



Urnenabstimmung vom 28. November 2010

Botschaft zur Teiländerung Ortsplanung: Golfplatz



An der Urnenabstimmung vom 28. November 2010 befinden die Stimmberechtigten der Gemeinde Meggen über die Teiländerung Ortsplanung Golfplatz. Sie besteht aus einer Ergänzung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements. Diese Planungsinstrumente schaffen die Rechtsgrundlage für den Golfplatz Meggen.

Impressum

Herausgeberin: Gemeinde Meggen

Ausgabe: Oktober 2010

Auflage: 5000 Exemplare

Redaktion
Botschaft: Kurt Rühle, Stelle für Kommunikation,
Gemeinde Meggen

Gestaltung: PJW Graphic Design, Luzern

Fotos: Archiv Gemeinde Meggen,
S.P. Helicopter-Service GmbH,
ComstockComplete

Druck: UD Print AG

Anordnung der Gemeindeabstimmung vom 28. November 2010

Der Gemeinderat von Meggen beschliesst:

1. Am Sonntag, 28. November 2010 findet folgende Gemeindeabstimmung an der Urne statt:

Teiländerung Ortsplanung: Golfplatz

2. Die Abstimmungsbotschaft des Gemeinderats ist so zu verteilen, dass sie spätestens drei Wochen vor dem Abstimmungstag im Besitze der Stimmberechtigten ist.
3. Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht nach Art. 369 ZGB bevormundet sind und spätestens am 23. November 2010 ihren politischen Wohnsitz in der Gemeinde Meggen geregelt haben.
4. Das Stimmregister wird am 23. November 2010 um 17.00 Uhr abgeschlossen. Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner können das unbearbeitete Stimmregister einsehen.
5. Die Bestimmungen über die briefliche Stimmabgabe und die Öffnungszeiten des Urnenbüros werden in einer separaten Bekanntmachung publiziert.

Meggen, 20. Oktober 2010

Gemeinderat Meggen

Die Unterlagen der Teiländerung Ortsplanung Golfplatz können auf dem Bauamt Meggen und teilweise unter www.meggen.ch eingesehen werden. Das sind insbesondere:

- Teilzonenplan Golf
- Ergänzung des Bau- und Zonenreglements (§ 12a)
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gestaltungsplan Golf

Der Gestaltungsplan Golf ist nicht Gegenstand der Abstimmung.
Erläuterungen zum Gestaltungsplan siehe Kapitel 10 dieser Botschaft.

Weitere Abstimmungen vom 28. November 2010

Eidgenössische Abstimmungen

- Volksinitiative «Für die Ausschaffung krimineller Ausländer (Ausschaffungsinitiative)» und als direkter Gegenentwurf der Bundesbeschluss über die Aus- und Wegweisung krimineller Ausländerinnen und Ausländer im Rahmen der Bundesverfassung
- Volksinitiative «Für faire Steuern. Stopp dem Missbrauch beim Steuerwettbewerb (Steuergerechtigkeits-Initiative)»

Zur Beachtung

Standort des Urnenbüros:

Gemeindehaus, Am Dorfplatz 3, Parterre

Briefliche Stimmabgabe

Die Stimmberechtigten können ihr Stimmrecht auch brieflich ausüben. Wer brieflich stimmen will, hat den Abstimmungszettel ins amtliche Stimmkuvert zu legen und zusammen mit dem unterzeichneten Stimmrechtsausweis im Zustell- und Antwortkuvert per Post an die Einwohnerkontrolle Meggen, Postfach, 6045 Meggen, zu senden oder ins Gemeindehaus zu überbringen. Die Postaufgabe hat rechtzeitig zu erfolgen, sodass das Rücksendekuvert noch vor Urnenbüroschluss bei der Einreichungsstelle eintrifft.

Öffnungszeiten Urnenbüro:

Sonntag 09.30 bis 11.00 Uhr

Das Wichtigste in Kürze

Ein Golfplatz, der viele Interessen berücksichtigt

Der geplante Golfplatz wird vom Investor als öffentliche «pay-&play-Anlage» betrieben. Sie beinhaltet nicht nur einen 9-Loch-Golfplatz, sondern auch ein öffentlich zugängliches Restaurant, ein öffentliches Wegnetz und zwei öffentlich zugängliche Grillstellen. Neben dem Golfsport steht das Areal auch Erholungssuchenden sowie Spaziergängerinnen und Spaziergängern als attraktiv gestalteter Landschaftsraum zur Verfügung.

Flächenaufteilung

Das knapp 52 ha grosse Areal für den 9-Loch-Golfplatz besteht aus rund 27 ha Golflfläche, 3.7 ha für Gebäude, Hofgruppen und Erschliessungsstrassen und aus 21 ha ökologischen Ausgleichsflächen. Innerhalb dieser ökologischen Ausgleichsflächen wird die Artenvielfalt an Pflanzen gegenüber heute deutlich zunehmen. Die eingedolten Gewässer werden geöffnet und naturnah gestaltet. Sie bieten für standortheimische Pflanzen und Tiere neuen Lebensraum. Weitere 7 ha ökologische Ausgleichsflächen werden zudem ausserhalb des Golfplatzes geschaffen.

Eine Erweiterung der 9-Loch-Anlage auf eine 18-Loch-Golfanlage ist aufgrund der Arealgrösse nicht möglich und wird im Bau- und Zonenreglement ausdrücklich ausgeschlossen.

Golfbetrieb

Der Gemeinderat stellte dem Golfplatz-Investor die Bedingung, anstelle einer privaten Clubanlage einen öffentlichen Golfplatz zu erstellen. Wer die Spielgebühr bezahlt und eine Spielberechtigung besitzt, kann auf der Anlage spielen. Mit dieser Betriebsform fallen die in der Regel namhaften Clubbeiträge weg. Die wirtschaftliche Basis des Golfbetriebs muss darum anderweitig sichergestellt werden. Aus diesem Grund werden zur Mitfinanzierung (neben den Spielgebühren) ein öffentlich zugängliches Restaurant und 14 Gästezimmer eingeplant. Mit den Gästezimmern wird so die Möglichkeit geschaffen, dass Golfspielende ein mehrtägiges Arrangement buchen können.

Erschliessung

Das Areal grenzt an die Kreuzbuchstrasse. Die Erschliessung aus Süden ist rechtlich nicht zulässig (Landwirtschaftszone). Es besteht somit keine rechtlich durchsetzbare Alternative zur Erschliessung über die Kreuzbuchstrasse. An Werktagen werden durchschnittlich 75, am Wochenende 175 tägliche Fahrten (Zu- und Wegfahrt) erwartet. An wenigen Spitzentagen wird mit einem Mehrverkehr von maximal 250 Fahrten gerechnet, was ca. 8 Prozent des Normalverkehrs entspricht.



Das künftige Golfplatzareal steht auch erholungssuchenden Spaziergängerinnen und Spaziergängern zur Verfügung.

Parkierung

Die Parkierungsanlage befindet sich im Bereich der heutigen Hofgruppe Kreuzbuch. Sie wurde im Rahmen der Einspracheverhandlungen optimiert. In den Gestaltungsplanvorschriften wird verlangt, dass die Parkierungsanlage stark begrünt und mit einem eng bepflanzten Baumdach gegen Einsicht abgedeckt werden muss.

Das Golfhaus

Die Lage des Golfhauses wird im Zonenplan festgelegt. Dimensionen und Gestaltung des Golfhauses sind Bestandteile des Gestaltungsplans und somit nicht Teil der vorliegenden Abstimmungsvorlage. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurde das Golfhaus mehrere Male verändert. Der Standort liegt nun am Südost-Rand des Plateaus. Das Erdgeschoss wurde tiefer gelegt und liegt nun ca. 2.50 m tiefer als die bestehende Kuppe. Die anfänglich drei Vollgeschosse wurden auf durchwegs höchstens zwei Vollgeschosse, zuzüglich Dachgeschoss, reduziert.

Bestehende Hofgruppen

Die drei bestehenden Hofgruppen Chrusenweid, Siten und Bad werden ins Golfplatzareal integriert. Die Gebäude dürfen nur umgenutzt werden, wenn sie dem Golfbetrieb dienen. Neue Wohnungen oder golfplatzfremde Nutzungen sind in allen drei Hofgruppen nicht zulässig.

Wohnzone Kreuzbuch

Das Gehöft Kreuzbuch befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand; es wird abgebrochen und am Rande des Golfplatzes ersetzt. Anstelle eines 2-Familien-Hauses wird ein Mehrfamilienhaus mit 10 preisgünstigen Wohnungen erstellt.

Umweltverträglichkeit

Für grössere Anlagen, unter anderem auch für Golfplätze, ist gemäss Gesetzgebung eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Im Rahmen des Umweltverträglichkeitsberichts werden die Auswirkungen auf Fruchtfolgeflächen, Luft, Lärm, Verkehr, Gewässer, Flora und Fauna etc. untersucht. Die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie hat aufgrund dieses Berichts die nötigen Massnahmen zur Minderung nachteiliger Auswirkungen festgelegt, die im Rahmen des Bauprojekts zwingend umzusetzen sind.

Behandlung der Einsprachen

Während den öffentlichen Auflagen wurden zahlreiche Einsprachen gegen das Golfplatzprojekt eingereicht. Einige Einsprachen konnten gütlich erledigt werden. Trotz Einspracheverhandlungen und diversen Änderungen am Projekt konnte jedoch ein Grossteil der Anträge aus den angrenzenden Quartieren und einem einspracheberechtigten Verband nicht gütlich erledigt werden.

Antrag des Gemeinderats an die Stimmberechtigten der Gemeinde Meggen

Der Gemeinderat hat die Anliegen der Einsprechenden und das Interesse der Gemeinde am Golfplatz-Projekt gegeneinander abgewogen und unterstützt das Projekt.

Der Gemeinderat stellt den Stimmberechtigten der Gemeinde Meggen den Antrag, der Golfplatzvorlage zuzustimmen und die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen.

Meggen, 20. Oktober 2010

Gemeinderat Meggen



Im Rahmen des Umweltverträglichkeitsberichts wird speziell auf Flora und Fauna des Golfplatzareals geachtet.

Darum geht es

Planungsinstrumente und Verfahrensschritte

Um den Golfplatz realisieren zu können, sind drei Planungsschritte erforderlich:

■ **Teiländerung Ortsplanung: Golfplatz**

Diese Teiländerung besteht aus einer Ergänzung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements. Damit verbunden ist die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

Über diese Planungsinstrumente entscheiden die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Meggen. Sie schaffen die Rechtsgrundlage für den Golfplatz.

■ **Gestaltungsplan (nicht Gegenstand der Abstimmung)**

Der Gestaltungsplan wird vom Gemeinderat beschlossen, wenn die Stimmberechtigten der Teiländerung Ortsplanung Golfplatz zugestimmt haben. Er regelt den Golfplatz im Detail und bestimmt die wichtigsten konzeptionellen Inhalte betreffend Bebauung, Bodennutzung, ökologischer Ausgleich und Erschliessung.

Der Gestaltungsplan kann auf dem Bauamt Meggen eingesehen werden.

■ **Bauprojekt, Baubewilligung (nicht Gegenstand der Abstimmung)**

Sind Zonenplan, Bau- und Zonenreglement und Gestaltungsplan rechtskräftig, kann das Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden.

Rechtsmittel

Zu jedem dieser Verfahren ist ein öffentliches Auflageverfahren durchzuführen und über allfällige Einsprachen zu verhandeln.

Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, Umweltverträglichkeitsbericht und Gestaltungsplan wurden gleichzeitig öffentlich aufgelegt

Die wichtigsten Inhalte des Golfplatzkonzepts wie die Lage und Grösse der Bauten, der Erschliessung und die Gestaltung des Golfplatzareals werden im Gestaltungsplan festgelegt. Auch die Umsetzung und Sicherung der Forderungen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung fliessen in den Gestaltungsplan oder ins Bauprojekt ein.

Will man den Golfplatz beurteilen können, muss man den Inhalt des Gestaltungsplans kennen. Darum hat der Gemeinderat beschlossen, den Gestaltungsplan gleichzeitig mit Zonenplan und Bau- und Zonenreglement öffentlich aufzulegen.

Dieses Vorgehen schafft Transparenz und ermöglicht eine umfassende Beurteilung des Golf-Projekts.

Die eingegangenen Einsprachen bestätigen, dass dieses Verfahren richtig war. Die meisten Einsprachen richten sich sowohl gegen die Teiländerung der Ortsplanung Golfplatz als auch gegen Inhalte des Gestaltungsplans.

Der Gemeinderat führte die Einspracheverhandlungen über alle Anträge, sowohl über Anträge, die sich gegen Inhalte im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement richten, als auch über Anträge, die sich gegen Inhalte im Gestaltungsplan richten.

Der Gestaltungsplan ist nicht Gegenstand der Urnenabstimmung

An der Urne entscheiden die Stimmberechtigten aber nur über die Teiländerung Ortsplanung Golfplatz (Zonenplan und Bau- und Zonenreglement).

Sie entscheiden, ob die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der Golfanlage geschaffen werden soll.

Heissen die Stimmberechtigten die Vorlage gut, können Einsprechende, deren Einsprachen nicht gütlich erledigt wurden, Beschwerde führen. Wird die Teiländerung der Ortsplanung rechtskräftig, genehmigt der Gemeinderat den Gestaltungsplan.

Wann entscheidet der Gemeinderat über die Einsprachen zum Gestaltungsplan?

Einsprechende und Stimmberechtigte sind interessiert, vor der Urnenabstimmung zu erfahren, wie der Gemeinderat über die Einsprachen zum Gestaltungsplan entscheiden wird.

Der Gemeinderat hat darum bereits auch die Einsprachen zum Gestaltungsplan behandelt. In Kapitel 10 dieser Botschaft teilt der Gemeinderat mit, wie er diese Einsprachen zu erledigen gedenkt. Es sind dies vor allem Entscheidungen zur Grösse und zur Erscheinungsform des Golfhauses, zur Beleuchtung, zu nächtlichen Aktivitäten auf dem Golfgelände und zum Rückbau-Fonds. Nach erfolgter rechtskräftiger Teiländerung Ortsplanung Golfplatz wird der Gemeinderat über die Einsprachen zum Gestaltungsplan entscheiden.

Inhalt

	Seite		Seite
Vorwort des Gemeinderats	1	6 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen	14
1 Planungsablauf	2	6.1 Vorbemerkungen zu den Einsprachen und zur Gliederung und Darstellung der Anträge	14
1.1 Botschaften zu den öffentlichen Auflagen	2	6.2 Einsprache zur Arealgrösse der Golfanlage	14
1.2 Zeitlicher Ablauf der Teiländerung Ortsplanung Golfplatz	2	6.3 Einsprachen zu den Fruchtfolgeflächen (FFF)	15
1.3 Die Ortsplanungskommission	2	6.4 Einsprachen zur Zu- und Wegfahrt zum Golfplatz	16
1.4 Beauftragtes Planungsbüro	2	6.5 Einsprache zur Verkehrsberuhigung auf der Kreuzbuchstrasse	17
1.5 Juristischer Berater	2	6.6 Einsprache zur Parkierungsanlage	18
2 Die Planungsinstrumente und -grundlagen	3	6.7 Einsprachen zum Standort und zur Erscheinung / Grösse des Golfhauses	20
2.1 Gegenstand der Urnenabstimmung	3	6.8 Einsprachen zu den Übernachtungsmöglichkeiten im Golfhaus	22
2.2 Nicht Gegenstand der Urnenabstimmung	3	6.9 Einsprachen zur Verhinderung des späteren Ausbaus in eine 18-Loch-Golfanlage	25
2.3 Unterlagen, die beim Bauamt Meggen eingesehen werden können	4	6.10 Einsprachen zur 3-geschossigen Wohnzone Bächtenbühl	25
3 Beschrieb des Projekts	5	6.11 Einsprachen zum Verzicht auf die Umzonung des Golfplatzareals in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf	26
3.1 Das Golfplatz-Konzept	5	6.12 Liste der Einsprechenden	28
3.2 Die 3-geschossige Wohnzone Bächtenbühl	7	7 Gegenstand der Urnenabstimmung	30
3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	7	7.1 Teilzonenplan: Teiländerung Ortsplanung Golfplatz	30
3.4 Richtplan Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit (Teil Golfplatz)	10	7.2 Ergänzung des Bau- und Zonenreglements	31
3.5 Waldfeststellungspläne	10	8 Wie geht es weiter?	32
4 Mitwirkungs- und Auflageverfahren	10	9 Antrag des Gemeinderats	32
4.1 Mitwirkungsverfahren	10	10 Anhang zur Botschaft: Die Behandlung der Einsprachen zum Gestaltungsplan	33
4.2 Einsprachen während den öffentlichen Auflagen	10	Baubereich Golfhaus	33
5 Die wichtigsten Anträge aus den Einsprachen	11	Baubereich Parkierungsanlage	33
5.1 Die Zufahrt zur Golfanlage	11	Baubereich Grillplätze	33
5.2 Die Lage des Parkplatzes	12	Bauten und Aktivitäten ausserhalb der Baubereiche	34
5.3 Der Standort des Golfhauses	12	Rückbau der Golfanlage	34
5.4 Die Übernachtungsmöglichkeiten (14 Gästezimmer) und die Grösse des Golfhauses	13	Standort und Dimension Golfhaus	34
		Umriss und Querschnittsskizzen Golfhaus	35

Vorwort des Gemeinderats

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Vor gut sechs Jahren trat eine Interessengemeinschaft von Grundeigentümern und Landwirten aus den Hofgruppen Siten, Bad, Kreuzbuch und Chrusenweid an den Gemeinderat mit der Absicht, auf ihren Grundstücken einen Golfplatz zu realisieren. Nach kritischer Prüfung dieser Idee gelangte der Gemeinderat zur Ansicht, dass dies mit seinen raumplanerischen Überlegungen verträglich ist. Da ein nachhaltiges Konzept mit einer verlässlichen Betreiberin vorliegt, kann das Projekt unterstützt werden.

Erster Schritt: Abstimmung über Zone

Im Rahmen des gesamten Planungsablaufs mussten diverse Instrumente erarbeitet werden. In einem ersten Schritt wird eine spezielle Zone mit den entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement festgelegt. Die Zuständigkeit für diese Verfahrensphase liegt bei der Gemeinde, darüber wird an der Urne abgestimmt. Dieser erste Schritt steht nun am 28. November 2010 bevor.

Zweiter Schritt: Gestaltungsplan

Der zweite Schritt beinhaltet einen Gestaltungsplan, der von der Bauherrschaft erarbeitet und vom Gemeinderat genehmigt wird. Im vorliegenden Fall wurden diese beiden Schritte parallel bearbeitet und die Planungsunterlagen gleichzeitig öffentlich aufgelegt, um der Stimmbürgerschaft bereits bei der Abstimmung zur Teiländerung Ortsplanung Golfplatz möglichst konkrete und transparente Grundlagen vorzulegen. Selbstverständlich erfolgt die Genehmigung des Gestaltungsplans erst nach erfolgreicher Abstimmung zur Teiländerung Ortsplanung Golfplatz. Beim Verfahrensablauf der beiden Planungsinstrumente sind entsprechende Rechtsmittel vorgesehen und verbindlich einzuhalten (Mitwirkung, öffentliche Auflage, Einsprachen). Dies ist erfolgt.

Dritter Schritt: Weiteres Vorgehen

Die eingegangenen Einsprachen zur Einzonung sind in der vorliegenden Abstimmungs-Botschaft behandelt. Die Botschaft ist deshalb so umfassend, weil die Vorlage und die Einsprachen komplex und vielschichtig sind. In einem, späteren Schritt folgt dann das eigentliche Baubewilligungsverfahren.

Optimiertes Projekt von hoher Qualität

Im Rahmen der Bearbeitung wurden zahlreiche Korrekturen vorgenommen, die hauptsächlich durch Sie, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, angeregt wurden. Mit diesen Änderungen liegt nun ein Projekt vor, das einerseits die betrieblichen Rahmenbedingungen für den Golfplatz erfüllt, und andererseits die Interessen der Anwohnerschaft und der Öffentlichkeit soweit wie möglich respektiert.

Der Gemeinderat ist von der hohen Qualität des Vorhabens überzeugt. Er empfiehlt Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.

Meggen, 20. Oktober 2010

Gemeinderat Meggen

1 Planungsablauf

Die Totalrevision der Ortsplanung Meggen wurde von den Stimmberechtigten am 13. Juni 2010 an der Urne gutgeheissen.

Bei dieser Totalrevision wurde der Golfplatz ausgeklammert. Er wird nun den Stimmberechtigten separat zur Abstimmung vorgelegt.

1.1 Botschaften zu den öffentlichen Auflagen

In der Botschaft zur ersten öffentlichen Auflage des Golfplatzes (vom 19. Oktober bis 18. November 2009) wurde das Projekt detailliert vorgestellt.

Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurde vom 22. Februar bis 23. März 2010 eine zweite öffentliche Auflage durchgeführt. Diese Auflage wurde aufgrund von widersprüchlichen Angaben in der Botschaft vom 14. Juni bis 13. Juli 2010 wiederholt.

Die Botschaften zu diesen öffentlichen Auflagen können – solange Vorrat – auf dem Bauamt Meggen bezogen oder unter www.meggen.ch heruntergeladen werden.

1.2 Zeitlicher Ablauf der Teiländerung Ortsplanung Golfplatz

Entwurf des Konzepts durch die Initianten	Frühling 2009
Erste öffentliche Auflage	19. Oktober – 18. November 2009
Zweite öffentliche Auflage	22. Februar – 23. März 2010
Wiederholung der zweiten öffentlichen Auflage	14. Juni – 13. Juli 2010
Urnenabstimmung	28. November 2010

1.3 Die Ortsplanungskommission

Der Gemeinderat wählte zur Begleitung der Planungsarbeiten eine politisch zusammengesetzte Ortsplanungskommission (OPK):

- Arthur Bühler, Gemeindeammann (Vorsitz)
- Martin Bucherer, Sportweg 16
- Peter Frey, Sentibühlstrasse 45
- Roland Huwiler, Seewartenweg 12
- Jürg Koch, Bergstrasse 27
- Karl Menti, Ebnetweg 10 (Präsident Baukommission)
- Silvia Meyer Müller, Bergstrasse 2
- Hans Riklin, Bühlmattstrasse 9
- Werner Schlumpf, Althausweg 28
- Cornelia Stalder, Bergstrasse 38
- Rudolf Müller, Bausekretär (Protokoll, beratend)
- Thomas Wettstein, Abteilungsleiter Planung/Bau (beratend).

1.4 Beauftragtes Planungsbüro

Für die Durchführung Teiländerung Ortsplanung Golfplatz ist das Planungsbüro Planteam S AG, Bahnhofstrasse 19a, 6203 Sempach-Station, zuständig.

- Projektleiter: Hansueli Remund
- Sachbearbeiterin: Barbara Wittmer

1.5 Juristischer Berater

lic. iur. Josef Wehrmüller, Luzern

2 Die Planungsinstrumente und -grundlagen

2.1 Gegenstand der Urnenabstimmung

Zonenplan, Bau- und Zonenreglement (BZR)

2.1.1 Zonenplan und § 12a Bau- und Zonenreglement

Gegenstand der Urnenabstimmung sind der Teilzonenplan und § 12a des Bau- und Zonenreglements (BZR).

Teilzonenplan und § 12a BZR sind unter Kapitel 7 dargestellt.

2.1.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Teiländerung der Ortsplanung wird die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt. Grundlagen sind der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) der Gesuchstellerin und die Beurteilung dieses UVB durch die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie (uwe). Diese Dokumente können auf dem Bauamt Meggen und unter www.meggen.ch eingesehen werden.

2.1.3 Nicht gütlich erledigte Einsprachen

Über die nicht gütlich erledigten Einsprachen, die in dieser Botschaft einzeln aufgeführt sind, entscheiden die Stimmberechtigten ebenfalls im Rahmen dieser Abstimmung (Liste der Einsprechenden: siehe Kapitel 6.12). Der Gemeinderat legt im Kapitel 6 dar, zu welchen Ergebnissen die Einspracheverhandlungen geführt haben und wie die Einsprachen erledigt werden sollen.

2.2 Nicht Gegenstand der Urnenabstimmung

2.2.1 Richtplan Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit (Teil Golfplatz)

Nicht Gegenstand der Urnenabstimmung ist der Richtplan Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit (Teil Golfplatz). Der Richtplan wird vom Gemeinderat beschlossen.

2.2.2 Waldfeststellungspläne

Nicht Gegenstand der Urnenabstimmung sind auch die Waldfeststellungspläne im Gebiet des Golfplatzes, die von der kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) genehmigt werden.

2.2.3 Gestaltungsplan Golfplatz

Nicht Gegenstand der Urnenabstimmung ist auch der Gestaltungsplan Golfplatz, der vom Gemeinderat beschlossen wird.

Weil zahlreiche Einsprachen sowohl den Zonenplan wie auch den Gestaltungsplan betreffen, legt der Gemeinderat in Kapitel 10 dieser Botschaft dar, wie er die Einsprachen zum Gestaltungsplan zu behandeln und erledigen gedenkt.

TEILÄNDERUNG ORTSPLANUNG: GOLFPLATZ

2.3 Unterlagen, die beim Bauamt Meggen eingesehen werden können

- Zonenplan Golfplatz (Originalplan Massstab 1:5000)
- § 12a Bau- und Zonenreglement
- Kantonaler Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements zur Teiländerung Zonenplan Golfplatz vom 22. September 2009
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 16. Juni 2009
- Nachtrag zum Umweltverträglichkeitsbericht vom 20. August 2009
- Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts, Antrag für Auflagen und Bedingungen der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie vom 14. September 2009
- Bericht über die geologischen Verhältnisse im Projektperimeter vom 20. April 2009
- Botschaft zum Mitwirkungsverfahren vom 29. April 2009
- Bericht zum Umweltbereich Boden vom Juni 2009
- Lärmgutachten zur Einzonung in die 3-geschossige Wohnzone entlang der Kreuzbuchstrasse vom 6. Oktober 2009
- Bericht des Gemeinderats zum Mitwirkungsverfahren im Sommer 2009 vom 23. September 2009
- Botschaft des Gemeinderats zur ersten öffentlichen Auflage vom 19. Oktober bis 18. November 2009
- Botschaft des Gemeinderats zur zweiten öffentlichen Auflage vom 22. Februar bis 23. März 2010
- Botschaft des Gemeinderats zur Wiederholung der zweiten öffentlichen Auflage vom 14. Juni bis 13. Juli 2010
- Die nicht gütlich erledigten Einsprachen mit den weiteren Einspracheakten.
Die Unterlagen (ausgenommen die weiteren Einspracheakten) können ebenfalls unter www.meggen.ch eingesehen werden.



Blick aus Richtung Südwesten auf Meggen; im Kreis ist das vorgesehene Golfplatzareal zu erkennen.

3 Beschrieb des Projekts

3.1 Das Golfplatz-Konzept

Lage	<p>Der knapp 52 ha grosse 9-Loch-Golfplatz liegt in den Gebieten Bächtenbühl, Chrusenweid, Badhof und Siten. Die Höfe Bad, Chrusenweid und Siten werden in das Golfplatzareal integriert.</p> <p>Das Gehöft Kreuzbuch (Bächtenbühl) ist baulich in einem schlechten Zustand und wird abgebrochen.</p>
Zonenzuteilung	<p>Der Golfplatz wird grösstenteils der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf (SpF-G) («Golfplatzzone») zugeteilt (knapp 52 ha). Zwei Gebiete werden als Naturschutz- und Riedflächen der Naturschutzzone I (Ns-I) zugewiesen (ca. 0.5 ha).</p> <p>Für den Ersatz des Gehöfts Kreuzbuch und als Ergänzung des Angebots an preisgünstigem Wohnraum in der Gemeinde wird eine 3-geschossige Wohnzone a (W3-a) geschaffen.</p>
Ökologischer Ausgleich	<p>Die erforderlichen Flächen für eine 9-Loch-Golfanlage sind zu gross, um innerhalb des Perimeters das notwendige Verhältnis zwischen Golfflächen einerseits und Flächen für den ökologischen Ausgleich sowie extensiv bewirtschafteten Landwirtschaftsflächen andererseits einhalten zu können. Deshalb werden ausserhalb des Golfplatzareals weitere ökologische Ausgleichsflächen geschaffen und rechtlich gesichert, womit gemäss der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie das Verhältnis ausgeglichen ist.</p> <p>Es ergibt sich folgende, im Gestaltungsplan gesicherte Flächenbilanz:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Höchstens 3.7 ha für Gebäude, Hofgruppen und Erschliessungsflächen ■ Höchstens 27 ha Golffläche innerhalb der «Golfplatzzone» ■ Mindestens 21 ha ökologische Ausgleichsflächen innerhalb der Golfplatzzone ■ Ca. 7 ha ökologische Ausgleichsflächen in der angrenzenden Landwirtschaftszone (vertraglich dauerhaft gesichert).
Bestehende Bauten	<p>In den bestehenden Hofgruppen werden keine weiteren Wohnungen zugelassen. Bei den Hofgruppen sind nur Ersatzbauten zulässig, wobei die Zahl der bestehenden Wohnungen nicht erhöht werden darf. Dies gilt ausdrücklich auch für Einliegerwohnungen. Der Baubereich für das Golfhaus ist im Zonenplan festgelegt.</p>
Golfhaus / Golfbetrieb	<p>Die Wirtschaftlichkeit basiert nicht auf einem Clubbetrieb. Der Golfplatz wird als «pay&play-Anlage» geführt. Auf diesem Golfplatz kann spielen, wer eine Spielgebühr bezahlt und eine Spielberechtigung besitzt. Solche «Public Golf»-Anlagen existieren schon.</p> <p>Während «Club-Anlagen» über die Mitgliederbeiträge finanziert werden, müssen sich «Public-Anlagen» anderweitig finanzieren. Bei der Golfanlage Meggen werden zur Mitfinanzierung der öffentlichen Anlage 14 Gästezimmer eingeplant. Diese Zimmer tragen auch der allgemeinen Tendenz Rechnung, das Golfspiel in einem Arrangement über ein Wochenende anbieten zu können.</p> <p>Die vorgesehene betriebsbedingte Wohnung ist erforderlich, um die Anlagen zu überwachen und zu kontrollieren. Ohne Wohnungen sind Golfbauten erfahrungsgemäss oft Ziel von Einbrüchen.</p> <p>Das öffentlich zugängliche Restaurant dient ebenfalls als Beitrag zur Wirtschaftlichkeit des öffentlichen Golfplatzes. Der Gemeinderat verlangt im Einvernehmen mit der Golfplatzbetreiberin, dass das Restaurant, das auch an viel begangenen Wanderwegen liegt, für die Bevölkerung zugänglich sein muss.</p>

TEILÄNDERUNG ORTSPLANUNG: GOLFPLATZ

Erschliessung und Parkierung

Das Golfhaus befindet sich im nördlichen Teil des Golfplatzes und ist über die Kreuzbuchstrasse erschlossen. Es stehen maximal 100 Parkplätze zur Verfügung. Für eine bessere Eingliederung in die Landschaft wird der nicht versiegelte Parkplatz mit dachförmig geschnittenen Bäumen bepflanzt, die den Parkplatz weitgehend abdecken sollen. Der Ort des Parkplatzes ist auch topografisch begründet; die leichte Senke sorgt dafür, dass der Parkplatz landschaftlich und aus dem Blickwinkel der bestehenden umliegenden Wohnquartiere weniger einsehbar ist (die Parkplätze liegen ca. 3 m tiefer als die Kreuzbuchstrasse). In einer Tiefgarage beim Golfhaus sollen für die Gäste der Gästezimmer und für Angestellte 16 Parkplätze geschaffen werden.

Die bisherigen Fuss- und Wanderwegverbindungen werden zum Teil aus Sicherheitsgründen verlegt und gleichzeitig erweitert (siehe neue Wegführungen im Gestaltungsplan und im Richtplan Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit).

Hofgruppen

Auf dem Golfplatz befinden sich die drei Hofgruppen Chrusenweid, Siten und Bad. Die bestehenden Nutzungen sind weiterhin zulässig; die landwirtschaftliche Nutzung ist aber auf extensive Nutzungsformen beschränkt. Umnutzungen bestehender Gebäude, sofern die Neunutzungen dem Golfbetrieb dienen, sind zulässig. Ersatzbauten der bestehenden Gebäude sind auch an einem leicht veränderten Standort zulässig. Diese Standorte sind im Gestaltungsplan durch die Bezeichnung «bestehende Hofgruppen» aber örtlich eingeschränkt. Zusätzliche Wohnungen sind ausgeschlossen.

Weitere Bauten und Anlagen auf dem Golfplatzareal

Auf dem Golfplatz sollen zwei öffentlich zugängliche Grillplätze erstellt werden. Beide sind durch das öffentliche Wanderwegnetz erschlossen. Sie werden von der Betreiberin des Golfplatzes unterhalten und mit Brennholz versorgt, um die umliegenden Wälder zu schonen.

Die markante Allmendscheune «Siten» soll erhalten werden. Gemäss Gestaltungsplan kann der Gemeinderat moderate Nutzungen im Zusammenhang mit dem Golfbetrieb bewilligen (§ 8 Sonderbauvorschriften).

Rückbau Golfplatz

Sollte der Golfplatz in späterer Zeit aus irgendwelchen Gründen stillgelegt werden, ist das Land wieder landwirtschaftlich zu nutzen. Für den Rückbau des Golfplatzes wird in den kommenden Jahren durch die Investorin ein entsprechender Rückstellungsfonds geäuft (§ 25 Sonderbauvorschriften).



Golfplatzareal Meggen

3.2 Die 3-geschossige Wohnzone Bächtenbühl

Als Ersatz für den Abbruch der Gehöftbauten Kreuzbuch (Bächtenbühl) wird eine 3-geschossige Wohnzone a (W3-a) geschaffen (Wohnhaus mit 10 Wohnungen). Diese Zahl übersteigt den effektiven Ersatzanspruch.

In Ergänzung des Quartiers Bächtenbühl erachtet der Gemeinderat den Bau eines 3-geschossigen Wohnhauses als angemessen und richtig. Der Eigentümer hat auch denselben Vertrag unterzeichnet, den alle Eigentümer neu eingezoner Areale unterzeichnen mussten: Alle Wohnungen müssen als preisgünstige Wohnungen erstellt und angeboten werden.

3.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Umweltschutz hat die Behörde vor ihrem Entscheid über die Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen, welche die Umwelt erheblich belasten können, die Umweltverträglichkeit zu prüfen. Darunter fallen Golfplätze mit neun und mehr Löchern. Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist, wie sich aus den kantonalen Vorschriften ergibt, im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens vorzunehmen.

Die Prüfung der Umweltverträglichkeit erfolgt in der Regel in drei Schritten:

- 1 **Umweltverträglichkeitsbericht (UVB):** Die Gesuchstellerin dokumentiert die Ergebnisse der Umweltabklärungen und die nötigen Umweltschutzmassnahmen in einem UVB. Dieser Bericht enthält alle zur Beurteilung und Prüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens nötigen Angaben und wird zusammen mit den übrigen Gesuchsunterlagen eingereicht.
- 2 **Beurteilung des UVB:** Die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) beurteilt den UVB. Sie beantragt der zuständigen Behörde die zu treffenden Massnahmen.
- 3 **Prüfung der Umweltverträglichkeit:** Gestützt auf den UVB und die Beurteilung der Dienststelle uwe ist im massgebenden Verfahren, hier im Ortsplanungsverfahren, zu prüfen, ob und mit welchen Auflagen und Bedingungen das Vorhaben den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht.

Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)

Der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 16. Juni 2009 und der Nachtrag vom 20. August 2009 sind dieser Botschaft nicht beigelegt. Sie können auf dem Bauamt Meggen oder unter www.meggen.ch eingesehen werden.

Der UVB klärt die Auswirkungen des Golfplatzes auf die folgenden Bereiche ab und formuliert Massnahmen, die diese Auswirkungen reduzieren können: Verkehr, Fruchtfolgeflächen, Luft, Lärm, Erschütterungen, nicht ionisierende Strahlen, Grund- und Oberflächengewässer, Boden, Altlasten, Abfälle, umweltgefährdende Stoffe, Störfallvorsorge, Wald, Natur (Flora, Fauna, Lebensräume) sowie Kulturgüter und Archäologie.

Aus dem umfangreichen Bericht sollen an dieser Stelle folgende Aspekte kurz erläutert werden:

Verkehr

Der Golfplatz wird über die Kreuzbuchstrasse erschlossen. An Werktagen werden durchschnittlich 75, am Wochenende 175 tägliche Fahrten (Zu- und Wegfahrt) erwartet. An wenigen Spizentagen wird mit einem Mehrverkehr von maximal 250 Fahrten gerechnet, was ca. 8 Prozent des Normalverkehrs entspricht. Da die Kreuzbuchstrasse genügend Kapazitätsreserven aufweist, kann die prognostizierte Verkehrszunahme bewältigt werden.

TEILÄNDERUNG ORTSPLANUNG: GOLFPLATZ

Lärm

Im UVB wird zwischen dem Lärm durch Mehrverkehr, Lärm durch den Parkplatz und Lärm durch den Golfbetrieb unterschieden.

- **Lärm durch Mehrverkehr:** Durch den Mehrverkehr entsteht eine geringfügige Erhöhung der Lärmemissionen entlang der Kreuzbuchstrasse. Der Mehrverkehr alleine führt an keinem Ort zu Überschreitungen der Planungswerte gemäss eidgenössischer Lärmschutz-Verordnung (LSV).
- **Lärm durch den Parkplatz:** Der durch die 100 Parkplätze generierte Verkehr überschreitet die Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht.
- **Lärm durch den Golfbetrieb:** Der Spielbetrieb verursacht keinen grossen Lärm. Der Unterhalt der Spielflächen erfolgt mit lärmarmen Mähern. Die Wiesen (ökologische Ausgleichsflächen) werden nur zwei- bis dreimal pro Jahr als Heuwiesen gemäht.

Umwelt

Bau und Betrieb des Golfplatzes führen zu einer anderen Nutzungsform der heutigen Wiesen und Weiden. Die Spielflächen werden mit artenarmen Rasen intensiver gepflegt als heute. Die ökologischen Ausgleichsflächen werden im Gegensatz zu heute nicht mehr gedüngt und als Heuwiesen bewirtschaftet. Auf diesen Flächen wird die Artenvielfalt zunehmen.

Die für die Kulturlandschaft von Meggen typischen Feldobstbaumbestände bleiben grösstenteils bestehen. Für die gefälltten Bäume werden als Ersatz neue Bäume und Hecken gepflanzt, die auch der Strukturierung des Golfplatzes dienen. Es werden vorwiegend Obstbäume regionaler Sorten und einheimische Gehölzarten verwendet. Die ökologischen Ausgleichsflächen und Gehölze dienen als Lebensraum für Wiesenpflanzen und Tiere und tragen zur Vernetzung bestehender Strukturen bei.

Gewässer

Die ursprünglichen Fliessgewässer und Feuchtstellen werden aufgrund der Erkenntnisse aus der Nutzungsgeschichte und der Geländeformen wieder hergestellt. So können landschaftstypische und naturnahe Lebensräume für standortheimische Pflanzen und Tiere (v.a. Amphibien) verbessert und neu geschaffen werden.

Die angrenzenden Wälder werden durch den Golfplatz nicht tangiert. Entlang der Waldränder werden ungedüngte Wiesen gepflegt. Mit dem Golfplatz wird angestrebt, zusammen mit den Waldeigentümern im Rahmen von waldbaulichen Eingriffen an geeigneten Stellen gestufte Waldränder auszubilden.



Blick vom Golfplatzareal Richtung Pilatus

Bauphase

Alle Materialtransporte während der Bauzeit werden unter grösstmöglicher Schonung und Berücksichtigung der Interessen der Anwohnenden durchgeführt. Sie werden regelmässig über den Stand der Bauarbeiten informiert.

Beurteilung des UVB

Die Beurteilung des UVB durch die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) datiert vom 14. September 2009 und ist dieser Botschaft nicht beigelegt. Sie kann auf dem Bauamt Meggen oder unter www.meggen.ch eingesehen werden.

In der Beurteilung des UVB und des Projekts befasst sich die Dienststelle uwe mit den nachfolgend aufgeführten Aspekten. Soweit relevant, werden dabei verschiedene Anträge für Bedingungen und Auflagen betreffend Gestaltungsplan und Bauprojekt gestellt.

- Vollständigkeit und Richtigkeit des Berichts
- Grundwasserschutz
- Oberflächengewässer
- Altlasten
- Bodenschutz
- Industrie- und Gewerbeabwasser
- Abfallbewirtschaftung
- Luftreinhaltung
- Lärmschutz
- Störfallvorsorge
- Natur- und Landschaftsschutz

In der zusammenfassenden Beurteilung kommt die Dienststelle uwe zu folgendem Schluss: «Mit dem geplanten Bau einer Golfanlage auf dem Gebiet der Gemeinde Meggen werden verschiedene umweltrelevante Bereiche tangiert. Mit gezielten Projektanpassungen und -optimierungen sowie entsprechenden Massnahmen während dem Bau und dem Betrieb der Anlage können die Einflüsse auf die Umwelt so weit limitiert werden, dass die Umweltauflagen erfüllt werden. Die geplante Anlage entspricht den Vorschriften über den Schutz der Umwelt, wenn die in Kapitel 7 der Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts formulierten Auflagen und Bedingungen erfüllt sind. Wir beantragen daher, diese in die Baubewilligung der Gemeinde aufzunehmen.»

Prüfung der Umweltverträglichkeit

Die Umweltverträglichkeit des Golfplatzes ist im Rahmen des vorliegenden Ortsplanungsverfahrens zu prüfen.

Grundlagen hiezu bilden der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und dessen Beurteilung durch die Umweltschutzfachstelle, die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie (uwe). Diese Dienststelle hat einerseits geprüft, ob die notwendigen Umweltabklärungen getroffen worden sind. Andererseits hat sie beurteilt, ob die Untersuchungen nach wissenschaftlich anerkannten Methoden durchgeführt, die ermittelten Daten plausibel sind und ob das Vorhaben die geltenden Umweltschutzvorschriften einhält. Was die Umweltschutzfachstelle bei der Beurteilung des UVB in materieller Hinsicht feststellt, hat den Charakter einer Expertise, von der die Entscheidbehörde nur aus triftigen Gründen abweichen darf.

Die von der Dienststelle uwe beantragten Massnahmen sind sachdienlich und zweckmässig. Sie sind, soweit nicht bereits berücksichtigt, umzusetzen. Dies einerseits im Gestaltungsplan, der bereits vorliegt, andererseits im anschliessenden Baubewilligungsverfahren.

Insgesamt darf festgestellt werden, dass der Golfplatz – unter Berücksichtigung der Vorgaben gemäss Umweltverträglichkeitsbericht und der von der Dienststelle uwe beantragten Auflagen und Bedingungen – den Vorschriften der Umwelt entspricht.

3.4 Richtplan Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit (Teil Golfplatz)

Der Richtplan Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit ist dieser Botschaft nicht beigelegt. Er kann auf dem Bauamt Meggen und unter www.meggen.ch eingesehen werden.

Die Linienführungen der bestehenden Wanderwege gemäss regionalem Wanderwegrichtplan müssen angepasst werden, sodass die Wandernden durch den Golfbetrieb nicht gefährdet sind. Der Anschluss an die Wanderwege auf dem Luzerner Stadtgebiet ist gewährleistet.

3.5 Waldfeststellungspläne

Die Waldfeststellungspläne sind dieser Botschaft nicht beigelegt. Sie können auf dem Bauamt Meggen und unter www.meggen.ch eingesehen werden.

Die Waldfeststellungspläne werden von der kantonalen Dienststelle lawa genehmigt.

4 Mitwirkungs- und Auflageverfahren

4.1 Mitwirkungsverfahren

Die Mitwirkungsverfahren für die Totalrevision der Ortsplanung und für das Golfplatzprojekt wurden gemeinsam durchgeführt.

Mit der Botschaft vom 29. April 2009 und an der Orientierungsversammlung vom 11. Mai 2009 informierte der Gemeinderat die Bevölkerung über die Entwürfe zur revidierten Ortsplanung und zum Golfplatz.

Jedermann konnte sich zu den Entwürfen äussern. 28 Personen und Organisationen machten von dieser Möglichkeit Gebrauch.

Der Gemeinderat nahm zu den Eingaben im September 2009 Stellung.

4.2 Einsprachen während den öffentlichen Auflagen

Die Golfplatzvorlage wurde vom 19. Oktober bis 18. November 2009 öffentlich aufgelegt.

Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden die Änderungen vom 22. Februar bis 23. März 2010 nochmals öffentlich aufgelegt.

Wegen widersprüchlichen Angaben in der Botschaft wurde die zweite öffentliche Auflage vom 14. Juni bis 13. Juli 2010 wiederholt.

Während den öffentlichen Auflagen wurden folgende 22 Einsprachen (gegen die Teiländerung Ortsplanung Golfplatz oder gegen den Gestaltungsplan) oder Eingaben (betreffend den Richtplan) eingereicht:

- Zehn Einsprachen richteten sich gegen die Teiländerung Ortsplanung Golfplatz und gegen den Gestaltungsplan.
- Fünf Einsprachen richteten sich nur gegen die Teiländerung Ortsplanung Golfplatz.
- Zwei Einsprachen richteten sich nur gegen den Gestaltungsplan.

Die Einsprachen gegen die Teiländerung Ortsplanung Golfplatz, die für diese Abstimmungsvorlage massgebend sind, wurden von insgesamt 44 Personen unterzeichnet.

- Fünf Eingaben betreffen den Richtplan Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit.

Gemäss § 62 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) führte der Gemeinderat Einspracheverhandlungen und versuchte, sich mit den Einsprechenden gütlich zu einigen.

Dabei konnten einige Einsprachen gegen den Gestaltungsplan und Eingaben betreffend den Richtplan gütlich erledigt werden.

16 Einsprachen blieben unerledigt. 15 Einsprachen werden im Rahmen der Abstimmungsvorlage behandelt, soweit sie den Zonenplan oder das Bau- und Zonenreglement (§ 12a) betreffen (Liste der Einsprechenden: siehe Kapitel 6.12). Eine Einsprache bezieht sich auf den Gestaltungsplan und ist somit nicht Teil der Teiländerung Ortsplanung Golfplatz.

Über Einsprachen, die den Gestaltungsplan betreffen, entscheidet der Gemeinderat nach der Urnenabstimmung. Er äussert sich zu diesen Einsprachen in Kapitel 10 dieser Botschaft.

5 Die wichtigsten Anträge aus den Einsprachen

Bei den eingegangenen Einsprachen stehen folgende Einwände im Vordergrund:

5.1 Die Zufahrt zur Golfanlage

Anträge

Beantragt wird, dass die Zufahrt zur Golfanlage nicht über die Kreuzbuchstrasse erfolgen soll. Vorgeschlagen werden Zufahrten über den Salzfassweg (durch Waldgebiete aus Richtung Stadt Luzern), aber grossmehrheitlich über die Sitenstrasse, ausgehend über die Kreuzung Lerchenbühl, direkt ab der Kantonsstrasse.

Erwägungen des Gemeinderats

Diese Zufahrten wurden zu Beginn der Planung eingehend geprüft. Beim Studium möglicher Konzepte standen auch diese Zufahrten zur Diskussion. Aus folgenden Gründen musste auf diese Alternativen verzichtet werden:

- Eine Zufahrt durch den Wald (aus Richtung Stadt Luzern) ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Waldwege dürfen nicht für private Erschliessungen verwendet werden. Eine Zufahrt über den Salzfassweg aus Richtung Westen ist darum nicht zulässig.
- Die Sitenstrasse ist für die Erschliessung von Einzelgehöften ausreichend. Für eine öffentliche Erschliessung mit Besucherverkehr müsste sie neu trassiert werden. Die Sitenstrasse führt zudem durch die Landwirtschaftszone. Deshalb würden allfällige Strassenausbauten für die Erschliessung des geplanten Golfplatzes rechtlich kaum haltbar sein. Dies erst recht deshalb, weil der Golfplatz an die Kreuzbuchstrasse, eine Gemeindestrasse, angrenzt.
- Die Sitenstrasse ist eine Privatstrasse; die Golfplatz-Ersteller besitzen auf dieser Strasse keine Wegrechte. Diese Rechte müssten, wenn keine Einigung zustande kommt, enteignet werden. Eine Enteignung von Wegrechten ist dann möglich, wenn Areale sonst nicht zweckmässig erschlossen werden können. Dies ist beim Golfplatz nicht der Fall, weil er direkt an die Kreuzbuchstrasse angrenzt und damit – ohne Enteignung von Wegrechten – erschlossen werden kann.
- Im Rahmen des Umweltverträglichkeitsberichts wird aufgrund vergleichbarer Anlagen der Mehrverkehr berechnet (siehe Kapitel 3.3: Umweltverträglichkeitsprüfung UVP). Auf der Kreuzbuchstrasse beträgt der Mehrverkehr maximal 8 Prozent (siehe Kapitel 3.3).

Aufgrund dieser Sachlage, vor allem aufgrund der bestehenden resp. nicht bestehenden Wegrechte, sind die Golfplatzplaner gezwungen, die Anlage über die Kreuzbuchstrasse zu erschliessen.

5.2 Die Lage des Parkplatzes

Anträge

Die Einsprecher der angrenzenden Wohnquartiere verlangen eine örtliche Verschiebung des Parkplatzes, der als störend empfunden wird.

Erwägungen des Gemeinderats

Der Parkplatz soll möglichst nahe an der Einfahrt liegen und keine unnötigen Fahrten im Golfareal erfordern.

Es ist allerdings richtig, dass der Parkplatz störend wirkt, wenn er ungestaltet als offene Parkierungsfläche konzipiert wird. Aus diesen Gründen wird die Parkierungsanlage sehr dicht begrünt. In der Botschaft zur Wiederholung der zweiten öffentlichen Auflage ist diese Gestaltung dokumentiert (Seite 14) und in den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan verankert (§ 6). Der Parkplatz soll mit diesen Bepflanzungsmassnahmen ein «grünes Dach» erhalten und entsprechend in Erscheinung treten.

5.3 Der Standort des Golfhauses

Anträge

Der Standort des Golfhauses auf der Geländekuppe wirkt stark störend und schränkt die Qualität der angrenzenden Wohngebiete (Aussicht) spürbar ein. Der Standort des Golfhauses ist hinter die Kuppe (südliche Seite) zu verschieben.

Erwägungen des Gemeinderats

Zufahrt, Parkplatz und Golfhaus liegen sinnvollerweise nahe beieinander. Die Kuppe ist für das Golfhaus auch ein sehr attraktiver Standort.

Eine starke Verschiebung des Standorts ist aus landschaftlichen Gründen problematisch. Das Gebäude würde in einer Hanglage seeseitig stärker in Erscheinung treten.

Trotz dieser schwierigen Ausgangslage versuchte der Gemeinderat, den Anliegen der Einsprechenden möglichst entgegenzukommen. In Verhandlungen mit den Golfplatzplanern wurde der Baubereich eingeschränkt und bis an die Hangkante nach Südosten verschoben, jedoch nicht so weit, wie dies die Einsprechenden beantragt haben.

Darum verlangte der Gemeinderat von den Golfplatzplanern nach der Wiederholung der zweiten öffentlichen Auflage, dass das Golfhaus nochmals grundlegend überarbeitet und in der äusseren Erscheinung reduziert wird (siehe nachfolgendes Kapitel 5.4).

Das Ergebnis dieser Überarbeitung ist im nachfolgenden Kapitel 5.4 beschrieben. Vor allem mit der Absenkung des Erdgeschosses ragt das Gebäude bedeutend weniger stark über die heutige gewachsene Kuppe; das Bauvolumen wird durch einen langgezogenen tiefen Baukörper erfasst; auf Höhenentwicklungen (ein drittes Vollgeschoss) wird verzichtet.

Mit dieser Entwicklung hat das Golfhaus eine Form erreicht, die auch an dieser exponierten Lage vertretbar und für die Anwohner zumutbar ist.

5.4 Die Übernachtungsmöglichkeiten (14 Gästezimmer) und die Grösse des Golfhauses

Anträge

Die Notwendigkeit der 14 Übernachtungsmöglichkeiten wird infrage gestellt. Die Einsprechenden stellen zum Teil auch die Zonenkonformität der Gästezimmer in der Golfplatzzone infrage. Generell wird das Golfhaus als zu gross beurteilt – was auf die Gästezimmer zurückgeführt wird.

Erwägungen des Gemeinderats

Golfanlagen sind wirtschaftlich tragfähig, wenn sie als Club (mit hohen Mitgliederbeiträgen) organisiert sind.

Der Gemeinderat hat von vornherein eine geschlossene Club-Anlage abgelehnt. Gemeinderat und die Golfplatzbetreiberin sehen den Golfplatz Meggen als offene «pay&play-Anlage», die interessierten Golfspielerinnen und Golfspielern die Möglichkeit gibt, sich auf der Anlage auszubilden und individuell – ohne Club-Mitgliedschaft – auf der Anlage spielen zu können.

Eine solche Anlage ist ohne Club-Gebühren wirtschaftlich nicht tragfähig. Deshalb ist eine zusätzliche Einnahmequelle nötig. Der Gedanke ist die Vermietung von Übernachtungsmöglichkeiten in Kombination mit dem Golfspiel für kurze Aufenthalte (Wochenend-Arrangements, Übernachtung von Geschäftsleuten).

Für die Golfplatzinvestorin sind diese Übernachtungsmöglichkeiten ein Grundpfeiler der wirtschaftlichen Basis des «pay&play-Golfplatzes».

Allerdings haben die Übernachtungsmöglichkeiten zu einer spürbaren Vergrößerung des Golfhauses geführt. Der Gemeinderat hat deshalb von den Architekten nach der zweiten öffentlichen Auflage verlangt, dass das bisher verfolgte Konzept nochmals überdacht und überarbeitet wird.

Das Resultat dieser Überarbeitung hat den Gemeinderat überzeugt. Es wird im Gestaltungsplan planungsrechtlich gesichert (siehe Kapitel 10 dieser Botschaft).

Das Gebäude wird auf 2 Vollgeschosse beschränkt. Der höhere Bauteil (Ost-Teil) wird um ein Geschoss reduziert. Die Erdgeschosshöhe wird festgelegt (ca. 2.50 m unter dem höchsten Punkt der Kuppe). Das Gebäude liegt östlich der Kuppe; die Kuppe westlich des Gebäudes bleibt bestehen. Terrainaufschüttungen werden untersagt (siehe auch Schnittpläne und Ansichtspläne unter Kapitel 10).



Der Golfplatz wird als «pay&play-Anlage» und nicht als Club geführt.

6 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen

6.1 Vorbemerkungen zu den Einsprachen und zur Gliederung und Darstellung der Anträge

Die Akten der nicht gütlich erledigten Einsprachen können beim Bauamt Meggen eingesehen werden. Daraus sind insbesondere die vollständigen Begründungen zu den einzelnen Anträgen ersichtlich. Nachfolgend werden die Begründungen zusammengefasst dargestellt.

Die nicht gütlich erledigten Einsprachen mit den vollständigen Adressen der Einsprechenden sind in Kapitel 6.12 dieser Botschaft aufgelistet.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Lesbarkeit des Berichts wird auf eine vollständige Wiedergabe der Adressen bei der Behandlung der einzelnen Anträge verzichtet.

Ähnlich lautende Anträge mit demselben Inhalt (Einsprachethemen) werden zusammengefasst und gemeinsam behandelt.

Die Einsprachethemen sind wie folgt gegliedert:

- 6.2 Arealgrösse der Golfanlage
- 6.3 Fruchtfolgeflächen (FFF)
- 6.4 Zu- und Wegfahrt zur Golfanlage
- 6.5 Verkehrsberuhigung auf der Kreuzbuchstrasse
- 6.6 Parkierungsanlage
- 6.7 Standort und Erscheinung / Grösse des Golfhauses
- 6.8 Übernachtungsmöglichkeiten im Golfhaus
- 6.9 Verhinderung des späteren Ausbaus in eine 18-Loch-Anlage
- 6.10 Verzicht auf die 3-geschossige Wohnzone Bächtenbühl
- 6.11 Verzicht auf die Einzonung des Golfplatzareals in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf.

6.2 Einsprache zur Arealgrösse der Golfanlage

Einsprache von Christen Yvonne, Erni Hans, Erni Doris, Erni Sibylle, Gwerder Lisbeth, Gwerder Josef, Hodel Daniel, Dr. Käser Ulrich, Leuthold Adelheid, Leuthold Georges, Lippuner Wicki Beatrice, Reisinger Heidi, Schacher Hans-Rudolf, Steiner Hermann, Steiner Roman, Steiner Theres, Straub-Käser Katharina, Dr. Wicki Robert, Zehnder Hanni, Zehnder Hanspeter, Zürcher Bernadette

Antrag der Einsprechenden

Wir verlangen die massvolle Reduktion der vorgesehenen Fläche von 27 ha Golf-Spielfläche. Die für den Golfsport notwendige Fläche muss auf max. 10/12 ha begrenzt werden. Diese Fläche kann/muss auf den Grundstücken Nr. 186, 196, 197 zur Verfügung gestellt werden. Die Landeigentümer dieser Grundstücke werden von der Investorin mit hohen jährlichen Entschädigungen abgegolten. Es ist nicht nachvollziehbar, dass grosszügige Entschädigungen bezogen werden, die erzeugten Emissionen des Sportbetriebs aber (Auto-Lärm/Beschallungen, Lichtverschmutzung usw.) die bisherigen Anwohner, Quartierbewohner, Bürger und Steuerzahler mit Immissionen belasten.

Erwägungen des Gemeinderats

Die Golfflächen von 27 ha entsprechen einer üblichen Grösse für eine 9-Loch-Anlage mit den dazugehörigen Putting Greens und der Driving Range. Diese Spielflächen auf weniger als die Hälfte zu reduzieren, ist aus verschiedenen betrieblichen Anforderungen an eine Golfanlage (wie z.B. auch Sicherheitsaspekte) nicht sinnvoll. Doch auch aus landschaftlichen Gründen ist eine Gliederung und Unterteilung von Spielflächen und dazwischen liegenden ökologischen Flächen und Wanderwegen sehr wichtig. Das uns vertraute Bild der gut gestalteten Golfplätze erfordert die 27 ha Spielfläche und die 21 ha Ausgleichsflächen.

Antrag des Gemeinderats an die Stimmberechtigten

Die Einsprache ist abzuweisen.

6.3 Einsprachen zu den Fruchtfolgeflächen (FFF)

6.3.1 Einsprache von Christen Yvonne, Erni Hans, Erni Doris, Erni Sibylle, Gwerder Lisbeth, Gwerder Josef, Hodel Daniel, Dr. Käser Ulrich, Leuthold Adelheid, Leuthold Georges, Lippuner Wicki Beatrice, Reisinger Heidi, Schacher Hans-Rudolf, Steiner Hermann, Steiner Roman, Steiner Theres, Straub-Käser Katharina, Dr. Wicki Robert, Zehnder Hanni, Zehnder Hanspeter, Zürcher Bernadette

Antrag der Einsprechenden

Die vorgesehenen 27 ha für den Golfplatz liegen zur Hauptsache in der von der Eidgenossenschaft und dem Kanton Luzern festgelegten Fruchtfolgeflächen; total rund 23 ha. Reglementiert werden die Bestimmungen für die Fruchtfolgeflächen in der Raumplanungsverordnung (RPV) Art. 26 ff. Angesichts dieses heiklen Tatbestandes – Interessenabwägung Golfplatz gegen Fruchtfolgeflächen – erheben wir in diesem wichtigen Teilbereich ebenfalls Einsprache. Wir fordern, wie bereits ausgeführt, die Flächenreduktion der Golfspielfläche auf 10 bis max. 12 ha.

6.3.2 Einsprache von Blättler Elsa, Marti Ivanka, Tschupp Myrta, Walser Margrit, Walser Beat, Weber-Frank Therese

Antrag der Einsprechenden

Der Kommentar, «den Themen Fruchtfolgeflächen [...] wird spezielle Beachtung geschenkt», genügt uns nicht als Begründung. Der Golfplatz ist auf einem Terrain geplant, das zu einem grossen Teil aus Fruchtfolgeflächen besteht, d.h. der geplante Golfplatz überlagert Fruchtfolgeflächen. Wie ist dies zu erklären? Die Richtplankarte des Richtplans des Kantons Luzern vom 17. November 2009 zeigt klar die Gebiete auf, die als Siedlungstrennraum und Fruchtfolgefläche bezeichnet sind.

Erwägungen des Gemeinderats zu 6.3.1 und 6.3.2

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern hat im Rahmen der Vorprüfung einer Zonenplanänderung auch allfällige Konflikte mit den Fruchtfolgeflächen (FFF) festzustellen. Das BUWD muss auch die Interessen zwischen der Zonenplanänderung und den Interessen der FFF gegeneinander abwägen.

Die Kantone verwalten die Bilanz der FFF. Sie sind verantwortlich, dass die vom Bund im Sachplan FFF zugewiesenen Kontingente nicht unterschritten werden. Dem neuen kantonalen Richtplan 2009 kann im Kapitel L6 entnommen werden,

dass die vom Bund geforderte Mindestfläche von 27 500 ha bisher sichergestellt werden konnte (2001: 27 974 ha; 2005: 27 914 ha). In anderen Kantonen, wie etwa Zürich oder Tessin, ist das nicht garantiert (vgl. dazu Bundesamt für Raumentwicklung, 10 Jahre Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF), 2003, S. 10 Tabelle 1).

Die Interessenabwägung zwischen Erhalt der FFF und der Umzonung hat das BUWD aufgrund des Planungsberichts und im Rahmen der Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts (UVB) während der kantonalen Vorprüfung vorgenommen. Das BUWD hat der Umzonung für den Golfplatz Meggen zugestimmt. Im Rahmen dieser Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts vom 14. September 2009 hat auch die Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) die FFF thematisiert und in Ziffer 5.5 festgehalten, dass der geplante Golfplatz eine der wenigen FFF der Gemeinde Meggen umfasse; 22 ha der 52 ha Golfgeländes seien FFF. Dieses Thema werde im UVB behandelt und werde weiter mit der Dienststelle uwe ausgearbeitet. In den Bedingungen und Auflagen wird in Ziffer 7.3 formuliert, dass für die rückführbaren Fruchtfolgeflächen eine finanzielle Sicherheit in Form eines Fonds zu schaffen ist. Nicht rückführbare Flächen des Golfplatzperimeters (See und Gebäude) müssen gemäss Bodengutachten kompensiert werden. Diese Kompensation sei verbindlich mit dem Einreichen des Baugesuches auszuweisen.

Eine Interessenabwägung beim Golfplatz Meggen war im Zeitpunkt der Vorprüfung insbesondere auch möglich, weil der Gestaltungsplan bereits vorliegt und nebst den Spielflächen für den Golfsport auch die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen ausgewiesen und planungsrechtlich gesichert werden. Schliesslich ist festzuhalten, dass ein jedermann zugänglicher Golfplatz geplant ist («pay&play-Anlage»). Dieser Platz liegt innerhalb der Region und ist auch mit dem öffentlichen Verkehrsmittel (Linie 25) erschlossen.

Antrag des Gemeinderats an die Stimmberechtigten

Die Einsprachen sind abzuweisen.

6.4 Einsprachen zur Zu- und Wegfahrt zum Golfplatz

- 6.4.1 Einsprache von Christen Yvonne, Erni Hans, Erni Doris, Erni Sibylle, Gwerder Lisbeth, Gwerder Josef, Hodel Daniel, Dr. Käser Ulrich, Leuthold Adelheid, Leuthold Georges, Lippuner Wicki Beatrice, Reisinger Heidi, Schacher Hans-Rudolf, Steiner Hermann, Steiner Roman, Steiner Theres, Straub-Käser Katharina, Dr. Wicki Robert, Zehnder Hanni, Zehnder Hanspeter, Zürcher Bernadette.**

Antrag der Einsprechenden

Wir lehnen den Parkplatz mit Zu- und Wegfahrt vis-à-vis (süd-östlich) des Englischen Friedhofes konsequent ab.

- 6.4.2 Einsprache von Zürcher-Hauck Bernadette, Zürcher Luzia, Zürcher Valentina, Zürcher Franziska, vertreten durch Zürcher Bernadette**

Antrag der Einsprechenden

Die geplante Zufahrt über die Kreuzbuchstrasse ist an einer absolut unübersichtlichen und daher äusserst gefährlichen Stelle vorgesehen und daher abzulehnen. Dass eine Erschliessung aus Süden (Sitenstrasse) zu steil sei, insbesondere ein Gefälle von 20 Prozent, wird bezweifelt. Die Erschliessung über Privatareal ist reine Verhandlungssache zwischen den interessierten Parteien, wie z.B. Abgeltung in Form einer Landaufwertung, analog vorgeschlagenes Bauland W3, Ecke Kreuzbuchstrasse, Egle-Lustenberger.

6.4.3 Einsprache von Bucher-Meier Irma

Antrag der Einsprecherin

Die geplante Zufahrt zum Golfplatzareal über die Kreuzbuchstrasse erschwert die Verkehrssicherheit von Fussgängern und Radfahrern vom Aussenquartier Bächtenbühl Richtung Meggen Dorf.

Gegenvorschlag 1: Zufahrt via eines neu zu bauenden Kreisels «Lerchenbühl», Sitenstrasse. Eine Erschliessung von Süden ist trotz Gefälle von 20 Prozent möglich. Mit den beteiligten Interessenten kann verhandelt werden; Abgeltung in Form einer Landaufwertung, analog vorgeschlagenes Bauland W3, Ecke Kreuzbuchstrasse, Herr Egle.

Gegenvorschlag 2: Zufahrt via Badstrasse mit Neusituierung im Gebiet Badhof.

Erwägungen des Gemeinderats zu 6.4.1, 6.4.2 und 6.4.3

(Grundsätzliche Erwägungen zur Erschliessung über die Kreuzbuchstrasse: siehe Kapitel 5.1)

Alternativen zur Erschliessung über die Kreuzbuchstrasse wurden geprüft und konnten nicht weiterverfolgt werden (siehe Kapitel 5.1).

Der weitere Vorschlag, die Zufahrt über die Badstrasse zu führen, wurde ebenfalls geprüft. Dieser Vorschlag hätte eine bedeutend längere Zufahrt zur Folge und würde auch hier Wohngebiete tangieren. Diese Variante bringt gesamthaft keine vorteilhaftere Lösung.

Der Gemeinderat nimmt die Hinweise bezüglich der Verkehrssicherheit bei der Ein- und Ausfahrt beim Englischen Friedhof ernst. Den möglichen Verkehrsproblemen soll vor allem mit folgenden Massnahmen begegnet werden:

- Geschwindigkeitsberuhigende Massnahmen auf der Kreuzbuchstrasse (siehe Kapitel 6.5.)
- Massnahmen zur sicheren Strassenquerung der Fussgänger
- Der Situation entsprechende Gestaltung der Zu- und Wegfahrt.

Die beiden letzteren Massnahmen sind im Rahmen des Strassenprojekts aufzuzeigen und umzusetzen (das Strassenprojekt für die Zu- und Wegfahrt ist gleichzeitig mit der Baubewilligung auszuarbeiten, öffentlich aufzulegen und zu genehmigen).

Die konkreten Massnahmen sind somit Gegenstand des Strassenprojekts und nicht des Zonenplans.

Antrag des Gemeinderats an die Stimmberechtigten

Die Einsprachen sind abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

6.5 Einsprache zur Verkehrsberuhigung auf der Kreuzbuchstrasse

6.5.1 Einsprache von Christen Yvonne, Erni Hans, Erni Doris, Erni Sibylle, Gwerder Lisbeth, Gwerder Josef, Hodel Daniel, Dr. Käser Ulrich, Leuthold Adelheid, Leuthold Georges, Lippuner Wicki Beatrice, Reisinger Heidi, Schacher Hans-Rudolf, Steiner Hermann, Steiner Roman, Steiner Theres, Straub-Käser Katharina, Dr. Wicki Robert, Zehnder Hanni, Zehnder Hanspeter, Zürcher Bernadette

Antrag der Einsprechenden

Wir verlangen ernsthaft ein Verkehrskonzept mit verkehrsberuhigenden Massnahmen auf der Kreuzbuchstrasse. Diese Forderung stellen wir unabhängig von der Realisierung des Golfplatzes.

Erwägungen des Gemeinderats

Der Gemeinderat stellt in Aussicht, im Zusammenhang mit der Projektierung der Zu- und Wegfahrt zur Golfplatzanlage (siehe Kapitel 6.4) auf der Kreuzbuchstrasse verkehrsberuhigende Massnahmen zu treffen.

Entsprechende Abklärungen über Kompetenzen und Möglichkeiten mit den zuständigen kantonalen Dienststellen laufen.

Die Verkehrsberuhigung auf der Kreuzbuchstrasse und eine der Situation entsprechende Gestaltung der Zu- und Wegfahrt sollen die Verkehrssicherheit, insbesondere für die Anlieger und den Langsamverkehr, sicherstellen.

Diese Massnahmen sind nicht Teil des Zonenplanverfahrens; sie werden in separaten Verfahren erledigt.

Antrag des Gemeinderats an die Stimmberechtigten

Die Einsprache ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

6.6 Einsprache zur Parkierungsanlage

- 6.6.1** Einsprache von Christen Yvonne, Erni Hans, Erni Doris, Erni Sibylle, Gwerder Lisbeth, Gwerder Josef, Hodel Daniel, Dr. Käser Ulrich, Leuthold Adelheid, Leuthold Georges, Lippuner Wicki Beatrice, Reisinger Heidi, Schacher Hans-Rudolf, Steiner Hermann, Steiner Roman, Steiner Theres, Straub-Käser Katharina, Dr. Wicki Robert, Zehnder Hanni, Zehnder Hanspeter, Zürcher Bernadette

Antrag der Einsprechenden

Die Situierung des Parkplatzes wurde von uns in der Einsprache zur ersten Auflage abgelehnt. In der zweiten Auflage wurde ausser einiger Marginalien nichts geändert. Die Situierung der Parkierungsanlage bleibt die gleiche wie in der ersten Auflage. Deshalb bringen wir nochmals zum Ausdruck, dass wir den Parkplatz mit Zu- und Wegfahrt vis-à-vis (süd-östlich) des Englischen Friedhofs konsequent ablehnen.



Golfplatzareal Meggen

6.6.2 Einsprache von Zürcher-Hauck Bernadette, Zürcher Luzia, Zürcher Valentina, Zürcher Franziska, vertreten durch Zürcher Bernadette

Antrag der Einsprechenden

Die geplanten Parkplätze sind viel zu grosszügig berechnet und stören das Landschaftsbild der umliegenden Wohnzone. Zudem bilden sie eine Attraktion für die angrenzenden städtischen Quartierbesucher, was zu vermeiden ist. Vorschlag: Parkplätze beim Sitenhof bauen.

Es besteht kein Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen zugunsten Besucher Englischer Friedhof. Die 30 dafür vorgesehenen Parkplätze im Gestaltungsplan sind zu streichen. Jegliche finanzielle Beteiligung der Gemeinde Meggen ist zu verweigern.

6.6.3 Einsprache von Bucher-Meier Irma

Antrag der Einsprecherin

Die geplanten Parkplätze sind viel zu grosszügig berechnet und in unmittelbarer Angrenzung eines Wohnquartiers, wo sich Kinder im Freien aufhalten. Die Sicherheit der Kinder ist zu gewährleisten. Für Besucher des Englischen Friedhofs ist der Bedarf an weiteren Parkmöglichkeiten nicht nachgewiesen und wird bezweifelt. Die 30 dafür berechneten Parkplätze im Gestaltungsplan sind zu streichen.

Gegenvorschlag: Die reell benötigten Parkfelder für Golfbesucher und Golfhotelbesucher sollen in unmittelbarer Nähe des Golfhotels geplant werden.

Erwägungen des Gemeinderats zu 6.6.1, 6.6.2 und 6.6.3

(Grundsätzliche Erwägungen zur Parkierung siehe Kapitel 5.2)

Gemeinderat und Investorin haben eine optimale Gestaltung und Bepflanzung der Parkierungsanlage im Gestaltungsplan festgeschrieben und auch bildlich festgehalten. Der Eindruck einer offenen, unbepflanzten, asphaltierten Parkierungsfläche wird verhindert. Eine Optimierungsmöglichkeit besteht noch in der genaueren Positionierung der Anlage zwischen Zufahrt und Golfhaus (im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens).

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zu prüfen, ob die Situierung der Parkierungsanlage näher beim Golfhaus für die Anlieger Vorteile bringen würde. In den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans wird in § 6 neu vorgesehen, dass die genaue Lage der Parkierung im Rahmen des Bauprojekts noch verändert werden kann.

Für den Englischen Friedhof werden keine separaten Parkplätze vorgesehen und die Gemeinde beteiligt sich auch nicht an der Finanzierung der Parkplätze. Es besteht lediglich das Recht, dass Besucher des Englischen Friedhofs die Golfparkplätze benutzen können, wenn dafür – an wenigen Tagen im Jahr – ein Bedürfnis bestehen sollte.

Der Parkplatz hat keine direkten Bezüge zu den angrenzenden Wohngebieten; eine Gefährdung der spielenden Kinder ist nicht gegeben.

Antrag des Gemeinderats an die Stimmberechtigten

Die Einsprachen sind abzuweisen.

6.7 Einsprachen zum Standort und zur Erscheinung / Grösse des Golfhauses

6.7.1 Einsprache von Brouwer Helma und Leo

Antrag der Einsprechenden

Verschiebung der Anlage nach vorne, d.h. mehr nach Süden, hinter die Hügelkuppe.

6.7.2 Einsprache von Bucher-Meier Irma

Antrag der Einsprecherin

Die erfolgten Änderungen an der Lage des Golfhotels sind nicht relevant – die visuelle Wahrnehmung einer intakten und schützenswerten Hügellandschaft, mit Blick vom Bächtenbühl, aber auch aus weiter Ferne, stört weiterhin und soll nicht genehmigt werden. Gegenvorschlag: Ein Neubau ist der bestehenden Hofgruppe «Siten» oder «Bad» anzuschliessen.

6.7.3 Einsprache von Busink Nick

Antrag des Einsprechers

Das Golfhaus ist um die in der zweiten Auflage genannten Masse gegenüber dem Plan der ersten Auflage zu reduzieren, so wie es in der Botschaft des Gemeinderats versprochen wurde.

Die genauen Gründe für die gewollte Anordnung des Golfhauses auf der Moränenkuppe sind zu prüfen und der Öffentlichkeit mitzuteilen.

Es trifft zu, dass durch die veränderte Anordnung des Golfhauses die Sichtbeschränkung vermindert wird. Allerdings

- bleibt die exponierte Lage auf dem Scheitel einer natürlichen Moräne,
- wird nicht die Gebäudehöhe reduziert, sondern es werden 3 Meter Boden abgetragen und es wird die Gebäudelage gedreht,
- werden keine alternativen Baukonzepte geprüft, welche die einzig logische Lösung, nämlich die Verschiebung des Golfhauses unterhalb der Moräne unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes ermöglichte.

6.7.4 Einsprache von Christen Yvonne, Erni Hans, Erni Doris, Erni Sibylle, Gwerder Lisbeth, Gwerder Josef, Hodel Daniel, Dr. Käser Ulrich, Leuthold Adelheid, Leuthold Georges, Lippuner Wicki Beatrice, Reisinger Heidi, Schacher Hans-Rudolf, Steiner Hermann, Steiner Roman, Steiner Theres, Straub-Käser Katharina, Dr. Wicki Robert, Zehnder Hanni, Zehnder Hanspeter, Zürcher Bernadette

Antrag der Einsprechenden

Wir bleiben bei unserer Forderung, dass der ganze Golfplatz – inkl. sämtlicher Baubereiche [...] auf der Südseite, evtl. Südwest-Seite des vorgesehenen Golfplatzgebiets situiert wird.

6.7.5 Einsprache von Emmenegger Ernst und Helen

Antrag der Einsprechenden

Der Standort (des Golfhauses) ist zu verändern, damit das Gebäude nicht auf dem höchsten Punkt zu stehen kommt.

6.7.6 Einsprache von Gisler Bernhard und Vreni

Antrag der Einsprechenden

Das Golfhaus ist nicht so dominant auf der Hügelkuppe zu erstellen, sondern soll nach Süden verschoben werden, damit es sich besser in der Landschaft integriert.

6.7.7 Einsprache von Marti Ivanka

Antrag der Einsprecherin

Aus Umweltschutzgründen soll der grüne Gürtel (Siedlungstrenngürtel) zwischen Luzern und Meggen erhalten bleiben. Ich erhebe deshalb Einsprache gegen den geplanten Neubau des Hotels (Golfhaus).

6.7.8 Einsprache von Thomann-Bürkler Peter und Margrit

Antrag der Einsprechenden

Das Golfhaus ist um 23 m Richtung Süden zu verschieben, so wie es in der zweiten öffentlichen Auflage unter Kapitel 3.1 versprochen wurde.

Die Kuppe der natürlich gewachsenen Moräne darf nicht aufgeschüttet werden.

6.7.9 Einsprache von Wey-Luchsinger Margrit

Antrag der Einsprecherin

Das Golfhaus ist um 23 m Richtung Süden zu verschieben, wie es in der zweiten öffentlichen Auflage unter Kapitel 3.1 vorgesehen ist.

Die Kuppe der natürlich gewachsenen Moräne darf nicht aufgeschüttet werden.

6.7.10 Einsprache von Zürcher-Hauck Bernadette, Zürcher Luzia, Zürcher Valentina, Zürcher Franziska, vertreten durch Zürcher Bernadette

Antrag der Einsprechenden

Die leicht verschobene Lage des geplanten Golfhotels ist reine Augenwischerei. Nach wie vor stört ein Gebäude an dieser markanten, sehr sensiblen Lage das Landschaftsbild massiv und ist nicht zu erlauben. Die Firsthöhe des Gebäudes darf den natürlich gewachsenen Hügel nicht überragen. Zudem wird an der Integration in eine bestehende Hofgruppe festgehalten.

Erwägungen des Gemeinderats zu 6.7.1 bis 6.7.10

(Grundsätzliche Erwägungen zum Standort des Golfhauses siehe Kapitel 5.3).

Der Standort des Golfhauses wird durch die Erschliessung (Nähe zu Zufahrt und Parkierung) bestimmt und soll – aus betrieblichen Gründen – die Sicht auf den ersten und letzten Abschlag sowie zur Driving Range und zu den Putting Greens ermöglichen.

Aufgrund der exponierten Lage wurde der Standort des Golfhauses in mehreren Schritten immer wieder verändert. Diese Standortveränderungen sind in der Botschaft zur zweiten öffentlichen Auflage (Wiederholung) dargestellt und erläutert (Seiten 5 und 6).

Viele Einsprechende machen geltend, dass diese Standort-Veränderungen ungenügend seien und das Gebäude an diesem Ort immer noch zu dominant in Erscheinung trete.

Der Gemeinderat hat darum nach der Wiederholung der zweiten öffentlichen Auflage von den Golfplatzplanern verlangt, das Gebäude nochmals zu überarbeiten. Die Überarbeitung führte – gegenüber dem bisherigen Projekt – zu folgenden Veränderungen:

- Das Erdgeschoss des Golfhauses wird in den Sonderbauvorschriften auf einer Höhe von 548.00 m ü. M. fixiert. Das Erdgeschoss liegt somit ca. 2.50 m tiefer als der höchste Bereich der Kuppe.
- Das Gebäude liegt nordöstlich der Kuppe, die erhalten bleibt und nicht abgetragen wird. Das Erdgeschoss des westlichen Teils des Gebäudes wird durch die Kuppe vom See her gesehen somit abgedeckt. Richtung Osten flacht das Gelände ab und das Erdgeschoss wird sichtbar.
- Das dritte Vollgeschoss im östlichen Baubereich B2 wird weggelassen; das ganze Gebäude weist gleichmässig zwei Vollgeschosse auf.
- Nebst den zwei Vollgeschossen ist ein Dachgeschoss (Schrägdach-Holzkonstruktion mit flacher Neigung) vorgesehen.
- Die Dachlandschaft liegt zwischen 555.00 m ü. M. und – an einzelnen Punkten – bis 558.00 m ü. M.
- Beim östlichen Gebäudeteil (Baubereich B2) ist das Untergeschoss aufgrund des abfallenden Geländes teilweise sichtbar. Terrinaufschüttungen sind im Zusammenhang mit dem Golfhaus nicht gestattet.

Die Umrisse und Querschnittsskizzen sind in Kapitel 10 dieser Botschaft (Gestaltungsplan Golfplatz) dargestellt.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die Erscheinung des Golfhauses mit diesen Veränderungen wesentlich verbessert wird. Zwar erscheint das Gebäude immer noch über der Kuppe, doch wurden alle höheren Gebäudeteile eliminiert und das Gebäude wird zum Teil von der nordwestlich des Gebäudes liegenden Kuppe abgedeckt.

Damit nimmt das Gebäude stärker Rücksicht auf die exponierte Lage und die Fernsicht der Anwohner bleibt weitgehend erhalten.

Antrag des Gemeinderats an die Stimmberechtigten

Die Einsprachen sind abzuweisen.

6.8 Einsprachen zu den Übernachtungsmöglichkeiten im Golfhaus

6.8.1 Einsprache von Blättler-Wobmann Elsa, Marti Ivanka, Tschupp Myrta, Walser Margrit, Walser Beat, Weber-Frank Therese

Antrag der Einsprechenden

Die Grösse des Golfhotels ist nach wie vor überdimensioniert. Deshalb lehnen wir das Hotelprojekt ab.

6.8.2 Einsprache von Blättler-Wobmann Elsa

Antrag der Einsprecherin

Meine Einsprache richtet sich gegen die Grösse des geplanten Clubhauses/Hotels, welches mit 14 Gäste-/Hotelzimmern zu gross ist. Die zweite Wohnung im Clubhaus wurde aufgrund des Mitwirkungsverfahrens gestrichen und im Gegenzug dazu die Zahl der Gästezimmer auf 14 erhöht. Ein «normales» Clubhaus ohne Gästezimmer, wie z. B. im Golfclub Rastenmoos Rothenburg, Golfclub Oberkirch oder Golfclub Holzhäusern, würde genügen. An der ersten Orientierung durch Herrn Josef Schuler in Küsnacht wurde nur von einem Restaurant und nicht von einem Hotel gesprochen.

6.8.3 Einsprache von Brouwer Helma und Leo

Antrag der Einsprechenden

Auf Hotelbetrieb verzichten, dieser gehört nicht zu einer kleinen 9-Loch-Golfanlage.

6.8.4 Einsprache von Christen Bucheli Evelyn und Bucheli-Christen Pius

Antrag der Einsprechenden

Das Golfhaus muss an diesem Standort deutlich redimensioniert werden. Konkret soll auf den Bau von 14 Gästezimmern und auf 14 Einstellplätze verzichtet werden.

6.8.5 Einsprache von Christen Yvonne, Erni Hans, Erni Doris, Erni Sibylle, Gwerder Lisbeth, Gwerder Josef, Hodel Daniel, Dr. Käser Ulrich, Leuthold Adelheid, Leuthold Georges, Lippuner Wicki Beatrice, Reisinger Heidi, Schacher Hans-Rudolf, Steiner Hermann, Steiner Roman, Steiner Theres, Straub-Käser Katharina, Dr. Wicki Robert, Zehnder Hanni, Zehnder Hanspeter, Zürcher Bernadette

Antrag der Einsprechenden

In § 12a Abs. 2 BZR für den Golfplatz seien die vorgesehenen Übernachtungsmöglichkeiten ersatzlos zu streichen.

6.8.6 Einsprache von Emmenegger Ernst und Helen

Antrag der Einsprechenden

Das Golfhaus ist zu verkleinern und nur für zweckgebundene Räume zu bauen.

6.8.7 Einsprache von Gisler Bernhard und Vreni

Antrag der Einsprechenden

Das Golfhaus ist so zu planen, dass es nur zweckmässige Räume beinhaltet und es sei somit auf die 14 Gästezimmer zu verzichten.

6.8.8 Einsprache des Landschaftsschutzverbandes Vierwaldstättersee

Antrag des Einsprechers

In § 12a Abs. 2 BZR sei die Zulässigkeit von 14 Gästezimmern ersatzlos zu streichen.

Auf die geplante Hotelnutzung sei zu verzichten.

Die Teiländerung Golfplatz der Ortsplanung sei nur mit diesen Änderungen zu genehmigen.

6.8.9 Einsprache von Marti Ivanka

Antrag der Einsprecherin

Nach meiner Ansicht ist der vorgesehene Hotelbetrieb mit 14 Zimmern und einer Wohnung viel zu gross für die geplante Verwendung als Golfclubhaus.

6.8.10 Einsprache von Thomann-Bürkler Peter und Margrit

Antrag der Einsprechenden

Auf die 14 Gästezimmer ist zu verzichten, da sie nicht in eine Sport- und Freizeit-anlage gehören.

6.8.11 Einsprache von Zürcher-Hauck Bernadette, Zürcher Luzia, Zürcher Valentina, Zürcher Franziska, vertreten durch Zürcher Bernadette

Antrag der Einsprechenden

Übernachtungsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung genügend vorhanden, ein Hotel mit 14 Zimmern ist zu verweigern.

Erwägungen des Gemeinderats zu 6.8.1 bis 6.8.11

(Grundsätzliche Erwägungen zu den Übernachtungsmöglichkeiten im Golfhaus: siehe Kapitel 5.4)

Der Golfplatz in Meggen soll nicht durch einen geschlossenen Club, sondern als offene «pay&play-Anlage» geführt werden. Diese Zielsetzung war eine Bedingung des Gemeinderats für die Golfplaner. Der Golfplatz soll interessierten Golfspielerinnen und -spielern ohne Club-Mitgliedschaft offen stehen.

Damit fehlen aber die Einnahmen von Club-Mitgliedern. Soll an der offenen Anlage festgehalten werden, so muss die Investorin andere Einnahmen generieren können.

Bei der Abwägung zwischen offener Anlage mit 14 Gästezimmern und geschlossenem Club-Betrieb ohne Gästezimmer gewichtet der Gemeinderat die Realisierung einer offenen Anlage höher.

Dies um so mehr, als es nun bei der letzten Überarbeitung des Golfhauses gelungen ist, das ganze Gebäude auf zwei Vollgeschosse zu redimensionieren und die Erscheinung des Gebäudes durch eine Fixierung der Erdgeschosshöhe zu beschränken.

In den Gestaltungsplanvorschriften wird die Führung der Gästezimmer an die Auflage gebunden, den Golfbetrieb als offene «pay-&play-Anlage» (ohne Clubbindung) zu führen (siehe Kapitel 10.1).

Antrag des Gemeinderats an die Stimmberechtigten

Die Einsprachen sind abzuweisen.

6.9 Einsprachen zur Verhinderung des späteren Ausbaus in eine 18-Loch-Golfanlage

6.9.1 Einsprache von Christen Yvonne, Erni Hans, Erni Doris, Erni Sibylle, Gwerder Lisbeth, Gwerder Josef, Hodel Daniel, Dr. Käser Ulrich, Leuthold Adelheid, Leuthold Georges, Lippuner Wicki Beatrice, Reisinger Heidi, Schacher Hans-Rudolf, Steiner Hermann, Steiner Roman, Steiner Theres, Straub-Käser Katharina, Dr. Wicki Robert, Zehnder Hanni, Zehnder Hanspeter, Zürcher Bernadette

Antrag der Einsprechenden

Wir verlangen, dass die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen ist, wonach der Ausbau des Golfplatzes auf eine 18-Loch-Anlage untersagt ist.

Erwägungen des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat die Forderung der Einsprechenden grundsätzlich erfüllt, aber diese Bedingung in den Zonenvorschriften geregelt (siehe § 12a Abs. 1 BZR) und nicht im Grundbuch.

Damit befinden jetzt die Stimmberechtigten der Gemeinde Meggen über eine 9-Loch-Anlage. Sollte in Zukunft eine 18-Loch-Anlage erwogen werden, müssen in jedem Fall die Stimmberechtigten dieser Erweiterung über eine Änderung der Zonenvorschriften zustimmen.

Eine Erweiterung der 9-Loch-Anlage ist aber nicht vorgesehen.

Antrag des Gemeinderats an die Stimmberechtigten

Die Einsprache ist abzuweisen.

6.10 Einsprachen zur 3-geschossigen Wohnzone Bächtenbühl

6.10.1 Einsprache von Blättler-Wobmann Elsa

Antrag der Einsprecherin

Das geplante Mehrfamilienhaus (3-geschossige Wohnzone) nördlich der Häuser Bächtenbühl 16 und 18, vis-à-vis Englischer Friedhof, wurde ins gleiche Paket eingebaut wie das Projekt Golfplatz (Zone für Sport- und Freizeitanlagen). Mir erscheint das Ganze als eine «Mogelpackung».

6.10.2 Einsprache von Christen Yvonne, Erni Hans, Erni Doris, Erni Sibylle, Gwerder Lisbeth, Gwerder Josef, Hodel Daniel, Dr. Käser Ulrich, Leuthold Adelheid, Leuthold Georges, Lippuner Wicki Beatrice, Reisinger Heidi, Schacher Hans-Rudolf, Steiner Hermann, Steiner Roman, Steiner Theres, Straub-Käser Katharina, Dr. Wicki Robert, Zehnder Hanni, Zehnder Hanspeter, Zürcher Bernadette

Antrag der Einsprechenden

Die Fläche von 4'600 m² von Grundstück Nr. 194 soll in der Landwirtschaftszone verbleiben und nicht in die 3-geschossige Wohnzone für die Erstellung eines 10-Familien-Hauses eingezont werden.

6.10.3 Einsprache von Zürcher-Hauck Bernadette, Zürcher Luzia, Zürcher Valentina, Zürcher Franziska, vertreten durch Zürcher Bernadette und Einsprache von Bucher-Meier Irma

Antrag der Einsprechenden

Die Wohnzone (W3-a) ist wegzulassen. Mit der Totalrevision der Ortsplanung Meggen wurden genügend Bauzonen ausgeschieden, um den Entwicklungsbedarf der Gemeinde für die kommenden 15 Jahre abzudecken. Eine zusätzliche Wohnbaufläche steht dazu im Widerspruch und ist nicht erstrebenswert. Den Landeigentümern des geplanten Golfplatzes bleibt es selber überlassen, ob sie aus gestalterischer Sicht auf einzelne bestehende Gebäude verzichten wollen.

Erwägungen des Gemeinderats zu 6.10.1, 6.10.2 und 6.10.3

Die 3-geschossige Wohnzone war in den Plänen aller Botschaften als solche bezeichnet. Sie ist Teil des Golfplatzprojekts:

- Alle Bauten, Wohn- und Ökonomiebauten des Hofes Kreuzbuch werden abgebrochen und am neuen Standort (3-geschossige Wohnzone a) ersetzt.
- Aufgrund der angrenzenden Wohnquartiere erachtet der Gemeinderat den Bau eines 2- oder 3-Familien-Hauses an dieser Lage als nicht sinnvoll.
- Er führte darum mit den Eigentümern Verhandlungen über die Realisierung von preisgünstigen Wohnungen. Alle Grundeigentümer der im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung eingezonten Areale haben Verträge über die Erstellung preisgünstiger Wohnungen unterzeichnet.
- Diese Bedingung ist auch der Eigentümer der Liegenschaft Kreuzbuch eingegangen. Der Gemeinderat hat unter dieser Voraussetzung die 3-geschossige Wohnzone a geschaffen.
- Bei dieser Zone handelt es sich also nicht nur um eine Kompensation der Hofgebäude Kreuzbuch, sondern um eine vom Gemeinderat gewünschte bauliche Entwicklung im Sektor preisgünstiger Wohnungsbau im Gebiet Obermeggen.

Diese Zone ist aber vom Gemeinderat ausdrücklich an die Golfplatzvorlage gebunden. Wird der Golfplatz abgelehnt, bleibt die heutige Hofgruppe bestehen und auch die 3-geschossige Wohnzone fällt weg.

Antrag des Gemeinderats an die Stimmberechtigten

Die Einsprachen sind abzuweisen.

6.11 Einsprachen zum Verzicht auf die Umzonung des Golfplatzareals in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf

6.11.1 Einsprache von Christen Yvonne, Erni Hans, Erni Doris, Erni Sibylle, Gwerder Lisbeth, Gwerder Josef, Hodel Daniel, Dr. Käser Ulrich, Leuthold Adelheid, Leuthold Georges, Lippuner Wicki Beatrice, Reisinger Heidi, Schacher Hans-Rudolf, Steiner Hermann, Steiner Roman, Steiner Theres, Straub-Käser Katharina, Dr. Wicki Robert, Zehnder Hanni, Zehnder Hanspeter, Zürcher Bernadette

Antrag der Einsprechenden

Die Umzonung «Golfplatz Meggen» sei nicht zu genehmigen.

6.11.2 Einsprache von Dr. Knieriem Walter

Antrag des Einsprechers

Das Gebiet Bächtenbühl, Chrusenweid, Badhof und Sitenrain sei nicht der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf (SpF-G) zuzuweisen, sondern in der Landwirtschaftszone zu belassen. Von der Ergänzung des Bau- und Zonenreglements mit Art. 12a (Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf) sei abzusehen.

6.11.3 Einsprache des Landschaftsschutzverbandes Vierwaldstättersee

Antrag des Einsprechers

Die Teiländerung Golfplatz sei nur ohne die 14 Gästezimmer und ohne die geplante Hotelnutzung zu genehmigen.

6.11.4 Einsprache von Marti Ivanka

Antrag der Einsprecherin

Aus Umweltschutzgründen soll der grüne Gürtel (Siedlungstrenngürtel) zwischen Luzern und Meggen erhalten bleiben und als Landwirtschaftszone weiter bestehen.

Erwägungen des Gemeinderats zu 6.11.1 bis 6.11.4

Das Golfplatzprojekt entstand auf Initiative der beteiligten Grundeigentümer und Landwirte. Diese Betriebe sind nach der Beurteilung der Landwirte zu klein und bilden keine Existenzgrundlage mehr.

Eine der Möglichkeiten, eine gemeinsame Existenzgrundlage zu schaffen, bildet das vorliegende Golfplatzprojekt.

Eine Entwicklung als Siedlungsraum kommt aus Sicht der Gemeinde (Siedlungsleitbild), aber auch aufgrund des kantonalen Richtplans (Siedlungstrenngürtel) nicht in Frage. Die Gestaltung eines Golfplatzes lässt genügend Raum für eine landschaftlich vorzügliche Gestaltung (Bepflanzungen, ökologische Ausgleichsflächen, Teiche usw.).

Die Golfplatzinvestorin hat im Einvernehmen mit dem Gemeinderat von Beginn an eine offene «pay&play-Anlage» geplant, wo auch die individuelle Ausbildung als Golfspieler möglich sein wird. Diese Form des Golfbetriebs existiert bereits, doch ist sie nur möglich, wenn die wegfallende Finanzierung durch einen Club ausgeglichen wird. Der Gemeinderat erachtet den Bau und Betrieb von Übernachtungsmöglichkeiten im Golfhaus als einen möglichen Weg der Selbstfinanzierung.

Die grösste Herausforderung bei diesem Projekt bilden Standort und Grösse des Golfhauses. Gegen diese beiden Punkte sind auch die meisten Einsprachen eingereicht worden. In einem langen Prozess und in mehreren Schritten wurde das Golfhaus immer wieder verändert und der exponierten Lage angepasst.

Es hat heute einen Stand erreicht, der unter Abwägung aller Aspekte und Bedingungen – der betrieblichen wie auch der öffentlichen Interessen – unterstützt werden kann.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Golfanlage eine Bereicherung für die Gemeinde Meggen darstellt und dass die Anlage nicht nur für die Golf spielende Bevölkerung einen interessanten Erholungsraum bietet.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten von Meggen, der Golfplatz-Vorlage zuzustimmen.

Antrag des Gemeinderats an die Stimmberechtigten

Die Einsprachen sind abzuweisen.

6.12 Liste der Einsprechenden mit vollständigen Angaben

1. **Blättler-Wobmann** Elsa, Bächtenbühlstrasse 16, 6045 Meggen
2. **Einsprache mit 7 Unterzeichnenden:**
 - **Blättler-Wobmann** Elsa, Bächtenbühlstrasse 16, 6045 Meggen
 - **Galliker** Yvonne, Bächtenbühlstrasse 16, 6045 Meggen
 - **Marti** Ivanka, Bächtenbühlstrasse 16, 6045 Meggen
 - **Tschupp** Myrta, Bächtenbühlstrasse 16, 6045 Meggen
 - **Walser** Beat, Bächtenbühlstrasse 16, 6045 Meggen
 - **Walser** Margrit, Bächtenbühlstrasse 16, 6045 Meggen
 - **Weber-Frank** Therese, Bächtenbühlstrasse 16, 6045 Meggen
3. **Brouwer** Leo und Helma, Kreuzbuchstrasse 148a, 6045 Meggen
4. **Bucher-Meier** Irma, Kreuzbuchstrasse 145, 6045 Meggen
5. **Busink** Nick, Kreuzbuchstrasse 148a, 6045 Meggen
6. **Christen** Bucheli Evelyn, und **Bucheli-Christen** Pius, Kreuzbühlweg 23, 6045 Meggen
7. **Sammeleinsprache mit 21 Unterzeichnenden:**
 - **Christen** Yvonne, Kreuzbuchstrasse 69, 6045 Meggen
 - **Erni** Doris, Eggen 7, 6006 Luzern
 - **Erni** Hans, Eggen 7, 6006 Luzern
 - **Erni** Sybille, Eggen 7, 6006 Luzern
 - **Gwerder** Josef, Buchmattstrasse 11, 6045 Meggen
 - **Gwerder** Lisbeth, Buchmattstrasse 11, 6045 Meggen
 - **Hodel** Daniel, Kreuzbuchstrasse 152a, 6045 Meggen
 - **Dr. Käser** Ulrich, Föhrenweg 1, 8121 Benglen
 - **Leuthold** Adelheid, Kreuzbuchstrasse 110, 6045 Meggen
 - **Leuthold** Georges, Kreuzbuchstrasse 110, 6045 Meggen
 - **Lippuner Wicki** Beatrice, Kreuzbuchstr. 150, 6045 Meggen
 - **Reisinger** Heidi, Bächtenbühlstrasse 10, 6045 Meggen
 - **Schacher** Hans-Rudolf, Buchmattstrasse 6, 6045 Meggen
 - **Steiner** Hermann, Kreuzbuchstrasse 152, 6045 Meggen
 - **Steiner** Roman, Kreuzbuchstrasse 152, 6045 Meggen
 - **Steiner** Theres, Kreuzbuchstrasse 152, 6045 Meggen
 - **Straub-Käser** Katharina, Seestrasse 299, 8083 Zürich
 - **Dr. Wicki** Robert, Kreuzbuchstrasse 150, 6045 Meggen
 - **Zehnder** Hanni, Hochrütirain 2, 6045 Meggen
 - **Zehnder** Hanspeter, Hochrütirain 2, 6045 Meggen
 - **Zürcher** Bernadette, Bächtenbühlstrasse 11, 6045 Meggen

8. **Emmenegger** Helena und Ernst, Buchmattstrasse 3, 6045 Meggen
9. **Gisler** Vreni und Bernhard, Buchmattstrasse 3a, 6045 Meggen
10. **Dr. Knieriem** Walter, Rebstockhalde 44, 6006 Luzern
11. **Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee**,
Postfach 3601, 6002 Luzern
12. **Marti** Ivanka, Bächtenbühlstr. 16, 6045 Meggen
13. **Thomann-Bürkler** Peter und Margrit, Kreuzbuchstrasse 148a, 6045 Meggen
14. **Wey-Luchsinger** Margrit, Kreuzbuchstrasse 148a, 6045 Meggen
15. **Sammeleinsprache mit 4 Unterzeichnenden**
 - **Zürcher-Hauck** Bernadette, Bächtenbühlstrasse 11, 6045 Meggen
 - **Zürcher** Luzia, Bächtenbühlstrasse 11, 6045 Meggen
 - **Zürcher** Valentina, Bächtenbühlstrasse 11, 6045 Meggen
 - **Zürcher** Franziska, Bächtenbühlstrasse 11; vertreten durch die Erziehungsbefugte Zürich-Hauck Bernadette



Blick vom Golfplatzareal zur Rigi

7 Gegenstand der Urnenabstimmung

7.1 Teilzonenplan: Teiländerung Ortsplanung Golfplatz



Verbindlicher Planinhalt

- 3-geschossige Wohnzone a (W3-a)
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf (SpF-G)
- Baubereich Golfhaus in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen Golf
- Naturschutzzone I (Ns-I)

Gefahrenzonen

- Gefahrenzonen 3, Rutschgefahren, geringe Gefährdung (G-Ru3)

Orientierender Planinhalt

- Wald
- Statische Waldgrenze (gemäss separater Waldfeststellung)
- Gewässer
- Hecken

7.2 Ergänzung des Bau- und Zonenreglements

Zone für Sport- und
Freizeitanlagen Golf (SpF-G)

§ 12a

- 1 Zulässig sind Bauten und Anlagen, soweit sie für den Betrieb einer 9-Loch-Golfanlage inklusive Übungsanlagen (Driving Range, 6-Loch-Pitch- & Put-Anlage) notwendig sind.
- 2 Neubauten sind nur in den im Zonenplan festgelegten Baubereich Golfhaus zulässig. Zulässige Nutzungen im Baubereich Golfhaus sind:
 - für den Betrieb des Golfplatzes zugehörige Nutzungen
 - Restaurationsbetrieb
 - 1 betriebsbedingte Wohnung
 - 14 durch die Golfplatzbetreiberin geführte und der Golfanlage dienende Übernachtungsmöglichkeiten.
- 3 Als Bauten und bauliche Nutzungen im Golfplatzareal sind im Weiteren zulässig:
 - die bestehenden Gebäude mit ihren bestehenden Nutzungen,
 - Umnutzungen bestehender Gebäude, wenn die Neunutzungen dem Golfbetrieb dienen,
 - der Ersatz der bestehenden Gebäude, wobei der Standort leicht verändert werden kann,
 - Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse.
 - Die Zahl der bestehenden Wohnungen darf nicht erhöht werden (einschliesslich Einliegerwohnungen).

Für die zulässigen baulichen Nutzungen sind grundsätzlich vorab die bestehenden Bauten zu nutzen. Ersatzbauten sind nur gestattet, wenn dies der bauliche Zustand des bestehenden Gebäudes erfordert.
- 4 Die Zonenfläche (51.7 ha) ist wie folgt zu nutzen:
 - Mindestens 21 ha sind als ökologische Ausgleichsflächen zu nutzen (artenreiches, extensiv genutztes Dauergrünland, Hecken, gestufte Waldränder, Still- und Fliessgewässer).
 - Höchstens 27 ha werden für die Golfflächen (Greens, Tees, Sandbunker, Fairways, Semirough) genutzt.
 - Die Baubereiche, Parkierungs- und Erschliessungsflächen, sowie die bestehenden Hofgruppen umfassen ca. 3.7 ha.
 - Ausserhalb der Zonenfläche sind weitere 7 ha ökologische Ausgleichsflächen zu unterhalten, die vor Erteilung einer Baubewilligung vertraglich und grundbuchlich zu sichern sind.
- 5 Voraussetzung für die Erstellung des Golfplatzes und der zugehörigen Bauten und Anlagen ist ein unter Beizug der betroffenen kantonalen Fachstellen erstellter, vom Gemeinderat genehmigter Gestaltungsplan im Massstab 1:2000.
- 6 Der Gestaltungsplan regelt insbesondere:
 - die Gestaltung und Dimensionen der Bauten im Baubereich Golfhaus
 - die Nutzungen der Bauten im übrigen Golfplatzareal sowie für den Betrieb des Golfplatzes und anderen Freizeitanlagen
 - die Lage und das Mass der Golfflächen und der ökologischen Ausgleichsflächen
 - die Bepflanzung
 - die Verkehrserschliessung und die Anzahl und Lage der Autoabstellplätze
 - die Führung der öffentlichen Wanderwegverbindungen und deren Sicherheit.
- 7 Der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Golf) wird die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung zugeordnet.
- 8 Bei einer Aufgabe des Golfplatzes wird das Areal in dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt und die nutzbaren Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen.

8 Wie geht es weiter?

- **Rechtsmittel:** Der Beschluss der Stimmberechtigten kann innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG).
- **Genehmigung durch den Regierungsrat:** Sobald diese Vorlage von den Stimmberechtigten beschlossen ist, unterbreitet der Gemeinderat den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement dem Regierungsrat zur Genehmigung (§ 64 Abs. 1 PBG).
- **Inkrafttreten und Rechtswirkung:** Zonenplan und Bau- und Zonenreglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nicht beim Verwaltungsgericht angefochten werden (§ 64 Abs. 4 PBG). Mit der Genehmigung entscheidet der Regierungsrat auch über allfällige Beschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG).

9 Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Teiländerung Ortsplanung Golfplatz, bestehend aus dem Zonenplan Teiländerung Golfplatz und der Ergänzung des Bau- und Zonenreglements (§ 12a), zuzustimmen unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen.

Schema des Stimmzettels

Gemeinde Meggen 

STIMMZETTEL
für die Gemeindeabstimmung vom 28. November 2010

Stimmen Sie der

Teiländerung Ortsplanung: Golfplatz **Antwort**

bestehend aus dem Teilzonenplan Golfplatz und § 12a des Bau- und Zonenreglements zu, dies unter gleichzeitiger Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen, gemäss Botschaft des Gemeinderats Meggen vom 20. Oktober 2010?

Die Frage ist mit JA oder NEIN zu beantworten. _____

Dieses Schema darf nicht in die Urne gelegt werden.

10 Die Behandlung der Einsprachen zum Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan ist **nicht** Gegenstand der Abstimmungsvorlage. Er wurde jedoch gleichzeitig mit dem Zonenplan öffentlich aufgelegt. Der Gemeinderat behandelte die Einsprachen zum Zonenplan und zum Gestaltungsplan aber gleichzeitig. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Meggen und die Einsprechenden sollen bereits vor der Abstimmung über die Teiländerung Ortsplanung Golfplatz erfahren, wie der Gemeinderat über die Einsprachen zu entscheiden gedenkt.

Die aufgrund der Einspracheverhandlungen erfolgten Änderungen im Gestaltungsplan wurden ebenfalls nochmals öffentlich aufgelegt (Wiederholung der zweiten öffentlichen Auflage vom 14. Juni bis 13. Juli 2010) und waren in der Botschaft zu dieser Auflage dargestellt.

Nach dieser zweiten öffentlichen Auflage (Wiederholung) wurden erneut Verhandlungen mit den Einsprechenden geführt, die nochmals Änderungen im Gestaltungsplan zur Folge hatten.

Über den Gestaltungsplan entscheidet der Gemeinderat nach rechtskräftiger Teiländerung Ortsplanung Golfplatz.

Der Gemeinderat beabsichtigt, folgende Änderungen im Gestaltungsplan vorzunehmen:

§ 5 Baubereich Golfhaus

- Der Betrieb der Gästezimmer im Golfhaus wird ausdrücklich an die Betriebsform einer offenen «pay&play-Anlage», ohne Club-Zwang für die Golferinnen und Golfer, gebunden.
- Die Dimensionen des Gebäudes werden nochmals reduziert:
 - Auf das dritte Vollgeschoss im östlichen Gebäudeteil wird verzichtet.
 - Terrinaufschüttungen im Zusammenhang mit dem Bau des Golfhauses werden ausgeschlossen.
 - Die Kote des Erdgeschosses darf nicht höher liegen als 548.00 m ü. M., also ca. 2.50 m tiefer als der höchste Bereich der bestehenden Kuppe.
 - Die bestehende Kuppe, westlich des Golfhauses, darf nicht abgetragen werden.
 - Das Untergeschoss darf – aufgrund des geneigten Terrains – nur im östlichen Bereich des Gebäudes sichtbar sein.
 - Die Dachlandschaft (Schrägdach-Holzkonstruktion mit flacher Neigung) muss zwischen 555.00 m ü. M. und – an einzelnen Punkten – 558.00 m ü. M. liegen.
- Fenster sollen in Richtung Überbauung Bächtenbühl nicht geöffnet werden können (Lärmschutz).

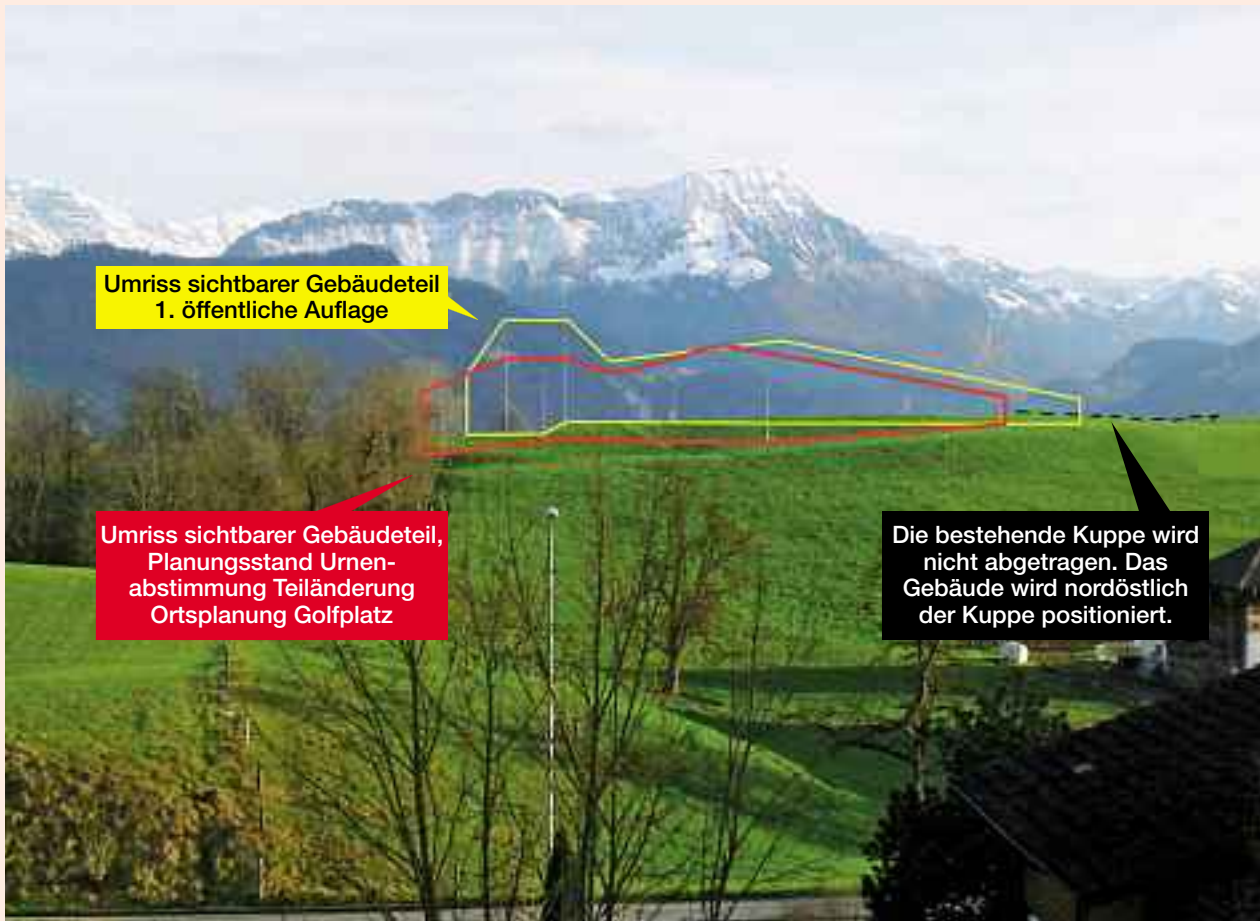
§ 6 Baubereich Parkierungsanlage

- Mit einer Bestimmung soll sichergestellt werden, dass die Beleuchtung bei der Zufahrt und Parkierung die Anwohner nicht beeinträchtigen darf.
- Die genaue Lage der Parkierungsanlage kann – gegenüber der Darstellung im Gestaltungsplan – noch leicht verändert werden.

§ 7 Baubereich Grillplätze

- Die Golfplatzbetreiberin erstellt und unterhält die Grillplätze.

Standort und Dimension Golfhaus



Umriss sichtbarer Gebäudeteil
1. öffentliche Auflage

Umriss sichtbarer Gebäudeteil,
Planungsstand Urnen-
abstimmung Teiländerung
Ortsplanung Golfplatz

Die bestehende Kuppe wird
nicht abgetragen. Das
Gebäude wird nordöstlich
der Kuppe positioniert.

Nordansicht Golfhaus, Standort Fotoaufnahme: Erhöhte Lage an der Kreuzbuchstrasse.

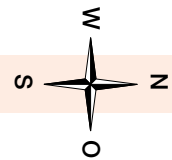
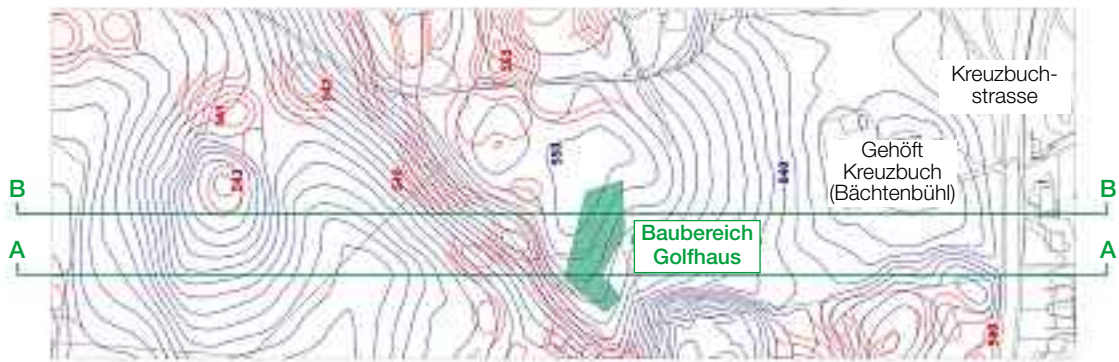
§ 11 Bauten und Aktivitäten ausserhalb der Baubereiche

- Die Abschlagplätze bei der Driving-Range sollen gegen Norden mit Erde überdeckt und damit gegen Einsicht aus Richtung Nord/Nordwest geschützt werden.
- Störende nächtliche Aktivitäten im Freien (wie z. B. Musikveranstaltungen oder Feuerwerke) sollen aus Rücksicht auf die Anwohner weitgehend ausgeschlossen werden.

§ 25 Rückbau der Golfanlage

- Für den Fall, dass die Golfanlage eingestellt und das Land für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert werden sollte, werden die nötigen Mittel für den Rückbau in einem vom Investor gespeisten Fonds sichergestellt.

Umriss und Querschnittskizzen Golfhaus



Querschnitt-Skizze durch Trakt Gästezimmer (A-A)
Terrain bestehend, Kuppe wird nicht abgetragen



Querschnitt-Skizze durch Restaurant (B-B)
Terrain bestehend, Kuppe wird nicht abgetragen

Wir beantworten gerne Ihre Fragen

Arthur Bühler
Gemeindeammann

Tel. 041 379 82 12
arthur.buehler@meggen.ch



Thomas Wettstein
Leiter Planung/Bau

Tel. 041 379 82 47
thomas.wettstein@meggen.ch



Informationen

Am Schalter des Bauamts können weitere Exemplare dieser Botschaft bezogen werden.

Öffnungszeiten Bauamt

Montag 8.00 bis 11.45 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Dienstag bis Freitag 8.00 bis 11.45 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr