



# Botschaft

Urnenabstimmung vom 26. November 2023

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



Der Bebauungsplan Mühleweiher bietet die Chance, ein neues, attraktives, belebtes und zentrumsnahes Wohn- und Arbeitsquartier zu schaffen, welches Raum zur Erholung, zum Wohnen, für Gewerbe- und Arbeitsräume, für Dienstleistungsflächen und öffentliche Nutzungen bietet. Gesamthaft können rund 70 Wohnungen unterschiedlicher Grösse realisiert werden.

Die Gemeinde ist im Perimeter Mühleweiher Eigentümerin von mehreren Grundstücken. Für diese bestehen zurzeit aber keine baulichen Absichten.

Jedoch ist die Sanierung, Renaturierung und Aufwertung des Mühleweiher geplant.

Er soll auch künftig der Öffentlichkeit zugänglich sein und dem Areal als hochwertiger Aussenraum dienen.

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

# 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 Mühleweiher, 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 Dorfzentrum, 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 des Briefkasten Gemeindehaus

Sonntag, 26. November 2023, 11.00 Uhr

### Inhalt Botschaft Bebauungsplan Mühleweiher, Teilrevision Ortsplanung

Bebauungsplan Mühleweiher, Teilrevision Ortsplanung	3
Ausgangslage	4
Rahmenbedingungen	5
Inhalte der Teilzonenplanänderung mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements	8
Zonenplan Teiländerung Mühleweiher	10
Inhalte des Bebauungsplans Mühleweiher	12
Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung	15
Öffentliche Auflage Bebauungsplan Mühleweiher	16
Einsprache	16
Mehrwertabgabe	19
Bericht der Controlling-Kommission	20
Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates	21
Antrag des Gemeinderates an die Stimmberechtigten	21
Wie geht es weiter?	21
Planausschnitt Bebauungsplan Mühleweiher	22
Sonderbauvorschriften Bebauungsplan Mühleweiher	25
Wir beantworten gerne Ihre Fragen	36

# Bebauungsplan Mühleweiher, 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.

### Areal Mühleweiher: Testplanung durchgeführt

Das zentrumsnahe Areal Mühleweiher ist eines dieser Handlungsfelder. Es beinhaltet das Potenzial und die Chance, zu einem für die Gemeinde Meggen identitätsstiftenden Ort und zu einer gelungenen Ergänzung des benachbarten Gemeindezentrums zu werden. Zusammen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern hat der Gemeinderat eine Testplanung durchgeführt. Das ausgewählte Projekt wurde mittels eines Richtkonzeptes, welches wegleitenden Charakter hat, konkretisiert und in einen Bebauungsplan überführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die Baufelder, die Dichte, die Nutzungen sowie weitere Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude und der Umgebung festgelegt.

### Ein neues, belebtes und zentrumsnahes Wohn- und Arbeitsquartier

Mit dem Areal Mühleweiher möchte die Gemeinde Meggen ein neues, belebtes und zentrumsnahes Wohn- und Arbeitsquartier schaffen. Dieses schafft Raum zur Erholung, zum Wohnen, für Gewerbe- und Arbeitsräume, für Dienstleistungsflächen und öffentliche Nutzungen. Gesamthaft können rund 70 Wohnungen unterschiedlicher Grösse realisiert werden.

Der Mühleweiher soll attraktiv gestaltet werden und zusammen mit dem geplanten Mix eine Aufwertung gegenüber der heutigen Nutzung ermöglichen.

Mit der geplanten Werkgasse soll ein öffentlicher Raum entstehen, welcher vorwiegend dem Gewerbe und Ateliernutzungen dienen soll. Die Gemeinde ist im Perimeter Mühleweiher Eigentümerin von mehreren Grundstücken. Für diese bestehen zurzeit aber keine baulichen Absichten. Jedoch ist die Sanierung, Renaturierung und Aufwertung des Mühleweihers geplant.

Der erarbeitete Bebauungsplan 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 sowohl für die Überbauung, wie auch für die Gesamterscheinung des Quartiers sichergestellt. Der Bebauungsplan orientiert sich an den

Zielvorgaben aus dem Masterplan, welche ein Wachstum an verkehrstechnisch geeigneten Quartieren sowie hohe raumplanerische Ansprüche beinhalten.

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

Damit die Überbauung gemäss Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften realisiert werden kann, muss gleichzeitig eine Teilzonenplanänderung mit einer Änderung des Bau- und Zonenreglements erfolgen. Mit diesen Änderungen und dem Bebauungsplan Mühleweiher werden die planungs- und baurechtlichen Grundlagen geschaffen, welche eine Zentrumserweiterung und -aufwertung gemäss den Entwicklungszielen der Gemeinde ermöglichen.

Während der öffentlichen Auflage ist eine Einsprache gegen die Teilzonenplanänderung mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und den Erlass des Bebauungsplans eingegangen. Die Einsprecherin hält an ihrer Einsprache fest.

### Zentrumszone – Mehrwertabgabe fällig

Die im Perimeter des Bebauungsplans Mühleweiher 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.

### Kein Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Ortsplanung Meggen

Zwischen dem Bebauungsplan Mühleweiher 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 Bebauungsplan Mühleweiher und der Teilzonenplanänderung mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements zuzustimmen und die dazu eingereichte Einsprache abzuweisen.

## Ausgangslage

Das Gebiet Mühleweiher befindet sich in unmittelbarer Nähe des eigentlichen Zentrums mit der Gemeindeverwaltung, den Einkaufsmöglichkeiten, der Post und weiteren Dienstleistungen sowie der gleichnamigen S-Bahn-Station Meggen Zentrum. Es liegt zwischen der Kantonsstrasse und der SBB-Bahnlinie. Das Ortszentrum mit seinen Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten ist schnell zu erreichen. Das Schulzentrum Zentral liegt in unmittelbarer Nähe. Das Schulzentrum und die Sportanlagen Hofmatt befinden sich in einer Gehdistanz von rund 600 m.

### Vielfältige Nutzungen

Das Areal dient heute unterschiedlichsten Nutzungen. Es wird als Gewerbe- und Schulstandort genutzt und ist historisch geprägt von gewerblichen und handwerklichen sowie pädagogischen Nutzungen. Neben dem Kindergarten im Altschulhaus, dem Laden der Volg AG, dem Restaurant Sonnegg und der Holz Manufaktur Meggen dient das Areal kleinhandwerklichen Nutzungen sowie dem Wohnen.

### Attraktiver Grünraum

Trotz der zentralen und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lage grenzt das Areal an eine von mehreren grosszügigen Freiraumzäsuren, welche das Siedlungsgebiet von Meggen strukturieren und gliedern. Zusätzlich wird das Areal vom Weiher in südwestlicher Richtung begrenzt, welcher einen attraktiven Grünraum innerhalb des Siedlungsgebietes darstellt.

### Gewerbe und Handwerk im Fokus

Wie es der Name des Areals bereits erwähnt, wurde der vom Meggerwald herkommende Bach schon früh zu einem Weiher aufgestaut. Dadurch konnte die Wasserkraft des Mühlebaches für die unterhalb des Areals liegende Mühle genutzt werden.

Anders als andere Gemeinden in der Region besitzt die Gemeinde Meggen kaum noch Reserveflächen für die gewerbliche und handwerkliche Nutzung. Mit der möglichen Entwicklung des Areals Mühleweiher soll die gewerbliche

und handwerkliche Nutzung im Fokus bleiben. Eine Umnutzung des Areals als reines Wohnquartier ist nicht erwünscht. Vielmehr sollen attraktive und preisgünstige Räume und Ateliers für Handwerksbetriebe und Kulturschaffende erstellt werden.

### Zonenplan

Gemäss aktuellem Zonenplan befinden sich die Parzellen Nrn. 319, 320, 440, und 685 in der dreigeschossigen Wohn- und Geschäftszone mit einer Ausnützungsziffer von 0.60 und einer maximalen Gebäudelänge von 35 m. Die Parzelle Nr. 321 befindet sich in der Arbeitszone mit

einer Überbauungsziffer von 0.40, einer Fassadenhöhe von 11.50 m und einer Firsthöhe von 13.50 m. Die Parzelle Nr. 1238 befindet sich in der zweigeschossigen Wohnzone c mit einer Ausnützungsziffer von 0.35 und einer maximalen Gebäudelänge von 28 m.

Die Parzellen Nr. 317 und 323 liegen in der Zone für öffentliche Zwecke. Die Parzellen des Mühleweiher liegen im übrigen Gebiet (Nr. 314) und in der Grünzone (Nrn. 315 und 898).

Die Strassenparzellen Nr. 316 und 1704 befinden sich ebenfalls im übrigen Gebiet, die Strassenparzelle Nr. 1704 mit einem kleinen Anteil auch noch in der Arbeitszone.

## Rahmenbedingungen

### National

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (Art. 1 Abs. 2a bis RPG) 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) haben Sondernutzungsplanungen eine häusliche Nutzung des Bodens zum Ziel. Dies

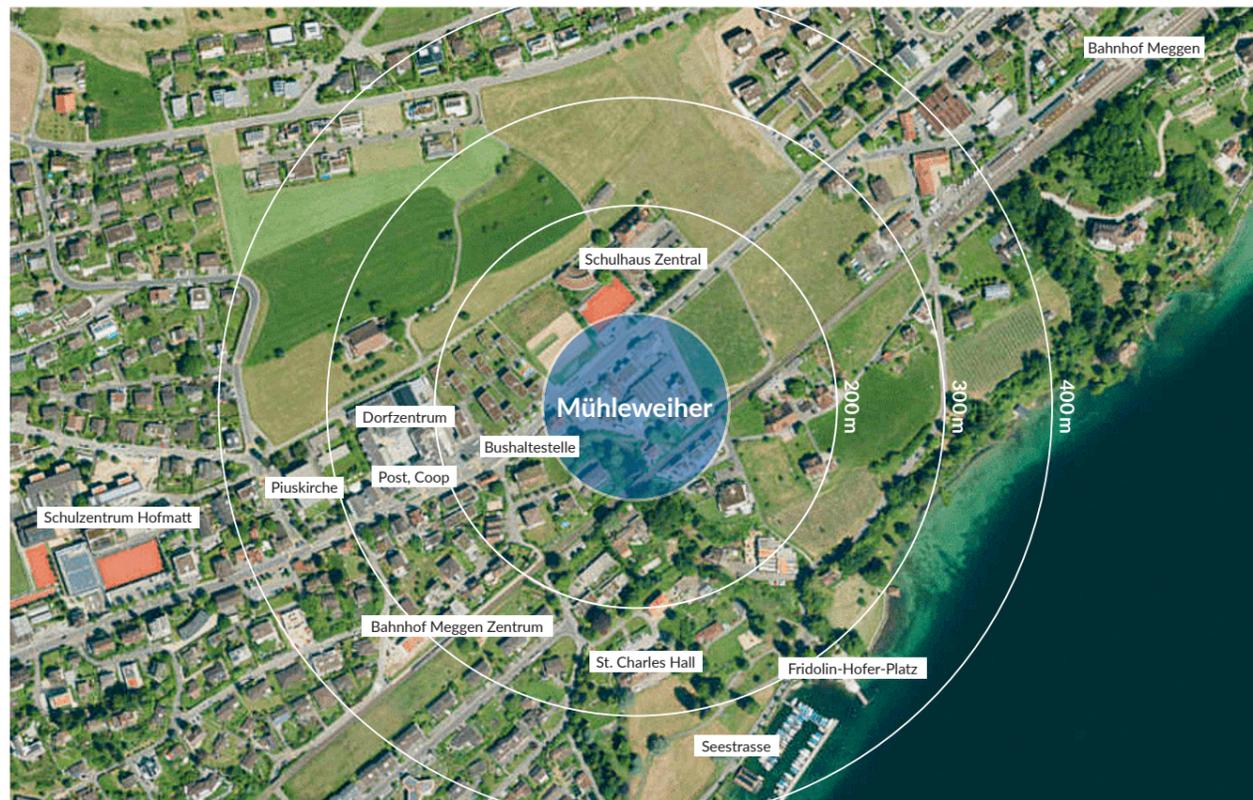
wird mit einer Steuerung der Siedlungsentwicklung, mit Quartiergestaltungen inklusive Frei- und Grünräumen, einer zweckmässigen Anordnung der Erschliessung und einer Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur angestrebt.

### Lärm

Die massgebenden Grenzwerte entlang der Kantonsstrasse sind gemäss Lärmschutznachweis vom 4. Mai 2022 eingehalten. Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung sind erfüllt. Planerische und bauliche Vorgaben sind unter Art. 24 in den Sonderbauvorschriften (SBV, vgl. Anhang B) formuliert.

### Kantonsstrasse

Mit dem vorliegenden Projekt sind an der Kantonsstrasse keine Eingriffe geplant. Der Perimeter des Bebauungsplans verläuft entlang der Parzellengrenzen. Das Bebauungsplangebiet soll jedoch weiterhin durch zwei bestehende Erschliessungsstrassen ab der Kantonsstrasse zugänglich gemacht werden. Um die Verkehrssicherheit nachzuweisen, sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren die erforderlichen Sichtnachweise zu erbringen.



Lage des Areals Mühleweiher in der Gemeinde Meggen.

Luftaufnahme: Geoportal rawi Kanton Luzern

**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. 25 der Sonderbauvorschriften (SBV, vgl. Anhang B) die Anschlusspflicht gestützt auf § 6 des kantonalen Energiegesetzes (KEng) geprüft.

**Gewässerraum**

Durch den Mühleweiher verläuft der Mühlebach. Im Rahmen der Teilrevision Ortsplanung Festlegung Gewässerraum vom Juni 2021 wurde für diesen Abschnitt ein Gewässerraum von 11 m verbindlich festgelegt.

**Kantonales Bauinventar**

Das Altschulhaus, Geb. Nr. 520, wurde im kantonalen Bauinventar der Gemeinde Meggen als erhaltenswertes Kulturobjekt aufgenommen. Für die Gemeinde Meggen ist das Altschulhaus ein wichtiger lokalgeschichtlicher Zeuge. Für die erhaltenswerten Kulturobjekte liegt die Zuständigkeit abschliessend bei der Gemeinde. Diese Objekte dürfen nach den Bedürfnissen des heutigen Lebens genutzt und qualitativ verändert werden. Vorgaben bezüglich eines allfälligen Abbruchs werden in Art. 9 der Sonderbauvorschriften festgehalten.

**Zentrumszone – Mehrwertabgabe fällig**

Die im Perimeter des Bebauungsplans Mühleweiher 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.

**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 Siedlungsgebiets eine qualitätsvolle Innenentwicklung erzielt werden. Dies mit dem Ziel, die einzigartigen Landschaften und das wertvolle Kulturland zu erhalten und die Gemeinde vor einer weiteren Zersiedelung zu schützen. Bedingt durch die sehr gute Anbindung an den öffentlichen



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

Verkehr sowie die Versorgung mit Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten strebt die Gemeinde für die Gebiete entlang der Kantonsstrasse eine Verdichtung.

**Masterplan Meggen Zentrum**

Da der Gemeinderat eine massvolle Bevölkerungsentwicklung in den bestehenden Bauzonen ermöglichen möchte, hat er 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 Dorfkerns führen.

Der Masterplan Meggen Zentrum formuliert wichtige Rahmenbedingungen für diese innere Entwicklung im Dorfkern. Die Umsetzung des Masterplans ist eine langfristige Planung und läuft über mehrere Jahre. Die Entwicklungsgebiete wurden im Siedlungsleitbild aufgenommen und räumlich aufgezeigt.

Neben der moderaten Verdichtung verfolgt der Gemeinderat das Ziel, die Planung im erweiterten Zentrum der Gemeinde aktiv zu lenken. Dabei wurden sieben Gebiete als Handlungsfelder ausgeschieden, so auch das Areal Mühleweiher. Betroffen sind jeweils verschiedene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit teilweise bereits bebauten Grundstücken. Dazu gehört 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**

Damit die Überbauung gemäss Bebauungsplan und Sonderbauvorschriften realisiert werden kann, muss gleichzeitig eine Teilzonenplanänderung mit einer Änderung des Bau- und Zonenreglements erfolgen.

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 Bau-

ten, 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 14.50m.

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 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 einer Testplanung wurde dieser Vorgabe nachgekommen. Das Ergebnis der Testplanung wurde mittels eines Richtkonzeptes überprüft. Darauf aufbauend wurden die zulässigen Baubereiche mit den entsprechenden Höhenkoten festgelegt. Einzelne Baubereiche weisen eine Höhe von 20m auf.

Mit der vorgesehenen Umzonung der Grundstücke Nrn. 314, 315, 316, 317, 319, 320, 321, 323, 440, 685, 898, 1238 und 1704 in die Zentrumszone (ES III) und dem Bebauungsplan Mühleweiher soll die planerische Voraussetzung für die Erstellung der im Bebauungsplan ausformulierten Gebäudevolumen geschaffen werden.

**Kein Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Ortsplanung**

Zwischen dem Bebauungsplan Mühleweiher 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 die Teilzonenplanänderung mit Anpassung des Bau- und Zonenreglements und den Bebauungsplan Mühleweiher 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, die Arbeitszone, die zweigeschossige Wohnzone c und die Zone für öffentliche Zwecke durch die Zentrumszone (Ze) ersetzt. Die neue Zen-

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

<b>§ 2 Zoneneinteilung</b>	Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutz-Verordnung eingeteilt:															
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Bauzonen</th> <th style="text-align: left;">ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>[...] [...]</td> <td>[...]</td> </tr> <tr> <td>b) Gemischte Zonen</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">3-geschossige Wohn-/Geschäftszone</td> <td>WG-3 III</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Kernzone</td> <td>Ke III</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">Zentrumszone</td> <td>Ze III</td> </tr> <tr> <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															
[...] [...]	[...]															
<b>§ 7a Zentrumszone Ze</b>	<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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 5%;">a)</td> <td style="width: 25%;">Firsthöhe</td> <td style="width: 70%;">14.50 m</td> </tr> <tr> <td>b)</td> <td>Grenzabstand</td> <td>4.00 m* / 5.00 m</td> </tr> <tr> <td></td> <td colspan="2">* Grenzabstand in erster Bautiefe bis max. 30.00 m im Bereich Kantonsstrasse.</td> </tr> <tr> <td>c)</td> <td>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)</td> <td>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														

<b>§ 11 Zone für öffentliche Zwecke öZ</b>	<p><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.</p> <p><sup>1</sup> Die Zone für öffentliche Zwecke ist für vorhandene und künftige öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht.</p> <p><sup>2</sup> Diese Zone umfasst auch allgemeine Nutzungen, wie z.B. Toilettenanlagen, Entsorgungsstationen, Bushaltekabinen, Parkplätze usw., die nachfolgend nicht einzeln aufgeführt sind.</p> <p><sup>3</sup> Die Zone für öffentliche Zwecke wird folgenden Nutzungen zugeführt und ist im Zonenplan gebietsweise wie nachstehend nummeriert:</p> <p>[...] [...]</p> <p><b>Zone 8</b> <u>Altschulhaus:</u> <u>Schul-, Spiel- und Freizeitanlagen, Entsorgungsanlagen</u></p> <p>[...] [...]</p>
--	---



# Zonenplan Teiländerung Mühleweiher



**Genehmigungsinhalt**

- Zentrumszone (Ze) - ES III
- Einzelbaum

**Orientierender Planinhalt**

- Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen
- Wald (amtliche Vermessung)
- Grünzone Gewässerraum, Gr-G (gemäss Teilzonenplan, RRE Nr. 1106 vom 21.09.21)
- Freihaltezone Gewässerraum, Fr-G (gemäss Teilzonenplan, RRE Nr. 1106 vom 21.09.21)
- Gewässer (amtliche Vermessung)
- /  Gewässerachse Fließgewässer offen / eingedolt



Das Areal Mühleweiher ist ein Zeitzeuge der früh-industriellen Entwicklung von Meggen. Es schlummert heute abseits des Dorflebens. Die gemeinsame Weiterentwicklung des Areals mit allen Eigentümerinnen und Eigentümern ist eine grosse Chance sowohl für die einzelnen Liegenschaften als auch für das öffentliche und gesellschaftliche Leben von Meggen.

Bilder: Gemeinde Meggen

# Inhalte des Bauungsplans Mühleweiher

## Allgemeines

Ein Bauungsplan 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.

Der Bauungsplan Mühleweiher bildet die rechtliche Grundlage für die Entwicklung des Areals.

Basierend auf dem Masterplan wurde im Jahr 2018 der Kontakt mit den Grundeigentümerschaften des Areals Mühleweiher hergestellt, um eine gemeinsame Planung des Areals zu ermöglichen.

Trotz unterschiedlicher Absichten bezüglich der eigenen Liegenschaften erachtete der Gemeinderat als zentral, für das Areal Mühleweiher eine gemeinsame Entwicklung zu ermöglichen.

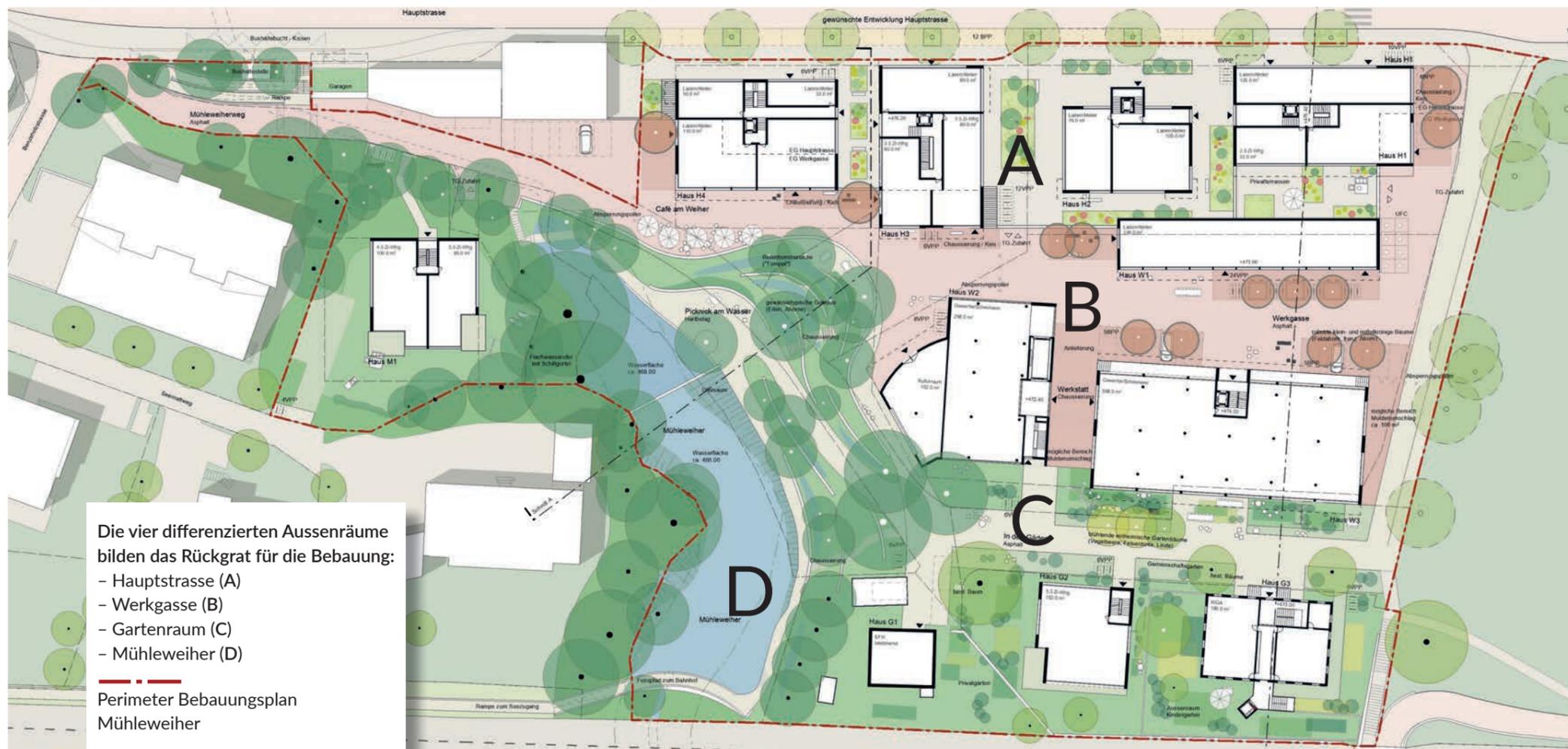
Aufgrund der unterschiedlichen baulichen Absichten der Grundeigentümerschaften galt es ein Konzept zu entwickeln, welches eine künftige Bebauung aufzeigt und in unterschiedlichen Etappen realisiert werden kann. Innerhalb des Projektperimeters befindet sich auch die Parzelle Nr. 323 der Gemeinde mit dem Altschulhaus und dem angrenzenden Spielplatz.

Auch wenn die Gemeinde in absehbarer Zeit weder einen Ersatz dieses Gebäudes noch eine andere Bebauung des Grundstückes plant, soll im Rahmen des Gesamtprojektes eine künftige Bebauung dieser Parzelle aufgezeigt und rechtlich gesichert werden.

Im Rahmen der Besichtigung eines vergleichbaren Areals wurden Konzeptideen für das Areal Mühleweiher besprochen und Absichten definiert. Gemeinsam mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wurde der Projektperimeter definiert und daraufhin beschlossen, ein qualitätssicherndes Verfahren im Auftrag der Gemeinde durchzuführen.

Im Juli 2020 erfolgte im Rahmen einer Präqualifikation die Auswahl von drei Teams für die Durchführung einer Testplanung.

Im Dezember 2021 entschied das Beurteilungsgremium über die eingereichten Projektvorschläge und kam zum Schluss, dass die Projektstudie der Toblergmür Architekten GmbH, Luzern Zürich und ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich für die Entwicklung des Areals Mühleweiher richtungsweisend sei und daher für die planerische Umsetzung weiterverfolgt werden soll.



Der Perimeter des Bauungsplans Mühleweiher umfasst die Parzellennummern 314, 315, 316, 317, 319, 320, 321, 323, 440, 685, 898, 1238 und 1704. Die Gesamtfläche beträgt insgesamt 13'444 m<sup>2</sup> (1.34 ha). Plan: toblergmür Architekten

In der Folge wurde das Siegerprojekt gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zusammen mit den Grundeigentümerschaften weiterentwickelt und in ein Richtkonzept überführt. Darauf aufbauend wurde der Bauungsplan Mühleweiher mit den Sonderbauvorschriften ausgearbeitet. Dieser liegt nun der Stimmbevölkerung vor. Der Bauungsplan Mühleweiher stellt eine Bebauung gemäss der städtebaulichen Idee des Richtkonzeptes sicher. Mit diesem sollen insbesondere die formulierten Ziele betreffend Identität, Durchwegung, Umgang mit der Topografie, Nutzungsverteilung, Etappierungsmöglichkeiten und Umgebungsgestaltung umgesetzt werden. Der Bauungsplan Mühleweiher 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 Bauungsplan und den Sonderbauvorschriften (vgl. Anhang B) handelt es sich um rechtsverbindliche Bauvorschriften für das Areal Mühleweiher. Allfällige Änderungen des Bauungsplans oder der Sonderbauvorschriften müssen erneut den Stimmberechtigten zum Beschluss vorgelegt werden.

**Projektidee**  
Mit dem vorliegenden Projekt wird eine Entwicklung des Areals Mühleweiher angestrebt, welche sich sowohl ortsbaulich als auch von der Nutzung her stark aus dem Vorhandenen herausentwickelt. Die vier differenzierten Aussenräume Hauptstrasse, Werkgasse, Gartenraum und Mühleweiher bilden das Rückgrat für die neue Bebauung. Diese erfolgt in drei Zeilen und bindet die Bestandsbauten mit einer gewissen Selbstverständlichkeit mit ein. Das Herzstück des Areals ist ein viergeschossiger Ersatzneubau der Shedhalle, der in seiner Nutzung als Werk- und Wohngebäude den spezifischen industriell-gewerblichen

Charakter des heutigen Areals in die Zukunft übertragen soll. Durch die hohe Durchlässigkeit der Bebauung in Ost-West-Richtung wird die Anbindung des Areals ans Dorfzentrum gestärkt und eine Verzahnung mit der angrenzenden Landwirtschaftszone erreicht. Entlang der Hauptstrasse springen die Bauten vor und zurück, verfügen über unterschiedliche Gebäudehöhen und Dachgestaltungen und erzeugen so ein heterogenes, dem Dorfcharakter entsprechendes Bild. Zur Anbindung der Bauten der Hauptstrasse an die Werkgasse werden auf dem Niveau der Werkgasse zusätzlich Atelier- und Gewerberäume ermöglicht, welche den heute bestehenden, industriell-gewerblichen Charakter des Gebietes weiterleben lassen sollen. Kulturelle Nutzungen im Kopfbau des heutigen Krieger-Areals sollen die Vielfalt an unterschiedlichen Wohnungen, Wohnateliers und gut zugänglichen Räumen für Kleingewerbe ergänzen. Gesamthaft werden mit dem Projekt rund 70 Wohnungen unterschiedlicher Grösse ermöglicht. Für die Realisierung der Neubauten gelten energetisch erhöhte Anforderungen. Flachdächer, welche nicht als Dach-

terrassen dienen, sind zu begrünen und energetisch zu nutzen. Schrägdächer sind vollflächig energetisch zu nutzen, wenn die Nutzung wirtschaftlich verhältnismässig ist. Der südliche Gartenraum wird durch eine starke Durchgrünung geprägt, welche der Wohnnutzung wie auch dem heute bestehenden Kindergarten dienen soll. Der Weiher soll als identitätsstiftendes Element in seiner Wahrnehmung gestärkt und direkt beim Betreten des Areals spürbar werden. Der Uferbereich soll bis weit ins Areal hineingezogen und als abgestufter Aussenraum erlebbar gemacht werden. Gleichzeitig mit der Realisation der ersten Etappe soll der Mühleweiher renaturiert und aufgewertet werden. Er soll auch künftig der Öffentlichkeit zugänglich sein und dem Areal als hochwertiger Aussenraum dienen.

**Sonderbauvorschriften**

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 Arealbebauung gerecht zu werden.

# Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung

**Kantonale Vorprüfung**

Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung, Bebauungsplan Mühleweiher, wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom

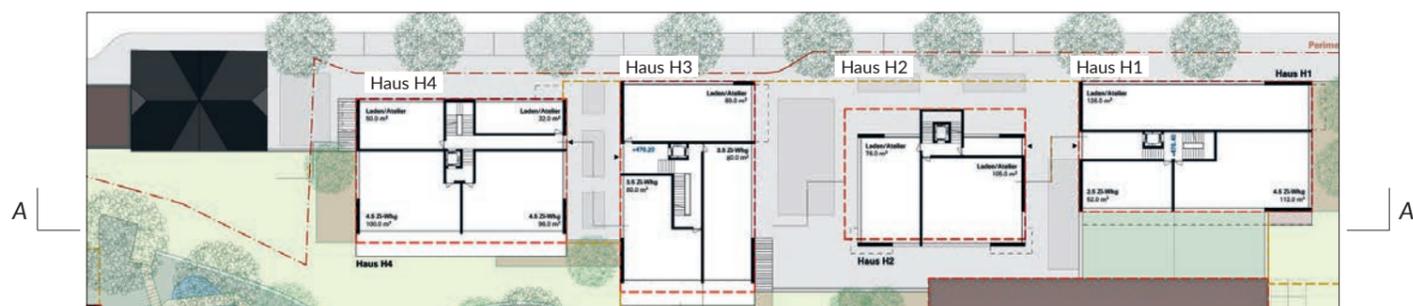
4. Mai 2022 dem Kanton, gestützt auf § 19 Abs. 1 PBG; § 4 Abs. 1 PBV, zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonale Vorprüfung wurde mit dem Vorprüfungsbericht vom 7. Februar 2023 abgeschlossen.

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

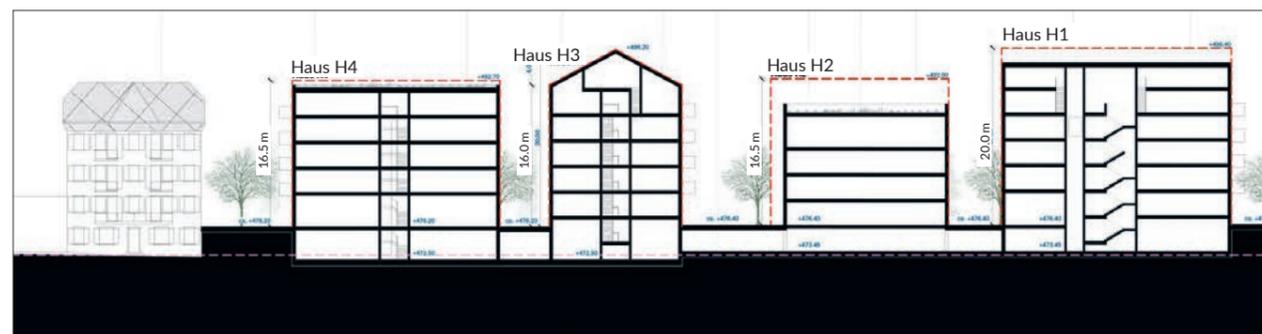
**In seiner Würdigung legt der Kanton dar, dass es der Grundeigentümerschaft insgesamt gelungen ist, eine überzeugende städtebauliche Lösung vorzulegen, welche den verkehrlichen, freiräumlichen und umweltrechtlichen Rahmenbedingungen des Gebiets gerecht wird.**

des Areals als öffentlicher Begegnungsraum im Zentrum von Meggen beitragen, daher werde das Richtkonzept unterstützt. Abschliessend kann dem Bericht entnommen werden, dass der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Mühleweiher und die Teiländerung des Zonenplans insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt 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.

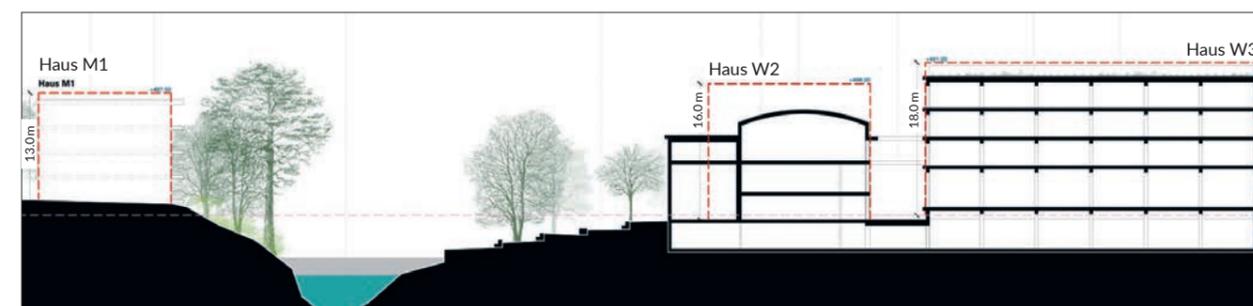
Besonders begrüssenswert seien der vorgesehene Nutzungsmix von Wohnen und Arbeiten (Werkgasse) sowie die sorgfältige Freiraumgestaltung, welche bspw. den Mühleweiher zu einem öffentlichen Naturerlebnis mit einem kleinen Park macht. Die geplanten Erdgeschossnutzungen entlang der Hauptstrasse, an der neuen Werkgasse sowie am Mühleweiher würden zur Wahrnehmung



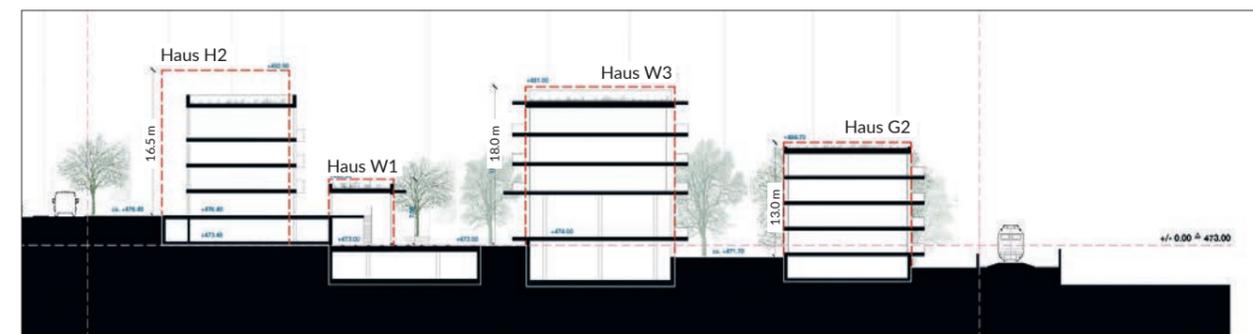
Richtkonzept Mühleweiher: Grundriss Schnitt A-A Erdgeschoss der vier Bauten im Bereich Hauptstrasse.



Richtkonzept Mühleweiher: Schnitt A-A der vier Bauten im Bereich Hauptstrasse inkl. Kellergeschoss.



Richtkonzept Mühleweiher: Schnitt von drei Bauten im Bereich Werkgasse.



Richtkonzept Mühleweiher: Schnitt der vier Bauten in allen Bereichen.

Pläne: tobergmür Architekten

### 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 Bevölkerung über die Durchführung der öffentlichen Mitwirkung informiert.

Alle Dokumente lagen vom 7. Juni bis 3. Juli 2022 beim Bauamt Meggen auf und konnten online auf der Website [www.meggen-gestalten.ch](http://www.meggen-gestalten.ch) eingesehen werden. Alle Interessierten konnten schriftlich und begründet beim Bauamt Meggen Stellung nehmen und Anregungen eingeben. Innert der Mitwirkungsfrist gingen beim Bauamt Meggen keine Eingaben ein. Aus der Mitwirkung heraus ergaben sich folglich keine Anpassungen der Unterlagen.

## Öffentliche Auflage Bebauungsplan Mühleweiher

### Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat nahm das Ergebnis der Mitwirkung und den Vorprüfungsbericht vom 7. Februar 2023 zur Kenntnis und verabschiedete die Unterlagen mit Beschluss vom 1. März 2023 zur öffentlichen Auflage (§ 61 Abs. 1 PBG). 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 Richtkonzept Architektur vom 5. Dezember 2022
- 04 Richtkonzept Freiraum Situationsplan vom 14. Februar 2023

- 05 Richtkonzept Freiraum vom 14. Februar 2023
- 06 Verkehrsgutachten vom 18. November 2022
- 07 Lärmgutachten vom 4. Mai 2022
- 08 Technischer Bericht Retention vom 4. Mai 2022
- 09 Bericht Beurteilungsgremium vom 19. Januar 2021

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)

### Einsprache

Mit Schreiben vom 5. April 2023 erhob Sandra Hirschi Ambesi, Meggen Einsprache gegen die Teilrevision Ortsplanung und den Bebauungsplan Mühleweiher. Am 25. Mai 2023 fand eine Einspracheverhandlung statt. Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden.

#### Die Einsprecherin begründet ihre Einsprache mit folgenden Argumenten:

<sup>1</sup> Mit den geplanten Höhen der Häuser G1 und G2 werde ein unzulässiger Schattenwurf auf ihr Grundstück erzeugt. Der hintere Teil ihres Hauses sei speziell auf die Abendsonne ausgerichtet und es seien entsprechend hohe Investitionen mit Sitzplatz und Grünanlage getätigt worden.

<sup>2</sup> Zukünftig geplante Montagen von Fotovoltaikpanels an der hinteren Fassade ihres Hauses würden durch die Verbauung der Häuser keinen Sinn machen. Ein entsprechender

energiesparender Wirkungsgrad, um einen Beitrag an die Energiestadt Meggen zu leisten, könne nicht erreicht werden.

<sup>3</sup> Durch die zusätzlichen Häuserfronten würden unzulässige Lärmimmissionen durch die vorbeifahrenden Eisenbahnen verursacht. Lärm könne zu gesundheitlichen Schäden führen. Es seien dem neuesten Stand entsprechende Lärmschutzmassnahmen einzuplanen.

<sup>4</sup> Durch Haus G2 werde der Kinderspielplatz in dieser einzigartigen, naturnahen Ausgestaltung entfallen und somit auch ein sehr wichtiger und täglich während mehrerer Stunden genutzter Bewegungsraum für die Kinder. Durch den Zaun und die Entfernung von der Hauptstrasse sei die Sicherheit der Kinder gewährleistet. Die Eltern können sorgenfrei sein. Die Verteilung der Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten auf andere Zonen, wie geplant, werde nicht funktionieren. Die Gemeinde habe es nicht nötig, diesen wichtigen Platz zu Lasten der Kinder und Eltern zu verbauen.



Für die Gemeinde Meggen ist das Altschulhaus ein wichtiger lokalgeschichtlicher Zeuge. Es befindet sich im unteren Bereich des Areals Mühleweiher.  
Bild: Gemeinde Meggen

<sup>5</sup> Die Sozialraumorientierung im Kinder- und Jugendbereich sei gemäss Aufgabenbereich 2, Bildung, Jugend, Sport (Botschaft vom November 2021) zu stärken und auszubauen. Die massive Reduktion des Spielplatzes durch den Bau des Hauses G2 widerspreche dem.

<sup>6</sup> Die Wichtigkeit von anregenden, sicheren Spielplätzen, die Kindern und Jugendlichen zum gemeinsamen Spielen, zum Lernen und sich austauschen diene, werde auch von der Roger Federer Foundation (Artikel Coopzeitung, 7. Juni 2022) anerkannt. Naturnahe Spiel- und Pausenplätze versus eintönig gestalteter Betonpausenplätze würden den Lehrplan 21 der Schulen unterstützen. Somit müsse dieser Spielplatz zugunsten der Kinder und Jugendlichen erhalten bleiben. Der Bau des Hauses G2 auf der Gemeindeparzelle widerspreche dem Lehrplan 21. Die Dringlichkeit des Erhalts und der Neuschaffung zusätzlicher Grünanlagen für die Sozialraumorientierung sollte vor dem Hintergrund der Pandemie wie Corona noch klarer in Betracht gezogen werden. Die Gemeinde sei in der Pflicht, das körperliche und seelische Wohl auch seiner jüngeren Bevölkerung, die aktiv noch nicht selbst abstimmen könne, zu wahren und in weiser Voraussicht zu vertreten.

<sup>7</sup> Die zusammenhängende, sinnvoll für die gesamte Bevölkerung per se nutzbare Grünfläche werde in diesem Überbauungsplan massiv reduziert und aufgesplittet. Diese Aufsplittung auf einzelne minimale Grünflächen um die Häuser herum diene nur dem Nutzen einiger weniger Personen. Die Gemeinde habe die Pflicht, das allgemeine Gemeinwohl, vor allem der Schutzbefohlenen wie Kindern und Jugendlichen, höher zu bewerten als den persönlichen Nutzen von einigen wenigen Eigentümern oder zukünftigen Mietern, die evtl. ihr «Gärtlein» ausbauen. In diesem Sinne sei die Teilaufhebung und massive Verringerung des Spielplatzes unangebracht.

Abschliessend hält die Einsprecherin fest, dass die Baubewilligung nicht zu erteilen sei, da diese rechtswidrig wäre und ihre Rechte als Nachbarin verletzen würde.

**Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Argumenten**

Vorerst gilt es festzuhalten, dass es sich vorliegend nicht um ein Baubewilligungsverfahren handelt, sondern um ein Nutzungs- und Sondernutzungsplanverfahren. Um Neubauten in den im Bebauungsplan aufgeführten Baufeldern erstellen zu können, sind nach der Genehmigung des Bebauungsplanes ordentliche Baugesuchsverfahren durchzuführen.

<sup>1</sup> § 152 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) enthält Vorgaben zur Besonnung von Wohnbauten, jedoch keine allgemein rechtlichen Vorgaben zum Thema Schattenwurf. Somit bestehen keine konkreten Bestimmungen zum Schattenwurf. Nach Auffassung des Kantonsgerichts des Kantons Luzern ist es jedoch plausibel und nachvollziehbar, in der Praxis die Bestimmungen und Richtlinien des Kantons Zürichs anzuwenden.

Gemäss diesen Richtlinien gilt eine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf bei überbauten Grundstücken dann, wenn an mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) eine länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude erfolgt.

Somit gilt es einen Schattenwurf an mittleren Wintertagen mit wenigen Sonnenstunden zu vermeiden und nicht die uneingeschränkte Nutzung der Abendsonne zu gewährleisten.

Eine Betrachtung des 3D-Modelles der Gemeinde Meggen auf der Webseite [www.meggen-gestalten.ch](http://www.meggen-gestalten.ch) zeigt, dass die Bauten der Baufelder G1 und G2 weder im Februar noch im November einen Schatten auf das Grundstück der Einsprecherin erzeugen.

Weiter gilt es zu beachten, dass unter der Anwendung der Zentrumszone auch ohne Bebauungsplan Bauten mit einer Gesamthöhe von 14m und einem Grenzabstand von 5m erstellt werden dürfen.

Die beiden Baufelder G1 und G2 weisen einen Grenzabstand von über 5m zum angrenzenden Grundstück der SBB auf. Somit wären ohne Bebauungsplan sogar Bauten zulässig, welche einen geringeren Abstand zum bestehenden Wohngebäude der Einsprecherin aufweisen.

<sup>2</sup> Stand September 2023 bestehen auf dem Grundstück der Einsprecherin keine Solaranlagen. Die Rückfassade des Wohnhauses ist nach Nordwesten ausgerichtet. Der Kanton Luzern verfügt über ein Solarpotenzialkataster. Dieser ist über das Geoportale öffentlich zugänglich und bildet das Potenzial der Dachflächen und Fassaden von Gebäuden ab. Gemäss Solarpotenzialkataster weist die Rückfassade des Wohnhauses der Einsprecherin ein geringes Eignungspotenzial aus.

<sup>3</sup> Aufgrund der Lage der Grundstücke entlang der Bahngeleise der SBB versteht es sich von selbst, dass die dem neuesten Stand entsprechenden Lärmschutzmassnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen und eingehalten werden müssen.

<sup>4-7</sup> Der Perimeter des Bebauungsplans Mühleweiher umfasst mehrere Grundstücke unterschiedlicher Grundeigentüme-

rinnen und Grundeigentümer. Diese weisen unterschiedliche Absichten in Bezug auf die Realisierung der zulässigen Bauten und Anlagen auf. Ziel des Gemeinderates war es, eine gesamtheitliche Planung über das Areal zu ermöglichen und diese mit dem Instrument des Bebauungsplans rechtlich zu verankern.

Mittelfristig bestehen für alle Baufelder in den Gärten (G1-G3) keine baulichen Absichten. Trotzdem sind diese Grundstücke ein wichtiger Bestandteil des künftigen Areals, um zusammen mit dem Mühleweiher eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung sicherstellen zu können.

So wie die Baubereiche an der Hauptstrasse und der Werk-gasse für ein vielfältiges und attraktives Dorfleben stehen, sollen der Baubereich in den Gärten und der Mühleweiher Raum zur Erholung bieten.

Es mag wohl sein, dass der bestehende Spielplatz des Altschulhauses bei einer allfälligen Bebauung des Grundstückes entfällt, jedoch entstehen neue Aussenräume, welche mit der Aufwertung des Mühleweihers gar erweitert werden. Zudem gilt es zu beachten, dass im Umkreis von rund 300m drei weitere öffentliche Spielplätze bestehen, welche über ähnliche Qualitäten verfügen.

Mit der vorliegenden Teilzonenplanrevision und dem Bebauungsplan Mühleweiher gilt es die künftige Bebauung des Areals Mühleweiher rechtlich zu sichern. Das vorliegende Projekt wurde im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitet. Ein gewichtiger Bestandteil des Verfahrens war die Aussenraumgestaltung. Es wurde gefordert aufzuzeigen, wie Wohnen, Arbeiten und Freiraum in guter Harmonie geplant und aufgewertet werden können.

Entgegen der Ansicht der Einsprecherin wird der Freiraum nicht massiv reduziert und aufgesplittet, sondern mit dem vorliegenden Projekt erheblich aufgewertet.

Weiter ist zu beachten, dass es vorliegend die Gestaltung des Areals Mühleweiher und nicht die Planung der öffentlichen Anlagen wie Kindergärten und Spielplätze zu beurteilen gilt.

**Antrag**

Gemäss den aufgeführten Erläuterungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache von Sandra Hirschi Ambesi, Meggen abzuweisen.



*Der Mühleweiher soll als identitätsstiftendes Element in seiner Wahrnehmung saniert, gestärkt und direkt beim Betreten des Areals spürbar werden. Der Uferbereich soll bis weit ins Areal hineingezogen und als abgestufter Aussenraum erlebbar gemacht werden.*  
Bild: Gemeinde Meggen

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

Als Controlling-Kommission haben wir den rechtsetzenden Erlass Bebauungsplan Mühleweiher, 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 wird die Grundlage für die Entstehung eines neuen, zentrumsnahen Wohn- und Arbeitsquartiers geschaffen, welches Raum für verschiedene Nutzungen im Bereich Wohnen, Gewerbe, Arbeit und Dienstleistungen bietet.

Besonders hervorzuheben ist die geplante Sanierung, Renaturierung und Aufwertung des Mühleweihers, von welcher die Öffentlichkeit profitieren kann. 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 Mühleweiher, 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

### Wichtiger Grundstein

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

### Baurechtliche Grundlagen

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

### Aufwertung des Mühleweihers

Der Bebauungsplan bietet die Chance, ein neues, belebtes und zentrumsnahes Wohn- und Arbeitsquartier zu schaffen, welches Raum zur Erholung, zum Wohnen, für Gewerbe- und Arbeitsräume, für Dienstleistungsflächen und öffentliche Nutzungen bietet. Der Bebauungsplan berücksichtigt die öffentlichen Interessen der Megger Bevölkerung und ermöglicht die Aufwertung des Mühleweihers.

### Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage in Kenntnis der Einsprache sowie der dazugehörigen Stellungnahme des Gemeinderates zuzustimmen.

## Antrag des Gemeinderates an die Stimmberechtigten

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

## 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 Mühleweiher, dem Regierungsrat zur Genehmigung (§ 64 Abs. 1 PBG).

### Inkrafttreten und Rechtswirkung

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



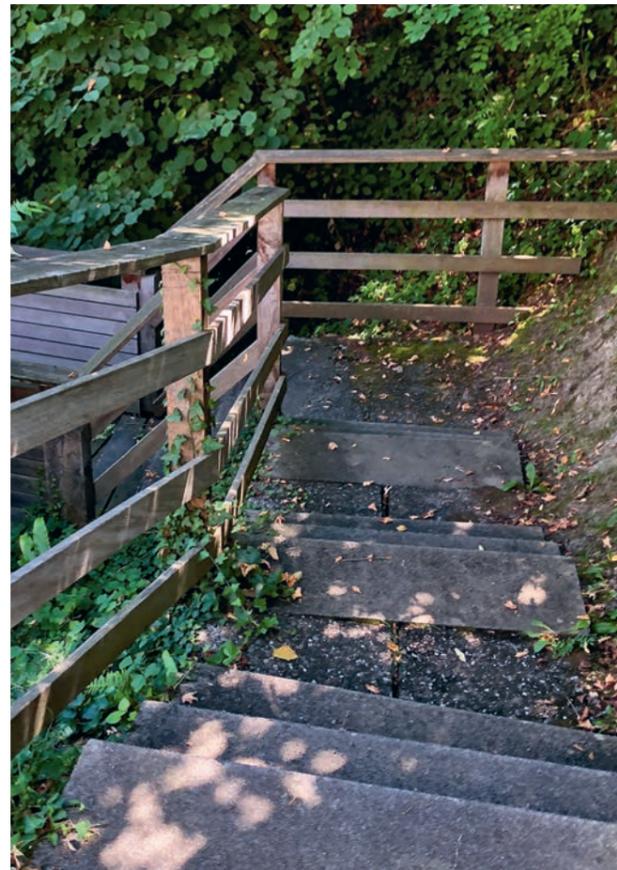
Plan: plan:team

Allgemeine Bestimmungen	
	Perimeter
Baubereiche	
	Baubereich «Hauptstrasse» (H1, H2, H3, H4)
	Baubereich «Werkgasse» (W1, W2, W3)
	Baubereich «In den Gärten» (G1, G2, G3)
	Baubereich «Mühleweiherweg» (M1)
	Baubereich «Einstellhallen, Klein- und Anbauten»
	Passerelle (Baubereiche W2 und W3)
	Pflichtbaulinie
	Firstichtung
	Landeskoordinaten
537.00 m.ü.M	Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes in Meter über Meer (m.ü.M.)

Erschliessung	
	Autoabstellplätze (Kunden- und Kurzzeitparkplätze)
	Erschliessungsfläche «In den Gärten»
	Öffentliche Fusswegverbindung
	Arealinterne Fusswegverbindung
	Ein- und Ausfahrt Perimeter
	Ein- und Ausfahrt Baubereich H2
	Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
	Hauszugänge
	Veloabstellplätze
	Entsorgung / Unterflurcontainer

Freiraumbereiche	
	Freiraumbereich «Hauptstrasse»
	Freiraumbereich «Werkgasse»
	Freiraumbereich «In den Gärten»
	Freiraumbereich «Mühleweiher»
	Spiel- und Freizeitfläche gemäss § 158 PBG
Umgebungsgestaltung	
	Gehölze

ORIENTIERENDER INHALT	
	Gewässer
	Grünzone Gewässerraum, Gr-G (gemäss Teilzonenplan, RRE Nr. 1106 vom 21.09.21)
	Freihaltezone Gewässerraum, Fr-G (gemäss Teilzonenplan, RRE Nr. 1106 vom 21.09.21)
	geschützter Einzelbaum (gemäss Zonenplan)
	Vermassung
	Höhenlinie Äquidistanz 0.5 m (gewachsenes Terrain)
	erhaltenswerte Baute «Altes Schulhaus» (gemäss kantonalem Bauinventar)
	Standort bestehende Bushaltestelle «Kapelle»
	Mindestabstand von 3.0 m ab Gewässergrenze gemäss § 25 Abs. 2 WBG



Impressionen aus dem Areal Mühleweiher.

Bilder: Gemeinde Meggen

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

## 1. Einleitende Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

Der Bebauungsplan «Mühleweiher» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung mit hoher Wohn-, Arbeits- und Freiraumqualität unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse. Er sichert die vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektstudie der Testplanung «Mühleweiher» (SIA 143: 2009) gemäss Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 19. Januar 2021 und das daraus abgeleitete Richtkonzept der toblergmür Architekten GmbH, Zürich und der ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich.

### Art. 2 Perimeter

Der Bebauungsplan «Mühleweiher» 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 «Mühleweiher» sind:

- Situationsplan 1:500 vom 14. Februar 2023
- Sonderbauvorschriften vom 14. Februar 2023

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

- Richtkonzept «Architektur» der toblergmür Architekten GmbH, Zürich vom 5. Dezember 2022
- Richtkonzept «Freiraum» der ORT AG für Landschaftsarchitektur, Zürich vom 14. Februar 2023

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

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 14. Februar 2023, Planteam S AG, Luzern
- Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 19. Januar 2021, Planteam S AG, Luzern
- Lärmgutachten vom 4. Mai 2022, Sinus AG, Sempach Station
- Verkehrsgutachten vom 18. November 2022, TEAMverkehr.zug AG, Cham
- Technischer Bericht Retention, Factsheet vom 4. Mai 2022, Emch+Berger WSB AG, Emmenbrücke

### Art. 4 Bedeutung Richtkonzept

<sup>1</sup> Die Richtkonzepte «Architektur» und «Freiraum» haben insbesondere bezüglich folgender Aspekte wegleitenden Charakter:

- der generelle städtebauliche Ansatz,

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

Die dargestellten Abmessungen und die Lage der Bauten sind rein orientierend. Massgebend für das zulässige Bauvolumen sind insbesondere die Baubereiche mit den entsprechenden Höhenkoten sowie Art. 8 SBV.

<sup>2</sup> Abweichungen gegenüber den Richtkonzepten sind zulässig, wenn die Abweichungen die Qualitäten des Konzeptes nicht mindern.

## 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.

<sup>2</sup> Für die Baubereiche H (Hauptstrasse), M (Mühleweiherweg) und W (Werkgasse) dürfen Einstellhallen gemäss § 13a PBV mit Nebenräumen und Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG nur in dem im Situationsplan 1:500 eingezeichneten Baubereich «Einstellhallen, Klein- und Anbauten» realisiert werden. Ausserhalb des Freiraumbereichs «Hauptstrasse» darf die Einstellhalle optisch nicht in Erscheinung treten.

<sup>3</sup> Für die Baubereiche G1, G2 und G3 (In den Gärten) und im Freiraumbereich «Mühleweiher» sind Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG unter Einhaltung der gesetzlichen Abstände auch ausserhalb der Baubereiche zulässig, wenn diese gut gestaltet sind und sich ins Richtkonzept «Freiraum» eingliedern.

<sup>4</sup> Für vorspringende Gebäudeteile gilt § 30 Abs. 5 PBG. Zulässig sind nur dem Aufenthalt dienenden Aussengeschoßflächen (z.B. Balkon). Wo sie im Freiraumbereich «Werkgasse» in Verkehrsflächen hineinragen, haben sie eine lichte Durchfahrthöhe von 4.5 m einzuhalten. Zusätzlich gilt:

- Aussengeschoßflächen dürfen, mit Ausnahme des Baubereichs W1 (Werkgasse), in allen Baubereichen jeweils die südöstlichen Baubereichsränder auf deren gesamten Länge um max. 2.00 m überschreiten.
- Der nordwestliche Baubereichsrand W3 (Werkgasse) darf zusätzlich auf dessen gesamten Länge mit einer überdachten Anlieferungsrampe um max. 2.50 m überschritten werden.

### Art. 6 Pflichtbaulinie

- Der Baubereich W1 (Werkgasse) darf nur mit einem Vordach überschritten werden. Dieses darf auf der gesamten Länge den südöstlichen Baubereichsrand um max. 2.00 m überschreiten.

Mit den Pflichtbaulinien wird entlang der Kantonsstrasse, der Schulhausstrasse und der Werkgasse die städtebauliche Setzung der Hauptbauten gesichert. Alle Bauten der Baubereiche H1 bis H4 (Hauptstrasse) sind mit mindestens 80 % ihrer entsprechenden Fassade auf diese Baulinie zu setzen. Es gilt zusätzlich Art. 5 Abs. 4 SBV.

### 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 H1, H2, H3 und H4 (Hauptstrasse) müssen die Fassaden zur Kantonsstrasse funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein.

<sup>3</sup> In den Baubereichen H1, H3 und H4 (Hauptstrasse) und W1, W2 und W3 (Werkgasse) müssen die Fassaden auf Niveau Werkgasse funktional und optisch auf den Freiraumbereich «Werkgasse» ausgerichtet sein.

<sup>4</sup> Das zulässige Bauvolumen für Hauptbauten wird durch die Fläche des Baubereichs und die zulässigen Höhenkoten (Höchster Punkt des Gebäudes in m.ü.M.) definiert:

Baubereich	Kote des höchsten Punktes des Gebäudes in m.ü.M.	Nutzungseinschränkung
<b>Hauptstrasse</b>		
H1	496.40	– Im Geschoss auf Niveau Kantonsstrasse: keine auf die Strasse orientierten Wohnungen – Im Geschoss auf Niveau Werkgasse: keine Wohnungen
H2	492.90	
H3	496.20	
H4	492.70	
<b>Werkgasse</b>		
W1	480.50	– Wohnungen nur in Verbindung mit Atelier-nutzung
W2	488.00	– Im Geschoss auf Niveau Werkgasse: keine auf die Werkgasse orientierten Wohnungen
W3	491.00	
<b>In den Gärten</b>		
G1	484.70	– keine
G2	484.70	
G3	484.50	
<b>Mühleweiherweg</b>		
M1	487.50	– keine

<sup>5</sup> Die Baubereiche W2 und W3 (Werkgasse) dürfen in einem Stockwerk mit einer offenen oder geschlossenen Passerelle verbunden werden. Sie dient

## Art. 8

Bestehende Bauten  
ausserhalb Baubereiche

ausschliesslich als Verbindung zwischen den beiden Hauptbauten. Die lichte Durchfahrtshöhe unter der Passerelle hat mind. 4.5 m zu betragen. Deren definitive Ausführung (genaue Lage) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>1</sup> Für bestehende Bauten gilt ausserhalb der Baubereiche die Bestandesgarantie. Neu- und Ersatzbauten sind nach den Vorgaben des Bebauungsplans «Mühleweiher» zu realisieren.

<sup>2</sup> Die bestehenden Bauten bei den Baubereichen G1 (In den Gärten) und H2 (Hauptstrasse) dürfen um 3.0 m aufgestockt werden. Bis zur Realisierung eines Ersatzneubaus ist die Erschliessung im bestehenden Umfang gewährleistet.

## Art. 9

Erhaltenswerte Bauten

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

## Art. 10

Dachgestaltung

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

<sup>2</sup> In den übrigen Baubereichen ist die Dachform frei.

<sup>3</sup> Technische bedingte Aufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhenkoten gemäss Art. 7 Abs. 4 SBV hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können.

<sup>4</sup> Die Nutzung von Flachdächern als Dachterrasse ist nur gemeinschaftlich zulässig. Fest installierte Einrichtungen sind nur dann zulässig, wenn sie die Höhenkoten gemäss Art. 7 Abs. 4 SBV nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind optisch in Erscheinung tretende Zugänge (Lift und Treppe) bis zu 2.5 m Höhe und optisch nicht markant in Erscheinung tretende Absturzsicherungen.

<sup>5</sup> Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m<sup>2</sup>, die nicht als Terrasse und nicht zur Belichtung dienen, sind vollflächig und mikroklimatisch wertvoll zu begrünen und energetisch zu nutzen. Sie sind intensiv mit einheimischen, standorttypischen Arten zu begrünen und als Retentionsflächen auszubilden.

<sup>6</sup> Schrägdächer sind soweit sie nicht der Belichtung dienen, vollflächig energetisch zu nutzen. Ausgenommen sind Schrägdächer, die zu einer wirtschaftlichen Unverhältnismässigkeit führen.

<sup>7</sup> Anlagen der Sonnenenergie dürfen nicht über die zulässigen Höhenkoten gemäss Art. 7 Abs. 4 SBV hinausragen. Auf Schrägdächern sind sie in die Dachhaut zu integrieren. Auf Flachdächern, die unterhalb der zulässigen Höhenkoten liegen, dürfen sie maximal 1.0 m über die realisierte Höhe hinausragen.

### 3. Umgebung und Freiraum

## Art. 11

Grundsätze

<sup>1</sup> Im jeweiligen Baubewilligungsverfahren ist ein Plan der Umgebungsgestaltung, welcher auf dem Richtkonzept «Freiraum» 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 Freiraumbereiche sowie Angaben zu Oberflächenbelagsarten und Beleuchtung;
- Einpassung der Bauten und Anlagen in die Topografie;
- Lage und Art der konzeptrelevanten Bepflanzungen;
- Lage und Gestaltung der Spiel- und Freizeitflächen;
- Lage und Gestaltung von Versickerungs- und Retentionsflächen;
- Lage und Gestaltung von Entsorgungseinrichtungen.

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

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

## Art. 12

Freiraumbereiche  
Allgemein

<sup>1</sup> Die Freiraumbereiche umfassen alle Räume ausserhalb der Baubereiche. Deren definitive Ausführung (genaue Lage) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Übergänge zwischen den Freiraumbereichen dürfen verschoben werden, wenn der Charakter und die vorgegebenen Qualitäten des Richtkonzepts «Freiraum» nicht geschmälert werden.

<sup>2</sup> Die Freiraumbereiche sind spezifisch und qualitativ hochstehend zu gestalten und in den angrenzenden Kontext zu integrieren.

<sup>3</sup> Kleinbauten, Anlagen und Möblierungen in Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung sind gestattet, wenn diese gut gestaltet sind und sich ins Richtkonzept «Freiraum» eingliedern.

<sup>4</sup> Die Spiel- und Freizeitflächen gemäss § 158 PBG sind vollständig innerhalb des Bebauungsplanperimeters in den Freiraumbereichen «In den Gärten» und «Mühleweiher» gemäss Situationsplan 1:500 funktional und zweckmässig (zusammenhängende Flächen) zu erstellen.

Art. 13  
Freiraumbereich  
«Hauptstrasse»

<sup>1</sup> Der Freiraumbereich «Hauptstrasse» ist öffentlich zugänglich und dient der Adressbildung der jeweiligen Gebäude und des Areals «Mühleweiher» sowie der Gestaltung des Raumes zwischen Kantonsstrasse und Fassade der Hauptbauten. Zulässig sind

- a) die Erschliessungen inkl. Einstellhalle für den motorisierten Verkehr und dem Langsamverkehr gemäss Situationsplan 1:500,
- b) Veloabstellplätze,
- c) Aussenflächen für gewerbliche Nutzungen; mobile und temporäre Einrichtungen wie Überdachungen, Witterungsschutz u.dgl. sind gestattet, sofern sie einheitlich gestaltet, Teil der Freiraumkonzeption sind und die Funktion des Trottoirs und der Durchgänge zur Werkgasse nicht beeinträchtigen,
- d) öffentliche Frei- und Aufenthaltsflächen,
- e) Bepflanzungen.

<sup>2</sup> Das Niveau des Freiraumbereichs «Hauptstrasse» darf nicht höher als das Niveau des Trottoirs der Kantonsstrasse liegen. Davon ausgenommen ist der Freiraum südlich des Baubereichs H1 (Hauptstrasse) mit einer maximalen Höhenkote von 478.00 m.ü.M.

Art. 14  
Freiraumbereich  
«Werkgasse»

<sup>1</sup> Der Freiraumbereich «Werkgasse» ist ein öffentlicher Erschliessungs- und Begegnungsraum, welcher auch als Aufenthaltsort genutzt wird. Der Verkehrsbebereich ist platzartig zu gestalten. Zulässig sind

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

<sup>2</sup> Die Hauszugänge der Hauptbauten sind auf die Werkgasse auszurichten (Adressbildung).

<sup>3</sup> Für die Geschosse auf Niveau der Werkgasse sind Vorzonen zu realisieren, welche den jeweiligen Gebäudenutzungen als Dispositions- und Aufenthaltsflächen zur Verfügung stehen.

<sup>4</sup> Strukturierende Bepflanzungen (z.B. hochstämmige, mittelkronige Gehölze) sind geordnet in Gruppen zu realisieren. Sie sind so zu positionieren, dass sie mit der Erschliessungsfunktion (z.B. Schleppkurven, Sichtbermen, Anlieferung u.dgl.) und der öffentlichen Fusswegverbindung gemäss Art. 20 Abs. 1 SBV vereinbar sind.

Art. 15  
Freiraumbereich «In den Gärten»

<sup>1</sup> Der Freiraumbereich «In den Gärten» dient als vielfältig nutzbarer und differenziert zonierter Freiraum. Er verfügt über öffentliche, gemeinschaftliche und private Bereiche. Zulässig sind

- a) Erschliessungsflächen gemäss Art. 19 Abs. 2 SBV,
- b) Veloabstellplätze,
- c) Öffentlich zugängliche Begegnungs- und Aufenthaltsflächen,
- d) private Aussenflächen (z.B. Gartensitzplätze, Mietergärten, Gemüsegarten)
- e) vielseitige, gärtnerische Bepflanzungen,
- f) Spiel- und Freizeitfläche gemäss § 158 PBG.

<sup>2</sup> Der Übergang von öffentlichen und privaten Frei- und Aussenflächen ist durchlässig zu gestalten. Aus Sicherheitsgründen und zur Unfallprävention (z.B. Absturzsicherung, Abgrenzung gegenüber Verkehrsflächen) dürfen sie durch Abgrenzungselemente (z.B. Zauneinfassungen) und/oder Bepflanzungen von max. 1.00 m Höhe entlang der Verkehrsflächen abgegrenzt werden.

<sup>3</sup> Die Gestaltung der Frei- und Aussenräume sowie die Neupflanzungen sind so zu konzipieren, dass sie mit der öffentlichen Fusswegverbindung gemäss Art. 20 Abs. 1 SBV und der Feinerschliessung gemäss Art. 19 Abs. 2 SBV vereinbar sind.

Art. 16  
Freiraumbereich  
«Mühleweiher»

<sup>1</sup> Der Freiraumbereich «Mühleweiher» dient der Allgemeinheit als öffentlicher Spiel-, Freizeit- und Erholungsbereich und als Retentionsfläche gemäss Art. 28 Abs. 2 SBV.

<sup>2</sup> Der Bereich ist grosszügig und ausschliesslich mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten und Gehölzen zu bepflanzen und mit Abstufungen östlich des Weiher naturnah zu gestalten. Neupflanzungen sind in Gruppen vorzusehen. Sie sind so zu positionieren, dass sie mit der Nutzung als Spiel- und Freizeitfläche gemäss § 158 PBG vereinbar sind. Die bestehenden Bäume und Uferstrukturen sind nach Möglichkeit zu erhalten.

<sup>3</sup> Bei entsprechender Gestaltung kann der Freiraumbereich «Mühleweiher» ganz oder teilweise der Spiel- und Freizeitfläche gemäss § 158 PBG angerechnet werden.

Art. 17  
Bepflanzung

<sup>1</sup> Für die Bepflanzung ist das Richtkonzept «Freiraum» (siehe Art. 3 Abs. 2 SBV) massgebend.

<sup>2</sup> Die Bepflanzung hat wann immer möglich mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen. Invasive Neophyten sind nicht zulässig. Die definitive Ausführung (genaue Lage und Pflanzenart) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Pflanzungen tragen in ihrer Gesamtheit nachweislich zu einer ökologischen Aufwertung bei. Dies trifft in besonderem Masse auch den Freiraumbereich «Mühleweiher» zu.

<sup>3</sup> Im Freiraumbereich «Werkgasse» sind mindestens 10 Gehölze gemäss Art. 14 Abs. 4 zu realisieren. Deren definitive Ausführung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>4</sup> Für den im Situationsplan 1:500 bezeichneten geschützten Einzelbaum gilt das Bau- und Zonenreglement (BZR).

<sup>5</sup> Die Bepflanzung muss spätestens ein Jahr nach Bezug der jeweiligen Bauten raumwirksam realisiert sein.

<sup>6</sup> Für die Bepflanzung muss genügend Wurzelraum (mind. 3.0 m<sup>3</sup> Erde), auch für grosswachsende Gehölze, zur Verfügung stehen.

## 4. Erschliessung und Parkierung

### Art. 18 Hindernisfreies Bauen

<sup>1</sup> 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».

<sup>2</sup> Die öffentliche Fusswegverbindung von der Kantonsstrasse zur Werkgasse ist mit einer hindernisfreien Rampe sicherzustellen.

### Art. 19 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Haupteerschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Schulhausstrasse und dem Mühleweiherweg sowie für die bestehende Parkierung (Autoabstellplätze) beim Baubereich H2 ab Kantonsstrasse über die im Situationsplan 1:500 dargestellten Ein- und Ausfahrten. 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 Erschliessungsfläche zwischen den Baubereichen «Werkgasse» (W2, W3) und «In den Gärten» (G1, G2 und G3) dient als Feinerschliessung und als Begegnungsraum. Das Befahren mit motorisierten Verkehrsmitteln ist nur soweit zulässig, wie es für die Notzufahrt (Feuerwehr, Krankenwagen), die Anlieferung, die Zufahrt für Berechtigte und die Entsorgung erforderlich ist. Die Eingliederung erfolgt über die Gestaltung der Grün- und Freiräume gemäss Art. 12 Abs. 4 SBV. Bei entsprechender Gestaltung kann die Erschliessungsfläche ganz oder teilweise der Spiel- und Freizeitfläche gemäss § 158 PBG angerechnet werden.

<sup>3</sup> Für den Baubereich H2 ist für die Sicherstellung der bestehenden Erschliessung (Autoabstellplätze) eine Ein- und Ausfahrt ab Kantonsstrasse zulässig. Bei einem Neubau (Baubereich H2) hat die Erschliessung und Parkierung über die im Situationsplan 1:500 dargestellte gemeinsame Einstellhalleneinfahrt und -Ausfahrt zu erfolgen.

<sup>4</sup> Die Durchfahrt des motorisierten Verkehrs durch die Werkgasse ist, mit Ausnahme von grossen Fahrzeugen (LKW) insbesondere für die Anlieferung,

Entsorgung und Notfalldienste, nicht zulässig und ist durch geeignete Massnahmen zu unterbinden (z.B. Sperrung mittels versenkbarer Poller). In beiden Stichstrassen (Schulhausstrasse und Mühleweiherweg) ist je ein Wendebereich zu sichern.

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

### Art. 20 Fusswegverbindungen

<sup>1</sup> Die im Situationsplan 1:500 dargestellten öffentlichen Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten. Die definitive Ausführung (genaue Lage) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Die arealinternen Fusswegverbindungen dienen der internen Durchwegung des Quartiers. Die definitive Ausführung (genaue Lage) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>3</sup> Die Anbindung an das bestehende Fusswegnetz über den Bebauungsplanperimeter hinaus und an die Bushaltestelle «Kapelle» sind sicherzustellen.

### Art. 21 Hauszugänge

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

### Art. 22 Autoabstellplätze, Veloabstellplätze

<sup>1</sup> Autoabstellplätze und Abstellplätze für Motorräder sind, mit Ausnahme von Kunden-, Kurzzeit- und Besucherparkplätzen, in Einstellhallen innerhalb des Baubereichs «Einstellhallen, Klein- und Anbauten» zu erstellen. Oberirdische Abstellplätze können nur 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> Oberirdisch dürfen max. 14 Autoabstellplätze realisiert werden, die ausschliesslich als Kunden-, Kurzzeit- und Besucherparkplätzen dienen. Davon ist mind. 1 als Besucherparkplatz für Behinderte anzubieten.

<sup>4</sup> Für Elektrofahrzeuge ist die Grundinfrastruktur für die Aufladung gemäss den Planungsgrundsätzen SIA 2060-Merkblatt «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden» zu realisieren.

<sup>5</sup> Der Anteil der zu erstellenden Abstellplätze für Motorfahräder beträgt max. 15 % der bewilligten Anzahl Autoabstellplätze gemäss Abs. 2. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

<sup>6</sup> Die gesamte Anzahl an Veloabstellplätzen richtet sich nach der VSS-Norm 40 065. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Für die Projektierung der Veloparkierungsanlagen gilt die VSS-Norm 40 066. Für E-Bikes sind ausreichend Stromanschlüsse bereitzustellen. An den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Lagen sind maximal 110 offene Veloabstellplätze zu realisieren. Alle übrigen Abstellplätze sind in den Einstellhallen oder in den Gebäuden vorzusehen.

## 5. Umwelt und Energie

### Art. 23 Materialisierung

<sup>1</sup> Die Materialisierung erfolgt nach hohen Anforderungen bezüglich Bauökologie und Innenraumklima. Zu diesem Zweck werden empfohlene Baumaterialien und Bauteile nach Vorgaben von «Eco-BKP Merkblätter, ökologisches Bauen nach Baukostenplan BKP (Herausgeber Geschäftsstelle eco-bau) ausgewählt.

<sup>2</sup> Bei Neu- und Ersatzbauten sind Oberflächen und Baumaterialien zu verwenden, die sich in den Sommermonaten nicht übermässig erhitzen und wenig Wärme abstrahlen.

<sup>3</sup> Im Baubewilligungsverfahren ist die detaillierte Material- und Farbwahl auszuweisen und der Gemeinde zur Genehmigung vorzulegen.

### Art. 24 Lärmschutz

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

<sup>2</sup> Bei neuen und/oder geänderten Wohnnutzungen entlang der Kantonsstrasse muss mit der Grundrissgestaltung auf die Lärmbelastungen reagiert werden. Es ist dafür zu sorgen, dass mindestens jeder lärmempfindliche Raum über ein Lüftungsfenster verfügt, bei welchem die Immissionsgrenzwerte der ES III eingehalten werden können. Die kann mit Balkonen und/oder Loggien (mit geschlossenen Brüstungen und absorbierenden Untersichten) oder über die Anordnung an einer lärmabgewandten Fassade realisiert werden. Im Baubewilligungsverfahren ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

<sup>3</sup> Wenn innerhalb des Bebauungsplanperimeters neue Betriebe angesiedelt werden, muss mit einem Lärmgutachten mindestens die Einhaltung der massgebenden Planungswerte für die umliegenden lärmempfindlichen Nutzungen nachgewiesen werden.

<sup>4</sup> Wird ein bestehender Betrieb wesentlich geändert, muss mit einem Lärmgutachten nachgewiesen werden, dass für umliegende lärmempfindliche Nutzungen mindestens die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Ist eine Änderung so gewichtig, dass eine komplett neue Situation entsteht, kommt Abs. 3 zur Anwendung.

### Art. 25 Energie

<sup>1</sup> Alle Neu- und Ersatzbauten 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. 26 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. 27 Entsorgung

Mit Ausnahme für Grüngutabfälle sind Unterflurcontainer zu erstellen. Diese sind an dem im Situationsplan 1:500 dargestellten Standort, 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. Für gewerbliche Nutzungen sind in Absprache mit REAL auch andere Lösungen (z.B. Mulden) zulässig. Der geeignete Standort für die Zwischenlagerung von Grüngutabfällen ist in der Baubewilligung aufzuzeigen.

### Art. 28 Retention

<sup>1</sup> Es sind ausreichend Rückhaltemassnahmen für das anfallende Niederschlagswasser zu treffen. Die Massnahmen (z.B. Retention in Grünflächen, Dachbegrünungen, Rückhalte- und Versickerungsbecken oder -rinnen, Drainagegräben, Sickergruben oder Schwemmflächen) sind, wo ausführbar, naturnah zu gestalten. Die definitive Ausführung (genaue Lage und Dimensionierung) wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

<sup>2</sup> Das anfallende Regenwasser ist soweit als möglich vor Ort versickern zu lassen. Wo dies nicht möglich ist (Nachweis erforderlich), erfolgt die Retention mittels Rückhaltemassnahmen und gedrosseltem Abfluss auf den natürlichen Wert. Die Einleitung des Wassers erfolgt in den Mühleweiher bzw. den Mühlebach.

<sup>3</sup> Die Freiraumbereiche sind, wo ausführbar, mit versickerungsfähigen Belägen auszugestalten. Der Anteil an versiegelten Flächen ist möglichst klein zu halten.

<sup>4</sup> Flachdächer, die gemäss Art. 10 Abs. 3 SBV nicht als Terrasse oder gemäss Art. 10 Abs. 6 SBV für die Energiegewinnung genutzt werden, sind gemäss Art. 10 Abs. 5 SBV als Retentionsflächen auszubilden.

## 6. Qualitätssicherung

Art. 29  
Gestaltungsgrundsatz

An die Gestaltung des Arealen 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. 30  
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. 31  
Konzeptänderung

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

## 7. Schlussbestimmungen

Art. 32  
Etappe

<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.

<sup>2</sup> Die Realisierung der ersten Etappe darf zu keinen wesentlichen Rückbaumassnahmen für die Realisierung weiterer Etappen führen.

<sup>3</sup> Bei jeder Bauetappe ist die Gestaltung, Farbwahl und Materialisierung der Bauten sowie die Freiraumkonzeption mit ihren Elementen (zum Beispiel Beleuchtung, Sitzgelegenheiten, Veloständer) auf die bereits realisierten Etappen abzustimmen. Die Endrealisierung soll einen nahtlosen Übergang zwischen den Etappen aufweisen (z.B. Terraingestaltung, Aussenraumelemente).

Art. 33  
Ausnahmen

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

Art. 34  
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 «Mühleweiher» notwendigen Nutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltspflichten, Durchleitungs- und Durchfahrtsrechte usw. sind mittels Dienstbarkeiten grundbuchlich sicherzustellen.

Art. 35  
Inkrafttreten

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



## Wir beantworten gerne Ihre Fragen

**HansPeter Hürlimann**  
Gemeindeammann

Tel. 041 379 82 12  
hanspeter.huerlimann@meggen.ch



**Ruedi Imgrüth**  
Leiter Planung/Bau

Tel. 041 379 82 47  
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»