

Gemeinde Meggen Gesamtrevision Ortsplanung



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Vom Gemeinderat am 6. Dezember 2023 zur Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 verabschiedet

Impressum

Auftrag	Gesamtrevision Ortsplanung
Auftraggeberin	Gemeinde Meggen, Gemeinderat Vertreten durch das Bauamt Meggen
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelin, 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch Mark Zibell, 041 469 44 63, mark.zibell@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Quelle Titelbild	Gemeinde Meggen, Flugaufnahme 2018 (Ausschnitt aus dem grossformatigen Wandbild im Gemeindehaus)
Dateiname	meg_op_rpb_Urnenabstimmung_240423

Inhaltsverzeichnis

1.	Gegenstand der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024	8
2.	Vorwort	9
3.	Planungsgegenstand	10
3.1	Ausgangslage und Motivation	10
3.2	Begleitung der Ortsplanungsrevision	10
3.3	Ablauf der Gesamtrevision Ortsplanung	11
3.3.1	Bisherige Planungsschritte Gesamtrevision Ortsplanung	12
3.3.2	Weitere Planungsschritte	13
3.3.3	Anpassungen aufgrund der Mitwirkung	13
3.3.4	Anpassungen während der Vorprüfungsphase	15
3.3.5	Öffentliche Auflage	17
3.3.6	Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage	18
3.3.7	Urnenabstimmung	19
4.	Übergeordnete Rahmenbedingungen	20
4.1	Bund	20
4.1.1	Sachpläne und Konzepte	20
4.1.2	Bundesinventare	20
4.2	Kanton	24
4.2.1	Richtplan	24
4.2.2	Bauinventar und Denkmalverzeichnis	24
4.2.3	Gefahrenkarte	26
4.3	Region	26
4.3.1	Teilrichtplan «Siedlungslenkung 2030»	26
4.3.2	Teilrichtplan «Detailhandel»	27
4.3.3	Teilrichtplan «Wanderwege»	28
4.3.4	Teilrichtplan «Wärme»	29
4.3.5	Teilrichtplan «Weiler»	29
4.4	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	29
4.4.1	Gemeindeportrait	29
4.4.2	Siedlungsentwicklung	30
4.4.3	Bevölkerungsentwicklung	32
4.4.4	Arbeits- und Beschäftigtenentwicklung	34

4.4.5	Bau- und Wohnungswesen	35
4.5	Erschliessungsrichtplan	38
4.6	Richtplan Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit	38
5.	Konzeptionelle Grundlagen für die Nutzungsplanung	40
5.1	Masterplan «Meggen Zentrum»	40
5.2	Projektwettbewerbe und Testplanungen	41
5.3	Siedlungsleitbild 2020	44
5.3.1	Allgemeines	44
5.3.2	Strategie der räumlichen Entwicklung	45
5.3.3	Innenentwicklung	46
5.3.4	Zentrumsentwicklung	47
5.3.5	Umsetzung Siedlungsleitbild in der Ortsplanung	48
6.	Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung	50
6.1	Neue Definitionen der Baubegriffe	50
6.2	Die Überbauungsziffer	50
6.2.1	Einführung	50
6.2.2	Mehrere Überbauungsziffern	51
6.2.3	Spezialfälle	53
6.2.4	Nutzungstransport	53
6.2.5	Welches Mass der Überbauungsziffer ist das richtige	54
6.3	Die neuen Höhenmasse	54
6.3.1	Neue Definition der Höhen	54
6.3.2	Generelles zu den neuen Höhen	54
7.	Änderungen im Zonenplan	59
7.1	Digitalisierung Zonenplan	59
7.2	Grundsätzliche Änderungen	59
7.2.1	Neue Zonenbezeichnungen	59
7.2.2	Verzicht auf die Zone «Übriges Gebiet B» (ÜG-B)	61
7.2.3	Verkehrszone (Ve) und Verkehrsfläche	62
7.2.4	Systemwechsel Gefahrengebiete	62
7.3	Grundnutzungszonen entlang Vierwaldstättersee	63
7.4	Kernzone (Ke)	63
7.5	Zentrumszone (Ze) und Wohn- und Geschäftszone (WG)	64
7.6	Wohnzonen (W-A, W-B, W-C)	65
7.7	Erhaltungszone (EZ)	68
7.8	Arbeitszone (Ar)	68

7.9	Fischerdörflizone (Fi)	69
7.10	Kurzzone Angelfluh (Ku)	69
7.11	Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen (eB)	70
7.12	Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	70
7.13	Allgemeine Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-A)	71
7.14	Allgemeine Grünzone (Gr-A)	71
7.15	Grünzone Gewässerraum (Gr-G) und Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	72
7.16	Allgemeine Freihaltezone (Fr-A)	72
7.17	Parkzone (Pa)	72
7.18	Schutzzonen	73
	7.18.1 Ortsbildschutzzonen (Ob)	73
	7.18.2 Naturschutzzonen (Ns-I / Ns-I Wald / Ns-II)	74
	7.18.3 Landschaftsschutzzone (Ls)	74
	7.18.4 Kulturdenkmäler	74
7.19	Naturobjekte	75
7.20	Geotopschutz	76
8.	Sondernutzungsplanungen	77
8.1	Überprüfungs- und Anpassungspflicht gemäss PBG	77
8.2	Gestaltungspläne	78
	8.2.1 Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen	78
	8.2.2 Gestaltungspläne mit Übergangsfrist	78
	8.2.3 Bestehende Gestaltungsplanpflicht (-gebiete)	79
	8.2.4 Neue Gestaltungsplanpflicht	80
	8.2.5 Darstellung im Zonenplan	82
8.3	Bebauungspläne	82
	8.3.1 Aufhebung von bestehenden Bebauungsplänen	82
	8.3.2 Bebauungspläne mit Übergangsfrist	82
	8.3.3 Bestehende Bebauungsplanpflicht (-gebiete)	83
	8.3.4 Neue Bebauungsplanpflicht	83
	8.3.5 Darstellung im Zonenplan	84
9.	Umzonungen	85
9.1	Umzonung im Gebiet «Binzbösche Ost»	85
9.2	Umzonung im Gebiet «Binzbösch West»	85
9.3	Umzonung im Gebiet «Säntibüel»	86
9.4	Umzonung im Gebiet «Flossenmatt-Rüeggiswil»	87

9.5	Umzonung im Gebiet «Moosmatt»	87
9.6	Umzonung im Gebiet «Luzernerstrasse»	88
9.7	Umzonung im Gebiet «Büelmatt» und «Salach»	89
9.8	Umzonung im Gebiet «Seematt-Mühleweiher-Mülital»	90
9.9	Umzonung im Gebiet «Dreilindenstrasse»	91
9.10	Umzonung im Gebiet «Chrüzmatte»	91
9.11	Umzonung im Gebiet «Schönwil»	92
9.12	Umzonung im Gebiet «Chlösterli»	93
9.13	Umzonung im Gebiet «Hueb matt»	94
9.14	Umzonung im Gebiet «Letten»	94
9.15	Umzonung im Gebiet «Tschädige»	95
9.16	Gegenüberstellung von Ein- und Auszonungen	95
	9.16.1 Auszonungen	95
	9.16.2 Einzonungen	98
	9.16.3 Gegenüberstellung	99
10.	Änderungen im Bau- und Zonenreglement	100
	10.1 Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz	100
	10.2 Generelle Anpassungen im Bau- und Zonenreglement	100
	10.3 Die Paragraphen des Bau- und Zonenreglements im Detail	100
11.	Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)	122
	11.1 Ausgangslage Kantonaler Richtplan	122
	11.2 Berechnungen LUBAT	122
	11.3 Flächenbilanz	123
12.	Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen	126
	12.1 Baulandverflüssigung	126
	12.2 Mehrwertausgleich	127
	12.2.1 Grundsätzliches	127
	12.2.2 Bestimmung des Mehrwertes	127
	12.2.3 Mehrwertausgleich in Meggen	128
	12.3 Umwelt	131
	12.3.1 Lärmbeurteilung	131
	12.3.2 Geruchsabstandlinien (FAT)	132
	12.3.3 Nicht ionisierte Strahlung	132
	12.3.4 Altlasten	132
	12.3.5 Naturgefahren	133
	12.3.6 Technische Gefahren	133

12.4	Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz	133
12.5	Fruchtfolgeflächen (FFF)	134
12.6	Öffentliche Verkehr	134
13.	Weitere vorliegende Planungsinstrumente	135
13.1.1	Festlegung der Gewässerräume	135
13.1.2	Waldgrenzen (Waldfeststellung)	144
13.2	Erschliessungsrichtplan	150
13.3	Richtplan «Fusswege und Radrouten»	150
13.4	Aufhebung der Baulinienpläne entlang Kantonsstrassen	151
14.	Berücksichtigung des übergeordneten Rechts	153
14.1.1	Bezug zu Sachplänen und Konzepten des Bundes	153
14.1.2	Ziele gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 1)	153
14.1.3	Grundsätze gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 3)	155
14.1.4	Kantonaler Richtplan	157
15.	Anhang	158
15.1	Anhang 1: Zuordnungstabelle vom 30. November 2022	158
15.2	Anhang 2: Berechnung der neuen Ortsplanung gemäss luzerner Bauzonenanalysentool vom 15. Oktober 2021 (Stand Vorprüfung)	158

1. Gegenstand der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024

Zur Abstimmung gelangen folgende Unterlagen:

- Zonenplan (1:4'000) vom 6. Dezember 2023
- Bau- und Zonenreglement vom 6. Dezember 2023

Die Unterlagen wurden am 6. Dezember 2023 vom Gemeinderat Meggen zur Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 verabschiedet.

Zur Orientierung liegen vor:

- Übersichtsplan der Änderungen im Zonenplan (1:4'000) vom 6. Dezember 2023
- Übersichtsplan der Gefahrenggebiete (1:8'500) vom 6. Dezember 2023 (im Zonenplan integriert)
- Siedlungsleitbild der Gemeinde Meggen April 2020 mit Ergänzung «Strategieplan zur Innenentwicklung» vom 30.11.2022
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision Ortsplanung vom 6. Dezember 2023
 - Anhang 1: Zuordnungstabelle vom 30. November 2022
 - Anhang 2: Berechnung der neuen Ortsplanung gemäss Luzerner Bauzonenanalysentool vom 15. Oktober 2021
- Vorprüfungsbericht vom 14. September 2022
- Mitwirkungsbericht vom 14. Dezember 2022

Weitere Planungen, die vom Gemeinderat beschlossen werden und darum nicht Gegenstand der Urnenabstimmung sind:

- Aufhebung Baulinienpläne K2 (H2), Luzern - Meggen, Radverkehrsanlage (Plan-Nrn. 3258/24 und 3258/25) vom 30.11.2022
- Waldfeststellungspläne «Chrüzbüech», «Gottliebe», «Stadtwald» und «Hueb, Eiholz» (1:500) vom 30.11.2022
- Richtplan «Fusswege und Radrouten» (1:4'000) vom 6. Dezember 2023

2. Vorwort

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Zu jeder Planung gehört eine Berichterstattung, die aufzeigt, wie das Planungsergebnis zustande gekommen ist und wie die raumplanerischen Interessen innerhalb der übergeordneten Rechts- und Planungsgrundlagen, der Umweltschutzgesetzgebung und den kommunalen Zielen wahrgenommen werden.

Damit der Prozess der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung nachvollzogen, die Auswirkungen beurteilt und die Recht- und Zweckmässigkeit der Nutzungsplanung geprüft werden können, legt die Gemeinde gestützt auf Artikel 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung (RPV) zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde im vorliegenden Bericht dar, wie sie sich mit den relevanten Themen auseinandergesetzt hat.

3. Planungsgegenstand

3.1 Ausgangslage und Motivation

Die letzte grössere Ortsplanungsrevision der Gemeinde Meggen wurde am 13. Juni 2010 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 8. Februar 2011 vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt.

Seit der letzten Gesamtrevision hat sich die Raumplanung in der Schweiz stark gewandelt und die Rahmenbedingungen haben sich insbesondere durch diverse neue oder revidierte Gesetzgebungen auf eidgenössischer und kantonaler Ebene verändert. Das Ziel der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung ist es daher, die (Planungs-) Instrumente der Gemeinde Meggen den aktuellen Gegebenheiten anzupassen und so das übergeordnete Recht umzusetzen. Zentrale Grundlagen hierfür sind das revidierte Raumplanungsgesetz, welches im März 2013 von der Stimmbevölkerung angenommen wurde, sowie das im Anschluss revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern. Mit diesen beiden einher geht auch die Überarbeitung des Kantonalen Richtplans, welcher ebenfalls als wichtige Grundlage in die Gesamtrevision einfließt.

Zu Beginn der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde das Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2007 überarbeitet und aktualisiert. Inhaltlich basiert das Siedlungsleitbild 2020 auf dem Vorgängerdokument, es erscheint jedoch in einem neuen Kleid und ist mit zusätzlichen aktuellen Inhalten ergänzt. Insbesondere die abgebildeten Pläne zur Strategie der räumlichen Entwicklung sowie zur Innenentwicklung sind detaillierter und aussagekräftiger aufbereitet. Zudem werden die Themen Umwelt, Lärmschutz und Energie behandelt.

Die Absicht des Gemeinderates ist es, Meggen als selbstbewusste, ländlich geprägte Agglomerationsgemeinde in die Zukunft zu führen. Die Weiterentwicklung der heutigen räumlichen Struktur soll die Attraktivität der Gemeinde weiter stärken. In Meggen soll auch künftig mit hoher Lebensqualität gewohnt, gearbeitet und gelebt werden können.

3.2 Begleitung der Ortsplanungsrevision

Die Gesamtrevision Ortsplanung wird durch die Arbeitsgruppe Ortsplanung und die Ortsplanungskommission erarbeitet, unter Einbezug der Baukommission, der Natur- und Umweltschutzkommission, der Energiekommission sowie der Controlling-Kommission (politische Beratung).

Die vom Gemeinderat eingesetzte Arbeitsgruppe Ortsplanung setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen, die bei der Gesamtrevision Ortsplanung mitgewirkt haben:

Arbeitsgruppe Ortsplanung

- HansPeter Hürlimann, Gemeindeammann und Präsident Ortsplanungskommission
- Ruedi Imgrüth, Leiter Planung/Bau
- Urs Muff, Bausekretär
- Stefan Schärli, Präsident Baukommission und Mitglied OPK
- Roger Michelin, Ortsplaner (Planteam S AG)
- Mark Zibell, Raumplaner (Planteam S AG)

Ortsplanungskommission

Folgende Mitglieder aus der Ortsplanungskommission (OPK) haben bei der Gesamtrevision Ortsplanung mitgewirkt:

- Bruno Albrecht
- Hans Bürkli
- Susanne Fanger Lötscher
- Thomas Kloth
- Jürg Koch
- Barbara Kopp Döös
- Peter Küng
- Kaspar Lo Presti
- René Reimann
- Peter Storz

3.3 Ablauf der Gesamtrevision Ortsplanung

Die Überarbeitung der Gesamtrevision Ortsplanung begann im Jahr 2016 mit der Erarbeitung des Masterplans «Meggen Zentrum», welcher am 10. Mai 2017 vom Gemeinderat genehmigt und anlässlich der Orientierungsversammlung vom Juni 2017 den Einwohnerinnen und Einwohnern von Meggen vorgestellt wurde (siehe Kapitel 5.1).

Die zweite Planungsphase wurde im April 2018 mit der Aktualisierung des Siedlungsleitbilds eingeläutet. Im Dezember 2018 wurde unter dem Titel «Helfen Sie mit, Meggen zu gestalten» die Mitwirkung zum Entwurf des Siedlungsleitbilds lanciert. Der Gemeinderat lud die Bevölkerung ein, den Prozess der Gesamtrevision aktiv zu begleiten. Die kantonale Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) hat das mit Rückmeldungen aus der Bevölkerung ergänzte Siedlungsleitbild mit dem Schreiben vom August 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen und eine Ergänzung hinsichtlich der mittel- bis langfristigen Innenentwicklung gefordert. An der Sitzung vom 29. April 2020 hat der Gemeinderat das Siedlungsleitbild 2020 genehmigt. Damit ist es für die Behörden rechtsverbindlich und dient als Grundlage für die Revision der kommunalen Planungsinstrumente (siehe Kapitel 5.3).

Basierend auf dem Siedlungsleitbild 2020 erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung, einer dritten Phase, die planerische und grund-

eigentümergebundene Umsetzung in der Nutzungsplanung (Zonenplan und Bau- und Zonenreglement).

Der Bevölkerung wurden erste Ideen zur Umsetzung am 20. März 2021 anlässlich einer moderierten¹, digitalen Dialogveranstaltung via Zoom vorgestellt. An dem mehrstündigen, erfolgreichen Anlass diskutierten rund 80 Personen im sogenannten «World-Café» in Sechsergruppen die vom Ortsplaner vorgestellten Thesen zur Entwicklung der Gemeinde und zur Gesamtrevision der Ortsplanung. Aus der Dialogveranstaltungen gingen neun Empfehlungen hervor. Die Bevölkerung wurde herzlich eingeladen die Empfehlungen an der Ausstellung im Gemeindehaus während dem 23. bis 27. März 2021 oder elektronisch auf der Website (www.meggen-gestalten.ch) bis zum 20. April 2021 zu kommentieren.

Die Änderungen im kantonalen Planungs- und Baugesetz (seit 1. Januar 2014 in Kraft) wurden in der Gesamtrevision Ortsplanung berücksichtigt, die Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden umgesetzt.

3.3.1 Bisherige Planungsschritte Gesamtrevision Ortsplanung

Bisherige Planungsschritte	Aufgabe	Datum
	Erarbeitung Masterplan «Zentrum Meggen»	2016 - Jun. 2017
	Erarbeitung Grundlagen (Arbeitspapiere)	
	- Quartieranalyse «Innenentwicklung»	Aug. 18
	- Gemeindeentwicklung	Apr. 20
	Erarbeitung Siedlungsleitbild	
	- Siedlungsleitbild 2020	Apr. 18 - Apr. 20
	- Siedlungsleitbild 2020 (Ergänzung)	Mrz. 21 - Nov. 22
	Teilrevisionen (<i>parallel zur Gesamtrevision Ortsplanung</i>) ²	
	- Teilrevision «Festlegung Gewässerraum»	Jul. 18 - Sept. 21
	- Teilrevision «Werkhof Huob»	Apr. 20 - Sept. 21
	Entwurf und Diskussion Planungsinstrumente	Mrz. 20 - Sept. 21
	- Zonenplan (1:4'000)	
	- Bau- und Zonenreglement (inkl. Synopse)	
	- Überprüfung Gestaltungs-/ Bebauungspläne	
	- Übersichtsplan der vorgenommenen Änderungen im Zonenplan (1:4'000)	
	- Technische Bereinigung LUBAT	
	- Richtplan «Fusswege und Radrouten» (1:4'000)	
	- Aufhebung Baulinienpläne K2 (H2), Luzern - Meggen, Radverkehrsanlage (Plan-Nrn. 3258/24 und 3258/25)	
	- Waldfeststellungspläne	

¹ frischer wind AG für Organisationsentwicklungen, Binningen

² Teilrevisionen «Festlegung Gewässerraum» und «Werkhof Huob» vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1106 am 21. September 2021 unverändert genehmigt.

Aufgabe	Datum
Verabschiedung der revidierten kommunalen Planungsinstrumente durch die Kommissionen für den Gemeinderat	27. Sept. 21
Verabschiedung der revidierten kommunalen Planungsinstrumente durch den Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung und Mitwirkung	29. Sept. 21
Öffentliche Mitwirkung	
- Informationsveranstaltung	23. Okt. 2021
- Fragestunden	Nov. 21
Mitwirkungsfrist und Publikation	23. Okt. - 23. Dez. 21
Kantonale Vorprüfung	Okt. 21 - Sept. 22
Bereinigung der kommunalen Planungsinstrumente aus der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung	Sept. - Okt. 22
Verabschiedung der überarbeiteten kommunalen Planungsinstrumente durch die Kommissionen für den Gemeinderat	27. Sept. 22
Verabschiedung der überarbeiteten kommunalen Planungsinstrumente durch den Gemeinderat zur öffentlichen Auflage	30. Nov. 22
Öffentliche Auflage und Bekanntmachung (30 Tage)	16. Jan.-14. Feb. 23
Einspracheverhandlungen	März 23 – Okt. 23
Beschlussfassung Gemeinderat Urnenabstimmung	6. Dez. 2023

Tabelle 1: Bisherige Planungsschritte der Gesamtrevision Ortsplanung

3.3.2 Weitere Planungsschritte

Weitere Planungsschritte

Aufgabe	Datum
Urnenabstimmung	9. Juni 2024
Beschwerdefrist 20 Tage	anschliessend
Eingabe Regierungsrat durch Gemeinderat	anschliessend
Genehmigung Regierungsrat	anschliessend

Tabelle 2: Weitere Planungsschritte der Gesamtrevision Ortsplanung

3.3.3 Anpassungen aufgrund der Mitwirkung

Öffentliche Mitwirkung

Gemäss dem ordentlichen Verfahren zur Nutzungsplanänderung führte der Gemeinderat parallel zur kantonalen Vorprüfung, gestützt auf § 6 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), die Information und Mitwirkung der Bevölkerung durch.

Der Gemeinderat beschloss am 29. September 2021 das Planungsgeschäft zur öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung. Alle Dokumente zur Gesamtrevision der Ortsplanung lagen vom 23. Oktober

2021 bis 23. Dezember 2021 beim Bauamt Meggen öffentlich auf und konnten zudem zur freien Einsicht auf der Homepage der Gemeinde unter www.meggen-gestalten.ch eingesehen werden.

Alle Interessierten hatten während der Mitwirkungsfrist die Möglichkeit an der öffentlichen E-Mitwirkung teilzunehmen und konnten schriftlich und begründet Stellung nehmen und Anregungen eingeben. Innert der Mitwirkungsfrist gingen über 200 Eingaben von Personen und Organisationen ein. Der Mitwirkungsbericht vom 14. Dezember 2022 fasst die Ergebnisse der Mitwirkung zusammen.

Anpassungen aufgrund der Mitwirkung

Die aus der Mitwirkung eingegangenen Anträge wurden geprüft und umgesetzt oder deren Nichtumsetzung im Mitwirkungsbericht begründet; auf eine zweifache Zitierung wird an dieser Stelle verzichtet. Aufgrund der Mitwirkung erfuhr die Gesamtrevision Ortsplanung folgende grössere Änderungen:

Zonenplan

- Um- bzw. Aufzoning der Parzellen Nr. 489, GB Meggen von der Wohnzone C (W-C) in die Wohnzone D (W-D).
- Im Gebiet «Angelfluh» (Parzellen Nrn. 285, 288, 290 und 973) wird die bestehende Bebauungsplanpflicht in eine Gestaltungsplanpflicht umgewandelt.

Bau- und Zonenreglement

- Der § 7 «Abgrabungen am Gebäude» Abs. 2 bis 4 BZR wurde dem Verständnis dienend präzisiert.
- Im Sinne der Rechtssicherheit wird die bauliche Dichte in der Zentrumszone (Ze) wie auch für die Wohn- und Geschäftszone (WG) neu mit den Überbauungsziffern ÜZ-1 (0.20), ÜZ-3 (0.22) und ÜZ-4 (0.05) geregelt (§ 13 Abs. 6 BZR). Zwecks einer besseren Eingliederung ins Orts- und Strassenbild, einer grösseren gestalterischen Freiheit, besseren Erschliessung und ortsgerechten Umgebungsgestaltung kann die Gemeinde abweichende Überbauungsziffern zulassen, wobei kein Anspruch auf die Erhöhung der ÜZ besteht (§ 13 Abs. 7 BZR).
- Der § 15 «Erhaltungszone (EZ)» BZR wird mit einem neuen Abs. 4 dahingehend ergänzt, dass für Neuausrichtungen und Neuentwicklungen die entsprechenden Planungsmittel wie beispielsweise Bebauungsplan oder Zonenplanänderung offen stehen.
- Der § 16 «Arbeitszone (Ar)» Abs. 6 BZR wird sinngemäss wie bei der Zentrumszone sowie der Wohn- und Geschäftszone mit einer Überbauungsziffer ÜZ-1 (0.40, wie heute) und ÜZ-4 (0.05) ergänzt. Die Gemeinde kann die Überbauungsziffern erhöhen, wenn die Erschliessung sowie die Parkierung bei Gesamtausbau des Areals innerhalb des Areals sichergestellt sind. Es besteht kein Anspruch auf die Erhöhung der ÜZ (§ 16 Abs. 5 BZR).

- In § 17 Abs. 3 BZR erfolgt eine Anpassung. Zur Qualitätssicherung dürfen in der Kurzzone «Angelfluh» grössere Bauten und Anlagen nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplans (ehem. Bebauungsplans) bewilligt werden.
- Die ergänzenden Bestimmungen in Anhang 4 BZR («Fischerdörfli Nord» und «Fischerdörfli Süd») werden dahingehend angepasst, dass überall dieselben gestalterischen Anforderungen und Höhenmasse von 11.0 m gelten. Somit bleiben einzig die Unterschiede in Bezug auf die Nutzung und Ausrichtung der Bauten erhalten. Da Ersatzneubauten nur im Teil Nord möglich sind, werden diese ebenfalls separat abgehandelt. Mit dieser Anpassung soll eine Gleichbehandlung im Gebiet «Fischerdörfli» sichergestellt werden.
- Mit Aufhebung des Gestaltungsplans «Schwerzi Nord» werden zur Qualitätssicherung im Anhang 4 BZR ergänzende Bestimmungen aufgenommen (siehe Kapitel 10.3, § 18 «Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen, eB» BZR), um die aufeinander abgestimmten Bau- und Freiraumbereiche und deren Erschliessung langfristig sicherzustellen.

Richtplan «Fusswege und Radrouten»

- Der Richtplan «Fusswege und Radrouten» wird mit einer neuen Fusswegverbindung ergänzt (Blossegg-Scheidegg). Der Fussweg im Gebiet «Naumatt» wird beibehalten, wird aber in Richtung Norden verschoben und folglich neu entlang der Hangkante geführt. Es handelt sich um eine Anpassung an die vorherrschenden topografischen Gegebenheiten.

3.3.4 Anpassungen während der Vorprüfungsphase

Auf Basis des Bereinigungsgesprächs vom 1. März 2022 mit der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) fanden während der Vorprüfungsphase diverse Anpassungen statt, die speziell zu einer Präzisierung des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements führten. Die nachfolgende Aufzählung konzentriert sich auf geänderte Inhalte bezüglich der Rückmeldungen seitens des Kantons:

Zonenplan

- In der Zonenplanlegende wird die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) mit der ES II / ES III präzisiert. Im Zonenplan wird die gültige ES II oder ES III plangrafisch dem Verständnis dienend ergänzt.
- Die Zonenabgrenzungen wurden – sofern sie nicht der Parzellengrenze entsprechen und/oder folglich nicht nachvollziehbar sind – vermassst.
- Die Verkehrszonen (Ve) wurden gesamtheitlich nochmals geprüft. Im Sinne der Rechtsgleichheit erfolgten diverse Anpassungen. Die

Verkehrszonen (Ve) können dem Zonenplan «Änderungen» entnommen werden.

- Bei den Parzellen Nrn. 926 und 1737 wird eine flächengleiche Anpassung der rechtskräftigen Wohnzone B (W-B) vorgenommen, da sich die bestehende Gartenanlage (Swimmingpool) aufgrund einer früheren Rückzonung eines Teils dieser Parzelle ausserhalb der Bauzone befindet (siehe Kapitel 9.1).
- Die neue Bauzone im Gebiet «Neuhöfli-Lerchenbüel» (Zone für öffentliche Zwecke, OeZ Nr. 31) grenzt nicht an den Wald. Der schmale Streifen zwischen den Parkplätzen und dem Wald wird der Landwirtschaftszone (Lw) zugewiesen. Im Gebiet «Buechmatt» wird ebenfalls eine Zonengrenzkorrektur vorgenommen, denn der Parkplatz grenzt nördlich nicht an den Wald. Die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) Nr. 26 und die Naturschutzzone I (Ns-I) werden auf Basis der aktuell gültigen AV-Daten (Bodenbedeckung) korrigiert.
- Die Waldfläche im Gebiet «Rütli» (Parzellen Nr. 494) wird neu der allgemeinen Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-A) zugewiesen; gemäss aktuell gültigen AV-Daten gilt diese Fläche nicht mehr als Wald (übrige bestockte Fläche). Die Hecke (=bestockte Fläche) wird plangrafisch bis zur Strasse verlängert (orientierender Inhalt).
- Auf Basis der Stellungnahmen der Dienststellen Umwelt und Energie (uwe) sowie Verkehr und Infrastruktur (vif) vom 2. Juni 2022 erfolgten diverse Korrekturen bezüglich der Gewässerraumfestlegung (siehe Kapitel 13.1.1). Ergänzend wurde im Gebiet «Binzbösche» (Parzellen Nr. 1738) eine formelle Anpassung vorgenommen (neu Freihaltezone Gewässerraum, Fr-G statt Grünzone Gewässerraum, Gr-G).

Bau- und Zonenreglement

- Die Fussnoten «zuzüglich § 34 PBV» im BZR sind unnötig und suggeriert zumindest bezüglich Flachdächern ein falsches Bild. Sie werden daher gestrichen. Es gilt § 34 PBV.
- Gegenüber der Kantonsstrasse werden keine Grenzabstände festgelegt, da der Strassenabstand gemäss kantonalem Strassengesetz (StrG) anzuwenden ist. Der § 13 Abs. 6 BZR wurde dem Verständnis dienend korrigiert.
- In § 17 Abs. 1 BZR erfolgt keine Ergänzung hinsichtlich einer möglichen Wohnnutzung. Die Bestimmungen in Abs. 1 werden gemäss den rechtskräftigen Zonenvorschriften beibehalten.
- Der § 25 «Landwirtschaftszone, Lw» BZR wird dem Muster-BZR des Kantons Luzern angepasst.
- Die § 40 «Dachgestaltung» Abs. 4 BZR und § 42 «Aussichtslagen» BZR werden dem Verständnis dienend präzisiert.

- Der § 43 BZR gilt für «Landschaftlich exponierte Lagen und an Siedlungsrändern». Insbesondere bei den «Landschaftlich exponierten Lagen» erscheint unklar, wo diese zu verorten sind. Daher wird dieser Wortlaut gestrichen.
- Eine Verschärfung des kantonalen Rechts ist gemäss § 9 KEnG nur für bestimmte Gebiete möglich, nicht generell. Folglich wird die Anwendung auf Gebiete beschränkt, in denen Erdwärmesonden zulässig sind (§ 46 Abs. 1 BZR).

3.3.5 Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat nahm das Ergebnis der Mitwirkung und den Vorprüfungsbericht vom 14. September 2022 zur Kenntnis und verabschiedete die Unterlagen mit Beschluss vom 30. November 2022 zur öffentlichen Auflage (§ 61 Abs. 1 PBG).

Die öffentliche Auflage gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz §§ 6 und 61 für den Zonenplan sowie für das Bau- und Zonenreglement erfolgte vom 16. Januar 2023 bis 14. Februar 2023. Gegenstand des Auflageverfahrens gemäss § 61 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) mit Möglichkeit zur Einsprache waren die folgenden Unterlagen:

Verbindliche Dokumente

- 01 Bau- und Zonenreglement – vom 30. November 2022
- 02 Zonenplan 1:4'000 – vom 30. November 2022
- 03 Waldfeststellung Chrüzbüech 1:500 vom 30. November 2022
- 04 Waldfeststellung Gottlieben 1:500 vom 21. November 2022
- 05 Waldfeststellung Hueb, Eiholz 1:500 vom 21. November 2022
- 06 Waldfeststellung Stadtwald 1:500 vom 21. November 2022
- 07 Aufhebung Baulinienplan Radverkehrsanlage 3258_24 vom 30. November 2022
- 08 Aufhebung Baulinienplan Radverkehrsanlage 3258_24 vom 30. November 2022
- 09 Richtplan Fusswege und Radrouten 1:4'000 vom 30. November 2022

Orientierende Dokumente

- 01 Vorprüfungsbericht Kanton vom 14. September 2022
- 02 Raumplanungsbericht vom 30. November 2022
- 03 Mitwirkungsbericht vom 14. Dezember 2022
- 04 Synopse Bau- und Zonenreglement vom 30. November 2022

- 05 Zonenplan Änderungen verbindliche Inhalte 1:4'000 vom 30. November 2022
- 06 Siedlungsleitbild mit Ergänzungen vom 30. November 2022

Da der Richtplan Fusswege und Radrouten behördenverbindlichen Charakter hat, waren Einsprachen zu diesem nicht möglich. Die Eingaben zum Richtplan wurden daher im Sinne einer Stellungnahme behandelt.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen 22 Einsprachen sowie 8 Stellungnahmen zum Richtplan Fusswege und Radrouten ein.

Gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 wurden die Einsprachen auf ihre Legitimation geprüft. Im Bestreben, eine gütliche Einigung zu erzielen, fanden die erforderlichen Einspracheverhandlungen gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Einige Einsprecherinnen und Einsprecher verzichteten auf eine Einspracheverhandlung. Alle weiteren Einspracheverhandlungen konnten bis Ende Oktober 2023 durchgeführt werden.

7 Einsprachen wurden zurückgezogen und können somit im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt erklärt werden.

Für die restlichen Einsprachen beantragt der Gemeinderat den Stimmberechtigten, diese begründet auf die Erwägungen abzuweisen.

3.3.6 Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Zonenplan

- Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die Naturobjekte überprüft und ergänzt. Diese sind im Zonenplan unter den Überlagernden Zonen und Objekten als Einzelbaum/Baumgruppe aufgeführt. Neu eingefügt wurde auf der Parzelle Nr. 544 ein Einzelbaum in die Rubrik der Naturobjekte aufgenommen. Gegen diese Aufnahme haben die Grundeigentümer Einsprache erhoben und dargelegt, welche Nachteile damit für die Bebaubarkeit ihres Grundstückes entstehen. Aufgrund der dargelegten Argumente hat der Gemeinderat entschieden, auf die **Aufnahme dieses Objektes zu verzichten**.
- Mit der Einführung der Verkehrszone sind alle Strassenflächen innerhalb der Bauzonen mit Ausnahme der Hauszufahrten und des letzten Grundstückes einer Erschliessung der Verkehrszone zuzuweisen. Die Gemeinde Meggen ist dieser Vorgabe nachgekommen. Nach der öffentlichen Auflage wurde jedoch erkannt, dass die Ausscheidung der Verkehrszone unvollständig erfolgte. Im Sinne einer Gleichbehandlung aller Grundeigentümer wurde daher **bei den Grundstücken Nr. 164 (Erschliessung zu GS 1528) und Nr. 944 (Erschliessung zu GS 943) nachträglich eine Verkehrsfläche im Zonenplan ausgeschieden**.

Bau- und Zonenreglement

- Mit dem Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) ändert auch der Umgang mit vorspringenden oder auskragenden Gebäudeteilen. Solche dürfen weder 1.5 m über die Fassade hinausragen noch mehr als einen Drittel der Fassadenlänge betragen, damit sie nicht zur ÜZ angerechnet werden müssen. Insbesondere bei Einfamilienhäusern ist diese Vorgabe nachteilig, weil z.B. gedeckte Gartensitzplätze eine Tiefe von über 1.5 m haben müssen, um sinnvoll genutzt werden zu können. Dies hat zur Folge, dass eingeschossige gedeckte Gartensitzplätze der ÜZ angerechnet werden müssen, ohne dass in den darüberliegenden Geschossen eine Nutzung realisiert werden kann. Aus gestalterischen Gründen wurden unterschiedliche Überbauungsziffern festgelegt. Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten, wurde die separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) festgelegt. Aufgrund der nachteiligen Auswirkungen von eingeschossigen gedeckten Gartensitzplätzen wie auch freistehenden Gartenlauben und dergleichen bei der Anrechenbarkeit der ÜZ hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, die Vorgaben zur ÜZ-4 im **§ 9 Abs. 5 BZR** dahingehend anzupassen, dass freistehende oder mit dem Gebäude verbundene gedeckte Sitzplätze ebenfalls zur ÜZ-4 angerechnet werden dürfen. Daher wurden die Vorgaben zur ÜZ-4 dementsprechend angepasst.

Richtplan Fusswege und Radrouten

- Aufgrund der eingereichten Stellungnahmen hat der Gemeinderat sich dazu entschieden, auf nachfolgende Wegverbindungen im Richtplan Fusswege und Radrouten zu verzichten:
 - Die Fusswegverbindung Pavillon Meggenhorn / Lerchenbühlstrasse
 - Die Fusswegverbindung Eiholzweg
 - Die Fusswegverbindung Grosshusmatt-Ober BärGISwil
 - Weiter wurden die Linienführungen der orientierend dargestellten Wanderwegen überprüft und im Bereich der Adligenswilerstrasse ergänzt

3.3.7 Urnenabstimmung

Kapitel wird nach Vorliegen des Ergebnisses ergänzt.

4. Übergeordnete Rahmenbedingungen

4.1 Bund

4.1.1 Sachpläne und Konzepte

Sachpläne

Um die raumwirksamen Tätigkeiten schweizweit aufeinander abzustimmen und diese mit den Bestrebungen der einzelnen Kantone harmonisieren zu können, erarbeitet der Bund zu einzelnen Sach- und Themenbereichen Sachpläne. Der Sachplan ist das wichtigste Planungsinstrument des Bundes und dient ihm als Massstab für Bewilligungen und Konzessionen.

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Meggen ist mit Ausnahme des Sachplans Fruchtfolgeflächen von keinem Sachplan des Bundes betroffen (siehe Kapitel 14.1.1). Da im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung keine Einzonungen vorgenommen werden, ergeben sich diesbezüglich keine weiteren Umsetzungsfragen.

Konzepte

Gemäss Art. 13 RPG zeigen Konzepte auf, wie der Bund seine Sachziele und Tätigkeiten im Hinblick auf die Erfüllung von Aufgaben, die sich auf Raum und Umwelt erheblich auswirken, abstimmt. Mit den Konzepten legt der Bund einen verbindlichen Rahmen für die nachgelagerten Verfahren und Entscheide fest.

4.1.2 Bundesinventare

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung sind die relevanten Bundesinventare zu berücksichtigen. Folgende Bundesinventare wurden berücksichtigt:

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)

Das Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) stützt sich auf das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ab. Ziel des ISOS ist es, die Qualitäten, die zum nationalen Wert der bezeichneten Ortsbilder führen, zu erhalten und zu vermeiden, dass ihnen irreversibler Schaden zugefügt wird. Das ISOS soll deshalb bei der Denkmal- und Ortsbildpflege wie auch bei raumplanerischen Massnahmen im Umfeld von Ortsbildern von nationaler Bedeutung beigezogen werden. Nebst mittelalterlichen Stadtkernen, Schlössern und Kirchen können heute auch ländliche Siedlungen, Weiler und Dörfer nationale Bedeutung haben. Dabei sind Siedlungen aus dem 19. Jh. nicht weniger bedeutend als mittelalterliche Zentren.

Die Gemeinde Meggen weist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. Nachfolgend werden die für die Gemeinde relevanten Inhalte aufgezeigt (Auszug aus dem ISOS Nr. 2453 «Villenlandschaft Meggen»):

Lagequalitäten

«Aussergewöhnliche Lagequalitäten durch die Situation des südorientierten Uferhangs am Küssnacher Arm des Vierwaldstättersees. Prächtiger Blick in die Berglandschaft von Rigi bis Pilatus. Einmalige Situation des Schlosses Meggenhorn auf einer in den See vorspringenden Hangflanke mit Sicht ins Luzerner Seebecken. Zwei massstabgebende vorgelagerte Felsinselchen.»

Räumliche Qualitäten

«Besondere räumliche Qualitäten dank der höchst abwechslungsreichen Folge von repräsentativen Landsitzen, bescheidenen Villen, bäuerlichen Gruppen und Gehöften auf erhöhten Geländeterrassen mit freier Sicht auf den See. Abschnitte mit alten Bäumen überschatteten Parkanlagen, felsigem oder sanft auslaufendem Ufer mit alten Anlegeplätzen. Besonders eindrücklich auch die kleine, eng umbaute Hafenbucht Benzeholz und der idyllische Uferweg unterhalb der Villa Heckenried.»

Architekturhistorische Qualitäten

«Besondere architekturhistorische Qualitäten als grösste im Zusammenhang erlebbare Villenlandschaft im Kanton mit stilistisch ausgeprägten Herrschaftsbauten aus dem 19. und 20. Jahrhundert: so beispielsweise das Schloss Meggenhorn oder die Villen Neuhabsburg und St. Charles Hall. Weitere baugeschichtlich bedeutende Bauten aus unterschiedlichen Epochen wie die mittelalterlichen Burgruinen Altstadt und Neuhabsburg, die St.-Niklausen-Kapelle des 16. Jahrhunderts, die barocke Pfarrkirche St. Gallus und Magdalena, das ehemalige Fischerdörfli Benzeholz und zahlreiche regionaltypische Bauernhäuser aus dem 16. bis 19. Jahrhundert.»

Empfehlungen

«Um den Siedlungsraum unterhalb der Bahnlinie zu bewahren, sollen Neubauten auf die zwei bereits bestehenden Wohnquartiere (II, V) beschränkt werden. Die für den harmonischen Charakter der Siedlungslandschaft äusserst wichtigen Kleinbauten und Anlageteile wie alte Stützmauern, Spazierwege und Gartenpavillons und auch bäuerliche Nebenbauten sind in die Schutzmassnahmen einzubeziehen. Das Gleiche gilt für den sekulären Baumbestand in den meisten Pärken und für die Alleen.

Spezielle Aufmerksamkeit verdienen auch die vielen Bootshäuser und Anlegestellen. Angezeigt wäre eine detaillierte Bestandesaufnahme mit entsprechenden Schutzempfehlungen.»

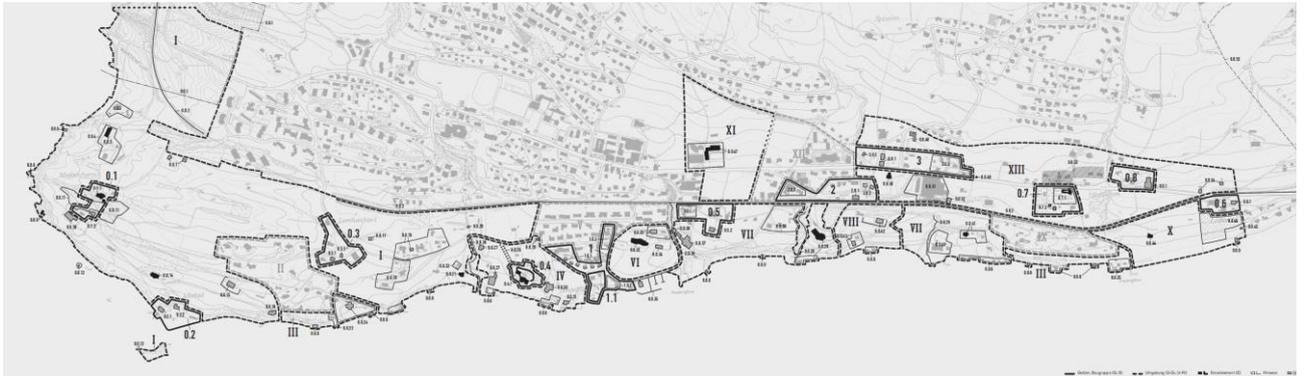


Abbildung 1: ISOS-Perimeter in der Gemeinde Meggen

Die Gesamtrevision Ortsplanung nimmt Rücksicht auf die charakteristische Landschaft unterhalb der Bahnlinie, indem sie im Zonenplan und Bau- und Zonenreglement den Erhalt sichert (z.B. Parkzone, Landschaftsschutzzone, Schutz von Kulturdenkmälern und Naturobjekten, u.dgl.) und sich Neubauten auf die bestehenden Wohnquartiere beschränken.

Bundesinventar der Landschaften und
Naturdenkmäler (BLN)

Das südlich der Bahnlinie gelegene Gebiet in der Gemeinde Meggen liegt innerhalb des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) Nr. 1606 «Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi». Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung werden Massnahmen im Zonenplan und Bau- und Zonenreglement getroffen, die den Erhalt dieser charakteristischen Landschaft sichern (z.B. Parkzone, Landschaftsschutzzone, Schutz von Kulturdenkmälern und Naturobjekten, u.dgl.).

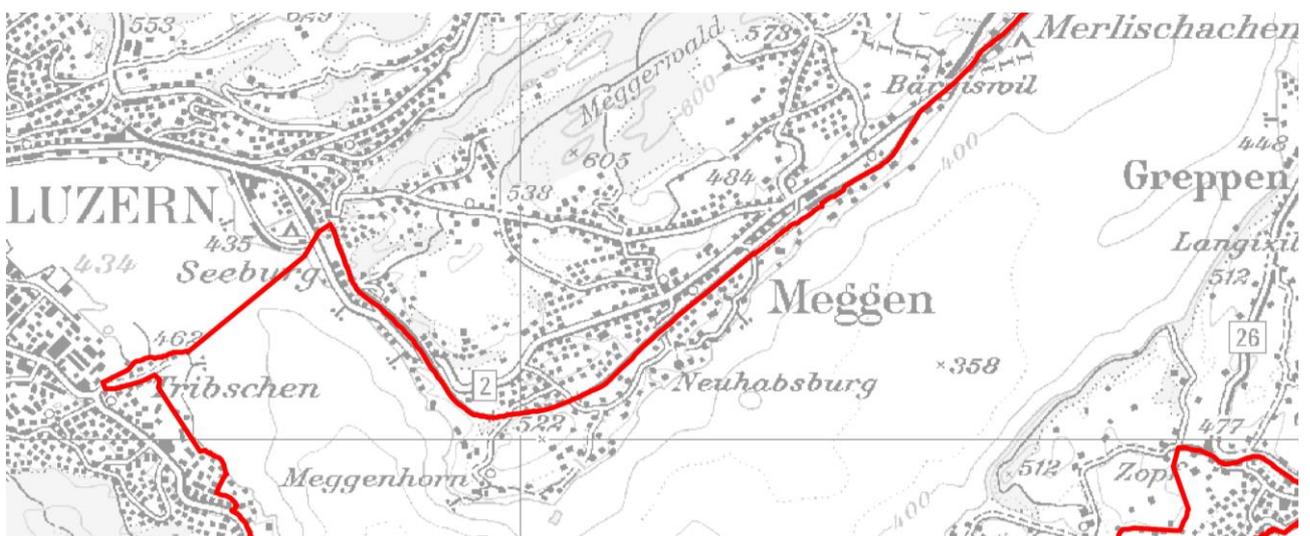


Abbildung 2: BLN-Perimeter in der Gemeinde Meggen

Nachfolgend werden die für die Gemeinde Meggen relevanten Inhalte aufgezeigt (Auszug aus dem BLN Nr. 1606):

Charakter der Landschaft

«[...] Die zahlreichen im späten 19. Jahrhundert im Stil des Historismus gebauten Villen mit ihren weitläufigen Parkanlagen prägen die Landschaft im nördlichen Teil des Sees bei Meggen. [...]»

Geologie und Geomorphologie

«[...] Charakteristische Aufschlüsse der unteren Süsswassermolasse finden sich in der Schichtrippenlandschaft an den Seeufern zwischen Angelflue, Altstadt, Meggenhorn und Rebstock sowie zwischen Tribtschen und Kastanienbaum. Dort bilden die härteren Schichten aus Konglomeraten und Sandsteinen markante, in den See vorspringende Felsrippen, während die weicherer Zwischenschichten aus Siltsteinen und Mergeln kleine Buchten und Mulden formen. [...]»

Lebensräume

«[...] Die Ufer sind überwiegend künstlich befestigt, oft mit naturnah ausgebildeten Mauern. Charakteristisch für die wenigen Naturufer ist der für den nördlichen Vierwaldstättersee typische Wechsel zwischen steilen Felsböschungen an vorspringenden, harten Gesteinsrippen, teils mit Strandplattformen unter der Wasseroberfläche und mit Kiesstränden, so am Meggenhorn und flacheren Partien, mit Verlandungsvegetation. [...]»

Kulturlandschaft

«[...] In Meggen wurden zwei besonders prägnante Anlagen auf einem Hügelsporn errichtet: die Neuhabsburg aus dem 19. Jahrhundert und das sich auf einer Landzunge zwischen Küssnacher- und Luzernersee befindende Schloss Meggenhorn. Letzteres zählt schweizweit zu den bedeutendsten Schlossbauten des 19. Jahrhunderts. [...]»



Abbildung 3: Schloss Meggenhorn (links) und Meggenhorn (rechts), Quelle: BLN Nr. 1606

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches nach Art. 5 des eidgenössischen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) ausgelegt ist, sind Wege erfasst, welche historische Substanz aufweisen. In der Gemeinde Meggen existieren verschiedene Wegverbindungen von lokaler Bedeutung. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung werden keine Massnahmen getroffen, die den Erhalt dieser Verkehrswege beeinträchtigen.

4.2 Kanton

4.2.1 Richtplan

Der Richtplan des Kantons Luzern aus dem Jahr 2009 wurde im Jahr 2015 teilrevidiert. In der Gemeinde Meggen sind der Richtplankarte folgende Themen zu entnehmen, welche im der Ortsplanungsrevision als übergeordnete Vorgaben berücksichtigt werden:

- Siedlungsgebiet (Bauzone / Reservezone) / (S1-1, 6, 7, 8, 9)
- Siedlungstrennraum (S1-2)
- Ortsbild von nationaler oder regionaler Bedeutung (S3-1)
- Landschaft von nationaler oder regionaler Bedeutung (L1-1)
- Naturobjekt (grösser 1 ha) / (L1-2)
- Naturobjekt (kleiner 1 ha) / (L1-2)
- Fruchtfolgeflechte (L6-2)

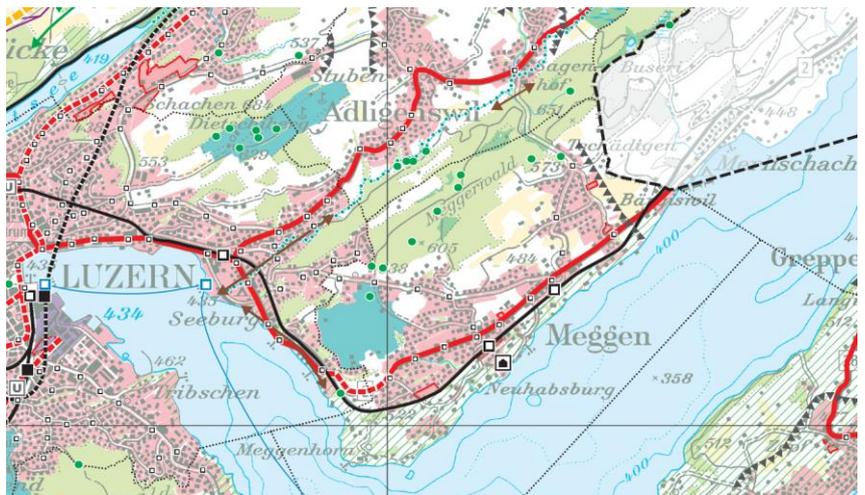


Abbildung 4: Richtplankarte, Ausschnitt Gemeinde Meggen

Die übergeordneten Rahmenbedingungen werden im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung über die Instrumente Zonenplan und Bau- und Zonenreglement grundeigentümerverbindlich umgesetzt und festgelegt.

Aussagen zu den Kapazitätsberechnungen der Bauzonen gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplans können dem Kapitel 11 entnommen werden.

4.2.2 Bauinventar und Denkmalverzeichnis

Kulturobjekte und historische Bauten, die das Ortsbild prägen oder besondere bauliche Zeitzeugen sind, gehören zum kulturhistorischen Erbe

des Kantons Luzern. Sie werden aufgrund von gesetzlichen Grundlagen inventarisiert und bei besonderer Schutzwürdigkeit unter Schutz gestellt.

Kantonales Denkmalverzeichnis

Im Kantonalen Denkmalverzeichnis sind alle unter Schutz gestellten Kulturdenkmäler verzeichnet. Für sämtliche Veränderungen und Renovationen an denkmalgeschützten Objekten braucht es eine Bewilligung der zuständigen kantonalen Instanz. Das kantonale Denkmalverzeichnis kann auf der Webseite der Dienststelle Denkmalpflege und Archäologie bezogen werden.

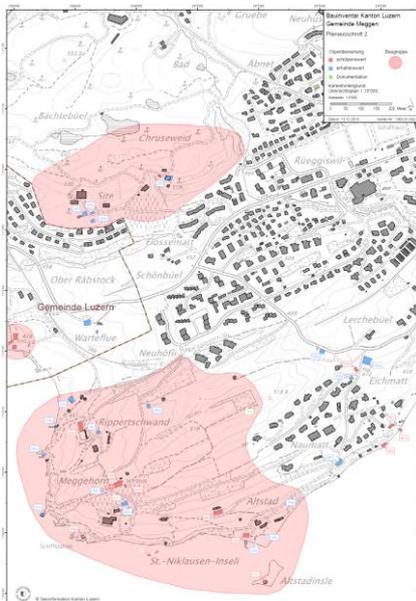
Kantonales Bauinventar

Die Denkmalpflege des Kantons erstellt seit 2010 für jede Gemeinde ein Bauinventar. Für die Gemeinde Meggen liegt dieses inzwischen in einer überarbeiteten Fassung vor. Es macht auf die Vielfalt der Kulturdenkmäler und auf die reiche Baukultur aufmerksam. Gleichzeitig dient das Inventar als wichtige Grundlage bei Planungsvorhaben.

Im Bauinventar der Gemeinde Meggen werden für die Gebiete «Meggenhorn» (A), «Schloss Neuhabsburg» (B), «Fischerdorf Benzeholz» (C), «St. Charles Hall» (D), «Kirchenbezirk» (E), «Siedlung Benzeholz» (F), «Siedlung Kreuzbühlweg» (G), «Hinter-Tschädigen» (H) und «Sitenrain» (I) Baugruppen (A bis I) bezeichnet. Des Weiteren erfasst es die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.

Dem Kapitel 7.18.4 kann entnommen werden, wie im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung mit den Kulturdenkmälern umgegangen wird.

Baugruppen A und I



Baugruppen B, C, D und F



Baugruppen E, H und G

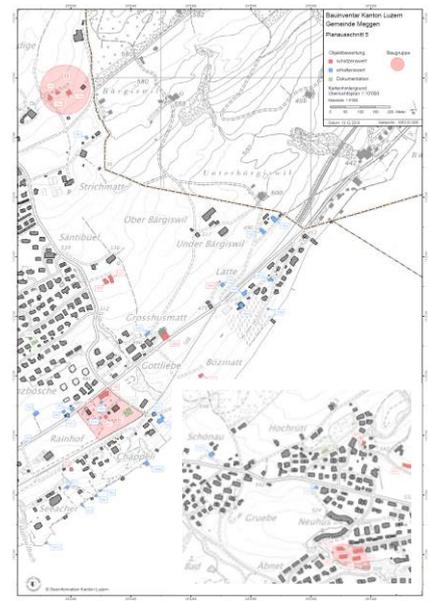


Abbildung 5: Bauinventar Kanton Luzern, Auszug Gemeinde Meggen, Baugruppen A bis I

4.2.3 Gefahrenkarte

In der Gemeinde Meggen gibt es Wasser- (Wa), Rutsch- (Ru) und Sturzgefahren (St). Die gefährdeten Gebiete wurden in der letzten Ortsplanungsrevision im Zonenplan soweit als Gefahrenzonen festgelegt, als sie Bauzonen betrafen:

- Gefahrenzonen 2 und 3, Wassergefahren, mittlere und geringe Gefährdung (G-Wa2/3),
- Gefahrenzonen 2 und 3, Rutschgefahren, mittlere und geringe Gefährdung (G-Ru2/3),
- In den Zonen G-Ru (Rutschgefahren) sind in Seeufnähe auch wenige sehr schmale Bereiche mit Sturzgefahren, mittlere Gefährdung, überlagert. Aus Darstellungsgründen wurde auf eine eigene Zone verzichtet und im Bau- und Zonenreglement (§ 26 Abs. 2) auf diese Doppelgefährdung verwiesen.

Hinsichtlich des Umgangs mit Naturgefahren im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung wird auf Kapitel 7.2.4 verwiesen.

4.3 Region

4.3.1 Teilrichtplan «Siedlungslenkung 2030»

Der regionale Teilrichtplan «Siedlungslenkung 2030» (Stand vom 14. Oktober 2020) zeigt die zukünftige räumliche Ausdehnung des Siedlungsraumes im Agglomerationsraum Luzern (Einzugsgebiet LuzernPlus). Da die Gemeinde Meggen, mit Ausnahme von zwei Einzonungen für öffentliche Zwecke (siehe Kapitel 9.16.2) keine Neueinzonungen vorsieht, sind die Vorgaben des TRP «Siedlungslenkung» eingehalten.

Legende

Richtplaninhalt

- Siedlungsbegrenzungslinie Typ A (gem. Ziffer 1.3 a) Richtplantext)
- Siedlungsbegrenzungslinie Typ B (gem. Ziffer 1.3 a) Richtplantext)
- Siedlungsbegrenzungslinie Typ C (gem. Ziffer 1.3 a) Richtplantext)
- × Gebiet wird im Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 nicht behandelt (gem. Ziffer 1.4 Richtplantext)

Orientierender Planinhalt (Ausgangslage Zonenplan)

- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen
- Übrige Bauzonen
- Sonderbauzonen
- ★ Weiler gemäss Regionalem Teilrichtplan Weiler
- ▲ Betriebsweiterung gem. Ziffer 1.5 e) Richtplantext
- Wald
- Gewässer
- Gemeindegrenzen

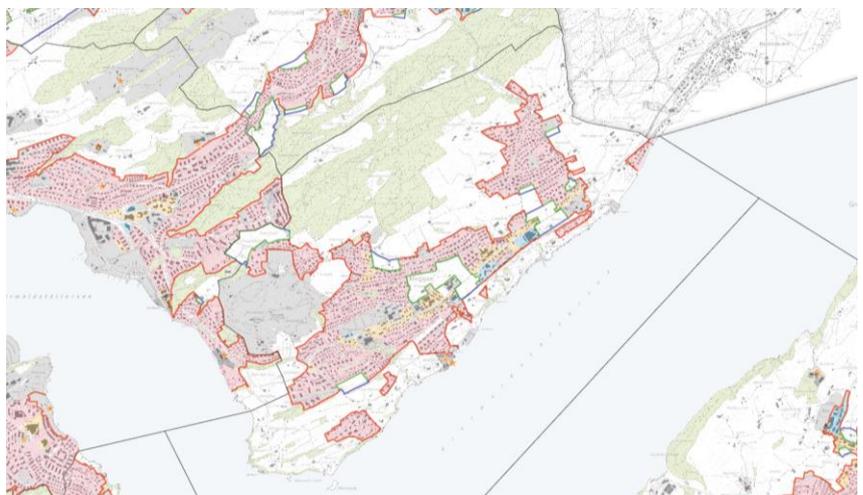


Abbildung 6: Auszug aus dem Teilrichtplan «Siedlungslenkung»

4.3.2 Teilrichtplan «Detailhandel»

Mit dem regionalen Teilrichtplan «Detailhandel» (Stand vom 27. April 2020) soll die Versorgung in den Agglomerationszentren und Ortskernen erhalten sowie gestärkt werden. Dazu werden die zulässigen Standorte für Einkaufszentren und Fachmärkte festgelegt sowie der regionale Einbezug geregelt, da gemäss Kapitel S8-2 des Kantonalen Richtplans die regionalen Entwicklungsträger für die Abstimmung der übergeordneten Auswirkungen von verkehrsintensiven Einrichtungen sorgen.

Der Teilrichtplan Detailhandel sieht sechs verschiedene Grundsätze vor, auf diese nachfolgend eingegangen wird.

B1 Versorgung der Bevölkerung

«Die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs aus dem stationären Handel wird grundsätzlich in den Agglomerationszentren, Ortskernen und Quartierzentren angeboten.»

In Meggen werden im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung keine neuen Mischzonen ausserhalb von Quartier- oder Ortszentren vorgesehen. Im Gegenteil, mit der Schaffung der Kernzone, der Zentrumszone sowie der Wohn- und Geschäftszone wird dieser Grundsatz gar gestärkt.

B2 Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs in den Arbeitszonen

«In Arbeitszonen wird der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs aus dem stationären Handel nur für den Quartierbedarf der Arbeitszone zugelassen (Richtwert: 300 m² Nettofläche, im Ermessen der Gemeinde).»

Das Bau- und Zonenreglement (§ 16 «Arbeitszone, Ar») nimmt den Richtwert auf, wodurch die Ortsplanung dem Grundsatz entspricht.

B3 Abstimmung der Auswirkungen

«Die zulässigen Emissionen der Einkaufs- und Fachmarktzentren, insbesondere aber deren zulässige Verkehrserzeugung, werden auf die heutigen und künftigen Infrastrukturkapazitäten des gesamten funktionalen Teilraumes abgestimmt. Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr hat mindestens die Angebotsstufe 3 gemäss § 5 ÖVV des Kantons Luzern aufzuweisen. In Gemeinden, in welchen diese ÖV-Angebotsstufe nicht gegeben ist, kann für den Ortskern der jeweiligen Gemeinde eine Ausnahme vorgesehen werden, wenn damit die Versorgung mit Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs für die lokale Bevölkerung sichergestellt werden kann. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen von Nutzungsplanung, Sondernutzungsplanung und Baubewilligung stufengerecht zu erbringen.»

In Meggen liegen die bisherigen Einkaufs- und Fachmarktzentren allesamt an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Durch die Bestimmungen zu den Kernzonen, Zentrumszonen sowie den Wohn- und Geschäftszonen, aber auch zur Arbeitszone, soll gefördert werden, dass neue, gemäss PBG als Einkaufszentrum definierte, Nutzungen nur an zentralen Lagen stattfinden können.

B4 Vorhaben ausserhalb von Agglomerationszentren, Ortskernen und Quartierzentren	<p><i>Ausserhalb der Agglomerationszentren, Ortskernen und Quartierzentren sind Vorhaben nur dann zu bewilligen, wenn sichergestellt ist, dass sie die Agglomerationszentren und Ortskerne nicht schwächen und wenn möglich sogar stärken.</i></p> <p>Siehe Kommentar zu B1.</p>
B5 Verkaufsflächen und Ausstellungsräume von Betrieben	<p><i>«Als Ausnahme zu den Grundsätzen B1, B2 und B3 sind Verkaufsflächen und Ausstellungsräume, die zu einem am gleichen Standort produzierenden Betrieb gehören und die in einem untergeordneten Verhältnis zum Produktionsbetrieb stehen, in allen dafür vorgesehenen Bauzonen möglich.»</i></p> <p>In der Gemeinde Meggen sind keine Ausnahmen vorgesehen.</p>
B6 Übergangsbestimmungen	<p><i>«Der Vorstand LuzernPlus kann für Planungen, welche sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Teilrichtplans Detailhandel in einem laufenden Verfahren befinden, zu den Grundsätzen B1 bis B5 Ausnahmen gewähren.»</i></p> <p>Für die Gemeinde Meggen nicht relevant, da weder abgewichen wird noch die Erarbeitung der Gesamtrevision Ortsplanung sich zeitlich mit derjenigen des Teilrichtplans «Detailhandel» überschneiden hat.</p>

4.3.3 Teilrichtplan «Wanderwege»

Der regionale Teilrichtplan «Wanderwege» (Stand vom 14. April 2020) zeigt das Wanderwegnetz im Gebiet von LuzernPlus. Gemäss den Bestimmungen des kantonalen Weggesetzes (WegG) sind die Gemeinden für die rechtliche Sicherung sowie den Bau und Unterhalt der öffentlichen Wanderwege zuständig. Die Gemeinden sind daher verpflichtet, anhand der Massnahmenblätter das in der Übersichtskarte festgehaltene Wanderwegnetz umzusetzen.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung wurde der bestehende kommunale Richtplan «Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit» vom 30. Juni 2010 durch die Gemeinde geprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst (siehe Kapitel 13.3). Auf dem gesamten Gemeindegebiet von Meggen wird orientierend das Wanderwegnetz gemäss regionalem Teilrichtplan «Wanderwege» dargestellt.

Legende

Behördenverbindlicher Inhalt

- bestehender Wanderweg
- neuer Wanderweg, Wegtrasse bestehend
- - - neuer Wanderweg, Wegtrasse auszubauen
- ||||| aufzuhebender Wanderweg
- Wanderweg ins Fusswegnetz überführen
- Belagsrückbau
- XX-1 Massnahmenummer

Orientierender Planinhalt

Wanderweg-Typ

- natur
- hart
- Spurstreifen/Bankett
- ausserkantonal

weitere orientierende Planinhalte

- Kantonsgrenze
- Perimeter LuzernPlus
- Gemeindegrenze
- Siedlungsgebiet

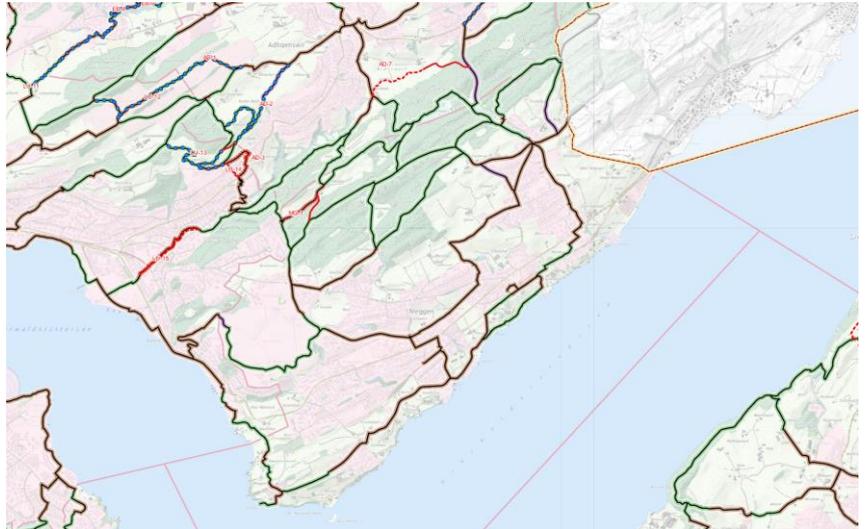


Abbildung 7: Auszug aus dem Teilrichtplan «Wanderwege»

4.3.4 Teilrichtplan «Wärme»

Die Gemeinde Meggen befindet sich nicht im Perimeter des Teilrichtplans «Wärme» (Luzern Nord / Luzern Ost) vom 1. Juli 2015.

4.3.5 Teilrichtplan «Weiler»

Der vom Regierungsrat genehmigte regionale Teilrichtplan «Weiler» vom 30. Oktober 2018 (Einzugsgebiet LuzernPlus) sieht keine Weiler in Meggen vor. In der Gesamtrevision Ortsplanung werden daher auch keine Weilerzonen ausgeschieden.

4.4 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

Die nachfolgenden Kapitel zeigen die wichtigsten statistischen Entwicklungstrends der Gemeinde Meggen auf. Sie beziehen sich zumeist auf die vergangenen Jahrzehnte. Die Erkenntnisse dienen als Denkanstösse und als Basis für künftige Ortsplanungsaufgaben der Gemeinde. In den letzten Jahren haben sich diese im Grundsatz nicht verändert. Daher wird auf eine Aktualisierung bzw. Nachführung verzichtet (Statistik Luzern, Sommer 2021, Stand der kantonalen Vorprüfung).

4.4.1 Gemeindeportrait

Die Gemeinde Meggen befindet sich im Agglomerationsradius der Stadt Luzern und liegt zwischen dem Vierwaldstättersee und dem Meggerberg. Letzteres ist nahe dem Grat vom Meggerwald bedeckt. Der Meggerwald zählt eines zu den beliebtesten Naherholungsgebieten in der näheren

Umgebung. Die Stadt Luzern sowie die Gemeinden Adligenswil (LU) und Küssnacht (SZ) grenzen an Meggen.

Die Gemeinde bedeckt rund 13.9 km², wovon heute etwa 37 % Siedlungsfläche sind. Der höchste Punkt in der Gemeinde befindet sich bei der «Höchstegg», nördlich von Tschädigen, auf 652 Meter über Meer, der tiefste am Vierwaldstättersee auf 434 Meter über Meer. Die ständige Wohnbevölkerung lang Ende 2020 bei total 7'558 Personen.

Der Ort besteht aus etlichen, gewachsenen Quartieren, die früher separate Weiler waren. Im Westen der Gemeinde sind die wichtigsten namentlich die «Flossenmatt», die «Krusenweid» (Chruseweid) und das «Lerchenbühl» (Lerchenbüel). Am Hang liegen zudem die Quartiere «Ebnet» (Ebnet), «Hochrüti» und «Schönau». Die wichtigsten Quartiere im Dorfzentrum sind «Schwerzi», «Eiholz», «Kreuz» (Chrüz) und «Käppeli» (Chäppeli). Im Osten des Orts, am See, liegen die Quartiere «Grosshusmatt» und «Letten». Hangaufwärts befinden sich die Quartiere «Säntibüel», «Neuhof» und «Tschädigen» (Tschädige).

Meggen hat zwei S-Bahn-Stationen, von welchen aus man Luzern in 20 Minuten und Arth-Goldau in 25 Minuten erreicht. Zusätzlich fahren im Viertelstundentakt Busse nach Luzern. Im Umkreis von 10 km befinden sich Autobahnauffahrten Richtung Zürich, Basel/Bern und Lugano. Hinsichtlich der Bildungsstätten verfügt Meggen über einen Kindergarten, eine Primarschule und eine Sekundarschule.

4.4.2 Siedlungsentwicklung

Der Anteil der Siedlungsfläche in Meggen beträgt laut der Arealstatistik 2004/09 rund 34.1 % der Gesamtfläche. Vergleicht man die Arealstatistik 1979/85 mit der Arealstatistik 2004/09 wird erkenntlich, dass die Fläche um 49 ha zugenommen hat. Diese Ausdehnung ist auch beim historischen Vergleich der Kartenausschnitt aus dem Jahr 1979 und 2018 ersichtlich.

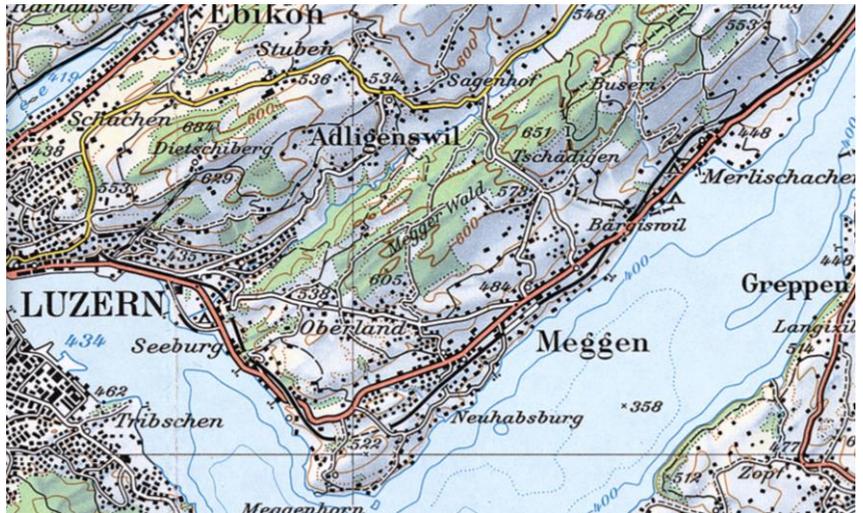


Abbildung 8: Landeskarte, Ausschnitt Meggen 1979, Quelle: map.geo.admin, 07.04.2020



Abbildung 9: Landeskarte, Ausschnitt Meggen 2018, Quelle: map.geo.admin, 07.04.20

4.4.3 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungswachstum seit 1870

Nach 1930 ist die Bevölkerungszahl von Meggen stark gestiegen. Das Wachstum hat sich seither nur schwach verlangsamt und so zählt die Gemeinde im Jahr 2020 total 7'562 Einwohner.

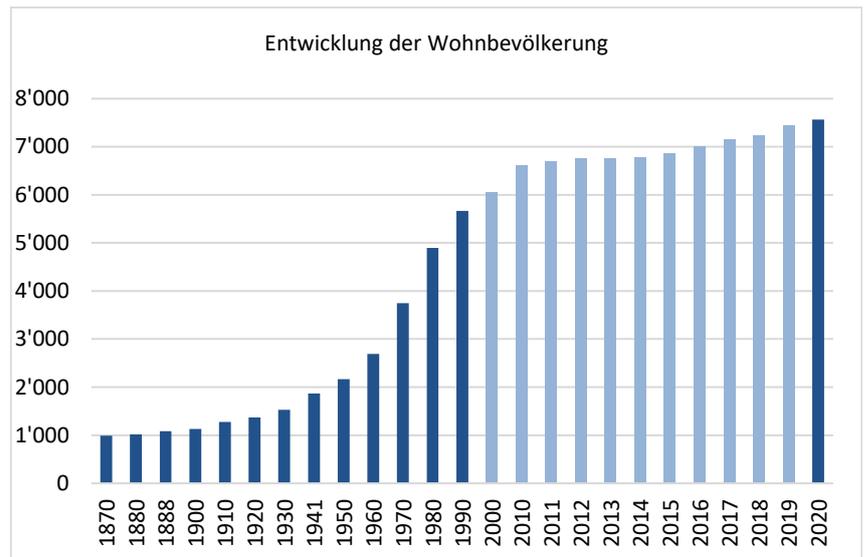


Abbildung 10: Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Meggen von 1870 bis 2020, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 09.08.2021

Mittlere Wohnbevölkerung im Vergleich zum Kt. Luzern

Die mittlere Wohnbevölkerung nahm in der Gemeinde Meggen im Vergleich zum Kanton Luzern zwischen 1981 und 2020 um knapp 9 % stärker zu.

Meggen				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	In %	Absolut	
1981	5'149	100 %		
2000	6'001	117 %	+852	19 Jahre
2020	7'499	146 %	+2'350	39 Jahre

Kanton Luzern				
Jahr	Mittlere Wohnbevölkerung		Zunahme	Zeitspanne
	Absolut	In %	Absolut	
1981	301'793	100 %		
2000	346'167	115 %	+44'374	19 Jahre
2020	414'734	137 %	+112'941	39 Jahre

Tabelle 3: Die mittlere Wohnbevölkerung von 1981 bis 2020 in absoluten und relativen Zahlen (Meggen und Kanton Luzern) Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 09.08.2021

Veränderung der Altersstruktur seit 2000

Seit 2000 gab es eine Alterung der Bevölkerung, der Anteil an Kindern und Jugendlichen war stark rückläufig, der Anteil der über 40-Jährigen stieg deutlich an.

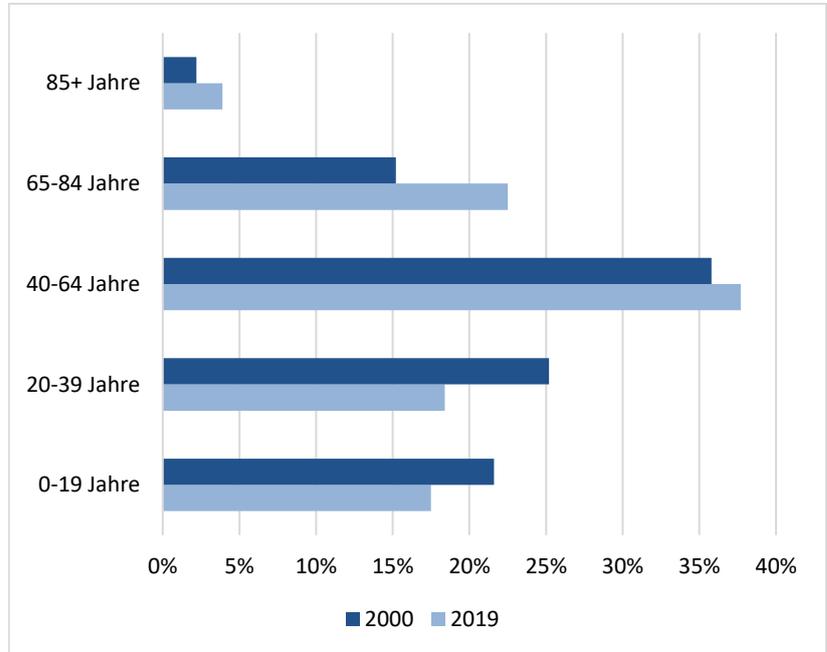


Abbildung 11: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Meggen nach Altersklassen. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021

Altersstruktur im regionalen und kantonalen Vergleich

Im regionalen und kantonalen Vergleich weist Meggen heute einen kleineren Anteil an Personen unter 40 Jahren auf. Daher kann angenommen werden, dass in der Gemeinde weniger Familien leben als in anderen Gemeinden. Überdurchschnittlich vertreten sind aktuell alle Altersklassen über 40 Jahren.

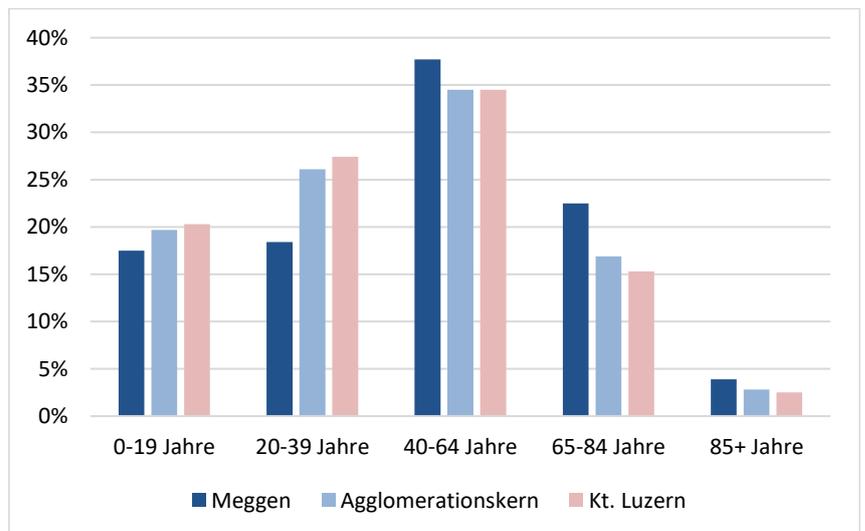


Abbildung 12: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung nach Altersklassen im regionalen und kantonalen Vergleich, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021

Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde Meggen befindet sich in der Analyseregion Agglomerationskern. In einem mittleren Szenario wird aufgrund des demographischen Wandels prozentual vor allem die Anzahl 65- bis 84-Jähriger und über 85-Jähriger steigen.

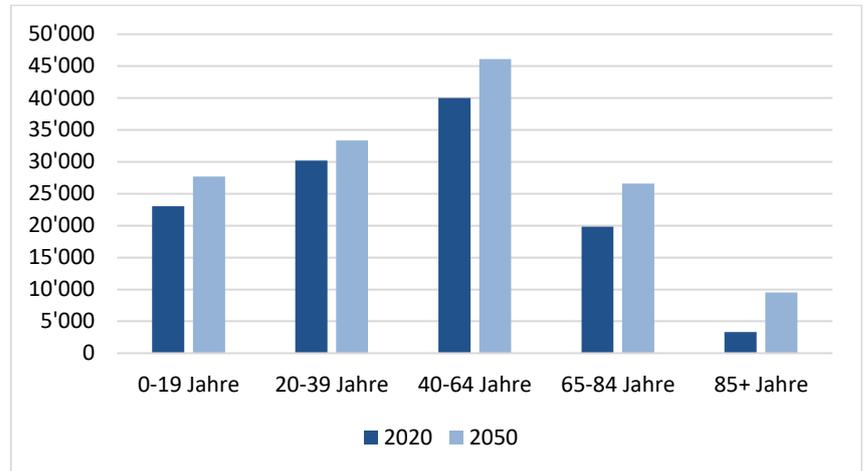


Abbildung 13: Bevölkerungsstand und Prognose der Altersklassen in der Analyseregion Agglomerationskern, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021

4.4.4 Arbeits- und Beschäftigtenentwicklung

Die Anzahl der Erwerbstätigen hat im Zeitraum von 2011 bis 2017 um 199 Personen (+ 9 %) auf 2'335 zugenommen. Die Gemeinde Meggen bietet hauptsächlich Arbeitsplätze im dritten Sektor (Dienstleistungen). 88.5 % der Beschäftigten arbeiten in diesem Sektor. Im ersten Sektor (Landwirtschaft) arbeiten rund 2.0 %. Der zweite Sektor (Industrie und Gewerbe) ist mit 9.6 % vertreten. In der Gemeinde Meggen sind 56.8 % der Erwerbstätigen Frauen.

Jahr	Beschäftigte			Beschäftigte nach Wirtschaftssektor		
	Anzahl	Beschäftigte pro Einwohner	Frauen in %	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3
2018	2377	0.33	56.7 %	2.1	9.5	88.4

Tabelle 4: Prozentuale Übersicht der Beschäftigten in der Gemeinde Meggen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021

Arbeitssektoren im regionalen und kantonalen Vergleich

Im regionalen und kantonalen Vergleich hat Meggen überdurchschnittlich viele Beschäftigte im 3. Sektor.

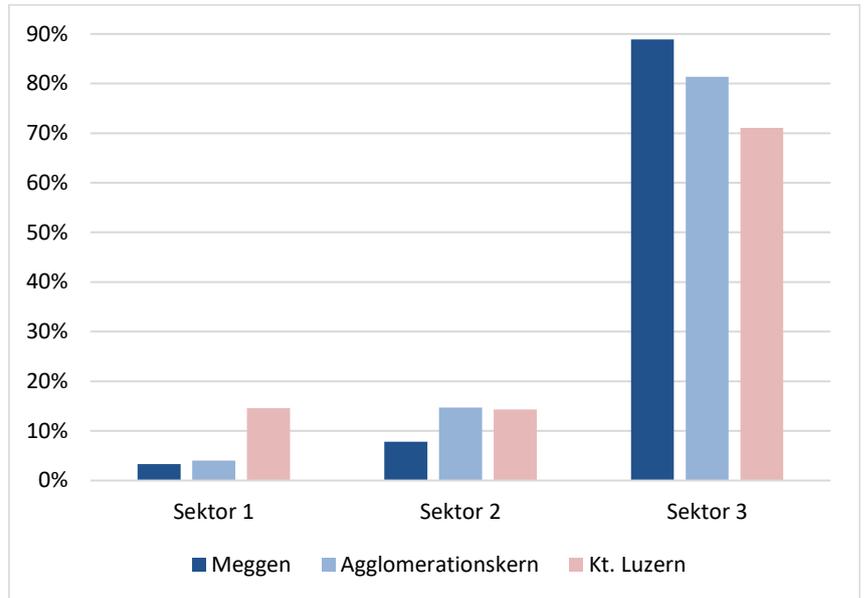


Abbildung 14: Prozentuale Aufteilung der Arbeitsstätten nach Wirtschaftssektoren im regionalen und kantonalen Vergleich, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021

4.4.5 Bau- und Wohnungswesen

Entwicklung der Anzahl Wohnungen

In der Gemeinde Meggen gibt es im Jahr 2019 insgesamt 3'746 Wohnungen, davon entfallen 777 (21 %) auf Einfamilienhäuser. In den letzten 29 Jahren wurden in Meggen 1'530 Wohnungen (+69 %) gebaut, davon entfallen 175 auf Einfamilienhäuser. Der Anteil an Wohnungen von Einfamilienhäusern nahm zwischen 1990 und 2019 leicht ab. Die Abnahme lässt sich insofern erklären, dass das Bauland für den Bau von neuen Einfamilienhäusern mehrheitlich ausgeschöpft ist und folglich vermehrt Mehrfamilienhäuser realisiert wurden.

Jahr	Total Wohnungen			Davon Einfamilienhäuser		
	Absolut	In % Total	Zunahme absolut	Absolut	In % Anteil	Zunahme absolut
1990	2'216	100 %		602	27 %	
2000	2'617	118 %	401	680	26 %	78
2010	3'093	140 %	877	795	26 %	193
2019	3'746	169%	1'530	777	21%	175

Tabelle 5: Entwicklung des Wohnungsbestands der Gemeinde Meggen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021

Entwicklung der Anzahl Gebäude mit Wohnnutzung

In Meggen gibt es insgesamt 1'454 Gebäude mit Wohnnutzung, davon entfallen 777 (53 %) auf Einfamilienhäuser (Stand 2019). Zwischen 1990 und 2019 wurden in Meggen 414 Gebäude gebaut, was einer Zunahme von +40 % entspricht. Seit 2010 stagnierte die Anzahl Einfamilienhäuser, resp. ist sogar leicht rückläufig. Die Abnahme lässt sich insofern

begründen, dass ältere Einfamilienhäuser abgebrochen werden und vor Ort im Sinne der inneren Verdichtung neue Mehrfamilienhäuser entstehen (Arealüberbauungen).

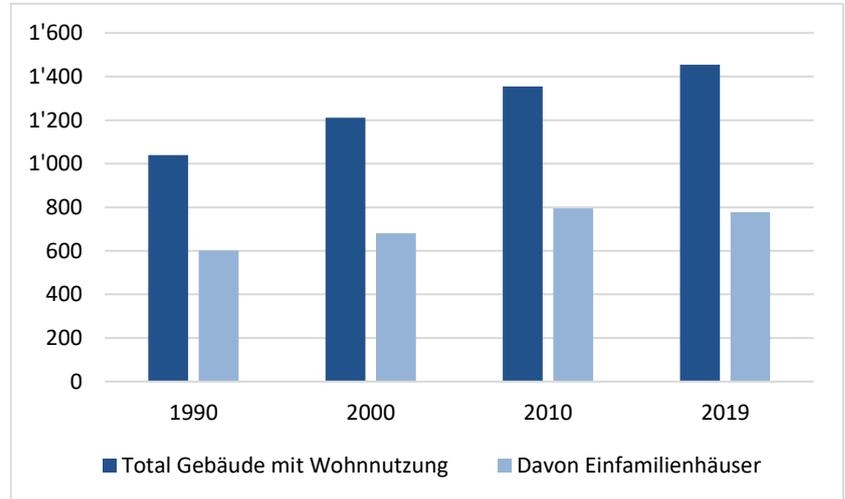


Abbildung 15: Entwicklung der Gebäude mit Wohnnutzung in Meggen mit Unterteilung der Einfamilienhäuser von 1990 bis 2018, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021

Gebäudekategorien im regionalen und kantonalen Vergleich

Im regionalen und kantonalen Vergleich zeigt sich der hohe Anteil an Einfamilienhäusern in der Gemeinde Meggen. Hier liegt die Gemeinde mit einem Anteil von rund 53 % leicht über dem regionalen (51 %) und kantonalen (46 %) Wert. Der Anteil Mehrfamilienhäuser entspricht ungefähr dem Durchschnitt des Agglomerationskerns (39 %) und liegt damit etwas höher als der kantonale Durchschnitt von 35 %. Der Anteil von Wohngebäude mit Nebennutzung und von Gebäuden mit teilweiser Wohnnutzung ist dementsprechend unterdurchschnittlich.

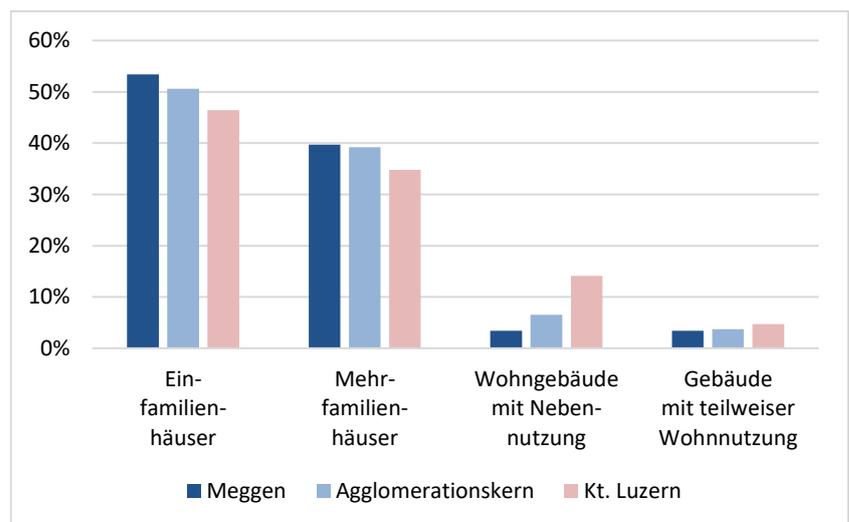


Abbildung 16: Prozentuale Aufteilung der Gebäude mit Wohnnutzung nach Gebäudekategorie im regionalen und kantonalen Vergleich, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021

Entwicklung der Haushalte seit 1990

Betrachtet man die untenstehende Abbildung, wird klar, dass seit 1990 hauptsächlich Ein- und Zweipersonenhaushalte entstanden sind. Der Anteil ist in den 29 Jahren von knapp 60 % auf über 70 % angestiegen. Dieser Anstieg ist ein wenig grösser als der kantonale Durchschnitt, welcher von 79 % auf 68 % gesunken ist.

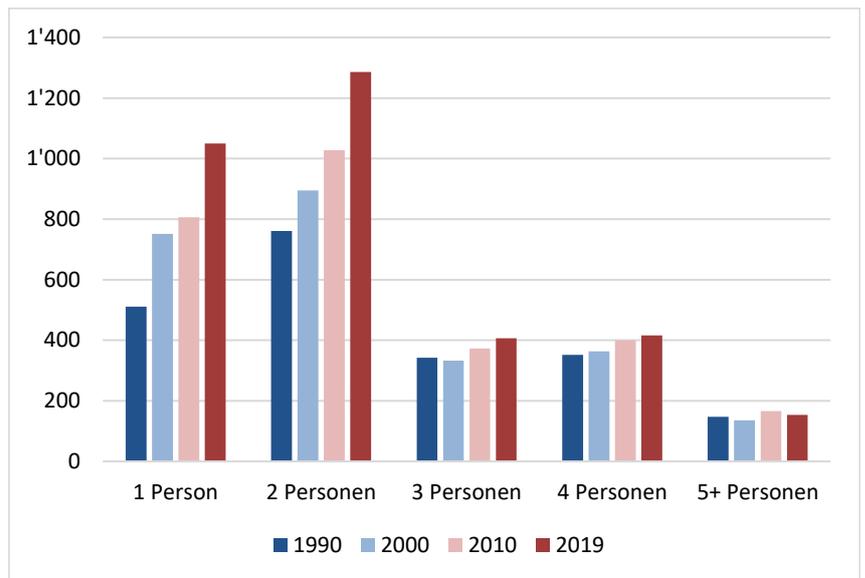


Abbildung 17: Entwicklung der Anzahl Haushalte in Meggen von 1990 bis 2019 nach Grösse der Haushalte, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021

Bauperioden des Wohnungsbestands

Betrachtet man den Wohnungsbestand hinsichtlich seines Alters, so fällt auf, dass die Gemeinde nur einen sehr kleinen Anteil (3 %) an historischer Bausubstanz aufweist (vor 1919). Die restlichen Bauperioden sind ziemlich ausgeglichen und beanspruchen je zwischen 10 % und 15 %.

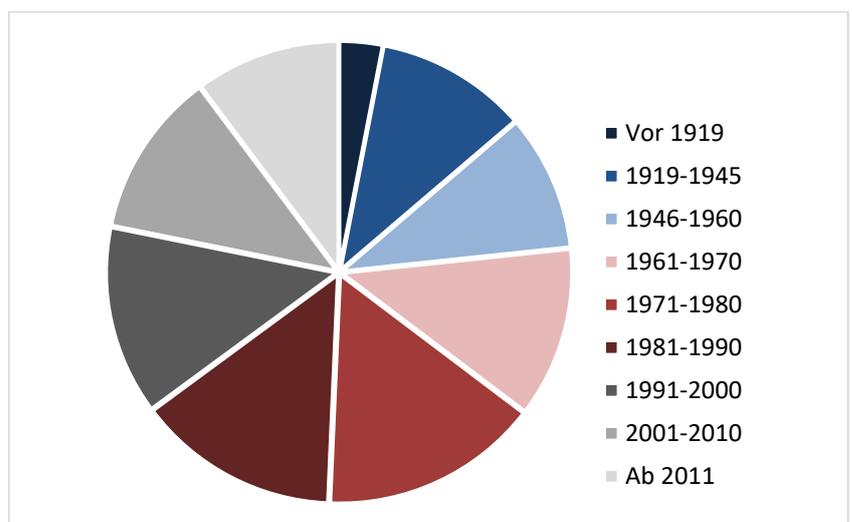


Abbildung 18: Wohnungsbestand der Gemeinde Meggen nach Bauperioden, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021

4.5 Erschliessungsrichtplan

Gemäss § 10a PBG zeigt der kommunale Erschliessungsrichtplan auf, welche Gemeinde- und Privatstrassen, Fuss- und Radwege, Anschlussgeleise sowie Energie-, Frischwasser- und Abwasseranlagen zur Erschliessung der Bauzonen noch erforderlich sind. Er bezeichnet die Erschliessungsanlagen, welche die Gemeinde oder die besonders bezeichneten Erschliessungsträger zu erstellen, auszubauen, zu ersetzen oder für den öffentlichen Gebrauch zu bestimmen haben, und nennt insbesondere

- den Zeitraum, während dessen die dazu erforderlichen Massnahmen zu treffen sind,
- die dafür mutmasslich anfallenden Kosten.

Der in der letzten Ortsplanungsrevision vom Ingenieurbüro Wanner & Partner AG, Sursee erstellte Erschliessungsrichtplan wurde am 30. Juni 2010 vom Gemeinderat Meggen beschlossen und vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 179 vom 8. Februar 2011 genehmigt. Der Erschliessungsrichtplan ist auf die jeweils geltende Nutzungsplanung abzustimmen. Dem Kapitel 13.3 kann entnommen werden, wie im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung mit dem bestehenden Erschliessungsrichtplan umgegangen wird.

4.6 Richtplan Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit

Der heute rechtskräftige kommunale Richtplan «Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit» wurde durch den Gemeinderat Meggen am 30. Juni 2010 beschlossen und vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 179 vom 8. Februar 2011 genehmigt. Die rechtskräftige Richtplankarte sieht bestehende Fusswege und Radrouten, geplante Fusswege sowie langfristig geplante Fusswege und Radrouten (genaue Lage noch nicht bestimmt) vor. Ergänzend hält er behördenverbindlich Massnahmen-schwerpunkte für die Verkehrssicherheit fest.

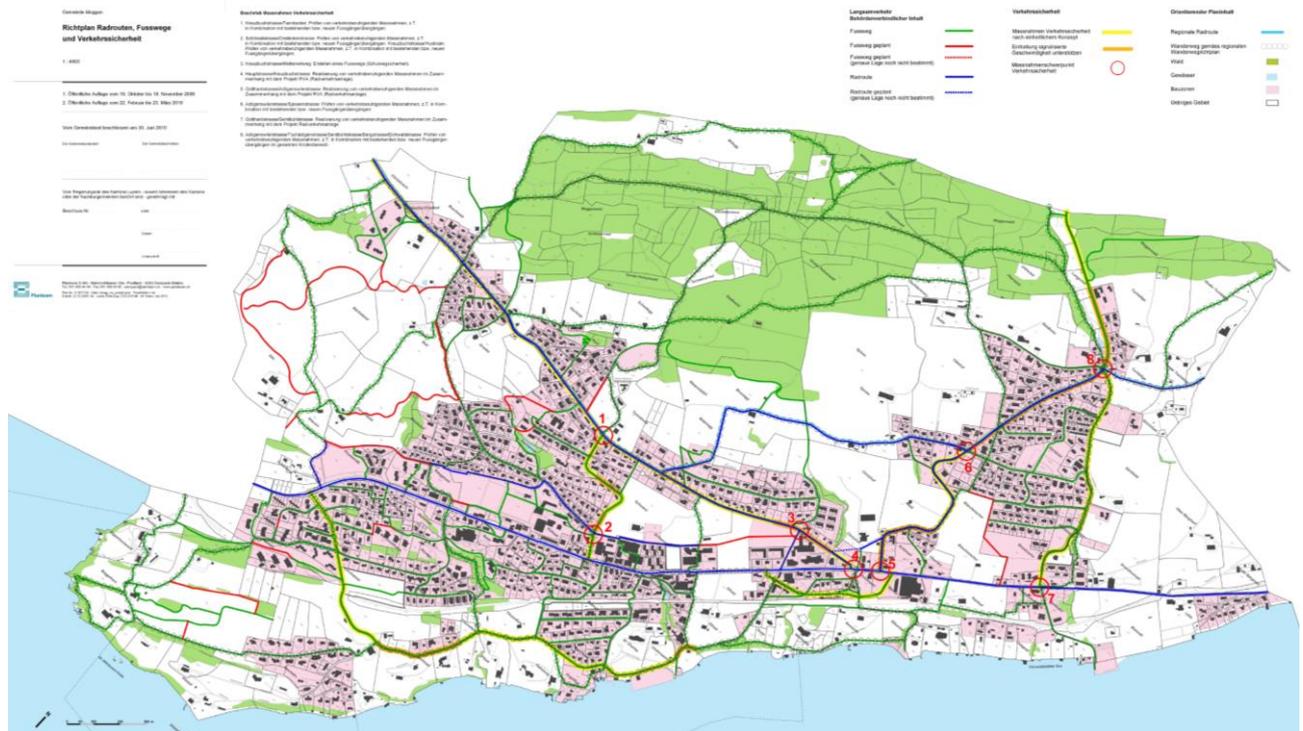


Abbildung 19: Kommunalen Richtplan «Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit», am 8. Februar 2011 vom Regierungsrat genehmigt

Dem Kapitel 13.3 kann entnommen werden, wie im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung mit dem bestehenden Richtplan «Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit» umgegangen wird.

5. Konzeptionelle Grundlagen für die Nutzungsplanung

5.1 Masterplan «Meggen Zentrum»

Ausgangslage und Motivation

Mit der Revision der übergeordneten rechtlichen Grundlagen, wie dem Raumplanungsgesetz (RPG), dem Richtplan des Kantons Luzern und dem Bau- und Planungsgesetz des Kantons Luzern, ergibt sich die Notwendigkeit, die kommunalen Planungsinstrumente anzupassen. Neben der schweizweiten Redimensionierung der Bauzonen und der damit verbundenen Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen wurden auch die Bestimmungen zur planungsbedingten Mehrwertabschöpfung präzisiert und ergänzt. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat entschieden, in einer ersten Planungsphase einen Masterplan für das Zentrumsgebiet von Meggen zu erarbeiten. Dabei besteht insbesondere hinsichtlich der räumlichen Entwicklung im Zentrumsgebiet Handlungsbedarf: Fussdistanzen werden häufig mit dem Auto zurückgelegt, die Bahnhaltestelle «Meggen Zentrum» hat einen räumlich schwachen Bezug zum eigentlichen Zentrum und das Potenzial der Aussen- und Freiräume ist nicht ausgeschöpft. Um die vorhandenen Potenziale optimal nutzen zu können und den Herausforderungen gerecht zu werden, wurde der Masterplan «Meggen Zentrum» erarbeitet.

Masterplan «Meggen Zentrum»

Der Masterplan «Meggen Zentrum», als Instrument der Innenentwicklung, formuliert wichtige Rahmenbedingungen für die innere Entwicklung im Dorfszentrum, definiert sieben Handlungsfelder und grenzt diese räumlich ab. Die Umsetzung des Masterplans ist eine langfristige Planung und läuft über mehrere Jahre. Die Entwicklungsgebiete wurden im Siedlungsleitbild 2020, einer zweiten Planungsphase, aufgenommen und räumlich aufgezeigt (siehe Kapitel 5.3).

Legende	
bestehender übergeordneter Grünraum	
Baufelder	
Platzsituation Zentrum	
Strassenraum	
Strassenraum Zentrum	
Gebäudekanten	
Vorgärten	
Langsamverbindungen Zentrum / Bhf.	
Bahnlinie / Bahnhaltestelle	



Abbildung 20: Masterplan «Meggen Zentrum» vom 10. Mai 2017, Gesamtplan

Mit den Gebieten «Luzernerstrasse» und «Mühleweiher» werden erste Handlungsfelder des Masterplans bereits bearbeitet bzw. umgesetzt (siehe Kapitel 5.2).



Abbildung 21: Masterplan «Meggen Zentrum» vom 10. Mai 2017, Handlungsfelder

Verbindlichkeit

Der Masterplan «Meggen Zentrum» wurde am 10. Mai 2017 vom Gemeinderat genehmigt. Er ist ein strategisches Lenkungspapier des Gemeinderates, welches eine optimale Koordination unterschiedlicher Projekte und Vorhaben im Gebiet Meggen Zentrum ermöglichen soll. Die langfristige Abstimmung verschiedener Massnahmen soll zu einer Aufwertung des Dorfzentrums führen.

5.2 Projektwettbewerbe und Testplanungen

Einleitung

Projektwettbewerbe, Studienaufträge und Testplanungen sind Verfahren, welche eine hohe planerische Qualität sicherstellen. Dabei sind die Verfahren nach den Richtlinien des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) genau definiert. Sie werden durch eine Jury (Preisgericht) oder ein Beurteilungsgremium begleitet, welche mit Fachpersonen und Grundeigentümern besetzt ist und bei Bedarf Experten beiziehen kann. Die Jury von Projektwettbewerben und Studienaufträge ist so zusammengesetzt, dass die Fachpersonen jeweils die Stimmenmehrheit haben. Damit wird sichergestellt, dass bei der Entscheidung nicht Einzelinteressen überwiegen, sondern ein Entscheid im Sinne des Gesamtinteresses und mit dem Fokus auf die Qualität erfolgt. Qualitätsverfahren werden an ortsplanerisch wichtigen Standorten eingesetzt. Damit sich Meggen nachhaltig und positiv entwickeln kann, erscheint dieses Vorgehen dem Gemeinderat insbesondere in den Gebieten des Masterplans «Meggen Zentrum» sinnvoll und notwendig.

Im Masterplan hat der Gemeinderat sieben Handlungsfelder innerhalb des Zentrums definiert, wo er die Gestaltung und Entwicklung aktiv begleiten will (siehe Kapitel 5.1). Bei den definierten Gebieten wird angestrebt, gemeinsame Planungen und Grenzvereinbarungen zu ermöglichen und mittels qualitätssichernden Verfahren Lösungen für diese Gebiete aufzuzeigen. Können Gebietsentwicklungen erst nach der Gesamtrevision Ortsplanung angegangen werden, sind diese Gegenstand einer allfälligen späteren Planung.

Bei den Handlungsfeldern «Luzernerstrasse» (Projektwettbewerb) und «Mühleweiher» (Testplanung) wurden zusammen mit den Grundeigentümern bereits Planungen an die Hand genommen. Die erforderlichen Bebauungspläne wurden 2023 von den Stimmberechtigten beschlossen.

Projektwettbewerb «Luzernerstrasse»

Für das Areal entlang der Luzernerstrasse wurde im Jahr 2020 ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren in Form eines anonymen einstufigen Projektwettbewerb nach SIA Ordnung 142 (2009) mit Präqualifikation durchgeführt. Insgesamt konnten sich neun Büros am Verfahren beteiligen. Der Projektwettbewerb «Luzernerstrasse» ist inzwischen abgeschlossen. Die Jury hat das Siegerprojekt «GUSTAV» der Meyer Gradient Architekten AG aus Luzern und der freiraumarchitektur gmbh aus Luzern einstimmig erkoren und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Der Bericht des Preisgerichts wurde am 21. September 2020 verabschiedet. An der Medienkonferenz vom Montag, 23. November 2020, im Gemeindehaus Meggen, wurde das Siegerprojekt vorgestellt. Die öffentliche Ausstellung fand vom 28. November bis 6. Dezember 2020 im Gemeindehaus statt.

Die rechtliche Verankerung der Ergebnisse aus dem Projektwettbewerb und den derweil ausgearbeiteten Richtprojekten «Architektur» und «Umgebung» erfolgte in einem der Gesamtrevision Ortsplanung parallel laufenden Verfahren (Teilrevision Ortsplanung) mittels eines Bebauungsplans gemäss § 65 ff. PBG (Situationsplan, Sonderbauvorschriften, Planungsbericht nach Art. 47 RPV) sowie einer Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Meggen.

Am 18. Mai 2022 hat der Gemeinderat Meggen die Unterlagen der Sondernutzungsplanung (Bebauungsplan «Luzernerstrasse») zur kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet. Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 7. Juni bis 3. Juli 2022 über www.meggen-gestalten.ch. Gleichzeitig wurden alle Unterlagen der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zur Vorprüfung eingereicht. Die Erkenntnisse aus der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung flossen in die vorliegende Gesamtrevision Ortsplanung mit ein.



Abbildung 22: Siegerprojekt «GUSTAV», Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern

Testplanung «Mühleweiher»

Für das Areal «Mühleweiher» wurde ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren in Form einer Testplanung nach SIA Ordnung 143 (2009) durchgeführt. Nach diversen Gesprächen mit den Grundeigentümerschaften und der Erarbeitung des Programms, welche in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümerschaften und der Gemeinde erfolgte, startete im Frühjahr 2020 das Verfahren.

Mit dem Verfahren soll das Areal «Mühleweiher» zu einem pionierhaften, nachhaltigen und identitätsstiftenden Megger Quartier entwickelt werden, welches als Verbindungsschse zwischen See und Zentrum wahrgenommen wird. Das Nutzungsangebot des bestehenden Zentrums sollte daher sinnvoll ergänzt werden. Das Quartier soll zudem künftig als eigenständiger prägender Teil im Zentrum von Meggen wahrgenommen werden, weshalb die Schaffung einer eigenen Identität für das Areal von zentraler Bedeutung ist. Auch ein hoher Anspruch an die energetische Ausgestaltung und Ausführung wird erwartet.

Im Rahmen einer Präqualifikation wurden drei Teams mit Kernkompetenzen im Bereich Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur für das Verfahren ausgewählt. Der Planungsprozess im Gebiet Mühleweiher zeichnete sich durch eine hohe Kooperationsbereitschaft und offene Gesprächskultur zwischen allen Beteiligten aus. An zwei Zwischenbesprechungen, welche am 27. August und 15. Oktober 2020 stattfanden, wurden die Zwischenergebnisse der Teams offen und transparent diskutiert.

An der Schlussbeurteilung vom 1. Dezember 2020 wurde der Vorschlag der toblergmür Architekten GmbH aus Zürich und der ORT AG für Landschaftsarchitektur aus Zürich vom Beurteilungsgremium einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Zwischen dem 12. und 19. Juni 2021 fand die öffentliche Ausstellung im Areal für die interessierte Bevölkerung statt.

Die rechtliche Verankerung der Ergebnisse aus der Testplanung und den Richtkonzepten «Architektur» und «Freiraum» erfolgte in einem der Gesamtrevision Ortsplanung parallel laufenden Verfahren (Teilrevision Ortsplanung) mittels eines Bebauungsplans gemäss § 65 ff. PBG (Situationsplan, Sonderbauvorschriften, Planungsbericht nach Art. 47 RPV) sowie einer Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Meggen.

Am 4. Mai 2022 hat der Gemeinderat Meggen die Unterlagen der Sondernutzungsplanung (Bebauungsplan «Mühleweiher») zur kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet. Die öffentliche Mitwirkung erfolgte zeitgleich mit der Sondernutzungsplanung «Luzernerstrasse» vom 7. Juni bis 3. Juli 2022 über www.meggen-gesalten.ch. Gleichzeitig wurden alle Unterlagen der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zur Vorprüfung eingereicht. Die Erkenntnisse aus der kantonalen Vorprüfung flossen in die vorliegende Gesamtrevision Ortsplanung mit ein.



Abbildung 23: Projektbeitrag von toblergmür Architekten GmbH, Zürich und ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich

5.3 Siedlungsleitbild 2020

5.3.1 Allgemeines

Das in einem ersten Schritt erarbeitete Siedlungsleitbild 2020 baut auf dem Siedlungsleitbild 2007 auf und ergänzt dieses entsprechend mit den übergeordneten neuen Vorgaben und Randbedingungen. Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wird es mit einem Plan für die mittel- bis langfristige Innenentwicklung ergänzt (siehe Kapitel 5.3.3) und stellt die längerfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Meggen dar. Es befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume. Das Siedlungsleitbild hat das Ziel

- 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 zu stellen, gegenseitige Beziehungen und Auswirkungen aufzuzeigen und die Koordinationsaufgaben zu bezeichnen.

Die Gemeinde Meggen soll sich auch künftig nachhaltig weiterentwickeln. Die folgenden Absichten geben diese Stossrichtung vor:

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

5.3.2 Strategie der räumlichen Entwicklung

Das zentrale Thema der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung in Meggen ist die Siedlungsentwicklung nach innen. Mit geeigneten Massnahmen und Strategieansätzen soll in Meggen primär innerhalb des bereits überbauten Siedlungsgebiets 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. Mittels eines Strategieplans wird die längerfristige räumliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde Meggen aufgezeigt. Dabei wurden folgende Schwerpunkte gesetzt:

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

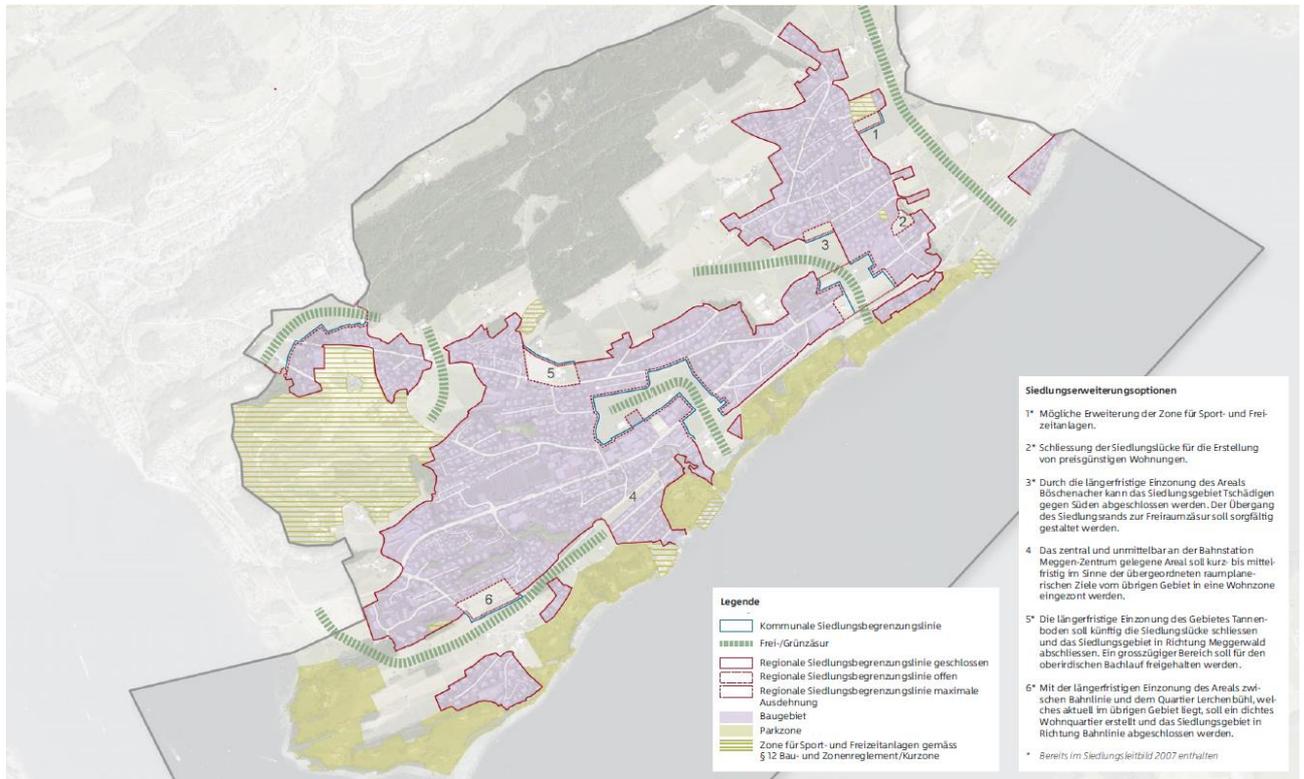


Abbildung 24: Strategieplan der längerfristigen räumlichen Siedlungsentwicklung, Siedlungsleitbild 2020 Meggen

5.3.3 Innenentwicklung

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wird das bestehende Siedlungsleitbild 2020 mit dem Strategieplan zur Innenentwicklung ergänzt. Der Plan zur mittel- bis langfristigen Innenentwicklung unterlag noch nicht der Mitwirkung und wird darum im Rahmen der Gesamtrevision der Bevölkerung zur Stellungnahme unterbreitet.

Mit dem Plan für die mittel- bis langfristige Innenentwicklung der Gemeinde Meggen, welcher ein wichtiger ergänzender Bestandteil des Siedlungsleitbildes bildet, wurden für das Siedlungsgebiet der Gemeinde Gebiete und Quartiere analysiert, welche sich nach unterschiedlichen Strategien entwickeln sollen. Dabei wurden die Kategorien «Ohne Verdichtung», «Geringe Verdichtung», «Verdichtung» und «Umstrukturieren» definiert. Weiter wurden für vereinzelte Gebiete die Strategie «Langfristige Siedlungsentwicklung» vorgesehen. Bei diesen Gebieten handelt es sich um Siedlungslücken, die noch nicht eingezont sind, sich jedoch grundsätzlich für eine Bebauung eignen. Entwicklungsvorstellung und konkrete Planungen, welche qualitativ erfolgreich sein müssen, werden erst zu gegebener Zeit festgelegt. Im nachfolgenden Planausschnitt sind die Kategorien der Strategien ersichtlich.

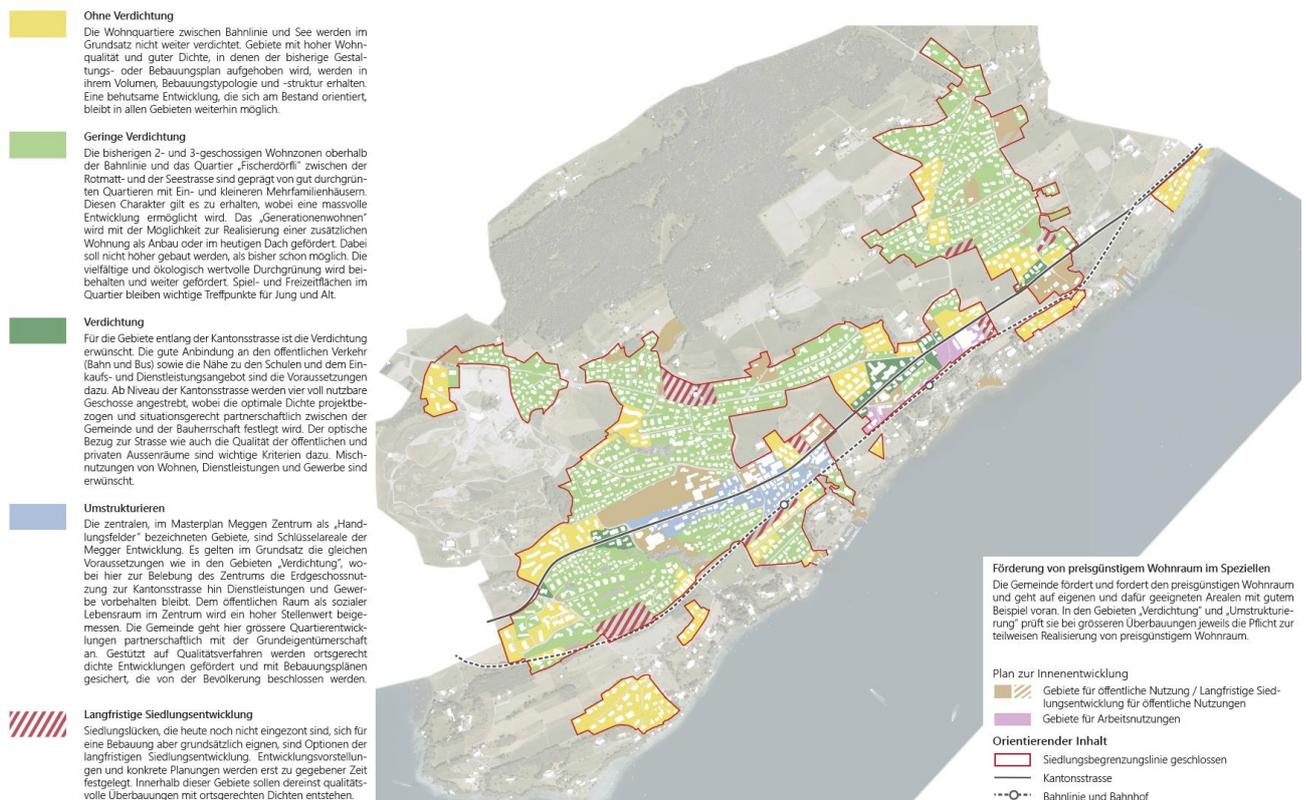


Abbildung 25: Mittel- bis langfristige Innenentwicklung, Ergänzung Siedlungsleitbild 2020 Meggen (Stand vom 30. November 2022)

5.3.4 Zentrumsentwicklung

Für die Gebiete entlang der Kantonsstrasse 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 Gebieten 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. Im Rahmen von zwei qualitätssichernden Verfahren (Projektwettbewerb Luzernerstrasse und Testplanung Mühleweiher) wurden bereits erste Bestrebungen in Richtung der angestrebten qualitätsvollen Zentrumsentwicklung vorgenommen (siehe Kapitel 5.1 und 5.2).

5.3.5 Umsetzung Siedlungsleitbild in der Ortsplanung

Die Gesamtrevision Ortsplanung orientiert sich stark nach den im Siedlungsleitbild formulierten Zielen.

Siedlung

Die künftige Siedlungsentwicklung erfolgt primär innerhalb des bereits überbauten Siedlungsgebiets durch eine standortangepasste Zonierung und durch quartierspezifische Verdichtungen. Die im Siedlungsleitbild definierten regionalen und kommunalen Siedlungsbegrenzungslinien werden eingehalten.

Das Schliessen von Baulücken und eine angemessene bauliche Verdichtung entlang der Kantonsstrasse (Kernzone, Zentrumszone, Wohn- und Geschäftszone) führen zu einer angemessenen und ortsgerechten Nutzungsdichte. In den Schlüsselgebieten der Entwicklung im Zentrum (Handlungsfelder gemäss Masterplan «Meggen Zentrum») werden Zonenbestimmungen für eine qualitätsvolle und dichte Zentrumsentwicklung mit vielseitigen Nutzungen formuliert. An strategisch wichtigen Orten wird die Baukommission (Fachgremium) zur Beratung und Beurteilung beigezogen oder die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens verlangt. Des Weiteren kann die Gemeinde in der Zentrumszone bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung der Bauten und Anlagen bei Vorliegen von Bebauungsplänen, ab einer Richtgrösse von 3'000 m² Arealfläche, bis zu 6.0 m höhere Fassaden- und Gesamthöhen gewähren. In der Zentrumszone sind Bebauungspläne mit solchen Abweichungen auf der Grundlage von Qualitätsverfahren gemäss § 5 BZR zu erarbeiten. Bei Gestaltungsplänen besteht neu die Möglichkeit für den Gemeinderat, die Art des Wohnens mitzubestimmen.

Gemäss Siedlungsleitbild sollen im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung die nötigen baurechtlichen Anreize geschaffen werden, dass durch die Verdichtung zusätzliche Wohneinheiten gebaut werden können. In § 10 «Verdichtete Bauweise» BZR wird vorgesehen, dass in den Wohnzonen W-B und W-C – mit Ausnahme bei Terrassenhäusern gemäss § 8 BZR und bestehenden Reihenhäusern gemäss § 9 Abs.7 BZR – ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten eine einmalig zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden darf, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 80.0 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 10 BZR gebaut wird.

Landschaft

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 weiterhin als Nichtbauzone im Bestand erhalten. Weitere bestehende Schutzzonen werden im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung nicht tangiert und bleiben bewahrt. Naturobjekte sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.

Mobilität	<p>Meggen fördert innovative Mobilitätsformen und -konzepte, welche die Sicherheit, die Wirtschaftlichkeit und die Umweltverträglichkeit des Personenverkehrs optimieren. Der überarbeitete kommunale Richtplan «Fuss- und Radrouten» (siehe Kapitel 13.3) ermöglicht mittelfristig die Verbesserung dieser Infrastrukturen. Des Weiteren kann die Gemeinde Mobilitätskonzepte im Bebauungsplan regeln, resp. im Gestaltungsplan verlangen.</p>
Umwelt und Lärmschutz	<p>Mit der Siedlungsentwicklung nach innen setzt sich Meggen für die Schonung der natürlichen Ressource «Boden» ein. Die Naturschutzzonen bilden wertvolle Lebensräume für schutzwürdige Pflanzen und Tiere. Einheimische Arten sowie die genetische und strukturelle Vielfalt werden gefördert. Invasive gebietsfremde Arten (Neophyten) werden bekämpft.</p>
Energie	<p>Gemäss Siedlungsleitbild fördert die Gemeinde die Nutzung erneuerbarer Energien. Auf kommunaler Stufe wird eine Verschärfung des Kantonalen Energiegesetzes (KEnG) angestrebt. Entsprechend sind in Gebieten, in denen Erdwärmesonden zulässig sind, bei Gebäuden die einer Gesamtsanierung unterzogen werden, für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Hauptenergieträger erneuerbare Energien einzusetzen. Des Weiteren kann die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für eine zeitgemässe Energieversorgung verlangen. Unter einer technischen Vorinstallation kann beispielsweise eine ausreichende Stromversorgung für Ladestationen für die e-Mobilität verstanden werden.</p>

6. Generelle Änderungen in der Nutzungsplanung

6.1 Neue Definitionen der Baubegriffe

Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss interkantona-ler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im neu revidierten kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) werden insbesondere folgende wesentlichen Definitionen übernommen:

- Es findet einen Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur **Überbauungsziffer** (ÜZ, § 12 bis 17 PBV) statt.
- Da das PBG neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschosse) verzichtet, werden die zulässigen Höhen und die damit realisierbaren Stockwerke neu über die **talseitige Fassadenhöhe** festgelegt. Die **Gesamthöhe** dient vorwiegend der Bestimmung des Grenzabstandes. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht mehr über die Geschosshöhe definiert wird (z.B. W2 oder W3), sondern über ihre Lage und Baudichte (W-A bis W-D).

6.2 Die Überbauungsziffer

6.2.1 Einführung

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) gilt im Kanton Luzern neu die Überbauungsziffer (ÜZ) als massgebende Ziffer zur Festlegung der Dichte in einem Quartier bzw. der möglichen Bebauung einer Parzelle. Die Überbauungsziffer stellt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) und der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) dar, wobei die anrechenbare Gebäudefläche der überbauten Grundfläche entspricht.

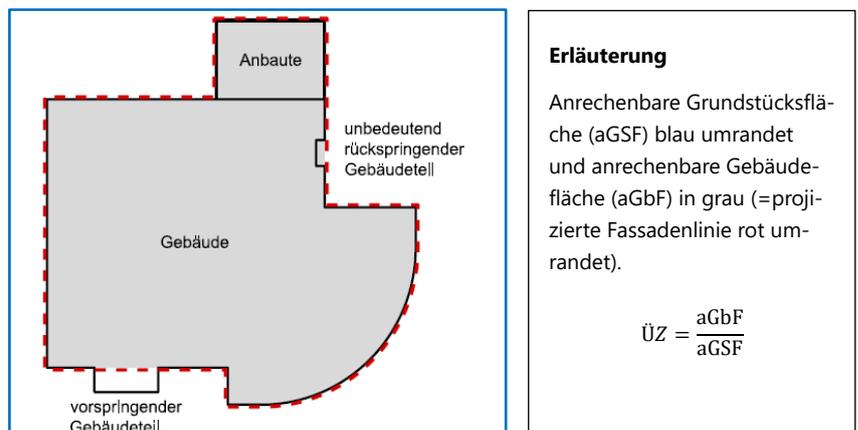


Abbildung 26: Darstellung des Unterschieds zwischen der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) und der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF)

Anrechenbare Grundstücksfläche

Bei der **anrechenbaren Grundstücksfläche** (§ 11 PBV) dürfen neu nur noch die Hauszufahrten mit angerechnet werden. Die bisherige Anrechenbarkeit von Strassenflächen, soweit deren Fläche nicht grösser war als 10 % der Parzellenfläche, entfällt. Als Hauszufahrt gilt eine Strasse dann, wenn sie auf der letzten Parzelle nur noch diese erschliesst («Y-Prinzip» sinngemäss wie z.B. bei Hausanschlüssen). Dies bedeutet, dass viel weniger Strassen als bisher angerechnet werden dürfen. Bei der Umrechnung der zulässigen Nutzung von der AZ zur ÜZ muss dies mit einer entsprechend erhöhten Ziffer berücksichtigt werden.

Überbauungsziffer
§ 9 BZR

Mit der **Überbauungsziffer** wird also ein maximal möglicher «Fussabdruck» bzw. der «Schattenwurf» eines Gebäudes definiert. Die anrechenbare Gebäudefläche beeinflusst die Körnigkeit, die Freiflächen und die Durchsichten im Quartier. Sie allein definiert aber noch nicht die zulässige Dichte. Diese ergibt sich neu erst aus dem Zusammenspiel von Überbauungsziffer (Fussabdruck) und der zulässigen Höhe (Fassadenhöhe resp. Gesamthöhe). Dabei sind die Höhen und damit die realisierbaren Stockwerke die optisch massgebenden Festlegungen. Die Überbauungsziffern werden im Bau- und Zonenreglement (BZR) zonenweise für die Wohnzonen (W-A, W-B, W-C und W-D), die Zentrumszone (Ze), die Wohn- und Geschäftszone (WG) sowie für die Arbeitszone (Ar) festgelegt.

6.2.2 Mehrere Überbauungsziffern

Überbauungsziffer 1 (ÜZ 1)

Mit der Überbauungsziffer 1 wird das maximale Bauvolumen geregelt, bei dem alle realisierbaren Geschosse im Rahmen der maximalen Höhenmasse erstellt werden. In Meggen wird die ÜZ 1 in den Wohnzonen W-A bis W-D, in der Zentrumszone (Ze), der Wohn- und Geschäftszone (WG) sowie der Arbeitszone (Ar) angewendet. In den anderen Zonen wird auf die Festlegung der ÜZ 1 verzichtet.

Überbauungsziffer 2 (ÜZ 2) – Verzicht auf ein Geschoss

Bisher war es durch die Ausnützungsziffer (AZ) möglich, mit dem Verzicht auf ein Geschoss die zusätzlich gewonnene Fläche in die Länge und Breite des Gebäudes zu «investieren». Mit der neuen Regelung wäre dies nicht mehr möglich, da die maximale anrechenbare Gebäudefläche unabhängig der Höhe gilt. Zu diesem Zweck wird in den bisherigen 2-geschossigen Wohnzonen W2a, W2b, W2c (neu Wohnzonen W-A, W-B und W-C) eine zweite ÜZ eingeführt, die bei einem Verzicht auf ein Geschoss (- 3.0 m talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe) zum Tragen kommt. Die ÜZ-2 ist insbesondere mit Augenmerk für Lagen am Hang (Aussicht) sowie für altersgerechtes Wohnen (weniger Treppen innerhalb des Hauses) entwickelt worden. Innerhalb des Quartieres sind so verschiedene Körnigkeiten und Höhen möglich – was wiederum etwas mehr architektonische Freiheit ermöglicht. In den bisherigen 3-geschossigen Wohnzonen W3a und W3b (neu Wohnzone W-D) sowie in der neu geschaffenen

Zentrumszone (Ze) und der Wohn- und Geschäftszone (WG) sollen Geschossbauten entstehen, die die zulässigen Geschosse auch ausschöpfen. Hier wird darum auf die ÜZ-2 verzichtet.

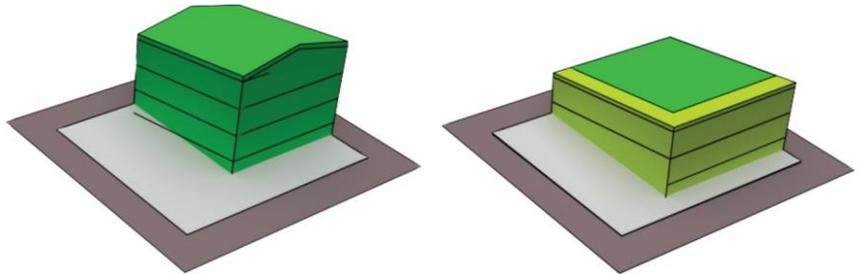


Abbildung 27: Überbauungsziffer ÜZ 1 (links) und Überbauungsziffer ÜZ 2 (rechts)

Überbauungsziffer 3 (ÜZ 3) - Dachterrasse/Rückversatz

Mit der ÜZ-3 wird ermöglicht, dass bei einem Rückversatz des obersten Geschosses (Terrasse) der Verlust dieses Volumens mit einem leicht grösseren Fussabdruck ausgeglichen wird. Dadurch entsteht kein Verlust der nutzbaren Wohnflächen, auch wenn das oberste Geschoss als Attika ausgestaltet wird. Der Anteil von 1/5 bezieht sich dabei auf die Fläche im Verhältnis auf das oberste Geschoss (§ 36 Abs. 1c PBV). Dies bedeutet nicht, dass der Rückversatz auf einer ganzen Fassadenlänge gemacht werden muss. Beträgt die Fläche des obersten Geschosses weniger als 80 % des darunter liegenden Geschosses, ist die Bedingung erfüllt. Die Rückversätze (z.B. Dachterrassen) müssen dabei nicht zusammenhängend sein. Massgebend ist die Summe ihrer Flächen. Dieser Ansatz wird in den Wohnzonen W-A, W-B W-C und W-D sowie in der Zentrumszone (Ze) und der Wohn- und Geschäftszone (WG) umgesetzt.

Überbauungsziffer 4 (ÜZ 4) – An- und Kleinbauten

An- und Kleinbauten (ehem. Nebenbauten), wie zum Beispiel Garagen, Carports und Gartenhäuschen müssen bei der Überbauungsziffer mitgerechnet werden. Um solche An- und Kleinbauten zu ermöglichen, ohne dass dabei nutzbare Wohnfläche verloren geht, wird für sie eine separate Überbauungsziffer geschaffen.

Die ÜZ-4 für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten, beträgt – wo vorhanden – für die Wohnzonen W-A, W-B, W-C und W-D, in der Zentrumszone (Ze), der Wohn- und Geschäftszone (WG) sowie der Arbeitszone (Ar) 0.05 (5 %) der anrechenbaren Grundstücksfläche, mindestens jedoch 50 m² anrechenbare Gebäudefläche (entspricht etwa drei Autoabstellplätzen).

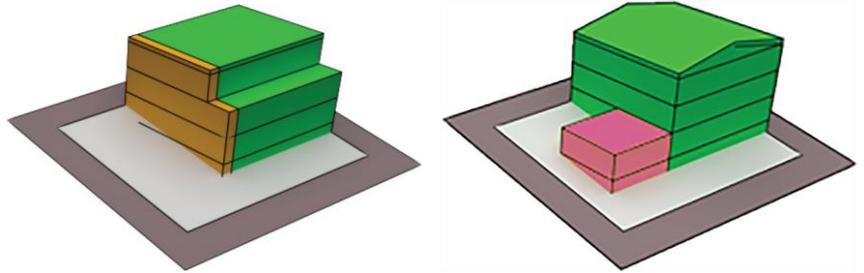


Abbildung 28: Überbauungsziffer ÜZ 3 (links) und Überbauungsziffer ÜZ 4 (rechts)

6.2.3 Spezialfälle

Umgang mit dem Terrain
(Abgrabungen am Gebäude, § 7 BZR)

Bei Gebäuden am Hang, insbesondere bei **Abgrabungen**, greifen die Definition der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe zu kurz. Es müssen unerwünschte Nutzungserhöhungen vermieden werden: Je grösser eine Abgrabung ist, desto mehr nutzbare Geschosse können freigelegt werden. Darum wurde mit § 7 (Abgrabungen am Gebäude) im BZR eine spezielle Regelung geschaffen, die das unerwünschte Freilegen von Geschossen verhindern und einen behutsamen Umgang mit dem Terrain sicherstellen soll.

Balkone / Auskragungen

Bisher waren **Balkone**, Wintergärten usw. nicht in die AZ mit einzurechnen. Mit der neuen Überbauungsziffer zählen diese neu auch zur ÜZ dazu, sofern sie nicht als vorspringende Gebäudeteile gelten. Insbesondere Terrassen und Balkone sind davon betroffen. Um diesen «Nachteil» in der Berechnung angemessen auszugleichen, wurde das errechnete angestrebte Mass der ÜZ jeweils um 0.02 (2 %) erhöht, damit auch angemessene Balkone realisiert werden können. Ob Balkone realisiert werden oder nicht, bleibt der Bauherrschaft überlassen. Die Erhöhung um 2 % ermöglicht bei einer Parzelle von 600 m² einen Balkon von 12 m². Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen gilt ergänzend § 154a PBG, der zusätzlich angemessene Aussengeschossflächen (z.B. Balkone und Terrassen) sowie Umgebungflächen verlangt.

6.2.4 Nutzungstransport

Der Nutzungstransport (§ 16 PBV, Übertragung nicht beanspruchter Gebäudeflächen), bei dem bisher die Ausnützung von einer Parzelle zu einer anderen Parzelle erfolgen konnte, ist künftig ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen nicht mehr möglich. Bisher getätigte Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen entfallen, resp. werden «auf null gestellt». Konkret hat dies zur Folge, dass eine Parzelle, die bisher von einem Nutzungstransport profitierte (Nehmerparzelle) künftig wieder nur aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden darf. Die Parzelle, die bisher die Nutzung ganz oder teilweise abgegeben hat (Geberparzelle), «erhält diese zurück» und darf ebenfalls

aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden. Privatrechtliche (grundbuchliche) Sicherungen allfälliger Nutzungstransporte ausserhalb von Gestaltungs- und Bebauungsplänen sind mangels Rechtsgrundlage gegenstandslos.

6.2.5 Welches Mass der Überbauungsziffer ist das richtige

Genauso wie bei der Definition der Ausnützungsziffer in der Vergangenheit stellt sich auch bei der Überbauungsziffer und der Gesamthöhe die Frage nach dem richtigen Mass für ein Quartier. Diese Thematik wird in den Kapiteln zu den einzelnen Zonen (Kapitel 7.3 und folgende) behandelt.

6.3 Die neuen Höhenmasse

6.3.1 Neue Definition der Höhen

Bis anhin wurden die Gebäudehöhen in Meggen über die Vollgeschosszahl und teilweise über eine Firsthöhe festgelegt. Mit dem Verzicht auf die Definition von Geschossen im PBG muss eine neue Grösse für die Gebäudehöhe definiert werden. Dazu werden die Gesamthöhe und die talseitige Fassadenhöhe gemäss § 139 PBG eingeführt.

Gesamthöhe
§ 6 Abs. 1 BZR

Die **Gesamthöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Talseitige Fassadenhöhe
§ 6 Abs. 2 BZR

Die **talseitige Fassadenhöhe** definiert den grössten Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain an der Talseite des Gebäudes.

6.3.2 Generelles zu den neuen Höhen

Für Höhe und Volumen massgebend:
Talseitige Fassadenhöhe

Mit der **talseitigen Fassadenhöhe** wird diejenige Höhe des Gebäudes festgelegt, die für die Erscheinung und die Eingliederung ins Quartier massgebend ist. Zusätzlich wird geregelt, dass kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen darf. Damit wird festgelegt, dass die talseitige Fassadenhöhe die höchste Höhe ist, die ein Gebäude künftig erreichen kann (siehe Abbildung 29).

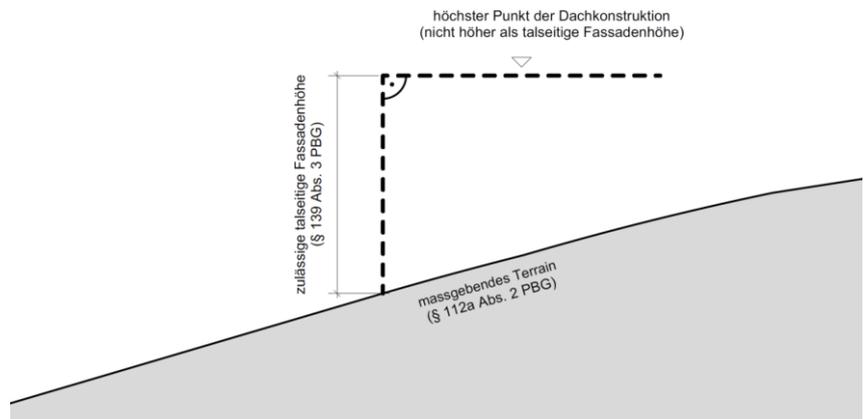


Abbildung 29: Talseitige Fassadenhöhe (§ 139 Abs. 3 PBG) und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.

Mit diesen beiden Regeln wird eine **umhüllende Linie / Fläche (=Fassadenlinie, § 112a PBG)** definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann (siehe Abbildung 30). Bergseitig sind damit die Fassadenhöhen immer geringer als talseitig. Die bisherige Geschossigkeit mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt, was eine wesentliche Vereinfachung darstellt.

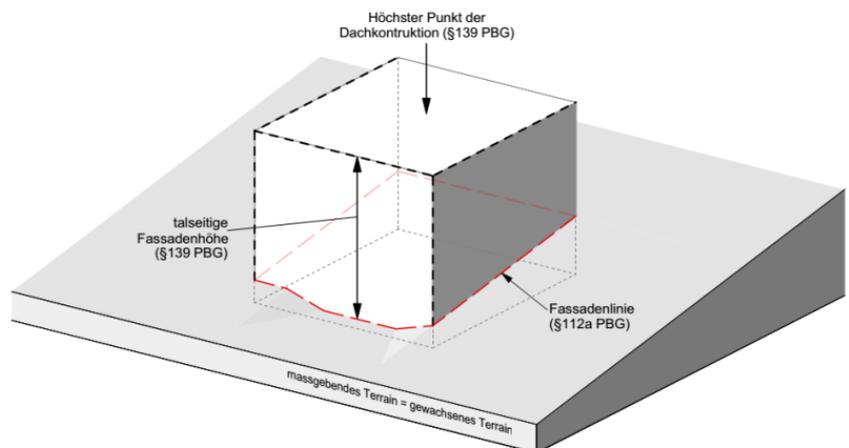


Abbildung 30: Umhüllende Linie / Fläche (=Fassadenlinie, § 112a PBG) mit talseitiger Fassadenhöhe (§ 139 Abs. 3 PBG)

Bei «unruhigem» Hangverlauf oder bei Parzellen, die innerhalb ihrer Grenzen sehr stark kupert sind (z.B. bei Bachtobel), kann sich die Frage stellen, wo die Talseite ist. Diese wird Quartierweise festgelegt und orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurve im Quartier. Das heisst, dass die Talseite nicht parzellenweise wechseln kann und so in der direkten Nachbarschaft nicht unterschiedliche Auslegungen vorkommen können. Unterschiedliche Quartiere hingegen können je nach Geländeverlauf auch unterschiedliche Talseiten aufweisen. Generell gilt eine freie Wahl der Dachgestaltung inkl. Aufbauten innerhalb der vorgegebenen Gesamthöhen der talseitigen Fassadenhöhen.

Massgebendes Terrain

Ausgangslage für alle Höhenberechnungen und die Bestimmung der ÜZ ist neu das **massgebende Terrain** (§ 112a Abs. 2a PBG).

Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Es gilt demnach nicht mehr das «gewachsene oder tiefergelegte Terrain» wie bisher. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann die Gemeinde (Gemeinderat) das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festlegen. Meggen macht entlang der Luzernerstrasse davon Gebrauch. Dort gilt in erster Bautiefe das Niveau des Trottoirs als massgebendes Terrain für die angrenzende Bebauung. Damit aufgrund der neuen ÜZ-Regelung (bei der nur diejenigen Gebäudeteile berücksichtigt werden müssen, die über dem massgebenden Terrain liegen) nicht durch Abgrabungen zusätzlich nutzbare und nicht anrechenbare Geschosse freigelegt werden, kommt den neuen Regelungen zu den Abgrabungen am Gebäude eine wichtige Rolle zu.

Abgrabungen
§ 7 BZR

Für die Überbauungsziffer ist nur diejenige anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) massgebend, die über dem massgebenden Terrain liegt. Wird nun das Terrain abgegraben, können Gebäudeteile freigelegt oder realisiert werden, die nicht angerechnet werden müssen. Abgrabungen wären darum ein probates Mittel, um die Nutzung zu optimieren. Dies soll verhindert werden. Das wäre einfach möglich, wenn die Fassadenhöhe wie bisher ab dem tiefergelegten Terrain gemessen würde. Eine solche Regelung würde aber nicht der Definition der Fassadenhöhe entsprechen, so dass der gewünschte Effekt indirekt geregelt werden muss. Mit der Regelung, dass sich die zulässige talseitige Fassadenhöhe um das Mass der talseitigen Abgrabung reduziert (vgl. § 7 BZR), wird das gleiche erreicht. Hauseingänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen/Garagen bis insgesamt 6.50 m Breite sowie Lichtschächte und Notausgänge sind von dieser Regelung ausgenommen.

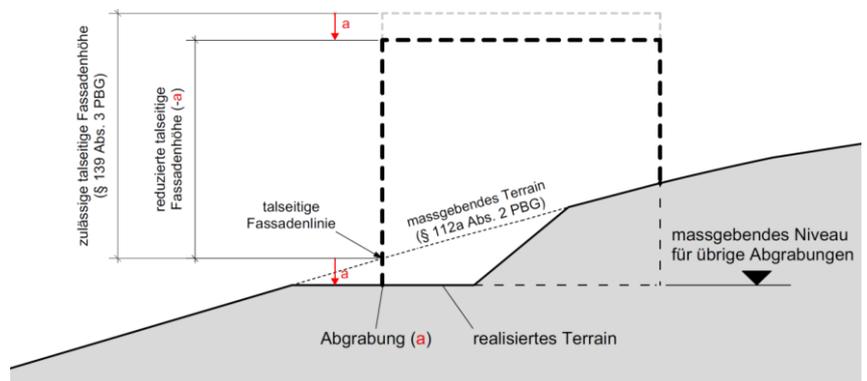


Abbildung 31: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung

Untergeschoss	<p>Bisher konnte ein Untergeschoss gemäss PBG bis zu 2/3 über das gewachsene oder tiefergelegte Terrain hinausragen, ohne dass es zur Ausnützung hinzugezählt werden musste. Dies hat in der Vergangenheit bei vielen Gebäuden zu höheren Gebäudehöhen geführt. Neu ist die talseitige Fassadenhöhe massgebend – unabhängig wie viele (Unter-) Geschosse tatsächlich gebaut werden.</p>
Dachhaut	<p>Die Gesamthöhe bzw. talseitige Fassadenhöhe definiert die Höhe bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Auf diese Gesamthöhe sind jedoch bei Schrägdächern nochmals bis zu 50 cm zu addieren, da gemäss § 34 PBV die Oberkante der Dachfläche noch maximal 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen darf. Somit können Gebäude gegenüber den Gesamthöhen gemäss BZR noch bis zu 50 cm höher werden.</p>
Freigabe der bisherigen Dachgeschosse	<p>Flächen von Dach- und Attikageschosse durften bisher nicht grösser sein als 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses. Da die Geschosse nicht mehr definiert werden, sind die Gemeinden frei, die Dachgeschosse (oder nach neuer Terminologie: die «obersten zulässigen Geschosse») nach ihren eigenen Entwicklungsabsichten zu definieren. Künftig wird in Meggen darauf verzichtet, die Dachfläche zu beschränken. Dies bedeutet, dass das oberste Geschoss nun, wie alle übrigen Geschosse, zu 100 % genutzt werden kann. Dies stellt eine wichtige Möglichkeit zur inneren Verdichtung dar, da der Vollausbau des Dachgeschosses bei vielen Gebäuden möglich ist. Auf diese Weise können insbesondere auch zusätzliche Kleinwohnungen geschaffen werden. Die Bauten werden im obersten Geschoss dadurch aber massiver und erhalten damit auch markantere Fassaden.</p>
Mögliches Bauvolumen	<p>Das mögliche Bauvolumen auf einer Parzelle ergibt sich aus dem Zusammenspiel der Überbauungsziffer und der talseitigen Fassadenhöhe: Die anrechenbare Gebäudefläche (aus ÜZ) multipliziert mit der möglichen Anzahl Stockwerke (aus talseitiger Fassadenhöhe) ergibt diejenige Fläche, die genutzt werden kann. Da die Überbauungsziffer im Gegensatz zur bisherigen Ausnützungsziffer inkl. Aussenwände berechnet wird, ist die Aussenwandfläche bei der Umrechnung von der AZ zur ÜZ zu berücksichtigen. Dies macht bei einem Einfamilienhaus rund 15 % der Grundfläche aus. Die maximale Nutzung wird also dann erreicht, wenn die zulässige talseitige Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe ausgeschöpft wird. Somit können und dürften künftig auch vermehrt Dachgeschosse vollständig genutzt werden. Niedrigeres Bauen (Verzicht auf ein Geschoss) wird nur in den Wohnzonen W-A, W-B und W-C mit einer höheren ÜZ 2 ausgeglichen.</p>
Gesamthöhe bestimmt den Grenzabstand	<p>Gemäss PBG muss in jeder Zone eine Gesamthöhe festgelegt werden, da sich gemäss § 122 PBG der Grenzabstand davon ableitet. Neu beträgt der Grenzabstand nicht mehr die Hälfte der Fassadenhöhe, sondern ergibt sich zonenweise fix aus der zugewiesenen Gesamthöhe und dies unabhängig davon, ob ein Gebäude diese Höhe auch tatsächlich erreicht.</p>

Nach § 122 Abs. 1 PBG gelten folgende minimale ordentliche Grenzabstände:

zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
bis 11.0 m	4.0 m
bis 14.0 m	5.0 m
bis 17.0 m	6.5 m
bis 20.0 m	8.0 m
über 20.0 m	10.0 m

Tabelle 6: Zulässige Gesamthöhe und Grenzabstand (§ 122 Abs. 1 PBG)

In Kern-, Zentrums-, Dorf- und Arbeitszonen, in Zonen für öffentliche Zwecke und in Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können in der Bau- und Zonenordnung oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden.

Mit Ausnahme der Arbeitszone ist die Gesamthöhe für die Höhe der Gebäude nicht relevant, da die talseitige Fassadenhöhe mit umhüllender Linie das beschränkende Mass ist. Für die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe wird darum jeweils das gleiche Mass festgelegt, womit die Grenzabstände möglichst klein gehalten werden können. Bei gleichem Höhenmass entspricht die Gesamthöhe in der Ebene der talseitigen Fassadenhöhe, in Hanglagen folgt sie dem Hangverlauf und ist nur talseitig mit der Fassadenhöhe identisch, womit hier die Fassadenhöhe die massgebende Höhe des Gebäudes bestimmt.

7. Änderungen im Zonenplan

7.1 Digitalisierung Zonenplan

Der gesamte Zonenplan wurde gemäss den Anforderungen des neusten kantonalen Datenmodells GIS (digitale Darstellung der Zonenpläne im Geografischen Informationssystem) neu erstellt.

7.2 Grundsätzliche Änderungen

7.2.1 Neue Zonenbezeichnungen

Das neue kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) erfordert für die Zonenbezeichnungen, insbesondere für die Wohnzonen, neue Definitionen. Anstelle der bisher üblichen Bezeichnungen mittels Anzahl möglicher Vollgeschosse (z.B. W2 oder WG3), orientiert sich die neue Zonenbezeichnung mit dem Wegfall der Geschoszzahlen an der zulässigen Dichte: Mittels Buchstaben werden die Zonen von der lockersten Wohnzone W-A zur dichtesten Zone W-D bezeichnet.

Die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES), Aufstufung von ES II auf ES III oder Zuteilung ES III, wird der Einfachheit halber neu der Bauzone (Grundnutzung) als überlagernde Zone dargestellt.

In der folgenden Tabelle wird aufgezeigt, in welche neuen Zonen resp. Zonenbezeichnungen die bisherigen Zonen überführt werden. Die Definitionen der jeweiligen Zonen können den nachfolgenden Kapiteln des Raumplanungsberichts im Detail entnommen werden.

Neue Zonenbezeichnungen	Bisherige Zonenbezeichnungen
Bauzonen (Grundnutzung)	
Kernzone (Ke), ES III	Kernzone (Ke), ES III
Zentrumszone (Ze), ES III	-
Wohn- und Geschäftszone (WG), ES III	3-geschossige Wohn-/Geschäftszone (WG-3), ES III
Wohnzone A (W-A), ES II	2-geschossige Wohnzone a (W2-a), ES II
Wohnzone B (W-B), ES II	2-geschossige Wohnzone b (W2-b), ES II
Wohnzone C (W-C), ES II	2-geschossige Wohnzone c (W2-c), ES II
Wohnzone D (W-D), ES II	3-geschossige Wohnzone a (W3-a), ES II
Wohnzone D (W-D), ES II	3-geschossige Wohnzone b (W3-b), ES II
Wohnzone D (W-D), ES II ³	3-geschossige Wohnzone b (W3-b), ES III

3. Festsetzung gemäss dem Eintrag im Zonenplan: Lärmempfindlichkeitsstufe (ES), Aufstufung von ES II auf ES III oder Zuteilung ES III.

Neue Zonenbezeichnungen	Bisherige Zonenbezeichnungen
Erhaltungszone (EZ), ES II ⁴	-
Arbeitszone (Ar), ES III	Arbeitszone (Ar-III), ES III
-	Fischerdörflizone (Fi), ES II
-	Fischerdörflizone (Fi), ES III
Kurzzone Angelfluh (Ku), ES II	Kurzzone Angelfluh (Ku), ES II
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), ES II	Zone für öffentliche Zwecke (öZ), ES II
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), ES II / ES III ⁴	Zone für öffentliche Zwecke (öZ), ES III
Allgemeine Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-A), ES III	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF), ES III
Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf (SpF-G), ES III	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-G), ES III
Allgemeine Grünzone (Gr-A), ES III	Grünzone (Gr), ES II
Verkehrszone (Ve), ES III	-
Nichtbauzonen (Grundnutzung)	
Landwirtschaftszone (Lw), ES III	Landwirtschaftszone (Lw), ES III
Allgemeine Freihaltezone (Fr-A), ES III	Freihaltezone (Fr), ES III
Verkehrsfläche, Übriges Gebiet A (ÜG-A-V), ES III	-
-	Übriges Gebiet B (ÜG-B), Reservezone, ES III
Schutzonen (Grundnutzung)	
Parkzone (Pa), ES II	Parkzone (Pa), ES II
Naturschutzzone I (Ns-I), ES III	Naturschutzzone I (NS-I), ES III
Naturschutzzone I Wald (Ns-I-Wa), ES III	Naturschutzzone im Wald
Naturschutzzone II (Ns-II), ES III	Naturschutzzone II (NS-II), ES III
Gewässerraum (Überlagernde Zonen)	
Grünzone Gewässerraum (Gr-G)	-
Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)	-
Überlagernde Zonen	
Allgemeine Zone für Sport- und Freizeitanlagen Wasser (SpF-A-W)	Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF), ES III
-	Ortsbildschutzzone (Ob)
Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): Aufstufung von ES II auf ES III oder Zuteilung ES III	-
Bebauungsplanpflicht	Bebauungsplanpflicht
Gestaltungsplanpflicht	Bauzonen mit Gestaltungsplanpflicht und Erschliessungsnachweis
Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen (eB)	Höhenbeschränkung auf 3.25 m gemäss § 8 Abs. 2 BZR
Baubereich Golfhaus in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf	Baubereich Golfhaus in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf

4. Festsetzung gemäss dem Eintrag im Zonenplan: Lärmempfindlichkeitsstufe (ES), Aufstufung von ES II auf ES III oder Zuteilung ES III.

Neue Zonenbezeichnungen	Bisherige Zonenbezeichnungen
Landschaftsschutzzone (Ls)	Landschaftsschutzzone (Ls)
Gefahrengebiete Wasser (G-Wa), erhebliche, mittlere oder geringe Gefährdung	Gefahrenzonen 2 und 3, Wassergefahren, mittlere und geringe Gefährdung (G-Wa2/3)
Gefahrengebiete Rutschung (G-Ru), mittlere oder geringe Gefährdung	Gefahrenzonen 2 und 3, Rutschgefahren, mittlere und geringe Gefährdung (G-Ru2/3)
Gefahrengebiete Sturz (G-St), mittlere Gefährdung	-

Tabelle 7: Neue und bisherige Zonenbezeichnungen

Im orientierend beiliegenden Übersichtsplan (1:4'000) werden die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommenen materiellen Anpassungen – die den Zonenplan betreffen – abgebildet. Die im Plan dargestellten Änderungen beziehen sich insbesondere auf die im neuen Zonenplan als verbindlich geltenden Planinhalte. Die orientierenden Inhalte (z.B. Kantonale Denkmalverzeichnis, Kantonale Bauinventar, Archäologische Fundstellen usw.) werden nicht als ein Änderungsinhalt aufgeführt. Rein redaktionelle Änderungen, wie die Änderungen der Zonenbezeichnungen oder die Veränderungen des Waldes oder der Gewässer gemäss den amtlichen Vermessungsdaten, werden ebenfalls nicht dargestellt.

7.2.2 Verzicht auf die Zone «Übriges Gebiet B» (ÜG-B)

Die bisherigen Übrigen Gebiete B, ÜG-B (Reservezone) dürfen gemäss neuem kantonalem Richtplan einen je nach Gemeindekategorie differenziert festgelegten Prozentsatz der Bauzonenfläche nicht überschreiten. Für die Gemeinde Meggen als «A-Gemeinde» (Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse) beträgt diese maximale Reserve 6 %. Diese Reservezonen waren schon bisher keine Bauzonen und mussten für eine Einzonung das ordentliche Ortsplanungsverfahren durchlaufen. Es gelten dort schon heute die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die «Übrigen Gebiete» waren damit strategische Festlegungen, die sinnvollerweise neu im Siedlungsleitbild gemacht werden.

Die Gemeinde Meggen wird die gemäss kantonalem Richtplan zulässigen Reservezonen im Zonenplan nicht mehr räumlich fixieren, sondern weist alle heutigen Übrigen Gebiete in die Landwirtschaftszone zu. Damit übernimmt Meggen die «Kontingentslösung» gemäss kantonalem Richtplan, bei der die Reservezonen nicht mehr verortet sind und damit zwischen den Grundeigentümern ausserhalb der Bauzone Rechtsgleichheit geschaffen wird.

Bei ausgewiesenem Bedarf und bei Vorhaben, welche mit dem kantonalen Richtplan übereinstimmen, können Einzonungen auch aus der Landwirtschaftszone geprüft werden.

7.2.3 Verkehrszone (Ve) und Verkehrsfläche

Die Verkehrsanlagen wurden bisher als Übriges Gebiet A (ÜG-A) erfasst. Damit gehörten sie formell zu den Nichtbauzonen. Das PBG und das neue Datenmodell des Bundes für Rahmennutzungspläne sehen nun vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Diesem Auftrag kommt die Ortsplanung Meggen nach. Massgebend für die Verkehrszonen (=Bauzonen) ist § 52 PBG. Die Verkehrsanlagen ausserhalb der Bauzonen sind im Zonenplan als «Verkehrsflächen» dargestellt, welche rechtlich dem Übrigen Gebiet A (ÜG-A-V) gemäss § 56 Abs. 1 lit a. PBG zugewiesen sind.

7.2.4 Systemwechsel Gefahrenggebiete

Hinsichtlich des Umgangs mit Naturgefahren im Zonenplan findet ein Systemwechsel gegenüber der heutigen Vorgehensweise statt. Bisher waren die Gefahrenzonen im Zonenplan festgelegt. Aktuell muss darum bei einer Veränderung der Gefahrensituation auch der Zonenplan im Rahmen eines Ortsplanungsverfahrens entsprechend angepasst werden. Das neue «Hinweismodell» ist hingegen flexibel. Es gilt die Gefahrenkarte des Kantons, die im Zonenplan nur orientierend (als «Gefahrenggebiete») dargestellt wird. Die Gefahrenggebiete sind demnach nicht mehr Gegenstand der Ortsplanungsrevision und unterliegen nicht dem Beschluss der Stimmberechtigten.

In der Gemeinde Meggen werden gemäss der kantonalen Gefahrenkarte die Gefahren Wasser (Wa), Rutschung (Ru) und Sturz (St) ausgewiesen. Je nach Gefahrenpotenzial wird zwischen geringen (gelb), mittleren (blau) und erheblichen (rot) Gefährdungen unterschieden. Innerhalb des Perimeters der Gefahrenkarte, der sich im Wesentlichen auf die Bauzonen beschränkt, sind aufgrund der Ausscheidungskriterien nur die eigentlichen Bachläufe der erheblichen Gefährdung (rot) zugeteilt. Ausserhalb der Bauzonen ist die Gefahrenhinweiskarte zu konsultieren.

Die kantonale Gefahrenkarte wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wie folgt umgesetzt:

- Im Zonenplan werden in einer separaten Darstellung die Gefahrenggebiete nach ihrem Grad der Gefährdung orientierend dargestellt. Sie entsprechen der Gefahrenkarte.
- Die im rechtskräftigen BZR festgelegten Vorschriften zur Abwehr der Naturgefahren werden aktualisiert; diese Vorschriften gehen den anderen Bauvorschriften vor.
- Die Gefahrenkarte liegt bei der Gemeindeverwaltung (Bauamt Meggen) beziehungsweise auf der Homepage des Kantons zur Einsicht auf (<http://www.geo.lu.ch/map/gefahrenkarte/>).

- Über die Einwirk- resp. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten Auskunft. Sie können auf der Gemeindeverwaltung (Bauamt Meggen) eingesehen werden.

7.3 Grundnutzungszonen entlang Vierwaldstättersee

Für Bauten und Anlagen die komplett und/oder teilweise auf der Seefläche liegen, ist das eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG) und kantonale Wasserbaugesetz (WBG) anzuwenden. Diese Bauten und Anlagen im Gewässer sind für die Sondernutzung des öffentlichen Gewässers konzessioniert und sind entsprechend in der kantonalen Sondernutzungsdatenbank des Wasserbaugesetzes ausgewiesen. Sie werden nicht mit dem Gewässerraum überlagert, da der Gewässerschutz mit der bundesrechtlichen und kantonalen Gewässerschutzgesetzgebung gewährleistet ist. Im Zonenplan sind sie unabhängig davon, ob sie abparzelliert sind oder nicht, der Grundnutzungszone «Übriges Gebiet A, Gewässer (ÜG-A-G)» zuzuweisen.

Bauten und Anlagen bei denen eine Konzession vorliegt, diese jedoch nicht auf der Seefläche und folglich ganzheitlich landseitig liegen (z.B. Parzellen Nrn. 549 oder 666), werden der landseitig angrenzenden Grundnutzungszone zugewiesen und mit einer Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) überlagert.

Bei Bauten und Anlagen die land- oder seeseitig liegen und nicht konzessioniert sind, werden deren Grundflächen der landseitig angrenzenden Grundnutzungszone zugewiesen. Für diese Bauten und Anlagen wurde bereits im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung ein Gewässerraum festgelegt.

7.4 Kernzone (Ke)

Gemäss Masterplan «Zentrum Meggen» (siehe Kapitel 5.1) weist das Zentrum der Gemeinde, insbesondere entlang der Kantonsstrasse, hohes Potenzial für die Innenentwicklung und Umstrukturierung auf. Ziel ist es, die Attraktivität des Strassenraums als Aufenthalts- und Begegnungsort zu steigern. Mittels publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen entlang der Kantonsstrasse und einer gezielten Gestaltung des Strassenraums im Zentrum, wird eine Belebung, Verdichtung und Attraktivierung des Zentrums angestrebt.

Die Kernzone (Ke) umfasst ausschliesslich das Gemeindezentrum mit Gemeindehaus, Gastronomie, Dienstleistungen, Verkauf und Wohnen. Sie dient der massvollen Verdichtung im Zentrum der Gemeinde Meggen. Sie verfügt über keine Überbauungsziffern. Stattdessen ist ortsbaulich durch die Gemeinde zu definieren, welche Dichte im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen möglich ist. Die Gemeinde kann Gesamthöhen von bis zu 17.0 m zulassen, wobei

weitere Abweichungen von diesem Mass durch Gestaltungs- und Bebauungspläne nicht zulässig sind. Des Weiteren werden hohe Qualitätsanforderungen, insbesondere bzgl. Gestaltung, Eingliederung, Nutzungsdichte und Freiraum gelegt.

7.5 Zentrumszone (Ze) und Wohn- und Geschäftszone (WG)

Die rechtskräftige 3-geschossige Wohn- und Geschäftszone (WG3) dient der Realisierung gemischt genutzter Bauten entlang von Hauptverkehrsstrassen, primär der Kantonsstrasse. Sie ermöglichte heute drei Voll-, ein Unter- und ein Dachgeschoss mit einer maximalen Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.6, wovon höchstens 0.45 für Wohnen zulässig war. Zudem war die Gebäudelänge auf höchstens 35.0 m beschränkt.

Bereits der Masterplan «Meggen Zentrum» und das Siedlungsleitbild sehen vor, der Entwicklung entlang der Kantonsstrasse spezielle Aufmerksamkeit zu schenken, insbesondere bezüglich der Nutzungen (im Erdgeschoss) und der gesamtheitlichen Gestaltung der Räume (inkl. Strassenraum). Die Gebiete entlang der Kantonsstrasse, welche gemäss Masterplan «Meggen Zentrum» den Entwicklungsschwerpunkt bilden und bisher der Wohn- und Geschäftszone (WG3) zugewiesen waren, werden in die neue Zentrumszone (Ze) umgezont. Als zentraler Raum (=Zentrumszone) wird das Gebiet entlang der Kantonsstrasse zwischen der Rüeggiswilstrasse und dem Zentralschulhaus verstanden. Es umfasst den Perimeter des Masterplans. Die Übrigen Gebiete verbleiben in der «neuen» Wohn- und Geschäftszone (WG).

Für beide Zonen werden neu eine maximale talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 14.0 m definiert, die in erster Bautiefe ab dem Niveau des angrenzenden Trottoirs gemessen wird. Bei Abgrabungen gemäss § 7 BZR reduzieren sich die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe nicht. Entlang der Kantonsstrasse sind die Grundstücksgrössen in einer ersten Bautiefe sehr heterogen. Folglich wird in einer ersten Bautiefe (= max. 30.0 m) der Grenzabstand auf 4.0 m festgelegt. Im Übrigen gilt ein Abstand von 5.0 m.

Wie im bisher rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement wird für die Wohn- und Geschäftszone (WG) und die Gebiete entlang der Kantonsstrasse – die neu der Zentrumszone (Ze) zugewiesen werden (ehem. WG3) – eine bauliche Dichte für Neu- und Ersatzbauten festgelegt. Im Sinne der Rechtsgleichheit wird mit der Festlegung einer Nutzungsziffer Planungssicherheit geschaffen und bringt auch den Vorteil mit sich, den Wert eines Grundstücks im Groben beziffern bzw. schätzen zu können. Analog zur Wohnzone D (W-D) wird eine Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) von 0.20, eine ÜZ-3 von 0.22 und eine ÜZ-4 von 0.05 festgelegt. Zwecks einer besseren Eingliederung ins Orts- und Strassenbild, einer grösseren gestalterischen Freiheit, besseren Erschliessung und ortsgerechten

Umgebungsgestaltung kann die Gemeinde abweichende Überbauungsziffern zulassen. Es besteht jedoch kein Anspruch auf die Erhöhung der ÜZ.

Auf eine Festlegung eines Mindestanteils an Arbeitsnutzung wird zukünftig verzichtet, denn über den § 13 Abs. 4 des neuen Bau- und Zonenreglements ist das öffentliche Interesse an einem lebendigen, urbanen Raum sichergestellt. Im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse werden in einer ersten Bautiefe publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen; auf die Strasse hin orientierte Wohnungen sind nicht gestattet.

Die Zentrumszone ist eine neue Zone, die sich gegenüber der Wohn- und Geschäftszone darin unterscheidet, dass die Gemeinde bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung bei Vorliegen von Bebauungsplänen ab einer Richtgrösse von 3'000 m² Arealfläche bis zu 6.0 m höhere Fassaden- und Gesamthöhen gewähren kann. In der Zentrumszone sind Bebauungspläne mit solchen Abweichungen auf der Grundlage von Qualitätsverfahren gemäss § 5 BZR zu erarbeiten.

Mit Ausnahme im Bebauungsplanpflichtgebiet «Huob» sind in der Wohn- und Geschäftszone Abweichungen zu den Höhen nicht zulässig. Dasselbe gilt bei Gestaltungsplänen.

7.6 Wohnzonen (W-A, W-B, W-C)

Mit der Gesamtrevision Ortsplanung und den Änderungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ergeben sich für die Raumplanung in den Quartieren bzw. den bisherigen Wohnzonen einige Änderungen (siehe Kapitel 6).

Die bisherigen zweigeschossigen Wohnzonen W2-a, W2-b, W2-c und die dreigeschossigen Wohnzonen W3-a und W3-b werden durch die neuen Wohnzonen W-A, W-B, W-C und W-D ersetzt, wobei die W3-a und W3-b zur W-D zusammengeführt wird. Das bisherige Zonenkonzept mit differenzierten Wohnzonen wird im Grundsatz so beibehalten.

zweigeschossige Wohnzone W2-a (alt)
Wohnzone W-A (neu)

Das rechtsgültige Bau- und Zonenreglement (BZR) lässt gemäss § 5 heute in der zweigeschossigen Wohnzone W2-a ein Untergeschoss, ein Vollgeschoss (VG) und ein Dachgeschoss (DG) zu. Das Dachgeschoss durfte dabei maximal 4.0 m Dachfirsthöhe aufweisen (§ 33 rechtsgültiges BZR). Mit der 2/3-Regelung für ein Untergeschoss (UG) gemäss § 134 PBG war es möglich, dass das Untergeschoss aus dem Boden heraus schauen durfte. In Meggen war dessen talseitig sichtbare Höhe jedoch auf 3.5 m beschränkt (§ 5 rechtsgültiges BZR). Insgesamt war, bei optimierter Bauweise in einer Hanglage, eine Firsthöhe von 10.5 m möglich (3.5 m UG, 3.0 m VG, 4.0 m DG). Die maximale Höhe von 10.5 m konnte nur mit einem Dachgeschoss mit Schrägdach erreicht werden.

Neu betragen in der entsprechenden Wohnzone A (W-A) die zulässige talseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe 9.5 m (+ 0.5 m gemäss § 34

PBV). Das oberste Geschoss darf neu zu 100 % genutzt werden. Innerhalb dieser Höhen sind alle Dachformen zulässig, auch das Flachdach. In einer Hanglage können in dieser Zone künftig leicht tiefere Gebäude als bisher realisiert werden (- 0.5 m). Bei einer Geschosshöhe von 3.0 m ergibt dies aber wie bisher drei (neu besser) nutzbare Geschosse.

W2-a (bisher), Schrägdach

Flachdach (Attika)

W-A (neu)

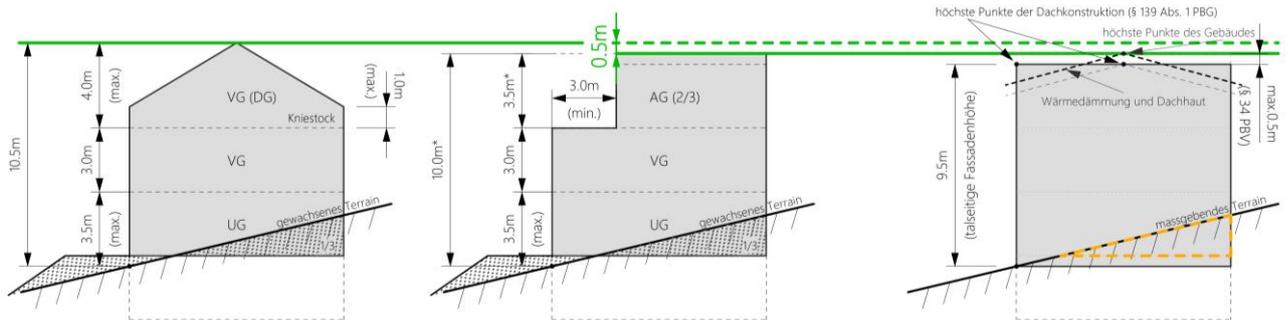


Abbildung 32: Zonenbestimmungen der W2-a (bisher) und W-A (neu)

*gemäss § 33, Abs. 6 BZR (inkl. nicht transparente Brüstungen, max. 0.50 m)

zweigeschossige Wohnzone W2-b (alt)
Wohnzone W-B (neu)

In der ehemaligen Wohnzone W2-b galten mit Ausnahme der Ausnützungsziffer (AZ) die gleichen Höhen-Regelungen wie in der W2-a.

Neu gelten für die Wohnzone W-B eine talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 10.5 m (+ 0.5 m gemäss § 34 PBV). Auch hier darf das oberste Geschoss neu zu 100 % genutzt werden. Innerhalb dieser Höhen sind alle Dachformen zulässig, auch das Flachdach. Damit können in dieser Zone künftig leicht höhere Gebäude (+ 0.5 m) als bisher realisiert werden, was im Sinne der Nachverdichtung erwünscht ist. Bei einer Geschosshöhe von 3.0 m ergibt dies aber wie bisher drei nutzbare Geschosse.

W2-b (bisher), Schrägdach

Flachdach (Attika)

W-B (neu)

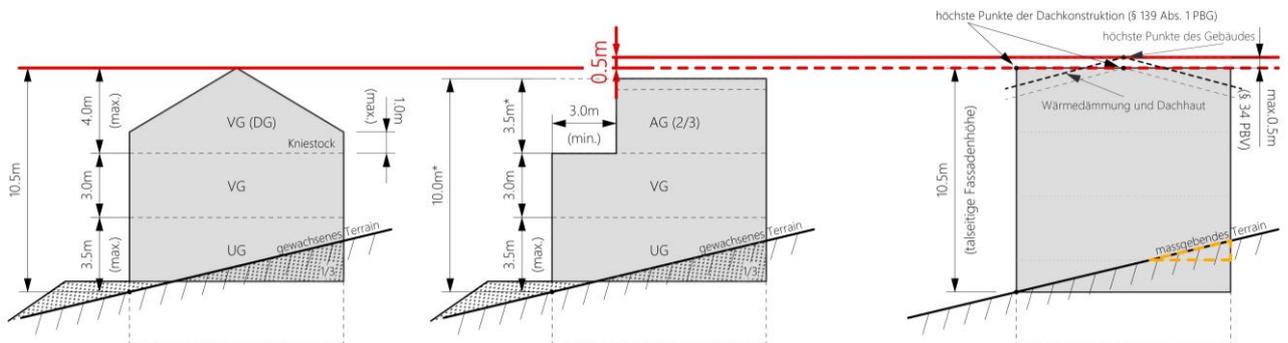


Abbildung 33: Zonenbestimmungen der W2-b (bisher) und W-B (neu)

*gemäss § 33, Abs. 6 BZR (inkl. nicht transparente Brüstungen, max. 0.50 m)

zweigeschossige Wohnzone W2-c (alt)
Wohnzone W-C (neu)

In der ehemaligen 2-geschossigen Wohnzone W2-c waren bisher zwei Vollgeschosse (VG) zulässig. Zudem galten die gleichen Regelungen zu

den Untergeschossen (UG) wie in den Wohnzonen W2-a und W2-b (vgl. oben). Weiter war ein Dachgeschoss (DG) von maximal 4.0 m zulässig. Damit war eine maximale Höhe von 13.5 m möglich (3.5 m UG, zwei VG à je 3.0 m und ein DG von 4.0 m). Neu gelten für die Wohnzone W-C eine talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 10.5 m. In dieser Zone sind künftig – nicht zuletzt dem heute geltenden und dem zukünftigen Grenzabstand (§ 122 Abs. 1 PBG, siehe Kapitel 6.3.2) geschuldet – tiefere Gebäude als bisher zulässig (- 2.5 m). Bei einer Geschosshöhe von 3.0 m ergibt dies aber wie bisher drei (besser) nutzbare Geschosse. Auch hier darf aber das oberste Geschoss neu zu 100 % genutzt werden. Innerhalb dieser Höhen sind alle Dachformen zulässig, auch das Flachdach. Bei der Umrechnung von der AZ zur ÜZ wurde dies berücksichtigt und ein entsprechend grosser «Fussabdruck» der Gebäude festgelegt, so dass mit neuer Bauweise mindestens gleich viel Nutzfläche realisiert werden kann wie bisher.

W2-c (bisher), Schrägdach

Flachdach (Attika)

W-C (neu)

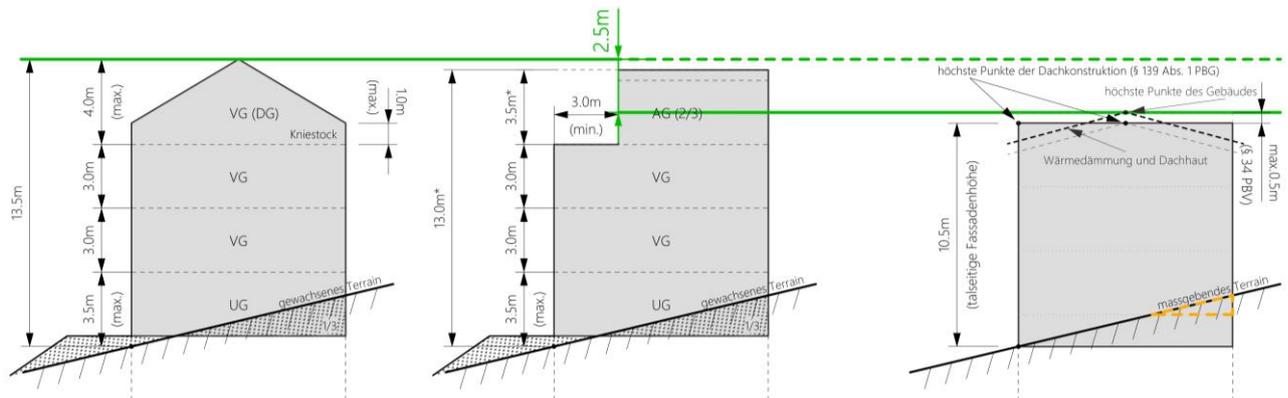


Abbildung 34: Zonenbestimmungen der W2-c (bisher) und W-C (neu)

*gemäss § 33, Abs. 6 BZR (inkl. nicht transparente Brüstungen, max. 0.50 m)

dreigeschossige Wohnzonen W3-a und W3-b (alt) / Wohnzone W-D (neu)

In den ehemaligen 3-geschossigen Wohnzonen W3-a und W3-b waren bisher drei Vollgeschosse (VG) zulässig. Es galten die gleichen Regelungen zu den Untergeschossen (UG) wie in den Wohnzonen W2-a, W2-b und W2-c. Weiter war ein Dachgeschoss (DG) von maximal 5.0 m gestattet (§ 33 rechtsgültiges BZR). Insgesamt war, bei optimierter Bauweise in einer Hanglage, eine Firsthöhe von 17.5 m möglich (3.5 m UG, drei VG à je 3.0 m und ein DG von 5.0 m). Neu gelten für die Wohnzone W-D eine talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 13.5 m. In dieser Zone sind künftig – nicht zuletzt dem heute geltenden und dem zukünftigen Grenzabstand (§ 122 Abs. 1 PBG, siehe Kapitel 6.3.2) geschuldet – tiefere Gebäude als bisher zulässig (- 3.5 m). Bei einer Geschosshöhe von 3.0 m ergibt dies aber wie bisher vier (besser) nutzbare Geschosse. Auch hier darf aber das oberste Geschoss neu zu 100 % genutzt werden. Innerhalb dieser Höhen sind alle Dachformen zulässig, auch das Flachdach. Bei der Umrechnung von der AZ zur ÜZ wurde dies berücksichtigt und ein

entsprechend grosser «Fussabdruck» der Gebäude festgelegt, so dass mit neuer Bauweise mindestens gleich viel Nutzfläche realisiert werden kann wie bisher.

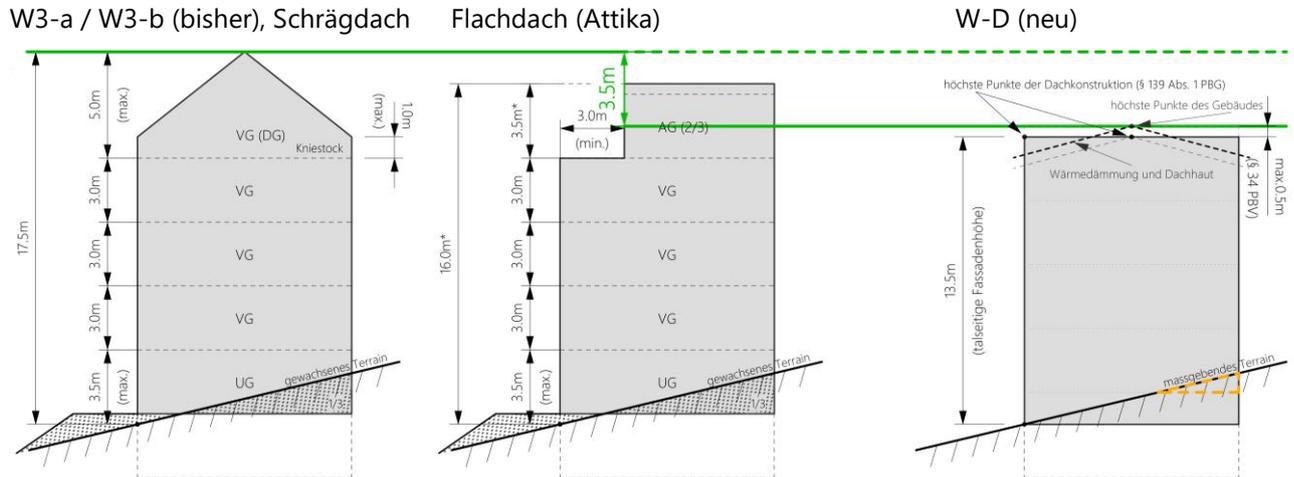


Abbildung 35: Zonenbestimmungen der W3-a / W3-b (bisher) und W-D (neu)
*gemäss § 33, Abs. 6 BZR (inkl. nicht transparente Brüstungen, max. 0.50 m)

7.7 Erhaltungszone (EZ)

Die rechtskräftigen Bebauungs- und Gestaltungspläne werden mit der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung aufgehoben. Da in den Gestaltungs- und Bebauungsplänen oft unterschiedliche Höhen und auch Nutzungstransporte enthalten waren, kann dies mit klassischen Zonen mit einheitlicher Höhe und Nutzung kaum umgesetzt werden. Um die sehr ungleichen und bereits realisierten Bebauungen zu erhalten und zeitgemäss weiterentwickeln zu können, wird für diese Gebiete als Ersatz die neue Erhaltungszone (EZ) geschaffen. Sie dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung der bestehenden Bauten in ihren Höhen und ihren Volumen. Ersatzneubauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamthöhen zulässig, neue zusätzliche Gebäude sind nicht zulässig. Wird für Neu- und/oder Ersatzbauten von der heutigen Bebauungsstruktur abgewichen, stehen die entsprechenden Planungsmittel wie beispielsweise der Bebauungsplan und/oder eine Zonenplanänderung offen. Die Erhaltungszone sichert auch die Qualität und den Umfang der bestehenden Grün- und Aussenräume.

7.8 Arbeitszone (Ar)

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden keine neuen Arbeitszonen ausgewiesen. Sie entsprechen in ihrer Ausdehnung nach wie

vor dem kommunalen Bedarf und werden mehrheitlich wie bisher beibehalten (planungsrechtliche Bestimmungen siehe Kapitel 10.3, § 16 BZR).

Die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung vorgenommenen wenigen Umzonungen können dem Kapitel 9 entnommen werden.

7.9 Fischerdörflizone (Fi)

Gemäss § 9 (rechtskräftiges BZR) dient die Fischerdörflizone der guten gestalterischen Einordnung aller baulichen Massnahmen in den schutzwürdigen Ortsteil des Fischerdörfli. Neu- und Umbauten haben in jeder Beziehung dem vorhandenen, schützenswerten Baucharakter zu entsprechen. Des Weiteren bezweckt der rechtskräftige Bebauungsplan «Fischerdörfli», vom Regierungsrat am 5. September 1983 genehmigt, die Festlegung der wesentlichen Randbedingungen für eine geordnete und mit dem Charakter des Fischerdörfli übereinstimmende Bauweise und regelt die möglichen Nutzungen der Bauten. Es sollen keine Bauten erstellt werden, die nicht in den engeren historischen Teil dieses Ortsteils passen.

Nach der Überprüfung aller bestehenden Bebauungspläne wurde entschieden, alle bestehende Bebauungspläne im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung aufzuheben. Mit der Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans «Fischerdörfli» sollen jedoch die bestehenden Qualitäten des Fischerdörfli gesichert werden. Dies erfolgt einerseits mit der Aufnahme von ergänzenden Bestimmungen im BZR (siehe Kapitel 7.11, Anhang 4 des BZR) und andererseits mit der Festlegung der neuen Erhaltungszone im südlichen Bereich der ehemaligen Fischerdörflizone (siehe Kapitel 7.7).

Der Bereich der Fischerdörflizone oberhalb der Seestrasse wird neu in die Wohnzone C (W-C) umgezont. Es gelten neu die Vorschriften gemäss der Zone W-C und alle allgemein gültigen Bestimmungen gemäss BZR.

Der Bereich der Fischerdörflizone unterhalb der Seestrasse wird teilweise der Erhaltungszone und teilweise der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen.

Die im Bebauungsplan bezeichneten «öffentlichen Fussgängerflächen» - dabei handelt es sich um bestehende Bauten und Anlagen - werden neu der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen, um keine neuen baulichen Nutzungen zu generieren. Die öffentliche Fusswegverbindung wird im Richtplan «Fusswege und Radrouten» rechtlich sichergestellt.

7.10 Kurzzone Angelfluh (Ku)

Aus raumplanerischen Überlegungen heraus wird im Gebiet «Angelfluh» neu eine Gestaltungsplanpflicht statt eine Bebauungsplanpflicht vorgesehen (siehe Kapitel 8.3, § 17 BZR). Die Umsetzung der qualitativen Anforderungen können – auf Basis der neuen Paragraphen zur

Qualitätssicherung (z.B. § 2 BZR «Bauen mit Qualität» oder § 36 Abs. 4 BZR «Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht») – auch mit der Pflicht zur Erarbeitung eines Gestaltungsplans sichergestellt werden.

Für das historisch gewachsene und sensible Gebiet «Angelfluh» (Baugruppe gemäss kantonalem Bauinventar und Landschaftsschutzzone gemäss § 31 BZR) werden hohe Qualitätsanforderungen, insbesondere bzgl. Gestaltung, Eingliederung, Nutzungsdichte und Freiraum gelegt. Entsprechend müssen sich alle Bauten und Anlagen harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Auch der Umgebungsgestaltung und der Bepflanzung ist besondere Beachtung zu schenken.

Zur Qualitätssicherung dürfen in der Kurzzone «Angelfluh» grössere Bauten und Anlagen nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplans (ehem. Bebauungsplans) bewilligt werden. Der Gestaltungsplan muss gemäss § 36 Abs. 4 BZR auf der Grundlage eines Überbauungskonzeptes erstellt und erlassen werden, das in einem Qualitätsverfahren gemäss § 5 BZR ermittelt wurde.

7.11 Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen (eB)

Gebiete, in denen ergänzende Bestimmungen zu den ausgeschiedenen Grundnutzungen gelten, sind im Zonenplan der Bauzone überlagernd dargestellt. Im Anhang 4 des BZR sind die zusätzlichen Vorschriften formuliert. Ziel dieser ergänzenden Bestimmungen ist die Festlegung von Baumassen bzw. Qualitäten, die gegenüber der Grundnutzung in veränderter Form vorliegen. Es handelt sich insbesondere um Bestimmungen von ehemaligen Bebauungs- und Gestaltungsplänen, die gesichert werden.

7.12 Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)

Die Gemeinde Meggen verfügt über eine grosse Anzahl von Zonen für öffentliche Zwecke (OeZ). Sie entsprechen in ihrer Ausdehnung nach wie vor dem kommunalen Bedarf und werden mehrheitlich wie bisher beibehalten. Die konkreten Zweckbestimmungen sind im verbindlichen Anhang 1 des BZR festgehalten. Die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung vorgenommenen wenigen Ein- und Umzonungen können dem Kapitel 9.16 entnommen werden. Insbesondere die noch unbebauten Flächen in der Zone für öffentliche Zwecke in unmittelbarer Nähe zum Schulhaus dienen als mittel- bis langfristige Erweiterungsmöglichkeiten für den kommunalen Bedarf.

7.13 Allgemeine Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-A)

Die allgemeine Zone für Sport- und Freizeitanlagen entspricht in ihrer Ausdehnung nach wie vor dem kommunalen Bedarf und wird mehrheitlich wie bisher beibehalten. Die konkreten Zweckbestimmungen sind im verbindlichen Anhang 2 des BZR festgehalten. Die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung vorgenommenen Umzonungen können dem Kapitel 9 entnommen werden.

Im Umgang mit privaten Spielplätzen gelten folgende Grundsätze:

- Spielplätze und Freizeitanlagen im gemeinschaftlichen Interesse, die auf Basis eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans realisiert wurden und deren (Wohn-) Überbauung in Folge der Aufhebung der Sondernutzungsplanungen neu der Erhaltungszone zugewiesen wird, sind über die Erhaltungszone gesichert.
- Spielplätze im gemeinschaftlichen Eigentum, dabei handelt es sich meist um separat parzellierte Grundstücke, sind der allgemeinen Zone für Sport- und Freizeitanlagen zugewiesen.
- Die übrigen Spielplätze die nach § 158 PBG bei Wohnüberbauungen zu erstellen sind, werden der Regelbauzone zugewiesen. Für sie gilt weiterhin § 158 PBG, womit auch ihr Bestand gesichert ist.

Die öffentlichen Spielplätze sind der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) zugewiesen.

7.14 Allgemeine Grünzone (Gr-A)

Da die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen ebenfalls der Grünzone zuzuweisen sind, wird die Grünzone neu unterteilt. Die Zweckbestimmung der allgemeinen Grünzone (Gr-A) richten sich nach den Kategorien gemäss § 50 Abs. 1 PBG:

- a) Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Baugebiet (A);
- b) Gliederung grösserer zusammenhängender Baugebiete, insbesondere zur Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie von Quartieren und Gemeinden (B);
- c) Freihaltung von Bach-, Fluss- und Seeufern sowie Waldrändern im Siedlungsgebiet (C);
- d) Spezialnutzungen (D).

Die bestehenden Grünzonen werden aus dem rechtskräftigen Zonenplan mehrheitlich in den vorliegenden Zonenplan übernommen. Einzelne bestehende Grünzonen werden der Erhaltungszone zugewiesen. In dieser haben die Frei- und Aussenräume eine sehr hohe Qualität aufzuweisen und sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten. Die

konkreten Zweckbestimmungen sind im verbindlichen Anhang 3 des BZR festgehalten.

Weitere Umzonungen, die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung vorgenommenen werden, können dem Kapitel 9 entnommen werden.

7.15 Grünzone Gewässerraum (Gr-G) und Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)

Der Kanton Luzern sieht in § 11a der kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV) vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung mittels Grünzonen (innerhalb von Bauzonen) und Freihaltezonen (ausserhalb von Bauzonen) festlegen. Das rechtskräftige Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Meggen kennt mit den § 13 und § 14 bereits planungsrechtliche Bestimmungen für Grünzonen und Freihaltezonen. Damit zukünftig unterschieden werden kann um welche Grün- oder Freihaltezone es sich handelt, wird zwischen der «Allgemeine Grünzone, Gr-A» (siehe Kapitel 7.14) und «Grünzone Gewässerraum, Gr-G» sowie zwischen der «Allgemeine Freihaltezone, Fr-A» (siehe Kapitel 7.16) und «Freihaltezone Gewässerraum, Fr-G differenziert.

Im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung «Festlegung Gewässerraum» wurden bereits die § 13a «Grünzone Gewässerraum Gr-G» und § 14a «Freihaltezone Gewässerraum Fr-G» eingeführt. Diese Teilrevision wurde am 21. September 2021 vom Regierungsrat genehmigt.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung werden die planungsrechtlichen Bestimmungen unverändert in das neue Bau- und Zonenreglement überführt (siehe Kapitel 10.3, § 23 und § 28 BZR).

7.16 Allgemeine Freihaltezone (Fr-A)

Da die Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen ebenfalls der Freihaltezone zuzuweisen sind, wird die Freihaltezone neu unterteilt. Bei der allgemeinen Freihaltezone (Fr-A) handelt es sich um eine Nicht-Bauzone, die im Zonenplan als Grundnutzungszone festgelegt wird. Sie dient insbesondere der Freihaltung von nicht bebaubaren Flächen und von Arealen, die im öffentlichen Interesse freizuhalten sind. Die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung vorgenommenen wenigen Umzonungen können dem Kapitel 9 entnommen werden.

7.17 Parkzone (Pa)

Die Parkzone wird weiterhin als Schutzzone (Nicht-Bauzone) bezeichnet. Eine Öffnung der Parkzone für zusätzliche Neubaustandorte wird nicht vorgesehen. Die bisherige Praxis für bestehende Bauten hat sich bewährt und ist zweckmässig. Die im Bundesinventar der schützenswerten

Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung und Ortsbildschutz (ISOS) speziell erwähnte Park- und Villenlandschaft verträgt keine weitere bauliche Verdichtung, die örtlich nur schwer festzulegen wäre und damit auch ziemlich willkürlich ausfallen würde.

7.18 Schutzzonen

7.18.1 Ortsbildschutzzonen (Ob)

Im rechtskräftigen Zonenplan wird einzig im Gebiet «Gottliebe» (Magdalenenkirche) – der Grundnutzungszone überlagernd – eine Ortsbildschutzzone (Ob) festgelegt. Sie bezweckt die Erhaltung des Siedlungsbilds sowie die gute gestalterische Einordnung bei baulichen Veränderungen. Bedeutende bauliche Erweiterungen und Veränderungen sowie Neubauten sind nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gestattet.

Der heute rechtsgültige Zonenplan wurde am 8. Februar 2011 vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt. Zwischenzeitlich wurde durch die Denkmalpflege des Kantons für die Gemeinde Meggen das Bauinventar (BILU) erstellt (siehe Kapitel 4.2.2). Im Bauinventar werden die schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte sowie die Baugruppen erfasst. Letztere zeichnen sich durch einen räumlichen, historischen und/oder funktionalen Zusammenhang individuell aus. In Meggen werden im Bauinventar – über das gesamte Gemeindegebiet verteilt – neun Baugruppen festgehalten. Es handelt sich namentlich um folgende Baugruppen: «Meggenhorn» (Baugruppe A), «Schloss Neuhabsburg» (Baugruppe B), «Fischerdorf Benzeholz» (Baugruppe C), «St. Charles Hall» (Baugruppe D), «Kirchenbezirk» (Baugruppe E = Gebiet «Gottliebe», Magdalenenkirche), «Siedlung Benzeholz» (Baugruppe F), «Siedlung Kreuzbühlweg» (Baugruppe G), «Hinter-Tschädigen» (Baugruppe H) und «Sitenrain» (Baugruppe I).

Bauliche Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig zu planen und mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle vorzunehmen. Um eine qualitätssichernde und gleichzeitig einheitliche Praxis auf kommunaler Stufe zu etablieren, wird zukünftig an strategisch wichtigen Orten – dies gilt auch für bauliche und gestalterische Massnahmen an den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten und an den Kulturdenkmälern – die Baukommission zwingend zur Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen beigezogen (siehe § 3 BZR). Im Zonenplan werden die Kulturdenkmäler (schützenswerte und erhaltenswerte Kulturobjekte, Baugruppen) orientierend dargestellt. Auf die grundeigentümergebundene Festlegung der Baugruppen, beispielsweise in Form von Ortsbildschutzzonen, wird zukünftig verzichtet. Der bestehende Schutzgedanke innerhalb der heute rechtsgültigen Ortsbildschutzzone wird mit den neuen vorgesehenen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement umfangreich abgedeckt (z.B. § 2, § 3 und § 34 BZR).

Dem Kapitel 7.18.4 kann entnommen werden, wie grundsätzlich mit den Kulturdenkmälern umgegangen wird.

7.18.2 Naturschutzzonen (Ns-I / Ns-I Wald / Ns-II)

Wie im rechtskräftigen Zonenplan werden gemäss dem Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR) auch im neuen Zonenplan zwei Naturschutzzonen ausgewiesen. Es handelt sich um die Naturschutzzone I (Ns-I) und II (Ns-II). Wo die Naturschutzzone I dem Wald (Ns-I-Wa) überlagert ist, gilt zusätzlich eine naturnahe, standortgerechte und Boden schonende Holznutzung und Pflege zu gewährleisten. Die Verjüngung der Wälder erfolgt grundsätzlich über eine standortgerechte Naturverjüngung. Struktur- und Artenvielfalt, Erhaltung von Spezialstandorten und Naturobjekten sowie die Schaffung von Biotopen (Biodiversität) werden gefördert. Neuanpflanzungen müssen sich nach der pflanzensoziologischen Standortkartierung richten. Bauten und Anlagen sind untersagt, wobei die Gemeinde an geeigneten Orten Erholungsanlagen und Bauten im öffentlichen Interesse ausnahmsweise gestatten kann.

In den Gebieten «Wildsau» (Parzellen Nrn. 63, 67 und 84), «Schwerziried» (Parzellen Nrn. 136, 137, 138, 139 und 482) und «Hinder Polizeiwald» (Parzellen Nrn. 77 und 78) wird, dem Wald überlagernd, eine Naturschutzzone I (Ns-I) festgelegt. Im Gebiet «Buechmatt» wird die heute rechtskräftige Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) um ca. 230 m² verkleinert, zu Gunsten der Naturschutzzone I (Ns-I).

7.18.3 Landschaftsschutzzone (Ls)

Bereits im rechtskräftigen Zonenplan wird die Landschaftsschutzzone (Ls) grundeigentümergebunden festgelegt. Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung erfolgen keine Änderungen, sie wird unverändert in den neuen Zonenplan übertragen.

7.18.4 Kulturdenkmäler

Das kantonale Bauinventar (BILU) für die Gemeinde Meggen liegt vor. Im Bauinventar werden die schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte sowie die Baugruppen erfasst. Der § 34 BZR verweist auf die jeweiligen Zuständigkeiten:

- Für die **schützenswerten Kulturobjekte** (orientierend, rot dargestellt) ist der Kanton abschliessend zuständig. Werden Bauvorhaben an einem solchen Objekt geplant, sind diese mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen. Die Objekte können für eine

zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden.

- Für die **erhaltenswerten Kulturobjekte** (orientierend, blau dargestellt) liegt die Zuständigkeit abschliessend bei der Gemeinde. Die erhaltenswerten Objekte dürfen nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt und qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist nur dann zulässig, wenn die Erhaltung des Objekts unverhältnismässig ist. Die Unverhältnismässigkeit kann neben baulichen Gründen auch finanzieller oder wirtschaftlicher Natur sein oder aus der zukünftigen Nutzbarkeit abgeleitet werden. Sind die Kosten einer Instandsetzung beispielsweise untragbar oder ist das Objekt durch die bauliche Struktur oder die Raumaufteilung künftig nicht nutzbar, respektive ist auch eine Umnutzung nicht möglich, kann die Unverhältnismässigkeit der Erhaltung des Objektes geprüft werden. Sie ist im Einzelfall nachzuweisen und zu beurteilen.
- **Baugruppen** (orientierend, rote Umrandung) zeichnen sich durch einen räumlichen, historischen und/oder funktionalen Zusammenhang aus. Bauliche Veränderungen innerhalb der Baugruppe sind sorgfältig zu planen und mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle vorzunehmen.

Die schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte sowie die Baugruppen sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

Werden Objekte in das kantonale Bauinventar eingetragen, sind diese nicht automatisch geschützt. Sollte ein solches Objekt teilweise oder ganzheitlich geschützt werden, müsste dieses per Rechtsentscheid des Regierungsrates ins kantonale Denkmalverzeichnis (KDV) aufgenommen werden (schützenswerte Objekte) bzw. dieses per Verfügung des Gemeinderats erfolgen (erhaltenswerte Objekte). Erst gegen diese beiden Beschlüsse könnten Rechtsmittel ergriffen werden.

Im kantonalen Denkmalverzeichnis sind sämtliche unter Schutz gestellten Kulturdenkmäler von erheblichem wissenschaftlichem, künstlerischem, historischem oder heimatkundlichem Wert verzeichnet. Sie sind im Zonenplan ebenfalls orientierend dargestellt (rot mit weinroter Umrandung).

Die Baukommission ist bei allen Objekten und die Denkmalpflege bei den schutzwürdigen Objekten bei baulichen Veränderungen an Kulturdenkmälern zwingend beizuziehen (siehe § 3 und 34 BZR). Die Veränderungen sind vor Planungsbeginn mit der zuständigen Stelle zu koordinieren.

7.19 Naturobjekte

Bereits im rechtskräftigen Zonenplan wurden Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen sowie markante Einzelbäume, Baumgruppen und Findlinge geschützt. Die Naturobjekte wurden im Rahmen der

Gesamtrevision Ortsplanung durch das Naturschutzbüro «carabus», Luzern und die Natur- und Umweltschutzkommission (NUK) überprüft und ergänzt.

Im Zonenplan werden nur Einzelbäume und Baumgruppen erfasst, die landschaftsprägend sind. In der Parkzone sind gemäss § 29 BZR alle Einzelbäume geschützt und müssen daher im Zonenplan nicht nochmals separat aufgeführt werden.

Hecken werden im Zonenplan mit einer Symbollinie nur orientierend dargestellt, auf die bisherige, teilweise flächige Darstellung wird verzichtet. Hecken unterliegen der kantonalen Heckenschutzverordnung. Wie die Naturobjekte wurden auch die Hecken überprüft und an den tatsächlichen Bestand angepasst.

Auf die Darstellung und Festlegung der Findlinge⁵ im Zonenplan wird verzichtet. Es ist nicht zweckmässig für diese Objekte das Erhalten und Pflegen sowie bei ihrem natürlichen Abgang den Ersatz durch die Eigentümerschaft vorzuschreiben.

7.20 Geotopschutz

In § 35 BZR wird neu auf das Inventar der schützenswerten geologischen und geomorphologischen Elemente hingewiesen. Die Landschaft, die durch die Gletscher geformt wurde, soll auf diese Weise geschützt werden. Ziel des Geotopschutzes ist es, den gesamtheitlichen Charakter der Landschaft zu erhalten. Das BZR regelt darum, dass landschaftsprägende Terrainveränderungen wie Abbaugelände oder grössere Deponien nicht zulässig sind. Terrainveränderungen, die nicht landschaftsprägend sind (z.B. im Zusammenhang mit Bauten), sind weiterhin zulässig. Vom Geotopschutz wird die landwirtschaftliche Nutzung nicht tangiert.

Das Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR) ist im kantonalen Geoportal einsehbar. Im Zonenplan wird auf die Darstellung der betroffenen Flächen verzichtet.

5. Unter einem Findling wird ein meist einzelner sehr grosser Stein verstanden, der während der Eiszeiten durch Gletscher transportiert und an seinem heutigen Standort abgelegt wurde.

8. Sondernutzungsplanungen

8.1 Überprüfungs- und Anpassungspflicht gemäss PBG

Bei Quartierentwicklungen können Sondernutzungsplanungen (Bebauungs- und Gestaltungspläne inkl. deren Vorschriften) eine zentrale Rolle einnehmen. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können beispielsweise konkrete Bauweisen, die zulässigen Höhen, die Abstände und die Erschliessungen im Detail geregelt werden. Der Bebauungsplan ist gemäss PBG ein Instrument der Gemeinde und wird unter ihrer Federführung erarbeitet. Das Planungsverfahren entspricht sinngemäss dem Ortsplanungsverfahren nach §§ 61-64 Abs. 1-4 PBG.

Altrechtliche Sondernutzungsplanungen sind gemäss § 22 Abs. 3 PBG zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Werden die Bebauungs- und Gestaltungspläne nicht angepasst, können sie nach dem Inkrafttreten der neuen Ortsplanung nicht mehr angewendet werden. Die altrechtlichen Bebauungs- und Gestaltungspläne enthalten Definitionen wie z.B. Ausnützungsziffer oder Firsthöhen, die im Baugesetz nicht mehr geregelt sind.

Für die bestehenden Bebauungs- und Gestaltungspläne liegen mehrere Handlungsmöglichkeiten vor:

- **Aufhebung ohne Ersatz:** Es wird die Regelbauweise gemäss dem Bau- und Zonenreglement eingeführt.
- **Aufhebung und Überführung in eine massgeschneiderte Zone:** Die Zone kann Gestaltungsvorgaben, aber auch definierte Baubereiche und Höhenkoten enthalten.
- **Erhaltung des Bebauungs- oder Gestaltungsplanes:** Spätestens mit dem ersten Baugesuch ist der Bebauungs- oder Gestaltungsplan den neuen Vorschriften anzupassen. Gemäss § 224 Abs. 2 PBG gilt bei noch nicht fertig überbauten Plänen bis Ende 2023 eine Übergangsbestimmung.
- **Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflichtgebiet:** Im Zonenplan wird über den bestehenden Bebauungs- oder Gestaltungsplan eine Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dabei soll die Qualität des bestehenden Bebauungs- oder Gestaltungsplanes gesichert werden oder verlangt werden, dass auch künftig ein neuer respektive geänderter Bebauungs- oder Gestaltungsplan erforderlich ist. Der Bebauungsplan kann gemäss § 68 PBG von der Bau- und Zonenordnung abweichen. Der bestehende Gestaltungsplan kann wie in § 75 PBG beschrieben, von erhöhten Abweichungen profitieren.

Aus diesen Gründen hat die Gemeinde Meggen im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung die bestehenden Bebauungs- und Gestaltungspläne geprüft und wird diese entweder aufheben oder mit einer Übergangsbestimmung versehen.

8.2 Gestaltungspläne

8.2.1 Aufhebung von rechtsgültigen Gestaltungsplänen

In Meggen bestehen aktuell 47 rechtskräftige Gestaltungspläne (inkl. Golfplatz Meggen). Einige wenige dieser Gestaltungspläne wurden nie realisiert, andere sind bereits älteren Datums (aus den 50er- bis 70er-Jahren).

Gemäss dem neuen Baugesetz hat die Gemeinde Meggen die vorhandenen Gestaltungspläne auf ihre Zeitmässigkeit überprüft. Weiter wurde geprüft, ob Gestaltungspläne, bei denen das Gebiet vollständig überbaut wurde, möglicherweise aufgehoben werden können. Es gilt bei der Prüfung zu beurteilen, welche wichtigen Rechte und Pflichten bei einer Aufhebung wegfallen, und auf die z.B. aus Gründen des Nachbarschutzes nicht verzichtet werden kann.

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden mit einer Ausnahme alle bestehenden Gestaltungspläne und all ihre allfällig späteren Anpassungen aufgehoben. Einzig der Gestaltungsplan «Golfplatz Meggen» bleibt weiterhin rechtskräftig. In diesem werden, gegenüber den anderen Gestaltungsplänen, keine Definitionen wie z.B. Ausnützungsziffer oder Firsthöhen genannt, die in der neuen Baugesetzgebung nicht mehr geregelt sind.

Auf eine Auflistung wird an dieser Stelle verzichtet, es wird auf § 57 Abs. 3 BZR verwiesen. Die Gestaltungspläne, die nur noch vorübergehend ihre Gültigkeit bewahren, werden im Kapitel 8.2.2 erläutert.

Aus den Aufhebungen ergeben sich teilweise Umzonungen, die im Kapitel 9 und folgende beschrieben sind.

8.2.2 Gestaltungspläne mit Übergangsfrist

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden nicht alle Gestaltungspläne umgehend aufgehoben. Für die noch nicht vollständig realisierten Gestaltungspläne (unüberbaute Grundstücke) gilt eine Übergangsfrist bis Ende 2023. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass innerhalb der gesetzten Frist eine Überbauung noch nach den alten Regeln realisiert werden kann. Diejenigen Gestaltungspläne, die weiterhin bestehend bleiben, verlieren nach der Genehmigung der Ortsplanung bzw. nach der Übergangsfrist bis Ende 2023 ihre Anwendbarkeit und müssten mehrheitlich bei Bedarf überarbeitet werden.

Folgende Gestaltungspläne bleiben bis Ende 2023 weiterhin bestehen (siehe § 57 Abs. 4 § BZR):

- Gestaltungsplan «Bergstrasse» vom 17.06.2020 / 14.07.2021
- Gestaltungsplan «Ebnet» vom 30.08.1979
- Gestaltungsplan «Haltenried» vom 08.06.1978
- Gestaltungsplan «Kreuzmatte» vom 19.08.2015
- Gestaltungsplan «Obermatt-Süd» vom 27.02.1985
- Gestaltungsplan «Schönrüti» vom 28.03.1984
- Gestaltungsplan «Schwerzi-Nord» vom 29.09.1999
- Gestaltungsplan «Sentibühl» vom 20.10.1977
- Gestaltungsplan «Sentibühl Süd» vom 13.12.1995
- Gestaltungsplan «Spissen» vom 03.09.1997
- Gestaltungsplan «Tschädigen 4» vom 12.08.1998
- Gestaltungsplan «Weidobel» vom 23.06.1999

8.2.3 Bestehende Gestaltungsplanpflicht (-gebiete)

Für die folgenden Gebiet ist im rechtskräftigen Zonenplan bereits eine Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden, die auch weiterhin übernommen wird:

- Schönau, Parzellen Nrn. 150, 1918 und 2008
- Binzböschen, Parzellen Nr. 1264
- Golfplatz Meggen

Bei der Parzellen Nr. 150 (Wohnzone, W-D) im Gebiet «Schönau» handelt es sich um eine grössere, teilweise noch unüberbaute Fläche. Um eine sorgsame Entwicklung zu gewährleisten, wird die bestehende Gestaltungsplanpflicht beibehalten. Zur Sicherung einer geordneten Überbauung im noch unüberbauten Gebiet «Binzböschen» (Wohnzone, W-B) wird das Grundstück (Parzellen Nr. 1264) wie bisher einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Für Golfplätze verlangt der Kanton jeweils einen Gestaltungsplan mit den detaillierten Festlegungen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

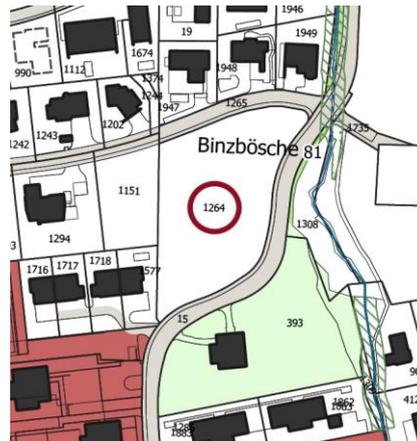


Abbildung 36: Beibehaltung Gestaltungsplanpflichtgebiet «Schönau»

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 37: Beibehaltung Gestaltungsplanpflichtgebiet «Binzböschen»

Die restlichen, heute bestehenden Gestaltungsplanpflichtgebiete werden im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung aufgehoben.

8.2.4 Neue Gestaltungsplanpflicht

Gebiet «Angelfluh»

Für das Gebiet «Angelfluh» (Parzellen Nrn. 285, 288, 290 und 973) wird im rechtskräftigen Zonenplan eine Bebauungsplanpflicht ausgeschieden, die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung in eine Gestaltungsplanpflicht umgewandelt wird (siehe Kapitel 7.10 und 10.3).

8.2.5 Darstellung im Zonenplan

Die Gestaltungsplanpflichtgebiete werden im Zonenplan hellblau umrandet dargestellt. Die weiterhin bestehenden und bis Ende 2023 rechtskräftigen Gestaltungspläne gemäss Kapitel 8.2.2 werden im Zonenplan nicht dargestellt.

8.3 Bebauungspläne

8.3.1 Aufhebung von bestehenden Bebauungsplänen

In Meggen bestehen aktuell 18 rechtskräftige Bebauungspläne. Das neue Planungs- und Baugesetz sieht vor, alle vorhandenen Bebauungspläne zu prüfen, ob diese noch zeitgemäss sind und ob sie allenfalls, wenn das Gebiet überbaut ist, aufgehoben werden können.

Nach der Überprüfung der bestehenden Bebauungspläne wurde entschieden, mit einer Ausnahme alle bestehenden Bebauungspläne und all ihre allfällig späteren Anpassungen im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung aufzuheben. Einzig der Bebauungsplan «Ruder- und Segelbootshafen Hintermeggen» bleibt weiterhin rechtskräftig. In diesem werden, gegenüber den anderen Bebauungsplänen, keine Definitionen wie z.B. Ausnützungsziffer oder Firsthöhen genannt, die in der neuen Baugesetzgebung nicht mehr geregelt sind. Auf eine Auflistung wird an dieser Stelle verzichtet, es wird auf § 57 Abs. 3 BZR verwiesen.

8.3.2 Bebauungspläne mit Übergangsfrist

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden nicht alle Bebauungspläne umgehend aufgehoben. Diejenigen Bebauungspläne, die weiterhin bestehend bleiben, verlieren nach der Genehmigung der Ortsplanung bzw. nach der Übergangsfrist bis Ende 2023 ihre Gültigkeit.

Folgende Bebauungspläne bleiben bis Ende 2023 weiterhin bestehen (siehe § 57 Abs. 4 BZR):

- Bebauungsplan «Fischerdörfli» vom 05.09.1983
- Bebauungsplan «Huob» vom 26.3.1985
- Bebauungsplan «Tschädigen 2» vom 24.06.1968
- Bebauungsplan «Schwerzi» vom 23.12.1986

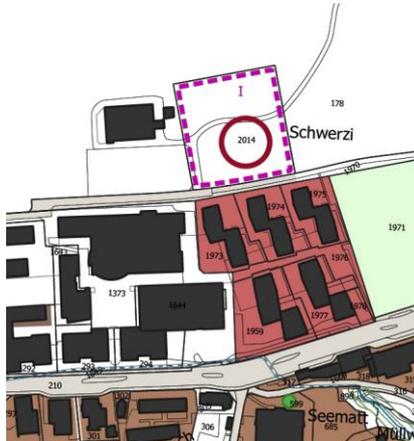
8.3.3 Bestehende Bebauungsplanpflicht (-gebiete)

Die bestehende Bebauungsplanpflicht in den Gebieten «Schwerzi» und «Bözmatt West (Ruder- und Segelbootshafen Hintermeggen)» wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung aufgehoben.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

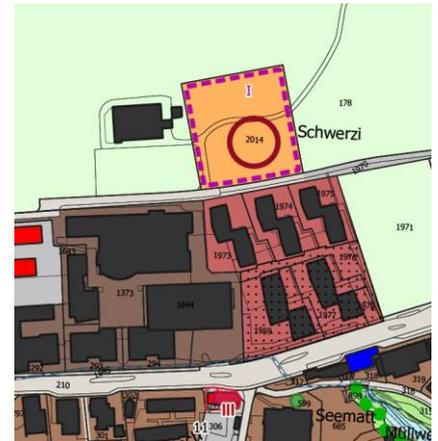
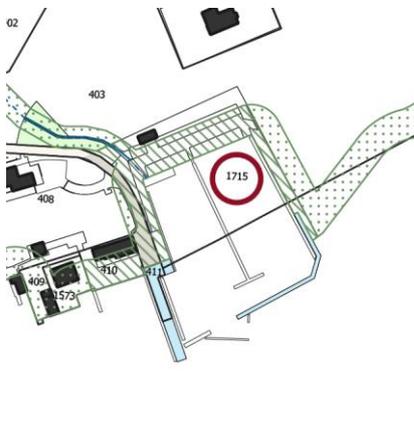


Abbildung 40: Aufhebung Bebauungsplanpflichtgebiet «Schwerzi»; die rot gestrichelte Linie verweist neu auf eine Sonderregelung

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 41: Aufhebung Bebauungsplanpflichtgebiet «Bözmatt West (Ruder- und Segelbootshafen Hintermeggen)»

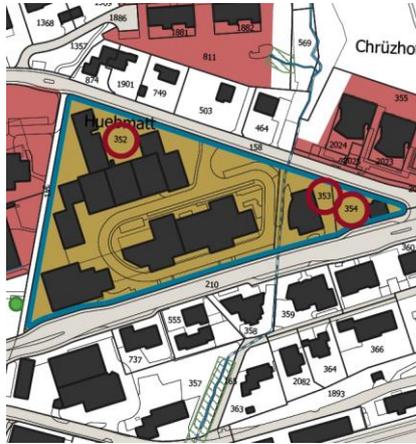
8.3.4 Neue Bebauungsplanpflicht

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wird im Gebiet «Hueb matt» ein Bebauungsplanpflichtgebiet ausgeschieden. Von der Massnahme betroffen sind die Parzellen Nrn. 352, 353 und 354 (siehe Kapitel 9.13 und 12.2.3).

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

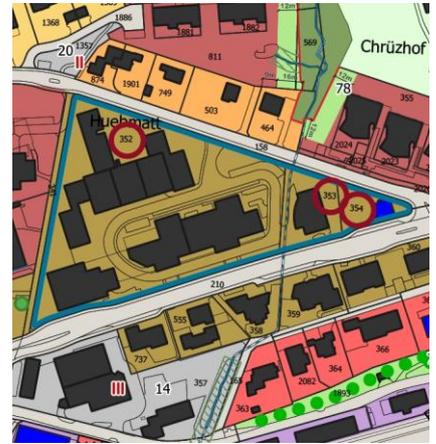


Abbildung 42: Neues Bebauungsplanpflichtgebiet «Hueb matt»

8.3.5 Darstellung im Zonenplan

Die Bebauungsplanpflichtgebiete werden im Zonenplan dunkelblau umrandet dargestellt.

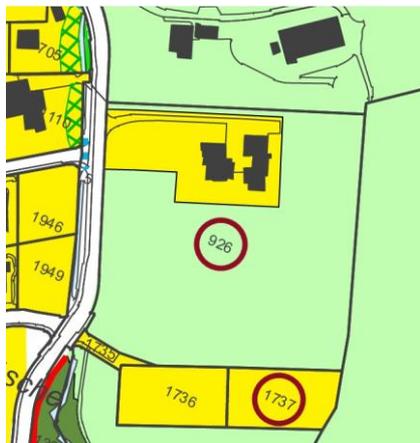
9. Umzonungen

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden diverse Umzonungen vorgenommen, welche in den nachfolgenden Kapiteln im Detail erläutert werden. Die Zonengrenzen fallen, wenn möglich und wo sinnvoll, auf die Parzellengrenzen.

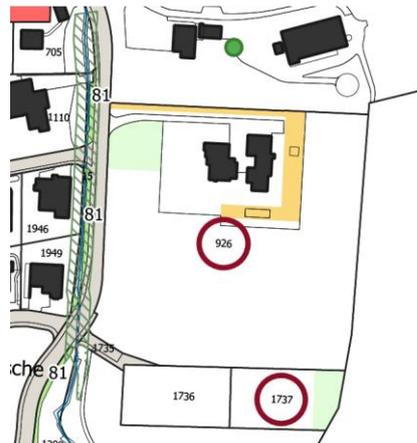
9.1 Umzonung im Gebiet «Binzbösche Ost»

Bei der Parzellen Nr. 926 ist eine Anpassung der rechtskräftigen Bauzone (Wohnzone B, W-B) angebracht, da sich der bestehende Swimmingpool ausserhalb der Bauzone befindet. Dies ist aus der teilweisen Rück- und Auszonung des Grundstücks entstanden und nicht aufgrund einer rechtswidrigen Handlung seitens des Grundeigentümers. Folglich wird einerseits eine Teilfläche östlich der Sentibühlstrasse (Parzellen Nr. 926, Landfläche von 619 m²) und andererseits eine Teilfläche der Parzellen Nr. 1737 (Landfläche von 365 m²) von der 2-geschossigen Wohnzone b (W2-b) in die Landwirtschaftszone (Lw) ausgezont. Die Summe dieser beiden Landflächen (Total 984 m²) dient der flächengleichen Kompensation für den Bereich der bestehenden Gartenanlage (östlich, nördlich und südlich des bestehenden schützenswerten Gebäudes).

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



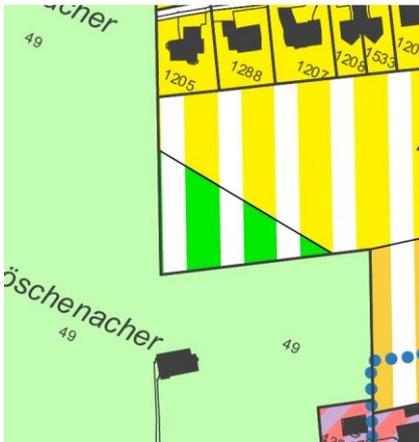
Abbildung 43: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Binzbösche Ost»

9.2 Umzonung im Gebiet «Binzböschchen West»

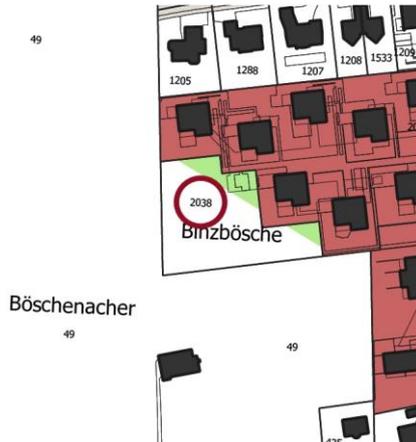
Der bestehende Gestaltungsplan «Binsböschchen Süd» wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung aufgehoben und die Liegenschaften werden der neuen Erhaltungszone (EZ) zugewiesen (siehe Kapitel 7.7 und 10.3). Die Parzellen Nr. 2038, die gemäss rechtskräftigen Zonenplan

mehrheitlich in der Grünzone (Gr) liegt, wird heute als Wiese und für unterirdische Bauten (Einstellhalle) genutzt. Sie verbleibt in der Allgemeinen Grünzone (Gr-A), in der die Bestimmungen gemäss § 22 BZR und Anhang 3 BZR gelten. Es wird lediglich eine geringfügige Zonengrenzkorrektur vorgenommen. Die Nutzungszonen werden auf Basis der AV-Daten der neuen Parzellengrenzen angepasst.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

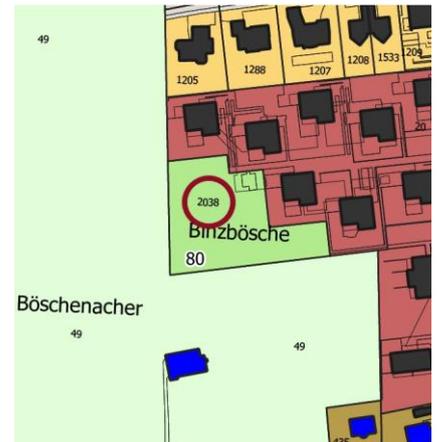


Abbildung 44: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Binzbösch West»

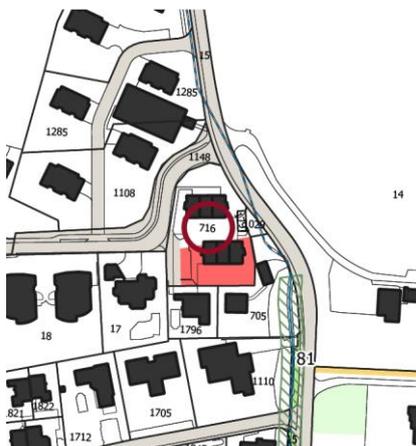
9.3 Umzonung im Gebiet «Säntibüel»

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan ist die Parzellen Nr. 716 im nördlichen Bereich der 3-geschossigen Wohnzone a (W3-a) und im südlichen Bereich der 2-geschossigen Wohnzone b (W2-b) zugewiesen. Des Weiteren gelten heute auf dieser Liegenschaft die planungsrechtlichen Bestimmungen des Gestaltungsplans «Obermatt-Ost». Aufgrund der realisierten Höhen der bestehenden Gebäude wird beabsichtigt, den südlichen Bereich in die Wohnzone D (W-D) umzuzonen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

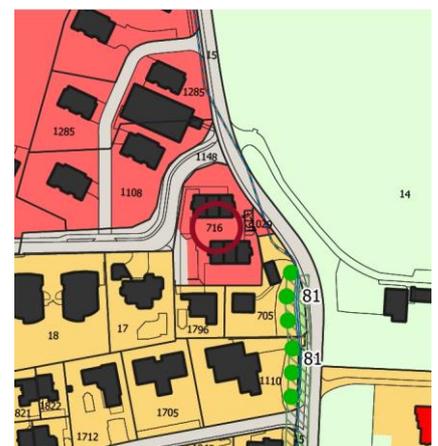
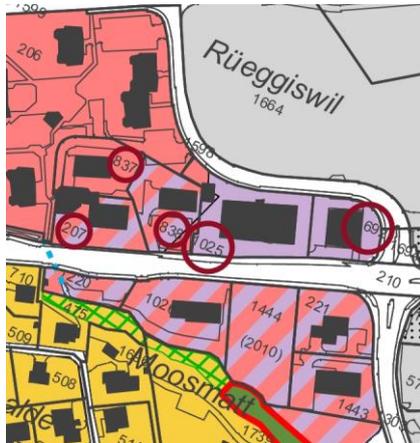


Abbildung 45: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Säntibüel»

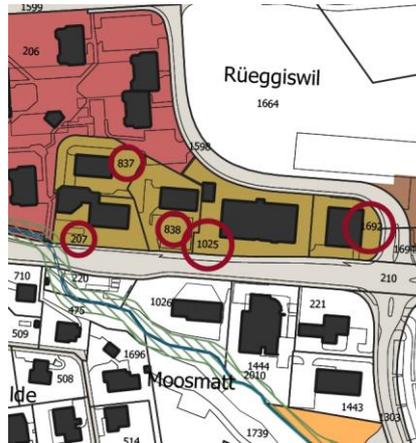
9.4 Umzonung im Gebiet «Flossenmatt-Rüeggiswil»

Im Gebiet «Flossenmatt-Rüeggiswil» erfolgt in einer Bautiefe ab der Kantonsstrasse eine Umzonung von der Arbeitszone, Ar (Parzellen Nrn. 1025 und 1692) bzw. der 3-geschossigen Wohnzone, W3 (Parzellen Nr. 837) in die Wohn- und Geschäftszone (WG). Die Parzellen gehören räumlich und erschliessungstechnisch zur Mischnutzung entlang der Hauptstrasse.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

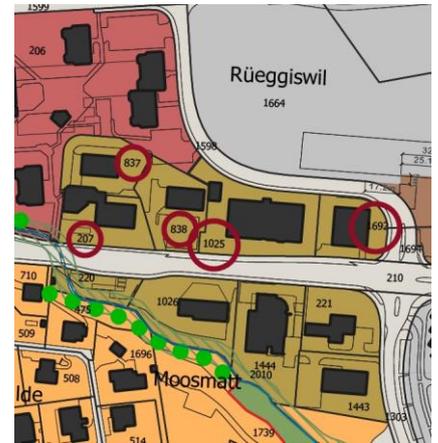
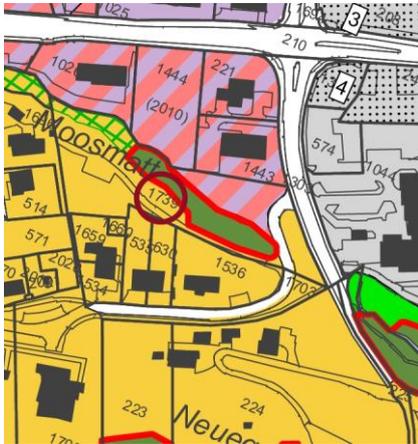


Abbildung 46: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Flossenmatt-Rüeggiswil»

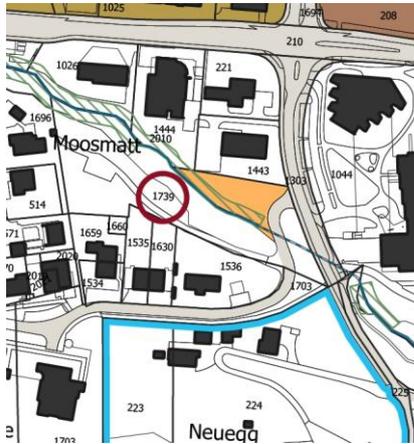
9.5 Umzonung im Gebiet «Moosmatt»

Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan wird die Parzellen Nr. 1739 im westlichen Bereich der 2-geschossigen Wohnzone c (W2-c) und im östlichen Bereich der 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone (WG3) zugewiesen. Die vorgesehene Mischnutzung liegt heute innerhalb des gesetzlichen Waldabstands und ist nicht zweckdienlich. Folglich wird der östliche Teil der Liegenschaft in die Wohnzone C (W-C) umgezont.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

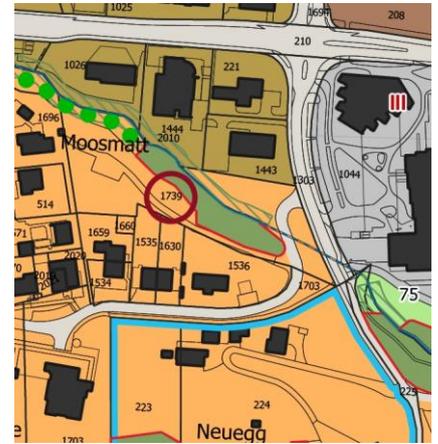


Abbildung 47: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Moosmatt»

9.6 Umzonung im Gebiet «Luzernerstrasse»

Entlang der Kantonsstrasse werden diverse Grundstücke von der 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone, WG-3 in die Zentrumszone (Ze) umgezont. Die bestehende Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) Nr. 3 wird auf Basis der Ergebnisse aus dem Projektwettbewerb «Luzernerstrasse» (siehe Kapitel 5.2) teilweise (Parzellen Nrn. 208 und 267 sowie Teilparzellen Nr. 647) und Nr. 5 (Parzellen Nr. 819) komplett in die neue Zentrumszone (Ze) umgezont. Für die heutigen öffentlichen Zonen besteht kein Bedarf; sämtliche kommunalen Bedürfnisse sind mit den übrigen Flächen der OeZ abgedeckt. Eine untergeordnete öffentliche Nutzung ist auch in der neuen Zentrumszone möglich.

Rechtskräftiger Zonenplan



Abbildung 48: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Luzernerstrasse»

Änderungsplan



Abbildung 49: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Luzernerstrasse»

Entwurf Zonenplan

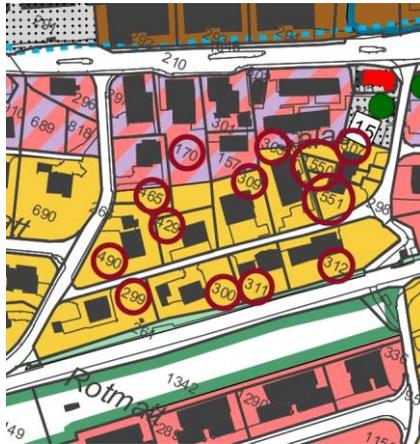


Abbildung 50: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Luzernerstrasse»

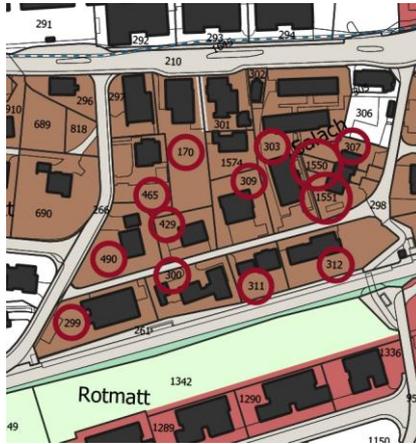
9.7 Umzonung im Gebiet «Büelmatt» und «Salach»

Das sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Gebiet zwischen der Kantonsstrasse und dem Bahnhof Meggen weist gemäss Masterplan «Zentrum Meggen» (siehe Kapitel 5.1) hohes Potenzial für die Innenentwicklung und Umstrukturierung auf. Entsprechend werden entlang der Kantonsstrasse diverse Grundstücke von der 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone, WG-3 in die Zentrumszone (Ze) umgezont (Parzellen Nrn. 265, 296, 297, 301, 302, 689, 818, 910, 972 und 1574). Weiter soll das Potenzial durch die Umzonung von der 2-geschossigen Wohnzone c (W2-c) in die neue Zentrumszone (Ze) weiter ausgeschöpft werden (Parzellen Nrn. 299, 300, 307, 309, 311, 312, 490, 429, 690, 691, 1550 und 1551 sowie die Teilparzellen Nr. 170, 303 und 465). Die neu, relativ offen formulierte Zonenbestimmung erfordert zur Sicherstellung von hohen qualitativen Anforderungen den Einbezug der Baukommission (vgl. Kapitel 7.5, Zentrumszone).

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

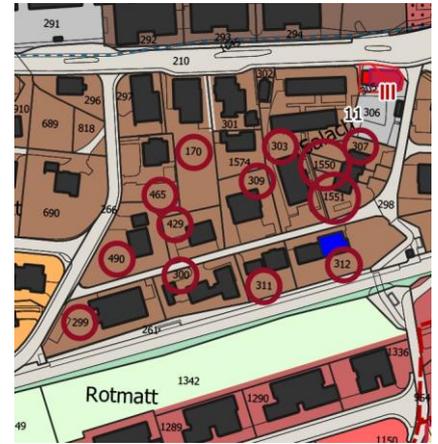


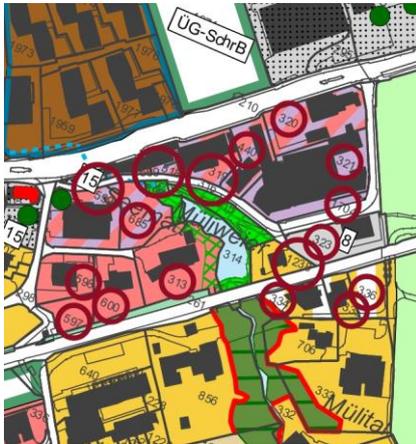
Abbildung 51: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Büelmatt» und «Salach»

9.8 Umzonung im Gebiet «Seematt-Mühleweiher-Mülital»

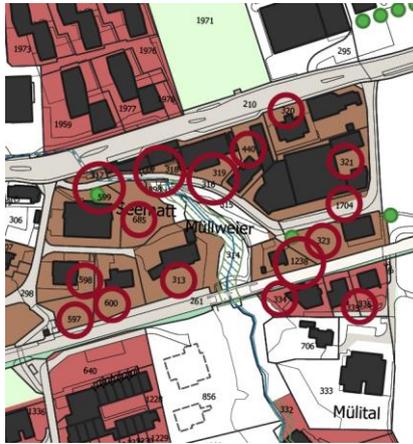
Auf Grundlage des Masterplans «Zentrum Meggen» (siehe Kapitel 5.1) und auf Basis der durchgeführten Testplanung «Mühleweiher» (siehe Kapitel 5.2) werden diverse Umzonungen vorgesehen. Einerseits erfolgt eine Umzonung der Parzellen Nrn. 597, 598, 600 und 313 von der 3-geschossigen Wohnzone b (W3-b) in die neue höherwertige Zentrumszone, Ze (siehe Kapitel 7.5). Andererseits wird das östlich vom Mühleweiher gelegene Gebiet von der Arbeitszone, Ar (Parzellen Nr. 321), der Zone für öffentliche Zwecke, OeZ Nr. 8 (Parzellen Nr. 323) und der 2-geschossigen Wohnzone c, W2-c (Parzellen Nr. 1238) ebenfalls der neuen Zentrumszone zugewiesen. Des Weiteren werden entlang der Kantonsstrasse diverse Grundstücke von der 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone, WG-3 in die Zentrumszone, Ze umgezont (Parzellen Nrn. 316, 317, 318, 319, 320, 440, 599, 685, 1669 und 1704). Aufgrund der offen formulierten Zonenbestimmung ist der Einbezug der Baukommission in dieser Nutzungszone zwingend. So wird sichergestellt, dass eine massgeschneiderte, qualitätsvolle und insbesondere ortsbildverträgliche Dichte festgelegt werden kann, die der zentralen Lage gerecht wird.

Heute gelten für die Parzellen Nrn. 334, 335 und 336 die planungsrechtlichen Bestimmungen des Gestaltungsplans «Mühleweg». Aufgrund der realisierten Höhenmasse werden die drei Liegenschaften von der 2-geschossigen Wohnzone c (W2-c), ES II in die Erhaltungszone (EZ), ES II umgezont.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

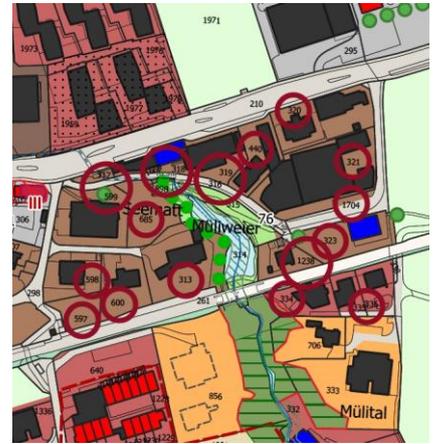
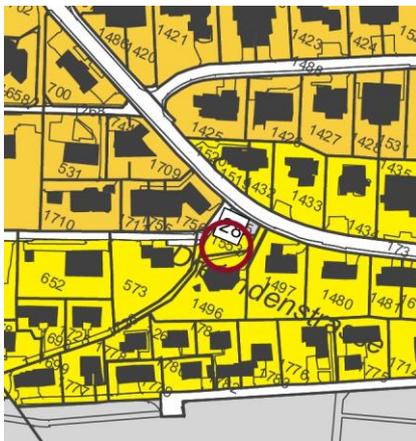


Abbildung 52: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Seematt-Mühleweiher-Mültal»

9.9 Umzonung im Gebiet «Dreilindenstrasse»

Im Gebiet «Dreilindenstrasse» wird die Parzellen Nr. 1553 von der 2-geschossigen Wohnzone b (W2-b) in die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) umgezont. Die neue Nutzungszone entspricht der heutigen effektiven Nutzung.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 53: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Dreilindenstrasse»

9.10 Umzonung im Gebiet «Chrüzmatte»

Bei den Parzellen Nrn. 678 und 2033 (ehem. Parz.-Nr. 371) erfolgte in Bezug auf die Radverkehrsanlage ein Landabtausch. In diesem Zusammenhang wird ein Teil der Parzellen Nr. 678 von der 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone (WG3) in die Arbeitszone (Ar) umgezont. Die Grenzen der Nutzungszonen basieren auf den neuen amtlichen

Vermessungsdaten. Der Bereich zwischen der Bahnhofstrasse und der SBB-Bahnlinie wird von der 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone (WG3) in die Allgemeine Grünzone (Gr-A) umgezont.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

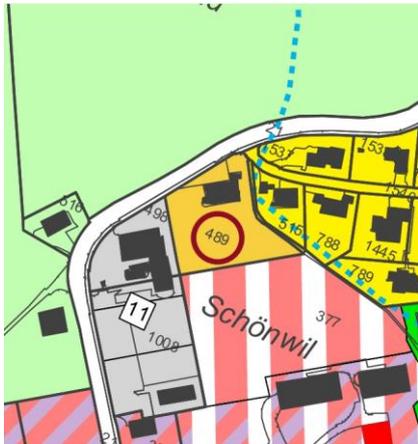


Abbildung 54: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Chrüzmatte»

9.11 Umzonung im Gebiet «Schönwil»

Die Parzellen Nrn. 377 und 2038 liegen gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan entlang der Kantonsstrasse in einer Wohn- und Geschäftszone (WG3). Zudem gilt heute der Gestaltungsplan «Schönwilpark Meggen 1». In einer zweiten Bautiefe gelten aktuell die planungsrechtlichen Bestimmungen der 3-geschossigen Wohnzone b (W3-b) und die des Gestaltungsplans «Schönwilpark Meggen 2». Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden die Gestaltungspläne aufgehoben und die beiden Liegenschaften der neuen Erhaltungszone (EZ) zugewiesen. Die östlich des Mettenwilbachs gelegene Bauzone ist heute der 2-geschossigen Wohnzone b (W2-b) zugewiesen und wird neu der Wohnzone B (W-B) zugeteilt. Das Quartier wurde ebenfalls im Rahmen eines Gestaltungsplans «Rainhof» entwickelt. Westlich der Parzellen Nr. 489 grenzt eine Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) an. Einzig für die Liegenschaft Nr. 489 basierten Entwicklungsabsichten im Gebiet «Schönwil» nicht auf einer Sondernutzungsplanung (z.B. Gestaltungsplan). Folglich konnten bisher auch keine Abweichungen von der baurechtlichen Grundordnung (Bau- und Zonenreglement) gemäss § 75 PBG geltend gemacht werden. In Anbetracht der bestehenden baulichen Dichte in den umliegenden Quartieren und im Sinne der inneren Verdichtung, ist eine Aufzonung der Parzellen Nr. 489 in die Wohnzone D (W-D) angebracht und aus raumplanerischen Überlegungen heraus vertretbar. Bei der Entwicklung der Liegenschaft gilt es zu berücksichtigen, dass das bestehende Gebäude gemäss kantonalem Bauinventar als «erhaltenswert» eingestuft ist.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

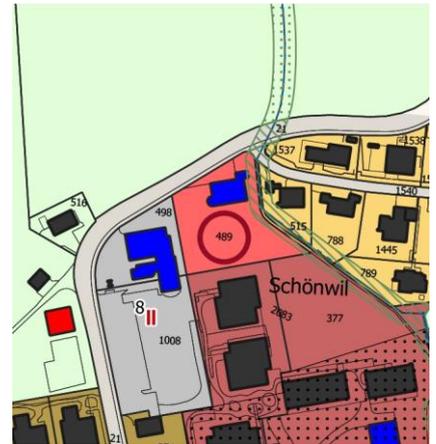


Abbildung 55: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Schönwil»

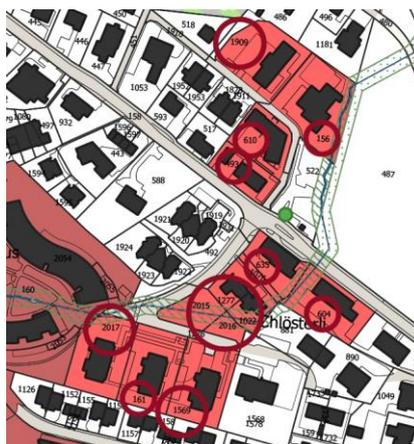
9.12 Umzoning im Gebiet «Chlösterli»

Die heute rechtskräftige 3-geschossige Wohn- und Geschäftszone (WG-3) im Gebiet «Chlösterli» wird in die Wohnzone D (W-D) umgezont. Dies betrifft die Parzellen Nrn. 156, 161, 493, 604, 610, 635, 1022, 1276, 1277, 1569, 1909, 2015, 2016 und 2017. Die Zuweisung in eine Zone für Wohnnutzung entspricht der heutigen effektiven Nutzung. Nebst der Wohnnutzung bleiben weiterhin auch Nutzungen für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern diese sich baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

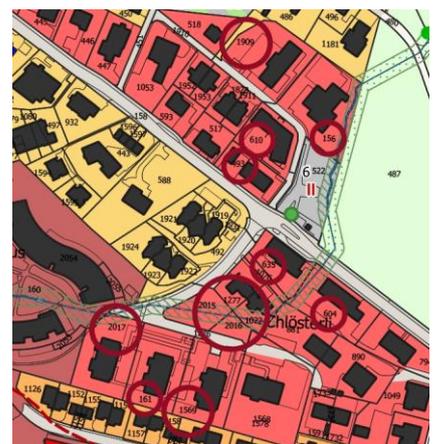
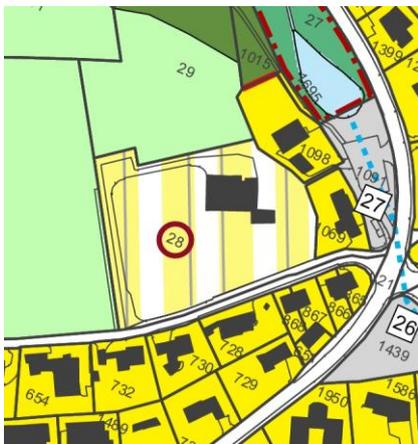


Abbildung 56: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Chlösterli»

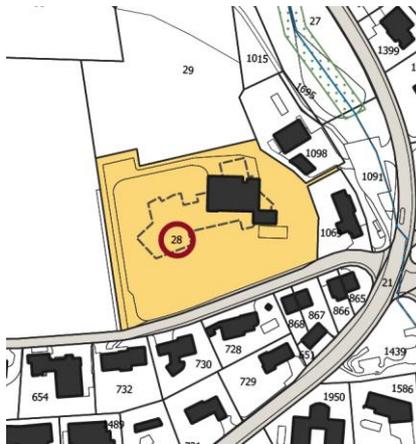
9.15 Umzonung im Gebiet «Tschädige»

Bei der Parzellen Nr. 28 handelt es sich um ein einzelnes Grundstück im Gebiet «Tschädige», auf dem die baupolizeilichen Bestimmungen gemäss der rechtskräftigen 2-geschossigen Wohnzone a (W2-a) zum Tragen kommen. Räumlich und erschliessungstechnisch gehört die Parzellen Nr. 28 jedoch zum Quartier «Tschädige». Im Sinne der inneren Verdichtung wird eine Umzonung in die Wohnzone B (W-B) vorgesehen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

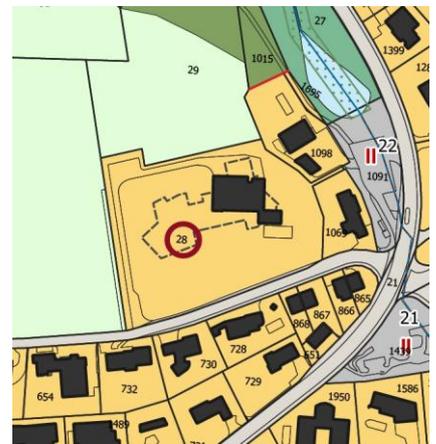


Abbildung 59: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Tschädige»

9.16 Gegenüberstellung von Ein- und Auszonungen

9.16.1 Auszonungen

Nachfolgend werden die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung vorgesehenen Auszonungen dokumentiert.

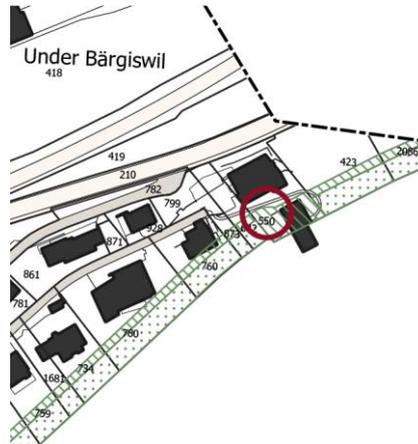
Gebiet «Letten»
(Parzellen Nr. 550)

Die Zuweisung der Fläche von 96.9 m² von der heute rechtskräftigen zweigeschossigen Wohnzone (W2-a) in das Übrige Gebiet A, Gewässer (ÜG-A-G) bei der Parzellen Nr. 550 entspricht planungsrechtlich einer Auszonung. Damit keine nachteilige Situation bezüglich der heute bestehenden Nutzungsmassen resultiert, wurden bei der Festlegung der neuen Nutzungsziffern geringfügige Reserven bei der Umrechnung der AZ zur ÜZ eingeführt. Somit werden solche Flächen, wie die mit der Auszonung verloren gegangene Nutzung, mit der neu festgelegten und entsprechend erhöhten Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) kompensiert. Mit dieser planerischen Umsetzung wird bei allen Bauten und Anlagen – bei denen eine Konzession vorliegt – ein einheitlicher Umgang im Sinne der Rechtsgleichheit gewährleistet bzw. sichergestellt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

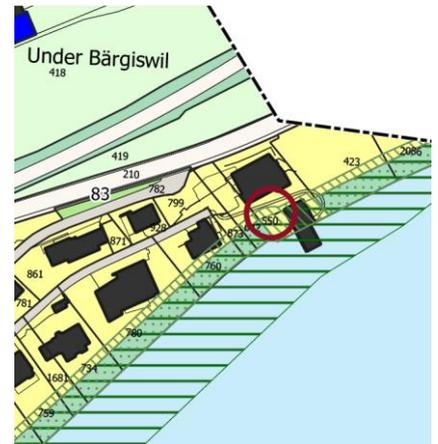


Abbildung 60: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Letten»

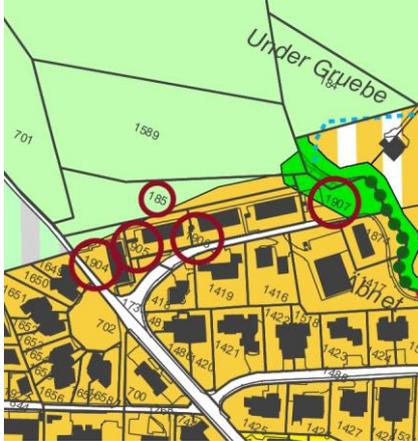
Gebiet «Ebnet-Nord»

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung wird der Gestaltungsplan «Ebnet-Nord» vom 14.04.1999 aufgehoben (siehe Kapitel 8.2.1) und das Gebiet «Ebnet-Nord» (Parzellen Nrn. 1904, 1905 und 1906) der Erhaltungszone (EZ) zugewiesen (siehe Kapitel 7.7). Der bestehende Spielplatz und die Erschliessungsanlagen auf der Parzellen Nr. 1907 liegen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters und werden gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan der 2-geschossigen Wohnzone b (W2-b) als auch der Grünzone (Gr) zugewiesen. Die derzeit gültige Zonenbegrenzung auf der Parzellen Nr. 1907 ist nicht nachvollziehbar und unter keinen Umständen zweckdienlich. Folglich wird die Parzellen Nr. 1907 ebenfalls der Erhaltungszone zugewiesen.

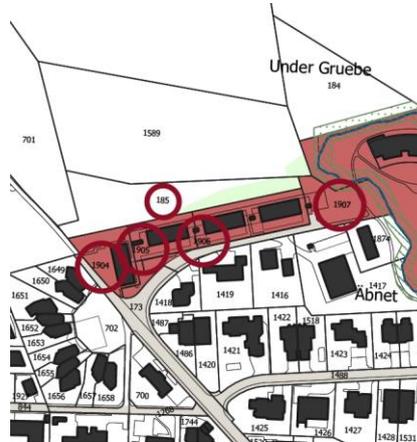
Die neu geschaffene Erhaltungszone besagt, dass sie dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung der bestehenden Bauten dient. Ersatzneubauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamthöhen zulässig. Die Frei- und Aussenräume sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten. Die mit der heute bestehenden Grünzone beabsichtigten Ziele sind damit wie bisher gesichert.

Nebst der neu festgelegten Erhaltungszone (EZ), wird auch eine Um- bzw. Auszonung von der 2-geschossigen Wohnzone b (W2-b, Landfläche ca. 602.3 m²) und der allgemeinen Grünzone (Gr-A, Landfläche ca. 203.7 m²) in die Landwirtschaftszone (Lw) getätigt (Parzellen Nrn. 185 und 1589). Zugleich werden die Parzellen Nrn. 1904 und 1905 von der Lw (=Nicht-Bauzone) in die EZ (=Bauzone) eingezont (Landfläche ca. 307.1 m²). Es handelt sich um eine Umlagerung der Bauzone (Flächenbilanz der Aus- und Einzonung: - 498.9 m²).

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

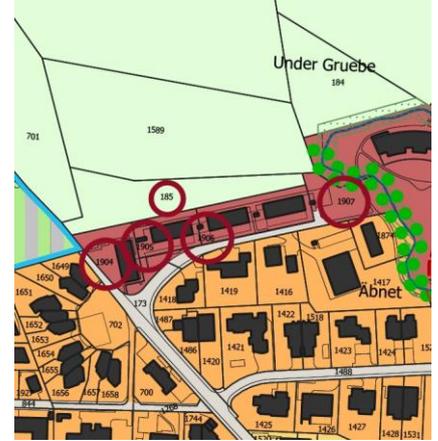
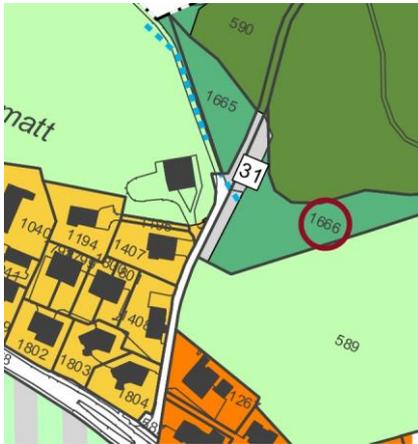


Abbildung 61: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Ebnet-Nord»

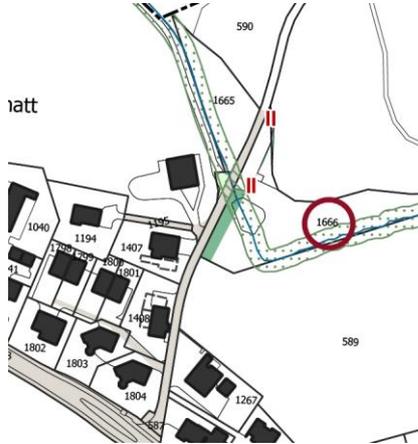
Gebiet «Buechmatt»

Im Gebiet «Buechmatt» (Parzellen Nr. 1666) wird südlich des bestehenden Parkplatzes eine Teil-Auszonung von der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) in die Naturschutzzone I (Ns-I) vorgenommen. Gemäss den rechtskräftigen Nutzungsbestimmungen in der OeZ (Zone 31) ist heute auf der auszuzonenden Fläche eine Parkplatznutzung zulässig. Aufgrund des bestehenden Fließgewässers (inkl. der zonenübergreifenden Teichanlage) und der unmittelbar angrenzenden Ns-I, ist diese Nutzungsart im südlichen Bereich der OeZ nicht mehr zweckmässig. Zudem wurde im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung «Festlegung Gewässerraum» auf einer Teilfläche eine der Grundnutzung überlagernde Grünzone Gewässerraum (Gr-G) festgelegt. Des Weiteren wird eine Zonengrenzkorrektur vorgenommen, denn der Parkplatz grenzt nördlich nicht an den Wald. Entsprechend ist auch keine statische Waldgrenze gemäss Art. 13 WaG erforderlich. Die Nutzungszone bzw. die Zone für öffentliche Zwecke wird auf Basis der AV-Daten (Bodenbedeckung) korrigiert. Es wird beabsichtigt, den Streifen zwischen Wald und Parkplatz nicht zur Bauzone zuzuschlagen, sondern die Fläche im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung der Naturschutzzone I (Ns-I), ES III zuzuweisen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

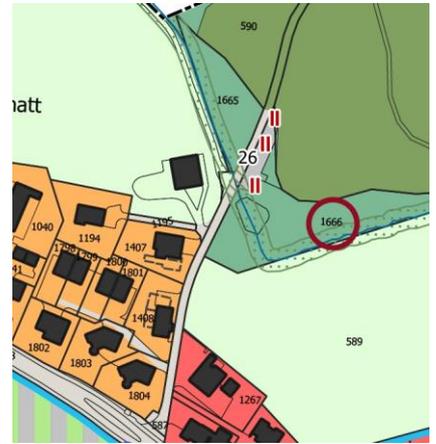


Abbildung 62: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Buechmatt»

9.16.2 Einzonungen

Nachfolgend werden die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung vorgesehenen Einzonungen dokumentiert.

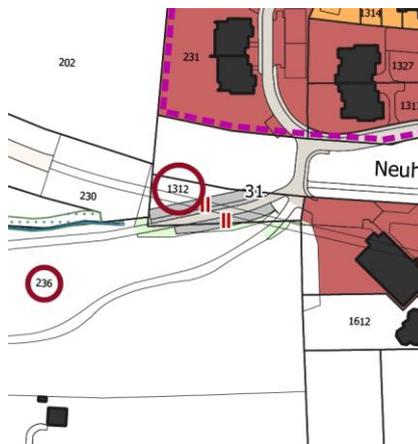
Gebiet «Neuhöfli-Lerchenbüel»

Im Gebiet «Neuhöfli-Lerchenbüel» (Parzellen Nrn. 236 und 1312) wird eine Einzonung von der Landwirtschaftszone (LWZ) in die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) vorgenommen. Ziel ist es, dass der bestehende Parkplatz «Neuhöfli-Meggenhorn» einer zonenkonformen Nutzungszone zugewiesen wird. Die neue Bauzone grenzt nicht an den Wald an. Folglich ist keine statische Waldgrenze gemäss Art. 13 WaG erforderlich. Der schmale Streifen zwischen den Parkplätzen und dem Wald wird der Landwirtschaftszone (Lw) zugewiesen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

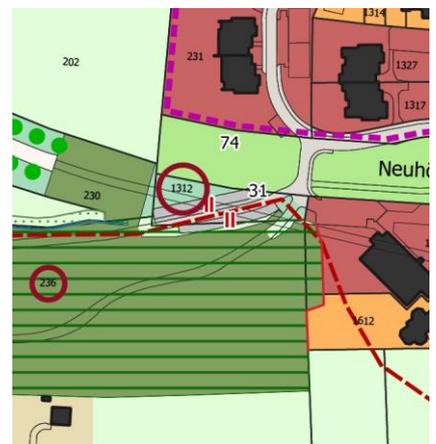


Abbildung 63: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Neuhöfli-Lerchenbüel»

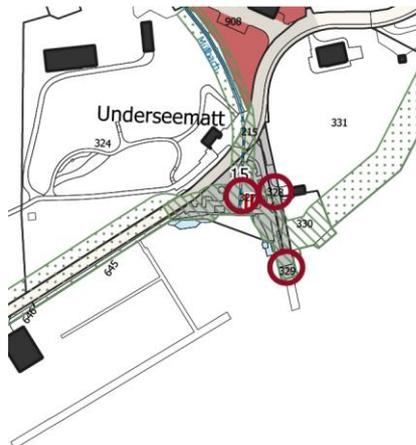
Gebiet «Underseematt»

Im Gebiet «Underseematt» (Parzellen Nrn. 327, 328 und 329) wird in Analogie der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) Nr. 16 «De Buhl-Weg» und 17 «Seacher-Platz» eine Einzonung von der Parkzone (Pa) in die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) Nr. 15 «Fridolin-Hofer-Platz» vorgenommen. Ziel ist es, dass die bestehende Freizeit- und Erholungsanlage am Ufer des Vierwaldstättersees im Sinne des Art. 3 Abs. 2 lit. C RPG (öffentlicher Zugang und Begehung entlang von See- und Flussufern erleichtern) einer zonenkonformen Nutzungszone zugewiesen wird. Die mit der Einzonung in Verbindung stehende Anpassung bezüglich des Gewässerraums (Freihaltezone Gewässerraum, Fr-G vs. Grünzone Gewässerraum, Gr-G) wird in Kapitel 13.1.1 abgehandelt.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 64: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Underseematt»

9.16.3 Gegenüberstellung

Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans Luzern muss die Gemeinde Meggen Einzonungen, welche die Kapazität des Zonenplans erhöhen, mindestens flächengleich kompensieren. In der Gemeinde Meggen werden im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung jedoch keine Einzonungen getätigt, die für die Kapazitätsberechnung des Zonenplans relevant sind.

10. Änderungen im Bau- und Zonenreglement

10.1 Verhältnis zum neuen Planungs- und Baugesetz

Der Kanton Luzern ist dem Konkordat der gesamtschweizerischen Bau-rechtsharmonisierung (IVHB) beigetreten. Infolgedessen hat der Kanton sein Baugesetz grundlegend revidiert. Das revidierte Baugesetz trat im Januar 2014 in Kraft. Darin wird von den Gemeinden verlangt, verschiedene Anpassungen in den Zonenbestimmungen vorzunehmen. Künftig verzichtet der Kanton auf die Festlegung von Geschossezahlen. Die bisherigen Unter-, Voll- und Dachgeschosse werden durch die Angabe der Gesamthöhe ersetzt. Dabei sollen die gleichen Höhen ermöglicht, jedoch mehr Freiheiten bei der Anordnung der Geschosse gewährt werden. Zudem wird die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) durch die Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt.

10.2 Generelle Anpassungen im Bau- und Zonenreglement

Sämtliche Paragraphen des Bau- und Zonenreglements (BZR) wurden im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung geprüft und bei Bedarf angepasst. Es wurde festgestellt, dass zahlreiche Bestimmungen im rechtskräftigen BZR nicht mehr dem übergeordneten Recht entsprechen. Die Prüfung hat ebenfalls gezeigt, dass auf Gemeindeebene neue sowie zusätzliche Aspekte geregelt werden müssen.

Insbesondere werden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Auf die Hinweise des geltenden übergeordneten Rechts (Planungs- und Baugesetz resp. -verordnung) wird grundsätzlich verzichtet. Der Aufbau des BZR wird angepasst und nach Thema geordnet.
- Da gewisse Paragraphen in übergeordneten Gesetzen, insbesondere dem PBG, bereits enthalten sind, können diese im BZR der Gemeinde Meggen ersatzlos gestrichen werden.
- Die Bestimmungen der Bauzone werden aufgrund der hohen Komplexität nicht mehr in einer zusammenfassenden Tabelle dargestellt. Im BZR wird unter Kapitel 2 «Bauzonen» für jede Zone in separaten Paragraphen eine Übersicht erstellt.

10.3 Die Paragraphen des Bau- und Zonenreglements im Detail

Ingress

Der Ingress führt die neusten gesetzlichen Grundlagen auf, welche das Bau- und Zonenreglement legitimieren respektive veranlassen.

§ 1 Zuständigkeit (überarbeitet)

Dieser Paragraph regelt die Zuständigkeiten in der Gemeinde. Durch die Formulierung von Absatz 3 («die Gemeinde») muss das BZR bei einer Kompetenzdelegation durch den Gemeinderat (z.B. an das Bauamt oder an eine andere zuständige Stelle) nicht überarbeitet werden.

§ 2 Bauen mit Qualität (neu)

Absätze 1 und 2

Der Absatz 1 hält fest, dass die Gemeinde auch weiterhin ein qualitätsvolles Bauen als unerlässlich erachtet. In Absatz 2 sind mögliche Aspekte aufgelistet, die situationsbezogen und nicht kumulativ jeweils bei Bauprojekten geprüft werden. Damit wird den Bauwilligen und Baufachleuten dargelegt, worauf bei der Projektierung zu achten ist und was sie im Baugesuch nachzuweisen haben. Bauen wird hier sehr breit als «Veränderung im Lebensraum» verstanden, so dass die thematische Bandbreite der Aspekte sehr viele Bereiche umfasst.

Absatz 3

Mit diesem Absatz kann die Gemeinde Gesamtkonzepte und Qualität im Verfahren verlangen, wenn dies aufgrund der quartier-, orts- und landschaftsbildprägenden Auswirkungen eines Vorhabens erforderlich ist. Dies gibt der Gemeinde die Möglichkeit dann einzugreifen, wenn die Qualität der Planung nicht den Erwartungen entspricht oder bereits im Vorneherein, wenn ein Sondernutzungsplan und/oder ein qualitätssicherndes Verfahren noch nicht im Zonenplan enthalten ist und als notwendig erachtet wird. Auf die Aufzählung des Bebauungsplans wird gemäss Vorgabe des Kantons verzichtet, da Bebauungspläne gemäss PBG in der Planungshoheit der Gemeinde liegen und somit ohnehin jederzeit erarbeitet werden könnten.

Absatz 4

Auf Antrag des Kantons ist der Begriff «quartier-, orts- und landschaftsbildprägend» näher zu definieren, was mit diesem Absatz erfolgt.

§ 3 Baukommission (neu)

Absatz 1

Oft sind durch die zuständige Stelle bei Baubewilligungen komplexe Gestaltungsfragen zu beurteilen. Um eine qualitätssichernde und gleichzeitig einheitliche Praxis zu etablieren, ist eine Beratung der Gemeinde durch unabhängige Fachpersonen unerlässlich. Nicht zuletzt auch darum, da mit dem neuen Bau- und Zonenreglement vermehrt flexible Zonenbestimmungen geschaffen werden (insbesondere Verzicht auf eine Überbauungsziffer an zentralen Lagen). Die Fachgremien in der Ortsentwicklung bewähren sich in anderen Luzerner Gemeinden schon seit längerem.

Der Absatz 1 regelt, in welchen Zonen, bei welcher Art von Verfahren und bei welchen Bauten der Beizug der Baukommission zwingend ist. Die Aufwände der Baukommission können gemäss § 54 BZR den Projektverfassenden oder Grundeigentümerschaften in Rechnung gestellt werden. Den massgebenden Stundenansatz legt die Gemeinde fest.

Absatz 2	Die Gemeinde kann die Baukommission bei Bedarf in weiteren Gebieten beiziehen. Absatz 2 verdeutlicht dies und grenzt sich somit von Absatz 1 ab, bei dem der Beizug zwingend erfolgen muss.
Absatz 3	Die Beurteilung und Beratung umfassen planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes.
Absatz 4	Im Gegensatz zu traditionellen (Bau-) Kommissionen ist die Baukommission der Gemeinde Meggen nicht politisch, sondern aus sachverständigen Fachpersonen zusammengesetzt, welche insbesondere die Bereiche Architektur und Städtebau, Landschaftsarchitektur sowie Raumplanung abdecken. Bei Bedarf können weitere Fachbereiche, insbesondere zur Energie und Klimaadaptation, die Baukommission beratend ergänzen. Die Baukommission ist keine eigenständige Behörde. Sie erstellt eine Beurteilung zuhanden der Genehmigung durch den Gemeinderat. Die Beurteilungen gelten als Empfehlungen.
Absatz 5	Im Sinne der Verfahrenseffizienz kann auf die Stellungnahme der Baukommission in Fällen gemäss Absatz 1 verzichtet werden, wenn es sich z.B. um Bagatellfälle oder um Vorhaben ohne quartier- und ortsbildprägende Wirkung handelt.

§ 4 Koordination bei Planungsbeginn (neu)

Bauvorhaben müssen gemäss diesem neuen Paragraphen frühzeitig mit der Gemeinde koordiniert werden. Dies soll das Verfahren erleichtern und frühzeitig Rahmenbedingungen klären. Dies ist vor allem dort «zwingend», wo eine frühzeitige Begleitung durch die Baukommission sinnvoll ist (vgl. § 3 Abs. 1 BZR). Die Gemeinde ist sich bewusst, dass dieses Vorgehen streng rechtlich nicht eingefordert werden kann. Die Bauherrschaften werden damit aber deutlich darauf hingewiesen, dass dieses Vorgehen sinnvoll ist.

§ 5 Qualitätsverfahren (neu)

Absatz 1	Die Gemeinde kann gemäss § 2 Abs. 3 qualitätssichernde Verfahren verlangen. Gemäss § 37 BZR hat die Grundeigentümerschaft bei Gestaltungsplänen mittels qualitätssichernder Verfahren die Möglichkeit, allenfalls grössere Abweichung zur Normalbauweise zu erreichen. Dieser Absatz definiert was unter einem qualitätssichernden Verfahren zu verstehen ist und regelt, wie ein solches Verfahren durchzuführen ist. Wichtig ist, dass die Gemeinde in allen Schritten involviert ist und so darauf achten kann, dass ein faires Verfahren mit hoher Qualität durchgeführt wird.
Absatz 2	Die Gemeinde kann sich an Qualitätsverfahren beteiligen (finanziell, Mitbestimmung eines Verfassenden oder bei geänderten Verhältnissen ein neues Qualitätsverfahren verlangen). Dadurch hat die Gemeinde situationgerechte Möglichkeiten, Qualität sicherzustellen.

§ 6 Zulässige Höhen (neu)

Absätze 1 bis 3

Dieser Paragraph legt anstelle der bisherigen Geschossezahlen die Berechnungsweise der Höhen fest. Er definiert die Gesamthöhe, die talseitige Fassadenhöhe und den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Eine detaillierte Erläuterung dazu findet sich in Kapitel 6.3.

Mit der talseitigen Fassadenhöhe und dem «höchsten Punkt der Dachkonstruktion» wird eine «umhüllende Linie resp. Fläche» definiert, innerhalb derer ein Gebäude frei erstellt werden kann. Die bisherige Geschosshöhe mit Unterteilung in Vollgeschosse, Dach- und Untergeschosse entfällt.

Absatz 4

Im Grundansatz soll mit der talseitigen Fassadenhöhe gleichzeitig auch die gesamte Höhe eines Gebäudes festgelegt werden. Da die Definition «höchster Punkt der Dachkonstruktion» die Dachhaut (Bedeckung, Begrünung usw.) nicht beinhaltet, darf gemäss § 34 PBV die «Oberkante der Dachfläche» mit Ausnahme bei Flachdächern noch 50 cm über den massgebenden Höhen (Gesamthöhe, Fassadenhöhe) liegen.

§ 7 Abgrabungen am Gebäude (neu)

Absatz 1

Da die Höhen neu ab gewachsenem Terrain und nicht mehr ab dem tiefergelegten Terrain gemessen werden, müssen Abgrabungen so geregelt werden, dass nicht mittels grosser Abgrabungen Mehrnutzungen durch freigelegte Geschosse ermöglicht werden. Die neue Regelung bewirkt, dass die Höhen faktisch wieder wie bisher auch das tiefergelegte Terrain berücksichtigen. Eine detaillierte Erläuterung dazu findet sich in Kapitel 6.3.2.

Absatz 2

Für den Fall, dass das talseitige Terrain belassen würde, aber das dahinter liegende Terrain zugunsten einer Optimierung der Nutzung abgegraben würde, könnte die Bestimmung gemäss Absatz 1 umgangen und zusätzliche Geschosse freigelegt werden. Die vorliegende Regelung verhindert dies: Da die Abgrabungen an den übrigen Fassaden nicht tiefer liegen dürfen als an der talseitigen Fassade, bestimmt die talseitige Abgrabung das maximale Niveau aller Abgrabung. Um an den Seitenfassaden Ein- und Ausfahrten zur Einstellhalle/Garage⁶, ergänzende Kellerzugänge und Notausgänge sowie Lichtschächte zu ermöglichen, werden die dafür notwendigen Abgrabungen von dieser Regelung ausgenommen, sofern sich diese auf das technisch erforderliche Minimum beschränken. Mit dieser liberalen Regelung kann theoretisch ein Gebäude allseitig freigelegt werden, was aber bezüglich Höhenlage des Gebäudes kein Vorteil ergibt. Zudem führt das in steileren Lagen zu erheblichen Erdverschiebungen und Böschungen, die durch eine notwendige Staffelung von Stützmauern sehr viel Gelände beanspruchen würde.

6. Unter dem Begriff «Garage» wird eine Einstellhalle in einfacher Form verstanden.

Absatz 3

Da nur diejenigen Bauteile zur Überbauungsziffer gerechnet werden, die über das massgebende Terrain hinausragen, wäre es bei Abgrabungen möglich, mit Anbauten unterhalb des massgebenden Terrains Bauten und Bauteile zu realisieren, die nicht angerechnet werden müssten. Um diesen Anreiz zu beseitigen, darf der realisierte Fussabdruck gemäss ÜZ 1 bis 3 für Hauptnutzflächen auch unterhalb des massgebenden Terrains nicht grösser als der zulässige sein. Davon ausgenommen sind Neben-nutzflächen.

Absatz 4

Je nach Höhenlage der Erschliessungsstrasse kann es notwendig sein, die Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen/Garagen talseitig und den Hauseingang tiefer zu legen. Dabei soll die zulässige Höhe aber nicht «gestraft» werden. Folglich wird in diesem Absatz definiert, dass die hier definierten Hauseingänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen/Garagen bis 6.50 m nicht zu einer Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe führen. Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe sowie der Gesamthöhe gemäss Abs. 1 kommt bei Lichtschächten und Notausgängen ebenfalls nicht zur Anwendung.

§ 8 Terrassenhäuser (neu)

Mit dem Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer wird die Realisierung von Terrassenhäusern ohne spezielle Regelung im Bau- und Zonenreglement kaum mehr möglich sein. Dieser Paragraph regelt daher die Zulässigkeit von Terrassenhäusern, ihren Rückversatz, die Anzahl zulässiger Gebäudestufen, die Überbauungsziffer und die Gesamthöhe.

Mit dem Verschieben von Geschossen wird die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) erhöht, ohne dass dabei aber die Nutzfläche vergrössert wird. Mit einem Terrassenhaus soll gleich viel Nutzung ermöglicht werden, wie ein vergleichbares Objekt, bei dem die Geschosse nicht versetzt werden. Deshalb werden sie auf drei mit Hauptnutzflächen belegte Geschosse beschränkt (Normalbauweise talseitige Fassadenhöhe von 10.5 m ergibt drei nutzbare Geschosse) und weiteren Regelungen unterworfen.

In Anlehnung an die Regelung zu den Einstellhallen gemäss § 13a PBV soll sich die zonengemässe Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) um das Mass des talseitigen Rückversatzes automatisch erhöhen. Die bergseitig entstehende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche soll dabei maximal um das Mass der Fläche des talseitigen Rückversatzes automatisch erhöht werden. So kann sichergestellt werden, dass Terrassenhäuser gegenüber anderen Bauformen nicht bevorteilt werden. Ist der bergseitige Rückversatz grösser, muss die «überschiessende» Fläche ebenfalls zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt werden. Wegen der Gleichbehandlung mit anderen Bauformen bezüglich Nutzfläche darf es zudem nicht zulässig sein, dass der Raum unter den bergseitigen Rückversätzen genutzt wird. Dies wären dann zwar grösstenteils gefangene Räume ohne natürliche

bestehenden Reihenhäusern gemäss § 9 Abs. 7 BZR – gefördert. Die Anwendung dieser Möglichkeit ist freiwillig. Dieser Paragraph bezieht sich auf Wohnzonen, in welchen nicht im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut wird.

§ 11 Mindestnutzungen (neu)

Die Festlegung von Mindestnutzungen in den «höherwertigen» Zonen wie der Kernzone, der Zentrumszone, der Wohn- und Geschäftszone sowie der Wohnzone W-D zielen auf einen haushälterischen Umgang mit dem Boden ab. In diesen Zonen sind bei Neubauten pro Gebäude mindestens drei Wohneinheiten zu realisieren. Der Bau von neuen Einfamilienhäusern (Gebäude mit weniger als drei Wohnungen) wird in diesen Zonen damit explizit ausgeschlossen. Bei kleinen oder ungünstig begrenzten Parzellen, bei denen die Realisierung von mindestens drei Wohnungen nicht möglich oder unverhältnismässig ist, kann die Gemeinde Ausnahmen zulassen, ebenso für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen oder bei Aufteilung auf mehrere Baukörper.

§ 12 Kernzone Ke (überarbeitet)

Die Kernzone (Ke) dient der massvollen Verdichtung entlang der Kantonsstrasse. Sie verfügt über keine Überbauungsziffer. Stattdessen ist ortsbaulich durch die Gemeinde zu definieren, welche Dichte im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen möglich ist. Die Gemeinde kann Gesamthöhen von bis zu 17.0 m zulassen, wobei weitere Abweichungen von diesem Mass durch Gestaltungs- und Bebauungspläne nicht zulässig sind. Des Weiteren werden hohe Qualitätsanforderungen, insbesondere bzgl. Gestaltung, Eingliederung, Nutzungsdichte und Freiraum gelegt.

§ 13 Zentrumszone Ze, Wohn- und Geschäftszone WG (neu)

Die neue Zentrumszone (Ze) sowie die Wohn- und Geschäftszone (WG) dienen der massvollen Verdichtung entlang der Kantonsstrasse. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Kultur und Freizeit sowie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Es werden hohe Qualitätsanforderungen, insbesondere bzgl. Gestaltung, Eingliederung, Nutzungsdichte und Freiraum gelegt.

Bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten entlang der Kantonsstrasse müssen die strassenseitigen Fassaden funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein. Im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse werden in einer ersten Bautiefe publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen. Auf die Strasse hin orientierte Wohnungen sind hier nicht zulässig. Aufgrund der topografischen Verhältnisse wird entlang der

Kantonsstrasse das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain festgelegt. Bei Abgrabungen gemäss § 7 BZR reduziert sich die Gesamthöhe nicht. Dies gilt allerdings nur im Bereich Kantonsstrasse für die erste Bautiefe bis max. 30.00 m.

§ 14 Wohnzonen W-A, W-B, W-C und W-D (neu)

Die baupolizeilichen Masse der Wohnzonen werden in der Tabelle in § 14 festgelegt. In allen Wohnzonen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II.

Wohnzone W-A

Die Wohnzone (W-A) umfasst das Gebiet südlich der Bahnlinie (ehem. W2-a). Es handelt sich um typische Villen- und Einfamilienhausgebiete. Es wird eine Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 9.5 m festgelegt.

Wohnzonen W-B und W-C

Die Wohnzonen W-B und W-C umfassen grob zusammengefasst die typischen Einfamilienhausgebiete (ehem. W2-b und W2-c). Für diese Zonen werden eine Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 10.5 m festgelegt.

In den Wohnzonen W-B und W-C darf ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans zudem bei bestehenden Bauten oder bei Ersatz- oder Neubauten mit Ausnahme bei Terrassenhäusern gemäss § 8 BZR und bestehenden Reihenhäusern gemäss § 9 Abs. 7 BZR zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung errichtet wird (vgl. § 10 BZR).

Wohnzone W-D

Die ehemaligen dreigeschossigen Wohnzonen W3-a und W3-b werden neu zur Wohnzone D (W-D) zusammengefasst. Diese Vereinheitlichung steht nicht im Widerspruch zu einer qualitätsvollen und behutsamen Weiterentwicklung der Quartiere, denn die beiden Zonen unterscheiden sich heute einzig in ihrer maximal zulässigen Ausnützungsziffer von 5 %. Die Berechnung der Nutzung orientiert sich dabei am jeweils dichter zu überbauenden Zonentyp. In der Wohnzone D (W-D) wird der Wohnbau mit vier voll nutzbaren Geschossen als zukunftsweisende Wohnform angesehen. Für diese wird eine Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 13.5 m festgelegt.

§ 15 Erhaltungszone EZ (neu)

Absätze 1 und 2

Die Erhaltungszone (EZ) in der nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig sind dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung von bestehenden Bauten. Werden Ersatzneubauten realisiert, dürfen diese die realisierten Gesamthöhen sowie die anrechenbaren Gebäudeflächen nicht übersteigen.

Absatz 3

Für die Erhaltungszone «Gottliebe» müssen zudem die strassenseitigen Fassaden funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein. Im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse sind in erster Bautiefe keine auf die Strasse orientierten Wohnungen gestattet.

Absatz 4

Wird für Neu- und/oder Ersatzbauten von der heutigen Bebauungsstruktur abgewichen, stehen die entsprechenden Planungsmittel wie beispielsweise der Bebauungsplan und/oder eine Zonenplanänderung offen.

§ 16 Arbeitszone Ar (überarbeitet)

Die heute rechtskräftige Arbeitszone ist für Betriebe mit einer max. Fassadenhöhe von 11.50 m und max. Firsthöhe von 13.50 m bestimmt, die höchstens mässig störend sind. Wohnungen dürfen nur für den/die Betriebsinhaber:in und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Die Überbauungsziffer (ÜZ) beträgt höchstens 0.40.

Neu sind in der Arbeitszone Bauten bis zu 14.0 m Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe, Anlagen und Nutzungen für nicht oder mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig. Wohnungen für den/die Betriebsinhaber:in und für das betrieblich an den Standort gebundene Personal sind zukünftig nicht mehr zulässig. Verkaufsnutzungen des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs sowie übrige Verkaufs- und Freizeitnutzungen von überregionalem Bedarf sind nur bis max. 300 m² Verkaufsfläche (Nettoflächen gemäss § 169 PBG) erlaubt. Dies ermöglicht Imbissstände und Tankstellenshops, Geschäfte für die Quartiersversorgung sowie mit der Produktion verbundene Verkaufsflächen. Die Bestimmung entspricht den Vorgaben aus dem Regionalen Teilrichtplan Detailhandel (siehe Kapitel 4.3.2).

Wie im bisher rechtskräftigen Bau- und Zonenreglement wird die Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) auf 0.40 festgelegt. Zusätzlich wird für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und die nur Nebenutzflächen enthalten, eine ÜZ-4 von 0.05 festgelegt. Neben der Bebauung müssen jedoch die Erschliessung und die Parkierung sichergestellt werden. Die Gemeinde kann die Überbauungsziffern erhöhen, wenn die Erschliessung sowie die Parkierung bei Gesamtausbau des Areals innerhalb des Areals sichergestellt sind. Es besteht kein Anspruch auf die Erhöhung der ÜZ. Soweit es die betrieblichen Erfordernisse zulassen, sind die Aussenräume angemessen zu begrünen.

§ 17 Kurzone Angelfluh Ku (ergänzt)

Die rechtskräftigen Zweck- und Zonenbestimmungen werden mehrheitlich übernommen. Gemäss § 10 Abs. 1 des rechtskräftigen BZR ist die Kurzone «Angelfluh» für Bauten und Anlagen reserviert, welche dem Gastgewerbe und dem lokalen Wassersport dienen. Dieser bestehende Absatz wird unverändert übernommen, denn die Nutzungsart entspricht nach wie vor den raumplanerischen Absichten. Der zweite Absatz wird neu formuliert. Alle Bauten und Anlagen haben sich nur noch harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Der bestehende zusätzliche und in der Praxisanwendung sehr «schwammige» Wortlaut «und

möglichst unauffällig» wird gestrichen. Der Umgebungsgestaltung und der Bepflanzung ist besondere Beachtung zu schenken. Des Weiteren wird in Abs. 3 die bestehende Bebauungsplanpflicht in eine Gestaltungsplanpflicht umgewandelt (siehe Kapitel 7.10). Grössere Bauten und Anlagen dürfen nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplans bewilligt werden. Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II.

§ 18 Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen eB (neu)

Durch die Aufhebung von veralteten Gestaltungs- und Bebauungsplänen sollen vorhandene Qualitäten neu über die Ortsplanung gesichert werden. In den im Zonenplan gekennzeichneten Gebieten gelten Ergänzungsbestimmungen gemäss Anhang 4 zur Sicherung von quartiertypischen Qualitäten. Diese wurden im Rahmen der Überprüfung sämtlicher Gestaltungspläne festgelegt.

Schwerzi Nord

Der Gestaltungsplan trat am 29. September 1999 in Kraft und ist das Produkt eines sorgfältigen Planungsprozesses. Von den insgesamt 16 Baubereichen gelten heute sechs als unüberbaut. Für die Parzellen Nr. 1812 ist aktuell ein Baugesuch in Prüfung. Die bisher realisierten Bauvolumen nutzen das zulässige Nutzungsmass voll aus und gelten nicht als unternutzt.

Das Gebiet «Schwerzi Nord» besteht aus einem erhöhten Gelände, das freie Sicht auf den See ermöglicht. Das Gebiet liegt an einer landschaftlich exponierten Lage und ist sowohl vom See her, als auch vom Dorfzentrum gut einsehbar. Es liegt am nördlichen Rand des Gebiets «Schwerzi», das den grössten zusammenhängenden Grünraum innerhalb des Siedlungsgebiets der Gemeinde Meggen darstellt. Die südliche Gebäudereihe bildet gleichzeitig den Siedlungsrand.

Für das Gebiet «Schwerzi Nord» werden im Bau- und Zonenreglement (Anhang 4) die nachfolgend ergänzenden Bestimmungen zur Qualitätssicherung formuliert:

- Anstelle der zonengemässen Höhen gemäss § 14 BZR gilt für die nördlichen Grundstücke eine Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 10.50 m. Für die südlichen Grundstücke gilt bei der nördlichen Fassade des Gebäudes eine Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 3.50 m, gemessen ab der gemittelten Höhe der bestehenden nördlichen Grenze des jeweiligen Grundstücks (z.B. Niveau der südlichen Grenze der Strasse bzw. des Fusswegs).
- Es sind nur Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig. Die Dachfläche des obersten möglichen Geschosses darf nicht als begehbare Dachterrasse genutzt werden.
- Die Gemeinde legt die zulässigen Überbauungsziffern im Einzelfall unter Berücksichtigung des Gesamterscheinungsbildes des Gebiets «Schwerzi Nord» fest. Die maximale Überbauungsziffer wird in

Anlehnung an die nutzbaren Wohnflächen der bestehenden Bauten, deren Höhen und gedeckten oder eingefassten Aussenflächen festgelegt.

- Entlang der Strassenparzellen Nr. 1517 (Erschliessungsstrasse Schwerzihöhe) ist beidseitig eine 1.50 m breite Sickerfläche zu erstellen. Die bestehenden strassenbegleitenden Hochstammbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Entlang der südlichen Grenze haben die Hochbauten einen Abstand zur Zonengrenze von 6.00 m einzuhalten, wobei als Übergang zur südlichen Landwirtschaftszone ein Grüngürtel von 2.00 m anzulegen ist. In dieser Zone dürfen mit Ausnahme von Böschungen, Bassins oder Stützmauern bis max. 1.50 m Höhe, ab gewachsenem oder tiefergelegten Terrain, keine Bauten errichtet werden.
- Für die Grundstücke nördlich der Erschliessungsstrasse Schwerzihöhe ist ein Strassenabstand von 5.50 m für Hoch- und Tiefbauten einzuhalten. Ausserdem sind innerhalb eines Baubereichs entlang der bestehenden Strasse von 3.50 m keine Böschungen, Einfriedungen, Hecken, Stützmauern, etc. zulässig.
- Für die Grundstücke südlich der Erschliessungsstrasse Schwerzihöhe ist ein Strassenabstand von 5.00 m für Hoch- und Tiefbauten einzuhalten. Zudem ist entlang der Sickerfläche ein 1.50 m breiter Fussweg festzulegen, der nach dem Wendehammer über Grundstück Nr. 1812 bis zum Panoramaweg zu führen ist.
- Der ehemalige Situationsplan zum Gestaltungsplan «Schwerzi Nord» vom 29. September 1999 hat wegleitenden Charakter.

Die nachfolgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt des ehemaligen Situationsplans zum Gestaltungsplan «Schwerzi Nord» und veranschaulicht die in Anhang 4, BZR festgelegten Vorschriften.

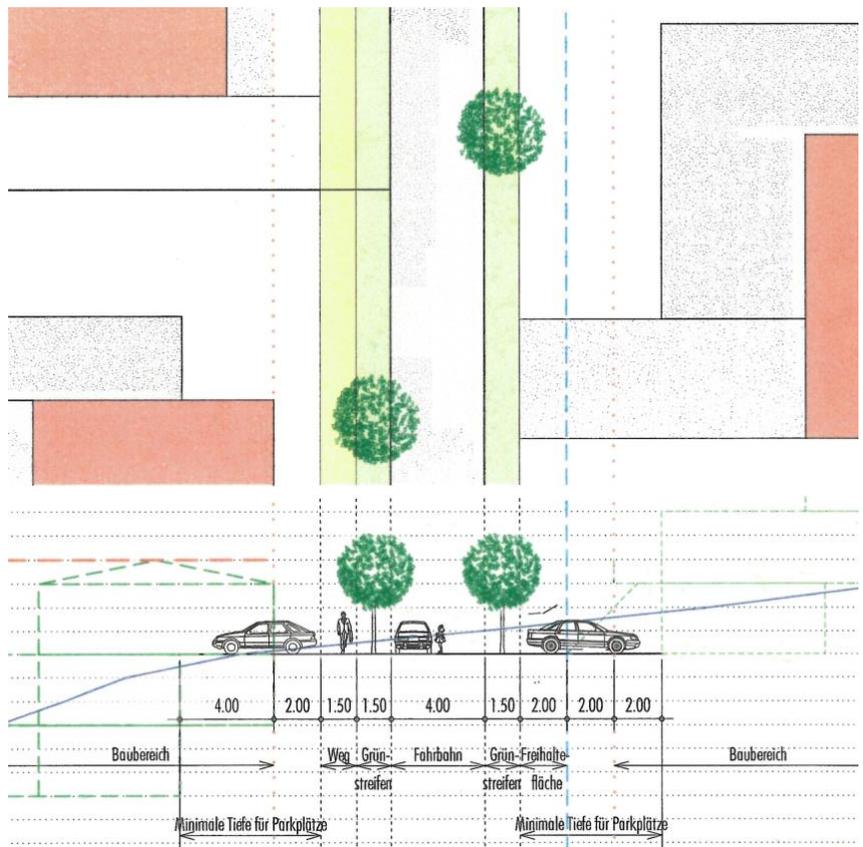


Abbildung 66: Scherzki Nord, Schemaskizze (siehe § 18 BZR und Anhang 4 BZR)

§ 19 Zone für öffentliche Zwecke OeZ (überarbeitet)

Die Zone für öffentliche Zwecke dient Bauten, Anlagen und Nutzungen, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Die Zonenbestimmungen zu den einzelnen Gebieten wurden im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung aktualisiert und werden neu in Form einer Matrix im Anhang 1 des Bau- und Zonenreglements festgehalten.

§ 20 Allgemeine Zone Sport- und Freizeitanlagen SpF-A (ergänzt)

Die allgemeine Zone für Sport- und Freizeitanlagen dient Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse, die dem Anhang 2 beschriebenen zonenzweck entsprechen. Die Gemeinde legt die Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

§ 21 Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf SpF-G (bisher)

Die rechtskräftigen Zweck- und Zonenbestimmungen werden unverändert übernommen.

§ 22 Allgemeine Grünzone Gr-A (überarbeitet)

Die Zweckbestimmung und die zulässigen Nutzungen der allgemeinen Grünzone (Gr-A) werden neu im Anhang 3 des Bau- und Zonenreglements gebietsspezifisch geregelt.

§ 23 Grünzone Gewässerraum Gr-G (neu)

Die Grünzone Gewässerraum dient der Sicherung des Gewässerraums innerhalb der Bauzonen und ist eine der Grundnutzung überlagerte Zone. Sie richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV). Sie wird im Zonenplan sowie in einem separaten Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt.

§ 24 Verkehrszone Ve (neu)

Die Verkehrszonen umfassen in Meggen Flächen für den Strassen- und den Bahnverkehr innerhalb der Bauzone. Es gelten die entsprechenden übergeordneten Gesetzgebungen (Strassen- und Eisenbahngesetzgebung). Weiterführende Erläuterungen können dem Kapitel 7.2.3 entnommen werden.

§ 25 Landwirtschaftszone Lw (überarbeitet)

Der Paragraph wurde vom Musterreglement des Kantons Luzern übernommen. Um die Zersiedlung im Landschaftsraum zu verhindern wird ergänzt, dass neue landwirtschaftliche Bauten im Kontext der bestehenden Bauten als zusammenwirkendes Ensemble zu erstellen sind.

§ 26 Gefährdete Gebiete G (überarbeitet)

Dieser Paragraph regelt zusammenfassend die Gefahrengebiete und Gefahrenstufen. Im Zonenplan sind die Gefahrengebiete orientierend dargestellt. Massgebend ist die Gefahrenkarte des Kantons. Die Formulierung des Paragraphen richtet sich nach den Vorgaben des kantonalen Musterreglements. Weitere Erläuterungen können dem Kapitel 7.2.4 entnommen werden.

§ 27 Allgemeine Freihaltezone Fr-A (überarbeitet)

Die allgemeine Freihaltezone dient der Freihaltung von nicht bebaubaren Flächen sowie von Arealen, die im öffentlichen Interesse freizuhalten sind (Aussichtslagen, Bahnböschungen, Grünzäsuren usw.). Es sind Parkanlagen oder Nutzungen zu landwirtschaftlichen Zwecken gestattet. Private Gartenanlagen sind in einer Freihaltezone (Nicht-Bauzone) nicht

zonenkonform. Einzig am Seeufer «Letten» bleiben auch Garten- und Parkanlagen zulässig.

§ 28 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G (neu)

Die Freihaltezone Gewässerraum dient der Freihaltung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone und ist eine der Grundnutzung überlagerte Zone. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41 c der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV). Sie wird im Zonenplan sowie in einem separaten Teilzonenplan Gewässerraum dargestellt.

§ 29 Parkzone Pa (ergänzt)

Die rechtskräftigen Zweck- und Zonenbestimmungen werden übernommen und dahingehend ergänzt, dass die Gemeinde eine Richtlinie erlässt.

§ 30 Naturschutzzonen Ns-I / NS-I-Wa / Ns-II (neu)

Dieser Paragraph wurde vom Musterreglement des Kantons Luzern übernommen und mit bestehenden Elementen der rechtskräftigen Bestimmung ergänzt (Absatz 5). Die Naturschutzzonen Ns-I, Ns-I-Wa und Ns-II sind im Zonenplan dargestellt.

§ 31 Landschaftsschutzzone Ls (bisher)

Die rechtskräftigen Zweck- und Zonenbestimmungen werden unverändert übernommen.

§ 32 Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen) (überarbeitet)

Dieser Paragraph wurde im Sinne des Musterreglement des Kantons Luzern übernommen und punktuell ergänzt bzw. präzisiert. Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden die landschaftsprägenden Einzelbäume und Baumgruppen im Zonenplan verbindlich erfasst. Sie sind über den BZR-Artikel geschützt und müssen bei ihrem Abgang durch die Eigentümerschaft ersetzt werden. Wird ein überwiegendes Interesse für die Veränderung oder Beseitigung des Naturobjektes nachgewiesen, kann dies bewilligt werden mit der Auflage, in unmittelbarer Umgebung gleichwertigen Ersatz zu schaffen. Damit geht es insbesondere auch um den ökologischen Wert des betroffenen Naturobjektes: ein markanter Einzelbaum oder Baumgruppen sollen beispielsweise nicht durch einen deutlich kleineren oder gar ökologisch weniger wertvollen Baum ersetzt werden.

Für die im Zonenplan orientierten dargestellten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen gilt die kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege bleiben gewährleistet.

Hochbauten haben von den Naturobjekten (Stamm- resp. Stockgrenze) einen Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Für Terrainveränderungen und sowie ober- und unterirdische Anlagen muss der Abstand so gewählt werden, dass der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.

§ 33 Gemeinsame Zonenvorschriften für die Parkzone, die Kurzzone und die Landschaftsschutzzone (bisher)

Die rechtskräftigen Zweck- und Zonenbestimmungen werden in ihrer inhaltlichen Aussage unverändert übernommen.

§ 34 Kulturdenkmäler (überarbeitet)

Die Vorschriften zum Umgang mit Kulturdenkmälern und deren Einordnung wurden weitgehend aus dem Musterreglement des Kantons übernommen. Es wird unterschieden zwischen schützenswerten und erhaltenswerten Kulturdenkmälern, kantonal geschützten Objekten gemäss Denkmalverzeichnis sowie Baugruppen. Die schützenswerten und erhaltenswerten Kulturdenkmäler sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Zudem wird für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verdeutlicht, was es für sie bedeutet, wenn ein Objekt im kantonalen Bauinventar gelistet ist. Weitere Erläuterungen können dem Kapitel 7.18.4 entnommen werden.

§ 35 Geologische und geomorphologische Elemente (überarbeitet)

In diesem Paragraphen (ehem. § 21 «Geologisch-geomorphologische Objekte») ist der Umgang mit geologisch-geomorphologischen Landschaftselementen geregelt. Diese sind im kantonalen Inventar der geologischen und geomorphologischen Objekte (Kurzform Geotopinventar) eingetragen und können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Betroffen sind vorwiegend landschaftsprägende Terrainveränderungen wie grossflächige Aufschüttungen oder der Abbau von Materialien; INR-Objekte von regionaler Bedeutung sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Bei Eingriffen in Geotope kann die Gemeinde Ersatzmassnahmen fordern. Die landwirtschaftliche Nutzung wird nicht eingeschränkt.

§ 36 Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht (überarbeitet)

Der Paragraph wurde überarbeitet, insbesondere wurde ergänzt, dass die Pflichtgebiete im Zonenplan entsprechend bezeichnet sind. Bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung und solche, die kein Präjudiz für die spätere Überbauung schaffen, können von der Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht befreit werden.

Innerhalb von Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflichtgebieten dürfen nicht mehrere Bauungspläne oder Gestaltungspläne erarbeitet werden, es sei denn, es besteht ein räumliches Gesamtkonzept für die Entwicklung des gesamten Perimeters, an dem sich die Teilbauungspläne oder Teilgestaltungspläne orientieren.

In den Bebauungsplan- und Gestaltungsplan-Pflichtgebieten muss zur Qualitätssicherung der Bauungs- oder Gestaltungsplan auf der Grundlage eines Überbauungskonzeptes erstellt und erlassen werden, das in einem Qualitätsverfahren gemäss § 5 BZR ermittelt wurde. Davon ausgenommen ist der Gestaltungsplan «Golfplatz Meggen».

§ 37 Ergänzende Bauungs- und Gestaltungsplanbestimmungen (überarbeitet)

Aufgrund des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden die ergänzenden Gestaltungsplanbestimmungen grundsätzlich überarbeitet. Neu werden für wesentliche Abweichungen vom Bau- und Zonenreglement höhere Ansprüche durch ein Qualitätsverfahren verlangt. Des Weiteren behält sich die Gemeinde die Möglichkeit vor, die Art der zu realisierenden Wohnungen (Anteil Eigentum und Miete; zielgruppenspezifisches Wohnen) und die Realisierungsetappen festzulegen sowie ein Mobilitätskonzept zu verlangen.

§ 38 Abstellflächen für Fahrzeuge (überarbeitet)

Die Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge sowie Ersatzabgabe richten sich grundsätzlich nach den §§ 93 ff. des kantonalen Strassengesetzes (StrG). Die Anzahl Abstellplätze berechnet sich auf Basis der Anzahl Wohneinheiten. Abstellflächen für alle anderen Nutzungen werden neu individuell festgelegt.

Der Garagenvorplatz bei Einfamilienhäusern zählt als anrechenbare Abstellfläche. Dieser Ansatz beabsichtigt, dass weniger Flächen für Abstellflächen versiegelt werden müssen, denn Garagenvorplätze werden in der Praxis insbesondere bei Einfamilienhäusern des Öfteren als Abstellfläche genutzt (bspw. für Besuchende).

Neu kann die Gemeinde auch bei bestehenden Bauten ein nachträgliches Anlegen von Abstellplätzen verlangen. Auch ist sie berechtigt, Abstell-

und Verkehrsflächen zu regeln bzw. herabzusetzen. Die Ersatzabgabe für Abstellflächen ist in diesem Paragraphen ebenfalls integriert.

§ 39 Strassenräume (neu)

Die Strassenräume sind – insbesondere auch im Hinblick der inneren Verdichtung – qualitativ, orts- und quartierverträglich zu gestalten. Sie haben den örtlichen Dorf-, Areal- und Quartiercharakter zu berücksichtigen. Entlang der Kantonsstrasse wird zudem mittels publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen eine Belebung, Verdichtung und Attraktivierung des Strassenraums als Aufenthalts- und Begegnungsort angestrebt.

§ 40 Dachgestaltung (überarbeitet)

Absatz 1

Die Formulierungen der bisherigen Paragraphen «Dachbegrünung» (ehem. § 30) und «Dachnorm» (ehem. § 33) wurden überarbeitet und werden neu in § 41 «Dachgestaltung» zusammengefasst. Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche als 25 m², welche nicht als Dachterrassen genutzt werden, sind dabei extensiv und mit einheimischen standorttypischen Arten zu begrünen, wenn sie nicht (auch) für die Retention und/oder die Energiegewinnung genutzt werden.

Absatz 2

Dachterrassen dürfen dann realisiert und genutzt werden, wenn das Gebäude nicht auf die maximale Höhe realisiert ist. Mit diesem Ansatz soll im Sinne des Nachbarschaftsschutzes verhindert werden, dass durch nicht baubewilligungspflichtige Installationen das Gebäude visuell über die zulässige Höhe hinausragt.

Absatz 3

Aus ortsbaulicher Sicht soll verhindert werden, dass unnötige technische Aufbauten auf den Dächern realisiert werden, wenn sie technisch im Gebäude platziert werden können. Damit werden einerseits eine ruhige Dachlandschaft gesichert und andererseits der Aussichtsschutz klar definiert. Dies liegt in hohem öffentlichem Interesse. Allfällige Mehraufwände für technische Installationen werden als zumutbar erachtet.

Absatz 4

Der Absatz regelt die zulässigen Höhenmasse von Solaranlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung auf Gebäuden. Im Grundsatz gilt, dass bei Neubauten Solaranlagen nicht über den zulässigen Höhenmassen liegen dürfen. Wird auf ein Geschoss verzichtet (z.B. bei der Anwendung der ÜZ-2), dürfen Solaranlagen aus ästhetischen Überlegungen heraus maximal 1.00 m über die realisierte Höhe hinausragen. Bei bestehenden Bauten hingegen, welche das zulässige Höhenmass überragen, dürfen Solaranlagen die bestehende Höhe um maximal 0.30 m überschreiten. Auf allen übrigen bestehenden Dächern dürfen Solaranlagen die zulässige Höhe um maximal 0.30 m überschreiten, maximal aber 1.00 m über die realisierte Höhe hinausragen.

§ 41 Umgebungsgestaltung (neu)

Absatz 1

Die angemessene Terraingestaltung ist einerseits wichtig für das Orts- und Quartierbild und schützt andererseits die Interessen der Nachbarschaft an sanften Terrainübergängen.

Absatz 2

Der qualitätsvollen Gestaltung der Aussenräume im privaten wie auch öffentlichen Raum kommt in vielerlei Hinsicht (Wohnqualität, sozialräumliche Belange, Klima usw.) eine immer grössere Bedeutung zu. Der Paragraph stellt die qualitätsvolle Gestaltung von Aussenräumen, siedlungsinernen Freiräumen und Wohnumgebungen sicher. Vorschriften zur Bodenversiegelung, Bepflanzung usw. dienen hoher Siedlungsqualität unter Berücksichtigung des Klimawandels. Mittels Umgebungsgestaltung soll zudem Hitzeinseln entgegengewirkt werden.

Absatz 3

Aussenräume sind so zu gestalten, dass angemessene Grünflächen von ökologischer Qualität entstehen, insbesondere auch mit schattenspendenden hochstämmigen Bäumen im Siedlungsgebiet. Im Rahmen des Baugesuches sind deshalb im Umgebungsplan gemäss § 55 PBG zusätzlich die hier genannten Punkte festzulegen.

Absatz 4

An stark einsehbaren Lagen, insbesondere aber an den Siedlungsrändern sind zur Gestaltung des Orts- und Quartierbildes erhöhte Anforderungen zu stellen.

Absatz 5

Mit dieser Bestimmung wird einer klaren Forderung aus der Gesellschaft wie auch von Fachpersonen nachgekommen. Mit dem Begriff «mehrheitlich» wird dem privaten Gestaltungswillen ein angemessener Spielraum zugestanden. Für die Beurteilung, welche Pflanzen unter «Invasive Neophyten» fallen, gelten die Vorgaben des Bundes. Die Bestimmung gilt auch für öffentliche Bauträger, die mit gutem Beispiel vorangehen.

Absatz 6

Die Umgebungsgestaltung ist integrierender Bestandteil des Bauprojektes. Der Absatz sichert, dass das Bauprojekt innert nützlicher Frist integral fertig gestellt wird. Damit kann die Gemeinde die Bauabnahme insbesondere auch von der Fertigstellung der Umgebung abhängig machen.

Absatz 7

Der Absatz schafft die rechtliche Grundlage, dass die Gemeinde wichtige Inhalte des Umgebungsplan rechtlich verbindlich in der Baubewilligung sicher kann.

Absatz 8

Die Belegung von ehemals Grünflächen mit Schotterflächen ohne ökologischen Wert greift um sich und wird von der Gesellschaft sehr kritisch beurteilt. Mit dem Begriff «Schotterflächen ohne ökologischen Wert» sind explizit nicht gemeint: Kiesflächen, Alpingärten, Pionier- und Ruderalflächen und dergleichen. Die hier gemeinten Schotterflächen zeichnen sich insbesondere dadurch aus, dass mit einem Flies das Durchwachsen verhindert wird.

§ 42 Aussichtslagen (neu)

Um die Aussichtslagen und -punkte mit See- und Bergsicht für die Öffentlichkeit zu sichern, sind Einfriedungen (z.B. Bepflanzungen, Mauern, Sichtschutz) über 1.20 m entlang von Wanderwegen innerhalb von Bauzonen und der Parkzone untersagt. Des Weiteren kann die Gemeinde entlang von öffentlichen Fusswegen bei besonders wichtigen Aussichtslagen Einfriedungen über 1.20 m untersagen.

§ 43 Gestaltung des Siedlungsrandes (neu)

Die Siedlungsränder sind besonders sensible Bereiche und sollen gestalterisch und ökologisch wertvoll umgesetzt werden. Dabei ist auf die Einpassung ins Landschaftsbild zu achten, wie auch auf die Ansprüche der heimischen Fauna. Die Ausgestaltung des Siedlungsrandes wird jedoch nicht im Detail vorgeschrieben, da diese sehr lokale Ausprägungen hat. Deshalb sollen sich Abgrenzungselemente und Bepflanzungen an ortstypischen Eigenheiten orientieren. Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist primär eine Aufgabe der Bauzone und nicht der angrenzenden Landwirtschaftszone.

§ 44 Archäologische Fundstellen AFS (neu)

Dieser Paragraph wurde vom Musterreglement des Kantons Luzern übernommen. Die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalen Fundstelleninventar werden im Zonenplan orientierend dargestellt. Eingriffe in eingetragenen Fundstellen bedürfen die Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

§ 45 Reklamen (überarbeitet)

Der überarbeitete Paragraph regelt den Umgang mit permanenten Reklameanschlagstellen und digitalen Folgelösungen. Die Gemeinde erarbeitet ein Reklamekonzept, auf dessen Grundlage Anschlagstellen bewilligt oder auch ausgeschlossen werden können. Für temporäre Reklamen gelten die kantonalen Bestimmungen.

§ 46 Energie (neu)

Als Energiestadt fördert Meggen energieeffiziente Siedlungsstrukturen sowie den Einsatz erneuerbarer Energieformen. Auf kommunaler Stufe wird eine Verschärfung des Kantonalen Energiegesetzes (KEnG) beabsichtigt, wobei eine flächendeckende Verschärfung des kantonalen Rechts gemäss § 9 KEnG nur für bestimmte Gebiete möglich ist. Entsprechend sind in Gebieten, in denen Erdwärmesonden zulässig sind, bei Gebäuden die einer Gesamtsanierung unterzogen werden, für Heizung und

Warmwasseraufbereitung als Hauptenergieträger erneuerbare Energien einzusetzen. Wo ein thermisches Netz vorhanden ist, gilt es die Anschlusspflicht gemäss § 6 Energiegesetz (KEng) zu prüfen. Des Weiteren kann die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für die Nutzung erneuerbarer Energien und die e-Mobilität verlangen.

§ 47 Antennenanlagen (überarbeitet)

Dieser Paragraph spiegelt den aktuellen Stand im Umgang mit Antennen, das «Kaskadenmodell», im Kanton Luzern wider. Der Zweck dieses Paragraphen ist es, dass (kooperative) Verfahren zwischen dem Mobilfunkanbieter und der Gemeinde für die Erteilung einer Baubewilligung festzulegen. Dabei wird für den Standort der Mobilfunkantennen eine Standortevaluation mit verschiedenen Priorisierungen der möglichen Standorte festgelegt.

§ 48 Beleuchtung/ Lichtimmissionen (neu)

Dieser Paragraph ermöglicht die Verhinderung respektive Reduktion der Lichtverschmutzung, indem die Gemeinde die Bewilligung von Anlagen mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer und Lichtstärke erlassen kann.

§ 49 Schutz vor Wärmeeinwirkung (neu)

Der Paragraph «Schutz vor Wärmeeinwirkung» wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung neu eingeführt. Dieser soll eine geeignete Bauweise unter Berücksichtigung der sich wandelnden klimatischen Bedingungen fördern. Dazu sollen Aussen- und Freiräume gemäss den genannten Kriterien gestaltet werden und im Sommerhalbjahr die Bevölkerung von übermässiger Wärmeeinwirkung schützen. Auch vermehrt auftretende Starkniederschläge sind bei der Planung und Gestaltung von Aussen- und Freiräumen zu beachten und Oberflächen entsprechend versickerungsfähig zu gestalten.

§ 50 Nebenräume (neu)

Dieser Paragraph ersetzt den bisherigen Paragraphen «Abstellräume, Einstellräume für Fahrräder / Kinderwagen» und richtet sich nach den VSS-Normen. Neben Einstellräumen für Kinderwagen und Fahrräder sind auch genügend grosse Nebenräume wie Keller, Estrichs und Reduits zu erstellen. Dies fördert die Wohnqualität.

§ 51 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen (überarbeitet)

Die Bestimmungen wurden aktualisiert, die Höhe der Ersatzabgabe angepasst.

§ 52 Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (überarbeitet)

Dieser Paragraph weist auf die Besonderheiten in lärmbelasteten Gebieten hin und verweist auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV). Er wurde den aktuellen Gegebenheiten und Gesetzesgrundlagen angepasst.

§ 53 Technische Gefahren (neu)

Nutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen erfordern raumplanerische (Schutz-) Massnahmen. Diese sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen. Der Paragraph wurde dem Musterreglement des Kantons entnommen.

§ 54 Bereitstellung von Siedlungsabfällen (neu)

Es wird eine neue Bestimmung zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen im Rahmen von Sondernutzungsplanungs- und Baubewilligungsverfahren ergänzt. Der Paragraph wurde dem Musterreglement des Kantons entnommen.

§ 55 Gebühren (überarbeitet)

Der Paragraph wurde überarbeitet und entspricht der Mustervorlage des Kantons. Die Gemeinde legt den massgebenden Stundenansatz zwischen CHF 60.- und CHF 200.- fest.

§ 56 Strafbestimmungen (überarbeitet)

Der Paragraph wurde überarbeitet und entspricht der Mustervorlage des Kantons.

§ 57 Schlussbestimmungen (überarbeitet)

Dieser Paragraph entspricht der Mustervorlage des Kantons Luzern und regelt die Inkraftsetzung des neuen Bau- und Zonenreglements. Gestaltungs- und Bebauungspläne, die über das Ortsplanungsverfahren aufgehoben werden, sind hier aufgeführt.

Anhänge

Die Anhänge zum Bau- und Zonenreglement konkretisieren Inhalte der Paragraphen (Zweckbestimmungen, verbindlich) bzw. erleichtern das Lesen der Bestimmungen, indem diese grafisch mit Skizzen veranschaulicht werden (orientierend). Anhang 10 veranschaulicht die Definition der Flächen gemäss der Schweizer Norm SN 504.416.

11. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT)

11.1 Ausgangslage Kantonaler Richtplan

Wachstumswert für Neueinzonungen

Die Gemeinde Meggen ist gemäss kantonaler Gemeindecategorisierung eine Gemeinde auf der Hauptentwicklungsachse («A-Gemeinde»). Für «A-Gemeinden» gilt ein durchschnittlicher Wachstumswert von 0.75 % pro Jahr bis 2030 bzw. 0.65 % pro Jahr bis 2035. Geringfügige Abweichungen und ein Wachstumsbonus sind u.a. für A-Gemeinden möglich, wenn diese eine qualitätsvolle und substanziell erhöhte Verdichtung mit signifikanter Verminderung des Bauzonenflächenbedarfs nachweisen. Liegt das Wachstum über dem gemäss kantonalem Richtplan vorgesehenen Wachstum, so sind grundsätzlich keine Neueinzonungen möglich. Das Einwohnerwachstum innerhalb der bestehenden Bauzonen wird nicht beschränkt.

Bauzonenflächenbedarf

Für den kommunalen Baubedarf pro Einwohnerin und Einwohner (EW) liegt Meggen aktuell mit 205 m² pro EW über dem Medianwert für «A-Gemeinden» von 185 m² pro EW.

11.2 Berechnungen LUBAT

Im Zuge der aktuellen Gesamtrevision Ortsplanung kommt das Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) in Meggen erstmalig zur Anwendung. Dieses Tool dient einer datenbasierten, automatischen Bauzonenanalyse zur Erfassung der Kapazitäten der Einwohnenden aller Gemeinden im Kanton Luzern. Im Hinblick auf eine verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen weist das LUBAT insbesondere auch die un bebauten Bauzonen und das Verdichtungspotential unter Berücksichtigung der Bevölkerungsausdünnung aus. Dieses Tool ist demnach aussagekräftiger als die bisherigen Methoden und gewährleistet einen besseren Vergleich der Fassungsvermögen von Zonenplänen unter den Luzerner Gemeinden. Das Fassungsvermögen für die Gemeinde Meggen wurde mit dem LUBAT berechnet. Es haben sich dabei folgende Kennzahlen⁷ ergeben:

6. Berechnung der neuen Ortsplanung gemäss luzerner Bauzonenanalysetool vom 15. Oktober 2021, siehe Kapitel 15.2

	LUBAT 2021 (rechtskräftiger Zonenplan)	2035 (Entwurf Zonenplan)
Fassungsvermögen für EW innerhalb Bauzone	8'339	9'016
Fassungsvermögen für EW ausserhalb Bauzone	412	412
Korrektur aktuelle EW-Zahl	24	24
Korrektur geschätzter EW-Gleichwert	323	323
Total	8'400	9'100

Tabelle 8: Fassungsvermögen und jährliches Einwohner-Wachstumspotential

Gemäss dem Zonenplanentwurf (Stand Vorprüfung vom 29. September 2021, vgl. LUBAT-Berechnung gemäss Kapitel 15.2) hat die Gemeinde Meggen ein theoretisches Fassungsvermögen von 9'100 Einwohnern. Das Fassungsvermögen des rechtsgültigen Zonenplans beträgt 8'400 Einwohnerinnen und Einwohner. Das Fassungsvermögen erhöht sich somit um 700 Einwohnende im Vergleich zum rechtsgültigen Zonenplan. Der Bauzonenflächenbedarf bzw. der Dichtewert des Zonenplanentwurfs entspricht 180 m² pro Einwohnerinnen und Einwohner.

11.3 Flächenbilanz

In der folgenden Tabelle werden die Zonen in einer aggregierten Version dargestellt. Es werden die im rechtskräftigen Zonenplan enthaltenen Zonen mit den Zonen im Zonenplanentwurf (Stand Vorprüfung vom 29. September 2021, vgl. LUBAT-Berechnung gemäss Kapitel 15.2) verglichen.

Flächenart	Rechtskräftiger Zonenplan (ha)	Entwurf Zonenplan (ha)	Differenz (ha)
Wohnzonen (W-A, W-B, W-C, W-D, EZ)	141.3	141.8	+0.5
Zentrumszonen (Ke, Ze)	3.8	9.2	+5.4
Mischzonen (WG)	12.6	6.3	-6.3
Arbeitszone (Ar)	4.4	3.2	-1.2
Zone für öffentliche Zwecke (OeZ)	19.6	19.6	0
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-A, SpF-G)	55.3	54.3	-1.0
Grünzonen (Gr-A)	3.7	3.4	-0.3
Sonderbauzonen (Ku)	1.4	1.4	0
Verkehrszonen (Ve)	0	23.6	+23.6
Total Bauzonen	242.2	262.8	20.5
Reservezonen	4.9	0	-4.9
Verkehrsflächen	693.4	673.4	-20.0

Flächenart	Rechtskräftiger Zonenplan (ha)	Entwurf Zonenplan (ha)	Differenz (ha)
Weitere Zonen ⁸	452.8	457.2	+4.4
Total Nichtbauzonen	1'151.1	1'130.6	-20.5

Tabelle 9: Flächenbilanz der Gemeinde Meggen

Die folgenden Flächendifferenzen lassen sich auf erläuterte Massnahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung zurückführen:

- Die geringe Zunahme der **Wohnzonen** um 0.5 ha ist insbesondere auf die Einführung der neuen Erhaltungszone bzw. mit der in diesem Zusammenhang stehenden Zonenanpassungen zurückzuführen. So werden beispielsweise Flächen, die bislang den Grünzonen (Allgemeine Grünzone, Gr-A) zugewiesen waren, neu den Wohnzonen angerechnet (z.B. im Gebiet «Flossenmatt»). Nicht zuletzt trägt die Umzonung der Parzellen Nr. 1739 von der Mischzone (3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone, WG3) in die Wohnzone C (W-C) zur Zunahme bei (siehe Kapitel 9.5). Dem gegenüber stehen Umzonungen von der 2-geschossigen Wohnzone c (W2-c) in die Zentrumszone (Ze) im Gebiet «Büelmatt» und «Salach» (siehe Kapitel 9.7) oder Flächen, die neu der Verkehrszone (Ve) zugeschlagen werden.
- Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung wird, nebst der bereits bestehenden Kernzone (Ke), neu die **Zentrumszone** (Ze) eingeführt. Die entsprechenden Flächen waren bislang mehrheitlich den Mischzonen (Wohn- und Geschäftszone, WG) zugewiesen. Die neue Zentrumszone umfasst neu rund 9.2 ha (+5.4 ha).
- Die Abnahme der **Mischzonen** (Wohn- und Geschäftszone, WG) um -6.3 ha ist einerseits auf die Einführung der neuen Zentrumszone und Erhaltungszone zurückzuführen. Andererseits lässt sich die Reduktion aufgrund der Ausscheidung der Verkehrszonen innerhalb des Siedlungsgebietes begründen. Des Weiteren werden im Gebiet «Chlösterli» Umzonungen von der ehemaligen 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone (WG3) in die Wohnzone D (W-D) vorgesehen (siehe Kapitel 9.10).
- Die Reduktion der **Arbeitszonen** ist durch die Ausscheidung der Verkehrszonen sowie durch die Umzonung im Gebiet «Rüeggiswil» in die Mischzone (Wohn- und Geschäftszone, WG) zu erklären. Dies führt zu einer Reduktion der Arbeitszonen um 1.2 ha.
- Die diversen Umzonungen in den Gebieten «Buechmatt», «Dreilindenstrasse», «Hofmatt» (Projektwettbewerb Luzernerstrasse), «Mühleweiher» und «Büelmatt» führen zu einer Abnahme der **Zone für öffentliche Zwecke**. Die vorgesehenen Ein- bzw. Umzonungen in den Gebieten «Neuhöfli-Lerchenbuel», «Underseematt» und

8. Landwirtschaftszonen (Lw), Allgemeine Freihaltezone (Fr-A), Parkzone (Pa), Naturschutzzonen (Ns-I, Ns-II), Wald, Zonen nach § 60 PBG

«Angelflue» führen wiederum zu einer Zunahme. Die Flächenbilanz zeigt weder eine Zu- noch eine Abnahme der Zone für öffentliche Zwecke.

- Die Abnahme der **Zone für Sport- und Freizeitanlagen** von 1.0 ha erklärt sich aufgrund der neu als überlagernd dargestellten allgemeinen Zone für Sport- und Freizeitanlagen Wasser (SpF-A-W).
- Die geringe Abnahme der **Grünzonen** (Allgemeine Grünzone, Gr-A) ist insbesondere auf deren Zuweisung in die Erhaltungszone zurückzuführen.
- Die Sonderbauzonen (Kurzzone, Ku) zeigen weder eine Zu- noch eine Abnahme der Zonenfläche.
- Auf Basis der neuen Systematik werden im Siedlungsgebiet neue Verkehrszonen ausgeschieden (siehe Kapitel 7.2.3). Die entsprechenden Flächen wurden bisher grossmehrheitlich dem übrigen Gebiet A zugewiesen oder den angrenzenden Nutzungszonen zugeschlagen. Die neuen **Verkehrszonen** umfassen rund 23.6 ha.
- Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden die **Reservezonen** (Übriges Gebiet B, ÜG-B) von rund 4.9 ha neu nicht mehr räumlich verortet. Sie werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Die Abnahme der **Verkehrsflächen** ist insbesondere auf deren Zuweisung in die Verkehrszonen zurückzuführen.
- Die Zunahme der **Weiteren Zonen**⁹ erklärt sich insbesondere mit der Zuweisung der ehemaligen Reservezonen (Übriges Gebiet B, ÜG-B) in die Landwirtschaftszone (Lw).

9. Landwirtschaftszone (Lw), Allgemeine Freihaltezone (Fr-A), Parkzone (Pa), Naturschutzzonen (Ns-I, Ns-II), Wald, Zonen nach § 60 PBG

12. Ergänzende übergeordnete Rahmenbedingungen

12.1 Baulandverflüssigung

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist schweizweit der Bodenverbrauch zu stabilisieren und die Bauentwicklung an die geeigneten Standorte zu lenken. Die Kantone und Gemeinden erhalten mit dem teilrevidierten Raumplanungsgesetz (RPG) den Auftrag, Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen zu treffen und die Verfügbarkeit von Bauland zu fördern (Art. 3 und 15a RPG). Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung sieht die Gemeinde Meggen von konkreten Massnahmen zur Förderung von Baulandverflüssigung ab. Sie behält sich jedoch vor, im Sinne der Innenentwicklung bei vorhandenem öffentlichem Interesse die Verfügbarkeit von Bauland gemäss § 38 PBG aktiv anzugehen. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass rund 10 ha der rechtskräftigen Bauzone unüberbaut sind. Es handelt sich mehrheitlich um einzelne Liegenschaften. In den Gebieten «Kreuztrotte», «Säntibüel» und «Binzbösche» ist die Gemeinde über Bebauungsabsichten in Kenntnis. Im Fokus der Innenentwicklung stehen insbesondere die sieben Handlungsfelder innerhalb des Zentrums (siehe Kapitel 5).

Verfügbarkeit von Bauland (§ 38 PBG)

¹ *Bauzonen sind mit bodenrechtlichen Massnahmen wie Landumlegungen und anderen geeigneten Massnahmen ihrer Bestimmung zuzuführen.*

² *Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge ab über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland, die Etappierung und die Realisierung von neuen Baugebieten und die Folgen der nicht zeitgerechten Realisierung.*

³ *Kommt keine vertragliche Einigung zustande, kann die Gemeinde, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt, nach acht Jahren seit Inkrafttreten der Gesetzesänderung vom 17. Juni 2013 oder seit Rechtskraft späterer Einzonungen ein Kaufrecht zum Verkehrswert ausüben. Über die Höhe des Verkehrswertes entscheidet im Streitfall die Schätzungskommission. Die Gemeinde räumt den Grundeigentümern vorgängig mit Entscheid eine Frist von mindestens zwei Jahren zur bestimmungsgemässen Nutzung der Bauzone ein.*

⁴ *Auf diesem Weg erworbenes Land ist so bald als möglich, in der Regel in einem ausschreibungsähnlichen Verfahren, seiner Bestimmung zuzuführen.*

⁵ *Erweist sich die Bauzone nicht mehr als recht- oder zweckmässig, kann die Gemeinde anstelle der Ausübung des Kaufrechts gemäss Absatz 3 das Verfahren für eine Auszonung in die Wege leiten.*

⁶ *Der Regierungsrat kann Ausführungsvorschriften erlassen.*

12.2 Mehrwertausgleich

12.2.1 Grundsätzliches

Der Mehrwertausgleich trat am 1. Januar 2018 mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes in Kraft. Mit § 105 ff PBG sieht der Mehrwertausgleich vor, dass Grundeigentümer eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben, wenn deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfährt. Im Kanton Luzern beträgt diese Abgabe gemäss § 105b PBG 20 % des Mehrwerts.

Eine Mehrwertabgabe wird aber nur dann erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als CHF 50'000 (Einzonung), respektive CHF 100'000 (Auf- und Umzonung) anfällt. Weiter muss einer der folgenden Tatbestände erfüllt sein, damit die Mehrwertabgabe zur Geltung kommt (§ 105 Abs. 3 PBG):

- a) Einzonung (neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone) (Mehrwert > CHF 50'000);
- b) Umzonung von einer Bauzone in eine andere in Gebieten mit Bauungs- oder Gestaltungsplanpflicht (Mehrwert > CHF 100'000);
- c) Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) bei Gebieten mit Bauungs- oder Gestaltungsplanpflicht (Mehrwert > CHF 100'000);
- d) Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes (Mehrwert > CHF 100'000.-).

Anstatt eine finanzielle Mehrwertabgabe zu leisten, ist es für die Fälle b), c) und d) möglich, einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft zu schliessen. Der Vertrag ermöglicht, dass Mehrwerte in Form von Verpflichtung und Leistungen durch die Grundeigentümerschaft abgegolten werden können. Zum Beispiel kann sich die Grundeigentümerschaft an Infrastrukturbauten oder an der Aufwertung des öffentlichen Raumes beteiligen (vgl. § 105a PBG).

Nicht von der Mehrwertabgabe betroffen bzw. nicht mehrwertabgabepflichtig sind gemäss § 105 Abs. 2 PBG Gemeinwesen im Sinne von § 5 des Gesetzes über die Grundeigentümergebinsteuer (zum Beispiel Kirchgemeinde oder Einwohnergemeinde).

12.2.2 Bestimmung des Mehrwertes

Gemäss § 105b PBG entspricht der Mehrwert der Differenz des Verkehrswertes des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

Der genaue Mehrwert wird nach der Genehmigung des Zonenplans durch den Regierungsrat resp. nach Genehmigung der

Sondernutzungspläne ermittelt. Allerdings findet eine Abschätzung statt, ob bei einer Ein- oder Umzonung der Tatbestand der Mehrwertabgabe voraussichtlich erfüllt ist. Die Gemeinde wird mit der Grundeigentümerschaft Gespräche führen und gegebenenfalls einen Vertrag ausarbeiten.

Die Mehrwertabgabe wird mit der Rechtskraft der Baubewilligung oder dem Verkauf des Grundstückes fällig.

12.2.3 Mehrwertausgleich in Meggen

In den folgenden Gebieten, die eine Änderung des Zonenplans erfahren, muss der Tatbestand einer Mehrwertabgabe abgeklärt werden. Alle anderen Umzonungen, die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung getätigt werden, sind gemäss § 105 PBG nicht abgabepflichtig.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Gestaltungsplanpflicht «Binzböschchen» (Wohnzone, W-B)

Die Parzellen Nr. 1264 im Gebiet «Binzböschchen» ist bereits rechtsgültig mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Grundnutzung, Wohnzone B (W-B), bleibt dieselbe wie bisher (ehem. W2-b). Da einerseits keine Umzonung von einer Bauzone in eine andere (Sachverhalt b) und andererseits ebenso keine eigentliche Aufzonung stattfindet, ist auch der Sachverhalt c) nicht gegeben, weshalb keine Mehrwertabgabe fällig wird. Hinzu kommt, dass die Kirchengemeinde Grundeigentümerin ist und die von der Grundstücksgewinnsteuer befreite öffentliche Hand keine Abgabe leisten muss.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

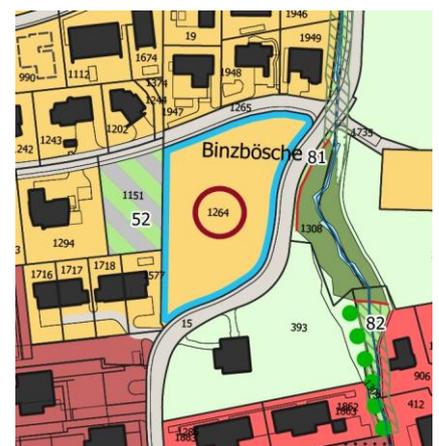


Abbildung 67: Bisheriges und neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Binzböschchen»

Gestaltungsplanpflicht «Schönau» (Wohnzone, W-D)

Die Parzellen Nrn. 150, 1918 und 2008 im Gebiet «Schönau» sind bereits rechtsgültig mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die ehemaligen dreigeschossigen Wohnzonen W3-a und W3-b werden neu zur Wohnzone D (W-D) zusammengefasst. Diese Vereinheitlichung steht nicht im

Widerspruch zu einer qualitativvollen und behutsamen Weiterentwicklung des Gebiets. Jedoch wird in diesem Fall eine geringfügige Aufzoning vorgenommen, denn die Berechnung der Nutzung orientiert sich am jeweils dichter zu überbauenden Zonentyp (W3-b). Die Parzellen Nrn. 150, 1918 und 2008 sind heute dem Zonentyp (W3-a) mit geringerer Nutzungsdichte zugewiesen.

Bei der Umzonung von Land in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht wird eine Mehrwertabgabe erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als CHF 100'000 anfällt. Wie hoch der Mehrwert im Vergleich zur heute möglichen Nutzung ist, kann erst mit dem definitiven Vorliegen eines Überbauungskonzepts und dessen Umsetzung im Gestaltungsplan bestimmt werden.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

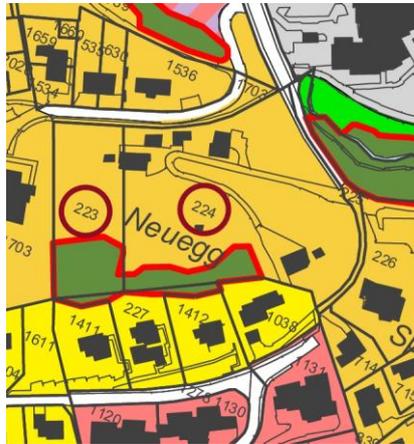


Abbildung 68: Bisheriges und neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Schönau»

Gestaltungsplanpflicht «Neuegg» (Wohnzone, W-C)

Die Parzellen Nrn. 223 und 224 im Gebiet «Neuegg» sind neu einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Das Gebiet ist nach einem Überbauungskonzept zu entwickeln. Sobald ein Projekt für das Areal vorliegt, findet eine Aufzoning als spezifische Umsetzung der konzeptionellen Planung statt, wobei jedenfalls höhere Dichten angestrebt werden. Ein allfälliger Mehrwert ist im Rahmen der Aufzoning zu prüfen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

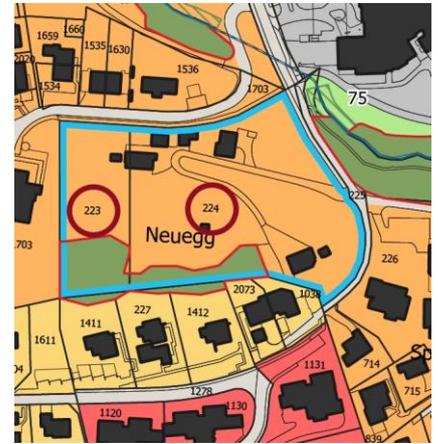
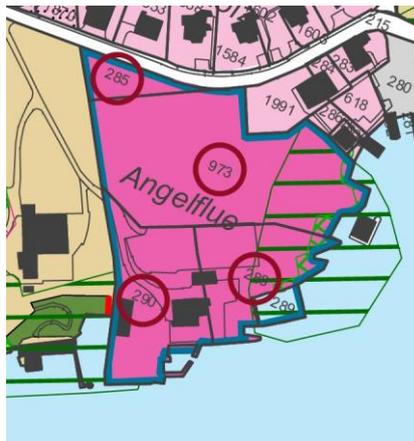


Abbildung 69: Neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Neuegg»

Gestaltungsplanpflicht «Angelflue» (Kurzzone Angelfluh, Ku)

Die Parzellen Nrn. 285, 288, 289, 290 und 973 im Gebiet «Angelflue» sind neu mit einer Gestaltungsplanpflicht (ehem. Bebauungsplanpflicht) überlagert (siehe Kapitel 7.10 und 10.3, § 17 BZR). Die Grundnutzung, Kurzzone «Angelfluh» (Ku), bleibt dieselbe wie bisher. Da einerseits keine Umzonung von einer Bauzone in eine andere (Sachverhalt b) und andererseits ebenso keine eigentliche Aufzonung stattfindet, ist auch der Sachverhalt c nicht gegeben, weshalb keine Mehrwertabgabe fällig wird.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 70: Bisheriges Bebauungsplanpflichtgebiet und neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Angelfluh»

Gebiete mit Bebauungsplanpflicht

Bebauungsplanpflicht «Hueb matt» (Wohn- und Geschäftszone, WG)

Die Parzellen Nrn. 352, 353 und 354 im Gebiet «Hueb matt» werden von der Kernzone (Ke) in die Wohn- und Geschäftszone (WG) umgezont und sind plangrafisch neu mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert. Zur Qualitätssicherung setzt gemäss dem rechtskräftigen § 7 Abs. 2 BZR eine

Überbauung der Grundstücke einen Bebauungsplan voraus. Der bestehende Bebauungsplan «Huob» vom 26. März 1985 formuliert Vorschriften über die Ausnützung, Nutzung, Gestaltung, Erschliessung oder die Bepflanzung. Entsprechend gilt für die Grundstücke schon heute eine Bebauungsplanpflicht.

Bisher wurden in der Kernzone die zulässigen Nutzungsmasse vom Gemeinderat festgelegt und auch im Zonenplanentwurf (Wohn- und Geschäftszone) ist vorgesehen, an dieser Praxis festzuhalten. Wie hoch der Mehrwert im Vergleich zur heute möglichen Nutzung ist, kann erst mit dem definitiven Vorliegen eines geänderten oder neuen Richtprojekts und dessen Umsetzung im Bebauungsplan eruiert werden.

Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 71: Neues Bebauungsplanpflichtgebiet «Hueb»

12.3 Umwelt

12.3.1 Lärmbeurteilung

Durch die Revision der kommunalen Planungsinstrumente werden keine neuen Lärmquellen bzw. keine neuen lärmempfindlichen Nutzungen geschaffen, die nennenswert sind.

Nachfolgend werden die Umzonungen beschrieben, die eine wesentliche Veränderung der Lärmempfindlichkeitsstufen nach sich ziehen.

Parzellen-Nr.	Veränderung der Empfindlichkeitsstufe
1312	Von der Landwirtschaftszone (Lw), ES III in die Zone für öffentliche Zwecke OeZ «Neuhöfli-Meggenhorn», ES II
837	Von der 3-geschssigen Wohnzone b (W3-b), ES II in die Wohn- und Geschäftszone (WG), ES III
1739	Von der 3-geschssigen Wohn- und Geschäftszone (WG-3), ES III in die Wohnzone (W-C), ES II

1140	Von der 2-geschossigen Wohnzone b (W2-b), ES II in die allgemeine Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-A), ES III
1864	Von der 2-geschossigen Wohnzone c (W2-c), ES II in die allgemeine Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-A), ES III
1666	Von der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) Nr. 31, ES II in die Naturschutzzone I (Ns-I), ES III
154	Von der 2-geschossigen Wohnzone b (W2-b), ES II in die allgemeine Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-A), ES III
1107	Von der 3-geschossigen Wohnzone a (W3-a), ES II in die allgemeine Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-A), ES III
2038	Von der 2-geschossigen Wohnzone b (W2-b), ES II in die allgemeine Grünzone (Gr-A), ES III
1973, 1947, 1975	Von der Kernzone (Ke), ES III in die Erhaltungszone (EZ), ES II
323	Von der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) Nr. 8, ES II in die Zentrumszone (Ze), ES III
170 (Teilparzelle), 299, 300, 303, 307, 309, 311, 312, 429, 465 (Teilparzelle), 490, 690, 691, 1238, 1550, und 1551	Von der 2-geschossigen Wohnzone c (W2-c), ES II in die Zentrumszone (Ze), ES III
647 (Teilparzelle)	Von der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) Nr. 3, ES II in die Zentrumszone (Ze), ES III
313, 597, 598, 600	Von der 3-geschossigen Wohnzone b (W3-b), ES II in die Zentrumszone (Ze), ES III
156, 161, 493, 604, 610, 635, 1022, 1076, 1277, 1569, 1909, 2015, 2016 und 2017	Von der 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone (WG-3), ES III in die Wohnzone D (W-D), ES II

Tabelle 10: Übersicht über die Veränderung der Empfindlichkeitsstufe (ES).

Bei den restlichen Umzonungen bleibt die Lärmempfindlichkeitsstufe gegenüber heute unverändert.

12.3.2 Geruchsabstandlinien (FAT)

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung entstehen keine neuen Konflikte mit Geruchsabständen (FAT).

12.3.3 Nicht ionisierte Strahlung

Die Anpassungen des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements sind von der nicht-ionisierenden Strahlung nicht betroffen.

12.3.4 Altlasten

Die geplante Umzonung entlang der Kantonsstrasse (Luzernerstrasse) im Gebiet «Hofmatt» von der bisherigen 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone (WG-3) sowie der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) in die Zentrumszone (Ze) ist durch Ablagerungen belastet.

Für die Feststellung der Beurteilung von Belastungen des Untergrundes wurde im Zusammenhang mit dem durchgeführten Projektwettbewerb

«Luzernerstrasse» durch die Firma Schenker Richter Graf AG ein Bericht (1. Mai 2018) für die zu erwartenden Einflüsse verfasst. Dabei kommt der Bericht unter anderem zu der Aussage, dass bei einer Neubebauung durch die eingebrachten künstlichen Auffüllungen (Kehricht, Bauschutt, Aushub) keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen auf Schutzgüter erwartet werden (Art. 3 AltIV). Allerdings ist folgendes zu gewährleisten:

- Damit kein Grundwasser/Deponiesickerwasser in den (auch zukünftigen) Keller der Garage Riedweg (Eigentümer Parzellen Nrn. 209 und 876) aufstossen kann, muss der Pumpbetrieb fortgesetzt resp. durch eine andere Massnahme zum Tiefhalten des Grundwasserspiegels ersetzt werden.
- Bei geplanten Bauten im Untergrund muss sichergestellt werden, dass keine Deponiegase an Orte gelangen, wo sich Personen regelmässig über längere Zeit aufhalten können. Solche Massnahmen sind einfach und günstig zu realisieren.

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung sind keine weiterführenden Abklärungen notwendig. Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu definieren und nachzuweisen.

12.3.5 Naturgefahren

In der Gemeinde Meggen werden in einer separaten Darstellung im Zonenplan (Massstab 1:8'500) – gemäss der aktuell gültigen Gefahrenkarte des Kantons¹⁰ – diverse Gebiete mit einer potenziellen Gefährdung von Naturgefahren ausgewiesen (Hinweismodell, siehe Kapitel 7.2.4).

In allen Gebieten, die von einer potenziellen Gefährdung durch Naturgefahren betroffen sind, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens entsprechende Massnahmen aufzuzeigen.

12.3.6 Technische Gefahren

In der Gemeinde Meggen sind keine störfallrelevanten Anlagen oder Konsultationsbereiche (technische Gefahren) vorhanden.

12.4 Landschafts-, Natur- und Denkmalschutz

Die Anforderungen werden mit dem bereinigten Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement auf einen aktuellen und zeitgemässen Stand gebracht.

¹⁰ Die Gefahrenkarte des Kantons wird ab dem Jahr 2022 überarbeitet.

12.5 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

12.6 Öffentliche Verkehr

Die Gemeinde Meggen erhielt in den vergangenen Jahren bessere Anbindungen an den öffentlichen Verkehr. Auf dem Gemeindegebiet Meggen kommen zwei Bahnhöfe zu liegen. Es handelt sich um die Bahnhöfe «Meggen Zentrum» und «Meggen». Die Gemeinde verfügt über mehrere Zugverbindungen pro Stunde in Richtung Luzern und Küsnacht / Arth-Goldau. Weiter gibt es zwei Buslinien. Eine führt von Meggen, Gottlieben über Adligenswil, Dorf in Richtung Ebikon, Ottigenbühl (Buslinie Nr. 25) und die andere fährt von Meggen, Tschädigen in Richtung Luzern, Bahnhof (Buslinie Nr. 24). Ergänzend zum regulären öffentlichen Verkehrsangebot legt in den Sommermonaten auch die Schifffahrtsgesellschaft Vierwaldstättersee mit ihren nostalgischen Raddampfern in der Gemeinde Meggen an.

13. Weitere vorliegende Planungsinstrumente

13.1.1 Festlegung der Gewässerräume

Ausgangslage

Die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) und die am 1. Juni 2011 in Kraft getretene zugehörige Gewässerschutzverordnung (GSchV) verpflichtet die Kantone unter anderem, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, der für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung erforderlich ist (Art. 36a GSchG). Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. In Art. 41 der GschV werden die Grundlagen zur Ermittlung der auszuscheidenden Gewässerräume sowie die Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerräume, wie beispielsweise zulässige Nutzungen sowie Bauten und Anlagen, definiert. Der Kanton Luzern sieht in § 11a der kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV) vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung mittels Grünzonen und Freihaltezonen festlegen.

Da die Entwicklung der Gemeinde Meggen durch die strengeren Übergangsbestimmungen – die bis zum Zeitpunkt der definitiven Festlegung der Gewässerräume gelten – eingeschränkt ist, wurde die Ausscheidung der Gewässerräume aus der Gesamtrevision Ortsplanung ausgekoppelt und in einem vorgezogenen Verfahren (Teilrevision Ortsplanung «Festlegung Gewässerraum») durchgeführt. Sie ist mit der Genehmigung durch den Regierungsrat vom 21. September 2021 bereits in Kraft.

Geringfügige Anpassungen

In der nun vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung werden die Gewässerräume in die neue baurechtliche Grundordnung der Gemeinde überführt. Es wurde festgestellt, dass einzelne geringfügige Änderungen der Grünzonen Gewässerraum (Gr-G) und Freihaltezonen Gewässerraum (Fr-G) – die mit der Teilrevision Ortsplanung festgelegt wurden – notwendig werden. Sie sind nachfolgend dokumentiert.

Der vom Regierungsrat am 21. September 2021 genehmigte Teilzonenplan Gewässerraum (RRE Nr. 1106) wird nach dem Verfahren zur Gesamtrevision der Ortsplanung redaktionell angepasst.

Ausschnitt «Underseematt»

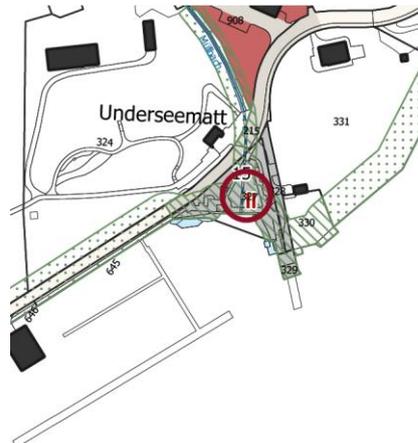
Im Gebiet «Underseematt» (Parzellen Nrn. 327, 328 und 329) wird eine Einzonung von der Parkzone (Pa) in die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) Nr. 15 «Fridolin-Hofer-Platz» vorgesehen (siehe Kapitel 9.16.2). Der Kanton Luzern sieht in § 11a KGSchV vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung mittels Grünzonen (innerhalb Bauzone) und Freihaltezonen (ausserhalb Bauzonen) festlegen. Folglich ist im Gebiet «Underseematt» eine formelle Anpassung notwendig.

Die im Teilzonenplan Gewässerraum festgelegte Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) wird neu der Grünzone Gewässerraum (Gr-G) zugewiesen.

Teilzonenplan Gewässerraum



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

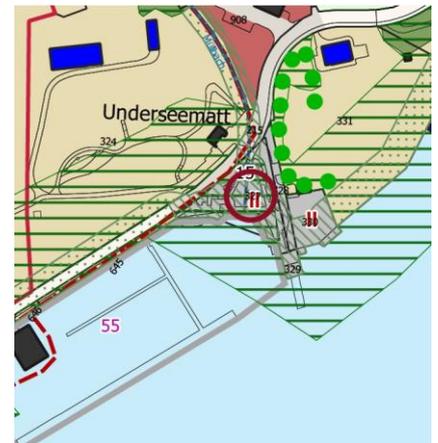


Abbildung 72: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Underseematt»

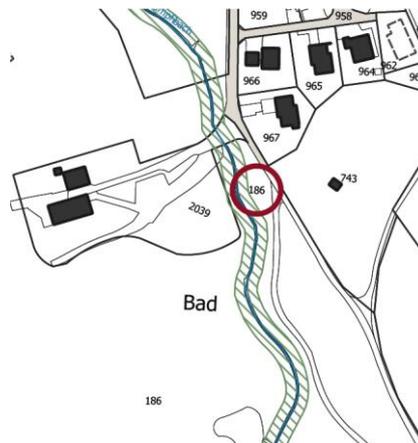
Ausschnitt «Bad» (Golfplatz Meggen)

Beim Stampfibach (GW ID 842007) wurde im Gebiet «Bad» (Golfplatz Meggen) bei der Parzellen Nr. 186 festgestellt, dass der Gewässerverlauf gemäss der amtlichen Vermessung (AV-Daten) nicht mit der im Teilzonenplan Gewässerraum dargestellten Grünzone Gewässerraum (Gr-G) übereinstimmt. Entsprechend wird der Gewässerraum an den effektiven Verlauf des Gewässers angepasst (Grünzone Gewässerraum, Gr-G). Die Gewässerraumbreite von 11,0 m (5,5 m ab Gewässerachse) bleibt unverändert. Die Nachführung des Datensatzes betreffend der Gewässerachsen obliegt dem Kanton.

Teilzonenplan Gewässerraum



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

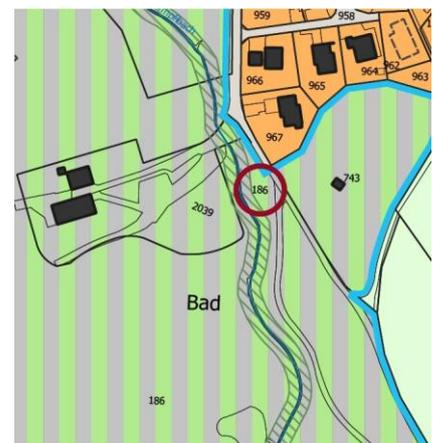


Abbildung 73: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Bad» (Golfplatz Meggen)

Ausschnitte «Bächtenbühlstrasse»
und «Seeacher»

Im Rahmen der Erfassung des Waldes als Grundnutzung konnte in den Gebieten «Bächtenbühlstrasse» und «Seeacher» eine Differenz zwischen den AV-Daten «Bodenbedeckung Wald» und den rechtskräftigen statischen Waldgrenzen festgestellt werden. Aufgrund dessen ist in beiden Fällen die Grünzone Gewässerraum (Gr-G) geringfügig an die statische Waldgrenze anzupassen.

Teilzonenplan Gewässerraum



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 74: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Bächtenbühlstrasse»

Teilzonenplan Gewässerraum



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 75: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Seeacher»

Ausschnitte «Meggen Bahnhof», «Chlös-
terli» und «Schönwil»

Die Verkehrsanlagen wurden bisher als Übriges Gebiet A (ÜG-A) erfasst. Damit gehörten sie formell zu den Nichtbauzonen. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern und das neue Datenmodell des Bundes für Rahmennutzungspläne sehen nun vor, dass diese Flächen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone (=Bauzone) und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden. Auch bei der Festlegung der Gewässerräume wird zwischen Gewässern innerhalb und ausserhalb der Bauzone unterschieden. Der Kanton Luzern sieht in § 11a der

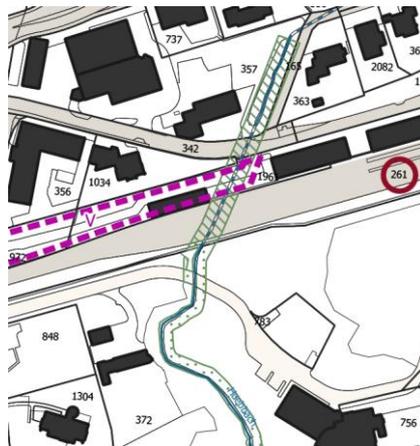
kantonale Gewässerschutzverordnung (KGSchV) vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum in ihrer Nutzungsplanung mittels Grünzonen (innerhalb Bauzone) und Freihaltezonen (ausserhalb Bauzonen) festlegen.

Folglich ist in den Gebieten «Meggen Bahnhof», «Chlösterli» und «Schönwil» eine formelle Anpassung notwendig. Die im Teilzonenplan Gewässerraum festgelegte Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) wird neu der Grünzone Gewässerraum (Gr-G) zugewiesen.

Teilzonenplan Gewässerraum



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

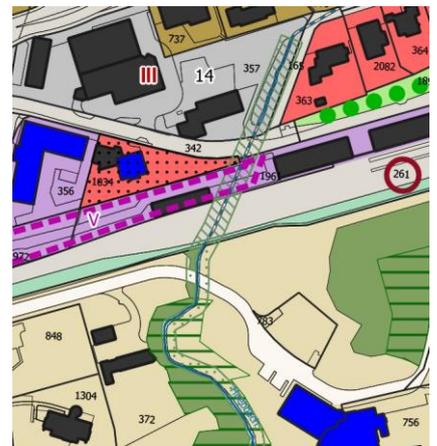
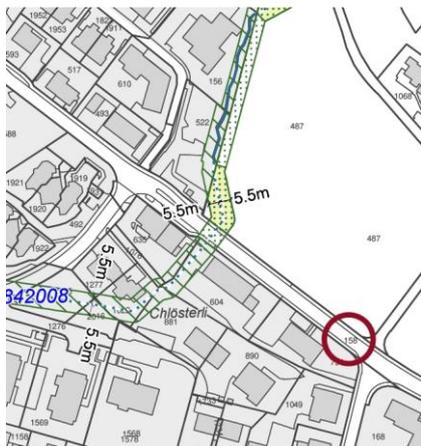
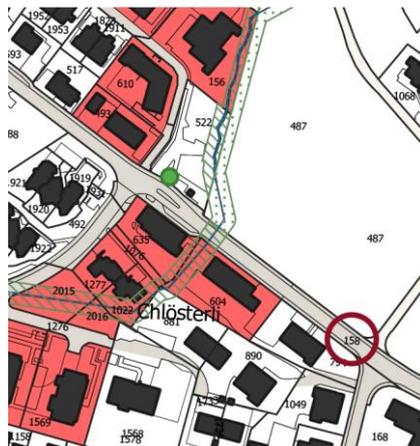


Abbildung 76: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Meggen Bahnhof»

Teilzonenplan Gewässerraum



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

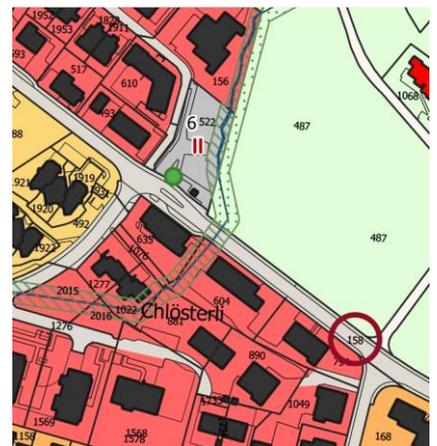
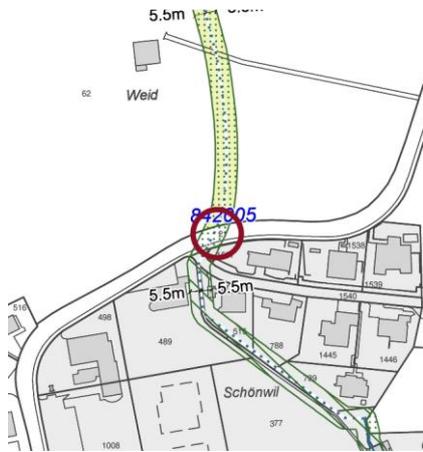
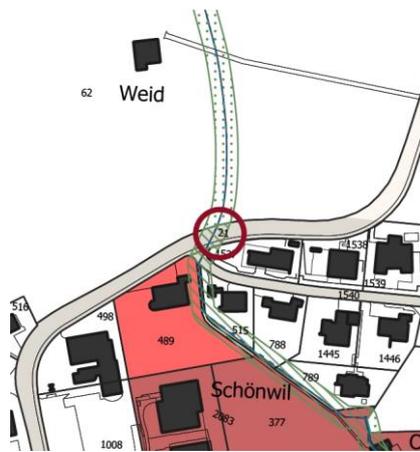


Abbildung 77: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Chlösterli»

Teilzonenplan Gewässerraum



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

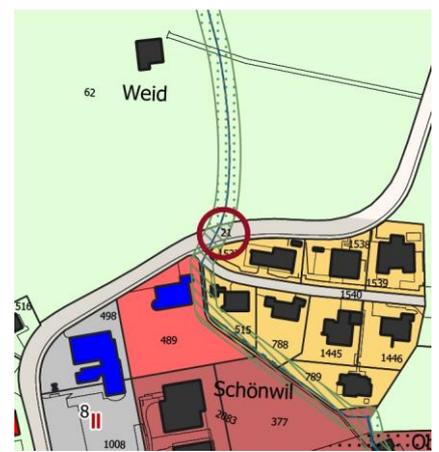


Abbildung 78: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Schönwil»

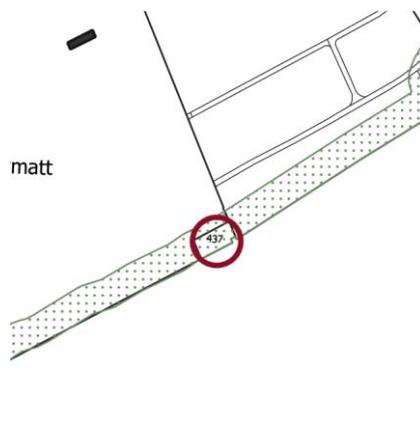
Ausschnitte «Bözmatt Ost», «Underseematt», «St. Charles» und «Bootshafen Hintermeggen»

Landflächen, die im Zonenplan der Grundnutzungszone «Übriges Gebiet A, Gewässer (ÜG-A-G)» zugewiesen sind (z.B. grössere Fließgewässer oder stehende Gewässer), werden nicht mit einem Gewässerraum überlagert (siehe Kapitel 7.3). Folglich ist in den Gebieten «Bözmatt Ost» (Parzellen Nr. 437), «Underseematt» (Parzellen Nr. 327, resp. Nr. 501), «St. Charles» (Parzellen Nr. 325) und «Bootshafen Hintermeggen» (Parzellen Nrn. 411 und 501) eine formelle Anpassung notwendig. Auf die im Teilzonenplan Gewässerraum festgelegte Grünzone Gewässerraum (Gr-G) oder Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) wird in diesen Bereichen verzichtet.

Teilzonenplan Gewässerraum



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

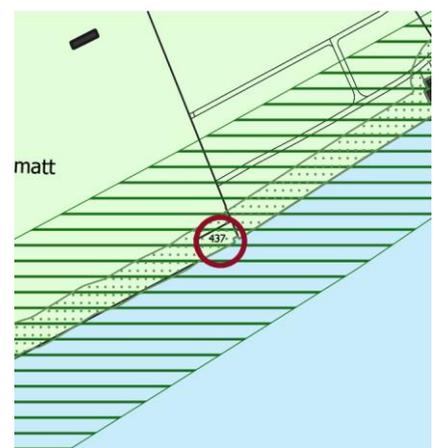
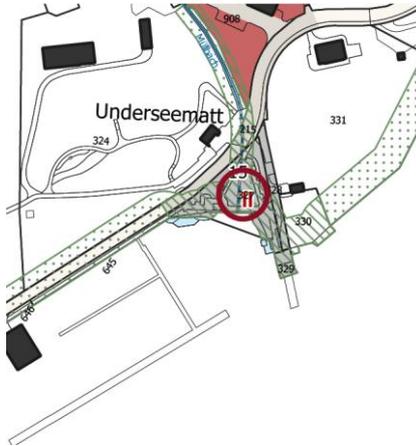


Abbildung 79: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Bözmatt Ost»

Teilzonenplan Gewässerraum



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

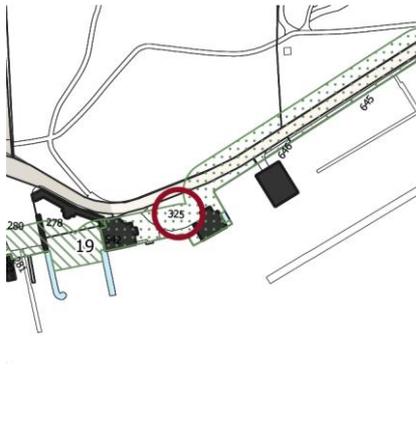


Abbildung 80: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Underseematt»

Teilzonenplan Gewässerraum



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

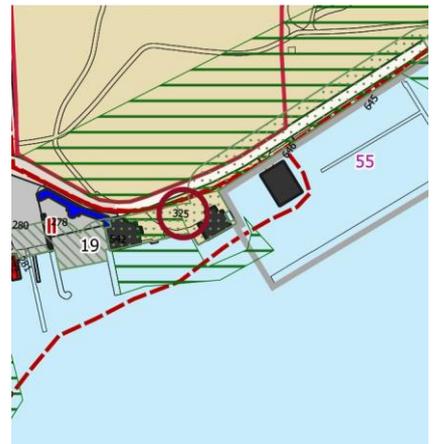
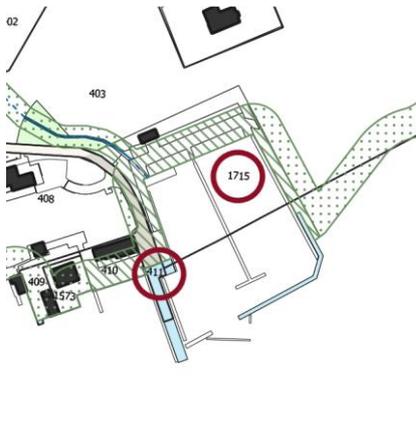


Abbildung 81: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «St. Charles»

Teilzonenplan Gewässerraum



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan



Abbildung 82: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Bootshafen Hintermeggen»

Ausschnitt «Bözmatt West»

Bei der Bestockung auf der Parzellen Nr. 403 in Meggen handelt es sich gemäss dem Schreiben der Dienststelle Wald und Landwirtschaft (lawa) vom 7. Oktober 2020 nicht mehr um Wald. Im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung «Festlegung Gewässerraum» wurde innerhalb von Waldarealen auf eine Festlegung von Gewässerräumen verzichtet. Die Parzellen Nr. 403 wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung einerseits der Landwirtschaftszone (LW) zugewiesen. Andererseits wird sie – im Bereich des heute noch rechtsgültigen Bebauungsplanpflichtgebiets – der allgemeinen Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-A) zugewiesen. Folglich ist innerhalb der Bauzone auch eine Grünzone Gewässerraum (Gr-G) und ausserhalb der Bauzone eine Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) festzulegen.

Teilzonenplan Gewässerraum



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

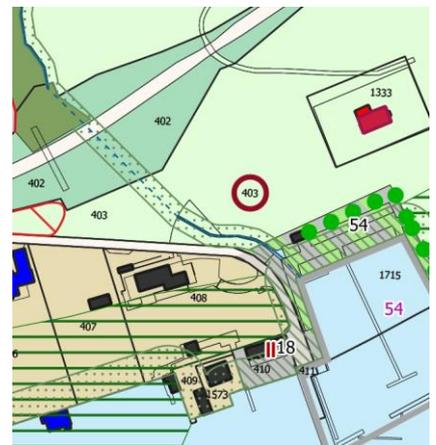
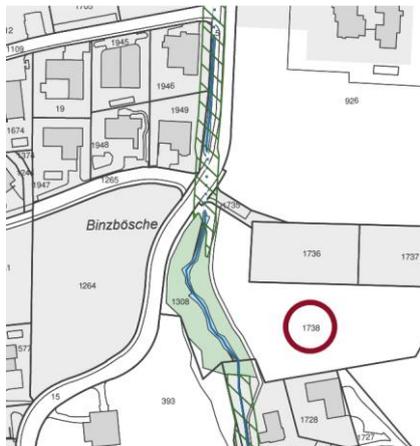


Abbildung 83: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Bözmatt West»

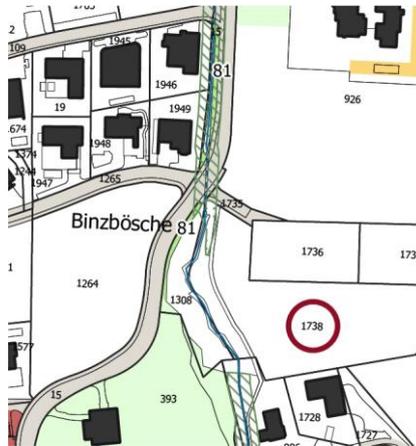
Ausschnitt «Binzbösche»

Im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung «Festlegung Gewässerraum» wurde auf der Parzellen Nr. 1738 – der Landwirtschaftszone (Lw) überlagernd – eine Grünzone Gewässerraum (Gr-G) festgelegt. Der Kanton Luzern sieht in § 11a KGSchV vor, dass die Gemeinden den Gewässerraum ausserhalb einer Bauzone mittels einer Freihaltezone festlegen. Folglich ist im Gebiet «Binzbösche» eine formelle Anpassung notwendig. Die im Teilzonenplan Gewässerraum festgelegte Grünzone Gewässerraum (Gr-G) wird neu der Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) zugewiesen.

Teilzonenplan Gewässerraum



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

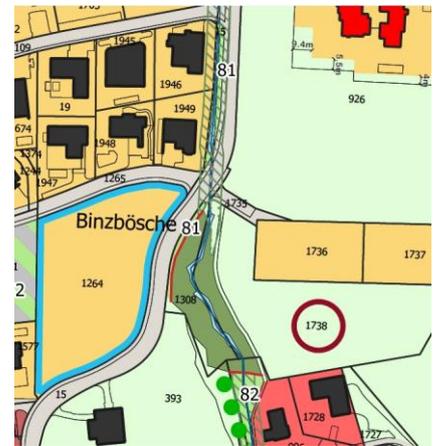
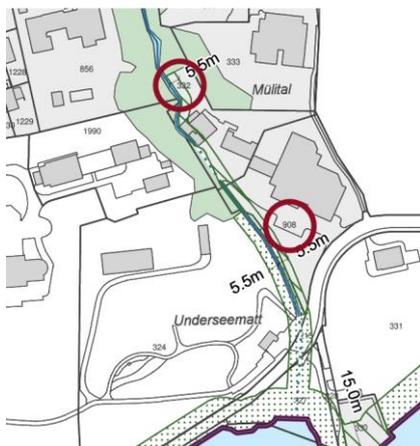


Abbildung 84: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Binzbösche»

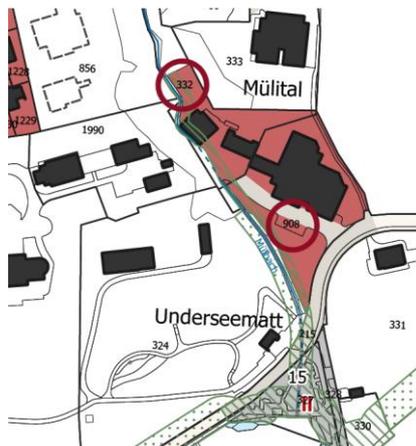
Ausschnitt «Mülital»

Im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung «Festlegung Gewässerraum» wurden die für den Gewässerraum relevanten Flächen des Gewässers (Übriges Gebiet A, ÜG-A-G) jeweils der Grünzone Gewässerraum (Gr-G) oder der Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) zugeschlagen. Einzig im Gebiet «Mülital» (Parzellen Nrn. 332 und 908) ist diese Methode nicht angewandt worden. Dies soll im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung nun nachgeholt werden. Folglich wird dem Gewässer (Übriges Gebiet A (ÜG-A-G) überlagernd eine Gr-G festgelegt.

Teilzonenplan Gewässerraum



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

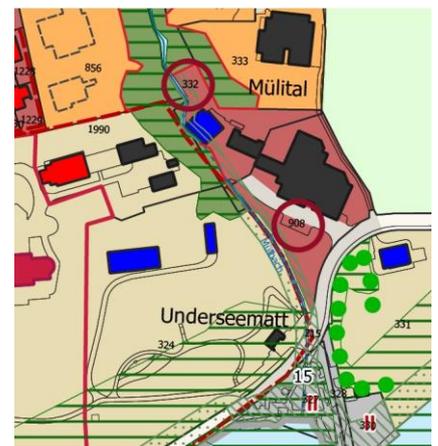


Abbildung 85: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Mülital»

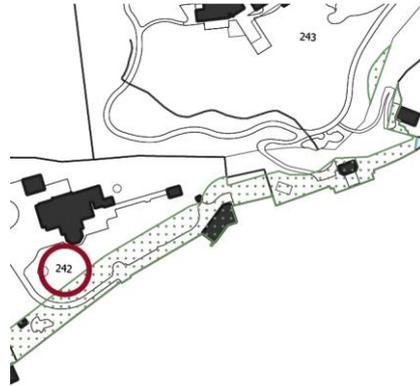
Ausschnitte «Eichmatt» und «Flüeli»

Land- oder seeseitig der Uferlinie liegende Bauten und Anlagen, die nicht konzessioniert sind, werden im Sinne der Gleichbehandlung der landseitig angrenzenden Grundnutzungszone zugewiesen (siehe Kapitel 7.3). Für die Bauten auf den Parzellen Nrn. 242 (Eichmatt) und 244 (Flüeli) gilt entsprechend die Grundnutzung der Parkzone (Nicht-Bauzone). Sie werden mit einer Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G) überlagert.

Teilzonenplan Gewässerraum



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

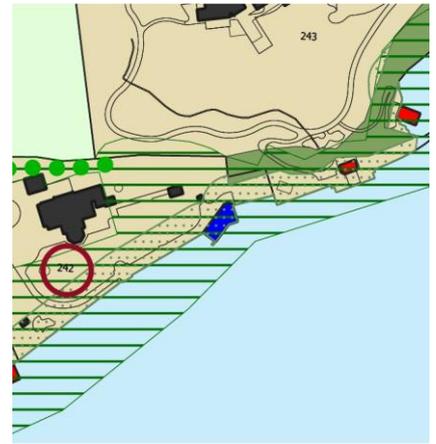
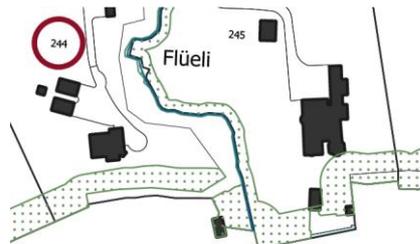


Abbildung 86: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Eichmatt»

Teilzonenplan Gewässerraum



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

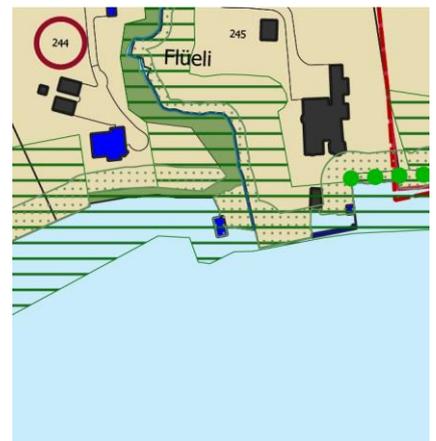
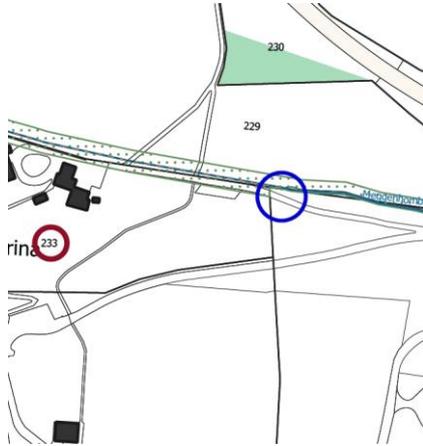


Abbildung 87: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Flüeli»

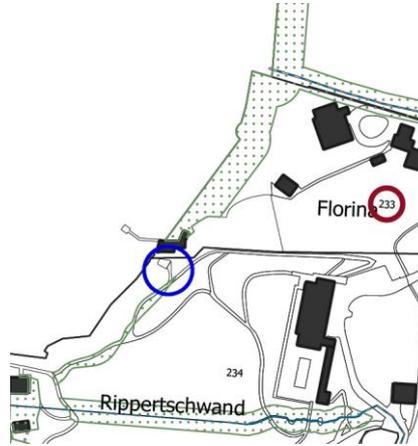
Weitere Änderungen

Des Weiteren sind aufgrund der Erfassung des Waldes als Grundnutzung, welche im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung basierend auf den aktuellen amtlichen Vermessungsdaten erfolgt, marginale Anpassungen erforderlich.

Parzellen Nr. 233 (Ost)



Parzellen Nr. 233 (West)



Parzellen Nr. 234 (Nord)

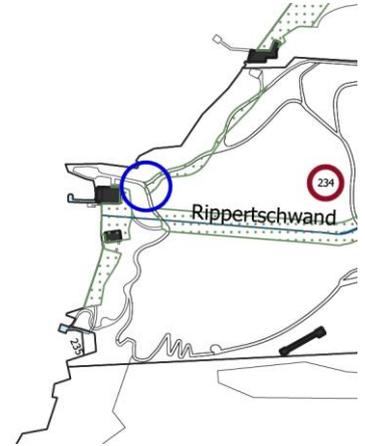
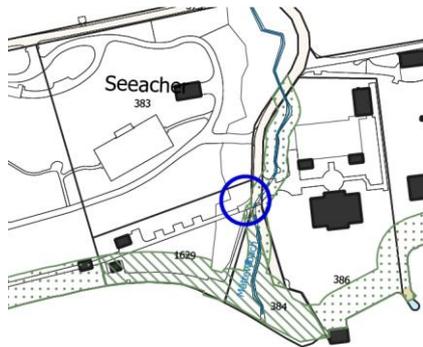
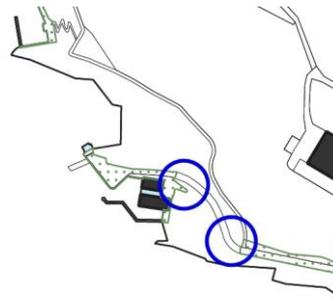


Abbildung 88: Bereinigung des Gewässerraums (Änderungsplan), Weitere Ausschnitte (1)

Parzellen Nr. 1629



Parzellen Nr. 234 (Süd)



Parzellen Nrn. 350 und 1198

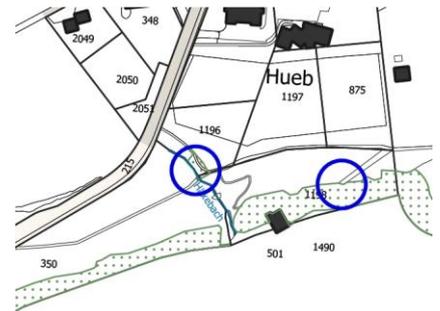


Abbildung 89: Bereinigung des Gewässerraums (Änderungsplan), Weitere Ausschnitte (2)

13.1.2 Waldgrenzen (Waldfeststellung)

Die statischen Waldgrenzen im Sinne des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) Art. 13 wurden bereits im rechtskräftigen Zonenplan orientierend dargestellt. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald. Die Waldgrenzen wurden dazumal gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG im Rahmen eines Waldfeststellungsverfahrens bestimmt, in ihrem Verlauf in Waldfeststellungsplänen lagegenau und grundeigentümerverbindlich festgelegt und anschliessend durch den Beschluss der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) erlassen.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung wurden die rechtskräftigen statischen Waldgrenzen im Sinne des Art. 13 WaG in Zusammenarbeit mit der zuständigen kantonalen Dienststelle (lawa) und dem für die Gemeinde Meggen zuständigen Nachführungsgeometer

überprüft und wo notwendig bereinigt. Inzwischen liegen die korrigierten statischen Waldgrenzen im speziell dafür vorgesehenen Datenmodell vor, wobei das formelle Waldfeststellungsverfahren parallel und abgestimmt mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt wird. Der Entscheid über die Waldfeststellung obliegt der zuständigen kantonalen Dienststelle (lawa). Im neuen Zonenplan werden die statischen Waldgrenzen (rote Linie) orientierend dargestellt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die vier Waldfeststellungspläne, in denen die einspracheberechtigten Waldgrenzen im Sinne von Art. 13 Abs. 1 WaG dargestellt sind (rote strichlierte Linie). Es gelten die Originalpläne im Massstab 1:500.

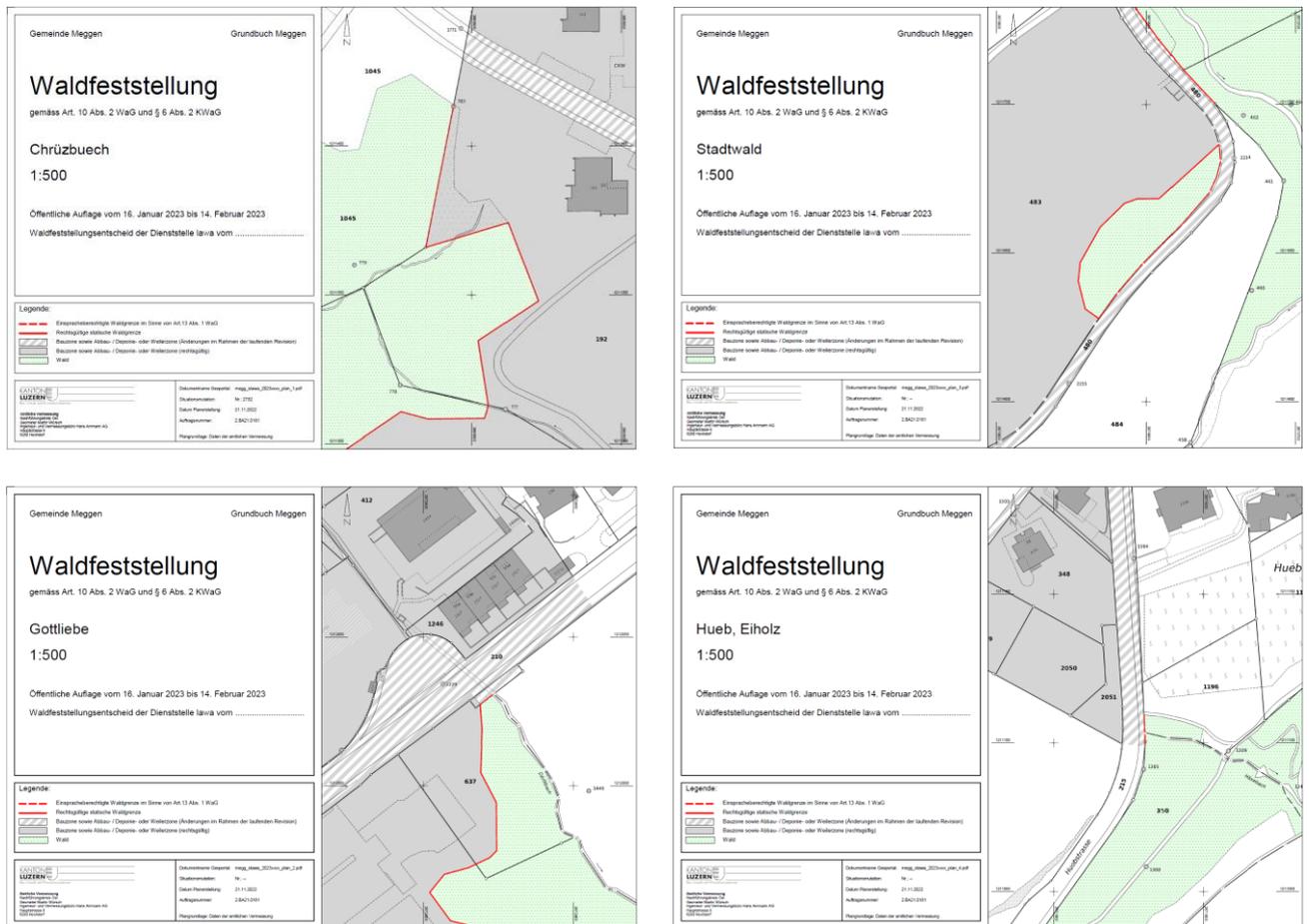
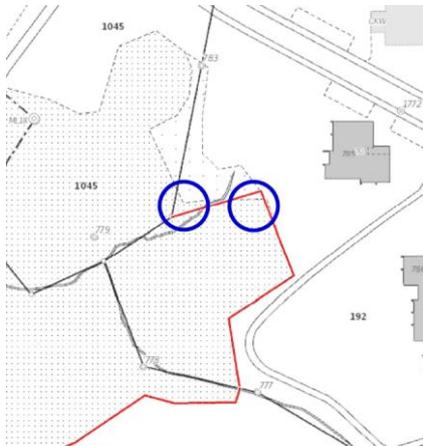


Abbildung 90: Waldfeststellungspläne «Chrüzbüech», «Stadtwald», «Gottliebe» und «Hueb, Eiholz»

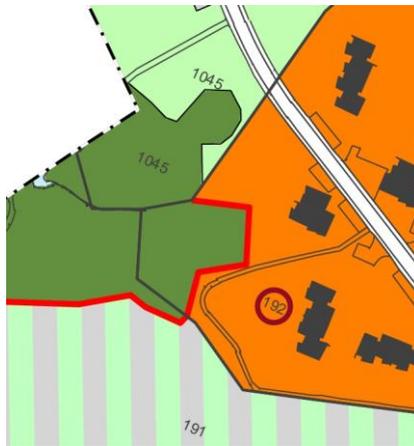
Ausschnitt «Chrüzbüech»

Bei der Parzellen Nr. 192 fehlt in einem kleinen Abschnitt die statische Waldgrenze im Sinne des Art. 13 WaG. Die im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung neu festgelegte Erhaltungszone (EZ) gilt als eine Bauzone, die an den Wald grenzt. Das formelle Feststellungsverfahren wird parallel zur Gesamtrevision Ortsplanung durchgeführt.

Geoportal Kanton Luzern



Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

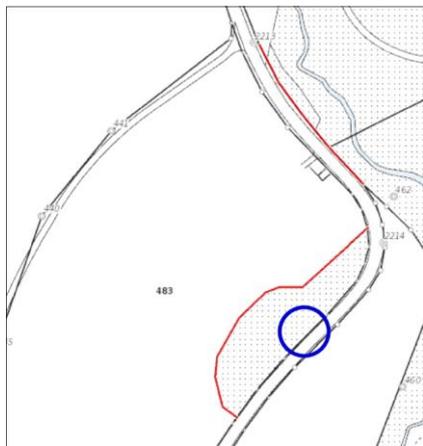


Abbildung 91: Waldgrenzen (Waldfeststellung), Ausschnitt «Chrüzbüech»

Ausschnitte «Stadtwald», «Gottliebe»
und «Hueb, Eiholz»

Aufgrund der Festlegung von Verkehrszonen (VZ) im Zonenplan grenzt der Wald in den Gebieten «Stadtwald» (Parzellen Nrn. 480 und 483), «Gottliebe» (Parzellen Nrn. 210 und 637) und «Hueb, Eiholz» (Parzellen Nrn. 215 und 350) neu an eine Bauzone, denn die Verkehrszone per se gilt planungsrechtlich als Bauzone. Auch in diesem Fall wird nach Art. 10 Abs. 2 WaG eine Waldfeststellung angeordnet und das formelle Feststellungsverfahren parallel zur Gesamtrevision Ortsplanung durchgeführt.

Geoportal Kanton Luzern



Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

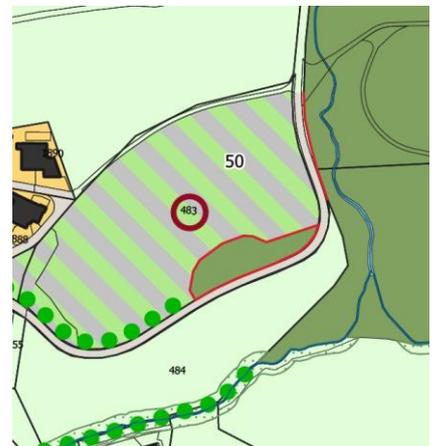
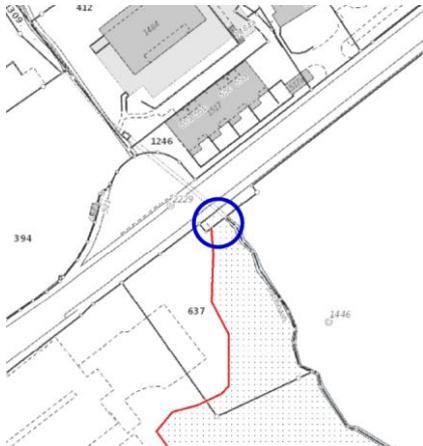
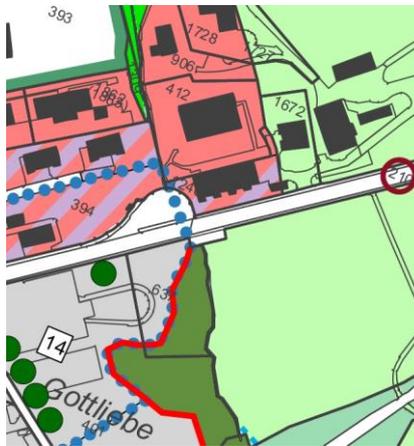


Abbildung 92: Waldgrenzen (Waldfeststellung), Ausschnitt «Stadtwald»

Geoportal Kanton Luzern



Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

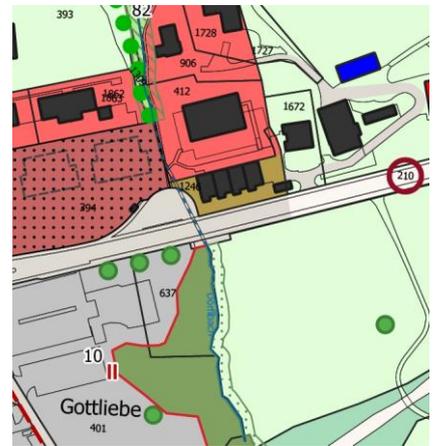
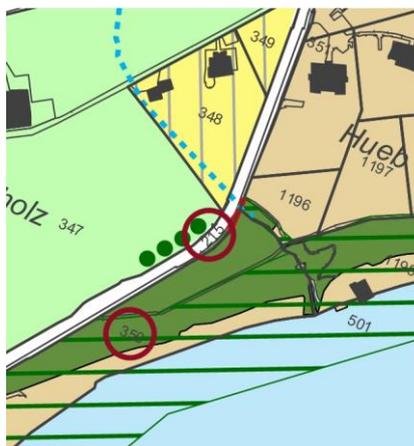


Abbildung 93: Waldgrenzen (Waldfeststellung), Ausschnitt «Gottliebe»

Geoportal Kanton Luzern



Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

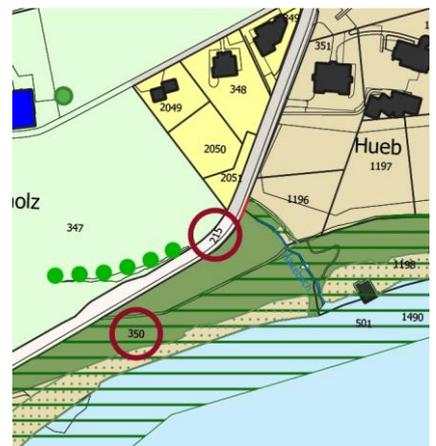


Abbildung 94: Waldgrenzen (Waldfeststellung), Ausschnitt «Hueb, Eiholz»

Statische Waldgrenzen entlang von
Nicht-Bauzonen

In verschiedenen Gebieten wird im aktuell gültigen Zonenplan der Gemeinde Meggen entlang von Nicht-Bauzonen eine statische Waldgrenze (rote Linie) dargestellt. Gemäss dem kantonalen Projekt «Statische Waldgrenzen: Migration und Bereinigung NFK Ost» kann bei den folgenden Fällen von Differenzen der Nachführungsgeometer im Rahmen der Datenmigration in eigener Kompetenz Bereinigungen durchführen, ohne dass ein neuer Waldfeststellungsentscheid erforderlich ist:

Anpassung der statischen Waldgrenzen

- Ursache: Bezugsrahmenwechsel Landesvermessung (LV) von LV03 in LV95;
- Ursache: Interpolation / Entzerrung im Rahmen von Erneuerungen der AV-Daten;
- Linienausrichtung (Digitalisierungsrichtung der statischen Waldgrenze) und Objektbildung mit Attributen;

- Löschen von statischen Waldgrenzen, welche nicht an eine Bauzone grenzen und deshalb entfallen.

In verschiedenen Gebieten trifft der letzte aufgeführte Fall zu. Entsprechend ist kein neuer Waldfeststellungsplan mit entfallender statischer Waldgrenze notwendig.

Ausschnitt «Lerchenbüel»

Im Rahmen der laufenden Arbeiten zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurde des Weiteren festgestellt, dass im Geoportal des Kantons Luzern die Waldfeststellung auf den Parzellen Nrn. 214 und 1415 doppelt eingetragen wurde. Einmal entlang des Waldes und einmal entlang der Grundstücksgrenze. Der Datensatz wird parallel zur Gesamtrevision Ortsplanung bereinigt und die Linie entlang der Grundstücksgrenze entfernt.

Geoportal Kanton Luzern



Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan



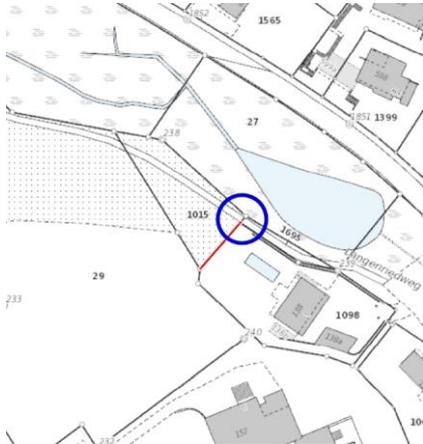
Abbildung 95: Waldgrenzen (Waldfeststellung), Ausschnitt «Lerchenbüel»

Ausschnitt «Tschädige»

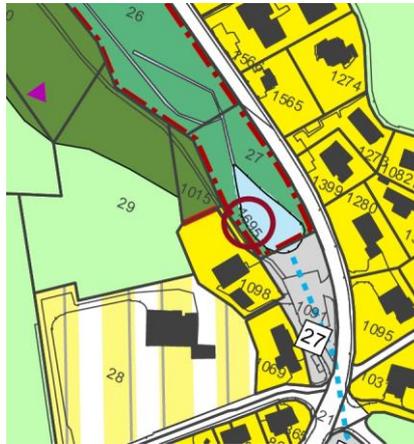
Im Gebiet «Tschädige» (Parzellen Nr. 1695) wird die im Geoportal dargestellte statische Waldgrenze im Sinne des Art. 13 WaG gemäss dem rechtskräftigen Waldfeststellungsplan formell korrigiert (Verlängerung der roten Linie entlang der Grundstücksgrenze).

s

Geoportal Kanton Luzern



Rechtskräftiger Zonenplan



Entwurf Zonenplan

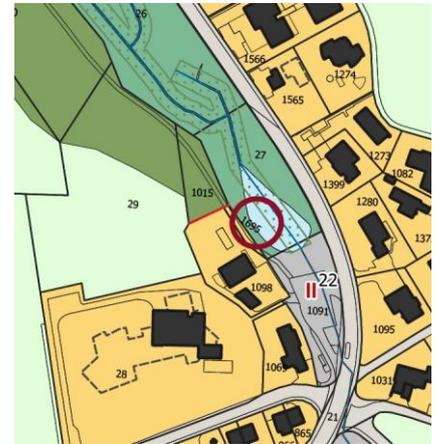


Abbildung 96: Waldgrenzen (Waldfeststellung), Ausschnitt «Tschädige»

 Weitere Differenzen

Die Erfassung des Waldes als Grundnutzung erfolgte in der Gemeinde Meggen nach den folgenden Kriterien:

- Entlang des Baugebietes:
Die Waldgrenze des öffentlich-rechtlichen Waldfeststellungsverfahrens (statische Waldgrenzen) ist massgebend.
- Ausserhalb des Baugebietes:
 - a) Die Waldfläche wird von der Ebene Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung übernommen.
 - b) Strassen entlang und innerhalb des Walds werden gemäss Ihrem Nutzungszweck (Wald- oder Flurerschliessung) dem Wald oder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Im Rahmen der Erfassung des Waldes als Grundnutzung konnten nebst den fehlenden oder zu ergänzenden statischen Waldgrenzen weitere Differenzen zwischen den AV-Daten «Bodenbedeckung Wald» und den rechtskräftigen statischen Waldgrenzen festgestellt werden. Die Unstimmigkeiten wurden bereinigt; es gelten die aktuellen amtlichen Vermessungsdaten.

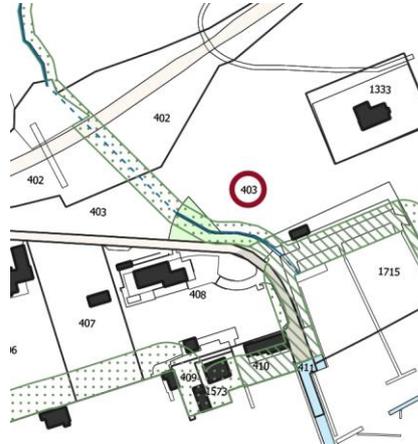
 Ausschnitt «Bözmatt West»

Gemäss dem Schreiben der Dienststelle Wald und Landwirtschaft (lawa) vom 7. Oktober 2020 handelt es sich bei der Bestockung auf der Parzellen Nr. 403 in Meggen nicht um Wald. Im Zonenplan wird die Fläche der Landwirtschaftszone (LW) zugewiesen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungsplan



Entwurf Zonenplan

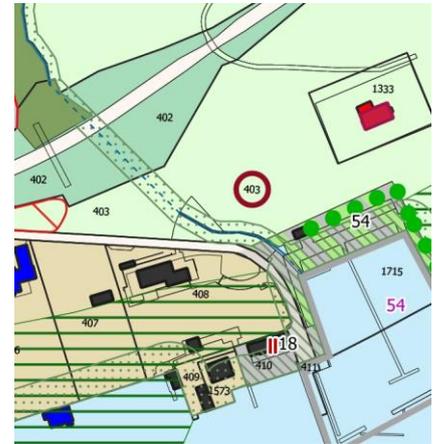


Abbildung 97: Amtliche Vermessungsdaten «Bodenbedeckung Wald», Ausschnitt «Bözmatt West»

13.2 Erschliessungsrichtplan

Der vom Ingenieurbüro Wanner & Partner AG, Sursee erstellte Erschliessungsrichtplan wurde am 30. Juni 2010 vom Gemeinderat Meggen beschlossen und vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 179 vom 8. Februar 2011 genehmigt. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung wurden die Inhalte des Erschliessungsrichtplans durch die Gemeinde eingehend geprüft. Da inzwischen alle Gebiete – auch die heute noch unüberbauten Gebiete – als erschlossen gelten und es aktuell zu keinen neuen Einzonungen kommt, besteht kein Handlungsbedarf den Erschliessungsrichtplan zu überarbeiten. Daher werden keine Änderungen vorgenommen.

13.3 Richtplan «Fusswege und Radrouten»

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung wurde der bestehende Richtplan durch die Gemeinde eingehend geprüft und folglich den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Auf dem gesamten Gemeindegebiet von Meggen wird orientierend das vom Regierungsrat am 3. März 2020 beschlossene Wanderwegnetz gemäss regionalem Teilrichtplan Wanderwege dargestellt. Zudem werden im Plan mit einem hinweisenden Charakter der Wald und die Gewässer sowie die Bauzonen gemäss dem neuen Zonenplan abgebildet.

Des Weiteren werden folgende inhaltliche Anpassungen vorgenommen:

- Das Fusswegnetz und die Radrouten werden den aktuellen Gegebenheiten angepasst.
- Die Thematik der Verkehrssicherheit und Massnahmen sind nicht Bestandteil eines Richtplans «Fusswege und Radrouten». Die damals festgelegten Inhalte sind inzwischen mehrheitlich umgesetzt und

werden im Plan nicht mehr dargestellt. Infolgedessen wird der kommunale Richtplan «Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit» wie folgt umbenannt: «Fusswege und Radrouten».

- Siedlungslücken, die heute noch nicht eingezont sind, sich für eine Bebauung aber grundsätzlich eignen, sind Optionen der langfristigen Siedlungsentwicklung. Diese Gebiete wurden bislang als «Übriges Gebiet» im Richtplan abgebildet. Die potenziellen Entwicklungsgebiete sind Bestandteil des Siedlungsleitbilds 2020 und werden in der Richtplankarte nicht mehr orientierend dargestellt.

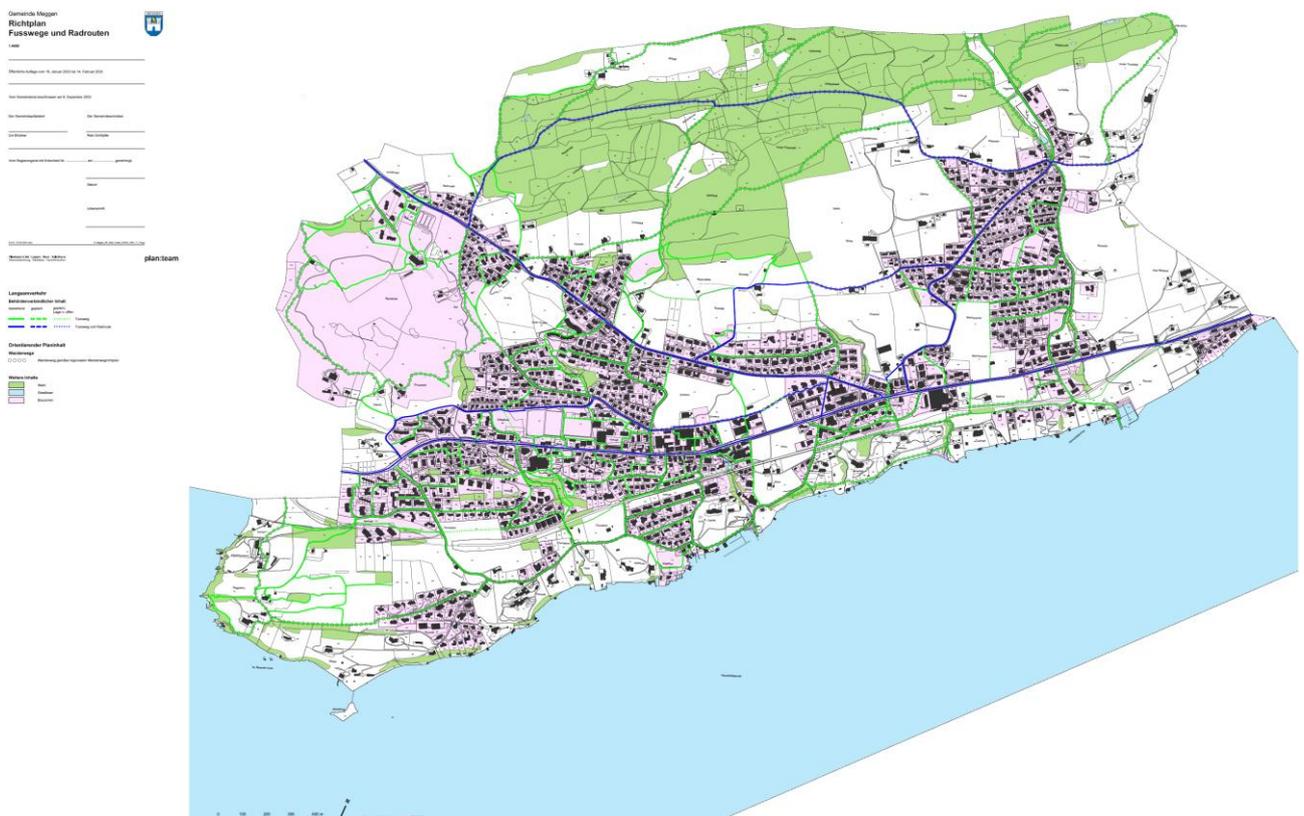


Abbildung 98: Kommunalen Richtplan «Fusswege und Radrouten», Stand vom 30. November 2022

13.4 Aufhebung der Baulinienpläne entlang Kantonsstrassen

In der Gemeinde Meggen bestehen entlang von Kantonsstrassen zwei kantonale Baulinienpläne. Gemäss § 88 Abs. 3 Strassengesetz (StrG) sind Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen zu bewilligen (= «geschuldet»), wenn weder die Verkehrssicherheit noch ein künftiger Strassenausbau beeinträchtigt sind.

Diese Bestimmung wurde im Jahre 2004 in das StrG aufgenommen. Die Erarbeitung der heute inzwischen rechtskräftigen Baulinienpläne erfolgte im Rahmen des Strassenbauprojekts in den Jahren 2002 / 2003 und war damals die einzige Möglichkeit, um kleinere Strassenabstände festlegen

zu können und die Gebäude vom sogenannten «Revers» zu befreien. Seit 2004 ist dies nicht mehr nötig. Deshalb können die folgenden Baulinienpläne, die allerdings erst im Januar 2008 in Kraft gesetzt wurden, aufgehoben werden:

- Baulinienplan K2 (H2) Luzern - Meggen «Radverkehrsanlage» (Plan-Nr. 3258/24) vom 8. Januar 2008
- Baulinienplan K2 (H2) Luzern - Meggen «Radverkehrsanlage» (Plan-Nr. 3258/25) vom 8. Januar 2008

Soweit die Aufhebung der Baulinienpläne Kantonsstrassen betrifft, ist diese gemäss § 66 StrG vom Regierungsrat zu genehmigen.

KANTON LUZERN Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdirektion	
K 2 (H2) Luzern - Meggen	
3258	Radverkehrsanlage
Gemeinde	Meggen
Abschnitt	Einmündung Adligenswilerstrasse (exkl.) - Grenze Schwyz
Koordinaten	671862.100/211644.290 ; 672986.904/212497.202
Kilometer	K2, km 7.820 bis 9.270
Baulinienplan	
Situation 1:500 Abschnitt QP 1-33	
Bauprojekt Januar 2003	
Projektverfasser	Plan-Nr. 3258 /24
Mattmann & Bortone	Interne Plan-Nr. 2015-24
Baumassnahmen	Erstellt
Wasserbaul. I	Dat. 21.05.2002
6242 Adligenswiler	Erp. 21.01.2003
tel. 041 310 18 35	Erp. 03.08.2008
fax. 041 310 34 30	
Projektstellung	Empfohlen
Verkehr und Infrastruktur (vif)	Gespr./Prüfung
Arsenalstrasse 43, 6010 Kilns	Freigabe

KANTON LUZERN Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdirektion	
K 2 (H2) Luzern - Meggen	
3258	Radverkehrsanlage
Gemeinde	Meggen
Abschnitt	Einmündung Adligenswilerstrasse (exkl.) - Grenze Schwyz
Koordinaten	671862.100/211644.290 ; 672986.904/212497.202
Kilometer	K2, km 7.820 bis 9.270
Baulinienplan	
Situation 1:500 Abschnitt QP 33-56	
Bauprojekt Januar 2003	
Projektverfasser	Plan-Nr. 3258 /25
Mattmann & Bortone	Interne Plan-Nr. 2015-25
Baumassnahmen	Erstellt
Wasserbaul. I	Dat. 21.05.2002
6242 Adligenswiler	Erp. 21.01.2003
tel. 041 310 18 35	Erp. 03.08.2008
fax. 041 310 34 30	
Projektstellung	Empfohlen
Verkehr und Infrastruktur (vif)	Gespr./Prüfung
Arsenalstrasse 43, 6010 Kilns	Freigabe

Abbildung 99: Aufhebung der Baulinienpläne K2 (H2) Luzern - Meggen «Radverkehrsanlage», Plan-Nr. 3258/24 (links) und Plan-Nr. 3258/25 (rechts) vom 8. Januar 2008



Abbildung 100: Aufhebung der Baulinienplan K2 (H2) Luzern - Meggen «Radverkehrsanlage», Plan-Nr. 3258/24 vom 8. Januar 2008, Quelle: Auszug Geoportal Kanton Luzern vom 29.09.2021

14. Berücksichtigung des übergeordneten Rechts

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordneten Zielsetzungen von Bund, Kanton Luzern und der Region.

14.1.1 Bezug zu Sachplänen und Konzepten des Bundes

Sachplan(-teil)	Relevanz / Betroffenheit
Asyl (SPA)	nicht relevant
Luftfahrt (SIL)	nicht relevant
Schiene (SIS)	relevant aber nicht betroffen
Schifffahrt (SIF)	nicht relevant
Strasse (SIN)	nicht relevant
Übertragungsleitungen (SÜL)	nicht relevant
Geologische Tiefenlager	nicht relevant
Militär	nicht relevant
Fruchtfolgeflächen (SPFFF)	Relevant aber nicht betroffen (keine Einzonungen, daher keine Kompensation von Fruchtfolgeflächen notwendig).

Konzept	Relevanz / Betroffenheit
Nationales Sportanlagenkonzept	nicht relevant
Raumkonzept Schweiz	Die Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Meggen entspricht den Grundzügen des Raumkonzepts Schweiz.

Tabelle 11: Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes

14.1.2 Ziele gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 1)

Ziel 1: Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.

- c) Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.

Die Ortsplanung Meggen entspricht diesem Grundsatz. Sie orientiert sich an den diesbezüglichen Empfehlungen des Bundes und des Kantons (siehe nachfolgende Erläuterungen).

- d) Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

Die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft werden bereits im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds mit einbezogen. Die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat stehen in engem Kontakt mit der Bevölkerung. Sie kennen deren Anliegen und Bedürfnisse und lassen dieses Wissen vollumfänglich in das Siedlungsleitbild und die Gesamtrevision Ortsplanung einfließen.

Ziel 2: Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen a, b, c, d und e

- a) Die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen.

Die Gemeinde Meggen schützt mit entsprechenden Zonen und Bestimmungen die natürlichen Lebensgrundlagen.

- b) ^{bis} Die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität.

Die Siedlungsentwicklung erfolgt an zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Es werden keine neuen Wohnzonen eingezont.

- c) Kompakte Siedlungen zu schaffen.

Durch eine hohe Dichte, welche aufgrund von Qualitätsverfahren festgelegt wird, werden die umgezonten Gebiete mit kompakten Siedlungen bebaut, ohne Verlust der Wohnqualität.

- d) ^{bis} Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten.

Die bereits bestehenden Zonen für Arbeitsnutzungen bleiben bestehen.

- e) Das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken.

Die Gesamtrevision Ortsplanung unterstützt diesen Grundsatz.

- f) Die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

- g) Die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

Für die Landesverteidigung entstehen aufgrund der Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Meggen weder Hindernisse noch Einschränkungen.

14.1.3 Grundsätze gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 3)

Grundsatz 1: Die Landschaft ist zu schonen

- a) Der Landwirtschaft sollen genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Ortsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

- b) Siedlung, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen.

Dieser Grundsatz ist im Bau- und Zonenreglement (BZR) in § 2 «Bauen mit Qualität» und in § 25 «Landwirtschaftszone» verankert.

- c) See- und Flussufer sollen freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung sollen erleichtert werden.

Die Fluss-, Bach- und Seeufer werden durch das Ausscheiden des Gewässerraumes geschützt. Die Teilrevision «Festlegung Gewässerraum» wurde vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1106 am 21. September 2021 unverändert genehmigt.

- d) Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.

Verschiedene Schutzzonen und weitere Vorschriften wie z.B. zu Geotopen sichern wertvolle grosse zusammenhängende Gebiete.

- e) Wälder sollen ihre Funktion erfüllen können.

Die Funktion von Wäldern wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung nicht eingeschränkt.

Grundsatz 2: Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen.

- a) Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Die Gesamtrevision Ortsplanung der Gemeinde Meggen kommt diesem Grundsatz entgegen.

- b) ^{bis} Es sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in den Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche.

Der Gemeinderat prüft bei Bedarf die Möglichkeiten zur Baulandverflüssigung gemäss § 38 PBG.

- c) Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

Bei der Planung wurden die Grundsätze der Lärmschutzverordnung des Bundes berücksichtigt.

- d) Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Grundsätzlich verbinden die Fuss- und Radwege sämtliche wichtige Einrichtungen in der Gemeinde miteinander. In den entsprechenden Richtplänen wird das Rad- und Fusswegnetzwerk gesichert und ergänzt.

- e) Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

In der Gemeinde Meggen kann die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt werden.

- f) Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Gemeinde Meggen zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe der Wohngebiete zu Natur- und Kulturlandschaft aus. Diese sind mit dem Siedlungsgebiet vernetzt.

Grundsatz 3: Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.

- a) Regionale Bedürfnisse sollen berücksichtigt und störende Ungleichgewichte abgebaut werden.

Die Gemeinde Meggen setzt sich dafür ein, Entwicklungsbedürfnisse mit den Nachbargemeinden zu koordinieren.

- b) Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sollen für die Bevölkerung gut erreichbar sein.

Öffentliche Einrichtungen liegen in der Gemeinde Meggen an zentralen Standorten und sind gut erreichbar – insbesondere zu Fuss, mit dem Fahrrad und mit dem öffentlichen Verkehr.

- c) Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft sollen vermieden und gesamthaft gering gehalten werden.

Es bestehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der in der Gemeinde verfolgten Aktivitäten.

14.1.4 Kantonaler Richtplan

Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Dörfer und Städte sollen nach innen weiterentwickelt werden: u.a. durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Damit soll der Verschleiss von Kulturland eingedämmt und hohe Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Strom, Wasser und Abwasser vermieden werden. Zudem wird eine bessere Koordination von Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt verlangt. Der Bund verlangt dabei von den Kantonen, dass sie ihre Entwicklung auf die realen Bedürfnisse ausrichten und die Entwicklung regional abgestimmt nach raumplanerischen Vorgaben klar priorisieren. Der Kantonsrat hat im Herbst 2015 dazu den kantonalen Richtplan angepasst und der Bundesrat diesen am 22. Juni 2016 genehmigt. Im Richtplan werden alle Luzerner Gemeinden einer von acht Gemeindekategorien zugeteilt, denen unterschiedlich starke Entwicklungen zugestanden werden. Der kantonale Richtplan teilt die Gemeinde Meggen der Gemeindekategorie «Gemeinde auf der Hauptentwicklungssachse» («A-Gemeinde») zu. Damit beträgt der durchschnittliche Wachstumswert für Neueinzonungen 0.75 % pro Jahr bis 2030 und der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner*innen darf 185 m² nicht überschreiten.

Entwicklungsprioritäten für Gemeinden auf der Hauptentwicklungssachse:

Urbane Qualitäten in Zentrums-lagen schaffen	Ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln
<ul style="list-style-type: none"> ■ Ortskerne stärken ■ Urbane Qualitäten in Zentrums-lage schaffen ■ Gebiete mit hoher Dichte an zentralen, gut erschlossenen Lagen entwickeln ■ Kantonale Entwicklungsschwerpunkte und regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen ■ Bauzonenflächenbedarf signifikant in Richtung des Werts von Z3 vermindern 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Ortskerne stärken ■ Ländliche Siedlungsqualität weiterentwickeln ■ Zentrale und gut erschlossene Lagen verdichten ■ Regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen

Tabelle 12: Entwicklungsprioritäten für Gemeinden auf der Hauptentwicklungssachse

Die vorliegende Gesamtrevision Ortsplanung trägt dazu bei, die ländliche Siedlungsqualität weiterzuentwickeln und urbane Qualitäten an zentralen Lagen zu stärken sowie Gebiete mit hoher Dichte an zentralen und gut erschlossenen Lagen zu schaffen. Die wesentlichsten konkreten Vorgaben des kantonalen Richtplans betreffen die Kennwerte der Siedlungsentwicklung. Mit der Einhaltung der Ziele und Grundsätze des RPG (siehe oben) sind auch die Strategien des kantonalen Richtplans im Grundsatz erfüllt.

15. Anhang

- 15.1 Anhang 1: Zuordnungstabelle vom 30. November 2022
- 15.2 Anhang 2: Berechnung der neuen Ortsplanung gemäss luzerner Bauzonenanalysentool vom 15. Oktober 2021 (Stand Vorprüfung)

Quellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1: ISOS-Perimeter in der Gemeinde Meggen	22
Abbildung 2: BLN-Perimeter in der Gemeinde Meggen	22
Abbildung 3: Schloss Meggenhorn (links) und Meggenhorn (rechts), Quelle: BLN Nr. 1606	23
Abbildung 4: Richtplankarte, Ausschnitt Gemeinde Meggen	24
Abbildung 5: Bauinventar Kanton Luzern, Auszug Gemeinde Meggen, Baugruppen A bis I	25
Abbildung 6: Auszug aus dem Teilrichtplan «Siedlungslenkung»	26
Abbildung 7: Auszug aus dem Teilrichtplan «Wanderwege»	29
Abbildung 8: Landeskarte, Ausschnitt Meggen 1979, Quelle: map.geo.admin, 07.04.2020	31
Abbildung 9: Landeskarte, Ausschnitt Meggen 2018, Quelle: map.geo.admin, 07.04.20	31
Abbildung 10: Entwicklung der Wohnbevölkerung der Gemeinde Meggen von 1870 bis 2020, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 09.08.2021	32
Abbildung 11: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung von Meggen nach Altersklassen. Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021	33
Abbildung 12: Prozentuale Aufteilung der Bevölkerung nach Altersklassen im regionalen und kantonalen Vergleich, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021	33
Abbildung 13: Bevölkerungsstand und Prognose der Altersklassen in der Analyseregion Agglomerationskern, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021	34
Abbildung 14: Prozentuale Aufteilung der Arbeitsstätten nach Wirtschaftssektoren im regionalen und kantonalen Vergleich, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021	35
Abbildung 15: Entwicklung der Gebäude mit Wohnnutzung in Meggen mit Unterteilung der Einfamilienhäuser von 1990 bis 2018, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021	36
Abbildung 16: Prozentuale Aufteilung der Gebäude mit Wohnnutzung nach Gebäudekategorie im regionalen und kantonalen Vergleich, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021	36
Abbildung 17: Entwicklung der Anzahl Haushalte in Meggen von 1990 bis 2019 nach Grösse der Haushalte, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021	37
Abbildung 18: Wohnungsbestand der Gemeinde Meggen nach Bauperioden, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021	37
Abbildung 19: Kommunaler Richtplan «Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit», am 8. Februar 2011 vom Regierungsrat genehmigt	39
Abbildung 20: Masterplan «Meggen Zentrum» vom 10. Mai 2017, Gesamtplan	40
Abbildung 21: Masterplan «Meggen Zentrum» vom 10. Mai 2017, Handlungsfelder	41
Abbildung 22: Siegerprojekt «GUSTAV», Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern	43
Abbildung 23: Projektbeitrag von toblergmür Architekten GmbH, Zürich und ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich	44
Abbildung 24: Strategieplan der längerfristigen räumlichen Siedlungsentwicklung, Siedlungsleitbild 2020 Meggen	46
Abbildung 25: Mittel- bis langfristige Innenentwicklung, Ergänzung Siedlungsleitbild 2020 Meggen (Stand vom 30. November 2022)	47
Abbildung 26: Darstellung des Unterschieds zwischen der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) und der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF)	50

Abbildung 27: Überbauungsziffer ÜZ 1 (links) und Überbauungsziffer ÜZ 2 (rechts)	52
Abbildung 28: Überbauungsziffer ÜZ 3 (links) und Überbauungsziffer ÜZ 4 (rechts)	53
Abbildung 29: Talseitige Fassadenhöhe (§ 139 Abs. 3 PBG) und Regelung zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion, der nicht höher als die talseitige Fassadenhöhe liegen darf.	55
Abbildung 30: Umhüllende Linie / Fläche (=Fassadenlinie, § 112a PBG) mit talseitiger Fassadenhöhe (§ 139 Abs. 3 PBG)	55
Abbildung 31: Reduktion der talseitigen Fassadenhöhe bei der Abgrabung	56
Abbildung 32: Zonenbestimmungen der W2-a (bisher) und W-A (neu) *gemäss § 33, Abs. 6 BZR (inkl. nicht transparente Brüstungen, max. 0.50 m)	66
Abbildung 33: Zonenbestimmungen der W2-b (bisher) und W-B (neu) *gemäss § 33, Abs. 6 BZR (inkl. nicht transparente Brüstungen, max. 0.50 m)	66
Abbildung 34: Zonenbestimmungen der W2-c (bisher) und W-C (neu) *gemäss § 33, Abs. 6 BZR (inkl. nicht transparente Brüstungen, max. 0.50 m)	67
Abbildung 35: Zonenbestimmungen der W3-a / W3-b (bisher) und W-D (neu) *gemäss § 33, Abs. 6 BZR (inkl. nicht transparente Brüstungen, max. 0.50 m)	68
Abbildung 36: Beibehaltung Gestaltungsplanpflichtgebiet «Schönau»	80
Abbildung 37: Beibehaltung Gestaltungsplanpflichtgebiet «Binzböschchen»	80
Abbildung 38: Neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Angelfluh»	81
Abbildung 39: Neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Neuegg»	81
Abbildung 40: Aufhebung Bebauungsplanpflichtgebiet «Schwerzi»; die rot gestrichelte Linie verweist neu auf eine Sonderregelung	83
Abbildung 41: Aufhebung Bebauungsplanpflichtgebiet «Bözmatt West (Ruder- und Segelbootshafen Hintermeggen)»	83
Abbildung 42: Neues Bebauungsplanpflichtgebiet «Hueb matt»	84
Abbildung 43: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Binzbösche Ost»	85
Abbildung 44: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Binzböschchen West»	86
Abbildung 45: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Säntibüel»	86
Abbildung 46: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Flossenmatt-Rüeggiswil»	87
Abbildung 47: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Moosmatt»	88
Abbildung 48: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Luzernerstrasse»	88
Abbildung 49: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Luzernerstrasse»	89
Abbildung 50: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Luzernerstrasse»	89
Abbildung 51: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Büelmatt» und «Salach»	90
Abbildung 52: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Seematt-Mühleweiher-Mülital»	91
Abbildung 53: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Dreilindenstrasse»	91
Abbildung 54: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Chrüzmatte»	92
Abbildung 55: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Schönwil»	93
Abbildung 56: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Chlösterli»	93
Abbildung 57: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Hueb matt»	94
Abbildung 58: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Hueb matt»	94
Abbildung 59: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Tschädige»	95
Abbildung 60: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Letten»	96
Abbildung 61: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Ebnet-Nord»	97

Abbildung 62: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Buechmatt»	98
Abbildung 63: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Neuhöfli-Lerchenbüel»	98
Abbildung 64: Bereinigung im Zonenplan, Ausschnitt «Underseematt»	99
Abbildung 65: Terrassenhäuser mit Rückversatz, Anzahl zulässiger Gebäudestufen, Überbauungsziffer und Gesamthöhe	105
Abbildung 66: Schwerzi Nord, Schemaskizze (siehe § 18 BZR und Anhang 4 BZR)	111
Abbildung 67: Bisheriges und neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Binzböschchen»	128
Abbildung 68: Bisheriges und neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Schönau»	129
Abbildung 69: Neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Neuegg»	130
Abbildung 70: Bisheriges Bebauungsplanpflichtgebiet und neues Gestaltungsplanpflichtgebiet «Angelfluf»	130
Abbildung 71: Neues Bebauungsplanpflichtgebiet «Hueb matt»	131
Abbildung 72: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Underseematt»	136
Abbildung 73: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Bad» (Golfplatz Meggen)	136
Abbildung 74: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Bächtenbühlstrasse»	137
Abbildung 75: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Seeacher»	137
Abbildung 76: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Meggen Bahnhof»	138
Abbildung 77: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Chlösterli»	138
Abbildung 78: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Schönwil»	139
Abbildung 79: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Bözmatt Ost»	139
Abbildung 80: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Underseematt»	140
Abbildung 81: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «St. Charles»	140
Abbildung 82: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Bootshafen Hintermeggen»	140
Abbildung 83: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Bözmatt West»	141
Abbildung 84: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Binzbösche»	142
Abbildung 85: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Mülital»	142
Abbildung 86: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Eichmatt»	143
Abbildung 87: Bereinigung des Gewässerraums im Ausschnitt «Flüeli»	143
Abbildung 88: Bereinigung des Gewässerraums (Änderungsplan), Weitere Ausschnitte (1)	144
Abbildung 89: Bereinigung des Gewässerraums (Änderungsplan), Weitere Ausschnitte (2)	144
Abbildung 90: Waldfeststellungspläne «Chrüz buech», «Stadtwald», «Gottliebe» und «Hueb, Eiholz»	145
Abbildung 91: Waldgrenzen (Waldfeststellung), Ausschnitt «Chrüz buech»	146
Abbildung 92: Waldgrenzen (Waldfeststellung), Ausschnitt «Stadtwald»	146
Abbildung 93: Waldgrenzen (Waldfeststellung), Ausschnitt «Gottliebe»	147
Abbildung 94: Waldgrenzen (Waldfeststellung), Ausschnitt «Hueb, Eiholz»	147
Abbildung 95: Waldgrenzen (Waldfeststellung), Ausschnitt «Lerchenbüel»	148
Abbildung 96: Waldgrenzen (Waldfeststellung), Ausschnitt «Tschädige»	149
Abbildung 97: Amtliche Vermessungsdaten «Bodenbedeckung Wald», Ausschnitt «Bözmatt West»	150
Abbildung 98: Kommunalen Richtplan «Fusswege und Radrouten», Stand vom 30. November 2022	151

Abbildung 99: Aufhebung der Baulinienpläne K2 (H2) Luzern - Meggen «Radverkehrs-
anlage», Plan-Nr. 3258/24 (links) und Plan-Nr. 3258/25 (rechts) vom 8. Januar 2008 152

Abbildung 100: Aufhebung der Baulinienplan K2 (H2) Luzern - Meggen
«Radverkehrsanlage», Plan-Nr. 3258/24 vom 8. Januar 2008, Quelle: Auszug Geoportal
Kanton Luzern vom 29.09.2021 152

Tabellen

Tabelle 1: Bisherige Planungsschritte der Gesamtrevision Ortsplanung	13
Tabelle 2: Weitere Planungsschritte der Gesamtrevision Ortsplanung	13
Tabelle 3: Die mittlere Wohnbevölkerung von 1981 bis 2020 in absoluten und relativen Zahlen (Meggen und Kanton Luzern) Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 09.08.2021	32
Tabelle 4: Prozentuale Übersicht der Beschäftigten in der Gemeinde Meggen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021	34
Tabelle 5: Entwicklung des Wohnungsbestands der Gemeinde Meggen, Quelle: LUSTAT, Statistik Luzern, 28.07.2021	35
Tabelle 6: Zulässige Gesamthöhe und Grenzabstand (§ 122 Abs. 1 PBG)	58
Tabelle 7: Neue und bisherige Zonenbezeichnungen	61
Tabelle 8: Fassungsvermögen und jährliches Einwohner-Wachstumspotential	123
Tabelle 9: Flächenbilanz der Gemeinde Meggen	124
Tabelle 10: Übersicht über die Veränderung der Empfindlichkeitsstufe (ES).	132
Tabelle 11: Bezug zu den Sachplänen und Konzepten des Bundes	153
Tabelle 12: Entwicklungsprioritäten für Gemeinden auf der Hauptentwicklungssachse	157

Anhang 1
 Zuordnungstabelle
 Zonenüberlagerungen und Einzelobjekte
 Statische Waldgrenze, Baulinien

Impressum	Gemeinde Meggen		Datum: 30.11.2022
	Büro	Telefon	E-Mail
Ortsplaner	Planteam S AG, Luzern	+41 (0) 41 469 44 44	luzern@planteam.ch
GIS-Dienstleister	Planteam S AG, Luzern	+41 (0) 41 469 44 44	luzern@planteam.ch
GIS-Koordinator	Emch + Berger WSB AG Kriens	+41 (0) 41 269 40 00	erwin.vogel@ebwsb.ch

Zuordnungstabelle Grundlagen							
Amtliche Vermessung (Informationsebenen)	Nachführungsgeometer	Grundbuchpläne	Herkunft <small>Punkt 5.1.8 Richtlinien</small>	Quellsystem	Zielsystem	Datenformat	
Lagefixpunkte	Martin Würsch	-	Nicht AV93	GeosPro	GeoMedia	Interlis	
Liegenschaften	Martin Würsch	-	TN	GeosPro	GeoMedia	Interlis	
Bodenbedeckung	Martin Würsch	-	Prov_numerisiert	GeosPro	GeoMedia	Interlis	
Einzelobjekte	Martin Würsch	-	Prov_numerisiert	GeosPro	GeoMedia	Interlis	
Allgemeine Grundlagen / Informationen	Grundlagen / Herkunft:			Bemerkungen:			
Geoportal GIS Kanton Luzern	http://www.gisluzern.ch/datenbestellung/index.htm						
BFS Nummer	1063						
Denkmalgeschützte Kulturobjekte	Dienststelle Denkmalpflege und Archäologie (Kantonales Denkmalverzeichnis, KDV)						
Kantonales Bauinventar	Dienststelle Denkmalpflege und Archäologie (Bauinventar, BILU)						
Archäologische Fundstelle	Dienststelle Denkmalpflege und Archäologie						
Hecke, Feld- und Ufergehölz	Naturschutzbüro «carabus», Luzern						
Wald	Amtliche Vermessung, Geoinformation und Vermessung Kt. Luzern						
Gewässer	Amtliche Vermessung, Geoinformation und Vermessung Kt. Luzern						
Gefahrengebiete	Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif)						

Anhang 1
 Zuordnungstabelle
 Zonenüberlagerungen und Einzelobjekte
 Statische Waldgrenze, Baulinien

Stand Nutzungsplanung	Datum Gde.-Beschluss	RRE-Nr. mit Datum	Bemerkungen
Rechtskräftige Planungsinstrumente			
Bau- und Zonenreglement	13.06.2010	RRE-Nr. 179 am 08.02.2011	
Gesamtrevision Zonenplan (inkl. Gefahrenzonen)	13.06.2010	RRE-Nr. 179 am 08.02.2011	
Teilrevisionen			
Teiländerung Parzelle Nr. 247 «Sunneziel»	23.09.2012	RRE-Nr. 63 am 22.01.2013	
Teiländerung «Golfplatz Meggen»	28.11.2010	RRE-Nr. 1342 am 03.12.2013	
Teilrevision Ortsplanung «Werkhof Huob» (Zone für öffentliche Zwecke und Grünzone Gewässer- raum)	13.06.2021	RRE-Nr. 1106 am 21.09.2021	
Teilrevision Ortsplanung «Festlegung Gewässer- raum»	13.06.2021	RRE-Nr. 1106 am 21.09.2021	
Waldfeststellung			
Ortsbezeichnung (in Klammer Flurnamen)	Datum Gde.-Beschluss	Datum der Genehmigung	Parzellen:
Waldfeststellung (Neuhöfli)	01.12.1996	29.04.1997	236, 1612, 1322
Waldfeststellung (Lerchebüel, Neuhöfli)	01.12.1996	29.04.1997	1321, 1322, 1415, 1613
Waldfeststellung (Lerchebüel)	01.12.1996	29.04.1997	214, 1415, 1612
Waldfeststellung (Altstad)	01.12.1996	29.04.1997	987
Waldfeststellung (Naumatt)	01.12.1996	29.04.1997	461, 527, 530, 549, 1661
Waldfeststellung (Chruseweid, Bad, Weidtobel)	28.11.2013	03.12.2013	186, 187, 198, 204
Waldfeststellung (Bad, Weidtobel)	01.12.1996	29.04.1997	205, 540, 556, 1073, 1600, 1790
Waldfeststellung (Lerchefeld)	01.12.1996	29.04.1997	216, 217, 222, 717, 968, 1084, 1085
Waldfeststellung (Rosehalde)	01.12.1996	29.04.1997	219, 1092
Waldfeststellung (Lerchehalde)	01.12.1996	29.04.1997	499, 528, 568, 815, 995, 996, 1061, 1092, 1703
Waldfeststellung (Moosmatt)	01.12.1996	29.04.1997	1739
Waldfeststellung (Neuegg)	01.12.1996	29.04.1997	223, 224, 227, 1038, 1411, 1412, 1703, 2073
Waldfeststellung (Lerchebüel)	01.12.1996	29.04.1997	668, 727
Waldfeststellung (Habsburg)	01.12.1996	29.04.1997	246
Waldfeststellung (Lerchebüel, Rotmatt)	01.12.1996	29.04.1997	211, 256, 745
Waldfeststellung (Balm, Moosmatt, Schönblick)	01.12.1996	29.04.1997	256, 660, 681, 745, 841, 1044

Anhang 1
 Zuordnungstabelle
 Zonenüberlagerungen und Einzelobjekte
 Statische Waldgrenze, Baulinien

Waldfeststellung (Splendid)	01.12.1996	29.04.1997	225, 226, 724, 882, 1044
Waldfeststellung (Chrüzbüel)	01.12.1996	29.04.1997	880, 1011, 1024, 1127, 1128, 1129
Waldfeststellung (Äbnetweier)	01.12.1996	29.04.1997	163, 1245, 1429, 1430, 1431, 1488, 1521, 1527
Waldfeststellung (Rütli)	01.12.1996	29.04.1997	146, 153, 608, 1625, 1626, 1889
Waldfeststellung (Stadtwald)	01.12.1996	29.04.1997	483
Waldfeststellung (Stadtwald, Tannebode)	01.12.1996	29.04.1997	139, 141, 480
Waldfeststellung (St. Charles)	01.12.1996	29.04.1997	261, 856
Waldfeststellung (Mülital)	01.12.1996	29.04.1997	324, 332, 333, 334, 706, 856, 908, 1990
Waldfeststellung (Eiholz)	01.12.1996	29.04.1997	215, 350, 1196
Waldfeststellung (Halteried, Chrüzhof)	01.12.1996	29.04.1997	81, 355, 464, 569, 811, 1347
Waldfeststellung (Seeacher)	01.12.1996	29.04.1997	1629
Waldfeststellung (Rainhof)	01.12.1996	29.04.1997	261
Waldfeststellung (Chäppeli)	01.12.1996	29.04.1997	404, 405
Waldfeststellung (Gottliebe)	01.12.1996	29.04.1997	401, 402, 637
Waldfeststellung (Grosshusmatt)	01.12.1996	29.04.1997	906
Waldfeststellung (Binzbösche)	01.12.1996	29.04.1997	1308
Waldfeststellung (Neuhof)	01.12.1996	29.04.1997	61, 62, 1478
Waldfeststellung (Waldheim)	01.12.1996	29.04.1997	1015, 1098

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)

Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (genehmigter Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.

Tabelle T1 V3 LUBAT 2021
Date-ID: 20210501

Ortsteil: Meggen Ortsteilkategorie A **GBCODE:** 1063 (BFS Nr. 1999)
Gemeinde: Meggen RP 2015 R1-5 A **BFS_NR:** 1063 (BFS Nr. aktuell)

Hinweis: Die technische und siedlungsspezifische Bereinigung (T2 und T3) ist am 15. Oktober 2021 erfolgt (AD)

Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum	Jahre		check		-24		0		2014	
	2005	2020	[Ew]	[%]	[Ew]	[%]	[Ew]	[%]	[Ew]	[%]
Stand Ende										
Einwohner innerhalb der Bauzone (iBZ)	5'975	7'190	1'215	20.3%	81	1.2%				
Einwohner ausserhalb der Bauzone (aBZ)	396	396	-	0.0%	-	0.0%				
Total Einwohner (2020 provisorisch; Rohdaten kGWR)	6'371	7'586								
Total Einwohner 2020 def LUSTAT		7'562	1'191	18.7%	79	1.1%				
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)		6'775								
Personen in Privathaushalten und Kollektivhaushalten mit EWID=999 (vgl. www.lustat.ch)		148								

Zonentyp	Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)								Information		Zonenplanentwurf (Tabelle T3)						Veränderung					
	überbaut		nicht überbaut		Gesamt		EWG	Ew IST + EWG	überbaut		nicht überbaut		Gesamt		überbaut		nicht überbaut		Gesamt			
Typ	CODE	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[Ew]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	
Wohnzonen	100	W	132.2	6'724	9.1	397	141.3	7'121	221	6'310	132.7	7'535	9.1	437	141.8	7'972	0.5	811	(0.0)	40	0.5	851
Zentrumszonen	200	W/A	3.8	241	-	-	3.8	241	6	228	8.7	466	0.5	35	9.2	502	5.0	225	0.5	35	5.5	260
Mischzonen	300	A/W	12.0	710	0.7	50	12.6	760	42	700	6.3	337	-	-	6.3	337	(5.7)	(373)	(0.7)	(50)	(6.4)	(423)
Arbeitszonen	400	A	4.0	20	0.4	-	4.4	20	1	21	2.8	9	0.5	-	3.2	9	(1.3)	(11)	0.1	-	(1.2)	(11)
Zone für öZ	600	öZ	19.6	180	-	-	19.6	180	4	194	19.5	179	0.0	-	19.6	179	(0.1)	(1)	0.0	-	(0.0)	(1)
Zone für SpF	700	SpF	55.3	17	-	-	55.3	17	5	16	54.1	17	0.2	-	54.3	17	(1.2)	-	0.2	-	(1.0)	-
Grünzonen	800	Gr	3.7	-	-	-	3.7	-	-	-	3.4	-	-	-	3.4	-	(0.4)	-	-	-	(0.4)	-
Sonderbauzonen	1000	S	1.4	-	-	-	1.4	-	-	-	1.4	-	-	-	1.4	-	(0.0)	-	-	-	(0.0)	-
Verkehrszonen	1100	VZ	-	-	-	-	-	-	-	-	23.6	-	-	-	23.6	-	23.6	-	-	-	23.6	-
Total			232.0	7'893	10.2	446	242.2	8'339	278	7'468	252.5	8'544	10.3	472	262.8	9'016	20.5	651	0.1	26	20.5	677
Weiler	500	Weiler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Deponie-/Abbau	900	De/Ab	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reservezonen	2220	R	-	-	-	-	4.9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-4.9	-
Verkehrsflächen	2210	üG-A	-	-	-	-	693.4	-	-	-	-	-	-	673.4	-	-	-	-	-	-	-20.0	-
weitere Zonen (Landwirtschaft-, Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60PBG)			452.8		412		412		45		441		457.2		412		4.4		-		-	
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)							(24)								(24)							
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)							(323)		323		7'909				(323)							
Total Einwohnerkapazität ca. *)			1'393.3		8'400		(B)				1'393.4		9'100		(G)				0.0		677	
Wachstumspotenzial *)					850		(C)		57		(E)		1'550		(H)		103		(J)			
Wachstumspotenzial in %					11%		(D)		0.7%		(F)		20%		(I)		1.2%		(K)			

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte (inkl. EWG; massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)	[m2/Ew]
Dichte effektiv: Flächenbedarf der vorhandenen Bewohner in den überbauten Zonen *)	205 (L)
Schätzung für den genehmigten Zonenplan (Ausgangslage für die Beurteilung) *)	195 (M)
Schätzung für den Entwurf des Zonenplans *)	180 (N)
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie: A	185 (O)
Wachstumsfaktor	
Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	2035
Faktor RP 2015 R1-5	0.65% (P)
relevante Einwohnerzahl 2035 *)	7'750 (Q)
A) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)	650 (R)
B) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)	1'350 (S)

Legende

- (A) aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr: provisorisch, provisorisch bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)
- (B) Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzone
- (C) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans: Differenz zwischen (B) und (A)
- (D) Ew-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %
- (E) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)
- (F) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)
- (G) Einwohnerkapazität des Zonenplanentwurfs mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzonen
- (H) Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs: Differenz zwischen (G) und (A)
- (I) Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs in %
- (J) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (ZP-Entwurf)
- (K) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (ZP-Entwurf)
- (L) aktueller Baulandbedarf pro Einwohner
- (M) erwarteter Baulandbedarf pro Ew des genehmigten Zonenplans
- (N) erwarteter Baulandbedarf pro Ew des Zonenplanentwurfs
- (O) Baulandbedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)
- (P) Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015
- (Q) relevante Einwohnerzahl: Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)
- (R) Beurteilungsgrundlage für den Einzonungsbedarf: Differenz zwischen (B) und (Q)
- (S) Vergleich Zonenplanentwurf <=> Richtplangabe: Differenz zwischen (G) und (Q)
- *) gerundet: 5/50