



Botschaft

Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2024

Gesamtrevision der Ortsplanung Meggen



Im Jahr 2013 beschloss die Schweizer Stimmbevölkerung, dass Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen müssen reduziert werden. Aufgrund dieser gesetzlichen Anpassungen wurden die Luzerner Gemeinden beauftragt, Überbauungsziffern einzuführen und die Revision ihrer Ortsplanung bis Ende 2023 umzusetzen. Diese Frist wurde mittlerweile verlängert.

Masterplan Meggen Zentrum und Siedlungsleitbild als Grundlagen für die Gesamtrevision

Mit dem Masterplan Meggen Zentrum im Jahr 2017 und der Überarbeitung des Siedlungsleitbildes im Jahr 2020 schuf der Gemeinderat die Voraussetzungen für die Gesamtrevision der Ortsplanung 2023.

Aufgrund der topographischen Verhältnisse von Meggen lag es nahe, eine Verdichtung im Zentrumsgebiet an-

zustreben und in den Hanglagen nur geringfügige Anpassungen vorzunehmen, insbesondere bezüglich der Gebäudehöhen. Durch das Instrument der verdichteten Bauweise in den Wohnzonen W-B und W-C wurde jedoch eine Möglichkeit für zusätzliche Wohneinheiten geschaffen, zum Beispiel für das Zusammenleben von mehreren Generationen.

Innere Verdichtung im Mittelpunkt

Mit der Vorlage zur Gesamtrevision der Ortsplanung und der Anpassung des Bau- und Zonenreglements werden die baurechtlichen Grundlagen geschaffen, welche die gewachsenen Strukturen der Gemeinde Meggen berücksichtigen und gleichzeitig die vom Bund geforderten Entwicklungen im Sinne der inneren Verdichtung ermöglichen. Gleichzeitig wird die Idee des Masterplans Meggen Zentrum gestärkt.

Gemeindeabstimmung vom 9. Juni 2024

Anordnung

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Am Sonntag, 9. Juni 2024 findet folgende Gemeindeabstimmung an der Urne statt:
 - **Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung Meggen unter Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen**
2. Die Abstimmungsbotschaft des Gemeinderates ist so zu verteilen, dass sie spätestens drei Wochen vor dem Abstimmungstag im Besitz der Stimmberechtigten ist.
3. 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 4. Juni 2024 ihren politischen Wohnsitz in Meggen geregelt haben.
4. Das Stimmregister wird am 4. Juni 2024 um 17.00 Uhr abgeschlossen. Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner können das unbearbeitete Stimmregister einsehen.
5. Die Bestimmungen über die briefliche Stimmabgabe und die Öffnungszeiten des Urnenbüros werden in einer separaten Bekanntmachung publiziert.

Meggen, im April 2024

Gemeinderat Meggen

Hinweise zur Gemeindeabstimmung an der Urne

Standort des Urnenbüros

Gemeindehaus im Dorfzentrum, Parterre

Urnenöffnungszeiten

Sonntag, 9. Juni 2024, 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 gratis 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, 9. Juni 2024, 11.00 Uhr

Inhalt Botschaft

Für eilige Leserinnen und Leser	3
Stellungnahme des Gemeinderates	5
Gesamtrevision der Ortsplanung Meggen	6
Öffentliche Mitwirkung	18
Öffentliche Auflage	19
Einsprachen zur Gesamtrevision der Ortsplanung	21
Bericht CK, Abstimmungsempfehlung Gemeinderat	58
Antrag des Gemeinderates, Abstimmungsfrage	59
Wie geht es nach der Urnenabstimmung weiter?	59
Anhang A: Neues Bau- und Zonenreglement	60
Wir beantworten gerne Ihre Fragen	80

Beilage: Neuer Zonenplan

Impressum

Herausgeberin: Gemeinde Meggen
Ausgabe: April 2024
Auflage: 5700 Exemplare
Projektleitung: Ruedi Imgrüth, Leiter Planung/Bau
Gestaltung: Kurt Rühle, Kommunikationsbeauftragter
Papier: 100% Recyclingpapier, Label «Blauer Engel»



Gesamtrevision der Ortsplanung Meggen

Der heutige Zonenplan und das heute gültige Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Meggen stammen aus dem Jahr 2010. Seither erfolgten verschiedene Teilzonenplanänderungen und Änderungen im BZR. Zuletzt wurden mit Teilrevisionen die Gewässerräume festgelegt und die Voraussetzung für die Sanierung und Erweiterung des Werkhofs der Gemeinde Meggen geschaffen.

Meggen als Kompensationsgemeinde eingestuft

Da die Schweizer Stimmbevölkerung eine Anpassung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) beschlossen hat, sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen müssen reduziert werden. Seitens des Kantons wurden die Bauzonkapazitäten überprüft und einige Gemeinden damit beauftragt, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren. Die Gemeinde Meggen wurde als Kompensationsgemeinde eingestuft. Dies bedeutet, dass eine Einzonung nur mit gleichzeitiger Auszonung zulässig ist. Aufgrund dieser Ausgangslage sind im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision keine Einzonungen geplant.

Von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) aus dem Jahr 2014 verlangt eine Änderung von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) und die damit verbundene Anpassung der gemeindlichen Ortsplanung. In der Regel können mit der ÜZ höhere Nutzflächen realisiert werden.

Veränderungen sollen sorgfältig erfolgen, um die hohe Lebensqualität von Meggen zu erhalten

Grundlagen für die Gesamtrevision Ortsplanung sind eine Standortbestimmung sowie eine Zukunftsvision. Diese Grundlagen werden im Siedlungsleitbild 2020 abgebildet. Das aktuelle Siedlungsleitbild baut auf dem Siedlungsleitbild 2007 auf und ergänzt dieses entsprechend den übergeordneten, neuen Vorgaben und Rahmenbedingungen.

Die Bevölkerungszahl von Meggen soll sich ähnlich entwickeln wie im Durchschnitt der letzten Jahre.

Die Siedlungsentwicklung wird innerhalb des bereits bebauten Siedlungsgebiets stattfinden, hauptsächlich an zentralen Lagen. Den Freiräumen zwischen den Gebäuden und der Qualität der Bauten wird eine hohe Bedeutung zugemessen.

Der Gemeinderat ist sich seiner Verantwortung bewusst und nimmt diese wahr. Veränderungen in Meggen sollen mit Sorgfalt erfolgen, um die hohe Lebensqualität zu erhalten.

Masterplan Meggen Zentrum

Nebst dem Siedlungsleitbild wurden die Planungsziele für die räumliche Innenentwicklung mit dem Masterplan Meggen Zentrum formuliert. Diese Planungsziele wurden nun in die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung überführt.

Neuer Zonenplan, neues BZR

Die einheitlichen Begriffe und Messweisen aus dem Planungs- und Baugesetz sowie weitere neue Bestimmungen zu zeitgemässen Themen wie Siedlungsökologie und Klimadaption wurden in die gemeindliche Gesetzgebung übernommen. Anstelle der festgelegten Anzahl Geschosse werden künftig die zulässige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe der Gebäude festgelegt. Die Grenzabstände richten sich weiterhin nach den Vorgaben des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.

Diese Änderungen haben zur Folge, dass mit Ausnahme des Gestaltungsplanes «Golfplatz Meggen» und des Bebauungsplanes «Ruder- und Segelbootshafen» alle heute bestehenden Gestaltungs- und Bebauungspläne im Rahmen der Gesamtrevision aufgehoben werden. Einige dieser Areale werden der Erhaltungszone zugewiesen, um die heute vorhandenen Qualitäten langfristig zu erhalten. Aus diesen Veränderungen resultieren der neue Zonenplan sowie das neue BZR. Sie ersetzen die bestehenden planungsrechtlichen Grundlagen der Gemeinde Meggen.

Bauen mit Qualität steht im Vordergrund

Ergänzend zur Änderung der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer steht das Bauen mit Qualität im Vordergrund. So sollen baubewilligungspflichtige Vorhaben bei Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Gemeinde bekanntgegeben werden, um Themen wie Architektur, Freiräume, Nutzung, Erschliessung, Parkierung, Eingliederung in die bestehende Umgebung etc. einbeziehen zu können.

Erhaltungs- und Zentrumszone werden neu eingeführt

Im Zonenplan wurden die Bezeichnungen der Zonen den kantonalen Vorgaben angepasst und die Reservebauzonen aufgehoben. Bei den für die Gemeinde bedeutenden Arealen wurde die Pflicht zur Erarbeitung eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes auferlegt.

Neu ist die Einführung der Erhaltungszone. Mit dieser soll die ortsbauliche und architektonische Qualität der einzelnen Gebiete erhalten und gesichert werden.

Ebenfalls neu ist die Einführung der Zentrumszone. Diese bildet weitgehend das Gebiet des Masterplans Meggen

Zentrum ab und soll die Entwicklung und Verdichtung dieses Gebietes ermöglichen. Diese Zone wurde mit einer grossen Flexibilität ausgestattet, um eine vielfältige und differenzierte Gestaltung zu ermöglichen.

Abweichungen der Zonenvorgaben sind nur auf der Grundlage von Qualitätsverfahren verbunden mit Bebauungsplänen zulässig. Die heute bestehenden Wohnzonen bleiben in ihren Nutzungsmöglichkeiten und Gebäudehöhen mehrheitlich erhalten.

Mit der Einführung des Artikels zur verdichteten Bauweise in den Wohnzonen W-B und W-C soll die Möglichkeit geschaffen werden, zum Beispiel das Zusammenleben von mehreren Generationen zu ermöglichen, vorausgesetzt, es wird eine eigenständige Wohnung von mindestens 80 m² realisiert.

Mitwirkungsverfahren Gesamtrevision

Ortsplanung Meggen

Mit der digitalen Dialogveranstaltung vom 20. März 2021 startete der Gemeinderat den Prozess zur Gesamtrevision und lud die Bevölkerung ein, an diesem Prozess teilzunehmen. In Zusammenarbeit mit der Ortsplanungskommission der Gemeinde Meggen wurden der Zonenplan und das BZR überarbeitet und den gesetzlichen Vorgaben angepasst.

Am 29. September 2021 wurden die Entwürfe dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die öffentliche Mitwirkung

wurde in der Zeit vom 23. Oktober bis zum 23. Dezember 2021 durchgeführt. Bei dieser gingen über 200 Rückmeldungen ein.

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 14. September 2022 würdigte der Kanton die eingereichten Unterlagen und legte dar, dass er die vorliegende Gesamtrevision als eine umsichtige Planung beurteilt, welche den aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen gerecht wird.

Basierend auf dieser Beurteilung fand vom 16. Januar 2023 bis 14. Februar 2023 die öffentliche Auflage statt. Dabei gingen 22 Einsprachen zum neuen Zonenplan und zum revidierten BZR ein. Zudem wurden acht Stellungnahmen zum Richtplan Fusswege und Radrouten eingereicht.

Bis Ende Oktober 2023 wurden alle Einspracheverhandlungen durchgeführt. Sieben Einsprachen wurden zurückgezogen und können somit als erledigt erklärt werden.

Für die restlichen Einsprachen beantragt der Gemeinderat den Stimmberechtigten, diese begründet auf die Erwägungen abzuweisen.

Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat und die Controlling-Kommission empfehlen den Stimmberechtigten der Gemeinde Meggen, der Gesamtrevision der Ortsplanung Meggen unter Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zuzustimmen.

Glossar

AZ	Ausnützungsziffer
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
BZR	Bau- und Zonenreglement
GS	Grundstück
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
LGVE	Luzerner Gerichts- und Verwaltungsentscheide
PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz
PBV	Kantonale Planungs- und Bauverordnung
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
StrG	Strassengesetz
ÜZ	Überbauungsziffer
KWaG	Kantonales Waldgesetz
WaG	Nationales Waldgesetz
VRG	Verwaltungsrechtspflegegesetz

Stellungnahme des Gemeinderates

Mit der Totalrevision der Ortsplanung im Jahr 2010 wurden in der Gemeinde Meggen neue Wege beschritten. Einzonen von grösseren Siedlungsentwicklungsgebieten wurden den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern nur unter der Vorgabe vorgelegt, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vorgängig Konzepte und Modelle zur Umsetzung einreichten. Mit Ausnahme des Areals Bergstrasse wurden alle damals eingezonten Gebiete vollständig überbaut.

Verdichtung nach innen, keine neuen Einzonen

Die bundesrechtlichen und kantonalen Gesetzgebungen fordern eine Verdichtung nach innen. Als Kompensationsgemeinde kann die Gemeinde Meggen zurzeit keine neuen Bauzonen schaffen.

Mit dem Instrument des Masterplans Meggen Zentrum zeigte der Gemeinderat auf, in welchen Gebieten der Gemeinde die geforderte innere Verdichtung erfolgen soll.

Damit wird der im Jahr 2010 beschrittene Weg einer qualitätsvollen Entwicklung der Gemeinde Meggen konsequent weiterverfolgt.

Die raumplanerischen Instrumente

Damit sich Meggen weiterhin qualitativ entwickelt, eine optimale Balance zwischen Gesellschaft, Wirtschaft und Naherholung möglich ist und insgesamt die hohe Lebensqualität beibehalten und weiter verbessert werden kann, benötigt es die richtigen raumplanerischen Instrumente. Diese Inst-

umente liegen mit dem neuen Zonenplan und dem gesamt-revidierten BZR vor.

In diesen Instrumenten wird festgelegt, wo was gebaut werden darf und wie für die Gemeinde wertvolle Natur- und Kulturlandschaften erhalten bleiben können. Zusammengefasst strebt das überarbeitete BZR eine gesunde innere Verdichtung sowie die Umsetzung des Masterplans Meggen Zentrum an. Da kein Wachstum gegen aussen möglich ist, soll primär eine Verdichtung im Zentrum erfolgen und in den bestehenden Wohnzonen die heute zulässige Nutzung geringfügig erweitert werden.

Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-B und W-C

In den Wohnzonen W-B und W-C wurden ein Instrument für Aufstockungen und Anbauten bei bestehenden Bauten sowie eine grössere Dichte bei Neubauten geschaffen, um beispielsweise das Zusammenleben von mehreren Generationen zu ermöglichen.

Der Gemeinderat ist von der neuen Ortsplanung überzeugt

Die Inkraftsetzung des revidierten BZR ist eines der Kernziele des Legislaturprogramms. Der Gemeinderat ist sich sicher, dass mit dem neuen Zonenplan und dem gesamt-revidierten BZR die Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung geschaffen wird.

Aus diesen Gründen empfiehlt er Ihnen, geschätzte Meggerinnen und Megger, der Vorlage zuzustimmen.

Urnenabstimmung: Darüber stimmen Sie ab

Die vorliegende Botschaft informiert über die wesentlichen Punkte der Gesamtrevision der Ortsplanung Meggen inkl. der Behandlung der nicht erledigten Einsprachen.

Gegenstand der Urnenabstimmung

- Neuer Zonenplan
- Gesamt-revidiertes BZR

Im Anhang A ist das das gesamt-revidierte BZR abgebildet. Als Beilage zur Botschaft des Gemeinderates erhalten Sie den neuen Zonenplan im Format A3.

Massgebend ist der Originalzonenplan Meggen im Massstab 1:4'000. Dieser kann bei der Gemeindeverwaltung Meggen und digital unter www.meggen-gestalten.ch eingesehen werden.

Aufzuhebende Bebauungspläne und Gestaltungspläne

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden insgesamt 17 Bebauungs- und 45 Gestaltungspläne aufgehoben. Die Liste der aufzuhebenden Bebauungs- und Gestaltungspläne finden Sie im § 57 des revidierten BZR.

Gesamtrevision der Ortsplanung Meggen mit dem neuen Zonenplan und dem gesamtrevidierten Bau- und Zonenreglement (BZR)

Ausgangslage

Der heutige Zonenplan und das heute gültige BZR der Gemeinde Meggen stammen aus dem Jahr 2010. Seither erfolgten verschiedene Teilzonenplanänderungen sowie Änderungen im Bau- und Zonenreglement. Zuletzt wurde an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 über die Teilrevisionen der Ortsplanung zu Festlegung der Gewässerräume und der Umzonung des Grundstücks Nr. 357 (Werkhof) von der Arbeitszone in die Zone für öffentliche Zwecke entschieden.

Vorgaben auf eidgenössischer und kantonaler Ebene

Im März 2013 beschloss die Schweizer Stimmbevölkerung, dass Bauzonen so festzulegen sind, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen, und überdimensionierte Bauzonen reduziert werden müssen. Im Juni desselben Jahres genehmigte der Kantonsrat den Beitritt des Kantons Luzern zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Basierend auf diesen Entscheiden passte der Kanton Luzern sein PBG auf den 1. Januar 2014 an und verfügte, dass die Gemeinden ihre Zonenpläne sowie die Bau- und Zonenreglemente bis spätestens Ende 2023 den neuen Bestimmungen der Änderung des Raumplanungsgesetzes anzupassen haben. Mittlerweile wurde diese Frist verlängert. Im Kanton Luzern erfolgte mit der Anpassung des Planungs- und Baugesetzes ein grundsätzlicher Systemwechsel. Dabei wurden die bisher gebräuchliche Ausnutzungsziffer durch die Überbauungsziffer und die Geschossigkeit durch die Gesamthöhe abgelöst. Mit diesem Wechsel sind Änderungen von Begriffen und Messweisen verbunden, welche eine Anpassung des Bau- und Zonenreglements zur Folge haben.

Kantonaler Richtplan

Weiter erfolgte im Jahr 2015 eine Teilrevision des kantonalen Richtplans. Mit der Teilrevision des kantonalen Richtplans und des PBG müssen die Gemeinden neue Vorgaben für die Dimensionierung ihrer Bauzonen beachten. Diese hätten ebenfalls bis spätestens 2023 mit der nächsten Revision der Ortsplanung umgesetzt werden müssen. Basierend auf der Bauzonenkapazität, dem Wachstumswert für Neueinzonungen und Bauzonenflächenbedarf pro Einwohnerin und Einwohner, stufte der Kanton die Gemeinde Meggen als Kompensationsgemeinde ein und legte dar, dass Einzonungen nur mit der gleichzeitigen Auszonung von bestehenden Bauzonen erfolgen können. Aus

diesem Grund erfolgen mit der vorliegenden Gesamtrevision keine neue Einzonungen.

Meggen Zentrum und Siedlungsleitbild

Mit dem Masterplan Meggen Zentrum im Jahr 2017 und der Überarbeitung des Siedlungsleitbildes im Jahr 2020 schuf der Gemeinderat die Voraussetzungen für die Gesamtrevision der Ortsplanung.

Das Siedlungsleitbild 2020 baut auf dem Siedlungsleitbild 2007 auf und ergänzt dieses entsprechend den übergeordneten neuen Vorgaben und Rahmenbedingungen. Es stellt die längerfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde Meggen dar und befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume. Ebenso bildet es den Masterplan Meggen Zentrum und die damit verbundene Zentrumsentwicklung ab.

Der Gemeinderat strebt ein lebendiges Zentrum unter Bewahrung der bestehenden ortsbaulichen Qualitäten und zeitgemässen Nutzungen an. Die wirtschaftliche und kulturelle Funktionsfähigkeit des Zentrums soll dabei erhalten bleiben und das Zentrum als Ort der Begegnung gefördert werden. Einkaufsmöglichkeiten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnmöglichkeiten sind erwünscht.

Planungsziele

Grundlage für die Revision der Ortsplanung Meggen bilden folgende Planungsziele, abgeleitet vom Siedlungsleitbild:

- Erhalt der Grünzäsuren und Siedlungstrenngürtel
- Gewährleistung einer massvollen inneren Entwicklung
- Förderung von Bauen mit Qualität
- Schaffung von Freiräumen sowie ästhetisch und ökologisch wertvollen Durchgrünungen des Siedlungsraums
- Bewahrung der bestehenden ortsbaulichen Qualitäten mit zeitgemässen Nutzungen zur Belebung des Zentrums
- Abdeckung verschiedener Wohnbedürfnisse
- Fokussierung und Förderung der Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete
- Sicherung von Arealen für öffentliche Aufgaben für eine längerfristige Bevölkerungsentwicklung
- Bewahrung und Förderung des kulturellen und ökologischen Wertes der Landschaft
- Unterstützung und Förderung einer standortgerechten Land- und Forstwirtschaft
- Erhalt und Ausbau für die Bevölkerung gut zugänglicher Frei- und Naherholungsräume.

Zukunftsgerichtet

Der neue Zonenplan sowie das neue BZR sind auf die heutigen und zukünftigen Bedürfnisse der Gemeinde Meggen ausgerichtet. Mit der Einführung der Überbauungsziffer erfolgen viele neue Definitionen ohne Praxiserfahrung.

Sollte sich zeigen, dass Präzisierungen und Anpassungen notwendig werden, behält sich der Gemeinderat vor, der Bevölkerung Änderungen im Rahmen von weiteren Teilrevisionen vorzulegen.

Ablauf der Gesamtrevision der Ortsplanung Meggen mit Einbezug der Bevölkerung

Die Instrumente des Masterplans Meggen Zentrum, die Überarbeitung des Siedlungsleitbildes und die Gesamtrevision der Ortsplanung wurden mit Einbezug der Megger Bevölkerung und begleitet durch die Ortsplanungskommission der Gemeinde Meggen durchgeführt.

Nachfolgend werden die wesentlichen Meilensteine des Prozesses abgebildet:

Datum	Planungsschritte
24.05.2017	Genehmigung Masterplan Meggen Zentrum
25.03.2020	Einsetzung Arbeitsausschuss
29.04.2020	Genehmigung Siedlungsleitbild
20.03.2021	Erste öffentliche Veranstaltung: «Dialogveranstaltung»
23.10.2021	Zweite öffentliche Veranstaltung: «Ergebniskonferenz»
23.10.2021–23.12.2021	Öffentliche Mitwirkung/Ergebniskonferenz als öffentliche Orientierungsversammlung
29.11.2021	Beschluss Einreichung Unterlagen zur Vorprüfung an den Kanton
14.11.2022	Vorprüfungsbericht des Kantons
30.11.2022	Verabschiedung der Unterlagen für die öffentliche Auflage
16.01.2023–14.02.2023	Öffentliche Auflage
03.08.2023–26.10.2023	Einspracheverhandlungen zu öffentlicher Auflage
06.12.2023	Verabschiedung Zonenplan und BZR für die Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024



Mitwirkung der Bevölkerung in Corona-Zeiten: Die Dialogveranstaltung zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurde im März 2021 in digitaler Form mit 100 Teilnehmerinnen und Teilnehmern durchgeführt. Von links: Gemeindevorsteher HansPeter Hürlimann, Gemeinderätin Carmen Holdener, Leiter Planung/Bau Ruedi Imgrüth und Gemeindepräsident Urs Brücker nahmen in ihren Büros im Gemeindehaus teil.

Weitere Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung Meggen

Die nachfolgend beschriebenen Dokumente haben informativen und behördenverbindlichen Charakter. Darüber kann nicht abgestimmt werden.

Richtplan Fusswege und Radrouten

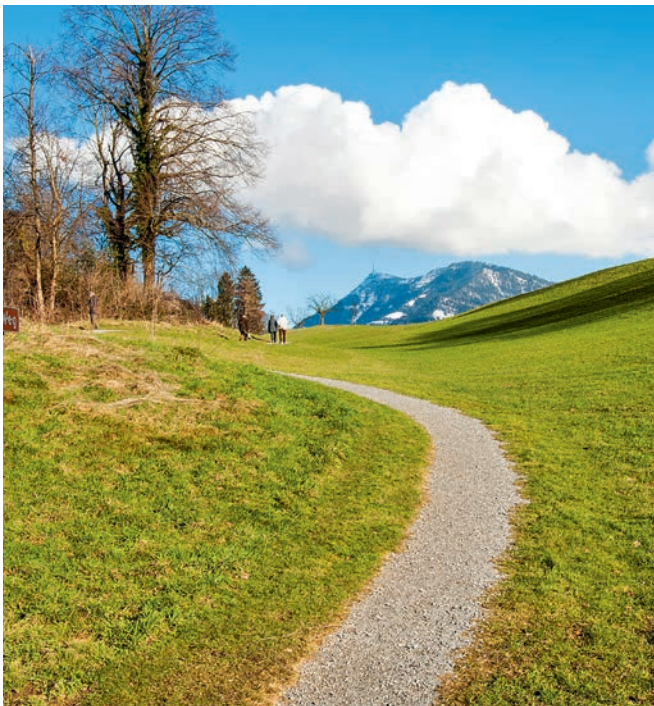
Da keine neuen Gebiete eingezont werden konnten, mussten keine neuen Erschliessungsrichtpläne erstellt werden. Der bereits vorhandene Richtplan Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit wurde aktualisiert.

Neu wird dieser als Richtplan Fusswege und Radrouten bezeichnet. Der Richtplan wurde ebenfalls in der Zeit vom 16. Januar bis 14. Februar 2023 öffentlich aufgelegt.

Zum Richtplan gingen acht Stellungnahmen ein. Der Gemeinderat entschied, den Richtplan gestützt auf die Stellungnahmen nochmals zu überprüfen und in einigen Bereichen anzupassen.

Der Richtplan Fusswege und Radrouten wird nicht von den Stimmberechtigten beschlossen, sondern vom Gemeinderat erlassen (PBG § 9 Abs. 1). Er muss daher im Rahmen der Urnenabstimmung nicht behandelt werden.

Der Gemeinderat wird den Richtplan erst nach dem positiven Ergebnis der Urnenabstimmung erlassen und gleichzeitig mit dem Zonenplan sowie dem Bau- und Zonenreglement dem Regierungsrat zur Genehmigung einreichen.



Der Richtplan Fusswege und Radrouten wird vom Gemeinderat erlassen.

Waldfeststellungspläne

Wo Bauzonen an Wald angrenzen oder in Zukunft an den Wald grenzen sollen, muss die statische Waldgrenze festgelegt werden. Neu sind Verkehrszonen (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen separat auszuscheiden. Da Verkehrszonen als Bauzonen gelten, mussten die bestehenden Waldfeststellungen überprüft und in einigen Gebieten angepasst werden.

Aufgrund der Überprüfung zeigte sich, dass noch weitere geringfügige Anpassungen erforderlich sind. Die Anpassungen betreffen die Grundstücke Nr. 1045 «Chrüzbüech», Nr. 637 «Gottliebe», Nr. 1196 «Huob/Eiholz» und Nr. 483 «Stadtwald».

Das Verfahren richtet sich nach dem Bundesgesetz über den Wald (SR 921.0 Waldgesetz, WaG) Art. 10 Abs. 2 sowie nach dem kantonalen Waldgesetz (SRL 945 kantonales Waldgesetz, KWaG) § 6 Abs. 2. Die Waldfeststellung ist der zuständigen kantonalen Dienststelle zu beantragen und muss im Rahmen der Urnenabstimmung nicht behandelt werden.

Aufhebung Baulinienpläne Radverkehrsanlage

Entlang der Gotthardstrasse (Kantonsstrasse) wurden im Rahmen des Strassenbauprojekts in den Jahren 2002/2003 Baulinien mit zwei Baulinienplänen festgelegt. Dies war damals die einzige Möglichkeit, um kleinere Strassenabstände festlegen und so einen Ersatz der bestehenden Gebäude längerfristig sichern zu können.

Seit der Revision des Strassengesetzes im Jahr 2004 ist dies nicht mehr nötig, weil nach § 88 Abs. 3 Strassengesetz (StrG) Ausnahmen von den gesetzlichen Strassenabständen zu bewilligen sind, wenn weder die Verkehrssicherheit noch ein künftiger Strassenausbau beeinträchtigt werden. Deshalb können die Baulinienpläne aufgehoben werden.

Die Aufhebung der beiden Baulinienpläne wird nicht von den Stimmberechtigten, sondern vom Gemeinderat beschlossen. Sie muss daher im Rahmen der Urnenabstimmung nicht behandelt werden.

Der Gemeinderat wird die beiden Baulinienpläne erst nach dem positiven Ergebnis der Urnenabstimmung aufheben und dies gleichzeitig mit dem Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement dem Regierungsrat zur Genehmigung einreichen.

Wesentliche Änderungen gegenüber der heutigen Ortsplanung im BZR

Aufgrund der harmonisierten Begriffsdefinitionen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe im revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz und der kantonalen Planungs- und Bauverordnung kommt es im neuen BZR der Gemeinde Meggen zu wesentlichen Änderungen. Das neue BZR befindet sich im Anhang A dieser Botschaft. Nachfolgend werden die wesentlichsten Änderungen im BZR aufgrund der neuen, übergeordneten Gesetzgebung erläutert:

- Dem **Bauen mit Qualität** wird mehr Beachtung beigemessen. Im neuen BZR wird definiert, dass Bauten und Anlagen qualitativ und nachhaltig zu entwickeln als auch zu gestalten sind. Ebenfalls wird im BZR festgelegt, wann ein Qualitätssicherndes Verfahren (§ 5) notwendig ist. Dieses Verfahren dient dazu, eine gute Qualität in den Bereichen Architektur, Freiräume und Nutzung zu erhalten. Bei der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens sollen dabei mindestens drei beurteilbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern durch ein Beurteilungsgremium geprüft werden. Mit dem Instrument des Qualitätssichernden Verfahrens nimmt der Gemeinderat seine strategische und operative Verantwortung für die Entwicklung der Gemeinde Meggen wahr. Er strebt zusammen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine neue Planungskultur «vom Verwalter zum Gestalter» an.
- Es findet ein **Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ)** statt. In § 9 BZR sind vier verschiedene Überbauungsziffern definiert. Die zonenweise Zuteilung der Überbauungsziffern in den Wohnzonen wird in § 14 aufgeführt. Die Überbauungsziffer stellt das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Gebäudefläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche dar, wobei die anrechenbare Gebäudefläche der überbauten Grundfläche entspricht. Durch die Einführung von vier verschiedenen Überbauungsziffern soll weiterhin ein architektonischer Spielraum ermöglicht werden. Es ist jedoch nicht von der Hand zu weisen, dass die gestalterische Vielfalt mit der Einführung der Überbauungsziffer erheblich reduziert wird. Insbesondere deshalb, weil Balkone und Terrassen mit geringfügigen Ausnahmen der Überbauungsziffer anzurechnen sind und mit der Überbauungsziffer eine maximal überbaubare Fläche definiert wird. Bestehende Bauten, welche die neue ÜZ in der Grundfläche überschreiten, unterliegen der Bestandesgarantie (beachten Sie bitte dazu die Informationen auf der folgenden Seite).

- Die **Festlegung der ÜZ** in den Wohnzonen basiert auf den heute bereits zulässigen Nutzungen. Bei der Umrechnung wurden sowohl Flächen von nicht anrechenbaren Untergeschossen, Aussenwänden, Strassenanteilen und künftigen Aussenräumen berücksichtigt. Da neu nur noch die maximale Gesamthöhe festgelegt wird, können künftig auch vermehrt Dachgeschosse vollständig genutzt werden. Somit erhöht sich die zulässige Nutzung im Vergleich zu heute in allen Wohnzonen.

Im Sinne der inneren Verdichtung und beispielsweise für das Zusammenleben von mehreren Generationen wurde mit § 10 BZR eingeführt, dass in den Wohnzonen W-B und W-C mit Ausnahme von Terrassenhäusern und bestehenden Reihenhäusern zusätzliche Gebäudeflächen realisiert werden können, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 80 m² Hauptnutzfläche realisiert wird.

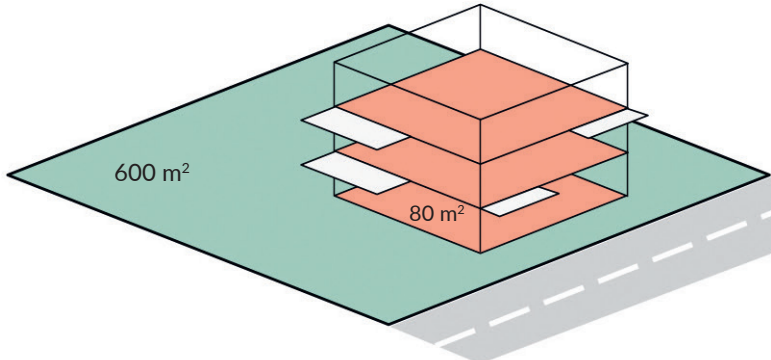
Von der in § 13 BZR festgelegten Überbauungsziffer der Zentrums- und Wohn- und Geschäftszone kann abgewichen werden, wenn die Abweichung zu einer besseren Eingliederung ins Orts- und Strassenbild, einer grösseren gestalterischen Freiheit, einer besseren Erschliessung und einer ortsgerechteren Umgebungsgestaltung führt. Es besteht jedoch kein genereller Anspruch auf die Erhöhung der ÜZ. Mit dieser Flexibilität bezüglich der ÜZ in diesen Zonen soll eine gestalterische Vielfalt entlang der Kantonsstrasse ermöglicht werden. Die Auflockerung der Luzernerstrasse, weg von Strassenschluchten, war das meistgenannte Anliegen an der Dialogveranstaltung. Aufgrund der flexibel ausformulierten Vorgabe können bezüglich der Gesamthöhe unterschiedliche Geschossflächen realisiert und so gestalterische Akzente bei den Gebäuden ermöglicht werden. Auch in der Arbeitszone soll eine innere Verdichtung ermöglicht werden. Aus diesem Grund kann die Gemeinde die Überbauungsziffer in der Arbeitszone erhöhen, wenn die Erschliessung sowie die Parkierung bei einem Gesamtausbau des Areals innerhalb des Areals sichergestellt sind. Es besteht kein Anspruch auf die Erhöhung der ÜZ.

In der Zone für öffentliche Zwecke sowie der allgemeinen Zone für Sport- und Freizeitanlagen wurde auf die Festlegung einer ÜZ verzichtet. Bei beiden Zonen legt die Gemeinde wie bisher Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

Von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Ausnutzungsziffer (AZ)

Die Ausnutzungsziffer (AZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren **Geschossfläche** zur anrechenbaren **Grundstücksfläche**. Die Flächen können beliebig auf die Geschosse verteilt werden.



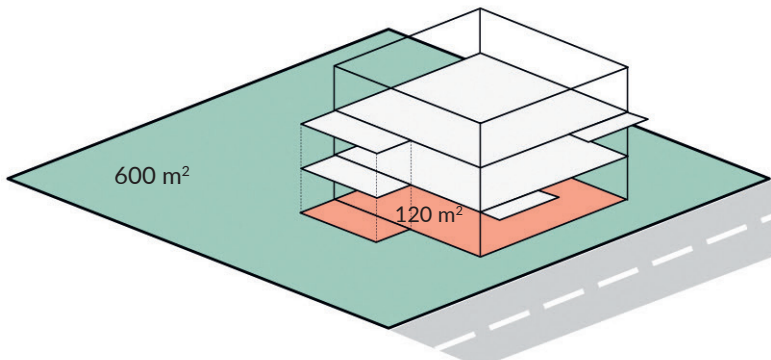
Ausnutzungsziffer (AZ)
Die Fläche jedes Geschosses wird angerechnet.

◇ **Beispiel:** Anrechenbare Grundstücksfläche von 600 m² und eine AZ von 0.40 ergeben zulässige Geschossflächen von 240 m². Bei drei Geschossen je 80 m² (ohne Aussenwände)

◇ Balkone und Terrassen sind zusätzlich zur AZ möglich.

Überbauungsziffer (ÜZ)

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren **Gebäudefläche** zur anrechenbaren **Grundstücksfläche**. Sie ist im Prinzip der «**Fussabdruck**» der Baute. Basierend auf die im BZR festgelegte **Gesamthöhe** resultiert die Anzahl der zulässigen Geschosse. In der Regel können mit der ÜZ höhere Nutzflächen realisiert werden. Im Beispiel unten wären drei Geschosse mit einer **Gebäudefläche** von je 120 m², somit insgesamt 360 m², möglich.



Überbauungsziffer (ÜZ)
Die Gebäudefläche wird angerechnet.

◇ **Beispiel:** Anrechenbare Grundstücksfläche von 600 m² und eine ÜZ von 0.20 ergeben eine zulässige Gebäudefläche von 120 m² (mit Aussenwänden)

Balkone werden der ÜZ angerechnet, wenn sie breiter als 1.5 m oder länger als 1/3 der Fassadenlänge sind.

Bestandesgarantie

Mit dem kantonal vorgegebenen Wechsel **von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer** werden in der Gemeinde Meggen einige Bauten der Bestandesgarantie nach PBG § 178 unterliegen. Dies hat mehrere Gründe. Einerseits bestehen in der Gemeinde Meggen in den Hanglagen ausserordentlich viele privatrechtliche Höhenbeschränkungen. Diese haben zur Folge, dass die zulässige Nutzung nicht auf das zulässige Mass an Geschosse verteilt wurde und sich die Grundfläche der Gebäude dadurch erhöht hat.

Andererseits hat der Anreiz eines nicht anrechenbaren Untergeschosses in Hanglagen dazu geführt, solche Untergeschosse mit möglichst grossen Grundflächen zu erstellen. Zuletzt haben bestimmt auch architektonische Überlegungen bezüglich Eingliederung, Gestaltung, Gebäudenutzen und Vorgaben aus Bebauungs- und Gestaltungsplänen dazu geführt, dass die zulässige Nutzung vieler Wohnbauten eher in der Fläche als in der Höhe umgesetzt wurde.

- Bei der **anrechenbaren Grundstücksfläche** (PBV § 11) dürfen neu nur noch die Hauszufahrten mitangerechnet werden. Als Hauszufahrt gilt eine Strasse dann, wenn sie auf dem letzten Grundstück nur noch dieses erschliesst. Bisher galt, dass Strassenflächen, welche unter 10% der Grundstücksfläche betragen, ebenfalls zur anrechenbaren Grundstücksfläche zählten. Ergänzend zur Einführung der Verkehrszonen (PBG § 52) erliess der Kanton Luzern eine Richtlinie (aktuelle Ausgabe Januar 2019), welche aufzeigt, wie die Verkehrszonen und -flächen in den Zonenplänen ausgedehnt werden müssen. Aufgrund dieser Vorgaben können Erschliessungsflächen grundsätzlich nicht mehr der Bauzone zugewiesen werden. Dies hat zur Folge, dass viel weniger Strassenflächen als bisher angerechnet werden dürfen. Bei der Umrechnung der zulässigen Nutzung von der AZ zur ÜZ wurde dies jedoch mit einer entsprechend erhöhten ÜZ-Ziffer berücksichtigt.
- Mit dem Wechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer entfallen alle bis anhin getätigten **Nutzungs-transporte** (PBV § 16). Die bis anhin zulässige Übertragung von Ausnutzung auf ein anderes Grundstück ist künftig ausserhalb von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen nicht mehr möglich. Bisher getätigte Nutzungstransporte werden hinfällig. Dies hat konkret zur Folge, dass Grundstücke, welche bisher von Nutzungstransporten profitierten (Nehmergrundstücke), künftig lediglich aufgrund der zonen-gemässen ÜZ überbaut werden dürfen. Grundstücke, welche bisher Nutzung ganz oder teilweise abgegeben hatten (Gebergrundstücke), erhalten diese zurück und dürfen ebenfalls aufgrund der zonengemässen ÜZ überbaut werden.
- Da das Planungs- und Baugesetz neu auf die Definition der Geschosse (bisher Unter-, Voll- und Dachgeschosse) verzichtet, werden die zulässigen Gebäudehöhen und die damit realisierbaren Stockwerke neu nur noch über die **Fassaden- und die Gesamthöhe** (PBG § 139) festgelegt. Dies hat zur Folge, dass die Bezeichnung der Zonen nicht wie bisher über die Geschosszahl erfolgt (z.B. W2 oder W4), sondern über ihre Lage und Baudichte (z.B. W-A oder W-B). Aufgrund der topographischen Verhältnisse wurden die Fassaden- und die Gesamthöhe in allen Zonen vereint. In den meisten Zonen wurde eine talseitige Fassadenhöhe festgelegt, welche gleichzeitig der Gesamthöhe entspricht und mit keinem Punkt der Dachkonstruktion überschritten werden darf. Die

Festlegung der zulässigen Gesamthöhen basiert mehrheitlich auf den heute bereits zulässigen Geschossigkeiten in den entsprechenden Zonen. Ausnahme bildet die heute bestehende Wohnzone W2-c, welche in die Wohnzone W-C überführt wird und eine talseitige Fassadenhöhe von 10.50 m zulässt. Dieser Anpassung liegen die kantonalen Vorgaben zu den Grenzabständen zugrunde.

- Ausgangslage für alle Höhenberechnungen und die Bestimmung der ÜZ ist neu das **massgebende Terrain** (PBG § 112a). Als massgebendes Terrain gilt der natürliche gewachsene Terrainverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.
 - Die kantonalen Vorgaben zu den **Grenzabständen** (PBG § 120 ff) wurden ebenfalls neu definiert. Bisher galt, dass jeweils die Hälfte der realisierten Fassadenhöhe eingehalten werden muss, im Minimum jedoch 4 m für Massivbauten und 6 m für Weichbauten. Ebenso wurde ein maximaler Grenzabstand von 10 m definiert. Neu wird der Grenzabstand zonenweise einheitlich festgelegt. Dieser basiert auf der maximal zulässigen Gesamthöhe der Gebäude in der entsprechenden Zone. Der festgelegte Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten, unabhängig davon, ob die zulässige Gesamthöhe tatsächlich realisiert wird.
- | Zulässige Gesamthöhe | Grenzabstand mindestens |
|----------------------|-------------------------|
| - bis 11 m | 4 m |
| - bis 14 m | 5 m |
| - bis 17 m | 6 m |
| - bis 20 m | 8 m |
| - über 20 m | 10 m |
- In der Zentrumszone beträgt der Grenzabstand unabhängig der zulässigen Gesamthöhen in einer ersten Bautiefe bis 30 m im Bereich der Kantonsstrasse 4 m. Die zugeordneten Grenzabstände sind im BZR unter den entsprechenden Zonen aufgeführt.
 - Flächen von **Dach- und Attikageschossen** durften bisher nicht grösser sein als zwei Drittel der Flächen des darunterliegenden Vollgeschosses. Da neu keine Geschosse mehr definiert werden, können die Dachgeschosse entsprechend der ÜZ ebenfalls vollständig zu Wohnzwecken genutzt werden. Um weiterhin ein gewisses Mass an gestalte-

rischer Freiheit zu ermöglichen und den Ansatz des Attikageschosses beizubehalten, wurde in § 9 BZR die ÜZ-3 eingeführt. Bei einer Reduktion der Fläche des obersten Geschosses um mindestens 1/5 gelangt die ÜZ-3 zur Anwendung. Die damit reduzierte Fläche des Dachgeschosses wird mit der Erhöhung der bebaubaren Grundfläche ausgeglichen.

- Im neuen BZR sind auch zeitgemässe Bestimmungen zur **Siedlungsökologie** und zur **Klimaadaptation** aufgeführt (insb. § 41, 42, 43, 48 und 49 BZR). Diese sind insbesondere bei der Gestaltung der Freiräume im Siedlungsgebiet und den Siedlungsrändern anzuwenden. Mit diesen Bestimmungen soll die Erhitzung der Baugebiete vermindert und damit auf die Auswirkungen des Klimawandels reagiert werden. Insbesondere sind das Baugebiet zu durchgrünen, die Bodenversiegelung zu beschränken und der Strassenraum sowie offene Abstellplätze mit

Bäumen zu bepflanzen. Ebenso sollen unnötige Lichtimmissionen vermieden werden.

- Die bereits heute bestehenden Vorgaben zu Mobilfunkanlagen wurden umfassender formuliert und in § 47 BZR unter dem Titel **Antennenanlagen** umschrieben. Neu wird konkreter das durchzuführende Vorverfahren aufgezeigt und dargelegt, wie die Gebiete nach Prioritäten für die Standortevaluation eingeteilt werden.
- Neu werden im Zonenplan nebst den geschützten Gebäuden auch die erhaltenswerten und schützenswerten Gebäude orientierend dargestellt. Diese Bauten und Anlagen wurden in einem kantonalen Bauinventar erfasst und unterstehen dem kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler. In § 34 BZR wird das Verfahren zu diesen **Kulturobjekten** aufgeführt.



Wunderschöne Hortensien beim Schloss Meggenhorn

Aufhebung von Gestaltungsplänen

Im Jahr 1950 wurde der Gestaltungsplan «Hobacher» durch den Gemeinderat von Meggen genehmigt. Weitere Gestaltungspläne folgten nach und nach. Insgesamt wurden auf dem Gemeindegebiet 46 Gestaltungspläne ausgearbeitet und rechtskräftig genehmigt. Da mit dem neuen PBG der Wechsel von der AZ und der Geschosshöhe zur ÜZ und den Gesamthöhen erfolgt, mussten alle Gestaltungspläne angepasst werden. Einerseits wäre die Anpassung der Gestaltungspläne mit erheblichem Aufwand verbunden, andererseits müssten die Anpassungen der Gestaltungspläne zu Lasten der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erfolgen.

In Anbetracht dieses Sachverhaltes wurden alle rechtsgültigen Gestaltungspläne im Rahmen der Gesamtrevision auf eine allfällige Aufhebung überprüft. Dabei galt es zu beurteilen, ob die vorhandenen Gestaltungspläne den neuen Definitionen des PBG entsprechen, noch zu bebauen sind oder aufgehoben werden können. Aufgrund der erfolgten Überprüfung wurden 45 Gestaltungspläne aufgehoben. Lediglich der Gestaltungsplan «Golfplatz Meggen» wird nicht aufgehoben, da dieser keine Vorgaben zu Ausnutzungen und Geschosshöhen enthält. Im § 57 BZR sind sämtliche Gestaltungspläne aufgeführt, die im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung aufgehoben werden.

Aufhebung von Bebauungsplänen

Der erste rechtsgültige Bebauungsplan «Badhof» stammt aus dem Jahr 1959. Insgesamt bestehen 18 rechtsgültige Bebauungspläne. Alle rechtsgültigen Bebauungspläne wurden ebenfalls im Rahmen der Gesamtrevision auf eine allfällige Aufhebung überprüft. Die Überprüfung ergab, dass insgesamt 17 Bebauungspläne aufgehoben werden können.

Im § 57 BZR sind sämtliche Bebauungspläne aufgeführt, die im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung aufgehoben werden.

Da der Bebauungsplan «Ruder- und Segelbootshafen» keine Vorgaben zu Ausnutzungen und Geschosshöhen enthält, besteht kein Bedarf, diesen aufzuheben.

Ergänzende Bestimmungen zur Qualitätssicherung

Grundstücke, in denen die Gestaltungs- und Bebauungspläne aufgehoben werden, werden wieder in die Grundnutzung der jeweiligen Zonen überführt oder der Erhaltungszone zugewiesen. Deshalb entschied der Gemeinderat, in einigen Gebieten ergänzende Bestimmungen zur Qualitätssicherung einzuführen (§ 18 BZR). Die ergänzen-

den Bestimmungen der betroffenen Gebiete sind in Anhang 4 des BZR aufgeführt. Somit wird gewährleistet, dass Neubauten oder Ersatzneubauten in diesen Gebieten den gestalterischen Anforderungen dieser Areale entsprechen und sich eingliedern.

Bestandessicherung durch die Erhaltungszone

Gestaltungs- und Bebauungspläne erfüllen die Aufgabe, grössere Areale von Gemeindegebieten zu gestalten und zu verdichten. Oftmals sind solche Areale ortsprägend, verfügen über wertvolle Aussenräume und weisen unterschiedliche Gebäudehöhen auf. In Meggen bestehen viele solcher Areale, welche aufgrund ihrer prägenden Ausgestaltungen und der unterschiedlichen Bebauungsmuster nicht wieder der Grundnutzung zugewiesen werden können, ohne dass

alle oder ein Teil der bestehenden Bauten der Bestandessicherung unterliegen. Aus diesem Grund wurden einige Areale der aufgehobenen Gestaltungs- und Bebauungspläne der Erhaltungszone zugewiesen.

Mit der Erhaltungszone wird sichergestellt, dass die bestehenden Bauten dieser Areale erhalten und angemessen erneuert werden können. In § 15 des BZR sind die Vorgaben zum Erhalt und Ersatz der Bauten formuliert.

Wesentliche Änderungen gegenüber der heutigen Ortsplanung im Zonenplan

Im Zonenplan werden alle im BZR aufgeführten Zonen aufgezeigt. Die Bezeichnung der Zonen wurde den kantonalen Vorgaben angepasst und teilweise mit neuen Zonen wie beispielsweise der Erhaltungszone ergänzt. Der neue Zonenplan wird dieser Botschaft beigelegt.

Die hier jeweils aufgeführten Parzellen finden Sie auch im Geoportal des Kantons Luzern unter der Adresse <https://www.geo.lu.ch/mapzonenplan>. Mit der Suchfunktion können alle Grundstücke der Gemeinde Meggen eingesehen werden. Ebenso kann der Zonenplan auf der Webseite <https://www.meggen-gestalten.ch> zusammen mit allen restlichen Dokumenten aufgerufen werden.

Nachfolgend werden die wesentlichsten Änderungen im Zonenplan erläutert:

- **Aufhebung Übriges Gebiet B und ÜG Schulraumbedarf**
Neu werden in der Gemeinde Meggen keine Reservezonen mehr räumlich ausgewiesen. Da Meggen vom Kanton als Kompensationsgemeinde eingestuft wurde, ist eine Einzonung nur mit gleichzeitiger Auszonung möglich. Daher werden die im bisher gültigen Zonenplan ausgetrennten Grundstücke der Übrigen Gebiete neu der Landwirtschaftszone zugeordnet. Materiell bedeutet dies keine Änderung, da für die Übrigen Gebiete bereits bisher die Bestimmungen der Landwirtschaftszonen galten.
- **Verkehrszonen, Verkehrsflächen**
Bisher wurden Haupterschliessungen wie Kantons-, Gemeinde- und Quartierstrassen nicht als Zonen ausgewiesen. Zur besseren Lesbarkeit im Zonenplan wurden diese weiss dargestellt. Das neue Datenmodell des Bundes sieht vor, dass Strassen innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone und ausserhalb der Bauzonen der Verkehrsfläche zugewiesen werden müssen. Diesem Auftrag kommt die Gemeinde Meggen im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision nach. Massgebend dafür sind PBG § 52 und die dazu ausführende Richtlinie «Darstellung der Verkehrszonen (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen» des Kantons Luzern vom Januar 2019. Die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sind rechtlich dem Übrigen Gebiet gemäss PBG § 56 zugewiesen. Wie bereits einleitend erwähnt, hat die Einführung der Verkehrszonen zur Folge, dass alle Strassenflächen mit Ausnahme der Hauszufahrten und des letzten Grundstücks einer Erschliessung nicht mehr zur anrechenbaren Grundstücksfläche angerechnet werden können.
- **Kernzone**
Die heute bestehende Kernzone wird erheblich reduziert und das Gebiet Huob der Wohn- und Geschäftszone zugewiesen. Die Kernzone soll den Erhalt, die Erneuerung und die Weiterentwicklung des Ortszentrums gewährleisten. In der Kernzone wird weiterhin keine Dichte festgelegt. Die Gemeinde legt im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen die zulässigen Überbauungsziffern fest und kann Gesamthöhen bis 17 m zulassen. Die im heute bestehenden BZR indirekt formulierte Bebauungsplanpflicht wird aufgehoben.
- **Zentrumszone**
Die neu eingeführte Zentrumszone dient der inneren Verdichtung der Gemeinde Meggen. Sie bildet weitgehend das Areal des Masterplans Meggen Zentrum ab. Die Zentrumszone ist eine Mischzone, welche inhaltlich der neuen Wohn- und Geschäftszone gleicht. Viele der Grundstücke der Zentrumszone waren bis anhin der 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone zugewiesen. Die Zentrumszone dient dem Erhalt, der Erneuerung und der Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung an zentralen Lagen. Für die Zentrumszone ist eine ÜZ von 0.20 festgelegt. Zwecks einer besseren Eingliederung ins Orts- und Strassenbild, einer grösseren gestalterischen Freiheit, einer besseren Erschliessung und einer ortsgerechten Umgebungsgestaltung kann die Gemeinde hingegen abweichende Überbauungsziffern zulassen. Bei Bebauungsplänen, welche über ein Qualitätsverfahren gemäss § 5 BZR erarbeitet wurden, kann die Gemeinde in der Zentrumszone bis zu 6 m höhere Fassaden- und Gesamthöhen gewähren. Es besteht jedoch kein Anspruch auf die Erhöhung der ÜZ sowie auf die Erhöhung der Fassaden- und Gesamthöhen. Mit der planerischen Massnahme des Bebauungsplans stellt die Gemeinde sicher, dass sie die bauliche Entwicklung dieses für die Gemeinde Meggen bedeutenden Zentrumsgebietes mitgestalten kann.
- **Wohn- und Geschäftszone entlang der Kantonsstrasse**
Gegenüber der 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszone wird der Gewerbeanteil neu definiert. Das Erdgeschoss mit Ausrichtung zur Kantonsstrasse ist der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Der fixe Anteil gemäss altem Gesetz entfällt. Die Wohn- und Geschäftszone dient dem Erhalt, der Erneuerung und der Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung an zentralen Lagen. Wie bei der Zentrumszone wurde in der Wohn-

und Geschäftszone eine ÜZ von 0.20 festgelegt. Eine abweichende Überbauungsziffer ist nach denselben Kriterien wie in der Zentrumszone zulässig. Mit Ausnahme des Bebauungsplanpflichtgebiets «Huob» sind in der Wohn- und Geschäftszone keine Abweichungen zu den Höhen zulässig. Selbst dann nicht, wenn Gestaltungspläne in dieser Zone verfasst werden. Entlang der Kantonsstrasse gilt in der ersten Bautiefe das Niveau des angrenzenden Trottoirs als das massgebende Terrain.

- Wohnzone W-A / W-B / W-C / W-D

Die Wohnzonen entsprechen in ihrer flächenmässigen Ausdehnung und den festgelegten Dichten weitgehend den bisherigen Wohnzonen. Die Wohnzone W-A befindet sich ausschliesslich unterhalb der Bahnlinie, meist vom See her einsehbar. Die Fischerdörflizone wird aufgehoben und der Wohnzone W-C zugewiesen. Für einen Teil des ehemaligen Areals der Fischerdörflizone wurden jedoch ergänzende Bestimmungen zur Qualitätssicherung aufgeführt, welche die Bestimmungen der Wohnzonen W-C ergänzen. Neu soll in den Wohnzonen W-B und W-C generationenübergreifendes Wohnen ermöglicht werden. Mit Ausnahme von bestehenden Terrassen- und Reihenhäusern darf in diesen Zonen daher bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten eine zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche gemäss § 10 BZR realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung mit einer Hauptnutzfläche von mindestens 80 m² erstellt wird. Im Sinne einer Mindestnutzung wird gemäss § 11 BZR in der Wohnzone W-D bei Neubauten pro Gebäude neu die Realisierung von mindestens drei Wohnungen gefordert.

- Arbeitszone

Die Arbeitszone erfährt nur geringfügige Änderungen. Bereits heute besteht für die Arbeitszone eine Überbauungsziffer von 0.40. Diese bleibt unverändert. Die Gemeinde kann jedoch die Überbauungsziffern erhöhen, wenn die Erschliessung sowie die Parkierung bei einem Gesamtausbau des Areals innerhalb des Areals sichergestellt sind. Es besteht kein Anspruch auf die Erhöhung der ÜZ. Weiterhin gilt für das im Zonenplan ausgeschiedene Areal V beim Bahnhof eine Fassaden- und Gesamthöhe von 3.25 m. Neu gilt in der Arbeitszone eine Beschränkung von 300 m² für Nettoflächen für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf sowie für übrige Verkaufs- und Freizeitnutzungen von über-

regionalem Bedarf. Diese Flächenbeschränkung basiert auf dem regionalen Teilrichtplan Detailhandel des Gemeindeverbandes LuzernPlus, welcher vom Regierungsrat des Kantons Luzern an seiner Sitzung vom 7. April 2020 genehmigt wurde und für die Gemeinden des Verbandes behördenverbindlichen Charakter hat.

- Bebauungsplan- und Gestaltungsplan-Pflichtgebiete

Bei Bebauungsplan- und Gestaltungsplan-Pflichtgebieten handelt es sich um Gebiete, bei denen für die Gemeinde Meggen ein beträchtliches Entwicklungspotenzial besteht, eine gesamtheitliche Planung verlangt wird oder die Einpassung in die bauliche Umgebung von grosser Bedeutung ist. Für Überbauungen solcher Gebiete muss neu ein Qualitätsverfahren nach § 5 BZR durchgeführt werden. Überbauungen in Bebauungsplan- oder Gestaltungsplan-Pflichtgebieten mit einem klaren Planungsvorteil sind mehrwertabgabepflichtig.

Im neuen Zonenplan ist das Areal «Huobmatt» als Bebauungsplan-Pflichtgebiet ausgeschieden. Diese Pflicht erfolgt daher, weil dieses Areal von der Kernzone neu der Wohn- und Geschäftszone zugewiesen wird. In der Kernzone wurde bis anhin inhaltlich formuliert, dass ein vom Gemeinderat erarbeiteter Bebauungsplan die Grundlage für die Bebauung des Areals bildet. Somit galt für dieses Areal bereits in der Kernzone eine Bebauungsplanpflicht, ohne dass diese explizit so ausformuliert und ausgeschieden wurde.

Neu wird das Areal «Kurzone Angelfluh» nicht mehr als Bebauungsplan-Pflichtgebiet, sondern als Gestaltungsplan-Pflichtgebiet ausgeschieden. Für dieses Areal wurde im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung im Jahr 2010 die Bebauungsplanpflicht eingeführt. Dies mit dem Hintergrund, dass sich die Gemeinde am Verfahren zur Entwicklung des Areals beteiligen und eine qualitätsvolle Bebauung sicherstellen kann. Neu gilt bei Bebauungsplan- und Gestaltungsplan-Pflichtgebieten die Vorgabe, dass die zu verfassenden Sondernutzungspläne auf der Grundlage eines Überbauungskonzepts erstellt und erlassen werden, das in einem Qualitätsverfahren nach § 5 BZR ermittelt wurde. Beim Areal «Kurzone Angelfluh» ist somit ein Qualitätsverfahren erforderlich, bei welchem sich der Gemeinderat entscheidend eingeben kann. Die zulässigen Nutzungen der «Kurzone Angelfluh» sind im BZR formuliert. Die Erfahrung hat gezeigt, dass mit Be-

bauungsplänen mehr Abweichungen zur Grundnutzung möglich sind als bei Gestaltungsplänen. Da der Gemeinderat keine erheblichen Abweichungen dieser Nutzungen anstrebt, erscheint das Instrument des Gestaltungsplans daher im vorliegenden Fall angebrachter.

Unverändert als Gestaltungsplan-Pflichtgebiet gelten die Areale «Binzbösche» sowie «Golfplatz Meggen». Letzteres wurde bereits realisiert. Die Gebiete «Neuegg» und «Schönau» wurden neu als Gestaltungsplan-Pflichtgebiete ausgeschieden.

– Restflächen als Grünzonen

Im Sinne der Bereinigung des Zonenplans wurden verschiedene Restflächen zwischen Strassen und Wald oder Restflächen angrenzend an Wald, welche nicht mehr überbaut werden können, der Grünzone zugewiesen.

– Schutzzonen/Landschaftsschutzzonen/Gewässerräume

Die Schutz- und Landschaftsschutzzonen wurden unverändert übernommen. Neu werden die Gewässerräume in den Zonenplan aufgenommen. Diese wurden an der Urnenabstimmung vom Juni 2021 von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Meggen angenommen und nun eigentümerverbindlich in den Zonenplan überführt.

– Allgemeine Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Aus der bisherigen Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird neu die Allgemeine Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Diese Ergänzung erfolgt aufgrund der Aufhebung der Bebauungs- und Gestaltungspläne. In diesen Arealen wurden gemeinschaftliche Aussenräume und Quartierspielplätze erstellt, welche mit der Allgemeinen Zone für Sport- und Freizeitanlagen weiterhin gesichert werden. Bei Arealen, welche der Erhaltungszone zugewiesen werden, kann auf diese Ausscheidung verzichtet werden, weil sich künftige Ersatzneubauten nach den heute bestehenden Volumen zu orientieren haben.

– Naturgefahren

Die kantonale Gefahrenkarte wurde aktualisiert und ist im Zonenplan weiterhin orientierend dargestellt. Die Gefahrensituation wird fortlaufend an entsprechende Schutzprojekte angepasst. Die Gefahrengebiete sind deshalb nicht Gegenstand der Ortsplanung und unterliegen nicht dem Beschluss der Stimmberechtigten. Es gilt die jeweils aktuell gültige Gefahrenkarte.

– Kantonales Bauinventar

Neu wird im Zonenplan das kantonale Bauinventar orientierend abgebildet. Dieses zeigt auf, welche Bauten als erhaltenswert oder schützenswert beurteilt werden und welche Areale als Baugruppen ausgeschieden wurden.

Arbeitszone

Im rechtsgültigen Zonenplan befinden sich heute nur noch wenige Grundstücke in der Arbeitszone. Diese sind an unterschiedlichen Orten angesiedelt und daher nicht zusammenhängend. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die Arbeitszone im Rüeggiswil der Zentrumszone zugewiesen. Mit der Zustimmung zum Bebauungsplan Mühleweiher wurde die Arbeitszone im Gebiet Mühleweiher ebenfalls der Zentrumszone zugewiesen. Die noch restlichen, bestehenden Arbeitszonen befinden sich in den Gebieten Huob und Merkur. Im Rahmen der öffentlichen Auflage haben einige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Zuweisung ihrer Grundstücke in die Wohn- und Geschäftszone beantragt. Würde eine solche Zuweisung erfolgen, befänden sich nur noch wenige Grundstücke in der Arbeitszone. Aus dem vorgebrachten Antrag der Grundeigentümerschaften ist abzuleiten, dass

die heute bestehende Arbeitszone als zu einschränkend empfunden wird. Um den Erhalt der Arbeitszone zu sichern und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mehr Möglichkeiten zu bieten, scheint eine Überprüfung dieser Zone und der betroffenen Grundstücke unumgänglich.

Der Gemeinderat kann das Anliegen der Grundeigentümerschaften gut nachvollziehen. Aufgrund des Fortschritts des Verfahrens zur Gesamtrevision und um eine erhebliche Verzögerung des Verfahrens zu vermeiden, hat der Gemeinderat entschieden, die Überprüfung der Arbeitszone im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision durchzuführen. Zusammen mit den betroffenen Grundeigentümerschaften und den kantonalen Fachstellen sollen Ansätze erarbeitet und geprüft werden. Falls nötig, wird auch das Siedlungsleitbild überarbeitet.

Mehrwertausgleich

Gemäss kantonaler Vorgabe haben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder durch den Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes oder Gestaltungsplanes einen Mehrwert erfahren, eine Abgabe von 20% des Mehrwerts zu entrichten. 80% des von der Gemeinde geschaffenen Mehrwertes behalten die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

Für die Abgabepflicht müssen mehrere Tatbestände erfüllt sein. Diese und der Zeitpunkt der Fälligkeit der Mehrwertabgabe sind in PBG § 105 ff geregelt.

Innerhalb der bestehenden Bauzonen besteht die Pflicht zur Mehrwertabgabe gemäss PBG § 105 nur dort, wo im Zonenplan eine Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht festgelegt ist und der resultierende Mehrwert mehr als CHF 100'000 beträgt. Bei einer Einzonung wäre immer dann eine Abgabe geschuldet, wenn ein Mehrwert von mehr als CHF 50'000 anfällt.

Bei Um- und Aufzonungen kommt die Mehrwertabgabe vollumfänglich der Gemeinde zugute. Anstelle einer finanziellen Abgabe kann diese auch durch Gegenleistungen abgegolten werden, wenn dies in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag so vereinbart ist (PBG § 105a).

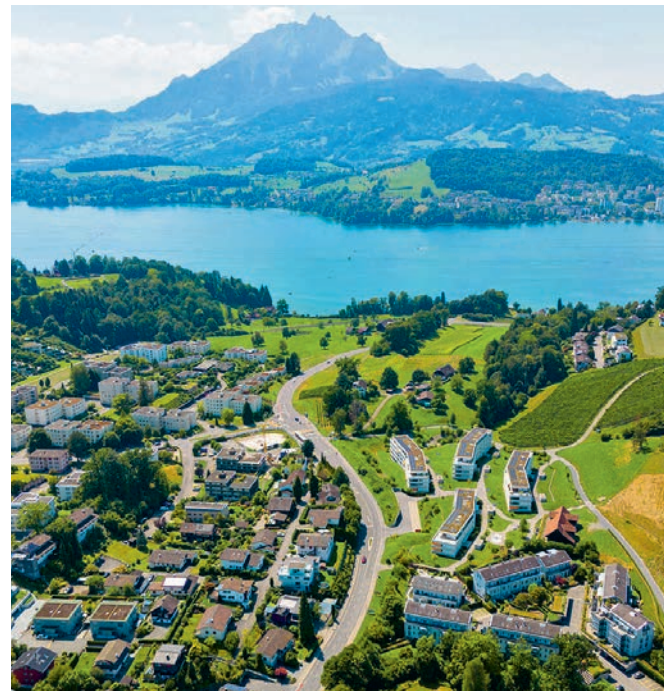
Bei Einzonungen kommt die Abgabe einem Fonds der Gemeinden zugute, der vom Kanton verwaltet wird. Die Verwendung der Mittel ist in beiden Fällen zweckgebunden. Da die Gemeinde Meggen seitens des Kantons als Kompensationsgemeinde eingestuft wurde, erfolgen keine Einzonungen. Daher sind im Rahmen der Gesamtrevision keine Mehrwertabgaben zu prüfen.

Bei den Bebauungsplan- und Gestaltungsplan-Pflichtgebieten ist nach Vorliegen des Sondernutzungsplans zu prüfen, ob eine Mehrwertabgabepflicht besteht.

Bauzonenkapazität

Die Bauzonen des bisherigen Zonenplans weisen eine theoretische Kapazität von 8'400 Einwohnerinnen und Einwohnern auf. Ende 2023 wies die Gemeinde Meggen eine ständige Wohnbevölkerung von 7'740 Personen auf (Quelle LUSTAT Jahrbuch Kanton Luzern).

Der neue Zonenplan weist eine theoretische Kapazität von rund 9'100 Einwohnerinnen und Einwohnern auf. Dies würde in den nächsten 15 Jahren (bis zur nächsten Revision Ortsplanung) gegenüber der Wohnbevölkerung Stand 31. Dezember 2023 gesamthaft einer Zunahme von rund 90 Personen pro Jahr entsprechen. Die Erfahrung zeigt, dass die Entwicklung nicht linear erfolgt, sondern stark von der Umsetzung der inneren Verdichtung abhängig sein wird. Zurzeit werden in der Gemeinde Meggen keine grösseren Überbauungen realisiert. Die Gebiete Luzernerstrasse und Mühleweiher sind in Planung und sollen in den nächsten Jahren realisiert werden. Mit der Umsetzung dieser Areale ist ein Zuwachs der Bevölkerung von Meggen zu erwarten. Ob die theoretische Grösse von zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern jedoch innert 15 Jahren erreicht wird, ist zurzeit schwer abzuschätzen.



Flugaufnahme von Meggen mit Blick zum See und zum Pilatus.

Öffentliche Mitwirkung

Mit der digitalen Dialogveranstaltung vom 20. März 2021 startete der Gemeinderat den Prozess zur Gesamtrevision und lud die Bevölkerung ein, an diesem Prozess teilzunehmen. Der Gemeinderat unterbreitete den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Dialogveranstaltung acht Thesen zur Entwicklung der Gemeinde Meggen. Gemeinsam wurden neun Empfehlungen für die Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeitet.

In Zusammenarbeit mit der Ortsplanungskommission der Gemeinde Meggen wurden der Zonenplan sowie das BZR überarbeitet, den gesetzlichen Vorgaben angepasst und die Empfehlungen aus der Dialogveranstaltung wann immer

möglich berücksichtigt. Anlässlich der Ergebniskonferenz vom 23. Oktober 2021 wurden der überarbeitete Zonenplan sowie das überarbeitete Bau- und Zonenreglement den Megger Einwohnerinnen und Einwohnern vorgestellt und gleichzeitig die öffentliche Mitwirkung gestartet. Diese wurde in der Zeit vom 23. Oktober bis zum 23. Dezember 2021 durchgeführt. Gesamthaft gingen über 200 Rückmeldungen ein.

Mit dem Mitwirkungsbericht vom 14. Dezember 2022 wurde zu allen Eingaben Stellung bezogen und dargelegt, welche Inhalte in die Gesamtrevision eingeflossen sind.



Öffentliche Mitwirkung zur Gesamtrevision der Ortsplanung: Gemeindeammann HansPeter Hürlimann (rechts aussen) begrüsst die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zur Ergebniskonferenz vom 23. Oktober 2021.

Kantonale Vorprüfung

Am 29. September 2021 wurden die Entwürfe des Zonenplans sowie des BZR dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Neu im Verfahren zur Vorabklärung ist, dass offene Fragen zwischen Kanton und Gemeinde vor der Ausfertigung des Vorprüfungsberichts geklärt werden, um das nachfolgende Verfahren nicht unnötig zu verzögern. Nachdem die offenen Fragen geklärt werden konnten, würdigte der Kanton die eingereichten Unterlagen im Vorprüfungsbericht vom 14. September 2022 und hielt fest: «Vorliegend

handelt es sich um eine umsichtige Planung, welche den aktuellen fachlichen und rechtlichen Anforderungen gerecht wird. Herauszustreichen ist insbesondere, dass auf kapazitätsrelevante Einzonungen verzichtet wird; stattdessen erfolgt, wo zweckmässig, eine angemessene Verdichtung.»

Weiter legte der Kanton dar, dass die Vorlage weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden kann.

Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat nahm das Ergebnis der Mitwirkung und den Vorprüfungsbericht vom 14. September 2022 zur Kenntnis und verabschiedete die Unterlagen mit Beschluss vom 30. November 2022 zur öffentlichen Auflage (§ 61 Abs. 1 PBG).

Die öffentliche Auflage gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz §§ 6 und 61 für den Zonenplan sowie für das Bau- und Zonenreglement erfolgte vom 16. Januar 2023 bis 14. Februar 2023. Gegenstand des Auflageverfahrens gemäss § 61 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) mit Möglichkeit zur Einsprache waren die folgenden Unterlagen:

Verbindliche Dokumente

- 01 Bau- und Zonenreglement vom 30. November 2022
- 02 Zonenplan 1:4'000 vom 30. November 2022
- 03 Waldfeststellung Chrüzbüech 1:500 vom 21. November 2022
- 04 Waldfeststellung Gottlieben 1:500 vom 21. November 2022
- 05 Waldfeststellung Huob, Eiholz 1:500 vom 21. November 2022
- 06 Waldfeststellung Stadtwald 1:500 vom 21. November 2022
- 07 Aufhebung Baulinienplan Radverkehrsanlage 3258_24 vom 30. November 2022
- 08 Aufhebung Baulinienplan Radverkehrsanlage 3258_24 vom 30. November 2022
- 09 Richtplan Fusswege und Radrouten 1:4'000 vom 30. November 2022

Orientierende Dokumente

- 01 Vorprüfungsbericht Kanton vom 14. September 2022
- 02 Raumplanungsbericht vom 30. November 2022
- 03 Mitwirkungsbericht vom 14. Dezember 2022
- 04 Synopse Bau- und Zonenreglement vom 30. November 2022
- 05 Zonenplan Änderungen verbindliche Inhalte 1:4'000 vom 30. November 2022
- 06 Siedlungsleitbild mit Ergänzungen vom 30. November 2022

Da der Richtplan Fusswege und Radrouten behördenverbindlichen Charakter hat, sind Einsprachen zu diesem nicht möglich. Die Eingaben zum Richtplan wurden im vorliegenden Verfahren daher im Sinne einer Stellungnahme behandelt. Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen 22 Einsprachen sowie acht Stellungnahmen zum Richtplan Fusswege und Radrouten ein.



Moosmatthalde in Meggen mit Blick zum See und zum Stanserhorn.

Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Zonenplan

Im Rahmen der Gesamtrevision wurden die Naturobjekte durch ein Fachbüro überprüft und ergänzt. Diese sind im Zonenplan unter den Überlagernden Zonen und Objekten als Einzelbaum/Baumgruppe aufgeführt. Neu eingefügt wurde auf der Parzelle Nr. 544 ein Einzelbaum in die Rubrik der Naturobjekte. Gegen diese Aufnahme hat die Grundeigentümerschaft Einsprache erhoben und dargelegt, welche Nachteile damit für die Bebaubarkeit ihres Grundstückes entstehen. Aufgrund der dargelegten Argumente hat der Gemeinderat entschieden, auf die Aufnahme dieses Objektes zu verzichten.

Mit der Einführung der Verkehrszone sind alle Strassenflächen innerhalb der Bauzonen mit Ausnahme der Hauszufahrten und des letzten Grundstücks einer Erschliessung der Verkehrszone zuzuweisen. Die Gemeinde Meggen ist dieser Vorgabe nachgekommen. Nach der öffentlichen Auflage wurde jedoch erkannt, dass die Ausscheidung der Verkehrszone unvollständig erfolgte. Im Sinne einer Gleichbehandlung aller Grundeigentümerschaften wurde daher bei den Grundstücken Nr. 164 (Erschliessung zu GS 1528) und Nr. 944 (Erschliessung zu GS 943) nachträglich eine Verkehrsfläche im Zonenplan ausgeschieden.

Bau- und Zonenreglement (BZR)

Mit dem Wechsel von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) ändert auch der Umgang mit vorspringenden oder auskragenden Gebäudeteilen. Solche dürfen weder 1.5 m über die Fassade hinausragen noch mehr als einen Drittel der Fassadenlänge betragen, damit sie nicht zur ÜZ angerechnet werden müssen. Insbesondere bei Einfamilienhäusern ist diese Vorgabe nachteilig, weil gedeckte Gartensitzplätze eine Tiefe von über 1.5 m haben müssen, um sinnvoll genutzt werden zu können. Dies hat zur Folge, dass eingeschossige gedeckte Gartensitzplätze der ÜZ angerechnet werden müssen, ohne dass in den darüberliegenden Geschossen eine Nutzung realisiert werden kann.

Aus gestalterischen Gründen wurden unterschiedliche Überbauungsziffern festgelegt. Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und nur Nebenflächen enthalten, wurde die separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) festgelegt. Aufgrund der nachteiligen Auswirkungen von eingeschossigen gedeckten Gartensitzplätzen bei der Anrechenbarkeit der ÜZ hat sich der Gemeinderat dazu entschieden, die Vorgaben zur ÜZ-4 im § 9 Abs. 5 dahingehend anzupassen, dass freistehende oder mit dem Gebäude verbundene gedeckte Sitzplätze ebenfalls zur ÜZ-4 angerechnet werden dürfen. Daher wurden die Vorgaben zur ÜZ-4 dementsprechend angepasst.

Richtplan Fusswege und Radrouten

Aufgrund der eingereichten Stellungnahmen entschied der Gemeinderat, auf nachfolgende Wegverbindungen im Richtplan Fusswege und Radrouten zu verzichten:

- Die Fusswegverbindung Pavillon Meggenhorn-Lerchenbühlstrasse
- Die Fusswegverbindung Eiholzweg
- Die Fusswegverbindung Grosshusmatt-Ober Bärgiswil

Weiter wurden die orientierenden Linienführungen der Wanderwege überprüft und im Bereich der Adligenswilerstrasse ergänzt.

Einsprachen zum neuen Zonenplan sowie zum gesamtrevidierten Bau- und Zonenreglement

Gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 wurden die Einsprachen auf ihre Legitimation geprüft. Im Bestreben, eine gütliche Einigung zu erzielen, fanden die erforderlichen Einspracheverhandlungen gemäss Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 1 statt. Einige Einsprecherinnen und Einsprecher verzichteten auf eine Einspracheverhandlung. Alle weiteren Einspracheverhandlungen konnten bis Ende Oktober 2023 durchgeführt werden. Sieben Einsprachen wurden zurückgezogen und können somit im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes § 109 (SRL 40; VRG) als erledigt erklärt werden. Für die restlichen Einsprachen beantragt der Gemeinderat den Stimmberechtigten, diese begründet auf die Erwägungen abzuweisen.

Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt die Gemeinde der Einsprecherin oder dem Einsprecher mit, weshalb den Stimmberechtigten beantragt wird, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten (Planungs- und Baugesetz § 62 Abs. 3).

Mit dem Beschluss der Ortsplanung an der Urnenabstimmung werden gleichzeitig die nachfolgend dargelegten, nicht gütlich erledigten Einsprachen abgewiesen. Bei abgewiesenen Einsprachen besteht anschliessend die Möglichkeit der Beschwerde an den Regierungsrat und des Weiterzugs an die Gerichtsinstanzen.

Erledigte Einsprachen

Einsprache Marc Eggstein, Meggen und Peter Eggstein, Kilchberg

Vertreten durch die SwissLegal (Zürich) AG, Zürich

Auf die Durchführung einer Einspracheverhandlung konnte verzichtet werden, es erfolgte lediglich ein schriftlicher

Austausch. Mit Schreiben vom 18. August 2023 wurde die Einsprache zurückgezogen.

Die Einsprache von Marc und Peter Eggstein kann somit als erledigt erklärt werden.

Einsprache Eigentümer Buchmatt

Vertreten durch Beat Emmenegger, Meggen

Auf die Durchführung einer Einspracheverhandlung konnte verzichtet werden. Es erfolgte lediglich ein schriftlicher

Austausch. Mit Datum vom 4. August 2023 wurde die Einsprache zurückgezogen.

Die Einsprache der Eigentümer Buchmatt kann somit als erledigt erklärt werden.

Einsprache Union Schweizerischer Kurzwellen-Amateure, Meggen

Vertreten durch Bernard Wehrli, Meggen

Am 22. August 2023 fand die Einspracheverhandlung statt. Mit Schreiben vom 3. Januar 2024 wurde die Einsprache

zurückgezogen. Die Einsprache der Union Schweizerischer Kurzwellen-Amateure kann somit als erledigt erklärt werden.

Einsprache Beatrice Eberle, Meggen

Die Einsprecherin verzichtete auf eine Einspracheverhandlung. Aufgrund des Hinschieds der Einsprecherin wurde das Einspracheverfahren mit deren Rechtsnachfolgern weiter-

geführt. Mit Schreiben vom 7. November 2023 wurde die Einsprache zurückgezogen. Die Einsprache von Beatrice Eberle kann somit als erledigt erklärt werden.

Einsprache Charlotte Scherer, Meggen

Am 19. Oktober 2023 fand die Einspracheverhandlung statt. Mit schriftlicher Zustimmung vom 11. Januar 2024

wurde die Einsprache zurückgezogen. Die Einsprache von Charlotte Scherer kann somit als erledigt erklärt werden.

Einsprache Daniela und Christian Jäggi-Scherer, Meggen

Am 19. Oktober 2023 fand die Einspracheverhandlung statt. Mit schriftlicher Zustimmung vom 10. Januar 2024

wurde die Einsprache zurückgezogen. Die Einsprache von Daniela und Christian Jäggi-Scherer kann somit als erledigt erklärt werden.

Einsprache Josef Rogger, Meggen

Am 28. August 2023 fand die Einspracheverhandlung statt. Mit Schreiben vom 26. September 2023 wurde die Einsprache

zurückgezogen. Die Einsprache von Josef Rogger kann somit als erledigt erklärt werden.

Nicht erledigte Einsprachen

Einsprache Anita Albert, Meggen

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. Beibehaltung der Bebauungsplanpflicht anstelle der neu vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht.
2. Festlegung einer Höhenbeschränkung für Neubauten von 7 Metern und maximal zwei Stockwerken.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

1. Es soll neu kein Bebauungsplan mehr erstellt werden, so dass künftig Bauprojekte in der geschützten Uferzone/Kurzzone Meggen nicht mehr zur Abstimmung kommen sollen.
2. In dieser sehr empfindlichen Uferzone sollen neu Gebäude nicht mehr in ihrer Höhe begrenzt werden.

Seitens der Einsprecherin wurde auf die Durchführung einer Einspracheverhandlung verzichtet.

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

1. Die Bebauungsplanpflicht für das Areal der Kurzzone Angelfluh wurde im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung im Jahr 2010 eingeführt. Diese Änderung erfolgte nicht mit dem Hintergrund, künftige Bauprojekte dieses Areals zur Abstimmung bringen zu können. Die Pflicht zur Erarbeitung eines Bebauungsplans wurde auferlegt, um eine qualitätsvolle Entwicklung dieses Gebietes unter Einbezug der Gemeinde sicherzustellen. Neu gilt

bei Gestaltungsplanpflichtgebieten die Vorgabe, dass die zu verfassenden Sondernutzungspläne auf der Grundlage eines Überbauungskonzepts erstellt und erlassen werden, welches in einem Qualitätsverfahren nach § 5 BZR ermittelt wurde. Somit kann bereits mit der Gestaltungsplanpflicht sichergestellt werden, dass ein Qualitätsverfahren durchgeführt und die Gemeinde in die Entwicklung des Areals miteinbezogen werden muss. Weiter gilt es zu beachten, dass in der Gemeinde Meggen weitere Grundstücke bestehen, welche sich in einer geschützten Uferzone befinden und keiner Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht unterliegen. Abschliessend gilt es zu beachten, dass Bebauungspläne dann als nützliches Instrument dienen, wenn erhebliche Abweichungen der Zonenvorgaben zielgerecht erscheinen. Die zulässigen Nutzungen der Kurzzone Angelfluh werden weiterhin im BZR umschrieben. Es entspricht nicht der Absicht des Gemeinderates, erhebliche Abweichungen dieser Nutzungen zuzulassen.

2. Weder im heute rechtsgültigen BZR noch im neuen BZR werden Vorgaben zu Gebäudehöhen festgelegt. Sollte die Begründung der Einsprecherin dahingehend zu verstehen sein, dass eine heute bestehende Vorgabe zu Gebäudehöhen in der Kurzzone Angelfluh aufgehoben wird, muss dem widersprochen werden. Um eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals zu ermöglichen, wurde die

Zone eher offen formuliert. Weiterhin besteht die Vorgabe, dass sich alle Bauten und Anlagen harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügen müssen. Auch gilt es zu beachten, dass mit der von der Einsprecherin geforderten Höhenbeschränkung für Neubauten von 7 m und maximal zwei Stockwerken ein Ersatzneubau des heute

bestehenden Angelfluh-Gebäudes nicht mehr realisierbar wäre.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache von Anita Albert abzuweisen.

Einsprache Romeo Achermann, Meggen

Die Einsprache von Romeo Achermann ist inhaltlich identisch mit der Einsprache von Anita Albert und beinhaltet dieselben Anträge und Begründen. Ebenso wurde seitens des Einsprechers auf die Durchführung einer Einspracheverhandlung verzichtet.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat verweist daher auf die Erwägungen zur Einsprache von Anita Albert und beantragt, gestützt auf diese, die Einsprache von Romeo Achermann abzuweisen.

Einsprache Annette Hitz Michel und Thomas Michel, Meggen

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. § 17 Ziff. 2 BZR: Keine Streichung des Passus «und möglichst unauffällig»
2. § 17 Ziff. 3 BZR: Beibehaltung der Bebauungsplanpflicht anstelle der neu vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht.
3. § 17 BZR: Einführung einer Höhenbeschränkung für Neubauten in der Kurzzone Angelfluh von maximal zwei Geschossen oder 7.5 m sowie einer angemessenen Beschränkung der Grundfläche.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

1. Der Bericht der Teilnehmerrückmeldungen vom 14. Dezember 2022 macht deutlich, dass in der Kurzzone Angelfluh dereinst eine grössere Hotelanlage gebaut werden soll. Gemäss Seite 55 des Berichtes bekundet Marius Heer «ein grosses Interesse an der Entwicklung des Gebietes Angelfluh. Dasselbe Interesse hat Walter Heer. Aufgrund der Grösse des Areals zieht Marius Heer die Möglichkeit zur Realisierung eines grossen Hotelkomplexes in Betracht».
2. Das Gebiet Neuhabsburg, Angelfluh, Fischerdörfli bis hin zum Fridolin-Hofer-Platz bildet eine besondere Einheit mit naturnahem, idyllischem und ruhigem Charakter, dessen Wert als Erholungsraum durch einen «grossen Hotelkomplex» stark beeinträchtigt würde.
3. Das Gebiet der Kurzzone Angelfluh ist als Teil der «Villenlandschaft Meggen» im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Dabei ist das Gebiet Neuhabsburg/Angelfluh im ISOS als Aufnahme-

kategorie «a» wie auch als Erhaltungsziel «a» kategorisiert (vgl. ISOS Band 1.2 Luzern, Seite 415), mit anderen Worten als «unerlässlicher Teil des Ortsbildes» mit dem Ziel, die «Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche» zu erhalten. ISOS hat gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung Richtplancharakter (vgl. dazu BGE 135 II 209). Die mit dem Inventar verfolgten Erhaltungsziele sind folglich behördenverbindlich. Sie müssen dementsprechend in der Ortsplanung umgesetzt werden.

4. Auch gemäss den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes sollen naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben (§ 3 Abs. 2d RPG).
5. Falls in der Kurzzone Angelfluh tatsächlich einmal – wie vom BZR zugelassen – Bauten oder Anlagen für das Gastgewerbe oder den Wassersport erstellt werden, dann sollen sich diese Bauten, im Sinne der Kategorisierung gemäss ISOS, nicht bloss harmonisch, sondern auch unauffällig in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
6. Ausserdem soll sich die Gemeinde möglichst wirkungsvolle Instrumente vorbehalten, um eine angemessene Dimension und eine hohe Qualität eines solchen Bauprojektes gewährleisten zu können. Und dazu eignet sich ein Bebauungsplan besser als ein Gestaltungsplan.
7. Schliesslich ist nicht nachvollziehbar, dass gemäss bestehendem wie geplantem BZR für die Kurzzone Angelfluh keine Bestimmungen zu Gebäudehöhe und Grundfläche für Neubauten bestehen, wohingegen für die umliegenden Zonen Höhenbeschränkungen eingeführt oder angepasst werden. Angesichts der Bedeutung als Erholungsraum

sollte gerade im Gebiet der Angelfluf eine Limitierung auf maximal zwei Geschosse oder 7.5 m vorgegeben werden.

Am 8. September 2023 fand die Einspracheverhandlung statt. Mit E-Mail vom 22. Oktober 2023 teilten die Einsprecher dem Gemeinderat mit, dass der Antrag Nr. 3 der Einsprache zurückgezogen wird, die Anträge Nr. 1 und Nr. 2 jedoch aufrechterhalten bleiben.

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

1. Formulierten Absichten zur Bebauung der Kurzzone Angelfluf sind mit Vorsicht zu geniessen und daher zurückhaltend zu betrachten. Es ist nicht erwiesen, durch wen diese Absichten formuliert wurden. Dem Gemeinderat liegen zurzeit keine schriftlich formulierten Absichten zur Prüfung vor. Wird dies dereinst der Fall sein, sind alle Absichten vor dem erforderlichen Qualitätsverfahren zu prüfen und die Vorgaben zur Bebauung des Gebiets gemeinsam mit den Grundeigentümern festzulegen.

Im aktuell rechtsgültigen BZR wird unter § 10 Abs. 3 gefordert, dass sich alle Bauten und Anlagen harmonisch und möglichst unauffällig ins Orts- und Landschaftsbild einfügen müssen. Aufgrund der Redundanz der Vorgaben zur Eingliederung wurde der Passus «möglichst unauffällig» bei der Überarbeitung des BZR gestrichen. Der Gemeinderat vertritt die Ansicht, dass eine harmonische Eingliederung nur dann erfolgen kann, wenn sich Bauten und Anlagen gleichzeitig auch unauffällig ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Ist dies nicht der Fall, erfolgt auch keine harmonische Eingliederung. Auch für den Gemeinderat handelt es sich beim Areal Angelfluf um ein

für die Gemeinde wichtiges, direkt an den See angrenzendes Gebiet, dessen künftige Gestaltung sensibel und mit hoher Qualität zu erfolgen hat. Dementsprechend wurden die Vorgaben zu dieser Zone formuliert und eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt. Neu wird auch bei einer Gestaltungsplanpflicht ein Qualitätsverfahren gefordert. Mit diesem Verfahren wird sichergestellt, dass sich künftige Bauten und Anlagen harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild eingliedern werden.

2. Die Bebauungsplanpflicht für das Areal der Kurzzone Angelfluf wurde im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung im Jahr 2010 eingeführt. Diese Änderung erfolgte mit dem Hintergrund, eine qualitätsvolle Entwicklung dieses Gebietes unter Einbezug der Gemeinde sicherstellen zu können. Neu gilt bei Gestaltungsplanpflichtgebieten die Vorgabe, dass die zu verfassenden Sondernutzungspläne auf der Grundlage eines Überbauungskonzeptes erstellt und erlassen werden, welches in einem Qualitätsverfahren nach § 5 BZR ermittelt wurde. Somit kann bereits mit der Gestaltungsplanpflicht sichergestellt werden, dass ein Qualitätsverfahren durchgeführt und die Gemeinde in die Entwicklung des Areals miteinbezogen wird. Aus Sicht des Gemeinderates kann das angestrebte Ziel einer qualitätsvollen Bebauung unter Einbezug der Gemeinde somit auch mit der Gestaltungsplanpflicht sichergestellt werden.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache von Annette Hitz Michel und Thomas Michel abzuweisen.

Einsprache Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee, LSVV, Luzern

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. Für die Kurzzone Angelfluf sei eine Bebauungsplanpflicht vorzusehen.
3. § 17 BZR sei im Sinne der Ausführungen in der Einsprache mit Bau- und Gestaltungsvorschriften zu ergänzen.
4. Für das Gebiet Fischerdörfli sei eine Bebauungsplanpflicht vorzusehen.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

1. Die Kurzzone Angelfluf liegt in BLN- und ISOS-Schutzobjekten, weshalb es sich um ein äusserst sensibles Gebiet

handelt. Eine mögliche Weiterentwicklung des Gebiets muss äusserst landschafts- und ortsbildverträglich geschehen, was nur mit einer Bebauungsplanpflicht ermöglicht werden kann. Weiter ist die Begründung, dass mit dem neuen BZR die Qualitätsanforderungen (§ 2 Bauen mit Qualität) gesteigert werde und somit eine Gestaltungsplanpflicht ausreiche, aus unserer Sicht nicht schlüssig. Neben den Qualitätsanforderungen ist auch das jeweilige Planungsverfahren entscheidend, weshalb es für dieses Gebiet zwingend eine Bebauungsplanpflicht braucht. Es ist zwingend notwendig, dass die Bevölkerung der Gemeinde Meggen sich in den Planungsprozess für eine

mögliche Weiterentwicklung der Kurzone einbringen kann – dies kann in angemessener Weise nur mit einer Bebauungsplanpflicht ermöglicht werden. Ein Bebauungsplan hat auch eine viel höhere demokratische Legitimation als ein Gestaltungsplan. Ein Mitspracherecht der Bevölkerung ist umso erforderlicher, als zumindest ein Teil der Grundeigentümer grosse Pläne hat («grosser Hotelkomplex», vgl. Mitwirkungsbericht S. 55).

2. Festzuhalten ist am Passus «und möglichst unauffällig» ins Orts- und Landschaftsbild einfügen gemäss rechtmäßigem BZR. Diese Regelung ist wichtig für eine harmonische Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild, wie es das BZR verlangt. Sie ist auch keineswegs zu «vage», wie das zu Unrecht im Planungsbericht behauptet wird. Solche unbestimmten Gesetzesbegriffe sind im Baurecht üblich und führen in der Praxis nicht zu Problemen. Andernfalls müsste eine Vielzahl von solchen Begriffen im BZR gestrichen werden.
3. Da die Kurzone Angelfluh direkt an das Seeufer angrenzt, sind im BZR (oder im Bebauungsplan) weitere und besondere Bestimmungen und Qualitätsanforderungen zu erlassen. So zum Beispiel:
 - Festlegung einer Höhenbeschränkung für Neubauten von 7 Metern und maximal 2 Stockwerken
 - Anforderungen an den sensiblen landschaftlichen Übergang und Ausgangslage (BLN, Seeanstoss etc.)
 - Zugänglichkeit des Gebietes (Seezugang, öffentliche Fusswegverbindung) etc.
4. Die Spezialzone Fischerdörfli wird aufgehoben. Dies scheint vertretbar, da in § 18 BZR besondere Bestimmungen für dieses Gebiet aufgestellt werden.
5. Dagegen kann auf einen Bebauungsplan nicht verzichtet werden. Verlangt wird eine besonders gute Eingliederung von Bauten und Anlagen. Es gelten somit besonders strenge Voraussetzungen. Allerdings bestehen erhebliche Zweifel an deren Umsetzung, nachdem das BZR nicht einmal einen Gestaltungsplan als Sicherungsinstrument verlangt. Hinzu kommt, dass die ÜZ im Einzelfall vom Gemeinderat festgelegt wird. Es widerspricht sich, wenn einerseits besonders strenge Voraussetzungen für die Eingliederung aufgestellt werden, andererseits der Gemeinderat bei der Festsetzung der ÜZ freie Hand erhält. Für das Fischerdörfli ist somit wie bisher eine Bebauungsplanpflicht vorzusehen. Es sei auch nochmals an die besondere demokratische Legitimation eines Bebauungsplans erinnert. An einem solch wichtigen Ort muss die Bevölkerung mitreden können.

Am 4. September 2023 fand die Einspracheverhandlung statt. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2023 teilte der Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee dem Gemeinderat mit, dass kein Rückzug der Einsprache erfolgt.

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

1. Wie bereits dargelegt wurde, kann auf den Passus «möglichst unauffällig» in § 17 Abs. 2 BZR verzichtet werden, da in § 17 Abs. 2 BZR eine harmonische Einfügung der Bauten und Anlagen gefordert wird. Die Bebauungsplanpflicht für das Areal der Kurzone Angelfluh wurde im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung im Jahr 2010 eingeführt. Diese Änderung erfolgte mit dem Hintergrund, eine qualitätsvolle Entwicklung dieses Gebietes unter Einbezug der Gemeinde sicherstellen zu können. Neu gilt bei Gestaltungsplanpflichtgebieten die Vorgabe, dass die zu verfassenden Sondernutzungspläne auf der Grundlage eines Überbauungskonzeptes erstellt und erlassen werden, welches in einem Qualitätsverfahren nach § 5 BZR ermittelt wurde. Somit kann bereits mit der Gestaltungsplanpflicht sichergestellt werden, dass ein Qualitätsverfahren durchgeführt und die Gemeinde in die Entwicklung des Areals miteinbezogen wird. Da sich das Areal im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) und im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) befindet, werden sich auch die Schutzverbände in das erforderliche Qualitätsverfahren eingeben können. Seitens der Gemeinde wurde den Grundeigentümern der Einbezug der Schutzverbände in das Verfahren bereits empfohlen. Aus Sicht des Gemeinderates kann das angestrebte Ziel einer qualitätsvollen Bebauung unter Einbezug der Gemeinde somit auch mit der Gestaltungsplanpflicht sichergestellt werden. Wie bereits erwähnt, sind Aussagen im Mitwirkungsbericht zur Bebauung der Kurzone Angelfluh mit Vorsicht zu geniessen, da nicht erwiesen ist, durch wen diese Absichten formuliert wurden. Dem Gemeinderat liegen zurzeit keine schriftlich formulierten Absichten zur Prüfung vor. Wird dies dereinst der Fall sein, sind alle Absichten vor dem erforderlichen Qualitätsverfahren zu prüfen und die Vorgaben zur Bebauung des Gebietes gemeinsam mit den Grundeigentümern festzulegen.
2. Die Festlegung von Bau- und Gestaltungsvorschriften bildet die Grundlage zur Durchführung des Qualitätsverfahrens. Sie sind Bestandteil der Vorgaben für die beteiligten Planungsbüros und bilden auch die Grundlage für die Beurteilung der Projekte. Weder im heute rechtmäßig

tigen BZR noch im neuen BZR werden Vorgaben zu Gebäudehöhen festgelegt. Um eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals zu ermöglichen, wurde die Zone offen formuliert. Weiterhin besteht die Vorgabe, dass sich alle Bauten und Anlagen harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügen müssen. Auch gilt es zu beachten, dass mit der von der Einsprecherin geforderten Höhenbeschränkung für Neubauten von 7 Metern und maximal zwei Stockwerken ein Ersatzneubau des heute bestehenden Angelfluh-Gebäudes nicht mehr realisierbar wäre. Mit der Vorgabe der Durchführung eines Qualitätsverfahrens kann sich die Gemeinde am Verfahren beteiligen und entsprechend Einfluss nehmen. Zudem ist im Richtplan Fusswege und Radrouten festgehalten, dass das Areal Angelfluh mit einer Wegverbindung öffentlich zugänglich sein soll.

3. Für das Gebiet Fischerdörfli bestand bis anhin ein Bebauungsplan, jedoch keine Bebauungsplanpflicht. Mit Ausnahme des Grundstücks Nr. 1991 wurde der Bebauungsplan vollständig realisiert. Für das erwähnte Grundstück konnte Ende 2023 die Baubewilligung erteilt werden. Das Gebiet Fischerdörfli gehört zu den wenigen Gebieten, für welches basierend auf § 18 BZR ergänzende Bestimmungen zur Qualitätssicherung festgelegt wurden. Mit diesem Instrument und den neu formulierten Vorgaben für das Bauen mit Qualität kann der Gemeinderat keinen Grund erkennen, dem Gebiet Fischerdörfli eine Bebauungsplanpflicht aufzuerlegen.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache des Landschaftsschutzverbands Vierwaldstättersee, LSVV, abzuweisen.

Einsprache Walter Heer, St. Niklausen

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. Die Lärmempfindlichkeitsstufe sei für die Kurzzone Angelfluh Ku auf III festzusetzen (§ 17 Abs. 4).
2. Bei § 36 Abs. 4 sei die Kurzzone Angelfluh Ku als Ausnahme (neben dem Golfplatz) zu ergänzen.
3. § 41 Abs. 8 BZR sei zu streichen, evtl. umzuformulieren.
4. § 45 BZR sei offener zu formulieren.
5. Bei Grundstück Nr. 1991 sei auf eine Aufzoning zu verzichten (Anhang 4 Ziff. VII lit. b BZR).
6. Bei den Parzellen 289 (eigenes Grundstück) und 290 (Südseite) sei die Kurzzone Angelfluh Ku auch auf die Ufermauern und (bei Grundstück Nr. 289) auf die Innenfläche auszudehnen.
7. Die Landschaftsschutzzone sei vor Grundstück Nr. 290 und auf den Grundstücken 288, 289 und 973 zurückzunehmen bzw. zu verkleinern.
8. Auf der Westseite von Grundstück Nr. 290 ist die vorhandene Steganlage im Zonenplan einzuzeichnen (vgl. aktueller Grundbuchplan des Kantons Luzern).
9. Im Richtplan Fusswege Radrouten sei der inexistenten Fussweg über die Angelfluhliegenschaften ersatzlos zu löschen.
10. Bei der Waldfeststellung sei die Bestockung an der Ost-ecke von Grundstück 246 (Neuhabsburg) nicht mehr als Wald zu bezeichnen.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

1. Auch wenn der Lärm möglichst beschränkt werden soll, werden die Angelfluhbetriebe als publikumsorientierte Gastronomie- und Eventbetriebe immer wieder Lärm verursachen. Die Kurzzone Angelfluh ist daher in die Empfindlichkeitsstufe III einzuordnen. Andere Betriebe in Meggen sind zum Teil entsprechend eingeordnet (z.B. Golfplatz, Gebäude am/im See etc.).
2. Die allfällige (weitere oder neue) Bebauung der Angelfluh-Liegenschaften werden v.a. auf die betrieblichen Bedürfnisse abzustimmen sein. Ein Verfahren mit verschiedenen Planern macht das nur komplizierter. Der Golfplatz verfügt über Gastronomieangebote (Hotel, Restaurant, Events, Seminare) wie die Angelfluhbetriebe. Zudem ist der Golfplatz unvergleichlich viel grösser und auch an exponierterer Lage. Die Rechtsgleichheit gebietet daher zumindest, die Angelfluh nicht strenger zu behandeln als den Golfplatz.
3. Gemäss § 41 Abs. 8 BZR sollen Schotterflächen ohne ökologischen Nutzen neu nicht erlaubt sein. Die Parkplätze auf den Angelfluhliegenschaften waren bisher nur geschottert, nicht geteert. Sollte die neue Vorschrift eine befestigte Oberfläche statt einer geschotterten Oberfläche verlangen, wäre auf diese Vorschrift zu verzichten.

4. Die Angelflughbetriebe sind auf Reklametafeln bzw. Hinweistafeln angewiesen, welche auf die eigenen Betriebe hinweisen. § 45 BZR ist daher zu eng formuliert, zumal er sich auf jede Art von Reklame bezieht. Der bisherige § 39 BZR bezog sich auf «Plakatanschlagstellen» und war daher v.a. auf wechselnde Reklamen ausgerichtet. § 45 BZR ist daher offener zu formulieren, so dass permanente Reklamen für bestehende Betriebe möglich sind (z.B. bei der Schiffsstation der SGV).
 5. Diese Parzelle befindet sich (wie die umliegenden) im ISOS-Inventar. Eine Aufzonung wird hier v.a. Gegner auf den Plan rufen, welche sodann Auszonungen von vom ISOS betroffenen Grundstücken fordern könnten, was unbedingt vermieden werden muss.
 6. Somit wären wieder alle und die ganzen Grundstücke der gleichen Zonenordnung zugewiesen. Bei Grundstück Nr. 290 ist im Hafen zudem zu berücksichtigen, dass sich da noch ein Hafengebäude befindet, welches aufgrund von Baumängeln und den anschliessenden Rechtsverfahren noch nicht fertig saniert wurde. Bisher wurde dieses Gebäude im Zonenplan aufgeführt und von der Kurzzone miterfasst.
 7. Die Landschaftsschutzzonen sind in der Ausdehnung derart zurückzunehmen, dass die Landschaftsschutzzone von Westen her kommend beim Leuchttürmchen (und anschliessender Mauer) auf Grundstück Nr. 246 (Neuhabsburg) endet und erst 4 m östlich des Hafengrundstückes 289 wieder beginnt. Entsprechend ist die Linie östlich von Grundstück Nr. 289 auch auf Parzelle 288 gerade zu verlängern, was gleichzeitig auf den Parkplatz Rücksicht nimmt. Sodann ist die Landschaftsschutzzone am Ufer auf den neuen Gewässerraum gemäss Bundesrecht zu beschränken. Damit ist gleichzeitig der dort bestockte Uferraum erfasst. Diese «Lücke» in der Landschaftsschutzzone ist notwendig, um die Ufer- und Hafenanlagen in diesem Bereich unterhalten, sanieren und gegebenenfalls neuen Rahmenbedingungen und betrieblichen Bedürfnissen anpassen zu können. Die Angelflughbetriebe sind auf genügende und zeitgemässe Kapazitäten an Anlegestellen und Bootsplätzen angewiesen, welche ausserhalb der Landschaftsschutzzone sichergestellt werden sollen. Ein erhöhter Schutz der Uferzone entsteht schliesslich in diesem Bereich neu ohnehin durch die bundesrechtlichen Gewässerräume.
 8. Die auf Grundstück Nr. 290 vorhandene Steganlage wurde vom Grundbuchplan nicht in den Zonenplan übertragen.
 9. Die Angelflughbetriebe leben von zahlenden (auch einkommens- und/oder vermögensstarken) Gästen, welche insbesondere totale Diskretion, Privatsphäre, Ordnung und Sicherheit suchen. Die Gesamtangelflugh kann daher nicht gleichzeitig als Durchgangsgelände für Dritte dienen. Vielmehr sind Abgrenzungen und Zugangsbeschränkungen (z.B. Einfassungsanlagen und Umzäunungen) an den Aussengrenzen der Liegenschaften notwendig, um die zahlenden Gäste anzuziehen und zu behalten sowie um die Sicherheit zu gewährleisten und Littering, Vandalismus, Anpöbeleien, Behinderungen der Betriebsführung (durch erhöhten Reinigungs- und Kontrollaufwand), Schikanen etc. zu vermeiden. Das schliesst auch öffentliche Wege quer durch die Angelflughbetriebe und durch die Liegenschaften überhaupt komplett aus. Der öffentliche Fussweg ist weiterhin bergseitig entlang der Seestrasse zu führen, zumal bei der privaten Nachbarliegenschaft Neuhabsburg auch kein Durchgang besteht. Im Richtplan Fusswege Radrouten ist über die Liegenschaften Angelflugh ein Fussweg als «bestehend» eingezeichnet. Das ist schlicht falsch: Ein derartiger Fussweg wurde zwar von der Gemeinde Meggen auch schon gewünscht, besteht aber bis heute weder formell noch materiell. Er ist weder im regionalen Richtplan Wanderwege vorgesehen noch in der Landestopografie oder im Grundbuchplan als existent eingezeichnet, es bestehen keine entsprechenden Wegrechte. Im kommunalen Richtplan ist der inexistenten Fussweg daher zu löschen. Ein entsprechender Weg ist auch künftig nicht zu planen.
 10. Die Grösse bzw. der Umfang der Bestockung erfüllt die Voraussetzungen an einen Wald nicht. Die Qualifizierung als Wald bringt aber alle Nachteile wie Waldabstände etc. mit sich. Da sich das Gebiet ohnehin im Gewässerraum befindet, wird die Bebaubarkeit der unmittelbaren Umgebung bereits genügend eingeschränkt.
- Am 8. September 2023 fand die Einspracheverhandlung statt. Mit Schreiben vom 30. Oktober 2023 teilte Walther Heer dem Gemeinderat mit, dass kein Rückzug der Einsprache erfolgt und er vollumfänglich an seiner Einsprache festhalte.

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

1. Vorliegend findet inhaltlich keine Änderung der Kurzzone Angelflugh statt. Daher besteht aus Sicht des Gemeinderates kein Grund, die bisher geltende Lärm-

empfindlichkeitsstufe zu ändern. Eine Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufe des Gebietes Angelfluh ist somit nicht erforderlich.

2. Ein Vergleich des Gebietes Angelfluh mit dem Gebiet des Golfplatzes ist aus unterschiedlichen Gründen nicht angebracht. Einerseits weisen die beiden Gebiete unterschiedliche Umsetzungen in Bezug auf ihre Entwicklungen auf, andererseits bestehen zu den beiden Gebieten unterschiedliche übergeordnete Schutzziele. Für das Gebiet Angelfluh gilt es, die Vorgaben von BLN-Gebieten und ISOS-Schutzobjekten zu berücksichtigen. Zudem gilt es zu beachten, dass für die Erstellung des Golfplatzes und der zugehörigen Bauten und Anlagen ein Gestaltungsplan vorausgesetzt wird. Diese Vorgabe wurden im BZR verankert und wird auch im neuen BZR unverändert übernommen. Mit der Überführung dieser und weiterer Vorschriften ins BZR und der damit verbundenen Urnenabstimmung erfolgte der Einbezug der Stimmbewölkerung zu diesem Gebiet. Da für den Gemeinderat eine harmonische und qualitätsvolle Bebauung des Gebietes Angelfluh zwingend erforderlich ist und er bei der Gestaltung des Gebietes Angelfluh miteinbezogen werden will, wird an der Pflicht des Qualitätsverfahrens für das Gebiet Angelfluh festgehalten.
3. Mit dem Verbot von Schotterflächen, welche keinen ökologischen Nutzen aufweisen, sollen Gartengestaltungen verhindert werden, welche sich klimatisch, optisch und biodivers als nachteilig erweisen. Geschotterte Parkplätze, Zufahrtsstrassen oder Wege sind jedoch weiterhin zulässig und aus ökologischen Gründen sogar erwünscht, um die Versiegelung dieser Flächen zu verhindern. Somit erfolgt keine Anpassung von § 41 Abs. 8 BZR.
4. Mit § 45 BZR werden Vorgaben zu permanenten Reklameanschlagstellen innerhalb der Bauzonen an Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse geregelt. Private Reklamen werden in einer Richtlinie des Kantons geregelt und entsprechend dieser Vorgabe beurteilt. Daher erfolgt keine Anpassung von § 45 BZR.
5. Das Grundstück Nr. 1991 war Bestandteil des Bebauungsplans Fischerdörfli, welcher im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision aufgehoben wird. Basierend auf diesen Bebauungsplan und § 18 BZR wurden für das Grundstück Nr. 1991 ergänzende Bestimmungen definiert. Durch diese Bestimmungen wurde die zulässige Gebäudehöhe an die Bauten der bestehenden Umgebung angeglichen und die festgelegte Grundfläche aus dem Bebauungsplan übernommen.

Es handelt sich somit um eine Überführung des alten Rechts in die neuen Zonenbestimmungen. Daher findet auch keine Aufzonung statt.

6. Bis anhin wurden die erwähnten Flächen der Kurzone Angelfluh zugewiesen. Ufermauern sind vergleichbar mit Steganlagen, welche ebenfalls den Gewässern zugeordnet werden. So beispielsweise auch die Ufermauer des Strandbades von Meggen. Mit der vorliegenden Überarbeitung des Zonenplans erfolgt nun eine Bereinigung und Gleichstellung aller Ufermauern und Steganlagen. Zudem gilt es zu beachten, dass diese Anpassungen keine Nachteile für die Grundeigentümer zur Folge haben, weil die Kurzone Angelfluh über keine Überbauungsziffer verfügt.
7. Bei der Landschaftsschutzzone handelt sich um eine Zone, welche durch den Kanton festgelegt wurde und von den Gemeinden in ihren Planungsinstrumenten zu übernehmen ist. Eine Anpassung ist daher weder möglich noch beabsichtigt. Dem Anliegen kann somit nicht entsprochen werden.
8. Grundlage aller rechtlichen Beurteilungen von Gesuchen bildet nach wie vor der Grundbuchplan der amtlichen Vermessung des Kantons Luzern. Die auf der Westseite von Grundstück Nr. 290 vorhandene Steganlage wird im Grundbuchplan der amtlichen Vermessung erfasst. Dieser bildet die Grundlage des Zonenplans. Somit ist die Steganlage im Zonenplan grundsätzlich vorhanden. Da im Zonenplan in diesem Bereich gleichzeitig noch die Zuweisung zur Landschaftsschutzzone und die Gestaltungsplanpflicht dargestellt werden mussten, wird die Steganlage mit diesen Angaben überdeckt. Es handelt sich vorliegend somit um ein gestalterisches Problem, welches auf dem Massstab des Plans basiert. Somit ist keine Anpassung des Plans erforderlich.
9. Beim Richtplan Fusswege und Radrouten handelt es sich um ein behördenverbindliches Instrument. Somit sind lediglich Stellungnahmen zu diesem möglich und keine Einsprachen. Der Gemeinderat hat die Stellungnahme des Einsprechers zur Kenntnis genommen und hält am Fussweg über die Angelfluhliegenschaften fest. Dieser ist bereits Bestandteil des heute rechtsgültigen Richtplans Radrouten, Fusswege und Verkehrssicherheit. Die Linienführung ist orientierend und nicht abschliessend festgelegt. Auf diesen Punkt der Einsprache wird nicht eingetreten.
10. Die Festlegungen der Waldflächen erfolgte vor Jahren im Rahmen der Waldfeststellung. Die festgelegten Waldflächen können anlässlich einer Gesamtrevision

der Ortsplanung nicht angepasst werden. Möglich und zulässig sind Festlegungen von statischen Waldgrenzen bei Waldflächen, welche direkt an Bauzonen angrenzen. Dies ist bei der vorliegend beanstandeten Waldfläche nicht der Fall. Somit erfolgt keine Anpassung dieser Waldfläche.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache von Walter Heer abzuweisen, soweit auf diese eingetreten wird.

Einsprache Andi Duss, Meggen

Die Einsprache umfasst keine konkreten Anträge. Basierend auf die Begründungen ist der Antrag auf eine Erhöhung der ÜZ abzuleiten.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

1. Die Grundstücke wie am Rüeggiswilrain (oder ähnlich) erfahren entgegen den vorliegenden Berichten keine minimale Aufzonung, sondern die neuen Möglichkeiten sind bedeutend tiefer als die Möglichkeiten der bestehenden Bauordnung. Die Erneuerung berücksichtigt in keiner Art steile Hanggrundstücke. Wenn zwei Geschosse nur einseitig belichtet werden können, kann mit den vorliegenden Ziffern keine vernünftige Bebauung erreicht werden. Die Grundstücke werden abgewertet.
2. Zudem ist für die generelle Erhöhung von 2 % für Balkone viel zu wenig Fläche vorgesehen. Die Aussennutzungen werden leiden oder man verliert Wohnfläche HNF an die Aussennutzfläche.

Am 3. August 2023 fand die Einspracheverhandlung statt.

Erwägungen des Gemeinderates zu den vorgebrachten Argumenten

1. Der Einsprecher legt dar, welche Probleme seiner Ansicht nach bei Grundstücken in Hanglagen aufgrund der Einführung der ÜZ erfolgen. Seine Begründung ist differenziert zu betrachten. Nicht korrekt ist die Aussage, dass keine minimale Aufzonung der Grundstücke erfolgt. Bei der Festlegung der ÜZ wurden sowohl Flächen von nicht anrechenbaren Untergeschossen, Aussenwänden, Strassenanteilen und künftigen Aussenräumen miteinbezogen, damit künftig mindestens dieselbe Wohnfläche wie mit der AZ erstellt werden kann. Vergleiche haben ergeben, dass mit der ÜZ künftig eine grössere Fläche realisiert werden kann.

Nicht von der Hand zu weisen ist das Argument des Einsprechers in Bezug auf die Reduktion der Möglichkeiten, welche die Gestaltung der Bauten betreffen. Bei der ÜZ

müssen grössere Balkonflächen oder Terrassen zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt werden. Ausnahme sind Balkone, welche nicht mehr als 1.5 m über die Fassade hinausragen und nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge betragen. Gebäude in Hanglagen, welche mit zurückversetzten Geschossen auf die topographische Ausgangslage reagieren, werden aufgrund dieser Vorgabe somit erheblich im Gestaltungsraum eingeschränkt. Notwendig wäre eine zusätzliche Überbauungsziffer für Balkone, welche die kantonalen Vorgaben jedoch nicht zulassen. Mit der Möglichkeit zur Erstellung von Terrassenhäusern wurde zumindest eine Möglichkeit geschaffen, in Hanglagen gestaffelte Bauten zu erstellen.

2. Nach den kantonalen Vorgaben können unterschiedliche Überbauungsziffern festgelegt werden. Diese gelten jedoch nur für Hauptbauten (ÜZ-1 – ÜZ-3) und für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten (ÜZ-4). Für Aussennutzflächen kann keine ÜZ festgelegt werden. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2023 hat der Gemeinderat Meggen den Regierungsrat des Kantons Luzern gebeten, das Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern entsprechend anzupassen, um so eine differenzierte Gestaltung der Bauten und eine bessere Nutzung zu ermöglichen.

Mit einer Erhöhung der ÜZ besteht keine Garantie, dass diese generell zur Schaffung grösserer Aussennutzflächen genutzt werden würde. Zudem wäre der Umgang in weniger steilen Hanglagen zu klären und auch eine erhebliche Veränderung der heute bestehenden Wohnquartieren nicht auszuschliessen. Zudem kann mit der festgelegten ÜZ mindestens dieselbe Wohnfläche wie bis anhin realisiert werden. Aus diesem Grund ist auf eine Erhöhung der ÜZ zu verzichten.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache von Andi Duss abzuweisen.

Einsprache Heiko Uthoff, Meggen

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. Die öffentlich-rechtliche Einsprache sei gutzuheissen.
2. Die im öffentlichen Leitbild festgehaltenen Planungsgrundsätze werden nicht eingehalten und sind aber konsequent zu berücksichtigen.
3. Die willkürliche Schaffung der Zentrumszone, als verdeckte Erweiterung der Kernzone, ist der Gemeindegrösse entsprechend zu redimensionieren und proportional, zentrumsdefinierend und raumplanerisch korrekt umzusetzen.
4. Die Ausdehnung der Zentrumszone hat den topographischen Gegebenheiten im Handlungsbereich der Luzernerstrasse zwingend Rechnung zu tragen.
5. Die Vorgaben des Ausschreibungstextes und die Beurteilungen des Wettbewerbes zur Entwicklung der Zentrumszone im Bereich des Handlungsfeldes Luzernerstrasse sind konsequent anzuwenden.
6. Die Ausnahmen für das Handlungsfeld Luzernerstrasse sind willkürlich und unbegründet. Sie haben sich nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern zu richten.
7. Der Gemeinderat hat sich bei der Beurteilung von Bauten und Projekten zwingend an die gesetzlichen Randbedingungen zu halten; dem Gemeinderat soll die Freiheit nicht gewährt werden, raumplanerische und Bauvolumen definierende Ausnahmen zu bewilligen.
8. Die Gesamtrevision Ortsplanung Meggen ist für den Planungsbereich der Luzernerstrasse zu überarbeiten und gemäss PBG bzw. kantonalen Recht anzupassen, soweit die nachstehend dargelegten Punkte nicht erfüllt sind.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

1. Die im öffentlichen Leitbild festgehaltenen Planungsgrundsätze werden nicht eingehalten und sind konsequent zu berücksichtigen. Wie im Siedlungsleitbild festgestellt, sollen anstelle eines Flächenwachstums das vorhandene Verdichtungspotenzial im Sinne einer Innenentwicklung genutzt werden. Meggen soll, wie öffentlich betont, eine weiterhin attraktive Wohngemeinde bleiben und keinen städtischen Charakter übernehmen.
2. Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein über die ganze Geschichte Meggens hinweg definiertes Zentrum mit Gemeindehaus, Gemeindeplatz für Zentrums- und Dorfaktivitäten, Kirche, etc. – sogenannter Kern, bzw. innerer Bereich – sich flächenartig entlang der Kantonsstrasse

ausdehnt anstatt, was organisch und raumplanerisch korrekt wäre, eine radiale, zentrumsvergrössernde und erweiternde Entwicklung verfolgt wird.

3. Eine korrekte Entwicklung drängt sich in östlicher Richtung, allen anderen Überlegungen und Zwängen zum Trotz, im Bereich des «Übrigen Gemeindegebietes» (Grundstück 1971) auf.
4. Im Leitbild wird von der Sicherung raumplanerischer Verbindungen gesprochen. Es läuft einer rational nachvollziehbaren Entwicklung diametral entgegen, wenn die Verbindungen für den Langsam-, Fussgängerverkehr nicht kurz sondern lang und entlang der Kantonstrasse erfolgen müssen. Das Zusammenrücken von Wohnen und Arbeiten in bestehenden Strukturen wird nicht verfolgt.
5. Die Umbenennung der Mischzone in eine überdimensionierte neue Zentrumszone ist unnötig. Diese Bezeichnung ist, wie angedacht falsch und irreführend. Die periphere Bildung einer neuen Zentrumszone widerspricht ihrer Bedeutung.
6. Die allgemein verfolgten Prinzipien einer raumplanerisch schlüssigen Entwicklung werden nicht berücksichtigt. Eine korrekte Entwicklung muss den topographischen Gegebenheiten entlang der Luzernerstrasse zwingend Rechnung tragen.
7. Offenbar wurde nicht berücksichtigt, dass mit den geplanten Zonenvorschriften der Zentrumszone eine korrekte, harmonische und respektvolle Entwicklung auf der südlichen, parallel zur Kantonstrasse verlaufenden Geländeschulter verunmöglicht und unkontrollierbar wird. Die zukünftige Silhouette, beziehungsweise der gebaute Horizont würde zum absoluten Nachteil des gesamten Gemeindebildes in diesem Bereich führen. Eine differenzierte, raumplanerisch subtile Entwicklungsmöglichkeit muss zwingend verfolgt werden.
8. Die vorgesehene Möglichkeit für die Erhöhung der Anzahl von Vollgeschossen und insbesondere Erhöhung von Gebäudehöhen auf bis zu 20 m!!! entlang der Kantonsstrasse entspricht in keiner Weise dem dörflichen Charakter von Meggen und stellt eine disproportionale, willkürliche Erhöhung der Gebäudehöhe dar. Es widerspricht auch dem Ziel einer Zentrumsbildung und steht diesem Ziel diametral entgegen, da es die Charakteristik eines Durchgangsdorfes fördert.
9. Die auf das PBG-Luzern gestützten Vorgaben des Ausschreibungstextes und die Rahmenbedingungen des

Wettbewerbes zur Entwicklung der Zentrumszone im Handlungsbereich Luzernerstrasse sind für die Beurteilungen der Wettbewerbsprojekte konsequent anzuwenden.

10. Das Siegerprojekt verstösst eindeutig gegen diese Rahmenbedingungen. Die Jury stellt dies summarisch und korrekterweise fest, unterlässt es aber leichtfertig, die notwendigen Konsequenzen zu ziehen. Die vordergründig gemachten Feststellungen, die Qualität der Projekte legitimiere diese Vergehen, sind falsch und nicht nachvollziehbar.
11. Die Ausnahmen für das Handlungsfeld Luzernerstrasse sind willkürlich und unbegründet. Sie haben sich nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern zu richten.
12. Der Gemeinderat hat sich bei der Beurteilung von Bauten und Projekten zwingend an die gesetzlichen Randbedingungen zu halten; dem Gemeinderat soll die Freiheit nicht gewährt werden, raumplanerische und Bauvolumen definierende Ausnahmen zu bewilligen.
13. Die +/- 0.00 Kote, eine Baulinie, ist nicht definiert, ist entlang der Luzernerstrasse auf das Niveau des angrenzenden Trottoirs festgelegt. Die Kantonsstrasse liegt im nördlichen Teil bis zu 4.00 m über, auf der südlichen Seite bis zu 5.00 m unter dem gewachsenen Terrain. Diese Kotendefinition verstösst gegen die im PBG definierten Grundsätze, ist willkürlich und nicht statthaft. Siehe dazu § 139 Abs 1 und 8 - PBG-Luzern, sowie § 6 und § 9 BZR, Meggen.
14. In der neuen Zentrumszone wie auch in den Rahmenbedingungen des Wettbewerbes für die Handlungszone Luzernerstrasse sollen maximal 5 Geschosse zulässig sein. Bei einer definierten max. Gesamthöhe von 14.00 m sind bei einer Geschosshöhe von 3.00 m und einem Überstand von max. 2.00 m, maximal 4 Geschosse zulässig. Die Gebäudehöhen haben sich ohne Ausnahmegewilligung an die Vorschriften und Gesetze des PBG-Luzerns zu halten.
15. Für die Festlegung der Gebäudehöhe gilt sinngemäss PBG §139 Absatz 8 (Erläuterungen PBG): Der allgemeinen gesetzlichen Regelung der Berechnung der Gebäudehöhe anhand der zulässigen Anzahl Vollgeschosse gehen allfällige kommunale Bestimmungen vor, in denen die Gebäudehöhe, gestützt auf § 139 Abs. 6 Anhang PBG, in Metermassen definiert wird. Dies ergibt sich einerseits aus dem Wortlaut sowie dem Sinn und Zweck von § 139 Abs. 6 Anhang PBG wie auch aus der systematischen Stellung dieser Norm (LGVE 2011 II Nr. 7 E. 4b; vgl. auch Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 07 349/350/351 vom 16.12.2008 E. 5a, V 07 2 vom 15.6.2007 E. 3). (n. p. KGU 7H 14 207 vom 11. Januar 2016, E. 5.2).
Die Berechnung der Anzahl Vollgeschosse bestimmt sich nur dann nach § 138 PBG, wenn keine davon abweichenden Regelungen bestehen. Nicht massgeblich sind dabei die Geschoss- sowie die Gebäude- und Firsthöhe. – § 139 Absätze 1-3 PBG regelt die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe, wenn lediglich die zulässige Geschosshöhe vorgeschrieben ist. Diese Regelung kommt jedoch nicht zum Zug, wenn die Gebäudehöhe – oder die Firsthöhe – mit Metermassen festgelegt ist, insbesondere wenn diese gemäss BZR wesentlich tiefer liegt (VGU V 10 174_4 vom 9. Mai 2011, in: LGVE 2011 II Nr. 7).
16. Der Grundsatz der Möglichkeit, Ausnahmegewilligungen für die Erhöhung der Anzahl von Vollgeschossen und insbesondere die Erhöhung von Gebäudehöhen von bis zu 6.00 m (und damit einer Gesamthöhe von 20 m) zu erteilen, ist unter keinen Umständen statthaft. Dies widerspricht dem PBG des Kantons Luzern und liegt nicht im Ermächtigungsspielraum der Gemeinde.
17. Selbst bei der Ausarbeitung von evt. Bebauungs- und Gestaltungsplänen sollen diese Ausnahmen explizit untersagt sein, da sie, wie bereits mehrfach dargelegt, einer der Gemeinde entsprechenden proportionalen Entwicklung entgegenstehen.
18. Die im Projekt «Gustav» umschriebene Akzentuierung von einzelnen Gebäuden als Legitimation für überhöhte Gebäude entbehrt jeder planerischen und architektonischen Grundlage und professionellen Analyse.
19. Die Begründung, nur durch die deutliche Erhöhung der Gebäudehöhe in der überdimensionierten Zentrumszone der kantonal geforderten inneren Verdichtung entsprechen zu können entbehrt genauso einer Grundlage wie die Behauptung ansonsten mehrere andere Areale in 4-5-geschossige Zonen umzonen zu müssen. Diese Behauptungen sind insbesondere in öffentlichen Kommunikatons, da falsch und irreführend, zu unterlassen.
20. Bei eventuellen Neubauten und neubauähnlichen Umbauten entlang der Kantonsstrasse, müssen nicht nur die strassenseitigen, sondern auch die gegen den Sportplatz ausgerichteten Fassaden funktional und optisch überzeugend gestaltet werden.

Am 26. Oktober 2023 fand die Einspracheverhandlung statt. Mit E-Mail vom 15. Januar 2024 teilte der Einsprecher mit, dass er an der Einsprache festhält.

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

1. Die Ausführungen des Einsprechers zu Antrag 2 und den damit zusammenhängenden Begründungen in Ziffer 1 sind nicht nachvollziehbar. Indem er fordert, anstelle eines Flächenwachstums solle das vorhandene Verdichtungspotenzial im Sinne einer Innenentwicklung genutzt werden, stützt er das vorliegende Grundkonzept der Gesamtrevision der Ortsplanung. Einerseits können zurzeit keine neuen Bauzonen geschaffen werden, andererseits soll eine Verdichtung in den bereits bestehenden Baugebieten entlang der Zentrumserschliessung erfolgen. Dieser Ansatz entspricht explizit den im Siedlungsleitbild festgehaltenen Planungsgrundsätzen.

2. Vorerst gilt es, die historische Entwicklung der Gemeinde Meggen zu beachten. Nicht das heute wahrnehmbare Zentrumsgebiet, sondern Hintermeggen mit der Magdalenenkirche bildete ursprünglich das Zentrum der Gemeinde Meggen. Dies bezeugt auch die Lage des Bahnhofs Meggen. Erst später entwickelt sich der Ort in Richtung des heutigen Zentrums und hat mit dem Bahnhof Meggen Zentrum eine zusätzliche Haltestelle erhalten. Mit dieser Veränderung einhergegangen sind die räumliche Entwicklung entlang der Kantonsstrasse und der Zusammenschluss der Gebiete Vorder- und Hintermeggen. Wenn der Einsprecher nun darlegt, dass eine radiale, zentrumsvergrössernde und erweiternde Entwicklung organisch und raumplanerisch korrekt gewesen wäre, verkennt er die historische Entwicklung des Ortes Meggen. Heute ist eine radiale, zentrumsvergrössernde Entwicklung nicht möglich, weil keine zusätzlichen Bauzonen geschaffen werden können. Zudem hätte eine solche Entwicklung erhebliche Auswirkung auf das Erscheinungsbild der Gemeinde. Bei einer radialen Entwicklung würden Gebiete an Hanglagen verdichtet, welche dann mit erheblich mehr Masse in Erscheinung treten würden als dies heute der Fall ist. Dies insbesondere deshalb, weil gerade in Zentrumszonen eine höhere Dichte gefordert wird.

Mit dem Instrument des Masterplans Meggen Zentrum hat der Gemeinderat die Grundlage geschaffen, auf welcher die künftige Innenverdichtung der Gemeinde Meggen in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern erfolgen soll. Die Erarbeitung des Master-

plans Meggen Zentrum erfolgte unter Einbezug der Bevölkerung der Gemeinde Meggen. Die neu umschriebene Zentrumszone entspricht in etwa dem Gebiet des Masterplans. Von einer willkürlichen Schaffung dieser Zone kann daher keine Rede sein.

Eine Entwicklung in östlicher Richtung im Bereich des «Übrigen Gemeindegebietes» (Grundstück 1971) ist zurzeit weder möglich noch entspricht eine solche einer radialen Entwicklung.

Mit der Erstellung der Erweiterung des Gemeindehauswegs bis zur Überbauung Bodenweid konnte die im Richtplan Fusswege und Radrouten aufgezeigte Langsamverkehrsachse von der Überbauung Flossenmatt bis zur Überbauung Bodenweid für den Fussgänger- und Veloverkehr fertiggestellt werden. Entgegen der Aussage des Einsprechers verläuft diese nicht entlang der Kantonsstrasse.

3. Die Forderung des Einsprechers, dass die Ausdehnung der Zentrumszone den topographischen Gegebenheiten im Handlungsbereich der Luzernerstrasse zwingend Rechnung zu tragen hat, kann nicht nachvollzogen werden. In § 13 Abs. 5 des neuen BZR wird festgehalten, dass entlang der Kantonsstrasse in erster Bautiefe das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain gilt. Somit wird den topographischen Verhältnissen der Luzernerstrasse Rechnung getragen. Zudem sind in der Zentrumszone eine talseitige Fassadenhöhe und eine Gesamthöhe von 14 m festgelegt. Überschritten werden können diese nur, wenn ein Bebauungsplan erarbeitet und der Stimmbevölkerung zur Genehmigung unterbreitet wird.

4. Das Handlungsfeld Luzernerstrasse ist nicht Gegenstand der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Zudem wurde der Bebauungsplan anlässlich der Urnenabstimmung vom 26. November 2023 genehmigt. Auf alle Einwendungen der Einsprache zu diesem Handlungsfeld wird daher nicht eingetreten.

5. Es versteht sich von selbst, dass sich der Gemeinderat bei der Beurteilung von Bauten und Projekten zwingend an die gesetzlichen Randbedingungen zu halten hat. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision sollen jedoch Instrumente geschaffen werden, die es dem Gemeinderat ermöglichen, von den Grundnutzungen in der Zentrumszone und der Arbeitszone abzuweichen. Mit der Einführung der Überbauungsziffer werden eine Grundfläche und eine zulässige Gesamthöhe für beinahe alle Baugebiete festgelegt. Wird keine Möglichkeit geschaffen,

unterschiedliche Dichten zuzulassen, wird die Gemeinde ein uniformes Zentrumsgebiet erhalten, weil alle Gebäude nach dem maximal zulässigen Mass errichtet werden. Bereits bei der Startveranstaltung zur Gesamtrevision wurde der Gemeinderat aufgefordert, alles zu unternehmen, um eine solche Zentrumsentwicklung zu verhindern. Aus diesen Überlegungen wurde in § 13 Abs. 7 des neuen BZR eingeführt. An diesen Vorgaben wird festgehalten.

6. Wie bereits aufgeführt, gilt entlang der Kantonsstrasse in erster Bautiefe das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain. Die vom Einsprecher erwähnten Höhenunterschiede sind daher zur Beurteilung der Eingliederung entlang des Strassenraums irrelevant. Es versteht sich von selbst, dass nicht alle Grundstücke entlang der Kantonsstrasse denselben Geländeverlauf aufweisen. Es kann somit durchaus vorkommen, dass einige Gebäude eine andere Geschossigkeit an der strassenseitigen Rückfassade als gegenüber der Kantonsstrasse aufweisen. Andererseits handelt es sich um Ausnahmefälle, welche nicht der Regel entsprechen. Daher erfolgt keine Anpassung der Vorgaben der Zentrumszone.

7. Abschliessend vertritt der Gemeinderat die Ansicht, dass mit dem vorliegenden Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement die Vorgaben des Masterplans Meggen Zentrum zielführend umgesetzt und sinnvolle Instrumente zur inneren Verdichtung geschaffen wurden. Die vorliegenden Unterlagen wurden durch den Kanton vorgeprüft und als umsichtige Planung gewürdigt. Gestützt auf die positive Rückmeldung des Kantons, die Forderung der Bürger nach einer guten Gestaltung von Bauten und Anlagen entlang der Kantonsstrasse und die geschaffenen Instrumente zur Umsetzung eines attraktiven Zentrumsgebietes sieht der Gemeinderat keinen Grund für eine Überarbeitung der vorliegenden Planung, weder im Bereich der Luzernerstrasse noch bezogen auf das restliche Gebiet der Zentrumszone.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache von Heiko Uthoff abzuweisen, sofern auf diese eingetreten wird.

Einsprache Mark Furrer, Meggen

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. Die öffentlich-rechtliche Einsprache sei gutzuheissen.
2. Die im öffentlichen Leitbild festgehaltenen Planungsgrundsätze werden nicht eingehalten und sind aber konsequent zu berücksichtigen.
3. Die willkürliche Schaffung der Zentrumszone, als verdeckte Erweiterung der Kernzone, ist der Gemeindegrösse entsprechend proportional, zentrumsdefinierend und raumplanerisch korrekt umzusetzen.
4. Die Ausdehnung der Zentrumszone hat den topographischen Gegebenheiten im Handlungsbereich der Luzernerstrasse zwingend Rechnung zu tragen.
5. Die Vorgaben des Ausschreibungstextes und die Beurteilungen des Wettbewerbes zur Entwicklung der Zentrumszone im Bereich des Handlungsfeldes Luzernerstrasse sind konsequent anzuwenden.
6. Die Ausnahmen für das Handlungsfeld Luzernerstrasse sind willkürlich und unbegründet. Sie haben sich nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern zu richten.
7. Der Gemeinderat hat sich bei der Beurteilung von Bauten und Projekten zwingend an die gesetzlichen Rand-

bedingungen zu halten; dem Gemeinderat soll die Freiheit nicht gewährt werden, raumplanerische und Bauvolumen definierende Ausnahmen zu bewilligen.

8. Die Gesamtrevision Ortsplanung Meggen ist für den Planungsbereich der Luzernerstrasse zu überarbeiten und gemäss PBG bzw. kantonales Recht anzupassen, soweit die nachstehend dargelegten Punkte nicht erfüllt sind.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

1. Die im öffentlichen Leitbild festgehaltenen Planungsgrundsätze werden nicht eingehalten und sind konsequent zu berücksichtigen. Wie im Siedlungsleitbild festgestellt, sollen anstelle eines Flächenwachstums das vorhandene Verdichtungspotenzial im Sinne einer Innenentwicklung genutzt werden. Meggen soll, wie öffentlich betont, eine weiterhin attraktive Wohngemeinde bleiben und keinen städtischen Charakter übernehmen.
2. Es ist nicht nachvollziehbar, warum ein über die ganze Geschichte Meggens hinweg definiertes Zentrum mit Gemeindehaus, Gemeindeplatz für Zentrums- und Dorfaktivitäten, Kirche, etc. – sogenannter Kern, bzw. innerer Bereich – sich flächenartig entlang der Kantonsstrasse

- ausdehnt anstatt, was organisch und raumplanerisch korrekt wäre, eine radiale, zentrumsvergrössernde und erweiternde Entwicklung verfolgt wird.
3. Eine korrekte Entwicklung drängt sich in östlicher Richtung, allen anderen Überlegungen und Zwängen zum Trotz, im Bereich des «Übrigen Gemeindegebietes» (Grundstück 1971) auf.
 4. Im Leitbild wird von der Sicherung raumplanerischer Verbindungen gesprochen. Es läuft einer rational nachvollziehbaren Entwicklung diametral entgegen, wenn die Verbindungen für den Langsam-, Fussgängerverkehr nicht kurz sondern lang und entlang der Kantonstrasse erfolgen müssen. Das Zusammenrücken von Wohnen und Arbeiten in bestehenden Strukturen wird nicht verfolgt.
 5. Die Umbenennung der Mischzone in eine überdimensionierte neue Zentrumszone ist unnötig. Diese Bezeichnung ist wie angedacht falsch und irreführend. Die periphere Bildung einer neuen Zentrumszone widerspricht ihrer Bedeutung.
 6. Die allgemein verfolgten Prinzipien einer raumplanerisch schlüssigen Entwicklung werden nicht berücksichtigt. Eine korrekte Entwicklung muss den topographischen Gegebenheiten entlang der Luzernerstrasse zwingend Rechnung tragen.
 7. Offenbar wurde nicht berücksichtigt, dass mit den geplanten Zonenvorschriften der Zentrumszone eine korrekte, harmonische und respektvolle Entwicklung auf der südlichen, parallel zur Kantonstrasse verlaufenden Geländeschulter verunmöglicht und unkontrollierbar wird. Die zukünftige Silhouette, beziehungsweise der gebaute Horizont wurde zum absoluten Nachteil des gesamten Gemeindebildes in diesem Bereich führen. Eine differenzierte, raumplanerisch subtile Entwicklungsmöglichkeit muss zwingend verfolgt werden.
 8. Die auf das PBG-Luzern gestützten Vorgaben des Ausschreibungstextes und die Rahmenbedingungen des Wettbewerbes zur Entwicklung der Zentrumszone im Handlungsbereich Luzernerstrasse, sind für die Beurteilungen der Wettbewerbsprojekte konsequent anzuwenden.
 9. Das Siegerprojekt verstösst eindeutig gegen diese Rahmenbedingungen. Die Jury stellt dies summarisch und korrekterweise fest, unterlässt es aber leichtfertig, die notwendigen Konsequenzen zu ziehen. Die vordergründig gemachten Feststellungen, die Qualität der Projekte legitimiere diese Vergehen, sind falsch und nicht nachvollziehbar.
 10. Die Ausnahmen für das Handlungsfeld Luzernerstrasse sind willkürlich und unbegründet. Sie haben sich nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern zu richten.
 11. Der Gemeinderat hat sich bei der Beurteilung von Bauten und Projekten zwingend an die gesetzlichen Randbedingungen zu halten; dem Gemeinderat soll die Freiheit nicht gewährt werden, raumplanerische und Bauvolumen definierende Ausnahmen zu bewilligen.
 12. Die +/- 0.00 Kote, eine Baulinie ist nicht definiert, ist entlang der Luzernerstrasse auf das Niveau des angrenzenden Trottoirs festgelegt. Die Kantonsstrasse liegt im nördlichen Teil bis zu 4.00 m über, auf der südlichen Seite bis zu 5.00 m unter dem gewachsenen Terrain. Diese Kotendefinition verstösst gegen die im PBG definierten Grundsätze, ist willkürlich und nicht statthaft. Siehe dazu § 139 Abs 1 und 8 – PBG-Luzern, sowie § 6 und § 9 BZR, Meggen.
 13. In der neuen Zentrumszone, wie auch in den Rahmenbedingungen des Wettbewerbes für die Handlungszone Luzernerstrasse sollen maximal 5 Geschosse zulässig sein. Bei einer definierten max. Gesamthöhe von 14.00 m sind bei einer Geschosshöhe von 3.00 m und einem Überstand von max. 2.00 m maximal 4 Geschosse zulässig. Die Gebäudehöhen haben sich ohne Ausnahmebewilligung an die Vorschriften und Gesetze des PBG-Luzerns zu halten.
 14. Für die Festlegung der Gebäudehöhe gilt sinngemäss PBG §139 Absatz 8 (Erläuterungen PBG): Der allgemeinen gesetzlichen Regelung der Berechnung der Gebäudehöhe anhand der zulässigen Anzahl Vollgeschosse gehen allfällige kommunale Bestimmungen vor, in denen die Gebäudehöhe gestützt auf § 139 Abs. 6 Anhang PBG in Metermassen definiert wird. Dies ergibt sich einerseits aus dem Wortlaut sowie dem Sinn und Zweck von § 139 Abs. 6 Anhang PBG wie auch aus der systematischen Stellung dieser Norm (LGVE 2011 II Nr. 7 E. 4b; vgl. auch Urteile des Verwaltungsgerichts Luzern V 07 349/350/351 vom 16.12.2008 E. 5a, V 07 2 vom 15.6.2007 E. 3). (n. p. KGU 7H 14 207 vom 11. Januar 2016, E. 5.2).
Die Berechnung der Anzahl Vollgeschosse bestimmt sich nur dann nach § 138 PBG, wenn keine davon abweichenden Regelungen bestehen. Nicht massgeblich sind dabei die Geschoss- sowie die Gebäude- und Firsthöhe. – § 139 Absätze 1-3 PBG regelt die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe, wenn lediglich die zulässige Geschoszahl vorgeschrieben ist. Diese Regelung

kommt jedoch nicht zum Zug, wenn die Gebäudehöhe – oder die Firshöhe – mit Metermassen festgelegt ist, insbesondere wenn diese gemäss BZR wesentlich tiefer liegt (VGU V 10 174_4 vom 9. Mai 2011, in: LGVE 2011 II Nr. 7).

15. Der Grundsatz der Möglichkeit Ausnahmegewilligungen für die Erhöhung der Anzahl von Vollgeschossen und insbesondere Erhöhung von Gebäudehöhen von bis zu 6.00 m zu erteilen, ist unter keinen Umständen statthaft. Dies widerspricht dem PBG des Kantons Luzern und liegt nicht im Ermächtigungsspielraum der Gemeinde.
16. Selbst bei der Ausarbeitung von ev. Bebauungs- und Gestaltungsplänen sollen diese Ausnahmen explizit untersagt sein, da sie, wie bereits mehrfach dargelegt, einer der Gemeinde entsprechenden proportionalen Entwicklung entgegenstehen.
17. Die im Projekt «Gustav» umschriebene Akzentuierung von einzelnen Gebäuden als Legitimation für überhöhte Gebäude entbehrt jeder planerischen und architekto-

nischen Grundlage und professionellen Analyse und ist lediglich nicht erlebbare Effekthascherei.

18. Bei eventuellen Neubauten und neubauähnlichen Umbauten entlang der Kantonsstrasse müssen nicht nur die strassenseitigen, sondern auch die gegen den Sportplatz ausgerichteten Fassaden funktional und optisch überzeugend gestaltet werden.

Am 4. September 2023 fand die Einspracheverhandlung statt. Anlässlich der Verhandlung hat der Einsprecher dargelegt, dass er an der Einsprache festhält.

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache von Mark Furrer ist in ihren Anträgen und Begründungen beinahe identisch mit der Einsprache von Heiko Uthoff. Da sich die Einsprachen inhaltlich nicht unterscheiden, verweist der Gemeinderat auf die Erwägungen zur Einsprache von Heiko Uthoff und beantragt, gestützt auf die aufgeführten Erwägungen, die Einsprache von Mark Furrer abzuweisen, sofern auf diese eingetreten wird.

Einsprache Hugo Brücker, Rudolf Singer, Pema Betriebs GmbH, Fürsorgefonds der Wein-Import Scherer & Bühler A.G., Scherer & Bühler AG, Gisler-ART Immobilien GmbH, alle in Meggen

Vertreten durch Rechtsanwalt Urs Hofstetter-Arnet,
Hofstetter Advokatur & Notariat AG, Luzern

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. Die Grundstücke Nrn. 1058, 356, 1972, 1961, 2042, 678, 381 (Teil) und 1995, alle GB Meggen seien von der Arbeitszone Ar in die Wohn- und Geschäftszone (WG) umzuteilen.
3. § 13 BZR Wohn- und Geschäftszone (WG) sei wie folgt zu ändern:
§ 13 Abs. 6 (ändern):
 - 6 d) Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) 0.30
Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2) --
Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3) 0.22
Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) 0.05
4. Eventuell: Die Grundstücke Nrn. 1972 und 1961, GB Meggen seien aus dem Gebiet mit ergänzenden Bestimmungen (eB) im Sinn von § 18 BZR i.V.m. Anhang 4 BZR zu entlassen. Das Gebiet V sei im Anhang 4 BZR ersatzlos zu streichen.

5. § 16 BZR Arbeitszone Ar sei wie folgt zu ändern:

§ 16 Abs. 1 (ändern):

In der Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

§ 16 Abs. 2 (ändern):

Wohnungen dürfen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

(bisherigen Abs. 2 ersatzlos aufheben) ~~Nettoflächen gemäss § 199 PBG von mehr als 300 m² für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf sowie übrige Verkaufs- und Freizeitnutzungen von überregionalem Bedarf sind nicht zulässig.~~

§ 16 Abs. 4 (ändern):

d) (ersatzlos aufheben) Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) --
(ersatzlos aufheben) Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) --

Die Gemeinde legt die Ausnützung unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall fest.



Blick zum Bahnhof Meggen, links die beiden Gebäude mit Kleingewerbebetrieben.

§ 16 Abs. 5 (ändern):

(ersatzlos aufheben) Die Gemeinde kann die Überbauungsziffern erhöhen, wenn die Erschliessung sowie die Parkierung bei Gesamtausbau des Areals innerhalb des Areals sichergestellt sind. Es besteht kein Anspruch auf die Erhöhung der ÜZ.

6. Eventuell sei § 16 Abs. 4 BZR wie folgt zu ändern:

§ 16 Abs. 4 (ändern):

d) Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1) 0.6

Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) 0.05

§ 16 Abs. 5 BZR sei unverändert zu belassen.

7. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

8. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Meggen.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

Geltende Zonenordnung und Entwurf des Zonenplans

1. Die Einsprechenden sind die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke Nrn. 1058, 356, 1972, 1961, 2042, 678, 381 und 1995, alle GB Meggen. Das Grundstück Nr. 1058 (Eiholz) und das benachbarte Grundstück Nr. 356 (Hueb) sind überbaut. Beim Grundstück Nr. 1972 (Bahnhof) handelt es sich um eine unüberbaute Fläche zwischen der Huobstrasse und den Bahngleisen der SBB. Das Grundstück Nr. 1961 (Bahnhof) befindet sich unmittelbar nördlich an den Bahnhof Meggen angrenzend. Darauf befinden sich zwei Gebäude, in denen Kleingewerbe angesiedelt ist, sowie einige Parkplätze und Garagen. Auf dem Grundstück Nr. 381 (Merkur) befinden sich die Bauten und Anlagen der Weinhandlung Scherer & Bühler AG. Das Grundstück Nr. 678 (Chrüzmatte) im Westen der Bahnhofstrasse wird teilweise als Parkplatz für die Weinhandlung genutzt, teilweise handelt es sich um eine Wiese. Das unüberbaute Grundstück Nr. 2042 angrenzend an die Chrüzmatte wurde infolge eines Landabtauschs für die Radverkehrsanlage zwischen den Parzellen Nrn. 678 und 2033 (ehemals Parzelle Nr. 371) gebildet (siehe Planungsbericht vom 30. November 2022, Ziff. 10.10, S. 91 f.). Auf dem Grundstück Nr. 1995 (Rainhof) befindet sich eine Bau- und Möbelschreinerei, welche insbesondere auf die Beratung, Projektierung und Ausführung von Innenausbaulösungen und Möbeln ausgerichtet ist. Alle genannten Grundstücke sind gemäss aktuellem Zonenplan der Arbeitszone mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III (Ar-III) zugeteilt. Die Arbeitszone ist für Betriebe

bestimmt, die höchstens mässig stören, wobei Wohnungen nur für den Betriebsinhaber und für betrieblich an Standort gebundenes Personal erstellt werden dürfen (§ 8 Abs. 1 Bau- und Zonenreglement Meggen [BZR]). Für die Arbeitszone gilt eine Überbauungsziffer von 0.40 nach den noch weiter geltenden älteren Bestimmungen des PBG gemäss Anhang 1 (§ A1-25). Nach bisherigem Recht gilt eine Fassadenhöhe von höchstens 11.50 m und eine Firshöhe von 13.50 m. Dabei können für einzelne Gebäudeteile (Kamine, Aufzüge, Silos, usw.) Ausnahmen gewährt werden, wenn es sich um betrieblich unentbehrliche Bestandteile handelt (vgl. § 8 Abs. 2 BZR).

2. Die Grundstücke der Einsprechenden sollen nach dem öffentlich aufliegenden Zonenplan künftig vollumfänglich der Arbeitszone (Ar) zugeteilt werden. Gemäss revidiertem Bau- und Zonenreglement [BZR] sind in der Arbeitszone Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe gemäss § 46 PBG zulässig (§ 16 Abs. 1 BZR). Weiterhin gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Zudem gilt eine maximale Gesamthöhe und talseitige Fassadenhöhe von je 14.00 m, ein Grenzabstand von 5.00 m und grundsätzlich die Überbauungsziffer 1 (ÜZ-I) von 0.40, wobei Zuschläge nach § 16 Abs. 4 lit. d von 0.05 i.V.m. § 9 BZR möglich sind. Im gekennzeichneten Gebiet Bahnhof V gilt anstelle der zonenmässigen Höhe gemäss § 16 eine Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 3.25 m (§ 18 i.V.m. Anhang 4 BZR). Nettoflächen gemäss § 169 PBG von mehr als 300 m² für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf sowie übrige Verkaufs- und Freizeitnutzungen von überregionalem Bedarf sind unzulässig (§ 16 Abs. 2 BZR).

Kantonale Grundlage für die Arbeitsgebiete seit 2001 – Arbeitszonen statt Gewerbe- und Industriezonen

3. Mit der Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 8. Mai 2001 (siehe Botschaft B 76 des Regierungsrates an den Grossen Rat vom 20. Oktober 2000, S. 34/35) hat der Regierungsrat die frühere Unterscheidung in Industriezonen und Gewerbebezonen aufgegeben, da sie in den Zonenplänen der Gemeinden kaum noch anzutreffen war und überdies ohne Auswirkung blieb. An ihrer Stelle trat die Arbeitszone. Innerhalb der Arbeitszone haben die Gemeinden besonders wegen der verkehrlichen Auswirkungen der Betriebe und durch eine differenzierte Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen kleinräumigere Unterscheidungen zu treffen. Dadurch

werden die Gemeinden auch für ihre Arbeitsplatzgebiete konkrete Entwicklungsvorstellungen zu entwickeln haben, um den jeweiligen örtlichen Verhältnissen angemessene Ordnung zu schaffen. Von einer weiteren Öffnung der Arbeitszone für das Wohnen (im Vergleich zur Industriezone und zur Gewerbezone) sah der kantonale Gesetzgeber ab, zumal Mischnutzungen – wie bis anhin – ohne Weiteres möglich bleiben.

Ziele und Grundsätze der Gemeinde Meggen für das Wohnen und Arbeiten seit der Gesamtrevision der Ortsplanung 1996

4. Bereits zu Beginn der Gesamtrevision der Ortsplanung 1996 formulierte die Gemeinde die wichtigsten Grundsätze als «Zielsetzungen 1993» und bat die Bevölkerung um Mitwirkung. Unter anderem sollten geeignete rechtliche Instrumente ein kontinuierliches, massvolles und qualitatives Wachstum sichern. Beim Wohnen und Arbeiten sowie bei der Erholung liess sich die Gemeinde vom Planungsgrundsatz leiten, einen sinnvollen Ausgleich zu suchen. Dabei sollten bereits damals insbesondere die zentralen Bereiche entlang der Kantonsstrasse gezielt gestärkt werden, um der einseitigen Entwicklung zu einer Wohngemeinde entgegenzuwirken. Trotz dem Gebot, den Boden haushälterisch zu nutzen, sollten die Baudichte und Gebäudeabmessungen auf die örtlichen und landschaftlichen Gegebenheiten angepasst werden. Denn neben der Schaffung geeigneter, nicht störender Arbeitsplätze entlang der Hauptverkehrsstrasse sollte die Wohnqualität erhalten und weiter gefördert werden. Aufgrund der vorgegebenen Siedlungsstruktur und der erwähnten Zielsetzungen der Gemeinde befanden sich die hauptsächlichlichen Arbeitsplatzgebiete in den Mischzonen, namentlich in den 3-geschossigen Wohn- und Geschäftszonen, in der Speziellen Wohn- und Geschäftszonen, in der Zentrumszone, in der Kurzzone sowie in der Fischerdörflizone. Dagegen machten die reinen Arbeitsplatzzonen in Meggen 1996 nur einen kleinen Anteil für das Arbeiten aus, nämlich ca. einen Fünftel.
5. Daran hat sich seither nichts geändert. In den Legislaturzielen 2000–2004 (Leitbild) schrieb der Gemeinderat unter dem Titel «Förderung von Betrieben»: «Wir schaffen Rahmenbedingungen, die dem lokalen Gewerbe und der Landwirtschaft eine günstige Entwicklung ermöglichen und fördern die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben in der Gemeinde.» In den Erläuterungen steht dazu: «Wir wollen dem einheimischen Gewerbe gute Bedingungen verschaffen (z.B. bei Bedarf Nutzungszonen für Gewerbebauten ausscheiden, für effiziente Verwaltungsabläufe sorgen). Eine besondere Chance liegt für Meggen in der Ansiedlung kleinerer, qualifizierter Dienstleistungsfirmen. Indessen sieht unsere Ortsplanung keine industrielle Entwicklung oder den Bau grosser touristischer Einrichtungen vor. Wir unterstützen Leistungen der Landwirtschaft, die zur Erhaltung oder Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen.»
6. Auch im Siedlungsleitbild 2007, das der Gemeinderat am 24. Oktober 2007 als Richtschnur für die Gesamtrevision 2010 erliess, blieben die Ziele für das Arbeiten unverändert: «Der Arbeitsstandort Meggen soll für das einheimische Gewerbe gefördert werden. Entlang der Kantonsstrasse werden Arbeitsplatzmöglichkeiten geschaffen, insbesondere im Dienstleistungssektor. Die Gemeinde bietet sich als aktive Partnerin für die Ansiedlung von Gewerbe, Detailhandel und Dienstleistungen an.»
7. Im aktuellen Siedlungsleitbild 2020 «Meggen gestalten» wird das Siedlungsleitbild 2007 beim Arbeiten fortgeschrieben: «Die Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete fokussiert sich auf die bestehenden Wohn-, Geschäfts- bzw. Arbeitszonen und soll gefördert werden. Entlang der Kantonsstrasse werden die Arbeitsplatzmöglichkeiten geschaffen, insbesondere für den Dienstleistungssektor. Bei Neubauten und bei Neuansiedlungen von Betrieben wird eine angemessene Dichte durch eine bauliche Mindestnutzung gesichert.»

Zentrumsentwicklung entlang der Kantonsstrasse im Allgemeinen

8. Nach der Erarbeitung des Masterplans Zentrum Meggen 2017 wird für die Gebiete entlang der Kantonsstrasse während der nächsten Planungsperiode zu Recht eine Verdichtung angestrebt. Die evaluierten Gebiete haben ein Potenzial für die Innenentwicklung und bieten gute Voraussetzungen für die Zielsetzung der Zentrumsentwicklung (Planungsbericht: Ziff. 6.3.4, S. 47). Nach dem Masterplan «Zentrum Meggen» weist das Zentrum der Gemeinde, insbesondere entlang der Kantonsstrasse, hohes Potenzial für die Innenentwicklung und Umstrukturierung auf. Ziel ist es, die Attraktivität des Strassenraums als Aufenthalts- und Begegnungsort zu steigern. Dieses Ziel soll mittels publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen entlang der Kantonsstrasse und einer gezielten Gestaltung des Strassenraums im Zentrum erfolgen; angestrebt wird dadurch eine Belebung, Verdichtung und

Attraktivierung des Zentrums. Nebst der Kernzone, die ausschliesslich das Gemeindezentrum umfasst, werden die weiteren Gebiete entlang der Kantonsstrasse, welche gemäss Masterplan «Meggen-Zentrum» den Entwicklungsschwerpunkt bilden und bisher der Wohn- und Geschäftszone (WG3) zugewiesen waren, in die neue Zentrumszone (Ze) umgezont. Als zentraler Raum (= Zentrumszone) wird das Gebiet entlang der Kantonsstrasse zwischen der Rüeggiswilstrasse und dem Zentralschulhaus verstanden. Es umfasst den Perimeter des Masterplans.

- Die übrigen Gebiete verbleiben in der «neuen» Wohn- und Geschäftszone (WG). Für diese Zone und die Gebiete, die neu der Zentrumszone (Ze) zugewiesen werden, wird eine bauliche Dichte für Neu- und Ersatzbauten festgelegt. Indessen kann zwecks einer besseren Eingliederung in das Orts- und Strassenbild, einer grösseren gestalterischen Freiheit, besseren Erschliessung und ortsgerechten Umgebungsgestaltung eine abweichende Überbauungsziffer zugelassen werden. Verzichtet wird künftig auf die Festlegung eines Mindestanteils an Arbeitsnutzung, denn § 13 Abs. 4 BZR soll das öffentliche Interesse an einem lebendigen, urbanen Raum sicherstellen. Im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse werden in einer 1. Bautiefe publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen; auf die Strasse hin orientierte Wohnnutzungen sind nicht gestattet.

Reine Arbeitsplatzgebiete sind in Meggen veraltet

- Aus den dargestellten und angestrebten Zentrumsentwicklungen entlang der Kantonsstrasse ergibt sich, dass die bisherigen verbliebenen reinen Arbeitsplatzgebiete ihre Daseinsberechtigung verloren haben, zumal «industrielle Nutzungen» zum Schutz der Wohnqualität stets ausgeschlossen waren und die Bestimmungen über die Nutzungen in der Arbeitszone und diejenigen in der Wohn- und Geschäftszone recht ähnlich lauten. Namentlich sind in beiden Zonen maximal mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zugelassen, in der Geschäfts- und Wohnzone zudem Bauten, Anlagen und Nutzungen für Kultur und Freizeit sowie zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben.
- Zusammengefasst verhindern die veralteten Arbeitszonen die notwendige und vom Gemeinderat Meggen seit Jahren angestrebte Transformation zu nachgefragten Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben und damit zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen. Die

bestehenden ansässigen Gewerbebetriebe wären von einer generellen Umzonung von den Arbeitszonen in die Wohn- und Geschäftszone nicht betroffen und konnten ihre bisherigen Tätigkeiten unverändert fortführen. Aufgrund der Grösse des Hauptgebäudes der Weinhandlung Scherer & Bühler AG wird jedoch beantragt, die Arbeitszone auf dem Grundstück Nr. 381 teilweise einstweilen beizubehalten. Der Eigentümer des benachbarten Grundstücks Nr. 2018 (Schäfer Bau) ist mit der Zuweisung zur Arbeitszone einverstanden. Der bestehende, relativ neue Schreinereibetrieb auf dem Grundstück Nr. 1995 entlang der Kantonsstrasse beantragt ebenfalls die Umzonung in die Wohn- und Geschäftszone. Da die angrenzenden Flächen des Grundstücks Nr. 382 (Rainhof) im Siedlungsleitbild mittel- bis langfristig als Erweiterungsgebiet für Arbeitsnutzungen vorgesehen sind, verbleibt zumindest oberhalb der Bahn eine zusammenhängende Fläche in der Arbeitszone.

Zentrumsentwicklung beim Bahnhof Meggen im Speziellen

- Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Meggen vom 30. November 2022 gibt vor, für Quartiere entlang der Kantonsstrasse und der Bahnlinie eine Verdichtung anzustreben. In diesen Gebieten sei eine Siedlungsentwicklung nach innen sowie die Versorgung mit Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten aus raumplanerischer Sicht aufgrund der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie an die Versorgung mit Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten angezeigt (Siedlungsleitbild, S. 9).
- Die Grundstücke der Einsprechenden befinden sich allesamt innerhalb dieses vorgegebenen Gebiets und in unmittelbarer Nähe (im Umkreis von maximal ca. 350 m) zum Bahnhof Meggen. Die Umsetzung der vorgenannten Zentrumsentwicklung gemäss Siedlungsleitbild wird jedoch durch die Regelung in § 16 Abs. 2 BZR verunmöglicht bzw. zumindest unverhältnismässig erschwert. Die geplanten Verbote und Beschränkungen sind gewerbefeindlich und unverhältnismässig. Sie sind ersatzlos aufzuheben.

Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs

- Der Regionale Teilrichtplan Detailhandel vom 27. April 2020 wurde am 7. April 2020 vom Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt. Dieser enthält den Grund-

satz, dass in den Arbeitszonen der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs aus dem stationären Handel nur für den Quartierbedarf der Arbeitszone zugelassen ist. Es wurde ein Richtwert von 300 m² Nettofläche vorgeschlagen, wobei die genaue Ausgestaltung im Ermessen der jeweiligen Gemeinde liegt (vgl. Regionaler Teilrichtplan Detailhandel, Erläuterungen und Richtplantext, 2020, S. 8).

B2 Grundsatz 2:

Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs in den Arbeitszonen

In Arbeitszonen wird der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs aus dem stationären Handel nur für den Quartierbedarf der Arbeitszone zugelassen (Richtwert: 300 m² Nettofläche, im Ermessen der Gemeinde).

15. Aufgrund des Regionalen Teilrichtplans Detailhandel liegt es im Ermessen der Gemeinde im Rahmen des Richtwertes Nettoflächen für den Quartierbedarf zu bewilligen. § 16 Abs. 2 BZR kann gestrichen werden. Eine Beurteilung erfolgt im Einzelfall.

Überbauungsziffer in der Arbeitszone im Einzelfall von der Gemeinde festlegen

16. Wie im Entwurf zur Mitwirkung vorgesehen, soll die Ausnützung von der Gemeinde unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall festgelegt werden. Dabei kann unter anderem berücksichtigt werden, dass die Erschliessung sowie die Parkierung beim Gesamtausbau des Areals innerhalb des Areals sichergestellt sind.
17. Anstelle der zu tiefen Festlegung von 0.40 (ÜZ-1) und 0.05 (ÜZ-4), ist die Überbauungsziffer 1 auf den verbleibenden Grundstücken in den Arbeitszonen auf 0.60 zu erhöhen.

Grundstücke der Einsprechenden im Besonderen

18. Wohnnutzungen waren bisher in Meggen wie in allen anderen Gemeinden im Kanton Luzern für den Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zulässig. Es sind keine sachlichen Gründe ersichtlich, wieso die bewährte Regelung aufgegeben werden soll. Die Änderung führte vielmehr dazu, dass die allermeisten Gebäude in den bisherigen Arbeitszonen zonenwidrig würden und Anpassungen nurmehr nach den einschränkenden Vorschriften des

§ 178 PBG zulässig waren. Vom Verbot von Wohnnutzungen in den verbleibenden Arbeitszonen ist deshalb auf jeden Fall wieder abzusehen.

19. Abgesehen von den drei Grundeigentümern, die aus verschiedenen Gründen keine Umzonung von der Arbeitszone in die Wohn- und Geschäftszone beantragen, werden mit der laufenden Revision alle weiteren Grundstücke entlang der Luzerner-, Haupt- und Gotthardstrasse von der aktuell noch geltenden Arbeitszone (Ar-III) umgezont oder wurden bereits umgezont. Namentlich werden die Grundstücke Nrn. 1025 und 1692, beide GB Meggen, gemäss Zonenplan in die Wohn- und Geschäftszone (WG) eingeteilt. Auf dem Grundstück Nr. 1025 steht ein Gebäude mit einem Fachgeschäft für Motorräder und Motorradzubehör. Auch auf Grundstück Nr. 1692 befindet sich ein Gewerbegebäude. Die beiden Grundstücke werden in der laufenden Revision der Wohn- und Geschäftszone zugeteilt. Die Garage auf dem Grundstück Nr. 207 und die benachbarten Grundstücke befinden sich schon bisher in der Mischzone (3-geschossige Wohn- und Geschäftszone). Dasselbe gilt für die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Strassenseite, unter anderem für das Grundstück Nr. 1026, GB Meggen, auf welchem ein Gebäude mit einer Tankstelle und einer Autowaschanlage steht.
20. Das Grundstück Nr. 1972 und ein Teil des Grundstücks Nr. 1961 sollen zudem den Gebieten mit ergänzenden Bestimmungen (eB) im Sinne von § 18 BZR i.V.m. Anhang 4 BZR zugeteilt werden. Gemäss Anhang 4, V gilt anstelle der zonengemässen Höhen nach § 16 eine Fassaden- und Gesamthöhe von 3.25 m. Eine solche Bau(höhen-)beschränkung ausschliesslich zur Sicherung der Aussicht eines zonenwidrigen Wohnhauses auf dem Grundstück Nr. 1034 inmitten der Arbeitszone ist offensichtlich willkürlich. Sie ist aufzuheben.
21. Das Grundstück Nr. 381 soll zonenplanmässig aufgeteilt werden. Das Hauptgebäude im Osten soll in der Arbeitszone verbleiben; der westliche Teil des Grundstücks soll der Wohn- und Geschäftszone zugeteilt werden.
22. Das Grundstück Nr. 1995 an der Kantonsstrasse grenzt unmittelbar an das Grundstück Nr. 381. Die Zuordnung dieses Grundstücks in die Wohn- und Geschäftszone liegt im Planungsermessen der Gemeinde. Da aufgrund der Siedlungsentwicklung nach innen auf die Arbeitszone in Meggen insgesamt verzichtet werden könnte,

kann nach den Zielsetzungen des Siedlungsleitbildes dem Anliegen des Einsprechers entsprochen werden.

23. Zusammenfassend sollen neu die Grundstücke Nrn. 1058, 356, 1972, 1961, 2042, 678, 381 (teilweise) und 1995, alle GB Meggen, in die Wohn- und Geschäftszone (WG) umgezont werden.

Am 14. September 2023 fand die Einspracheverhandlung statt. Mit Schreiben vom 3. Januar 2024 teilten die Einsprechenden mit, dass sie an der Einsprache festhalten. Mit Schreiben vom 16. Februar 2024 und 1. März 2024 äusserten sich die Einsprechenden erneut zum Verfahren und beantragten dem Gemeinderat gestützt auf die Anträge der Einsprache die Durchführung einer zweiten öffentlichen Auflage. Mit Schreiben vom 6. Dezember 2023 informierte der Gemeinderat alle Einsprechenden, dass er entschieden habe, das Verfahren abzuschliessen und die Vorlage gemäss Stand der öffentlichen Auflage den Stimmberechtigten der Gemeinde Meggen im Juni 2024 an der Urne zur Genehmigung vorzulegen. Da eine zweite öffentliche Auflage eine zeitlich erhebliche Verzögerung zur Folge hätte, hielt der Gemeinderat an seinem Beschluss vom 6. Dezember 2023 fest und teilte dies den Einsprechenden so mit.

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

1. Die Einsprechenden umschreiben sehr ausführlich die Entwicklung der Arbeitszone der letzten Jahre und die damit verbundene Auseinandersetzung zu dieser. Der heutige Zonenplan und das heute gültige Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen stammen aus dem Jahr 2010. Mit der Einsetzung eines Arbeitsausschusses im März 2020 wurde der Prozess zur Gesamtrevision der Ortsplanung aufgenommen. Während der öffentlichen Mitwirkung gingen unterschiedliche Eingaben zur Arbeitszone ein. Im gleichen Zeitraum ging der Antrag zweier Grundeigentümer zur Umzonung ihrer Grundstücke in die Wohn- und Geschäftszone ein. Mitte Januar 2023 wurde diesen Grundeigentümern schriftlich dargelegt, warum dem Antrag nicht entsprochen werden kann. Der Gemeinderat ist daher überrascht, dass im Rahmen der öffentlichen Auflage eine Umzonung der Grundstücke Nrn. 1058, 356, 1972, 1961, 2042, 678, 381 (Teil) und 1995, alle GB Meggen, von der Arbeitszone in die Wohn- und Geschäftszone beantragt wird. Eine Umzonung dieser Grundstücke hätte auch zur Folge, dass lediglich vier Grundstücke, davon Grundstück Nr. 381 nur teilweise, in der Arbeitszone verbleiben und zwei die-

ser Grundstücke einer raumplanungsrechtlichen «Inselösung» entsprechen würden. Offen ist auch, welche Auswirkungen auf die umliegenden Gewerbeliegenschaften mit einer teilweisen Zuordnung des Grundstückes Nr. 381 und einer Zuordnung des Grundstückes Nr. 1995 resultieren würden und mit welchen Einschränkungen diese zu rechnen hätten. Gerade solche Fragen gilt es jedoch vertieft zu klären. Anders verhält es sich bei den von den Einsprechern erwähnten beiden Grundstücken Nr. 1025 und 1692. Diese werden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Wohn- und Geschäftszone zugewiesen. Isoliert und umgeben von Grundstücken in der Zone für öffentliche Zwecke und der Wohn- und Geschäftszone bildeten diese Grundstücke eine «Inselösung», welche aus heutiger raumplanungsrechtlicher Betrachtung nicht mehr nachvollziehbar erscheint. Mit der Überführung des Masterplans in die neue Bau- und Zonenordnung wurden diese beiden Grundstücke daher der Wohn- und Geschäftszone zugewiesen.

Einer Zuweisung der Grundstücke Nrn. 1058, 356, 1972, 1961, 2042, 678, 381 (Teil) und 1995 in die Wohn- und Geschäftszone kann der Gemeinderat aus unterschiedlichen Gründen nicht zustimmen. Vorerst gilt es festzuhalten, dass eine solche Zuweisung der erwähnten Grundstücke von der Arbeits- in die Wohn- und Geschäftszone ohne vertiefte Prüfung jeglichen raumplanerischen Grundsätzen widerspricht. Wie bei allen Zonenplanverfahren ist eine gesamtheitliche Überprüfung unter Beizug aller politischen Gremien und den zuständigen kantonalen Fachstellen im Sinne eines partizipativen Verfahrens erforderlich. Dabei gilt es auch die Vorgaben des Siedlungsleitbildes zu berücksichtigen. Eine solche Anpassung bedarf auch einer zweiten öffentlichen Auflage. Eine Überprüfung der heute vorhandenen Arbeitszone hätte somit eine erhebliche Verzögerung des Verfahrens der Gesamtrevision der Ortsplanung zur Folge. Der Gemeinderat kann das Anliegen der Gewerbetreibenden für eine Veränderung der Arbeitszone nachvollziehen. Sollte diese Zone jedoch, wie von den Einsprechern dargelegt, veraltet sein, ist eine ganzheitliche Überprüfung dieser Zone aus Sicht des Gemeinderates unumgänglich. Aufgrund des Fortschritts des vorliegenden Verfahrens zur Gesamtrevision und den dargelegten notwendigen Prozessen für eine Anpassung der Arbeitszone hat der Gemeinderat entschieden, dass eine Überprüfung der Arbeitszone nachgelagert an die Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgen soll. Im Rahmen einer

Teilrevision sollen daher alle Grundstücke der Arbeitszone überprüft werden. Die bereits heute der Arbeitszone zugewiesenen Grundstücke bleiben im Rahmen der vorliegenden Revision daher unverändert in der Arbeitszone. Es erfolgt somit keine Zuweisung der beantragten Grundstücke in die Wohn- und Geschäftszone.

2. Weiter beantragen die Einsprechenden, die ÜZ-1 der Wohn- und Geschäftszone § 13 Abs. 6 neues BZR von 0.20 auf 0.30 zu erhöhen. Eine Erklärung dieses Antrags ist aus den Begründungen der Einsprechenden nicht ersichtlich. Ebenso ist nicht nachvollziehbar, dass beantragt wird, die ÜZ-3 unverändert mit 0.22 festzulegen und somit tiefer als die ÜZ-1 festzusetzen. Aus Sicht des Gemeinderates ist auf die beantragte Erhöhung der ÜZ-1 der Wohn- und Geschäftszone zu verzichten, da mit § 13 Abs. 7 des neuen BZR eingeführt wird, dass der Gemeinderat zwecks einer besseren Eingliederung ins Orts- und Strassenbild, einer grösseren gestalterischen Freiheit, einer besseren Erschliessung und einer ortsgerechten Umgebungsgestaltung abweichende Überbauungsziffern zulassen kann. Somit besteht kein Bedarf an der Anpassung der ÜZ-1 in § 13 Abs. 6 neues BZR.
3. Anlässlich der Totalrevision der Ortsplanung 2010 wurde ein bisher nicht eingezonter Teil des Grundstücks Nr. 1961 der Arbeitszone zugewiesen. Aufgrund des angrenzenden Wohnhauses wurde mit der Umzonung eine Höhenbeschränkung von 3.25 m eingeführt. Aufgrund der Einsprachen zu dieser Änderung hielt der Gemeinderat damals in seinen Erwägungen unter anderem folgendes fest:
 - Der Gemeinderat erachtet eine der Situation angemessene gewerbliche Nutzung auf dem Landstreifen GB 1961 entlang der Bahnlinie als sinnvoll. Er unterstützt darum grundsätzlich die Umzonung in eine Arbeitszone.
 - Er ist sich auch bewusst, dass die angrenzende Wohnliegenschaft durch einen massiven Hochbau auf der gesamten Grundstückslänge der Arbeitszone beeinträchtigt würde.
 - Die Höhenbeschränkung von 3.25 m in dieser Arbeitszone stellt darum für den Gemeinderat einen für beide Seiten gangbaren Kompromiss dar. Im Vorfeld der Umzonung wurde der Nachweis erbracht, dass eine Nutzung als Garage, Arbeits- oder Lagerraum auch mit einer Höhenbeschränkung von 3.25 m sehr wohl möglich ist. Mit dieser Höhenbeschränkung wäre aber die angrenzende Wohnliegenschaft bedeutend weniger betroffen.
 - Zwischen den beiden Anträgen – keine Einzonung resp. keine Höhenbeschränkung – erachtet der Gemeinderat die im Zonenplan getroffene Lösung als beidseitig akzeptablen Kompromiss.

Die Höhenbeschränkung bildete somit damals die Grundlage für die Umzonung in die Arbeitszone eines bisher nicht eingezonten Teils des Grundstücks Nr. 1961 und wurde auch auf das Grundstück Nr. 1972 angewendet. Im Sinne der Rechtssicherheit ist die damals eingeführte Höhenbeschränkung für den Gemeinderat nach wie vor bindend und wird daher in den ergänzenden Bestimmungen nach § 18 des neuen BZR übernommen.

4. Mit Verweis auf § 46 PBG werden in § 16 Abs. 1 neues BZR einleitend die in dieser Zone zulässigen Nutzungen abgebildet. Eine Streichung der Industriebetriebe würde daher den Kantonalen Vorgaben zu dieser Zone widersprechen. Nicht mehr unter § 16 neues BZR aufgeführt werden die zulässigen Wohnnutzungen in der Arbeitszone. Dies nicht etwa, weil solche nicht mehr zugelassen werden sollen, sondern weil diese in § 46 PBG geregelt sind. Daher werden diese im neuen BZR nicht mehr aufgeführt.
5. Neu gilt in der Arbeitszone eine Beschränkung von 300 m² für Nettoflächen für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf sowie für übrige Verkaufs- und Freizeitnutzungen von überregionalem Bedarf. Diese Flächenbeschränkung basiert auf dem übergeordneten Regionalen Teilrichtplan Detailhandel des Gemeindeverbandes LuzernPlus, welcher vom Regierungsrat des Kantons Luzern an seiner Sitzung vom 7. April 2020 genehmigt wurde und für die Gemeinden des Verbandes wegleitenden Charakter hat. Es ist korrekt, dass im Teilrichtplan festgehalten wird, dass es sich bei der Fläche von 300 m² um einen Richtwert handelt und die Festlegung im Ermessen der Gemeinde liegt. Das Ermessen der Gemeinde ist jedoch als gering einzustufen, da Abweichungen in der Regel nur geringfügig sein dürfen. Es entspricht auch der Tatsache, dass die im Teilrichtplan definierten Werte zur Beurteilung beigezogen werden, wenn keine Festlegung der Flächen im BZR erfolgt. Aus diesen Überlegungen wurde die Fläche von 300 m² im neuen BZR festgelegt. An dieser wird daher festgehalten. Weiter wird beantragt, auf die Festlegung einer ÜZ zu verzichten und die Ausnutzung unter Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall durch die Gemeinde festlegen zu lassen. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurde seitens der Gemeinde vorgeschlagen, auf die Festlegung einer ÜZ in der Zentrumszone zu verzichten. Im Rahmen der Mitwirkung erfolgte dazu folgende Eingabe: *Grundsätzlich müsste eine ÜZ bestimmt sein, z.B. 0.4 (Recht zum Bauen). Die Gemeinde kann im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Inte-*

ressen die zulässige ÜZ erhöhen. Aufgrund dieser Rückmeldung wurde für die Zentrumszone ebenfalls eine ÜZ eingeführt und mit Ausnahme der Zone für öffentliche Zwecke in allen Bauzonen eine ÜZ festgelegt.

6. Weiter wird beantragt, die in § 16 Abs. 4 des neuen BZR festgelegte ÜZ-1 von 0.40 auf 0.60 zu erhöhen und Abs. 5 beizubehalten. Der Antrag zur Erhöhung der ÜZ-1 erfolgt ohne Begründung. § 16 Abs. 5 des neuen BZR regelt, dass die Gemeinde die Überbauungsziffern erhöhen kann, wenn die Erschliessung sowie die Parkierung bei Gesamtausbau des Areals innerhalb des Areals sicher-

gestellt sind. Da Abs. 5 weiterhin Bestand haben soll, ist eine Abweichung basierend auf den aufgeführten Aspekten jederzeit möglich und es sind keine Gründe ersichtlich, warum die ÜZ-1 auf 0.60 erhöht werden soll.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache von Hugo Brücker, Rudolf Singer, der Pema Betriebs GmbH, des Fürsorgefonds der Wein-Import Scherer & Bühler A.G., der Scherer & Bühler AG und der Gisler-ART Immobilien GmbH abzuweisen.

Einsprache Liberale Baugenossenschaft Meggen (lbgm) und Wohnbaugenossenschaft Meggen (wbgm) Meggen

Vertreten durch Dr. Christoph Hehli,
Mattmann | Hehli Rechtsanwälte Notare, Luzern

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. § 57 Abs. 4 Ziffer 4 BZR sei aufzuheben und der Gestaltungsplan «Kreuzmatte» vom 19. August 2015 sei durch spezielle Bezeichnung im BZR vom Anwendungsbereich von § 224 Abs. 2 PBG auszunehmen.
2. Eventualiter seien die Grundstücke Nrn. 2032 und 2033, beide GB Meggen, einer massgeschneiderten Bauzone zuzuweisen, mit dem Zweck, eine Überbauung der Grundstücke gemäss dem Gestaltungsplan «Kreuzmatte» zu ermöglichen.
3. Subeventualiter sei der Zweck von § 13 Abs. 1 Entwurf BZR auf nicht bebaute Gebiete zu erweitern und die Grundstücke Nrn. 2032 und 2033, beide GB Meggen, seien durch eine Zone mit ergänzenden Bestimmungen eB zu überlagern, wobei diese erläuternden Bestimmungen eine Bebauung der Grundstücke Nrn. 2032 und 2033 gemäss dem Gestaltungsplan «Kreuzmatte» ermöglichen sollen.
4. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
5. Unter Kostenfolgen zulasten der Einsprachegegnerin.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

1. a) Bereits am 12. November 2014 (!) ersuchten die Einsprecherinnen den Gemeinderat Meggen um Genehmigung des Gestaltungsplans «Kreuzmatte». Mit Entscheid vom 19. August 2015 genehmigte der Gemeinderat Meggen den Gestaltungsplan «Kreuzmatte». Mit Urteil des Kantonsgerichts vom 11. April 2017 (fast 2 ½ Jahre nach Einreichung des Gestaltungsplans!) wurde die Ver-

waltungsgerichtsbeschwerde der X GmbH vollumfänglich abgewiesen.

b) In der Folge beantragten die Einsprecherinnen, auf der Basis des rechtskräftig bewilligten Gestaltungsplans «Kreuzmatte» die Erteilung der Baubewilligung für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle auf ihren Baurechtsgrundstücken. Am 10. Juli 2019 erteilte die Einsprachegegnerin die ersuchte Baubewilligung. Dagegen erhob die Y AG Verwaltungsgerichtsbeschwerde, welche das Kantonsgericht mit Urteil vom 13. Oktober 2020 abwies. Die Y AG gelangte daraufhin an das Bundesgericht, welches auf diese Beschwerde mit Urteil vom 8. September 2021 nicht eintrat, weil erst ein (nicht anfechtbarer) Zwischenentscheid vorliege. Es liegt mit anderen Worten bis heute, mehr als sieben Jahre nach Einreichung des Gestaltungsplans, immer noch kein rechtskräftiger (Teil-) Entscheid vor. Dies ist insbesondere deshalb nicht der Fall, weil die Einsprachegegnerin den detaillierten Umgebungsplan der Einsprecherinnen nicht beurteilte und als ungenügend zurückgewiesen hatte.

c) Die Einsprecherinnen müssen aufgrund des Verfahrensverlaufs bei der Einsprachegegnerin nachträglich einen revidierten Umgebungsplan genehmigen lassen. Auch sehen sich die Einsprecherinnen gezwungen, ein strassenrechtliches Verfahren zum Nachweis der Sichtzonen durchzuführen. Die Y AG hat auch in diesen beiden Verfahren, was zu erwarten war, Einsprache erhoben und wird auch in diesen Verfahren den Instanzenzug bis nach Lausanne beschreiten. Die Einsprecherinnen können ihr Bauvorhaben deshalb mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht bis Ende 2023

und auch nicht bis zum Eintritt der Rechtskraft der Gesamtrevision der Gemeinde Meggen beginnen. Damit würde in Anwendung von § 224 Abs. 2 PBG der Gestaltungsplan «Kreuzmatte» ersatzlos entfallen und das bereits seit vielen Jahren geplante Vorhaben des gemeinnützigen Wohnungsbaus für die Gemeinde Meggen, welches (natürlich) auf diesem Gestaltungsplan basiert, kann nicht realisiert werden.

2. a) Aufgrund des Entwurfs des Bau- und Zonenreglements soll für den Gestaltungsplan «Kreuzmatte» vom 19. August 2015 § 224 Abs. 2 PBG gelten und der Gestaltungsplan «Kreuzmatte» soll per 31. Dezember 2023, spätestens aber mit Eintritt der Rechtskraft der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Meggen ersatzlos aufgehoben werden (§ 57 Abs. 4 Ziffer 4 Entwurf BZR). Der Gestaltungsplan «Kreuzmatte» würde entfallen und die mehrjährige Planung der Einsprecherinnen wäre mit einem Schlag nutz- und wertlos. Das Bauvorhaben der Einsprecherinnen wäre nach den neuen Bestimmungen (ohne Gestaltungsplan) zu beurteilen und die Einsprecherinnen müssten noch einmal bei Null beginnen! Zudem würde dies für die Einsprecherinnen einen enormen zusätzlichen finanziellen Aufwand bedeuten und somit könnten preisgünstige Wohnungen kaum mehr realisiert werden. Diese Tatsache ist kaum im Interesse der Gemeinde Meggen.

b) Das Grundstück Nr. 371, GB Meggen, ist gemäss Entwurf des Zonenplans der Wohn- und Geschäftszone (WG) – ES III zugeteilt. Die Gesamthöhe und die talseitige Fassadenhöhen wären auf max. 14.00 m begrenzt. Vor allem aber soll eine Überbauungsziffer (ÜZ-1) von nur gerade 0.20 gelten (§ 13 Abs. 6 lit. d Entwurf BZR). Das Grundstück Nr. 371, GB Meggen, umfasst eine Grundstücksfläche von 4434 m². Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören nur (noch) die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen beziehungsweise Grundstücksteile (§ 11 Abs. 1 PBG). Die Fläche auf der Bahnhofstrasse und die südlich der Bahnhofstrasse gelegenen Flächen im Umfang von ca. 620 m² gelten damit nach neuem Recht nicht als anrechenbare Grundstücksfläche. Die anrechenbare Grundstücksfläche reduziert sich damit auf ca. 3'814 m². Bei einer ÜZ von 0.2 würde eine maximale anrechenbare Gebäudefläche von nur gerade 762.8 m² resultieren. Baubewilligt wurde aber im Jahr 2019 eine anrechenbare Gebäudefläche von 1'100.0 m². Damit wäre die maximale ÜZ um ca. 337 m² (!) überschritten. Das Baugesuch der Einsprecherinnen könnte nach neuem Recht nicht realisiert werden.

Das Bauvorhaben der Einsprecherinnen setzt eine Überbauungsziffer von mindestens 0.3 voraus.

- c) Es besteht zwar gemäss Entwurf BZR die Möglichkeit, dass die Gemeinde im Einzelfall in der Wohn- und Geschäftszone eine abweichende Überbauungsziffer zulässt (§ 13 Abs. 7 Entwurf BZR). Allerdings besteht darauf kein Rechtsanspruch. Und selbst wenn die Gemeinde eine für das Bauvorhaben der Einsprecherinnen genügende Überbauungsziffer festlegen und wenn das Bauvorhaben der Einsprecherinnen den Vorgaben der neuen Zone (WG) entsprechen würde, würde eine Beurteilung des Bauvorhabens nach dem dereinstigen neuen Recht mindestens zu einer weiteren, massiven Zeitverzögerung führen. Sollte das Bauvorhaben plötzlich aufgrund einer neuen Rechtsgrundlage zu beurteilen sein, würde dies der hartnäckigen Einsprecherschaft nämlich weitere Möglichkeiten und Argumente liefern, um das Bauvorhaben zu verzögern. Dies ist für die Einsprecherinnen angesichts der bisherigen langwierigen und mühevollen Prozessgeschichte nicht hinnehmbar. Das Wegfallen des Gestaltungsplans «Kreuzmatte» aufgrund der Regelung von § 224 Abs. 2 PBG würde für die Einsprecherinnen zu einer unzumutbaren Härte führen.
3. a) Dass die Regelung von § 224 Abs. 2 Satz 1 PBG, welche die Einsprachegegnerin auf die Grundstücke der Einsprecherinnen anwenden möchte, zu stossenden Ergebnissen und zu übermässigen Härten führen kann, war dem kantonalen Gesetzgeber durchaus bewusst. Genau deshalb fügte er auch den zweiten Satz zur erwähnten Bestimmung ein, der wie folgt lautet:
«Diese Regelung gilt nicht für die von der Gemeinde in der Bau- und Zonenordnung speziell bezeichneten Bauungs- und Gestaltungspläne.»
Die Gemeinde kann bestehende Gestaltungspläne länger als bis Ende 2023 gelten lassen, wenn sie die entsprechenden Gestaltungspläne in der Bau- und Zonenordnung «speziell bezeichnet». Sofern die Stimmbürger zustimmen, können alte Gestaltungspläne mithin ohne Weiteres auch über 2023 hinaus Geltung beanspruchen.
- b) Die Einsprecherinnen haben bereits im Mitwirkungsverfahren darauf hingewiesen, dass sie darauf angewiesen sind, dass die Gemeinde die Geltung des Gestaltungsplans «Kreuzmatte» verlängert, indem der Gestaltungsplan «Kreuzmatte» in der Bau- und Zonenordnung «speziell bezeichnet wird». Es ist für die Einsprecherinnen unverständlich, dass die Gemeinde dieses Ansinnen ohne nachvollziehbare Begründung und ohne ein Gespräch mit den Einsprecherinnen im Rahmen der Mitwirkung ignoriert hat.

c) Der zweite Satz von § 224 Abs. 2 PBG ist geradezu prädestiniert für die vorliegende Situation. Ohne spezielle Bezeichnung des Gestaltungsplans «Kreuzmatte» würde eine jahrelange Planung für das Gebiet Kreuzmatte zunichtegemacht. Diese für die Einsprecherinnen unzumutbare Härte lässt sich abwenden, wenn man den Gestaltungsplan «Kreuzmatte» aus dem Anwendungsbereich von § 224 Abs. 2 Satz 1 PBG herausnimmt und über das Jahr 2023 hinaus gelten lässt, indem man den Gestaltungsplan «Kreuzmatte» im BZR «speziell bezeichnet».

d) Die Weitergeltung des Gestaltungsplans «Kreuzmatte» lässt sich sehr gut und nachvollziehbar begründen. So waren die Stimmbürger gewillt, das Grundstück den beiden Einsprecherinnen im Baurecht und mit dem Zweck der Realisierung einer Überbauung im preisgünstigen Wohnungsbau zu überlassen. Die beiden Einsprecherinnen haben für das Gebiet «Kreuzmatte» eine sehr gelungene architektonische Lösung gefunden, die sich hervorragend in die Umgebung eingliedert und überdies eine Baulücke an zentraler Lage sehr qualitäts- und gehaltvoll schliesst. Sollte der Gestaltungsplan entfallen, wäre es für die Gemeinde ungleich schwieriger, eine Bebauung von ähnlicher Qualität zu verlangen und durchzusetzen. Zudem handelt es sich bei den Bauträgern um Wohnbaugenossenschaften, deren Baupläne auch unabhängig von deren architektonischer Qualität für die Öffentlichkeit von grosser Bedeutung sind. In der Gemeinde Meggen sind bezahlbare Wohnungen rar. Die beiden Wohnbaugenossenschaften können hier mit ihrem Bauvorhaben einen wertvollen Beitrag leisten. Sie sind dabei zu unterstützen, indem der Gestaltungsplan «Kreuzmatte» über Ende 2023 hinaus seine Gültigkeit behält. Andernfalls können im Gebiet «Kreuzmatte» keine preisgünstigen Genossenschaftswohnungen erstellt werden.

e) Überdies steht die Einsprachegegnerin gegenüber den Einsprecherinnen in der Pflicht, dass diese den Gestaltungsplan «Kreuzmatte» realisieren können. Nicht nur hat die Gemeinde Meggen die Planung über all die Jahre eng mitbegleitet. Die Einsprachegegnerin hat sich auch die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf die Fahne geschrieben. Weiter hat die Gemeinde Meggen mit dem von ihr gewählten Verfahrensverlauf viel dazu beigetragen, dass bis heute noch keine rechtskräftige Teilbewilligung vorliegt (vgl. hierzu Ziffer 4 lit. b vorne). Würde aber eine rechtskräftige Teilbewilligung vorliegen, hätte diese auch über Ende 2023 hinaus Bestand. Zu betonen ist sodann, dass die Gemeinde Meggen als

Baurechtsgeberin die Baurechts-Grundstücke den Einsprecherinnen übertragen hat. Kurz vor der Übertragung dieser Baurechtsgrundstücke an die Einsprecherinnen parzellierte die Gemeinde Meggen von Grundstück Nr. 371 eine Fläche von 689 m² ab. Dabei handelte es sich um exakt diese Fläche, welche die Einsprecherinnen für ihr Bauvorhaben nun als Sichtzone benötigen würden. Durch die erwähnte Parzellierung sorgte mithin die Gemeinde Meggen erst dafür, dass es für die Einsprecherinnen so schwierig wurde, den Nachweis der Sichtzonen zu erbringen. Die Gemeinde Meggen hatte sich vor der Parzellierung eine Sichtzone zugunsten von Grundstück Nr. 371 sichern können bzw. müssen. Die Gemeinde Meggen hätte auch in Bezug auf die Sichtzonen bei der Einfahrt in die Bahnhofstrasse ihr Ermessen zugunsten der Einsprecherinnen ausüben können. Nachdem die Gemeinde Meggen nichts von alledem getan hat, muss die Einsprachegegnerin immerhin dafür sorgen, dass der Gestaltungsplan «Kreuzmatte» durch spezielle Bezeichnung in der Bau- und Zonenordnung über das Jahr 2023 hinaus Bestand hat.

f) Die Einsprachegegnerin scheint die Ansicht zu vertreten, dass eine Weitergeltung des rechtskräftigen, noch nicht realisierten Gestaltungsplans «Kreuzmatte» nicht mit dem kantonalen Recht vereinbar sei (vgl. Raumplanungsbericht, S. 78). Das ist unzutreffend, sieht doch § 224 Abs. 2 Satz 2 PBG ausdrücklich vor, dass die Gemeinde einzelne Gestaltungspläne speziell bezeichnen kann, damit diese auch nach Inkrafttreten der neuen Bestimmungen noch realisiert werden können. Es ist unverständlich, dass die Einsprachegegnerin von dieser Kompetenz im vorliegenden Fall keinen Gebrauch macht. Die Stadt Luzern geht hier anders vor und beruft sich sehr grosszügig auf die Möglichkeit, Gestaltungspläne auch über Ende 2023 hinaus gelten zu lassen. Die Stadt Luzern schreibt im Anhang 1 zur revidierten BZO gleich mehrfach in der Fussnote (vgl. Fn 5, 6, 7 und 8) den folgenden Satz:

«Damit das Richtprojekt auch nach der Einführung der IVHB realisiert bzw. bewilligt werden kann, wird die ÜZ und GH (Gebäudehöhe) auf den massgebenden Gestaltungsplan abgestimmt. Die maximalen Dichtemasse nach BZO sind nur bis zur massgebenden Dichte gemäss Gestaltungsplan bzw. Richtprojekt zulässig.»

Die Stadt Luzern hat erkannt, dass es absolut stossend wäre, Gestaltungspläne einfach aufzuheben bzw. per Ende 2023 «auslaufen zu lassen». Die Stadt Luzern hat einen Weg gesucht und gefunden, Gestaltungspläne, die

noch nicht realisiert (und teils noch gar nicht rechtskräftig!) sind, über 2023 hinaus gelten zu lassen. Weshalb die Gemeinde Meggen sämtliche nicht realisierte Gestaltungspläne bis Ende 2023 befristet, ist nicht nachvollziehbar und in Bezug auf den Gestaltungsplan «Kreuzmatte» höchst stossend. Auch die Gemeinde Horw lässt im Übrigen alle Bebauungspläne weiterbestehen, die noch nicht realisiert worden sind.

g) Wir haben es vorliegend mit einem übergangsrechtlichen (vgl. § 224 Abs. 2 PSG) Härtefall zu tun, dem auch übergangsrechtlich zu begegnen ist. Der Gestaltungsplan «Kreuzmatte» muss durch «spezielle Bezeichnung» im BZR über das Jahr 2023 hinaus seine Gültigkeit behalten. Gegebenenfalls kann die Gültigkeit des Gestaltungsplans auch befristet werden «bis zur erstmaligen Realisierung des Gestaltungsplans» oder bis zu einem bestimmten Zeitpunkt nach 2023.

4. a) Die Einsprachegegnerin schreibt in ihrem Raumplanungsbericht selbst von mehreren Möglichkeiten im Umgang mit Gestaltungsplänen (Raumplanungsbericht, S. 77). Sie verzichtet indes ohne nachvollziehbare Begründung auf die Handlungsoption, den Gestaltungsplan durch spezielle Bezeichnung in der Bau- und Zonenordnung über Ende 2023 hinaus gelten zu lassen. Und die Einsprachegegnerin wählt ohne nachvollziehbare Begründung für den Gestaltungsplan «Kreuzmatte» eine Befristung per Ende 2023, was angesichts des der Einsprachegegnerin bekannten Verfahrensstands nichts anderes bedeutet, als dass der Gestaltungsplan «Kreuzmatte» aufgehoben wird. Die Einsprachegegnerin verzichtet zu Unrecht darauf, das Gebiet «Kreuzmatte» wenigstens in eine «massgeschneiderte Zone» zu überführen, obwohl sie im Raumplanungsbericht eigens auf diese Möglichkeit hinweist (Raumplanungsbericht, S. 77).
- b) Die Einsprecherinnen haben im Jahr 2014 nach Absprache mit der Gemeinde Meggen einen Gestaltungsplan und ein Richtprojekt vorgelegt, welches sich in mehrfacher Hinsicht durch überaus grosse Qualität auszeichnet. So haben die Einsprecherinnen, die damals politisch umstrittene Kreuztrotte im Sinne einer Vorleistung, mit grosser Sorgfalt und grossem Aufwand, inzwischen die denkmalgeschützte Kreuztrotte, renoviert und instand gestellt. Auch die geplanten Neubauten überzeugen durch grosse architektonische Qualität. Sie gliedern sich besonders gut in die Umgebung ein und sollen überdies preisgünstige Wohnungen ermöglichen und so einem grossen politischen Anliegen der Gemeinde Meggen Rechnung tragen. Das Gebiet «Kreuzmatte» nimmt aus

diesen Gründen ohne Zweifel eine Sonderstellung in der Gemeinde Meggen ein, welche eine «massgeschneiderte Zone» (vgl. Raumplanungsbericht, S. 77) rechtfertigt, ja erforderlich macht.

c) Eine massgeschneiderte Zone «Kreuzmatte» ist auch deshalb angezeigt, weil die Grundstücke der Einsprecherinnen an keine Grundstücke angrenzen, welche sich in der gleichen Zone befinden (Wohn- und Geschäftszone (WG) – ES III). Die Grundstücke der Einsprecherinnen grenzen an drei Seiten an Strassen und in östlicher Richtung an die Arbeitszone. Die Kreuzmatte stellt also bereits heute einen Sonderfall dar und es spricht nichts dagegen, dieser Besonderheit auch im Rahmen einer «massgeschneiderten Zone» Rechnung zu tragen. Zu betonen ist insbesondere auch, dass in der direkt angrenzenden Arbeitszone eine Überbauungsziffer von 0.40 vorgesehen ist (§ 16 Abs. 4 Entwurf BZR).

d) Die massgeschneiderte Zone «Kreuzmatte» muss so beschaffen sein, dass die Realisierung des Richtprojekts und des Gestaltungsplans ermöglicht werden.

5. Die Einsprecherinnen beantragen, dass der Gestaltungsplan «Kreuzmatte» in der Bau- und Zonenordnung speziell bezeichnet wird und so über Ende 2023 hinaus seine Gültigkeit behält. Im Sinne einer Minimallösung verlangen die Einsprecherinnen, dass für das Gebiet «Kreuzmatte» eine «massgeschneiderte Zone» geschaffen wird, welche die Realisierung des Gestaltungsplans «Kreuzmatte» zu ermöglichen hat. Um eine Minimallösung würde es sich hierbei deshalb handeln, weil dieser Weg der hartnackigen Einsprecherin wiederum die Möglichkeit zu einer Einsprache eröffnen würde, was zu einem weiteren Zeitverlust für die Einsprecherinnen führen würde. Sollte die Einsprachegegnerin den Einsprecherinnen auch die Schaffung einer massgeschneiderten Zone verweigern, dann gäbe es weitere Optionen, um das Bauvorhaben der Einsprecherinnen auch nach der Gesamtrevision der Ortsplanung zu ermöglichen:
6. Die Wohn- und Geschäftszone WG gemäss § 13 Entwurf BZR würde das Bauvorhaben der Einsprecherinnen offensichtlich verunmöglichen. Mit einer ÜZ von bloss 0.2 kann das Bauvorhaben keineswegs realisiert werden. Die Wohn- und Geschäftszone WG ist auch aufgrund des Zwecks offensichtlich die falsche Zone für die Bau-rechts-Grundstücke der Einsprecherinnen. Die Wohn- und Geschäftszone soll dem Erhalt, der Erneuerung und der Weiterentwicklung «der bestehenden Bebauung» an zentralen Lagen dienen (§ 13 Abs. 1 Entwurf BZR). § 13 Entwurf BZR regelt mithin die bauliche Entwicklung in

Gebieten, in welchen bereits eine Bebauung besteht. Abgesehen von der von den Einsprecherinnen aufwendig restaurierten Kreuztrotte sind die Grundstücke der Einsprecherinnen aber unbebaut. Die Grundstücke Nrn. 2032 und 2033 sind die einzigen unbebauten Gebiete, welche der Wohn- und Geschäftszone zugewiesen werden sollen. Diese Zonenzuweisung ist nicht sachgerecht und ist entsprechend zu ändern. Entweder ist § 13 Entwurf BZR insofern zu ändern, als dass sich diese Bestimmung auch auf unbebautes Gebiet bezieht. Oder die Grundstücke der Einsprecherinnen sind einer anderen Zone zuzuweisen, welche eine Gebäudehöhe von mindestens 14 Metern und eine ÜZ von mindestens 0.3 ermöglicht. Man könnte diese neu zu schaffende Zone etwa als Wohn- und Geschäftszone 2 bezeichnen.

7. Die Wohn- und Geschäftszone WG gemäss § 13 Entwurf BZR sieht eine ÜZ von nur gerade 0.2 vor. Diese tiefe Überbauungsziffer steht im Widerspruch zum Siedlungsleitbild der Gemeinde Meggen. Dieses Siedlungsleitbild sieht unter anderem für das Gebiet «Kreuzmatte» vor, dass eine «Verdichtung erwünscht» ist (Raumplanungsbericht, S. 46 f.). Mit einer Überbauungsziffer von bloss 0.2 lässt sich aber keine Verdichtung erwirken. Der Zonenplan verstösst damit auch gegen das Siedlungsleitbild der Gemeinde Meggen.
8. a) Die Gemeinde Meggen sieht verschiedene Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen eB vor. «Im Anhang 4 des BZR sind die zusätzlichen Vorschriften formuliert. Ziel dieser ergänzenden Bestimmungen ist die Festlegung von Baumassen bzw. Qualitäten, die gegenüber der Grundnutzung in veränderter Form vorliegen. Es handelt sich insbesondere um Bestimmungen von ehemaligen Bebauungs- und Gestaltungsplänen, die gesichert werden» (Raumplanungsbericht, S. 70). In Bezug auf das Gebiet «Kreuzmatte» fehlt es an solchen ergänzenden Bestimmungen. Wird die Geltungsdauer des Gestaltungsplan «Kreuzmatte» wider Erwarten nicht über Ende 2023 hinaus verlängert, wäre eine überlagernde Zone mit ergänzenden Bestimmungen ein mögliches Instrumentarium, um die seit mehr als zehn Jahren geplante Überbauung der Einsprecherinnen zu ermöglichen.
- b) Die überlagernde Zone mit den ergänzenden Bestimmungen könnte einzelne Punkte festschreiben, welche für die Gemeinde für die Bebauung des Gebiets Kreuzmatte von Bedeutung sind. So könnten einzelne Elemente aus dem Gestaltungsplan vorgeschrieben werden, falls das für erforderlich und sinnvoll erachtet wird. Sodann kann in den ergänzenden Bestimmungen vorgesehen werden, dass

die Gemeinde die zulässige Überbauungsziffer im Einzelfall so festzulegen hat, dass der Gestaltungsplan Kreuzmatte realisiert werden kann.

9. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Einsprecherinnen aufgrund der verfahrensrechtlichen Situation bis Ende 2023 nicht über eine rechtskräftige Baubewilligung verfügen werden. Das würde, gemäss dem vorliegenden Entwurf der Ortsplanungsrevision, nichts anderes bedeuten, als dass der Gestaltungsplan «Kreuzmatte» entfällt, dass sich die gesamte Planung in diesem Zusammenhang als wert- und nutzlos erweist und dass der gemeinnützige Wohnungsbau in der Gemeinde Meggen gescheitert ist. Dies kann dadurch verhindert werden, dass der rechtskräftige Gestaltungsplan Kreuzmatte im Sinne von § 224 Abs. 2 Satz 2 PBG «in der Bau- und Zonenordnung speziell bezeichnet» wird und so über Ende 2023 hinaus seine Gültigkeit bewahrt.

Sollte die Einsprachegegnerin sich gegen die sich geradezu aufdrängende Lösung über § 224 Abs. 2 Satz 2 PBG aussprechen, dann wäre für die Grundstücke der Einsprecherinnen eine massgeschneiderte Zone zu schaffen, mit dem Ziel, die seit mehr als zehn Jahren geplante Bebauung der Kreuzmatte nach den Vorgaben des rechtskräftigen Gestaltungsplans zu ermöglichen. Und sollte auch diese Lösung verweigert werden, dann wären die Grundstücke der Einsprecherinnen mit einer Zone mit ergänzenden Bestimmungen zu überlagern, die eine Überbauung gemäss Gestaltungsplan ermöglichen sollen.

Am 28. August 2023 fand die Einspracheverhandlung statt. Mit Schreiben vom 13. Oktober 2023 teilte der Rechtsvertreter der Einsprecherinnen dem Gemeinderat mit, dass ein teilweiser Rückzug der Einsprache erfolgt und an den Anträgen Ziffern 2 und 3 der Einsprache festgehalten wird.

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

1. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision erfolgte die Zuweisung der Grundstücke weitgehend basierend aus der bisherigen Zonenplanung. Eine massgeschneiderte Bauzone für das Gebiet «Kreuzmatte» würde somit einer Ausnahme im gesamten Gemeindegebiet entsprechen. Die Schaffung einer massgeschneiderten Bauzone für das Gebiet «Kreuzmatte» ist aus Sicht des Gemeinderates zudem auch nicht erforderlich. Neu werden die Grundstücke «Kreuzmatte» der Wohn- und Geschäftszone zugewiesen. Nach § 13 Abs. 7 des neuen BZR kann der Gemeinderat zwecks einer besseren Eingliederung ins Orts- und Strassenbild, einer grösseren gestalterischen

Freiheit, besseren Erschliessung und ortsgerechten Umgebungsgestaltung abweichende Überbauungsziffern zulassen. Daher vertritt der Gemeinderat die Ansicht, dass das heute vorliegende Projekt sowohl nach altem wie auch nach neuem Recht als bewilligungsfähig betrachtet werden kann. Eine massgeschneiderte Bauzone hätte zudem eine zweite öffentliche Auflage zur Folge. Für diese würde wiederum die Möglichkeit zur Einsprache verbunden mit einer Verzögerung des Verfahrens bestehen. Aus den aufgeführten Überlegungen wird keine massgeschneiderte Bauzone für das Gebiet «Kreuzmatte» festgelegt.

2. Wie bereits in den Ausführungen zu Ziffer 2 der Einsprache dargelegt, ist eine Realisierung der geplanten Bauten auch nach neuem Recht möglich. Daher kann auch auf die Einfügung von ergänzenden Bestimmungen für dieses Gebiet verzichtet werden.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache der Liberalen Baugenossenschaft Meggen (lbgm) und der Wohnbaugenossenschaft Meggen (wbgm) abzuweisen.

Einsprache Iris Beck-Branger, Meggen, Cinzia Calderara und Walter Birchler, Meggen, Daniel Huber-Roulet, Walchwil und Andrea Huber, Kriens, Beatrice Wyss und Thomas Suter, Meggen, Myriam Binder-Delinte und Roger Binder, Meggen, Nicole Willmann Vyskocil und Jan Viskocil, Meggen, Stefan und Simone Scherrer, Küsnacht

Vertreten durch Peter Möri, Rechtsanwalt und Notar, Luzern

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. § 14 Entwurf BZR sei durch einen zusätzlichen Absatz 3 zu ergänzen, der den Bauverbotsstreifen und die Baubeschränkungen einschliesslich der Bauhöhen-Beschränkungen (in angepasster Formulierung) gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 5. April 1995 übernimmt. Weiter sei in diesem zusätzlichen Absatz 3 festzuhalten, dass auf Parzelle Nr. 915/GB Meggen kein 6. Mehrfamilienhaus erstellt werden darf.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

1. Wie bereits gesagt wurde, betrifft die vorliegende Einsprache ausschliesslich die Parzellen Nrn. 915 und 1070/GB Meggen. Diese beiden Parzellen werden derzeit noch vom Gestaltungsplan «Sentibühl Süd» vom 13. Dezember 1995, mit Änderung vom 20. August 2008, erfasst.
2. Mit der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung soll der Gestaltungsplan «Sentibühl Süd» per Ende 2023 aufgehoben werden (vgl. § 57 Abs. 4 Entwurf BZR). Gemäss Entwurf Zonenplan liegen diese beiden Parzellen dann in der Wohnzone D. Gemäss noch geltendem Zonenplan liegen die beiden Grundstücke in der Zone W3-a.
3. Der Gestaltungsplan «Sentibühl Süd» hat eine lange Geschichte. Ein Gesuch um Genehmigung einer Gestaltungsplanänderung (Erstellung eines 6. Mehrfamilienhauses) wurde infolge Rückzugs des Gesuchs am 2. Juli

2018 erledigt erklärt. Am 17. September 2018 wurde ein neues Gesuch für eine Änderung des Gestaltungsplanes öffentlich aufgelegt, wobei wiederum die Realisierung eines zusätzlichen Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. 915 Gegenstand des Gesuches war. Die Genehmigung dieses Gesuchs um Gestaltungsplanänderung durch den Gemeinderat Meggen wurde vom Kantonsgericht mit Urteil 7H 21 47 vom 1. März 2022 aufgehoben. Beides war auf die Opposition seitens der Einsprecher zurückzuführen.

4. Bereits gegen den Gestaltungsplan «Sentibühl Süd» erhoben am 11. Januar 1994 die damaligen Eigentümer der Parzellen Nrn. 1298, 1299, 1300, 1305, 1340, 1341, 1395 und 1532 Einsprache. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnte eine Einigung erzielt werden und es wurde ein Dienstbarkeitsvertrag mit teilweisen Bauverbot resp. Baubeschränkungen und mit einer Bauhöhen-Begrenzung vereinbart.
5. Diese Dienstbarkeiten trugen wesentlich zur Erhöhung der Qualität des Gestaltungsplanes bei, wurde doch dadurch der Abstand gegenüber der angrenzenden zweigeschossigen Wohnzone mit Einfamilienhäusern erhöht. Durch die Höhenbeschränkungen wurde andererseits die Durchsicht verbessert und die Erstellung überdimensionierter Mehrfamilienhäuser verhindert. Dies alles trägt erheblich zur Qualität des Gestaltungsplanes bei. Wird dieser nun per Ende 2023 ersatzlos aufgehoben, braucht es dringend eine Sicherstellung dieser Qualitäten im Rahmen der Nutzungsplanung.

6. Es sind bereits zwei Versuche, den Gestaltungsplan zu ändern und ein 6. Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 915/GB Meggen zuzulassen, gescheitert. Dies soll nun dadurch «gelöst» werden, dass der Gestaltungsplan im Rahmen der Ortsplanungsrevision per Ende 2023 aufgehoben wird und unter Verzicht auf die Qualitätsmerkmale des Gestaltungsplans eine weitergehende Überbauung des Areals zugelassen wird. Ein solches Vorgehen ist rechtsmissbräuchlich und verdient keinen Rechtsschutz.
7. Dass der Gestaltungsplan «Sentibühl Süd» qualitativ ist, zeigt sich darin, dass seinerzeit der volle Ausnutzungsbonus von 15% gewährt wurde. Dies ist nur möglich, wenn der Gestaltungsplan mehrere der gesetzlichen Qualitätskriterien erfüllt. Dies ist insbesondere auch der Fall, weil mit den damaligen Einsprechern Bauverbotsbereiche und Baubeschränkungen vereinbart wurden. Gleiches hat auch das Kantonsgericht in seinem Urteil 7H 21 47 vom 1. März 2022 festgehalten (Erw. 8.3.3). Da der Gestaltungsplan nun wegfallen soll, muss dies im Rahmen der Ortsplanung im Bau- und Zonenreglement sichergestellt werden. Wie bereits dargelegt wurde, sind zwei Versuche, ein 6. Mehrfamilienhaus auf der Parzelle Nr. 915/GB Meggen zu ermöglichen, gescheitert. Ein zusätzliches Mehrfamilienhaus lässt sich offensichtlich mit den geltenden Qualitätsanforderungen des Gestaltungsplanes nicht vereinbaren. Auch von daher kann der Gestaltungsplan nicht einfach aufgehoben werden, ohne dass die Qualitäten auf andere Weise sichergestellt sind.
8. § 14 BZR ist daher durch einen zusätzlichen Absatz 3 zu ergänzen, der den Bauverbotsbereich und die Baubeschränkungen auf den Parzellen Nrn. 915 und 1070/GB Meggen übernimmt. Die Bauhöhenbeschränkungen sind von der Formulierung her anzupassen, da es nicht mehr zwingend um die Häuser gemäss Gestaltungsplan geht.

Am 19. Oktober 2023 fand die Einspracheverhandlung statt. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2023 teilte der Rechtsvertreter der Einsprechenden dem Gemeinderat mit, dass an der Einsprache festgehalten wird.

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

1. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird auch der Gestaltungsplan «Sentibühl Süd» aufgehoben. Wie die Einsprechenden in ihrer Einsprache darlegen, wurde im Rahmen einer Einspracheverhandlung ein Dienstbarkeitsvertrag ausgehandelt, welcher Bauverbote, Baubeschränkungen und eine Bauhöhenbegrenzung beinhaltet. Beim erwähnten Dienstbarkeitsvertrag handelt es sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den betroffenen Grundeigentümerschaften. Auch mit der Aufhebung des Gestaltungsplanes «Sentibühl Süd» bleiben die privatrechtlich vereinbarten Beschränkungen im Grundbuch bestehen. Sie sind daher weiterhin bei der Planung zur Bebauung des Areals zu beachten. In der Gemeinde Meggen bestehen viele privatrechtliche Vereinbarungen zu Grundstücken in der Bauzone. Oftmals handelt es sich um Höhenbeschränkungen. Eine Überführung solcher, privatrechtlicher Vereinbarungen ins öffentliche Recht ist aus Sicht des Gemeinderates weder zielführend noch notwendig. Daher erfolgt keine Anpassung von § 14 BZR durch einen zusätzlichen Absatz 3 zur Übernahme des Bauverbotsbereichs und der Baubeschränkungen auf den Parzellen Nrn. 915 und 1070 GB Meggen.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache von Iris Beck-Branger, Cinzia Calderara und Walter Birchler, Daniel Huber-Roulet und Andrea Huber, Beatrice Wyss und Thomas Suter, Myriam Binder-Delinte und Roger Binder, Nicole Willimann Vyskocil und Jan Viskocil, Stefan und Simone Scherrer, abzuweisen.

Einsprache Röm. kath. Kirchgemeinde Meggen

Vertreten durch Dr. iur. Urs Markus Lischer,
Lischer Zemp & Partner – Rechtsanwälte und Notare, Luzern

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. Es sei das Bau- und Zonenreglement Meggen wie folgt zu ergänzen:
Von dem gemäss § 5 in Verbindung mit § 36 Abs. 4 des Bau- und Zonenreglements Meggen vorgesehenen Qualitätsverfahren seien Gestaltungsplanprojekte für Grundstücke bzw. Gestaltungsplangebiete auszunehmen, die der Gemeinde bis zum 31.12.2022 unterbreitet wurden und für welche die Baukommission im Rahmen einer Vorabklärung auf die Durchführung eines Qualitätsverfahrens verzichtet hat.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gemeinde Meggen.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

1. Die Einsprecherin ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1264, Meggen (nachfolgend «Grundstück»). Das Grundstück Nr. 1264 liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2-b. Die Einsprecherin, eine öffentlich-rechtliche Körperschaft, ist seit längerer Zeit daran, ein nachhaltiges und langfristig ausgerichtetes Wohnbauvorhaben zu realisieren. Dies soll zu Erträgen führen, welche der Mitfinanzierung ihrer Aufgaben als öffentlich-rechtliche Körperschaft dienen.
2. Auf dem Grundstück wurde ein Richtprojekt erstellt, welches der Baukommission Meggen zur Vorabklärung unterbreitet wurde. Anlässlich der Baukommissionssitzung vom 28. Oktober 2021 hat die Baukommission folgenden Beschluss gefasst: «...
- Das vorgestellte Projekt weist eine gute Qualität in Bezug auf die Architektur und Eingliederung auf. Aufgrund der Angaben/Pläne ist es möglich, auf ein Qualitätsverfahren zu verzichten. Wichtig wird aber sein, dass die im Gestaltungsplanverfahren ausgewiesene gute Qualität dann auch im Bauprojekt erstellt wird – dies wäre dann eine wichtige Auflage im Entscheid über den Gestaltungsplan.
- Im Sinne des Vorstehenden kann auf das Erfordernis eines Qualitätsverfahrens für die Einreichung eines Gestaltungsplans verzichtet werden.
- Details betreffend der Formulierung der Sonderbauvorschriften bezüglich Gesamtrevision Ortsplanung 2023 sind dann mit dem Ortsplaner abzusprechen.»

3. Derzeit finden gemäss § 52 des bestehenden Bau- und Zonenreglements (nachfolgend «BZR») die Bestimmungen des BZR für noch nicht bewilligte Gesuche Anwendung. Die Planung wird für Grundeigentümer allerdings insofern erschwert, als das neue Bau- und Zonenreglement mit der (zeitlich nicht bekannten) Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft tritt (§ 57 Abs. 1 BZR), somit noch nicht rechtskräftig behandelte Planungsgesuche nach den Bestimmungen des neuen Rechts behandelt werden müssten. Es wurde daher entschieden, den Gestaltungsplan für das Grundstück vorerst noch nicht bei der Gemeinde zur Genehmigung einzureichen.
4. Mit dem BZR wäre die Einsprecherin somit verpflichtet, für das Grundstück, da es sich um ein Gestaltungsplan-Pflichtgebiet handelt (gemäss § 36 Abs. 1 BZR im Zonenplan als solches eingetragen), entsprechend § 36 Abs. 4 BZR ein Überbauungskonzept zu erlassen, das in einem Qualitätsverfahren gemäss § 5 BZR ermittelt wurde.
5. Ausdrücklich ausgenommen von der Gestaltungsplanpflicht ist der Gestaltungsplan «Golfplatz Meggen». Dieses Gebiet wurde von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen, weil der Gestaltungsplan selbst weiterhin rechtskräftig bleibt [vgl. dazu Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV (nachstehend «Raumplanungsbericht»), Ziff. 9.2.1, S. 78]. Für noch nicht vollständig realisierte Gestaltungspläne (unüberbaute Grundstücke) gilt zudem eine Übergangsfrist bis Ende 2023. Es werde damit sichergestellt, dass innerhalb der gesetzten Frist eine Überbauung noch nach den alten Regeln realisiert werden kann (Raumplanungsbericht, Ziff. 9.2.2, S. 78). Gemäss Ziff. 9.2.3, S. 79 des Raumplanungsberichts wurde die Parzelle Nr. 1264 zur Sicherung einer geordneten Überbauung im noch unüberbauten Gebiet «Binzböschchen» (Wohnzone, W-B) wie bisher einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt.
6. Ganz allgemein ergibt sich aus Art. 26 BV (Eigentums-garantie) einerseits und Art. 9 BV (Vertrauensschutz) andererseits eine Besitzstands-garantie, die den Fortbestand der (Eigentums-) Rechte, die ihr Träger unter dem bisherigen Recht verwirklicht hat, schützt (Bernhard Waldmann, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Rz. 6.56 ff, S. 600). Der Grundsatz der Bestandesgarantie ist auch im Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) in § 178 verankert. So wird im Baurecht im allgemeinen für altrechtlich begründete Sachverhalte eine Bestandes-

- garantie angenommen (vgl. dazu auch Erläuterungen PBG, § 178, Urteile).
7. Entsprechend dem vorstehend dargelegten Prinzip der Bestandes- bzw. Besitzstandsgarantie, wird der Gestaltungsplan «Golfplatz Meggen» in der bisherigen Form anerkannt, weitergeführt und entsprechend auch vom Qualitätsverfahren ausgenommen. Dies trifft auch auf die von der Übergangsfrist betroffenen Gestaltungspläne gemäss § 57 BZR zu.
 8. Aufgrund der neu vorgesehenen Regelung betreffend Qualitätsverfahren, müsste für ein von der Einsprecherin, oder von dieser beauftragten Dritten, einzureichenden Gestaltungsplan, ein Qualitätsverfahren durchgeführt werden. Dies würde dazu führen, dass die bisher getätigten finanziellen Aufwendungen nutzlos würden. Die Einsprecherin hat mit den Steuergeldern, mit welchen ein solches Projekt finanziert wird, haushälterisch umzugehen. Da die Einsprecherin eine öffentlich-rechtliche Körperschaft ist, muss davon ausgegangen werden, dass ein Qualitätsverfahren zu einer Ausschreibungspflicht, die mit sehr hohen Kosten verbunden ist, führen würde. Nachdem die Baukommission in ihrer Sitzung vom 28. Oktober 2021 bezüglich des zur Vorprüfung eingereichten Projekts jedoch ausdrücklich festgehalten hat, dass auf ein Qualitätsverfahren verzichtet werden kann, da das vorgestellte Projekt eine gute Qualität in Bezug auf die Architektur und Eingliederung habe, ist es angezeigt, dies im BZR entsprechend rechtsverbindlich festzuhalten.
 9. An der Einschätzung der Baukommission ändert sich auch mit dem Erlass des BZR nichts. Die in Aussicht genommene Gesamtrevision Ortsplanung war bereits zum Zeitpunkt des Entscheids der Baukommission bekannt. Es rechtfertigt sich daher, von dem in § 5 des Bau- und Zonenreglements Meggen vorgesehenen Qualitätsverfahren diejenigen Grundstücke bzw. Gestaltungsplanprojekte auszunehmen, für die der Gemeinde bis zum 31.12.2022 ein Gestaltungsplan unterbreitet wurde und die Baukommission im Rahmen einer Vorabklärung auf die Durchführung eines Qualitätsverfahrens verzichtet hat. Mit der Aufnahme des Einreichungstermins per 31.12.2022 für eine Vorabklärung ist zum einen sichergestellt, dass nicht während des laufenden Ortsplanungsverfahrens weitere Vorabklärungen eingeleitet werden. Zum anderen werden alle bis zu diesem Zeitpunkt ergangenen Stellungnahmen der Baukommission im Sinne des Gleichbehandlungsprinzips behandelt.
 10. Sollte sich aufgrund der anerkannter Massen einzuhaltenden Bau- und Zonenplanvorschriften gemäss BZR das vorgeprüfte Gestaltungsplanprojekt bei der Einreichung zur Genehmigung massgeblich ändern, ist die Bewilligungsbehörde gemäss § 5 BZR berechtigt, ein Qualitätsverfahren zu verlangen. Es wird somit durch die beantragte Gewährung des Bestandesschutzes keine Ausnahme für allenfalls mit einem Gestaltungsplan eingereichte, massgebliche Projektänderungen präjudiziert.
- Am 23. Oktober 2023 fand die Einspracheverhandlung statt. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2023 teilte der Rechtsvertreter der Einsprecherin dem Gemeinderat mit, dass die Einsprache nicht zurückgezogen werde.
- ### Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen
1. Einleitend gilt es zu beachten, dass die Baukommission Meggen eine beratende Funktion zugunsten des Gemeinderates Meggen ausübt. Sie gibt Empfehlungen zur Gestaltung und Eingliederung von Bauten und Anlagen ab, beurteilt Umgebungsgestaltungen sowie Farbgebungen und Materialisierungen von Bauten und äussert sich zu allfälligen Verfahren. Mit ihrer wichtigen Beurteilung schafft sie die Grundlage für den abschliessenden Entscheid des Gemeinderates. Während des Verfahrens zur Erarbeitung des Richtprojektes wurde seitens der Gemeinde mehrfach auf das Verfahren der Gesamtrevision hingewiesen. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage erfolgte die Planungszone über das gesamte Gemeindegebiet von Meggen. Aufgrund der Planungszone gilt es, neues und altes Recht zu berücksichtigen. Anwendbar ist dabei jenes Recht, welches einschränkender ist. Die öffentliche Auflage zur Gesamtrevision der Ortsplanung fand im Januar 2023 statt. Aufgrund der Stellungnahme der Baukommission Ende Oktober 2021 bestand somit durchaus die Möglichkeit, die erforderlichen Bewilligungsverfahren vor der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung durchzuführen, welche im Januar 2023 erfolgte. Sofern eine abschliessende Behandlung vor der öffentlichen Auflage nicht durchgeführt hätte werden können, hätte seitens der Einsprecherin zumindest die Möglichkeit bestanden, das weitere Vorgehen zu klären und allfällige Vorgaben im neuen Bau- und Zonenreglement aufzunehmen.
 2. Entgegen der Aussage der Einsprecherin wird die Gestaltungsplanpflicht beim «Golfplatz Meggen» weiterhin beibehalten, jedoch von der Pflicht eines Qualitätsver-



Golfplatz Meggen

fahrens ausgenommen. Der Grund dafür liegt darin, dass das Areal bereits vollständig umgesetzt wurde und keine andere Nutzung als heute zulässig ist. Zudem sind Neubauten nur in den im Zonenplan festgelegten Baubereich Golfhaus zulässig, und für die Erstellung des Golfplatzes und der zugehörigen Bauten und Anlagen wird ein Gestaltungsplan vorausgesetzt. Diese Vorgaben wurden im BZR verankert und werden auch im neuen BZR unverändert übernommen. Unter den formulierten Vorgaben werden der Erhalt und der Ersatz des heute Bestehenden gesichert und es wird sichergestellt, dass keine anderen Nutzungen erfolgen. Sollten andere Nutzungen angestrebt werden, ist eine Zonenplanänderung unumgänglich. Somit ist die Pflicht eines Qualitätsverfahrens für das Areal Golfplatz Meggen nicht notwendig und mit der Ausgangslage der Einsprecherin nicht vergleichbar.

3. Es mag wohl sein, dass sich an der Einschätzung der Baukommission zum vorliegenden Richtprojekt mit dem Erlass nichts ändern würde, jedoch am Vorgehen. Die

Baukommission würde das Projekt zurückweisen und ein Qualitätsverfahren fordern. Diese Aussage der Baukommission vom Oktober 2021 stützte sich darauf, dass nicht zwingend ein Qualitätsverfahren durchgeführt werden muss. Weiter gilt es zu beachten, dass ein Qualitätsverfahren bereits dann vorliegt, wenn wenigstens drei beurteilbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen.

Aufgrund der aufgeführten Erwägungen und des Sachverhaltes, dass kein abschliessender Entscheid des Gemeinderates zum Richtprojekt der Röm. kath. Kirchgemeinde Meggen vorliegt, kann der beantragten Änderung von § 36 Abs. 4 des Bau- und Zonenreglements Meggen nicht entsprochen werden.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache der Röm. kath. Kirchgemeinde Meggen abzuweisen.

Einsprache Swisscom (Schweiz) AG, Bern, Sunrise GmbH, Glattpark (Opfikon), Salt Mobile SA, Renens

Vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Stefan Eichenberger, epartners Rechtsanwälte AG, Zürich

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. § 47 des revidierten Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Meggen sei wie folgt anzupassen (Änderungen hervorgehoben bzw. durchgestrichen):
 - 1 [...]
 - 2 [...]
 - 3 [...]
 - 4 Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):
Priorität 1: Arbeitszonen: ~~Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.~~
Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke: ~~Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.~~
Priorität 3: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahr-

nehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Mobilfunkanlage am bestehenden Standort zu erstellen.

5 [...]

6 [...]

2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Einsprachegegnerin (zuzüglich Mehrwertsteuer).

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

1. Der Ausbau der Mobilfunknetze liegt gemäss Fernmeldegesetz anerkanntermassen im öffentlichen Interesse (Art. 1 FMG).
2. Die Versorgung mit Mobilfunkdiensten erfolgt durch vom Bund konzessionierte Private. Die erteilten Konzes-

sionen sehen sowohl das Recht, aber auch die Pflicht der konzessionierten Unternehmen vor, ihre eigenen Mobilfunknetze aufzubauen.

3. Kantonalen oder kommunalen Regelungen der Mobilfunkstandorte werden durch das Bundesrecht enge Grenzen gesetzt. Derartige Regelungen dürfen insbesondere nicht den Zweck verfolgen, die Bevölkerung vor Immissionen der Mobilfunkantennen zu schützen, da dies abschliessend auf Stufe Bund durch das USG und die NISV geregelt wird (BGE 126 II 399, E. 3c). Den Gemeinden verbleibt damit einzig die Möglichkeit, kommunale Bestimmungen einzuführen, die dem Ortsbildschutz dienen oder die den Schutz vor vermeintlich «ideellen Immissionen» bezwecken (BGE 133 II 321, E. 4.3.4).
4. Sollen kommunale Bau- und Planungsvorschriften erlassen werden, welche die Errichtung von Mobilfunkanlagen erschweren, greift dies in die verfassungsrechtlich garantierte Wirtschafts- und Informationsfreiheit der Einsprecherinnen ein (BGE 138 II 173, E. 7.1). Ein derartiger Eingriff ist in Anwendung von Art. 36 BV insbesondere nur unter Beachtung sämtlicher massgebender Interessen zulässig. In diesem Zusammenhang ist den in der Fernmeldegesetzgebung konkretisierten Interessen Beachtung zu schenken. Mit anderen Worten muss dem Interesse an einer qualitativ guten Mobilfunkversorgung ausreichend Gewicht beigemessen werden (BGE 133 II 64, E. 5.2 und 5.3; BGE 133 II 321, E. 4.3.4).
5. Um diesem öffentlichen Interesse spezifisch Rechnung zu tragen, hat das Bundesgericht bereits mehrfach festgehalten, dass Mobilfunkantennen in der Bauzone grundsätzlich zulässig sein müssen, soweit sie der Abdeckung derselben dienen (BGE 133 II 353 E. 4.2; Urteile des Bundesgerichts 1C_229/2011, E. 2.4.1 und 1C_328/2007, E. 3). Die Planungshoheit über die Mobilfunknetze muss damit bei den Betreibern verbleiben.
6. In § 47 Abs. 4 des revidierten BZR ist eine Kaskadenordnung für visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen vorgesehen. Diese enthält für die erste und die zweite Priorität die zusätzliche Vorschrift, dass Mobilfunkantennen gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100 Metern aufzuweisen haben.
7. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf eine solche Mindestabstandsregel jedoch nicht dazu führen, eine im übrigen zonenkonforme Nutzung in einem wesentlichen Teil einer betroffenen Zone auszuschliessen (Urteil des Bundesgerichts 1C_451/2017, E. 4.3.2.). Bei näherer Betrachtung des Zonenplans ist jedoch vor-

liegend festzustellen, dass es mit der 100 m-Regelung schlicht keine Parzellen in der 1. oder 2. Priorität gibt, da sie stets weniger als 100 m Abstand zur nächsten Wohn- oder Mischzone aufweisen.

8. Diese Kaskadenordnung wird somit obsolet bzw. hat im Ergebnis zur Konsequenz, dass entweder die 3. Priorität infolge der 100 m-Abstandsregel auf gleicher Stufe wie die ersten beiden Prioritäten steht oder stets eine Ausnahmebewilligung erteilt werden müsste. Dies dürfte jedoch kaum die Absicht der Gemeinde sein, da auf diese Weise die Kaskadenregelung ihres Inhalts entleert wird. Entsprechend beantragen die Einsprecherinnen die Streichung der 100 m-Regel.

Mit E-Mail vom 5. Juli 2023 teilte der Rechtsvertreter dem Gemeinderat mit, dass die Mobilfunkanbieterinnen an der Einsprache vollumfänglich festhalten, jedoch auf eine Einspracheverhandlung verzichten.

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

1. Die Einführung eines Mindestabstands in der Regel von 100.00 m entstammt der gängigen gesetzlichen Praxis im Kanton Luzern und wird auch in anderen Gemeinden angewendet. Diese Praxis wurde vom Bundesgericht gestützt. Die Einsprechenden verweisen in ihren Begründungen auf das Urteil des Bundesgerichts Nr. 1C_451/2017 und den Absatz E. 4.3.2., in welchem festgehalten wird, dass nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine solche Mindestabstandsregel nicht dazu führen darf, eine im übrigen zonenkonforme Nutzung in einem wesentlichen Teil einer betroffenen Zone auszuschliessen. Im selben Urteil hält jedoch das Bundesgericht unter Absatz E. 4.3.2. ebenfalls fest, dass die Mindestabstandsregel aber insofern flexibel formuliert ist, als der Abstand von 100 m nur als Regel statuiert wird und folglich Ausnahmen zugänglich sind. Damit erscheint eine mit dem übergeordneten Recht vereinbare Anwendung der Prioritäten 2 und 3 nicht ausgeschlossen. Angesichts der Zurückhaltung des Bundesgerichtes im Verfahren der abstrakten Normenkontrolle und der Bestätigung der Zulässigkeit der formulierten Mindestabstandsregel wird an dieser Vorgabe festgehalten. Es erfolgt daher keine Änderung der Vorgaben im neuen BZR.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache der Swisscom (Schweiz) AG, Bern, der Sunrise GmbH Glattpark (Opfikon) und der Salt Mobile SA, Renens, abzuweisen.

Einsprache Interessengemeinschaft für die sinnvolle Nutzung neuer Technologien (IG SNT), Meggen

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. Artikel 57 Ziffer 3 BZR – Aufhebung von Gestaltungsplänen:
Alle Gestaltungspläne, die aufgehoben werden, müssen als Sondernutzungspläne in die Erhaltungszone mit einer ergänzenden Bestimmung zugewiesen werden. Die Bestimmung soll so formuliert sein, dass Anlagen (z.B. Mobilfunkantennen), die im Gestaltungsplan nicht vorgesehen sind, auch im Sondernutzungsplan/in der Erhaltungszone weiterhin nicht bewilligungsfähig bleiben.
2. Artikel 40 Ziffer 3 BZR – Technische Aufbauten (insbesondere Anlagen für den Mobilfunk):
Ziffer 3 in Artikel 40 ist zu ergänzen mit einem Satz, der dem folgenden entspricht: «Die Zulassung für Ausnahmen dürfen einen maximalen Höhenzuschlag im Rahmen von $\frac{1}{3}$ der Gebäudehöhe in der dem Grundstück zugeordneten Bauzone nicht überschreiten.»
3. Artikel 47 Absatz 6 BZR – Evaluationsverfahren für Mobilfunkanlagen (Kaskadenmodell):
Die Einschränkung auf «visuell wahrnehmbare» Mobilfunkanlagen ist zu streichen.
4. Artikel 47 Absatz 6 BZR – Evaluationsverfahren für Mobilfunkanlagen (Kaskadenmodell):
Die Einschränkung der Bestimmung eines definierten Abstandes zu den abschliessend aufgezählten Objekten ist ersatzlos zu streichen. Die Definition des Abstandes zu einzelnen Objekten oder Bauzonen ist nicht in einer absoluten Distanz zu formulieren.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

1. Seit 2006 konnten Baugesuche für Mobilfunkantennen auf Grundstücken, die Teil eines Gestaltungsplans sind, abgewiesen werden. Diese Möglichkeit muss erhalten bleiben, denn entsprechende Einsprachen im Baubewilligungsverfahren wurden durch das Kantonsgericht gestützt oder wurden durch die Bauherrschaft im Einspracheverfahren nicht an eine weitere Instanz weitergezogen.
2. Mit dieser Ergänzung wird für allfällige Bauherren eine klar definierte Höhenlimite (Gebäude + Anlage) gesetzt. Dies gibt Rechtssicherheit für die allfälligen Bauherren, Einspracheberechtigte und die Bewilligungsbehörde.
3. Das Kaskadenmodell für die Standortevaluation ist für alle Mobilfunkanlagen gültig. Eine Unterscheidung wie sie in der Vorlage formuliert ist, ist nicht zu begründen.

Denn kaschierte Mobilfunkanlagen stören das Erscheinungsbild je nach Dimensionen auch.

4. Die Beschränkung auf die zwei genannten Objekte ist willkürlich, unflexibel und nicht zukunftsgerichtet. Sie nimmt nicht Rücksicht auf Objekte, die künftig unter die genannten Kategorien fallen, solange diese noch nicht den Schutzstatus haben. Es kann also sein, dass zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung innerhalb des Perimeters von 100 m bereits eine bewilligte Mobilfunkantenne errichtet wurde. Muss diese dann zurückgebaut werden? Der definierte Abstand entspricht keiner begründeten Regel, sie ist willkürlich, auch wenn diese in der kantonalen Empfehlung so formuliert ist. Diese Empfehlung ist nicht in einem Gesetz geregelt, sondern in einer Handlungsempfehlung der Verwaltung für die Bewilligungsbehörden. Zudem könnte eine solche Regelung auf Grund der technischen Entwicklung von Mobilfunk-Sendeantennen in beiden Richtungen fachlich nicht aufrechterhalten werden.

Am 4. August 2023 fand die Einspracheverhandlung statt.

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

1. Einleitend gilt es festzuhalten, dass es nicht sinnvoll und zielführend erschien, alle Gestaltungspläne der Erhaltungszone zuzuweisen. Daher werden einige der Gestaltungsplangebiete wieder den Grundzonen zugewiesen und wo nötig einzelne Vorschriften der Sondernutzungspläne in das neue Bau- und Zonenreglement überführt. Da in den bisherigen Sondernutzungsplänen kein Verbot von Antennenanlagen formuliert war, kann ein solches Verbot auch nicht ins neue BZR überführt werden. Dies würde generell einer neuen Vorschrift entsprechen.
2. Als technische Aufbauten sind zur Nutzung des Gebäudes notwendige Aufbauten wie Liftaufbauten, Heizungen oder Klimaanlageanlagen zu verstehen. Somit sind Überschreitungen der zulässigen Höhen auch nur dann zulässig, wenn die Ausführung technisch nicht anders möglich ist (§ 40 Abs. 3 BZR). Allfällige Überschreitungen sind daher zu begründen und bedürfen einer Ausnahmegewilligung. Die Erteilung einer solchen Ausnahmegewilligung für eine Mobilfunkantenne kann ausgeschlossen werden, da eine solche nicht als notwendige technische Aufbaute einer Wohnnutzung betrachtet werden kann. Mobilfunkanlagen sind daher nicht als technische Aufbauten zu

verstehen und werden im neuen BZR separat unter § 47 abgehandelt. Eine Ergänzung von § 40 Ziffer 3 BZR ist daher nicht erforderlich.

3. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gelangt das Kaskadenmodell nur bei den visuell wahrnehmbaren Anlagen zur Anwendung. Somit wird mit dieser Vorgabe lediglich die bundesgerichtliche Rechtsprechung umgesetzt.
4. Im revidierten Zonenplan wird neu nebst dem kantonalen Denkmalverzeichnis auch das kantonale Bauinventar orientierend abgebildet. Bei der Standortwahl neuer Mobilfunkanlagen ist somit einfach zu erkennen, wo sich solche Bauten und Anlagen befinden und welche Abstände demnach einzuhalten sind. Ungeachtet ihrer Abstände zu Denkmalschutzobjekten und Kulturdenk-

mälern unterstehen bestehende Mobilfunkanlagen der Bestandesgarantie und können daher erhalten werden. Die Einführung eines Mindestabstands in der Regel von 100.00 m entstammt der gängigen gesetzlichen Praxis im Kanton Luzern, wird in anderen Gemeinden des Kantons ebenso angewendet und wurde vom Bundesgericht gestützt. Daher erfolgt keine Anpassung von Artikel 47 Absatz 6 BZR.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat die Einsprache der Interessengemeinschaft für die sinnvolle Nutzung neuer Technologien (IG SNT) Meggen abzuweisen.

Einsprache Albert Dillier, Kriens, Markus Dillier, Horw, Ruth Stähelin-Dillier, Obbürgen

*Vertreten durch Rechtsanwalt Beat Mühlebach,
Kanzlei für Baurecht, Kriens*

Die Einsprache umfasst folgende Anträge:

1. Die Zufahrt auf Grundstück Nr. 425 sei im Zonenplan in der Wohnzone zu belassen und nicht der Verkehrszone zuzuweisen.
2. Die Zufahrt auf Grundstück Nr. 425 sei im Strassenverzeichnis nicht als Privatstrasse aufzuführen.
3. Den Eigentümern des Grundstücks Nr. 425 sei die Erteilung von Ausnahmen von der Einhaltung der gesetzlichen Strassenabstände in Aussicht zu stellen.
4. Eventualiter sei für das Grundstück Nr. 425 aufgrund der Zuweisung der Zufahrt in die Verkehrszone eine erhöhte Überbauungsziffer im Bau- und Zonenreglement festzulegen.

Die Einsprache wird wie folgt begründet:

1. Das Grundstück Nr. 425 war bisher im Zonenplan mit der Zufahrt auf diesem Grundstück der Wohnzone zugewiesen. Im Raumplanungsbericht «Gesamtrevision Ortsplanung» vom 30. November 2022 wird festgehalten, die bisher als übriges Gebiet A (ÜG-A) erfassten Verkehrsanlagen seien innerhalb der Bauzonen der Verkehrszone zuzuweisen (S. 63). Die Zufahrt auf Grundstück Nr. 425 war bisher nicht dem übrigen Gebiet A, sondern der Wohnzone zugeordnet, weshalb bereits deshalb von einer Zuweisung in die Verkehrszone abzusehen ist. Hinzu kommt, dass nach den Richtlinien der kantonalen Dienst-

stelle rawi, Januar 2019, Strassenparzellen und bei nicht ausparzellierten Strassen jene Flächen der Verkehrszone zuzuweisen sind, die im Fall einer Ausparzellierung der Strassenparzelle zugewiesen würden (Ziff. 3.2.1 und 3.2.2). Vorliegend fehlen diese Voraussetzungen. Die Zufahrtsfläche auf Grundstück Nr. 425 ist keine Strassenparzelle und würde bei einer Parzellierung auch nicht einer Strassenparzelle zugewiesen.

2. Erschlossen mit der Zufahrt auf Grundstück Nr. 425 wird allein das Nachbargrundstück Nr. 427. Zugunsten des Grundstücks Nr. 427 ist im Grundbuch ein Fahrwegrecht eingetragen. Ein öffentliches Wegrecht auf der Zufahrt ist im Grundbuch nicht eingetragen, weder ein öffentliches Fussweg- noch ein öffentliches Fahrwegrecht. Eine Zufahrt, mit der lediglich ein Grundstück erschlossen wird, hat nicht die Funktion und die Bedeutung einer Privatstrasse (§ 9 StrG). Die Zufahrt zu bloss einem Grundstück gilt als Grundstückerschliessung und stellt keine Privatstrasse dar.

In der Rechtsprechung wird denn auch festgehalten, blosser Zufahrten seien keine Privatstrassen nach Strassengesetz, sondern Erschliessungsanlagen, auf welche die Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes anwendbar seien (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Luzern V 10 194 vom 04. Mai 2011, E. 6). Die im Strassenverzeichnis der Gemeinde aufgeführte Einreihung der Zufahrt auf Grundstück Nr. 425 als Privatstrasse erweist sich somit als unzutreffend. Der entsprechende Einreihungsentscheid ist gestützt auf § 116 Abs. 1

VRG in Wiedererwägung zu ziehen und aufzuheben. Im Strassenverzeichnis ist die Zufahrt auf Grundstück Nr. 425 nicht als Privatstrasse aufzuführen.

3. Um einen zweckmässigen Neubau auf Grundstück Nr. 425 zu gewährleisten, ist den Eigentümern dieses Grundstücks die Erteilung einer Ausnahme von der Einhaltung des gesetzlichen Abstandes zur als Gemeindestrasse eingereichten Adligenswilerstrasse in Aussicht zu stellen (§ 88 Abs. 2 StrG). Wird an der Einreihung der Zufahrt auf Grundstück Nr. 425 als Privatstrasse festgehalten, ist den Eigentümern des Grundstücks überdies die Erteilung einer Ausnahme von der Einhaltung des gesetzlichen Abstandes zu dieser Privatstrasse in Aussicht zu stellen, um einen zweckmässigen Neubau auf diesem Grundstück zu gewährleisten (§ 88 Abs. 2 StrG).
4. Im Raumplanungsbericht «Gesamtrevision Ortsplanung» vom 30. November 2022 wird ausgeführt, nachdem bei der anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 11 PBV) nur noch die Hauszufahrten mit angerechnet würden, müsse dies bei der Umrechnung der zulässigen Nutzung von der AZ zur ÜZ mit einer entsprechend erhöhten Ziffer berücksichtigt werden (S. 51). Wird daher an der Zuweisung der Zufahrt auf Grundstück Nr. 425 in die Verkehrszone festgehalten, ist die ÜZ für dieses Grundstück im Bau- und Zonenreglement so zu erhöhen, dass die gleiche anrechenbare Gebäudefläche beansprucht werden kann wie ohne Zuweisung der Zufahrt in die Verkehrszone.

Am 28. August 2023 fand die Einspracheverhandlung statt. Mit Schreiben vom 18. Dezember 2023 teilte der Rechtsvertreter dem Gemeinderat mit, dass an der Einsprache festgehalten wird.

Erwägungen des Gemeinderates zu den einzelnen Anträgen

1. Die Festlegung der Verkehrszone erfolgte nach den von den Einsprechenden erwähnten Richtlinien der kantonalen Dienststelle rawi, Ausgabe Januar 2019. In ihrer Einsprache legen die Einsprechenden dar, dass bei nicht ausparzellierten Strassen jene Flächen der Verkehrszone ausgewiesen werden müssen, welche im Falle einer Ausparzellierung der Strassenparzelle zugewiesen würden und vorliegend diese Voraussetzungen fehlen würden. Das Gegenteil ist jedoch der Fall. Die heute bestehende Erschliessung des Grundstückes Nr. 427 führt über das Grundstück Nr. 425 der Einsprechenden und ist im Strassenverzeichnis der Gemeinde als Privatstrasse auf-

geführt. Müsste eine Ausparzellierung des Strassenbereiches erfolgen, würde basierend auf den gegebenen Umständen diejenige Fläche ausgeschieden, welche nach dem neuen Zonenplan der Verkehrszone zugewiesen würde. An der Ausscheidung der Verkehrszone wird daher festgehalten.

2. Die Einreihung der Strassen erfolgt in einem anderen Verfahren und ist nicht Bestandteil eines Ortsplanungsverfahrens. Somit kann der Forderung der Einsprechenden nicht nachgekommen werden. Unabhängig davon, ob es sich beim Eichweg um eine Privatstrasse handelt oder nicht, sind die kantonalen Vorgaben zur Ausscheidung der Verkehrszone zu beachten. Diese legen dar, dass lediglich die Hauszufahrten und das letzte Grundstück einer Erschliessung nicht ausgeschieden werden müssen. In der Gemeinde Meggen wurden weitere Verkehrszonen ausgeschieden, welche weder einer Strassenparzelle noch einer klassierten Strasse zugewiesen sind. Eine Aufhebung der Einreihungsentscheid des Eichwegs hätte daher keine Änderung der vorliegenden Zuweisung zur Verkehrsfläche zur Folge.
3. Ausnahmen von der Einhaltung der gesetzlichen Strassenabstände sind im Rahmen konkreter Anträge zu prüfen und können nicht auf Vorrat in Aussicht gestellt werden. Es entspricht zwar den Grundsätzen der Gemeinde Meggen, Ausnahmen zu gewähren, wenn die öffentlichen Interessen gewahrt bleiben. Jedoch können Ausnahmen nur bei Vorliegen konkreter Projektvorschläge geprüft werden. Aufgrund eines fehlenden Projektvorschlags kann zum heutigen Zeitpunkt keine Ausnahme in Aussicht gestellt werden.
4. Bei der Festlegung der ÜZ wurden sowohl Flächen von nicht anrechenbaren Untergeschossen, Aussenwänden, Strassenanteilen und künftigen Aussenräumen miteinbezogen, damit künftig mindestens dieselbe Wohnfläche wie mit der AZ erstellt werden kann. Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte den Einsprechenden aufgezeigt werden, dass mit der festgelegten ÜZ eine grössere Wohnfläche als mit der AZ realisiert werden kann. Eine erhöhte Überbauungsziffer für das Grundstück Nr. 425 ist daher nicht erforderlich.

Antrag des Gemeinderates

Gestützt auf die aufgeführten Erwägungen beantragt der Gemeinderat, die Einsprache von Albert Dillier, Markus Dillier und Ruth Stähelin-Dillier abzuweisen.

Bericht der Controlling-Kommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Meggen

Als Controlling-Kommission haben wir die Gesamtrevision der Ortsplanung Meggen beurteilt. Diese umfasst den neuen Zonenplan und das gesamtrevidierte Bau- und Zonenreglement Meggen.

Unsere Berichterstattung und Empfehlung zu diesem rechtssetzenden Erlass erfolgt gemäss dem Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHGG) sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Unserer Beurteilung nach entspricht die Vorlage den übergeordneten Vorgaben des Bundes und des Kantons Luzern. Eine positive Vorprüfung der kantonalen Stellen liegt vor. Auf kommunaler Ebene entspricht die Vorlage dem Legislaturprogramm 2020–2024 und berücksichtigt den durch das Siedlungsleitbild 2020 und den Masterplan 2017 Meggen Zentrum gesetzten Rahmen.

Mit der Gesamtrevision wird der vom Kanton geforderte Übergang von der Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) umgesetzt und der kantonalen Einstufung von Meggen als Kompensationsgemeinde Rechnung getragen. Zudem wird den kantonalen Vorgaben zu einer inneren Verdichtung und Harmonisierung der Baubegriffe Rechnung getragen. Zum Erhalt der hohen Lebensqualität und zur Wahrung der Identität der Gemeinde Meggen werden in den Wohnzonen nur geringfügige Anpassungen vorgenommen und die bestehenden wertvollen Grünräume erhalten.

Die gesetzlichen und raumplanerischen Rahmenbedingungen wurden detailliert aufgearbeitet und sind transparent dargestellt. Besonders hervorzuheben ist der erfolgte breite Einbezug der Megger Bevölkerung bei der Ausarbeitung des Masterplans Meggen Zentrum, der Überarbeitung des Siedlungsleitbildes 2020 und der Gesamtrevision der Ortsplanung.

Als Controlling-Kommission unterstützen wir die Anträge des Gemeinderates zur Ablehnung der unerledigten Einsprachen, einschliesslich des Entscheids, die Überprüfung der Arbeitszone im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision durchzuführen.

Wir empfehlen daher, die Vorlage «Gesamtrevision der Ortsplanung Meggen» zu genehmigen.

Meggen, im März 2024

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 zum neuen Zonenplan und zum gesamtrevidierten Bau- und Zonenreglement (BZR) wird der Grundstein für die Umsetzung zur inneren Verdichtung, qualitätsvollen Gestaltung und Aufwertung der Gemeinde Meggen gelegt. Gleichzeitig werden die baurechtlichen Grundlagen geschaffen, um eine Zentrumsentwicklung im Sinne des Masterplans Meggen Zentrum zu ermöglichen.

Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Vorlage in Kenntnis der Einsprachen sowie der dazugehörenden Anträgen des Gemeinderates zuzustimmen.

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt mit Zustimmung der Controlling-Kommission den Stimmberechtigten der Gemeinde Meggen die Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung Meggen unter Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen.

Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der Gesamtrevision der Ortsplanung Meggen unter Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zu?

Wie geht es nach der Urnenabstimmung weiter?

Was geschieht bei einem Ja?

Bei Annahme durch die Stimmberechtigten werden der neue Zonenplan sowie das gesamtrevidierte Bau- und Zonenreglement dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht. Die Einsprecherinnen und Einsprecher der abgewiesenen Einsprachen werden von der Gemeinde über das Resultat der Urnenabstimmung orientiert.

Was geschieht bei einem Nein?

Bei Ablehnung durch die Stimmberechtigten müssen der neue Zonenplan sowie das gesamtrevidierte Bau- und Zonenreglement überarbeitet und den Stimmberechtigten erneut zur Abstimmung vorgelegt werden. Die gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage erfolgte Planungszone wird aufgehoben und es gelten weiterhin der Zonenplan 2014 sowie das Bau- und Zonenreglement 2021. Weiter gilt es zu klären, ob für gewisse Gebiete oder das ganze Gemeindegebiet wiederum eine Planungszone erlassen werden soll.

Rechtsmittel

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

Inkrafttreten und Rechtswirkung

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

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Meggen erlassen, gestützt auf § 17 und den §§ 34 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (nachfolgend PBG genannt, SRL Nr. 735) sowie §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Naturschutz (nachfolgend NLG genannt, SRL Nr. 709a), unter Vorbehalt vorgehendem eidgenössischem und kantonalem Recht für Meggen folgendes Bau- und Zonenreglement (nachfolgend BZR genannt):

Teil A Allgemeines

§ 1

Zuständigkeit

¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglement und Bebauungsplänen.

² Die Gemeinde kann Details in einer Verordnung regeln.

³ Bei der in diesem Reglement mit Gemeinde bezeichneten Stelle ist der Gemeinderat zuständig, soweit er die Kompetenz nicht an andere Stellen delegiert hat.

Teil B Planungsvorschriften

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 2

Bauen mit Qualität

¹ Bauten und Anlagen sind qualitativ und nachhaltig zu entwickeln als auch zu gestalten.

² Dazu sind in angemessener Weise weitere Grundlagen – insbesondere folgende Aspekte – situationsgerecht zu berücksichtigen:

- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers,
- Standort, Stellung, Form, Proportion und Dimension der Bauten und Anlagen,
- Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen,
- Ausprägung der Bauten und Anlagen: Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen,
- Anzahl und Platzierung von Reklamen und Werbung,
- Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum, die Biodiversität und Ökologie,
- Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Durchgrünung, Erschliessungsanlagen und Parkierung, Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen,
- nutzergerechte Spiel- und Freizeitanlagen,

§ 3

Baukommission

- Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum,
- Beleuchtung.

³ Wo dies die städtebauliche und landschaftliche Eingliederung erfordert, kann die Gemeinde für quartier-, orts- und landschaftsbildprägende Projekte einzeln oder in Kombination

- a) einen Gestaltungsplan über einen von ihr festgelegten Perimeter sowie
- b) ein Qualitätsverfahren gemäss § 5 BZR verlangen.

⁴ Für die Beurteilung, ob Bauten oder Anlagen quartier- oder ortsbildprägende Wirkung haben, sind insbesondere deren Volumetrie, Stellung, architektonische Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung zu berücksichtigen.

¹ Die Gemeinde setzt für die Beratung und Beurteilung von Gestaltungsfragen bei Bauvorhaben eine Baukommission ein. Die Gemeinde zieht die Baukommission bei in

- a) der Kernzone Ke,
- b) der Zentrumszone Ze,
- c) der Wohn- und Geschäftszone WG,
- d) der Erhaltungszone EZ,
- e) der Arbeitszone Ar,
- f) der Kurzzone Angelfluh Ku,
- g) der Zone für öffentliche Zwecke OeZ,
- h) der Zonen für Sport- und Freizeitanlagen SpF-A und SpF-G,
- i) der Parkzone Pa,
- j) der Landwirtschaftszone Lw,
- k) bei Kulturdenkmälern,
- l) bei der Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen,
- m) bei der Festlegung von Qualitätsverfahren,
- n) der Strassenraumgestaltung an Kantons- und Gemeindestrassen 1. und 2. Klasse.

² Die Gemeinde kann die Baukommission bei Bedarf in weiteren Gebieten beiziehen.

³ Die Beurteilung und Beratung umfassen planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes. Die begründete Beurteilung der Baukommission hat für die Gemeinde empfehlenden Charakter.

⁴ Die Baukommission besteht aus sachverständigen Personen, insbesondere aus den Bereichen Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und

Bau- und Zonenreglement

Raumplanung. Weitere Fachbereiche, insbesondere zur Energie und Klimaadaptation, können die Baukommission beratend ergänzen.

⁵ Die Gemeinde kann auf die Stellungnahme der Baukommission verzichten, sofern die baulichen Massnahmen keine ortsbildprägende Wirkung haben. Die Beurteilung durch andere Fachgremien (z.B. Beurteilungsgremium bei Qualitätsverfahren nach § 5 BZR) bleibt vorbehalten.

§ 4 Koordination bei Planungsbeginn

Wo in den Zonen, Objekten und Gebieten gemäss § 3 Abs. 1 BZR kein rechtsgültiger Bebauungsplan oder Gestaltungsplan vorliegt, sind baubewilligungspflichtige Vorhaben mit den zuständigen kommunalen Stellen wie folgt abzustimmen:

- Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind bei Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Gemeinde bekanntzugeben.
- Die Gemeinde erteilt Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt soweit als möglich die Anliegen der Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter.
- Die Gemeinde begleitet bei Bedarf die Erarbeitung des Projekts.

§ 5 Qualitätsverfahren

¹ Ein Qualitätsverfahren liegt vor, wenn

- wenigstens drei beurteilbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
- ein Beurteilungsgremium, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihr bestimmte Fachpersonen an der Vorbereitung des Qualitätsverfahrens und an der Jurierung der Projektentwürfe beteiligt sind.

² Die Gemeinde kann bei Qualitätsverfahren einzeln oder in Kombination

- sich finanziell beteiligen,
- einen der Teilnehmenden am Qualitätsverfahren und Fachpersonen bestimmen sowie
- bei erheblichen Änderungen der Verhältnisse ein neues Qualitätsverfahren verlangen.

II. Zonenbestimmungen

1. Definitionen

§ 6 Zulässige Höhen (vgl. Anhänge 5 bis 7)

¹ Für die Festlegung der Gesamthöhe gilt die Definition der Höhenmasse in § 139 Abs. 1 PBG.

² Für die Festlegung der talseitigen Fassadenhöhe gilt die Definition der Höhenmasse in § 139 Abs. 3 PBG. Die Talseite orientiert sich am generellen Verlauf der Höhenkurven im Quartier.

³ In Zonen, in denen eine talseitige Fassadenhöhe definiert ist, darf jeweils kein Punkt der Dachkonstruktion über dem zulässigen höchsten Punkt der talseitigen Fassade liegen (vgl. Anhang 5).

⁴ Die Oberkante der Dachfläche bei Schrägdächern darf gemäss § 34 Planungs- und Bauverordnung (PBV) höchstens 0.50 m über dem für die talseitige Fassadenhöhe massgebenden höchsten Punkt der Dachkonstruktion liegen. Bei Flachdächern kommt diese Regelung nicht zur Anwendung (vgl. Anhang 6 und 7).

¹ Bei Abgrabungen reduzieren sich die zonen gemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe um das Mass der grössten talseitigen Abgrabungen.

² Abgrabungen an den übrigen Fassaden dürfen das Niveau der grössten Abgrabung an der talseitigen Fassade nicht unterschreiten. Davon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten zur Einstellhalle/Garage, ergänzende Kellerzugänge und Notausgänge sowie Lichtschächte, wenn diese auf das technisch erforderliche Minimum beschränkt sind.

³ Durch Abgrabungen freigelegte Bauten und Bauteile dürfen nicht über die anrechenbare Gebäudefläche gemäss maximal zulässiger UZ hinausragen. Davon ausgenommen sind Bauten der Überbauungsziffer 4 gemäss § 9 Abs. 5 BZR sowie Einstellhallen, Lifthanlagen und Wärmedämmung gemäss den §§ 13a und 14a PBV.

⁴ Die Reduktion der zulässigen Fassadenhöhe sowie der Gesamthöhe gemäss Abs. 1 kommt nicht zur Anwendung bei:

- Lichtschächten und Notausgängen,
- Abgrabungen für Hauseingänge sowie für Ein- und Ausfahrten zu Einstellhallen/Garagen, wenn diese – an der talseitigen Fassade gemessen – insgesamt nicht breiter als 6.50 m sind.

Diese sind auf das technisch erforderliche Minimum zu beschränken.

§ 8 Terrassenhäuser (vgl. Anhang 9)

¹ Terrassenhäuser sind nur in den Wohnzonen W-B und W-C zulässig und dürfen maximal drei, talseitig vollständig über dem massgebenden Terrain liegende Geschosse aufweisen, die der Hangneigung nach je um mindestens 3.00 m ver setzt sind.

² Im Rahmen der zulässigen Höhenmasse darf zusätzlich mit oder ohne Rücksprung ein Sockelgeschoss oder mit Rücksprung ein oberstes Geschoss ohne Hauptnutzflächen gemäss Anhang 10 realisiert werden.



³ Anstelle der talseitigen Fassadenhöhe gilt ausschliesslich eine Gesamthöhe von 9.00 m.

⁴ Im Sinne der Skizze gemäss Anhang 9 wird für die bergseitige Rückversetzung der Geschosse die anrechenbare Gebäudefläche maximal im Flächenmass der talseitigen Rückversetzung durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen. Unterhalb der bergseitigen Rückversetzung dürfen keine Haupt- und Nebennutzflächen gemäss Anhang 10 erstellt werden.

§ 9
Überbauungsziffer ÜZ

¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist gemäss § 25 PBG das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Für Bauten ohne die Sonderregelungen gemäss Abs. 3 bis 5 gilt die Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1).

³ Unterschreiten Bauten in der Wohnzone die zulässige talseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe um mindestens 3.00 m, gilt die Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2).

⁴ Wird die Fläche des obersten Geschosses im Sinne von § 36 Abs. 1 lit. c PBV um mindestens 1/5 verringert, gilt die Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3).

⁵ Für Bauten, die eine Gesamthöhe von 4.50 m nicht überschreiten und die

- a) nur Nebennutzflächen enthalten,
- b) oder als freistehende oder mit dem Gebäude verbundene gedeckte Sitzplätze,
- c) oder als nicht zum Wohnen oder gewerblich genutztes Gartenhaus und dergleichen

erstellt werden, gilt in allen Zonen mit Überbauungsziffer zusätzlich die separate Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4) von insgesamt 0.05, wobei jedenfalls 50 m² anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden dürfen.

⁶ Nicht realisierte Gebäudeflächen der Überbauungsziffern 1 bis 3 können für Gebäudeflächen der Überbauungsziffer 4 verwendet werden.

⁷ Bei bestehenden Reihenhäusern mit drei oder mehr Gebäudeeinheiten gilt anstelle der zonen gemässen Überbauungsziffer die bestehende anrechenbare Gebäudefläche, sofern diese grösser als die zonen gemäss zugelassene Gebäudefläche ist.

§ 10
Verdichtete Bauweise in den Wohnzonen W-B und W-C

In den Wohnzonen W-B und W-C darf mit Ausnahme bei Terrassenhäusern gemäss § 8 BZR und bestehenden Reihenhäusern gemäss § 9 Abs. 7 BZR ausserhalb eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans bei bestehenden Bauten sowie bei Ersatz- oder Neubauten einmalig folgende zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche realisiert werden, wenn damit mindestens eine zusätzliche, eigenständige Wohnung von mindestens 80 m² Hauptnutzfläche gemäss Anhang 10 gebaut wird.

Zusätzliche anrechenbare Gebäudefläche	
Bei einer Gesamthöhe von mehr als 7.50 m	30 m ²
Bei einer Gesamthöhe von 4.50 m bis 7.50 m	45 m ²

In der Kernzone, der Zentrumzone, der Wohn- und Geschäftszone sowie der Wohnzone D sind bei Neubauten pro Gebäude mindestens drei Wohnungen zu realisieren. Die Gemeinde kann für Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen, bei Aufteilung auf mehrere Baukörper sowie für kleine oder ungünstig begrenzte Parzellen Ausnahmen zulassen.

§ 11
Mindestnutzungen

2. Bauzonen

§ 12
Kernzone Ke

¹ Die Kernzone dient dem Erhalt, der Erneuerung und der Weiterentwicklung des Ortszentrums.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen, für Kultur und Freizeit und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

³ Die Gemeinde legt im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen die zulässigen Überbauungsziffern fest und kann Gesamthöhen bis 17.00 m zulassen. Abweichungen durch Gestaltungs- und Bebauungspläne sind nicht zulässig.

⁴ Für die Überbauung gilt folgendes:

- a) Alle Bauten und Anlagen haben sich in den städtebaulichen Kontext der Bebauung einzuordnen.
- b) Die Frei- und Aussemräume weisen sehr hohe Qualitäten auf.
- c) Klein- und Anbauten zur Gestaltung und Belebung der Freiräume sind zulässig, sofern sie nicht als Abstellflächen für Autos dienen.
- d) Die Fuss- und Veloverbindungen sowie Plätze sind sicherzustellen und öffentlich zugänglich.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 13
Zentrumzone Ze,
Wohn- und Geschäftszone WG

¹ Die Zentrumzone sowie die Wohn- und Geschäftszone dienen dem Erhalt, der Erneuerung und der Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung an zentralen Lagen.

² Zulässig sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen, für nicht oder mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Kultur und Freizeit sowie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

Bau- und Zonenreglement

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

⁴ Bei Neubauten und neubauähnlichen Umbauten entlang der Kantonsstrasse müssen die strassenseitigen Fassaden funktional und optisch auf den Strassenraum ausgerichtet sein. Im Geschoss auf Niveau der Kantonsstrasse sind in erster Bautiefe keine auf die Strasse orientierten Wohnungen gestattet.

⁵ Entlang der Kantonsstrasse gilt in erster Bautiefe das Niveau des angrenzenden Trottoirs als massgebendes Terrain. Bei Abgrabungen gemäss § 7 BZR reduzieren sich die Fassadenhöhe und die Gesamthöhe nicht.

⁶ Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. § 6 BZR):

	Ze	WG
a) Talseitige Fassadenhöhe	14.00 m	14.00 m
b) Gesamthöhe	14.00 m	14.00 m
c) Grenzabstand	4.00 m* / 5.00 m	5.00 m
*Grenzabstand in erster Bautiefe bis max. 30.000 m im Bereich Kantonsstrasse.		
d) Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)		0.20
Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)		--
Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)		0.22
Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)		0.05
e) Lärm-Empfindlichkeitsstufe		III

⁷ Zwecks einer besseren Eingliederung ins Orts- und Strassenbild, einer grösseren gestalterischen Freiheit, besserer Erschliessung und ortsgerechten Umgebungsgestaltung kann die Gemeinde abweichende Überbauungsziffern zulassen. Es besteht kein Anspruch auf die Erhöhung der ÜZ.

⁸ Bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung der Bauten und Anlagen kann die Gemeinde in der Zentrumszone bei Vorliegen von Bebauungsplänen, ab einer Richtgrösse von 3'000 m² Arealfäche, bis zu 6.00 m höhere Fassaden- und Gesamthöhen gewähren. In der Zentrumszone sind Bebauungspläne mit solchen Abweichungen auf der Grundlage von Qualitätsverfahren gemäss § 5 BZR zu erarbeiten. Mit Ausnahme im Bebauungspflichtgebiet «Huob» sind in der Wohn- und Geschäftszone sowie in Gestaltungsplänen Abweichungen zu den Höhen nicht zulässig.

¹ In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen.

§ 14

Wohnzonen W-A, W-B, W-C und W-D

Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

² Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. § 6 und § 9 BZR):

	W-A	W-B	W-C	W-D
a) Talseitige Fassadenhöhe	9.50 m	10.50 m	10.50 m	13.50 m
b) Gesamthöhe	9.50 m	10.50 m	10.50 m	13.50 m
c) Grenzabstand	4.00 m	4.00 m	4.00 m	5.00 m
d) Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.16	0.18	0.22	0.20
Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	0.23	0.26	0.32	--
Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	0.18	0.20	0.24	0.22
Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.05	0.05	0.05	0.05
e) Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II	II	II	II/III ¹

§ 15

Erhaltungszone EZ

¹ In der Erhaltungszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. Wo die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt, sind auch mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

² Die Erhaltungszone dient dem Erhalt und der angemessenen Erneuerung der bestehenden Bauten. Ersatzneubauten sind im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudeflächen sowie Gesamthöhen zulässig. Dazu gilt Folgendes:

- a) Für Liftanlagen und Wärmedämmungen gilt sinngemäss § 14a PBV.
- b) Allfällige Ersatzneubauten haben sich optimal in den städtebaulichen Kontext der Bebauung einzuordnen.
- c) Die Frei- und Aussenräume weisen sehr hohe Qualitäten auf. Sie sind mindestens in der heutigen Qualität beizubehalten. Die Gemeinde kann zusätzliche An- und Kleinbauten sowie Aussengeschossflächen zulassen.

³ Für die Erhaltungszone «Gottlieben» gilt für die Erdgeschossnutzungen sinngemäss § 13 Abs. 4 BZR.

⁴ Für Neuausrichtungen und Neuentwicklungen stehen die entsprechenden Planungsmittel (Bebauungsplan, Zonenplanänderung) offen.

⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II/III¹.

¹ In der Arbeitszone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe gemäss § 46 PBG zulässig.

§ 16

Arbeitszone Ar

¹ ES-Festsetzung gemäss Zonenplan.



² Nettoflächen gemäss § 169 PBG von mehr als 300 m² für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf sowie übrige Verkaufs- und Freizeitnutzungen von überregionalem Bedarf sind nicht zulässig.

³ Soweit dies die betrieblichen Erfordernisse zulassen, sind die Aussenräume gemäss § 41 BZR angemessen zu begrünen.

⁴ Es gilt zusätzlich Folgendes (vgl. § 6 und § 9 BZR):

	Ar
a) Talseitige Fassadenhöhe	14.00 m
b) Gesamthöhe	14.00 m
c) Grenzabstand	5.00 m
d) Überbauungsziffer 1 (ÜZ-1)	0.40
Überbauungsziffer 2 (ÜZ-2)	--
Überbauungsziffer 3 (ÜZ-3)	--
Überbauungsziffer 4 (ÜZ-4)	0.05
e) Lärm-Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV)	III

⁵ Die Gemeinde kann die Überbauungsziffern erhöhen, wenn die Erschliessung sowie die Parkierung bei Gesamtausbau des Areals innerhalb des Areals sichergestellt sind. Es besteht kein Anspruch auf die Erhöhung der ÜZ.

§ 17

Kurzzone Angelfluh Ku

¹ Die Kurzzone Angelfluh ist für Bauten und Anlagen reserviert, welche dem Gastgewerbe und dem lokalen Wassersport dienen.

² Alle Bauten und Anlagen müssen sich harmonisch ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Der Umgebungsgestaltung und der Bepflanzung ist besondere Beachtung zu schenken.

³ In der Kurzzone Angelfluh dürfen grössere Bauten und Anlagen nur aufgrund eines rechtskräftigen Gestaltungsplans bewilligt werden.

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

In den im Zonenplan gekennzeichneten Gebieten gelten ergänzend zu den Vorschriften der Grundnutzungen die im Anhang 4 formulierten Bestimmungen.

§ 18

Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen eB (siehe Anhang 4)

§ 19

Zone für öffentliche

Zwecke OeZ

(siehe Anhang 1)

¹ In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 1 beschriebenen Zonenzweck entsprechen.

² Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II/III².

§ 20

Allgemeine Zone für

Sport- und Freizeitanla-

gen SpF-A

(siehe Anhang 2)

¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem in Anhang 2 beschriebenen Zonenzweck entsprechen.

² Die Gemeinde legt Nutzung und Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung öffentlicher und privater Interessen fest.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 21

Zone für Sport- und

Freizeitanlagen Golf

SpF-G

¹ Zulässig sind Bauten und Anlagen, soweit sie für den Betrieb einer 9-Loch-Golf-Anlage inklusive Übungsanlagen (Driving Range, 6-Loch-Pitch- & Put-Anlage) notwendig sind.

² Neubauten sind nur in den im Zonenplan festgelegten Baubereich Golfhaus zulässig. Zulässige Nutzungen im Baubereich Golfhaus sind

- für den Betrieb des Golfplatzes zugehörige Nutzungen,
- Restaurationsbetrieb,
- 1 betriebsbedingte Wohnung,
- 14 durch die Golfplatzbetreiberin geführte und der Golfanlage dienende Übernachtungsmöglichkeiten.

³ Als Bauten und bauliche Nutzungen im Golfplatzareal sind im Weiteren zulässig:

- Die bestehenden Gebäude mit ihren bestehenden Nutzungen,
- Umnutzungen bestehender Gebäude, wenn die Neunutzungen dem Golfbetrieb dienen,
- der Ersatz der bestehenden Gebäude, wobei der Standort leicht verändert werden kann,
- Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse.
- Die Zahl der bestehenden Wohnungen darf nicht erhöht werden (einschliesslich Einliegerwohnungen).

² ES-Festsetzung gemäss Zonenplan.

Bau- und Zonenreglement

Für die zulässigen baulichen Nutzungen sind grundsätzlich vorab die bestehenden Bauten zu nutzen. Ersatzbauten sind nur gestattet, wenn dies der bauliche Zustand des bestehenden Gebäudes erfordert.

⁴ Die Zonenfläche (51.70 ha) ist wie folgt zu nutzen:

- Mindestens 21 ha sind als ökologische Ausgleichsflächen zu nutzen (artenreiches, extensiv genutztes Dauergrünland, Hecken, gestufte Waldränder, Still- und Fliessgewässer).
- Hochstens 27 ha werden für die Golfflächen (Greens, Tees, Sandbunker, Fairways, Semirough) genutzt.
- Die Baubereiche, Parkierungs- und Erschliessungsflächen sowie die bestehenden Hofgruppen umfassen ca. 3.70 ha.

- Ausserhalb der Zonenfläche sind weitere 7.00 ha ökologische Ausgleichsflächen zu unterhalten, die vor Erteilung einer Baubewilligung vertraglich zu sichern sind.

⁵ Voraussetzung für die Erstellung des Golfplatzes und der zugehörigen Bauten und Anlagen ist ein unter Beizug der betroffenen kantonalen Fachstellen erstellter, vom Gemeinderat genehmigter Gestaltungsplan im Massstab 1:2'000.

⁶ Der Gestaltungsplan regelt insbesondere

- die Gestaltung und Dimensionen der Bauten im Baubereich Golfhaus,
- die Nutzungen der Bauten im übrigen Golfplatzareal sowie für den Betrieb des Golfplatzes und anderen Freizeitanlagen,
- die Lage und das Mass der Golfflächen und der ökologischen Ausgleichsflächen,
- die Bepflanzung,
- die Verkehrserschliessung und die Anzahl und Lage der Autoabstellplätze,
- die Führung der öffentlichen Wanderwegverbindungen und deren Sicherheit.

⁷ Bei einer Aufgabe des Golfplatzes wird das Areal in dem dafür massgebenden Verfahren wieder der Landwirtschaftszone zugeteilt und die nutzbaren Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugewiesen.

⁸ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

¹ Die Grünzone dient

- a) der Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Baugebiet,
- b) der Gliederung grösserer zusammenhängender Baugebiete, insbesondere zur Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie von Quartieren und Gemeinden,
- c) der Freihaltung von Bach-, Fluss- und Seeufer sowie Waldrändern im Siedlungsgebiet,

§ 22

Allgemeine Grünzone

Gr-A
(siehe Anhang 3)

d) der Sicherung von Spezialnutzungen.

² Die zulässigen Nutzungen in den einzelnen Zonen sind im Anhang 3 dieses Reglements konkret umschrieben.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

¹ Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

² Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

³ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

⁴ Die Gewässerräume werden in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.

¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.

² Es gelten die bundesrechtlichen und kantonalen Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

3. Nichtbauzonen

§ 25

Landwirtschaftszone

Lw

¹ In der Landwirtschaftszone gelten die bundesrechtlichen und die kantonalen Vorschriften.

² Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass sich diese ins Landschaftsbild und in die bestehende Umgebung besonders gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.

³ Wertvolle Lebensräume von Tier- und Pflanzenarten sind soweit möglich zu erhalten und untereinander zu vernetzen.

⁴ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 26

Gefährdete Gebiete

G

¹ Gefährdete Gebiete gemäss § 146 PBG sind in einer kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie bezeichnet insbesondere Gebiete, welche potenziell durch Überschwemmung, Übersarung, Erosion, Steinschlag oder andere Naturgefahren gefährdet sind.

² Die Gefahrenkarte kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die gestützt auf die Gefahrenkarte festgelegten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan orientierend dargestellt.



<p>§ 27 Allgemeine Freihaltezone Fr-A</p>	<p>³ Die Gemeinde berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Über die massgebenden Einwirk- bzw. Schutzhöhen geben die Intensitätskarten für 300-jährliche Ereignisse Auskunft. Diese können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.</p> <p>⁴ Die Gefahrengelände mit erheblicher Gefährdung bezwecken den Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten. Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, sind verboten.</p> <p>⁵ Die Gefahrengelände mit mittlerer und geringer Gefährdung bezwecken den Schutz von Sachwerten bei Gefährdung durch Wasser-, Sturz- und Rutschprozessen. Die Gemeinde legt die notwendigen Auflagen und Massnahmen aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen fest. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.</p> <p>¹ Die Freihaltezone A (allgemein) dient der Freihaltung von nicht bebaubaren Flächen sowie von Arealen, die im öffentlichen Interesse freizuhalten sind (Aus-sichtslagen, Bahnböschungen, Grünzäsuren usw.).</p> <p>² In der Freihaltezone sind keine Terrainveränderungen gestattet. Die Nutzung als Park oder zu landwirtschaftlichen Zwecken ist gestattet. Es sind nur Anlagen, Wege und Einrichtungen zulässig, die diesen Nutzungsbestimmungen entsprechen. Am Seeufer «Lettenrain» sind auch Garten- und Parkanlagen zulässig.</p> <p>³ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.</p>
<p>§ 28 Freihaltezone Gewässerraum Fr-G</p>	<p>¹ Die Freihaltezone Gewässerraum ist eine überlagernde Zone und bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.</p> <p>² Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).</p> <p>³ In den im Teilzonenplan «Festlegung Gewässerraum» speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.</p> <p>⁴ Die Festlegung des Gewässerraums gemäss GSchV wird zusätzlich in einem separaten «Teilzonenplan Gewässerraum» dargestellt.</p>

<p>4. Schutzzonen § 29 Parkzone Pa</p>	<p>¹ Die Parkzone ist eine Schutzzone im Sinne von § 60 PBG. Sie dient der Wahrung und dem Schutz des parkartigen Charakters des Seeufergebietes.</p> <p>² Bestehenden Bauten und Anlagen sind Bestand, Erneuerung und Ersatz gewährleistet.</p> <p>³ Die Gemeinde kann Nutzungsänderungen gestatten, sofern und soweit diese mit dem parkartigen Charakter vereinbar sind und diese standort- und er-schlussungsverträglich sind.</p> <p>⁴ Bauliche Erweiterungen und Annexbauten sind zulässig. Die Volumenerweite-rung muss gegenüber dem ursprünglichen Zustand (1973) verhältnismässig sein (je kleiner das bestehende Bauvolumen, desto grösser das Anrecht auf Erweite-rung, jedoch maximal 1/3 Vergrösserung des Bauvolumens).</p> <p>⁵ Nebst den Bauten gemäss Abs. 2 - 4 sind Parkanlagen, Baumgruppen, Rasen-flächen, Zier- und Nutzgärten, landwirtschaftliche Kulturen und dergleichen zu-lässig. In beschränktem Ausmass sind in Ergänzung zu bestehenden Bauten auch Gartenpavillons, Schwimmbassins, Treibhäuser, Geräteschuppen, Garagen und dergleichen gestattet.</p> <p>⁶ Alle baulichen Massnahmen haben sich sorgfältig ins Landschaftsbild einzuord-nen und müssen erhöhte gestalterische Anforderungen erfüllen. Im Rahmen der Baugesuche sind auch Pläne mit verbindlichen Aussagen über Bepflanzung und Gestaltung der Umgebung nötig.</p> <p>⁷ Die Gemeinde kann bei grösseren Vorhaben die Vorlage eines Gestaltungsplans verlangen.</p> <p>⁸ Die Gemeinde stellt die Zonenkonformität fest und teilt dies der zuständigen kantonalen Dienststelle mit dem Weiterleiten der Baugesuchsunterlagen mit.</p> <p>⁹ Die Gemeinde erlässt eine Richtlinie.</p> <p>¹⁰ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.</p>
<p>§ 30 Naturschutzzonen Ns-I / Ns-I-Wald / Ns-II</p>	<p>¹ Die Naturschutzzonen bezwecken den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller und schutzwürdiger Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie Naturstandorte.</p> <p>² Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wie-deraufbau bestehender Bauten und Anlagen sind in den Naturschutzzonen nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.</p> <p>³ In den Naturschutzzonen nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,

- Terrainveränderungen,
- das Entfernen von Kleinstrukturen und besonderen Lebensraumischen,
- Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
- das Ausgraben, Entfernen und Zerstoren von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
- das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehaltlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
- Sportveranstaltungen,
- der private und gewerbliche Gartenbau,
- das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

⁴ Die Naturschutzzone I Wald (Ns-I-Wa) ist dem Wald überlagert. Es ist eine naturnahe, standortgerechte und Boden schonende Holznutzung und Pflege zu gewährleisten. Die Verjüngung der Wälder erfolgt grundsätzlich über eine standortgerechte Naturverjüngung. Struktur- und Artenvielfalt, Erhaltung von Spezialstandorten und Naturobjekten sowie die Schaffung von Biotopen (Biodiversität) werden gefördert. Neuanpflanzungen müssen sich nach der pflanzensoziologischen Standortkartierung richten.

⁵ Die Naturschutzzone II (Ns-II) gilt als Pufferzone zum engeren Schutzgebiet. In dieser Zone ist eine extensive landwirtschaftliche Nutzung zulässig, soweit dies dem Schutzzweck nicht widerspricht.

⁶ Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:

- a) im Interesse der Schutzziele, oder
- b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

⁷ Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden; das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

⁸ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

§ 31

Landschaftsschutzzone

LS

¹ Die Landschaftsschutzzone bezweckt den Schutz und die Erhaltung des bestehenden Landschaftsbildes. Sie ist anderen Zonen und Teilen des Waldes überlagert; die nachfolgenden Bestimmungen ergänzen die betreffenden Zonenbestimmungen.

² Im Bedarfsfall ist die genaue Abgrenzung der Landschaftsschutzzone im Gelände vorzunehmen, unter vernünftiger Interpretation der Angaben im Plan und der natürlichen Gegebenheiten. Im Bereich des Seeufers gelten als Richtwerte landeinwärts 50.00 m und seawärts 30.00 m ab Uferlinie.

³ Alle Nutzungen und Einrichtungen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten oder dem Sinn und Zweck der Zone widersprechen, sind untersagt. Dies gilt insbesondere für Bauten, massive Einfriedungen, Stützmauern, Freileitungen, Terrainveränderungen, Kahlschläge und dergleichen.

⁴ Bestehenden Bauten und bisherigen Nutzungen sind Bestand und Unterhalt gewährleistet. Bauten und Anlagen, die durch höhere Gewalt oder unbefugte Dritteinwirkung zerstört werden, dürfen wieder aufgebaut werden, sofern das bisherige Volumen nicht überschritten und das Erscheinungsbild gewahrt oder verbessert wird. Erweiterungen sind nicht zulässig. Dies gilt insbesondere auch für bestehende Einrichtungen am Seeufer wie Bootshäuser, Badehäuser, Landestege, Ufermauern und dergleichen. Vorbehalten bleiben allfällige strengere Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

⁵ Neue Hafenanlagen, Bootshäuser, Uferverbauungen, Uferpromenaden, Fusswege, Badeanlagen und dergleichen sind nur an den im Zonenplan ausgewiesenen Standorten gestattet. Alle Einrichtungen müssen sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Einer naturnahen Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ist besondere Beachtung zu schenken.

⁶ Die Ufervegetation (Schilf- und Binsenbestände usw.) darf weder gerodet, überschüttet noch auf andere Weise zum Absterben gebracht werden.

¹ Die im Zonenplan verbindlich bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei ihrem natürlichen Abgang sind sie durch die Eigentümerschaft zu ersetzen.

² Für die im Zonenplan orientierend dargestellten Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen gilt die kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen bzw. das Wasserbaugesetz (WBG). Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und Pflege bleiben im Übrigen gewährleistet.

³ Hochbauten haben von den Naturobjekten (Stamm- resp. Stockgrenze) einen Abstand von mindestens 6.00 m einzuhalten. Für Terrainveränderungen sowie ober- und unterirdische Anlagen muss der Abstand so gewählt werden, dass der Bestand der Naturobjekte nicht gefährdet wird.

§ 32

Naturobjekte (Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Feldgehölze, Uferbestockungen)

⁴ Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjektes nachgewiesen, kann die Gemeinde eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.

¹ Nutzungsänderungen: In Ergänzung zu § 184 PBG sind in der Park-, Kur-, und Landschaftsschutzzone zusätzlich bewilligungspflichtig:

- Nutzungsänderungen von Bauten oder baulichen Anlagen,
- Nutzungsänderungen in der Bewirtschaftung oder Gestaltung von Grundstück, soweit es sich nicht um ortsübliche landwirtschaftliche Nutzungsänderungen handelt.

² Schutz des Baum- und Gehölzbestands:

- Zur Wahrung des Landschaftsbildes sind in der Park-, Kur- und Landschaftsschutzzone Bach- und Seeufergehölze, Feldhecken, Baumgruppen, markante Einzelbäume und landschaftsprägende waldähnliche Partien geschützt, soweit auf diese das eidgenössische Waldgesetz (WaG) nicht anwendbar ist.
- Beseitigungen oder Änderungen, soweit sie über die ordentliche Pflege und Nutzung hinausgehen, bedürfen der Bewilligung der Gemeinde.

¹ Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die darin enthaltenen Kulturdenkmäler unterstehen dem kantonalen Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (DSchG) und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Sie werden in die folgenden Kategorien eingeteilt:

- a) schützenswert,
- b) erhaltenswert,
- c) Baugruppen.

² Bauliche und gestalterische Massnahmen an den im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelisteten Objekten und an den Kulturdenkmälern der Kategorie «schützenswert» oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden.

³ Die Kulturdenkmäler der Kategorie «erhaltenswert» sind von kommunaler Bedeutung. Sie können für eine zeitgemässe Nutzung und unter Berücksichtigung ihres Wertes qualitativ verändert werden. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung des Kulturdenkmals unverhältnismässig ist. Ein Ersatzneubau muss in Bezug auf Gestaltung, Volumen und auf die Stellung im Orts- oder Landschaftsbild mindestens gleichwertige Qualität aufweisen. Für diese Kulturdenkmäler gilt folgendes Verfahren:

a) Verlangt die Grundeigentümerschaft einen Entscheid oder beabsichtigt sie, ein solches Kulturdenkmal zu verändern oder zu beseitigen, kündigt sie dies der Gemeinde an.

b) Die Gemeinde entscheidet, wie weit Schutzmassnahmen gerechtfertigt und verhältnismässig sind. Sie kann bei einem «erhaltenswerten» Kulturdenkmal auf den Schutz auch ganz oder teilweise verzichten. Die Gemeinde stützt ihren Entscheid auf die Anhörung der Grundeigentümerschaft und von Fachleuten.

c) Die Gemeinde entscheidet über allfällige Schutzmassnahmen und allfällige finanzielle Beiträge im Rahmen von Verträgen mit der Grundeigentümerschaft oder mit Verfügungen.

⁴ Die nähere Umgebung der «schützenswerten» und «erhaltenswerten» Kulturdenkmäler ist so zu gestalten, dass diese in ihrem Situationswert nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

⁵ Innerhalb von «Baugruppen» sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen besonders gut einzuordnen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gebäudehöhe oder Farbe das Quartier-, Strassen- und Landschaftsbild beeinträchtigen. Soweit keine anderweitigen einschränkenden Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden. Für bauliche Veränderungen innerhalb einer «Baugruppe» ist die Stellungnahme der zuständigen kantonalen Dienststelle einzuholen.

⁶ Können Kulturdenkmäler innerhalb von «Baugruppen» vollständig ersetzt werden, so dürfen sie erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für den allfälligen Ersatzbau vorliegt. Vorbehalten bleibt der frühzeitige Abbruch aus Gründen der Sicherheit.

¹ Schutzwürdige geologische und geomorphologische Elemente (Geotope) sind in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten. Sie sind im kantonalen Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR Teil 2) erfasst. Das Inventar ist im kantonalen Geoportal einsehbar.

² Bauten und Anlagen sind unter Beachtung des Geotopschutzes zu planen, zu erstellen, zu gestalten und zu unterhalten und auf das Minimum zu beschränken. Landschaftsprägende Geländeänderungen sind nicht zulässig. Aus wichtigen Gründen können Ausnahmen bewilligt werden.

³ Bei Eingriffen in Geotope können Ersatzmassnahmen gefordert werden.

⁴ Die landwirtschaftliche Nutzung im Rahmen des Bundesrechts ist zulässig.

§ 35

Geologische und geomorphologische Elemente

5. Sondernutzungspläne

§ 36

Bebauungsplan- und Gestaltungsplanpflicht

¹ Als Bebauungsplan- und Gestaltungsplan-Pflichtgebiete gelten Gebiete, die im Zonenplan als solche eingetragen sind.

² Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Bauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bauungs- und Gestaltungspläne geschaffen wird.

³ Innerhalb des Perimeters von Bebauungsplan- oder Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Bebauungspläne oder Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilbebauungspläne oder Teilgestaltungspläne orientieren.

⁴ In den Bebauungsplan- und Gestaltungsplan-Pflichtgebieten müssen die Sondernutzungspläne auf der Grundlage eines Überbauungskonzeptes erstellt und erlassen werden, das in einem Qualitätsverfahren gemäss § 5 BZR ermittelt wurde. Davon ausgenommen ist der Gestaltungsplan «Golfplatz Meggen».

§ 37

Ergänzende Bauungs- und Gestaltungsplanbestimmungen

¹ Bei Gestaltungsplänen innerhalb von Gestaltungsplan-Pflichtgebieten und bei Gestaltungsplänen ausserhalb solcher Gebiete mit einer Mindestfläche von 4'000 m² in unbebautem Gebiet und von 2'000 m² in bebautem Gebiet kann die Gemeinde Abweichungen vom Bau- und Zonenreglement zulassen.

² Die Gemeinde gewährt in Gestaltungsplänen die Abweichungen in dem Mass, wie die Qualitätsforderungen gemäss § 75 Abs. 3 PBG erfüllt werden.

³ Die Gemeinde kann im Bebauungsplan regeln resp. im Gestaltungsplan verlangen:

- Bestimmungen zur Art der zu realisierenden Wohnungen (z.B. Anteil Eigentum / Mieter; zielgruppenspezifisches Wohnen),
- Realisierungsetappen,
- Mobilitätskonzepte.

⁴ In Bebauungs- und Gestaltungsplänen haben Gebäude bezüglich Energie mindestens die Anforderungen gemäss § 14 PBV einzuhalten.

Teil C Bauvorschriften

I. Erschliessung

§ 38

Abstellflächen für Fahrzeuge

¹ Die Erstellung von Abstellflächen für Fahrzeuge sowie die Ersatzabgabe richten sich nach den §§ 93 ff. des kantonalen Strassengesetzes (StrG).

² Bei Neubauten, Nutzungsänderungen und grösseren Umbauten hat der Bauherr auf privatem Grund ausreichend Ein- und Abstellflächen (für Autos, Motorpeds, Velos usw.) zu schaffen.

³ Die Gemeinde setzt die Mindestzahl der Abstellflächen im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung fest. Folgende Mindestanzahl an Abstellflächen ist zu realisieren:

- Mindestens 1 Abstellflächen pro Wohnung, mindestens aber 2 Abstellflächen pro Wohngebäude,
- maximal 1 Abstellfläche für Wohnungen gemäss § 10 BZR,
- bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen zusätzlich 0,3 Abstellflächen pro Wohnung für Besucherinnen und Besucher (jeweils aufgerundet). Diese Abstellflächen dürfen nicht zweckentfremdet werden.
- Der Garagenvorplatz bei Einfamilienhäusern zählt als anrechenbare Abstellfläche.
- Für alle übrigen Bauten und Anlagen legt die Gemeinde die erforderliche Anzahl Abstellflächen gestützt auf die entsprechenden Normen fest.

⁴ Sofern besondere Gründe es rechtfertigen, kann die Gemeinde eine grössere Anzahl Abstellflächen verlangen oder eine etappenweise Schaffung bewilligen.

⁵ Die Gemeinde kann die Anzahl der zu erstellenden Abstellflächen herabsetzen oder deren Erstellung ganz untersagen. Es gilt § 94 StrG.

⁶ Wo es die örtlichen Verhältnisse gestatten, kann die Gemeinde zu jeder Zeit die Anlegung von Abstellflächen auf privatem Grund verlangen, wenn die vorhandenen Abstellflächen dem tatsächlichen Fahrzeugbestand nicht entsprechen.

⁷ Die Ersatzabgabe pro fehlende Abstellfläche beträgt CHF 8'000.-. Die Ersatzabgabe entfällt, wenn die Gemeinde gemäss Abs. 5 die Anzahl Abstellflächen herabsetzt.

II. Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

§ 39

Strassenräume

Die Strassenräume sind qualitativ, orts- und quartierverträglich zu gestalten. Sie haben den örtlichen Dorf-, Areal- und Quartiercharakter zu berücksichtigen.

§ 40

Dachgestaltung

(vgl. Anhang 6 und 7)

¹ Dächer auf Hauptbauten bis 5° Neigung und mit einer Fläche von mehr als 25 m², die nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv mit einheimischen, standorttypischen Arten zu begrünen und/oder für die Energiegewinnung zu nutzen.

² Die Nutzung von Dachflächen als Dachterrassen ist möglich, wenn deren Oberkante Boden mind. 2.00 m unter den zulässigen Höhenmassen liegen.

³ Technische Aufbauten dürfen nur dann über die realisierten Höhen gemäss § 6 BZR hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Die Gemeinde kann bei Umbauten im Sinne der Verhältnismässigkeit Ausnahmen zulassen, Vorgaben zur Gestaltung machen und insbesondere die Einhaltung verlangen.

⁴ Für Solaranlagen zur Strom- und Wärmeerzeugung gilt:

- a) Bei Neubauten dürfen Solaranlagen nicht über den zulässigen Höhenmassen liegen und maximal 1.00 m über die realisierte Höhe hinausragen.
- b) Bei bestehenden Bauten, welche das zulässige Höhenmass überragen, dürfen Solaranlagen die bestehende Höhe um maximal 0.30 m überschreiten.
- c) Auf allen übrigen bestehenden Dächern dürfen Solaranlagen die zulässige Höhe um maximal 0.30 m überschreiten, maximal aber 1.00 m über die realisierte Höhe hinausragen.

§ 41

Umgebungsgestaltung

¹ Bauten sind so in die topografischen Verhältnisse einzufügen, dass Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen auf ein Minimum beschränkt bleiben.

² In allen Zonen ist für Neubauten, grössere Umbauten und bei wesentlichen Veränderungen des Aussenraumes mit dem Baugesuch ein Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss § 55 PBV einzureichen. Bei kleineren Bauvorhaben kann die Gemeinde auf diesen Plan verzichten.

³ Der Plan über die Umgebungsgestaltung macht insbesondere Angaben zu

- a) allen Elementen der Umgebungsgestaltung und der Erschliessungsflächen mit Materialisierung, Gestaltung und Bepflanzung,
- b) Lage und Verlauf des massgebenden und auszuführenden Terrains.

⁴ Die Umgebungsgestaltung hat zu gewährleisten, dass sich die Bauten und Anlagen gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

⁵ Die Bepflanzung hat mit mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen. Invasive Neophyten sind nicht zulässig.

⁶ Die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung müssen spätestens ein Jahr nach Bezug der Baute realisiert sein.

⁷ Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung diesbezüglich die erforderlichen Gestaltungs- und Bepflanzungsaufgaben festlegen.

⁸ Schotterflächen, die keinen ökologischen Nutzen haben, sind mit Ausnahme für den Fassadenschutz nicht erlaubt.

§ 42

Aussichtslagen

¹ Einfriedungen (z.B. Bepflanzung, Mauer, Sichtschutz) über 1.20 m sind untersagt, wenn sie innerhalb von Bauzonen und der Parkzone entlang von Wanderwegen die ohne Einfriedung vorhandene See- und/oder Bergsicht behindern.

² Die Gemeinde kann entlang von öffentlichen Fusswegen bei besonders wichtigen Aussichtslagen Einfriedungen über 1.20 m untersagen.

§ 43

Gestaltung des Siedlungsrandes

An Siedlungsändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Der Aussenraum ist besonders sorgfältig zu gestalten.

- a) Übermässige Niveausprünge durch Aufschüttungen oder Abgrabungen sind zu vermeiden.
- b) Die Durchlässigkeit für Kleintiere ist zu gewährleisten.
- c) Abgrenzungselemente und Bepflanzung berücksichtigen die ortstypischen Eigenheiten.

§ 44

Archäologische Fundstellen AFS

¹ Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.

² Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

§ 45

Reklamen

¹ Permanente Reklameanschlagstellen und digitale Folgelösungen (z.B. Display) werden nur aufgrund eines von der Gemeinde für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Konzepts bewilligt, in dem Anzahl, Grösse und Standorte der

Bau- und Zonenreglement

Anschlagstellen bestimmt sind. Sie sind nur innerhalb der Bauzonen und nur an Kantons- und Gemeindestrassen 1. Klasse zulässig.

² Sie müssen sich so ins Orts- und Landschaftsbild sowie ins architektonische und städtebauliche Gebäudeensemble einfügen, dass eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.

³ Für die Beurteilung von Reklamen sind folgende Kriterien massgebend: Art, Inhalt, Platzierung, Ausrichtung, Ausgestaltung, Standort, Umgebung und Haftung der Reklame.

⁴ Temporäre Reklamen dürfen nicht grösser als 3.50 m² sein. Für sie gelten die entsprechenden kantonalen Bestimmungen.

§ 46

Energie

¹ In Gebieten, in denen Erdwärmesonden zulässig sind, sind bei Gebäuden, die einer Gesamtsanierung unterzogen werden, für Heizung und Warmwasseraufbereitung als Hauptenergieträger erneuerbare Energien einzusetzen.

² Die Gemeinde kann im Baubewilligungsverfahren technische Vorinstallationen für die Nutzung erneuerbarer Energien und die e-Mobilität verlangen.

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

§ 47

Antennenanlagen

¹ Als Antennenanlagen gelten Mobilfunkanlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermittlung (Mobilfunk usw.) dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert und aufgrund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.

² Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage ist folgendes Vorgehen erforderlich:

- Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Mobilfunkanlage beabsichtigt ist.
- Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen.
- Die Behörde prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.

³ Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten, kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der Standort von der Gemeinde vorgeschlagen, ist der Betreiber gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

⁴ Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

Priorität 1: Arbeitszonen: Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.

Priorität 2: Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Zonen für öffentliche Zwecke: Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben gegenüber anderen Bauzonen, die ganz oder teilweise eine Wohnnutzung erlauben, in der Regel einen Mindestabstand von 100.00 m aufzuweisen.

Priorität 3: In den übrigen Bauzonen sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der Priorität 1 oder 2 zugeordneten Gebiet möglich ist.

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Mobilfunkanlage in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Mobilfunkanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Mobilfunkanlage am bestehenden Standort zu erstellen.

⁵ In Wohnzonen, in der Kernzone, der Zentrumszone sowie der Wohn- und Geschäftszone sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nur zulässig, wenn sie notwendig sind und überdies einen funktionalen Bezug (die Mobilfunkanlage hat von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in den genannten Zonen üblichen Ausstattung zu entsprechen) zu diesen Zonen aufweisen. Sie sind insbesondere bezüglich Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten.

⁶ An Denkmalschutzobjekten und Kulturdenkmälern und in einem Abstandsreich von in der Regel 100.00 m zu den genannten Objekten sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nicht zulässig.

§ 48

Beleuchtung/ Lichtmissionen

¹ Beleuchtungsanlagen und beleuchtete Reklamen, die Aussenbereiche erhellen, sind so zu erstellen und zu betreiben, dass sie keine Lichtmissionen ausserhalb ihres Bestimmungsbereichs verursachen. Unnötige Lichtmissionen sind zu vermeiden.

² Festinstallierte Beleuchtungsanlagen im Freien mit potenziell störenden Auswirkungen, insbesondere Reklamebeleuchtungen, Areal- und Fassadenbeleuchtungen sowie himmelwärts gerichtete Lichtquellen, sind bewilligungspflichtig.

³ Die Gemeinde kann die Bewilligung mit Auflagen zur Art, Leuchtdauer, Lichtstärke usw. der Anlage erfassen.



⁴ Der Betrieb von festinstallierten Beleuchtungsanlagen und beleuchteten Reklamen ist, mit Ausnahme der Sicherheit dienenden Anlagen wie Strassen-, Weg- oder Platzbeleuchtungen sowie saisonalen Fest- und Sportbeleuchtungen, in der Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr nicht gestattet. In begründeten Fällen, z.B. bei Betrieben mit längeren Öffnungszeiten usw., können Ausnahmen erteilt werden.

III. Schutz der Gesundheit

§ 49

Schutz vor Wärmeeinwirkung

¹ Aussen- und Freiräume sind so zu gestalten, dass die Bevölkerung im Sommerhalbjahr vor übermässiger Wärmeeinwirkung geschützt ist. Dazu gehören:

- a) eine ausreichende Beschattung,
- b) die Förderung der Wasserverdunstung durch unversiegelte Flächen, Pflanzenbewuchs und offene Wasserflächen,
- c) Oberflächen und Beläge, welche wenig Wärme absorbieren.

² Vor dem Hintergrund vermehrt auftretender Starkniederschläge sind Aussen- und Freiräume so zu gestalten, dass sie Oberflächenwasser versickern oder zurückhalten können.

§ 50

Nebenräume

¹ In Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen sind genügend grosse Nebenräume (Keller, Estriche, Reduits) von insgesamt mindestens 7 m² Fläche pro Wohnung zu erstellen.

² In oder bei Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen sind in der Nähe der Hauszugänge und ohne Treppen zugängliche, separate und genügend grosse Einstellräume für Fahrräder, Kinderwagen, Spielgeräte und dergleichen zu erstellen.

³ Bei Gebäuden mit Publikums- oder Kundenverkehr sind beim Eingang genügend Abstellflächen für Fahrräder zu schaffen.

⁴ Für die Anzahl und Abmessungen der Abstellplätze für Fahrräder gelten die entsprechenden Normen (SN 640 065).

Die Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen gemäss § 159 PBG beträgt einmalig CHF 200.- pro m² «nicht realisierte Spielfläche».

§ 51

Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen

§ 52

Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten

¹ In lärmbelasteten Gebieten gilt Art. 29 ff. der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV). Eine Gestaltungs- oder Baubewilligung für Gebäude mit

lärmempfindlicher Nutzung kann erst nach Vorliegen eines entsprechenden Nachweises, dass der massgebliche Grenzwert eingehalten wird, erteilt werden.
² Kann der Grenzwert trotz Lärmschutzmassnahmen nicht eingehalten werden, so ist das überwiegende Interesse auszuweisen und der zuständigen kantonalen Dienststelle ein Gesuch um eine Ausnahmbewilligung gemäss Art. 30 LSV bzw. eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV einzureichen.

³ Bei Parzellen, die nach 1985 in eine Bauzone eingezont wurden, gilt Art. 29 LSV und es besteht keine Möglichkeit von Ausnahmen.

⁴ Die lärmbelasteten Aussenräume müssen so gestaltet werden, dass sie eine gute Aufenthaltsqualität gewähren.

§ 53

Technische Gefahren

¹ Bei Änderung der Bau- und Zonenordnung und bei Sondernutzungsplanungen in technischen Gefahrenbereichen gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren», die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind rauplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen und festzulegen.

² In eingezonten Gebieten mit einem hinterlegten Risikobericht ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

³ In eingezonten Gebieten mit einer Auflage für Schutzmassnahmen (z.B. Personenzahlbeschränkung, ausreichende Abstände zur Risikoquelle, Anordnung der Raumaufteilung, technische Massnahmen an den Fassaden und Lüftungstechnik) sind diese Schutzmassnahmen bei Bauvorhaben der zuständigen kantonalen Dienststelle zur Beurteilung einzureichen. In eingezonten Gebieten ohne Auflage für Schutzmassnahmen sind mögliche Schutzmassnahmen mit der zuständigen kantonalen Dienststelle frühzeitig im Rahmen der Planung eines Bauvorhabens zu besprechen.

⁴ Schutzmassnahmen und rauplanerische Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren umzusetzen.

§ 54

Bereitstellung von Siedlungsabfällen

¹ Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen und im Baubewilligungsverfahren sind der Gemeinde geeignete Angaben zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen, insbesondere örtlicher, baulicher und technischer Art, zu machen.

² Bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen ist die Bereitstellung von Siedlungsabfällen in der Regel innerhalb des Perimeters vorzusehen. Die dafür erforderliche Erschliessung ist sicherzustellen. Die Bereitstellung ausserhalb des Perimeters ist zulässig, wenn damit eine sichere, ökologische oder effiziente Sammlung ermöglicht wird und sie rechtlich gesichert ist.

Bau- und Zonenreglement

³ Die Gemeinde kann Auflagen über die Dimensionierung und technische Ausgestaltung von Kehricht-, Sammelstellen oder Sammelpunkten für Abfälle anordnen. Sie berücksichtigt dabei die Anliegen des zuständigen Abfallverbandes und sorgt im Baubewilligungsverfahren für dessen frühzeitigen Einbezug in das Verfahren.

IV. Aufsicht, Vollzug, Strafen

§ 55

Gebühren

¹ Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.

² Die Gemeinde legt den massgebenden Stundenansatz funktionsbezogen zwischen CHF 60.- und 200.- fest.

³ Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer entsprechende Handlungen veranlasst.

⁴ Die Gemeinde kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

§ 56

Strafbestimmungen

¹ Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn die Täterin oder der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe eine Busse bis zu CHF 40'000.-.

² Wer die Vorschriften in den § 30 Abs. 2, 3, 4 und 7 und § 32 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 lit. b NLG mit einer Busse bis zu CHF 20'000.-, in leichten Fällen bis zu CHF 5'000.- bestraft.

Teil D Schlussbestimmungen

§ 57

Schlussbestimmungen

¹ Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Das Bau- und Zonenreglement Ausgabe November 2021 wird aufgehoben.

³ Folgende Gestaltungs- und Bebauungspläne und all ihre allfällig späteren Anpassungen werden aufgehoben:

- 1) Gestaltungsplan «Badhof 2» vom 29.04.1968

- 2) Gestaltungsplan «Binsböschchen 1» vom 12.06.1972
- 3) Gestaltungsplan «Binsböschchen Süd» vom 09.04.2014
- 4) Gestaltungsplan «Ebnet-Nord» vom 14.04.1999
- 5) Gestaltungsplan «Ebnet-Süd» vom 14.11.1979
- 6) Gestaltungsplan «Eiholzmatte» vom 24.02.1999
- 7) Gestaltungsplan «Eiholzmatte Nord» vom 23.09.2015
- 8) Gestaltungsplan «Flora» vom 20.02.2013
- 9) Gestaltungsplan «Flossenmatt» vom 13.11.1985
- 10) Gestaltungsplan «Flossenmatt West» vom 02.07.2014
- 11) Gestaltungsplan «Gottliebenrain» vom 22.05.2019
- 12) Gestaltungsplan «Grüegg» vom 28.03.2012
- 13) Gestaltungsplan «Haltenried Ost» vom 29.11.2000
- 14) Gestaltungsplan «Hobacher» vom 05.07.1950
- 15) Gestaltungsplan «Kreuz» vom 08.01.2014
- 16) Gestaltungsplan «Meggenhorn 1» vom 28.06.1971
- 17) Gestaltungsplan «Moosmatt» vom 17.04.1985
- 18) Gestaltungsplan «Mühleweg» vom 14.12.2005
- 19) Gestaltungsplan «Naumatt» vom 01.12.1982
- 20) Gestaltungsplan «Naumatt Süd» vom 24.09.2014
- 21) Gestaltungsplan «Neuhof» vom 26.11.1997
- 22) Gestaltungsplan «Neuhuspark» vom 16.04.2014
- 23) Gestaltungsplan «Neuhusstrasse» vom 04.04.2012
- 24) Gestaltungsplan «Obergruben» vom 04.08.2004
- 25) Gestaltungsplan «Obermatt-Ost» vom 28.01.1998
- 26) Gestaltungsplan «Obermattpark» vom 16.08.2006
- 27) Gestaltungsplan «Rigiblick» vom 24.09.1973
- 28) Gestaltungsplan «Rotmatt 2» vom 06.05.1974
- 29) Gestaltungsplan «Rotmatt West» vom 27.03.2013
- 30) Gestaltungsplan «Rüeggswil» vom 14.09.1988
- 31) Gestaltungsplan «Schönwilpark Meggen 1» vom 18.08.2010
- 32) Gestaltungsplan «Schönwilpark Meggen 2» vom 07.12.2011
- 33) Gestaltungsplan «Stampfibach» vom 17.07.1996
- 34) Bebauungsplan «Allmend-Flora» vom 26.09.1966
- 35) Bebauungsplan «Altegg» vom 09.09.1968
- 36) Bebauungsplan «Badhof» vom 18.03.1959
- 37) Bebauungsplan «Hinterkreuzbuch» vom 15.03.1971
- 38) Bebauungsplan «Kreuzbühl» vom 09.12.1968
- 39) Bebauungsplan «Lerchenbühl 1 A» vom 31.03.1969



Bau- und Zonenreglement

- 40) Bebauungsplan «Lerchenbühl 1 B» vom 15.12.1969
- 41) Bebauungsplan «Lerchenbühlhöhe» vom 19.09.1966
- 42) Bebauungsplan «Lerchenfeldstrasse» vom 07.01.1953
- 43) Bebauungsplan «Mühleral» vom 15.06.1970
- 44) Bebauungsplan «Rainhof» vom 30.09.1953
- 45) Bebauungsplan «Seematt» vom 19.08.1968
- 46) Bebauungsplan «Tschädigen 1» vom 16.01.1967

4 Für folgende Gestaltungs- und Bebauungspläne gilt § 224 Abs. 2 PBG:

- 1) Gestaltungsplan «Bergstrasse» vom 17.06.2020 / 14.07.2021
- 2) Gestaltungsplan «Ebnet» vom 30.08.1979
- 3) Gestaltungsplan «Haltenried» vom 08.06.1978
- 4) Gestaltungsplan «Kreuzmatte» vom 19.08.2015
- 5) Gestaltungsplan «Obermatt-Süd» vom 27.02.1985
- 6) Gestaltungsplan «Schnöriti» vom 28.03.1984
- 7) Gestaltungsplan «Schwerzi-Nord» vom 29.09.1999
- 8) Gestaltungsplan «Sentibühl» vom 20.10.1977
- 9) Gestaltungsplan «Sentibühl Süd» vom 13.12.1995
- 10) Gestaltungsplan «Spissen» vom 03.09.1997
- 11) Gestaltungsplan «Tschädigen 4» vom 12.08.1998
- 12) Gestaltungsplan «Weidobels» vom 23.06.1999
- 13) Bebauungsplan «Fischerdorfl» vom 05.09.1983
- 14) Bebauungsplan «Huob» vom 26.03.1985
- 15) Bebauungsplan «Tschädigen 2» vom 24.06.1968
- 16) Bebauungsplan «Schwerzi» vom 23.12.1986

5 Infolge der Aufhebung der Bauungs- und Gestaltungspläne gemäss Abs. 3 und 4 sind notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dringlicher Rechte privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln.

Meggen, DATUM
Gemeinderat Meggen

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevizepräsident

Urs Brücker

Reto Schöpfer

An der Urnenabstimmung vom DATUM erlassen.

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. NUMMER vom DATUM genehmigt.

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen		§ 19 BZR: Zweckbestimmung Zone für öffentliche Zwecke Osz						Anhang 1
Bezeichnung	Ort	Zweck mit zugehörigen Infrastruktureinrichtungen						Empfindlich-
		A	B	C	D	E	F	
1	Bahntobel	x		x	x	x		II
2	Hofmatt-Rüeggiswil	x		x	x	x		II
3	Sunnezil			x		x		II/III
4	Pluskirche	x	x		x	x		III
5	Zentraler Schulhaus	x		x		x		III
6	Kinderspielfeld Oberland			x				III
7	Haus Blossweg			x	x			II
8	Johannes-Kirche		x		x	x		II
9	Magdalenenkirche, Friedhof Hintermegg	x	x					II
10	Gottlieben-Park	x		x	x	x		II
11	Kapelle «der lieben Frau auf der Platte»		x	x		x		III
12	Englischer Friedhof		x					II
13	Kinderspielfeld Lerchenbühl			x		x		II
14	Friedensbrunnen-Platz			x	x	x		III
15	Fridolin-Hofer-Platz			x		x		II
16	De Buhl-Weg			x				II
17	Seescher-Platz			x		x		II
18	Seeanlage Hintermegg			x				II
19	Benzenholz			x	x	x		II
20	Ecke Kreuzbuchstrasse/Haltenriedweg			x		x		II
21	Kinderspielfeld Tschädigen			x				II
22	Busendstation Tschädigen					x		II
23	Dreilinden-Platz					x		II
24	Blossweg-Platz			x	x	x		II
25	Hochrüt-Platz			x				II
26	Parkplatz Buchmatt/Vita Parcours							II
27	Kinderspielfeld Fridolin-Hofer-Strasse			x				II
28	Sentibühl			x	x	x		II
29	Seestrasse/Habsburgstrasse					x		II
30	Bächtenbühl/Kreuzbuchrain					x		II
31	Neuhöfli-Meggenghorn							II

- A Kinder- und Jugendeinrichtungen
- B Kirchliche Einrichtungen
- C Freizeit- und Erholungseinrichtungen / Sport- und Spieleinrichtungen
- D Vereins- und Kulturnutzungen
- E Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- F Spezialeinrichtungen

Bau- und Zonenreglement

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen		§ 20 BZR: Zweckbestimmung Zone für Sport- und Freizeitanlagen SpF-A					Anhang 2 verbindlich
Bezeichnung	Ort	Zweck mit zugehörigen Infrastruktureinrichtungen					E
		A	B	C	D		
50	Scheidegg	x					
51	Senibühl		x	x	x		
52	Binzböschchen		x				
53	Lerchenbühl		x				
54	Bootschafen Hintermeggen						Einrichtungen für Segel- und Ruderboote
55	Bootschafen Seestrasse						Einrichtungen für Segel-, Ruder-, Motorboote
56	Rutli		x	x	x		
57	Altegg		x				
58	Senibühl		x		x		
59	Obergruben		x	x	x		

A Gartenanlagen und Familiengärten
B Sport- und Spieleinrichtungen
C Freizeit- und Erholungseinrichtungen
D Verkehrs- und Erschliessungsanlagen
E Spezialnutzungen

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen		§ 22 BZR: Zweckbestimmung Grünzonen Gr-A				Anhang 3 verbindlich
Bezeichnung	Ort	Zweck mit zugehörigen Infrastruktureinrichtungen				
		A	B	C	D	
70	Englischer Friedhof	x				öffentliche Fuss- und Radwege
71	Ebnetweier			x		Fusswege
72	Flossenmatt West	x	x			Nutzufahrt, Fusswege, Spiel- und Freizeitanlagen
73	Flossenmatt Nord		x			öffentliche Fuss- und Radwege
74	Lerchenbuel-Neuhöfli		x	x		Nutzufahrt, Fuss- und Radwege, Park-, Spiel- und Freizeitanlagen, offene Parkplätze
75	Balm	x		x		Fusswege, Freizeit- und Erholungsanlagen
76	Mühlewether		x	x		Fusswege, Freizeit- und Erholungsanlagen
77	Kreuzhof West			x		Fusswege, Spiel- und Freizeitanlagen, offene Besucherparkplätze
78	Kreuzhof Ost				x	private Gartenanlagen
79	Bahnhof-Kreuzmatte	x	x			Fuss- und Radwege, öffentliche Sanitäranlagen (z.B. WC)
80	Binzböschchen West	x	x			Spiel- und Freizeitanlagen, unterirdische Bauten (z.B. Autoeinstellhalle)
81	Senibühlstrasse		x	x		
82	Binzböschchen Süd		x	x		
83	Letten			x		

Kategorien gemäss § 50 Abs. 1 PBG
A Erhaltung und Schaffung von Freiflächen im Baugebiet
B Gliederung grösserer zusammenhängender Baugebiete, insbesondere zur Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten sowie von Quartieren und Gemeinden
C Freihaltung von Bach-, Fluss- und Seeufern sowie Waldrändern im Siedlungsgebiet
D Spezialnutzungen



Bau- und Zonenreglement

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen		Anhang 4 verbindlich
§ 18 BZR: Gebiete mit ergänzenden Bestimmungen eb		
Bezeichnung	Ort	Ergänzende Bestimmungen zur Qualitätssicherung
I	Schwerzi Süd	Auf dem in der Zone W-C liegenden Grundstück Nr. 2014 ist nur eine in baureinhäusähnlichem Stil gehaltene Wohnbaute mit einer anrechenbaren Gebäudelfläche von 200 m ² und höchstens zwei Wohneinheiten gestattet. Die Fläche des obersten realisierbaren Geschosses darf max. 2/3 der Fläche des darunterliegenden Geschosses betragen.
II	Schwerzi Nord	<p>a) Anstelle der zonengemässen Höhen gemäss § 14 BZR gilt für die nördlichen Grundstücke eine Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 10.50 m. Für die südlichen Grundstücke gilt bei der nördlichen Fassade des Gebäudes eine Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 3.50 m, gemessen ab der gemittelten Höhe der bestehenden nördlichen Grenze des jeweiligen Grundstücks (z.B. Niveau der südlichen Grenze der Strasse bzw. des Fusswegs).</p> <p>b) Es sind nur Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig. Die Dachfläche des obersten möglichen Geschosses darf nicht als begehbare Dachterrasse genutzt werden.</p> <p>c) Die Gemeinde legt die zulässigen Überbauungsziffern im Einzelfall unter Berücksichtigung des Gesamterscheinungsbildes des Gebiets Schwerzi Nord fest. Die maximale Überbauungsziffer wird in Anlehnung an die nutzbaren Wohnflächen der bestehenden Bauten, deren Höhen und gedeckten oder eingefassten Aussenflächen festgelegt.</p> <p>d) Entlang der Strassenparzelle Nr. 1517 (Erschliessungsstrasse Schwerzihöhe) ist beidseitig eine 1.50 m breite Sickerfläche zu erstellen. Die bestehenden strassenbegleitenden Hochstammabäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.</p> <p>e) Entlang der südlichen Grenze haben die Hochbauten einen Abstand zur Zonengrenze von 6.00 m einzuhalten, wobei als Übergang zur südlichen Landwirtschaftszone ein Grüngürtel von 2.00 m anzulegen ist. In dieser Zone dürfen mit Ausnahme von Böschungen, Bassins oder Stützmauern bis max. 1.50 m Höhe, ab gewachsenem oder tiefergelegten Terrain, keine Bauten errichtet werden.</p> <p>f) Für die Grundstücke nördlich der Erschliessungsstrasse Schwerzihöhe ist ein Strassenabstand von 5.50 m für Hoch- und Tiefbauten einzuhalten. Ausserdem sind innerhalb eines Baubereichs entlang der bestehenden Strasse von 3.50 m keine Böschungen, Einfriedungen, Hecken, Stützmauern, etc. zulässig.</p> <p>g) Für die Grundstücke südlich der Erschliessungsstrasse Schwerzihöhe ist ein Strassenabstand von 5.00 m für Hoch- und Tiefbauten einzuhalten. Zudem ist entlang der Sickerfläche ein 1.50 m breiter Fussweg festzulegen, der nach dem Wendenhammer über Grundstück Nr. 1812 bis zum Panorama- weg zu führen ist.</p> <p>h) Der ehemalige Situationsplan zum Gestaltungsplan «Schwerzi Nord» vom 29. September 1999 hat wegleitenden Charakter.</p>
III	Lerchenbuel	Es sind nur Flachdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig. Die Dachfläche des obersten möglichen Geschosses darf nicht als begehbare Dachterrasse genutzt werden.

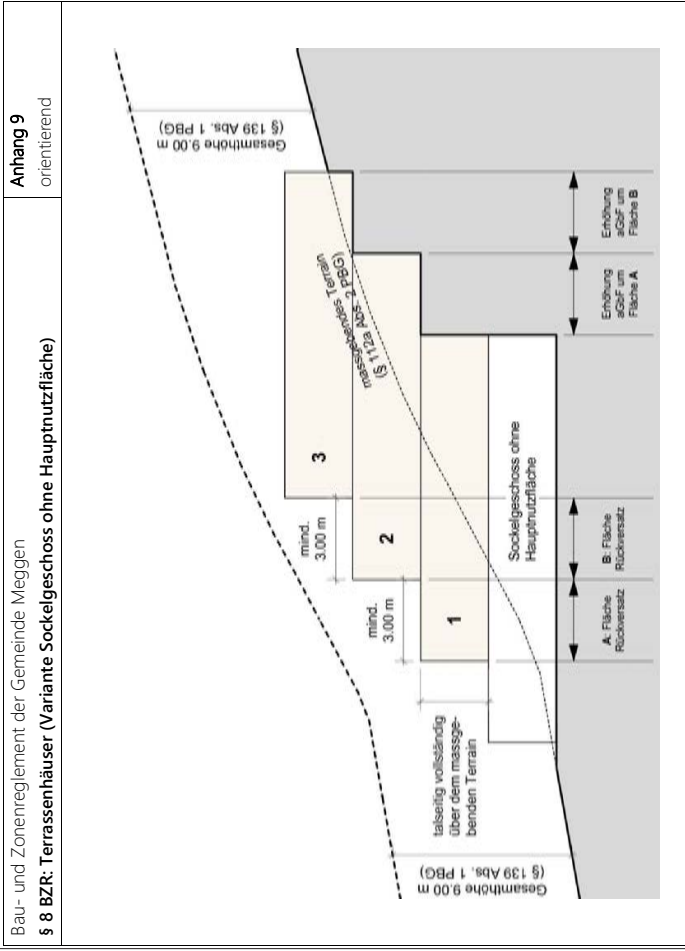
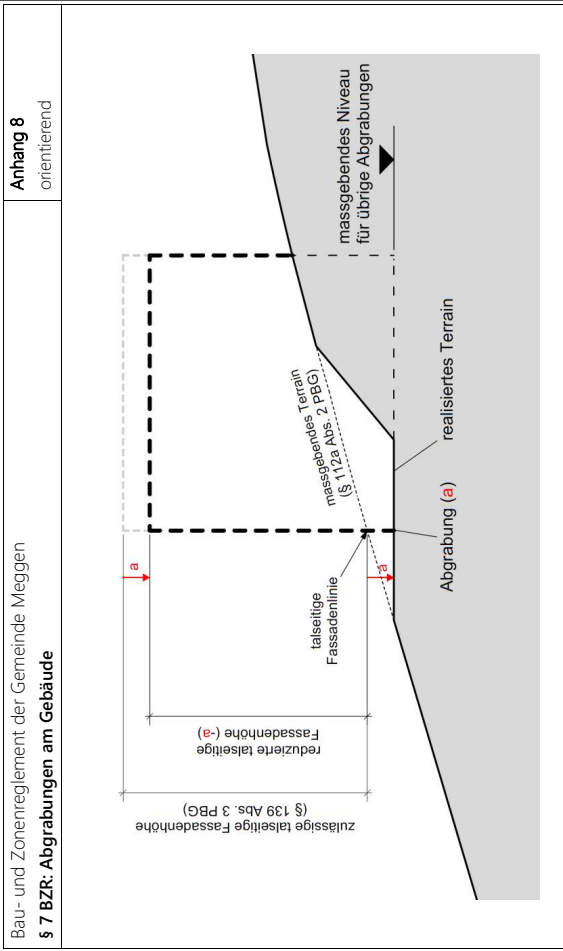
IV	Flossenmatt	Bei guter Eingliederung und vorbildhafter Aussenraumgestaltung sind Ersatzneubauten im Ausmass der bewilligten und realisierten anrechenbaren Gebäudelflächen sowie einer Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 10.50 m zulässig.
V	Bahnhof	Anstelle der zonengemässen Höhen gemäss § 16 gilt eine Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 3.25 m.
VI	Fischerdörfli (Teil Nord)	<p>a) Alle Bauten und Anlagen haben sich besonders gut in den vorhandenen Baucharakter einzugliedern.</p> <p>b) Die Gemeinde legt die zulässigen Überbauungsziffern im Einzelfall unter Berücksichtigung der privaten und öffentlichen Interessen fest und kann eine Fassadenhöhe und Gesamthöhe bis 11.00 m zulassen. Bestehende höhere Fassadenhöhen und Gesamthöhen sind bei gleichwertigen Ersatzbauten gewährleistet.</p> <p>c) Für die Überbauung gilt folgendes: <ul style="list-style-type: none"> - Es sind nach aussen geneigte Schrägdächer zu realisieren. - Entlang der Seerstrasse sind markante Einzelbauten mit Giebel rechtwinklig zur Strasse zu realisieren. </p>
VII	Fischerdörfli (Teil Süd)	<p>a) Ein Neubau hat sich besonders gut in den vorhandenen Baucharakter einzugliedern.</p> <p>b) Auf der Parzelle Nr. 1991 darf ein zusätzlicher Bau mit einer anrechenbaren Gebäudelfläche von 135 m² sowie einer Fassadenhöhe und Gesamthöhe von max. 11.00 m realisiert werden.</p> <p>c) Es ist ein nach aussen geneigtes Schrägdach mit Giebel rechtwinklig zum See zu realisieren.</p>

Bau- und Zonenreglement

<p>Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen § 6 Abs. 2 BZR: Übersicht Höhenmasse</p>	<p>Anhang 5 orientierend</p>

<p>Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen Höchster Punkt der Dachkonstruktion Schrägdach gemäss § 139 PBG und § 34 PBV und § 6 Abs. 3 BZR</p>	<p>Anhang 6 orientierend</p>
<p>○ Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)</p>	

<p>Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen Höchster Punkt der Dachkonstruktion Flachdach gemäss § 139 PBG und § 34 PBV und § 6 Abs. 3 BZR</p>	<p>Anhang 7 orientierend</p>
<p>— Höchste Punkte der Dachkonstruktion (Gesamthöhe § 139 Abs. 1 PBG)</p>	



Bau- und Zonenreglement

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Meggen Definition Flächen gemäss Schweizer Norm SN 504 416 (Ausgabe 2003)	Anhang 10 orientierend
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Geschossfläche GF</p> <p>Nettogeschossfläche NGF</p> <p>Nutzfläche NF</p> <ul style="list-style-type: none"> Hauptnutzfläche HNF Nebennutzfläche NNF <p>Verkehrsfläche VF</p> <p>Funktionsfläche FF</p> <p>Konstruktionsfläche KF</p> </div> <div style="width: 50%; border: 1px dashed black; padding: 5px;"> Balkon, Vordach, Treppen </div> </div>	
<p>Hauptnutzfläche Fläche welche der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinn dient z.B. Wohnen, Arbeiten</p> <p>Nebennutzfläche z.B. Waschküche - Estrich- und Kellerräume - Fahrzeug-Einstellräume - Schutz- und Kehrtrräume</p> <p>Verkehrsfläche Flächen zur Er-schliessung der NGF, z.B. - Korridore - Eingangshallen - Treppen - Rampen - Aufzugs-schächte</p> <p>Funktionsfläche Flächen für haus-technische Anla-gen, z.B. - Räume für Haus-technik-anlagen - Motorenräume von Aufzugs- und Förderanla-gen, Ver- und Entsorgungs-schächte, Instal-lationsge-schosse, Ver- und Entsor-gungskanäle - Tankräume</p> <p>Konstruktionsfläche Innerhalb der GF liegende um-schliessende und innenliegende Konstruktions-bauteile: - Aussenwände - Innenwände - Stützen und Brüstungen</p>	



Wir beantworten gerne Ihre Fragen

HansPeter Hürlimann
Gemeindeammann

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



Urs Brücker
Gemeindepräsident

Tel. 041 379 82 38
urs.bruecker@meggen.ch



Olivier Class
Gemeinderat
Soziales/Gesundheit

Tel. 041 379 82 25
olivier.class@meggen.ch



Karin Flück Felder
Gemeinderätin
Umwelt, Energie und Sicherheit

Tel. 041 379 82 41
karin.flueck@meggen.ch



Carmen Holdener
Gemeinderätin
Bildung/Jugend/Sport

Tel. 041 379 82 31
carmen.holdener@meggen.ch



Ruedi Imgrüth
Leiter Planung/Bau

Tel. 041 379 82 47
ruedi.imgrueth@meggen.ch



Informationen

Weitere Exemplare dieser Botschaft können am Schalter der Gemeindekanzlei im Gemeindehaus bezogen und auf der Website www.meggen.ch als PDF heruntergeladen werden.

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

Die Unterlagen sind zudem online auf der Website www.meggen-gestalten.ch aufgeschaltet.

