

Gemeinde Meggen Teilzonenplanänderung und Bebauungsplan «Mühleweiher»



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

23. Februar 2023

Vom Gemeinderat am 1. März 2023 zur öffentlichen Auflage verabschiedet

Impressum

Auftrag	Teilzonenplanänderung und Bebauungsplan «Mühleweiher»
Auftraggeberin	Gemeinde Meggen, vertreten durch den Gemeinderat
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelon, 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
Dateiname	meg_bbp_mühleweiher_rbp_auf1_230301

Inhaltsverzeichnis

1.	Gegenstand der öffentlichen Auflage	5
2.	Auflage und Einsprachemöglichkeit	6
2.1	Gegenstand des Auflageverfahrens	6
2.2	Öffentliche Auflage	6
2.3	Einsprachebefugnis	6
2.4	Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage	6
3.	Vorwort	8
4.	Anlass der Planung	9
4.1	Ausgangslage	9
4.2	Aufgabenstellung	10
4.3	Perimeter	10
4.4	Rechtliche Verankerung	11
5.	Organisation und Ablauf der Planung	12
5.1	Projektorganisation	12
5.2	Bisherige Planungsschritte	13
5.3	Weitere Planungsschritte	13
5.4	Anpassungen aus der Mitwirkung	14
5.5	Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung	14
6.	Übergeordnete Rahmenbedingungen	16
6.1	Bund	16
6.1.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	16
6.2	Kanton	16
6.2.1	Planungs- und Baugesetz (PBG)	16
6.2.2	Richtplan	17
6.2.3	Bauinventar	17
6.3	Region	18
6.3.1	Teilrichtplan «Siedlungslenkung 2030»	18
6.4	Gemeinde	19
6.4.1	Siedlungsleitbild 2020	19
6.4.2	Masterplan «Meggen Zentrum»	20
6.4.3	Testplanung «Mühleweiher»	22
6.4.4	Rechtskräftige Nutzungsplanung	23
6.4.5	Richtplan Radrouten, Fusswege, Verkehrssicherheit	26
7.	Richtkonzepte «Architektur» und «Freiraum»	28

7.1	Einleitung und Erarbeitung	28
7.2	Bebauungs- und Freiraumkonzept	28
7.2.1	Teilbereich «Hauptstrasse»	29
7.2.2	Teilbereich «Werkgasse»	30
7.2.3	Teilbereich «In den Gärten»	30
7.2.4	Teilbereich «Mühleweiher»	31
7.3	Erschliessungskonzept	31
7.3.1	Motorisierter Verkehr	31
7.3.2	Fuss- und Radverkehr	32
7.3.3	Anlieferung, Entsorgung und Notfalldienste	34
7.4	Retention	35
7.5	Spielflächennachweis	36
8.	Weitere relevante Fachgutachten	38
8.1	Lärmgutachten	38
8.1.1	Anforderungen Lärmschutz (USG und LSV)	38
8.1.2	Resultate Lärmschutz	38
8.2	Verkehrsgutachten	39
8.3	Technischer Bericht Retention	40
9.	Anpassungen in der Nutzungsplanung	41
9.1	Abstimmung mit der Gesamtrevision	41
9.2	Anpassungen im Zonenplan	41
9.2.1	Zuordnungstabelle Datenmodell	42
9.3	Anpassungen im Bau- und Zonenreglement	43
9.3.1	Rechtliche Verankerung	43
9.3.2	Erläuterungen	44
10.	Bebauungsplan «Mühleweiher»	47
10.1	Situationsplan (1:500)	47
10.2	Sonderbauvorschriften	48
10.2.1	Einleitende Bestimmungen	48
10.2.2	Art und Mass der baulichen Nutzung	49
10.2.3	Umgebung und Freiraum	53
10.2.4	Erschliessung und Parkierung	57
10.2.5	Umwelt und Energie	59
10.2.6	Qualitätssicherung	60
10.2.7	Schlussbestimmungen	61
11.	Mehrwertausgleich	63
12.	Würdigung der Planung	64

1. Gegenstand der öffentlichen Auflage

Zur öffentlichen Auflage gelangen folgende Unterlagen:

- Situationsplan 1:500 vom 23. Februar 2023
- Sonderbauvorschriften vom 23. Februar 2023
- Zonenplan; Teiländerung «Mühleweiher» (1:2'000) vom 23. Februar 2023
- Bau- und Zonenreglement; Teiländerung «Mühleweiher», § 2 «Zoneneinteilung», § 7a «Zentrumszone, Ze» und Nutzung § 11 «Zone für öffentliche Zwecke, öZ» vom 23. Februar 2023

Die Unterlagen wurden am 1. März 2023 vom Gemeinderat Meggen für die öffentliche Auflage verabschiedet.

Zur Orientierung liegen vor

- Richtkonzept «Architektur» der toblergmür Architekten GmbH, Zürich vom 5. Dezember 2022
- Richtkonzept «Freiraum» der ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich vom 14. Februar 2023
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 23. Februar 2023, Planteam S AG, Luzern
- Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 19. Januar 2021, Planteam S AG, Luzern
- Lärmgutachten vom 4. Mai 2022, Sinus AG, Sempach Station
- Verkehrsgutachten vom 18. November 2022, TEAMverkehr, Cham
- Technischer Bericht Retention, Factsheet vom 4. Mai 2022, Emch+Berger WSB AG, Emmenbrücke
- Vorprüfungsbericht vom 7. Februar 2023

2. Auflage und Einsprachemöglichkeit

2.1 Gegenstand des Auflageverfahrens

Gegenstand des Auflageverfahrens gemäss § 61 Planungs- und Baugesetz (PBG) mit **Einsprachemöglichkeit** sind

- der Zonenplan (Teiländerung «Mühleweiher», 1:2'000),
- das Bau- und Zonenreglement (Teiländerung «Mühleweiher», § 2 «Zoneneinteilung», § 7a «Zentrumszone, Ze» und Nutzung § 11 «Zone für öffentliche Zwecke, öZ») und
- der Bebauungsplan «Mühleweiher» (Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften).

2.2 Öffentliche Auflage

Die Planunterlagen und der Vorprüfungsbericht liegen während 30 Tagen, vom 13. März 2023 bis 11. April 2023, beim Bauamt Meggen, Am Dorfplatz 3, 6045 Meggen, während den ordentlichen Öffnungszeiten (Montag, von 8.00 bis 11.45 und von 14.00 bis 18.00 Uhr, Dienstag bis Freitag von 8.00 bis 11.45 und von 14.00 bis 17.00 Uhr) zur Einsicht auf und können unter www.meggen-gestalten.ch eingesehen werden.

2.3 Einsprachebefugnis

Allfällige Einsprachen sind innerhalb der Auflagefrist schriftlich und begründet an den Gemeinderat Meggen, Am Dorfplatz 3, 6045 Meggen zu richten.

Die Einsprachebefugnis gegen die Änderungen des Zonenplans (Teiländerung «Mühleweiher», 1:2'000), des Bau- und Zonenreglements (Teiländerung «Mühleweiher», § 2 «Zoneneinteilung», § 7a «Zentrumszone, Ze» und Nutzung § 11 «Zone für öffentliche Zwecke, öZ») sowie den Bebauungsplan «Mühleweiher» (Situationsplan 1:500 und Sonderbauvorschriften) ist in § 207 PBG geregelt.

2.4 Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage

Nach dem Eingang allfälliger Einsprachen bzw. nach Abschluss des Auflageverfahrens wird wie folgt vorgegangen:

- Der Gemeinderat prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen. Hat die gütliche Erledigung der Einsprache wesentliche Änderungen zur Folge, so ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.

- Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat dem Einsprecher mit, warum er den Stimmberechtigten beantragen werde, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten.

Nach Behandlung der Einsprachen unterbreitet der Gemeinderat den **Zonenplan** (Teiländerung «Mühleweiher», 1:2'000) und das **Bau- und Zonenreglement** (Teiländerung «Mühleweiher», § 2 «Zoneneinteilung», § 7a «Zentrumszone, Ze» und Nutzung § 11 «Zone für öffentliche Zwecke, öZ») sowie den **Bebauungsplans «Mühleweiher»**, bestehend aus dem Situationsplan (1:500) und den Sonderbauvorschriften, mit den verbliebenen Einsprachen den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung.

Anschliessend unterbreitet der Gemeinderat den von den Stimmberechtigten beschlossenen Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement sowie die Aufhebung der Baulinienpläne dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung.

3. 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 Teilzonenplanänderung und des Bebauungsplans «Mühleweiher» nachvollzogen, die Auswirkungen beurteilt und die Recht- und Zweckmässigkeit 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.

4. Anlass der Planung

4.1 Ausgangslage

Mit der Erarbeitung des Masterplans «Meggen Zentrum» im Frühjahr 2017 (siehe Kapitel 6.4.2) rückte, neben weiteren Gebieten entlang der Luzernerstrasse und der Hauptstrasse, das Gebiet «Mühleweiher» in den Fokus der Zentrumsentwicklung der Gemeinde. Der Masterplan dient der Behörde und der Verwaltung von Meggen als Richtschnur für die Zentrumsentwicklung und als Instrument der Innenentwicklung. Das Instrument bildet somit eine wichtige Grundlage für die Ortsplanung.

Das Gebiet «Mühleweiher» liegt in unmittelbarer Nähe des eigentlichen Zentrums mit der Gemeindeverwaltung, Einkaufsmöglichkeiten, der Post und weiteren Dienstleistungen sowie der gleichnamigen Bahnhaltestelle «Meggen-Zentrum». Trotz der zentralen und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lage grenzt das Areal an eine von mehreren grosszügigen Freiraumzäsuren, welche das Siedlungsgebiet von Meggen strukturieren und gliedern. Zusätzlich wird das Areal vom Mühleweiher in südwestlicher Richtung begrenzt, welcher einen attraktiven Grünraum innerhalb des Siedlungsgebietes darstellt.

Im Jahr 2020 wurde ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren in Form einer Testplanung «Mühleweiher», SIA 143 (2009) durchgeführt (siehe Kapitel 6.4.3). Dabei wurde das Projekt der toblergmür Architekten GmbH aus Zürich und der ORT AG für Landschaftsarchitektur aus Zürich vom Beurteilungsgremium einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Ergebnis wird als Richtkonzept mit den Bestandteilen «Architektur» und «Freiraum» ausgearbeitet und dient als Grundlage der vorliegenden Planung (siehe Kapitel 7).



Abbildung 1: Das Areal "Mühleweiher" aus der Luft | Quelle: Gemeinde Meggen

4.2 Aufgabenstellung

Aufgrund des Ergebnisses aus der Testplanung wird für das Planungsgebiet eine Teilrevision der Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan 1:2'000 und Bau- und Zonenreglement (siehe Kapitel 9), sowie eine Sondernutzungsplanung, bestehend aus einem Situationsplan 1:500 (siehe Kapitel 10.1), den dazugehörigen Sonderbauvorschriften (siehe Kapitel 10.2) und dem hier vorliegenden Planungsbericht nach Art. 47 RPV, erarbeitet. Parallel zum Bebauungsplan «Mühleweiher» wurden auch alle dafür nötigen Fachgutachten (Lärm, Verkehr, Retention) erstellt (siehe Kapitel 8).

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. Er wird im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung auf die Ergebnisse aus der Testplanung angepasst (siehe Kapitel 6.4.5 und Kapitel 9.1).

4.3 Perimeter

Das Areal «Mühleweiher» liegt zwischen der Kantonsstrasse (Hauptstrasse) und der SBB-Bahnlinie. Der Perimeter des vorliegenden Bebauungsplans «Mühleweiher» umfasst die Parzellen Nrn. 314, 315, 316, 317, 319, 320, 321, 323, 440, 685, 898, 1238 und 1704. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans «Mühleweiher» beträgt insgesamt 13'444 m² (1.34 ha).



Abbildung 2: Perimeter Bebauungsplan «Mühleweiher»

4.4 Rechtliche Verankerung

Die rechtliche Verankerung der Ergebnisse aus der Testplanung «Mühleweiher» und der erarbeiteten Richtkonzepte «Architektur» und «Freiraum» erfolgt mittels eines Bebauungsplans gemäss § 65 ff. PBG sowie einer Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Meggen.

5. Organisation und Ablauf der Planung

5.1 Projektorganisation

Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte durch das folgende Projektteam:

	Name	Funktion
Vertreter der Gemeinde	HansPeter Hürlimann	Gemeindeammann
	Ruedi Imgrüth	Abteilungsleiter, Bauamt Meggen
	Patricia Hirschi	Leiterin Immobilien
Grundeigentümerschaft	Josef Scherer	Vertreter Landwirtschaftliche Genossenschaft Meggen, Parzelle Nr. 319
	Fabian Schnellmann	Grundeigentümer, Parzelle Nr. 320
	Georg Schnellmann	Grundeigentümer, Parzelle Nr. 320
	Rolf Krieger	Grundeigentümer, Parzellen Nrn. 321, 685 und 898
	Stephan Lötscher	Grundeigentümer, Parzelle Nr. 440
	Dominik Egli	Grundeigentümer, Parzelle Nr. 1238
	Thomas Egli	Vertreter Grundeigentümer, Parzelle Nr. 1238
	Einwohnergemeinde Meggen	Grundeigentümerin, vertreten durch den Gemeinderat, Parzelle Nr. 323
Verfasser der teilrevidierten Planungsinstrumente und Bebauungsplan	Roger Michelon	Projektleiter, Planteam S AG, Luzern (Ortsplaner)
	Mark Zibell	Projektleiter Stv., Planteam S AG, Luzern
Verfasser der Richtkonzepte «Architektur» und «Freiraum»	Gabriel Gmür	toblergmür Architekten GmbH, Zürich
	Samuel Tobler	toblergmür Architekten GmbH, Zürich
	Florian Seibold	ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich
	Nuno Récio	ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich
Verfasser der Fachgutachten und Nachweise	Thomas Minder	Lärmgutachten, Sinus AG, Sempach Station
	David Bomatter	Verkehrsgutachten, TEAMverkehr.zug AG, Cham
	Corinne Steiner	Technischer Bericht Retention, Emch+Berger WSB AG, Emmenbrücke
Begleitung der Grundeigentümerschaft (Ausgleichsmassnahmen)	Roger Gort	Büro für Bauökonomie AG, Luzern

5.2 Bisherige Planungsschritte

Bisherige Planungsschritte	Aufgabe	Datum
	Erarbeitung Masterplan «Zentrum Meggen»	2016 - Jun. 2017
	Erarbeitung Siedlungsleitbild 2020	Apr. 18 - Apr. 20
	Testplanung «Mühleweiher», SIA 143 (2009)	Jul. 20 - Jan. 21
	Erarbeitung Richtkonzepte und Fachgutachten <ul style="list-style-type: none"> - Richtkonzepte «Architektur» / «Freiraum» - Lärmgutachten und Verkehrsgutachten - Technischer Bericht Retention 	Sept. 21 - Apr. 22
	Entwurf revidierte kommunale Planungsinstrumente und Bebauungsplan «Mühleweiher» <ul style="list-style-type: none"> - Zonenplan 1:2'000 - Bau- und Zonenreglement - Situationsplan 1:500 - Sonderbauvorschriften 	Sept. 21 - Apr. 22
	Verabschiedung der revidierten kommunalen Planungsinstrumente und des Bebauungsplans «Mühleweiher» durch den Gemeinderat für die Mitwirkung und kantonale Vorprüfung	4. Mai 22
	Öffentliche Mitwirkung	7. Jun. - 3. Jul. 22
	Kantonale Vorprüfung	Mai 22 - Feb. 23

Tabelle 1: Bisherige Planungsschritte der revidierten kommunalen Planungsinstrumente und des Bebauungsplans «Mühleweiher»

5.3 Weitere Planungsschritte

Weitere Planungsschritte	Aufgabe	Datum
	Bereinigung der kommunalen Planungsinstrumente und des Bebauungsplans «Mühleweiher» aus der Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung	Feb. 23
	Verabschiedung der überarbeiteten kommunalen Planungsinstrumente und des Bebauungsplans «Mühleweiher» durch den Gemeinderat zur öffentlichen Auflage	1. März. 23
	Öffentliche Auflage und Bekanntmachung (30 Tage)	13. Mrz. - 11. Apr. 23
	Einspracheverhandlungen (evtl. 2. öffentliche Auflage)	anschliessend
	Beschlussfassung Gemeinderat	anschliessend
	Urnenabstimmung (voraussichtlich Herbst 2023)	anschliessend
	Eingabe Regierungsrat durch Gemeinderat	anschliessend
	Genehmigung Regierungsrat	anschliessend

Tabelle 2: Weitere Planungsschritte der revidierten kommunalen Planungsinstrumente und des Bebauungsplans «Mühleweiher»

5.4 Anpassungen aus 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 4. Mai 2022 das Planungsgeschäft zur öffentlichen Mitwirkung. Alle Dokumente lagen vom 7. Juni 2022 bis 3. Juli 2022 beim Bauamt Meggen, Am Dorfplatz 3, 6045 Meggen, öffentlich auf und konnten zudem zur freien Einsicht auf der Homepage der Gemeinde unter www.meggen-gestalten.ch eingesehen werden.

In der «Gmeindsposcht Meggen» und auf der Homepage der Gemeinde wurde die Bevölkerung über die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung informiert.

Anpassungen aufgrund der Mitwirkung

Alle Interessierten konnten schriftlich und begründet beim Bauamt Meggen, Am Dorfplatz 3, 6045 Meggen Stellung nehmen und Anregungen eingeben. Innert der Mitwirkungsfrist sind keine Eingaben eingegangen und folglich resultieren keine Anpassungen aus der Mitwirkung.

5.5 Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung

Beschluss Gemeinderat

Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung der Gemeinde Meggen, bestehend aus Zonenplan und Bau- und Zonenreglement, sowie des Bebauungsplans «Mühleweiher», bestehend aus Situationsplan und Sonderbauvorschriften, wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 4. Mai 2022 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht (§ 19 Abs. 1 PBG; § 4 Abs. 1 PBV).

Zweck der Vorprüfung

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie recht- und zweckmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (§ 20 Abs. 2 PBG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Mängel und Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie noch vor der öffentlichen Auflage und der Beschlussfassung durch das zuständige Organ der Gemeinde (Urnenabstimmung) behoben werden können.

Anpassungen während der Vorprüfungsphase

Auf Basis von Bereinigungsgesprächen mit den kantonalen Dienststellen fanden während der Vorprüfungsphase diverse Anpassungen statt, die speziell zu einer Präzisierung des Verkehrsgutachtens, der Richtkonzepte «Architektur» und «Freiraum» sowie der Sonderbauvorschriften führten.

Die Anpassungen konzentrierten sich auf geänderte Inhalte bezüglich der Genehmigungsvorbehalte und Änderungsanträge seitens des Kantons. Diese und weitere vorgenommene Anpassungen wurden im vorliegenden Planungsbericht nach Art. 47 RPV integriert.

Abschliessender Vorprüfungsbericht

Der abschliessende Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) liegt mit Datum vom 7. Februar 2023 vor. Da während des Vorprüfungsverfahrens in Zusammenarbeit mit dem Kanton eine Bereinigung der Unterlagen stattfand, enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht keine Vorbehalte mehr. Folgende Anträge des abschliessenden Vorprüfungsberichts wurden im Sinne des Antrags umgesetzt:

- Der Art. 16 SBV, Freiraumbereich Mühleweiher, wird dahingehend ergänzt, dass ausschliesslich einheimische Pflanzenarten und Gehölze zu verwenden sind. In den übrigen Freiraumbereichen hat die Bepflanzung wann immer möglich mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen. Der Art. 17 SBV, Bepflanzung, wird im Wortlaut in diesem Sinne angepasst.
- Im Situationsplan des Richtkonzepts «Freiraum» wird der schon rechtsgültige Gewässerraum orientierend dargestellt.
- Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV wird die Mehrwertabgabe thematisiert (siehe Kapitel 11).
- In der Legende zum Gewässerraum wird im Zonenplan (1:2000) analog zum Bebauungsplan auf die bereits rechtskräftige Teilzonenplanänderung Gewässerraum hingewiesen.

Folgende Anträge des abschliessenden Vorprüfungsberichts wurden nicht umgesetzt:

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

Die Erhöhung auf 4 Pflichtfelder für Carsharing wird als zu restriktiv betrachtet. Insbesondere daher, da im Zentrum von Meggen ein Mobility-Standort mit einem Fahrzeug besteht, welcher sehr schlecht frequentiert wird. Daher erscheint die Erhöhung von zwei auf vier Pflichtfelder unangebracht. Zudem ist zu beachten, dass auch im nahen Bebauungsplan «Luzernerstrasse» zwei solche Pflichtfelder erstellt werden müssen.

- Da die Lage der Erschliessungsmassnahmen im Situationsplan nicht lagegenau dargestellt werden können, wird der entsprechende Verweis in der Legende weiterhin beibehalten. Dies ist ein übliches Vorgehen bei Gestaltungs- und Bebauungsplänen.

6. Übergeordnete Rahmenbedingungen

6.1 Bund

6.1.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Im März 2013 wurde das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) von der Schweizer Bevölkerung angenommen mit dem Ziel, die Zersiedlung in der Schweiz zu stoppen, mit dem Boden haushälterisch umzugehen und die Schaffung von kompakten Siedlungen konsequent umzusetzen. Das revidierte RPG trat per 1. Mai 2014 in Kraft. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll durch eine verdichtete Bauweise und einer besseren Ausnützung der bereits bebauten und brachliegenden Flächen gefördert werden. Zusätzlich soll der Verbrauch von wertvollem Kulturland minimiert werden. Durch die erwähnten Massnahmen können weiter auch Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Wasser, Abwasser und Strom minimiert werden.

Die vorliegende Planung entspricht den übergeordneten bundesrechtlichen Zielen der Raumplanung.

6.2 Kanton

6.2.1 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Per 1. Januar 2014 trat das vom Kanton Luzern revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft. Das revidierte PBG floss in die Revision des kantonalen Richtplans ein. Dadurch müssen die Gemeinden des Kantons Luzern ihre Ortsplanungen bis ins Jahr 2023 an die geänderten übergeordneten raumplanerischen Gesetzgebungen anpassen. Weiter sollen bis dahin auch die Baubegriffe und Messweiten an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst werden.

Bis das revidierte Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Meggen Rechtskräftigkeit erlangt, sind die alten Bestimmungen gemäss Anhang des Planungs- und Baugesetzes zu berücksichtigen. Die zum Bebauungsplan «Mühleweiher» gehörenden Sonderbauvorschriften sind so formuliert, dass der Bebauungsplan «Mühleweiher» auch nach der Genehmigung des revidierten BZR der Gemeinde Meggen baurechtlich funktioniert und ohne Änderung rechtskräftig bleibt.

6.2.2 Richtplan

Zweck von Sondernutzungsplanungen

Der Richtplan des Kantons Luzern aus dem Jahr 2009 wurde im Jahr 2015 teilrevidiert. Er wurde am 22. Juni 2016 vom Bundesrat genehmigt und für alle Behörden verbindlich festgesetzt. Gemäss Koordinationsaufgabe S2-2 des Kantonalen Richtplans haben Sondernutzungsplanungen eine haushälterische Nutzung des Bodens zum Ziel. Dies wird mit einer Steuerung der Siedlungsentwicklung, mit Quartiergestaltungen inklusive Frei- und Grünräume, einer zweckmässigen Anordnung der Erschliessung und einer Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur angestrebt.

S2-2 Sondernutzungsplanungen und Landumlegung

Die Gemeinden setzen die Sondernutzungspläne (Bebauungsplan, Gestaltungsplan) gezielt ein für

- die Steuerung und rasche Umsetzung der geplanten Siedlungsentwicklung,
- die Quartiergestaltung inklusive Frei- und Grünräume,
- die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und
- die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur

mit dem Ziel, eine optimale und haushälterische Nutzung der Bauzonen sicherzustellen.

Die Gemeinden wenden zur Optimierung der Parzellen- und Eigentumsstruktur vermehrt das Instrument der Landumlegung an.

Abbildung 3: Auszug Kantonaler Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 | S Siedlung: S2-2 «Sondernutzungsplanungen und Landumlegung»

Für den vorliegenden Bebauungsplan «Mühleweiher» treffen hauptsächlich die Ziele «Steuerung und rasche Umsetzung der geplanten Siedlungsentwicklung» (z.B. Siedlungsleitbild und Masterplan «Meggen Zentrum»), «Quartiergestaltung inklusive Frei- und Grünräume» sowie die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur» zu.

Gemäss dem Kantonalen Richtplan liegt der Perimeter des Bebauungsplans «Mühleweiher» im Siedlungsgebiet (Bauzone).

6.2.3 Bauinventar

Die Denkmalpflege des Kantons erstellte seit 2010 für jede Gemeinde ein Bauinventar. Es macht auf die Vielfalt der Kulturdenkmäler und auf die reiche Baukultur aufmerksam. Gleichzeitig dient das Inventar als wichtige Grundlage bei Planungsvorhaben.

Gemäss Bauinventar der Gemeinde Meggen wird innerhalb des Areal «Mühleweiher» das Schulhaus (Gebäude Nr. 520) als eine erhaltenswerte Baute eingestuft. Das im Baustil eines spätklassizistischen Bauernhauses errichtete Schulhaus aus dem Jahr 1850 wird heute multifunktional als Kindergarten, Spielgruppenraum, Mittagstisch und Wohnung genutzt.

Trotz Modernisierung hat das stattliche Gebäude sein äusseres Erscheinungsbild und die innere Raumstruktur weitgehend bewahrt. Für die Gemeinde Meggen ist das Altschulhaus ein wichtiger lokalgeschichtlicher Zeuge.

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 erscheint. 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.



Abbildung 4: Bauinventar Kanton Luzern, Auszug Gemeinde Meggen | Schulhausstrasse 7, Ansicht von Norden (Aufnahme 2018)

6.3 Region

6.3.1 Teilrichtplan «Siedlungslenkung 2030»

Der regionale Teilrichtplan (TRP) «Siedlungslenkung 2030» (Stand vom 14. Oktober 2020) zeigt die zukünftige räumliche Ausdehnung des Siedlungsraumes im Agglomerationsraum Luzern (Einzugsgebiet LuzernPlus).

Gemäss dem Teilrichtplan «Siedlungslenkung 2030» liegt der Perimeter des Bebauungsplans «Mühleweiher» im Siedlungsgebiet (Bauzone). Die Vorgaben des TRP «Siedlungslenkung» sind 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)
 - x 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
 - Betriebserweiterung gem. Ziffer 1.5 e) Richtplantext
 - Wald
 - Gewässer
 - Gemeindegrenzen

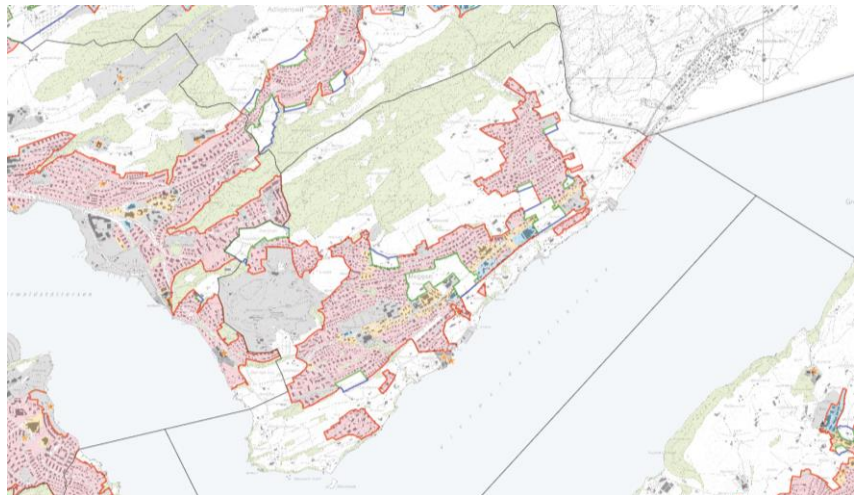


Abbildung 5: Auszug aus dem Teilrichtplan «Siedlungslenkung»

6.4 Gemeinde

6.4.1 Siedlungsleitbild 2020

Allgemeines

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

Strategie der räumlichen Entwicklung

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.

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. Bereits im Rahmen der Erarbeitung

des Masterplans «Meggen Zentrum» (siehe Kapitel 6.4.2) 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. Mit den bereits erfolgten qualitätssichernden Verfahren wurden erste Bestrebungen in Richtung der angestrebten qualitätsvollen Zentrumsentwicklung vorgenommen.

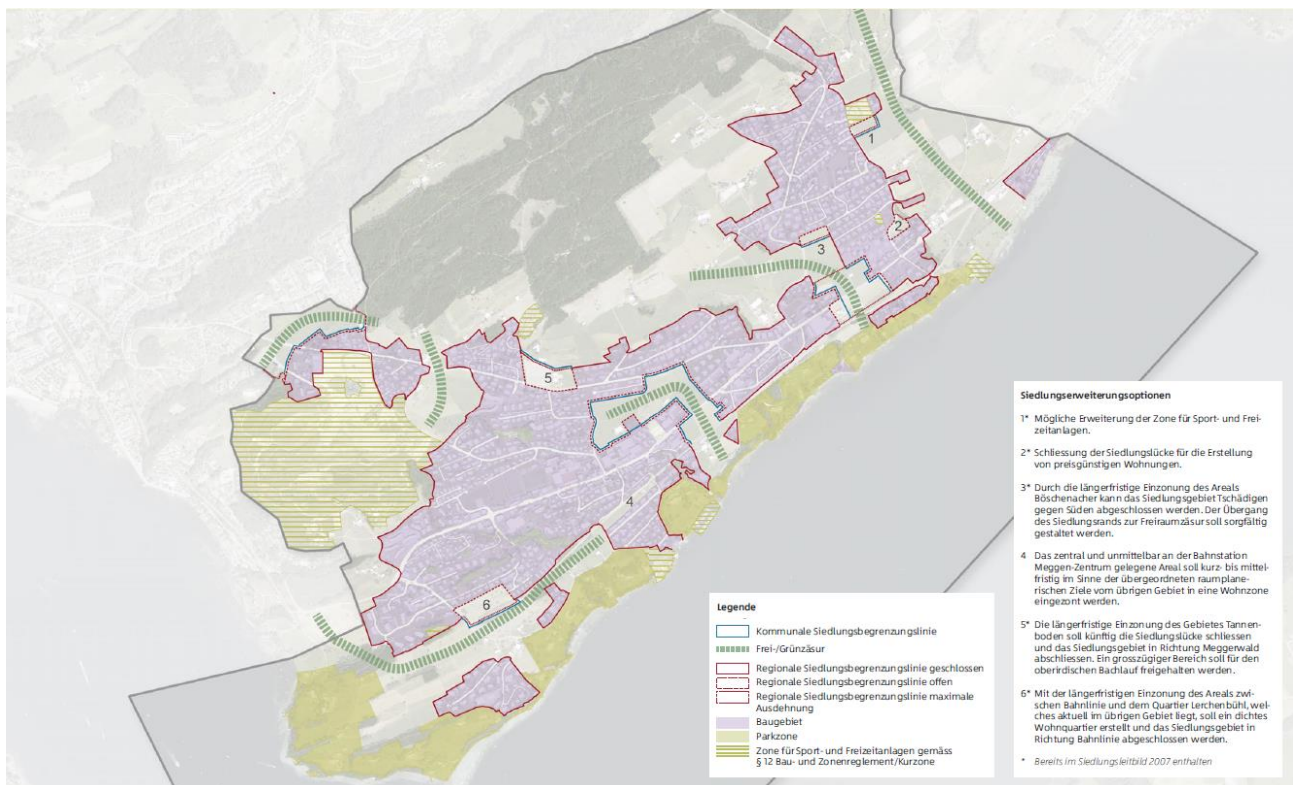


Abbildung 6: Strategieplan der längerfristigen räumlichen Siedlungsentwicklung, Siedlungsleitbild Meggen

6.4.2 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 – dem Siedlungsleitbild 2020 vorgelagert – einen Masterplan für das Zentrumsgebiet von Meggen zu

erarbeiten. Dabei wurde insbesondere hinsichtlich der räumlichen Entwicklung im Zentrumsgebiet Handlungsbedarf erkannt.

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 Dorfzentrum, 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.

Legende










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



Abbildung 7: Masterplan «Meggen Zentrum» vom 10. Mai 2017, Gesamtplan

Legende








Luzernerstrasse	
Schlössli	
Bahnhof Meggen Zentrum	
Schwerzi Ost	
Mühleweiher	
Zentrumserweiterung Süd	
Gestaltungs- / Betriebskonzept Zentrum	



Abbildung 8: Masterplan «Meggen Zentrum» vom 10. Mai 2017, Handlungsfelder

Mit den Gebieten «Luzernerstrasse» und «Mühleweiher» werden erste Handlungsfelder des Masterplans bereits bearbeitet bzw. umgesetzt.

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 Zentrum von Meggen ermöglichen soll. Die langfristige Abstimmung verschiedener Massnahmen soll zu einer Aufwertung des Dorfzentrums führen.

6.4.3 Testplanung «Mühleweiher»

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 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. Bei den definierten Gebieten wird angestrebt, gemeinsame Planungen und Grenzbereinigungen zu ermöglichen und mittels qualitätssichernden Verfahren Lösungen für diese Gebiete aufzuzeigen.

Testplanung «Mühleweiher»

Für das Areal «Mühleweiher» wurde eine Testplanung 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 sollte das Areal «Mühleweiher» zu einem pionierhaften, nachhaltigen und identitätsstiftenden Megger Quartier entwickelt werden, welches als Verbindungsachse 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. In einem nächsten Schritt wird ein Richtkonzept erarbeitet, welches als Grundlage für ein Bebauungsplan «Mühleweiher» dienen soll.

Zwischen dem 12. und 19. Juni 2021 fand im Areal die öffentliche Ausstellung für die interessierte Bevölkerung statt.









Abbildung 9: Testplanung «Mühleweiher», Projektbeitrag der toblergmür Architekten GmbH, Zürich und ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich | Modellfoto (Beurteilungsbericht vom 19. Januar 2021)

6.4.4 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Zonenplan (inkl. Gefahrenzonen)

Das Areal «Mühleweiher» liegt gemäss rechtskräftigen Zonenplan (Ausgabe Januar 2014) mehrheitlich in der 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone (WG-3), Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III (Parzellen Nrn. 319, 320, 440 und 685). In dieser sind gemäss § 6 des Bau- und Zonenreglements (BZR) Wohnungen sowie nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe zulässig. Für die Parzelle Nr. 1238 gelten die planungsrechtlichen Bestimmungen der 2-geschossigen Wohnzone c (W2-c). Die Parzelle Nr. 321 wird der Arbeitszone (Ar), ES III zugewiesen.

In dieser sind gemäss § 8 des Bau- und Zonenreglements (BZR) Betriebe zulässig, die höchstens mässig stören. Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Die Parzellen Nrn. 317 und 323 liegen in der Zone für öffentliche Zwecke (öZ). In diesen gelten die jeweiligen Bestimmungen gemäss § 11 BZR. Die Parzellen Nrn. 314, 315 und 898 werden der allgemeinen Grünzone (Gr-A) zugewiesen. Bei den Parzellen Nrn. 316 und 1704 handelt es sich um Strassenflächen. Sie werden gemäss gültigem Zonenplan keiner Nutzungszone zugewiesen.

Legende	
Genehmigungsinhalt	
2-geschossige Wohnzone c (W2-c), ES II	
3-geschossige Wohn-/Geschäftszone (WG-3), ES III	
Arbeitszone (Ar), ES III	
Zone für öffentliche Zwecke (öZ), ES II / III	
Grünzone (Gr), ES II	
Hecke, Uferbestockung, Feldgehölz	
Orientierender Planinhalt	
Gewässer (amtliche Vermessung)	

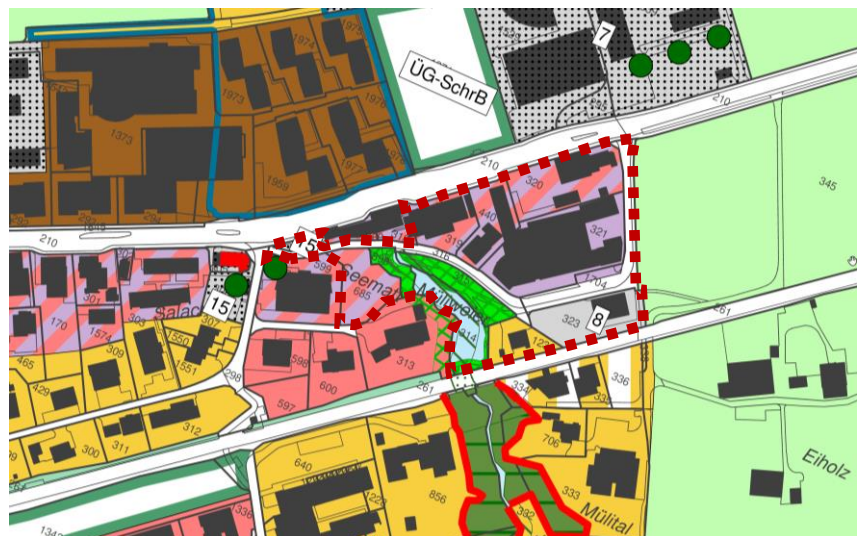


Abbildung 10: Rechtskräftiger Zonenplan der Gemeinde Meggen | Ausschnitt Areal «Mühleweiher» (Ausgabe Januar 2014)

Die Gefahrengebiete gemäss der kantonalen Gefahrenkarte sind im Zonenplan als verbindliche Gefahrenzonen festgelegt. Es werden die Wasser- (G-Wa2/3) und Rutschgefahren (G-Ru2/3) mit geringer und mittlerer Gefährdung ausgewiesen. Die §§ 24 bis 26 des Bau- und Zonenreglements regeln zusammenfassend die Gefahrengebiete und Gefahrenstufen. Das Areal «Mühleweiher» ist von keinem Gefahrenprozess betroffen.




Gefahrenzonen		Legende
Gefahrenzone 2/3, Wasser- gefahren, mittlere/geringe Gefährdung (G-Wa2/3)		
Gefahrenzonen 2/3, Rutsch- gefahren, mittlere/geringe Gefährdung (G-Ru2/3)		
Bauzonen		









Abbildung 11: Rechtskräftiger Zonenplan der Gemeinde Meggen | Ausschnitt Areal «Mühleweiher» (Ausgabe Januar 2014)

Teilzonenplan
«Festlegung Gewässerraum»

Der Teilzonenplan «Festlegung Gewässerraum» wurde vom Stimmvolk an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 deutlich angenommen und am 21. September 2021 vom Regierungsrat genehmigt (RRE Nr. 1106).

Im Bereich des Mühleweiher wird der Gewässerraum mittels einer überlagerten Grünzone Gewässerraum (Gr-G) mit einer Breite von insgesamt 11.0 m (5.5 m ab Gewässermittelachse) gemäss kantonaler Gewässerraumkarte grundeigentümergebunden festgelegt (siehe Abbildung 12).

Beim eingedolten Streckenabschnitt des Mühlebachs (Gewässer-ID: 842008) wurde auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet. Wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet, haben Bauten und Anlagen gemäss kantonalem Wasserbaugesetz (§ 25 Abs. 2, WBG) einen Mindestabstand von 3.0 m ab Gewässergrenze einzuhalten.

Genehmigungsinhalt		Legende
Grünzone Gewässerraum (Gr-G)		
Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)		
Orientierender Planinhalt		
Gewässerachse Fließgewässer offen		
Gewässerachse Fließgewässer eingedolt		
Verzicht auf Gewässerraum eingedolt		
Gewässer (amtliche Vermessung)		

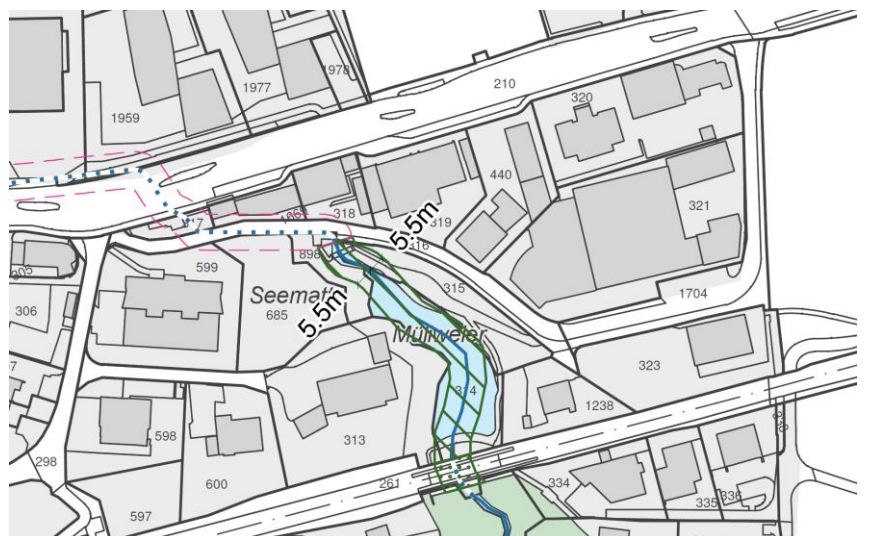


Abbildung 12: Teilzonenplan «Festlegung Gewässerraum», Ausschnitt «Mühleweiher»

Bau- und Zonenreglement

Das rechtskräftige Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Meggen (Ausgabe Januar 2014) hält weitere planungsrechtliche und baupolizeiliche Bestimmungen zu den einzelnen Nutzungszonen fest. Auf eine Zitierung wird an dieser Stelle verzichtet.

6.4.5 Richtplan Radrouten, Fusswege, 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.

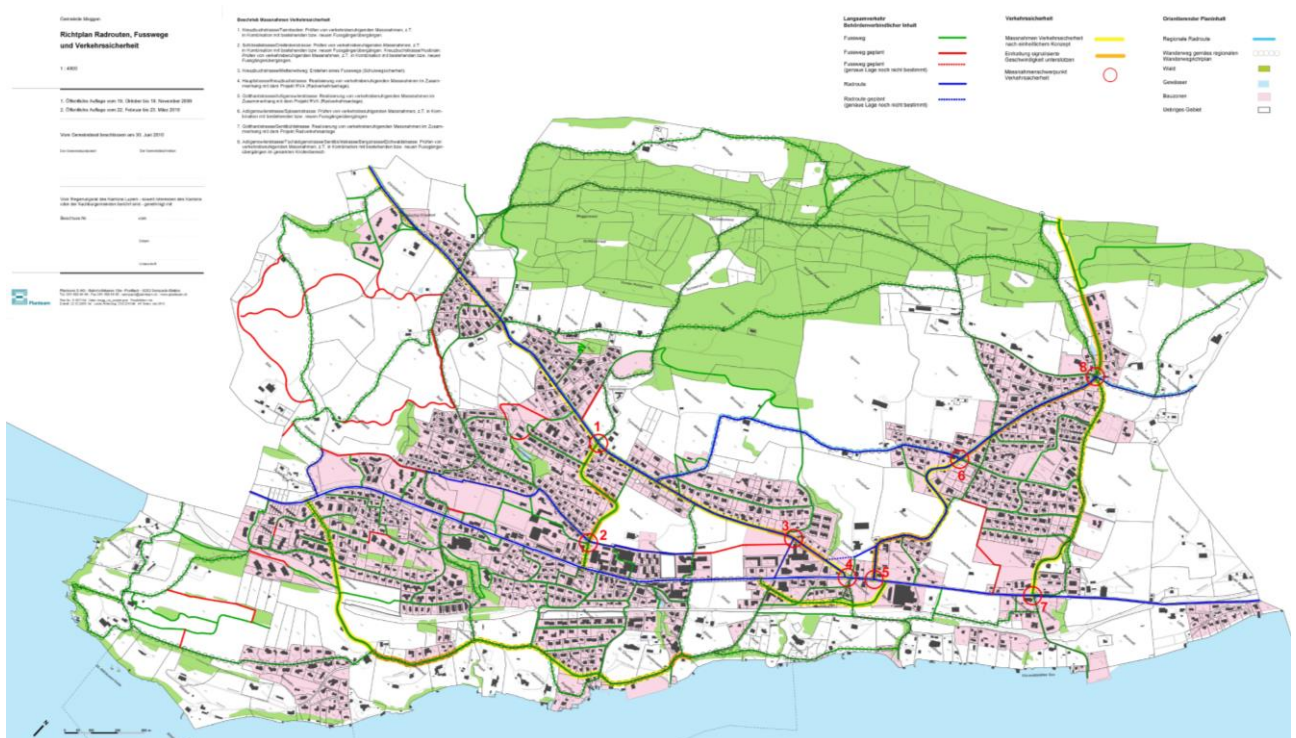


Abbildung 13: Kommunalen Richtplan «Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit», am 8. Februar 2011 vom Regierungsrat genehmigt

Der Bebauungsplan «Mühleweiher» sieht vor, dass die Anbindung an das bestehende (öffentliche) Fusswegnetz über den Bebauungsplanperimeter hinaus und an die Bushaltestelle «Kapelle» sicherzustellen sind. Konkret ist eine hindernisfreie öffentliche Fusswegverbindung von der Kantonsstrasse (Hauptstrasse) zur Werkgasse geplant. Des Weiteren wird via Mühleweiher (inkl. Zugang Dammweg) eine neue öffentliche Wegverbindung in Richtung Bahnhofstabelle «Meggen-Zentrum» beabsichtigt.

Daraufhin wurde im Rahmen der vorliegenden Planung der bestehende Richtplan «Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit» durch die Gemeinde geprüft. Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung besteht nun die Absicht, das bestehende Fusswegnetz im Gebiet «Mühleweiher» zu ergänzen und folglich den Richtplan an die neusten Erkenntnisse anzupassen.

7. Richtkonzepte «Architektur» und «Freiraum»

7.1 Einleitung und Erarbeitung

Die Richtkonzepte «Architektur» und «Freiraum» wurden von der toblergmür Architekten GmbH, Zürich und der ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich erarbeitet. Der Situationsplan «Freiraum» im Massstab 1:600, die Projektpläne aller Geschosse und die dazugehörigen Schnitte sind in Form eines separaten Plandossiers der vorliegenden Planung als begleitender Bestandteil beigelegt. Der Beschrieb des Konzepts kann den nachfolgenden Kapiteln entnommen werden.

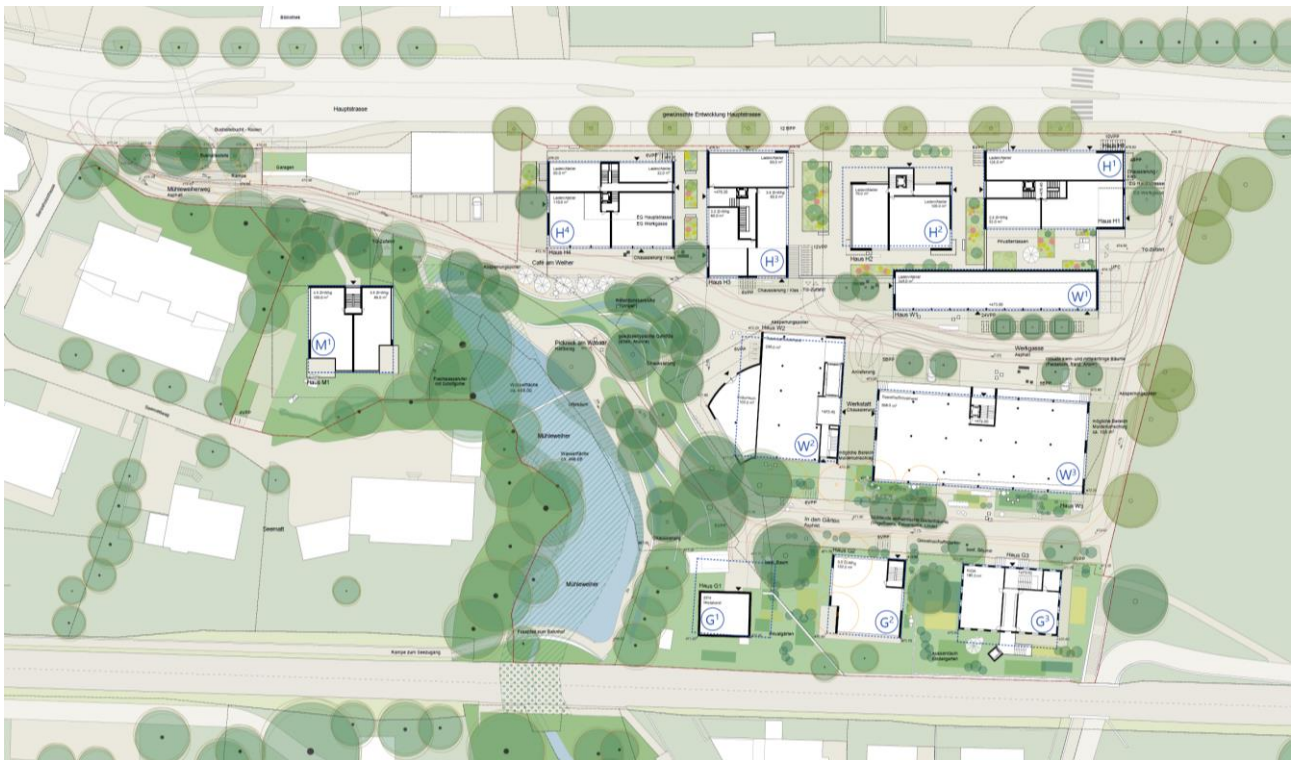


Abbildung 14: Situationsplan «Freiraum» der toblergmür Architekten GmbH, Zürich und der ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich | ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich | Stand vom 14. Februar 2023

7.2 Bebauungs- und Freiraumkonzept

Historie

Um den Mühleweiher etablierte sich in den letzten Jahrzehnten ein interessanter Nutzungsmix: Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung sowie der Kindergarten beleben den Ort. Im Umfeld von gepflegten Wohngebäuden, dem politischen und kommerziellen Gemeindezentrum, sowie der Schulanlage an der stark frequentierten Hauptstrasse ist das Areal im lokalen Umfeld bereits eine Besonderheit.

Der Weiher selbst ist durch die später mit steilen Böschungen eingebaute Strasse schlecht zugänglich, räumlich eingeeengt und eingewachsen. Dieses «Gründerbauwerk» des Areals, als Zeitzeuge der früh-industriellen Entwicklung schlummert heute abseits des Dorflebens. Die gemeinsame Weiterentwicklung des Areals mit allen Eigentümern ist eine grosse Chance für die einzelnen Liegenschaften aber auch für das öffentliche und gesellschaftliche Leben von Meggen.

Weiterentwicklung

Das Vorhandene ist hierbei die Grundlage für die sukzessive Weiterentwicklung. Eine Ordnung aus unterschiedlichen, hangparallelen Freiräumen, einem Freiraumgerüst, verknüpft das Gebiet in Zukunft mit dem Ortskern und dem Landschaftsraum am See. «Müheltobel» und «Mühleweiher» sind dabei das Herz dieses weiterentwickelten Ortes. Spezifisch genutzte, aber auch flexible Erdgeschosse entlang der **Hauptstrasse**, an der neuen **Werkgasse** sowie am **Mühleweiher** tragen zur Wahrnehmung des Areals als öffentlichen Begegnungsraum im Zentrum von Meggen bei. Die Vielfalt und Charakteristik dieser einzelnen Bereiche erzeugte unterschiedliche Milieus für gemeinsames Wohnen und Arbeiten. Die angestrebte Struktur des zukünftigen Quartiers, sowie die differenziert ausgebildeten Schwellenräume zwischen den Erdgeschossen und der Öffentlichkeit beleben die Räume. Interpretierbarkeit, verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten und eine flexible Zonierung zwischen öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen sind eine solide räumliche Basis für das zukünftige Leben und Arbeiten am Mühleweiher.

Die neue Werkgasse und der Mühleweiherweg werden mit Ausnahmen von grossen Transporten vom Durchfahrtsverkehr befreit. Die neue Werkgasse wird wie auch der Bereich «**In den Gärten**» von der Schulhausstrasse her erschlossen, der Mühleweiherweg ab der Hauptstrasse.

Ortsbauliche Setzung und Architektur

Die Situierung der verschiedenen Bauvolumen sowie deren Geometrie begünstigen unterschiedliche Wohnformen. Entsprechend der Vielfalt der möglichen Gebäude soll auch eine entsprechend abwechslungsreiche und durchmischte Bewohnerschaft angezogen werden. Ein ungezwungenes und unterschiedliche Lebensvorstellungen unterstützendes Wohn- und Arbeitsumfeld soll charakterisierend für den Mühleweiher werden. Durch den Erhalt und Ausbau der bestehenden Gewerbenutzungen bleibt der Charakter des Mühleweiherareals erhalten und stellt mit dem Miteinander von Wohn- und Gewerbenutzung eine Besonderheit in Meggen dar. Toleranz und gegenseitige Rücksichtnahme sind die Voraussetzung für ein funktionierendes Quartier, die Belohnung dafür ist ein aktives und durchmischtes Lebensumfeld, welches sich stetig wandeln und weiterentwickeln kann.

7.2.1 Teilbereich «Hauptstrasse»

Die Gebäude entlang der **Hauptstrasse** sind das Gesicht des Areals, die Gewerbelokale erhalten an dieser gut frequentierten Lage eine

angemessene Vorzone. Ein einheitliches Bepflanzungsthema bespielt sämtliche Gebäudevorzonen und verleiht dem Raum den notwendigen Zusammenhang und Grosszügigkeit.

Ausserhalb des Bebauungsplanperimeters «Mühleweiher» (Parzelle Nr. 210) fassen mögliche Baumreihen langfristig den weiten Strassenraum und trennen den Gehbereich vor den Geschäften vom motorisierten Verkehr ab. Unter den Bäumen besteht die konzeptionelle Absicht die bestehenden Kurzzeitparkplätze für die Kundschaft beizubehalten. Die Realisierung der Baumreihen ist von einigen Rahmenbedingungen (Aufhebung bestehende Ausfahrten im Endausbau des Areals, Koordination Verkehrsbetriebe Luzern und Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) bezüglich Bushaltestelle «Kapelle» und Kantonsstrasse) abhängig und liegt somit in ferner Zukunft. Die Planungshoheit liegt beim Kanton.

7.2.2 Teilbereich «Werkgasse»

Die neue **Werkgasse** ist beidseitig durch strassenseitige Fassaden funktional (Ateliers und Gewerberäume) und optisch auf den Strassenraum gefasst und liegt in der Verbindung zwischen Dorfzentrum und dem Mühleweg. Die Erdgeschosse erhalten Vorzonen, welche den jeweiligen Gebäudenutzungen als Dispositions- und Aufenthaltsflächen zur Verfügung stehen. Die Möblierung und Bespielung des Raumes entsteht durch die Nutzung. Die Werkgasse steht dem Quartier oder Meggen auch für grössere kulturelle Anlässe zur Verfügung. Die für das Gewerbe wichtigen Parkplätze sind paketweise in der Gasse angeordnet.

7.2.3 Teilbereich «In den Gärten»

Der Bereich «**In den Gärten**» hingegen ist ein ruhiger Ort des nachbarschaftlichen Austausches. Die Strasse ist nun eine verschmälerte Sackgasse und wird dadurch zum gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsort. Stellenweise wird der Erschliessungsraum ausgeweitet. Auf diesen Kiesflächen können Bänke, Tische, Spieleinrichtungen oder ein Brunnen zur gemeinsamen Nutzung installiert werden. Die Gärten und Aussenräume der Wohnhäuser, des Kindergartens und Erdgeschosswohnungen grenzen direkt an den ausgeweiteten Erschliessungsraum an. Wo möglich ist dieser Übergang durchlässig ausgebildet. Stellenweise können auch kleine Mietergärten oder ein gemeinsamer Gemüsegarten angelegt werden.

7.2.4 Teilbereich «Mühleweiher»

Der bestehende **Mühleweiher** wird zum öffentlichen Naturerlebnis und zum kleinen Park. Die angelegte Vegetation um das Gewässer erzeugt spannende Ein- und Ausblicke und verbindet den Bereich des stehenden Gewässers räumlich mit dem bestockten Bachtobel. Hochstauden und Wasserpflanzen etablieren sich auf gestuften Uferzonen und sind Lebensgrundlage für verschiedene Tierarten im Gewässerraum. Ausweitungen des Mühleweiherweges werden zum Belvedere und zum möglichen Standort für eine Aussengastronomie.

Der östliche Aufenthaltsplatz wird höher im Gelände platziert, wodurch dieser mit einem Gefälle von 6 % ab dem Bereich «In den Gärten» erreichbar wird. Der Damm des Weihers ist ab dem Aufenthaltsplatz ebenfalls über einen Weg mit 6 % Gefälle erreichbar. Eine mögliche Verlängerung des Weges bis an die Bahnstation wird angestrebt.

7.3 Erschliessungskonzept

Für den Bebauungsplan «Mühleweiher» wurde ein Erschliessungskonzept erarbeitet (siehe Richtkonzept «Freiraum», Plandossier). Dieses zeigt die Erschliessung für den motorisierten Verkehr (Nutzende Baubereiche, Besucher, Anlieferung, Ver- und Entsorgung, Notfalldienste) inkl. Parkierung, den Fuss- und Radverkehr sowie die Anlieferung, Entsorgung und Notfalldienste auf.

7.3.1 Motorisierter Verkehr

Das Areal wird heute mittels der u-förmigen Schulhausstrasse bzw. dem Mühleweiherweg erschlossen. Die Erschliessung ist an zwei Knoten mit der Kantonsstrasse, namentlich Hauptstrasse, an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Auf der Schulhausstrasse bzw. dem Mühleweiherweg gilt ein Tempo 30-Regime. Die Anlieferung der Gewerbebetriebe erfolgt momentan sowohl von der Schulhausstrasse als auch vom Mühleweiherweg her.

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt zukünftig hauptsächlich über die Schulhausstrasse bzw. die neue Werkgasse. Für den motorisierten Verkehr ist die Schulhausstrasse von der Kantonsstrasse nur bis zur neuen Werkgasse befahrbar; die Werkgasse selbst kann von der Schulhausstrasse bis etwa in die Mitte des Areals befahren werden. Die bisherige Zufahrt über den Mühleweiherweg bleibt bis zur Parzelle Nr. 318 (nicht Bestandteil des Bebauungsplans «Mühleweiher») ebenfalls bestehen. Die Durchfahrt zur Werkgasse bzw. Schulhausstrasse ist für den allgemeinen motorisierten Verkehr jedoch nicht mehr möglich. Die Parzelle Nr. 685 wird von Norden her über den Mühleweiherweg erschlossen.

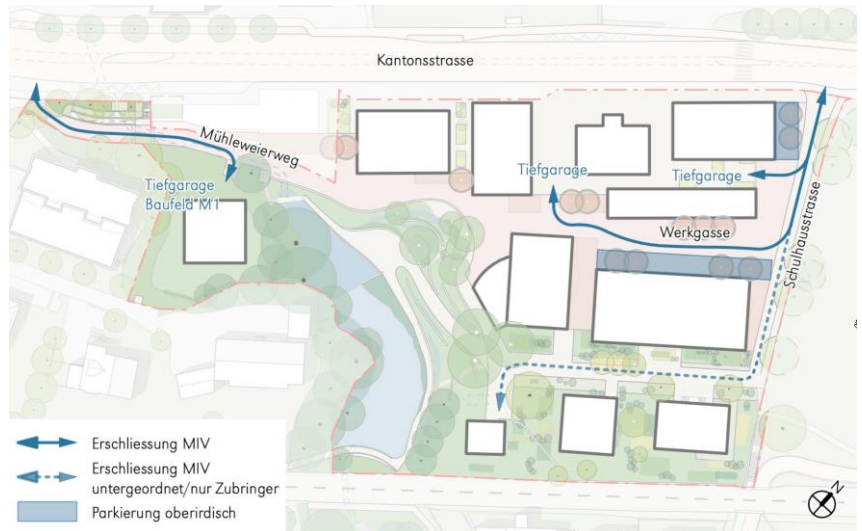


Abbildung 15: Erschliessungskonzept: Motorisierter Verkehr | Quelle: Verkehrsgutachten, TEAMverkehr.zug AG, Cham

Die Ein- und Ausfahrt zum oberen, grösseren Teil der unterirdischen Einstellhalle erfolgt ab der Schulhausstrasse. Die zweite Ein-/Ausfahrt befindet sich am westlichen Ende des öffentlich befahrbaren Teils der neuen Werkgasse. Öffentliche Autoabstellplätze für Besuchende und Kundschaft befinden sich oberirdisch im Teilbereich «Werkgasse», sowie direkt an der Kantonsstrasse (teilweise heute schon bestehend, ausserhalb des Bebauungsplanperimeters «Mühleweiher»).

Im Teilbereich «In den Gärten» wird die bestehende Schulhausstrasse im Sinne einer Begegnungszone redimensioniert. Ab Höhe der neuen Werkgasse ist das Befahren mit motorisierten Verkehrsmitteln nur soweit zulässig, wie es für die Notzufahrt (Feuerwehr, Krankenwagen), die Anlieferung und die Entsorgung erforderlich ist. Für das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Nr. 1238 soll bis zu dessen Neuüberbauung die Zufahrt für Berechtigte (nur Zubringer) zulässig sein.

7.3.2 Fuss- und Radverkehr

Bedingt durch die zentrale Lage und der unmittelbaren Nähe zu den bestehenden Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Bushaltestelle «Kappelle» und Bahnhofstabelle «Meggen-Zentrum») sind im Gebiet «Mühleweiher» attraktive und verkehrssichere Fuss- und Radwegverbindung abseits der Hauptstrasse anzubieten. Arealintern sind genügend direkte, komfortable und hindernisfreie Verbindungen sicherzustellen. Die Anbindung an das bestehende Fuss- und Radwegnetz über den Bebauungsplanperimeter hinaus ist zu gewährleisten.

Fussverkehr

Mit direkten und hindernisfreien Wegführungen wird das bestehende Fusswegnetz attraktiv erweitert. Von der Bushaltestelle «Kapelle» soll eine Rampe auf das Niveau des Mühleweiherwegs führen. Diese stellt eine hindernisfreie öffentliche Wegverbindung sicher und erschliesst die Teilbereiche «Werkgasse» und «In den Gärten». Besonders am Mühleweiher sollen attraktive Wege mit Sitzmöglichkeiten angeboten werden und die Aufenthaltsqualität erhöhen.

Des Weiteren besteht die planerische Absicht, das bestehende öffentliche Fusswegnetz ausserhalb des Bebauungsplanperimeters «Mühleweiher» zu ergänzen. Nördlich entlang der Bahngleise wird eine zusätzliche direkte und öffentliche Fusswegverbindung vom Mühleweiher zum Bahnhof «Meggen Zentrum» geplant. Die planungsrechtliche Festlegung und Umsetzung liegt im Ermessen der Gemeinde (z.B. Richtplan «Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit»).

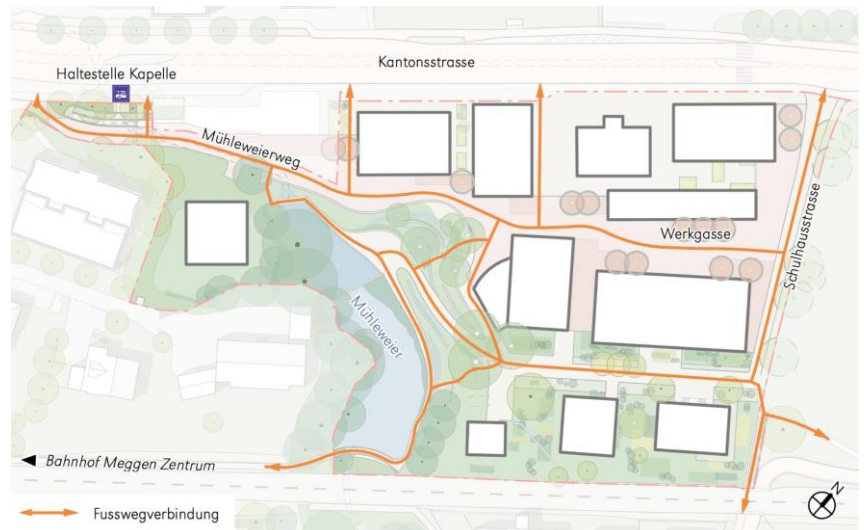


Abbildung 16: Erschliessungskonzept: Fussverkehr | Quelle: Verkehrsgutachten, TEAMverkehr.zug AG, Cham

Radverkehr

Die Schulhausstrasse und der Mühleweiherweg (Teilbereiche «Werkgasse» und «In den Gärten») sind für den Radverkehr hindernisfrei durchfahrbar. Die Kurzzeit-Veloabstellplätze sind sowohl entlang dieser Strassenräume, wie auch auf Niveau der Kantonsstrasse (Teilbereich «Hauptstrasse»), in der Nähe der Gebäudezugänge platziert. Die Zufahrt zu den Langzeitabstellplätzen im Untergeschoss erfolgt über die Ein-/Ausfahrt der Einstellhallen.

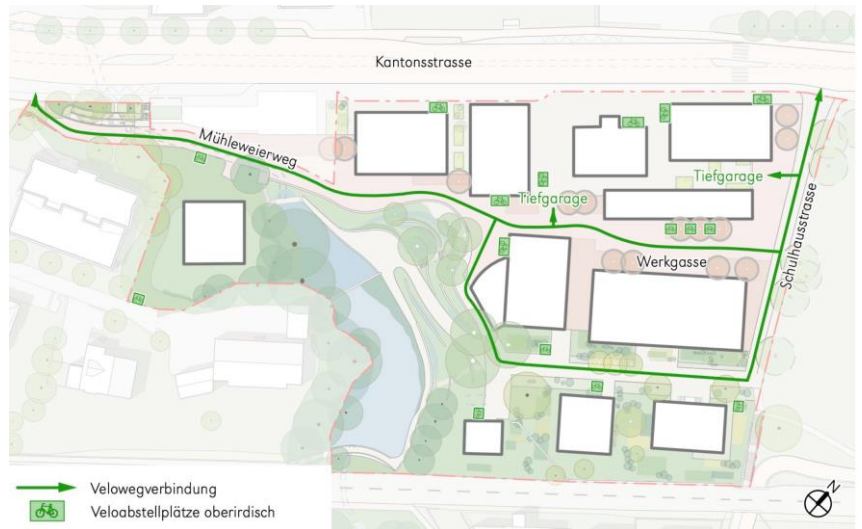


Abbildung 17: Erschliessungskonzept: Radverkehr | Quelle: Verkehrsgutachten, TEAMverkehr.zug AG, Cham

7.3.3 Anlieferung, Entsorgung und Notfalldienste

Für die Anlieferung, Entsorgung und Notfalldienste bleibt der Mühleweiherweg bzw. der Teilbereich «Werkgasse» weiterhin durchgehend befahrbar. Dadurch kann das ansässige Gewerbe auch mit grösseren Lastfahrzeugen ohne Wenden beliefert werden. Weiter sind für die Abholung der vorgesehenen Unterflur-Container durch die Entsorgungsdienste (REAL) grosse Fahrzeuge notwendig. Kleinere Fahrzeuge wie Lieferwagen sollen wie der motorisierte Verkehr in der neuen Werkgasse zu- und wegfahren. Für Fahrzeuge dieser Grösse wird in diesem Bereich eine Wendemöglichkeit freigehalten. Der südliche Abschnitt der Schulhausstrasse bzw. der Teilbereich «In den Gärten» wird untergeordnet weiterhin auch für die Anlieferung, Entsorgung und Notfalldienste bei Bedarf befahren werden können.

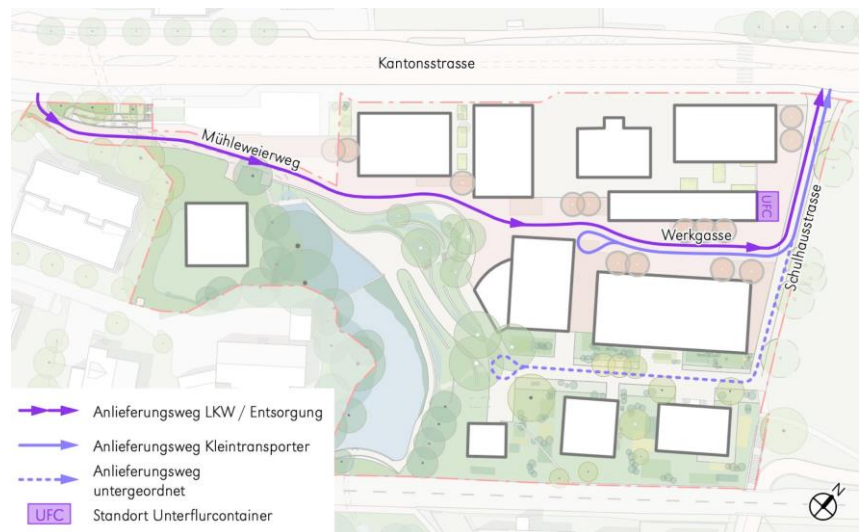


Abbildung 18: Erschliessungskonzept: Anlieferung und Verkehr | Quelle: Verkehrsgutachten, TEAMverkehr.zug AG, Cham

7.4 Retention

Das erste Gebot bei der Entwässerung von Areal- und Dachflächen ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort, beispielsweise in unmittelbar angrenzenden Grünflächen. Wo dies nicht möglich ist (Nachweis erforderlich), erfolgt die Retention mittels Rückhaltemassnahmen (Rückhalte- und Versickerungsbecken oder -rinnen, Drainagegräben, Sickergruben oder Schwemmflächen) und einer gedrosselten Einleitung des Wassers auf den natürlichen Wert in ein Oberflächengewässer; konkret in den Mühleweiher, bzw. den Mühlebach. Das einzuleitende Wasser muss zwingend vor der Einleitung in ein Oberflächengewässer retendiert werden, d.h. der Mühleweiher oder Mühlebach darf nicht als Retentionsbecken dienen.

Im Gebiet «Mühleweiher» sind die Freiraumbereiche, wo ausführbar, mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten. Der Anteil an versiegelten Flächen ist möglichst klein zu halten. Flachdächer, die nicht als Terrasse oder für die Energiegewinnung genutzt werden, sind als Retentionsflächen auszubilden.

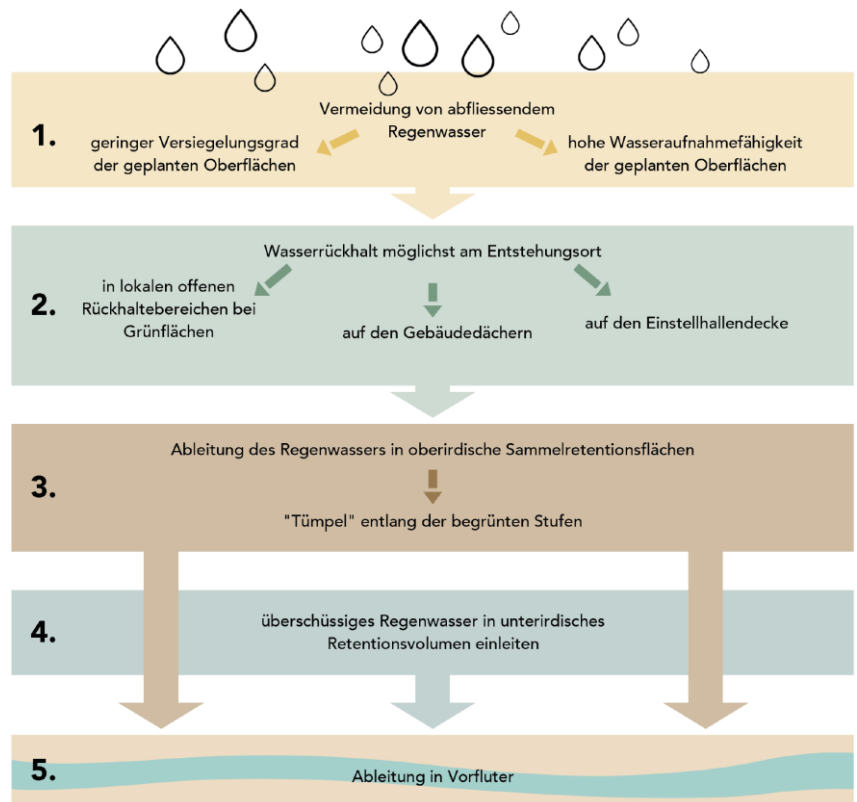


Abbildung 19: Richtkonzept «Freiraum», Prinzip Wasser-Management | Quelle: toblergmür Architekten GmbH, Zürich und der ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich

7.5 Spielflächennachweis

Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind gemäss § 158 PBG genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Sie sind ihrem Zweck dauernd zu erhalten. Die Grösse der Spielplätze und der Freizeitanlagen beträgt gemäss § 158 Abs. 2 PBG mindestens 15 m² pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist.

Die Spiel- und Freizeitflächen wurden gemäss § 158 PBG berechnet (72 Whg. x 15 m² = 1'080 m²). Das Richtkonzept «Freiraum» zeigt auf, dass ausreichende Spiel- und Freizeitflächen vorhanden sind. Deren definitive Ausführung (genaue Lage und Grösse) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

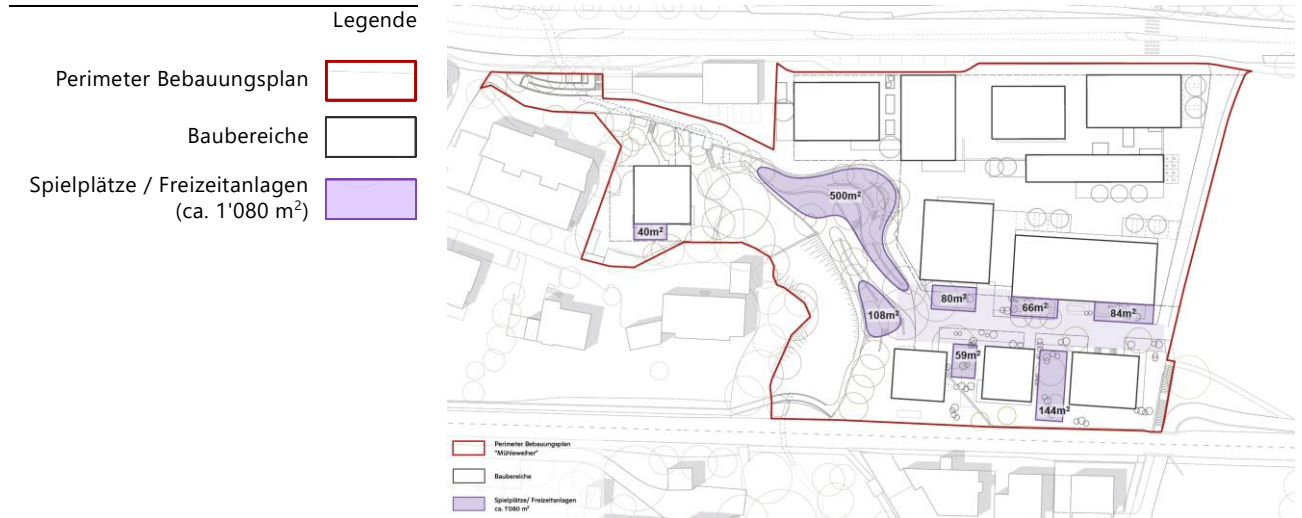


Abbildung 20: Richtkonzept «Freiraum», Spielflächennachweis | Quelle: toblergmür Architekten GmbH, Zürich und der ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich

8. Weitere relevante Fachgutachten

8.1 Lärmgutachten

Für das Lärmgutachten wurde die Sinus AG aus Sempach-Station beauftragt. Nachfolgend werden die Erkenntnisse des Lärmschutz-Nachweises vom 4. Mai 2022 aufgeführt.

Generelle Anforderungen

Für die Lärmbeurteilung gelten unterschiedliche Anforderungen. Einerseits ist das Projekt selbst eine neue lärm erzeugende Anlage (Einstellhalle, Aussenparkplätze, ev. neue Anlieferung resp. neue Gewerbenutzung), welche bei den eigenen Gebäuden und auf den Nachbargrundstücken zu keinen Grenzwertüberschreitungen führen darf (Beurteilung Industrie- und Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV). Andererseits wird das Bebauungsplangebiet massgebend durch den Verkehrslärm der Luzernerstrasse (Kantonsstrasse) mit Lärmimmissionen belastet.

Massgebende Lärmempfindlichkeitsstufe

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Meggen befinden sich die Parzellen innerhalb des Bebauungsplangebiets in der Wohn- und Geschäftszone (WG-3), der Zone für öffentliche Zwecke Nr. 15 (öZ) und der Arbeitszone (Ar), alle der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet, sowie der Wohnzone c (W2-c) und der Zone für öffentliche Zwecke Nr. 8, beide der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.

8.1.1 Anforderungen Lärmschutz (USG und LSV)

Strassenlärm

Das Gebiet «Mühleweiher» ist bereits heute überbaut und gilt im umweltrechtlichen Sinne als erschlossen. Folglich kommt bei der Beurteilung der Lärmimmissionen die Bestimmungen von Art. 22 USG sowie Art. 31 LSV (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte) zur Anwendung.

Industrie- und Gewerbelärm

Für die Beurteilung der Parkieranlagen gelten die Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm gemäss Anhang 6 LSV. Da es sich um eine neue Anlage handelt, kommt bei der Beurteilung der Lärmimmissionen Art. 25 USG sowie Art. 7 LSV (Einhaltung der Planungswerte) zur Anwendung.

8.1.2 Resultate Lärmschutz

Strassenlärm

Der massgebende Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe (ES) III von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Wohnräume kann an der strassenseitigen Fassade ohne Massnahmen nicht überall eingehalten werden.

Erdgeschoss (EG)

Der massgebende Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe (ES) III für Gewerbenutzungen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts kann im EG bei allen Fenstern eingehalten werden. Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung sind erfüllt.

Obergeschosse (OG)

Der massgebende Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe (ES) III für Gewerbenutzungen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts kann in den Obergeschossen bei allen Fenstern eingehalten werden.

Der massgebende Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe (ES) III für Wohnnutzungen von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts kann an der Strassenfassade nicht eingehalten werden. Die zukünftigen Wohnräume können aber so angeordnet werden, dass alle über ein zum Lüften geeignetes Fenster an der Seitenfassade oder zu einer Loggia hin verfügen bei welchen der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann. Für die Fenster zur Strasse mit überschrittenem IGW kann ein Gesuch um Erleichterung nach Art. 31 LSV gestellt werden.

Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung sind unter Berücksichtigung der entsprechenden Anordnung der Räume und unter der Voraussetzung der Zustimmung durch die kantonale Vollzugsbehörde erfüllt.

Industrie- und Gewerbelärm

Der massgebende Planungswert der Empfindlichkeitsstufe (ES) III von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts kann bei den eigenen wie benachbarten Gebäuden eingehalten werden. Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung sind erfüllt.

8.2 Verkehrsgutachten

Für das Verkehrsgutachten wurde die TEAMverkehr.zug AG aus Cham beauftragt. Nachfolgend werden die Erkenntnisse des Verkehrsgutachtens vom 18. November 2022 aufgeführt.

Erschliessung

Das Gebiet «Mühleweiher» ist dank seiner Lage im Zentrum von Meggen durch alle Verkehrsmittel gut erschlossen. Der Standort direkt an der Kantonsstrasse als regionale Hauptverbindung bedeutet eine komfortable Erschliessung für den motorisierten Verkehr. Die öffentliche Verkehrsanbindung (ÖV) ist mit der Nähe zur Bahnhaltestelle «Meggen-Zentrum», sowie der direkt anliegenden Bushaltestelle «Kapelle» sehr gut. Für den Radverkehr besteht mit der kantonalen Route entlang der Kantonsstrasse eine direkte und schnelle Verbindung in Richtung Luzern. Für den Fussverkehr gibt es dank der zentralen Lage ein dichtes Netz an Wegen, die Erreichbarkeit von Nutzungen des alltäglichen Bedarfs zu Fuss ist sehr gut.

Leistungsbeurteilung

Das Verkehrsgutachten kommt bezüglich Leistungsbeurteilung zum Schluss, dass der erzeugte Verkehr der zukünftigen Nutzungen im Bebauungsplan «Mühleweiher» keinen erheblichen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Kantonsstrasse und den übergeordneten Verkehrsstrom mit sich bringt. An beiden Anschlussstellen ist die Verkehrsqualität im Betriebszustand 2030 auch in der verkehrstarken Abendspitzenstunde sehr gut. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Kantonsstrasse sind mit kurzen Wartezeiten für einbiegende Fahrzeuge zu rechnen, jedoch entstehen keine langen Rückstaus auf den Erschliessungsstrassen Mühleweiherweg und Schulhausstrasse.»

8.3 Technischer Bericht Retention

Für die Abklärungen bezüglich Retention wurde die Emch+Berger WSB AG aus Emmenbrücke beauftragt. Nachfolgend werden die Erkenntnisse des technischen Berichts vom 4. Mai 2022 aufgeführt.

Versickerung

Gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung ist die Versickerung die erste Priorität beim Umgang mit dem Regenwasser. Dabei wird eine oberflächliche Versickerung über eine belebte Bodenschicht angestrebt. Gemäss der Versickerungskarte aus dem Zustandsbericht des GEP-Meggen ist im Überbauungsgebiet eine Versickerung schlecht resp. nicht möglich. Dies, wenn das Regenwasser gefasst wird und anschliessend wieder versickert werden soll (technische oder natürliche Versickerungsanlagen).

Versickerungsanlagen und die Versickerungsleistungen sind zum gegebenen Zeitpunkt im Einzelfall spezifisch mit einem Geologen abzuklären. Die Felsoberfläche bzw. der Felsverlauf ist im Bebauungsplangebiet «Mühleweiher» nicht bekannt. Im Bereich des Mühleweihers sind Felsaufschlüsse an der Oberfläche zu finden. Die unterliegenden Liegenschaften sind vor zusätzlichen austretendem Hangwasser zu schützen.

Es sind flächige und natürliche Versickerungen anzustreben (z.B. Entwässerung über die Schulter in Rabatten, Parkplätzen mit Verbundsteinen, Kieswege).

Retentionsvolumen

Für das benötigte Retentionsvolumen ist ein entsprechendes Volumen zur Verfügung zu stellen, wobei der Mühleweiher nicht als Retentionsvolumen verwendet werden darf. Soweit als möglich sind retendierte Dachflächen sowie flächige Versickerungen anzustreben. Die Abmessungen mit dem entsprechenden Volumen sowie die genaue Lage des Retentionsbauwerk sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

9. Anpassungen in der Nutzungsplanung

9.1 Abstimmung mit der Gesamtrevision

Bis Ende 2023 müssen die Gemeinden des Kantons Luzern ihre Ortsplanungen an die geänderten übergeordneten raumplanerischen Gesetzgebungen anpassen. Des Weiteren sollen bis dann die Baubegriffe und Messweisen an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst werden.

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung führt die Gemeinde Meggen aktuell – parallel zur vorliegenden Teilrevision Ortsplanung und der Erarbeitung des Bebauungsplans «Mühleweiher» – die Überarbeitung ihre Nutzungsplanung aus dem Jahr 2010 durch, um die neusten Erkenntnisse aus der Raumplanung (RPG) mit Vorgaben von Bund und Kanton umzusetzen. Die zum Bebauungsplan «Mühleweiher» gehörenden Sonderbauvorschriften sind so formuliert, dass der Bebauungsplan «Mühleweiher» auch nach der Genehmigung des revidierten BZR der Gemeinde Meggen baurechtlich funktioniert und ohne Änderung rechtskräftig bleibt.

Um eine zeitnahe Weiterentwicklung und Realisierung im Gebiet «Mühleweiher» zu ermöglichen, wird die rechtliche Verankerung des Ergebnisses aus der Testplanung «Mühleweiher» mittels eines Bebauungsplans gemäss § 65 ff. PBG unabhängig von der Gesamtrevision Ortsplanung und in einem vorgezogenen Verfahren (Teilrevision Ortsplanung mit Teileränderung des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements) durchgeführt. Zu einem späteren Zeitpunkt wird die vorliegende Änderung, die voraussichtlich vor dem Abschluss der Gesamtrevision in Kraft tritt, in die neue baurechtliche Grundordnung der Gemeinde überführt. Die beiden Verfahren sind aufeinander abgestimmt.

9.2 Anpassungen im Zonenplan

Die mit der Teilzonenplanänderung beabsichtigte Umzonung umfasst eine Landfläche von gesamthaft 11'495 m². Diese soll von der rechtskräftigen 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone WG-3, ES III (Parzellen Nrn. 319, 320, 440 und 685), der 2-geschossigen 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 werden. 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.

Im rechtskräftigen Zonenplan werden die Naturobjekte, wie beispielsweise die markanten Einzelbäume, festgelegt. Ergänzend zu den bereits bestehenden Gehölzen wird im Gebiet «Mühleweiher» beabsichtigt, die bestehende Linde auf der Parzelle Nr. 323 neu als markanten und geschützten Einzelbaum im Zonenplan verbindlich aufzunehmen. Für diesen gelten die bestehenden Bestimmungen gemäss § 22 BZR.

Alle Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind gemäss der Verordnung zum Schutze der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen, erlassen vom Regierungsrat des Kantons Luzern am 19. Dezember 1989, geschützt. Im Zonenplan der Teiländerung werden die bestehenden Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen orientierend dargestellt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Änderung im Zonenplan der Gemeinde Meggen auf.

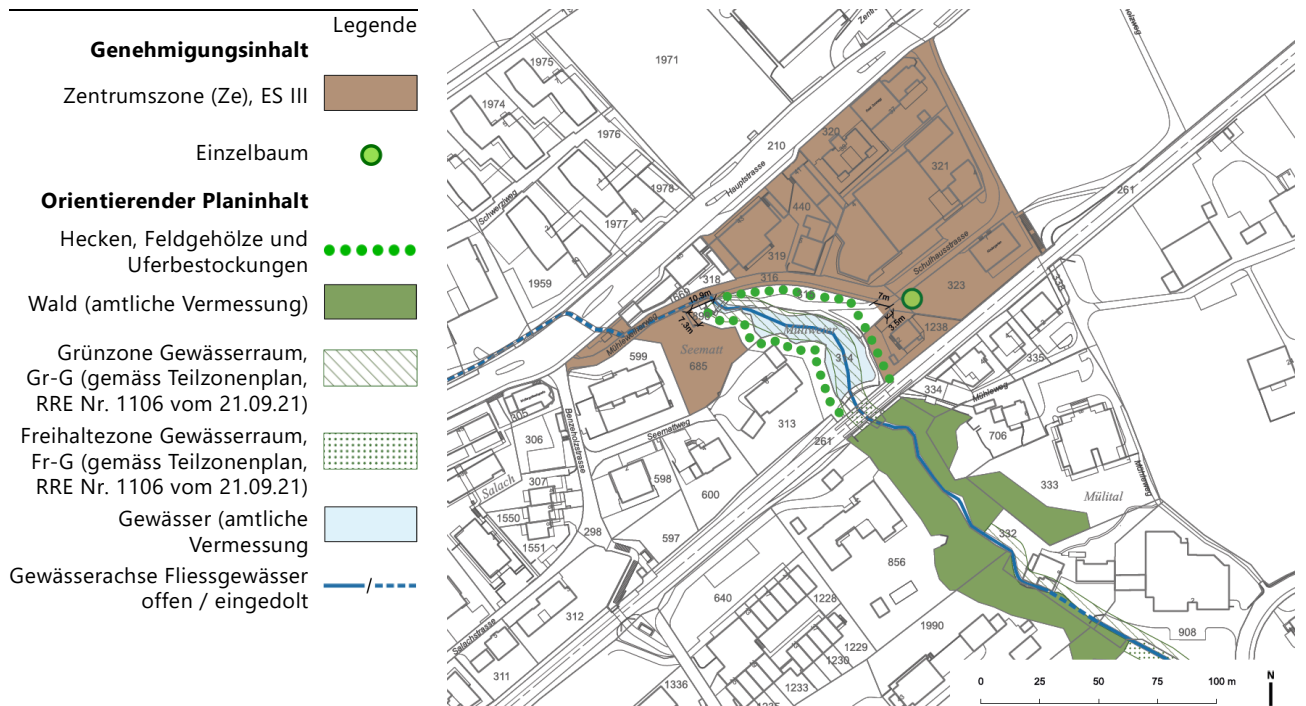


Abbildung 21: Teiländerung Zonenplan im Gebiet «Mühleweiher», Umzonung in die Zentrumszone (Ze) | Stand vom 23. Februar 2023

9.2.1 Zuordnungstabelle Datenmodell

Gemäss der Zuordnungstabelle entsprechen die Änderungen im Zonenplan folgenden Zonentypen:

Zonentyp Kanton	Code B	Zonentyp_Bez Gemeinde	Paragraf (BZR)	Empfindlichkeitsstufe (ES)
Weitere Kern- oder Dorfzone	212	Zentrumszone (Ze)	§ 7a	III

Tabelle 3: GIS-Zuordnungstabelle, Angaben zum Datenmodell Nutzungsplanung

Die Umwandlung der digitalen Daten in das neue Datenmodell des Kantons erfolgt erst mit der Gesamtrevision der Ortsplanung.

9.3 Anpassungen im Bau- und Zonenreglement

9.3.1 Rechtliche Verankerung

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Meggen (Ausgabe November 2021) wird wie folgt angepasst resp. ergänzt (Änderungen in blau):

§ 2 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutz-Verordnung eingeteilt:

Bauzonen		ES	
[...]	[...]	[...]	[...]
b)	Gemischte Zonen		
	3-geschossige Wohn-/Geschäftszone	WG-3	III
	Kernzone	Ke	III
	Zentrumszone	Ze	III
[...]	[...]	[...]	[...]

§ 7a Zentrumszone Ze

¹ Die Zentrumszone dient dem Erhalt, der Erneuerung und der Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung an zentralen Lagen.

² 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.

³ Gebäudevolumen, Gebäudeformen und Umgebungsgestaltung haben sich gut ins Orts- und Strassenbild einzugliedern. Die geschlossene Bauweise ist nur im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen zulässig.

⁴ 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 sind in erster Bautiefe keine auf die Strasse orientierten Wohnungen gestattet.

⁵ Entlang der Kantonsstrasse gilt in erster Bautiefe das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain.

⁶ Es gilt zusätzlich Folgendes:

a)	Firsthöhe	14.50 m
b)	Grenzabstand	4.00 m* / 5.00 m
	* Grenzabstand in erster Bautiefe bis max. 30.00 m im Bereich Kantonsstrasse.	

c)	Nutzung	Die Gemeinde legt mit den Bebauungsplänen «Luzernerstrasse» und «Mühleweiher» die zulässige Nutzung unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen fest.
d)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III

⁷ Bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung der Bauten und Anlagen kann die Gemeinde in der Zentrumszone bei Vorliegen von Bebauungsplänen, ab einer Richtgrösse von 3'000 m² Arealfläche, bis zu 6.00 m höhere Firsthöhen gewähren. In der Zentrumszone sind Bebauungspläne mit solchen Abweichungen auf der Grundlage eines Qualitätsverfahrens mit wenigstens drei beurteilbaren Projektentwürfen von voneinander unabhängigen Verfassern zu erarbeiten.

§ 11 Zone für öffentliche Zwecke öZ

¹ Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.

² Diese Zone umfasst auch allgemeine Nutzungen, wie z.B. Toilettenanlagen, Entsorgungsstationen, Bushaltekabine, Parkplätze usw., die nachfolgend nicht einzeln aufgeführt sind.

³ Die Zone für öffentliche Zwecke wird folgenden Nutzungen zugeführt und ist im Zonenplan gebietsweise wie nachstehend nummeriert:

- [...]
- [...]
- Zone 8 Altschulhaus:
Schul-, Spiel- und Freizeitanlagen, Entsorgungsanlagen
- [...]
- [...]

9.3.2 Erläuterungen

Zentrumszone (Ze)

Bereits der Masterplan «Meggen Zentrum» und das kommunale Siedlungsleitbild sehen vor, der Entwicklung entlang der Kantonsstrasse spezielle Aufmerksamkeit zu schenken, insbesondere bezüglich der Nutzungen und der gesamtheitlichen Gestaltung der (Strassen-) Räume. Die Gebiete entlang der Kantonsstrasse, welche gemäss Masterplan «Meggen Zentrum» den Entwicklungsschwerpunkt bilden und heute planungsrechtlich mehrheitlich der Wohn- und Geschäftszone zugewiesen sind, sollen im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung in die neue Zentrumszone (Ze) umgezont werden.

Die Zentrumszone im Gebiet «Mühleweiher» dient der massvollen Verdichtung entlang der Kantonsstrasse. Sie verfügt daher über keine fixe Nutzungsdichte. Stattdessen ist ortsbaulich durch die Gemeinde mit dem Bebauungsplan «Mühleweiher» zu definieren, welche Dichte im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen möglich ist. So wird ermöglicht, dass spezifisch auf die Entwicklung einzelner Bauvorhaben das richtige Nutzungsmass festgelegt werden kann.

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. Dies gilt allerdings nur für die erste Bautiefe.

Bis zur Genehmigung der Gesamtrevision Ortsplanung wird für das Gebiet «Mühleweiher» in den Bestimmungen der Zentrumszone eine maximale Firsthöhe von 14.5 m festgelegt, wobei entlang der Kantonsstrasse in erster Bautiefe das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain gilt. Sobald das revidierte Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Meggen Rechtskraft erlangt, gelten die Höhenmasse der talseitigen Fassadenhöhe und Gesamthöhe (siehe Kapitel 9.1). Entlang der Kantonsstrasse sind die Grundstücksgrössen in einer ersten Bautiefe sehr heterogen; dies gilt auch für das Gebiet «Mühleweiher». Folglich wird in einer ersten Bautiefe (bis max. 30.0 m) der Grenzabstand gegenüber den benachbarten Bauparzellen auf 4.0 m festgelegt. Im Übrigen gilt ein Abstand von 5.0 m.

Die Zentrumszone ist eine neue Zone, die sich gegenüber der Wohn- und Geschäftszone darin unterscheidet, dass die Gemeinde bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung in Bebauungsplänen, ab einer Richtgrösse von 3'000 m² Arealfläche, bis zu 6.0 m höhere Firsthöhen gewähren kann. In der Zentrumszone sind Bebauungspläne mit solchen Abweichungen auf der Grundlage eines Qualitätsverfahrens mit wenigstens drei beurteilbaren Projektentwürfen von voneinander unabhängigen Verfassern zu erarbeiten.

Infolge des durchgeführten Qualitätsverfahrens (siehe Kapitel 6.4.3) und der baurechtlichen Verankerung der Ergebnisse aus der Testplanung «Mühleweiher» mittels eines Bebauungsplans gemäss § 65 ff. PBG (inkl. Richtkonzepte «Architektur» und «Freiraum») werden die qualitativen Anforderungen erfüllt, um höhere Firsthöhen durch die Gemeinde zu gewähren. Mit einer Arealfläche von 13'444 m² (1.34 ha) gilt auch das quantitative Kriterium als erfüllt. Folglich sind innerhalb des Perimeters «Mühleweiher» Bauten von bis zu 20.0 m, gemessen ab dem Niveau des angrenzenden Trottoirs, zulässig.

Zone für öffentliche Zwecke, Zone 8

Bei der Zone für öffentliche Zwecke (öZ), Zone 8, Altschulhaus (ES II) handelt es sich um eine Zone nach § 48 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG). Sie dient der Erfüllung vorhandener und voraussehbarer öffentlicher Aufgaben. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und die das Bau- und Zonenreglement in § 11 Abs. 3 für die betreffende Zone konkret vorsieht. Bestehende zonenfremde Bauten und

Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis das Areal für Aufgaben im öffentlichen Interesse beansprucht werden.

Die bestehende Zone Nr. 8 «Altschulhaus» dient Schul-, Spiel- und Freizeitanlagen sowie Entsorgungsanlagen. Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung des Zonenplans wird beabsichtigt, die Zone für öffentliche Zwecke öZ, ES II (Parzelle Nr. 323) in die Zentrumszone (Ze), ES III umzuzonen. Folglich kann im BZR die Zone Nr. 8 «Altschulhaus» ersatzlos aufgehoben werden. In der Zentrumszone (Ze), ES III sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (z.B. Kindergarten) zulässig.

10. Bebauungsplan «Mühleweiher»

10.1 Situationsplan (1:500)

Der Bebauungsplan «Mühleweiher» besteht aus dem Situationsplan 1:500 mit den Genehmigungs- und Orientierungsinhalten, den dazugehörigen Sonderbauvorschriften (SBV) sowie dem vorliegenden Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

Der Situationsplan zeigt plangrafisch den Wirkungsbereich des Bebauungsplans «Mühleweiher» (Perimeter), die Dimension der bebaubaren Baubereiche (inkl. Passerelle, Pflichtbaulinie, Firstrichtung), die Freiraumbereiche sowie die Umgebungsgestaltung (Bepflanzung) auf.



Abbildung 22: Bebauungsplan «Mühleweiher»: Situationsplan 1:500 | Stand vom 23. Februar 2023

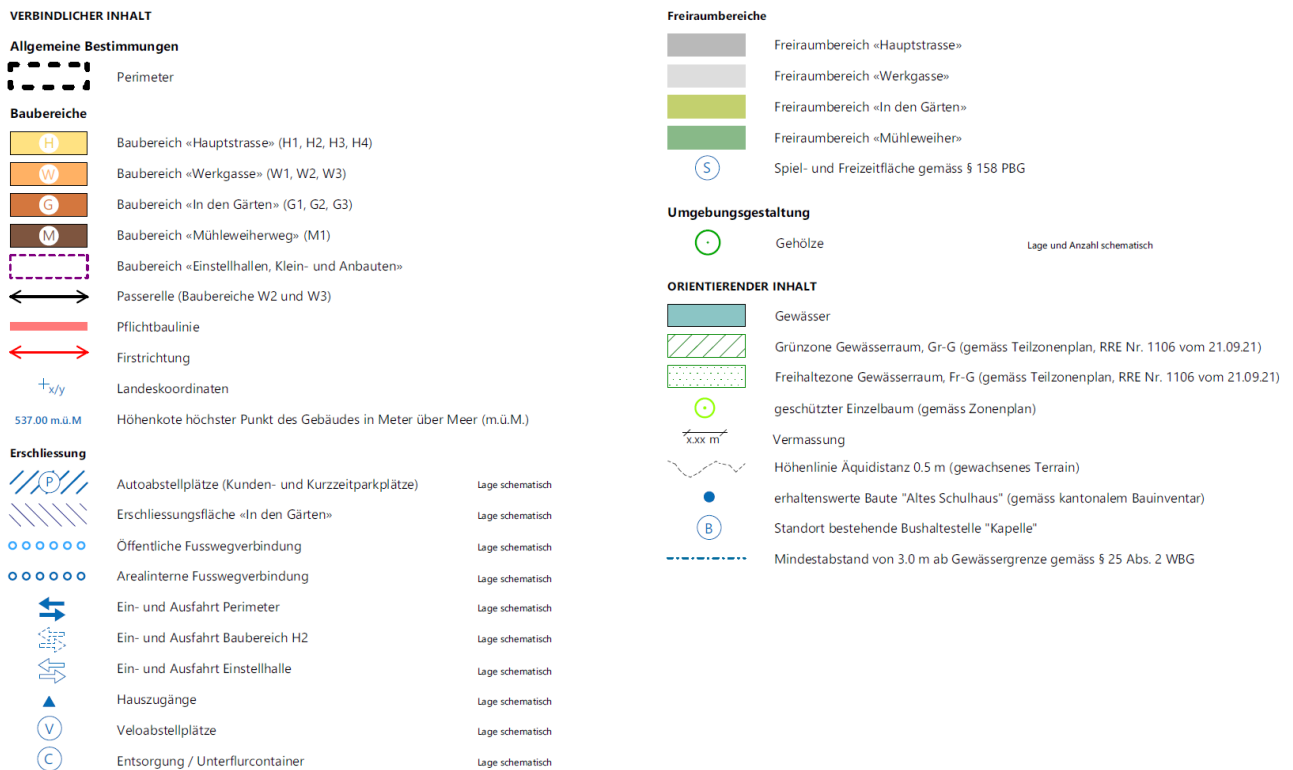


Abbildung 23: Bebauungsplan «Mühleweiher»: Situationsplan 1:500, Legende | Stand vom 23. Februar 2023

10.2 Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan «Mühleweiher» gliedern sich in sieben Hauptkapitel, welche nachfolgend erläutert werden:

10.2.1 Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die vom Beurteilungsgremium zur Weitbearbeitung empfohlene Projektstudie der Testplanung «Mühleweiher» (SIA 143: 2009) gemäss Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 19. Januar 2021 und das daraus abgeleitete Richtkonzept der toblergmür Architekten GmbH, Zürich und der ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich gesichert.

Die vorliegende Planung ermöglicht eine unter sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten tragfähige und zukunftsweisende Entwicklung des Planungssperimeters. Der Bebauungsplan schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer qualitätsvollen Überbauung des Areals mit einer hohen Aussenraumqualität. Des Weiteren wird im vorliegenden Bebauungsplan auf eine auf gute klimatische Verhältnisse ausgerichtete Umgebungsgestaltung und Bauweise, insbesondere bezüglich Bepflanzung, Materialisierung und Versiegelung geachtet und eine effiziente Nutzung der Energie gefordert.

Art. 2 Perimeter	Der Bebauungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.
Art. 3 Bestandteile	<p>Der Bebauungsplan setzt sich aus verbindlichen, wegleitenden und orientierenden Bestandteilen zusammen.</p> <p>Verbindliche Bestandteile sind der Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften. Wegleitende Bestandteile der Planung bilden die beiden Richtkonzepte «Architektur» der toblergmür Architekten GmbH, Zürich und «Freiraum» der ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich. Orientierende Bestandteile des Bebauungsplans sind der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV, der Schlussbericht des Beurteilungsgremiums, das Lärmgutachten und Verkehrsgutachten sowie der technische Bericht Retention.</p> <p>Soweit die Sonderbauvorschriften davon nicht abweichen, gelten übergeordnet die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Meggen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.</p>
Art. 4 Bedeutung Richtkonzept	<p>In Art. 4 SBV wird die Bedeutung der Richtkonzepte «Architektur» und «Freiraum» beschrieben. Die Richtkonzepte haben insbesondere bezüglich des generellen ortsbaulichen Ansatzes, die Elemente und Ausprägung der Umgebungsgestaltung, die generelle Art der Pflanzung und Verteilung der befestigten und bepflanzten Flächen, die Gestaltung des Übergangs zur angrenzenden Bebauung, das generelle Erschliessungskonzept für den motorisierten Verkehr sowie das hindernisfreie Erschliessungskonzept für den Fuss- und Radverkehr wegleitenden Charakter. Abweichungen gegenüber den Richtkonzepten sind zulässig, wenn die Abweichungen die Qualitäten der Konzepte nicht mindern.</p> <p>Die dargestellten Abmessungen und die Lage der Bauten sind rein orientierend. Massgebend für das zulässige Bauvolumen sind insbesondere die Baubereiche mit den entsprechenden Höhenkoten sowie die bestehenden Bauten ausserhalb der Baubereiche.</p>

10.2.2 Art und Mass der baulichen Nutzung

Art. 5 Baubereiche	Die Baubereiche sichern die Positionierung der Baukörper gemäss Richtkonzept «Architektur» der toblergmür Architekten GmbH, Zürich. Im Situationsplan 1:500 werden die Baubereiche H (Hauptstrasse), M (Mühleweiherweg), W (Werkgasse) und G (In den Gärten) dargestellt. Diese geben die Lage an, in welcher oberirdische Hauptbauten erstellt werden können. Oberirdische Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Gegenüber dem Richtkonzept «Architektur» weisen die Baubereiche im Situationsplan 1:500 keine Toleranz auf, um die ortsbauliche Qualität durch die Stellung und Volumina der einzelnen Baukörper zu sichern. Die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände für oberirdische Bauten
--------------------	---

gemäss PBG und StrG sind einzuhalten, sofern diese nicht durch Baubereiche gemäss § 30 Abs. 4 PBG geregelt sind.

Vorspringende Gebäudeteile dürfen über die Baubereiche oder die Pflichtbaulinie hinausragen. Im Grundsatz ragen sie höchstens bis zu 1.5 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Zulässig sind nur dem Aufenthalt dienenden Aussengeschossflächen (z.B. Balkon). Wo vorspringende Gebäudeteile im Freiraumbereich «Werkgasse» in Verkehrsflächen hineinragen, haben sie eine lichte Durchfahrtshöhe von 4.5 m einzuhalten, damit die Verkehrser-schliessung gewährleistet bleibt. Zusätzlich gilt

- a) Aussengeschossflächen dürfen, mit Ausnahme des Baubereichs W1 (Werkgasse), in allen Baubereichen jeweils die südöstlichen Baubereichsränder auf deren gesamten Länge um max. 2.00 m überschreiten.
- b) Um den Warenumschlag unter Berücksichtigung der Witterungsverhältnisse gewährleisten zu können, darf der nordwestliche Baubereichsrand W3 (Werkgasse) zusätzlich auf dessen gesamten Länge mit einer überdachten Anlieferungsrampe um max. 2.50 m überschritten werden.
- c) Der Baubereich W1 (Werkgasse) darf nur mit einem Vordach überschritten werden. Dieses darf auf der gesamten Länge den südöstlichen Baubereichsrand um max. 2.00 m überschreiten.

Für die Baubereiche H (Hauptstrasse), M (Mühleweiherweg) und W (Werkgasse) dürfen aus ortsbaulichen Überlegungen Einstellhallen gemäss § 13a PBV mit Nebenräumen und Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG nur in dem im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Baubereich «Einstellhallen, Klein- und Anbauten» realisiert werden. Ausserhalb des Freiraumbereichs «Hauptstrasse» darf die Einstellhalle optisch nicht in Erscheinung treten. Für die Baubereiche G (In den Gärten) und im Freiraumbereich «Mühleweiher» sind Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, wenn diese gut gestaltet sind und sich ins Richtkonzept «Freiraum» eingliedern.

Art. 6 Pflichtbaulinie

Mit den Pflichtbaulinien wird entlang der Kantonsstrasse, der Schulhausstrasse und der Werkgasse die ortsbauliche Setzung der Hauptbauten gesichert. Alle Bauten der Baubereiche H1 bis H4 (Hauptstrasse) sind mit mindestens 80 % ihrer entsprechenden Fassade auf diese Baulinie zu setzen.

Art. 7 Art und Mass der Nutzung

Die zulässige Art der Nutzung richtet sich nach den Zonenbestimmungen der neu geschaffenen Zentrumszone (siehe Kapitel 9.3.1). Grundsätzlich sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Kultur und Freizeit sowie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig. In den

Baubereichen H (Hauptstrasse) und W (Werkgasse) sind jedoch einzelne Nutzungseinschränkungen vorgesehen, denn im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse und der neuen Werkgasse werden publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen. So sind beispielsweise bei den Baubereichen H1 bis H4 im Geschoss auf Niveau Kantonsstrasse keine auf die Strasse hin orientierten Wohnungen gestattet. Ebenso werden im Geschoss auf Niveau Werkgasse keine Wohnungen zugelassen (Baubereiche H1 bis H4 sowie W2 und W3). Für den Baubereich W1 (Werkgasse) dürfen Wohnungen nur in Verbindung mit Ateliernutzungen realisiert werden. Folglich müssen in den Baubereichen H1 bis H4 (Hauptstrasse) die Fassaden zur Kantonsstrasse funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein. Desgleichen müssen in den Baubereichen H1, H3 und H4 (Hauptstrasse) und W1 bis W3 (Werkgasse) die Fassaden auf Niveau Werkgasse funktional und optisch auf den Freiraumbereich «Werkgasse» ausgerichtet sein. Damit werden an den öffentlichen Orten – dort wo auch die Freiraumbereiche öffentlich zugänglich sind – gewerbliche Nutzungen gefördert und eine Belebung der Frei- und Aussenräume erzielt.

Die Hauptbauten sollen sich in ihrer volumetrischen und äusserlichen Gestalt durch eine massvolle Verdichtung des Zentrums Meggen in die ortsbauliche Situation einfügen. Das zulässige Bauvolumen für Hauptbauten wird durch die Fläche des Baubereichs und die zulässige Höhenkote (Höchster Punkt des Gebäudes in m.ü.M.) definiert, wobei zusätzlich vorspringende Gebäudeteile für den Aufenthalt dienenden Aussengeschossflächen (z.B. Balkon) über die Baubereiche hinaus zulässig sind. Auf die Festlegung einer zulässigen anrechenbaren Geschossfläche (aGF) pro Hauptbaute wird im Bebauungsplan «Mühleweiher» verzichtet. Sie kann innerhalb der Baubereiche bzw. des Bauvolumens frei angeordnet werden.

Die Hauptbauten weisen unterschiedliche Höhen auf. Im Bebauungsplan «Mühleweiher» werden je nach Baubereich unterschiedliche maximale Höhen mittels einer Höhenkote festgelegt (Höchster Punkt des Gebäudes in m.ü.M.):

Baubereich	Kote des höchsten Punkts des Gebäudes in m.ü.M.	Baubereich	Kote des höchsten Punkts des Gebäudes in m.ü.M.
Hauptstrasse		In den Gärten	
H1	496.40	G1	484.70
H2	492.90	G2	484.70
H3	496.20	G3	484.50
H4	492.70		
Werkgasse		Mühleweiherweg	
W1	480.50	M1	487.50
W2	488.00		
W3	491.00		

Die festgelegten Höhenmasse berücksichtigen bei allen Flachdachbauten eine Reserve für das Erstellen von Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie auf Gebäuden. Innerhalb dieser festgelegten maximalen Höhenkoten ist die Geschosshöhe frei.

Die Baubereiche W2 und W3 (Werkgasse) dürfen in einem Stockwerk mit einer offenen oder geschlossenen Passerelle verbunden werden. Sie dient ausschliesslich als Verbindung zwischen den beiden Hauptbauten. Die lichte Durchfahrthöhe unter der Passerelle hat mind. 4.5 m zu betragen. Deren definitive Ausführung (genaue Lage) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 8 Bestehende Bauten ausserhalb
Baubereiche

Der Umgang mit bestehenden Bauten wird in Art. 8 SBV geregelt. Für bestehende Bauten gilt ausserhalb der Baubereiche die Bestandesgarantie (§ 178 PBG). Rechtsmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Zudem dürfen die bestehenden Bauten bei den Baubereichen G1 (In den Gärten) und H2 (Hauptstrasse) angemessen erweitert und um 3.0 m aufgestockt werden. Neu- und Ersatzbauten sind nach den Vorgaben des Bebauungsplans «Mühleweiher» zu realisieren. Bis zur Realisierung eines Ersatzneubaus ist die Erschliessung im bestehenden Umfang gewährleistet.

Art. 9 Erhaltenswerte Bauten

Das Gebäude «Altes Schulhaus» auf der Parzelle Nr. 323 ist gemäss kantonalem Bauinventar ein Kulturdenkmal der Kategorie «erhaltenswert» (siehe Kapitel 6.2.3). Es kann für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung seines Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig ist.

Art. 10 Dachgestaltung

Aus ortsbaulichen Überlegungen sind in den Baubereichen H1 und H3 (Hauptstrasse) nur nach aussen geneigte Schrägdächer mit einer minimalen Neigung von 20° zulässig. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten. Die Ausrichtung des Firstes richtet sich nach dem Situationsplan 1:500. Nicht überdeckte Aussengeschosflächen in Dacheinschnitten sind bis zu einem Drittel der zugehörigen Fassadenlänge zulässig. Sie dürfen sowohl gemeinschaftlich wie auch privat einer Wohnung zugewiesen genutzt werden. In den übrigen Baubereichen kann die Dachform frei gewählt werden.

Technische bedingte Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhenkoten hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. 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.

Die Nutzung von Flachdächern als Dachterrasse ist nur gemeinschaftlich zulässig. Fest installierte Einrichtungen sind nur dann zulässig, wenn sie die Höhenkoten nicht überschreiten. Mit dieser Bestimmung soll im Sinne des Nachbarschaftsschutzes verhindert werden, dass durch nicht baubewilligungspflichtige Installationen das Gebäude visuell über die zulässige Höhe hinausragt. Davon ausgenommen sind optisch in Erscheinung tretende Zugänge (Lift und Treppe) bis zu 2.5 m Höhe und optisch nicht markant in Erscheinung tretende Absturzsicherungen.

Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m², die nicht als Terrasse und nicht zur Belichtung dienen, sind vollflächig und mikroklimatisch wertvoll zu begrünen und energetisch zu nutzen. Sie sind extensiv mit einheimischen, standorttypischen Arten zu begrünen und als Retentionsflächen auszubilden. Schrägdächer sind soweit sie nicht der Belichtung dienen, vollflächig energetisch zu nutzen. Ausgenommen sind Schrägdächer, die zu einer wirtschaftlichen Unverhältnismässigkeit führen.

Der Absatz 6 regelt die zulässigen Höhenmasse von Anlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung durch Solarenergie auf Gebäuden. Anlagen der Sonnenenergie dürfen nicht über die zulässigen Höhenkoten hinausragen. Auf Schrägdächern sind sie in die Dachhaut zu integrieren. Auf Flachdächern, die unterhalb der zulässigen Höhenkoten liegen, dürfen sie maximal 1.0 m über die realisierte Höhe hinausragen.

10.2.3 Umgebung und Freiraum

Mit der zunehmenden Verdichtung des Siedlungsgebiets und der zunehmenden Hitzesommern wird die Bereitstellung von genügend attraktiven und gut nutzbaren Grün- und Freiräumen wichtiger. Neben der quantitativen Bereitstellung von solchen Flächen ist auch eine qualitative und ökologische Gestaltung künftig unabdingbar.

Die geplanten Grün- und Freiräume gemäss Richtkonzept «Freiraum» werden im Bebauungsplan «Mühleweiher» in vier unterschiedliche Freiraumbereiche differenziert und im Situationsplan 1:500 plangrafisch dargestellt. Dabei werden die zulässigen Nutzungen und die Gestaltung der unterschiedlichen Bereiche in jeweils eigenständigen Artikeln abgehandelt.

Art. 11 Grundsätze

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans «Mühleweiher» wird vorgeschrieben, dass im jeweiligen Bewilligungsverfahren durch die Bauherrschaft ein Umgebungsplan eingereicht werden muss. Dieser wird von der Gemeinde genehmigt. Der Umgebungsplan hat auf den Grundzügen des Richtkonzepts «Freiraum» zu basieren. Er gibt Auskunft über die Lage und den Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains mit den notwendigen Höhenangaben und zeigt die Einpassung der Bauten und Anlagen in die Topografie auf. Die angemessene Terraingestaltung ist einerseits wichtig für das Orts- und Quartierbild und schützt

andererseits die Interessen der Nachbarschaft an sanften Terrainübergängen. Zudem sind im Umgebungsplan die Gestaltung und Ausstattung der Freiraumbereiche mit Angaben zu Oberflächenbelagsarten und Beleuchtung einzutragen. Des Weiteren sind dem Umgebungsplan Aussagen bezüglich der Lage und Art der konzeptrelevanten Bepflanzungen sowie die Lage und Gestaltung der Spiel- und Freizeitflächen, von Versickerungs- und Retentionsflächen sowie von Entsorgungseinrichtungen (z.B. Unterflur-Container und/oder Mulden) zu entnehmen.

Die Aussenräume innerhalb des Bebauungsplangebiets sind so zu gestalten, dass die Nutzenden im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt sind. Dazu gehören beispielsweise eine ausreichende Beschattung und/oder die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen (Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren) und Pflanzenbewuchs.

Art. 12 Freiraumbereiche Allgemein

Die Freiraumbereiche umfassen alle Räume ausserhalb der Baubereiche. Deren definitive Ausführung (genaue Lage) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Übergänge zwischen den Freiraumbereichen dürfen verschoben werden, wenn der Charakter und die vorgegebenen Qualitäten des Richtkonzepts «Freiraum» nicht geschmälert werden.

Die Freiraumbereiche sind spezifisch und qualitativ hochstehend zu gestalten und in den angrenzenden Kontext zu integrieren. Kleinbauten, Anlagen und Möblierungen in Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung sind gestattet, wenn diese gut gestaltet sind und sich ins Richtkonzept «Freiraum» eingliedern.

Die Spiel- und Freizeitflächen sind vollständig innerhalb des Bebauungsplanperimeters in den Freiraumbereichen «In den Gärten» und «Mühleweiher» funktional und zweckmässig (zusammenhängende Flächen und für verschiedene Altersstufen) zu erstellen.

Art. 13 Freiraumbereiche «Hauptstrasse»

Der Freiraumbereich «Hauptstrasse» ist öffentlich zugänglich und dient der Adressbildung der jeweiligen Gebäude und des Areals «Mühleweiher» sowie der Gestaltung des Raumes zwischen Kantonsstrasse und Fassade der Hauptbauten (siehe Kapitel 7.2.1). In diesem Freiraumbereich sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) die Erschliessungen inkl. Einstellhalle für den motorisierten Verkehr und dem Langsamverkehr,
- b) Veloabstellplätze,
- c) Aussenflächen für gewerbliche Nutzungen; mobile und temporären Einrichtungen wie Überdachungen, Witterungsschutz u.dgl. sind gestattet, sofern sie einheitlich gestaltet, Teil der Freiraumkonzeption sind und die Funktion des Trottoirs und der Durchgänge zur Werkgasse nicht beeinträchtigen,
- d) öffentliche Frei- und Aufenthaltsflächen,
- e) Bepflanzungen.

Aus ortsbaulichen Überlegungen darf das Niveau des Freiraumbereichs «Hauptstrasse» nicht höher als das Niveau des Trottoirs der Kantonsstrasse liegen. Davon ausgenommen ist der Freiraum südlich des Baubereichs H1 (Hauptstrasse) mit einer max. Höhenkote von 478.00 m.ü.M.

Art. 14 Freiraumbereiche «Werkgasse»

Der Freiraumbereich «Werkgasse» ist ein öffentlicher Erschliessungs- und Begegnungsraum, welcher auch als Aufenthaltsort genutzt wird (siehe Kapitel 7.2.2). Der Verkehrsbereich ist platzartig zu gestalten.

In diesem Freiraumbereich sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Erschliessungsflächen für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr (Zu- und Wegfahrten, Anlieferung, Notzufahrt),
- b) Autoabstellplätze für Kunden- und Kurzzeitparkplätze,
- c) Veloabstellplätze,
- d) öffentliche Frei- und Aufenthaltsflächen,
- e) Entsorgung (Unterflurcontainer, Gewerbe: z.B. Mulde),
- f) Strukturierende Bepflanzungen zwischen den Gebäuden und – falls möglich – auch vor den Gebäuden.

Im Hinblick auf die Adressbildung sind die Hauszugänge der Hauptbauten auf die Werkgasse auszurichten. Für die Geschosse auf Niveau der Werkgasse sind Vorzonen zu realisieren, welche den jeweiligen Gebäudenutzungen als Dispositions- und Aufenthaltsflächen zur Verfügung stehen. Strukturierende Bepflanzungen (z.B. hochstämmige, mittelkronige Gehölze) sind geordnet in Gruppen zu realisieren. Sie sind so zu positionieren, dass sie mit der Erschliessungsfunktion (z.B. Schleppkurven, Sichtbermen, Anlieferung u.dgl.) und der öffentlichen Fusswegverbindung vereinbar sind.

Art. 15 Freiraumbereiche
«In den Gärten»

Der Freiraumbereich «In den Gärten» dient als vielfältig nutzbarer und differenziert zonierter Freiraum (siehe Kapitel 7.2.3). Er verfügt über öffentliche, gemeinschaftliche und private Bereiche.

In diesem Freiraumbereich sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Erschliessungsflächen gemäss Art. 19 SBV,
- b) Veloabstellplätze,
- c) Öffentlich zugängliche Begegnungs- und Aufenthaltsflächen,
- d) private Aussenflächen (z.B. Gartensitzplätze, Mietergärten, Gemüsegarten)
- e) vielseitige, gärtnerische Bepflanzungen,
- f) Spiel- und Freizeitfläche gemäss § 158 PBG.

Der Übergang von öffentlichen und privaten Frei- und Aussenflächen ist durchlässig zu gestalten. Aus Sicherheitsgründen und zur Unfallprävention (z.B. Absturzsicherung, Abgrenzung gegenüber Verkehrsflächen)

dürfen sie durch Abgrenzungselemente (z.B. Zauneinfassungen) und/oder Bepflanzungen von max. 1.00 m Höhe entlang der Verkehrsflächen abgegrenzt werden.

Die Gestaltung der Frei- und Aussenräume sowie die Neupflanzungen sind so zu konzipieren, dass sie mit der öffentlichen Fusswegverbindung und der Feinerschliessung vereinbar sind.

Art. 16 Freiraumbereiche «Mühleweiher»

Der Freiraumbereich «Mühleweiher» dient der Allgemeinheit als öffentlicher Spiel-, Freizeit- und Erholungsbereich und als Retentionsfläche (siehe Kapitel 7.2.4). Der Bereich ist grosszügig und ausschliesslich mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzen zu bepflanzen und mit Abstufungen östlich des Weihers naturnah zu gestalten. Neupflanzungen sind in Gruppen vorzusehen. Sie sind so zu positionieren, dass sie mit der Nutzung als Spiel- und Freizeitfläche vereinbar sind. Die bestehenden Bäume und Uferstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten. Der Mühleweiher soll erhalten bleiben und ökologisch aufgewertet werden. Seine Umgebung dient als Spiel- und Freizeitfläche. Bei entsprechender Gestaltung kann der Freiraumbereich «Mühleweiher» ganz oder teilweise der Spiel- und Freizeitfläche gemäss § 158 PBG angerechnet werden.

Art. 17 Bepflanzung

Für die Bepflanzung ist das Richtkonzept «Freiraum» massgebend. Die Bepflanzung hat wann immer möglich mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen. Invasive Neophyten sind nicht zulässig. Für die Beurteilung, welche Pflanzen unter «Invasive Neophyten» fallen, gelten die Vorgaben des Bundes. Des Weiteren muss für die Bepflanzung genügend Wurzelraum (mind. 3.0 m³ Erde), auch für grosswachsende Gehölze, zur Verfügung stehen. Wo nötig sind im Bereich von unterirdischen Bauten entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die definitive Ausführung (genaue Lage und Pflanzenart) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die Pflanzungen tragen in ihrer Gesamtheit nachweislich zu einer ökologischen Aufwertung bei. Dies trifft in besonderem Masse auch den Freiraumbereich «Mühleweiher» zu. Innerhalb des Freiraumbereichs «Werkgasse» sind zur Aussenraumqualität und zum Schutz vor Wärmeeinwirkung mindestens 10 Gehölze (z.B. hochstämmige, mittelkronige Gehölze) geordnet in Gruppen zu realisieren. Der im Situationsplan 1:500 bezeichnete Einzelbaum ist geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Objekts gefährden. Die Beseitigung in begründeten Fällen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung durch die Gemeinde. Die Gemeinde regelt die Ersatzpflanzung.

Die Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach Bezug der jeweiligen Bauten raumwirksam realisiert sein. Die Bepflanzung ist integrierender Bestandteil des Bauprojektes. Diese Bestimmung 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.

10.2.4 Erschliessung und Parkierung

Art. 18 Hindernisfreies Bauen

Um den Zugang der Bauten für mobilitätseingeschränkte Personen bestmöglich zu ermöglichen, sind die Grundrisse und Gebäudezugänge gemäss den Bestimmungen der Norm SIA 500 (SN 521 500) «Hindernisfreie Bauten» zu realisieren. Des Weiteren sind die im Situationsplan 1:500 dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen hindernisfrei zu realisieren. Die öffentliche Fusswegverbindung von der Kantonsstrasse zur Werkgasse ist mit einer hindernisfreien Rampe sicherzustellen.

Art. 19 Erschliessung

Die Hupterschliessung für den motorisierten Verkehr (Nutzende Baubereiche, Besucher, Anlieferung, Ver- und Entsorgung, Notfalldienste) erfolgt ab Kantonsstrasse über die Schulhausstrasse und den Mühleweiherweg (siehe Kapitel 7.3.1). Die Durchfahrt des motorisierten Verkehrs durch die Werkgasse ist, mit Ausnahme von grossen Fahrzeugen (LKW) insbesondere für die Anlieferung, Entsorgung und Notfalldienste, nicht zulässig und ist durch geeignete Massnahmen zu unterbinden (z.B. Sperrung mittels versenkbarer Poller). In beiden Stichstrassen (Schulhausstrasse und Mühleweiherweg) ist je ein Wendebereich zu sichern.

Für den Baubereich H2 (Hauptstrasse) ist für die Sicherstellung der bestehenden Erschliessung (Autoabstellplätze) eine Ein- und Ausfahrt ab Kantonsstrasse zulässig. Die definitive Ausführung (genaue Lage) wird jeweils im Baubewilligungsverfahren in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Kanton (Erschliessung ab Kantonsstrasse) festgelegt. Bei einem Neubau dieses Baubereiches hat die Erschliessung und Parkierung über die im Situationsplan 1:500 dargestellte gemeinsame Einstellhalleneinfahrt und -Ausfahrt zu erfolgen.

Die Erschliessungsfläche zwischen den Baubereichen «Werkgasse» (W2, W3) und «In den Gärten» (G1, G2 und G3) dient als Feinerschliessung und als Begegnungsraum. Das Befahren mit motorisierten Verkehrsmitteln ist nur soweit zulässig, wie es für die Notzufahrt (Feuerwehr, Krankenwagen), die Anlieferung, die Zufahrt für Berechtigte und die Entsorgung erforderlich ist. Die Eingliederung erfolgt über die Gestaltung der Grün- und Freiräume. Bei entsprechender Gestaltung kann die Erschliessungsfläche ganz oder teilweise der Spiel- und Freizeitfläche gemäss § 158 PBG angerechnet werden.

Die Ein- und Ausfahrten zu den Einstellhallen sind im Situationsplan 1:500 festgelegt. Deren definitive Ausführung (genaue Lage) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 20 Fusswegverbindungen

Die im Situationsplan 1:500 dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten. Es gelten die Bestimmungen der Norm SIA 500 (SN 521 500) «Hindernisfreie Bauten». Die arealinternen Fusswegverbindungen dienen der internen Durchwegung des Quartiers. Die Festlegung der detaillierten Linienführung der Fusswegverbindungen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die Anbindung an das bestehende Fusswegnetz

über den Bebauungsplanperimeter hinaus und an die Bushaltestelle «Kapelle» sind sicherzustellen.

Art. 21 Hauszugänge

Die Hauszugänge orientieren sich an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lagen. Deren genaue Lage wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Art. 22 Autoabstellplätze,
Veloabstellplätze

Die Basis für die Ermittlung der Anzahl Autoabstellplätze bildet die VSS-Norm 40 281 «Parkieren – Angebot an Parkfeldern für Personenwagen». Ausgehend von der vorgesehenen Hauptnutzfläche (HNP) beträgt der Bedarf an Autoabstellplätzen innerhalb des Bebauungsplanperimeters «Mühleweiher» gemäss Verkehrsgutachten 86 bis 130 Parkfelder. In den Richtkonzepten «Architektur» und «Freiraum» sind total 89 Autoabstellplätze ausgewiesen, davon 75 in unterirdischen Einstellhallen und 14 oberirdische Autoabstellplätze. Das Angebot an Autoabstellplätzen gemäss Richtkonzept entspricht somit etwa dem Minimum der berechneten Bedarfsspanne.

Die zugelassene Anzahl an Autoabstellplätzen steht nebst verkehrs- und erschliessungsspezifischen Aspekten (z.B. prognostizierte Anzahl von Zu- und Wegfahrten (Mehrverkehr) oder ÖV-Anbindung (Reduktionsfaktor)) auch in Zusammenhang mit dem angebotenen Wohnungsmix hinsichtlich der Wohnungsgrössen und Anzahl der Zimmer sowie der zukünftigen Eigentumsverhältnisse (Eigentums- oder Mietwohnungen). Zum aktuellen Zeitpunkt ist weder das eine noch das andere abschliessend bekannt. Um eine Flexibilität beim Angebot an Autoabstellflächen zu ermöglichen, werden die Sonderbauvorschriften diesbezüglich offen formuliert, so dass pro Wohnung ein Autoabstellplatz angeboten und auch realisiert werden darf. Für die übrigen Nutzungen (Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, inkl. Schreinerei) wird das Angebot an Autoabstellplätzen im Baubewilligungsverfahren durch die Gemeinde festgelegt. Zusätzlich sind mindestens zwei Autoabstellplätze für Carsharing zur Verfügung zu stellen. Diese Abstellplätze sind in Einstellhallen zu realisieren. Oberirdisch dürfen maximal 14 Autoabstellplätze realisiert werden, die ausschliesslich als Kunden-, Kurzzeit- und Besucherparkplätzen dienen. Davon ist mindestens einer als Besucherparkplatz für Behinderte anzubieten. Der Anteil der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahräder beträgt max. 15 % der bewilligten Anzahl Autoabstellplätze. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Autoabstellplätze und Abstellplätze für Motorräder sind, mit Ausnahme von Kunden-, Kurzzeit- und Besucherparkplätzen, in Einstellhallen innerhalb des Baubereichs «Einstellhallen, Klein- und Anbauten» zu erstellen. Oberirdische Abstellparkplätze sind nur an den im Situationsplan 1:500 vorgesehenen Standorten zulässig, wobei die Darstellung im Situationsplan schematisch zu verstehen ist.

Für Elektrofahrzeuge ist die Grundinfrastruktur für die Aufladung gemäss den Planungsgrundsätzen SIA 2060-Merkblatt «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» zu realisieren.

Die gesamte Anzahl an Veloabstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm 40 065. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Für die Projektierung der Veloparkierungsanlagen gilt die VSS-Norm 40 066. Für E-Bikes sind ausreichend Stromanschlüsse bereitzustellen. An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lagen sind maximal 110 offene Veloabstellplätze zu realisieren. Alle übrigen Abstellplätze sind in den Einstellhallen oder in den Gebäuden vorzusehen.

10.2.5 Umwelt und Energie

Art. 23 Materialisierung

Die Materialisierung hat nach hohen Anforderungen bezüglich Bauökologie und Innenraumklima zu erfolgen. Zu diesem Zweck werden empfohlene Baumaterialien und Bauteile nach Vorgaben von «Eco-BKP Merkblätter, ökologisches Bauen nach Baukostenplan BKP (Herausgeber Geschäftsstelle eco-bau) ausgewählt.

Bei Neu- und Ersatzbauten sind Oberflächen und Baumaterialien zu verwenden, die sich in den Sommermonaten nicht übermässig erhitzen und wenig Wärme abstrahlen. Im Baubewilligungsverfahren ist die detaillierte Material- und Farbwahl auszuweisen und der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen.

Art. 24 Lärmschutz

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde von der Sinus AG aus Sem-pach-Station ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, welches orientierender Bestandteil dieser Planung ist (siehe Kapitel 8.1). Die darin verlangten Massnahmen werden in den Sonderbauvorschriften grundeigentümerverbindlich aufgenommen. Die Lärmschutzanforderungen für das Bebauungsplangebiet richten sich nach den Immissionsgrenzwerten gemäss Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV). Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Im Baubewilligungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Art. 25 Energie

Als Energiestadt fördert Meggen energieeffiziente Siedlungsstrukturen sowie den Einsatz erneuerbarer Energieformen. Folglich wird mittels dieser Bestimmung eine energetisch hochwertige Bauweise gefordert. Die Neu- und Ersatzbauten innerhalb des Bebauungsplangebietes erreichen den MINERGIE®-A- oder -P-Standard mit ordentlicher Zertifizierung sowie die ECO-Anforderung. Die Alternative zu MINERGIE®-A- oder -P ist, dass Neubauten kompatibel mit dem SIA-Effizienzpfad Energie (SIA Merkblatt 2040) sind, mit Bestätigung von einer unabhängigen Stelle (QS). Wo ein thermisches Netz vorhanden ist, gilt es die Anschlusspflicht gemäss § 6 Energiegesetz (KEng) zu prüfen.

Art. 26 Beleuchtung

Dieser Artikel ermöglicht die Verhinderung respektive Reduktion der Lichtverschmutzung. Bei Aussenbeleuchtungsanlagen müssen unerwünschte Emissionen durch die Wahl geeigneter Leuchten mit bedarfsgerechter Steuerung, naturverträglichem Spektrum und nutzungsgesteuerter Betriebszeit so weit wie möglich reduziert werden.

Art. 27 Entsorgung

Die ungefähre Lage für die zentrale Abfallentsorgung (Unterflurcontainer) ist im Situationsplan 1:500 dargestellt. Sie kann auch an einem gleichwertigen Standort realisiert werden. Die Dimensionierung und genaue Anordnung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und durch die zuständige Entsorgungsfirma (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern, REAL) genehmigen zu lassen. Für gewerbliche Nutzungen sind in Absprache mit der zuständigen Entsorgungsfirma auch andere Lösungen (z.B. Mulden) zulässig.

Der geeignete Standort für die Zwischenlagerung von Grüngutabfällen ist in der Baubewilligung aufzuzeigen. Gemäss der zuständigen Entsorgungsfirma (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern, REAL) wird unter dem Kurzbegriff «Grüngut» die Gesamtheit an biogenen Siedlungsabfällen pflanzlichen oder tierischen Ursprungs verstanden (z.B. Rüst- und Gartenabfälle, Tierabfälle von nicht Fleisch essenden Tieren wie z.B. Hamster- und Meerschweinchenmist, Kaffeesatz, Teekraut, Blumen, Pflanzen, Christbäume, Äste, Zweige, Wurzeln, Rasenschnitt, Laub usw.). Die Begriffe Grünabfall, biogene Abfälle oder auch kompostierbare Abfälle sind Synonyme für Grüngut.

Art. 28 Retention

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans «Mühleweiher» wird der Anteil an versiegelten Flächen weitgehendst minimiert. Mit dem vorliegenden Richtkonzept «Freiraum» wird der Anteil an Grün- und Freiflächen im Planungsperimeter gesamthaft erhöht. Durch die Ausbildung von unterschiedlichen Freiraumflächen (z.B. Freiraumbereich «In den Gärten» und Freiraumbereich «Mühleweiher») wird zudem die ökologische Vielfalt und Biodiversität verbessert.

Mit den Sonderbauvorschriften wird zudem geregelt, dass im Baubewilligungsverfahren darzulegen ist, wie die notwendige Retention für die jeweiligen Bau- und Freiraumbereiche sichergestellt werden kann (z.B. Retention in Grünflächen, Dachbegrünungen, Rückhalte- und Versickerungsbecken oder -rinnen, Drainagegräben, Sickergruben oder Schwemmflächen). Die Massnahmen sind, wo ausführbar, naturnah und die Freiraumbereiche mit versickerungsfähigen Belägen zu gestalten.

10.2.6 Qualitätssicherung

Art. 29 Gestaltungsgrundsatz

Eine hohe Qualität der Gesamtüberbauung ist sowohl der Gemeinde als auch der Grundeigentümerschaft ein wichtiges Anliegen. Entsprechend werden an die Gestaltung des Areals besonders hohe Ansprüche gestellt, damit eine bestmögliche Eingliederung ins bestehende Orts- und Landschaftsbild erreicht werden kann. Folglich sind Bauten und Anlagen sowie Frei- und Aussenräume so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 30 Beratung Baukommission

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.

Im Gegensatz zu traditionellen (Bau-) Kommissionen ist die Baukommission der Gemeinde Meggen nicht politisch, sondern aus sachverständigen Fachpersonen aus verschiedenen Bereichen zusammengesetzt. Bei Bedarf können weitere Fachleute die Baukommission beratend ergänzen. Die Baukommission ist keine eigenständige Behörde. Sie erstellt eine Beurteilung zuhanden der Genehmigung durch den Gemeinderat. Die begründeten Beurteilungen gelten als Empfehlungen.

Die Ausführungsprojekte (Hochbauten, Frei- und Aussenraumgestaltung inkl. Erschliessung) sind hinsichtlich der Erfüllung der Qualitätsansprüche nach PBG, BZR und Bebauungsplan «Mühleweiher» durch die Baukommission zu beurteilen.

Art. 31 Konzeptänderung

Für wesentliche Änderungen am Bebauungsplan «Mühleweiher», insbesondere wenn wesentlich vom Richtkonzept abgewichen werden soll, ist ein neues qualifiziertes Qualitätssicherungsverfahren durchzuführen.

10.2.7 Schlussbestimmungen

Art. 32 Etappierung

Die bauliche Entwicklung ist, aufgrund der unterschiedlichen privaten oder öffentlichen Grundeigentümerverhältnisse sowie deren baulichen und planerischen Absichten, zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschliessend bekannt. Folglich ist eine etappierte Realisierung der einzelnen Gebäude zulässig, sofern sichergestellt ist, dass jede Etappe in sich eine städtebaulich, verkehrstechnisch und freiraumplanerisch gute Lösung ergibt. Insbesondere sind die Aufenthalts- und Spielflächen anteilmässig bereits für jede Etappe zu realisieren.

Die Etappierung der Realisierung wird mit den vorliegenden Richtkonzepten «Architektur» und «Freiraum» durch die gemeinsam zu errichtenden Hauptbauten und Freiräume definiert. So kommt der Rückbau der bestehenden Shedhalle einer Initialzündung gleich. Durch diesen Eingriff wird Platz für die neue Werkgasse geschaffen, welche beidseits von Atelier- und Gewerbenutzung aktiviert wird. Unterhalb der Werkgasse kann eine gemeinschaftlich genutzte Einstellhalle realisiert werden und entlastet die oberirdischen Freiflächen. Nach dieser funktionalen und ortsbaulichen Intervention sind die weiteren Etappierungsschritte den jeweiligen Grundeigentümern überlassen und ermöglichen dem Areal ein organisches Wachstum. Die Realisierung der ersten Etappe darf zu keinen wesentlichen Rückbaumassnahmen für die Realisierung weiterer Etappen führen.

Bei jeder Bauetappe ist die Gestaltung, Farbwahl und Materialisierung der Bauten sowie die Freiraumkonzeption mit ihren Elementen (zum Beispiel Beleuchtung, Sitzgelegenheiten, Veloständer) auf die bereits realisierten Etappen abzustimmen. Die Endrealisierung soll einen nahtlosen

Übergang zwischen den Etappen aufweisen (z.B. Terraingestaltung, Aus-
senraumelemente).

Art. 33 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Sinne von § 37 PBG in begründeten Fällen Aus-
nahmen von den Sonderbauvorschriften gestatten, sofern keine wesent-
lichen Interessen Dritter verletzt werden und dadurch eine gestalterische
Verbesserung erzielt werden kann (mindestens eine gleichwertige Lö-
sung).

Art. 34 Infrastrukturvertrag
und Dienstbarkeiten

Die Gemeinde schliesst gemäss § 38a PBG mit interessierten Grundeigen-
tümern Verträge über die Erstellung und die Finanzierung von Erschlies-
sungsanlagen sowie die Abtretung von Land oder die Einräumung von
Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde ab. Die zur Umsetzung des Be-
bauungsplans «Mühleweiher» notwendigen Nutzungsrechte, Erstel-
lungs- und Unterhaltungspflichten (z.B. Zuständigkeit für den Bau und Be-
trieb der öffentlichen Räume wie der Freiraumbereich «Mühleweiher»),
Durchleitungs- und Durchfahrtsrechte usw. sind mittels Vereinbarungen
zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft zu regeln und
Dienstbarkeiten grundbuchlich sicherzustellen.

Art. 35 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan «Mühleweiher» tritt mit der Genehmigung durch
den Regierungsrat in Kraft.

11. Mehrwertausgleich

Gemäss § 105 Abs. 3bis lit. c PBG ist beim Erlass von Bebauungsplänen die Mehrwertabgabe zu prüfen.

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 im Rahmen der öffentlichen Auflage aufgrund der fehlenden Rechtssicherheit noch nicht ermittelt. Ziel ist es, diesen nach der regierungsrätlichen Genehmigung des Bebauungsplans abschliessend festzulegen. Jedoch fand eine grobe Abschätzung statt, welche den Grundeigentümerschaften unterbreitet wurde. Gemeinde und Grundeigentümerschaften sind im Austausch und haben eine Absichtserklärung zum weiteren Vorgehen unterzeichnet, welche auch den Mehrwertausgleich beinhaltet. Beide Seiten beabsichtigen, den Mehrwertausgleich über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag nach § 105a PBG zu regeln.

12. Würdigung der Planung

Das der Teilrevision Ortsplanung und dem Bebauungsplan «Mühleweiher» vorgelagerte Konkurrenzverfahren in Form einer Testplanung sichert die Qualität der angestrebten baulichen Entwicklung im Gebiet «Mühleweiher». Das Siegerprojekt der toblergmür Architekten GmbH aus Zürich und der ORT AG für Landschaftsarchitektur aus Zürich wurde vom Beurteilungsgremium einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Ergebnis wurde als Richtkonzept mit den Bestandteilen «Architektur» und «Freiraum» ausgearbeitet und dient als wegleitende Grundlage der vorliegenden Planung. Die Richtkonzepte konkretisieren und visualisieren die Qualitäten des Projekts, die im Situationsplan 1:500 und in den Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan «Mühleweiher» planungsrechtlich festgelegt werden.

Der Bebauungsplan «Mühleweiher» ist auf die gewünschte Entwicklung von der Gemeinde Meggen ausgerichtet (Masterplan «Meggen-Zentrum», Siedlungsleitbild, Gesamtrevision Ortsplanung). Er ermöglicht zukunftsgerichtetes Wohnen und Gewerbe an zentraler Lage und trägt zur Zentrums- und Innenentwicklung bei. Es werden grosszügige Frei- und Aufenthaltsräume in hoher Qualität geschaffen.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung und Realisierung des Bebauungsplans «Mühleweiher» zu schaffen, ist eine Anpassung der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Meggen notwendig. Die Teiländerung des Zonenplans sowie die des Bau- und Zonenreglements erfolgt gleichzeitig mit dem Bebauungsplan «Mühleweiher». Entsprechend können die Planungsinstrumente optimal aufeinander abgestimmt werden. Die Festlegung der neuen Zentrumszone (Ze), ES III steht im Einklang mit den politischen Zielsetzungen und den Entwicklungsabsichten der Gemeinde.

Die Planung stimmt mit den Zielen der Raumplanung sowie den übergeordneten Planungsinstrumenten des Kantons Luzern, der Region und der Gemeinde Meggen überein.

Quellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1: Das Areal "Mühleweiher" aus der Luft Quelle: Gemeinde Meggen	9
Abbildung 2: Perimeter Bebauungsplan «Mühleweiher»	10
Abbildung 3: Auszug Kantonalen Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 S Siedlung: S2-2 «Sondernutzungsplanungen und Landumlegung»	17
Abbildung 4: Bauinventar Kanton Luzern, Auszug Gemeinde Meggen Schulhausstrasse 7, Ansicht von Norden (Aufnahme 2018)	18
Abbildung 5: Auszug aus dem Teilrichtplan «Siedlungslenkung»	19
Abbildung 6: Strategieplan der längerfristigen räumlichen Siedlungsentwicklung, Siedlungsleitbild Meggen	20
Abbildung 7: Masterplan «Meggen Zentrum» vom 10. Mai 2017, Gesamtplan	21
Abbildung 8: Masterplan «Meggen Zentrum» vom 10. Mai 2017, Handlungsfelder	21
Abbildung 9: Testplanung «Mühleweiher», Projektbeitrag der toblergmür Architekten GmbH, Zürich und ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich Modellfoto (Beurteilungsbericht vom 19. Januar 2021)	23
Abbildung 10: Rechtskräftiger Zonenplan der Gemeinde Meggen Ausschnitt Areal «Mühleweiher» (Ausgabe Januar 2014)	24
Abbildung 11: Rechtskräftiger Zonenplan der Gemeinde Meggen Ausschnitt Areal «Mühleweiher» (Ausgabe Januar 2014)	25
Abbildung 12: Teilzonenplan «Festlegung Gewässerraum», Ausschnitt «Mühleweiher»	25
Abbildung 13: Kommunalen Richtplan «Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit», am 8. Februar 2011 vom Regierungsrat genehmigt	26
Abbildung 14: Situationsplan «Freiraum» der toblergmür Architekten GmbH, Zürich und der ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich Stand vom 14. Februar 2023	28
Abbildung 15: Erschliessungskonzept: Motorisierter Verkehr Quelle: Verkehrsgutachten, TEAMverkehr.zug AG, Cham	32
Abbildung 16: Erschliessungskonzept: Fussverkehr Quelle: Verkehrsgutachten, TEAMverkehr.zug AG, Cham	33
Abbildung 17: Erschliessungskonzept: Radverkehr Quelle: Verkehrsgutachten, TEAMverkehr.zug AG, Cham	34
Abbildung 18: Erschliessungskonzept: Anlieferung und Verkehr Quelle: Verkehrsgutachten, TEAMverkehr.zug AG, Cham	35
Abbildung 19: Richtkonzept «Freiraum», Prinzip Wasser-Management Quelle: toblergmür Architekten GmbH, Zürich und der ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich	36
Abbildung 20: Richtkonzept «Freiraum», Spielflächennachweis Quelle: toblergmür Architekten GmbH, Zürich und der ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich	37
Abbildung 21: Teiländerung Zonenplan im Gebiet «Mühleweiher», Umzonung in die Zentrumzone (Ze) Stand vom 23. Februar 2023	42
Abbildung 22: Bebauungsplan «Mühleweiher»: Situationsplan 1:500 Stand vom 23. Februar 2023	47

Abbildung 23: Bebauungsplan «Mühleweiher»: Situationsplan 1:500, Legende | Stand vom
23. Februar 2023 48

Tabellen

Tabelle 1: Bisherige Planungsschritte der revidierten kommunalen Planungsinstrumente und des Bebauungsplans «Mühleweiher»	13
Tabelle 2: Weitere Planungsschritte der revidierten kommunalen Planungsinstrumente und des Bebauungsplans «Mühleweiher»	13
Tabelle 3: GIS-Zuordnungstabelle, Angaben zum Datenmodell Nutzungsplanung	42
