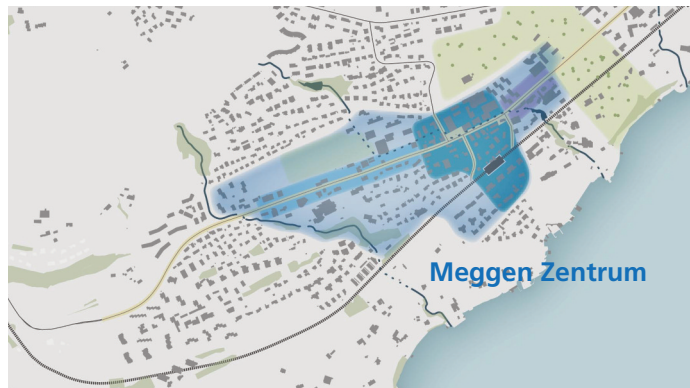


Masterplan Meggen Zentrum

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Meggen nahm von 1970 bis 2000 durchschnittlich um ca. 90 Personen pro Jahr zu. 2007 hat der Gemeinderat im Siedlungsleitbild festgelegt, dass die Bevölkerungszahl weiterhin massvoll wachsen soll.



Der Gemeinderat möchte dieses quantitative Ziel durch qualitative Ziele ergänzen: **Das Wachstum soll in verkehrstechnisch geeigneten Quartieren stattfinden und dabei hohen raumplanerischen Ansprüchen genügen.** Er hat dazu mit dem Masterplan Meggen Zentrum ein Instrument geschaffen, das in den nächsten Jahren als Richtschnur gelten soll.

Im Masterplan werden die raumplanerischen Grundsätze betreffend Freiräume, Nutzungen und Verkehr aufgezeigt.

Raumentwicklung Meggen: Gestern – heute – morgen

Die beanspruchte Wohnfläche pro Kopf der Bevölkerung wächst kontinuierlich. Welches sind die Folgen für die Gemeinde Meggen?

Wir beanspruchen immer mehr Wohnfläche pro Einwohner. Dies konnte in der Vergangenheit durch Einzonungen von Landwirtschaftsland kompensiert werden. Gleichzeitig wurde dadurch eine moderate Zunahme der Bevölkerungszahl erreicht.

1970 – 1990: Durchschnittlicher jährlicher Anstieg um 92 Einwohner, Abnahme der Baulandreserven.

1990 – 2010: Durchschnittlicher jährlicher Anstieg um 47 Einwohner, Überbauung der Restgrundstücke.

2010 – 2020: Mit der Totalrevision 2010 wurden Entwicklungsgebiete definiert und die Einfamilienhauszonen nicht mehr erweitert, jährlicher Anstieg um rund 50 bis 75 Einwohner.

Das neue Raumplanungsgesetz und der kantonale Richtplan lassen in Zukunft Einzonungen nur noch in Ausnahmefällen zu. Der Gemeinderat möchte trotzdem die bisherige Bevölkerungsentwicklung fortsetzen. Weil Einzonungen kaum mehr möglich sind, muss die Entwicklung in den bestehenden Bauzonen erfolgen.



Neuer Raumplanungsprozess

Bisheriger Raumplanungsprozess

Bedürfnisse einzonungswilliger Grundeigentümer mit der Strategie des Gemeinderats abstimmen

Erarbeitung Planungsinstrumente (Siedlungsleitbild, Zonenplan, Bau- und Zonenreglement)

Genehmigungsverfahren und Urnenabstimmung

Mit diesem Planungsprozess können sich die Gemeinden nicht weiterentwickeln, weil Einzonungen praktisch ausgeschlossen sind.

Der bisherige Raumplanungsprozess, der stark auf Einzonungen fokussiert war, muss durch ein Vorgehen ergänzt werden, das sich speziell auf Innenentwicklungen konzentriert.

Angesichts der veränderten Aufgabenstellung und den immer komplexeren Randbedingungen muss der bisherige Raumplanungsprozess durch einen neuen Planungsprozess abgelöst werden.

Im neuen Planungsprozess werden zuerst der kommunale Handlungsbedarf eruiert und Gebiete lokalisiert, die am dringendsten einer Planung bedürfen. Das Vorgehen bei der Entwicklung der einzelnen Gebiete ist abhängig von der Aufgabenstellung.

Neuer Raumplanungsprozess

Kommunalen Handlungsbedarf formulieren

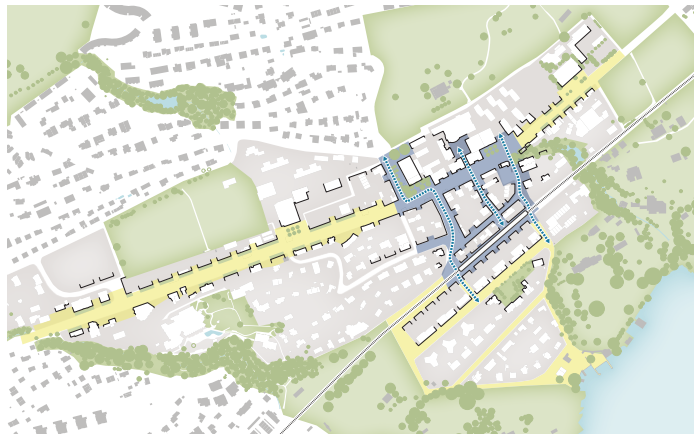
Mögliche Handlungsfelder (Gebiete) definieren

Gebietsentwicklung: Planung zusammen mit den Grundeigentümern

Genehmigungsverfahren und Urnenabstimmung

Handlungsbedarf formulieren

Der Gemeinderat will im Bereich des kommunalen Handlungsbedarfs seine Verantwortung wahrnehmen.



Die wichtigsten Ziele:

- Weiterhin moderates Bevölkerungswachstum
- Verbindungen raumplanerisch sichern (Verkehrsverbindungen, Sichtverbindungen, Freiräume)
- Steuerung des Nutzungsmix (Wohnen, preisgünstiger Wohnraum, Arbeit, Dienstleistungen, Einkaufsmöglichkeiten, Mischnutzungen)
- Erschliessung sichern
- Gemeinsame Planungen und Grenzbereinigungen ermöglichen
- Koordination privater und öffentlicher Interessen
- Kommunikation und Anhörung der Öffentlichkeit und der Beteiligten.

Neue Planungskultur

Für die Gemeinde entsteht eine neue Planungskultur «vom Verwalter zum Gestalter»: Sie muss die strategische und operative Verantwortung für die Entwicklung von bestehenden Bauzonen übernehmen.

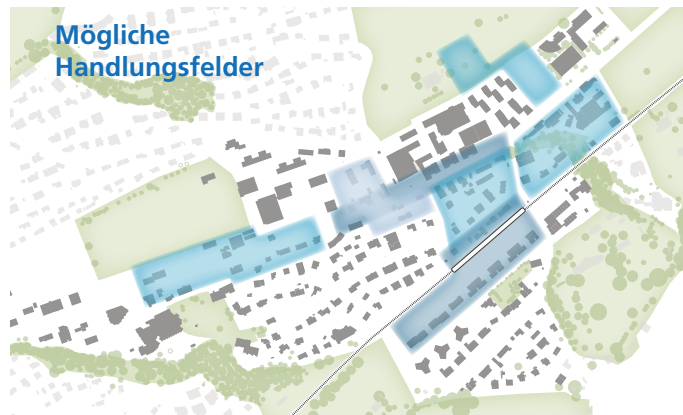
Mögliche Handlungsfelder definieren

Die Wahl von Gebieten mit erster Priorität erfolgte aufgrund folgender Kriterien:

- Die Gebiete haben ein Potenzial für die Innenentwicklung und bieten gute Voraussetzungen für die Zielsetzungen des Gemeinderates.
- Die betroffenen Grundeigentümer müssen grossmehrheitlich an der Planung interessiert sein.
- Die meisten bestehenden Gebäude müssen aufgrund ihres Alters demnächst erneuert werden.
- Die Gebiete müssen ortsplanerisch von Bedeutung sein.
- Gewisse Rahmenbedingungen müssen erfüllt sein (Infrastruktur, öffentlicher Verkehr etc.).

Auf dieser Basis hat der Gemeinderat Gebiete lokalisiert, um bei deren Erneuerungs- und Ersatzplanung ortsplanerisch Einfluss nehmen zu können.

Die lokalisierten Gebiete liegen einerseits entlang der Kantonsstrasse vom Sunneziel bis zum Zentralschulhaus. Andererseits erstrecken sie sich vom Dorfzentrum bis ins Gebiet Bahnhof Meggen Zentrum.



Gebietsentwicklung mit den Grundeigentümern

Die Planung erfolgt zusammen mit den Grundeigentümern.

Die nachfolgenden Aufgaben sind für die einzelnen Gebiete wahrzunehmen. Dabei darf sich die Rolle der Gemeinde nur auf das absolut Notwendige beschränken:



Initiierung

- Zusammen mit den betroffenen Grundeigentümern den Planungssperimeter definieren
- Partnerschaftsvereinbarungen schriftlich festhalten

Interessenabstimmung

- Planungsvereinbarung
- Projektorganisation bestimmen
- Projektziele und Termine festlegen
- Finanzierung der Planungsschritte und der Realisierung klären
- Kommunikation nach innen und aussen

Umsetzung

- Nutzungsplanung (Zonenplan und Reglement)
- Sondernutzungsplanung (Bebauungs-/Gestaltungsplan)
- Einzelvorhaben (Baubewilligungsverfahren)