



Kommunales Siedlungsleitbild

Erläuterungsbericht

Vom Gemeinderat beschlossen am: 13. Juli 2020

Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath, Philipp Baur

Auftraggeber: Gemeinde Greppen
Seestrasse 2
6404 Greppen
www.greppen.ch

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Theaterstrasse 15
6003 Luzern
www.suisseplan.ch

Datei: N:\13 LU\47 Greppen\23 Teilrevision OP\13 Nutzungsplan\80
Siedlungsleitbild\20-07-13 Siedlungsleitbild.docx

Titelfoto: suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
12.06.2020	Ergänzung Bauko
13.07.2020	Beschluss Gemeinderat zur Stellungnahme rawi

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
1.1	Vorgehen und Organisation	1
1.2	Verbindlichkeit und Aufbau	2
2	Planungsgrundlagen	3
2.1	Grundlagen des Bundes	3
2.2	Kantonale Grundlagen	4
2.3	Regionale Grundlagen	5
2.4	Kommunale Grundlagen	7
2.5	Verkehr	7
2.6	Natur und Landschaft	8
2.7	Weitere Themen	8
3	Gemeindeentwicklung und Siedlungsstruktur	9
3.1	Bevölkerungsentwicklung	9
3.2	Wohnbautätigkeit	12
3.3	Haushaltsstruktur	12
3.4	Wirtschaftsentwicklung	14
3.5	Bauzonenreserven und Bauzonenkapazität	16
3.5.1	Überbauungsstand	16
3.5.2	Bauzonenreserven	16
3.5.3	Bauzonenkapazität	17
3.6	Flächenbedarf	18
4	Leitbildinhalte	19
5	Räumliche Entwicklungsstrategie	23
5.1	Siedlungsentwicklung nach innen	23
5.1.1	Innenentwicklungsstrategie	23
5.1.2	Schlüsselgebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen	24
5.1.3	Entwicklungsgebiete	29
5.2	Weitere Quartiere	32
5.3	Rückzonungen	42

5.4	Siedlungserweiterung und –begrenzung	42
5.5	Verkehr	43
6	Rückzonungsstrategie	44
6.1	Kriterien	44
6.2	Steckbriefe	44
6.3	Umgang mit Rückzonungsflächen	52

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Planungsablauf	1
Tab. 2	Überbauungsstand der Gemeinde Greppen, 2019	16
Tab. 3	Bauzonenkapazität der Gemeinde Greppen, 2020	17
Tab. 4	Bauzonenflächenbedarf der Gemeinde Greppen	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Planausschnitt Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) der Gemeinde Greppen, 2005	3
Abb. 2	Ausschnitt der Einteilung der Teilräume des BLN-Objekts Nr. 1606, BAFU 2017	4
Abb. 3	Schutz- und Nutzungskonzept Vierwaldstättersee, April 1992	5
Abb. 4	Regionaler Wanderwegrichtplan LuzernPlus, 11.06.2019 (Stand Verabschiedung Delegiertenversammlung)	6
Abb. 5	Regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030	6
Abb. 6	Bevölkerungsentwicklung, Geburtenüberschuss und Wanderungssaldo 1997–2018 (Quelle: LUSTAT – Kantonale Bevölkerungsstatistik)	9
Abb. 7	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 1997-2018 (Quelle: LUSTAT – Kantonale Bevölkerungsstatistik)	10
Abb. 8	Entwicklung der Schülerzahlen 1997-2018 (Quelle: BfS – Statistik der Lernenden)	11
Abb. 9	Entwicklung Wohnungsbau und Leerwohnungsbestand seit 1997 (Quelle: BfS – Bau- und Wohnstatistik)	12
Abb. 10	Entwicklung Haushaltgrösse 1970 bis 2018 (Quelle: BfS - Eidg. Volkszählung)	13
Abb. 11	Anzahl Arbeitsstätten und Beschäftigte 1995, 2001, 2005, 2008, 2012 und 2016 (Quelle: BfS, Eidgenössische Betriebszählung und Statistik der Unternehmensstruktur)	14
Abb. 12	Beschäftigte nach Wirtschaftssektor 1995, 2001, 2005, 2008, 2012 und 2016 (Quelle: BfS, Eidgenössische Betriebszählung und Statistik der Unternehmensstruktur)	15

Anhangverzeichnis

Anhang A

Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität

Anhang B

Beilagenplan zur Stellungnahme BUWD vom 9. August 2019

Anhang C

Stellungnahmen der von der Rückzonung betroffenen Grundeigentümer

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Greppen hat die Absicht, ihre 2010 beschlossene und zuletzt 2014 geänderte Nutzungsplanung zu revidieren, um die neuen Bauvorschriften nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) umzusetzen. Dazu ist gemäss Koordinationsaufgabe S1-4 des Kantonalen Richtplans Luzern aus dem Jahr 2015 (KRP LU 2015) ein Siedlungsleitbild zu erarbeiten, um die kurz-, mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung darzustellen. Die kantonalen und regionalen Vorgaben sind dabei zu berücksichtigen.

Im Siedlungsleitbild sind vor allem Aussagen zur Siedlungsentwicklung nach innen zu machen (Umnutzung, Erneuerung, Verdichtung, Aufwertung), zu den Entwicklungsmöglichkeiten in unter- und ungenutzten Bauzonen (Bauzonenreserven) wie auch zum bedürfnisgerechten Wohnen. Zudem ist darzulegen, wie Greppen den aktuellen Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner hält bzw. senkt. Zu behandeln sind weiter der Schutz vor Naturgefahren und die Umweltvorsorge (Störfallvorsorge, Lärmschutz, nichtionisierende Strahlung usw.).

Das Siedlungsleitbild ist die Grundlage und Voraussetzung für die Revision der Nutzungsplanung und eine bedarfsgerechte, etappierte Anpassung der Bauzonen. Es ist auf die kommunale Erschliessungsrichtplanung abzustimmen.

1.1 Vorgehen und Organisation

Die Erarbeitung des Siedlungsleitbildes erfolgt durch die Arbeitsgruppe Ortsplanung (AG OP) unter Einbezug der Ortsbildschutzkommission (OSK) der Gemeinde Greppen. Nach der Problemanalyse und der Analyse der statistischen Grundlagen werden die Leitsätze mit den entsprechenden Massnahmen sowie die Innenentwicklungsstrategie entworfen. Hierfür dienen folgende Unterlagen als Grundlage:

- Zusammenfassung der Zukunftskonferenz vom 25. Juni 2005
- Planungsberichte und Ziele der Ortsplanungsrevision 2007 und der Teilrevisionen 2011 und 2013

Die Bau- und Planungskommission prüft den Entwurf des Siedlungsleitbildes und nimmt dazu Stellung. Die Bevölkerung wird den Entwurf des Siedlungsleitbildes zur Mitwirkung erhalten. Die Ergebnisse der Mitwirkung fliessen in das Siedlungsleitbild ein. Die Tab. 1 zeigt die wichtigsten Termine.

Tab. 1 Planungsablauf

Datum	Beschreibung	Beteiligte
08.02.2019	Startsitzung AG OP	AG OP, suisseplan
Februar - April 2019	Grundlagenbeschaffung, Analysen, Sitzungen der AG OP zum Leitbildentwurf.	AG OP, suisseplan

Datum	Beschreibung	Beteiligte
Mai 2019 – Februar 2020	Entwurf Siedlungsleitbild (Plan und Bericht)	AG OP, suisseplan
Januar 2019 Nov. 2019	Bericht zur Rückzonungsstrategie, Grundeigentümergegespräche	AG OP, suisseplan
<i>Ausstehende Arbeitsschritte</i>		
<i>Juli 2020</i>	<i>Verabschiedung durch den Gemeinderat zur Ein- gabe an den Kanton (rawi)</i>	<i>Gemeinderat</i>
<i>August 2020</i>	<i>Stellungnahme kt. Dienststelle Raum und Wirt- schaft</i>	<i>BUWD/rawi</i>
	<i>Mitwirkung Bevölkerung</i>	<i>Bevölkerung</i>
<i>September 2020</i>	<i>Auswertung Stellungnahme; Bereinigung</i>	<i>AG OP, suisseplan</i>
<i>Oktober 2020</i>	<i>Verabschiedung durch den Gemeinderat, Publika- tion</i>	<i>Gemeinderat</i>

AG OP: Arbeitsgruppe Ortsplanung

GR: Gemeinderat

BUWD: kantonales Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

rawi: kantonale Dienststelle Raum und Wirtschaft

1.2 Verbindlichkeit und Aufbau

Das Siedlungsleitbild dient den Behörden als selbstbindendes strategisches Instrument bei Entscheidungen im Bereich der Nutzungsplanung. Eine behörden- und grundeigentümergeverbindliche Umsetzung erfolgt mit den kommunalen Instrumenten der Richt- und Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement), Sondernutzungsplanung, Erschliessungsrichtplan und weitere.

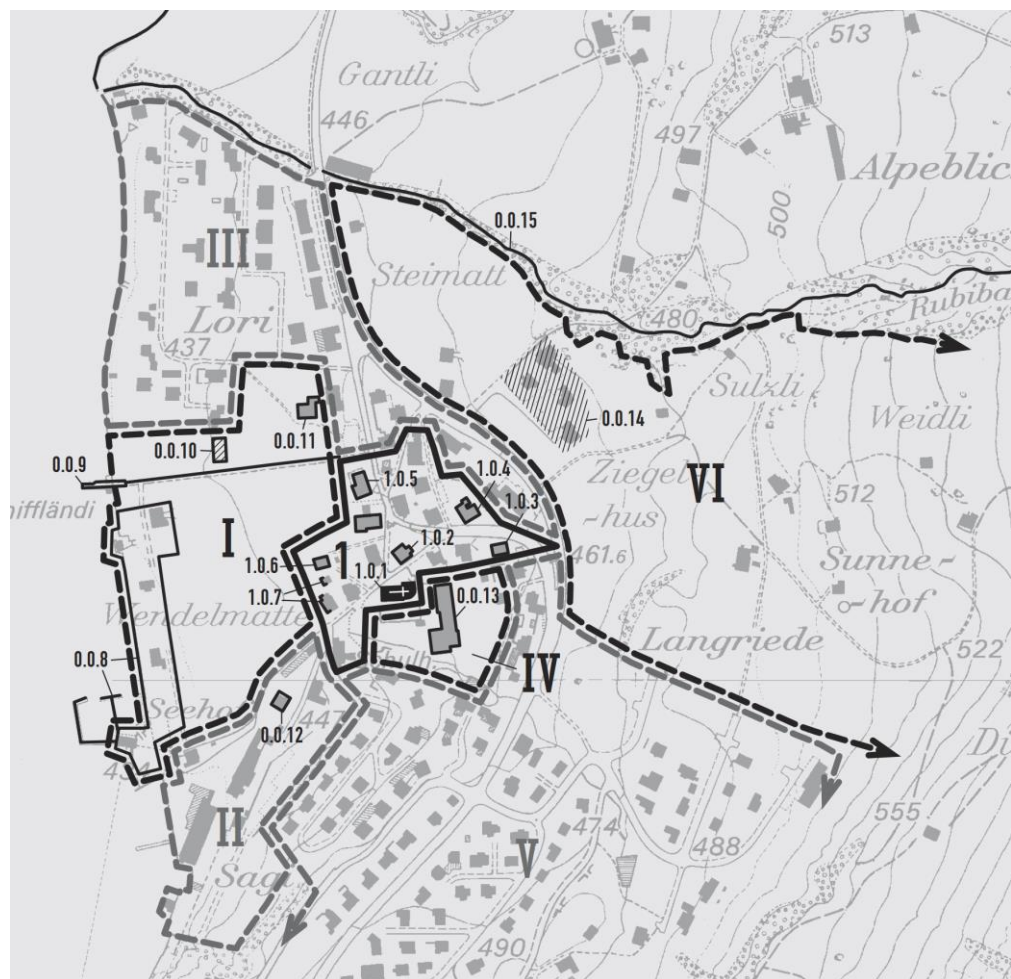
Das Siedlungsleitbild besteht aus einem Plan 1:5'000 und dem vorliegenden Erläuterungsbericht. Der Bericht enthält eine Analyse der Gemeinde (Kap. 2), Leitsätze und Massnahmen (Kap. 4) sowie die räumliche Entwicklungsstrategie (Kap. 5). Diese Strategie umfasst die Themen Siedlung, Verkehr sowie Natur und Landschaft.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Grundlagen des Bundes

Greppen weist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf (Inventar-Nr. 2499, vgl. Abb. 1). Das Gebiet gemäss ISOS liegt in der Dorfzone A und befindet sich mit Ausnahme der Parzellen Nrn. 4 und 144 im Perimeter des Bebauungsplans Dorf. Diese beiden Parzellen wurden per Änderung vom 24. November 2013 aus dem Perimeter des Bebauungsplans Dorf entlassen, da sie sich im Geltungsbereich der Gestaltungsplanpflicht Wendelmatte befinden. Die Freihaltung des Dorfrandes und des Umgebungsbereiches des ISOS-geschützten Dorfkerns ist mit der Ausscheidung einer Grünzone gewährleistet. Zum Schutz des Ortsbilds von nationaler Bedeutung wurde in der Vorprüfung der 2. Teilrevision im Jahre 2012 für die Überbauungen Wendelmatte und Sagi eine grundeigentümergebundene Qualitätssicherung für die Bebauung gefordert. Diese ist mit der Gestaltungsplanpflicht verankert (vgl. Anhang D BZR).

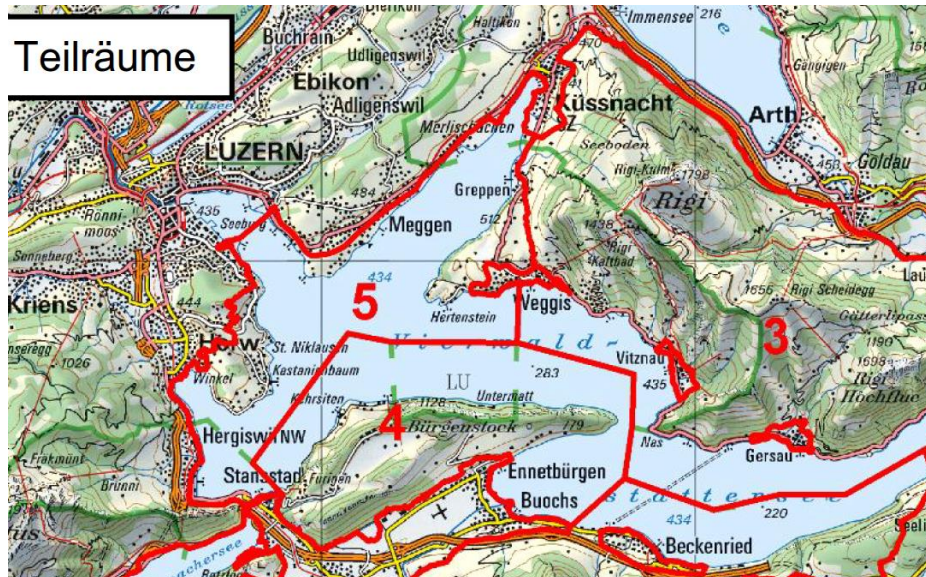
Abb. 1 Planausschnitt Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) der Gemeinde Greppen, 2005



In der Gemeinde Greppen liegen fünf Objekte der Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz des internationalen Rats für Denkmäler und historische Stätten (ICOMOS), davon vier im ISOS-Perimeter.

Greppen liegt zudem im Perimeter des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN, vgl. Abb. 2) Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi mit Objekt Nr. 1606. Das BLN-Gebiet ist auf kommunaler Ebene mit einer Landschaftsschutzzone gesichert.

Abb. 2 Ausschnitt der Einteilung der Teilräume des BLN-Objekts Nr. 1606, BAFU 2017



2.2 Kantonale Grundlagen

Gemäss Koordinationsaufgabe S1-8 des kantonalen Richtplans (KRP) haben die Gemeinden bei Anpassungen des Siedlungsleitbildes die Auszonung insbesondere von peripheren oder blockierten unüberbauten Bauzonen zu prüfen. Dies gilt insbesondere für Gemeinden wie Greppen, die gemäss LUBAT über zu grosse Bauzonenreserven gemäss Koordinationsaufgabe R1-5 (räumlich differenzierte Entwicklung nach Gemeindekategorien) des KRP verfügen. Demnach ist in jeder Gemeinde der aktuelle Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen mindestens zu halten respektive es ist eine Verringerung anzustreben. Greppen gehört der Gemeindekategorie L3 *ländliche Gemeinde* an. Für diese Gemeindekategorie gilt der Zielwert des Bauzonenflächenbedarfs von 240 m²/E. Dieser Zielwert wird mit einem effektiven Bauzonenflächenbedarf von 211 m²/E in Greppen erfüllt.

Die Überprüfung unüberbauter Bauzonen wurde in einem separaten Bericht behandelt, der vom BUWD, Dienststelle rawi, geprüft wurde. Auf die vom BUWD für die Rückzonung vorgesehenen Flächen wird im vorliegenden Dokument in Kap. 5.3 Stellung genommen.

Gemäss Koordinationsaufgabe L2-4 haben die Seeanliegergemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanungen im Seeuferbereich Schutz- und Nutzungsvorschriften im Sinne des Schutz-

und Nutzungskonzeptes Vierwaldstättersee vom August 1992 vorzusehen. Dabei können Zonen auch auf dem Seegrundstück festgelegt werden (Naturschutzzonen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen).

Abb. 3 Schutz- und Nutzungskonzept Vierwaldstättersee, April 1992



Die Koordinationsblätter des Schutz- und Nutzungskonzepts sind mit der kantonalen Verordnung zum Schutz des Breitenacherriedes vom 29. Oktober 2013 und den Festlegungen in den Zonenplänen (Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Freihaltezone, Grünzonen am See) umgesetzt. In den empfindlichen Baugebieten „Sagi“ und „Wendelmatte“ wird mit der Gestaltungsplanpflicht eine hohe Umgebungsqualität sichergestellt. Der Ensembleschutz des Dorfkerns Greppen wird mit dem Bebauungsplan Dorf gewährleistet. Die Renaturierungsbereiche wurden mit der Festlegung der Gewässerräume umgesetzt. Die Gemeinde setzt sich im Sinne der Koordinationsaufgabe L2-3 für öffentliche Seezugänge ein.

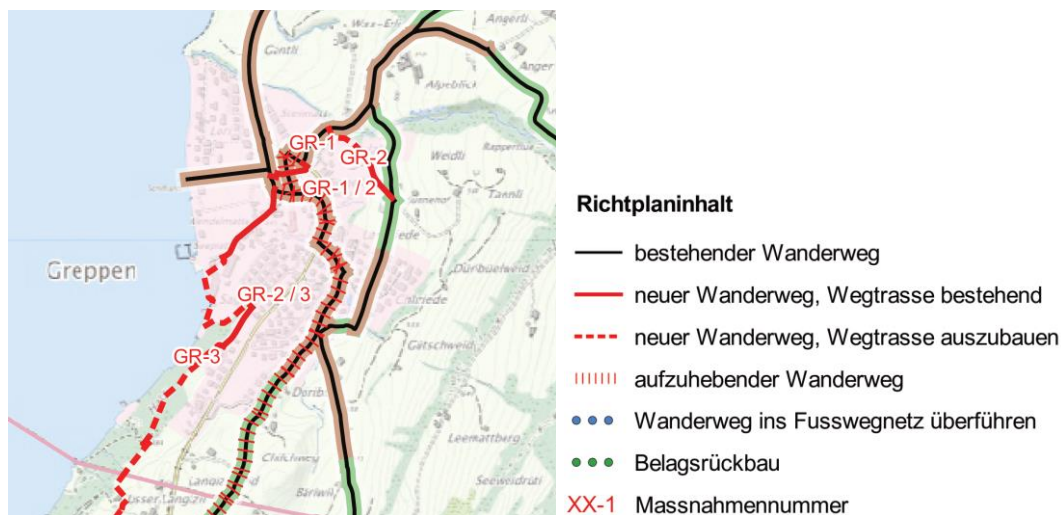
Im kantonalen Radroutenkonzept vom 1. Juni 2009 (Stand Realisierung 31. Dezember 2018) ist in dritter Priorität ein Radweg von Greppen nach Weggis vorgesehen.

2.3 Regionale Grundlagen

Die Gemeinde Greppen ist Mitglied des Anfang 2010 gegründeten Gemeindeverbands Luzern Plus. Der Gemeindeverband LuzernPlus ist der regionale Entwicklungsträger für die Gemeinden der Region Luzern. Im regionalen Wanderwegrichtplan der Region LuzernPlus vom

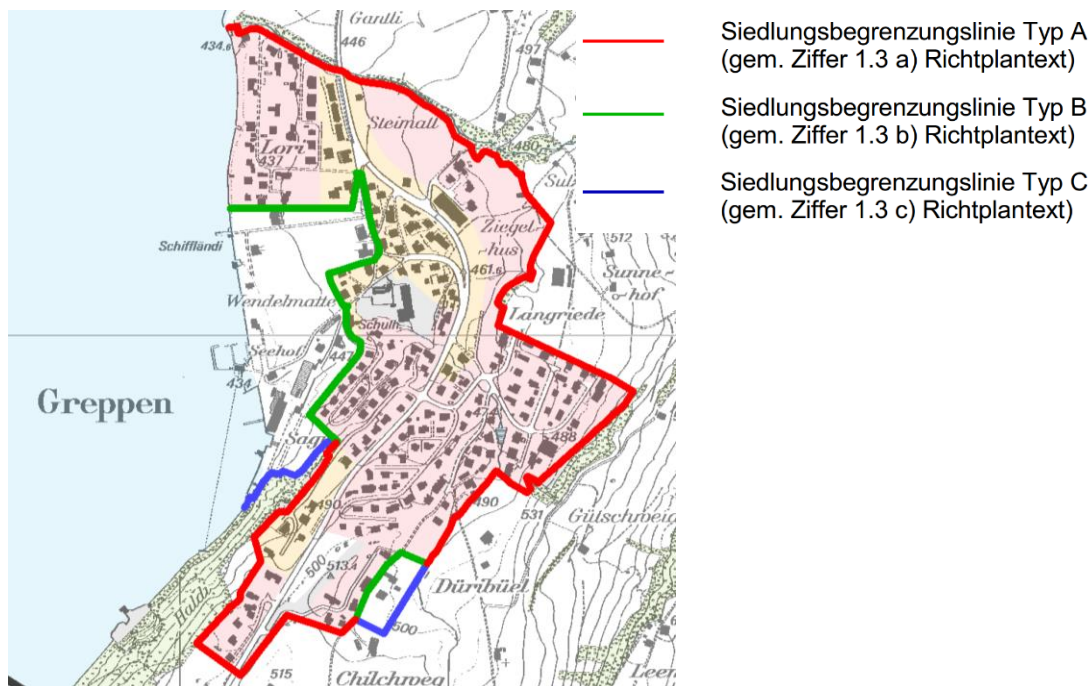
11. Juni 2019 (Stand Verabschiedung Delegiertenversammlung) sind verschiedene Massnahmen zur Ergänzung des Wanderwegnetzes festgelegt (vgl. Abb. 4). Diese sind im Rahmen der Überarbeitung des Verkehrs- und Erschliessungsrichtplans zu berücksichtigen. Gemäss regionalem Hochhauskonzept LuzernPlus vom 9. Oktober 2017 befindet sich Greppen im Ausschlussgebiet für Hochhäuser.

Abb. 4 Regionaler Wanderwegrichtplan LuzernPlus, 11.06.2019 (Stand Verabschiedung Delegiertenversammlung)



Im regionalen Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 der Region LuzernPlus vom 28. Mai 2014 sind die Siedlungsbegrenzungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-3 wie folgt behördenverbindlich festgelegt:

Abb. 5 Regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030



Die Siedlungsbegrenzungslinie Typ A begrenzt die Bauzonen. Im Bereich der Siedlungsbegrenzungslinie Typ B kann die Bauzone unter bestimmten Voraussetzungen erweitert werden, jedoch maximal bis zur Siedlungsbegrenzungslinie Typ C. Der orientierende Planinhalt (Ausgangslage Zonenplan) des Teilrichtplans ist mittlerweile nicht mehr aktuell, da die während der Erarbeitung des Richtplans noch bestehende Planungszone See (Bereich Wendelmatte/Sagi) mit der letzten Teilrevision der Ortsplanung aufgehoben und das entsprechende Gebiet umgezont wurde. Die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie auf die bestehende Bauzone wurde im Rahmen der Mitwirkung der Revision des Teilrichtplans mit Schreiben vom 25. März 2020 von der Gemeinde beantragt.

2.4 Kommunale Grundlagen

Der Erschliessungsrichtplan einschliesslich Verkehrs- Fusswegrichtplan der Gemeinde Greppen vom 21. Februar 2011 ist zu überprüfen und zu aktualisieren.

2.5 Verkehr

Die Siedlungsentwicklung ist mit dem kommunalen Erschliessungsrichtplan und auf die vorhandenen und künftig absehbaren Verkehrsinfrastrukturen abzustimmen. Die bestehenden Entwicklungsgebiete sind bereits grösstenteils erschlossen, die detaillierte Erschliessungsplanung wird im Rahmen der Überarbeitung des Erschliessungsrichtplans vorgenommen. Verschiedene Massnahmen des rechtsgültigen Erschliessungsrichtplans einschliesslich Verkehrs- und Fusswegrichtplan vom 21. Februar 2011 wurden bisher noch nicht umgesetzt. Insbesondere verbleibt als Massnahme die Umsetzung von Tempo 30 im ganzen Siedlungsgebiet (vgl. Massnahme M4.2). Mit der Revision der Nutzungsplanung wird der bestehende Erschliessungsrichtplan überarbeitet und aktualisiert.

Zusätzlich werden diejenigen Massnahmen des regionalen Wanderwegrichtplans LuzernPlus (Stand Verabschiedung Delegiertenversammlung, 11.06.2019) im Plan dargestellt, welche eine Neuerstellung von Wegen zur Folge haben. Neue Wanderwege auf bestehenden Wegen, die Aufhebung von bestehenden Wanderwegen sowie Belagsrückbauten werden nicht dargestellt. Die verschiedenen historischen Verkehrswege regionaler Bedeutung gemäss dem Bundesinventar historischer Verkehrswege (IVS) werden im Rahmen der Nutzungsplanung berücksichtigt.

Das Angebot der öffentlichen Verkehrsmittel (öV) ist in Greppen überschaubar: Die Buslinie Nr. 2 verkehrt im Halbstundentakt zwischen Schwyz, Post und Küssnacht am Rigi, Bahnhof, mit Verdichtungskursen in den Hauptverkehrszeiten. Der Radius des Bushaltestelleneinzugsgebiets beträgt 300 m. Die Schlüsselgebiete für die Innenentwicklung liegen alle innerhalb des Einzugsgebiets der Bushaltestelle.

In Greppen besteht ein attraktives Wanderwegangebot (siehe auch Kap. 2.3). Beispielsweise führt der Kastanienthemeweg (Chesteneweg) entlang des Rigi-Südhangs von Immensee/ Küssnacht über Greppen nach Brunnen/Ingenbohl. Er wurde entsprechend beschildert und mit Informationstafeln versehen.

2.6 Natur und Landschaft

Die Gemeinde Greppen hat die Gewässerräume innerhalb des Siedlungsgebietes im Rahmen der 1. Teilrevision (Beschluss 28.10.2010) in der Nutzungsplanung mittels einer Freihaltezone grundeigentümergebunden festgelegt. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung 2013 wurden die Freihalteflächen überprüft, grösstenteils übernommen und als überlagernde Grünzone Gewässer (GrG) festgesetzt. Die Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen befindet sich im öffentlichen Auflageverfahren (17. Februar bis 17. März 2020).

Der Schutz vor Naturgefahren ist im Zonenplan Siedlung vom 24.11.2013 bereits berücksichtigt, indem Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung festgelegt wurden. Prägende Naturobjekte sind zu schützen. Die vorhandenen wertvollen Naturschutzzonen werden bedürfnisgerecht unterhalten und im Rahmen der finanziellen und räumlichen Möglichkeiten durch neue Elemente ergänzt. Die bestehenden Fruchtfolgeflächen sind zu erhalten. Die begonnene Vernetzung wird weiter gefördert, die bestehende Vernetzungsachse für Kleintiere wird im Siedlungsleitbild dargestellt. Der Perimeter des BLN-Objekts Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi wird im Siedlungsleitbild der Übersichtlichkeit halber nicht dargestellt, da es das gesamte Gemeindegebiet umfasst. Das Seeufer stellt einen für die Bevölkerung öffentlich zugänglicher Freiraum dar.

2.7 Weitere Themen

Bedürfnisgerechtes Wohnen

In Weggis bietet das Alterszentrum Hofmatt der Seegemeinden Greppen, Vitznau und Weggis bedürfnisgerechtes Wohnen für ältere Menschen an.

Umweltvorsorge

Störfallvorsorge, Lärmschutz, nichtionisierende Strahlung usw. sind im Rahmen der Nutzungsplanung mit der Raumplanung zu koordinieren.

Mehrwertausgleich

Der Mehrwertausgleich bei Ein- und Umzonungen wird gemäss § 105 ff PBG im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens entsprechend der kantonalen Wegleitung vom 13. Juli 2018 geprüft.

Baulandverflüssigung

Greppen entwickelt sich aktuell stark und weist keine grösseren unüberbauten Gebiete ohne Gestaltungsplanpflicht auf. Zur Baulandmobilisierung werden sämtliche Gestaltungspläne im Hinblick auf die noch unüberbauten Flächen überprüft. Bei einer Nicht-Realisierung innert fünf Jahren ist eine Auszonung der entsprechenden Gebiete anzustreben. Die verbleibenden einzelnen unüberbauten Parzellen werden dem Markt überlassen. Mögliche Rückzonungsflächen am Bauzonenrand werden in Abs. 5.3 behandelt. Es sind keine weiteren Massnahmen nötig.

3 Gemeindeentwicklung und Siedlungsstruktur

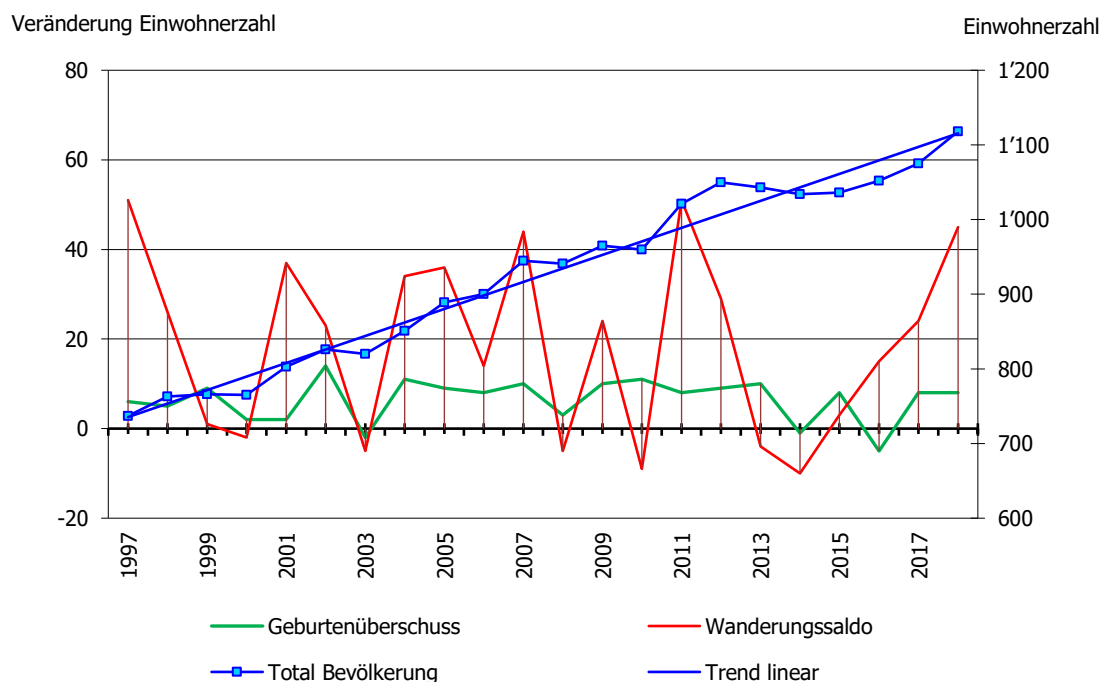
3.1 Bevölkerungsentwicklung

Ende 2019 zählte die Gemeinde Greppen 1'168 Einwohner, was einem historischen Höchstwert entspricht. Die Entwicklung der Bevölkerungszahl der letzten 20 Jahre wird in Abb. 6 gezeigt. Zu sehen ist auch die jährliche Veränderung durch den Geburtenüberschuss (Differenz zwischen Geburten und Todesfällen) und den Wanderungssaldo (Differenz zwischen Zu- und Wegzügen).

Die Bevölkerungszahl steigt seit den 90er-Jahren fast kontinuierlich an, nach einem Wachstumsschub in den Jahren 2011 und 2012 blieb die Bevölkerung ungefähr konstant. Der Geburtenüberschuss war mit wenigen Ausnahmen positiv, während der Wanderungssaldo nach einem Höchstwert im Jahr 2011 zwischen 2013 und 2015 negativ war und massgeblich zur Reduktion der Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum beigetragen hat. Die deutliche Zunahme der Bevölkerung seit 2015 ist unter anderem auf die Realisierung von grösseren Gestaltungsplänen und dem Angebot an attraktivem Wohnraum zurückzuführen.

Das Bevölkerungswachstum der letzten 20 Jahre liegt mit 49.9 % deutlich höher als dasjenige der Analyseregion Rooterberg/Rigi (36.3 %) und mehr als doppelt so hoch als das kantonale Mittel (18.7 %).

Abb. 6 Bevölkerungsentwicklung, Geburtenüberschuss und Wanderungssaldo 1997–2018 (Quelle: LUSTAT – Kantonale Bevölkerungsstatistik)



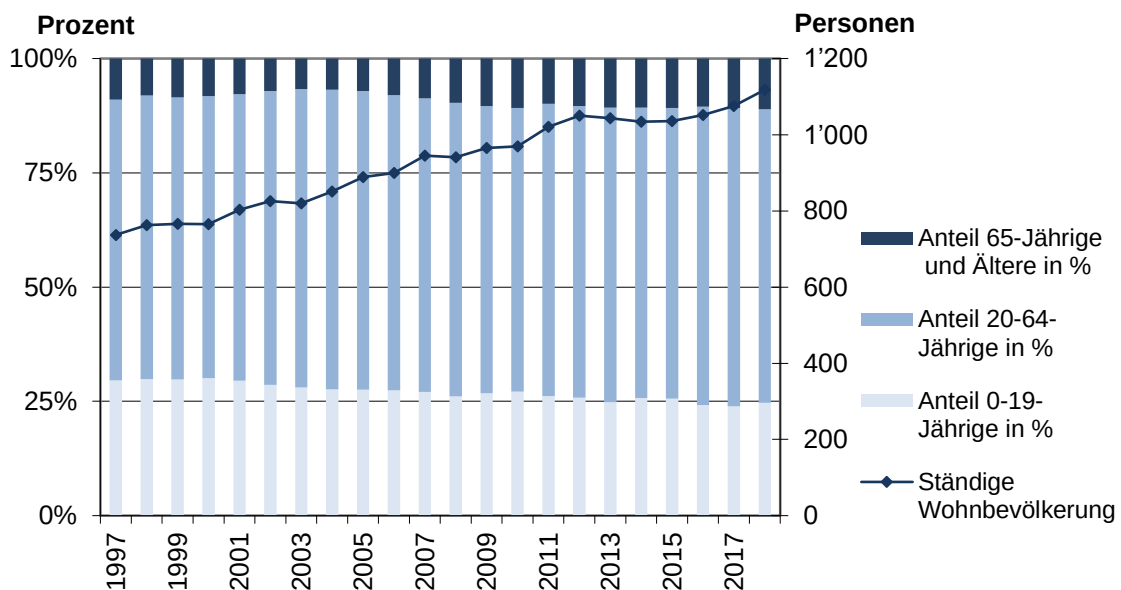
Gemäss der Koordinationsaufgabe R1-5 (Räumlich differenzierte Entwicklung nach Gemeindekategorien) des KRP LU 2015 setzt der Kanton die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemein-

den im Sinne einer überkommunalen Abstimmung fest. Greppen gehört der Gemeindekategorie L3 *Ländliche Gemeinde* an. Für diese Gemeindekategorie gilt der Zielwert des jährlichen durchschnittlichen Bevölkerungswachstums von 0.5 %.

Dies würde einer Bevölkerungszunahme von 9 % bzw. 100 Einwohnern auf 1'218 Einwohner im Jahr 2035 entsprechen. Das Bevölkerungsszenario von Statistik Luzern (LUSTAT) geht von einem Wachstum von 32.8 % in der Region Rooterberg/Rigi bis 2035 aus.

Aufgrund der in Planung oder Realisierung befindlichen Bauprojekte und den bekannten Bauabsichten geht die Gemeinde davon aus, dass in der ersten Hälfte der Planungsperiode das Bevölkerungswachstum deutlich über der kantonalen Prognose liegen und sich in der zweiten Hälfte auf dem Zielwert gemäss kantonalem Richtplan einpendeln wird. Bereits in den nächsten fünf Jahren werden einige grössere Bauprojekte in Gestaltungsplangebieten in Greppen realisiert. Der dynamische Bevölkerungszuwachs aus den letzten Jahren wird demnach weiterhin andauern. Nach Realisierung der grösseren Bauprojekte wird sich das Wachstum der Bevölkerung voraussichtlich stark abflachen.

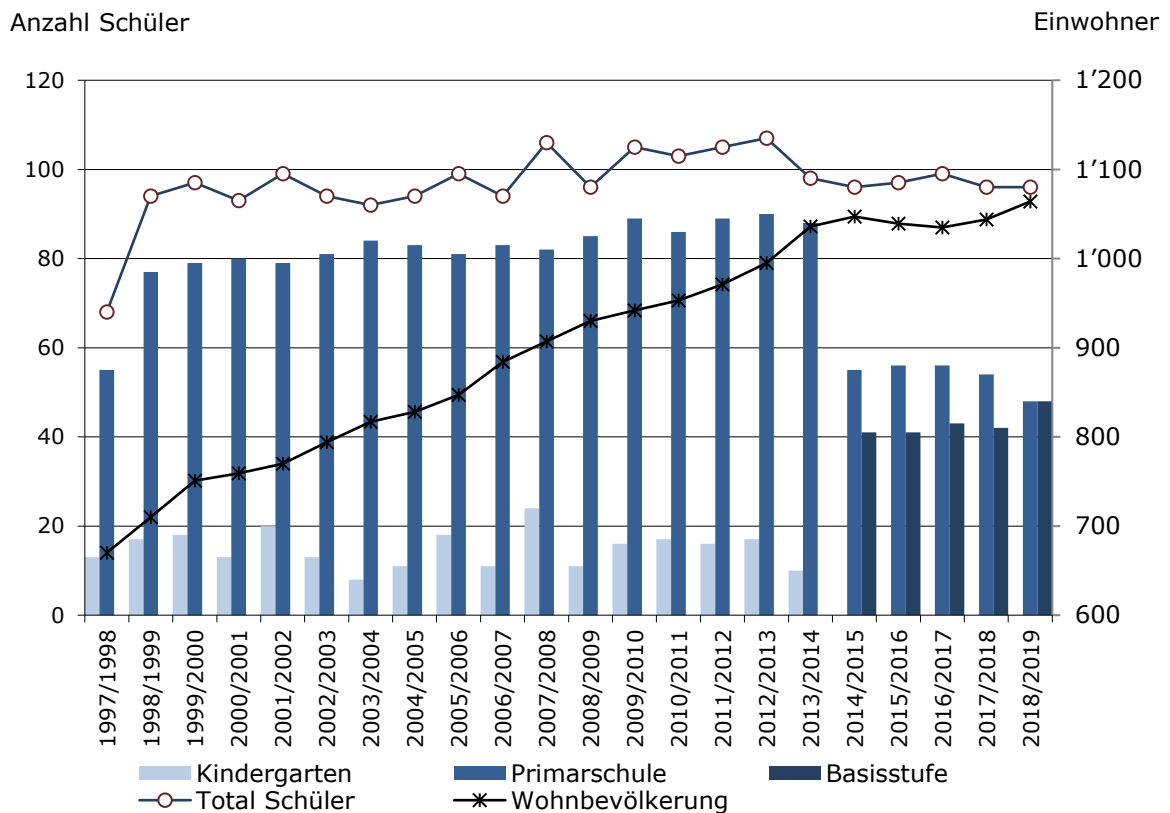
Abb. 7 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 1997-2018 (Quelle: LUSTAT – Kantonale Bevölkerungsstatistik)



Die Entwicklung der Anteile der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Abb. 7 kann in zwei Phasen geteilt werden. Bis 2003 nahm der Anteil der Über-65-Jährigen von 9.0 % auf 6.7 % ab, seitdem stieg der Anteil auf 11.1 %. Der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter nahm bis 2003 von 61.5 % auf 65.2 % zu und blieb seitdem ungefähr konstant (2018: 64.2 %). Demgegenüber ist der Anteil der 0-bis-19-Jährigen von 29.6 % auf 24.7 % gesunken. In den Jahren mit positivem Wanderungssaldo liess sich Folgendes beobachten: Während 1997/98 bei den Zuwanderungen anteilmässig mehr Kinder und Jugendliche verzeichnet werden konnten, waren es 2001/02 vermehrt Erwerbsfähige, seit 2004 vermehrt 65-Jährige und Ältere.

Die Abb. 8 zeigt die Entwicklung der Schülerzahlen seit 1997, unterschieden nach Schulstufe (Kindergarten, Primarstufe und Basisstufe). Zum Vergleich wird die gesamte Schülerzahl mit der Wohnbevölkerung dargestellt.

Abb. 8 Entwicklung der Schülerzahlen 1997-2018 (Quelle: BfS – Statistik der Lernenden)

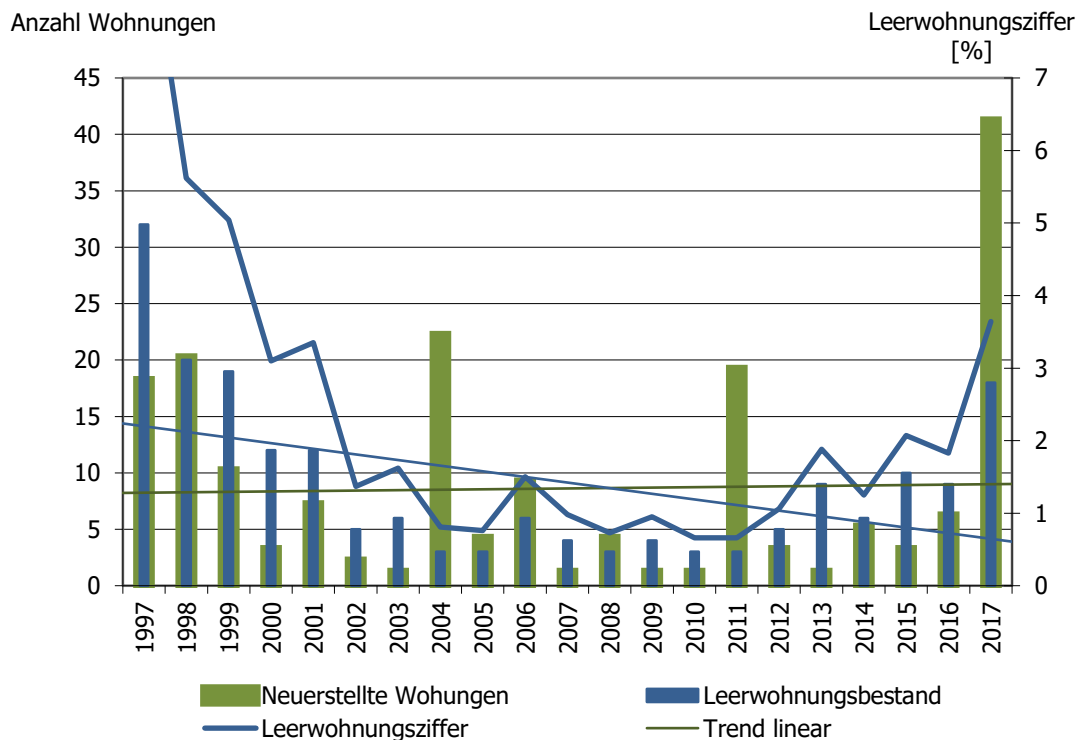


Die Gesamtzahl der Schüler blieb seit Ende der 90er-Jahren fast konstant, während die Bevölkerungszahl stark zunahm. Ab dem Schuljahr 2014/15 führte Greppen die sogenannte Basisstufe ein, welche den zweijährigen Kindergarten und die ersten zwei Jahre der Primarstufe verbindet. Ab diesem Zeitpunkt korrelieren die Schülerzahl und die Bevölkerungsentwicklung erstmals, was auf eine erhöhte Zuwanderung von Familien in den letzten fünf Jahren hindeutet.

3.2 Wohnbautätigkeit

Die Entwicklung der Wohnbautätigkeit in den letzten 20 Jahren wird in Abb. 9 dargestellt. Pro Jahr werden die neu erstellten Wohnungen und die Leerwohnungsziffer angegeben.

Abb. 9 Entwicklung Wohnungsbau und Leerwohnungsbestand seit 1997 (Quelle: BfS – Bau- und Wohnstatistik)



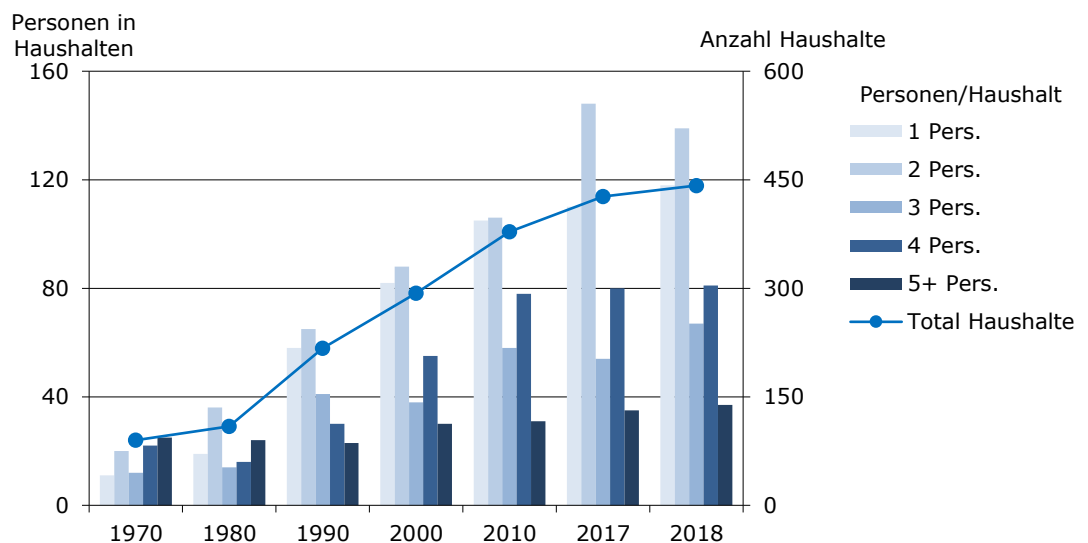
Die Zahl der neu erstellten Wohnungen sank nach der regen Bautätigkeit Ende der 90er-Jahre im Jahr 2001 praktisch auf Null. Ausnahmen bilden die Jahre 2004, 2006, 2011 und 2017. Leicht versetzt zu den Jahren mit hoher Bautätigkeit stieg auch die Einwohnerzahl an. Der Leerwohnungsbestand sank nach einem Höchststand 1997 auf rund fünf Wohnungen zwischen 2002 und 2012, was einer Leerwohnungsziffer von etwa einem Prozent entspricht. In den letzten Jahren nahm der Leerwohnungsbestand wieder zu. Die Leerwohnungsziffer lag per Ende 2016 bei 1.8 % und stieg seitdem bis im März 2019 auf 6.3 % an. Die höhere Leerwohnungsziffer lässt sich durch die 2018 realisierte Überbauung Steinmatt erklären. Die Zahl der Neubauten für 2018 liegt noch nicht vor.

3.3 Haushaltsstruktur

Die Haushaltsstruktur und deren Entwicklung gibt Aufschluss über die vorhandenen Wohnformen. Daraus kann die künftige Nachfrage nach verschiedenen Formen abgeleitet werden.

Die Entwicklung der Haushaltsgrossen und die Anzahl Haushalte seit 1970 werden in Abb. 10 dargestellt. Seit 1980 zeigt sich ein starker und heute noch anhaltender Trend zu Kleinhaushalten, während bei den Grosshaushalten (5 und mehr Personen) eine Abnahme feststellbar ist. Aufgrund der kleiner werdenden Haushalte steigt der Flächenbedarf pro Einwohner.

Abb. 10 Entwicklung Haushaltgrösse 1970 bis 2018 (Quelle: BFS - Eidg. Volkszählung)



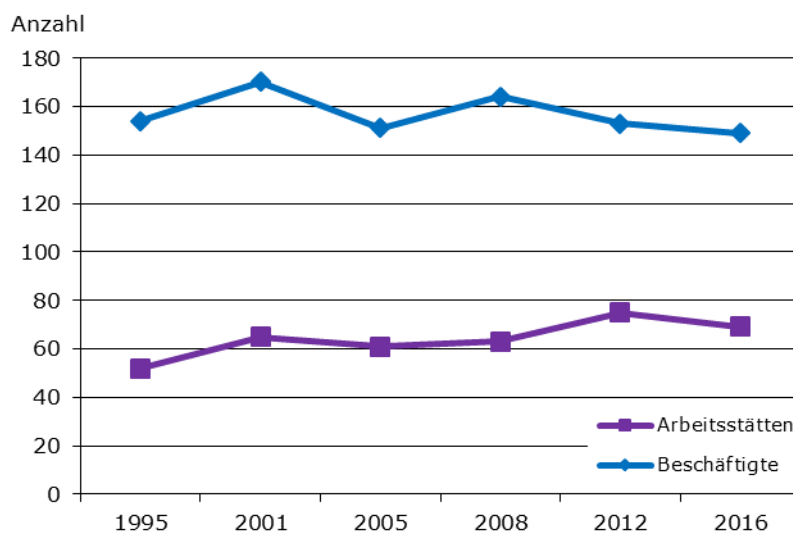
Die Entwicklung der Haushaltgrössen ist einerseits auf die Überalterung zurückzuführen: die Elterngeneration bleibt nach dem Wegzug der erwachsenen Kinder allein im Einfamilienhaus oder in der grossen Wohnung zurück, was sich auch am abnehmenden Anteil der Bewohner von Einfamilienhäusern ablesen lässt. Andererseits ist auch in ländlicheren Gemeinden der Trend zu Ein- und Zweipersonenhaushalten feststellbar. Im Jahr 2018 ist jedoch eine Abnahme der 2-Personen-Haushalte festzustellen. Alle anderen Haushaltgrössen nehmen leicht zu.

In der Berechnung des Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT, vgl. Kap. 3.5) wird je nach Zonentyp eine künftige Belegung von 2,1 oder 2,5 Personen pro Wohnung angenommen. Dadurch ergibt sich eine sogenannte „Ausdünnung“, d. h. aufgrund der geringeren Belegung braucht es mehr Wohnungen. Mit der Ausdünnung wird der Prozess des zunehmenden Wohnflächenbedarfs pro Person beschrieben. Gemäss LUBAT nimmt die Einwohnerzahl aufgrund der Ausdünnung ausserhalb des Siedlungsgebietes um 11 Personen ab.

3.4 Wirtschaftsentwicklung

Die Entwicklung der Wirtschaft kann mithilfe der Beschäftigten aufgezeigt werden. Als Beschäftigte gelten alle am Stichtag der Zählung in einer Arbeitsstätte in der Gemeinde beschäftigten Personen, sofern sie mehr als sechs Stunden beschäftigt sind. Abb. 11 zeigt die Anzahl der Arbeitsstätten und Beschäftigten seit 1995. Die Vollzeitäquivalente rechnen Teilzeitstellen zu Vollzeitstellen zusammen und berücksichtigen damit, wie viele Vollzeitstellen theoretisch aufgrund der gesamten Stellenprozente vorhanden sind.

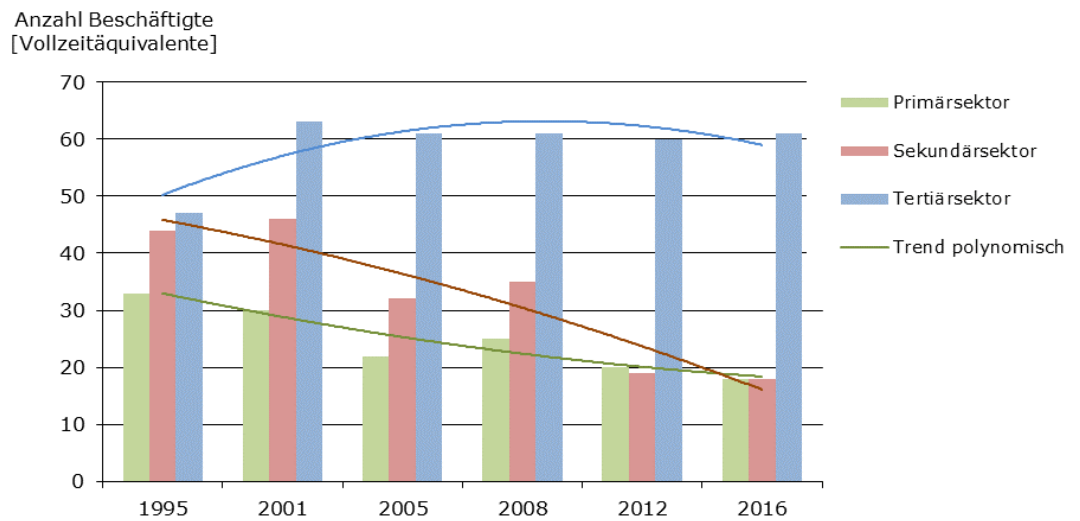
Abb. 11 Anzahl Arbeitsstätten und Beschäftigte 1995, 2001, 2005, 2008, 2012 und 2016 (Quelle: BfS, Eidgenössische Betriebszählung und Statistik der Unternehmensstruktur)



Die Anzahl der Arbeitsstätten, also der Betriebe, blieb seit dem Jahr 2001 mehr oder weniger konstant, mit einem Höchstwert 2012. Die Anzahl der Beschäftigten war in den letzten Jahren leicht rückläufig, der Höchstwert wurde 2001 erreicht. Zu beachten ist die unterschiedliche Erhebungsmethode zwischen den schweizerischen Betriebszählungen (bis 2008) und der Statistik der Unternehmensstruktur (ab 2011).

In der Abb. 12 werden die Vollzeitäquivalente nach Wirtschaftssektor unterschieden und der Trend der Entwicklung seit 1995 aufgezeigt.

Abb. 12 Beschäftigte nach Wirtschaftssektor 1995, 2001, 2005, 2008, 2012 und 2016 (Quelle: BFS, Eidgenössische Betriebszählung und Statistik der Unternehmensstruktur)



Wie in Abb. 12 ersichtlich ist, blieb die Anzahl an Beschäftigten seit 2001 nur im Tertiärsektor (Dienstleistungssektor) konstant. Sowohl die Anzahl Beschäftigte in der Landwirtschaft (Primärsektor) als auch in der Industrie (Sekundärsektor) nahm seit 1995 fast kontinuierlich ab. Der Strukturwandel zeigt sich in Abb. 12 deutlich: Während 1995 in jedem Sektor jeweils ca. ein Drittel der Beschäftigten arbeitete, arbeiten 2016 rund 60 % im Dienstleistungssektor und je ca. 20 % im Landwirtschafts- und Industriesektor.

3.5 Bauzonenreserven und Bauzonenkapazität

Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes wurden die Bauzonen der Gemeinde Greppen mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT, Stand 2020) analysiert. Das LUBAT liefert Daten zum Ausbaugrad und den theoretisch vorhandenen Einwohnerkapazitäten der Bauzonen.

3.5.1 Überbauungsstand

Der Überbauungsstand bildet zusammen mit dem rechtsgültigen Zonenplan die Grundlage für die Analyse mit dem LUBAT. Die Tab. 2 zeigt den Überbauungsstand per Ende 2019 nach Zonentyp.

Tab. 2 Überbauungsstand der Gemeinde Greppen, 2019

Zonentyp	Überbaut	Nicht überbaut	Gesamt
Wohnzone	16.1 ha	3.8 ha	19.9 ha
Zentrumszone	2.8 ha	0.9 ha	3.7 ha
Mischzone	2.4 ha	0.5 ha	2.9 ha
Weitere Bauzonen	4.2 ha	-	4.2 ha
Total	25.5 ha	5.3 ha	30.7 ha
Anteile	83 %	17 %	100 %

Datenquelle: LUBAT 2020

Der dem LUBAT 2020 zugrunde liegende Überbauungsstand wurde durch die Gemeinde überprüft und gemeinsam mit dem rawi bereinigt. Aus folgenden Gründen wurden Flächen neu als überbaut klassiert:

- Die Fläche ist mittlerweile überbaut oder wird aktuell überbaut;
- Die Nutzung der Fläche ist bereits konsumiert oder im Rahmen eines Sondernutzungsplans festgelegt.

3.5.2 Bauzonenreserven

Die Bauzonen von Greppen sind zu 83 % überbaut. Die Wohnzonen weisen mit 3.8 ha absolut die höchsten Nutzungsreserven aus (19 % unüberbaut). Von den Zentrumszonen sind 24 % und von den Mischzonen 17 % unüberbaut. Die weiteren Bauzonen sind vollständig überbaut. In der Gemeinde Greppen sind keine reinen Arbeitszonen vorhanden.

3.5.3 Bauzonenkapazität

Die Bauzonenkapazität gibt an, wie viele Einwohner in den Bauzonen Platz hätten, wenn die baurechtlich maximal mögliche Ausnützung realisiert würde. Ende 2019 lebten 1'165 Einwohner in Greppen, davon 1'011 Einwohner innerhalb der Bauzone. Die LUBAT-Analyse ergibt eine Bauzonenkapazität in den bestehenden Bauzonen von 1'595 Einwohnern und von 1'700 Einwohnern über das gesamte Gemeindegebiet inkl. Nichtbauzonen (vgl. Anhang A).

Im LUBAT wird angenommen, dass mittels Erneuerung und Nachverdichtung innerhalb der Planungsperiode von 15 Jahren 277 zusätzliche Einwohner in bereits überbautem Gebiet in Wohn- und Mischzonen möglich sind; 178 davon im Sagi-Areal. Die restlichen inneren Reserven werden erst langfristig durch grössere Umbauten oder den Abriss alter Bausubstanz mit anschliessendem Neubau verfügbar. Eine Zunahme nebst dem Sagi-Areal von 99 Einwohnern innerhalb von 15 Jahren in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen scheint optimistisch. Solange noch unüberbaute Flächen zur Verfügung stehen, wird es nur zu einer minimalen inneren Verdichtung kommen. Die Reserven in den unüberbauten Bauzonen sind kurzfristig nutzbar und bieten Platz für 307 Einwohner. Zusammenfassend lässt sich die Einwohnerkapazität folgendermassen aufteilen:

Tab. 3 Bauzonenkapazität der Gemeinde Greppen, 2020

Kapazität	Einwohner
Überbaute Bauzone (IST-Zustand)	1'011
Nachverdichtung in Wohn- und Mischzonen	277
Unüberbaute Bauzone	307
Total Bauzone	1'595
Total Gemeindegebiet	1'700

Datenquelle: LUBAT 2020

3.6 Flächenbedarf

Gemäss der Koordinationsaufgabe R1-5 (Räumlich differenzierte Entwicklung nach Gemeindekategorien) des KRP ist in jeder Gemeinde der aktuelle Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen mindestens zu halten respektive es ist eine Verringerung anzustreben.

Greppen gehört der Gemeindekategorie L3 *ländliche Gemeinde* an. Für diese Gemeindekategorie gilt der Zielwert des Bauzonenflächenbedarfs von 240 m²/E. Die Tab. 4 vergleicht die Zielwerte mit dem erwarteten Baulandbedarf pro Einwohner des rechtsgültigen Zonenplans (theoretischer Dichtewert) sowie dem effektiven Flächenbedarf der vorhandenen Einwohner in den überbauten Zonen (überbaute Fläche/vorhandene Einwohner).

Tab. 4 Bauzonenflächenbedarf der Gemeinde Greppen

Zielwert	Theoretischer Dichtewert	Effektiver Bauzonenflächenbedarf
240 m ² /E	165 m ² /E	200 m ² /E

Der theoretische Dichtewert ist die Ausgangslage für die Beurteilung der Bauzonenkapazität gemäss LUBAT 2020. Der theoretische Dichtewert des rechtsgültigen Zonenplans, wenn alle baulichen Reserven ausgeschöpft würden, liegt deutlich unter dem Zielwert. Der effektive Bauzonenflächenbedarf liegt jedoch deutlich über dem theoretischen Dichtewert des rechtskräftigen Zonenplans. Dies ist ein Indiz dafür, dass die Planung nicht mit der tatsächlichen Entwicklung übereinstimmt, es sind zu grosse Bauzonen für die erwartete Bevölkerungsentwicklung gemäss Prognose vorhanden. Um die überdimensionierten Bauzonen zu reduzieren, sind im Rahmen einer Rückzonungsstrategie Auszonungen zu prüfen (vgl. Kapitel 6). Der effektive Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner liegt in Greppen mit 200 m²/E unter dem Zielwert von 240 m²/E und ist somit erfüllt.

4 Leitbildinhalte

Die Gemeinde Greppen liegt an attraktiver Lage am Vierwaldstättersee am Fuss der Rigi. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihr Ortsbild von nationaler Bedeutung, ihre „grünen Lunge“ am See und die attraktiven Naherholungsgebiete aus.

Basierend auf der vorangehenden Analyse der Gemeindeentwicklung wurden Leitsätze und Massnahmen für die räumliche Entwicklung formuliert. Die Leitsätze bilden die übergeordneten Zielsetzungen zur räumlichen Entwicklung ab. Zu deren Umsetzung werden konkrete Massnahmen definiert.

1 Allgemeine Planungsziele

L1.1	Die Raumplanung hat den Bedürfnissen der heutigen und zukünftigen Einwohnerinnen und Einwohnern nachhaltig zu entsprechen und die Chancen der künftigen Generationen zu wahren. In diesem Sinn strebt sie ein Gleichgewicht zwischen der Erhaltung natürlicher Ressourcen, günstigen Wirtschaftsbedingungen und einer hohen Lebensqualität an.
L1.2	Sämtliche raumrelevanten Planungen nehmen Rücksicht auf den Dorfcharakter.
L1.3	Zonenplan und BZR stellen eine nachhaltige, eigenständige Gemeindeentwicklung sicher. Sie unterstreichen die Stärke der naturnahen, beschaulichen Wohn- und Lebensqualität und sind bezüglich Wachstums auf den dörflichen Charakter (Dorfbild) und die langfristige Finanzplanung abgestimmt.
L1.4	Das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Greppen erfolgt nachhaltig. Es wird eine qualitative Entwicklung angestrebt.
L1.5	Das für die Gemeindeentwicklung notwendige Angebot des öffentlichen Raumes sowie der öffentlichen Bauten und Anlagen wird nebst Schule und Verwaltung auch in Bezug auf die Dorfgemeinschaft (Vereinstätigkeit, Kultur und Freizeit) sichergestellt.

2 Siedlung

L2.1	Die Siedlungsentwicklung von Greppen berücksichtigt die bestehende Landschaft und Baukultur.
L2.2	Der historische Ortskern von Greppen mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) wird unter Berücksichtigung des charakteristischen Ortsbilds und der prägenden Bauten erhalten und zeitgemäss weiterentwickelt. Dabei wird zwischen dem Erhalt von wertvollem Bestehendem und sinnvollem Neuen abgewogen.
L2.3	Es wird ein breites Wohnangebot mit einer Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrössen und -typen sowie mit flexiblen Wohnformen wie Mehrgenerationenhäusern und Standorten für altersgerechtes Wohnen angestrebt.
L2.4	Eine qualitätsvolle Innenentwicklung findet in Greppen in den bezeichneten Schlüsselgebieten statt.
L2.5	Die Wendelmatte und das Sagiareal werden unter Berücksichtigung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung qualitativ entwickelt.
M2.1	Die Gemeinde stellt durch Konkurrenzverfahren und Gestaltungspläne eine qualitativ hochwertige Bebauung in den Gebieten Wendelmatte und Sagi sicher.
M2.2	Die bestehenden Gestaltungspläne werden überprüft.
M2.3	Bei einer Nicht-Realisierung der Gestaltungspläne innert fünf Jahren nach Bewilligung werden planerische Massnahmen auf den entsprechenden Gebieten geprüft.

3 Arbeit

L3.1	In der attraktiven Wohngemeinde Greppen wird der Betrieb von Kleingewerbe, Gastronomie und Landwirtschaft weiterhin ermöglicht.
L3.2	Der Fortbestand des bestehenden Gewerbes und die Ansiedlung neuer Betriebe werden unterstützt.
M3.1	Im Rahmen der Nutzungsplanung wird die Sicherung von Flächen bzw. Nutzungsanteilen für Gewerbe und Gastronomie geprüft.

4 Verkehr und Infrastruktur

L4.1	Bestehendes wird unterhalten und verbessert, notwendige Erweiterungen werden frühzeitig erkannt und sichergestellt.
L4.2	Bei Infrastrukturmassnahmen im Bereich Ver- und Entsorgung ist konsequent zu prüfen, ob weitere Massnahmen (wie Sanierungen, Leitungsbauten usw.) zum jeweiligen Zeitpunkt wirtschaftlicher realisierbar sind.
L4.3	Das Fuss- und Wanderwegnetz wird im Rahmen des Verkehrsrichtplanes optimiert.
L4.4	Die Fuss- und Radwegsicherheit wird laufend optimiert.
L4.5	Das Angebot des öffentlichen Verkehrs wird erhalten und punktuell verbessert. Dabei werden auch neue Mobilitätsformen in Betracht gezogen (z. B. Taxito etc.).
L4.6	Die Gemeinde befürwortet die kombinierte Mobilität. Die Gemeinde strebt eine Mobilitätsstrategie an, welche eine möglichst geringe Umweltbelastung aufweist. Sie nimmt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Einfluss auf die Förderung des Langsamverkehrs und des öffentlichen Verkehrs.
L4.7	Die Gemeinde fördert im Rahmen ihrer Zuständigkeit eine ausreichende Versorgungsinfrastruktur für CO ₂ -freie Mobilitätsformen.
M4.1	Der Zugang zum Fussweg Röhrli im Gebiet Haldi/Sonnenterrasse wird realisiert.
M4.2	Es wird ein Verkehrskonzept erstellt, das trotz Mehrverkehr eine Verkehrsberuhigung durch Tempo 30 auf allen Quartierstrassen im ganzen Siedlungsgebiet bzw. teilweise eine Begegnungszone bewirkt.
M4.3	Die Anschlussmöglichkeiten an das interregionale Bahnnetz in Küssnacht am Rigi und Brunnen werden in Zusammenarbeit mit dem VVL laufend optimiert.
M4.4	Alle Massnahmen zum Ausbau und zur Sanierung der Infrastruktur werden koordiniert.

5 Natur und Landschaft

L5.1	Die Gemeinde ist bestrebt, Erholungs- und Freizeiträume wie Sport-, Spielplätze, Grünflächen, Spazierwege zu erhalten und aufzuwerten.
L5.2	Das Seeufer ist ein für die Bevölkerung öffentlich zugänglicher Freiraum.
M5.1	Bäche werden wo sinnvoll freigelegt und renaturiert.
M5.2	Das Vernetzungsprojekt Rigi-Süd und das Landschaftsqualitätsprojekt Rigi-Mythen werden umgesetzt.

6 Energie und Entsorgung

L6.1	Die Gemeinde Greppen unterstützt die Ziele der Energiestrategie 2050 des Bundes und des Pariser Klimaabkommens. Sie übernimmt eine Vorbildfunktion und macht dies mit dem Label Energiestadt gegen aussen sichtbar.
L6.2	Greppen schafft die Grundlage für eine vollständig erneuerbare Wärmeversorgung auf dem ganzen Gemeindegebiet bis 2050. Bei der Stromproduktion wird ein möglichst hoher Produktionsanteil erneuerbarer Energieträger auf dem Gemeindegebiet angestrebt.
L6.3	Die Ziele und Massnahmen aus dem Energieleitbild werden umgesetzt.
L6.4	Energiepolitische Überlegungen werden in der Siedlungs- und Verkehrsplanung berücksichtigt.
L6.5	Wir handeln nach dem kantonalen Energierichtplan.
L6.6	Das Entsorgungsangebot und insbesondere die Recycling-Sammelstellen werden in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden der Bevölkerungsentwicklung angepasst und in ihrem Erscheinungsbild optimiert.
M6.1	Die Reglemente wie auch die Bau- und Zonenordnung werden gemäss den jeweils bekannten besten Energiestandards angepasst, um die Anwendung der Gebäudestandards bei Neubauten und Sanierungen sicherzustellen.
M6.2	Die Massnahmen gemäss Energiestadtlabel werden umgesetzt.

5 Räumliche Entwicklungsstrategie

Das vorliegende Kapitel zeigt auf, wo und wie sich die Gemeinde Greppen entwickeln soll (Kap. 5.1) und wie der aktuelle Bauzonenbedarf pro Einwohner gesenkt wird (Kap. 5.3).

5.1 Siedlungsentwicklung nach innen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie und wo eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen kann. Damit kommt sie der Koordinationsaufgabe S1-4 des KRP LU 2015 nach.

5.1.1 Innenentwicklungsstrategie

Gemäss der kantonalen Arbeitshilfe zum Kommunalen Siedlungsleitbild vom Juni 2016 und der kantonalen Arbeitshilfe zur Siedlungsentwicklung nach innen vom Januar 2013 werden folgende Strategien für die Siedlungsentwicklung nach innen unterschieden:

1. Bewahren und Erneuern

Ziele

- Schützen erhaltenswerter Bebauung, Struktur und Qualitäten
- Aufwertung vorhandener Qualitäten
- Schliessung von Baulücken
- Verdichten im Bestand

Umsetzung/Instrumente

- Grundeigentümergegespräche
- Hausanalyse
- Förderung des Generationenwechsels in den überalternden Quartieren durch Realisierung zentrumsnaher altersgerechter Wohnungen
- Vorgaben im Bau- und Zonenreglement, Flexibilisierung der Bauvorschriften

2. Umnutzen und Umstrukturieren

Ziele

- Teilersatz/Ersatz der Ursprungsnutzung
- Schaffung gänzlich neuer Strukturen
- Dichte höher als in bestehender Bauzone

Umsetzung/Instrumente

- Konzeptstudien, Testplanung
- Grundeigentümergegespräche
- Ideenwettbewerb

3. Neuentwickeln

Ziele

- Erstellung gänzlich neuer Strukturen und Nutzungen
- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Überbauung
- Überbauung grösserer unbebauter Flächen

Umsetzung/Instrumente

- Konzeptstudien, Ideenwettbewerb
- Gestaltungspläne
- Grundeigentümergegespräche

5.1.2 Schlüsselgebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen

Es wurden die folgenden Schlüsselgebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen definiert:

1. Sagi
2. Wendelmatte
3. Steinmatt
4. Ziegelhaus

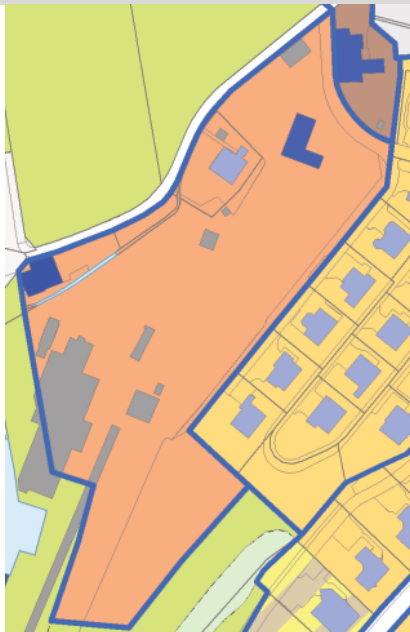
In den Schlüsselgebieten für die Siedlungsentwicklung nach innen kommen verschiedene Entwicklungsstrategien gemäss Kap. 5.1.1 zum Zug, welche in den folgenden Steckbriefen detailliert beschrieben werden. Im Plan zum Siedlungsleitbild werden die Strategien «Umnutzen und Umstrukturieren» sowie «Neuentwickeln» dargestellt.

In den nicht als Schlüsselgebiete bezeichneten Quartieren gilt die Strategie «Bewahren und Erneuern». Die Gemeinde strebt eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung an. Ziele sind die Schliessung von Baulücken, die Verdichtung im Bestand und die Aufwertung vorhandener Qualitäten. Im Quartier Chriesbaumhof ist der Generationenwechsel bereits im Gang, die bestehenden älteren EFH werden nach und nach umgebaut oder ersetzt. Im Sagirain ist ein Generationenwechsel ebenfalls absehbar. Ausser im Lori unterliegen alle Wohnquartiere einer Sondernutzungsplanpflicht, wobei die Gestaltungspläne bereits weitgehend realisiert sind. Für die unüberbauten Parzellen im Lori, die an die Dorfzone grenzen, wird eine überlagernde Ortsbildschutzzone geprüft.

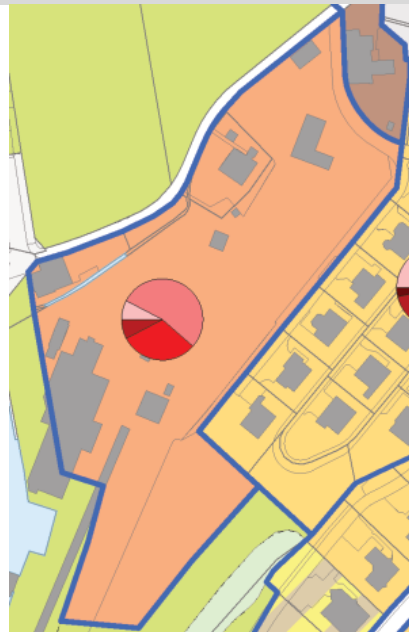
Der Bebauungsplan Dorf wird parallel zur Teilrevision der Ortsplanung ebenfalls überarbeitet. Die Entwicklungsziele für diesen Perimeter werden im Plan, den Sondernutzungsvorschriften und dem erläuternden Bericht zum Bebauungsplan konkretisiert.

1 Sagi

Gebäudealter



Altersstruktur



Ausgangslage

Zone:	Wohnzone A (orange-rot; Ausnützungsziffer 0.6) mit Gestaltungsplanpflicht
Lage:	Westexponierte Hanglage
ÖV-Anbindung:	Im Norden Angebotsstufe 3 (sehr gutes Angebot), im Süden keine Angebotsstufe
Merkmale:	Attraktive und zentrale Lage am Vierwaldstättersee, historische Sägerei mit grossen Werkhallen und Holzlagerplätzen, Verladevorrichtungen am Seeufer
Sondernutzungsplan	keiner

Analyseergebnis

Das Sagi-Areal wird von der historischen Sägerei mit ihren Werkhallen und Lagerplätzen geprägt. Das Areal befindet sich in der Umgebungszone II des Ortsbildes nationaler Bedeutung gemäss ISOS. Die Überbauung und Gestaltung erfolgt im Rahmen eines Gestaltungsplans auf Grundlage eines Bebauungskonzepts, das aus einem Konkurrenzverfahren nach SIA-Norm 143/142 hervorgegangen ist.

Entwicklungsziele

Das Sagi-Areal ist ein wichtiges Entwicklungsgebiet der Gemeinde an attraktivster Lage. Ziel ist eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen durch zeitgemässe architektonische Lösungen unter Bewahrung des Ortsbildes nationaler Bedeutung. Mit einer Gestaltungsplanpflicht und einem Wettbewerbsverfahren wird eine hohe Qualität gewährleistet. Die attraktiven Freiräume sind zu erhalten, der öffentliche Seeuferweg ist zu gewährleisten.

Innenentwicklungsstrategie

Umstrukturieren: Das Sagi-Areal soll umstrukturiert werden. Aufgrund der guten Erschliessung und der attraktiven Lage eignet sich das Sagi-Areal für die Errichtung von Wohnbauten an bester Lage. Das Potenzial aufgrund der Umnutzung des Areals soll für eine qualitativ hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen genutzt werden.

Massnahmen

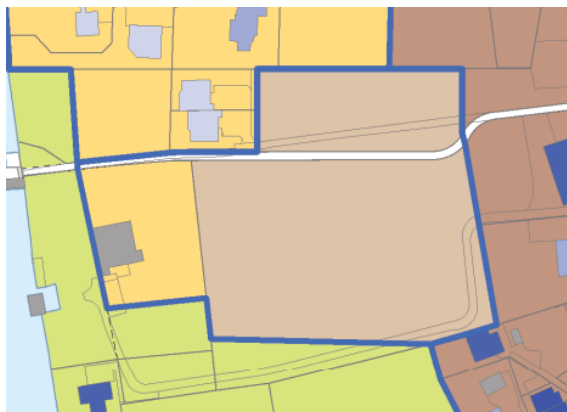
Kooperativer Planungsprozess, Machbarkeitsstudien, Wettbewerbsverfahren, Gestaltungsplan, Festlegung von Bestimmungen zur Nutzung und Gestaltung des öffentlich zugänglichen Seeufers.

2

Wendelmatte

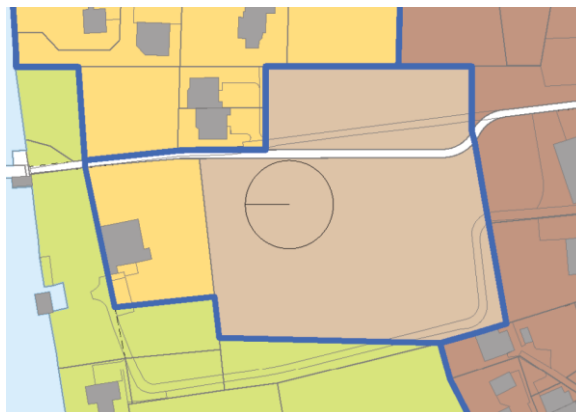
Gebäudealter

Keine Daten vorhanden



Altersstruktur

Keine Daten vorhanden



Ausgangslage

Zone:	Dorfzone B (hellbraun; Ausnützungsziffer 0.45) und Wohnzone B (orange; Ausnützungsziffer 0.35) mit Gestaltungsplanpflicht
Lage:	Westexponierte Hanglage
ÖV-Anbindung:	Angebotsstufe 3 (sehr gutes Angebot)
Merkmale:	Attraktive Lage, grosszügige Freiräume
Sondernutzungsplan	keiner

Analyseergebnis

Das Gebiet Wendelmatt liegt unterhalb des Dorfkerns und soll im Rahmen des in Erarbeitung befindlichen Gestaltungsplans qualitativ überbaut werden. Die Nähe zum Dorfkern und zum See charakterisiert die ideale Wohnlage zu. Das Quartier liegt gemäss ISOS in der Umgebungszone I mit Erhaltungsziel «a». Das Gebiet bildet das Vorge-lände zum alten Dorf und bildet den Ortsbildvordergrund.

Entwicklungsziele

Qualitativ hochwertige Überbauung bei verträglicher Dichte, Entwicklung des zentrumsnahen Gebietes an sensibler Lage, sehr gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung, Erhalten attraktiver Freiräume, öffentlicher Sezugang, Senkung des Bauzonenflächenbedarfs pro Einwohner.

Innenentwicklungsstrategie

Neuentwickeln: Die grosse unüberbaute Fläche in der Wendelmatt stellt ein wichtiges Entwicklungsgebiet dar; im Vordergrund steht die Siedlungsentwicklung nach innen mit einer qualitativ hochwertigen Überbauung bei verträglicher Dichte, sehr gute Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung bei angemessener Berücksichtigung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung.

Umstrukturieren: Die bereits überbauten angrenzenden Flächen sind im Rahmen des Gestaltungsplans neu zu definieren.

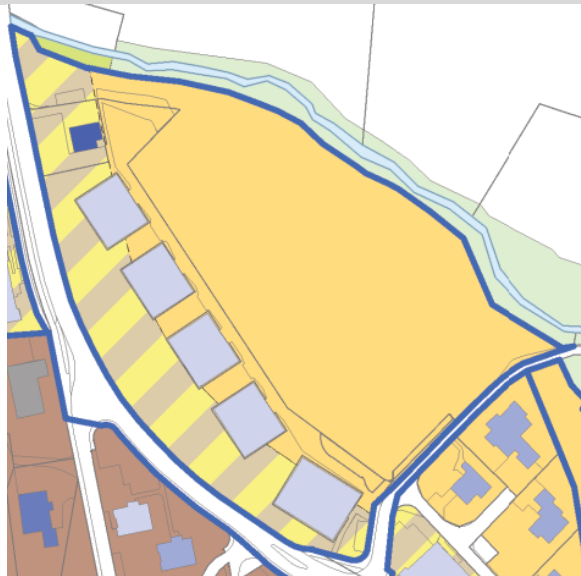
Massnahmen

Kooperativer Planungsprozess, Machbarkeitsstudien, Wettbewerbsverfahren, Gestaltungsplan, Festlegung von Bestimmungen zur Nutzung und Gestaltung des öffentlich zugänglichen Seeufers.

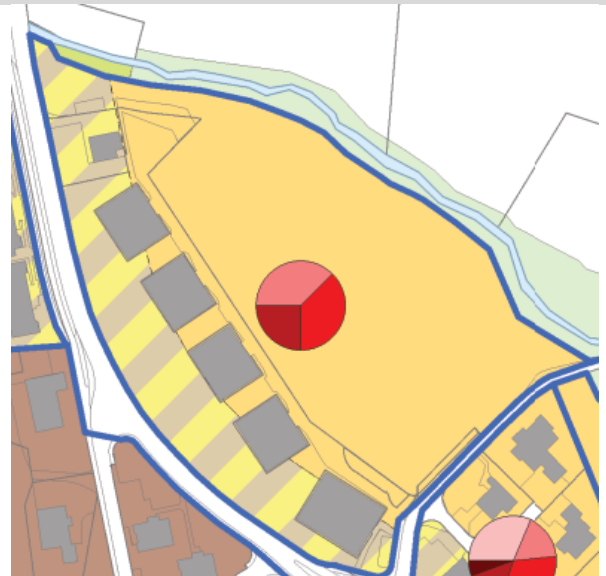
3

Steinmatt

Gebäudealter



Altersstruktur



Ausgangslage

Zone:	Wohnzone B (orange; Ausnützungsziffer 0.35) und Arbeits- und Wohnzone (gelb-violett; Ausnützungsziffer 0.6, für Wohnzwecke 0.4) mit Gestaltungsplanpflicht
Lage:	Westexponierte Hanglage
ÖV-Anbindung:	Angebotsstufe 3 (sehr gutes Angebot)
Merkmale:	Zentrale Lage, angrenzender Wald, Ortskern in Fussdistanz
Sondernutzungsplan	Gestaltungsplan Steinmatt, 25.11.2013 Überschreitung AZ um höchstens 15 %, Erhöhung Geschoszahl um 1 VG

Analyseergebnis

Die erste Bautiefe entlang der Kantonsstrasse ist realisiert und bereits bezogen. Im westlichen Bereich des Quartiers sind gemäss Gestaltungsplan weitere neun Baubereiche für zweigeschossige Einfamilienhausbauten definiert. Gemäss ISOS liegt das Quartier innerhalb der Umgebungsrichtung VI mit Erhaltungsziel «a». Die Berücksichtigung des ISOS erfolgte im Rahmen des Gestaltungsplans.

Entwicklungsziele

Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen, Umsetzung des Gestaltungsplans

Innenentwicklungsstrategie

Neuentwickeln: Die grosse unüberbaute Fläche im Gebiet Steinmatt wird als wichtiges Entwicklungsgebiet beurteilt; im Vordergrund steht die Realisierung einer geordneten Überbauung in verträglicher Dichte.

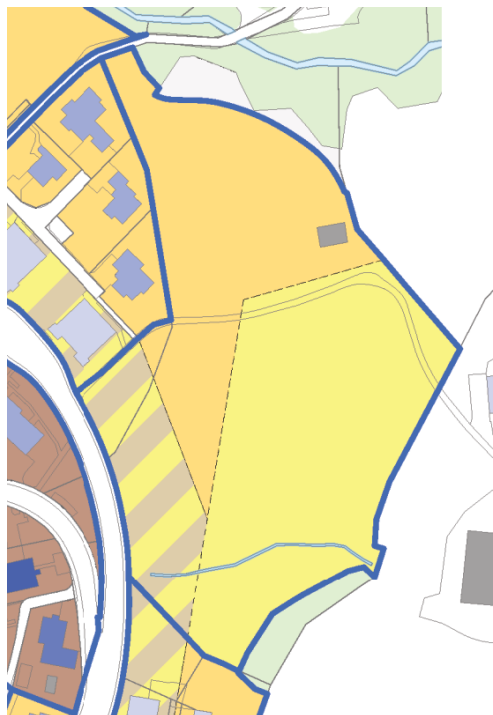
Massnahmen

Umsetzung Gestaltungsplan.

4 Ziegelhaus

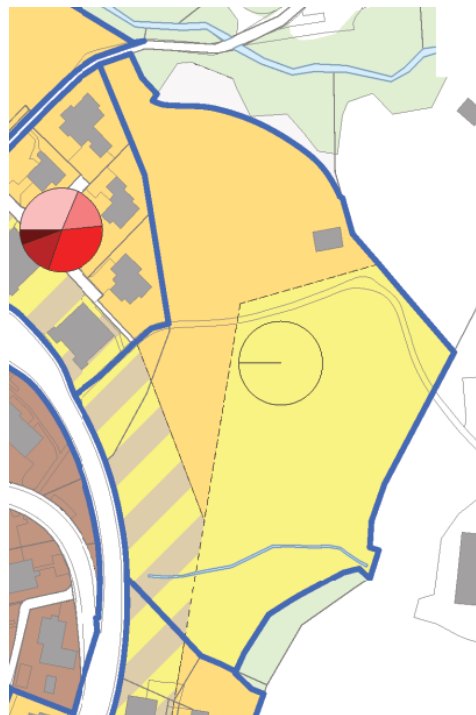
Gebäudealter

Keine Daten vorhanden



Altersstruktur

Keine Daten vorhanden



Ausgangslage

Zone:	Wohnzone B (orange; Ausnützungsziffer 0.35), Wohnzone C (gelb; Ausnützungsziffer 0.3) und Arbeits- und Wohnzone (gelb-violett; Ausnützungsziffer 0.6, für Wohnzwecke 0.4) mit Gestaltungsplanpflicht
Lage:	Westexponierte Hanglage
ÖV-Anbindung:	Angebotsstufe 3 (sehr gutes Angebot)
Merkmale:	Zentrale Lage, angrenzender Wald, Ortskern in Fussdistanz
Sondernutzungsplan	Gestaltungsplan Ziegelhus, 04.07.2016 Mehrausnützung von 15 % (Regelung aGF pro Baubereich)

Analyseergebnis

Im Gestaltungsplan Ziegelhus sind in den ersten beiden Bautiefen entlang der Kantonsstrasse fünf Mehr- resp. Zweifamilienhäuser geplant, im westlichen Bereich sollen zwölf Einfamilienhäuser entstehen.

Gemäss ISOS liegt das Quartier innerhalb der Umgebungsrichtung VI mit Erhaltungsziel «a». Die Berücksichtigung des ISOS erfolgte im Rahmen des Gestaltungsplans.

Entwicklungsziele

Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen, Senkung des Bauzonenflächenbedarfs pro Einwohner.

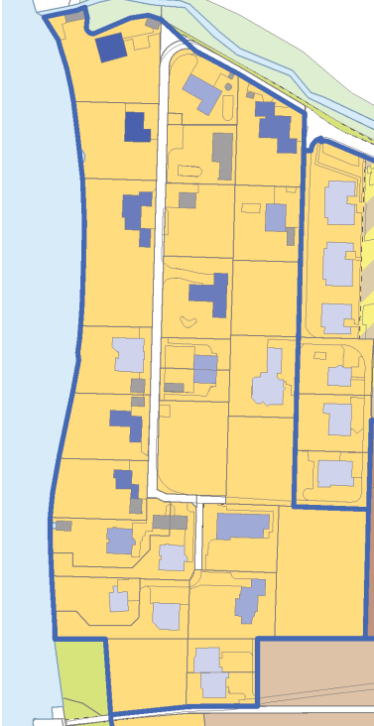
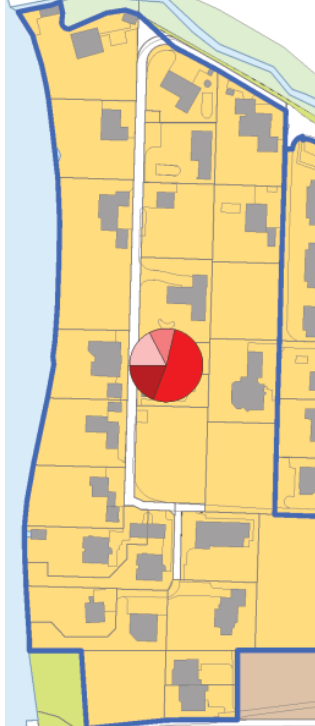
Innenentwicklungsstrategie

Neuentwickeln: Die grosse unüberbaute Fläche im Gebiet Ziegelhaus wird als wichtiges Entwicklungsgebiet beurteilt; im Vordergrund steht die Siedlungsentwicklung nach innen.

Massnahmen

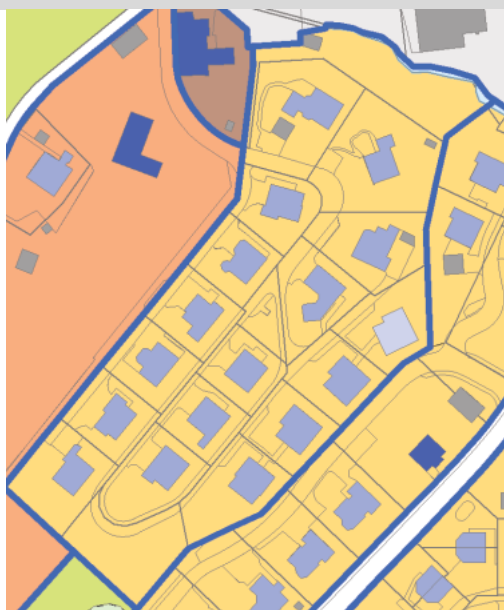
Umsetzung des Gestaltungsplans.

5.1.3 Entwicklungsgebiete

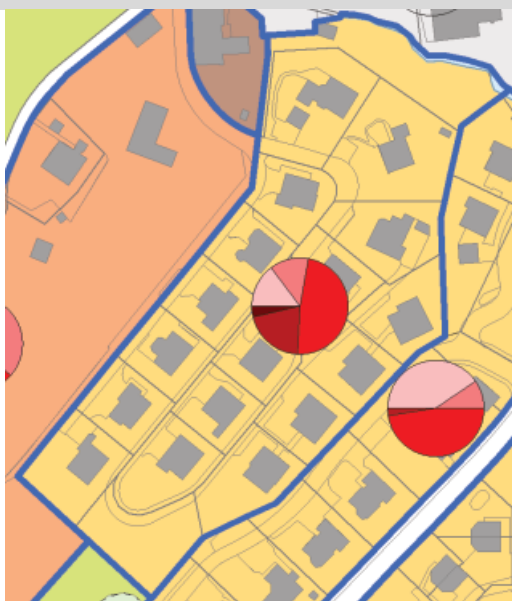
5 Lohri West	
Gebäudealter	Altersstruktur
	
Ausgangslage	
Zone:	Wohnzone B (orange; Ausnützungsziffer 0.35)
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	Angebotsstufe 3 (sehr gutes Angebot) im Osten, keine im Westen
Merkmale:	Seeanstoss, Ortskern in Fussdistanz
Sondernutzungsplan	keine
Analyseergebnis	
Heterogene Gebäudealter, die Hälfte der Gebäude entstand zwischen 1919 und 1970; klare Überalterungstendenz erkennbar, der Anteil der 45- bis 64-Jährigen ist sehr hoch, knapp 25 % der Quartierbevölkerung ist über 65 Jahre alt. Einige Grundstücke sind noch unbebaut oder unternutzt.	
Entwicklungsziele	
Für das Gebiet sind spezielle Vorschriften zu einem erweiterten Ortsbildschutz zu erlassen, um der sensiblen Lage zwischen historischem Ortskern und See zu berücksichtigen und die Erhaltung des Quartiercharakters zu gewährleisten.	
Innenentwicklungsstrategie	
Bewahren und Erneuern: Bewahrung des Quartiercharakters, qualitätsvolles Verdichten im Bestand	
Massnahmen	
Erlass von speziellen Bauvorschriften, Fachgutachten bei Neubauten einholen	

6 Sagirain

Gebäudealter



Altersstruktur



Ausgangslage

Zone:	Wohnzone B (gelb; Ausnützungsziffer 0.35)
Lage:	Hanglage, nord-west-ausgerichtet
ÖV-Anbindung:	Angebotsstufe 3 (sehr gutes Angebot) im Norden, im Süden keine
Merkmale:	Optimale Lage mit Aussicht auf den See, vom See her gut einsehbar
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Sagirain, 25.10.1981 Keine erhöhte Ausnützung
Berechnete ÜZ:	Median: 0.24; 80%-Quantil: 0.25

Analyseergebnis

Die Mehrheit der Bausubstanz ist zwischen 1971 und 1995 entstanden.

Der Anteil an 65- bis 79-Jährigen ist überdurchschnittlich hoch, 25 % der Quartierbevölkerung ist über 65 Jahre alt.

Entwicklungsziele

Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen, Erhaltung des Quartiercharakters, Generationenwechsel durch flexiblere Vorschriften beschleunigen

Innenentwicklungsstrategie

Bewahren und Erneuern, Aufwertung vorhandener Qualitäten

Massnahmen

Quartierspezifische Bauvorschriften prüfen

7 Chriesbaumhof

Gebäudealter



Altersstruktur



Ausgangslage

Zone:	Wohnzone B (orange; Ausnützungsziffer 0.35), Wohnzone C (gelb; Ausnützungsziffer 0.3)
Lage:	Leichte Hanglage
ÖV-Anbindung:	Keine Angebotsstufe
Merkmale:	Vorwiegend Einfamilienhäuser
Sondernutzungsplan:	keine

Analyseergebnis

Das Quartier ist grösstenteils zwischen 1971 und 1995 entstanden. Es ist eine klare Überalterungstendenz erkennbar, knapp 70 % der Bewohner sind über 45 Jahre alt. Lediglich eine Parzelle ist unüberbaut.

Entwicklungsziele

Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen, Generationenwechsel durch attraktive Vorschriften beschleunigen

Innenentwicklungsstrategie

Bewahren und Erneuern, Verdichten im Bestand

Massnahmen

Quartierspezifische Bauvorschriften prüfen

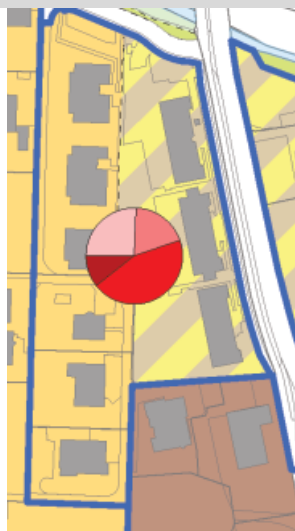
5.2 Weitere Quartiere

8 Lohri Ost

Gebäudealter



Altersstruktur



Ausgangslage

Zone:	Wohnzone B (gelb; Ausnützungsziffer 0.35), Arbeits- und Wohnzone (AZ: 0.6)
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	Angebotsstufe 3 (sehr gutes Angebot)
Merkmale:	Ortskern in Fussdistanz
Sondernutzungsplan	Gestaltungsplan Lohri, 16.06.1994 allfälliger Bonus ist gemäss GRB zu ermitteln

Analyseergebnis

Es handelt sich um ein Neubaugebiet. Der Anteil an 45- bis 64-Jährigen ist sehr hoch, was auf altersgerechte zentrumsnahe Wohnungen schliessen lässt.

Entwicklungsziele

Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen

Innenentwicklungsstrategie

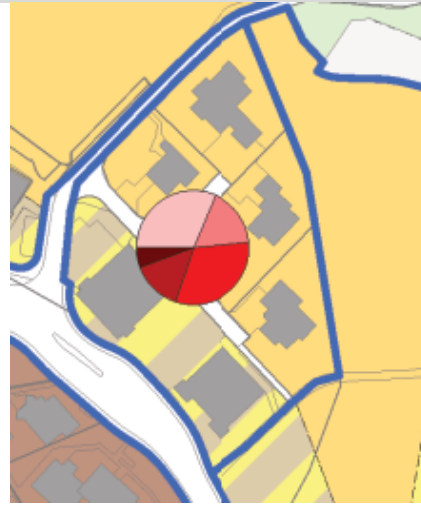
Bewahren und Erneuern, Verdichten im Bestand

9 Oberhus

Gebäudealter



Altersstruktur



Ausgangslage

Zone:	Wohnzone B (gelb; Ausnützungsziffer 0.35), Arbeits- und Wohnzone (AZ: 0.6)
Lage:	Leichte Hanglage, süd-west ausgerichtet
ÖV-Anbindung:	Angebotsstufe 3 (sehr gutes Angebot)
Merkmale:	Zentrale Lage, Ortskern in Fussdistanz
Sondernutzungsplan:	keine

Analyseergebnis

Es handelt sich um ein neueres Gebiet, die Bauten sind zwischen 1971 und 2017 entstanden. Die Anteile der unter 20-Jährigen und der 45- bis 65-Jährigen sind eher hoch.

Entwicklungsziele

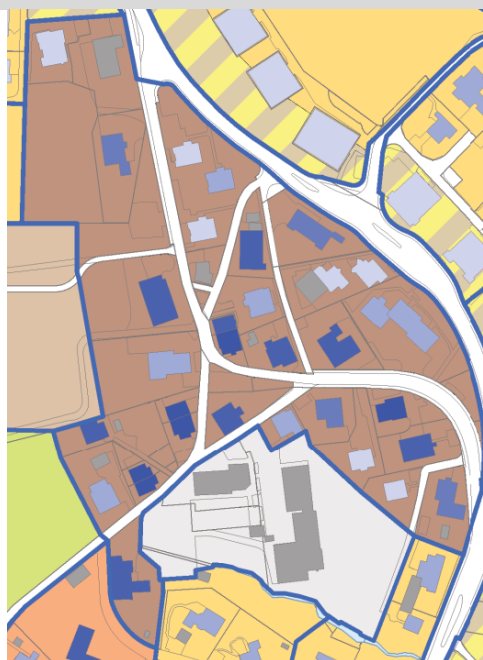
Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen

Innenentwicklungsstrategie

Bewahren und Erneuern, Verdichten im Bestand

10 Dorf

Gebäudealter



Altersstruktur



Ausgangslage

Zone:	Dorfzone A
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	Angebotsstufe 3 (sehr gutes Angebot)
Merkmale:	Historische Bauten
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Dorf, 10.02.2003 Bebauungsplan Dorf, 18.12.1989

Analyseergebnis

Es ist noch eine Vielzahl von historischen Bauten vorhanden, die das Ortsbild von nationaler Bedeutung prägen. Der Anteil der 45- bis 64-Jährigen ist sehr hoch. Der Bebauungsplan Dorf befindet sich zurzeit in Revision und wird auf die Teilrevision der Ortsplanung abgestimmt.

Entwicklungsziele

Schützen und Bewahren des Ortskerns, Erhöhen der Wohnqualität und Weiterentwicklung durch das Zulassen von zeitgemässen architektonischen Lösungen.

Innenentwicklungsstrategie

Abstimmung auf Bebauungsplan Dorf, Bewahren und zeitgemässe Erneuerung erlauben

11 Früemätteli

Gebäudealter



Altersstruktur



Ausgangslage

Zone:	Wohnzone B (gelb; Ausnützungsziffer 0.35), Arbeits- und Wohnzone (AZ: 0.6)
Lage:	Leichte Hanglage, nach Westen ausgerichtet
ÖV-Anbindung:	Angebotsstufe 3 (sehr gutes Angebot)
Merkmale:	Zentrale Lage, Zentrum in Fussdistanz erreichbar
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Früemätteli, 02.03.1999 ein allfälliger Bonus ist gemäss GRB zu ermitteln

Analyseergebnis

Die Bauten im Süden sind älter als die Siedlung im nördlichen Bereich.

Die Altersstruktur zeigt einen hohen Anteil der Personen unter 40 Jahren. Dies deutet auf eine hohe Anzahl an jungen Paaren und Familien hin.

Entwicklungsziele

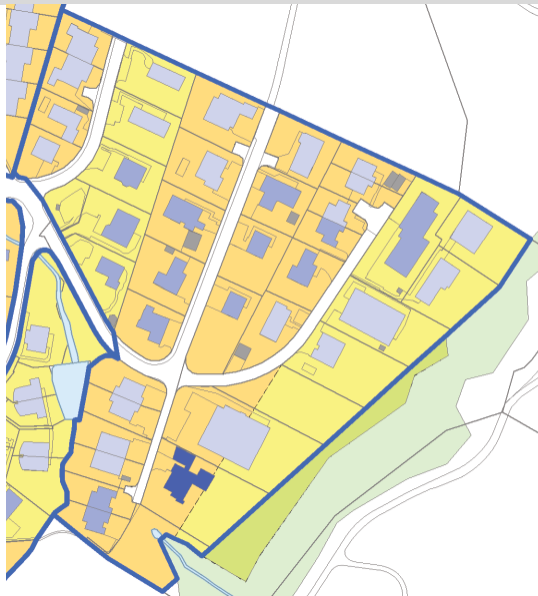
Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen

Innenentwicklungsstrategie

Im südlichen Bereich: Bewahren und Erneuern, Verdichten im Bestand

12 Kleinrieden

Gebäudealter



Altersstruktur



Ausgangslage

Zone:	Wohnzone B (gelb; Ausnützungsziffer 0.35), Wohnzone C (gelb; Ausnützungsziffer 0.3)
Lage:	Leichte Hanglage
ÖV-Anbindung:	Angebotsstufe 3 (sehr gutes Angebot) im Nordwesten, übriges Gebiet keine
Merkmale:	Einfamilienhäuser und vereinzelt Terrassenhäuser
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Kleinrieden, 15.03.1982 ein allfälliger Bonus ist gemäss GRB zu ermitteln

Analyseergebnis

Die Bauten sind zwischen 1971 und 1995 sowie seit 1995 entstanden.
Der Anteil der unter 20-Jährigen ist überdurchschnittlich hoch.

Entwicklungsziele

Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen

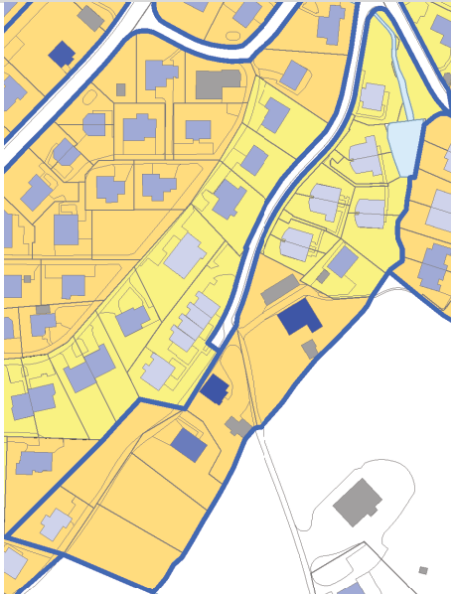
Innenentwicklungsstrategie

Bewahren und Erneuern, Verdichten im Bestand

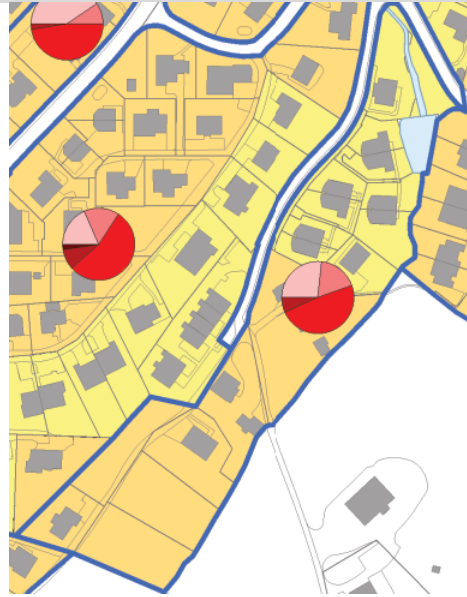
13

Gütsch

Gebäudealter



Altersstruktur



Ausgangslage

Zone:	Wohnzone B (gelb; Ausnützungsziffer 0.35), Wohnzone C (gelb; Ausnützungsziffer 0.3)
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	keine
Merkmale:	Historische Bauten und neue (Doppel-)Einfamilienhäuser
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Gütsch, 05.04.1993 Ausnützungsbonus von 10 %

Analyseergebnis

Die Gebäude im Süden sind vor den Gebäuden im Norden entstanden.
Der Anteil an über 65-Jährigen ist sehr gering, es ist noch keine Überalterung zu erkennen.

Entwicklungsziele

Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen

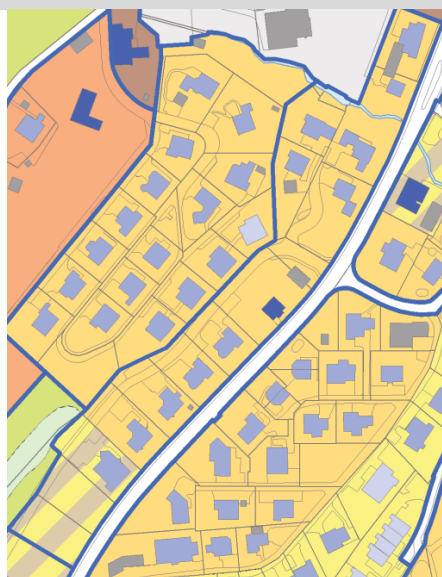
Innenentwicklungsstrategie

Bewahren und Erneuern, Verdichten im Bestand

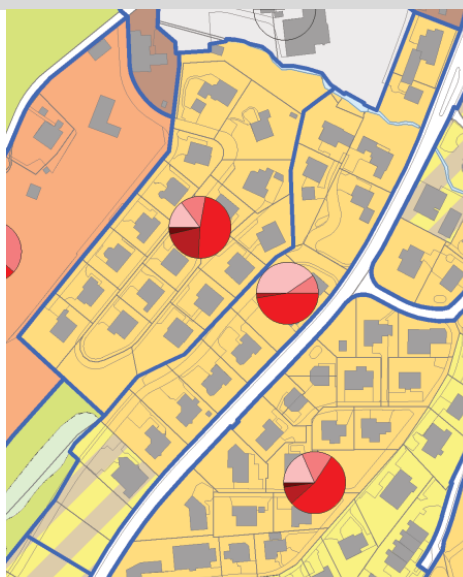
14

Sonnenterrasse Nord

Gebäudealter



Altersstruktur



Ausgangslage

Zone:	Wohnzone B (gelb; Ausnützungsziffer 0.35), Arbeits- und Wohnzone (AZ: 0.6)
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	Angebotsstufe 3 (sehr gutes Angebot) im Norden, im übrigen Gebiet keine
Merkmale:	Vorwiegend Einfamilienhäuser, Ausblick, Belastung durch Strasse
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Sonnenterrasse, 04.10.1985

Analyseergebnis

Das Quartier ist grösstenteils zwischen 1971 und 1995 entstanden.
Der Anteil an unter 20-Jährigen ist sehr hoch.

Entwicklungsziele

Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen

Innenentwicklungsstrategie

Bewahren und Erneuern, Verdichten im Bestand

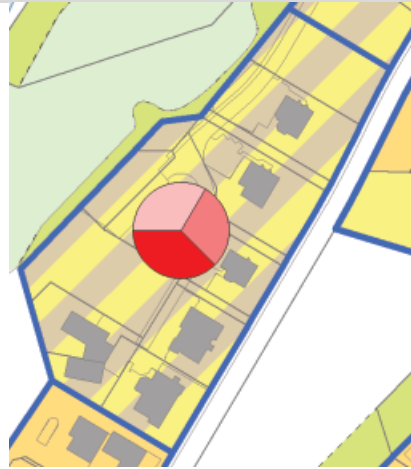
15

Sonnenterasse Süd

Gebäudealter



Altersstruktur



Ausgangslage

Zone:	Arbeits- und Wohnzone (AZ: 0.6)
Lage:	Hanglage
ÖV-Anbindung:	keine
Merkmale:	Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser
Sondernutzungsplan:	keine

Analyseergebnis

Es handelt sich um ein Neubaugebiet, alle Bauten sind seit 1996 entstanden.
Hier leben überdurchschnittlich viele Erwachsene bis 45 Jahre, der Anteil an über 65-Jährigen ist sehr tief.

Entwicklungsziele

Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen

Innenentwicklungsstrategie

Bewahren und Erneuern, Verdichten im Bestand

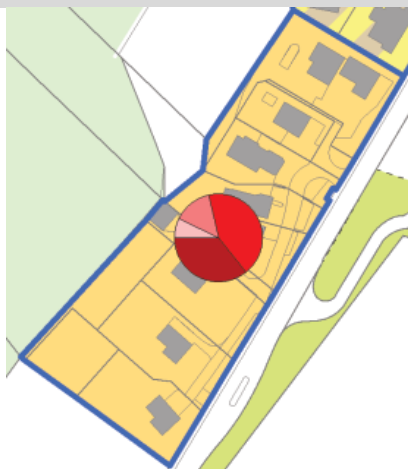
16

Seemattli

Gebäudealter



Altersstruktur



Ausgangslage

Zone:	Wohnzone B (gelb; Ausnützungsziffer 0.35)
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	keine
Merkmale:	Einfamilienhäuser, geringe Dichte
Sondernutzungsplan:	keine

Analyseergebnis

Das Gebäudealter ist heterogen, die Hälfte der Gebäude entstand zwischen 1946 und 1970. Es ist eine deutliche Überalterung erkennbar.

Entwicklungsziele

Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen

Innenentwicklungsstrategie

Bewahren und Erneuern, Verdichten im Bestand

17

Chriesbaumhofhalde

Gebäudealter



Altersstruktur



Ausgangslage

Zone:	Wohnzone B (gelb; Ausnutzungsziffer 0.35)
Lage:	Ebene
ÖV-Anbindung:	keine
Merkmale:	Neubausiedlung, Einfamilienhäuser
Sondernutzungsplan:	Gestaltungsplan Chriesbaumhofhalde, 12.09.2005

Analyseergebnis

Es handelt sich um ein Neubaugebiet, alle Bauten sind seit 1996 entstanden.
Der Anteil an über 65-Jährigen ist sehr tief.

Entwicklungsziele

Qualitative Siedlungsentwicklung nach innen

Innenentwicklungsstrategie

Bewahren und Erneuern, Verdichten im Bestand

5.3 Rückzonungen

Gestützt auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) ist die Zersiedelung zu stoppen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Gemäss Art. 15. Abs. 2 RPG sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren.

Der Kanton Luzern erfasste differenziert nach Gemeindekategorien den Bestand an Bauzonen sowie den aktuellen Flächenbedarf pro Einwohner und ermittelte die gemäss kantonaler Bevölkerungsprognose notwendige Zunahme der Bauzonen.

Die Gemeinde Greppen verfügt nach den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) über überdimensionierte Bauzonen. Gemäss Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes (BUWD) vom 9. August 2019 beträgt die rechnerische Überkapazität der Bauzonen ca. 6,5 ha. Mit den vom Kanton vorgeschlagenen Flächen zur Rückzonung könnte diese Überkapazität um 0,4 ha reduziert werden. Betroffen davon sind die Parzellen-Nrn. 173, 177, 201, 437, 477 und teilweise 235. Die Gemeinde hat die Grundeigentümer informiert, die Ausgangslage erläutert und um Stellungnahme gebeten. Auf allen Grundstücken sind Planungen im Gange und Auszonungen daher zurzeit unverhältnismässig (vgl. Stellungnahmen im Anhang C. Die vom BUWD geforderten Flächen zur Rückzonungen werden deshalb als „mögliche Rückzonungen, zur Zeit nicht verhältnismässig“ bezeichnet. Die Gemeinde unterstützt die Anliegen der Grundeigentümer und führt die Flächen nicht einer Auszonung zu. Mit Datum vom 19. Mai 2020 wurden die betroffenen Eigentümer darüber informiert, dass der Gemeinderat beschlossen hat, auf alle Grundstücke, welche von der kantonalen Rückzonungsstrategie betroffen sind, eine Planungszone gemäss § 81 PBG zu legen. Mit diesem Schritt wird die Nutzungsplanung sichergestellt. Im heutigen rechtlichen Zustand müsste jedes Baugesuch sistiert werden.

In einem nächsten Schritt werden mit den Grundeigentümerschaften Vereinbarungen zur zeitnahen Überbauung getroffen, ansonsten werden die Flächen im Rahmen einer nächsten Teilrevision der Landwirtschafts- oder einer Grünzone zugewiesen. Die detaillierten Begründungen zum Umgang mit den vom BUWD definierten Rückzonungsflächen werden in Kap. 6 erläutert.

5.4 Siedlungserweiterung und –begrenzung

Die aktuellen Siedlungsbegrenzungslinien Typ A und C gemäss regionalem Teilrichtplan Siedlungsentwicklung 2030 der Region LuzernPlus werden im Plan zusammengefasst dargestellt. Die Siedlungsbegrenzungslinie Typ B wird nicht dargestellt, da in deren Bereich die Bauzone unter bestimmten Voraussetzungen erweitert werden kann. Mit der Siedlungsbegrenzungslinie wird der Siedlungstrennraum gemäss Richtplankapitel S1-2 des KRP bereits berücksichtigt, auf eine separate Darstellung wird verzichtet.

Da Greppen eine Rückzonungsgemeinde gemäss Schreiben der kantonalen Dienststelle rawi vom 11. Juni 2018 ist, sind keine Siedlungserweiterungen geplant. Arrondierungen zur Optimierung der Bauzonen bleiben hingegen möglich.

Die bestehenden Reservezonen am Bauzonenrand werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision unter Berücksichtigung der regionalen Siedlungsbegrenzungslinien der Landwirtschaftszone zugeführt. Die bestehende Reservezone innerhalb der Bauzonen im Gebiet Chriesbaumhofhalde wird aktuell landwirtschaftlich genutzt, aufgrund des vorhandenen Rundhöckers gemäss dem Inventar der Naturobjekte regionaler Bedeutung ist jedoch keine Überbauung möglich. Die Zuweisung zu einer Grünzone wird geprüft.

5.5 Verkehr

Der geplante regionale Wanderweg gemäss regionalem Wanderwegrichtplan im Gebiet Haldi/Sonnenterasse entspricht dem Vorhaben, den Fussweg Röhrlü zu realisieren. Durch die Verbindung soll die Wegführung zwischen Greppen und Weggis attraktiver und sicherer gestaltet werden.

Die geplanten Fusswegerschliessungen in den Gebieten Wendelmatte, Ziegelhus und Chriesbaumhof dienen der Schliessung von Lücken und der Optimierung des kommunalen Fusswegnetzes. Die Linienführungen entsprechen dem revidierten Erschliessungsrichtplan der Gemeinde Greppen (Stand Entwurf 14. Mai 2019).

6 Rückzonungsstrategie

Wie bereits in Abs. 5.3 erläutert weist die Gemeinde Greppen gemäss Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes (BUWD) vom 9. August 2019 eine rechnerische Überkapazität der Bauzonen von ca. 6,5 ha aus. Mit den vom Kanton vorgeschlagenen Flächen zur Rückzonung (vgl. Anhang B) könnte diese Überkapazität um 0,4 ha reduziert werden. Betroffen davon sind die Parzellen-Nrn. 173, 177, 201, 437, 477 und teilweise 235. Die Gemeinde hat die Grundeigentümer im August 2019 darüber informiert, die Ausgangslage erläutert und um Stellungnahme gebeten. Im November und Dezember 2019 haben die Grundeigentümer ihre Rückmeldung der Gemeinde eingereicht. Auf allen Grundstücken sind Planungen im Gange und Auszonungen daher zurzeit unverhältnismässig.

6.1 Kriterien

In den folgenden Steckbriefen werden sämtliche von der rawi definierten Rückzonungsflächen fachlich und objektiv anhand kantonal einheitlicher Kriterien analysiert.

Gemäss der Aktennotiz der kantonalen Dienststelle rawi vom 8. November 2018 zu den Kriterien für die Ermittlung potenzieller Rückzonungsflächen sind diese in einem ersten Schritt in Bezug auf die raumplanerische Zweckmässigkeit zu prüfen. In einem zweiten Schritt erfolgt die Beurteilung in Bezug auf die Verhältnismässigkeit. Für die Beurteilung der Zweckmässigkeit aus raumplanerischer Sicht werden die Lage innerhalb der Bauzone, die Zentrumsnähe, die öV-Anbindung, die Erschliessung und eine allfällige Einschränkung der Bebaubarkeit geprüft. Wurden in jüngerer Vergangenheit Planungsvorleistungen (Baugesuch, Gestaltungsplan) erbracht und liegt die Einzonung weniger als acht Jahre zurück, ist eine Auszonung eher unverhältnismässig.

6.2 Steckbriefe

Das rawi differenziert die Flächen der Rückzonungsstrategie in folgende Stufen, welche bei den Planausschnitten der Steckbriefe jeweils ersichtlich sind:

-  Rückzonungsfläche
-  Rückzonungsfläche, Konkretisierung durch die Gemeinde
-  Rückzonungsfläche, zurzeit nicht verhältnismässig

Plan Rückzonungsstrategie rawi vom 09.08.2019:
Rückzonungsfläche, Konkretisierung durch die Gemeinde



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Parzellen-Nr. (PN)	173, 177
Lage in Bauzone, Baulücke	Wohnzone B, am Bauzonenrand gelegen, nordwestlich an Wald angrenzend.
Zentrumsnähe	Peripher gelegen.
Anschluss öV	Nicht vorhanden.
Erschliessung	Beide Parzellen sind noch nicht erschlossen.
Bebaubarkeit	Aufgrund der Abstandsvorschriften (Grenz- und Waldabstand) sind die PN 173 und 177 nur eingeschränkt bebaubar.

Zweckmässigkeit Aufgrund ihrer peripheren Lage, der nicht vorhandenen Erschliessung und der eingeschränkten Bebaubarkeit wird eine Auszonung der PN 173 und 177 als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Die Grundeigentümer sind auch im Besitz der angrenzenden Parzellen mit Kat-Nrn. 175, 176, 178. Es besteht eine Bauabsicht, wenn auch noch kein konkretes Bauprojekt, wobei für eine zweckmässige und verdichtete Überbauung die Fläche in der Bauzone als Ganzes zu betrachten ist (vgl. ergänzende Unterlagen im Anhang).
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Seit mindestens 1988
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 173 und 177 wird zurzeit als nicht verhältnismässig beurteilt.

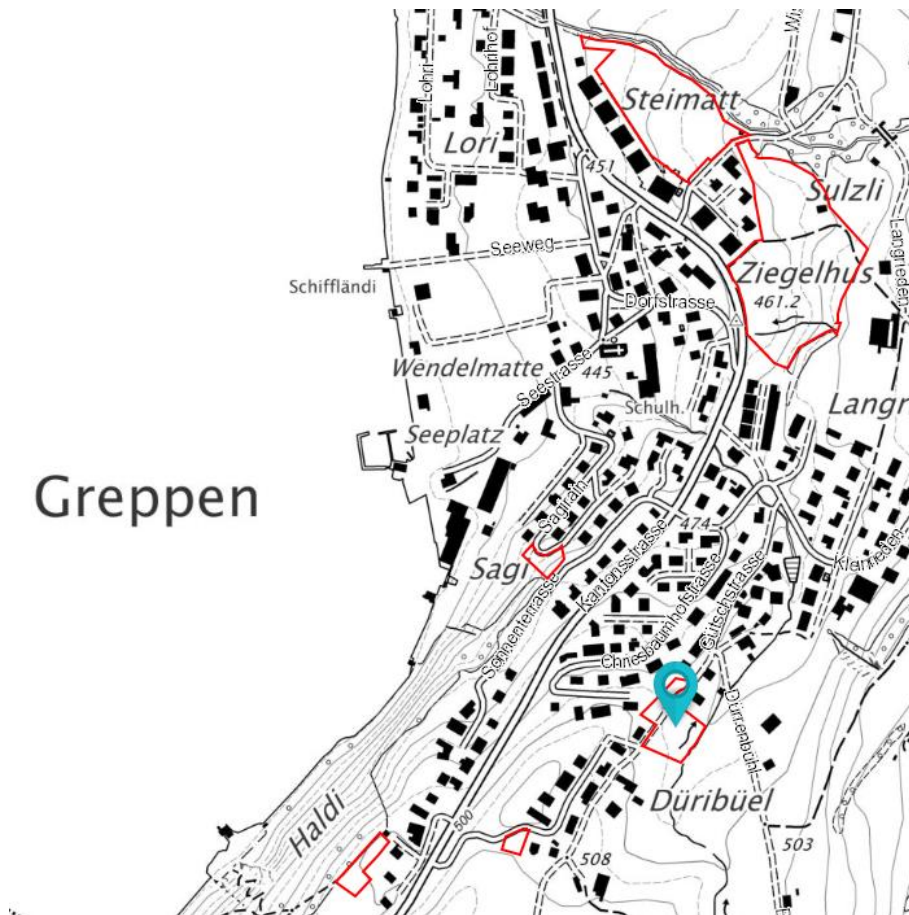
Gesamtbeurteilung potenzielle Rückzonungsflächen

Die Auszonung der PN 173 und 177 wird zwar als raumplanerisch zweckmässig, aber zurzeit nicht als verhältnismässig beurteilt. In Absprache mit den Grundeigentümern und deren Absichten ist der Zonenzweck innerhalb der Bauzone zu überprüfen. Im Rahmen der folgenden Revision der Nutzungsplanung wird abgestimmt auf die Projektierung eine reduzierte Überbauungsziffer, eine Baulinie oder eine Grünzone festgelegt.

➔ **Keine Auszonung der PN 173 und 177**

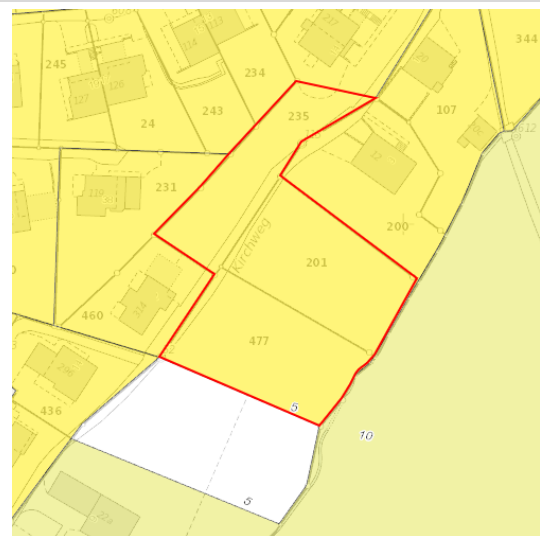
Kirchweg

Übersichtsplan Gemeinde (Geoportal Luzern)



Orthofoto 2017

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 26.01.2017



Plan Rückzonungsstrategie rawi vom 09.08.2019:
**PN 235: Rückzonungsfläche, Konkretisierung
durch die Gemeinde**
PN 201/477: Rückzonungsfläche



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Parzellen-Nr. (PN)	201, 235 (tw.), 477
Lage in Bauzone, Baulücke	Wohnzone B, PN 235 (unüberbauter Teil) ist allseitig von Bauzonen umgeben, die PN 201 und 477 befinden sich am Bauzonenrand.
Zentrumsnähe	Peripher gelegen.
Anschluss öV	Nicht vorhanden.
Erschliessung	Alle Parzellen sind teilweise erschlossen (Groberschliessung erstellt).
Bebaubarkeit	Die unüberbaute Fläche der PN 235 ist aufgrund der Parzellenform und den resultierenden Grenzabständen nur eingeschränkt bebaubar. Ein Teil der PN 201 und 477 liegt im Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen sowie im Bereich mit mittlerer Gefährdung durch Naturgefahren. Insgesamt sind die PN 201 und 477 aber normal bebaubar.
Zweckmässigkeit	Eine Auszonung der PN 201 und 477 wäre aufgrund ihrer peripheren Lage am Bauzonenrand raumplanerisch eher zweckmässig . Eine Auszonung der unüberbauten Teilfläche der PN 235 wäre aufgrund ihrer eingeschränkten Bebaubarkeit und der Lage nur zweckmässig, wenn auch die PN 201 und 477 ausgezont werden.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Die PN 200, 201 und 477 befinden sich im Eigentum einer Erbengemeinschaft. Im Jahr 2016 wurde eine Machbarkeitsstudie über die Grundstücke 200 und 201 erarbeitet. Gestützt darauf liess die damalige Grundeigentümerin die PN 201 parzellieren und verschenkte die PN 200, 201 und 477 an ihre Nachkommen als Erbvorbezug. Die PN 200 wurde bereits überbaut, die PN 201 und 477 sollen zeitnah überbaut werden. Dem Gemeinderat liegt diesbezüglich eine Machbarkeitsstudie aus dem Dezember 2016 vor.
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Seit mindestens 1989 in der Bauzone.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 201 und 477 wird aufgrund der vorhandenen Bauabsicht als nicht verhältnismässig beurteilt. Eine allfällige Auszonung würde zudem zu einem ungleichen Erbvorbezug unter den Nachkommen führen, was als erhebliche Benachteiligung beurteilt wird. Eine Auszonung der unüberbauten Teilfläche der PN 235 wäre aufgrund der fehlenden Bauabsicht als verhältnismässig zu beurteilen. Da die benachbarten PN 201 und 477 nicht ausgezont werden, ist jedoch die Zweckmässigkeit nicht gegeben (vgl. ergänzende Unterlagen im Anhang).

Gesamtbeurteilung potenzielle Rückzonungsflächen

Eine Auszonung der PN 201 und 477 ist aufgrund der konkreten Bauabsicht zurzeit nicht verhältnismässig. Mit den Eigentümerschaften sind enge Baufristen zu vereinbaren. Ohne Auszonung der PN 201 und 477 befindet sich die Teilfläche der PN 235 inmitten der Bauzone, eine Auszonung ist daher raumplanerisch nicht zweckmässig. Aufgrund der eingeschränkten Bebaubarkeit der PN 235 ist der Zonenzweck innerhalb der Bauzone im Rahmen der folgenden Ortsplanungsrevision zu überprüfen.

→ **Keine Auszonung der PN 201, 477 und 235 (teilweise)**

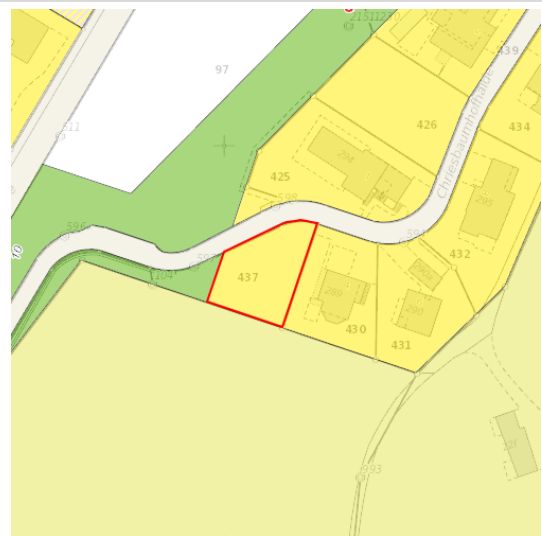
Chriesbaumhofhalde

Übersichtsplan Gemeinde (Geoportal Luzern)



Orthofoto 2017

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 26.01.2017



Plan Rückzonungsstrategie rawi vom 09.08.2019:
Rückzonungsfläche



Gestaltungsplan Chriesbaumhofhalde, 06.09.2010

LEGENDE

BAUBEREICH 1 VOLLGESCHOSS	A	BAULINIE	— — — — —
BAUBEREICH 2 VOLLGESCHOSS	B	Baubegrenzungslinie	— — — — —
GBÄUDE BESTEHEND		ZONENGRENZE	— — — — —
BEGEGNUNGSZONE STRASSE		GESTALTUNGSPLANGEBIET	— — — — —
FREIZEIT UND SPIELAREAL		Perimeter	— — — — —
		FIRSTRICHTUNG	← — — — — →
		GRÜNZONE	— — — — —



Beurteilung der Zweckmässigkeit	
Parzellen-Nr. (PN)	437
Lage in Bauzone, Baulücke	Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht; am Bauzonenrand.
Zentrumsnähe	Peripher gelegen.
Anschluss öV	Nicht vorhanden.
Erschliessung	Die PN 437 ist vollständig erschlossen (Feinerschliessung erstellt).
Bebaubarkeit	Die PN 437 wäre aufgrund ihrer kleinen Fläche und den resultierenden Grenzabständen zwar nur eingeschränkt bebaubar, im GP ist jedoch ein Bauplatz ausgewiesen.
Zweckmässigkeit	Aufgrund der bereits erstellten Feinerschliessung wird eine Auszonung der PN 437 als raumplanerisch nicht zweckmässig beurteilt.
Beurteilung der Verhältnismässigkeit	
Baugesuch	Es besteht keine konkrete Bauabsicht, aber es sind Planungen im Gang.
Gestaltungsplan	Auf der PN 437 besteht der rechtsgültige Gestaltungsplan Chriesbaumhofhalde vom 06.09.2010.
Dauer der Einzonung	Seit mindestens 1988.
Verhältnismässigkeit	Eine Auszonung der PN 437 wird als zurzeit nicht verhältnismässig beurteilt. Mit der Grundeigentümerschaft wird eine zeitnahe Baupflicht vereinbart.
Gesamtbeurteilung potenzielle Rückzonungsflächen	
Die Auszonung der PN 437 wird als nicht zweckmässig und verhältnismässig beurteilt. Die Parzelle ist zwar seit 30 Jahren eingezont ist und wurde nie überbaut. Die Feinerschliessung ist hingegen erstellt und die Bebaubarkeit durch den Gestaltungsplan gewährleistet. ➔ Keine Auszonung der PN 437	

6.3 Umgang mit Rückzonungsflächen

Angesichts einer rechnerischen Überkapazität der Bauzonen von ca. 6,5 ha könnten mit den vom Kanton vorgeschlagenen Flächen zur Rückzonung die Bauzonen um ca. 0,4 ha reduziert werden. Das entspricht 6 % und leistet keinen nennenswerten Beitrag zur kantonalen Rückzonungsstrategie. Aufgrund der dynamischen Entwicklung in der Gemeinde Greppen und der aktuellen Bautätigkeit gewährt der Gemeinderat den betroffenen Grundeigentümern eine Frist zur Überbauung, nach deren Ablauf die Flächen ausgezont werden. Betroffen davon sind die Parzellen-Nrn. 173, 177, 201, 437, 477 und teilweise 235. Auf allen Grundstücken sind Planungen im Gange und Auszonungen daher zurzeit unverhältnismässig.

Sämtliche Rückzonungsflächen gemäss Stellungnahme des BUWD vom 9. August 2019 verbleiben daher bis auf Weiteres in den bestehenden und rechtsgültigen Bauzonen. Zur Sicherung der Nutzungsplanung werden die Grundstücke, welche gemäss rawi als „Rückzonungsflächen“ oder „Rückzonungsfläche, Konkretisierung durch die Gemeinde“ eingestuft werden, mit einer Planungszone gemäss § 81 PBG belegt. Weiter werden mit den Grundeigentümern Vereinbarungen mit Baufristen zur zeitnahen Überbauung getroffen, damit die Bau- und Landhortung ausgeschlossen wird.

Anhang A

Abschätzung der theoretischen Einwohnerkapazität

LUBAT, 2020

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)
Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (genehmigter Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.

Tabelle T1 LUBAT 2020

Ortsteil: Greppen Ortsteilkategorie L3 GBCODE: 1056 (BFS Nr. 1999) V5
Gemeinde: Greppen RP 2015 R1-5 L3 BFS_NR: 1056 (BFS Nr. aktuell) Date-ID: 20200316
Hinweis: Die technische und siedlungsspezifische Bereinigung (vgl. technische Arbeitshilfe Bauzonendimensionierung, www.rawi.lu.ch) erfolgt am 29.06.2020/rawi/BZ

				check	-9.635345	0	2014
Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum				Veränderung		Wachstum pro Jahr	
Stand Ende	Jahre	2004	2019	[Ew]	[%]	[Ew]	[%]
Einwohner innerhalb der Bauzone	(iBZ)	687	1'011	324	47.1%	22	2.6%
Einwohner ausserhalb der Bauzone (hist. Wert -> Annahme)	(aBZ)	164	164	-	0.0%	-	0.0%
Total Einwohner (2019 provisorisch; Rohdaten kGWR)		851	1'175	Summe der Bewohner aus den "Rohdaten" des kGWR (Punktdaten ohne Bereinigung)			
Total Einwohner (2019 provisorisch bereinigte Daten kGWR)			1'165	(A) -> Berücksichtigung in der Kapazitätsberechnung			
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)			1'034	314	36.9%	21	2.1%
			-				

Zonentyp			Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)						Information		Zonenplanentwurf (Tabelle T3)						Veränderung					
Typ			überbaut		nicht überbaut		Gesamt		EWG	Ew IST + EWG	überbaut		nicht überbaut		Gesamt		überbaut		nicht überbaut		Gesamt	
CODE			[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[Ew]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]
Wohnzonen	100	W	16.1	839	3.8	228	19.9	1'066	34	624	16.1	839	3.8	228	19.9	1'066	-	-	-	-	-	-
Zentrumszonen	200	W/A	2.8	253	0.9	46	3.7	298	9	246	2.8	253	0.9	46	3.7	298	-	-	-	-	-	-
Mischzonen	300	A/W	2.4	189	0.5	34	2.9	223	4	185	2.4	189	0.5	34	2.9	223	-	-	-	-	-	-
Arbeitszonen	400	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zone für öZ	600	öZ	0.7	-	-	-	0.7	-	-	-	0.7	-	-	-	0.7	-	-	-	-	-	-	-
Zone für SpF	700	SpF	0.2	-	-	-	0.2	-	-	-	0.2	-	-	-	0.2	-	-	-	-	-	-	-
Grünzonen	800	Gr	3.2	7	-	-	3.2	7	3	6	3.2	7	-	-	3.2	7	-	-	-	-	-	-
Sonderbauzonen	1000	S	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Verkehrszonen	1100	VZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total			25.5	1'288	5.3	307	30.7	1'595	50	1'061	25.5	1'288	5.3	307	30.7	1'595	-	-	-	-	-	-
Weiler	500	Weiler					-	-	-	-					-	-					-	-
Deponie-/Abbau	900	De/Ab					-	-	-	-					-	-					-	-
Reservezonen	2220	R					2.4	-	-	-					2.4	-					-	-
Verkehrsflächen	2210	UG-A					197.5	-	-	-					197.5	-					-	-
weitere Zonen (Landwirtschaft-, Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60PBG)							294.0	164	25	175					294.0	164					-	-
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)								(10)								(10)						-
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)								(74)	74	1'235						(74)						-
Total Einwohnerkapazität ca. *)							524.6	1'700	(B)						524.6	1'700	(G)					-
Wachstumspotenzial *)								550	(C)	37	(E)					550	(H)		37	(J)		
Wachstumspotenzial in %								47%	(D)	2.6%	(F)					47%	(I)		2.6%	(K)		

Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)

Dichtewerte (inkl. EWG; massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)	[m2/Ew]	
Dichte effektiv: Flächenbedarf der vorhandenen Bewohner in den überbauten Zonen *)	200	(L)
Schätzung für den genehmigten Zonenplan (Ausgangslage für die Beurteilung) *)	165	(M)
Schätzung für den Entwurf des Zonenplans *)	165	(N)
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie: L3	240	(O)
Wachstumsfaktor		
Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	2035	
Faktor RP 2015 R1-5	0.40	(P)
relevante Einwohnerzahl 2035 *)	1'100	(Q)
A) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)	600	(R)
B) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)	600	(S)

Legende

- (A) aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr: provisorisch, provisorisch bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)

(B) Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzone

(C) Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans: Differenz zwischen (B) und (A)

(D) Ew-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %

(E) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)

(F) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)

(G) Einwohnerkapazität des Zonenplanentwurfs mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzonen

(H) Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs: Differenz zwischen (G) und (A)

(I) Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs in %

(J) jährliches Ew-Wachstumspotenzial (ZP-Entwurf)

(K) jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (ZP-Entwurf)

(L) aktueller Baulandbedarf pro Einwohner

(M) erwarteter Baulandbedarf pro Ew des genehmigten Zonenplans

(N) erwarteter Baulandbedarf pro Ew des Zonenplanentwurfs
- (O) Baulandbedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)

(P) Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015

(Q) relevante Einwohnerzahl: Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)

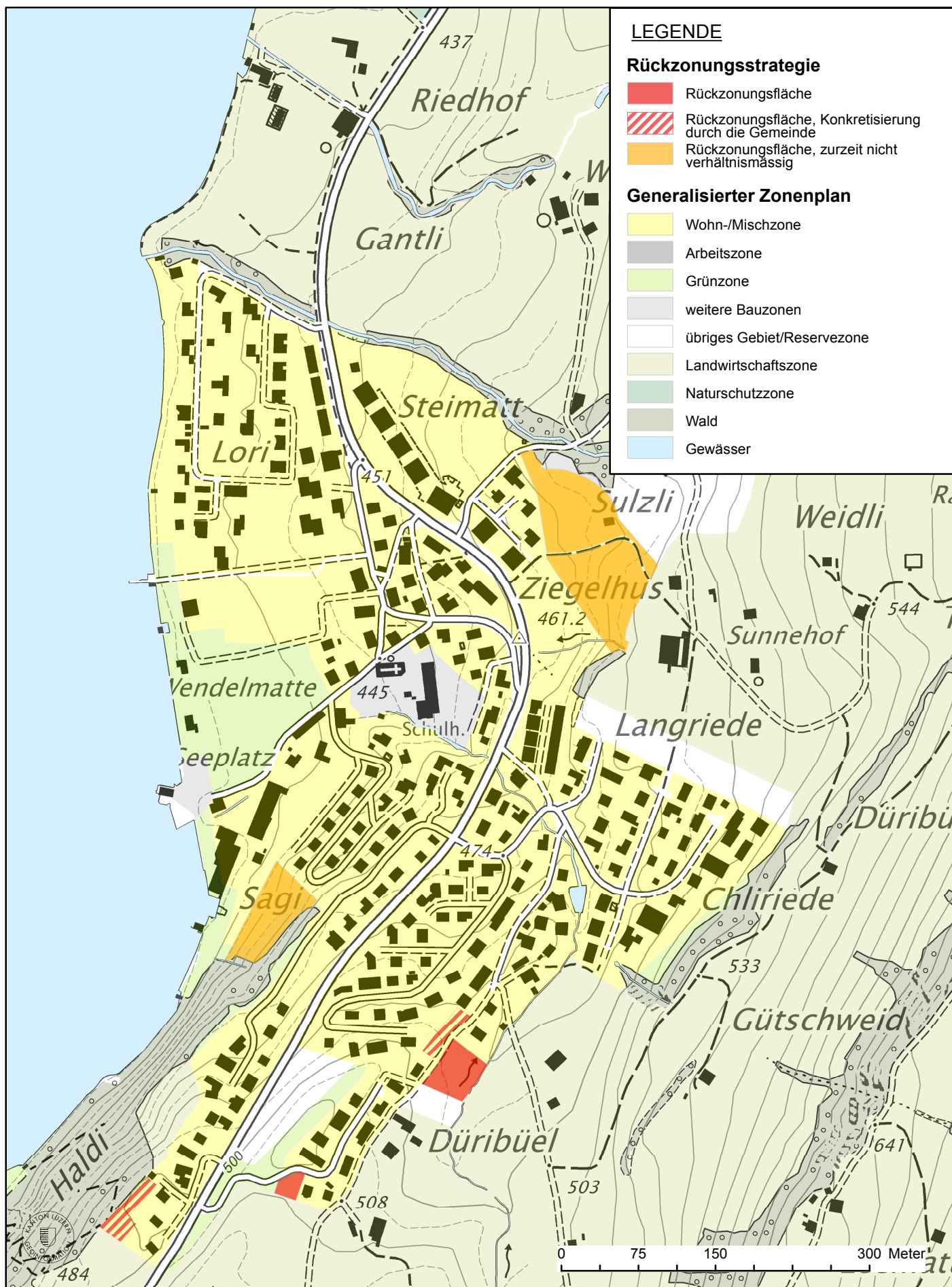
(R) Beurteilungsgrundlage für den Einzonungsbedarf: Differenz zwischen (B) und (Q)

(S) Vergleich Zonenplanentwurf <> Richtplanvorgabe: Differenz zwischen (G) und (Q)

*) gerundet: 5/50

Anhang B

Beilagenplan zur Stellungnahme BUWD vom 9. August 2019



Anhang C

Stellungnahmen der von der Rückzonung betroffenen Grundeigentümer

EINGEGANGEN

18. Dez. 2019

Erl.

Walcher Christian
Avenue de Glayre 1
1004 Lausanne

Gemeinde Greppen
Seestrasse 2
6404 Greppen

Opposition

Lausanne, le 17.12.2019

Chère Madame Bernasconi,

Suite à notre conversation téléphonique, nous maintenons fermement notre position concernant le déclassement des parcelles 177 et 173 pour les raisons suivantes :

Nous planifions dans les années à venir de construire sur ces parcelles nous appartenant. Le déclassement des parcelles (173,177) empêcherait catégoriquement la construction d'un beau projet qui se verrait aussi profitable pour la région. En effet, la parcelle proche du lac (168) est déjà en zone verte. Au vu des limites de distance à respecter et compte tenu de la densité au m³ (coefficient d'utilisation du sol), ces parcelles (173,177) sont essentielles et absolument nécessaires au développement des parcelles 175/176/178.

La situation de cet emplacement est idéale, le Rigi et Lucerne ne sont pas loin et le développement de la région nécessite des infrastructures supplémentaires. Les parcelles 175/176/178 méritent dans un futur proche une densification habitable comme cela a été fait sur les parcelles voisines longeant la route cantonale. De petits immeubles d'habitation bien intégrés et respectueux de l'environnement, donneraient non seulement une cohérence au quartier mais aussi un développement harmonieux de Greppen.

Il est absolument défendable que des zones à bâtir intéressantes se situent directement aux abords de la route cantonale.

S'il le fallait, nous serions disposés à étudier un éventuel autre changement d'affectation. Au vu d'un certain manque de capacité hôtelière dans la région, la situation de notre propriété pourrait peut-être se prêter à la construction d'un hôtel ou d'un bien lié au tourisme (avec un accès au lac (ponton sur la parcelle 168), Lucerne n'est qu'à 10 minutes de bateau). Cela permettrait de créer des postes de travail, excellents pour l'économie du canton.

Je vous prie donc de considérer ces parcelles (177,173) comme un tout lié aux autres parcelles nous appartenant (168, 178, 175, 176) afin que nous puissions créer une vraie plus-value pour Greppen et le canton.

Avec mes meilleures salutations,

Christian WALCHER



Geht an:



02. Dez. 2019

Gemeinderat Greppen
Seestrasse 2
6404 Greppen

Dr. STEFAN MATTMANN

Rechtsanwalt und Notar
Mediator SAV

Murbacherstrasse 3, CH-6003 Luzern
T 041 210 02 94, F 041 210 02 93
mattmann@emh-anwaelte.ch

Luzern, 29. November 2019

122384 StM/dh

Kantonale Rückzonungsstrategie Grundstücke Nr. 201 und Nr. 477, GB Greppen

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

In erwähnter Angelegenheit bin ich von Frau Anita Waldis-Arnold und Herrn Urs Arnold zur Interessenwahrung beauftragt worden. Gemäss Ihrem Schreiben vom 26. August 2019 wird aufgrund der Strategie der Dienststelle rawi der Gemeinderat Greppen die Rückzonung der beiden Grundstücke Nr. 201 und Nr. 477, Grundbuch Greppen, beabsichtigt. Namens und im Auftrage von Anita Waldis-Arnold und Urs Arnold nehme ich dazu wie folgt Stellung:

1. Im Jahre 1988 erwarb Frau Marie Elisabeth Arnold-Barmettler durch Erbteilung das damalige Stamm-Grundstück Nr. 201. Das Grundstück wurde im Jahre 1989 von der Landwirtschaftszone in die Bauzone eingeteilt. Marie Elisabeth Arnold-Barmettler wollte bereits damals das Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt ihren Nachkommen übertragen. Die Nachkommen Anita Waldis-Arnold, Jahrgang 1970, Urs Arnold, Jahrgang 1977 und Pirmin Arnold, Jahrgang 1981, waren allerdings für die Eigentumsübertragung noch zu jung.
2. Im Jahre 2016 wurde eine Machbarkeitsstudie über die Grundstücke Nr. 200 und 201, GB Greppen, erarbeitet. Gestützt darauf liess Marie Elisabeth Arnold-Barmettler das Grundstück Nr. 201 parzellieren und verschenkte am 18. April 2017 die Grundstücke Nr. 200 an Pirmin Arnold, Nr. 201 an Anita Waldis-Arnold und Nr. 477 an Urs Arnold. Im November 2018 erkundigte sich Urs Arnold – nachdem in der Presse über zu grosses Bauland in anderen Luzerner Gemeinden berichtet wurde – bei Gemeindevorstehermann Franz Gisler über die Möglichkeit, die beiden Grundstücke zu überbauen. Ge-

meindeammann Franz Gisler äusserte im Mail vom 21. November 2018 die Befürchtung, dass die kantonalen Dienststellen gegen ein Baugesuch das Veto einlegen könnten, sodass das Gesuch sistiert werden müsste.

3. Im Anschluss an das eingangs erwähnte Schreiben vom 26. August 2019 fand eine Besprechung mit Gemeindepräsidentin Claudia Bernasconi, Gemeindeammann Franz Gisler und der beratenden Raumplanerin statt. Anita Waldis-Arnold und Urs Arnold wurden darüber orientiert, dass der Gemeinderat Greppen den kantonalen Dienststellen Auszonungsprojekte mitzuteilen hat.
4. Durch die schenkungsweise Übertragung der drei Grundstücke Nr. 200, Nr. 201 und Nr. 477 sollten die drei Nachkommen gleichberechtigt Bauland erhalten. Pirmin Arnold plante bereits vor dem Erbvorbezug, das Haus auf der Parzelle Nr. 200 abzureissen und durch ein neues Zweifamilienhaus zu ersetzen. Anita Waldis-Arnold und Urs Arnold beabsichtigten, auf ihren Grundstücken ein Bauprojekt zu realisieren. Zu diesem Zweck wurde die Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Eine allfällige Auszonung der beiden Grundstücke Nr. 201 und Nr. 477 würde zu einem ungleichen Erbvorbezug unter den Nachkommen führen. Anita Waldis-Arnold und Urs Arnold würden gegenüber Pirmin Arnold erheblich benachteiligt.
5. Eine Auszonung der beiden Grundstücke Nr. 201 und 477, GB Greppen, wäre raumplanerisch nicht gerechtfertigt und unverhältnismässig. Die beiden Grundstücke sind voll erschlossen. Eine Überbauung der beiden Grundstücke fördert weder die Zersiedlung und beeinträchtigt ebenso wenig das Landschaftsbild und die Siedlungsentwicklung. Wie die Machbarkeitsstudie und die beiliegenden Fotos belegen, liegen die beiden Grundstücke in einer Mulde. Das Gebiet ist weder vom See noch vom Dorf einsehbar. Die angrenzenden westlichen und nördlichen Grundstücke sind bereits überbaut. Eine Überbauung der beiden Grundstücke Nr. 201 und Nr. 477 würde sich gut in die landschaftliche Topografie und das bestehende Quartier eingliedern.

Die beiden Grundstücke Nr. 201 und Nr. 477, GB Greppen, sind aus folgenden Gründen für eine Überbauung geeignet:

- Die beiden Grundstücke liegen in 10 Minuten Gehnähe zur Bushaltestelle "Oberhaus Greppen" und zu jener "Langenzihl Weggis". Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist somit gewährleistet.

Die beiden Grundstücke liegen zwar am Siedlungsrand und grenzen zweiseitig an Nichtbauzonen. Eine Überbauung der beiden Grundstücke steht aber nicht im Widerspruch zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und der Förderung der Verdichtung. Wie die Machbarkeitsstudie zeigt, können die beiden Grundstücke haushälterisch sinnvoll überbaut werden. Die Topografie erlaubt eine landschaftschonende Eingliederung der Gebäude. Weder das Dorfbild noch das Landschaftsbild (insbesondere vom See her) werden negativ beeinträchtigt.

- Nach dem Erwerb des Grundstückes durch Marie Elisabeth Arnold-Barmettler und der Einzonung im Jahre 1989 war eine zeitnahe Überbauung nicht möglich. Marie

Elisabeth Arnold-Barmettler wollte aus nachvollziehbaren Gründen das Grundstück ihren Nachkommen weitergeben. Die drei Grundstücke Nr. 200, Nr. 201 und Nr. 477 wurden im Sinne gleicher Erbvorbezüge den drei Nachkommen übertragen. Die Wertverringerung der beiden Grundstücke Nr. 201 und Nr. 477 durch eine Auszonung würde zu einer grossen Ungleichbehandlung und einem Härtefall führen. Pirmin Arnold wäre nach seinen hohen baulichen Investitionen für das Grundstück Nr. 200 schlicht nicht in der Lage, die beiden Geschwister auszugleichen. Die Ungleichbehandlung würde zweifelsohne zu nachvollziehbaren Unzufriedenheiten innerhalb der Familie führen. Die raumplanerische Massnahme wäre im konkreten Fall unverhältnismässig. Der raumplanerische Nutzen würde in keinem vernünftigen Verhältnis zu den erheblichen Nachteilen der Grundeigentümer stehen. Die beiden Grundstücke sind gegenteils für die Überbauung geeignet.

- Weder Marie Elisabeth Arnold-Barmettler noch ihre Nachkommen wollten bzw. wollen Bauland horten. Wie oben dargelegt wurde, plante Marie Arnold-Barmettler seit je die Übertragung der Grundstücke an ihre drei Nachkommen. Anita Waldis-Arnold und Urs Arnold beabsichtigten nach Erwerb der beiden Grundstücke deren Überbauung. Zu diesem Zweck wurde die Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Nach Erhalt der Machbarkeitsstudie Ende 2016 sahen Anita Waldis-Arnold und Urs Arnold keine Veranlassung, überstürzt die Planung in Angriff zu nehmen. Da die beiden Grundstücke voll erschlossen sind und eine siedlungsverträgliche Überbauung durch die Machbarkeitsstudie aufgezeigt wurde, bestand keine Gefahr einer Auszonung.
6. Gemäss der Botschaft des Gemeinderates Greppen zum Budget 2020 wird mit einem Bevölkerungswachstum bis 2025 mit 400 Personen gerechnet. Die Gemeinde Greppen ist derzeit daran, eine neue Turnhalle zu erstellen. Die alte Turnhalle wird zur Schulraumerweiterung eingesetzt, die dem erhöhten Bevölkerungswachstum Rechnung trägt. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum rechtfertigt keine Auszonung der beiden Grundstücke Nr. 201 und Nr. 477.
 7. Gemäss kantonalem Richtplan liegt die Wachstumsrate allerdings erheblich tiefer. Es wird mittelfristig bis 2030 für den Gesamtkanton von einer durchschnittlichen Wachstumsrate von 0,75 % pro Jahr ausgegangen. Wenn ein solcher, tiefer Bevölkerungswachstum für Greppen anzunehmen ist, müssten zweifelsohne die nicht realisierten Baugebiete in der Steinmatt und im Ziegelhus teilweise ausgezont werden. Die beiden erwähnten Baugebiete sind landschaftlich exponiert. Beide Baugebiete sind zwar aufgrund eines Gestaltungsplanes zu überbauen. Trotz Gestaltungsplanpflicht würde eine vollständige Überbauung des Gebietes Steinmatt und Ziegelhus das Landschaftsbild und die Siedlungsentwicklung negativ beeinträchtigen. Beide Gebiete sind in Hanglagen und grenzen an die Landwirtschaftszone. Durch die Auszonung einer Bautiefe entlang der Zonengrenze (und des Waldes) könnten die restlichen Gebiete der Steinmatt und Ziegelhus landschaftsverträglicher überbaut werden. Da so oder anders ein Waldabstand von 20 m einzuhalten wäre, wäre die Auszonung im Umfange einer Bautiefe durchaus verhältnismässig. Die beiliegende Fotodokumentation zeigt, dass eine vollständige Überbauung der beiden Baugebiete Steinmatt und Ziegelhus nicht nur

das Landschaftsbild, sondern auch den Dorfcharakter von Greppen erheblich beeinflussen würde.

8. Die rechtskräftigen Gestaltungspläne als solches sprechen keineswegs gegen eine teilweise Auszonung der beiden erwähnten Baugebiete. Die beiden Gestaltungspläne regeln zwar die Überbaubarkeit detaillierter als die Bau- und Zonenordnung. Für die beiden Grundstücke Nr. 201 und Nr. 477 besteht keine Gestaltungsplanpflicht. Sowohl die Grundstücke meiner Klienten wie auch jene im Gestaltungsplan Steinmatt und Ziegelhus können aufgrund einer Baubewilligung überbaut werden. Sie unterscheiden sich bezüglich dem formellen Baurecht nicht. Die genehmigten, rechtskräftigen Gestaltungspläne Steinmatt und Ziegelhus sind für sich kein Argument gegen eine teilweise Auszonung des unüberbauten Gebietes. Die landschaftlich äusserst exponierte heikle Lage der beiden Gebiete Steinmatt und Ziegelhus rechtfertigen eine Redimensionierung entlang der Zonengrenze.

Abschliessend beantrage ich Ihnen, namens und im Auftrag meiner Klienten, dass auf die Rückzonung der beiden Grundstücke Nr. 201 und Nr. 477, GB Greppen, verzichtet wird. Wie erwähnt, werden meine Klienten die beiden Grundstücke zeitnah einer Überbauung zuführen.

Freundliche Grüsse



Dr. Stefan Mattmann

Beilagen erwähnt
Kopie an Klienten

Auftrag und Vollmacht

Dr. Stefan Mattmann, Rechtsanwalt, Mediator und Notar, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern
Mitglied des Luzerner Anwaltsverbandes Im Anwaltsregister eingetragen

wird in Sachen Kantonale Rückzonungsstrategie Grundstücke Nr. 201 und Nr. 477, GB Greppen
von Anita Waldis-Arnold, Chriesbaumhofstrasse 5, 6404 Greppen

zu allen Rechtshandlungen eines Generalbevollmächtigten beauftragt und bevollmächtigt. Es steht ihm das Recht zu, Stellvertreter zu ernennen.

Die Vollmacht schliesst insbesondere ein: aussergerichtliche Vertretung, Vertretung vor allen Gerichten, Verwaltungsbehörden und Schiedsgerichten, Abschluss von Gerichtsstandsvereinbarungen und Schiedsverträgen, Ergreifung von Rechtsmitteln, Abgabe von Abstandserklärungen, Abschluss von Vergleichen, Vollzug von Urteilen und abgeschlossenen Vergleichen, Empfang und Herausgabe von Wertschriften, Zahlungen und anderen Streitgegenständen, Anhebung und Durchführung von Schuldbetreibungen, einschliesslich Stellen des Konkursbegehrens, Vertretung in Erbschaftssachen und bei öffentlichen Beurkundungen und Grundbuchgeschäften, Vertretung in Strafsachen, insbesondere Anheben/Stellen und Rückzug von Strafklagen und –anträgen.

Abweichende prozessrechtliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs der Klientschaft.

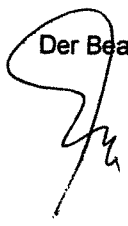
Die Klientschaft verpflichtet sich in allen Fällen zur Zahlung des Honorars und der Barauslagen des Bevollmächtigten. Das Honorar bemisst sich nach der mit der Klientschaft geschlossenen Honorarvereinbarung, bei fehlender Vereinbarung nach der Verkehrsübung. Bei Vertretung vor Zivil- und Strafgerichten bemisst sich das Honorar, sofern nichts anderes vereinbart wurde, nach der Verordnung des Obergerichts des Kantons Luzern über die Kosten in den Zivil- und Strafverfahren. Die Klientschaft beauftragt den Bevollmächtigten, das Inkasso der zugesprochenen Streitsumme zu besorgen. Ferner tritt die Klientschaft dem Bevollmächtigten allfällige Prozessentschädigungen bis zur Höhe seiner Ansprüche zahlungshalber ab.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, die Handakten nach Ablauf von zehn Jahren seit Erledigung der Sache ohne vorherige Anfrage zu vernichten.

Über alle Differenzen, die sich aus diesem oder einem anderen Auftragsverhältnis zwischen den Parteien ergeben, insbesondere über streitige Honorarrechnungen, entscheiden die ordentlichen Gerichte. Als Gerichtsstand wird Stadt Luzern vereinbart. Es kommt schweizerisches Recht zur Anwendung.

Ort, Datum: Greppen, 21. Nov. 2019

Der Beauftragte:



Der Auftraggeber:

A. Waldis

Auftrag und Vollmacht

Dr. Stefan Mattmann, Rechtsanwalt, Mediator und Notar, Murbacherstrasse 3, 6003 Luzern
Mitglied des Luzerner Anwaltsverbandes Im Anwaltsregister eingetragen

wird in Sachen Kantonale Rückzonungsstrategie Grundstücke Nr. 201 und Nr. 477, GB Greppen
von Urs Arnold, Scheuchzerstrasse 202, 8057 Zürich

zu allen Rechtshandlungen eines Generalbevollmächtigten beauftragt und bevollmächtigt. Es steht ihm das Recht zu, Stellvertreter zu ernennen.

Die Vollmacht schliesst insbesondere ein: aussergerichtliche Vertretung, Vertretung vor allen Gerichten, Verwaltungsbehörden und Schiedsgerichten, Abschluss von Gerichtsstandsvereinbarungen und Schiedsverträgen, Ergreifung von Rechtsmitteln, Abgabe von Abstandserklärungen, Abschluss von Vergleichen, Vollzug von Urteilen und abgeschlossenen Vergleichen, Empfang und Herausgabe von Wertschriften, Zahlungen und anderen Streitgegenständen, Anhebung und Durchführung von Schuldbetreibungen, einschliesslich Stellen des Konkursbegehrens, Vertretung in Erbschaftssachen und bei öffentlichen Beurkundungen und Grundbuchgeschäften, Vertretung in Strafsachen, insbesondere Anheben/Stellen und Rückzug von Strafklagen und -anträgen.

Abweichende prozessrechtliche Bestimmungen vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs der Klientschaft.

Die Klientschaft verpflichtet sich in allen Fällen zur Zahlung des Honorars und der Barauslagen des Bevollmächtigten. Das Honorar bemisst sich nach der mit der Klientschaft geschlossenen Honorarvereinbarung, bei fehlender Vereinbarung nach der Verkehrsübung. Bei Vertretung vor Zivil- und Strafgerichten bemisst sich das Honorar, sofern nichts anderes vereinbart wurde, nach der Verordnung des Obergerichts des Kantons Luzern über die Kosten in den Zivil- und Strafverfahren. Die Klientschaft beauftragt den Bevollmächtigten, das Inkasso der zugesprochenen Streitsumme zu besorgen. Ferner tritt die Klientschaft dem Bevollmächtigten allfällige Prozessentschädigungen bis zur Höhe seiner Ansprüche zahlungshalber ab.

Der Bevollmächtigte ist berechtigt, die Handakten nach Ablauf von zehn Jahren seit Erledigung der Sache ohne vorherige Anfrage zu vernichten.

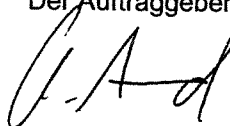
Über alle Differenzen, die sich aus diesem oder einem anderen Auftragsverhältnis zwischen den Parteien ergeben, insbesondere über streitige Honorarrechnungen, entscheiden die ordentlichen Gerichte. Als Gerichtsstand wird Stadt Luzern vereinbart. Es kommt schweizerisches Recht zur Anwendung.

Ort, Datum: Zürich, 21.11.19

Der Beauftragte:



Der Auftraggeber:



A-Geschäft

BRUGGER MARKUS

ARCHITEKT HTL/SIA as.

(RICHTHAL 1950-70)
(REUSSBÜHL 1970-72)
(HILDISRIEDEN 1972-97)

TELEFON 041 790 00 25

NATEL 079 325 27 47

ARCHITEKTURBÜRO

HÜBELISTRASSE 8

6020 EMMENBRÜCKE

Geht an:

GP	GA	SV	GR
----	----	----	----

02. Sep. 2019

An den Gemeinderat

Greppen

Seestrasse 2

6404 Greppen

6020 EMMENBRÜCKE

30. August 2019

Betrifft Ihr Brief vom 26. August 2019: Grundstück 437 Chriesbaumhofhalde Gestaltungsplan-

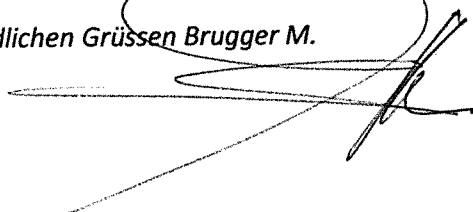
Gebiet : Fläche 546 m² / zulässige Wohnfläche AGF 144 m² / seit 12.9.2005 !

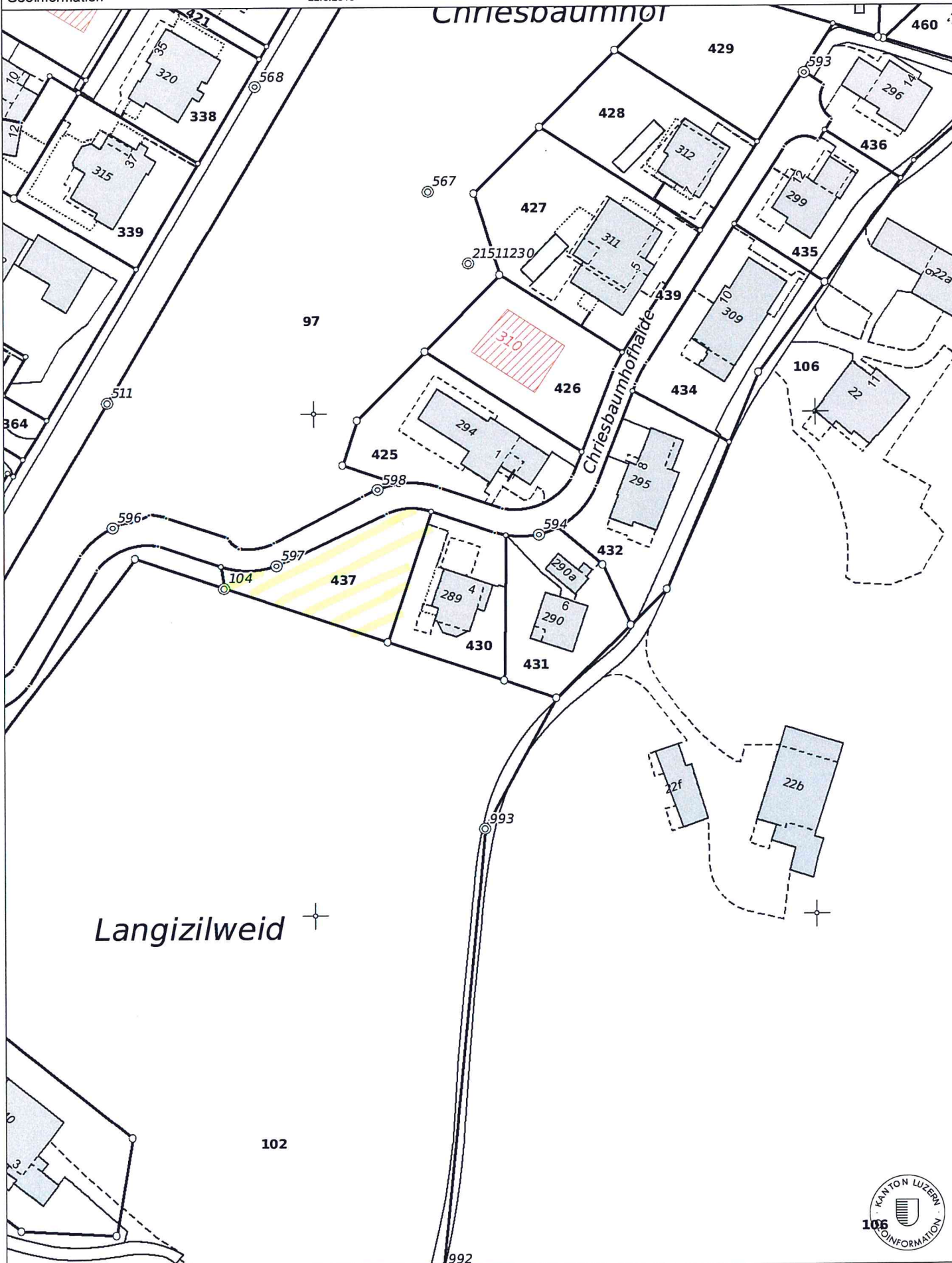
Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates Greppen ,

-mit Erstaunen/Unverständnis habe ich Ihren Brief zur Kenntnis genommen. Es bestehen Interessenten / Bauwillige auf dem Grundstück Wohnraum zu erstellen. Ich kann mir schlicht nicht vorstellen, dass diese Fläche zur Diskussion stehen soll. Zudem wäre Einblick nötig in die Ist-Situation und was da seitens Kantonsbehörden an die Gemeinde für Vorstellungen deponiert werden. Eine ungeheuerliche Situation sondergleichen, zumal mir das fertig - teuer erschlossene Land nachweislich zu mindestens Fr. 324.43 seit Sommer 2006 plus Zinsen und sonstigen Aufwendungen per m² im minus ansteht! (Fr. rund 178'000.-) per 2006. Der 'Verkehrswert' stellt nochmals eine andere Situation dar. Grosse Teile des Grundstückes Nr. 97 sind nie in die Bauzone zugeteilt worden seit 1987! Es wurde eine «Grünzone» eingerichtet von ca. 4000 m² und über 8000 m² liegen im übrigen Gemeindegebiet - landw. Zone. Auf der «anderen Seite» des Küssnachtersees wird munter eingezont und gebaut - meine ich. Meggen finanziert den Kt. Luzern - geht es darum!?

Ich bin Ihnen dankbar, wenn Sie helfen, das Grundstück dort zu belassen, wo es seit 2005 zugeteilt ist, zumal ich sämtliche übrige Parzellen zur Bebauung frei gegeben habe. Es steht auch in dieser Hinsicht nicht an, mir diese letzte Baumöglichkeit Chriesbaumhofhalde zu verunmöglichen. Zudem meine ich, dass die Gemeinde gegenüber Kt. Vehement wehren muss - mit Zahlen und Fakten jeglicher Art. Für Aussprachen stehe ich grundsätzlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen Brugger M.





BRUGGER MARKUS

ARCHITEKT HTL/SIA^{os.}

(RICHTHAL 1950-70)
(REUSSBÜHL 1970-72)
(HILDISRIEDEN 1972-97)

TELEFON 041 790 00 25

NATEL 079 325 27 47

ARCHITEKTURBÜRO

HÜBELISTRASSE 8

6020 EMMENBRÜCKE

Geht an:

GP	GA	SV	GR
----	----	----	----

20. Nov. 2019

An den

Gemeinderat Greppen

Seestrasse 2

6404 Greppen

6020 EMMENBRÜCKE

22. November 2019

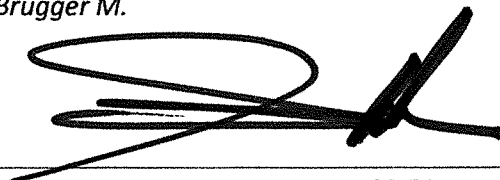
Grundstück 437 Chriesbaumhofhalde 2 6404 Greppen /Wohnzone B /180 NWF

Gestaltungsplangebiet seit 12. September 2005 /fertig erschlossen seit 2006/07

Ihr Brief vom 26. August 2019 («Rückzonung» in landw. Zone /Gegenargumente)

Sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates,

-das Ansinnen muss in aller Deutlichkeit zurück gewiesen werden. Das Grundstück ist nur an einer Längsseite(Dreieck) an die Landwirtschaftszone angrenzend. Die Auflagen des Gestaltungsplanes sind dem Grundstück angemerkt. Es handelt sich hier um eine meiner letzten Baumöglichkeiten für meine Nachkommen. Seit 1987 ist das Grundstück unterhalten, erschlossen und gepflegt worden. Es handelt sich hier um das letzte Grundstück aus dem Gestaltungsplanareal vom 12.9. 20005. Die Bauparzelle ist lagemässig rund auf der Höhenkote 508.80 m ü.M -die Quartierstrasse liegt auf 509.35 m ü.M. Die maximale Firsthöhe wird auf 515.00m ü.M liegen: das heisst der Bau wird 6.20m über das gewachsene Terrain im Mittel herausragen. Die Grundfläche des Gebäudes mit Erd- u. Dachgeschoss wird rund 115 m2 betragen. Selbst ab der Seehöhe Küssnachtsee mit 434.68m ü.M. wird das Gebäude maximal ca. 2-3m mit der Satteldachgibelfläche vermutlich sichtbar sein. Aus «landschaftsschützerischer Sicht» ist diese Erscheinung vernachlässigbar-im Gegensatz zu andern Objekten im Kt. Luzern um den Vierwaldstättersee. Das Ansinnen an sich ist absolut erschütternd und niemals nachvollziehbar, eine bescheidene Baumöglichkeit -mit immensem Schaden bei «Durchzug»- zu verunmöglichen und den Eigentümer massivst zu schädigen. Das Grundstück liegt keineswegs an «Einsicht»-Hanglage und vermittelt nirgends das «Bild der Hangverbauung»-Landschaftszerstörung. Von der Absicht den Status des Grundstückes zu ändern ist unter allen Umständen abzusehen. Die Erschliessungskosten liegen seit 2006 bei rund Fr. 325.- plus Zinsen und eigene Aufwendungen. Der Verkehrswert dürfte eher im Doppelten Bereich liegen bei Baumöglichkeit. Es ist unter allen Umständen vom Vorhaben Abstand zu nehmen. Die Kostenfolge sei an dieser Stelle nur angemerkt und wird unter allen Umständen vorbehalten. Mit freundlichen Grüssen Eigentümer Brugger M.



(FIL. 079 242 00 73)