestaltungsplans, sondern wurde bereits nach einer ersten Besprechung vom 29. Mai 2008 zwischen Vertretern der Gemeinde, der kantonalen Dienststelle für Denkmalpflege einerseits und Vertretern der Planverfasser und Eigentümerschaft andererseits als überdimensioniertes Bauvorhaben, mit dem Orts- und Landschaftsbild nicht verträglich und daher nicht bewilligungsfähig beurteilt (Schreiben Gemeinderat vom 16.6.2008 an F; vorinstanzl. Bel. 17; auch zum Folgenden). Der Gemeinderat empfahl für das weitere Vorgehen eine neue Planung, wobei er zu bedenken gab, dass eine Hotelüberbauung mit mindestens 150 Zimmern und zusätzlichen Eigentumswohnungen unter Einbezug des unter Denkmalschutz stehenden Hotels Albana wohl kaum realisierbar sein dürfte. Für eine Grossüberbauung an diesem exponierten Standort sei ein Verfahren mittels Projektwettbewerb oder Studienauftrag durchzuführen. War nach dem Gesagten das ursprüngliche Projekt gar nicht Gegenstand des strittigen Gestaltungsplans Albana, bildet die Konzeptstudie des Architekturbüros E keine taugliche Grundlage als vergleichbare Volumenstudie für das spätere Richtprojekt "Kongresshotel Albana". Das Richtprojekt A vom 2. Juni 2010 erfasste ein Volumen von 23'500 m³. Das Projekt sieht die Erhaltung der Villa Köhler und die Bebauung der Parzelle Nr. 70 mit einem Hotelneubau im Park vor. Im Hinblick auf die einzuhaltenden Grenzabstände wurde es auf 22'000 m³ reduziert (vgl. Beilagen zum Entscheid vom 23.3.2011, insb. vorinstanzl. Bel. 1g). Innerhalb des Volumens des Richtprojekts werden 3 Bauvarianten (benannt: Zeile, Punkte, Solitaire) vorgesehen (vgl. Richtprojekt, Seite 29; vorinstanzl. Bel. 36). Favorisiert wird die Variante 3 (Zeile). Dabei handelt es sich laut Beschrieb des Richtprojekts um ein

Variantenstudium (vgl. Seite 29), und nicht etwa um eine Volumenstudie. Anlässlich der Vorstellung der Variantenstudien an der Sitzung vom 9. Februar 2010 machte der Vertreter der Planverfasser denn auch darauf aufmerksam, dass bei allen drei Projekten ca. 150 Hotelzimmer sowie Kongressräume, ein kleiner Wellness-Bereich und ein Restaurant eingeplant seien (vgl. Protokoll vom 9.2.2010, Seite 2). Das Bauvolumen für alle drei Varianten geht also von gleichen Prämissen aus. Das von der Beschwerdegegnerin geplante Nutzungsmass bzw. Bauvolumen (23'500 m³) wurde vom Gemeinderat Weggis auf 22'000 m³ reduziert. Von mehreren Volumenvorschlägen, die gemäss den vorliegend anwendbaren neuen BZR-Bestimmungen zwingend einzuholen sind (Art. 7 Abs. 5 nBZR), kann nicht gesprochen werden. cc) In den Akten werden immer wieder die Begriffe Varianten- und Volumenstudie verwendet. Diese sind nirgends genau und abschliessend definiert. Der Begriff Volumenstudie wird überwiegend in Bau- und Zonenreglementen verwendet. Gemäss fachrichterlicher Beurteilung wird mit einer Volumenstudie vor allem abgeklärt, wie hoch die städtebaulich verträgliche Dichte sein darf, wie sich Bauvolumen in die Umgebung und in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Die Volumenstudie dient der Bewilligungsbehörde dazu, die Grösse und Proportion eines Gebäudes in Bezug zu seiner landschaftlichen oder ortsbaulichen Umgebung zu beurteilen. Bei einer definierten Volumengrösse kann mit einer Volumenstudie aufgezeigt werden, wie sich ein vorgegebenes Volumen gliedern lässt, damit es sich in die Umgebung einfügt. Bei einer nicht definierten Volumengrösse kann abgeklärt werden, wie gross ein verträgliches Volumen sein darf. Dazu bedarf es verschiedener Varianten. Bei einer Volumenstudie spielen Nutzungen, architektonische Detailgestaltung, Materialisierung oder Erschliessung eine untergeordnete Rolle. Der Begriff Variantenstudie ist ein sehr allgemeiner. Er findet im Planungswesen Anwendung im Zusammenhang mit den SIA Normen 142 (Wettbewerbe) und 143 (Studienaufträge). Bei Konkurrenzverfahren wie Ideen- und Projektwettbewerben oder Ideen- und Projektstudien sollen verschiedene vergleichbare Lösungsvorschläge erarbeitet werden. Diese können als Variantenstudien bezeichnet werden. Dabei werden insbesondere im Projektwettbewerb auch Nutzung, Umgebungsgestaltung oder Materialisierung definiert. dd) Die Volumenstudie dient nach dem Gesagten als Arbeitsgrundlage, mithin dem ersten Eindruck und ist ein Hilfsmittel ohne architektonische Ausführungen. Es dient vorab der Festsetzung der Baudichte bzw. des Masses, in welchem Umfang ein Grundstück überbaut werden darf. In dem Sinn ist auch Art. 7 Abs. 5 nBZR zu verstehen, geht es doch nach dieser Bestimmung um die Festsetzung des "Nutzungsmasses". Dabei hat der Gemeinderat - in Ermangelung einer Ausnützungsziffer - das zulässige Nutzungsmass unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (Wahrung des Umgebungsschutzes, Orts- Landschaftsbilds, Interessen der Grundstückseigentümer) festzulegen. Die Vorinstanz hat das zulässige Nutzungsmass auf maximal 22'000 m³ fixiert. Dies erfolgte nach Darstellung verschiedener baulicher Ausgestaltungen (Zeile, Punkte, Solitaire) und - nachdem die Variante Zeile weiterverfolgt wurde - unter Berücksichtigung der Grenzabstände. Wie hoch die städtebaulich verträgliche Dichte (unter Berücksichtigung des exponierten Standorts der Hotelliegenschaft Albana, des Orts- und Landschaftsbilds, des Umgebungsschutzes) ist, wurde indes nicht mit verschiedenen Volumenstudien und insbesondere ohne Beizug von Experten ermittelt. Die Varianten Zeile, Punkte und Solitaire gehen - soweit ersichtlich und wie bereits erwähnt (E. 7b/bb hiervor) - von nahezu gleichen Volumen aus. Von Volumenstudien, wie sie nunmehr gemäss Art. 7 Abs. 5 nBZR gefordert werden, kann keine Rede sein. Die Variantenstudie geht im Gegensatz zur Volumenstudie tiefer und steht im Zusammenhang mit dem Konkurrenzverfahren. Letzteres wird gemäss

Art. 7 Abs. 6 nBZR nunmehr dann gefordert, wenn das oberirdische Neubauvolumen die auf dem Grundstück vorhandene oberirdische Baumasse um 50 % übersteigt. Ob dies im vorliegenden Fall zutrifft, lässt sich anhand der Unterlagen nicht ohne Weiteres feststellen. Es fehlen massstäbliche Pläne, Pläne des Ergänzungsbaus (Dépendance) und aussagekräftige Geländeschnitte. Jedoch dürfte der geplante Neubau das vorhandene oberirdische Bauvolumen um 50 % übertreffen, zumal das bestehende Hotel Albana mit Anbau über 80 Zimmer verfügt (Augenscheinprotokoll vom 24.4.2012, Seite 4; vgl. auch Protokoll vom 26.1.2010, Seite 3, wobei hier lediglich von 70 Zimmern gesprochen wurde), während das Richtprojekt einen Hotelneubau mit ca. 150 Zimmer vorsieht. Bei einer Verdoppelung des Zimmerangebots und Erweiterung mit zusätzlichen Kongressräumen und Wellnessbereich darf mit Fug davon ausgegangen werden, dass das bisherige oberirdische Bauvolumen um weit mehr als 50 % vergrössert wird. Die Vorinstanz scheint ebenfalls davon auszugehen, forderte sie doch für die Erarbeitung des konkreten Bauprojekts die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens (vgl. Rechtsspruch Ziff. 9.4 des Entscheids). Sie betonte hierzu, dass im Rahmen eines Studienauftrags oder eines Wettbewerbs (im Sinne der SIA Normen 142/143) mindestens drei voneinander unabhängige Entwürfe vor der definitiven Erstellung der Baugesuchsunterlagen (und Einreichung bei der Baubewilligungsbehörde) durch Vertreter der Grundeigentümer-/Bauherrschaft, Vertreter des Gemeinderats sowie durch weitere noch zu bestimmende Behörden- und Interessenvertreter beurteilt werden müssten (vgl. Art. 37a nBZR). Die Vorinstanz hält die Durchführung des Konkurrenzverfahrens somit erst im bzw. unmittelbar vor dem Baubewilligungsverfahren für angezeigt (vgl. auch Stellungnahme vom 11.1.2012; aml. Bel. 37 in V 11 74). Indes macht ein Konkurrenzverfahren vorliegend bereits im Gestaltungsplanverfahren Sinn. Im Rahmen des Gestaltungsplans werden u.a. die Lage, Grösse der Bauten und deren Eingliederung definiert. Insbesondere wäre ein Planungsverfahren nach der SIA Norm 143 mit einem Dialog zwischen Bauherrschaft, Gemeinderat, kantonaler Denkmalpflege und Schutzverbänden angebracht. Im Anschluss daran steht einem weiteren Konkurrenzverfahren im Zusammenhang mit dem eigentlichen Bauprojekt nichts entgegen. Die Durchführung zweier Konkurrenzverfahren ist durchaus möglich und vorliegend angesichts der heiklen Lage und der denkmalgeschützten Villa Köhler durchaus erwünscht. Ein Verzicht auf ein zweites Konkurrenzverfahren wäre u.U. dann denkbar, wenn das erste Konkurrenzverfahren für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans so weit geht, dass aussagekräftige Grundriss- und Fassadenpläne Bestandteil des Verfahrens sind. ee) Dass sich ein Konkurrenzverfahren bereits im Gestaltungsplanverfahren aufgedrängt hätte, ergibt sich aber auch aus den verschärften Bestimmungen der Ortsplanungsrevision, die vom 16. April bis 15. Mai 2012 öffentlich aufgelegt hat und entsprechend als Planungszone zu berücksichtigen ist (E. 4 hiervor; vgl. insbesondere Art. 7 Abs. 6 in Verbindung mit Art. 37a nBZR). Die neuen, noch nicht rechtskräftigen Vorschriften müssen hier umso mehr beachtet werden, als sie im klaren öffentlichen Interesse liegen. Für die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens im Gestaltungsplanverfahren sprechen die neuen Bau- und Gestaltungsvorschriften gemäss Art. 7 Abs. 4 und Abs. 6 nBZR. Wie aus Satz 2 von Art. 7 Abs. 4 nBZR (Bauvorschriften) erhellt, hängt die Gestaltungsplanpflicht mit der Wahrung des Ortsbilds zusammen, wobei sich diese Zweckbestimmung bereits aus § 72 Abs. 1 PBG ergibt. Nichts anderes resultiert aus Art. 7 Abs. 6 nBZR (Gestaltungsvorschriften), der für den Fall von namhaften Vergrösserungen (50 %) gegenüber bereits vorhandenen oberirdischen Baumassen die Anwendung eines zusätzlichen Instruments - des Konkurrenzverfahrens - verlangt. Auch

mit Blick darauf drängt sich die Durchführung des Konkurrenzverfahrens bereits im Gestaltungsplanverfahren auf, da dieses Werkzeug der optimalen Einordnung eines Neubaus in das Orts- und Landschaftsbild dient. Das BUWD hat im Vorprüfungsbericht vom 1. Juli 2011 die neuen differenzierten Bestimmungen zur Kur- und Hotelzone, die hohe Qualitätsansprüche setzen und so einen wichtigen Beitrag zur geordneten Besiedlung beitragen können, ausdrücklich begrüsst (vorinstanzl. Bel. 102 in V 11 74; vgl. auch Medieninformation des Gemeinderats vom 30.9.2011). Der kommunale Gesetzgeber geht selber davon aus, dass bezüglich Planung von Neubauten in der Kur- und Hotelzone höhere Qualitätsanforderungen an die Abklärung der Volumetrie zu stellen sind. An einem exponierten Ort wie dem vorliegenden erheischt die Planung des Neubaus nach vertieften Abklärungen in einem Konkurrenzverfahren. Dies gilt im Übrigen umso mehr, als ein solches Verfahren von den Schutzverbänden wiederholt verlangt worden ist und der strittige Gestaltungsplan nicht zu überzeugen vermag (vgl. auch die nachfolgenden Erwägungen). Hinzu kommt, dass der Gestaltungsplan eine massive Erweiterung des Hotelbetriebs vorsieht, was sich auch in einem Flächenvergleich veranschaulichen lässt. Neu definiert der Gemeinderat ein zulässiges oberirdisches Gebäudevolumen von 22'000 m³. Das bestehende Hotel Albana weist lediglich eine Geschossfläche von 2'495 m² auf (vgl. Grundlagen und Richtprojekt vom 2.6.2010, Seite 24, vorinstanzl. Bel. 36). Der Neubau besteht aus vier Untergeschossen, einem Erdgeschoss und fünf Obergeschossen. Die Nutzfläche über alle Geschosse umfasst total 9'067 m², wovon 6'194 m² auf Erd- und Obergeschosse entfallen (vgl. Grundlagen und Richtprojekt vom 2.6.2010, Seite 47 ff., 50). Nicht ersichtlich ist, wie gross das Bauvolumen der Dépendance ist, die abgerissen werden soll (vgl. dazu aber E. 8d nachstehend). Stellt man die Flächen des Altbaus Albana derjenigen des Neubaus gegenüber, wird klar, dass letzterer mehr als doppelt so gross ist, mithin der Gebäudekomplex massiv erweitert wird. c) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ein Neubau an dieser ausserordentlich exponierten Lage einer sorgfältigen Planung bedarf. Die Vorinstanz hat ihren Entscheid den neuen BZR-Bestimmungen unterworfen, was sie sich - wie bereits erläutert - entgegenhalten lassen muss. Angesichts des Umstands, dass die revidierte Bau- und Zonenordnung nunmehr öffentlich aufgelegt worden ist, sind die neuen Bestimmungen als Planungszone ohnehin zu beachten. Es darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte (E. 4a hiervor). Wie eingehend aufgezeigt, herrscht für Neubauten in der Kur- und Hotelzone gemäss Art. 7 Abs. 4 BZR nicht nur eine Gestaltungsplanpflicht. Vielmehr liegen nunmehr Bestimmungen vor, welche die Vorgehensweise in einem solchen Fall konkretisieren. Entgegen der von der Vorinstanz vertretenen Auffassung liegen den Akten weder Volumenstudien bei noch kann festgestellt werden, dass Experten beigezogen worden wären. Indes fordert Art. 7 Abs. 5 nBZR diese Vorgehensweise explizit für Neubauten. Zudem gebietet Abs. 6 der genannten Bestimmung - ebenfalls bei Neubauten - die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens, wenn das oberirdische Neubauvolumen die auf dem Grundstück vorhandene oberirdische Baumasse um 50 % übersteigt. Dass dies vorliegend zutrifft, ist für das Gericht erstellt (E. 7b/ee hiervor). Insgesamt entspricht der von der Vorinstanz genehmigte Gestaltungsplan weder den Vorgaben von Art. 7 Abs. 5 nBZR noch Art. 7 Abs. 6 nBZR, weshalb der Entscheid vom 23. März 2011 bereits aus diesem Grund aufzuheben ist. Unabhängig davon hätte sich die Erstellung von Volumenstudien und Durchführung von Konkurrenzverfahren angesichts der Grösse des geplanten Neubaus, des Ortsbildschutzes, mithin der Komplexität des Falls, auch ohne Vorliegen der neuen Vorschriften aufgedrängt. Ungeachtet dessen, dass der angefochtene Entscheid aufzuheben ist, rechtfertigen prozessökonomische Aspekte die

materielle Behandlung weiterer Rügen, worauf nachfolgend einzugehen ist.

E. 8

a) Die Vorinstanz ist der Meinung, aufgrund des Textes gemäss Schutzverfügung des Regierungsrats des Kantons Luzern vom 14. April 2005 sei die äussere Erscheinung des Hotels Albana nicht schutzwürdig. Der Schutz konzentrierte sich auf Teile des Interieurs. Wenn aber die in den Jahren nach 1961 entstandenen Fassaden und Dachaufbauten nicht unter Schutz stünden, könne auch kein Umgebungsschutz geltend gemacht werden, weil die geschützten Teile des Hotels Albana, die sich alle im Innern des Gebäudes befänden, durch einen Neubau in ihrer Wirkung in keiner Weise beeinträchtigt würden. Die kantonale Denkmalpflege werde somit das Projekt eines Hotelneubaus weder bewilligen noch ablehnen müssen. Hierfür sei der Gemeinderat Weggis alleine zuständig. Die Denkmalpflege werde vom Gemeinderat im Rahmen des Ortsbildschutzes beratend beigezogen, aber auch für diese Belange sei der Gemeinderat zuständig. Dieser Ansicht widersprechen sämtliche Beschwerdeführer. Es stellt sich somit die Frage, welcher Stellenwert dem bestehenden Hotel Albana zukommt und ob der Umgebungsschutz sowie die denkmalpflegerische Bewilligungspflicht greifen. b/aa) Gemäss § 2 Abs. 1 DSchG werden Kulturdenkmäler von erheblichem wissenschaftlichem, künstlerischem, historischem oder heimatkundlichem Wert, die besonders schutzwürdig sind, in das kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen. In diesem Kontext ist auf die verschärften Anforderungen im Zusammenhang mit Schutzobjekten hinzuweisen, denn auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen: Bei Veränderungen an Gebäuden oder Gebäudeteilen von geschichtlicher, kunstgeschichtlicher oder besonderer architektonischer Bedeutung, insbesondere an solchen, die im Bauinventar gemäss DSchG eingetragen sind, ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung dieser Bauten Rechnung zu tragen. Das gilt auch für Neubauten und Änderungen an bestehenden Bauten in der Umgebung solcher Bauwerke (§ 142 Abs. 1 PBG). "Rechnung tragen" bedeutet dabei von besonderen Situationen abgesehen nicht, dass Neubauten in der Umgebung sich den historischen Bauten völlig unterordnen müssten oder gar unzulässig wären. Erforderlich ist indessen neben einem "Respektabstand", dass allfällige Neubauten in der Umgebung die historische Baute visuell nicht wesentlich beeinträchtigen und funktionell und nutzungsmässig nicht konkurrenzieren (vgl. etwa BGE 121 II 427 E. 7a). Die Beurteilung ist im Einzelfall aufgrund der Lage und Umgebung des Schutzobjekts unter Wahrung der Verhältnismässigkeit vorzunehmen (zum Ganzen: Urteil V 06 173 vom 4.4.2007, E. 5a). Gemäss § 142 Abs. 2 PBG sind in historischen Ortskernen Neubauten und bauliche Veränderungen im Massstab, im Material und in der Farbgebung der bestehenden Bebauung anzupassen. Die Gemeinden sind befugt, strengere Eingliederungsvorschriften zu erlassen, als die §§ 140 und 142 PBG sie definieren (Urteil V 08 50 vom 14.4.2010, E. 5b). bb) Ausgangspunkt bildet vorliegend der Entscheid des Regierungsrats des Kantons Luzern vom 14. April 2005, mit dem das Hotel Albana in Anwendung von §§ 1, 2, 4, 5 und 9 DSchG ins kantonale Denkmalverzeichnis eingetragen worden ist (vorinstanzl. Bel. 9). Zur Begründung des Antrags führte die Denkmalkommission im Wesentlichen aus, die imposante Hotelanlage sei um 1895 durch Karl Gottlieb Köhler aus Radebeul in einer Parkanlage zwischen Ober- und Unterdorf von Weggis errichtet worden. Durch seine erhöhte Position über dem Dorf trete die Hotelanlage im Ortsbild markant in Erscheinung. Das Hotel Albana gehöre zu den seltenen Schweizer Hotels mit mehreren Pensionsgebäuden. In seiner heutigen Erscheinung wirke das Ensemble von aussen als grösstenteils seiner Zierelemente beraubter Gebäudekomplex. Im

Innern seien aber noch zahlreiche historische Elemente, teilweise aus der Bauzeit des Hauptbaus, erhalten geblieben. Der Eintrag bezieht sich auf das Objekt "Hotel Albana", Gebäude-Nr. 185, Grundstück-Nr. 70, GB Weggis. Der Schutzzumfang wurde wie folgt beschrieben: "Hauptbau von 1895; Bauteile, Ausstattung und Mobiliar soweit zum Bestand der Bauzeit gehörend". Mit "Hauptbau 1895" ist offenbar das Gebäude Nr. 185, GB Weggis, das heutige Hotel Albana bzw. die Villa Köhler, gemeint. Zum Schutzzumfang finden sich in den Akten verschiedene Aussagen der Vertreter der Kantonalen Denkmalpflege, die für die Auslegung des Objektsschutzes relevant sind. Es kann diesbezüglich insbesondere auf das Schreiben des ehemaligen Regierungsrats Schwingruber vom 31. August 2010 (vorinstanzl. Bel. 63), die Richtigstellung der Denkmalpflege vom 29. April 2011 (vorinstanzl. Bel. 94) sowie die Beschreibung der Hotelanlage durch Hennig/Meyer (Die Kunstdenkmäler des Kantons Luzern, neue Ausgabe Bd. II, Bern 2009, S. 528 ff.) verwiesen werden (vgl. dazu E. 8b/cc nachstehend). cc) Der Umstand, dass das bestehende Hotel Albana weitgehend purifiziert worden ist und sich die einstige malerische schlossartige Schaufassade mit Sichtfachwerk, Turmhelmen, steilen Giebeln und ornamental gesägten Balkonbrüstungen (vgl. Hennig/Meyer, a.a.O., S. 529; vgl. auch Kurzbericht zu den Fassadensondierungen der Arbeitsgemeinschaft Heinz Schwarz vom 11.3.2004, bf. Bel. 5 [V 11 74]) nicht mehr erahnen lassen, ändert nichts an der Anwendbarkeit von § 142 PBG. Insbesondere wird in Abs. 1 der genannten Bestimmung nicht zwischen dem äusseren und inneren Bereich eines Kulturguts unterschieden. Geschützt sind nach § 1 DSchG sowohl Immobilien als auch Mobilien, wobei die Aufzählung nicht abschliessend ist. Entsprechend entfaltet der Umgebungsschutz auch vorliegend Wirkung. Gemäss dem Grundsatzpapier der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege zum Schutz der Umgebung von Denkmälern vom 17. Oktober 2008 steht jedes Denkmal in einem räumlichen Kontext, zu dem es in verschiedener Hinsicht in Beziehung tritt. Die Umgebung gehört entsprechend wesentlich zum Denkmal und ist jener Bereich, in dem dieses wirkt und wahrgenommen wird. Die Umgebung ist Teil des Denkmalwerts, weshalb ihr spezielle Aufmerksamkeit gebührt und bei Veränderungen in der Umgebung des Denkmals stets besondere Sorgfalt geboten ist. Umgebungsschutz heisst, das Zusammenwirken von Denkmal und Umgebung zu erhalten oder zu verbessern. Veränderungen der Umgebung sollen Substanz und Eigenart von Denkmal und Umgebung bewahren, allenfalls aufwerten, aber keinesfalls beeinträchtigen (zum Ganzen: Grundsatzpapier EKD vom 17.10.2008). dd) In die gleiche Richtung zielt auch die bundesgerichtliche Rechtsprechung: Eigentumsbeschränkungen zum Schutz von Baudenkmalern liegen allgemein im öffentlichen Interesse. Wie weit dieses öffentliche Interesse reicht, insbesondere in welchem Ausmass ein Objekt denkmalpflegerischen Schutz verdient, ist im Einzelfall sorgfältig zu prüfen (BGE 120 Ia 275 E. 4a, 119 Ia 309 E. 4b). Der Denkmalschutz erstreckt sich heute auch auf Objekte neuerer Zeit und auf Gebäude, welche für ihre Entstehungszeit charakteristisch sind. Eine Baute soll als Zeuge und Ausdruck einer historischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und technischen Situation erhalten bleiben (vgl. BGE 126 I 223 E. 2e). Da Denkmalschutzmassnahmen oftmals mit schwerwiegenden Eigentumseingriffen verbunden sind, dürfen sie aber nicht lediglich im Interesse eines begrenzten Kreises von Fachleuten erlassen werden, sondern müssen auf objektive und grundsätzliche Kriterien abgestützt sein und von einem grösseren Teil der Bevölkerung bejaht werden, um Anspruch auf eine gewisse Allgemeingültigkeit erheben zu können (BGE 120 Ia 275 E. 4a mit Hinweisen). Hinsichtlich der Frage, welche Gebäudeteile unter Schutz zu stellen sind, hat das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung

zum Denkmalschutz stets betont, ein Bauwerk werde nach den praktizierten Grundsätzen der Denkmalpflege grundsätzlich als Ganzes betrachtet, zu dem auch weniger bedeutungsvolle Räume gehören können. Bereits in BGE 118 Ia 393 f. E. 5e, welcher das Theater Kuchlin in Basel betraf, hat es festgehalten, der Schutz einzelner Bauteile ohne Rücksicht auf das Zusammenwirken von Innerem und Äusserem entspreche den heutigen Auffassungen über den Denkmalschutz nicht mehr (so auch BGE 120 Ia 275 E. 4b; BG-Urteil 1P.79/2005 vom 13.9.2005, E. 4.3, je mit Hinweisen). ee) In der unmittelbaren Umgebung der denkmalgeschützten Villa Köhler befinden sich die Dépendance mit Passerelle sowie der Park. Auch wenn diese gemäss Entscheid des Regierungsrats des Kantons Luzern vom 14. April 2005 nicht explizit unter Schutz gestellt wurden, kann nicht gesagt werden, dass die Umgebung ausser Acht zu lassen ist. Gemäss den Erörterungen im genannten Arbeitspapier der EKD geht es darum, das Zusammenwirken von Denkmal und Umgebung zu erhalten oder zu verbessern. Der Wahrung von Struktur und Funktion des Denkmals ist ebenso grosse Aufmerksamkeit zuzuwenden wie den visuellen Aspekten. Wie die Kantonale Denkmalpflege in ihrem Schreiben vom 29. April 2011 festhält, bezieht sich der Eintrag "Hauptbau" auf das ganze Gebäude, zu dem nicht nur das Innere, sondern auch das Gesamtvolumen sowie das äussere Erscheinungsbild mit den noch erhaltenen Bauteilen aus der Bauzeit zählen. Damit wurde ein integraler Objektschutz festgelegt (bereits zitiertes Schreiben von Regierungsrat Schwingruber). Das Bauvolumen ist also - wie hiervor bereits erläutert (E. 7b) - ein wichtiges Kriterium im Sinne des Umgebungsschutzes, was im Übrigen auch Art. 7 Abs. 5 nBZR explizit hervorhebt. Demzufolge muss das Bauprojekt - auch im Sinne der Grundsätze der Denkmalpflege und der Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Denkmalschutz - auf die Umgebung Rücksicht nehmen, d.h. es muss in Bezug auf Grösse, Erscheinungsbild und Gestaltung in einem vernünftigen Verhältnis zum geschützten Hauptbau unter Einbezug des Parks stehen. Das neue Gebäude darf die geschützte Villa Köhler nicht in den Hintergrund stellen. Das wird von den Schutzverbänden wie auch der kantonalen Denkmalpflege durchwegs kritisiert, ebenfalls die massige Erscheinung ohne Auflockerung des Neubaus. Vor diesem Hintergrund scheint die Vorinstanz von falschen Prämissen auszugehen, indem sie einseitig argumentiert, Park und Dépendance seien nicht geschützt. Bei der Gestaltung des Neubaus muss an dessen Eingliederung in die Umgebung (Villa Köhler) besondere Rücksicht genommen werden. Dies gilt vorliegend umso mehr, als zwischen der bestehenden Villa Köhler und dem geplanten Neubau ein optischer Bezug gegeben ist, beide Objekte in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., Bd. 2, S. 662). Wie bereits unter dem Titel des Ortsbildschutzes festgestellt, präsentiert sich das vorgesehene Projekt als äusserst voluminös. Insbesondere sind die Grundlagen für eine zuverlässige Beurteilung mangelhaft. Inwieweit sich ein Neubau gut eingliedert, muss vorerst über Volumenstudien im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens festgelegt werden, unter Beizug von Experten und im vorliegenden Fall insbesondere auch unter Einbindung der Denkmalpflege (vgl. E. 7b hiervor). c/aa) Beachtlich ist zudem, dass die zuständige Dienststelle für das Baubewilligungsverfahren die Verweigerung der erforderlichen Bewilligung in Aussicht gestellt hat (vgl. Stellungnahme/Antrag der Dienststelle rawi vom 13.12.2010, vorinstanzl. Bel. 1d). In ihrem Schreiben vom 8. September 2009 hatte die Kantonale Denkmalpflege betont, dass bauliche Massnahmen an einem Baudenkmal, das im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen sei, durch das zuständige Departement bewilligt werden müssten (vgl. vorinstanzl. Bel. 19). Die Kantonale Denkmalpflege sei dabei die zuständige Fachstelle des Bildungs- und Kulturdepartements. Gleichzeitig nehme die Denkmalpflege

gegenüber der Gemeinde beratende Funktion bei Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone wahr. Die Vorinstanz negiert diese Bewilligungspflicht mangels eines geschützten Aussenbereichs (E. 8a hiervor). bb) Im Denkmalverzeichnis eingetragene Immobilien dürfen gemäss § 5 Abs. 1 DSchG ohne Bewilligung der zuständigen Dienststelle weder renoviert, verändert, beseitigt, zerstört noch sonst wie in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Sie sind so zu erhalten, dass ihr Bestand dauernd gesichert ist. Die zuständige Dienststelle ist dabei die Dienststelle Hochschulbildung und Kultur (§ 21 lit. a DSchG in Verbindung mit § 1 der Verordnung zum Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmalen vom 10.7.2009 [DSchV; SRL Nr. 595a]). Wie bereits erwähnt, ist das Hotel Albana, Thalacher, GB Nr. 70, Geb. Nr. 185, - mithin die Immobilie - im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen. Entsprechend bedarf es einer Bewilligung gemäss § 5 Abs. 1 DSchG, da der eigentliche Eintrag massgebend ist. Zutreffend ist, dass die genannte Bewilligung gemäss § 5 Abs. 1 Satz 1 DSchG grundsätzlich erst im Baubewilligungsverfahren erfolgt, worauf die Dienststelle Denkmalschutz und Archäologie (da) denn auch explizit hingewiesen hat. Insofern ist die Bewilligung des umstrittenen Gestaltungsplans nicht von vornherein von der Erteilung der denkmalpflegerischen Bewilligung abhängig. Indes machen die Beschwerdeführer 3-23 eine Verletzung der Koordinationsgrundsätze im Sinne von Art. 25a RPG geltend. Diese (Art. 25a Abs. 1-3 RPG) sind laut Art. 25a Abs. 4 RPG sinngemäss auf das Nutzungsplanverfahren anwendbar. Die genannte Bestimmung betrifft vor allem Bauten und Anlagen, die ihrer Natur nach nur in einem Planungsverfahren angemessen erfasst werden können (Sondernutzungspläne). Es geht somit um projektbezogene Pläne mit Verfügungscharakter, wo bei der Planung so stark ins Detail gegangen wird, dass die Baubewilligung weitgehend vorweggenommen bzw. präjudiziert wird wie solche bei Strassenbauten, Kieswerken, Deponien, Parkhäusern und Einkaufszentren. Die Praxis verlangt insbesondere, dass für Vorhaben ausserhalb der Bauzone die erforderliche (Sonder-)Nutzungsplanung und die Anwendung des materiellen Umweltschutzrechts gemeinsam und koordiniert erfolgen. Dabei sind die umweltrelevanten Abklärungen nicht erst im Baubewilligungsverfahren, sondern grundsätzlich in der Nutzungsplanung vorzunehmen, was sich für UVP-pflichtige Vorhaben bereits aus Art. 5 Abs. 3 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV; SR 814.011) ergibt (zum Ganzen: Urteil V 11 8 vom 19.12.2011, E. 8g mit Hinweisen; Waldmann/Hänni, a.a.O., N 69-72 zu Art. 25a; BG-Urteil 1P.365/2001 vom 19.9.2001, E. 5c/dd). cc) Vorliegend handelt es sich weder um ein Gebiet ausserhalb der Bauzone noch um ein UVP-pflichtiges Vorhaben. Allerdings ist der Detaillierungsgrad der Planung relativ hoch, indem der geplante Baukörper bereits so positioniert worden ist, dass eine Vielzahl der bestehenden Bäume erhalten werden kann und die Beschwerdegegnerin an der Realisierung von rund 150 Zimmern, mithin auch am bereits definierten Volumen von 22'000 m³, festhält. Im Baubewilligungsverfahren sind hinsichtlich des konkreten Neubaus entsprechend keine grundlegenden Änderungen mehr zu erwarten. Wie der Augenschein gezeigt hat, ist der Gestaltungsspielraum für das Bauvolumen im Baubewilligungsverfahren stark eingeschränkt, da mit dem bewilligten Volumen der Park weitgehend überbaut werden soll. Damit kann durchaus argumentiert werden, dass das Baubewilligungsverfahren weitgehend präjudiziert wird, womit raumplanerische und umweltrechtliche Aspekte bereits im jetzigen Planungsstadium umfassend und abschliessend gemeinsam zu prüfen wären. Indes belässt der bewilligte Gestaltungsplan mit den vorgesehenen Baufeldern 1a und 1b doch noch gewisse Freiheiten. Auch ist das geplante Kongresshotel nicht - wie vorstehend aufgeführt - mit einem Parkhaus oder Einkaufszentrum vergleichbar. So oder anders kann

die ablehnende Haltung der Dienststelle da nicht unbeachtet bleiben, da die Genehmigung des angefochtenen Gestaltungsplans durch die Vorinstanz unter diesen Umständen als widersinnig erscheint. Dies umso mehr, als eine Bewilligungspflicht gestützt auf § 5 Abs. 1 DSchG zwingend notwendig sein wird und sich die Kantonale Denkmalpflege, wie auch die Schutzverbände und übrigen Beschwerdeführer insbesondere gegen das bewilligte Volumen wehren. d) Insgesamt steht fest, dass die Villa Köhler denkmalgeschützt und entsprechend - ungeachtet der Frage, ob sich der Schutzbereich auch auf deren Äusseres bezieht - der Umgebungsschutz zu beachten ist. Zudem bedarf es zumindest im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den geplanten Neubau einer Bewilligung (§ 5 Abs. 1 DSchG) des zuständigen Departements, die unter Berücksichtigung der speziellen Verhältnisse des vorliegenden Falls (denkmalgeschütztes Objekt an exponierter Lage; Ortsbild- und Umgebungsschutz) aus verfahrensökonomischen Gründen bereits im Gestaltungsplanverfahren einzuholen ist. Entsprechend kann der angefochtene Entscheid nicht - wie von den Beschwerdeführern 1 und 2 behauptet - als nichtig bezeichnet werden. An dieser Stelle sei im Übrigen bemerkt, dass im neuen Zonenplan der Gemeinde Weggis das gesamte Hotel Albana, einschliesslich Passerelle und Dépendance, als denkmalgeschützte Baute figuriert. Der Schutzbereich ist damit unklar, zumal das Hotel Albana laut Entscheid des Regierungsrats des Kantons Luzern vom 14. April 2005 zu den seltenen Schweizer Hotels mit mehreren Pensionsgebäuden zählt. Gemäss Anhang B des revidierten Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Weggis ist das Hotel Albana sodann im Kantonalen Bauinventar (Art. 44 Abs. 1 nBZR) eingetragen worden (vgl. auch das Inkrafttreten des Bauinventars der Gemeinde Weggis am 1.10.2011 [Luzerner Kantonsblatt Nr. 39 vom 1.10.2011]). Das Bauinventar ist nach seiner Inkraftsetzung für die Verwaltung verbindlich, entfaltet gegenüber Eigentümerinnen und Eigentümern jedoch eine beschränkte Wirkung. Es hat in erster Linie verwaltungsanweisende Wirkung und dient in der Regel als Grundlage für eine allfällige eigentümerverbindliche Umsetzung (vgl. Botschaft zu Änderungen des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler sowie des Planungs- und Baugesetzes vom 4.7.2008 [B 68], in: Verhandlungen des Kantonsrats, G 2009 S. 26, 31). Diese erfolgt immer dann, wenn die in das Bauinventar aufgenommenen Objekte im Rahmen der Ortsplanung in den Plänen und Vorschriften der Gemeinden verankert werden oder wenn sie in das kantonale Denkmalverzeichnis aufgenommen werden (Botschaft, a.a.O., S. 26 f.). Für den Ausgang des vorliegenden Verfahrens ist die Klärung des Schutzbereichs zwar nicht entscheidend, wie aus den bisherigen Erwägungen ersichtlich. Im Rahmen eines neuerlichen Gestaltungsplanverfahrens wird dies allerdings nachzuholen sein. Beachtlich ist dabei, dass die für Denkmalpflege und Archäologie zuständige kantonale Dienststelle in das Verfahren zwingend einzubeziehen sein wird, wenn im Bauinventar als schützenswert eingetragene Objekte von einer Planung oder Baubewilligung betroffen sind (§ 1c Abs. 1 DSchG; § 142 Abs. 3 PBG).

E. 9

Die Beschwerdeführer 1 und 2 bemängeln des Weiteren das Fehlen eines Nutzungskonzepts. a) Gemäss § 72 Abs. 1 Satz 1 PBG bezwecken Gestaltungspläne eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebiets. Im Hinblick darauf wird für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung mit endgültigen und verbindlichen Bauvorschriften erlassen. Beim Gestaltungsplan handelt es sich um einen Sondernutzungsplan, der die im Zonenplan vorgesehene Hauptnutzung detaillierter umschreibt und im gesetzlich vorgegebenen Rahmen (§ 75 PBG) gar davon abweichen

kann. Als Sondernutzungsplan enthält er wesensgemäss nicht nur für Behörden, sondern für jedermann - insbesondere die betroffenen Grundeigentümer - unmittelbar verbindliche Rechtsgrundlagen (§ 15 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 PBG; vgl. Art. 21 Abs. 1 PBG). Daraus ergibt sich, dass in den davon erfassten Gebieten nur nach diesen Plänen gebaut werden darf (zum Ganzen: LGVE 2000 II Nr. 6, 1997 II Nr. 8 E. 5a, je mit Hinweisen). Welchen Detaillierungsgrad ein solcher Plan aufzuweisen hat, kann nicht in allgemeiner Weise bestimmt werden. Er ergibt sich vorab aus der systematischen Stellung im kommunalen bzw. kantonalen Planungsgefüge (BGE 121 I 121 E. 4b; vgl. auch BG-Urteil 1P.365/2001 vom 19.9.2001, E. 5a). Damit der Gestaltungsplan seine Funktion als Spezialbauordnung für ein bestimmtes Gebiet erfüllen kann, bedarf es der Regelung verschiedener Gesichtspunkte planungsrechtlicher und/oder baupolizeilicher Art. Das PBG enthält diesbezüglich in § 73 Abs. 1 PBG (lit. a - t) eine nicht abschliessende Aufzählung. Was davon ein Gestaltungsplan im Einzelnen tatsächlich zu regeln hat, bestimmt sich kraft gesetzlicher Anordnung "nach Bedarf" (§ 73 Abs. 1 Satz 2 PBG), mithin aus der Zwecksetzung sowie den konkreten örtlichen und rechtlichen Verhältnissen. Er kann je nach Grösse, Lage, Nutzungsart und -intensität des Gestaltungsplangebiets sowie unter Berücksichtigung der angrenzenden Zonen sehr unterschiedlich sein. Das kantonale Recht belässt den Gemeinden in dieser Hinsicht einen erheblichen Ermessens- und Beurteilungsspielraum, stellt aber auch gewisse Mindestanforderungen. Diese ergeben sich daraus, dass der Gestaltungsplan die Bodennutzung noch eingehender regelt als die ihm zugrunde liegende Planung, wie sie etwa in Form eines Zonen- oder Bebauungsplans existiert (BGE 121 I 121 E. 4b; BG-Urteil 1P.365/2001 vom 19.9.2001, E. 5b; Urteil V 07 343 vom 4.8.2008, E. 3b). Kerngehalt eines jeden Gestaltungsplans stellt die Umschreibung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung dar. Erst recht hat dies dort zu gelten, wo eine entsprechende Planungspflicht besteht. Die Grundnutzungsordnung gemäss Zonenplan und BZR gibt dabei den Rahmen vor, an dem sich der Gestaltungsplan zu orientieren hat. Zumindest den dadurch geprägten Zonencharakter gilt es zu wahren, damit aufgrund besonderer Verhältnisse mit einer besonderen Regelung von den Vorgaben gemäss BZR und Zonenplan abgewichen werden darf (§ 75 Abs. 1 PBG; Urteil V 01 5 vom 28.8.2002, E. 9c).

b) Das Nutzungskonzept für das Hotel Albana ist in der Tat sehr dürftig. In den Bestimmungen zum Gestaltungsplan Albana (vorinstanzl. Bel. 1f) wird hierzu lediglich festgehalten, die repräsentativen Räumlichkeiten im Erdgeschoss sollen öffentlich resp. halböffentlich genutzt werden können (Ziff. 6.1). Dies sagt an sich nichts über die Nutzung aus. Auch wird nicht umschrieben, welche Nutzung den oberen Räumen zugeteilt wird. Zum einen ist zu bedenken, dass das Grundstück Nr. 70, GB Weggis, unbestrittenermassen in der Kur- und Hotelzone liegt, die für Bauten und Anlagen bestimmt ist, die der Hotellerie, dem Tourismus und der Erholung dienen (Art. 7 Abs. 1 BZR). Laut Art. 7 Abs. 2 nBZR sind weitere, dem Zonenzweck entsprechende Bauten und Anlagen, wie Wohnungen für Inhaber und Personal sowie ferner weitere Tourismusarten, zulässig. Ausnahmen von dieser Nutzung sind gestattet (Art. 7 Abs. 8 nBZR). Eine weitergehende andere Nutzung könnte bis zu höchstens 35 % der Bruttogeschossfläche bewilligt werden. Gerade dies ruft aber nach einer entsprechenden Umschreibung der vorgesehenen Nutzung im Gestaltungsplan, da äusserst fraglich ist, ob die gesamte Villa Köhler einer zonenkonformen Nutzung zugeführt werden könnte (vgl. dazu E. 7b hiavor). So gab der ehemalige Projektleiter G zu bedenken, dass die Villa Köhler aufgrund der Akustik nicht für Hotelzimmer genutzt werden könne und ein Wohnungsbau mit Restaurant offenbar sehr schwierig sei (Protokoll vom 9.2.2010, S. 8). Zum anderen ist im Auge zu behalten, dass es

sich bei der Villa Köhler um ein denkmalgeschütztes Objekt handelt, womit mit Blick auf deren Erhaltung umso mehr von Interesse ist, wie sie zukünftig genutzt werden soll. Der Beizug der Kantonalen Denkmalpflege ist auch unter diesem Aspekt unumgänglich. Insgesamt erfüllt der Gestaltungsplan auch in Bezug auf die zu definierende Nutzung die gesetzlichen Voraussetzungen nicht.

E. 10

a) Soweit die Beschwerdeführer 1 und 2 allerdings die Auffassung vertreten, die Vorinstanz hätte ein externes Gutachten, insbesondere der ENHK und EKD einholen müssen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Weite Teile des Gemeindegebiets Weggis und insbesondere das Gestaltungsplangebiet Albana sind nicht in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG enthalten, weshalb eine Pflicht zur Begutachtung durch die ENHK nicht direkt auf Art. 7 Abs. 2 NHG abgestützt werden kann. Indessen kann die ENHK nach Art. 8 NHG in Verbindung mit Art. 25 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV; SR 451.1) in wichtigen Fällen von sich aus in jedem Stadium des Verfahrens ihr Gutachten über die Schonung oder ungeschmälerte Erhaltung von Objekten abgeben. Diese fakultative Begutachtung bezieht sich insbesondere auf Objekte, die nicht in einem Bundesinventar nach Art. 5 NHG aufgeführt sind (BGE 136 II 222 E. 4.1 mit Hinweisen auf Leimbacher, in: Keller/Zufferey/Fahrländer, [Hrsg.], Kommentar zum NHG, Zürich 1997, N 1 zu Art. 8 NHG; siehe auch Art. 25 Abs. 1 lit. d NHV). Eine fakultative Begutachtung nach Art. 8 NHG kann auch zum Zug kommen, wenn das ENHK-Gutachten von einer Verfahrenspartei beantragt wird, wobei die ENHK selbst entscheidet, ob sie ein Gutachten abgibt (Leimbacher, a.a.O., N 4 zu Art. 8 NHG). b) Vorliegend handelt es sich - entgegen dem Sachverhalt gemäss BGE 136 II 214, auf den die Beschwerdeführer explizit hinweisen - nicht um eine Bundesaufgabe. Für den Natur- und Heimatschutz sind die Kantone zuständig (Art. 78 Abs. 1 BV). Beim heimatlichen Landschafts- und Ortsbild, den geschichtlichen Stätten sowie den Natur- und Kulturdenkmälern gemäss Art. 24sexies Abs. 2 (heute: Art. 78 Abs. 2) BV sind nach Art. 4 NHG Objekte von nationaler Bedeutung (lit. a) und Objekte von regionaler und lokaler Bedeutung (lit. b) zu unterscheiden. Das unter kantonalen Denkmalschutz gestellte Hotel Albana (Villa Köhler) und das Ortsbild Weggis sind von lokaler Bedeutung (vgl. Auszug aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [ISOS]); vorinstanzl. Bel. 2). Eine zwingende Begutachtung durch die ENHK oder EKD war somit nicht angezeigt. Auf kantonaler Ebene wurden Vertreter der Denkmalpflege in das Verfahren einbezogen, die sich dann auch kritisch gegen den Gestaltungsplan ausgesprochen haben. Insoweit fand eine Konsultation durch eine kantonale Fachstelle statt. Ob die Genehmigung des Gestaltungsplans durch die Vorinstanz rechtens ist, ist hingegen eine Frage der materiellen Beurteilung. Diesbezüglich kann auf die vorstehenden Erwägungen verwiesen werden. Im Übrigen gibt jeweils eine mögliche, schutzzielbezogene Beeinträchtigung der (Inventar-)Objekte Anlass zu einem Gutachten. Es handelt sich um Fälle, wo durch das in Frage stehende Vorhaben der natürliche oder kulturelle Wert eines Objekts tangiert werden könnte, also gerade das, was seine nationale bzw. besondere Bedeutung ausmacht. Dies bedeutet indessen nicht, dass jedes Bauprojekt, welches im Perimeter eines schützenswerten Ortsbilds von nationaler Bedeutung geplant ist, einer Prüfung durch die EKD und ENHK zu unterziehen ist (vgl. Urteil V 09 165 vom 12.5.2010, E. 5c). Umso mehr muss dies gelten, wenn das Gestaltungsplangebiet - wie hier - ausserhalb eines BLN-Gebiets liegt (vgl. auch Urteil V 11 114 vom 19.7.2011, E. 4 und 5) und eine unmittelbare Beeinträchtigung desselben nicht erkennbar ist. Ob sich überhaupt eine Begutachtung aufdrängt, wird im Rahmen eines erneuten Gestaltungsplanverfahrens zu

prüfen sein. Jedenfalls wird der Gemeinderat Weggis gestützt auf Art. 7 Abs. 5 nBZR ohnehin Experten beiziehen müssen. Offen bleiben kann schliesslich die Frage, wie das Gutachten von Dr. H zu beurteilen ist, nachdem der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben ist. Immerhin beurteilte aber auch er die Ortsbildschutzproblematik äusserst kritisch.

E. 11

(...)

E. 12

Die Beschwerdeführer 3-23 vertreten die Auffassung, der vorliegende Gestaltungsplan lege das im Zonenplan nicht enthaltene Mass der baulichen Nutzung fest, weshalb er nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zumindest teilweise die Funktion des Zonenplans einnehme, der durch die Stimmberechtigten zu beschliessen sei und der Genehmigung durch eine kantonale Behörde unterstehe. In der Replik führen sie zudem aus, nach ständiger Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts stehe fest, dass die Vorinstanz nicht gestützt auf Art. 7 Abs. 5 BZR in der Kur- und Hotelzone einen 90 m langen Bau in eigener Kompetenz mit einem Gestaltungsplan bewilligen könne. a) Im Urteil 1C_518/2010 vom 22. März 2011 hatte sich das Bundesgericht mit dieser Frage zu befassen (vgl. E. 2.3). Es erachtete es als fraglich, ob die vom Kanton Luzern festgelegte Regelung, welche die Gestaltungspläne von der kantonalen Genehmigung ausnimmt, mit dem Bundesrecht vereinbar sei. Es führte aus, das Verwaltungsgericht des Kantons Luzern habe sich schon verschiedentlich mit dieser Problematik auseinandergesetzt. In LGVE 1999 II Nr. 8 habe es seine Praxis zusammengefasst und präzisiert. In E. 6e des genannten Entscheids habe es festgehalten, wo mit dem Gestaltungsplan Fragen der Grundordnung geregelt würden, erscheine die kantonale Genehmigung als unerlässlich. In Fortführung dieser in LGVE 1996 II Nr. 1 E. 5 begründeten Rechtsprechung sei andererseits klarzustellen, dass die Verbindlichkeit des Gestaltungsplans dann nicht von der Genehmigung durch eine kantonale Behörde abhängen, wenn lediglich die Art und das Mass der im Zonen- oder Bebauungsplan festgelegten Nutzung verfeinert werde. Hier solle es mit der Genehmigung auf kommunaler Stufe und den Rechtsschutzmöglichkeiten gemäss Art. 33 RPG sein Bewenden haben. Ob diese Grenze überschritten werde, lasse sich in aller Regel nur im konkreten Einzelfall beurteilen. Das Bundesgericht schloss, eine ausschliessliche Genehmigungskompetenz des Gemeinderats für Gestaltungspläne würde wohl Art. 26 RPG nicht zu genügen vermögen, liess die Frage indes offen (E. 2.4 des genannten BG-Urteils). Immerhin hielt es die vorstehend zitierte kantonale Rechtsprechung als differenziert, die dem vom Bundesrecht verfolgten Gedanken des planerischen Stufenbaus hinreichend Rechnung trage und die Überprüfung auf übergeordnetes Recht grundsätzlich in genügendem Mass gewährleiste. b) Zutreffend ist zwar, dass das BZR der Gemeinde Weggis in Art. 7 Abs. 5 nBZR die Festlegung des zulässigen Nutzungsmasses bei Neubauten und wesentlichen Anbauten dem Gemeinderat überlässt. Indes ist der Zweck und die Nutzung in der Kur- und Hotelzone gemäss Art. 7 Abs. 1 und 2 nBZR hinreichend definiert. Ferner ist die Grundnutzung im alten wie neu aufgelegten Zonenplan für die darin ausgeschiedenen Bau-, Nichtbau-, Schutz- und Gefahrenzonen für das Gemeindegebiet Weggis klar geregelt. Das BZR der Gemeinde Weggis enthält unter dem Kapitel A. "Planungsvorschriften" und dem Titel III. "Nutzungsplanung" namentlich spezielle Zonenvorschriften für die Kur- und Hotelzone (Art. 7 BZR). Sowohl der Zonenplan als auch das Bau- und Zonenreglement unterliegen der Genehmigungspflicht durch den Regierungsrat (§ 17 Abs. 2 lit. c PBG). Der kommunale Gesetzgeber hat für diese spezielle

Bauzone in Art. 7 Abs. 5 des alten und neuen BZR das Nutzungsmass nicht mittels Nutzungsziffer festgelegt. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Weggis haben dieser offenen Regelung bis anhin zugestimmt und der Regierungsrat hat die fraglichen Vorschriften genehmigt. Der Zonencharakter ist in den detaillierten Vorschriften von Art. 7 Abs. 1- 8 nBZR umschrieben. Trotz der offenen Regelung mit einer potentiellen intensiven Baudichte - die auf die speziellen Bedürfnisse der Gemeinde Weggis (Tourismus) Rücksicht nehmen mag - ist der Gemeinderat bei der Festlegung des Nutzungsmasses nicht absolut frei. So hat er gemäss Art. 7 Abs. 5 nBZR den Umgebungsschutz, das Orts- und Landschaftsbild sowie die Interessen der Grundstückseigentümer zu wahren. Dabei hat er kein uneingeschränktes Ermessen, sondern hat vielmehr das Instrument der Volumenstudien zu ergreifen und Experten beizuziehen. Das Augenmerk ist in der Kur- und Hotelzone somit auf eine sorgfältige Planung gerichtet, die insbesondere auch überdimensionierte Bauvorhaben unterbinden soll. Vor diesem Hintergrund kann nicht gesagt werden, dass im Gestaltungsplan Fragen der Grundordnung neu geregelt werden. Vielmehr verfeinert der Gestaltungsplan die im Zonenplan definierte Nutzung und folglich liegt weder eine Verletzung von § 72 PBG noch von Art. 26 RPG vor. Eine Genehmigung durch eine kantonale Behörde ist somit nicht erforderlich (bereits zitiertes BG-Urteil 1C_518/2010 vom 22.3.2011, E. 2.3; Berner, a.a.O., N 655 f.). Der Gestaltungsplan hat sich an den Zonencharakter gemäss der Grundordnung von Zonenplan und BZR zu halten. Entsprechend sieht sich das Gericht nicht dazu veranlasst, von der hiervor zitierten Rechtsprechung abzuweichen. Die Anträge Ziffern 14 und 15 der Beschwerdeführer 3-23 sind daher abzuweisen. 13.-14.- (...)

E. 15

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das in der neuen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weggis postulierte Vorgehen im Zusammenhang mit Neubauten in der Kur- und Hotelzone im vorliegenden Fall nicht eingehalten worden ist. Dieses Versäumnis wiegt umso schwerer, als sich das Hotel Albana an äusserst exponierter Lage befindet und die Auswirkungen auf die Umgebung sowie das Orts- und Landschaftsbild entsprechend augenfällig sind. Zur Umsetzung der Schutzziele ist die Berücksichtigung der reglementarisch vorgesehenen Instrumente unabdingbar. Der von der Vorinstanz genehmigte Gestaltungsplan von Juni 2010 entspricht weder den Vorgaben von Art. 7 Abs. 5 nBZR noch Art. 7 Abs. 6 nBZR, weshalb der Entscheid vom 23. März 2011 aufzuheben ist. Nachdem die Verwaltungsgerichtsbeschwerden gutgeheissen werden, erübrigen sich Ausführungen zur seitens der Beschwerdeführer geltend gemachten Verletzung des rechtlichen Gehörs.

E. 16

(Kostenfolgen)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.