



Gemeinderat
Seestrasse 2
CH-6404 Greppen
Tel. 041 392 74 50
info@greppen.ch
www.greppen.ch

FAQ Ortsplanung

Stand 22.05.2024

Was bedeutet die Teilrevision des Bau- und Zonenreglements für meine Gemeinde?

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 dem zugrundeliegende 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.

Was sind die Ziele der Teilrevision?

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

Warum zont die Gemeinde Bauland aus?

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 verfügt nach den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) über überdimensionierte Bauzonen. Gemäss Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes (BUWD) vom 9. August 2019 beträgt die rein rechnerische Überkapazität der

Bauzonen ca. 6,5 ha (Datengrundlage von Ende 2017). Mit den vom Kanton vorgeschlagenen Flächen, die sich zur Rückzonung eignen, könnte diese Überkapazität um 0,4 ha reduziert werden.

Wo befinden sich die Parzellen, die ausgezont werden und nach welchen Kriterien wird ausgezont?

Die Parzellen befinden sich im weitgehend unbebauten Gebiet und am Rande des heutigen Siedlungsgebiets. Grundsätzlich ist das Jahr der Einzonung der Parzellen aus raumplanerischer Sicht relevant. Die angewendeten Kriterien bezüglich Zweck- und Verhältnismässigkeit entsprechen den kantonalen Vorgaben.

Wird die Umzonung der Reservezone in die Landwirtschaftszone vorgeschlagen und dann langfristig so vorgenommen?

Die Umzonung von der Reservezone in die Landwirtschaftszone ist eine Aufgabe, welche die Gemeinden im Auftrag des Kantons vornehmen müssen. Eine Reservezone hatte aber bis heute die gleiche Nutzung wie die Landwirtschaftszone, wurde jedoch als mögliche Bauabsichtszone gehandelt.

Mit der heute vorliegenden und geplanten Teilrevision der Ortsplanung wird diese Reservezone in die Landwirtschaftszone umgezont. Eine allfällige Umzonung in Bauland ist nur mit einer erneuten Revision der Ortsplanung möglich und in Abstimmung der Revision des Richtplanes des Kantons Luzern.

Die Botschaft zur Urnenabstimmung wird nach Behandlung der Einsprachen mit allen Änderungen verschickt.

Auf was muss ich achten, wenn mein Grundstück in einem Sondernutzungsplan (z.B. Gestaltungsplan) steht, der nun aufgehoben wird?

Es muss unbedingt kontrolliert werden, ob die Dienstbarkeiten wie Wegrechte oder ein Näherbaurecht, welche im Sondernutzungsplan geregelt sind, auch im Grundbuch eingetragen sind. Ansonsten müssen diese nachgeführt werden, damit sie die Gültigkeit nicht verlieren.

Was bedeutet der erweiterte Ortsbildschutz Lohri?

Das Gebiet Lohri liegt an einer sensiblen Lage zwischen See und historischen Ortskern. In den übrigen Gebieten zwischen See und Ortskern wurden Gestaltungsplan-Pflichten mit hohen Anforderungen definiert. Das Gebiet Lohri ist zu einem grossen Teil bebaut, weshalb eine Gestaltungsplan-Pflicht nicht zweckmässig ist. Mit dem Ortsbildschutz soll einerseits der Quartiercharakter gewährleistet, andererseits die Lage neben dem ISOS-Dorfkern respektiert werden. Mit dem Fachbeirat kann jedes Bauprojekt individuell begutachtet und optimiert werden, ohne eine Bebauung zu verhindern. So wird die Begleitung und Beurteilung des Bauprojekts nicht an den Gemeinderat delegiert, sondern an einen Fachbeirat mit ausgewiesener Expertise. Dies geht über den Art. 40a BZR hinaus. Ziel ist es, damit qualitative und gut ins Ortsbild eingepasste Bauprojekte realisieren können. Die Bezahlung des Fachbeirats erfolgt durch die Gesuchsstellenden.

Will man die Ausnützung erhöhen, damit man mehr bauen kann?

Nein, die Überbauungsziffern wurden grundsätzlich so festgelegt, dass der Bestand der Bauten gesichert wird. In einigen Fällen kann dies durchaus zu Reserven führen, wenn die ehemalige AZ nicht vollständig ausgenutzt wurde.

Berechnung der bisherigen Ausnützungsziffer (AZ):

Anhang 1 der PBV

§ A1-8 Berechnung

¹ Die Ausnützungsziffer wird wie folgt berechnet:

$$\text{Ausnützungsziffer} = \text{anrechenbare Geschossflächen} / \text{anrechenbare Grundstücksfläche}$$

Berechnung der neuen Überbauungsziffer (ÜZ):

§ 12 PBV

1.4.2 Überbauungsziffer

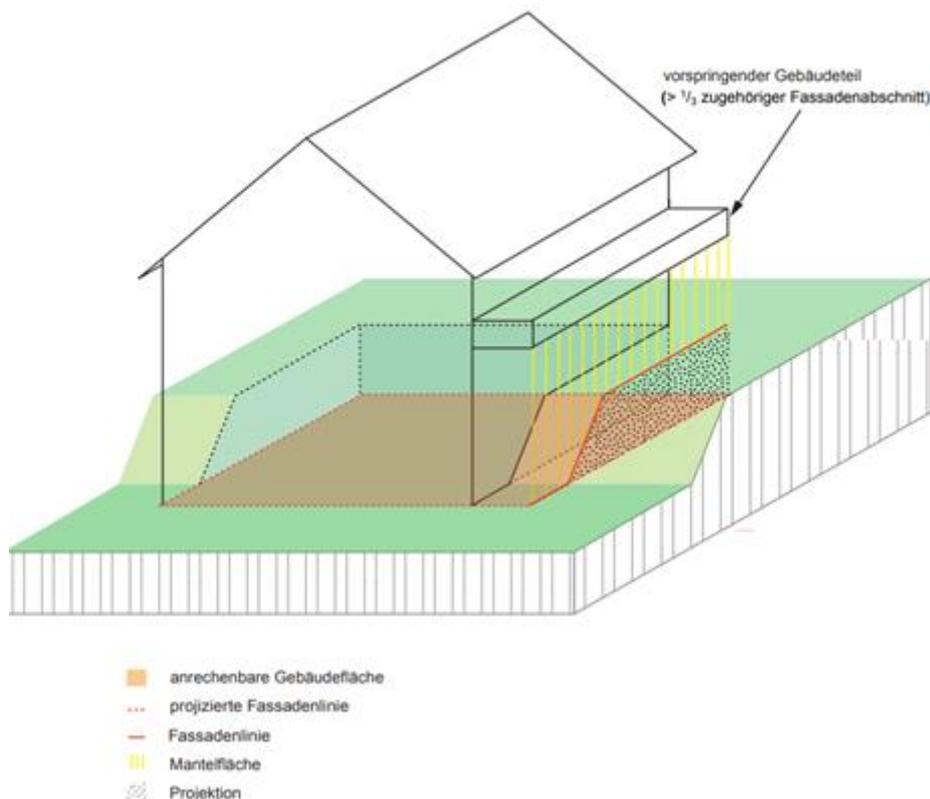
§ 12 Berechnung^[8]

¹ Die Überbauungsziffer wird wie folgt berechnet:

$$\text{Überbauungsziffer (ÜZ)} = \text{anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)} / \text{anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)}$$

² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.

Und hier noch eine Skizze zur neuen Überbauungsziffer:



Kann die ÜZ auf mehrere Gebäude gesplittet werden?

Ja

Ist die Ausbildung eines Galeriegeschosses zu einem Vollgeschoss mit der ÜZ vereinbar?

Ja, sofern Fassaden- und Gesamthöhen eingehalten sind.

Flachdach am Hang: Kann die Gesamthöhe talseitig auch hangseitig realisiert werden? à Thematik Pultdach, ab wann gelten Regelungen für Schrägdach?

Die Gesamt- und Fassadenhöhe ist für Gebäude mit Flach- und Pultdächern gleich. Die Gesamthöhe muss überall eingehalten werden und bezeichnet den maximalen Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden/gewachsenen Terrain.

Balkone: In welchem Fall zählen diese zur anrechenbaren Gebäudefläche? Müssen beide Kriterien (1/3 der Fassadenlänge und 1.5 m Tiefe) erfüllt sein oder reicht eines?

Sobald ein Kriterium überschritten ist, zählen die Balkone zum Fussabdruck und damit zur anrechenbaren Gebäudefläche.

Differenzierung ÜZ: Was ist der Unterschied in den differenzierten Zonen?

Die Höhenmasse und Gebäudelänge ist z. B. für die Wohnzone B überall gleich, nur die ÜZ variiert in den Unterzonen W/B-1 bis W/B-5, das heisst die Gebäude können jeweils einen unterschiedlich grossen Fussabdruck realisieren. Dies aufgrund der Analyse im Bestand.

Was bedeutet die Teilrevision des Bau- und Zonenreglements für mein Bauprojekt?

Wo mit dem teilrevidierten Bau- und Zonenreglement Verschärfungen gegenüber den bisherigen Regelungen vorgesehen sind, muss die Baubehörde ab sofort die schärferen Regelungen anwenden. Lockerungen und/oder Verbesserungen kommen erst zum Tragen, wenn die Bevölkerung entschieden hat, resp. das neue Bau- und Zonenreglement rechtskräftig ist.

Parkierung: Bleiben die alten Anforderungen an Parkplätze bestehen oder erfolgt eine Anpassung im Sinne der Innenentwicklung? Welche Möglichkeiten bestehen, wenn jemand gemäss den neuen Regelungen zu viele Parkplätze erstellt hat? Kann im Umkehrschluss mehr Wohnraum realisiert werden?

Sofern gemäss neuer Regelung weniger Pflicht-Parkplätze realisiert werden müssen und eine Reserve bei ÜZ und/oder Fassaden-/Gesamthöhe vorhanden ist, kann theoretisch mehr Wohnraum realisiert werden.

Ändern sich die Grenzabstände?

Falls die Gesamthöhe von 10 m (gemäss Art. 11 BZR) eingehalten wurde, gilt gemäss § 122 PBG ein Grenzabstand von 4 m. Ab 11 m gilt ein Grenzabstand von 5 m. Die Unterschreitung

von Grenzabständen muss bei der Aufhebung von Gestaltungsplänen grundbuchlich gesichert werden.

Welche Mitsprachemöglichkeiten gibt es im Verfahren?

Mit dem Start der öffentlichen Auflage am 29. April 2024 können alle Bürgerinnen und Bürger von Greppen Einsprache gegen die Teilrevision machen. Es kann jedoch nur Einsprache gegen Änderungen der Ortsplanung gemacht werden.

Sämtliche Ortsplanungsunterlagen werden während 30 Tagen öffentlich aufgelegt und stehen auf der Homepage der Gemeinde als Download zur Verfügung. Grundeigentümer, welche von der Ortsplanung betroffen sind, sind zur Einsprache legitimiert und können innert der Auflagefrist von 30 Tagen Einsprache gegen die grundeigentümergebundenen Pläne und Reglemente der Ortsplanung vornehmen, welche sich negativ auf das Grundeigentum auswirken.

Die Einsprache ist ein formelles Begehren, welches einer Begründung und konkreter Anträge bedarf. Nach Ablauf der öffentlichen Auflagefrist erfolgt bei vorhandenen Einsprachen das Einspracheverfahren. Am Ende liegt die Entscheidung über das weitere Vorgehen beim Gemeinderat. Kann eine Einigung erzielt werden, wird die Vorlage angepasst. Ansonsten wird die Einsprache dem Stimmvolk an der Urne zur Ablehnung empfohlen.

Was passiert, wenn die Bevölkerung die Vorlage ablehnt? Welche Möglichkeiten bestehen vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde die übergeordneten Vorgaben umsetzen muss?

Die Vorlage wird damit an den Gemeinderat zur Überarbeitung zurückgewiesen. In einem ersten Schritt würde dem Stimmvolk eine überarbeitete Vorlage erneut zur Abstimmung vorgelegt.

Warum hat der Gemeinderat Greppen auf ein Mitwirkungsverfahren verzichtet?

Die vorliegende Teilrevision des Bau- und Zonenreglement ist im Prinzip eine rein technische Revision. Es wird das IVHB umgesetzt und an das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasst. Die Nutzungsplanung wird auf die übergeordnete Richtplanung angepasst, die Innenentwicklung und die Rückzonungsstrategie des Kantons werden umgesetzt, die Sondernutzungspläne wurden überprüft und der Erschliessungsrichtplan wird aktualisiert.

Der Gemeinderat hat bei der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt, welches nun Einfluss auf die Änderung der Ortsplanung hat. Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat auf ein Mitwirkungsverfahren verzichtet.

Wie sieht der Planungsablauf aus?

- Öffentliche Auflage: 29. April 2024 bis 29. Mai 2024
- *Fragestunden auf Voranmeldung am 14. Mai 2024 und am 16. Mai 2024 jeweils von 15.00 Uhr bis 18.30 Uhr*
- Einspracheverhandlungen vom 27. Mai 2024 bis 7. Juni 2024
- Je nach Anzahl der Einsprachen und Dauer der Bereinigung kann die Urnenabstimmung im Spätherbst 2024 geplant werden.