

Botschaft zur öffentlichen Auflage der Teilrevision Ortsplanung 2020 – 2024

Im Sinne der §§ 6 und 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden die Unterlagen zur Revision der Ortsplanung 2020 – 2024 der Gemeinde Greppen vom 29. April 2024 bis 29. Mai 2024 öffentlich aufgelegt.

1	Allgemeines zur Revision der Ortsplanung.....	3
1.1	Gegenstand der Auflage	3
1.2	Einsprachemöglichkeiten.....	3
1.3	Rechtswirkungen.....	3
1.4	Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage	4
1.5	Auslöser und Ziel der Revision.....	4
1.6	Bisheriger Ablauf.....	4
2	Die wichtigsten Inhalte	5
2.1	Umsetzung Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	5
2.2	Weitere wichtige Änderungen im Bau- und Zonenreglement.....	6
2.2.1	Klimaschutz und Klimaadaptation (Art. 2b BZR)	6
2.2.2	Ortsbildschutz (Art. 10 BZR)	7
2.2.3	Qualitätssicherung (Art. 40a BZR)	7
2.2.4	Bauten am Hang (Art. 40b) und Umgebungsgestaltung (Art. 41 BZR)	7
2.3	Anpassung der Nutzungsplanung auf die übergeordnete Richtplanung	8
2.3.1	Ausscheidung der Verkehrszonen-/flächen	8
2.3.2	Überprüfung Reservezonen	8
2.4	Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie	9
2.5	Umsetzung der Rückzonungsstrategie.....	10
2.5.1	Kriterien.....	11
2.5.2	Zonenplanänderungen	11
2.6	Überprüfung der Sondernutzungspläne	11
2.7	Aktualisierung des Erschliessungsrichtplans.....	12



Öffentliche Auflage

Während der Auflagefrist vom Montag, 29. April 2024 bis Mittwoch, 29. Mai 2024 sind alle Unterlagen gemäss Kapitel 1.1 unter www.greppen.ch oder bei der Gemeindeverwaltung Greppen einsehbar.



Fragestunde zur Ortsplanungsrevision mit dem Gemeinderat

Interessierte Personen können sich mit dem Gemeinderat Greppen zu einer Fragestunde treffen.

- Dienstag, 14. Mai 2024, 15.00 – 19.00 Uhr
- Donnerstag, 16. Mai 2024, 15.00 – 19.00 Uhr

Vorgängige Reservierung bei der Gemeindeverwaltung Greppen unter info@greppen.ch oder per Telefon 041 392 74 50

1 Allgemeines zur Revision der Ortsplanung

1.1 Gegenstand der Auflage

Gegenstand der Teilrevision sind folgende Planungsunterlagen:

- ✘ Bau- und Zonenreglement, Änderung vom 14.03.2024
- ✘ Zonenplan Siedlungsgebiet, Änderung 1:2000 vom 14.03.2024
- ✘ Zonenplan Landschaft, Änderung 1:5000 vom 14.03.2024
- ✘ Erschliessungsrichtplan einschliesslich Verkehrs- und Fusswegrichtplan 1:2000 vom 14.03.2024
- ✘ Erschliessungsrichtplan, Massnahmenblatt vom 14.03.2024

Orientierend liegen folgende Unterlagen auf:

- ✘ Synoptische Darstellung des Bau- und Zonenreglements vom 14.03.2024
- ✘ Bau- und Zonenreglement, Stand März 2024 (öffentliche Auflage) vom 14.03.2024
- ✘ Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Revision der Ortsplanung 2020 – 2024 vom 14.03.2024
- ✘ Zonenplan Siedlungsgebiet nach Änderung 1:2000 vom 14.03.2024
- ✘ Zonenplan Landschaft nach Änderung 1:5000 vom 14.03.2024
- ✘ Übersicht Umzonungen 1:2500 vom 14.03.2024
- ✘ Übersicht Änderung ÜZ 1:2500 vom 14.03.2024
- ✘ Vorprüfungsbericht BUWD vom 30.10.2023
- ✘ Kommunales Siedlungsleitbild, Erläuterungsbericht vom 20.09.2021
- ✘ Kommunales Siedlungsleitbild, Plan vom 21.09.2021

1.2 Einsprachemöglichkeiten

Die Planungsunterlagen mit dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV sowie der Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements liegen während 30 Tagen, vom 29. April 2024 bis 29. Mai 2024 bei der Gemeindeverwaltung Greppen während den Schalteröffnungszeiten und im Internet unter www.greppen.ch/ortsplanung öffentlich zur Einsichtnahme auf. Verbindlich sind die bei der Gemeindeverwaltung Greppen aufliegenden Originalpläne.

Allfällige Einsprachen gegen die Zonenpläne sowie das Bau- und Zonenreglement sind innert der Auflagefrist mit einem

Antrag und dessen Begründung schriftlich beim Gemeinderat Greppen, Seestrasse 2, 6404 Greppen, einzureichen. Die Einsprachelegitimation richtet sich nach § 207 PBG.

Zum Erschliessungsrichtplan mit Massnahmenblättern können sich gemäss § 13 Abs. 3 PBG während der Auflagefrist Personen, Organisationen und Behörden der betroffenen Gebiete schriftlich und begründet beim Gemeinderat Greppen, Seestrasse 2, 6404 Greppen, äussern.

1.3 Rechtswirkungen

Neue Nutzungspläne gelten gemäss § 85 Abs. 2 PBG ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage als Planungszone. Die öffentliche Auflage bewirkt damit eine so genannte negative Vorwirkung, also die Anwendung von künftigen, noch nicht in Kraft stehendem Recht auf einen gegenwärtigen Sachver-

halt. Bauvorhaben werden ab Beginn der öffentlichen Auflage folglich nach den jeweils strengeren Vorschriften des geltenden und des neuen Rechts beurteilt werden.

1.4 Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage

Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht diese gütlich zu erledigen. Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen (§ 62 Abs. 1+2 PBG). Kommt hingegen keine Einigung zustande, teilt die Gemeinde mit, warum sie bei den Stimmberechtigten beantragen werde, die Einsprache abzuweisen (§ 62 Abs. 3 PBG).

Anschliessend wird die Revision der Ortsplanung 2020 – 2024 den Stimmberechtigten an einer Urnenabstimmung zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Gemeinderat wird die von den Stimmberechtigten beschlossene Revision nach der Urnenabstimmung dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung einreichen.

1.5 Auslöser und Ziel der Revision

Die Gemeinde Greppen hat die Absicht, ihre 2010 beschlossene und zuletzt 2020 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. Zentrale Elemente hierbei sind der Übergang von der bisher gültigen Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) und das Ersetzen der bisherigen Firsthöhe durch die Gesamthöhe. Dieser Paradigmenwechsel schafft Verdichtungspotenzial und dient als Instrument zur Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie. Das zugrunde liegende Siedlungsleitbild gemäss Koordinationsaufgabe S1-4 des Kantonalen Richtplans liegt mit Gemeinderatsbeschluss vom 20. September 2021 bereits vor. Es zeigt die kurz-, mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde auf und dient als Grundlage für die vorliegende Revision.

Mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung werden die folgenden Ziele verfolgt:

- ✘ Umsetzung IVHB, Anpassung an das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG)
- ✘ Anpassung der Nutzungsplanung auf die übergeordnete Richtplanung
- ✘ Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie
- ✘ Umsetzung der Rückzonungsstrategie
- ✘ Überprüfung der Sondernutzungspläne
- ✘ Aktualisierung des Erschliessungsrichtplans

1.6 Bisheriger Ablauf

Im Januar 2019 wurde der Auftrag zur Revision der Nutzungsplanung vergeben. Im Februar wurden die Planungsarbeiten aufgenommen. Die Ziele und Massnahmen des Siedlungsleitbildes (SLB) wurden im Frühjahr 2019 mit der Arbeitsgruppe Ortsplanung der Gemeinde erarbeitet. Ein Entwurf wurde der Abteilung Raum und Wirtschaft (rawi) des kantonalen Baudepartementes zur Stellungnahme unterbreitet. Aufgrund der Stellungnahme vom 20. November 2020 erfolgte eine Bereinigung des Siedlungsleitbildes.

Das Siedlungsleitbild wurde im Sommer 2021 der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt und am 20. September 2021 vom Gemeinderat erlassen. Anschliessend wurde mit der Teilrevision der Ortsplanung gestartet. Im August 2022 wurde die Vorlage zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet, im Januar 2023 fand eine Bereinigungsbesprechung mit der Dienststelle rawi statt. Mit Datum vom 31. Oktober 2023 liegt der Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes (BUWD) vor.

2 Die wichtigsten Inhalte

Die wichtigsten Inhalte der Revision sind nachfolgend kurz zusammengefasst. Ausführliche Erläuterungen zu den Planungsinhalten sind dem orientierend aufliegenden Planungsbericht nach Art. 47 RPV zu entnehmen.

2.1 Umsetzung Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

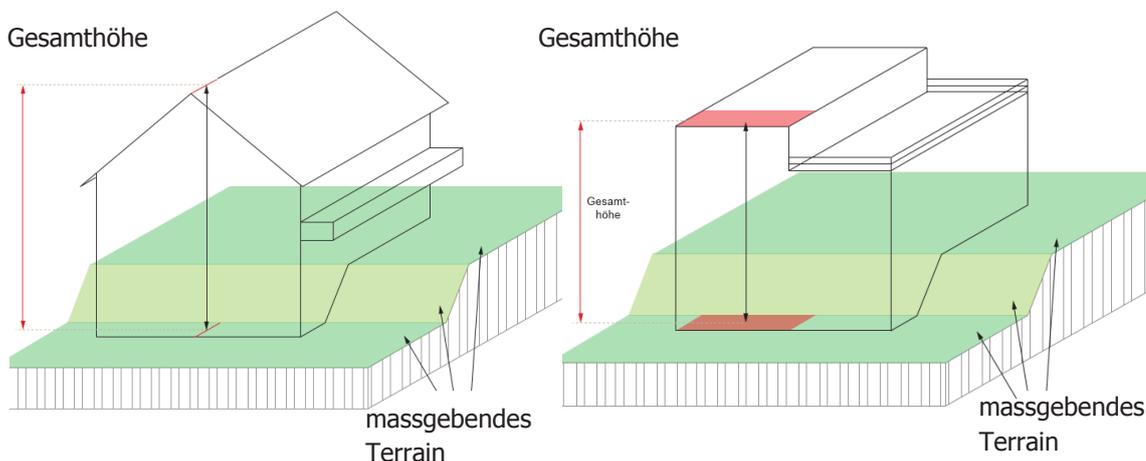
Um die unterschiedlichen Definitionen der Baubegriffe zwischen den Kantonen zu vereinheitlichen, wurde die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) geschlossen, der auch der Kanton Luzern 2014 beigetreten ist. Die Baubegriffe wurden mit einer Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) geändert. Die Gemeinde Greppen muss nun ihr Bau- und Zonenreglement an das revidierte PBG anpassen.

Im rechtsgültigen Bau- und Zonenreglement wird die zulässige Höhe durch Fassaden- und Firsthöhen definiert. Weil

das revidierte PBG keine Firsthöhen mehr kennt, wird neu eine Gesamthöhe und eine traufseitige Fassadenhöhe resp. Fassadenhöhe der Seiten- bzw. Talfassade festgelegt:

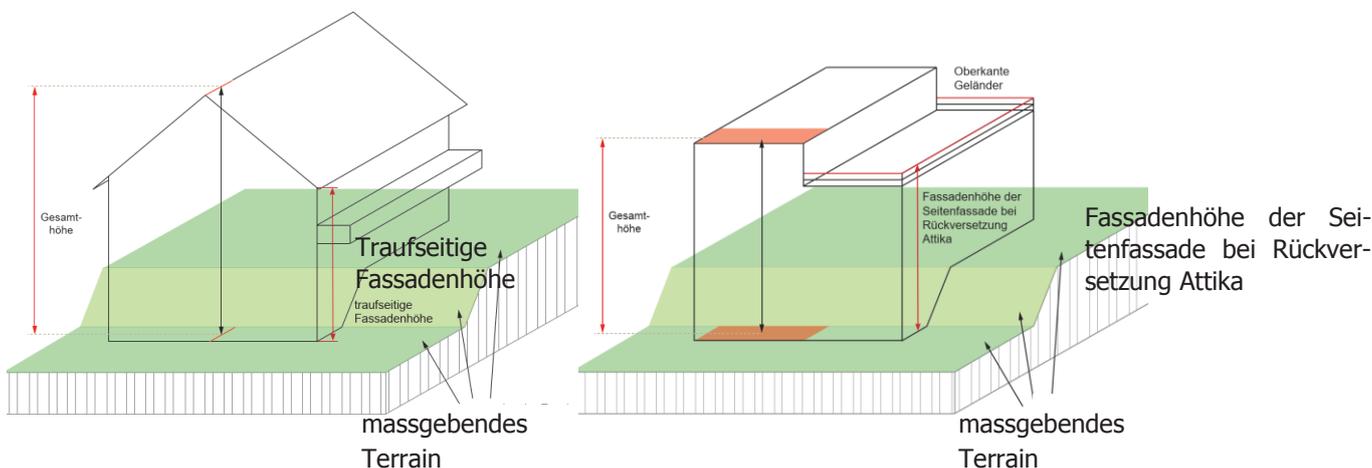
Die **Gesamthöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Abb. 1 Messweise Gesamthöhe gemäss § 139 Abs. 1 PBG (Quelle: Bau- und Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, 1. Mai 2014)



Die **Fassadenhöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

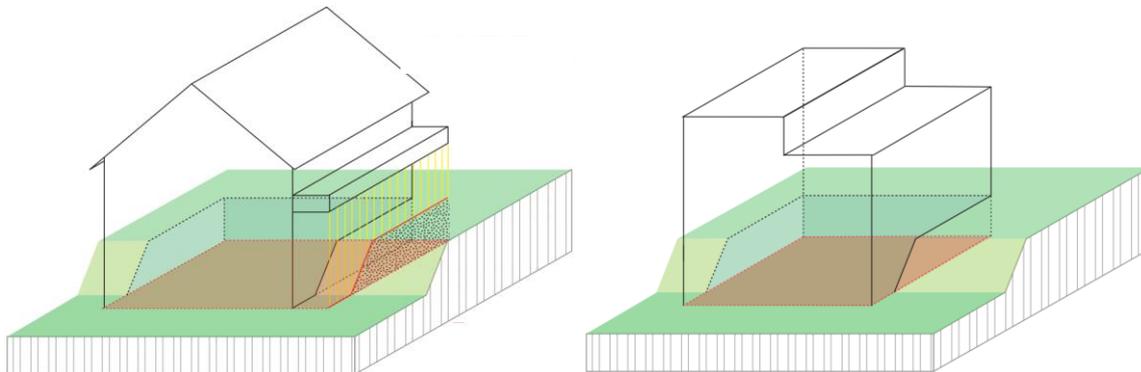
Abb. 2 Messweise Fassadenhöhe gemäss § 139 Abs. 1 PBG (Quelle: Bau- und Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, 1. Mai 2014)



Mit der PBG-Revision wurde die Ausnützungsziffer (AZ) als Dichtemass abgeschafft. Neu gilt die **Überbauungsziffer (ÜZ)**, die als Flächenziffer den Fussabdruck eines Gebäudes auf einem Grundstück begrenzt. Gemäss § 25 PBG berechnet sich die ÜZ als das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Die ÜZ

fördert im Gegensatz zur heutigen Regelung die häusliche Bodennutzung und die erwünschte Verdichtung durch hohe, kompakte Bauformen. Die Festlegung der ÜZ wird nur für jene Bauzonen umgesetzt, welche bisher über eine AZ verfügten (Dorfzone B, W/A, W/B, W/C, AW).

Abb. 3 Anrechenbare Gebäudefläche gemäss IVHB (Quelle: Bau- und Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, 1. Mai 2014)



Demnach wird eine Baute künftig durch die Höhenmasse, die ÜZ als Fussabdruck und die in § 122 PBG festgelegten ordentlichen Grenzabstände begrenzt.

Im Zusammenhang mit diesem Systemwechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer und den Anpassungen ans PBG wurden auch die **Bauzonen differenziert** bzw. umbenannt. Dies betrifft die Wohnzone B und C:

Rechtsgültiges BZR	Revidiertes BZR
Wohnzone B W/B	Wohnzone B (Unterscheidung nach ÜZ) W/B-1 W/B-2 W/B-3 W/B-4 W/B-5
Wohnzone C W/C	Wohnzone C (Unterscheidung nach ÜZ) W/C-1 W/C-2 W/C-3

2.2 Weitere wichtige Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Angelehnt an das vom Kanton zur Verfügung gestellte Muster-BZR werden neben den Zonenvorschriften diverse Bestimmungen im BZR ergänzt oder Formulierungen angepasst.

2.2.1 Klimaschutz und Klimaadaptation (Art. 2b BZR)

Neu wird ein allgemeiner Artikel zum Klimaschutz und zur Klimaadaptation eingefügt, womit der Bewilligungsbehörde die Möglichkeit gegeben wird, bei Planungen Aspekte der klimaangepassten Siedlungsentwicklung einzufordern.

2.2.2 Ortsbildschutz (Art. 10 BZR)

Für das Gebiet Lohri wird im Bau- und Zonenreglement ein erweiterter Ortsbildschutz ausgewiesen und in der Wohnzone B (Art. 10) verankert. Nebst der Erhaltung des Quartierbildes wird damit in erster Linie die gute gestalterische Einordnung von baulichen Veränderungen bezweckt. Für Neubauten und grössere Umbauten ist die Gemeinde frühzeitig zu kontaktieren. Sie überträgt die Begleitung an den Fachbeirat und die kantonale Denkmalpflege. Der Fachbeirat

wird mit dem vom Gemeinderat genehmigten Pflichtenheft arbeiten. Auch im Seeuferbereich werden Änderungen vorgenommen. Die Abhängigkeit von Gebäudelänge zu Parzellenlänge wird aufgehoben, um kleine und ungünstig geschnittene Parzellen nicht zu benachteiligen. Ebenso werden neue Zonenvorschriften für diesen Bereich formuliert. Dem Ortsbild- und Landschaftsschutz an der heiklen Lage am See wird damit Rechnung getragen und die Durchlässigkeit gewährleistet.

2.2.3 Qualitätssicherung (Art. 40a BZR)

Die Qualitätssicherung ist der Gemeinde ein grosses Anliegen sowohl bei der Gestaltung der Bauten als auch ihrer Umgebung. Die Bestimmungen (Art. 40a) werden aus dem Muster-BZR übernommen. Sie bezwecken eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen, formulieren klare zu berücksichtigende Kriterien für die Eingliederung und fordern eine qualitativ hochstehende Gestaltung der Aussen-

geschoss- und Umgebungsflächen, die im Baugesuch darzulegen sind. Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige Projekte oder solche an Schlüsselstellen einen Fachbeirat beziehen und/oder ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.

2.2.4 Bauten am Hang (Art. 40b) und Umgebungsgestaltung (Art. 41 BZR)

Die Bestimmungen aus dem Muster-BZR werden ergänzend übernommen, die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und zu Terrainveränderungen werden in diesem Artikel zweckmässig zusammengefasst. Zusätzlich werden detaillierte Bestimmungen zur stufigen Gestaltung von Stützmauern aufgenommen, damit diese gegliedert werden und nicht zu wichtig in Erscheinung treten. So soll eine attraktive und naturnahe Gestaltung von Böschungen erreicht werden.

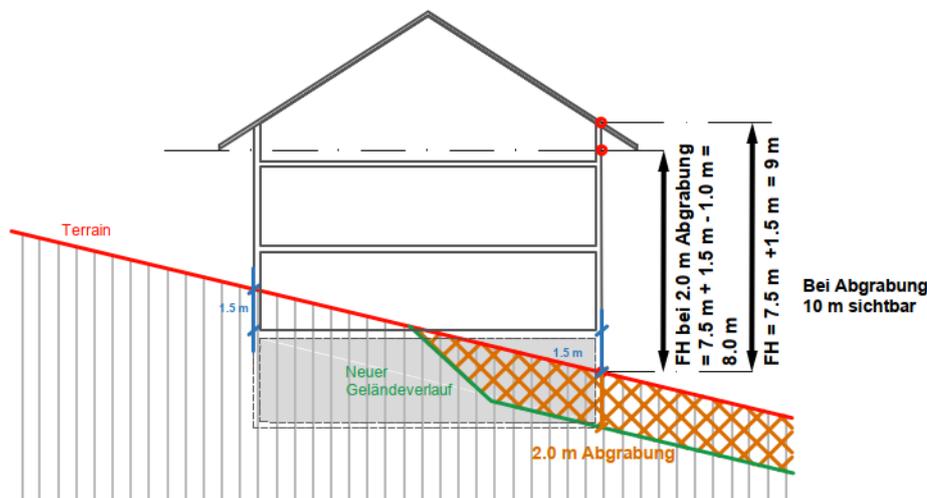
Um in Hanglagen die bergseitig nicht realisierbare traufseitige Fassadenhöhe auszugleichen, darf diese talseitig um je-

nes Mass erhöht werden, um welches die bergseitige Fassadenhöhe das maximale Mass unterschreitet. Diese Umliegung wird auf 1.50 m beschränkt, damit talseitig kein zusätzliches Geschoss in Erscheinung tritt.

Bei Abgrabungen von mehr als 1 m wird die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe bzw. die Gesamthöhe (bei giebelständigen Bauten) um das Mass reduziert, welches das Mass von 1 m übersteigt. Damit sollen übermässige Abgrabungen in Hanglagen verhindert werden.

Beispiel: Beträgt die Abgrabung 1.5 m, wird die talseitige Fassadenhöhe bzw. die Gesamthöhe um 0.5 m reduziert.

Abb. 4 Skizzen zur Bemessung einer erhöhten Abgrabung (2 m) inkl. Ausgleichregelung für Bauten am Hang



2.3 Anpassung der Nutzungsplanung auf die übergeordnete Richtplanung

2.3.1 Ausscheidung der Verkehrszonen-/flächen

Mit dem revidierten PBG wurden Verkehrszonen eingeführt. Um dem neuen Datenmodell des Bundes für Rahmennutzungspläne zu entsprechen, werden daher sämtliche Verkehrsflächen innerhalb des Siedlungsgebiets einer eigenen Verkehrszone zugewiesen. Im BZR wird mit Artikel 15b eine

Bestimmung zur Verkehrszone gemäss dem Muster-BZR des BUWD definiert. Für Strassen ausserhalb des Siedlungsgebiets besteht kein Bedarf an einer weiteren Festlegung. Die ausparzellierten Strassen sind bereits korrekt der Verkehrsfläche resp. dem übrigen Gebiet a (üGa) zugewiesen.

Abb. 5 Ausscheidung Verkehrszonen im Gebiet Sagirain (links: Ausschnitt Zonenplan rechtsgültig; rechts: Ausschnitt Zonenplan Stand öffentliche Auflage)

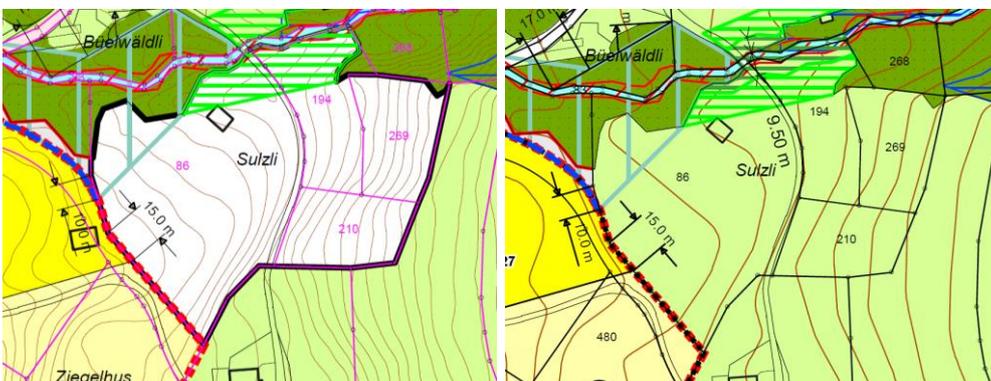


2.3.2 Überprüfung Reservezonen

Der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeinden, ihre Reservezonen zu überprüfen und gegebenenfalls auf das zulässige Mass der Entwicklungsreserve zu reduzieren. Im Fall der Gemeinde Greppen dürfen die Reservezonen nicht mehr als 4 % der gesamten Bauzone ausmachen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind alle bestehenden Reservezonen auf dem Gemeindegebiet überprüft worden. Mit

der Umzonung der Reservezonen Sulzli, Langriede und Chriesbaumhof Ost in die Landwirtschaftszone kann der Anteil der Reservezonen an der gesamten Bauzone von 7.9 % auf 1.62 % reduziert werden. Damit sind die Vorgaben des kantonalen Richtplans erfüllt.

Abb. 6 Überprüfung Reservezone Sulzli (links: Ausschnitt Zonenplan rechtsgültig mit Reservezone; rechts: Ausschnitt Zonenplan Stand öffentliche Auflage mit Landwirtschaftszone)



2.4 Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie

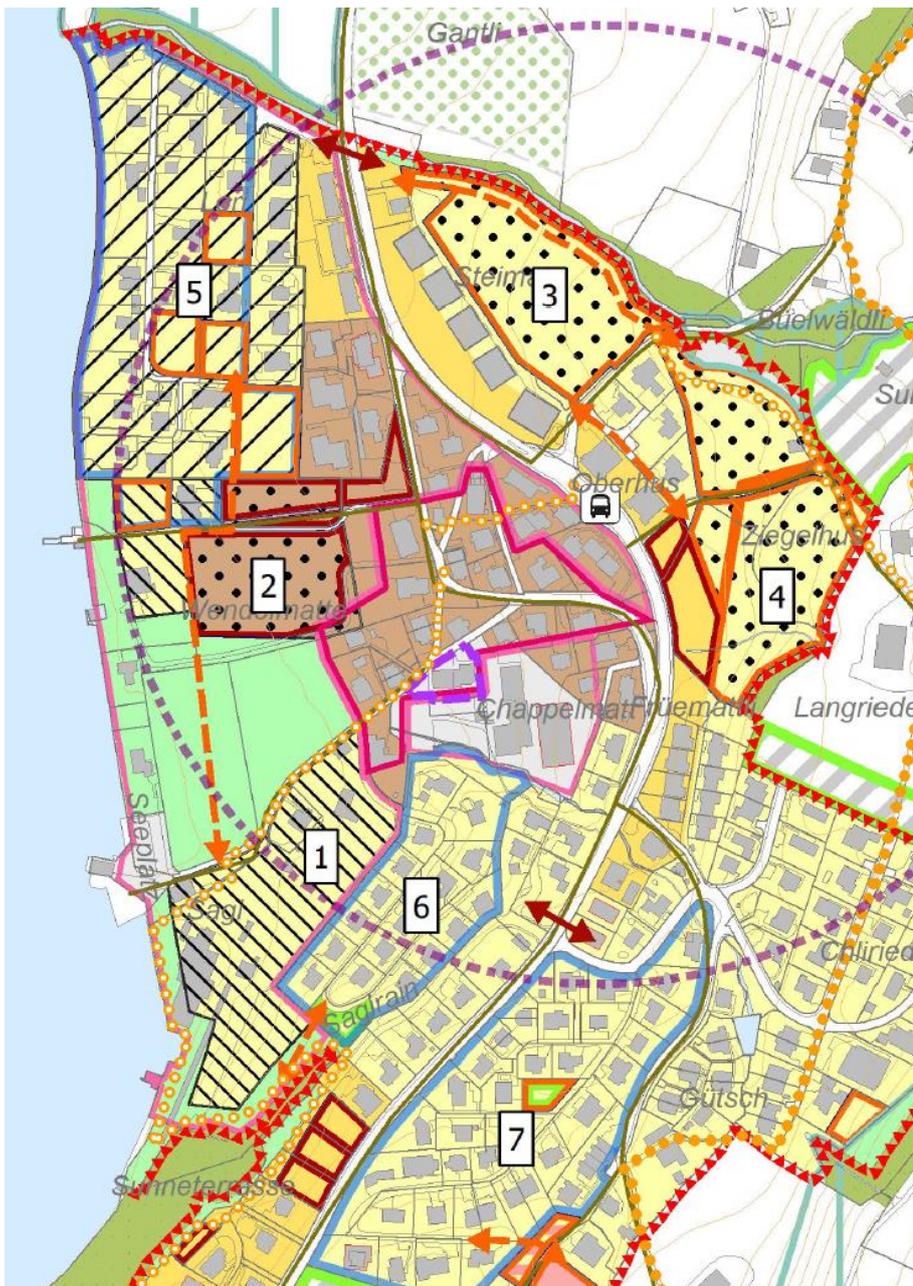
Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde aufzuzeigen, wie und wo eine Siedlungsentwicklung nach innen erfolgen kann. Auf Basis verschiedener Analysen wurden dazu im Rahmen des Siedlungsleitbildes Strategieansätze pro Quartier formuliert: Bewahren und Erneuern, Verdichten und Weiterentwickeln, Umnutzen und Umstrukturieren, Neuentwickeln. Ihre Innenentwicklungsstrategie und die

Entwicklungsgebiete hat die Gemeinde im Siedlungsleitbild vom 20. September 2021 festgehalten. Die Massnahmen, welche die Nutzungsplanung betreffen, werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Die Innenentwicklungsstrategie kann dem orientierend aufliegenden Siedlungsleitbild entnommen werden.

Die Schlüssel- und Entwicklungsgebiete werden in der Ortsplanungsrevision wie folgt grundeigentümergebündlich umgesetzt:

Schlüsselgebiete (1-4) Entwicklungsgebiete (5-7)		Strategieansatz	Umsetzung in Revision der Ortsplanung
1	Sagi	Umstrukturieren	Arealentwicklung ist im Gang, Fokus auf Festlegung ÜZ
2	Wendelmatte	Neuentwickeln und Umstrukturieren	Arealentwicklung ist im Gang, Fokus auf Festlegung ÜZ
3	Steinmatt	Neuentwickeln	Gestaltungsplan bestehend, Fokus auf Festlegung ÜZ
4	Ziegelhaus	Neuentwickeln	Gestaltungsplan bestehend, Fokus auf Festlegung ÜZ
5	Lohri West	Bewahren und Erneuern	Erweiterter Ortsbildschutz in BZR verankert
6	Sagirain	Bewahren und Erneuern	Gestaltungsplan aufgehoben, flexible Bauvorschriften definiert, Fokus auf Festlegung ÜZ
7	Chriesbaumhof	Bewahren und Erneuern	Sondernutzungsplanpflicht wird aufgehoben, Gestaltungsplan wird beibehalten und ist den neuen Bestimmungen anzupassen, Fokus auf Festlegung ÜZ

Abb. 7 Kommunales Siedlungsleitbild vom 20. September 2021, Ausschnitt Greppen Zentrum mit Schlüsselgebieten 1 bis 4 und Entwicklungsgebieten 5 bis 7



2.5 Umsetzung der Rückzonungsstrategie

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 erforderliche Erweiterung der Bauzonen.

Die Gemeinde Greppen weist gemäss Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes (BUWD) von 2019 eine Überkapazität der Bauzonen von ca. 6.5 ha aus.

Per Ende 2020 betrug dieser Wert 6.8 ha. Die Gemeinde ist daher verpflichtet, ihre Bauzonen zu reduzieren und an den tatsächlichen Bedarf (Bevölkerungsprognose) anzugleichen. Mit den vom Kanton vorgeschlagenen Flächen könnte diese Überkapazität um 0.4 ha reduziert werden. Bereits 2019 hat die Gemeinde ihre potenziellen Rückzonungsflächen untersucht und auf ihre raumplanerische Zweckmässigkeit wie auch die Verhältnismässigkeit beurteilt. Auf sämtlichen vom Kanton vorgeschlagenen Flächen waren 2019 Planungen im Gange und Auszonungen daher unverhältnismässig. Im Rahmen der konkreten Überprüfung des Zonenplans hat daher eine erneute Untersuchung von potenziellen Rückzonungsflächen stattgefunden.

2.5.1 Kriterien

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.

2.5.2 Zonenplanänderungen

Betroffen von den Rückzonungen sind die Parzellen Nrn. 173, 177, 201, 437, 477 und 235 (Teilfläche). In Kapitel 5.2 des orientierenden Planungsberichts werden alle betroffenen Parzellen detailliert abgehandelt. Es erfolgte pro Parzelle eine Beurteilung der Zweck- und Verhältnismässigkeit anhand der vom Kanton vorgegebenen Kriterien. In der Gesamtbeurteilung wird das Resultat dieser Kriterienprüfung erläutert und es wird festgehalten, welche planerischen Massnahmen für die jeweiligen Flächen umgesetzt werden: Auszonung in Landwirtschaftszone oder Umzonung in Grünzone.

Die Auszonung resp. Umzonung der Rückzonungsflächen führt zu einer Reduktion der Bauzonenfläche. Die Umzonungen in die Grünzone der Parzellen Nrn. 173, 177 und 235 ergeben eine Gesamtfläche von 1'954 m². Mit den Parzellen Nrn. 201, 477 und 437 werden 2'518 m² von der Wohnzone B in die Landwirtschaftszone ausgezont. Damit werden insgesamt 4'472 m² an kapazitätsrelevanten Bauzonen in Landwirtschaftszone oder Grünzone ohne Einwohnerkapazitäten umgezont (vgl. Kap. 8.1.2 im Planungsbericht). Somit wird die geforderte Reduktion um mindestens 0.4 ha kapazitätsrelevanter Wohn- oder Mischzonen erfüllt.

Flächenbilanz der Rückzonungsflächen:

Umzonungs-Nr.	Parz. Nr.	Zone bisher	Zone neu	Fläche
1.7	235 (tw.)	W/B	Gr (5)	798 m ²
1.8	173	W/B	Gr (1)	614 m ²
1.8	177	W/B	Gr (1)	542 m ²
7.1	201, 477	W/B	Lw	2'082 m ²
7.2	437	W/B	Lw	436 m ²
Total				4'472 m²

2.6 Überprüfung der Sondernutzungspläne

Der Systemwechsel im PBG führt dazu, dass die Definitionen der bislang verwendeten Baubegriffe und Messweisen in den heute noch rechtsgültigen Sondernutzungsplanungen (Gestaltungs- und Bebauungspläne) nach altem Recht ihre bisherige Verankerung im übergeordneten Recht spätestens Ende 2023 (§ 224 PBG) verloren haben, da die im Anhang des PBG und der Planungs- und Bauverordnung (PBV) enthaltenden Definitionen zu diesem Zeitpunkt ausser Kraft treten. In der Folge konnte eine Bebauung nach geltendem altrechtlichen Sondernutzungsplan in den betreffenden Gebieten nur noch bis Ende 2023 erfolgen. Bei der Beurteilung

von Baugesuchen bis Ende 2023 sind dabei nebst den geltenden (altrechtlichen) auch bereits die neuen Vorschriften der aufliegenden Ortsplanungsrevision zu beachten gewesen. Altrechtliche Sondernutzungsplanungen sind daher im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen oder aufzuheben.

Im Gemeindegebiet Greppen bestehen ein Bebauungsplan und zehn Gestaltungspläne. Sechs Gestaltungspläne sollen aufgehoben und durch massgeschneiderte Vorschriften in der Grundnutzung ersetzt werden. Für den Bebauungsplan sowie drei Gestaltungspläne sollen eine passende Grundnutzung definiert und der Bauungs- bzw. Gestaltungsplan

angepasst werden. Für einen Gestaltungsplan wird zusätzlich eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt und die Inhalte und Ziele dazu im Anhang des BZR definiert.

2.7 Aktualisierung des Erschliessungsrichtplans

Die Gemeinde ist verpflichtet gemäss § 9 PBG einen kommunalen Richtplan, in jedem Fall den Erschliessungsrichtplan zu erlassen. Bei einer Anpassung des Zonenplans wird der kommunale Erschliessungsrichtplan mit der neuen Zonenplanung in Übereinstimmung gebracht.

Der Erschliessungsrichtplan (inkl. Verkehrs- und Fusswegrichtplan) vom 21. Februar 2011 der Gemeinde Greppen wurde im Zuge der letzten Gesamtrevision 2011 erlassen. Er besteht aus einem Richtplan und der Massnahmenübersicht. Er wurde überprüft und auf den neuesten Stand gebracht. Es gibt keine Neueinzonungen auf unüberbautem Land, die

Bauzonen sind weit gehend erschlossen. Die Fusswege wurden auf den regionalen Wanderwegrichtplan angepasst, die Inhalte auf die Planungen der Gestaltungspläne Steinmatt und Ziegelhus abgestimmt sowie die Massnahmen bezüglich Fernwärme und Wasser aktualisiert.

Die noch nicht umgesetzten Massnahmen werden in den revidierten Erschliessungsrichtplan aufgenommen. Die Massnahmenübersicht inkl. einer groben Kostenschätzung und Realisierungsfrist wurde überprüft und auf die aktuelle Investitionsplanung der Gemeinde abgestimmt. Die neuen oder geänderten Richtplaneinträge werden im Planungsbericht erläutert.

Abb. 8 Ausschnitt Erschliessungsrichtplan, Stand öffentliche Auflage

