

# Gemeinde Meggen Teilzonenplanänderung und Bebauungsplan «Luzernerstrasse»



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

18. Mai 2022

Vom Gemeinderat am 18. Mai 2022 zur kantonalen Vorprüfung und zur  
Mitwirkung verabschiedet

## Impressum

Auftrag	Teilzonenplanänderung und Bebauungsplan «Luzernerstrasse»
Auftraggeberin	Gemeinde Meggen, vertreten durch den Gemeinderat
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Roger Michelin, 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch Mark Zibell, 041 469 44 63, mark.zibell@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Quelle Titelbild	Blick vom «Ebnet» in Richtung Südosten zum Vierwaldstättersee. Im Vordergrund die Sportanlage von Meggen   © Archiv Familie Muggli
Dateiname	meg_bbp_luzernerstrasse_rbp_vp_mw_220523

## Inhaltsverzeichnis

1.	Vorwort	6
2.	Anlass der Planung	7
2.1	Ausgangslage	7
2.2	Aufgabenstellung	7
2.3	Perimeter	7
2.4	Rechtliche Verankerung	8
3.	Organisation und Ablauf der Planung	9
3.1	Projektorganisation	9
3.2	Bisherige Planungsschritte	10
3.3	Weitere Planungsschritte	10
4.	Übergeordnete Rahmenbedingungen	11
4.1	Bund	11
4.1.1	Raumplanungsgesetz (RPG)	11
4.2	Kanton	11
4.2.1	Planungs- und Baugesetz (PBG)	11
4.2.2	Richtplan	12
4.3	Region	12
4.3.1	Teilrichtplan «Siedlungslenkung 2030»	12
4.4	Gemeinde	13
4.4.1	Siedlungsleitbild 2020	13
4.4.2	Masterplan «Meggen Zentrum»	14
4.4.3	Projektwettbewerb «Luzernerstrasse»	16
4.4.4	Rechtskräftige Nutzungsplanung	17
4.4.5	Richtplan Radrouten, Fusswege, Verkehrssicherheit	18
5.	Richtprojekt «Architektur» und «Umgebung»	20
5.1	Einleitung und Erarbeitung	20
5.2	Bebauungs- und Freiraumkonzept	21
5.2.1	Ausgangslage	21
5.2.2	Architektur und Städtebau	21
5.2.3	Umgebungsbereiche	23
5.3	Erschliessungskonzept	25
5.3.1	Motorisierter Verkehr	25
5.3.2	Fuss- und Radverkehr	26
5.3.3	Anlieferung, Entsorgung und Notfalldienste	26

5.4	Etappierung	27
5.5	Retention	27
5.6	Spielflächennachweis	28
6.	Weitere relevante Fachgutachten	29
6.1	Lärmgutachten	29
6.1.1	Anforderungen Lärmschutz (USG und LSV)	29
6.1.2	Resultate Lärmschutz	29
6.2	Mobilitätskonzept	30
6.3	Gutachten Geologie	31
7.	Anpassungen in der Nutzungsplanung	33
7.1	Abstimmung mit der Gesamtrevision	33
7.2	Anpassungen im Zonenplan	33
7.2.1	Zuordnungstabelle Datenmodell	34
7.3	Anpassungen im Bau- und Zonenreglement	34
7.3.1	Rechtliche Verankerung	34
7.3.2	Erläuterungen	36
8.	Bebauungsplan «Luzernerstrasse»	38
8.1	Situationsplan (1:500)	38
8.2	Sonderbauvorschriften	39
8.2.1	Einleitende Bestimmungen	39
8.2.2	Art und Mass der baulichen Nutzung	40
8.2.3	Umgebung und Freiraum	46
8.2.4	Erschliessung und Parkierung	48
8.2.5	Umwelt und Energie	52
8.2.6	Qualitätssicherung	53
8.2.7	Schlussbestimmungen	53
9.	Planerlassverfahren	55
9.1	Kantonale Vorprüfung	55
9.2	Mitwirkung	55
9.3	Öffentliche Auflage	55
9.4	Beschlussfassung und Genehmigung	56
10.	Würdigung der Planung	57

## Zur kantonalen Vorprüfung und Mitwirkung gelangen folgende Unterlagen

- Situationsplan 1:500 vom 18. Mai 2022
- Sonderbauvorschriften vom 18. Mai 2022
- Zonenplan; Teiländerung «Luzernerstrasse» (1:2'000) vom 18. Mai 2022
- Bau- und Zonenreglement; Teiländerung «Luzernerstrasse», § 2 «Zoneneinteilung» und § 7a «Zentrumszone, Ze» vom 18. Mai 2022

Die Unterlagen wurden am 18. Mai 2022 vom Gemeinderat Meggen für die kantonalen Vorprüfung und zur Mitwirkung verabschiedet.

## Zur Orientierung liegen vor

- Richtprojekt «Architektur» der Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern vom 18. Mai 2022
- Richtprojekt «Umgebung» der freiraumarchitektur gmbh, Luzern vom 18. Mai 2022
- Planungsbericht vom 18. Mai 2022, Planteam S AG, Luzern
- Bericht Preisgericht vom 21. September 2020, Planteam S AG, Luzern
- Mobilitätskonzept vom 5. Mai 2022, AKP Verkehrsingenieur AG, Luzern
- Lärmgutachten vom 3. Mai 2022, Sinus AG, Sempach Station
- Gutachten Geologie vom 1. Mai 2018, Schenker Richter Graf AG, Luzern

# 1. 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 «Luzernerstrasse» 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.

## 2. Anlass der Planung

### 2.1 Ausgangslage

Mit der Erarbeitung des Masterplans «Meggen Zentrum» im Frühjahr 2017 (siehe Kapitel 4.4.2) rückte, neben weiteren Gebieten entlang der Kantonsstrasse, das Gebiet «Luzernerstrasse» 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.

Im Jahr 2020 wurde ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren in Form eines anonymen einstufigen Projektwettbewerbs «Luzernerstrasse» nach SIA Ordnung 142 (2009) durchgeführt (siehe Kapitel 4.4.3). Dabei wurde das Projekt «GUSTAV» der Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern und der freiraumarchitektur gmbh, Luzern vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Ergebnis wird als Richtprojekt mit den Bestandteilen «Architektur» und «Umgebung» ausgearbeitet und dient als Grundlage der vorliegenden Planung (siehe Kapitel 5).

### 2.2 Aufgabenstellung

Aufgrund des Ergebnisses aus dem Projektwettbewerb wird für das Planungsgebiet eine Teilrevision der Ortsplanung, bestehend aus Zonenplan 1:2'000 und Bau- und Zonenreglement (siehe Kapitel 7), sowie eine Sondernutzungsplanung, bestehend aus einem Situationsplan 1:500 (siehe Kapitel 8.1), den dazugehörigen Sonderbauvorschriften (siehe Kapitel 8.2) und dem hier vorliegenden Planungsbericht nach Art. 47 RPV, erarbeitet. Parallel zum Bebauungsplan «Luzernerstrasse» wurden auch alle dafür nötigen Fachgutachten (Mobilität, Lärm, Geologie) erstellt (siehe Kapitel 6).

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 dem Projektwettbewerb angepasst (siehe Kapitel 4.4.5 und Kapitel 7.1).

### 2.3 Perimeter

Das Areal «Luzernerstrasse» liegt westlich vom Dorfzentrum und erstreckt sich von den Schulanlagen auf der rechten Strassenseite Richtung Luzern bis zur Kreuzung Rüeggiswilstrasse/Alterszentrum. Der Perimeter

des vorliegenden Bebauungsplans «Luzernerstrasse» umfasst die Gesamtparzellen Nrn. 208, 209, 253, 254 und 876 sowie Teile der Parzellen Nrn. 463, 647 und 1664. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» beträgt insgesamt 11'440 m<sup>2</sup> (1.14 ha).

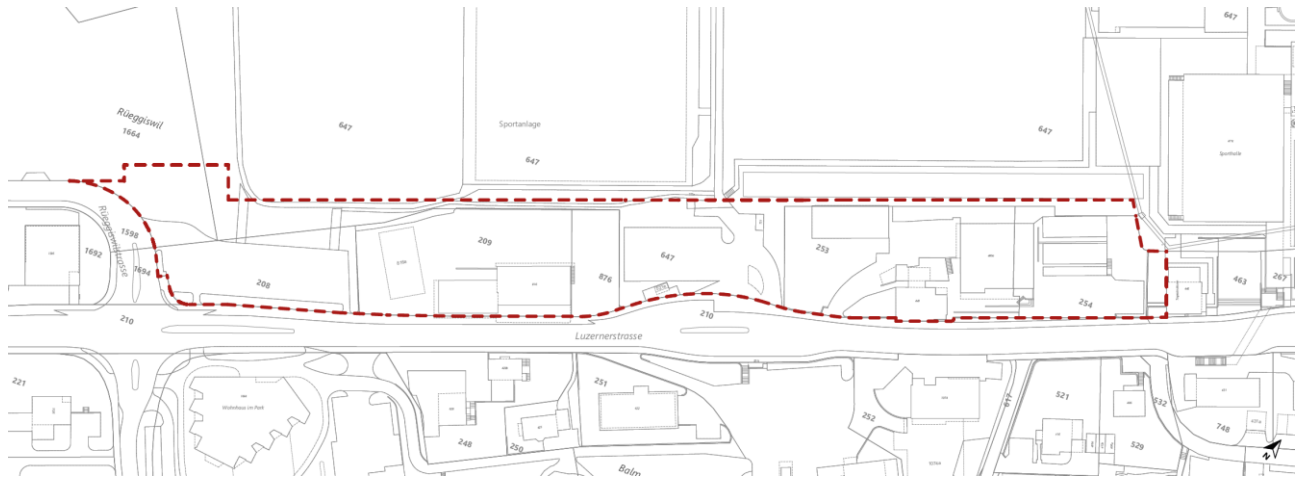


Abbildung 1: Perimeter Bebauungsplan «Luzernerstrasse»

## 2.4 Rechtliche Verankerung

Die rechtliche Verankerung der Ergebnisse aus dem Projektwettbewerb «Luzernerstrasse» und der erarbeiteten Richtprojekte «Architektur» und «Umgebung» erfolgt mittels eines Bebauungsplans gemäss § 65 ff. PBG sowie einer Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Meggen.



## 3. Organisation und Ablauf der Planung

### 3.1 Projektorganisation

Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte durch das folgende Projektteam:

	<b>Name</b>	<b>Funktion</b>
Vertreter der Gemeinde	HansPeter Hürlimann	Gemeindeammann
	Ruedi Imgrüth	Abteilungsleiter, Bauamt Meggen
	Patricia Hirschi	Leiterin Immobilien
Grundeigentümerschaft und Bauherrenberatung	Stephan Muggli	Grundeigentümer, Parz.-Nrn. 253 und 254
	Carlo Hürlimann	Bauherrenberatung, Parz.-Nrn. 253 und 254
	Pascal Riedweg	Vertretung Eigentümer Peter Riedweg, Parz.-Nrn. 209 und 876
	André Hunkeler	Bauherrenberatung, Parz.-Nrn. 209 und 876
	Patrick Schlegel	Stv. Bauherrenberatung, Parz.-Nrn. 209 und 876
	Einwohnergemeinde Meggen	Grundeigentümerin, vertreten durch den Gemeinderat, Parz.-Nr. 208, 463, 647 und 1664
Verfasser der teilrevidierten Planungsinstrumente und Bebauungsplan	Roger Michelon	Projektleiter, Planteam S AG, Luzern (Ortsplaner)
	Mark Zibell	Projektleiter Stv., Planteam S AG, Luzern
Verfasser der Richtprojekte «Architektur» und «Umgebung»	Ueli Gadiant	Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern
	Martina Candraia	Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern
	Markus Bieri	Freiraumarchitektur gmbh, Luzern
	Josch Brun	Freiraumarchitektur gmbh, Luzern
Verfasser der Fachgutachten und Nachweise	Buzz Aebischer	Lärmschutznachweis, Sinus AG, Sempach Station
	Adrian Leuenberger	Mobilitätskonzept, AKP Verkehrsingenieur AG, Luzern
	Franz Schenker	Gutachten Geologie, Schenker Richter Graf AG, Luzern
Begleitung der Grundeigentümerschaft (Projektkoordination und Ausgleichsmassnahmen)	Roger Gort	Büro für Bauökonomie AG, Luzern
	Patrick Knüsel	BDO AG, Luzern

## 3.2 Bisherige Planungsschritte

Bisherige Planungsschritte	Aufgabe	Datum
	Erarbeitung Masterplan «Zentrum Meggen»	2016 - Jun. 2017
	Erarbeitung Siedlungsleitbild 2020	Apr. 18 - Apr. 20
	Projektwettbewerb «Luzernerstrasse», SIA 142 (2009)	Apr. 20 - Sept. 20
	Erarbeitung Richtprojekte und Fachgutachten	Mai 18 - Mai 22
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Richtkonzepte «Architektur» / «Umgebung»</li> <li>- Mobilitätskonzept</li> <li>- Lärmgutachten</li> <li>- Gutachten Geologie</li> </ul>	
	Entwurf revidierte kommunale Planungsinstrumente und Bebauungsplan «Luzernerstrasse»	Sept. 21 - Mai 22
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Zonenplan 1:2'000</li> <li>- Bau- und Zonenreglement</li> <li>- Situationsplan 1:500</li> <li>- Sonderbauvorschriften</li> </ul>	

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

## 3.3 Weitere Planungsschritte

Weitere Planungsschritte	Aufgabe	Datum
	Verabschiedung der revidierten kommunalen Planungsinstrumente und des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» durch den Gemeinderat für die Mitwirkung und kantonale Vorprüfung	18. Mai 2022
	Kantonale Vorprüfung	ab Mai 22
	Öffentliche Mitwirkung	Juni / Juli 22
	Bereinigung der kommunalen Planungsinstrumente und des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» aus der Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung	anschliessend
	Verabschiedung der überarbeiteten kommunalen Planungsinstrumente und des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» durch den Gemeinderat zur öffentlichen Auflage	anschliessend
	Öffentliche Auflage und Bekanntmachung (30 Tage)	anschliessend
	Einspracheverhandlungen (evtl. 2. öffentliche Auflage)	anschliessend
	Beschlussfassung Gemeinderat	anschliessend
	Urnenabstimmung (voraussichtlich 18.06.2023)	anschliessend
	Eingabe Regierungsrat durch Gemeinderat	anschliessend
	Genehmigung Regierungsrat	anschliessend

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

## 4. Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 4.1 Bund

#### 4.1.1 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.

### 4.2 Kanton

#### 4.2.1 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 «Luzernerstrasse» gehörenden Sonderbauvorschriften sind so formuliert, dass der Bebauungsplan «Luzernerstrasse» auch nach der Genehmigung des revidierten BZR der Gemeinde Meggen baurechtlich funktioniert und ohne Änderung rechtskräftig bleibt.

## 4.2.2 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 2: Auszug Kantonaler Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 | S Siedlung: S2-2 «Sondernutzungsplanungen und Landumlegung»*

Für den vorliegenden Bebauungsplan «Luzernerstrasse» 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 «Luzernerstrasse» im Siedlungsgebiet (Bauzone).

## 4.3 Region

### 4.3.1 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 «Luzernerstrasse» 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 Siedlunglenkung 2030 nicht behandelt (gem. Ziffer 1.4 Richtplantext)
- Orientierender Planinhalt (Ausgangslage Zonenplan)**
- Wohnzonen
  - Mischzonen
  - Arbeitszonen
  - Übrige Bauzonen
  - Sonderbauzonen
  - ☆ Weiler gemäss Regionalem Teilrichtplan Weiler
  - ▲ Betriebsweiterung gem. Ziffer 1.5 e) Richtplantext
  - Wald
  - Gewässer
  - Gemeindegrenzen

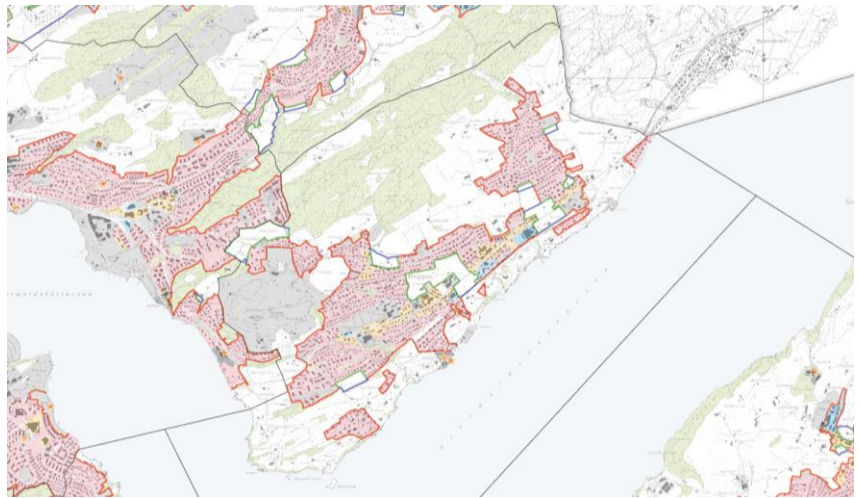


Abbildung 3: Auszug aus dem Teilrichtplan «Siedlunglenkung»

## 4.4 Gemeinde

### 4.4.1 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 4.4.2) 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.

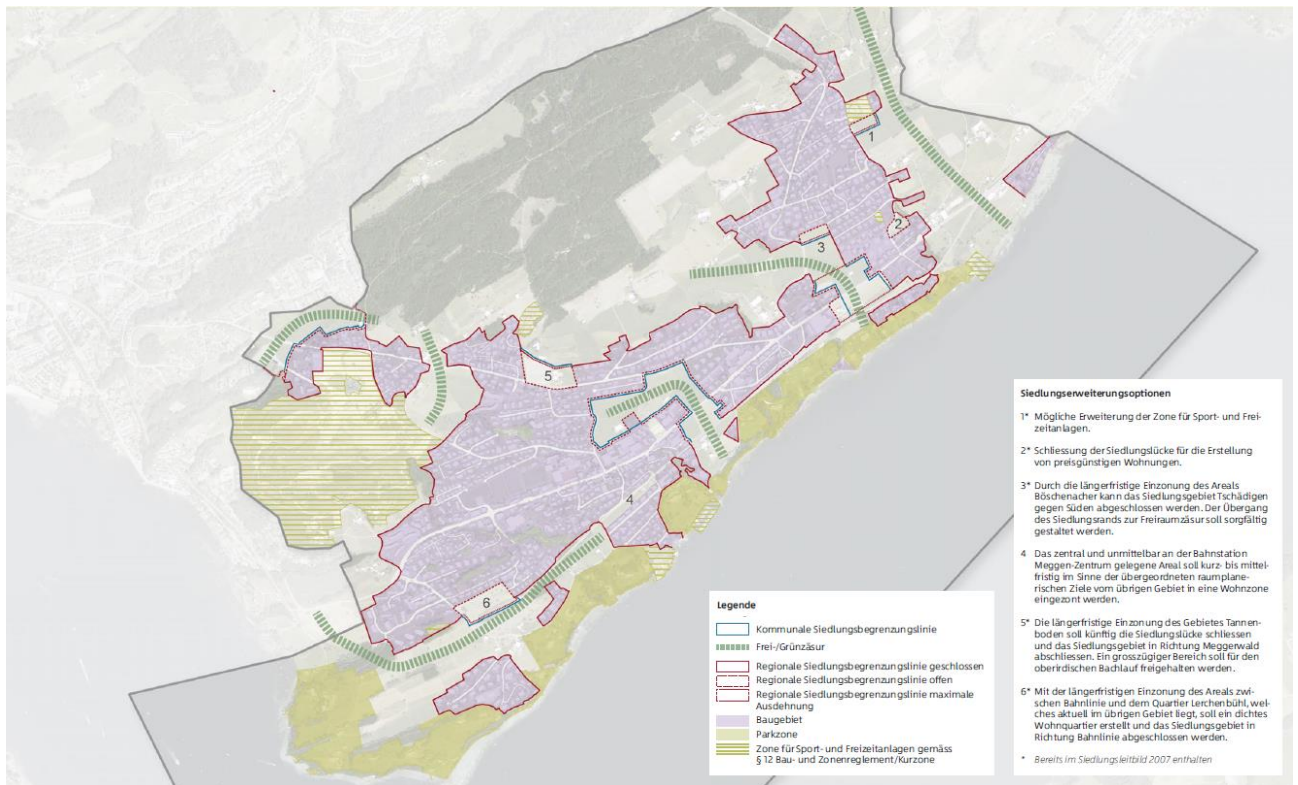


Abbildung 4: Strategieplan der längerfristigen räumlichen Siedlungsentwicklung, Siedlungsleitbild Meggen

#### 4.4.2 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	

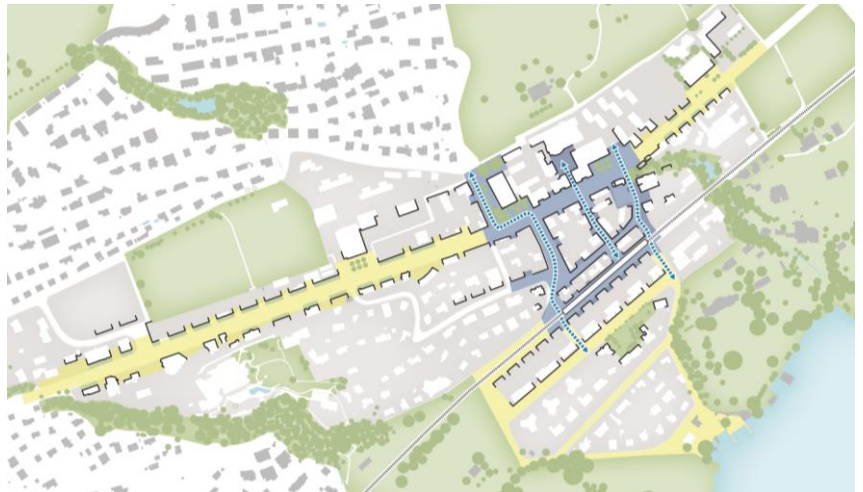


Abbildung 5: Masterplan «Meggen Zentrum» vom 10. Mai 2017, Gesamtplan








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



Abbildung 6: 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.

### 4.4.3 Projektwettbewerb «Luzernerstrasse»

---

#### 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 ortsplane-risch 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 qualitäts-sichernden Verfahren Lösungen für diese Gebiete aufzuzeigen.

---

#### Projektwettbewerb «Luzernerstrasse»

Für das Areal entlang der Luzernerstrasse wurde ein Projektwettbewerb mit Präqualifikation durchgeführt. Insgesamt konnten sich neun Büros am Verfahren beteiligen. Die Jury hat das Siegerprojekt «GUSTAV» der Meyer Gradient Architekten AG aus Luzern einstimmig erkoren und den Bericht des Preisgerichts am 21. September 2020 verabschiedet. An der Medienkonferenz vom Montag, 23. November 2020, im Gemeindehaus Meggen, wurde das Siegerprojekt vorgestellt. Die öffentliche Ausstellung fand vom 28. November bis 6. Dezember 2020 im Gemeindehaus statt.

Die Ergebnisse aus dem Projektwettbewerb werden in einem der Gesamtrevision Ortsplanung vorgezogenen Verfahren (Teilrevision Ortsplanung) umgesetzt.








Abbildung 7: Siegerprojekt «GUSTAV», Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern

#### 4.4.4 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Zonenplan (inkl. Gefahrenzonen)

Das Areal «Luzernerstrasse» liegt gemäss rechtskräftigen Zonenplan (Ausgabe Januar 2014) mehrheitlich in der 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone (WG-3), Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III (Gesamtparzellen Nrn. 209, 253, 254 und 876 sowie Teile der Parzellen Nrn. 463 und 647). In dieser sind gemäss § 6 des Bau- und Zonenreglements (BZR) Wohnungen sowie nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe zulässig. Die Gesamtparzelle Nr. 208 und Teile der Parzellen Nrn. 647 und 1664 liegen in der Zone für öffentliche Zwecke (öZ), ES II und ES III. Gemäss § 11 BZR dient sie für Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Trockenbiotop und Entsorgungsanlagen.

Genehmigungsinhalt		Legende
3-geschossige Wohn-/Geschäftszone (WG-3), ES III		
Zone für öffentliche Zwecke (öZ), ES II		
Zone für öffentliche Zwecke (öZ), ES III		

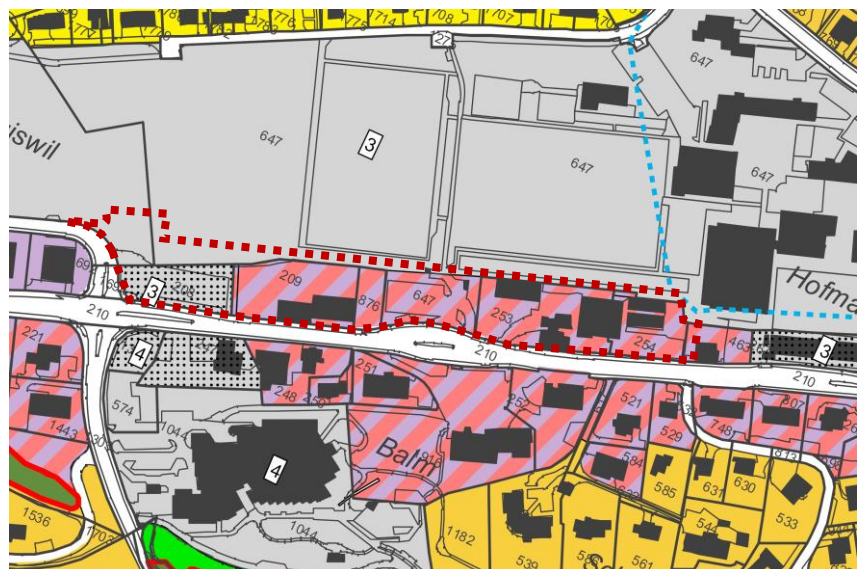


Abbildung 8: Rechtskräftiger Zonenplan der Gemeinde Meggen | Ausschnitt Areal «Luzernerstrasse» (Ausgabe Januar 2014)

Die Gefahrenggebiete gemäss der kantonalen Gefahrenkarte sind im rechtskräftigen Zonenplan als verbindliche Gefahrenzonen festgelegt. Es werden die Wasser- (G-Wa2/3) und Rutschgefahren (G-Ru2/3) mit geringer und mittlerer Gefährdung ausgewiesen. Ausgehend vom Stampfiba- bach wird das Areal «Luzernerstrasse» im westlichen Bereich von einer

geringen Gefährdung tangiert (Gefahrenprozess: Hochwasser fließend mit sehr seltener Häufigkeit und schwacher Intensität). Der Durchlass bei der Kantonsstrasse ist für seltene Ereignisse dimensioniert. Bei einer Überlast fließen die Wassermassen in Richtung Sportplatz Rüeggiswil ab. Gemäss Ereigniskataster ist ein Ereignis aus dem Jahr 1976 bekannt (Kantonsstrasse überschwemmt).



Abbildung 9: Rechtskräftiger Zonenplan der Gemeinde Meggen | Ausschnitt Areal «Luzernerstrasse» (Ausgabe Januar 2014)

Die §§ 24 bis 26 des Bau- und Zonenreglements (BZR) regeln zusammenfassend die Gefahrengebiete und Gefahrenstufen. Der Gemeinderat hat die vorgesehenen Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen und allfällig notwendige Auflagen zu machen. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich auf anderen Grundstücken keine Erhöhung der Gefahr ergibt. Auf eine ausführliche Zitierung der planungsrechtlichen Bestimmungen wird an dieser Stelle verzichtet und auf das kommunale BZR verwiesen.

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.

#### 4.4.5 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.

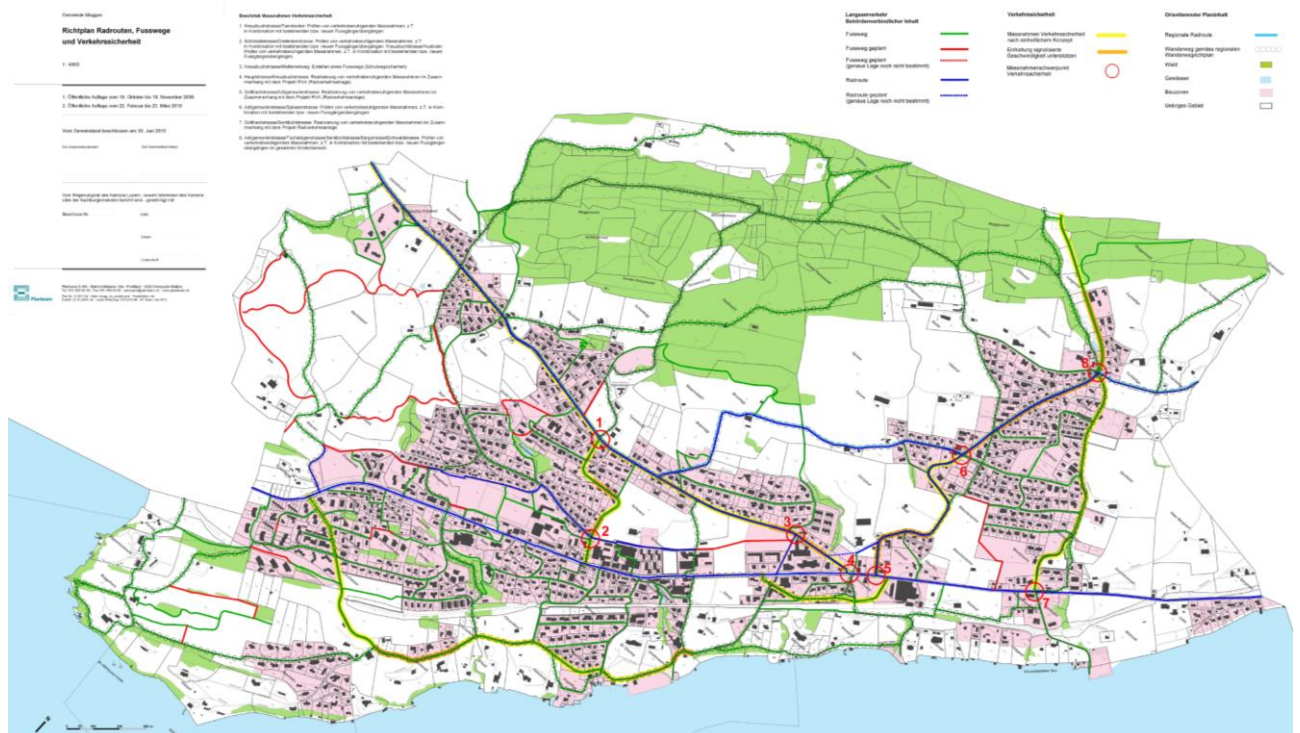


Abbildung 10: Kommunaler Richtplan «Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit», am 8. Februar 2011 vom Regierungsrat genehmigt

Der Bebauungsplan «Luzernerstrasse» sieht vor, dass die Anbindung an das bestehende (öffentliche) Rad- und Fusswegnetz über den Bebauungsplanperimeter hinaus und an die Bushaltestelle «Balm» sichergestellt wird. Im Sinne einer attraktiven Durchwegung sind konkret mehrere hindernisfreie öffentliche Fusswegverbindungen von der Kantonsstrasse (Hauptstrasse) in Richtung Norden zur Schulanlage «Hofmatt» geplant. Des Weiteren besteht die Absicht, nördlich des Areals – ausserhalb des Perimeters des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» – eine neue durchgehende öffentliche Wegverbindung von der Rüeeggiswilstrasse bis zur Schulanlage «Hofmatt» anzubieten.

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 «Hofmatt» zu ergänzen und folglich den Richtplan an die neusten Erkenntnisse anzupassen.

## 5. Richtprojekt «Architektur» und «Umgebung»

### 5.1 Einleitung und Erarbeitung

Die Richtprojekte «Architektur» und «Umgebung» wurden von der Meyer Gadiet Architekten AG, Luzern und der freiraumarchitektur gmbh, Luzern erarbeitet. Der Situationsplan «Umgebung» im Massstab 1:250, die Projektpläne aller Geschosse und die dazugehörigen Schnitte sind der vorliegenden Planung als wegleitender Bestandteil beigelegt. Der konzeptionelle Projektbeschreibung kann den nachfolgenden Kapiteln entnommen werden.



Abbildung 11: Richtprojekt «Umgebung», Situationsplan (Teil West) der freiraumarchitektur gmbh, Luzern | Stand vom 18. Mai 2022



Abbildung 12: Richtprojekt «Umgebung», Situationsplan (Teil Ost) der freiraumarchitektur gmbh, Luzern | Stand vom 18. Mai 2022

## 5.2 Bauungs- und Freiraumkonzept

### 5.2.1 Ausgangslage

Zwischen der Luzernerstrasse (Kantonsstrasse) und den Sportanlagen der Schule «Hofmatt» liegt ein rund 30 m tiefer und 300 m langer Streifen mit Grundstücken, welche einerseits unternutzt und andererseits unattraktiv mit Parkplätzen und befestigten Flächen belegt sind. Mit einer neuen Bauung ergibt sich die Chance einer Aufwertung des Dorfbilds, einer inneren Verdichtung von Meggen und eines besseren Bezugs zwischen der Kantonsstrasse und den Sportanlagen. Das Megger Dorfbild entlang der Strasse ist geprägt von einzelnen ursprünglichen Dorfhäusern und dazwischen einigen heterogenen Bauten, die seit den Fünfzigerjahren errichtet wurden.

### 5.2.2 Architektur und Städtebau

Die im Dorfbild Meggen identifizierten ursprünglichen Dorfhäuser entlang der Luzernerstrasse sind zusammen mit einem Gartenhaustyp Inspiration für das Bauungskonzept.

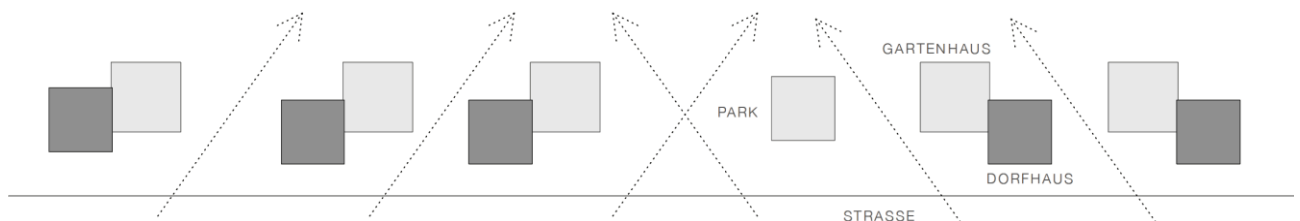


Abbildung 13: Bauungs- und Freiraumkonzept der Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern und der freiraumarchitektur gmbh, Luzern (Schemaplan) | Quelle: Siegerprojekt «GUSTAV» aus dem Projektwettbewerb «Luzernerstrasse» (SIA 142: 2009)

Mit einfachen vier- bis sechsgeschossigen (Punkt-) Bauten quadratischen Zuschnitts ordnet sich die neue Überbauung in die Reihe der bestehenden Gebäude entlang der Luzernerstrasse ein. Mehrheitlich 5-geschossige punktförmige Dorfhäuser mit einer giebelständigen Strassenfassade und einem ausformulierten Sockelgeschoss mit Gewerbenutzung prägen den Aussenraum entlang der Luzernerstrasse. Zurückversetzt in einer zweiten Reihe wird jedem Dorfhaus ein viergeschossiges Gartenhaus angegliedert. Ein gedeckter mittiger, öffentlicher Durchgang im Erdgeschoss schafft eine sinnvolle Erschliessung und eine gute Durchlässigkeit zum dahinter liegenden Freiraum der Schul- und Sportanlage «Hofmatt». In der Mitte dieser neuen Häusergruppe bildet ein kleiner öffentlicher Park mit einem Angebot an Gastronomie (Bistro) sowie Spiel- und Freiflächen (Spielplatz) eine Zäsur, welche in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle «Balm» und in der Achse der Fussverbindung der Sportanlage optimal platziert wird.

Eine sechsgeschossige Baute (Turmhaus), östlich an den öffentlichen Park angrenzend, bespielt den Freiraum und rhythmisiert die Bebauung. Nebst dem sechsgeschossigen Gebäude beim Park bildet das Dorfhaus an der westlichen Kreuzung (Rüeggiswilstrasse/Luzernerstrasse) mit seinen sechs Geschossen einen weiteren Schwerpunkt für einen gut formulierten Auftakt. Das Dorfhaus am östlichen Ende des Planungssperimeters nimmt den eingeschossigen Geländesprung auf und ermöglicht im Erdgeschoss und im Sockelgeschoss die Räume der Tagesstruktur, die innenräumlich an das bestehende Gebäude an der Luzernerstrasse Nr. 14 angebunden sind.

---

Wohnungen und Gewerberäume  
(Atelier- und Ladenflächen)

Während die Wohnräume Richtung Süden mit Fernsicht orientiert sind und über Schallschutzloggien gelüftet werden, befinden sich sämtliche Schlafzimmer auf der lärmabgewandten Seite zum öffentlichen Freiraum hin. Es werden gut proportionierte Wohnungen unterschiedlicher Grösse angeboten. Der Wohnungsspiegel kann flexibel durch Schaltzimmer für Familienwohnungen oder Alterswohnungen gesteuert werden. Entsprechend kann eine abwechslungsreiche und durchmischte Bewohnerschaft angezogen werden. Das ortsbauliche Konzept mit Punktbauten ermöglicht es, dass ein Teil der Wohnungen entweder Sicht auf den Pilatus oder die Rigi haben. Die grosszügigen Erschliessungsbereiche (gedeckte öffentliche Durchgänge) bieten einen funktionalen Mehrwert und tragen dazu bei, dass jeweils ein Dorfhaus und ein Gartenhaus als Gemeinschaft funktioniert.

In den Erdgeschossen der Dorfhäuser werden publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Gewerberäume) angeboten, um die Strasse als öffentlichen Raum zu stärken. Die Atelier- und Ladenflächen sind flexibel unterteilbar und über eine interne Treppe falls gewünscht mit den darüberliegenden Wohnungen zu Atelierwohnungen kombinierbar.

---

Architektonische Gestaltung

Die Bauten sind im Richtprojekt als Zwei- (Dorfhaus) respektive Dreispänner (Gartenhaus) organisiert. Mit Ausnahme von den zwei sechsgeschossigen Bauten verfügen alle Gebäude über «gefaltete» Schrägdächer (Grabendach und Paralleldach). Die gefalteten Schrägdächer orientieren sich einerseits an den Giebeldächern der Dorfhäuser, als auch an den Gewächshäusern der heute bestehenden Gärtnerei «Muggli». Die Form der Dächer eignet sich ideal für integrierte Photovoltaik-Anlagen.

Trotz des durchgängigen Themas der Dorf- und Gartenhäuser soll eine angenehme Vielfalt und Individualität der neuen Bauten spürbar sein, wie es bei den traditionellen Dorfhäusern auch der Fall ist. Alle Bauten sind mit einer Lochfassade mit ortsverträglichen Fenstergrössen gestaltet und verfügen über eine feine vertikale Fassadenstruktur, welche je nachdem aus Holz oder Putz materialisiert und in der Farbigkeit subtil differenziert wird. Die Loggien sind ins Volumen integriert und weisen ortsverträgliche Öffnungen in den Fassaden auf.

Die «Dorfhäuser» zeichnen sich einerseits durch ein gewerbliches Erdgeschoss – das durch einen leichten Fassadenrücksprung und Schaufenster

sichtbar ist – und andererseits durch strassenseitige Giebelfassaden aus. Die «Gartenhäuser» verzichten bewusst auf das Auszeichnen des Erdgeschosses, da hier die Wohnnutzung im Vordergrund steht. Die Durchgänge sind jedoch gleich materialisiert wie der massive Sockel der Dorfhäuser. Symmetrisch angeordnete Paralleldächer mit vier bis fünf Giebeln prägen die Gartenhäuser, als Erinnerung an die Gewächshäuser. Das an den öffentlichen Park angrenzende Turmhaus sticht durch eine stark strukturierte dunkle Holzfassade hervor. Das sechsgeschossige Dorfhaus bei der Kreuzung Rüeeggswilstrasse/Luzernerstrasse zeigt durch die massive Materialisierung einen eher urbanen Ausdruck. Die Materialisierung der Fassaden ist individuell, wie bei den traditionellen Dorfhäusern, vorwiegend in Holz und Verputz.

### 5.2.3 Umgebungsbereiche

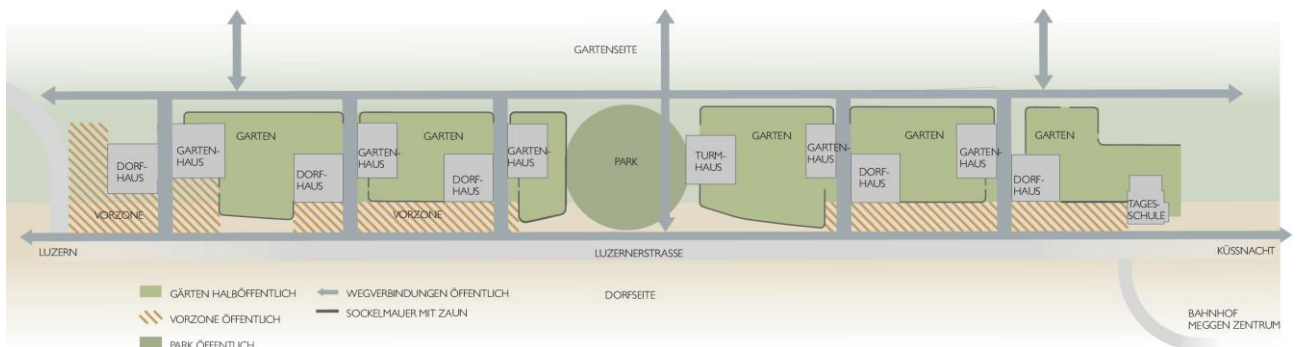


Abbildung 14: Richtprojekt «Umgebung», Umgebungsbereiche (Schemaplan) | Quelle: freiraumarchitektur gmbh, Luzern

#### Umgebungsbereich «Strassenraum» (Vorzone)

Die Dorfhäuser mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen präsentieren sich am Strassenraum entlang der Kantonsstrasse und tragen zur Wahrnehmung des Areals als öffentlichen Begegnungsraum im Zentrum von Meggen bei. Die Erdgeschossnutzungen an dieser gut frequentierten Lage erhalten grosszügige Vorplätze mit Kurzzeitparkplätzen. Diese Vorzonen dienen nicht nur der Erschliessung der Gebäude für Fussgänger und Anlieferung, sie sind ebenfalls Teil der neuen Trottoirführung. Situativ gepflanzte Strassenbäume rhythmisieren den Strassenraum, gelegentliche Sitzbänke aktivieren den Raum. Bewusst wird der Charakter einer vielfältig gestalteten Dorfstrasse mit vor- und rückspringenden Fluchten und situativ eingestreuten Baumvolumen gesucht. An diesen Raum werden konzeptionell folgende Anforderungen gestellt:

- Begrünter Strassenraum mit Grossbäumen;
- Kurzzeitparkplätze für Gewerbe;
- Gewährleistung der Anlieferung, Entsorgung, Rettungskorridore;
- Attraktive und sichere Trottoirführung;
- Angebot an Sitzmöglichkeiten.

---

Umgebungsbereich «Öffentlicher Park»

Eingefügt in die Abfolge von Vorgärten und Vorplätzen liegt direkt an der Bushaltestelle «Balm» eine öffentliche Parkanlage mit Spielplatz und einer publikumsorientierten Nutzung (z.B. Parkcafé). Integriert in der Parkanlage befindet sich eine grosse Spielfläche für Kinder und Kleinkinder. Ein grosszügiges Baumdach spendet Schatten für unterschiedliche Spielgeräte. Die Bepflanzung des Parks wird über der Einstellhalle durch Überhöhungen sichergestellt. Diese sanften Hügel schirmen den Park gegen die Strasse leicht ab. Des Weiteren sind Sitzelemente im Park angeordnet, die als Treffpunkt dienen. An diesen Raum werden folgende Anforderungen gestellt:

- Anforderungen an Spielmöglichkeiten;
- Gewährleistung von beschatteten Bereichen;
- Angebot an Sitzmöglichkeiten.

---

Umgebungsbereich «Garten»

Die Gartenhäuser liegen abgesetzt vom Strassenraum in gefassten eingegrüntem Gartenräumen, welche von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden können. Die Wege weiten sich zu Spiel- und Aufenthaltsbereiche, welche durch eingestreute Gehölze beschattet sind. Sitzmöglichkeiten dienen als Treffpunkt für die Bewohner. Am Wegenetz angrenzend befinden sich ebenerdige Spielrasenflächen, die als offene, durchgehende Bewegungsflächen ausgebildet und nur in den Randbereichen durch Gehölzstrukturen gefasst sind. Strassenseitig treten die Gärten als klassische Vorgärten in Erscheinung. Sockelmauern mit Gartenzaun schaffen eine klare Zonierung zwischen privatem und öffentlichem Raum. An diesen Raum werden konzeptionell folgende Anforderungen gestellt:

- Sockelmauer als Trennelement zum öffentlichen Raum;
- Gewährleistung von beschatteten Aufenthaltsbereichen;
- Anforderungen an Spielmöglichkeiten;
- Durchgehend beispielbare Rasenfläche.

---

Rückwärtige Erschliessung

Nördlich des Planungsgebiets befindet sich ein Weg zur Erschliessung der Schul- und Sportanlage «Hofmatt», welcher auch als Schulweg der umliegenden Quartiere genutzt wird. Die hindernisfreie und vom Verkehr befreite Erschliessung mit daran angebotenen Aufenthaltsräumen bildet einen qualitätsvollen, linearen Freiraum. Bei Bedarf darf der Weg für die Anlieferung, Entsorgung und Notfalldienste befahren werden. Die dafür notwendigen Durchfahrtsrechte sind frühzeitig mittels Dienstbarkeiten grundbuchlich sicherzustellen. An diesen Raum werden folgende Anforderungen gestellt:

- Hindernisfreie Erschliessung;
- Ausdifferenzierung kleiner Platz- und Spielplatzsituationen mit Sitzgelegenheiten und Solitärgehölzen.



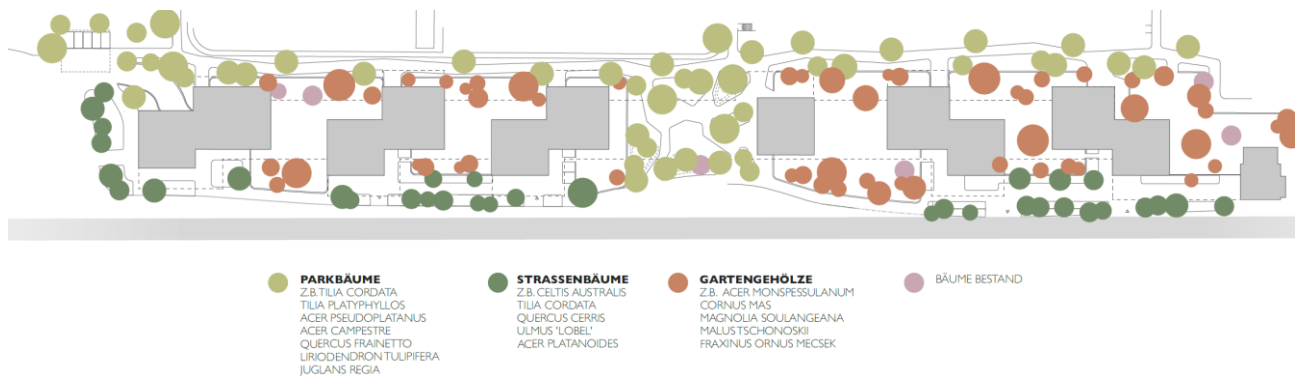


Abbildung 15: Richtprojekt «Umgebung», Bepflanzung / Gehölze (Schemaplan) | Quelle: freiraumarchitektur gmbh, Luzern

## 5.3 Erschliessungskonzept

Für den Bebauungsplan «Luzernerstrasse» wurde ein Erschliessungskonzept erarbeitet (siehe Richtprojekt «Umgebung»). Dieses zeigt die Erschliessung für den motorisierten Verkehr inkl. Parkierung, den Fuss- und Radverkehr sowie die Anlieferung, Entsorgung und Notfalldienste auf.

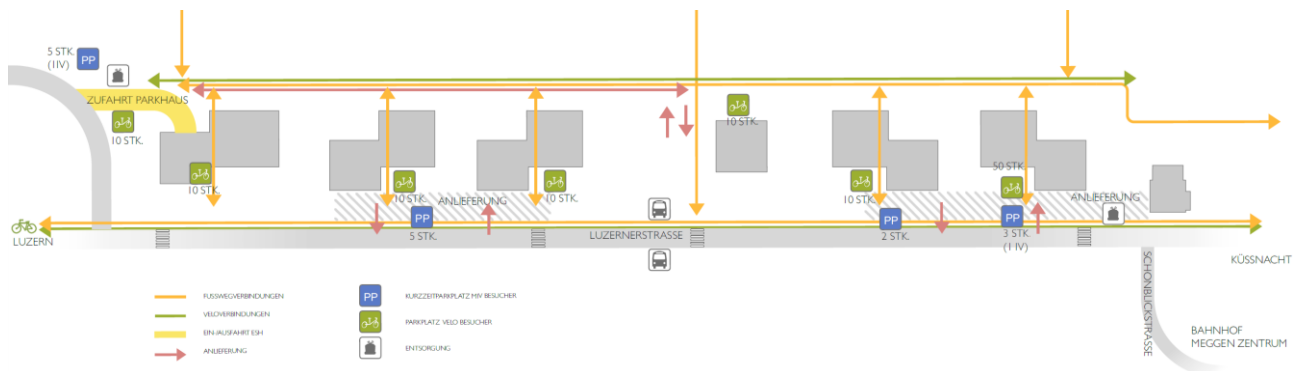


Abbildung 16: Richtprojekt «Umgebung», Erschliessung (Schemaplan) | Quelle: freiraumarchitektur gmbh, Luzern

### 5.3.1 Motorisierter Verkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt zukünftig ab der Rüeggiswilstrasse über eine gemeinsame Einstellhalleneinfahrt und -ausfahrt. Ab der Luzernerstrasse (Kantonsstrasse) sind Zu- und Wegfahrten einzig für die Kunden- und Kurzzeitparkplätze, die Anlieferung und Entsorgung sowie für Notfalldienste (Feuerwehr, Krankenwagen) geplant.

Sämtliche Autoabstellplätze für Bewohner\*innen und Besucher\*innen befinden sich in einer gemeinsamen Einstellhalle. Abgesehen von den Kunden- und Kurzzeitparkplätze befinden sich auch alle öffentlichen Parkplätze in der Einstellhalle. Ein öffentlicher Ausgang stellt den Zugang zum öffentlichen Park und zu den Schul- und Sportanlagen sicher. Die längs zur Luzernerstrasse angebotenen Kunden- und Kurzzeitparkplätze

sind konzentriert angeordnet und nicht direkt ab der Kantonsstrasse anfahrbar.

### 5.3.2 Fuss- und Radverkehr

Bedingt durch die zentrale Lage und der unmittelbaren Nähe zu der bestehenden Bushaltestelle «Balm» werden innerhalb des Bebauungsplanperimeters «Luzernerstrasse» neue direkte, komfortable und hindernisfreie Wegverbindungen abseits der Kantonsstrasse angeboten. Das bestehende Rad- und Fusswegnetz wird gegenüber heute attraktiv erweitert.

Durch den öffentlichen Park soll eine direkte und hindernisfreie öffentliche Wegverbindung von der Bushaltestelle «Balm» zur Schul- und Sportanlage «Hofmatt» führen. Des Weiteren besteht die planerische Absicht, das bestehende öffentliche Fusswegnetz ausserhalb des Bebauungsplanperimeters «Luzernerstrasse» zu ergänzen. Nördlich entlang des Planungsgebiets wird eine durchgehende direkte und öffentliche Fusswegverbindung von der Rüeggiswilstrasse bis zur Schulanlage «Hofmatt» geplant. Die planungsrechtliche Festlegung und Umsetzung liegt im Ermessen der Gemeinde (z.B. Richtplan «Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit»). Die Anbindung an das bestehende Fuss- und Radwegnetz über den Bebauungsplanperimeter wird somit gewährleistet.

### 5.3.3 Anlieferung, Entsorgung und Notfalldienste

---

#### Anlieferung und Entsorgung

Die Anlieferung und Entsorgung erfolgt über die Zu- und Wegfahrten ab der Luzernerstrasse (Kantonsstrasse) sowie über die Rüeggiswilstrasse. Die Entsorgung erfolgt mit Ausnahme von Grüngut mittels Unterflurcontainer. Diese sind in der Vorzone (Umgebungsbereich «Strassenraum») zu realisieren. Für die Abholung der vorgesehenen Unterflurcontainer durch die Entsorgungsdienste (REAL) sind für Fahrzeuge dieser Grösse genügend grosse Bereiche für Wendemanöver freizuhalten.

---

#### Notfalldienste

Wege- und Zugänge bzw. ihre Querschnitte sind innerhalb des Planungsperimeters so konzipiert, dass sie von Rettungsfahrzeugen (Feuerwehr, Krankenwagen) befahren werden können. Die Feuerwehrezufahrt erfolgt in erster Linie jeweils ab der Luzernerstrasse (Kantonsstrasse). Die Aus- und Freiräume sind so gestaltet, dass den Rettungsfahrzeugen genügend Abstellflächen zur Verfügung stehen.

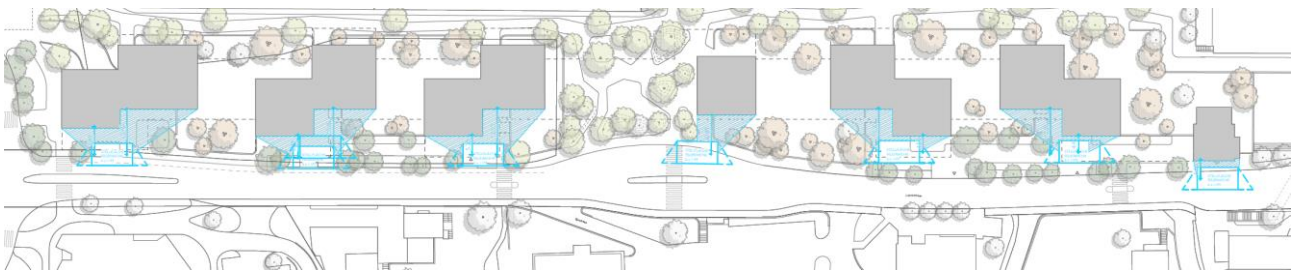


Abbildung 17: Richtprojekt «Umgebung», Feuerwehrstellflächen (Schemaplan) | Quelle: freiraumarchitektur gmbh, Luzern

## 5.4 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 kann die Überbauung etappiert werden. Die Etappierungsschritte sind den jeweiligen Grundeigentümern überlassen und ermöglichen dem Areal ein organisches Wachstum. Die Endrealisierung soll jedoch bezüglich der Erschliessung und Aussenraumgestaltung einen nahtlosen Übergang zwischen den Etappen aufweisen (siehe Kapitel 8.2.7).

## 5.5 Retention

### Versickerung

Gemäss der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung ist die Versickerung vor Ort die erste Priorität beim Umgang mit dem Regenwasser von Areal- und Dachflächen. Dabei wird eine oberflächliche Versickerung über eine belebte und natürliche Bodenschicht angestrebt (z.B. Entwässerung über die Schulter in Rabatten, Parkplätzen mit Verbundsteinen, Kieswege). Wo dies nicht möglich ist (Nachweis erforderlich), erfolgt die Retention mittels Rückhaltmassnahmen und einer gedrosselten Einleitung des Wassers auf den natürlichen Wert in ein Oberflächengewässer oder in eine Meteorwasserleitung. Das einzuleitende Wasser muss zwingend vor der Einleitung in ein Oberflächengewässer oder in eine Meteorwasserleitung retentiert werden.

Die Bodenverhältnisse im Planungsgebiet «Luzernerstrasse» lassen nur eine flächige Versickerung des Oberflächenwassers über die Schulter zu. Punktuelle Versickerungen über oberirdische Mulden oder unterirdische Versickerungsanlagen sind nicht oder nur schwer realisierbar. Der Grossteil des Oberflächenwassers der Wege und Plätze wird über die Schulter in Grünflächen versickert. Diesbezüglich helfen auch Grünflächen in den Vorzonen entlang der Luzernerstrasse die Menge des anfallenden Regenwassers zu minimieren.

### Retentionsvolumen

Das gesammelte Meteorwasser wird im Grundsatz über eine unterirdische Retention gedrosselt in die Sammelleitung der Luzernerstrasse

geleitet. Gesammelt werden das Dachwasser der Flach- und Schrägdächer und ein Teil des Oberflächenwassers der Vorzonen an der Luzernerstrasse. Das Speichervolumen der Retentionsanlagen beträgt  $230 \text{ m}^3/\text{ha}_{\text{red}}$  (Einleitmenge  $30 \text{ l/s} \cdot \text{ha}_{\text{red}}$ ). Die Abmessungen mit dem entsprechenden Volumen sowie die genaue Lage der Retentionsbauwerke sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

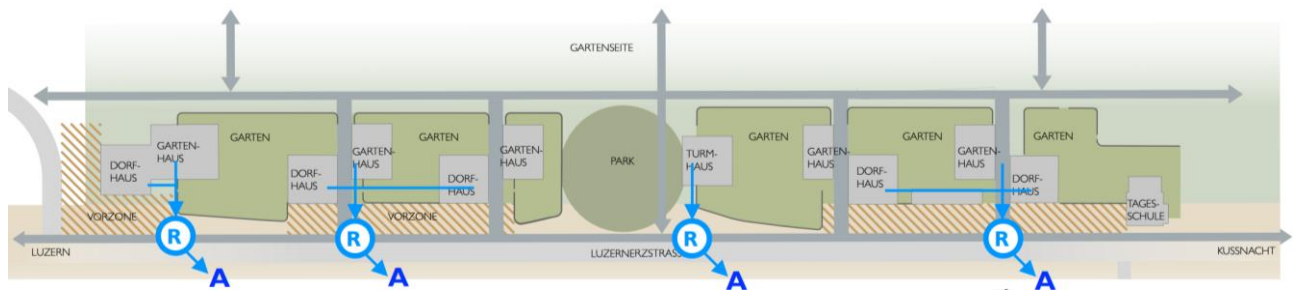


Abbildung 18: Konzeptplan «Retention», Regenwasser-Management | (R) Unterirdische Retention Dachwasser und Anteil Oberflächenwasser Vorzonen / (A) Mögliche Anschlusspunkte für Abfluss in Meteorwasserleitungen | Quelle: freiraumarchitektur gmbh, Luzern

## 5.6 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  $15.00 \text{ m}^2$  pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist.

Die Spiel- und Freizeitflächen wurden gemäss § 158 PBG berechnet ( $88 \text{ Whg.} \times 15 \text{ m}^2 = 1'320 \text{ m}^2$ ). Das Richtprojekt «Umgebung» zeigt schematisch auf, dass ausreichende Spiel- und Freizeitflächen vorhanden sind (projektierte Flächen in orange:  $2'055 \text{ m}^2$ ). Deren definitive Ausführung (genaue Lage und Grösse) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

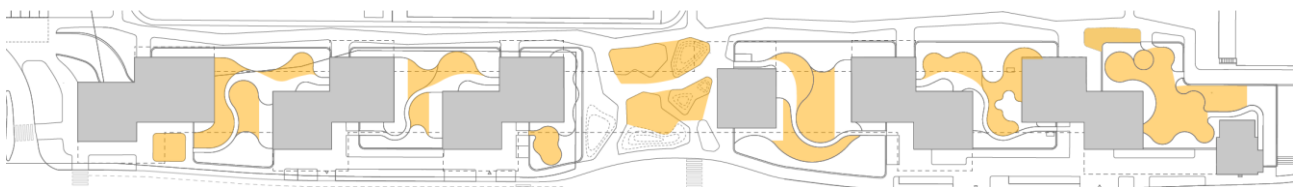


Abbildung 19: Richtprojekt «Umgebung», Spielflächennachweis (Schemaplan) | Quelle: freiraumarchitektur gmbh, Luzern

## 6. Weitere relevante Fachgutachten

### 6.1 Lärmgutachten

Für das Lärmgutachten wurde die Sinus AG aus Sempach-Station beauftragt. Nachfolgend werden die Erkenntnisse des Lärmschutz-Nachweises vom 3. Mai 2022 aufgeführt.

#### Generelle Anforderungen

Für die Lärmbeurteilung gelten unterschiedliche Anforderungen. Einerseits ist das Projekt selbst eine neue lärm erzeugende Anlage (Einstellhalle, Aussenparkplätze, Anlieferung), 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) und der Zone für öffentliche Zwecke Nr. 3 (öZ). Beide Zonen sind der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet.

### 6.1.1 Anforderungen Lärmschutz (USG und LSV)

#### Strassenlärm

Das Gebiet «Hofmatt-Rüeggiswil» (Luzernerstrasse) 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.

#### Sportlärm

Für den Lärm von Sportanlagen fehlen in der Schweiz zahlenmässig definierte Belastungsgrenzwerte in der Lärmschutz-Verordnung. Die Beurteilung erfolgt im Einzelfall gestützt auf Art. 15 USG (Art. 40 Abs. 3 LSV). Dies bedeutet, dass der Gutachter im Wesentlichen die Fakten zusammenträgt und letztlich die Vollzugsbehörde entscheidet.

#### 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.

### 6.1.2 Resultate Lärmschutz

#### Strassenlärm

Der massgebende Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe (ES) III von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts kann bei mehreren Fenstern nicht

eingehalten werden. Die betroffenen Räume gemäss Richtprojekt «Architektur» verfügen jedoch über ein ruhiges Lüftungsfenster.

Unter der Voraussetzung der Gewährung der Zustimmung für diese Fenster durch die kantonale Vollzugsbehörde und Berücksichtigung der ausgewiesenen Lärmschutz-Massnahmen sind die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung erfüllt.

---

Sportlärm

Mit entsprechenden Massnahmen (Loggen / Balkone) können bei allen Gebäuden die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

---

Industrie- und Gewerbelärm  
(Parkierungslärm)

Der massgebende Planungswert der Empfindlichkeitsstufe (ES) III von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) kann bei den eigenen Gebäuden wie auch bei den exponiertesten Nachbargebäuden eingehalten werden. Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung sind erfüllt.

## 6.2 Mobilitätskonzept

Für das Mobilitätskonzept wurde die AKP Verkehringenieur AG aus Luzern beauftragt. Das Konzept definiert mögliche Massnahmen im Mobilitätsmanagement. Diese Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren jeweils zu präzisieren. Nachfolgend werden die wesentlichen Erkenntnisse des Mobilitätskonzepts vom 5. Mai 2022 aufgeführt.

---

Erschliessung

Das Planungsgebiet «Luzernerstrasse» 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. Im bestehenden Zustand werden die verschiedenen Parzellen an fünf Zu- und/oder Wegfahrten über die Kantonstrasse erschlossen. Die Parzelle Nr. 208 wird heute als Parkplatz genutzt und über die Rüeggiswilstrasse erschlossen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung (ÖV) ist mit der direkt anliegenden Bushaltestelle «Balm» gut, wobei gemäss der ÖV-Güterklasse der Planungssperimeter in der Klasse C liegt, was eine mittelmässige ÖV-Erschliessung darstellt. Die Haltestelle wird von der Buslinie Nr. 24 Luzern Bahnhof – Meggen Tschädigen im Viertelstundentakt bedient.

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 gut.

---

Leistungsbeurteilung

Das Mobilitätskonzept kommt bezüglich Leistungsbeurteilung zum Schluss, dass der erzeugte Verkehr der zukünftigen Nutzungen im Bebauungsplan «Luzernerstrasse» keinen erheblichen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Kantonsstrasse und den übergeordneten Verkehrsstrom mit sich bringt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen am Knoten

Kantonsstrasse / Rüeggiswilstrasse kann mit dem bestehenden Ausbaustandard gut bewältigt werden und der Verkehrsfluss auf der Kantonsstrasse durch die Konzentration der Zu- und Wegfahrten verbessert werden.

## 6.3 Gutachten Geologie

Das Gebiet des ehemaligen Moosweihers wurde künstlich aufgefüllt und es wurden Abfälle abgelagert. Nördlich der Kantonsstrasse (Luzernerstrasse) erfolgten beinahe flächendeckend Auffüllungen zum Terrainausgleich und zur Bodenstabilisierung. Weiter gab es Betriebe, bei denen Stoffe verwendet wurden, welche den Untergrund verschmutzten.

Für die Beurteilung von belastungsbedingten Mehrkosten wurde die Schenker Richter Graf AG aus Luzern beauftragt. Nachfolgend werden die wesentlichen Erkenntnisse des technischen Berichts vom 1. Mai 2018 aufgeführt.

---

Altlasten (Altlastenrecht)

Das untersuchte Gebiet «Hofmatt-Rüeggiswil» ist kein sanierungsbedürftiger Standort gemäss Altlastenrecht. Allerdings muss auf Parzelle Nr. 876 die Wasserhaltung gewährleistet sein und auch vermieden werden, dass Deponiegase in geschlossene Räume von Neubauten gelangen können.

---

Belastungen (Abfallrecht)

Mit Ausnahme von Teilen der Parzelle Nr. 463 wird beim Aushub für Untergeschosse feinkörniges Material anfallen, welches unterschiedlich stark verschmutzt ist. Aufgrund der Auffüllungsgeschichte des ehemaligen Moorbiets, wird das meiste belastete Material aus Bauschutt mit geringen Anteilen von Kehricht bestehen. Es sind keine Sonderabfälle zu erwarten, deren Entsorgungskosten sehr hoch sind.

---

Mehrkosten

Mehrkosten entstehen, wenn bei Aushubarbeiten belastetes Material zu Tage gefördert wird und dieses aufgrund des Abfallrechtes gesetzeskonnform entsorgt werden muss. Ein Ansatz zur Verminderung von Mehrkosten besteht darin, möglichst wenig Aushub zu generieren. Dies bezieht sich nicht allein auf belastetes Material, sondern auch auf wassergesättigtes unverschmutztes und feinkörniges Material, welches teuer zu entsorgen ist. Wassergesättigtes Material wird ab einer Tiefe von rund 2.00 m erwartet.

Die Mehrkosten für die Entsorgung des belasteten Materials wird sich in der gleichen Grössenordnung bewegen wie die Ohnehin-Kosten des Aushubes (ohne Transporte). Sehr hohe Kosten durch Belastungen im Untergrund sind nicht zu erwarten und bilden somit kein Hemmnis für die weitere Planung innerhalb des Perimeters des Bebauungsplans «Luzernerstrasse».

---

Weiteres Vorgehen

Grössere Lasten von Neubauten im Perimeter des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» müssen aufgrund des generell weichen Untergrunds mit Pfählen auf tragfähige Schichten abgetragen werden. Innerhalb des Planungsperimeters liegen solche Schichten in einer Tiefe zwischen etwa

3.00 m und 15.00 m. Nach Vorliegen von Bauprojekten sind deshalb Baugrunduntersuchungen notwendig (Baggerschlitz, Sondierung mittels Rammkernen und Kernbohrungen). Bei den geotechnischen Untersuchungen werden auch weitere Ergebnisse über die Belastungen des Untergrundes anfallen, welche dazu beitragen werden, die Kostenschätzungen betreffend Mehrkosten zu verfeinern.

Da Mehrkosten für die Entsorgung von belastetem Material nur im Bereich von Aushubtätigkeiten entstehen (Abfallrecht) wird es als sinnvoll erachtet, erst beim Vorliegen von konkreten Bauprojekten weitere Sondierungen und Beurteilungen durchzuführen.



## 7. Anpassungen in der Nutzungsplanung

### 7.1 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 «Luzernerstrasse» – 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 «Luzernerstrasse» gehörenden Sonderbauvorschriften sind so formuliert, dass der Bebauungsplan «Luzernerstrasse» auch nach der Genehmigung des revidierten BZR der Gemeinde Meggen baurechtlich funktioniert und ohne Änderung rechtskräftig bleibt.

Um eine zeitnahe Weiterentwicklung und Realisierung entlang der Kantonsstrasse im Gebiet «Hofmatt-Rüeggiswil» zu ermöglichen, wird die rechtliche Verankerung des Ergebnisses aus dem Projektwettbewerb «Luzernerstrasse» mittels eines Bebauungsplans gemäss § 65 ff. PBG unabhängig von der Gesamtrevision Ortsplanung und in einem vorgezogenen Verfahren (Teilrevision Ortsplanung mit Teiländerung 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.

### 7.2 Anpassungen im Zonenplan

Die mit der Teilzonenplanänderung beabsichtigte Umzonung umfasst eine Landfläche von gesamthaft 11'440 m<sup>2</sup> (1.14 ha). Diese soll von der rechtskräftigen 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone WG-3, ES III (Gesamtparzellen Nrn. 209, 253, 254 und 876 sowie Teile der Parzellen Nrn. 463 und 647) und der Zone für öffentliche Zwecke öZ, ES II/III (Gesamtparzelle Nr. 208 und Teil der Parzelle Nr. 647) in die Zentrumszone (Ze), ES III umgezont werden.

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





Legende	
<b>Genehmigungsinhalt</b>	
Zentrumszone (Ze), ES III	
<b>Orientierender Planinhalt</b>	
Wald (amtliche Vermessung)	
Gewässer (amtliche Vermessung)	
Gewässerachse Fließgewässer offen / eingedolt	



Abbildung 20: Teiländerung Zonenplan im Gebiet «Hofmatt-Rüeggiswil» (Luzernerstrasse), Umzonung in die Zentrumszone (Ze)

## 7.2.1 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.

## 7.3 Anpassungen im Bau- und Zonenreglement

### 7.3.1 Rechtliche Verankerung

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Meggen (Ausgabe Januar 2014) 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:

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

§ 7a Zentrumszone Ze

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> 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.

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

<sup>6</sup> Es gilt zusätzlich Folgendes:

		bis zur Genehmigung der Gesamtrevision Ortsplanung	nach Genehmigung der Gesamtrevision Ortsplanung
a)	Firsthöhe	14.50 m	-
b)	Talseitige Fassadenhöhe	-	14.00 m
c)	Gesamthöhe	-	14.00 m
d)	Grenzabstand	4.00 m* / 5.00 m	
	* Grenzabstand in erster Bautiefe bis max. 30.00 m im Bereich Kantonsstrasse.		
e)	Nutzungsziffer	Die Gemeinde legt im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen die zulässige Nutzungsziffer fest.	
f)	Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III	

<sup>7</sup> 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 m<sup>2</sup> Arealfläche bis zu 6.00 m höhere Firsthöhen resp.

Fassaden- und Gesamthöhen 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.

## 7.3.2 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 dient der massvollen Verdichtung entlang der Kantonsstrasse. Sie verfügt daher über keine Überbauungsziffern. Stattdessen ist ortsbaulich durch die Gemeinde zu definieren, welche Dichte im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen möglich ist. 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 «Luzernerstrasse» in den Bestimmungen der Zentrumszone eine maximale Firsthöhe von 14.0 m festgelegt. Sobald das revidierte Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Meggen Rechtskraft erlangt, gilt eine talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 14.0 m, die jedoch in erster Bautiefe ab dem Niveau des angrenzenden Trottoirs gemessen wird. Entlang der Kantonsstrasse sind die Grundstücksgrössen in einer ersten Bautiefe sehr heterogen. 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 m<sup>2</sup> Arealfläche bis zu 6.0 m höhere Firsthöhen resp. Fassaden- und Gesamthöhen 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 4.4.3) und der baurechtlichen Verankerung der Ergebnissen aus dem Projektwettbewerb «Luzernerstrasse» mittels eines Bebauungsplans gemäss § 65 ff. PBG (inkl. Richtprojekte «Architektur» und «Umgebung») werden die qualitativen Anforderungen erfüllt, um höhere Firsthöhen resp. Fassaden- und Gesamthöhen durch die Gemeinde zu gewähren. Mit einer Arealfläche von 11'440 m<sup>2</sup> (1.14 ha) gilt auch das quantitative Kriterium als erfüllt. Folglich sind innerhalb des Perimeters «Luzernerstrasse» Bauten von bis zu 20.0 m, gemessen ab dem Niveau des angrenzenden Trottoirs, zulässig.

## 8. Bauungsplan «Luzernerstrasse»

### 8.1 Situationsplan (1:500)

Der Bebauungsplan «Luzernerstrasse» 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 1:500 zeigt plangrafisch den Wirkungsbereich des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» (Perimeter), die Dimension der bebaubaren Baubereiche, die Erschliessung und die Umgebungsbereiche auf.



Abbildung 21: Bauungsplan «Luzernerstrasse»: Situationsplan 1:500, Ausschnitt West | Stand vom 18. Mai 2022

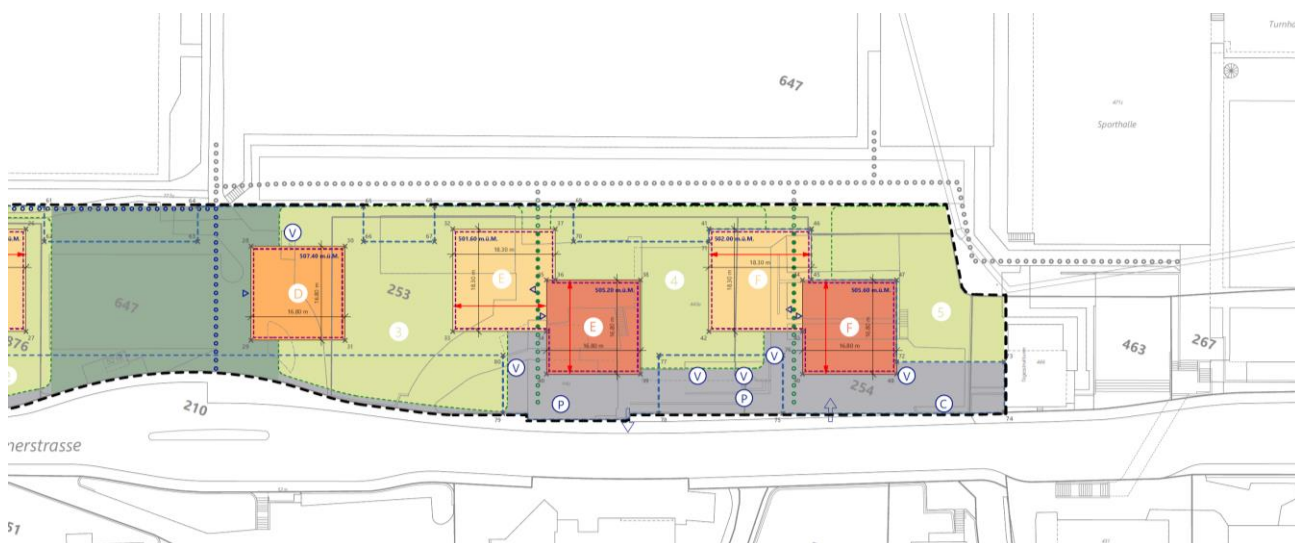










Abbildung 22: Bauungsplan «Luzernerstrasse»: Situationsplan 1:500, Ausschnitt Ost | Stand vom 18. Mai 2022

**VERBINDLICHER INHALT**

**Allgemeine Bestimmungen**




-  Perimeter
- Baubereiche**
-  Baubereich Gartenhaus A, B, C, E und F
-  Baubereich Dorfhaus A, B, C, E und F
-  Baubereich Turmhaus D
-  Baubereich Einstellhallen und Verbindungsbau
-  Firstrichtung
-  Landeskoordinaten
-  Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes in Meter über Meer (m.ü.M.)  
537.00 m.ü.M.

**Umgebungsbereiche**

-  Umgebungsbereich: Strassenraum
-  Umgebungsbereich: Öffentlicher Park
-  Umgebungsbereich: Garten (1, 2, 3, 4 und 5)
-  Sockelmauer

Lage schematisch

**ORIENTIERENDER INHALT**

-  Richtprojekt Hauptbauten
-  Wegverbindungen (ausserhalb Perimeter)
-  Vermassung

**Erschliessung**










-  Öffentliche Rad- und Fusswegverbindung Lage schematisch
-  Öffentliche Fusswegverbindung Lage schematisch
-  Öffentliche Hausdurchgänge Lage schematisch
-  Hauszugänge Lage schematisch
-  Ein- und Ausfahrt Perimeter Lage schematisch
-  Ein- und Ausfahrt Einstellhalle Lage schematisch
-  Autoabstellplätze (Kunden- und Kurzzeitparkplätze) Lage schematisch
-  Veloabstellplätze Lage schematisch
-  Entsorgung / Unterflurcontainer Lage schematisch

Abbildung 23: Bebauungsplan «Luzernerstrasse»: Situationsplan 1:500, Legende | Stand vom 18. Mai 2022

## 8.2 Sonderbauvorschriften

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

### 8.2.1 Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das vom Preisgericht zur Weitbearbeitung empfohlene Siegerprojekt «GUSTAV» aus dem Projektwettbewerb «Luzernerstrasse» (SIA 142: 2009) gemäss Bericht des Preisgerichts vom 21. September 2020 und das daraus abgeleitete Richtprojekt der Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern und der freiraumarchitektur gmbh, Luzern gesichert.

Die vorliegende Planung ermöglicht eine unter sozialen, ökologischen und ökonomischen Aspekten tragfähige und zukunftsweisende Entwicklung des Planungsperrimeters. 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 lediglich orientierenden Charakter.

---

Art. 3 Bestandteile

Der Bebauungsplan setzt sich aus verbindlichen, wegleitenden und orientierenden Bestandteilen zusammen.

Verbindliche Bestandteile sind der Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften. Wegleitende Bestandteile der Planung bilden die beiden Richtprojekte «Architektur» der Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern und «Umgebung» der freiraumarchitektur gmbh, Luzern. Orientierende Bestandteile des Bebauungsplans sind der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 RPV, der Bericht des Preisgerichts, das Mobilitätskonzept und das Lärmgutachten sowie das Gutachten Geologie.

Soweit die Sonderbauvorschriften davon nicht abweichen, gelten übergeordnet die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Meggen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

---

Art. 4 Bedeutung Richtprojekt

In Art. 4 SBV wird die Bedeutung der Richtprojekte «Architektur» und «Umgebung» beschrieben. Die Richtprojekte haben insbesondere bezüglich des generellen städtebaulichen bzw. ortsbaulichen Ansatzes, die Verteilung des Bauvolumens und die einfachen Grundformen innerhalb der einzelnen Baubereiche, die Elemente und Ausprägung der Umgebungsgestaltung, die generelle Art der einheimischen und standorttypischen Pflanzung, die generelle Verteilung der befestigten und bepflanzten Flächen, die Gestaltung des Übergangs zur angrenzenden Bebauung sowie des generellen Erschliessungskonzepts für den motorisierten Verkehr als auch für den Fuss- und Radverkehr wegleitenden Charakter. Abweichungen gegenüber den Richtprojekten sind zulässig, wenn die Abweichungen die Qualitäten der Richtprojekte nicht mindern und die Abweichungen zu keiner Mehrnutzung führen.

Die weiteren Elemente der Richtprojekte wie Grundrisse, Lage der Bepflanzung usw. sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. In den Baugesuchen sind sie detailliert auszugestalten.

## 8.2.2 Art und Mass der baulichen Nutzung

---

Art. 5 Baubereiche

Die Baubereiche sichern die Positionierung der Baukörper gemäss Richtprojekt «Architektur» der Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern. Im Situationsplan 1:500 werden die Baubereiche «Gartenhaus» (A, B, C, E und F), «Dorfhaus» (A, B, C, E und F) und «Turmhaus» (D) dargestellt. Diese geben die Lage an, in welcher oberirdische Hauptbauten erstellt werden können. Oberirdische Gebäude sind, mit Ausnahme von Klein- und Anbauten, nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Gegenüber dem Richtprojekt weisen die Baubereiche eine allseitige Toleranz von jeweils max. 0.50 m auf. Die gegebenen Toleranzen ermöglichen der Bauherrschaft



eine gewisse (notwendige) Flexibilität in der Realisierung (z.B. Dämmungen, Isolation, Baugrundunebenheiten usw.). Im Situationsplan 1:500 werden die Hauptbauten gemäss Richtprojekt «Architektur» orientierend dargestellt. 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.

Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG dürfen einzig für gemeinschaftliche Zwecke (z.B. Velounterstände, Gartenlauben u.dgl.) realisiert werden. Sie sind unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, wenn sie gut gestaltet sind und sich in die Umgebung eingliedern.

In Abweichung zu § 30 Abs. 5 PBG dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile über die definierten Baubereiche hinausragen. Einzig in den Baubereichen «Dorfhaus B, C, E, F» dürfen strassenseitig für das Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse Vordächer max. 0.80 m über die Fassadenflucht hinausragen. Sie haben sich zwingend über die gesamte Fassadenlänge zu erstrecken. Dachvorsprünge und Fassadengestaltungselemente (z.B. Lisenen) sind im Baubereich «Turmhaus D» bis max. 0.80 m und in allen übrigen Baubereichen bis max. 0.20 m zulässig.

Aus architektonischen Überlegungen ist auf der westlichen Seite des Baubereichs «Turmhaus D» im Erdgeschoss auf der gesamten Fassadenlänge ein Rücksprung gemäss Richtprojekt «Architektur» zu realisieren. Dieser weist eine Breite von mind. 3.00 m und eine lichte Raumhöhe von mind. 2.40 m auf und dient als öffentlicher gedeckter Aussenraum der angrenzenden Nutzung.

---

Art. 6 Baubereich Einstellhallen  
und Verbindungsbau

In dem im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Baubereich «Einstellhallen und Verbindungsbau» dürfen für die Baubereiche Einstellhallen gemäss § 13a PBV mit Nebenräumen realisiert werden. Östlich des Baubereichs «Dorfhaus F» kann zusätzlich ein Verbindungsbau mit Hauptnutzflächen zum Gebäude auf Parzelle Nr. 463 realisiert werden. Aus ortsbaulichen Überlegungen darf dieser nordseitig max. 0.6 m über das Niveau des angrenzenden Trottoirs der Kantonsstrasse und max. 4.0 m (zuzüglich Absturzsicherung) über das nördlich, tiefer gelegte Terrain hinausragen. Südseitig darf der Verbindungsbau zur Kantonsstrasse nicht in Erscheinung treten und die Gestaltung des Terrains hat flussend zu erfolgen.

---

Art. 7 Art und Mass der Nutzung

Die zulässige Art der Nutzung richtet sich nach den Zonenbestimmungen der neu geschaffenen Zentrumszone (siehe Kapitel 7.3.1). 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. Im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse sind in den Baubereichen «Dorfhaus A, B, C, E, F» und «Turmhaus D» keine Wohnungen gestattet. In den Baubereichen «Dorfhaus A» und «Turmhaus D» sind publikumswirksame Nutzungen anzustreben. Damit werden an den öffentlichen Orten – dort wo

auch die Umgebungs-bereiche öffentlich zugänglich sind – öffentliche und gewerbliche Nutzungen gefördert und eine Belebung der Frei- und Aussenräume erzielt. Die strassenseitigen Fassaden müssen in den Baubereichen «Dorfhaus A, B, C, E, F» funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein.

Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung überarbeitet die Gemeinde Meggen aktuell ihre baurechtliche Grundordnung (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement) und passt diese an die übergeordneten kantonalen Gesetzgebungen und Vorgaben an. Mit der Ortsplanungsrevision werden neu die Begrifflichkeiten und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt.

Nach neuer Berechnungsweise der Überbauungsziffer (ÜZ) gemäss § 12 PBV erhöht sich die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) der Bauten im Vergleich zur bisher geltenden überbaubaren Grundfläche nach § A1-18 PBV, da neu die projizierte Fassadenlinie berücksichtigt wird und dadurch vorspringende Gebäudeteile (z.B. Vordächer, Balkone u.dgl.) ab einer gewissen Dimension miteingerechnet werden müssen. Damit der vorliegende Bebauungsplan «Luzernerstrasse» sowohl nach altem als auch nach neuem Planungs- und Baurecht umgesetzt werden kann, wird das zulässige Nutzungsmass in den einzelnen Baubereichen folgendermassen differenziert:

- Maximal überbaubare Grundfläche pro Baubereich für Hauptbauten inkl. Aussenmauern (in m<sup>2</sup>), anzuwenden bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meggen (§ A1-18 PBV). Überbaubare Grundflächen inkl. der Flächen gemäss § A1-18 Abs. 2 und Abs. 3 PBV.\*
- Maximal anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) pro Baubereich für Hauptbauten (in m<sup>2</sup>), anzuwenden ab Genehmigung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meggen (§ 12 PBV).\*\*

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 pro Baubereich durch die max. überbaubare Grundfläche pro Baubereich\* resp. deren anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)\*\* und die zulässige Höhenkoten (Höchster Punkt des Gebäudes in m.ü.M.) definiert. Die Hauptbauten weisen unterschiedliche Höhen auf. Im Bebauungsplan «Luzernerstrasse» werden je nach Baubereich unterschiedliche maximale Höhen mittels einer Höhenkote festgelegt (Höchster Punkt des Gebäudes in m.ü.M.). Mit der Definition des höchsten Punktes des Gebäudes mit einer Kote in m.ü.M. kann die Realisierbarkeit des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» auch nach der Gesamtrevision Ortsplanung sichergestellt werden, denn die Regelung mittels Angabe einer Höhe in Meter über Meer ist sowie nach aktuell geltendem als auch nach zukünftig geltendem Recht anwendbar. Innerhalb dieser festgelegten maximalen

Höhenkoten ist die Geschosszahl frei. Die nachfolgende Tabelle zeigt für jeden Baubereich im Einzelnen auf, welche baupolizeilichen Masse gelten:

Baubereich	Kote des höchsten Punkts des Gebäudes in m.ü.M.	max. überbaubare Grundfläche pro Baubereich für Hauptbauten inkl. Aussenmauern (in m <sup>2</sup> )*	max. anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) pro Baubereich für Hauptbauten (in m <sup>2</sup> )**
<b>Gartenhaus</b>			
A	499.60	365 m <sup>2</sup>	365 m <sup>2</sup>
B	500.00	295 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>
C	500.50	295 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>
E	501.60	295 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>
F	502.00	295 m <sup>2</sup>	295 m <sup>2</sup>
<b>Dorfhaus</b>			
A	506.00	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
B	503.60	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
C	504.10	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
E	505.20	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
F	505.60	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
<b>Turmhaus</b>			
D	507.40	250 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	-	<b>3'045 m<sup>2</sup></b>	<b>3'045 m<sup>2</sup></b>

Pro Wohnung muss mindestens eine Loggia von mind. 8.00 m<sup>2</sup> und max. 12.00 m<sup>2</sup> realisiert werden. Dies fördert die Wohnqualität.

Die im Situationsplan 1:500 dargestellten «Öffentlichen Hausdurchgänge» sind Bestandteil der öffentlichen Fusswegverbindung und weisen eine Breite von mind. 3.50 m und eine lichte Raumhöhe von mind. 2.40 m auf.

Art. 8 Dachgestaltung

Für alle Baubereiche werden die Dachformen aus ortsbaulichen Überlegungen «individuell» festgelegt. In den Baubereichen «Dorfhaus A» und «Turmhaus D» sind nur Flachdächer zugelassen, wobei die vollflächigen Photovoltaik-Anlagen den höchsten Punkt des realisierten Gebäudes nicht überragen dürfen. In den übrigen Baubereichen sind die Dächer wie folgt auszugestalten:

- Für die Baubereiche «Dorfhaus» (B, C, E, F) sind nur Grabendächer mit zwei symmetrisch angeordneten Gräben gestattet. Für den Höhenunterschied zwischen Gräben und First gilt ein Richtwert von 0.40 m bis 0.60 m. Die Firstrichtung ist im Situationsplan 1:500 dargestellt und erfolgt von Nord nach Süd.

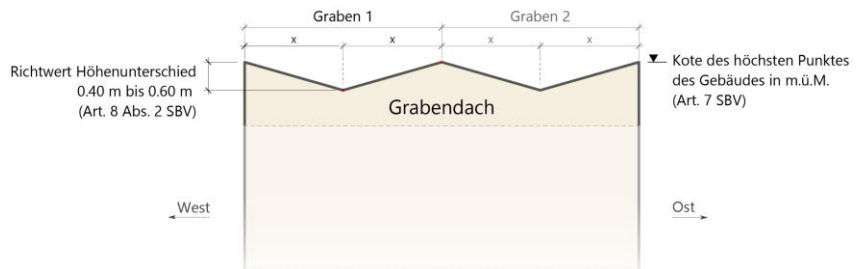


Abbildung 24: Schemaschnitt «Grabendach» (Art. 8, Abs. 2 SBV)

- Für die Baubereiche «Gartenhaus» (A, B, C, E, F) sind nur Paralleldächer gestattet, welche symmetrisch angeordnet mit vier bis fünf Giebel in Erscheinung treten müssen. Für den Höhenunterschied zwischen Graben und First gilt ein Richtwert von 0.20 m bis 0.40 m. Die Firstrichtung ist im Situationsplan 1:500 dargestellt und erfolgt von Ost nach West.

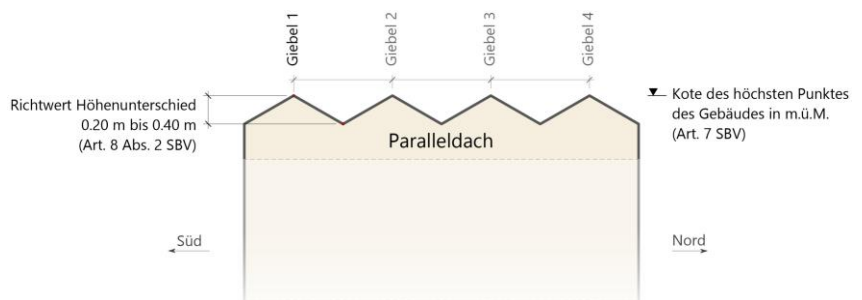


Abbildung 25: Schemaschnitt «Paralleldach» (Art. 8, Abs. 2 SBV)

Alternativ können die erforderlichen Dachformen auch durch entsprechende Anordnung der Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern mit entsprechenden Seitenblenden realisiert werden, wenn damit ebenfalls der optische Eindruck flächiger Grabendächer und Paralleldächer erreicht werden kann.

Technische und rechtliche 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.

Zur Gewinnung von Sonnenenergie sind alle Dachflächen von Hauptbauten vollflächig mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten und in das Dach zu integrieren. Entsprechend werden die Dachflächen nicht begrünt.

---

Art. 9 Fassadengestaltung

Dieser Artikel sichert die architektonische Fassadengestaltung der Hauptbauten. Entlang der Kantonsstrasse müssen die strassenseitigen Fassaden funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein. Die Gestaltung der Fassaden für die Hauptbauten wird im Detail wie folgt grundeigentümergebunden festgelegt:

- Baubereiche «Dorfhaus A, B, C, E, F», «Gartenhaus A, B, C, E, F» und «Turmhaus D»:

Fenster

- Es sind vertikale Lochfenster in einer regelmässigen Anordnung auf allen Fassaden zulässig. In ihrer Grösse dürfen diese nur minimal variieren. Horizontal liegende Fenster sind nicht zulässig.

Loggien:

- Loggien mit massvollen Öffnungen (über Eck nicht offen) sind in das Gebäudevolumen zu integrieren. Vorspringende Balkone sind nicht gestattet (siehe Art. 5 Abs. 3 SBV).

Fassade:

- Die Gestaltung der Fassade erfolgt über eine feine vertikale Struktur, wobei die horizontalen Deckenstirnen visuell ablesbar sind.
- Baubereich «Dorfhaus B, C, E, F»:
  - Der architektonische Ausdruck zeigt ein Spiel mit der Fassadentiefe auf. Im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse springen die strassenseitigen Fassaden um ca. 0.30 m gegenüber der Fassade des darüber liegenden Geschosses zurück. Dabei ist eine grosszügige Fensterfront anzustreben, wobei eine komplette Verglasung der Fassade im Erdgeschoss nicht gestattet ist.

---

Art. 10 Materialisierung Fassaden

Dieser Artikel präzisiert die architektonische Gestaltung der Fassaden bezüglich der Materialisierung. Die Materialisierung der Fassaden wird im Detail wie folgt grundeigentümergebunden festgelegt:

- Baubereich «Dorfhaus A»: Zweigeschossiger Sockel in hochwertiger, massiver Materialisierung (Beton, Klinker, Stein, kein Verputz). Restliche Fassade: Verputz, Stein, Beton.
- Baubereich «Gartenhaus A»: Verputz, Stein, Beton
- Baubereich «Dorfhaus A, B, C, E, F»: Im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse sind die strassenseitigen Fassaden der Dorfhäuser bis und mit den öffentlichen Hausdurchgängen in den Gartenhäusern in einer massiven, hochwertigen Materialisierung auszuführen.
- Baubereiche «Dorfhaus B, F» und «Gartenhaus B, F»: dunkles Holz, Sockel (Strassenfront Dorfhaus bis und mit Durchgang Gartenhaus) hell und mural (Verputz, Stein, Beton)

- Baubereiche «Dorfhaus C, E» und «Gartenhaus C, E»: helle Putzfassade, Sockel (Strassenfront Dorfhaus bis und mit Durchgang Gartenhaus) dunkel (Verputz, Stein, Beton)
- Baubereich «Turmhaus D»: dunkles Holz
- PV-Module in den Fassaden sind nicht gestattet.

### 8.2.3 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 Richtprojekt «Umgebung» werden im Bebauungsplan «Luzernerstrasse» in drei unterschiedliche Umgebungsbereiche differenziert und im Situationsplan 1:500 plangrafisch dargestellt. Dabei werden die zulässigen Nutzungen und die Gestaltung der unterschiedlichen Bereiche in einem Artikel abgehandelt.

---

#### Art. 11 Grundsätze

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» 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 Richtprojekts «Umgebung» 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 Umgebungsbereiche mit Angaben zu Oberflächenbelagsarten und Beleuchtung einzutragen. Des Weiteren sind dem Umgebungsplan Aussagen bezüglich der Lage und Art der konzeptrelevanten Bepflanzungen, die Lage und Gestaltung der Parkanlage, die der Spiel- und Freizeitflächen, von Versickerungs- und Retentionsflächen sowie von Ausstattungen (z.B. Kleinbauten und Anlagen gemäss § 112a, Abs. 2c und d PBG, Entsorgungseinrichtungen, Veloabstellplätze) zu entnehmen.

Die Aussen- und Freiräume 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 Umgebungsbereiche

Die Umgebungsbereiche umfassen die Bereiche ausserhalb der Baubereiche. Deren definitive Ausführung (genaue Lage) wird im

Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Grenzen zwischen den Umgebungsbereichen dürfen verschoben werden, wenn der Charakter und die vorgegebenen Qualitäten des Richtprojekts «Umgebung» nicht geschmälert werden. Die Umgebungsbereiche «Garten 1, 2, 3, 4, 5» dürfen nicht vergrössert werden.

Der **Umgebungsbereich «Strassenraum»** ist öffentlich zugänglich und dient einerseits der Gestaltung des Raumes zwischen Kantonsstrasse und Fassade der Hauptbauten und andererseits gegenüber der Rüeggiswilstrasse, welche auch die Haupteinschliessung des Areals bildet. In diesem Bereich sind die Erschliessungen für den motorisierten Verkehr und dem Langsamverkehr gemäss Situationsplan 1:500, Kunden-Parkierung sowie die Anlieferungen, Frei- und Aufenthaltsflächen mit der dazugehörigen Möblierung sowie Bepflanzungen zulässig.

Der **Umgebungsbereich «Öffentlicher Park»** dient mit einem attraktiven Angebot an öffentlichen Spiel- und Freizeitbereichen der Allgemeinheit als Aufenthaltsort und lädt zum Verweilen ein. Der Bereich ist grosszügig mit Hochstammbäumen und Gehölzen zu bepflanzen und naturnah zu gestalten. Zweckdienliche Kleinbauten, Anlagen und Möblierungen sind zulässig, wenn diese gut gestaltet sind und sich in die Umgebung eingliedern.

Der **Umgebungsbereich «Garten 1, 2, 3, 4, 5»** dient als gemeinsame Aussenfläche für die Quartiergemeinschaft der angrenzenden Nutzungen (halb-öffentlich) und ist nicht für die breite Öffentlichkeit bestimmt. In diesem Bereich sind auch die Spiel- und Aufenthaltsflächen gemäss § 158 PBG zu realisieren. Diese sind vielseitig für verschiedene Altersstufen zu konzipieren. Die Aussen- und Freiflächen sind als Grünräume auszugestalten. Um die öffentlichen Aussenflächen von den halb-öffentlichen Räumen differenzieren zu können, sind sie durch eine Sockelmauer von max. 0.60 m Höhe mit zusätzlichem Staketenzaun bis max. 1.50 m Höhe abzugrenzen. Einzelne Durchgänge sind zulässig. Innerhalb des Bereichs sind private Aussenflächen (z.B. Gartensitzplätze) nicht zulässig. Damit Kleinbauten baulich und räumlich nicht zu sehr in Erscheinung treten sind sie mindestens dreiseitig offen, mit maximal 20 m<sup>2</sup> anrechenbarer Gebäudefläche zu gestalten und im nördlichen Drittel anzuordnen. Anlagen und Möblierungen in Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung sind gestattet, wenn diese gut gestaltet sind und sich in die Umgebung eingliedern.

Die Spiel- und Freizeitflächen gemäss § 158 PBG sind vollständig innerhalb des Bebauungsplanperimeters in den Umgebungsbereichen «Öffentlicher Park» und «Garten 1, 2, 3, 4, 5» funktional und zweckmässig zu erstellen. Das heisst, dass zusammenhängende Flächen für verschiedene Altersstufen angeboten werden müssen. Eine Kompensationszahlung ist ausgeschlossen.

Bäume sind pro Umgebungsbereich zur Aussenraumqualität und zum Schutz vor Wärmeeinwirkung zu realisieren. Die Bepflanzung der Umgebungsbereiche hat mit mindestens 60 % 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 m<sup>3</sup> Erde), auch für grosswachsende Gehölze wie die Park- und Strassenbäume, zur Verfügung stehen. Die Park- und Strassenbäume haben bei Pflanzung einen Stammumfang von mind. 26 cm in 1.00 m Stammhöhe aufzuweisen. 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 auf die Umgebungsbereiche «Öffentlicher Park» und «Garten» zu.

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.

## 8.2.4 Erschliessung und Parkierung

---

### Art. 14 Hindernisfreies Bauen

Um den Zugang der Bauten für mobilitätseingeschränkte Personen bestmöglich zu gewährleisten, 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.

Gemäss Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes (BehiG) sind öffentliche Bauten und Anlagen des öffentlichen Verkehrs (öV) bis spätestens Ende 2023 hindernisfrei auszubauen. Die Strasseneigentümer sind daher verpflichtet, sämtliche Haltestellen an die neuen gesetzlichen Anforderungen (z.B. Haltekantenhöhe, Manövrierfläche usw.) auszugestalten. Aktuell werden entlang von Kantonsstrassen diverse Projekte für die behindertengerechte Sanierung bestehender und neuer Bushaltestellen geplant. Die Haltestelle «Balm» in Meggen wird hinsichtlich der Umsetzung behindertengerecht gebauter Bushaltestellen im Kanton Luzern nicht prioritär behandelt. Folglich sind aktuell keine baulichen Absichten in den nächsten Jahren bekannt.

---

### Art. 15 Erschliessung

Die Hapterschliessung zur Einstellhalle für den motorisierten Verkehr (Nutzende Baubereiche und Besucher) erfolgt über die im Situationsplan 1:500 dargestellte Zu- und Wegfahrt ab Rüeggiswilstrasse. Die untergeordnete Erschliessung für Besucher (Kunden- und Kurzzeitparkplätze),



Anlieferung, Ver- und Entsorgung und Notfalldienste erfolgt über die im Situationsplan 1:500 dargestellten Zu- und Wegfahrten ab Luzernerstrasse (Kantonsstrasse). Die definitive Ausführung (genaue Lage) wird jeweils im Baubewilligungsverfahren in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Kanton festgelegt. Die freie Sicht innerhalb der Sichtzonen gemäss § 90 StrG auf das Trottoir und die Kantonsstrasse ist im Höhenbereich zwischen 0.60 m und 3.00 m (VSS-Norm 40 273a) dauerhaft zu gewährleisten und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch geeignete Massnahmen sicherzustellen.

Die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle erfolgt über den Umgebungsbereich «Strassenraum» ab Rüeggiswilstrasse. Die definitive Ausführung (genaue Lage) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Kann die Anlieferung des Baubereichs «Turmhaus D» nicht innerhalb des Bebauungsplanperimeters realisiert werden, ist sie spätestens mit Erteilung der Baubewilligung mittels Dienstbarkeit zu sichern.

---

Art. 16 Öffentliche Rad- und Fusswegverbindungen

Die im Situationsplan 1:500 dargestellten öffentlichen Rad- und Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten. Es gelten die Bestimmungen der Norm SIA 500 (SN 521 500) «Hindernisfreie Bauten». Das Befahren mit motorisierten Verkehrsmitteln ist soweit zulässig, wie es für die Notzufahrt (Feuerwehr, Krankenwagen) und die Anlieferung (inkl. Umzugswagen) erforderlich ist. Die Festlegung der detaillierten Linienführung (genaue Lage und Dimension) der Rad- und Fusswegverbindungen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die Anbindung an das bestehende Rad- und Fusswegnetz über den Bebauungsplanperimeter hinaus und an die Bushaltestelle «Balm» sind sicherzustellen.

---

Art. 17 Hauszugänge

Die Erschliessung der Hauptbauten erfolgt für die Baubereiche «Gartenhaus» und «Dorfhaus» (A, B, C, E und F) über die öffentlichen Hausdurchgänge. Die Durchgänge im Erdgeschoss sind gedeckt und stellen eine attraktive Durchwegung von der Kantonsstrasse in Richtung der Schul- und Sportanlage «Hofmatt-Rüeggiswil» sicher. Der Hauszugang für den Baubereich «Turmhaus D» erfolgt von Westen. Für die Baubereiche «Gartenhaus F» und «Dorfhaus F» dürfen im Geschoss auf Niveau der Schulanlage «Hofmatt» für öffentliche Nutzungen direkte Zugänge ab Umgebungsbereich «Garten» realisiert werden. Für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie für öffentliche Nutzungen können im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse direkte Zugänge ab Umgebungsbereich «Strassenraum» realisiert werden. Die genaue Lage der Hauszugänge wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

---

Art. 18 Autoabstellplätze, Veloabstellplätze

Die Berechnung der pflichtgemässen Anzahl Autoabstellplätze erfolgt nach den Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Norm 40 281). Ausgehend von der vorgesehenen Hauptnutzfläche (HNP) beträgt der Bedarf an Autoabstellplätzen innerhalb des Bebauungsplanperimeters «Luzernerstrasse» gemäss Mobilitätskonzept 177 bis 191 Parkfelder, wovon 30 bis 35 Parkfelder für

Besucher zur Verfügung zu stellen sind. In den Richtprojekten «Architektur» und «Umgebung» sind total 122 Autoabstellplätze vorgesehen, davon 109 (88 private und 21 öffentliche) in unterirdischen Einstellhallen und 13 oberirdische Autoabstellplätze. Das Angebot an Autoabstellplätzen liegt gemäss dem Richtprojekt «Architektur» folglich unter den Richtwerten gemäss VSS-Norm. Im Rahmen der weiteren Projektierung ist zu prüfen, wo und in welche Anzahl das Angebot an Autoabstellplätzen in der Einstellhalle ausgebaut werden kann (z.B. Doppelparker) oder es ist mit entsprechenden Mobilitätsmassnahmen sicherzustellen (siehe Art. 19 SBV), dass die Mobilitätsbedürfnisse der Bewohner befriedigt und keine negativen Effekte auf Nachbarn oder das übergeordnete Strassennetz resultieren.

Die Autoabstellplätze sind, mit Ausnahme von Kunden- und Kurzzeitparkplätzen, in einer unterirdischen Einstellhalle innerhalb des Baubereichs «Einstellhallen und Verbindungsbau» zu erstellen. Oberirdische Abstellparkplätze können an den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Standorten erstellt werden, wobei die Darstellung im Situationsplan schematisch zu verstehen ist. Der Anteil der zu erstellenden Abstellplätze für Motorräder beträgt max. 15 % der bewilligten Anzahl Autoabstellplätze. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Alle öffentlich zugänglichen Parklätze sind lenkungswirksam zu bewirtschaften. Die Gemeinde legt die genaue zeitliche und finanzielle Ausgestaltung im ersten Baugesuchsverfahren fest.

Von den insgesamt zulässigen Autoabstellplätzen muss mind. 1 pro 50 Abstellplätzen als Besucherparkplatz für Behinderte angeboten werden. Von den oberirdisch angebotenen Autoabstellplätzen in der Vorzone bei den Baubereichen «Dorfhaus A» und «Dorfhaus F» ist mind. je 1 als Besucherparkplatz für Behinderte anzubieten.

Für die Aufladung von Elektrofahrzeugen ist die Stromversorgung der allfälligen Grundinfrastruktur vorzusehen. Dabei ist nach den Planungsgrundsätzen SIA 2060-Merkblatt «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» vorzugehen.

Die 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. Im Eingangsbereich der Hauptbauten sind in ausreichender Anzahl offene Veloabstellplätze zu realisieren. Gemeinschaftliche und zentral gelegene, offene Veloabstellplätze sind zulässig, wenn diese gut gestaltet und Teil der Umgebungskonzeption sind.

---

Art. 19 Mobilitätsmanagement

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde von der AKP Verkehrsingenieur AG aus Luzern ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches orientierender Bestandteil dieser Planung ist (siehe Kapitel 6.2).

Mit dem Mobilitätsmanagement werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Bei der Parkierung werden Synergien der verschiedenen Besucher der Nutzer optimal genutzt (Wohnungen, Dienstleistungen). Die knappen Parkplatzressourcen werden intelligent bewirtschaftet und die Chancen von zeitlich unterschiedlicher Nutzungen genutzt.
- Die Auffindbarkeit der öffentlichen Abstellplätze ist gewährleistet und Suchverkehr oder Fremdparkieren auf Nachbargrundstücken wird verhindert.
- Der Anteil des motorisierten Verkehrs am Modalsplit ist minimiert und alternative, platz- und umweltschonende Mobilitätsformen werden gefördert.
- Die Erreichbarkeit für alle Nutzergruppen ist gewährleistet sodass attraktive Wohn- und Arbeitsplätze gewährleistet werden können.

Mit jedem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches auf den Grundzügen des Mobilitätskonzept der AKP Verkehrsingenieur AG, Luzern vom 5. Mai 2022 basiert. Im Mobilitätskonzept zeigt die Bauherrschaft auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) zu ihrem räumlichen Umfeld zu organisieren und zu bewältigen sind. Die Grundeigentümerschaften stellen dauerhaft die Umsetzung und den Betrieb der Mobilitätskonzepte sicher. Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

- Umgebungsanalyse;
- Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Anzahl Autoabstellplätze und Veloabstellplätze und Gegenüberstellung mit Anzahl gemäss VSS-Norm, Anbindung Fuss-/ Veloverkehr und öffentlicher Verkehr);
- Zielsetzung Mobilitätskonzept;
- Information und Anreize sowie betriebliche und infrastrukturelle Massnahmen zur Förderung des Benützens des öffentlichen Verkehrs, des Fuss- und Veloverkehrs, des Carsharing-Angebots oder der Bildung von Fahrgemeinschaften;
- Massnahmen und Art der Parkplatzbewirtschaftung;
- Monitoring und Controlling.

Das Mobilitätskonzept ist im Baubewilligungsverfahren einzureichen.

## 8.2.5 Umwelt und Energie

---

### Art. 20 Lärmschutz

Im Rahmen der vorliegenden Planung wurde von der Sinus AG aus Sempach-Station ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, welches orientierender Bestandteil dieser Planung ist (siehe Kapitel 6.1). 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. 21 Energie

Als Energiestadt fördert Meggen energieeffiziente Siedlungsstrukturen sowie den Einsatz erneuerbarer Energieformen. Folglich wird mittels dieser Bestimmung eine energetisch hochwertige Bauweise gefordert. Alle Bauten innerhalb des Bebauungsplangebiets 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. 22 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. 23 Entsorgung

Die ungefähre Lage für die zentrale Abfallentsorgung (Unterflurcontainer) ist im Situationsplan 1:500 dargestellt. Die Dimensionierung und genaue Anordnung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und durch die zuständige Entsorgungsfirma (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern, REAL) genehmigen zu lassen.

---

### Art. 24 Retention

Mit der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans «Luzernerstrasse» wird der Anteil an versiegelten Flächen weitgehendst minimiert. Mit dem vorliegenden Richtprojekt «Umgebung» wird der Anteil an Grün- und Freiflächen im Planungsperimeter gesamthaft erhöht. Durch die Ausbildung von unterschiedlichen Umgebungsflächen (z.B. Umgebungsbereich «Öffentlicher Park» und Umgebungsbereich «Garten») wird zudem die ökologische Vielfalt und Biodiversität verbessert.

In den Bestimmungen der Sonderbauvorschriften wird festgeschrieben, dass im Baubewilligungsverfahren darzulegen ist, wie die notwendige Retention für die jeweiligen Bau- und Umgebungsbereiche sichergestellt werden kann. Es sind ausreichend Retentionsvolumina zu erstellen.

## 8.2.6 Qualitätssicherung

---

### Art. 25 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. 26 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 «Luzernerstrasse» durch die Baukommission zu beurteilen.

---

### Art. 27 Konzeptänderung

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

## 8.2.7 Schlussbestimmungen

---

### Art. 28 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 kann die Überbauung etappiert werden, wobei die einzelnen Elemente der Erschliessung und Aussenraumgestaltung auf die jeweilige Etappe abgestimmt zu realisieren sind. Die Endrealisierung soll einen nahtlosen Übergang zwischen den Etappen aufweisen (z.B. Terraingestaltung, Aussenraumelemente). Zur Realisierung einer allfälligen Etappierung ist eine provisorische (z.B. rückwärtige) Ein- und Ausfahrt (inkl. Erschliessungsstrasse) zur Einstellhalle zulässig.

---

### Art. 29 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Sinne von § 37 PBG in begründeten Fällen Ausnahmen von den Sonderbauvorschriften gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, dadurch eine gestalterische

Verbesserung erzielt werden kann (mindestens eine gleichwertige Lösung) und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist.

---

Art. 30 Infrastrukturvertrag  
und Dienstbarkeiten

Die Gemeinde schliesst mit interessierten Grundeigentümern Verträge über die Erstellung und die Finanzierung von Erschliessungsanlagen sowie die Abtretung von Land oder die Einräumung von Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde ab. Die zur Umsetzung des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» notwendigen Nutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflichten, Durchleitungs- und Durchfahrtsrechte usw. sind mittels Dienstbarkeiten grundbuchlich sicherzustellen.

---

Art. 31 Inkrafttreten

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

## 9. Planerlassverfahren

### 9.1 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung der Gemeinde Meggen, bestehend aus Zonenplan und Bau- und Zonenreglement, sowie des Bebauungsplans «Luzernerstrasse», bestehend aus Situationsplan und Sonderbauvorschriften, wurde mit Beschluss des Gemeinderats vom 18. Mai 2022 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht (§ 19 Abs. 1 PBG; § 4 Abs. 1 PBV).

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.

### 9.2 Mitwirkung

Gemäss dem ordentlichen Verfahren zur Nutzungsplanänderung führt 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 18. Mai 2022 das Planungsgeschäft zur öffentlichen Mitwirkung. Alle Dokumente liegen während der Mitwirkungsfrist beim Bauamt Meggen, Am Dorfplatz 3, 6045 Meggen, öffentlich auf und können zur freien Einsicht auf der Homepage der Gemeinde eingesehen werden.

In der «Gmeindsposcht Meggen» und auf der Homepage der Gemeinde wird die Bevölkerung über die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung informiert. Sie findet im Juni/Juli 2022 statt.

Alle Interessierten können schriftlich und begründet beim Bauamt Meggen, Am Dorfplatz 3, 6045 Meggen Stellung nehmen und Anregungen eingeben.

### 9.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage (§ 61 Abs. 1 PBG) der Teilrevision Ortsplanung der Gemeinde Meggen (§ 17 Abs. 1a und § 63 Abs. 1 PBG), bestehend aus Zonenplan und Bau- und Zonenreglement, sowie des Bebauungsplans

«Luzernerstrasse», bestehend aus Situationsplan und Sonderbauvorschriften erfolgt im Anschluss an die Bereinigung der kantonalen Vorprüfung und des Mitwirkungsverfahrens voraussichtlich Ende 2022.

## 9.4 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung der Teilrevision Ortsplanung der Gemeinde Meggen (§ 17 Abs. 1a und § 63 Abs. 1 PBG), bestehend aus Zonenplan und Bau- und Zonenreglement, sowie des Bebauungsplans «Luzernerstrasse», bestehend aus Situationsplan und Sonderbauvorschriften, erfolgt voraussichtlich im März 2023 durch die Urnenabstimmung, mit anschliessender Genehmigung durch den Regierungsrat (§ 20 Abs. 1 PBG).



## 10. Würdigung der Planung

Das der Teilrevision Ortsplanung und dem Bebauungsplan «Luzernerstrasse» vorgelagerte Konkurrenzverfahren in Form eines Projektwettbewerbs sichert die Qualität der angestrebten baulichen Entwicklung im Gebiet «Luzernerstrasse». Das Siegerprojekt «GUSTAV» der Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern und der freiraumarchitektur gmbh, Luzern wurde vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Ergebnis wurde als Richtprojekt mit den Bestandteilen «Architektur» und «Umgebung» ausgearbeitet und dient als wegleitende Grundlage der vorliegenden Planung. Die Richtprojekte konkretisieren und visualisieren die Qualitäten des Projekts, die im Situationsplan 1:500 und in den Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan «Luzernerstrasse» planungsrechtlich festgelegt werden.

Der Bebauungsplan «Luzernerstrasse» 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 «Luzernerstrasse» 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 «Luzernerstrasse». 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: Perimeter Bebauungsplan «Luzernerstrasse»	8
Abbildung 2: Auszug Kantonalen Richtplan 2009, teilrevidiert 2015   S Siedlung: S2-2 «Sondernutzungsplanungen und Landumlegung»	12
Abbildung 3: Auszug aus dem Teilrichtplan «Siedlungslenkung»	13
Abbildung 4: Strategieplan der längerfristigen räumlichen Siedlungsentwicklung, Siedlungsleitbild Meggen	14
Abbildung 5: Masterplan «Meggen Zentrum» vom 10. Mai 2017, Gesamtplan	15
Abbildung 6: Masterplan «Meggen Zentrum» vom 10. Mai 2017, Handlungsfelder	15
Abbildung 7: Siegerprojekt «GUSTAV», Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern	17
Abbildung 8: Rechtskräftiger Zonenplan der Gemeinde Meggen   Ausschnitt Areal «Luzernerstrasse» (Ausgabe Januar 2014)	17
Abbildung 9: Rechtskräftiger Zonenplan der Gemeinde Meggen   Ausschnitt Areal «Luzernerstrasse» (Ausgabe Januar 2014)	18
Abbildung 10: Kommunaler Richtplan «Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit», am 8. Februar 2011 vom Regierungsrat genehmigt	19
Abbildung 11: Richtprojekt «Umgebung», Situationsplan (Teil West) der freiraumarchitektur gmbh, Luzern   Stand vom 18. Mai 2022	20
Abbildung 12: Richtprojekt «Umgebung», Situationsplan (Teil Ost) der freiraumarchitektur gmbh, Luzern   Stand vom 18. Mai 2022	20
Abbildung 13: Bebauungs- und Freiraumkonzept der Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern und der freiraumarchitektur gmbh, Luzern (Schemaplan)   Quelle: Siegerprojekt «GUSTAV» aus dem Projektwettbewerb «Luzernerstrasse» (SIA 142: 2009)	21
Abbildung 14: Richtprojekt «Umgebung», Umgebungsbereiche (Schemaplan)   Quelle: freiraumarchitektur gmbh, Luzern	23
Abbildung 15: Richtprojekt «Umgebung», Bepflanzung / Gehölze (Schemaplan)   Quelle: freiraumarchitektur gmbh, Luzern	25
Abbildung 16: Richtprojekt «Umgebung», Erschliessung (Schemaplan)   Quelle: freiraumarchitektur gmbh, Luzern	25
Abbildung 17: Richtprojekt «Umgebung», Feuerwehrstellflächen (Schemaplan)   Quelle: freiraumarchitektur gmbh, Luzern	27
Abbildung 18: Konzeptplan «Retention», Regenwasser-Management   (R) Unterirdische Retention Dachwasser und Anteil Oberflächenwasser Vorzonen / (A) Mögliche Anschlusspunkte für Abfluss in Meteowasserleitungen   Quelle: freiraumarchitektur gmbh, Luzern	28
Abbildung 19: Richtprojekt «Umgebung», Spielflächennachweis (Schemaplan)   Quelle: freiraumarchitektur gmbh, Luzern	28
Abbildung 20: Teiländerung Zonenplan im Gebiet «Hofmatt-Rüeggiswil» (Luzernerstrasse), Umzonung in die Zentrumszone (Ze)	34
Abbildung 21: Bebauungsplan «Luzernerstrasse»: Situationsplan 1:500, Ausschnitt West   Stand vom 18. Mai 2022	38
Abbildung 22: Bebauungsplan «Luzernerstrasse»: Situationsplan 1:500, Ausschnitt Ost   Stand vom 18. Mai 2022	38

Abbildung 23: Bebauungsplan «Luzernerstrasse»: Situationsplan 1:500, Legende   Stand vom 18. Mai 2022	39
Abbildung 24: Schemaschnitt «Grabendach» (Art. 8, Abs. 2 SBV)	44
Abbildung 25: Schemaschnitt «Paralleldach» (Art. 8, Abs. 2 SBV)	44

## Tabellen

Tabelle 1: Bisherige Planungsschritte der revidierten kommunalen Planungsinstrumente und des Bebauungsplans «Luzernerstrasse»	10
Tabelle 2: Weitere Planungsschritte der revidierten kommunalen Planungsinstrumente und des Bebauungsplans «Luzernerstrasse»	10
Tabelle 3: GIS-Zuordnungstabelle, Angaben zum Datenmodell Nutzungsplanung	34