



# Botschaft

Urnenabstimmung vom 26. November 2023

■ Bebauungsplan Luzernerstrasse, Teilrevision Ortsplanung Meggen mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements



Der Bebauungsplan Luzernerstrasse bietet die Chance, ein neues, belebtes und zentrumsnahes Wohnquartier mit Gewerbenutzung zu schaffen, welches Raum zur Erholung, zum Wohnen, für Gewerberäume, für Dienstleistungsflächen und öffentliche Nutzungen bietet. Mit dem Projekt werden total rund 80 Wohnungen unterschiedlicher Grösse ermöglicht.

Die Gemeinde ist im Perimeter des Bebauungsplans Luzernerstrasse Grundeigentümerin zweier Grundstücke.

Angrenzend an die gemeindeeigene Liegenschaft Luzernerstrasse 14 möchte sie die schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen erweitern sowie Räumlichkeiten für die Bibliothek der Gemeinde schaffen.

# Gemeindeabstimmung vom 26. November 2023

## Anordnung der Gemeindeabstimmung vom 26. November 2023

### Der Gemeinderat beschliesst:

- Am Sonntag, 26. November 2023 findet folgende Gemeindeabstimmung an der Urne statt:
  - Bebauungsplan Luzernerstrasse, Teilrevision Ortsplanung Meggen mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements**
- Die Abstimmungsbotschaft des Gemeinderates ist so zu verteilen, dass sie spätestens drei Wochen vor dem Abstimmungstag im Besitze der Stimmberechtigten ist.
- Stimmberechtigt sind Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und spätestens am 21. November 2023 ihren politischen Wohnsitz in Meggen geregelt haben.
- Das Stimmregister wird am 21. November 2023 um 17.00 Uhr abgeschlossen. Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner können das unbearbeitete Stimmregister einsehen.
- Die Bestimmungen über die briefliche Stimmabgabe und die Öffnungszeiten des Urnenbüros werden in einer separaten Bekanntmachung publiziert.

Meggen, 27. September 2023

Gemeinderat Meggen

### Hinweise zur Gemeindeabstimmung an der Urne

#### Standort des Urnenbüros

Gemeindehaus im Dorfczentrum, Parterre

#### Urnenöffnungszeit

Sonntag, 26. November 2023, 10.00 bis 11.00 Uhr

#### Briefliche Stimmabgabe

Für die briefliche Stimmabgabe ist der Stimmzettel ins grüne amtliche Stimmkuvert zu legen und zusammen mit dem unterzeichneten Stimmrechtsausweis im kombinierten Zustell- und Antwortkuvert per Post an die Gemeindeverwaltung Meggen, 6045 Meggen, zu senden oder im Gemeindehaus beim Eingang in den Abstimmungsbriefkasten einzulegen.

#### Letzte Leerung Briefkasten Gemeindehaus

Sonntag, 26. November 2023, 11.00 Uhr

### Inhalt Botschaft Bauungsplan Luzernerstrasse, Teilrevision Ortsplanung

Bebauungsplan Luzernerstrasse, Teilrevision Ortsplanung	3
Ausgangslage	4
Rahmenbedingungen	5
Inhalte der Teilzonenplanänderung mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements	8
Zonenplan Teiländerung Luzernerstrasse	9
Inhalte des Bauungsplans Luzernerstrasse	10
Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	16
Öffentliche Auflage Bauungsplan Luzernerstrasse	17
Mehrwertabgabe	18
Bericht der Controlling-Kommission	18
Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates	19
Antrag des Gemeinderates an die Stimmberechtigten	19
Wie geht es weiter?	19
Planausschnitt Bauungsplan Luzernerstrasse	20
Sonderbauvorschriften Bauungsplan Luzernerstrasse	22
Wir beantworten gerne Ihre Fragen	36

# Bebauungsplan Luzernerstrasse, Teilrevision Ortsplanung Meggen

Der Gemeinderat hat im Jahr 2017 mit dem Instrument des Masterplans die Grundlage für die innere Entwicklung geschaffen. Innerhalb des Masterplangebietes wurden sieben Handlungsfelder ausgeschieden, um in diesen die raumplanerischen Grundsätze aufzuzeigen.

### Luzernerstrasse: Projektwettbewerb durchgeführt

Das Areal Luzernerstrasse beim Schul- und Sportareal Hofmatt ist eines dieser Handlungsfelder. Mit den heute bestehenden Nutzungen für Wohnen, Gewerbe und Abstellflächen verfügt das Areal über ein grosses Entwicklungspotenzial.

Die Gemeinde führte deshalb mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen Projektwettbewerb durch.

Das siegreiche Projekt wurde mittels eines Richtprojektes, welches wegleitenden Charakter aufweist, konkretisiert und in einen Bauungsplan überführt.

### Ein neues, belebtes und zentrumsnahes

#### Wohn- und Geschäftsquartier

Mit dem Areal Luzernerstrasse möchte die Gemeinde Meggen ein neues, belebtes und zentrumsnahes Wohn- und Geschäftsquartier schaffen und eine Aufwertung entlang der Kantonsstrasse ermöglichen. Die neue Bebauung dient in der Hauptsache dem Wohnen, das Projekt ermöglicht rund 80 Wohnungen unterschiedlicher Grösse, und soll in den Erdgeschossen Gewerbenutzungen aufweisen.

Die Gemeinde ist Grundeigentümerin zweier Grundstücke. Angrenzend an die gemeindeeigene Liegenschaft Luzernerstrasse 14 möchte sie neue Gebäude realisieren, welche einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden sollen. Vorgesehen sind dort die Erweiterung der schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen sowie Räumlichkeiten für die Bibliothek der Gemeinde. Das zweite Grundstück betrifft das Haus A im Bereich des Parkplatzes Rüeggiswil. Bei diesem ist die Nutzung noch offen.

### Eine nachhaltige und sinnvolle Gesamtlösung

Der erarbeitete Bauungsplan mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften regelt neben den baulichen Aspekten auch die zulässigen Nutzungen, die Freiraumgestaltung, die Mobilität auf dem Areal sowie den Umweltschutz und die Energie.

Mit den umfangreichen Qualitätsvorgaben wird eine nachhaltige und sinnvolle Gesamtlösung der Überbauung und des Strassenraumes entlang der Kantonsstrasse ermöglicht. Der Bauungsplan orientiert sich an den Zielvorgaben aus

dem Masterplan, welche ein Wachstum an verkehrstechnisch geeigneten Quartieren und hohe raumplanerische Ansprüche beinhalten.

### Teilzonenplanänderung mit einer Änderung des Bau- und Zonenreglements notwendig

Damit die Überbauung gemäss Bauungsplan und Sonderbauvorschriften realisiert werden kann, muss gleichzeitig eine Teilzonenplanänderung mit einer Änderung des Bau- und Zonenreglements erfolgen. Mit diesen Änderungen und dem Bauungsplan Luzernerstrasse werden die planungs- und baurechtlichen Grundlagen geschaffen, welche eine Zentrumserweiterung und -aufwertung gemäss den Entwicklungszielen der Gemeinde ermöglichen. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einsprachen gegen die Teilzonenplanänderung mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und den Erlass des Bauungsplans eingegangen.

### Zentrumszone – Mehrwertabgabe fällig

Die im Perimeter des Bauungsplans Luzernerstrasse liegenden Grundstücke sind im rechtsgültigen Zonenplan der dreigeschossigen Wohn- und Geschäftszone sowie der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen. Mit der vorliegenden Umzonung werden diese Grundstücke neu der Zentrumszone zugeteilt. Mit dem Erlass des Bauungsplans wird bei der Überbauung oder beim Verkauf der Grundstücke eine Mehrwertabgabe zugunsten der Gemeinde fällig. Die Festlegung dieser Abgabe ist gesetzlich vorgeschrieben und erfolgt bei Zustimmung zur Vorlage nach der Urnenabstimmung.

### Kein Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Ortsplanung Meggen

Zwischen dem Bauungsplan Luzernerstrasse und der Teilzonenplanänderung mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements besteht kein Zusammenhang mit der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Es handelt sich bei beiden Geschäften um selbständige Verfahren, über welche die Stimmberechtigten separat beschliessen können.

### Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat und die Controlling-Kommission (CK) empfehlen den Stimmberechtigten der Gemeinde Meggen, dem Bauungsplan Luzernerstrasse und der Teilzonenplanänderung mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements zuzustimmen.

## Ausgangslage

Das Gebiet Luzernerstrasse liegt westlich des Dorfkerns und erstreckt sich auf der nördlichen Strassenseite von den Schulanlagen Hofmatt bis zur Kreuzung Rüeggiswilstrasse/ Alterszentrum Sunneziel Meggen.

Zwischen der Luzernerstrasse und den Sport- und Freizeitanlagen liegend, grenzt es im Osten an das Schulareal Hofmatt und die Tagesstrukturen an der Luzernerstrasse 14.

Mit der Bushaltestelle Balm, welche im Viertelstundentakt bedient wird, und in guter Gehdistanz zur SBB-Haltestelle Meggen Zentrum ist das Areal sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Das Ortszentrum ist mit seinen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten gut zu Fuss, mit dem Velo und dem Bus zu erreichen.

Das Schulareal Hofmatt befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Sportanlage Hofmatt bietet eine vielseitige Nutzung mit Fussballfeldern, Allwettersportplätzen, Basketball, Handball, grösseren Spielplätzen und Skateranlage.

Westlich davon liegen die Wohnquartiere Rüeggiswil und Flossenmatt mit Gewerbenutzung. Südwestlich wartet das Alters- und Pflegezentrum Sunneziel Meggen mit einem umfassenden Dienstleistungsangebot auf.

### Grosses Potenzial

Durch ihre Lage bieten die Grundstücke des Planungsperimeters Luzernerstrasse ein grosses Potenzial für eine

Weiterführung und Erweiterung des Dorfkerns. Es eröffnen sich Möglichkeiten für eine Ansiedlung von weiteren Gewerbebetrieben, Geschäften, Ateliers, Wohnungen und die angrenzenden schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen, welche seit langem an ihre Kapazitätsgrenzen stossen.

Heute wird das Areal durch zwei Gewerbebetriebe und viele Abstellflächen geprägt. Es ist erheblich unternutzt. Die bestehenden Bauten und Anlagen werden mehrheitlich nicht mehr in ihrer ursprünglichen Nutzung benötigt.

Die Gemeinde nutzt ihre beiden Grundstücke auf diesem Areal zurzeit als öffentliche Parkplätze mit einem sehr hohen Anteil an versiegelten Flächen. Angrenzend an die gemeindeeigene Liegenschaft Luzernerstrasse 14 möchte sie die schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen erweitern sowie Räumlichkeiten für die Bibliothek der Gemeinde schaffen. Das zweite Grundstück betrifft das Haus A im Bereich des Parkplatzes Rüeggiswil. Bei diesem ist die Nutzung noch offen.

Alle Grundstücke des Areals weisen ein hohes ökonomisches und gesellschaftliches Entwicklungspotenzial auf.

Mittels attraktiv gestalteter Vorgärten und Baumreihen soll der Strassenraum aufgewertet werden. Die Verlegung der bestehenden strassenbegleitenden Parkplätze in die unterirdische Tiefgarage leistet einen wichtigen Beitrag für diese Aufwertung. Vereinzelt publikumsorientierte Erdge-

schosse an der Luzernerstrasse ermöglichen eine lebendige, attraktive Entwicklung der Gemeinde. Zusätzlich werden durch eine offene Bauweise entlang der Strasse die Sichtbeziehungen und somit die Anbindung an die Sport- und Freiflächen sowie an das Schulhaus Hofmatt gewährleistet.

### Zonenplan

Gemäss aktuellem Zonenplan befinden sich die Parzellen Nrn. 209, 253, 254 und 876 in der dreigeschossigen Wohn- und Geschäftszone mit einer Ausnützungsziffer von 0.60 und einer maximalen Gebäudelänge von 35 m.

Die Parzellen Nr. 208 und 1664 (Rüeggiswil) befinden sich in der Zone für öffentliche Zwecke.

Die Parzelle Nr. 647 des Schulareals Hofmatt führt zwischen den Parzellen 253 und 876 bis an die Kantonsstrasse und befindet sich daher sowohl in der dreigeschossigen Wohn- und Geschäftszone und in der Zone für öffentliche Zwecke.

### Dreigeschossige Wohn- und Geschäftszone

In der dreigeschossigen Wohn- und Geschäftszone sind in Hanglagen ein sichtbares Untergeschoss, drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss zulässig. Somit können die Bauten dieser Zone bereits heute mit vier oder fünf Geschossen in Erscheinung treten.

## Rahmenbedingungen

### National

Das Raumplanungsgesetz des Bundes RPG (Art. 1 Abs. 2a bis) verlangt, dass die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken ist. Im März 2013 sprach sich die Schweizer Stimmbevölkerung für die Revision des Raumplanungsgesetzes aus. Mit der Revision wurde beabsichtigt, die Zersiedelung zu bremsen, den Landverschleiss zu stoppen, eine kompaktere Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und die Schweiz als Wohn- und Arbeitsort attraktiv zu halten. Durch die Revision sind die Bauzonen auf 15 Jahre zu dimensionieren, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren und im Sinne einer kompakteren Siedlungsentwicklung innere Verdichtungen anzustreben.

### Kantonal

#### Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan zeigt die künftige räumliche Entwicklung des ganzen Kantons in wesentlichen Zügen auf. Er ist behördenverbindlich und dient als Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung. Gemäss Koordinationsaufgabe S2-2 des Kantonalen Richtplans (2009, teilrevidiert

2015, angepasst 2019/2023) haben Sondernutzungsplanningen eine haushälterische Nutzung des Bodens zum Ziel. Dies wird mit einer Steuerung der Siedlungsentwicklung, mit Quartiergestaltungen inklusive Frei- und Grünräumen, einer zweckmässigen Anordnung der Erschliessung und einer Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur angestrebt.

### Lärm

Die massgebenden Grenzwerte entlang der Luzernerstrasse sind überschritten. Folglich sind planerische und bauliche Massnahmen erforderlich, die im Lärmschutzgutachten vom 3. Mai 2022 aufgezeigt werden und in den Sonderbauvorschriften (SBV, vgl. Anhang B) verbindlich festgelegt sind.

### Kantonsstrasse

Mit dem vorliegenden Projekt sind entlang der Kantonsstrasse keine Eingriffe geplant. Der Perimeter des Bebauungsplans verläuft entlang der Parzellengrenzen. Dies deshalb, weil Eingriffe ausserhalb des Bebauungsplanperimeters in die Strassenparzelle der Kantonsstrasse mit einem Strassenprojekt Dritter verbunden sind und eine Genehmigung des Regierungsrates zur Folge haben. Mit dem Richtprojekt Umgebung vom 7. November 2022 werden



Lage des Areals Luzernerstrasse in der Gemeinde Meggen.

Luftaufnahme: Geoportal rawi Kanton Luzern

Aufwertungen im Bereich der Strassenparzelle der Kantonsstrasse aufgezeigt, welche bei einem späteren Ausbau der Kantonsstrasse zu berücksichtigen sind. Mit dem kantonalen Strassenprojekt zur Anpassung der Bushaltestelle Balm wird die Kantonsstrasse zu gegebener Zeit angepasst. Um die Qualität des Bebauungsplans Luzernerstrasse sicherstellen zu können, sollen nebst Begrünungen auch Pflanzungen von Bäumen gemäss Richtprojekt zur Kantonsstrasse im allfälligen Unterabstand möglich sein. Mit den Vorgaben in Art. 13 der Sonderbauvorschriften (SBV, vgl. Anhang B) kann diesem Anliegen gerecht werden, ohne den heutigen Vorgaben in Bezug auf die Verkehrssicherheit zu widersprechen.

**Energieplanung**

Die Gemeinde Meggen prüft zurzeit die Realisierung eines Energieverbundes im Gebiet Huob und beabsichtigt, diese Aufgabe an einen Energiedienstleister mit einer Konzession zu übertragen. Bei einer Realisation wird in Anwendung von Art. 21 der Sonderbauvorschriften (SBV, vgl. Anhang B) die Anschlusspflicht gestützt auf § 6 des Energiegesetz (KEG) geprüft.

**Grundwasserschutz und Altlasten**

Das Gebiet Luzernerstrasse befindet sich in keinem Gewässer- oder Grundwasserschutzbereich. Das Areal Hofmatt ist

im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) als Moosweiher registriert. Gemäss Kataster gilt das Areal als belastet, jedoch wird dieses als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig aufgeführt. Im Sinne der Vorsorge wurde im Mai 2018 ein geologisches Gutachten erstellt.

**Gewässerraum**

Der nordöstliche Bereich des Projektperimeters grenzt an den eingedolten Mühlebach. Da kein Gewässerraum für diesen Abschnitt festgelegt wurde, gilt es den Mindestabstand für Bauten und Anlagen von 3m ab Gewässergrenze einzuhalten.

**Zentrumszone – Mehrwertabgabe fällig**

Die im Perimeter des Bebauungsplans Luzernerstrasse liegenden Grundstücke sind im rechtsgültigen Zonenplan der dreigeschossigen Wohn- und Geschäftszone sowie der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen.

Mit der vorliegenden Umzonung werden diese Grundstücke neu der Zentrumszone zugeteilt.

Mit dem Erlass des Bebauungsplans wird bei der Überbauung oder beim Verkauf der Grundstücke eine Mehrwertabgabe zugunsten der Gemeinde fällig.

Die Festlegung dieser Abgabe ist gesetzlich vorgeschrieben und erfolgt bei Zustimmung zur Vorlage nach der Urnenabstimmung.



Mit dem Masterplan Meggen Zentrum hat der Gemeinderat sieben Gebiete innerhalb des Zentrums definiert, in denen er die Gestaltung und Entwicklung aktiv begleiten will. Die lokalisierten Gebiete liegen einerseits entlang der Kantonsstrasse vom Sunneziel bis zum Zentralschulhaus. Andererseits erstrecken sie sich vom Dorfzentrum bis ins Gebiet Bahnhof Meggen Zentrum.

Grafik: Gemeinde Meggen

**Kommunal**

**Siedlungsleitbild**

Das Siedlungsleitbild stellt die längerfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Meggen dar. Es befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume. Mit geeigneten Massnahmen und Strategieansätzen soll in Meggen primär innerhalb des bereits überbauten Siedlungsgebietes eine qualitätsvolle Innenentwicklung erzielt werden. Dadurch sollen die einzigartigen Landschaften und das wertvolle Kulturland erhalten bleiben und die Gemeinde vor einer weiteren Zersiedelung geschützt werden. Aufgrund der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie der Versorgung mit Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten wird für die Gebiete entlang der Kantonsstrasse eine Verdichtung angestrebt.

**Masterplan Meggen Zentrum**

Der Gemeinderat möchte eine massvolle Bevölkerungsentwicklung in den bestehenden Bauzonen ermöglichen. Er hat deshalb mit dem Instrument des Masterplans Meggen Zentrum die Grundlage für diese innere Entwicklung geschaffen und diesen am 10. Mai 2017 genehmigt. Er ist ein strategisches Lenkungspapier des Gemeinderates, welches eine optimale Koordination unterschiedlicher Projekte und Vorhaben im Zentrum von Meggen ermöglichen soll. Die langfristige Abstimmung verschiedener Massnahmen soll zu einer Aufwertung des Dorfzentrums führen.

Der Masterplan Meggen Zentrum formuliert wichtige Rahmenbedingungen für diese innere Entwicklung im Dorfzentrum, definiert sieben Handlungsfelder und grenzt diese räumlich ab. Die Umsetzung des Masterplans ist eine langfristige Planung und läuft über mehrere Jahre. Die Entwicklungsgebiete wurden im Siedlungsleitbild aufgenommen und räumlich aufgezeigt. Innerhalb der sieben Handlungsfelder sind jeweils verschiedene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit teilweise bereits bebauten Grundstücken betroffen, im Areal Luzernerstrasse auch die Gemeinde.

Der Gemeinderat will seine strategische und operative Verantwortung für die Entwicklung dieser Gebiete wahrnehmen und strebt zusammen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine neue Planungskultur «vom Verwalter zum Gestalter» an.

**Zonenänderung erforderlich**

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision sollen die erwähnten Grundstücke der Zentrumszone (Ze) ES III zugewiesen werden. Bei dieser Zone handelt es sich um eine Zone nach § 44 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG). Sie

dient der Erhaltung oder Schaffung architektonisch, historisch oder aus anderen Gründen bedeutsamer Stadt-, Orts- oder Quartierkerne und soll die vielfältig angedachten Nutzungen dieses Gebietes ermöglichen. Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Kultur und Freizeit sowie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Gebäudevolumen, Gebäudeformen und Umgebungsgestaltung haben sich gut ins Orts- und Strassenbild einzugliedern. Die zulässige Firsthöhe beträgt 14.5m. Bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung der Bauten und Anlagen kann die Gemeinde in der Zentrumszone bei Vorliegen von Bebauungsplänen, ab einer Richtgrösse von 3'000m<sup>2</sup> Arealfläche, bis zu 6m höhere Firsthöhen gewähren.

In der Zentrumszone sind Bebauungspläne mit solchen Abweichungen auf der Grundlage eines Qualitätsverfahrens mit wenigstens drei beurteilbaren Projektentwürfen von voneinander unabhängigen Verfassern zu erarbeiten. Mit der Durchführung eines Projektwettbewerbs wurde dieser Vorgabe nachgekommen. Basierend auf dem Richtprojekt wurden die zulässigen Baubereiche mit den zulässigen Höhenkoten festgelegt.

Einzelne Baubereiche weisen eine Höhe von rund 20m auf. Mit der vorgesehenen Umzonung der Grundstücke Nrn. 208, 209, 253, 254 und 876 sowie der teilweisen Umzonung der Grundstücke Nr. 647 und 1664 in die Zentrumszone (ES III) und dem Bebauungsplan Luzernerstrasse soll die planerische Voraussetzung für die Erstellung der im Bebauungsplan ausformulierten Gebäudevolumen geschaffen werden.

**Kein Zusammenhang mit der Gesamtrevision Ortsplanung**

Zwischen dem Bebauungsplan Luzernerstrasse und der Teilzonenplanänderung mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements besteht kein Zusammenhang mit der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Es handelt sich bei beiden Geschäften um selbständige Verfahren, über welche die Stimmberechtigten separat beschliessen können.

Es ist noch nicht bekannt, zu welchem Zeitpunkt der neue Zonenplan und das neue Bau- und Zonenreglement in Kraft treten werden. Beabsichtigt ist, diese im Frühjahr 2024 an der Urne zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Aufgrund dieser Ausgangslage und um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, hat der Gemeinderat entschieden, den Stimmberechtigten den Bebauungsplan Luzernerstrasse und die Teilzonenplanänderung mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements vor der Gesamtrevision an der Urne zu unterbreiten.

# Inhalte der Teilzonenplanänderung mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements

## Anpassungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters werden die bestehende Wohn- und Geschäftszone und die Zone für öffentliche Zwecke durch die Zentrumszone (Ze) ersetzt. Die neue Zentrumszone bildet die Grundlage.

Der Bebauungsplan Luzernerstrasse bestimmt die zulässigen Nutzungen. Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen (Ausgabe Januar 2021) wird wie folgt angepasst resp. ergänzt (Änderungen in blau):

§ 2 Zoneneinteilung	Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutz-Verordnung eingeteilt:																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bauzonen</th> <th></th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[...] [...]</td> <td>[...]</td> <td>[...]</td> </tr> <tr> <td>b) Gemischte Zonen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>    3-geschossige Wohn-/Geschäftszone</td> <td>WG-3</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>    Kernzone</td> <td>Ke</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>    Zentrumszone</td> <td>Ze</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>[...] [...]</td> <td>[...]</td> <td>[...]</td> </tr> </tbody> </table>	Bauzonen		ES	[...] [...]	[...]	[...]	b) Gemischte Zonen			3-geschossige Wohn-/Geschäftszone	WG-3	III	Kernzone	Ke	III	Zentrumszone	Ze	III	[...] [...]	[...]	[...]
Bauzonen		ES																				
[...] [...]	[...]	[...]																				
b) Gemischte Zonen																						
3-geschossige Wohn-/Geschäftszone	WG-3	III																				
Kernzone	Ke	III																				
Zentrumszone	Ze	III																				
[...] [...]	[...]	[...]																				
§ 7a Zentrumszone Ze	<p><sup>1</sup> Die Zentrumszone dient dem Erhalt, der Erneuerung und der Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung an zentralen Lagen.</p> <p><sup>2</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Kultur und Freizeit sowie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.</p> <p><sup>3</sup> Gebäudevolumen, Gebäudeformen und Umgebungsgestaltung haben sich gut ins Orts- und Strassenbild einzugliedern. Die geschlossene Bauweise ist nur im Rahmen von Gestaltungs- und Bebauungsplänen zulässig.</p> <p><sup>4</sup> Bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten entlang der Kantonsstrasse müssen die strassenseitigen Fassaden funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein. Im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse sind in erster Bautiefe keine auf die Strasse orientierten Wohnungen gestattet.</p> <p><sup>5</sup> Entlang der Kantonsstrasse gilt in erster Bautiefe das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain.</p> <p><sup>6</sup> Es gilt zusätzlich Folgendes:</p> <table border="1"> <tr> <td>a) Firsthöhe</td> <td>14.50 m</td> </tr> <tr> <td>b) Grenzabstand</td> <td>4.00 m* / 5.00 m</td> </tr> <tr> <td colspan="2">* Grenzabstand in erster Bautiefe bis max. 30.00 m im Bereich Kantonsstrasse.</td> </tr> <tr> <td>c) Nutzung</td> <td>Die Gemeinde legt mit den Bebauungsplänen «Luzernerstrasse» und «Mühleweiher» die zulässige Nutzung unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen fest.</td> </tr> <tr> <td>d) Lärm-Empfindlichkeitsstufe</td> <td>III</td> </tr> </table>	a) Firsthöhe	14.50 m	b) Grenzabstand	4.00 m* / 5.00 m	* Grenzabstand in erster Bautiefe bis max. 30.00 m im Bereich Kantonsstrasse.		c) Nutzung	Die Gemeinde legt mit den Bebauungsplänen «Luzernerstrasse» und «Mühleweiher» die zulässige Nutzung unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen fest.	d) Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III											
a) Firsthöhe	14.50 m																					
b) Grenzabstand	4.00 m* / 5.00 m																					
* Grenzabstand in erster Bautiefe bis max. 30.00 m im Bereich Kantonsstrasse.																						
c) Nutzung	Die Gemeinde legt mit den Bebauungsplänen «Luzernerstrasse» und «Mühleweiher» die zulässige Nutzung unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen fest.																					
d) Lärm-Empfindlichkeitsstufe	III																					

<sup>7</sup> Bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung der Bauten und Anlagen kann die Gemeinde in der Zentrumszone bei Vorliegen von Bebauungsplänen, ab einer Richtgrösse von 3'000 m<sup>2</sup> Arealfläche, bis zu 6.00 m höhere Firsthöhen gewähren. In der Zentrumszone sind Bebauungspläne mit solchen Abweichungen auf der Grundlage eines Qualitätsverfahrens mit wenigstens drei beurteilbaren Projektentwürfen von voneinander unabhängigen Verfassern zu erarbeiten.

## Zonenplan Teiländerung Luzernerstrasse



# Inhalte des Bebauungsplans Luzernerstrasse

## Allgemeines

Ein Bebauungsplan ist ein öffentlich-rechtliches Planungsinstrument, welches die Bauvorschriften für ein bestimmtes Gebiet festlegt. Er erlaubt eine weitergehende Bebauung als mit der normalen Regelbauweise. Hingegen ist er an strengere Anforderungen bezüglich Qualität in Städtebau, Architektur, Erschliessung, Freiräumen sowie Umweltschutz gebunden. Die bestehende Zonenordnung kann den Auftrag des verdichteten Bauens nicht ermöglichen.

Der Bebauungsplan Luzernerstrasse bildet die rechtliche Grundlage für die Entwicklung des Areals. Basierend auf dem Masterplan fanden im Jahr 2017 erste Gespräche mit den beiden Grundeigentümerschaften des Areals Luzernerstrasse statt, um eine gemeinsame Planung des Areals zu ermöglichen. Im Februar 2019 wurde eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet.

Da zu Beginn des Verfahrens unterschiedliche Absichten bezüglich der Realisierungszeitpunkte bestanden, wurde ein Entwurf gesucht, welcher eine künftige Bebauung aufzeigt und in unterschiedlichen Etappen realisiert werden kann.

Innerhalb des Projektperimeters befinden sich auch die Parzellen Nr. 208, 647 und 1664 der Gemeinde. Weil die schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen seit langem an ihre Kapazitätsgrenzen stossen, beabsichtigt die Gemeinde, diese so bald wie möglich innerhalb des Areals der Luzernerstrasse zu realisieren. Zur Umsetzung des Bauvorhabens sollen mit der Blumen Muggli AG ein Flächenabtausch und ein Landerwerb erfolgen. Die dazu erforderlichen Absichtserklärungen wurden unterzeichnet. Die daraus resultierenden Parzellenmutationen sollen nach erfolgter Abstimmung vorgenommen werden.

Gemeinsam mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wurde der Projektperimeter definiert und daraufhin beschlossen, einen Projektwettbewerb nach der Ordnung SIA 142 im Auftrag der Gemeinde durchzuführen.

Im März 2020 erfolgte die Auswahl der teilnehmenden Planerteams mit Kernkompetenzen in den Bereichen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur im Rahmen einer Präqualifikation. Es wurden neun Teams ausgewählt, welche alle einen Projektvorschlag einreichten.

Im August 2020 entschied das Preisgericht über die eingereichten Projektvorschläge und vergab dem Projekt «GUSTAV» der Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern und der freiraumarchitektur gmbh, Luzern den 1. Rang. Weiter empfahl das Preisgericht das Projekt einstimmig zur Weiterbearbeitung und Ausführung.

In der Folge wurde das Siegerprojekt gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zusammen mit den Grundeigentümerschaften weiterentwickelt und in ein Richtprojekt überführt. Darauf aufbauend wurde der Bebauungsplan Luzernerstrasse mitsamt den Sonderbauvorschriften ausgearbeitet.

Dieser liegt nun der Stimmbewölkerung vor und stellt eine Bebauung gemäss der städtebaulichen Idee des Richtprojektes sicher. Mit diesem sollten insbesondere die formulierten Ziele betreffend Identität, Durchwegung, Nutzungsverteilung, Etappierungsmöglichkeiten und Umgebungsgestaltung umgesetzt werden.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens galt es, ein mögliches Bebauungsmuster über das ganze Areal, unabhängig der heute bestehenden Parzellengrenzen, aufzuzeigen. Bezogen auf die heute bestehenden Parzellen weist das Projekt unterschiedliche Nutzungsdichten auf. Zum Ausgleich dieser Nutzungsdichten erfolgen nach der Urnenabstimmung entsprechende Grenz- und Flächenbereinigungen, damit alle Parzellen innerhalb des im Wettbewerbsverfahren festgelegten Perimeters über dieselbe

Nutzungsdichte verfügen. Die entsprechenden Flächenmutationen liegen im Entwurf vor.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den planungsrechtlichen Anforderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern ergänzend zur gleichzeitig festgelegten Zentrumszone. Da die zulässige Dichte mit Baubereichen und Gesamthöhen bzw. Höhenkoten festgelegt wird, muss weder eine Ausnutzungsziffer (AZ) noch eine Überbauungsziffer (ÜZ) festgelegt werden. Beim Bebauungsplan und den Sonderbauvorschriften (vgl. Anhang B) handelt es sich um rechtsverbindliche Bauvorschriften für das Areal Luzernerstrasse. Allfällige Änderungen des Bebauungsplans oder der Sonderbauvorschriften müssen erneut den Stimmberechtigten zum Beschluss vorgelegt werden.

## Projektidee

Mit dem vorliegenden Projekt soll für den Strassenzug der Luzernerstrasse eine eigene Identität geschaffen werden, welche sich gut in das bestehende Siedlungsgebiet von Meggen einfügt. Die Gesamtkonzeption des Entwurfs beruht auf Gebäudekompositionen, welche mit Ausnahme von Haus D jeweils über ein Dorf- und ein zurückversetztes Gartenhaus verfügen.

Mit einfachen vier- bis sechsgeschossigen Volumen quadratischen Zuschnitts ordnet sich die Überbauung selbstbewusst und doch äusserst selbstverständlich in die Reihe der Bauten entlang der Luzernerstrasse ein. Ein gedeckter mittiger Durchgang im Erdgeschoss schafft eine sinnvolle Erschliessung und eine gute Durchlässigkeit zum dahinterliegenden Freiraum der Sportfelder.

In der Mitte dieser neuen Überbauung bildet ein kleiner öffentlicher Park eine Zäsur, welche in unmittelbarer Nähe zur Bushaltestelle und in der Achse der Fussverbindung der Sportplätze platziert ist. Ein sechsgeschossiges Haus be-

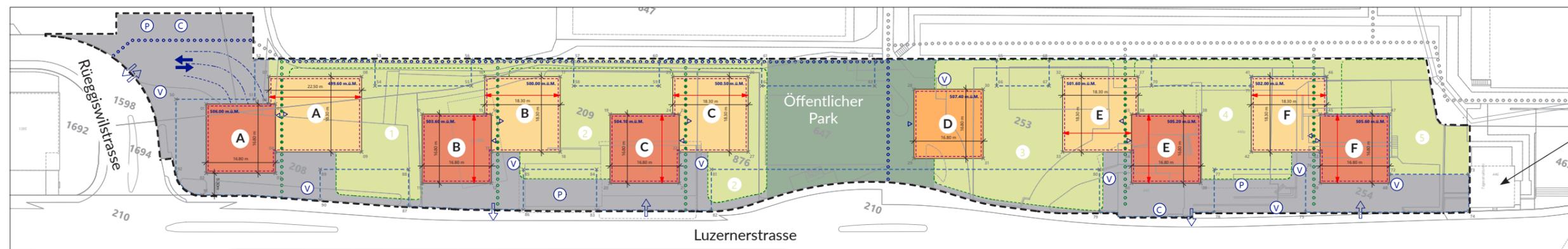
### Schul- und familienergänzende Tagesstrukturen

Die Gemeinde unterstützt Megger Familien mit schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen. Angeboten werden vier Betreuungselemente. Weil die Nachfrage stetig steigt, muss die Gemeinde zusätzliche Räumlichkeiten zur Verfügung stellen. Die Gemeinde plant innerhalb des Projektperimeters Bebauungsplan Luzernerstrasse einen Neubau, welcher auf Niveau Untergeschoss mit dem Haus Luzernerstrasse 14 verbunden werden soll.

spielt den Freiraum und rhythmisiert die Bebauung. Nebst diesem Haus bildet das Dorfhaus A an der westlichen Kreuzung mit seinen sechs Geschossen einen weiteren Schwerpunkt des Areals.

Mit der offenen Bebauungsstruktur werden eine hohe Durchlässigkeit und eine willkommene Durchwegung geschaffen, welche die Luzernerstrasse mit den Sportplätzen und dem dahinterliegenden Quartier verwebt und ein attraktives grünes Wohnumfeld anbietet.

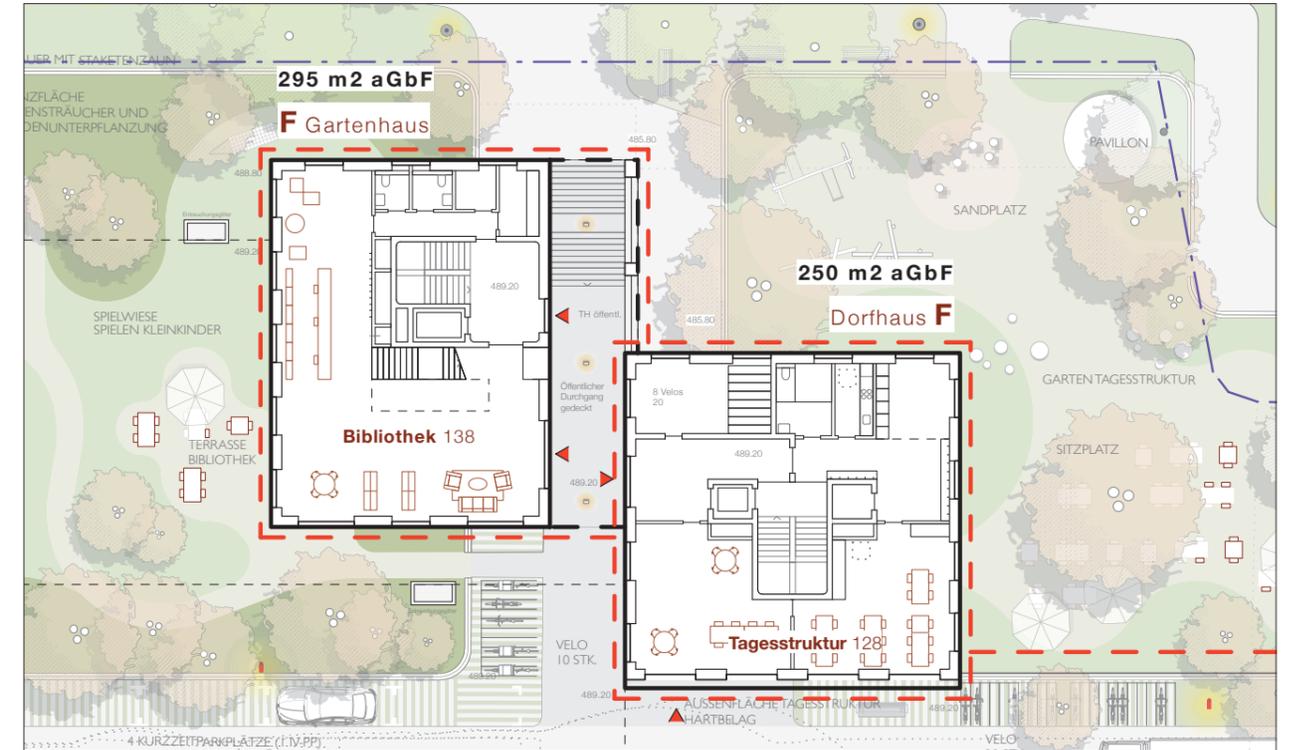
Mit dem Projekt werden total rund 80 Wohnungen unterschiedlicher Grösse ermöglicht. Für die Realisierung der Neubauten gelten energetisch erhöhte Anforderungen und die Vorgabe, dass alle Dächer mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden müssen. Beinahe alle Dächer der Neubauten werden mit Graben- oder Paralleldächern ausgeführt. Die in den Sonderbauvorschriften (vgl. Anhang B) formulierten Vorgaben zur Gestaltung und Nutzung der Bauten sowie der Umgebungsanlagen sollen dazu dienen, auch bei der Umsetzung den hohen Ansprüchen einer solchen Überbauung gerecht zu werden.



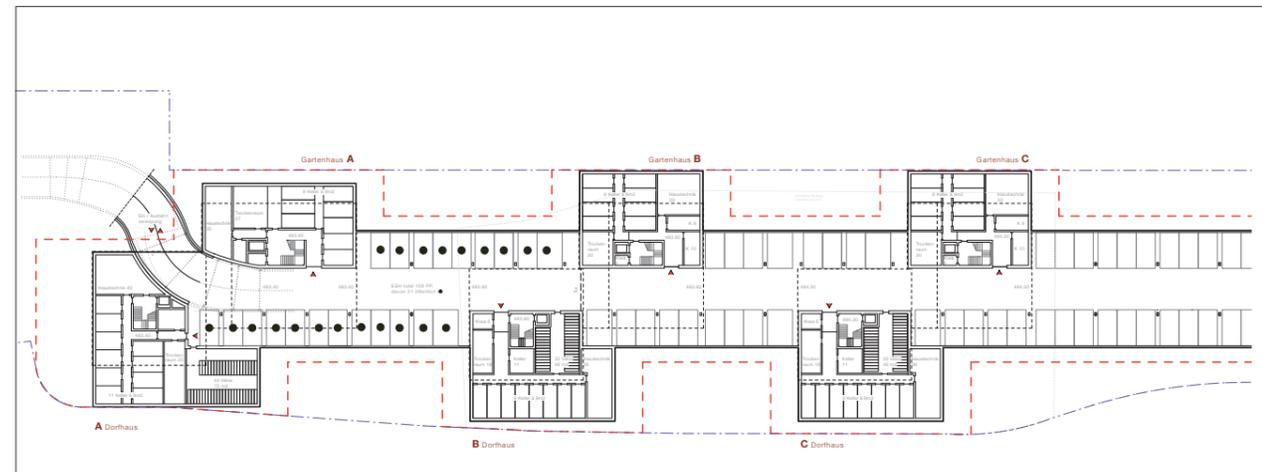
Schul- und familienergänzende Tagesstrukturen Luzernerstrasse 14



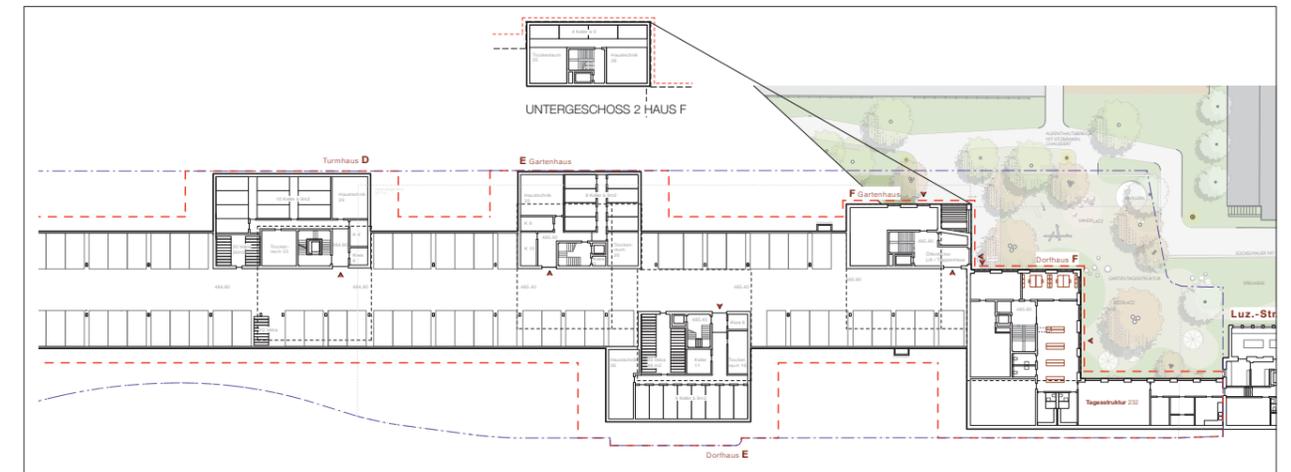
Bebauungsplan Luzernerstrasse: Ausschnitt aus dem Richtprojekt Umgebung, öffentlicher Park in der Mitte des Perimeters.



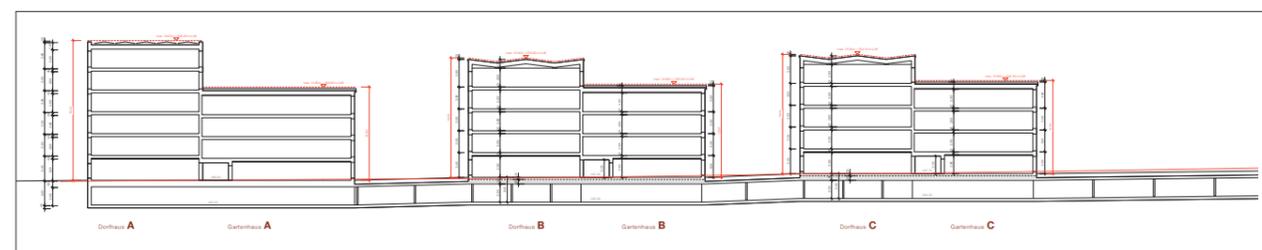
Bebauungsplan Luzernerstrasse: Ausschnitt aus dem Richtprojekt Architektur, Grundrisse Erdgeschoss der beiden Gebäude Bibliothek und Tagesstrukturen.



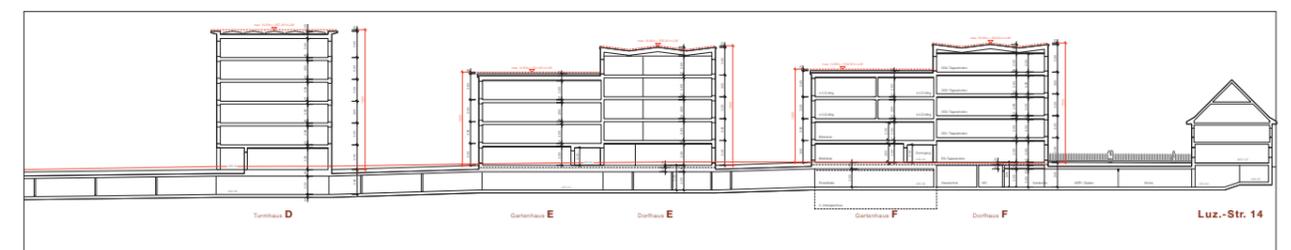
Bebauungsplan Luzernerstrasse: Ausschnitt aus dem Richtprojekt Architektur, Grundriss Untergeschoss/Einstellhalle linker Teil.



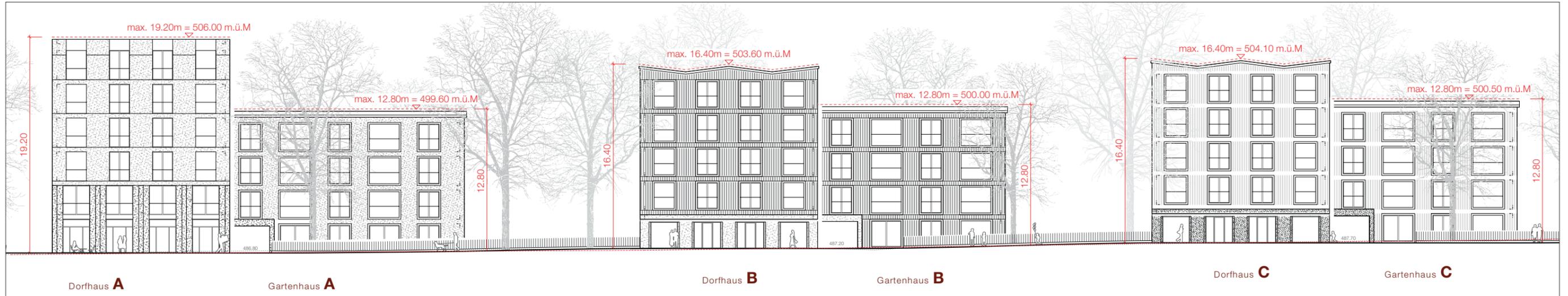
Bebauungsplan Luzernerstrasse: Ausschnitt aus dem Richtprojekt Architektur, Grundriss Untergeschoss/Einstellhalle rechter Teil.



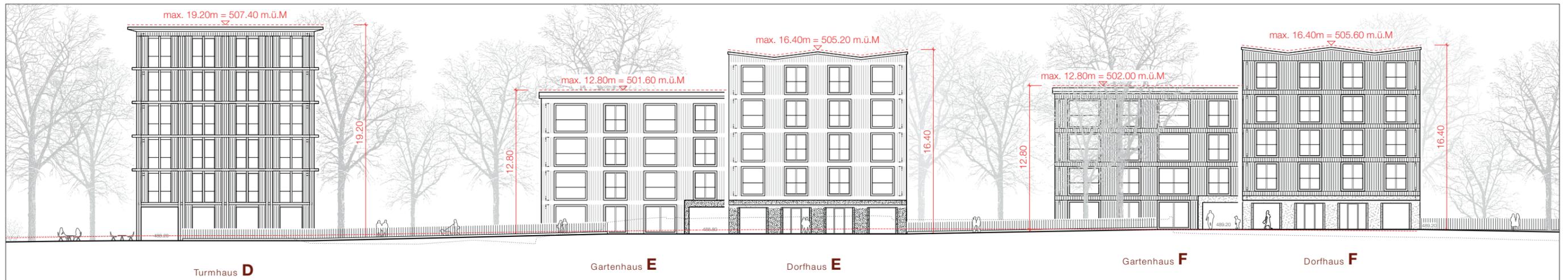
Bebauungsplan Luzernerstrasse: Ausschnitt aus dem Richtprojekt Architektur, Längsschnitt linker Teil mit Einstellhalle.



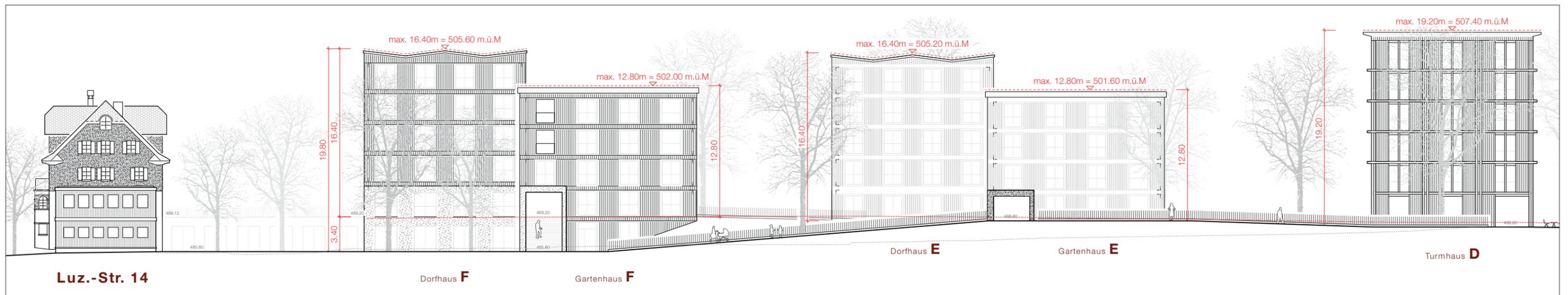
Bebauungsplan Luzernerstrasse: Ausschnitt aus dem Richtprojekt Architektur, Längsschnitt rechter Teil mit Einstellhalle.



Bebauungsplan Luzernerstrasse: Ausschnitt aus dem Richtprojekt Architektur, Fassaden Südansicht, linker Teil.



Bebauungsplan Luzernerstrasse: Ausschnitt aus dem Richtprojekt Architektur, Fassaden Südansicht, rechter Teil.



Bebauungsplan Luzernerstrasse: Ausschnitt aus dem Richtprojekt Architektur, Fassaden Nordansicht, linker Teil mit Anbindung an die schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen.

## Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

### Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung, Bebauungsplan Luzernerstrasse, wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 18. Mai 2022 dem Kanton, gestützt auf § 19 Abs. 1 PBG; § 4 Abs. 1 PBV, zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonale Vorprüfung wurde mit dem Vorprüfungsbericht vom 7. Februar 2023 abgeschlossen.

### Mitwirkung

Gemäss dem ordentlichen Verfahren zur Nutzungsplanänderung führte der Gemeinderat parallel zur kantonalen Vorprüfung, gestützt auf § 6 des Planungs- und Baugesetzes (PBG), die Information und Mitwirkung der Bevölkerung durch.

Gleichzeitig mit der Einreichung der Unterlagen zur Vorprüfung beschloss der Gemeinderat am 4. Mai 2022 die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung.

Auf der Website [www.meggen-gestalten.ch](http://www.meggen-gestalten.ch) wurde die Megger Bevölkerung über die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung informiert.

Alle Dokumente lagen vom 7. Juni bis 3. Juli 2022 beim Bauamt Meggen auf und konnten auch auf [www.meggen-gestalten.ch](http://www.meggen-gestalten.ch) eingesehen werden.

Alle Interessierten konnten schriftlich und begründet beim Bauamt Meggen Stellung nehmen und Anregungen einbringen.

Innert der Mitwirkungsfrist ging beim Bauamt Meggen eine Eingabe ein. Aus der Mitwirkung heraus ergaben sich jedoch keine Anpassungen der Unterlagen.

## Bebauungsplan Luzernerstrasse, Teilrevision Ortsplanung Meggen: Würdigung durch Kanton

**In seiner Würdigung legt der Kanton dar, dass insgesamt eine überzeugende städtebauliche Lösung vorliege, welche den verkehrlichen, freiräumlichen und umweltrechtlichen Rahmenbedingungen sowie den räumlichen Gegebenheiten des Areals gerecht werde.**

Begrusst werden einerseits die sorgfältige Freiraumgestaltung und andererseits das Bebauungskonzept. Dieses überzeuge durch die Anordnung in der ersten Reihe mit mehrheitlich fünfgeschossigen punktförmigen «Dorfhäusern», zu denen jeweils in einer zweiten Reihe zurückversetzte «Gartenhäuser» angebaut werden.

### Einordnung ins Dorfbild von Meggen

Die Anordnung der Gebäude erlaube Sichtbeziehungen zur dahinterliegenden Sportanlage. Die Bebauungsstruktur

sei an die ursprünglichen Dorfhäuser angelehnt und ordne sich ins Dorfbild von Meggen ein.

Ebenso wurde gewürdigt, dass Wohnungen unterschiedlicher Grösse angeboten werden und diese sich flexibel für Familien- oder Alterswohnungen anpassen lassen.

Abschliessend kann dem Bericht entnommen werden, dass der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Luzernerstrasse und die Teiländerung des Zonenplans insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet werden und mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen.

Die Vorlage könne daher weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden.

Nach der Verabschiedung seien die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

## Öffentliche Auflage Bebauungsplan Luzernerstrasse

### Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat das Ergebnis der Mitwirkung und den Vorprüfungsbericht vom 7. Februar 2023 zur Kenntnis genommen und die Unterlagen mit Beschluss vom 1. März 2023 zur öffentlichen Auflage (§ 61 Abs. 1 PBG) verabschiedet. Gegenstand des Auflageverfahrens gemäss § 61 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) mit Möglichkeit zur Einsprache waren folgende Unterlagen:

#### Verbindliche Dokumente

- 01 Teiländerung Bau- und Zonenreglement vom 23. Februar 2023
- 02 Teiländerung Zonenplan 1:2'000 vom 23. Februar 2023
- 03 Situationsplan 1:500 vom 23. Februar 2023
- 04 Sonderbauvorschriften vom 23. Februar 2023

#### Orientierende Dokumente

- 01 Vorprüfungsbericht Kanton vom 7. Februar 2023
- 02 Raumplanungsbericht vom 23. Februar 2023
- 03 Mitwirkungsbericht vom Februar 2023
- 04 Richtkonzept Architektur Situationsplan vom 7. November 2022
- 05 Richtkonzept Architektur Grundrisse vom 7. November 2022
- 06 Richtkonzept Architektur Schnitte vom 7. November 2022
- 07 Richtkonzept Umgebung vom 7. November 2022
- 08 Mobilitätskonzept vom 5. Mai 2022
- 09 Lärmgutachten vom 3. Mai 2022
- 10 Gutachten Geologie vom 1. Mai 2018
- 11 Bericht Preisgericht vom 21. September 2020

### Geringfügige Änderungen der Sonderbauvorschriften aufgrund neuer Erkenntnisse nach der öffentlichen Auflage

Als Energiestadt mit dem Label Gold fördert die Gemeinde Meggen die innovative und zukunftsorientierte Realisierung von Bauten. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, Absatz 1 von Artikel 10 der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Luzernerstrasse anzupassen und die folgende Vorgabe zu streichen: PV-Module in den Fassaden sind nicht gestattet.

Zudem hat sich der Gemeinderat aufgrund der erschwerten Beschaffung von Bäumen dazu entschieden, Absatz 5 von Artikel 13 dahingehend anzupassen, dass Pflanzungen einen Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Stammhöhe aufzuweisen haben.

### Dokumente auf [www.meggen-gestalten.ch](http://www.meggen-gestalten.ch)

Die verbindlichen und orientierenden Dokumente lagen während 30 Tagen, vom 13. März bis 11. April 2023, beim Bauamt Meggen während der ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht öffentlich auf und konnten online auf der Website [www.meggen-gestalten.ch](http://www.meggen-gestalten.ch) eingesehen werden.



QR-Code:

Direktlink zur Website

[www.meggen-gestalten.ch](http://www.meggen-gestalten.ch)

### Keine Einsprachen

Zum Bebauungsplan Luzernerstrasse und zur Teilrevision Ortsplanung Meggen mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements gingen keine Einsprachen ein.

## Bericht der Controlling-Kommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Meggen

Als Controlling-Kommission haben wir den rechtsetzenden Erlass Bebauungsplan Luzernerstrasse, Teilrevision Ortsplanung Meggen mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements gemäss dem gesetzlichen Auftrag (§ 60 Abs. 2 GO) beurteilt.

Unserer Meinung nach entspricht die Vorlage den strategischen Zielsetzungen der Gemeinde Meggen. Mit dem Bebauungsplan Luzernerstrasse wird die Grundlage für eine gestalterisch und nutzungstechnisch durchdachte Aufwertung und Weiterentwicklung der Zentrumszone geschaffen. Besonders hervorzuheben ist die angedachte Erweiterung der schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen auf einem der gemeindeeigenen Grundstücke, was angesichts der stetig wachsenden Nachfrage einem ausgewiesenen Bedürfnis entspricht.

Die gesetzlichen und raumplanerischen Rahmenbedingungen wurden detailliert aufgearbeitet und sind transparent dargestellt. Eine positive Vorprüfung der kantonalen Stellen liegt vor.

Daher empfehlen wir den Stimmberechtigten der Gemeinde Meggen, den rechtsetzenden Erlass Bebauungsplan Luzernerstrasse, Teilrevision Ortsplanung Meggen mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements zu genehmigen.

Meggen, im September 2023

### CONTROLLING-KOMMISSION DER GEMEINDE MEGGEN

Der Präsident:  
Alain Bachmann

Die Mitglieder:  
Thomas Affolter  
Bruno Landolt  
Brigitte Lötscher  
Roland Stucki

## Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

### Grundstein für innere Verdichtung

Mit der Zustimmung zur Teilzonenplanänderung mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und dem Erlass des Bebauungsplans Luzernerstrasse wird der Grundstein für eine innere Verdichtung, Aufwertung und Neugestaltung des Areals Luzernerstrasse gelegt.

Mit der Teilzonenplanänderung mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und dem Bebauungsplan Luzernerstrasse werden die baurechtlichen Grundlagen geschaffen, welche eine Zentrumsentwicklung im Sinne des Masterplans Meggen Zentrum ermöglichen.

Der Bebauungsplan bietet die Chance, ein neues, belebtes und zentrumsnahes Wohnquartier mit Gewerbenutzung zu schaffen, welches Raum zur Erholung, zum Wohnen, für

Gewerberäume, für Dienstleistungsflächen und vielfältige öffentliche Nutzungen bietet.

### Aufwertung entlang der Kantonsstrasse

Der Bebauungsplan berücksichtigt die öffentlichen Interessen der Megger Bevölkerung und ermöglicht eine attraktive Aufwertung entlang der Kantonsstrasse.

### Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

## Antrag des Gemeinderates an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten die Annahme des Bebauungsplans Luzernerstrasse und der Teilrevision Ortsplanung Meggen mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements.

## Wie geht es weiter?

### Rechtsmittel

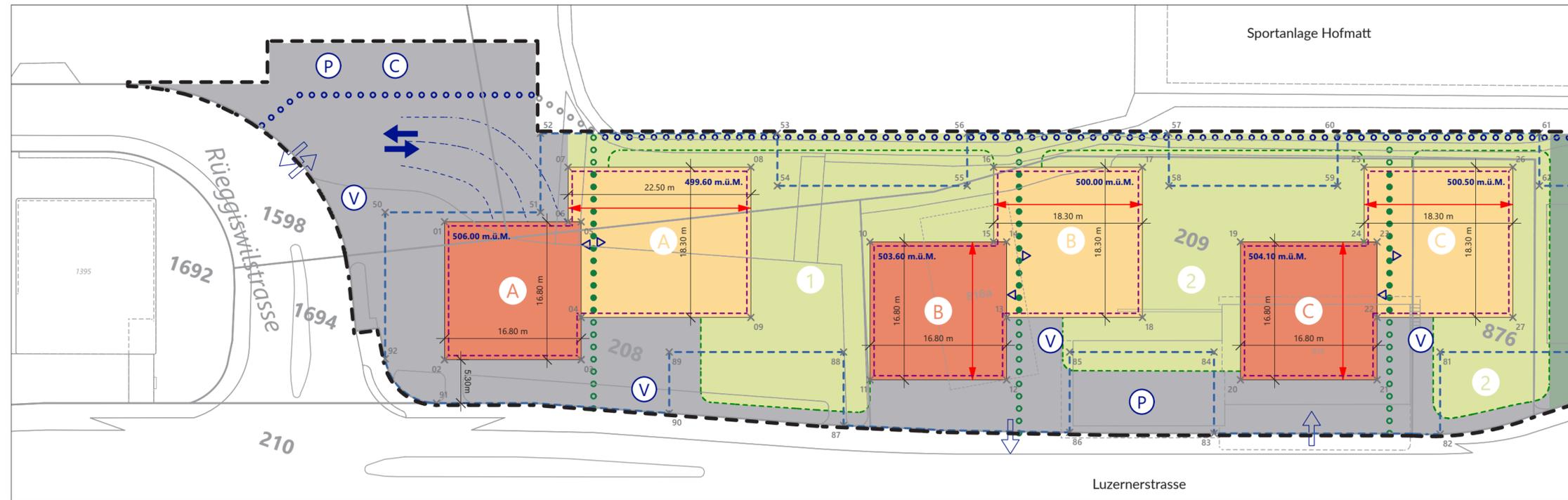
Der Beschluss der Stimmberechtigten kann innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG).

### Genehmigung durch den Regierungsrat

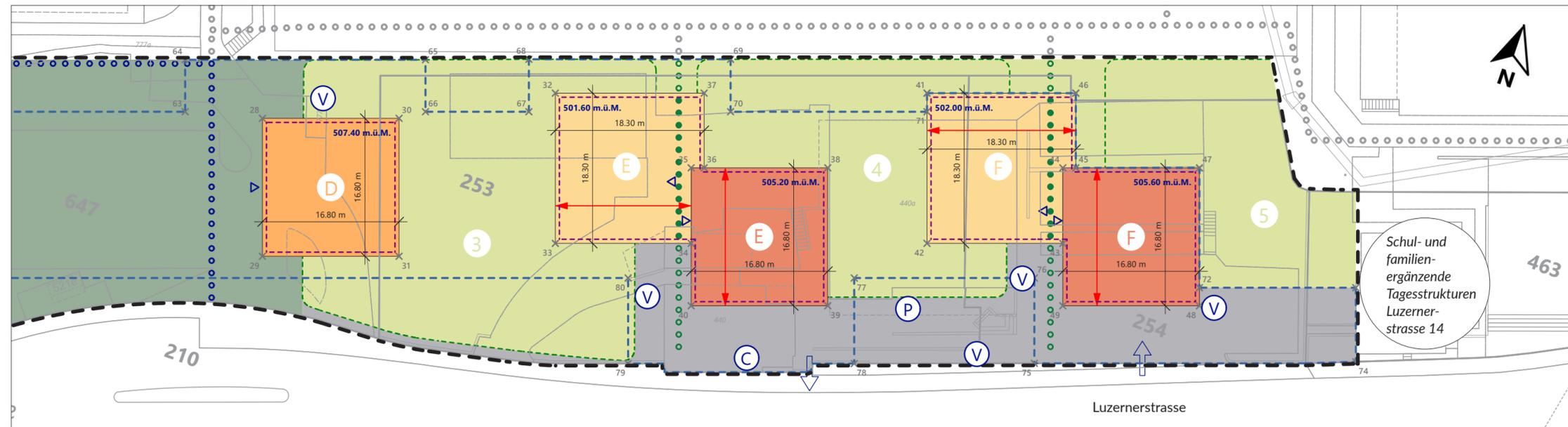
Sobald diese Vorlage von den Stimmberechtigten beschlossen ist, unterbreitet der Gemeinderat die Teilrevision Ortsplanung, Bebauungsplan Luzernerstrasse, dem Regierungsrat zur Genehmigung (§ 64 Abs. 1 PBG).

### Inkrafttreten und Rechtswirkung

Die Teilrevision Ortsplanung, Bebauungsplan Luzernerstrasse, tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Genehmigung entscheidet der Regierungsrat auch über allfällige Beschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG).



Planausschnitt Bebauungsplan Luzernerstrasse, linker Teil



Planausschnitt Bebauungsplan Luzernerstrasse, rechter Teil

Allgemeine Bestimmungen		
	Perimeter	
Baubereiche		
	Baubereich Gartenhaus A, B, C, E und F	
	Baubereich Dorfhäuser A, B, C, E und F	
	Baubereich Turmhaus D	
	Baubereich Einstellhallen und Verbindungsbau	
	Firstriechung	
	Landeskoordinaten	
<b>537.00 m.ü.M.</b>	Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes in Meter über Meer (m.ü.M.)	
Erschliessung		
	Öffentliche Rad- und Fusswegverbindung	Lage schematisch
	Öffentliche Fusswegverbindung	Lage schematisch
	Öffentliche Hausdurchgänge	Lage schematisch
	Hauszugänge	Lage schematisch
	Ein- und Ausfahrt Perimeter	Lage schematisch
	Ein- und Ausfahrt Einstellhalle	Lage schematisch
	Autoabstellplätze (Kunden- und Kurzzeitparkplätze)	Lage schematisch
	Veloabstellplätze	Lage schematisch
	Entsorgung / Unterflurcontainer	Lage schematisch
Umgebungsbereiche		
	Umgebungsbereich: Strassenraum	
	Umgebungsbereich: Öffentlicher Park	
	Umgebungsbereich: Garten (1, 2, 3, 4 und 5)	
	Sockelmauer	Lage schematisch
ORIENTIERENDER INHALT		
	Richtprojekt Hauptbauten	
	Wegverbindungen (ausserhalb Perimeter)	
	Vermassung	



Luzernerstrasse, Fahrtrichtung Luzern. Im Vordergrund rechts das Haus Luzernerstrasse 14, in welchem die schul- und familienergänzenden Tagesstrukturen «monami» untergebracht sind.

Gestützt auf § 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) erlässt die Gemeinde Meggen den Bebauungsplan «Luzernerstrasse» mit den folgenden Vorschriften:

## 1. Einleitende Bestimmungen

### Art. 1

#### Zweck

Der Bebauungsplan «Luzernerstrasse» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung mit hoher Wohn- und Umgebungsqualität unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse. Er sichert das vom Preisgericht zur Weitbearbeitung empfohlene Siegerprojekt «GUSTAV» des Projektwettbewerbs «Luzernerstrasse» gemäss Bericht des Preisgerichts vom 21. September 2020 und das daraus abgeleitete Richtprojekt der Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern und der freiraumarchitektur gmbh, Luzern.

### Art. 2

#### Perimeter

Der Bebauungsplan «Luzernerstrasse» gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Planinhalte ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

### Art. 3

#### Bestandteile

<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» sind:

- Situationsplan 1:500 vom 14. Februar 2023
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 14. Februar 2023

<sup>2</sup> Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» sind:

- Richtprojekt «Architektur» der Meyer Gadiant Architekten AG, Luzern vom 7. November 2022
- Richtprojekt «Umgebung» der freiraumarchitektur gmbh, Luzern vom 7. November 2022

<sup>3</sup> Orientierende Bestandteile des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 14. Februar 2023, Planteam S AG, Luzern
- Bericht des Preisgerichts vom 21. September 2020, Planteam S AG, Luzern
- Mobilitätskonzept vom 5. Mai 2022, AKP Verkehringenieur AG, Luzern
- Lärmgutachten vom 3. Mai 2022, Sinus AG, Sempach Station
- Gutachten Geologie vom 1. Mai 2018, Schenker Richter Graf AG, Luzern

### Art. 4

#### Bedeutung Richtprojekt

<sup>1</sup> Die Richtprojekte haben insbesondere bezüglich folgender Aspekte wegleitenden Charakter:

- genereller städtebaulicher Ansatz,
- Verteilung des Bauvolumens und die einfachen Grundformen innerhalb der einzelnen Baubereiche,

- Elemente und Ausprägung der Umgebungsgestaltung,
- generelle Art der einheimischen und standorttypischen Pflanzung,
- generelle Verteilung der befestigten und bepflanzten Flächen,
- Gestaltung des Übergangs zur angrenzenden Bebauung,
- generelles Erschliessungskonzept für den motorisierten Verkehr,
- generelles Erschliessungskonzept für den Fuss- und Radverkehr.

Die weiteren Elemente der Richtprojekte wie Grundrisse, Lage der Bepflanzung usw. werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Dazu sind sie in den Baugesuchen detailliert auszugestalten.

<sup>2</sup> Abweichungen gegenüber den Richtprojekten sind zulässig, wenn die Abweichungen die Qualitäten der Richtprojekte nicht mindern und die Abweichungen zu keiner Mehrnutzung führen.

## 2. Art und Mass der baulichen Nutzung

### Art. 5

#### Baubereiche

<sup>1</sup> Oberirdische Hauptbauten dürfen nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche gemäss Situationsplan 1:500 realisiert werden. Diese gehen im Sinne von § 30 Abs. 4 PBG allen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Ausserhalb der Baubereiche A bis F sind Hauptnutzflächen nicht zulässig.

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

<sup>3</sup> In Abweichung zu § 30 Abs. 5 PBG dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile über die definierten Baubereiche hinausragen; vorbehalten bleibt Abs. 4 SBV.

<sup>4</sup> In den Baubereichen «Dorfhaus B, C, E, F» dürfen strassenseitig für das Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse Vordächer max. 0.80 m über die Fassadenflucht hinausragen. Sie haben sich zwingend über die gesamte Fassadenlänge zu erstrecken. Dachvorsprünge und Fassadengestaltungselemente (z.B. Lisenen) sind im Baubereich «Turmhaus D» bis max. 0.80 m und in allen übrigen Baubereichen bis max. 0.20 m zulässig.

<sup>5</sup> Auf der westlichen Seite des Baubereichs «Turmhaus D» ist im Erdgeschoss auf der gesamten Fassadenlänge ein Rücksprung gemäss Richtprojekt «Architektur» zu realisieren. Dieser weist eine Breite von mind. 3.00 m und eine lichte Raumhöhe von mind. 2.40 m auf und dient als öffentlicher gedeckter Aussenraum der angrenzenden Nutzung.

## Art. 6

Baubereich Einstellhallen  
und Verbindungsbau

<sup>1</sup> In dem im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Baubereich «Einstellhallen und Verbindungsbau» dürfen für die Baubereiche Einstellhallen gemäss § 13a PBV mit Nebenräumen realisiert werden. Östlich des Baubereichs «Dorfhaus F» kann zusätzlich ein Verbindungsbau mit Hauptnutzflächen zum Gebäude auf Parzellen Nr. 463 realisiert werden.

<sup>2</sup> Der Verbindungsbau darf nordseitig max. 0.6 m über das Niveau des angrenzenden Trottoirs der Kantonsstrasse und max. 4.0 m (zuzüglich Absturzsicherung) über das nördlich tiefer gelegte Terrain hinausragen. Südseitig darf er zur Kantonsstrasse nicht in Erscheinung treten (fliessende Gestaltung des Terrains).

## Art. 7

Art und Mass der  
Nutzung

<sup>1</sup> Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Kultur und Freizeit sowie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

<sup>2</sup> In den Baubereichen «Dorfhaus A, B, C, E, F» müssen die strassenseitigen Fassaden funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein. Im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse sind in den Baubereichen «Dorfhaus A, B, C, E, F» und «Turmhaus D» keine Wohnungen gestattet. In den Baubereichen «Dorfhaus A» und «Turmhaus D» kann die Gemeinde publikumswirksame Nutzungen verlangen.

<sup>3</sup> Das zulässige Bauvolumen für Hauptbauten wird pro Baubereich durch die max. überbaubare Grundfläche pro Baubereich\* resp. deren anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)\*\* und die zulässigen Höhenkoten (Höchster Punkt des Gebäudes in m.ü.M.) definiert.

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

\* anzuwenden bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meggen (§ A1-18 PBV). Überbaubare Grundflächen inkl. der Flächen gemäss § A1-18 Abs. 2 und Abs. 3 PBV

\*\* anzuwenden ab Genehmigung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meggen (§ 12 PBV)

<sup>4</sup> Pro Wohnung muss mindestens eine Loggia von mind. 8.00 m<sup>2</sup> und max. 12.00 m<sup>2</sup> realisiert werden.

<sup>5</sup> Die im Situationsplan 1:500 dargestellten «Öffentlichen Hausdurchgänge» sind Bestandteil der öffentlichen Fusswegverbindung und weisen eine Breite von mind. 3.50 m und eine lichte Raumhöhe von mind. 2.40 m auf.

## Art. 8

Dachgestaltung (siehe  
Skizze im Anhang)

<sup>1</sup> In den Baubereichen «Dorfhaus A» und «Turmhaus D» sind nur Flachdächer zugelassen, wobei die vollflächigen Photovoltaik-Anlagen den höchsten zulässigen Punkt des Gebäudes nicht überragen dürfen.

<sup>2</sup> In den übrigen Baubereichen sind die Dächer wie folgt auszugestalten:

- Baubereiche «Dorfhaus B, C, E, F»: Es sind nur Grabendächer mit zwei symmetrisch angeordneten Gräben gestattet. Für den Höhenunterschied zwischen Graben und First gilt ein Richtwert von 0.40 m bis 0.60 m. Die Firstrichtung ist im Situationsplan 1:500 dargestellt und erfolgt von Nord nach Süd.
- Baubereich «Gartenhaus A, B, C, E, F»: Es sind nur Paralleldächer gestattet, welche symmetrisch angeordnet mit vier bis fünf Giebel in Erscheinung treten müssen. Für den Höhenunterschied zwischen Graben und First gilt ein Richtwert von 0.20 m bis 0.40 m. Die Firstrichtung ist im Situationsplan 1:500 dargestellt und erfolgt von Ost nach West.

<sup>3</sup> Technische bedingte Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhenkoten gemäss Art. 7 Abs. 3 SBV hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

<sup>4</sup> Zur Gewinnung von Sonnenenergie sind alle Dachflächen von Hauptbauten vollflächig mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten und in das Dach zu integrieren. Die Dachflächen werden nicht begrünt.

<sup>5</sup> Alternativ können die erforderlichen Dachformen gemäss Abs. 2 auch durch entsprechende Anordnung der Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern mit entsprechenden Seitenblenden realisiert werden, wenn damit ebenfalls der optische Eindruck flächiger Grabendächer und Paralleldächer erreicht werden kann.

## Art. 9

## Fassadengestaltung

<sup>1</sup> Entlang der Kantonsstrasse müssen die strassenseitigen Fassaden funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein.

<sup>2</sup> Die Fassadengestaltung wird wie folgt festgelegt:

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

Fenster

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

Loggien:

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

Fassade:

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

---

Art. 10Materialisierung  
Fassaden

<sup>1</sup> Die Materialisierung der Fassaden wird wie folgt festgelegt:

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

<sup>2</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist die detaillierte Material- und Farbwahl auszuweisen und der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen.

## 3. Umgebung und Freiraum

---

Art. 11

## Grundsätze

<sup>1</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist ein Plan der Umgebungsgestaltung, welcher auf den Grundzügen des Richtprojekts «Umgebung» basiert, einzureichen und durch die Gemeinde zu genehmigen. Auf diesem müssen mindestens ersichtlich sein:

- Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains mit den notwendigen Höhenangaben;
- Gestaltung und Ausstattung der Umgebungsbereiche sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten und Beleuchtung;
- Einpassung der Bauten und Anlagen in die Topografie;
- Lage und Art der konzeptrelevanten Bepflanzungen;
- Lage und Gestaltung der Parkanlage;
- Lage und Gestaltung der Spiel- und Freizeitflächen;
- Lage und Gestaltung von Versickerungs- und Retentionsflächen;
- Lage und Gestaltung von Ausstattungen (Kleinbauten und Anlagen gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG, Entsorgungseinrichtungen, Veloabstellplätze, Beleuchtung usw.).

<sup>2</sup> Die Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Nutzenden im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt sind. Dazu gehören:

- a) eine ausreichende Beschattung,
- b) die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen und Pflanzenbewuchs.

---

Art. 12

## Umgebungsbereiche

<sup>1</sup> Die Umgebungsbereiche umfassen die Bereiche ausserhalb der Baubereiche. Deren definitive Ausführung (genaue Lage) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Grenzen zwischen den Umgebungsbereichen dürfen verschoben werden, wenn der Charakter und die vorgegebenen Qualitäten des Richtprojekts «Umgebung» nicht geschmälert werden. Die Umgebungsbereiche «Garten 1, 2, 3, 4, 5» dürfen nicht vergrössert werden.

<sup>2</sup> Der Umgebungsbereich «Strassenraum» ist öffentlich zugänglich und dient der Gestaltung des Raumes zwischen Kantonsstrasse und Fassade der Hauptbauten. Zulässig sind

- a) die Erschliessungen für den motorisierten Verkehr und dem Langsamverkehr gemäss Situationsplan 1:500,
- b) Kunden-Parkierung sowie die Anlieferungen,
- c) Frei- und Aufenthaltsflächen mit der dazugehörigen Möblierung,
- d) Bepflanzungen.

<sup>3</sup> Der Umgebungsbereich «Öffentlicher Park» dient der Allgemeinheit als öffentlicher Spiel- und Freizeitbereich. Der Bereich ist grosszügig mit Hochstamm-bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und naturnah zu gestalten. Zweckdienliche

Kleinbauten, Anlagen und Möblierungen sind zulässig, wenn diese gut gestaltet sind und sich in die Umgebung eingliedern.

<sup>4</sup> Der Umgebungsbereich «Garten 1, 2, 3, 4, 5» dient als nicht öffentliche gemeinsame Aussenfläche für die Quartiergemeinschaft der angrenzenden Nutzungen. Sie sind als Grünräume auszugestalten und durch eine Sockelmauer von max. 0.60 m Höhe mit zusätzlichem Staketenzaun bis max. 1.50 m Höhe abzugrenzen. Durchgänge sind zulässig. Innerhalb des Bereichs sind private Aussenflächen (z.B. Gartensitzplätze) nicht zulässig. Kleinbauten sind mindestens dreiseitig offen, mit maximal 20 m<sup>2</sup> Fläche zu gestalten und im nördlichen Drittel anzuordnen. Anlagen und Möblierungen in Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung sind gestattet, wenn diese gut gestaltet sind und sich in die Umgebung eingliedern.

<sup>5</sup> Die Spiel- und Freizeitflächen gemäss § 158 PBG sind vollständig innerhalb des Bebauungsplanperimeters in den Umgebungsbereichen «Öffentlicher Park» und «Garten 1, 2, 3, 4, 5» gemäss Situationsplan 1:500 funktional und zweckmässig (zusammenhängende Flächen) zu erstellen. Eine Kompensationszahlung ist ausgeschlossen.

---

#### Art. 13 Bepflanzung

<sup>1</sup> Für die Bepflanzung ist das Richtprojekt «Umgebung» (siehe Art. 3, Abs. 2 SBV) begleitend.

<sup>2</sup> Die Umgebungsbereiche sind mit mindestens 60 % einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu gestalten. Invasive Neophyten sind nicht zulässig. Die Bepflanzung muss in ihrer Gesamtheit nachweislich zu einer ökologischen Aufwertung beitragen.

<sup>3</sup> Mindestens 90 % der gemäss Richtprojekt «Umgebung» dargestellten Bäume sind pro Umgebungsbereich zu realisieren.

<sup>4</sup> Die Bäume entlang der Kantonsstrasse sind unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit innerhalb des Abstandsbereichs von 1.00 m bis 1.50 m gemäss Richtprojekt «Umgebung» zu realisieren.

<sup>5</sup> Die Park- und Strassenbäume gemäss Richtprojekt «Umgebung» haben bei Pflanzung einen Stammumfang von mind. 25 cm in 1.00 m Stammhöhe aufzuweisen.

<sup>6</sup> Die Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach Bezug der jeweiligen Bauten raumwirksam realisiert sein.

<sup>7</sup> Für die Bepflanzung muss genügend Wurzelraum (mind. 3.00 m<sup>3</sup> Erde), auch für die Park- und Strassenbäume, zur Verfügung stehen.

## 4. Erschliessung und Parkierung

---

#### Art. 14 Hindernisfreies Bauen

Die Gebäude (Grundrisse), deren Erschliessung und die im Situationsplan 1:500 dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen sind hindernisfrei zu realisieren. Es gelten die Bestimmungen der Norm SIA 500 (SN 521 500) «Hindernisfreie Bauten».

---

#### Art. 15 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Hupterschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die im Situationsplan 1:500 dargestellten Zu- und Wegfahrten ab Luzernerstrasse und Rüeeggwilstrasse. Die definitive Ausführung (genaue Lage) wird jeweils im Baubewilligungsverfahren in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Kanton (Erschliessung ab Kantonsstrasse) festgelegt.

<sup>2</sup> Die Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle ist im Situationsplan 1:500 festgelegt. Die definitive Ausführung (genaue Lage) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>3</sup> Kann die Anlieferung des Baubereichs «Turmhaus D» nicht innerhalb des Bebauungsplanperimeters realisiert werden, ist sie spätestens mit Erteilung der Baubewilligung mittels Dienstbarkeit zu sichern.

---

#### Art. 16 Öffentliche Rad- und Fusswegverbindungen

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 dargestellten öffentlichen Rad- und Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten. Das Befahren mit motorisierten Verkehrsmitteln ist soweit zulässig, wie es für die Notzufahrt (Feuerwehr, Krankenwagen) und die Anlieferung (inkl. Umzugswagen) erforderlich ist. Die definitive Ausführung (genaue Lage und Dimension) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Die Anbindung an bestehende Rad- und Fusswege über den Bebauungsplanperimeter hinaus und an die Bushaltestelle «Balm» sind sicherzustellen.

---

#### Art. 17 Hauszugänge

<sup>1</sup> Die Erschliessung der Hauptbauten (Hauszugänge) erfolgt für die Baubereiche «Gartenhaus» und «Dorfhaus» (A, B, C, E und F) über die im Situationsplan 1:500 dargestellten öffentlichen Hausdurchgänge. Der Hauszugang für den Baubereich «Turmhaus D» erfolgt von Westen.

<sup>2</sup> Zusätzlich können im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse für Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie für öffentliche Nutzungen direkte Zugänge ab Umgebungsbereich «Strassenraum» realisiert werden. Für die Baubereiche «Gartenhaus F» und «Dorfhaus F» dürfen im Geschoss auf Niveau der Schulanlage «Hofmatt» für öffentliche Nutzungen direkte Zugänge ab Umgebungsbereich «Garten» realisiert werden.

---

Art. 18  
Autoabstellplätze,  
Veloabstellplätze

<sup>1</sup> Die Autoabstellplätze sind, mit Ausnahme von Kunden- und Kurzzeitparkplätzen, in einer unterirdischen Einstellhalle innerhalb des Baubereichs «Einstellhallen und Verbindungsbau» zu erstellen. Oberirdische Abstellparkplätze können an den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Standorten erstellt werden.

<sup>2</sup> Pro Wohnung darf max. 1 Autoabstellplatz realisiert werden. Für die übrigen Nutzungen legt die Gemeinde die Anzahl Autoabstellplätze im Baubewilligungsverfahren fest. Zusätzlich sind mind. 2 Autoabstellplätze für Carsharing zur Verfügung zu stellen.

<sup>3</sup> Der Anteil der zu erstellenden Abstellplätze für Motorräder beträgt max. 15 % der bewilligten Anzahl Autoabstellplätze. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

<sup>4</sup> Alle öffentlich zugänglichen Parklätze sind lenkungswirksam zu bewirtschaften. Die Gemeinde legt die genaue zeitliche und finanzielle Ausgestaltung im ersten Baugesuchsverfahren fest.

<sup>5</sup> Für die Besucherparkplätze für Behinderte gelten die Bestimmungen der Norm SIA 500 (SN 521 500) «Hindernisfreie Bauten». Von den oberirdisch angebotenen Autoabstellplätzen in der Vorzone bei den Baubereichen «Dorfhaus A» und «Dorfhaus F» ist mind. je 1 als Besucherparkplatz für Behinderte anzubieten.

<sup>6</sup> Für Elektrofahrzeuge ist die Grundinfrastruktur für die Aufladung gemäss den Planungsgrundsätzen SIA 2060-Merkblatt «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» zu realisieren.

<sup>7</sup> Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 40 065. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Für die Projektierung der Veloparkieranlagen gilt die VSS-Norm 40 066. Für E-Bikes sind ausreichend Stromanschlüsse bereitzustellen. Im Eingangsbereich der Hauptbauten sind in ausreichender Anzahl offene Veloabstellplätze zu realisieren. Gemeinschaftliche und zentral gelegene, offene Veloabstellplätze sind zulässig, wenn diese gut gestaltet und Teil der Umgebungskonzeption sind.

---

Art. 19  
Mobilitätsmanagement

<sup>1</sup> Mit jedem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches auf den Grundzügen des Mobilitätskonzept der AKP Verkehrsingenieur AG, Luzern vom 5. Mai 2022 basiert (siehe Art. 3, Abs. 3 SBV). Im Mobilitätskonzept zeigt die Bauherrschaft auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) zu ihrem räumlichen Umfeld zu organisieren und zu bewältigen sind. Die Grundeigentümerschaften stellen dauerhaft die Umsetzung und den Betrieb der Mobilitätskonzepte sicher.

<sup>2</sup> Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

- Umgebungsanalyse;
- Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Anzahl Autoabstellplätze und Veloabstellplätze und

- Gegenüberstellung mit Anzahl gemäss VSS-Norm, Anbindung Fuss-/ Veloverkehr und öffentlicher Verkehr);
- Zielsetzung Mobilitätskonzept;
- Information und Anreize sowie betriebliche und infrastrukturelle Massnahmen zur Förderung des Benützens des öffentlichen Verkehrs, des Fuss- und Veloverkehrs, des Carsharing-Angebots oder der Bildung von Fahrgemeinschaften;
- Massnahmen und Art der Parkplatzbewirtschaftung;
- Monitoring und Controlling.

<sup>3</sup> Das Mobilitätskonzept ist im Baubewilligungsverfahren einzureichen.

<sup>4</sup> Die Gemeinde kann bei Bedarf ein periodisches Monitoring verlangen und allenfalls in Absprache mit den zuständigen kantonalen Dienststellen und den Mobilitätsanbietenden verschärfte verkehrslenkende Massnahmen verfügen.

## 5. Umwelt und Energie

---

Art. 20  
Lärmschutz

<sup>1</sup> Die Lärmschutzanforderungen für den Bebauungsplan «Luzernerstrasse» richten sich nach den Bestimmungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es kommen die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zur Anwendung.

<sup>2</sup> Das Lärmgutachten der SINUS AG, Sempach Station vom 3. Mai 2022 ist integrierender Bestandteil des Bebauungsplans (siehe Art. 3, Abs. 3 SBV).

<sup>3</sup> Jeder lärmempfindlich genutzte Raum an einer Fassade mit Immissionsgrenzwert-Überschreitung muss zwingend über ein Lüftungsfenster verfügen, bei dem die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind. In der Regel sind das Fenstertüren auf eine Loggia. Lüftungsfenster können auch an der ruhigen Seiten- oder an der Rückfassade liegen.

<sup>4</sup> Loggien die als Lärmschutz-Massnahme eingesetzt werden, müssen für die Bewohnenden (neben dem Schutz) einen Zusatznutzen generieren. Deshalb müssen diese über eine Mindestgrösse von 8.0 m<sup>2</sup> und eine Mindestdiefe von 1.5 m verfügen. Bei Loggien sind schalldichte Brüstungen mit einer Höhe von mind. 1.0 m auszuführen. Die Decke der Loggia ist schallabsorbierend zu verkleiden.

<sup>5</sup> Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren Abweichungen von den vorstehend aufgeführten Bedingungen, so ist wiederum mit einem Lärmgutachten / Lärmschutznachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen gemäss LSV und USG eingehalten sind.

---

Art. 21  
Energie

<sup>1</sup> Alle Bauten innerhalb des Bebauungsplangebietes erreichen den MINERGIE®-A- oder -P-Standard mit ordentlicher Zertifizierung sowie die ECO-Anforderung.

<sup>2</sup> Als Alternative zu MINERGIE®-A- oder -P ist folgender Standard möglich: Neubauten sind kompatibel mit dem SIA-Effizienzpfad Energie (SIA Merkblatt 2040), mit Bestätigung von einer unabhängigen Stelle (QS).

<sup>3</sup> Wo ein thermisches Netz vorhanden ist, gilt es die Anschlusspflicht gemäss § 6 Energiegesetz (KEng) zu prüfen.

---

Art. 22  
Beleuchtung

Bei Aussenbeleuchtungsanlagen müssen unerwünschte Emissionen durch die Wahl geeigneter Leuchten mit bedarfsgerechter Steuerung, naturverträglichem Spektrum und nutzungsgesteuerter Betriebszeit so weit wie möglich reduziert werden.

---

Art. 23  
Entsorgung

Mit Ausnahme für Grünabfälle sind Unterflurcontainer zu erstellen. Diese sind an einem der schematisch dargestellten Standorte, resp. an einem gleichwertigen Standort zu realisieren. Die genaue Anordnung ist in der Baubewilligung aufzuzeigen und durch Recycling Entsorgung Abwasser Luzern (REAL) genehmigen zu lassen.

---

Art. 24  
Retention

Es sind ausreichend Retentionsvolumina zu erstellen. Die detaillierte Lage und die Volumina sind im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen.

## 6. Qualitätssicherung

---

Art. 25  
Gestaltungsgrundsatz

An die Gestaltung des Areals werden besonders hohe Ansprüche gestellt. Alle Bauten und Anlagen sowie Frei- und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

---

Art. 26  
Beratung  
Baukommission

Die Ausführungsprojekte (Hochbauten, Frei- und Aussenraumgestaltung inkl. Erschliessung) sind hinsichtlich der Erfüllung der Qualitätsansprüche nach PBG, BZR und Bebauungsplan durch die Baukommission zu beurteilen. Die begründete Beurteilung der Baukommission hat für den Gemeinderat empfehlenden Charakter.

---

Art. 27  
Konzeptänderung

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

## 7. Schlussbestimmungen

---

Art. 28  
Etappierung

<sup>1</sup> Eine etappierte Realisierung der einzelnen Gebäude ist zulässig, sofern sichergestellt ist, dass jede Etappe in sich eine städtebaulich, verkehrstechnisch und freiraumplanerisch gute Lösung ergibt. Insbesondere sind die Aufenthalts- und Spielflächen anteilmässig bereits für jede Etappe zu realisieren und die jeweils angepassten Massnahmen des Mobilitätskonzepts umzusetzen.

<sup>2</sup> Zur Realisierung einer allfälligen Etappierung ist eine provisorische Ein- und Ausfahrt (inkl. Erschliessungsstrasse) zur Einstellhalle zulässig.

<sup>3</sup> Die Endrealisierung soll einen nahtlosen Übergang zwischen den Etappen aufweisen (z.B. Terraingestaltung, Aussenraumelemente).

---

Art. 29  
Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Sinne von § 37 PBG Ausnahmen von den vorliegenden Bestimmungen bewilligen, wenn keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, die Abweichungen gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist.

---

Art. 30  
Infrastrukturvertrag und  
Dienstbarkeiten

<sup>1</sup> Der Gemeinderat schliesst gemäss § 38a PBG Verträge mit der Grundeigentümerschaft ab.

<sup>2</sup> Die zur Umsetzung des Bebauungsplans «Luzernerstrasse» notwendigen Nutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflichten, Durchleitungs- und Durchfahrtsrechte usw. sind mittels Dienstbarkeiten grundbuchlich sicherzustellen.

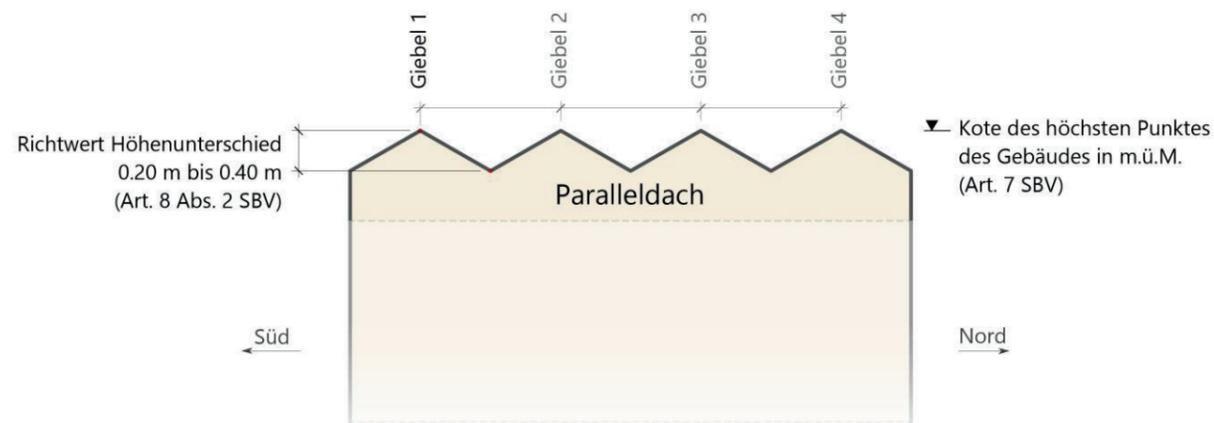
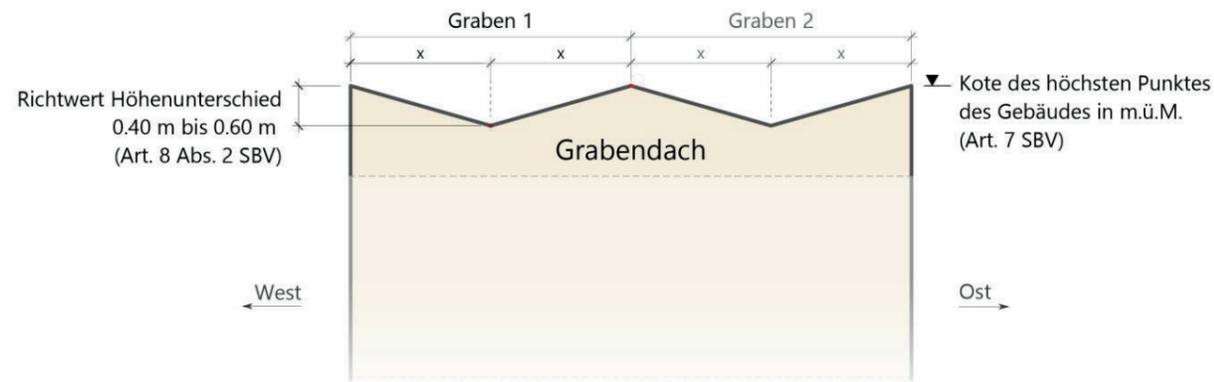
---

Art. 31  
Inkrafttreten

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

8. Anhang

Schemaschnitt: Grabendach und Paralleldach (Art. 8 SBV)



# Antrag des Gemeinderates zur Urnenabstimmung vom 26. November 2023

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten die Annahme des Bebauungsplans Luzernerstrasse und der Teilrevision Ortsplanung Meggen mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements.

Meggen, 27. September 2023

Gemeinderat Meggen

## Stimmzettel



Gemeinde Meggen Gemeinderat

# Stimmzettel

**für die Urnenabstimmung vom 26. November 2023**

Antwort

Stimmen Sie dem

**Bebauungsplan Luzernerstrasse**

und der Teilrevision Ortsplanung Meggen mit

Anpassung des Bau- und Zonenreglements zu? \_\_\_\_\_

Dieses Schema darf nicht als Stimmzettel verwendet werden.

## Wir beantworten gerne Ihre Fragen

**HansPeter Hürlimann**    Tel. 041 379 82 12  
Gemeindeammann        hanspeter.huerlimann@meggen.ch



**Ruedi Imgrüth**        Tel. 041 379 82 47  
Leiter Planung/Bau      ruedi.imgrueth@meggen.ch



QR-Code:  
Direktlink zur Website  
[www.meggen.ch](http://www.meggen.ch)

### Informationen

Weitere Exemplare dieser Botschaft können am Schalter der Gemeindekanzlei im Gemeindehaus bezogen und auf der Website [www.meggen.ch](http://www.meggen.ch) heruntergeladen werden.

Die Akten zur Urnenabstimmung liegen im Sinne von § 22 Abs. 1 des Stimmrechtsgesetzes des Kantons Luzern während zweier Wochen vor der Urnenabstimmung bei der Gemeindeverwaltung Meggen,

Bauamt, zur Einsichtnahme während der ordentlichen Öffnungszeiten auf.

Die Unterlagen sind zudem online unter [www.meggen.ch](http://www.meggen.ch) aufgeschaltet.



### Impressum

Herausgeberin: Gemeinde Meggen  
Ausgabe: November 2023  
Auflage: 5600 Exemplare  
Projektleitung: Ruedi Imgrüth, Leiter Planung/Bau  
Gestaltung: Kurt Rühle, Kommunikationsbeauftragter  
Papier: 100% Recyclingpapier, Label «Blauer Engel»