KANTON LUZERN

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Per Email an:
Gemeinderat Meggen

Luzern, 14. September 2022 AD / LUE
2022-549

Meggen; Gesamtrevision der Ortsplanung

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 25. Juli 2022 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Meggen stammt aus dem Jahr 2011 (RRE Nr. 179 vom 8. Februar 2011). Die letzte Teilrevision betreffend Änderung des Zonenplans im Gebiet Huob sowie Festlegung des Gewässerraums wurde mit Entscheid Nr. 1106 am 21. September 2021 genehmigt.

Im Planungsbericht wird unter Kapitel 2.1 die Ausgangslage sowie die Motivation für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung ausgeführt. Die Planungsinstrumente der Gemeinde Meggen sollen den aktuellen Gegebenheiten angepasst und das übergeordnete Recht umgesetzt werden. In einem ersten Schritt wurde das Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2007 aktualisiert. Vorliegend werden nun der Zonenplan, das Bau- und Zonenreglement (BZR) und der Richtplan Fusswege und Radrouten überarbeitet.

In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung zweckmässig.

2. Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente sowie die der Beurteilung zugrundeliegenden Unterlagen aufgeführt.

Der Raumplanungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3. Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle rawi (zuständiger Projektleiter: André Duss, Tel. 041 228 51 33) zur Vernehmlassung eingeladene Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew) am 10. November 2021;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) am 11. November 2021;
- Luzerner Wanderwege am 12. November 2021;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL) am 18. November 2021;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) am 19. November 2021;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) am 29. November 2021;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da) am 9. November 2021 und am 2. Dezember 2021;
- Gemeindeverband LuzernPlus am 20. Dezember 2021.

An der Bereinigungsbesprechung vom 1. März 2022 wurden das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 25. Juli 2022.

Für die nicht erledigten Vorbehalte und Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1. Würdigung der Vorlage

Vorliegend handelt es sich um eine umsichtige Planung, welche den aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen gerecht wird. Herauszustreichen ist insbesondere, dass auf kapazitätsrelevante Einzonungen verzichtet wird; stattdessen erfolgt, wo zweckmässig, eine angemessene Verdichtung. Begrüssenswert ist zudem, dass in den zentrumsnahen Gebieten «Luzernerstrasse» und «Mülihweiher» mittels Konkurrenzverfahren eine hochwertige und qualitätsvolle Überbauung angestrebt wird. Die rechtliche Verankerung erfolgt sachgerecht mittels zwei separaten Bebauungsplanverfahren (welche nicht Gegenstand der vorliegenden Revision sind).

2. Zonenplan

2.1 Allgemeine Hinweise

Die Zonenübergänge erfolgen ohne Abstufung. Hohe Dichten grenzen an niedrige Dichten. Es werden damit «harte Übergänge» und «Insel- / Punktzonen» geschaffen. Dieser Umstand

dürfte in einigen Fällen die in § 2 Abs. 2 sowie 4 BZR beschriebene, situationsbezogene Berücksichtigung der angrenzenden resp. im Umfeld erstellten Bauten und Anlagen sowie deren Gestaltung bzw. Erscheinung erschweren. Wir empfehlen eine Überprüfung.

Bedauerlich ist, dass die planungsrechtliche Umsetzung und Sicherstellung der im Masterplan und Planungsbericht beschriebenen Absichten (Handlungsfelder) im Zonenplan nicht vollständig erkennbar sind. So fehlt bspw. die Festlegung einer Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflicht auf den im Masterplan bezeichneten Schlüsselarealen.

2.2 Bebauungsplanpflicht

Die paralell laufenden Bebauungsplanverfahren in den Gebieten «Luzernerstrasse» und «Müliweiher» erachten wir als zweckmässig (vgl. Ziffer B Kapitel 1). Damit im Falle einer Ablehnung durch die Stimmberechtigten in diesen Gebieten dennoch eine hochwertige Überbauung erfolgt, ist eine Bebauungsplanpflicht notwendig.

Antrag: Wir beantragen, für die Gebiete «Luzernerstrasse» und «Müliweiher» im vorliegenden Zonenplan eine Bebauungsplanpflicht zu erlassen.

2.3 Umzonung im Gebiet «Binzbösche Ost»

Es handelt sich um eine Arrondierung einer bestehenden Bauzone, welche bereits seit längerem überbaut ist. Auf die geplante Kompensation kann verzichtet werden.

Antrag: Die Zonenabgrenzung ist den tatsächlichen Gegebenheiten anzupassen und zu vermassen.

3. Bau- und Zonenreglement

§ 8 Abs. 4 Terrassenhäuser
Der Absatz 4 ist schlecht verständlich. Die Formulierung ist möglicherweise unvollständig und unklar. Im Prinzip erscheint eine solche Regelung im Sinne der Erläuterungen des Planungsberichts aber zulässig.

Vorbehalt: Die Regelung ist besser zu begründen und verständlich zu formulieren und dem Rechtsdienst vor der öffentlichen Auflage zur Prüfung vorzulegen. Andernfalls ist darauf zu verzichten und ein bewährtes System anzuwenden.

§ 13 Abs. 6 Ziff. c Zentrumszone Ze, Wohn- und Geschäftszone WG
Um Missverständnisse vorzubeugen, beantragen wir den Absatz mit dem Hinweis zu ergänzen, dass gegenüber der Kantonsstrasse die Strassenabstände gemäss Strassengesetz gelten.

Antrag: Um Missverständnisse vorzubeugen, ist § 13 Abs. 6 mit dem Hiweis zur Einhaltung der Strassenabstände gegenüber Kantonsstrassen zu ergänzen.

§ 17 Abs. 1 Kurzone Angelfluh
Neu gilt für die Bebauung anstelle einer Bebauungsplan- eine Gestaltungsplanpflicht. Ansonsten werden an den Zonenvorschriften keine Änderungen vorgenommen. Diese Anpassung ist unter Vorbehalt der nachfolgenden Ausführungen recht- und zweckmässig.

Die Gemeinde kann im Zonen- oder im Bebauungsplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen. Im Bau- und Zonenreglement oder in den Vorschriften zum Bebauungsplan sind für diese Gebiete ergänzende Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen von Gestaltungsplänen sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau-

und Zonenordnung und vom Bebauungsplan zu erlassen (§ 75 Abs. 1 PBG). Die entsprechenden Vorschriften zum Inhalt und zu den Zielen für den Gestaltungsplan (bspw. Seezugang, Restaurant, Fusswegverbindung) sind zwingend im BZR zu verankern.

§ 35 Geologische und geomorpholische Elemente
Die Dienststelle lawa beantragt, den Paragraphen wie folgt zu ergänzen: «Bei Eingriffen in Geotope ist ein mindestens gleichwertiger Ersatz zu leisten».

Da dieser Zusatz in der Vergangenheit bei der kompromisslosen Anwendung zu Problemen geführt hat, will die die Gemeinde darauf verzichten. Es sei nicht nachvollziehbar, wie das Schutzziel «Erhalt von Moränen und anderen glazialen Geländeformen» durch z.B. eine Massnahme «Ökologische Aufwertung» kompensiert werden könnte.

Wir stützen die Argumentation der Dienststelle lawa. Gemäss NHG besteht eine Ersatzpflicht bei Eingriffen in Schutzobjekte. Da in der Regel kompensiert werden muss, ist die Bestimmung des Musterregelements zu übernehmen.

§ 43 BZR Gestaltung des Siedlungsrands
Die lawa beantragt, den § 43 ist mit einer weiteren Ziffer d) wie folgt zu ergänzen: «Zulässig sind nur einheimische, standortgerechte Pflanzen.»

Die Gemeinde hält fest, dass das Anliegen in § 41 Abs. 5 schon weitgehend umgesetzt sei. Eine ausschliessliche Beschränkung auf einheimische, standortgerechte Bepflanzung sei in der Praxis kaum kontrollierbar und durchsetzbar. Darum erfolge keine Verschärfung des BZR.

Im Sinne der Biodiversitätsstrategie stützen wir den Antrag der Dienststelle lawa. Es ist wichtig, dass einheimische, standortgerechte Pflanzen verlangt werden, auch wenn dies in der Praxis schwer durchsetzbar ist. Es geht auch um das Bewusstsein für solche Fragen.

Des weitern hält die lawa fest, dass im § 43 BZR unklar sei, wo die genannten «landschaftlich exponierten Lagen» seien. Es wird beantragt, dies im Zonenplan oder in einer anderen geeigneten Weise zu präzisieren / klären.

Die Gemeinde argumentiert, dass eine starre Festlegung im Zonenplan keinen Sinn mache. Es müsse jeweils situationsgerecht in der Baubewilligung im Rahmen des neu erforderlichen, ausführlichen Umgebungsplans gemäss § 41 BZR geprüft werden, ob dieses Ziel eingehalten sei. Der Paragraph wird jedoch angepasst in dem der Text «landschaftlich exponierten Lagen» gestrichen wird.

Wir können der Argumentation der Gemeinde folgen. Auf die geforderte Verortung kann verzichtet werden. Der Paragraph ist in der vorliegenden, angepasten Form recht- und zweckmässig.

§ 46 Abs. 1 BZR Energie
Gemäss einem Urteil des Kantonsgerichts vom 16. Mai 2022 (7H 21 5) betreffend Initiativkomitee «Hochdorf heizt erneuerbar» sind Verschärfung des kantonalen Rechts (gem. § 9 KEnG) nur für bestimmte Gebiete zulässig. Es ist aber zulässig, praktisch sämtliche Zonen des Zonenplans zu bestimmen, also zum Beispiel alle Bauzonen einer Gemeinde.

4. Richtplan Fusswege und Radrouten

Es sind keine Massnahmen vorgesehen, die den kantonalen Interessen widersprechen. Die gemäss Kapitel 12.3 vorgenommenen Änderungen sind recht- und zweckmässig.

5. Weitere Aspekte

5.1 Gewässer und Schutz vor Naturgefahren

Die Ausscheidung des Gewässerraums (GWR) erfolgte in einer vorgezogenen Teilrevision und ist mit RRE Nr. 1106 vom 21. September 2021 genehmigt worden.

Im Rahmen der nun vorliegenden Gesamtrevision des Zonenplans zeigte sich, dass noch geringfügige Korrekturen notwendig sind.

Die Dienststelle vif hält fest, dass entlang des Vierwaldstättersees einige Häuser aus dem Gewässerraum ausgenommen wären, andere nicht. Der Teil des Gebäudes der sich «auf dem Land» befindet, würde häufig aus dem GWR ausgespart. Dies sei nicht korrekt.

Die Dienststelle vif beantragt ein in ihrer ersten Stellungnahme vom 11. November 2021, dass die Ausscheidung des Gewässerraums entlang des Vierwaldstättersees nochmals zu überprüfen sei. Desweitern sei auch der Umgang mit konzessionierten Bauten und Anlagen zu klären.

Die Gemeinde hat daraufhin punktuelle Anpassungen am GWR vorgenommen, welche im Rahmen einer zweiten Vernehmlassung durch die Dienststellen uwe (2. Juni 2022) und vif (9. Juni 2022) beurteilt wurden. Wir stellen fest, dass die geforderten Anpassungen umgesetzt wurden. Die entsprechende Dokumentation kann dem Kapitel 12.1.1 des Planungsberichts entnommen werden.

Die vorliegenden Anpassungen des Gewässerraums sind somit recht- und zweckmässig.

Die Gemeinde weist darauf hin, dass der vom Regierungsrat am 21. September 2021 genehmigte Teilzonenplan Gewässerraum (RRE Nr. 1106) nach dem Verfahren zur Gesamtrevision der Ortsplanung entsprechend angepasst wird.

Mit diesem Vorgehen sind wir einverstanden.

5.2 Kapazitätsbeurteilung

Das Kapitel 10.2 «Berechnungen LUBAT» ist mit dem Dichtewert des Entwurfs des Zonenplans (180 m^2/Ew) zu ergänzen (vgl. dazu Berechnung LUBAT vom 15. Oktober 2021).

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Revision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse

Fabian Peter
Regierungsrat

Beilage:
- Berechnung LUBAT vom 15. Oktober 2021

Kopie an:

- Planungsbüro Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da)
- Gemeindeverband LuzernPlus
- Verkehrsverbund Luzern
- Luzerner Wanderwege

ANHANG GEPRÜFTE PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan (1:400), Entwurf vom 29. September 2021, rev. 7. Juli 2022
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 29. September 2021, rev. 6. Juli 2022
- Richtplan Fusswege und Radrouten (1: 4000), Entwurf vom 29. September 2021, rev. 6. Juli 2022

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Schreiben der Gemeinde vom 25. Juli 2022;
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 6. Juli 2022;
- Übersichtsplan der Änderungen im Zonenplan (1:4000), Entwurf vom 29. September 2021, rev. 7. Juli 2022
- Anhang 1: Zuordnungstabelle vom 29. September 2021, rev. 6. Juli 2022
- Anhang 3: Übersicht der vorgenommenen Änderungen aus der Vorprüfung und Mitwirkung vom 6. Juli 2022.