



---

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

Bahnhofstrasse 15  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 55  
buwd@lu.ch  
www.lu.ch

Per E-Mail:  
Gemeinderat Meggen

Luzern, 7. Februar 2023  
2022-404

## **Gemeinde Meggen; Bebauungsplan «Luzernerstrasse»**

### **Vorprüfungsbericht**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 25. Mai 2022 ersuchen Sie um die Vorprüfung des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» und der Teiländerung des Zonenplans. Parallel läuft die Gesamtrevision der Ortsplanung von Meggen sowie eine Teiländerung des Zonenplans mit dem Bebauungsplan «Mühleweiher», mit welchen die vorliegenden Planungsinstrumente abgestimmt sind. Zur Teiländerung des Zonenplans mit dem Bebauungsplan «Luzernerstrasse» äussern wir uns wie folgt:

## **A. EINLEITUNG**

### **1 Ausgangslage**

In Abstimmung mit der aktuell laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Meggen ist mit der Sondernutzungsplanung gleichzeitig auch eine Teilrevision der Ortsplanung erforderlich. Für die Gemeinde Meggen handelt es sich bei der Luzernerstrasse um ein wichtiges Areal innerhalb des Zentrumsgebietes, welches sorgfältig zu gestalten und neu zu überbauen ist. Es wurde dafür ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durchgeführt. Das Ergebnis wurde als Richtprojekt ausgearbeitet und dient als Grundlage der vorliegenden Planung. Parallel zum Bebauungsplan «Luzernerstrasse» wurden alle nötigen Fachgutachten (Mobilität, Lärm, Geologie) erstellt.

### **2 Beurteilungsdokumente**

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

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

### **3 Prüfverfahren**

Folgende, von der Dienststelle rawi zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Denkmalpflege und Archäologie (DA),
- Verkehrsverbund Luzern (VVL),
- Regionaler Entwicklungsträger (RET) LuzernPlus.

An den Bereinigungsbesprechungen vom 1. und 8. September sowie vom 28. Oktober 2022 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und die offenen Fragen wurden geklärt. Die Unterlagen wurden darauf von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen gemäss der Auflistung im Anhang.

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

## **B. BEURTEILUNG**

### **1 Abstimmung mit übergeordneten Planungsinstrumenten**

Wir stellen fest, dass bei der vorliegenden Planung die übergeordneten Planungsinstrumente, namentlich der kantonale Richtplan (KRP), der regionale Teilrichtplan Siedlungslenkung sowie die kommunalen Instrumente Siedlungsleitbild und Masterplan Meggen Zentrum, berücksichtigt wurden und eine Abstimmung stattgefunden hat.

### **2 Würdigung des Planungsvorhabens**

Insgesamt liegt eine überzeugende städtebauliche Lösung vor, welche den verkehrlichen, freiräumlichen und umweltrechtlichen Rahmenbedingungen sowie den räumlichen Gegebenheiten des Areals gerecht wird. Begrüssert wird einerseits die sorgfältige Freiraumgestaltung und andererseits das Baukonzept. Dieses überzeugt durch die Anordnung in der ersten Reihe mit mehrheitlich fünfgeschossigen punktförmigen «Dorfhäusern», zu denen jeweils in einer zweiten Reihe zurückversetzte «Gartenhäuser» angebaut sind. Die Anordnung der Gebäude erlaubt Sichtbeziehungen zur dahinterliegenden Sportanlage. Die Baustruktur ist angelehnt an die ursprünglichen Dorfhäuser und ordnet sich ins Dorfbild Meggen ein. Es werden Wohnungen unterschiedlicher Grösse angeboten und der Wohnungsspiegel lässt sich flexibel für Familien- oder Alterswohnungen anpassen. In den Erdgeschossen der Dorfhäuser werden publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Gewerberäume) angeboten.

Wir beurteilen die Planung als fachlich gut ausgearbeitet und umfangreich dokumentiert. Das Resultat vermag in Bezug auf die angestrebte und angemessene Innenentwicklung zu überzeugen. Positiv zu erwähnen ist zudem, dass in der Mitte des Bauplanperimeters ein kleiner öffentlicher Park mit einem Angebot an Gastronomie (Bistro) sowie Spiel- und Freiflächen (Spielplatz) geplant ist, welcher in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle «Balm» in der Achse der Fussverbindung der Sportanlage optimal platziert wird.

### **3 Abstimmung mit der Kantonsstrasse**

Wir weisen darauf hin, dass alle Eingriffe ausserhalb des Bebauungsplanperimeters in die Strassenparzelle der Kantonsstrasse mit einem Strassenprojekt Dritter verbunden sind und eine Genehmigung des Regierungsrates zur Folge haben.

Eines der Qualitätsmerkmale des Projektes ist die Schaffung von begrünten Freiräumen, welche durch die Anordnung und Unterteilung der Bebauung erfolgt. Ebenso wichtig und wertvoll ist die Gestaltung des angrenzenden Strassenraumes. Mit dem kantonalen Strassenprojekt zur Anpassung der Bushaltestelle «Balm» wird die Kantonsstrasse zu gegebener Zeit angepasst. Um die Qualität des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» sicherstellen zu können, sollen nebst Begrünungen auch Pflanzungen von Bäumen gemäss Richtprojekt zur Kantonsstrasse im allfälligen Unterabstand möglich sein. Mit den Vorgaben in Art. 13 der Sonderbauvorschriften (SBV) kann diesem Anliegen gerecht werden, ohne den Vorgaben in Bezug auf die Verkehrssicherheit zu widersprechen.

### **4 Abstimmung Siedlung und Verkehr**

Im Mobilitätskonzept wird aufgezeigt, wie in der geplanten Überbauung die Mobilitätsbedürfnisse ohne nachteilige Effekte auf das übergeordnete Strassennetz sichergestellt werden. Die ÖV-Anbindung des Perimeters ist sehr gut. Die Haltestelle «Balm» wird im 15 Minuten-Takt bedient. Der Parkfeldbedarf wird nach der VSS-Norm 40 281 «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» ermittelt. Die Richtwerte für Wohnnutzungen gemäss Norm sind 1 Parkfeld pro Wohnung, für kundenintensive Dienstleistungsbetriebe 2 Parkfelder pro 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche sowie Besucher- und Kundenparkplätze.

Gemäss Art. 18 Abs. 2 SBV darf pro Wohnung ein Parkplatz realisiert werden, die Anzahl Parkplätze für die gewerblichen Nutzungen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Im Richtprojekt sind für Bewohner und Personal weniger Parkplätze projektiert, als die Richtwerte der VSS-Norm vorsehen. Es sind daher Massnahmen vorgesehen, welche die Parkplatznachfrage reduzieren (Mobilitätsmassnahmen) und die Parkplatzeffizienz erhöhen können (Doppelparker). Weiter erlaubt die zusammengefasste Parkierung für Besucher, in der Einstellhalle ein Angebot von Sharing-Fahrzeugen bereitzustellen. Zudem ist ein grosszügiges Angebot an benutzerfreundlich platzierten Veloabstellplätzen gemäss VSS-Norm vorgesehen.

Wir nehmen den Massnahmen gemäss Mobilitätskonzept zustimmend zur Kenntnis.

### **5 Teilzonenplanänderung**

Die beabsichtigte Umzonung umfasst eine Fläche von gesamthaft 1.14 ha. Diese soll von der dreigeschossigen Wohn- und Geschäftszone WG-3, ES III (Parzellen Nrn. 209, 253, 254 und 876 sowie Teile der Parzellen Nrn. 463 und 647) und der Zone für öffentliche Zwecke öZ, ES II/III (Parzelle Nr. 208 und Teil der Parzelle Nr. 647) in die Zentrumszone (Ze), ES III umgezont werden.

Die Änderungen des Zonenplans sind recht- und zweckmässig.

### **6 Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)**

Im BZR wird definiert, dass in der Zentrumszone Wohnen als auch nicht störende und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Kultur und Freizeit sowie die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig ist.

Die Zentrumszone (Ze) dient der massvollen Verdichtung entlang der Kantonsstrasse. Sie verfügt daher über keine Überbauungsziffern. Stattdessen ist ortsbaulich durch die Gemeinde zu definieren, welche Dichte im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und

öffentlichen Interessen möglich ist. Für eine besonders gute Gestaltung und Eingliederung der Bauten und Anlagen kann die Gemeinde ab einer Richtgrösse von 3'000 m<sup>2</sup> Arealfläche auf der Grundlage eines Qualitätsverfahrens bei Vorliegen eines Bebauungsplans von der Regelbauweise Abweichungen gewähren.

Die Änderungen des Bau- und Zonenreglements sind recht- und zweckmässig.

## **7 Bebauungsplan, Situationsplan 1:500**

Die Festlegungen im Plan sind recht- und zweckmässig. Die Struktur der Legende und die Darstellung der Planinhalte sind farblich abgestimmt und differenzierbar.

Der Situationsplan des Bebauungsplans ist recht- und zweckmässig.

## **8 Bebauungsplan, Sonderbauvorschriften**

### **Art. 18 Abstellplätze, Veloabstellplätze**

Der Artikel ist wie folgt zu anzupassen:

Antrag: Wir beantragen, dass die festgehaltene Anzahl Parkplätze für Carsharing-Fahrzeuge von 2 Parkfeldern auf mindestens 4 Parkfelder erhöht wird.

### **Art. 19 Monitoring Mobilitätskonzept**

Der Artikel ist wie folgt zu ergänzen:

Antrag: Es ist zu regeln, welche Stellen für das Monitoring des Mobilitätskonzepts zuständig sind und in welcher Periodizität die Prüfung vorgenommen wird.

Bei Überschreitung der tatsächlichen Verkehrserzeugung sind geeignete Massnahmen in Absprache mit der Gemeinde Meggen, der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur des Kantons und den Mobilitätsanbietern zu treffen.

## **9 Mehrwertausgleich**

Wir stellen fest, dass das Thema Mehrwertausgleich noch nicht abgehandelt wurde und die diesbezügliche Berechnung noch nicht vorliegt. Wir verweisen auf die kantonale [Wegleitung zum Mehrwertausgleich](#). Das Verfahren bezüglich Mehrwertabgabe und das Ortsplanungsverfahren laufen zwar unabhängig voneinander, weisen aber inhaltlich verschiedene Querbezüge auf. Vorliegend ist beispielsweise die Feststellung der Abgabepflicht im Planungsbericht abzuhandeln.

Gemäss § 105e Abs. 1 PBG veranlagt die Gemeinde Meggen die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Planänderung, welche einen Mehrwert der Grundstücke zur Folge hat. Die Gemeinde Meggen kann anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit der Grundeigentümerin einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.

Empfehlung: Wir empfehlen eine frühzeitige Aufbereitung des Themas.

## **C. ERGEBNIS**

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision des Zonenplans und der Bebauungsplan «Luzernerstrasse» können insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der genannten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen.

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

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler  
Leiter Bereich Recht

Kopie an:

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

## **ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE**

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Zonenplan Teiländerung (1:2000), Entwurf vom 7. November 2022;
- Teiländerung Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 7. November 2022;
- Situationsplan Bebauungsplan «Luzernerstrasse» (1:500), Entwurf vom 7. November 2022;
- Sonderbauvorschriften Bebauungsplan «Luzernerstrasse», Entwurf vom 7. November 2022.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht vom 7. November 2022;
- Richtkonzept «Architektur» vom 7. November 2022;
- Richtkonzept «Freiraum» vom 7. November 2022;
- Projektwettbewerb Luzernerstrasse, Bericht Preisgericht vom 21. September 2020;
- Mobilitätskonzept vom 5. Mai 2022;
- Lärmschutznachweis vom 3. Mai 2022;
- Geologisches Gutachten vom 1. Mai 2018.