



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 AD / LUE
2022-364

Gemeinde Meggen; Bebauungsplan Mühleweiher

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 10. Mai 2022 ersuchen Sie um die Vorprüfung des Bebauungsplans Mühleweiher und der Teiländerung des Zonenplans. Parallel läuft die Gesamtrevision der Ortsplanung von Meggen. Die vorliegende Teiländerung des Zonenplans ist auf die Gesamtrevision abgestimmt. Wir äussern uns dazu wie folgt.

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Das Areal «Mühleweiher» liegt zwischen der Kantonsstrasse (Hauptstrasse) und der SBB-Bahnlinie. Die Gemeinde und die Grundeigentümer beabsichtigen auf den Parzellen Nrn. 314, 315, 316, 317, 319, 320, 321, 323, 440, 685, 898, 1238 und 1704, GB Meggen, auf einer Fläche von rund 1.34 ha die Realisierung von Mischnutzungen. Geplant ist eine Weiterentwicklung des bestehenden Areals mit Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnungen. Die Planung stützt sich auf die Richtkonzepte «Architektur» und «Freiraum» vom 5. Dezember 2022. Als übergeordnete planerische Grundlage diente der Masterplan «Meggen Zentrum» (2017). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Mühleweiher sowie der Teiländerung des Zonenplans sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Richtkonzepts vom 5. Dezember 2022 «Mühleweiher» geschaffen werden.

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 eingeladene 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 der Bereinigungsbesprechung vom 8. September 2022 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen wurden geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen gemäss Auflistung im Anhang.

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

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung des Planungsprozesses und des Richtkonzepts

Mit der Festlegung von Entwicklungsgebieten (Handlungsfelder) im Siedlungsleitbild 2020 und im Masterplan Meggenzentrum, der anschliessenden Testplanung mit drei qualifizierten Planungsbüros und der anschliessenden Überführung des Richtkonzepts in einen Bebauungsplan wurde ein vorbildlicher Planungsprozess durchgeführt. So konnte bspw. die übergeordnete Zielsetzung «Steuerung und rasche Umsetzung der geplanten Siedlungsentwicklung» gemäss Koordinationsaufgabe S2-2 des KRP vorbildlich umgesetzt werden.

Insgesamt ist es der Grundeigentümerschaft gelungen, eine überzeugende städtebauliche Lösung vorzulegen, welche den verkehrlichen, freiräumlichen und umweltrechtlichen Rahmenbedingungen des Gebiets gerecht wird. Besonders begrüssenswert ist der vorgesehene Nutzungsmix von Wohnen und Arbeiten (Gewerbegasse) sowie die sorgfältige Freiraumgestaltung, welche bspw. den Mühleweiher zu einem öffentlichen Naturerlebnis mit einem kleinen Park macht. Die geplanten Erdgeschossnutzungen entlang der Hauptstrasse, an der neuen Werkgasse sowie am Mühleweiher tragen zur Wahrnehmung des Areals als öffentlicher Begegnungsraum im Zentrum von Meggen bei. Das Richtkonzept wird daher unterstützt.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Abstimmung mit übergeordneten Planungsinstrumenten

Wir stellen fest, dass bei der vorliegenden Planung die übergeordneten Planungsinstrumente Kantonaler Richtplan (KRP), regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 sowie die kommunalen Instrumente Siedlungsleitbild 2020 und Masterplan Meggen Zentrum berücksichtigt wurden und eine Abstimmung stattgefunden hat.

2.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Gemäss Verkehrsgutachten vom 18. November 2022 wird für die Ermittlung des Parkfeldbedarfs die VSS-Norm 40 281 «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen» herangezogen. Der Bebauungsplanperimeter wird dem Standorttyp B zugeordnet. Die Anzahl Autoabstellplätze (PP) für Mitarbeitende und Kundschaft werden dementsprechend gegenüber dem Normbedarf beim Wohnen auf 70% und beim Arbeiten auf 20% reduziert, so dass 89 PP vorgesehen sind. Gemäss Art. 22 Abs. 2 SBV darf pro Wohnung ein PP realisiert werden, die Anzahl PP für das Gewerbe werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Das Verkehrsgutachten hält weiter fest, dass der durch die zukünftige Nutzung im Bebauungsplan Mühleweiher erzeugte Verkehr keinen erheblichen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Kantonsstrasse und den übergeordneten Verkehrsstrom hat. Aufgrund der fürs Wohnen verbindlich festgelegten Anzahl PP, der Nähe zum Zentrum und der guten ÖV Anbindung (Angebotsstufe 4) wird auf ein separates Mobilitätskonzept verzichtet. Die Dienststellen vif und rawi sowie der VVL stimmen diesen Massnahmen zu.

2.3 Freiräume und Spielplätze

Die Spiel- und Freizeitflächen wurden gemäss § 158 PBG berechnet ($72 \text{ Whg.} \times 15 \text{ m}^2 = 1'080 \text{ m}^2$). Gemäss Planungsbericht wird im Richtkonzept «Freiraum» aufgezeigt, dass ausreichende Spiel- und Freizeitflächen vorhanden sind. Deren definitive Ausführung (genaue Lage und Grösse) werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Im Bebauungsplan werden diese Flächen verbindlich verortet. Wir sind mit diesem Vorgehen einverstanden.

3 Relevante Themen

3.1 Abstimmung mit der Kantonsstrasse

Das Bebauungsplangebiet soll durch zwei bestehende Erschliessungsstrassen ab der Kantonsstrasse zugänglich gemacht werden. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan drei Baufelder und einige Besucherparkplätze im Unterabstand zur Kantonsstrasse vor. Die Dienststelle vif fordert, die Ein- und Ausfahrt ab Mühleweiherweg aus Gründen der Verkehrssicherheit zu schliessen bzw. die Verkehrssicherheit nachzuweisen. Ausserdem sei für die im Unterabstand geplanten Bauten und Anlagen ein Beseitigungsrevers im Grundbuch zu vermerken. Die Gemeinde will dieser Forderung nicht Folge leisten und verweist auf das städtebauliche Konzept, welches substantiell beeinträchtigt würde.

Somit ist eine Interessenabwägung notwendig. Aufgrund der Tatsache, dass das Areal bereits heute ab dem Mühleweiherweg erschlossen ist, dass gemäss Verkehrsgutachten kein erheblicher Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Kantonsstrasse prognostiziert wird (also nicht mit substantiellem Mehrverkehr zu rechnen ist), dass aktuell bereits ein Gebäude im Unterabstand zur Kantonsstrasse steht und dass der Bebauungsplan aufgrund einer Testplanung städtebaulich gut begründet ist, gewichten wir das Projektinteresse höher als den Vorbehalt der Dienststelle vif. Auf den Beseitigungsrevers sowie die Schliessung der Ein- und Ausfahrt ab Mühleweiherweg ist zu verzichten.

Um die Verkehrssicherheit nachzuweisen, beantragen wir der Gemeinde für die Ein- und Ausfahrt ab Mühleweiherweg im Rahmen der öffentlichen Auflage, einen Sichtnachweis zu erbringen.

3.2 Gewässerraum

Der Gewässerraum im Bebauungsplanperimeter ist im Zonenplan bereits mittels Grünzone rechtskräftig ausgeschieden. Die Dienststellen vif und uwe fordern, dass der Gewässerraum in den Planungsunterlagen dargestellt, der Sachverhalt im Planungsbericht ausgeführt und die Sonderbauvorschriften mit einem Artikel zur Grünzone Gewässerraum ergänzt werden.

Da für die Grünzone Gewässerraum bereits im BZR ein Artikel besteht, ist ein Artikel in den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans nicht nötig. Des Weiteren stellen wir fest, dass die Anträge der Dienststellen uwe und vif mehrheitlich erfüllt wurden (vgl. Kap. 4.4.4 Planungsbericht). Einzig im Situationsplan Richtkonzept "Freiraum" fehlt die Darstellung der Grünzone Gewässerraum. Wir beantragen, dies noch vorzunehmen.

3.3 Lärmschutz

Der Lärmschutznachweis der Firma Sinus AG vom 4. Mai 2022 zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der ES III für Wohnen an den Baukörpern in der ersten Bautiefe zur Kantonsstrasse strassenseitig überschritten sind.

Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe. Insbesondere die im Lärmschutznachweis bezeichneten Massnahmen sowie die Vorgaben zur Grundrissgestaltung sind im Bauprojekt zu berücksichtigen. Dabei ist nach weiteren Optimierungen in der Ausgestaltung der Grundrisse zu suchen, um den Vorgaben von Art. 3 Abs. 3 lit. b des Raumplanungsgesetzes (anzustrebende Planungswerte) zu entsprechen.

4 Situationsplan

Wir stellen zum Situationsplan den folgenden Antrag, den in der Legende bei den Erschliessungsmassnahmen formulierten Hinweis «Lage schematisch» zu streichen.

5 Sonderbauvorschriften

Zu den Sonderbauvorschriften haben wir folgende Anträge oder Hinweise:

Art. 22 Autoabstellplätze Veloabstellplätze

Wir beantragen, dass die festgehaltene Anzahl Parkplätze für Carsharing-Fahrzeuge von zwei auf mindestens vier Parkfelder erhöht wird.

Art. 17 Bepflanzung

Wir empfehlen, folgende Absätze in Art. 17 Bepflanzung zu ergänzen (Formulierungsvorschläge):

x im Umgebungsbereich des Mühleweiher und des Retentionsbereich sind ausschliesslich einheimische standorttypische Arten zulässig.

y Im Bereich der Freiraumbereiche «Hauptstrasse», «Werkstrasse» und «In den Gärten», welche nicht als Gärten genutzt werden, sind, wenn immer möglich, einheimische standorttypische Arten zu pflanzen.

6 Teilzonenplanänderung Mühleweiher

Die mit der Teilzonenplanänderung beabsichtigte Umzonung umfasst eine Landfläche von gesamthaft 11'495 m². Diese wird von der rechtskräftigen dreigeschossigen Wohn- und Geschäftszone WG-3, ES III (Parzellen Nrn. 319, 320, 440 und 685 sowie Teile der Parzellen Nrn. 318 und 1669), der zweigeschossigen Wohnzone W2-c, ES II (Parzelle Nr. 1238), der Arbeitszone Ar, ES III (Parzelle Nr. 321), der Zone für öffentliche Zwecke öZ, ES II/III (Parzellen Nrn. 317 und 323) und der Strassenfläche (Parzellen Nrn. 316 und 1704) in die Zentrumszone (Ze), ES III umgezont. Teilflächen der Parzellen Nrn. 314, 315 und 898 werden in Abstimmung mit dem Bebauungsplan «Mühleweiher» (Situationsplan 1:500) von der allgemeinen Grünzone (Gr-A) ebenfalls in die Zentrumszone umgezont.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wird die Grundnutzung angepasst. Damit werden diese beiden Planungsinstrumente aufeinander abgestimmt, was wir ausdrücklich begrüssen.

Die Änderungen des Zonenplans sind recht- und zweckmässig.

6.1 Zonenplan

Der Gewässerraum wird im Zonenplan (1:2000) als orientierend dargestellt. Wir beantragen, analog zum Bebauungsplan in der Legende auf die bereits rechtskräftige Teilzonenplanänderung Gewässerraum hinzuweisen.

6.2 Bau- und Zonenreglement

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

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 m² 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 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.

Wir empfehlen eine frühzeitige Aufbereitung des Themas.

C. ERGEBNIS

Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Mühleweiher und die Teiländerung des Zonenplans 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 zuvor angeführten 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 (inkl. Beilagen):

- Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Verkehrsverbund Luzern
- Denkmalpflege und Archäologie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Regionaler Entwicklungsträger LuzernPlus, Bahnhofsstrasse 3a, 6030 Ebikon

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Zonenplan Teiländerung Mühleweiher (1:2000), Entwurf vom 5. Dezember 2022;
- Teiländerung Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 5. Dezember 2022;
- Situationsplan Bebauungsplan Mühleweiher (1:500), Entwurf vom 5. Dezember 2022;
- Sonderbauvorschriften Bebauungsplan Mühleweiher, Entwurf vom 5. Dezember 2022.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht vom 5. Dezember 2022;
- Richtkonzept «Architektur» vom 5. Dezember 2022;
- Richtkonzept «Freiraum» vom 5. Dezember 2022;
- Richtkonzept «Freiraum» (1:200) vom 5. Dezember 2022;
- Verkehrsgutachten vom 18. November 2022;
- Lärmschutznachweis vom 4. Mai 2022;
- Factsheet Retention vom 4. Mai 2022.