Gemeinde Meggen Gemeinderat

Siedlungsleitbild Gemeinde Meggen

Aktuelle Flugaufnahme der Gemeinde Meggen (Ausschnitt aus dem grossformatigen Wandbild im EG des Gemeindehauses).

Siedlungsleitbild

Bund und Kantone haben den Auftrag der Schweizer Stimmbürgerschaft, haushälterisch mit dem Boden umzugehen, in Gesetzen und Richtplänen verankert. Diese sind auf Gemeindeebene umzusetzen. Im Siedlungsleitbild zeigt der Gemeinderat den grundsätzlichen Weg dazu auf. Es ist Basis für die nachfolgenden Schritte der Ortsplanung.

Ortsplanung

Jede Veränderung ist eine Chance. Dies gilt auch für die Ortsplanung, die unsere Umwelt und das gesellschaftliche Zusammenleben wesentlich beeinflusst. Der Gemeinderat ist sich dieser Verantwortung bewusst und will sie wahrnehmen. Er plant Veränderungen in Meggen mit Sorgfalt, um die hohe Lebensqualität zu erhalten und im Sinne einer aufgeschlossenen und innovativen Kultur weiterzuentwickeln.

MEGGEN *gestalten*

Zusammenfassung

Siedlungsentwicklung primär innerhalb des bebauten Siedlungsgebiets

Das Siedlungsleitbild 2019 baut auf dem Siedlungsleitbild 2007 auf und ergänzt dieses entsprechend den übergeordneten neuen Vorgaben und Randbedingungen.

Die Bevölkerungszahl von Meggen soll sich ähnlich entwickeln wie im Durchschnitt der letzten 40 bis 50 Jahre. Die Siedlungsentwicklung wird primär innerhalb des bereits bebauten Siedlungsgebiets stattfinden, hauptsächlich an zentralen Lagen. Den Freiräumen zwischen den Gebäuden und der Qualität der Bauten wird eine hohe Bedeutung zugemessen.

Gegenüber dem Siedlungsleitbild 2007 werden auch die Themen Umwelt und Energie behandelt. Im Fokus Innenentwicklung wird aufgezeigt, welche Quartiere für eine gewisse Verdichtung geeignet sind. Die Zentrumsentwicklung knüpft an die Überlegungen im Masterplan an, welche am 26. Juni 2017 anlässlich einer Informationsveranstaltung vorgestellt wurden. Längerfristige Entwicklungsoptionen werden im «Strategieplan der räumlichen Entwicklung» dargestellt.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	2
Die Bedeutung des Leitbilds	3
Entwicklung der Gemeinde	4
Strategie Siedlung	6
Strategie Landschaft, Mobilität, Umwelt und Energie	7
Siedlungsentwicklung	8
Strategieplan der räumlichen Entwicklung	10

Die Bedeutung des Leitbilds

Die räumliche Entwicklung

Das Siedlungsleitbild stellt die längerfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Meggen dar. Es befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume.

Das Siedlungsleitbild will
- die Entwicklung von Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur in der Siedlung und Landschaft,
- die Verkehrsbedürfnisse,
- den Umweltschutz und den sinnvollen Energieeinsatz,
- den Schutz der Lebensräume sowie
- den ökonomischen Einsatz der Mittel

in einen Zusammenhang stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzeigen und die Koordinationsaufgaben bezeichnen.

Verbindlichkeit und Wirkung

Das Siedlungsleitbild ist für die Planungstätigkeit der kommunalen Behörden wegleitend. Es ist demnach nicht grundeigentümerverbindlich. Die rechtskräftige Umsetzung erfolgt mit den verschiedenen Instrumenten der kommunalen Planung.

Das Siedlungsleitbild
- zeigt auf, wie sich Meggen künftig räumlich entwickeln soll
- dient als Richtlinie für die mit der Raumplanung beauftragten Behörden, welche ihre nachfolgenden Planungen auf die Ziele und Grundsätze des Siedlungsleitbilds ausrichten
- konzentriert sich auf die Bestimmung der strategischen Ziele und generellen Massnahmen. Es lässt bewusst den nötigen Spielraum für die nachfolgenden Planungen offen
- dient in den nächsten 10 bis 15 Jahren in der räumlichen Entwicklung beim Abwägen von Vor- und Nachteilen einzelner Projekte und Massnahmen als Entscheidungshilfe
- nimmt keine Entscheide der Stimmberechtigten vorweg.

Vom Siedlungsleitbild zum Zonenplan

Das Siedlungsleitbild ist ein erstes Etappenziel der Ortsplanung. Der Planungsablauf führt vom generellen, übergeordneten Siedlungsleitbild über die eigentümerverbindlichen Zonenpläne bis zu den detaillierten Bebauungs- und Gestaltungsplänen.

Planungshorizont

Das Siedlungsleitbild ermöglicht, kurzfristige Massnahmen mit langfristigen Entwicklungsvorstellungen zu koordinieren.
Auch in Meggen erfolgt die Entwicklung in vielen Einzelschritten. Das Siedlungsleitbild formuliert das Ziel dieser Schritte und ermöglicht es, die dazu notwendigen Einzelentscheide im Gesamtrahmen zu beurteilen.

Der Planungshorizont kann je nach Massnahme unterschiedlich sein. Sofortmassnahmen stehen neben Massnahmen, die erst in 10 oder mehr Jahren umgesetzt werden.

Interessenabwägung

Dank des Siedlungsleitbilds können Massnahmen, die einen direkten Einfluss auf unseren Lebensraum haben und über die oft kurzfristig entschieden werden muss, im Hinblick auf mögliche Auswirkungen in der Gesamtentwicklung diskutiert werden.

Dennoch bleiben Zielkonflikte innerhalb des Siedlungsleitbilds bestehen. Diese entstehen aufgrund unterschiedlicher Ansprüche und müssen bei der Umsetzung in den nachfolgenden Planungen gegeneinander abgewogen werden.

Entwicklung der Gemeinde Meggen: Rück- und Ausblick

Gemäss kantonalem Richtplan ist die Gemeinde Meggen der Kategorie A «Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse» zugeordnet. Die Hauptentwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte in dieser Kategorie sind unter anderem, dass der Ortskern gestärkt wird sowie zentrale und gut erschlossene Lagen verdichtet werden.

Gemeindetyp

Auf der Grundlage des durchschnittlichen Bevölkerungswachstumsszenarios ermittelt der Kanton, differenziert nach Gemeindekategorie, das zulässige Wachstum der Bauzonen. Für jede Gemeinde wird anschliessend festgelegt, ob

- sie noch Einzonungen vornehmen kann und somit als «Einzonungsgemeinde» gilt,
- allfällige Einzonungen mit Auszonungen kompensiert werden müssen und sie somit als «Kompensationsgemeinde» gilt oder
- sie überdimensionierte Bauzonen hat und somit als «Rückzonungsgemeinde» gilt und mittels Auszonungen die Bauzonen reduziert werden müssen.

Die Gemeinde Meggen wurde kurz- bis mittelfristig als Kompensationsgemeinde eingestuft. Das heisst, dass Einzonungen nur umgesetzt werden können, wenn zeitgleich eine adäquate Auszonung erfolgt.
Das Siedlungsleitbild weist jedoch einen längerfristigeren Zeithorizont auf, weshalb mögliche Einzonungen angedacht werden müssen.

Bevölkerungsentwicklung und -wachstum

Bisherige Bevölkerungsentwicklung	Künftiges Bevölkerungswachstum
Die Bevölkerung der Gemeinde Meggen ist zwischen 2005 und 2018 um rund 800 auf ca. 7130 Einwohnerinnen und Einwohner angewachsen. Dies entspricht einem Wachstum von insgesamt 12,7 % oder einem jährlichen durchschnittlichen Wachstum von 0,9 %.	Gemäss dem kantonalen Richtplan 2015 kann Meggen jährlich 0,75 % wachsen, was dem durchschnittlichen Wachstum des Kantons Luzern bis ins Jahr 2030 entspricht. Das entsprechende Bauland kann in Meggen grösstenteils mit den noch unbebauten Bauzonen und durch Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet gedeckt werden. Es wird ein moderates Wachstum angestrebt. In sechs Jahren leben demnach in der Gemeinde Meggen rund 7500 Einwohnerinnen und Einwohner, im Jahr 2030 rund 8000.
Bisherige Beschäftigungsentwicklung	**Künftige Beschäftigungsentwicklung**
Die Gemeinde Meggen wies im Jahr 2014 total 2280 Beschäftigte auf. Mit einem Verhältnis von 34 Beschäftigten auf 100 Einwohner ist der Anteil an Arbeitsplätzen in der Gemeinde verhältnismässig gering. Die Gemeinde zeichnet sich als qualitätsvolle Wohngemeinde aus, wobei ein Grossteil der Bevölkerung in andere Gemeinden zur Arbeit pendelt. Seit dem Jahr 2008 hat die Beschäftigtenzahl um mehr als einen Drittel zugenommen (Stand 2008: 1729).	Die Gemeinde Meggen bietet sich als Partnerin für die Ansiedlung von Gewerbe, Detailhandel und Dienstleistungen an.

Wohndichte

Der Dichtewert der Gemeinde Meggen liegt über dem kantonalen zielwert. Gemäss kantonalem Richtplan muss die Gemeinde ihr Siedlungsgebiet verdichten.

Mittel- bis langfristig strebt die Gemeinde Meggen den vorgegebenen kantonalen Dichtewert an.

Baulandbedarf

Grundsatz
Die Gemeinde Meggen wächst innerhalb der bestehenden Bauzonenreserven und bei ausgewiesenem Bedarf in den für eine Einzonung geeigneten Gebieten mass- und qualitätsvoll.

Kurz- und mittelfristig
Gemäss Berechnungen des Kantons Luzern weist die Kapazität des rechtsgültigen Megger Zonenplans eine Einwohnerreserve von rund 1000 Personen auf (Quelle: LUBAT, Stand Mai 2018). Hinsichtlich des zugeschriebenen Wachstumsfaktors von 0,75 % bedeutet dies für die Gemeinde Meggen eine theoretische Überkapazität des Zonenplans von rund 250 Einwohnerinnen und Einwohnern. Der Fokus liegt kurz- und mittelfristig auf der Mobilisierung von inneren Nutzungsreserven (Baulücken schliessen, Verdichtung, Umnutzung etc.).

Längerfristig
Für einen längeren Zeithorizont zeigt der Strategieplan auf Seite 10, wo eine Siedlungserweiterung räumlich sinnvoll sein könnte, wenn die Gemeinde Meggen mittel- bis längerfristig ihre inneren Reserven aktiviert hat.

Regionale Zusammenarbeit

Meggen gestaltet seine Entwicklung selbstständig und nimmt die vielfältigen gemeindeübergreifenden Aufgaben als Partnerin in der Agglomeration Luzern wahr.

Planerische Massnahmen werden, soweit sinnvoll, in Zusammenarbeit mit dem Regionalentwicklungsträger LuzernPlus umgesetzt.

Siedlung

Grundsätze

Die künftige Siedlungsentwicklung erfolgt primär innerhalb des bereits überbauten Siedlungsgebiets durch quartierspezifische Verdichtungen. Die im Strategieplan aufgezeigten Grünzäsuren und die im kantonalen Richtplan enthaltenen Siedlungstrenngürtel bleiben erhalten. Sie sind für die Identität der Gemeinde und die Gliederung des Siedlungsgebiets wichtig. Die Parkzone bleibt im Bestand erhalten. Eine massvolle innere Entwicklung wird gewährleistet.

Bauen mit Qualität

Bei Um- und allfälligen Neueinzonungen sind Gesamtkonzepte als Instrumente zur Qualitätssicherung zu erarbeiten. Für Um- bzw. Neubauten in prägenden Orts- und Landschaftsbildern kann ein Fachgremium mit beratender Funktion beigezogen werden.

Siedlungsinterne Freiräume

Die Gestaltung von Freiräumen sowie die ästhetisch und ökologisch wertvolle Durchgrünung des Siedlungsraums gehören zu den wichtigsten Qualitäten der Wohnquartiere. Die Gemeinde sorgt, auch aufgrund der Klimarelevanz, für eine optimale Begrünung im Siedlungsgebiet. Damit sollen auch die Biodiversität und die Strukturvielfalt gefördert werden. Der Grenzbereich zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum ist besonders sorgfältig und qualitätsvoll zu gestalten.

Zentrumsentwicklung

Der Gemeinderat strebt ein lebendiges Zentrum unter Bewahrung der bestehenden ortsbaulichen Qualitäten und zeitgemässen Nutzungen an. Die wirtschaftliche und kulturelle Funktionsfähigkeit des Zentrums wird erhalten und das Zentrum als Ort der Begegnung gefördert. Einkaufsmöglichkeiten, emissionsarme Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnmöglichkeiten sind erwünscht.

Wohnen

Es werden verschiedene Wohnbedürfnisse abgedeckt. Nebst Eigentumsformen werden auch Mietobjekte in angemessener Zahl und verschiedenen Preiskategorien gefördert. Auf eine gute soziale Bevölkerungs- und Nutzungsmischung wird Wert gelegt. Besonders sollen auch für junge Familien und ältere Menschen attraktive Wohnangebote erhalten und weitere Angebote geschaffen werden. Preisgünstige Wohnungen werden gefördert. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung werden quartierweise eine Erhöhung der Dichte und eine erwünschte Nutzungsänderung in den bestehenden Wohnzonen überprüft und wo sinnvoll umgesetzt. Bedingt durch den Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren werden Bedingungen geschaffen, welche die Erstellung von zusätzlichen kleineren und mittleren Wohnungen innerhalb der bestehenden Bauzonen ermöglichen.

Arbeiten

Die Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete fokussiert sich auf die bestehenden Wohn- und Geschäfts- bzw. Arbeitszonen und soll gefördert werden. Entlang der Kantonsstrasse werden Arbeitsplatzmöglichkeiten geschaffen, insbesondere für den Dienstleistungssektor. Bei Neubauten und bei Neuansiedlungen von Betrieben wird eine angemessene Dichte durch eine bauliche Mindestnutzung gesichert.

Öffentliche Nutzungen

Areale für öffentliche Aufgaben wie Schule, Freizeit, Betagten- und Pflegebetreuung werden für eine längerfristige Bevölkerungsentwicklung gesichert.

Landschaft

Grundsätze

Mit einer attraktiven Landschaft verfügt Meggen über beste Voraussetzungen für eine Entwicklung mit vielen Standortqualitäten. Der kulturelle und ökologische Wert der Landschaft wird bewahrt und gefördert.

Landwirtschaft

Meggen unterstützt eine standortgerechte Land- und Forstwirtschaft sowie weitere Massnahmen im Landwirtschaftsgebiet, speziell im Bereich Ökologie. Landwirtschaftsbetriebe werden bei ihrer betrieblichen Weiterentwicklung und wo erforderlich auch bei der Suche von geeigneten Neubaustandorten beratend begleitet. Innovative Bodennutzungen werden im Einzelfall beurteilt und unterstützt, wenn sie umwelt-, siedlungs- und landschaftsverträglich sind und der besonderen Situation in Meggen gerecht werden.

Erholungsräume

Ausreichend grosse und für die Bevölkerung gut zugängliche Frei- und Naherholungsräume sorgen für eine hohe Lebens- und Wohnqualität. Die öffentlichen Zugänge zum Vierwaldstättersee werden erhalten und wo möglich gefördert.

Mobilität

Meggen prüft und fördert innovative Mobilitätsformen und -konzepte, welche die Sicherheit, die Wirtschaftlichkeit und die Umweltverträglichkeit des Personenverkehrs optimieren. Damit soll den künftigen Anforderungen der Bevölkerung an die individuelle, flexible Mobilität und an eine möglichst flächendeckende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr Rechnung getragen werden. Querungen zwischen Individual- und Langsamverkehr werden insbesondere auf den Schulwegen und in den Quartieren gesichert. Attraktive Rad- und Fusswege innerhalb der Gemeinde und zu den Nachbargemeinden gewährleisten eine gute Erreichbarkeit mit dem Langsamverkehr.

Umwelt / Lärmschutz

Meggen setzt sich für die Schonung der natürlichen Ressourcen ein. Recycling und die energetische Nutzung von Abfallstoffen werden gefördert. Um die Lebensräume der Menschen, der Fauna und der Flora vor übermässigen Lärmemissionen zu schützen, wird die Umsetzung von geeigneten und ortsspezifischen Lärmschutzmassnahmen gefördert.

Eine hohe Biodiversität steigert die Lebensqualität. Einheimische Arten sowie die genetische und strukturelle Vielfalt werden gefördert. Invasive gebietsfremde Arten werden bekämpft. Die ökologische Infrastruktur wird ausgebaut und die Vernetzung der Lebensräume gefördert.

Energie

Meggen strebt die 2000-Watt- und 1 Tonne CO_2-Gesellschaft an. Die Gemeinde nimmt mit ihren eigenen Liegenschaften und ihrer Beschaffungspolitik eine Vorbildrolle ein. Energieeffizienz und die Nutzung erneuerbarer Energien werden gefördert. Bei der Entwicklung von grösseren Arealen kann die Gemeinde zukunftsweisende Energiekonzepte verlangen.

Mittelfristige Siedlungsentwicklung

Innenentwicklung

Sowohl die Einwohner- als auch die Wohnungsdichte von Meggen liegen in grossen Teilen unter dem Mittelwert des Kantons. Ausserdem leben deutlich weniger Menschen in den einzelnen Wohnungen als in vergleichbaren Gemeinden. Damit einhergehend sind die realisierten Wohnungsflächen pro Wohneinheit meist grösser als im kantonalen Durchschnitt.
Das zentrale Thema der nächsten Ortsplanungsrevisionen in Meggen ist die Siedlungsentwicklung nach innen. Mit geeigneten Massnahmen und Strategieansätzen soll in Meggen eine qualitätsvolle Innenentwicklung erzielt werden. Dadurch können die einzigartigen Landschaften und das wertvolle Kulturland erhalten werden und die Gemeinde kann sie vor einer weiteren Zersiedelung schützen.
Basierend auf statistischen Daten wie Einwohner- und Wohnungsdichte, Wohnungsbelegung, Wohnflächen der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) wurden die quantitativen Potenziale zur Innenentwicklung für die einzelnen Quartiere von Meggen ermittelt (Quartieranalyse, siehe nachfolgende Grafik).

Potenziale zur Innenentwicklung für die einzelnen Quartiere von Meggen.

Mögliche Massnahmen zur Umsetzung im Bau- und Zonenreglement

Massnahmen zur Innenentwicklung

Mit geeigneten Massnahmen sollen Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebiets ihrer zonenkonformen Bestimmung zugeführt werden:

- Landumlegung
- Motivation durch Gemeinde
- Frist zur Überbauung des Grundstücks
- Vertrag mit Kaufrecht.

Gebietsentwicklung

Für grössere unüberbaute Gebiete oder für zusammenhängende bebaute Gebiete, die erneuert werden sollen, prüft die Gemeinde die Pflicht für Sondernutzungspläne.

- Gestaltungsplan: Zuständigkeit Gemeinderat
- Bebauungsplan: Zuständigkeit Stimmberechtigte

Ohne Verdichtung

Innerhalb der Parkzone wird keine Verdichtung angestrebt. Um eine ortsbild- und landschaftsverträgliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, kann folgende Massnahme geprüft werden:

- Freigabe des Dachgeschosses für zusätzliche Wohnungen, sofern ortsbild- und landschaftsverträglich (W2-a).

Geringe Verdichtung

Für Quartiere, in welchen eine geringe Verdichtung angestrebt wird, können folgende Massnahmen geprüft werden:

- Freigabe des Dachgeschosses für zusätzliche Wohnungen
- Nachverdichtungsbonus für zusätzliche Wohnungen
- Anhebung der Nutzungsdichte, die sich am Bestand orientieren.

Verdichtung

Für Quartiere, in denen eine Verdichtung vorgesehen wird, sind folgende Massnahmen zu prüfen:

- Freigabe des Dachgeschosses für zusätzliche Wohnungen
- Nachverdichtungsbonus für zusätzliche Wohnungen
- Anhebung der Nutzungsdichte
- Ermöglichung von zusätzlichen Geschossen.

Zentrumsentwicklung und Masterplan

Für die Quartiere entlang der Kantonsstrasse und der Bahnlinie wird eine Verdichtung angestrebt. Bedingt durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Versorgung mit Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten ist aus raumplanerischer Sicht eine Siedlungsentwicklung nach innen in diesen Quartieren angezeigt. Wo möglich werden neben der reinen Wohnnutzung auch Mischnutzungen im Einzugsgebiet der ÖV-Haltestellen und der Kantonsstrasse gefördert.

Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Meggen Zentrum im Frühjahr 2017 wurden einzelne Gebiete entlang der Kantonsstrasse als mögliche Handlungsfelder definiert. Die Gebiete haben ein Potenzial für die Innenentwicklung und bieten gute Voraussetzungen für die Zielsetzungen der Zentrumsentwicklung. Der Gemeinderat unterstützt die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der möglichen Gebietsentwicklung und den weiteren Planungsschritten.

Betrachtungsraum Masterplan Meggen

Mögliche Handlungsfelder

Masterplan Meggen Zentrum gemäss dem gleichnamigen Flyer.

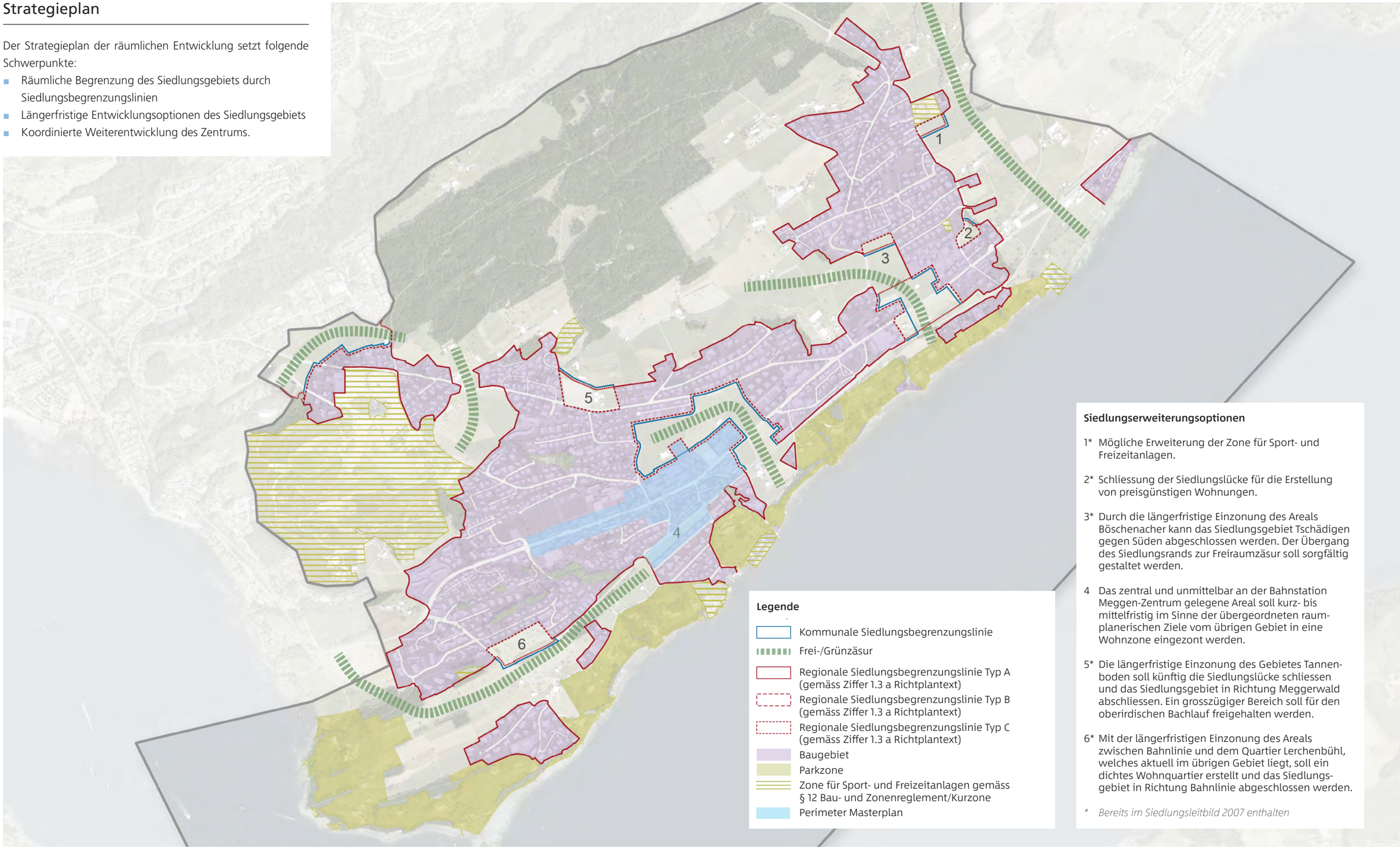
STRATEGIEPLAN RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

Längerfristige räumliche Siedlungsentwicklung

Strategieplan

Der Strategieplan der räumlichen Entwicklung setzt folgende Schwerpunkte:

- Räumliche Begrenzung des Siedlungsgebiets durch Siedlungsbegrenzungslinien
- Längerfristige Entwicklungsoptionen des Siedlungsgebiets
- Koordinierte Weiterentwicklung des Zentrums.



Siedlungserweiterungsoptionen

1* Mögliche Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen.

2* Schliessung der Siedlungslücke für die Erstellung von preisgünstigen Wohnungen.

3* Durch die längerfristige Einzonung des Areals Böschenacher kann das Siedlungsgebiet Tschädigen gegen Süden abgeschlossen werden. Der Übergang des Siedlungsrands zur Freiraumzäsur soll sorgfältig gestaltet werden.

4 Das zentral und unmittelbar an der Bahnstation Meggen-Zentrum gelegene Areal soll kurz- bis mittelfristig im Sinne der übergeordneten raumplanerischen Ziele vom übrigen Gebiet in eine Wohnzone eingezont werden.

5* Die längerfristige Einzonung des Gebietes Tannenboden soll künftig die Siedlungslücke schliessen und das Siedlungsgebiet in Richtung Meggerwald abschliessen. Ein grosszügiger Bereich soll für den oberirdischen Bachlauf freigehalten werden.

6* Mit der längerfristigen Einzonung des Areals zwischen Bahnlinie und dem Quartier Lerchenbühl, welches aktuell im übrigen Gebiet liegt, soll ein dichtes Wohnquartier erstellt und das Siedlungsgebiet in Richtung Bahnlinie abgeschlossen werden.

* *Bereits im Siedlungsleitbild 2007 enthalten*

Mittel- bis langfristige Innenentwicklung

Ohne Verdichtung

Die Wohnquartiere zwischen Bahnlinie und See werden im Grundsatz nicht weiter verdichtet. Gebiete mit hoher Wohnqualität und guter Dichte, in denen der bisherige Gestaltungs- oder Bebauungsplan aufgehoben wird, werden in ihrem Volumen, Bebauungstypologie und -struktur erhalten. Eine behutsame Entwicklung, die sich am Bestand orientiert, bleibt in allen Gebieten weiterhin möglich.

Geringe Verdichtung

Die bisherigen 2- und 3-geschossigen Wohnzonen oberhalb der Bahnlinie und das Quartier „Fischerdörfli" zwischen der Rotmatt- und der Seestrasse sind geprägt von gut durchgrünten Quartieren mit Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern. Diesen Charakter gilt es zu erhalten, wobei eine massvolle Entwicklung ermöglicht wird. Das „Generationenwohnen" wird mit der Möglichkeit zur Realisierung einer zusätzlichen Wohnung als Anbau oder im heutigen Dach gefördert. Dabei soll nicht höher gebaut werden, als bisher schon möglich. Die vielfältige und ökologisch wertvolle Durchgrünung wird beibehalten und weiter gefördert. Spiel- und Freizeitflächen im Quartier bleiben wichtige Treffpunkte für Jung und Alt.

Verdichtung

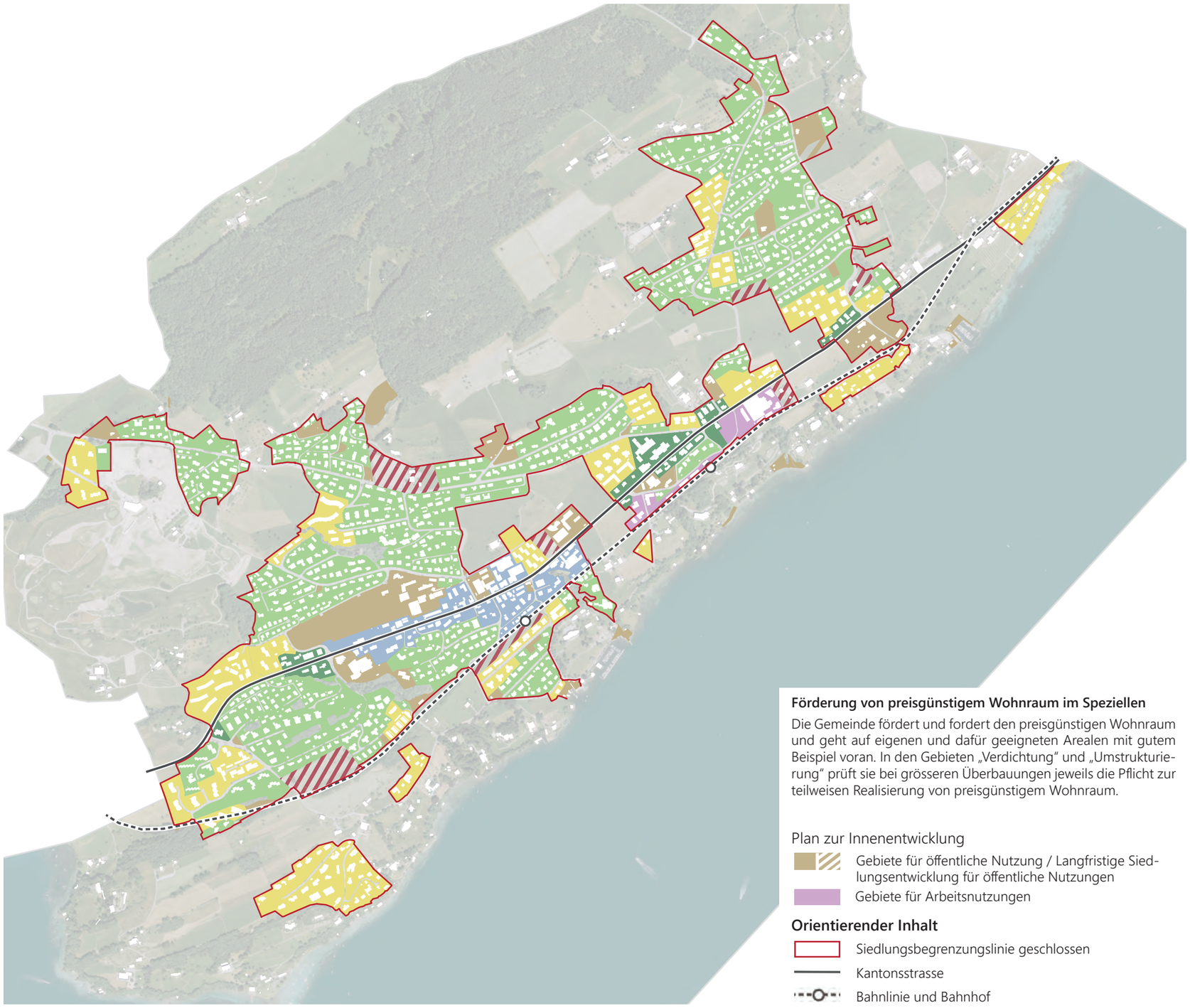
Für die Gebiete entlang der Kantonsstrasse ist die Verdichtung erwünscht. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bahn und Bus) sowie die Nähe zu den Schulen und dem Einkaufs- und Dienstleistungsangebot sind die Voraussetzungen dazu. Ab Niveau der Kantonsstrasse werden vier voll nutzbare Geschosse angestrebt, wobei die optimale Dichte projektbezogen und situationsgerecht partnerschaftlich zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft festlegt wird. Der optische Bezug zur Strasse wie auch die Qualität der öffentlichen und privaten Aussenräume sind wichtige Kriterien dazu. Mischnutzungen von Wohnen, Dienstleistungen und Gewerbe sind erwünscht.

Umstrukturieren

Die zentralen, im Masterplan Meggen Zentrum als „Handlungsfelder" bezeichneten Gebiete, sind Schlüsselareale der Megger Entwicklung. Es gelten im Grundsatz die gleichen Voraussetzungen wie in den Gebieten „Verdichtung", wobei hier zur Belebung des Zentrums die Erdgeschossnutzung zur Kantonsstrasse hin Dienstleistungen und Gewerbe vorbehalten bleibt. Dem öffentlichen Raum als sozialer Lebensraum im Zentrum wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Die Gemeinde geht hier grössere Quartierentwicklungen partnerschaftlich mit der Grundeigentümerschaft an. Gestützt auf Qualitätsverfahren werden ortsgerecht dichte Entwicklungen gefördert und mit Bebauungsplänen gesichert, die von der Bevölkerung beschlossen werden.

Langfristige Siedlungsentwicklung

Siedlungslücken, die heute noch nicht eingezont sind, sich für eine Bebauung aber grundsätzlich eignen, sind Optionen der langfristigen Siedlungsentwicklung. Entwicklungsvorstellungen und konkrete Planungen werden erst zu gegebener Zeit festgelegt. Innerhalb dieser Gebiete sollen dereinst qualitätsvolle Überbauungen mit ortsgerechten Dichten entstehen.



Förderung von preisgünstigem Wohnraum im Speziellen

Die Gemeinde fördert und fordert den preisgünstigen Wohnraum und geht auf eigenen und dafür geeigneten Arealen mit gutem Beispiel voran. In den Gebieten „Verdichtung" und „Umstrukturierung" prüft sie bei grösseren Überbauungen jeweils die Pflicht zur teilweisen Realisierung von preisgünstigem Wohnraum.

Plan zur Innenentwicklung

- Gebiete für öffentliche Nutzung / Langfristige Siedlungsentwicklung für öffentliche Nutzungen
- Gebiete für Arbeitsnutzungen

Orientierender Inhalt

- Siedlungsbegrenzungslinie geschlossen
- Kantonsstrasse
- Bahnlinie und Bahnhof