



ENHK c/o BAFU, UM, 3003 Bern

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Raum und Wirtschaft (rawi)
Raumentwicklung
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Ihr Zeichen: C. Birnstiel
Unser Zeichen: UM
Sachbearbeiter/in: UM
Bern, 23. August 2024

Revision Bebauungsplan «Dorf», Gemeinde Greppen LU – Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Birnstiel,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit elektronischer Mitteilung vom 29. Mai 2024 hat die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) der Eidg. Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) auf Wunsch der Gemeinde Greppen den überarbeiteten Bebauungsplan «Dorf» der Gemeinde Greppen zur Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung unterbreitet¹.

Das Planungs- und Baugebiet der Gemeinde Greppen liegt innerhalb des Objektes Nr. 1606 «Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi» des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Zudem ist Greppen im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Die Stellungnahme der ENHK wird gemäss Art. 17a des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) abgegeben.

Die ENHK hat sich in den letzten Jahren bereits mit anderen Planungsvorhaben der Gemeinde Greppen befasst, so mit dem Gestaltungsplan «Sagiareal» (Gutachten vom 31. Januar 2018 zuhanden Denkmalpflege des Kantons Luzern und Stellungnahme vom 13. Februar 2020 zuhanden Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Denkmalpflege und Archäologie) und mit dem Gestaltungsplan «Wendelmatte» (Gutachten vom 8. Februar 2023 zuhanden rawi). Die Darstellungen und Beurteilungen dieser Gutachten und Stellungnahme sind weiterhin relevant.

¹ Die Dienststelle rawi hat der Kommission mit der Anfrage folgende Unterlagen übermittelt:

- Bebauungsplan Dorf 1:500, Stand Vorprüfung vom 09.11.2023
- Revision Bebauungsplan Dorf: Synoptische Darstellung der Vorschriften zum Bebauungsplan vom 18. Dezember 1989 (Stand 24. November 2013) – Entwurf revidierte Vorschriften, Stand: 09.11.2023 (Vorprüfung), 29.04.2024 (VPV02)
- Revision Bebauungsplan Dorf, Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 23.11.2023
- Plan Aufhebung kantonale Baulinien 1:500 vom 23.11.2023)

Die vorliegende Überarbeitung des Bebauungsplans «Dorf» erfolgt hauptsächlich, weil sich grössere Änderungen in der kommunalen Nutzungsplanung ergeben haben und die Bestimmungen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1989 (genehmigt 1991, revidiert 2013) somit teilweise nicht mehr zutreffend sind. Zudem sind weite Teile des Perimeters mittlerweile überbaut. Ziel der Revision des Bebauungsplans ist eine Vereinfachung der Vorschriften mit der Festlegung weniger, griffiger Vorschriften und der Verankerung eines qualitätssichernden Verfahrens im Sinne des «Bewahrens mit Raum für zeitgemässe architektonische Lösungen». Der ursprüngliche Charakter des Ortsbildes soll erhalten bleiben. Für die Anpassungen wurde eine fachlich breit abgestützte Arbeitsgruppe miteinbezogen.

Der Bebauungsplanperimeter «Dorf» umfasst den Grossteil der Dorfzone A (D/A) und die Zone für öffentliche Zwecke / Nutzung (öZ) des kommunalen Zonenplans. Er überdeckt den Grossteil des Gebiets G 1 der ISOS-Ortsbildaufnahme, ihre ganze Umgebungszone U-Zo IV, sowie kleinere Teilgebiete ihrer Umgebungszone U-Zo I und III sowie ihrer Umgebungsrichtung V. Eine gewichtige Diskrepanz bezüglich der genannten Perimeter besteht im Bereich der Parzellen Nr. 4 und Nr. 144, die zwar in der Dorfzone A des Zonenplans und im Gebiet G 1 der ISOS-Ortsbildaufnahme liegen, jedoch nicht zum Bebauungsplanperimeter «Dorf» gehören, d.h. aus diesem ausgeschlossen sind². Auf die ortsbildliche Bedeutung der erwähnten ISOS-Ortsbildteile und insbesondere der Bauten auf den Parzellen Nr. 4 und Nr. 144 geht das ENHK-Gutachten vom 8. Februar 2023 zum Gestaltungsplan «Wendelmatten» ausführlich ein. Das Gutachten konkretisiert ausserdem Schutzziele für das Gebiet G 1 und die Umgebungszone U-Zo I der ISOS-Ortsbildaufnahme und nennt die relevanten Schutzziele des BLN-Objektes. Alle diese im Gutachten vom 8. Februar 2023 erwähnten Schutzziele sind nach wie vor relevant. Für den Bebauungsplan «Dorf» von besonderem Interesse und deshalb hier wiederholt sind die folgenden Schutzziele:

ISOS

- *Die Wirkung der intakten geschlossenen Altbebauung (Gebiet 1) als dörfliches Ensemble, insbesondere des Ortskerns mit der Kirche und den Holzbauten in traditioneller, ländlicher Ausprägung, ist ungeschmälert zu erhalten.*
- *Die das Ortsbild prägenden Bauten, insbesondere die katholische Kirche St. Wendelin (Einzelelement 1.0.1), das heutige Gemeindehaus (Hinweis 1.0.2) und das ehemalige Hotel/Gasthof St. Wendelin (Hinweis 1.0.5), sind in ihrer Substanz und Wirkung ungeschmälert zu erhalten.*
- *Die Ansicht der geschlossenen Altbebauung mit der ortsbildwirksamen, zum See hin ausgerichteten Silhouette der Giebelfronten ist ungeschmälert zu erhalten.*

BLN

3.13 Die wertvollen Ortsbilder mit ihren prägenden Elementen und mit ihrem Umfeld erhalten.

Vor diesem Hintergrund erkennt und begrüsst die Kommission das Bestreben der Gemeinde Greppen, mit dem Bebauungsplan «Dorf» durch wenige, eher grundsätzlich gehaltene Bestimmungen sowie durch neu vorgeschriebene Verfahren (Einbezug der kantonalen Denkmalpflege, Schaffung eines Fachgremiums, Konkurrenzverfahren, Variantenstudien) den Schutz des Ortsbildes von nationaler Bedeutung zu sichern. Die ENHK sieht die Vorgaben des ISOS mit dem geänderten Bebauungsplan grundsätzlich stärker berücksichtigt als mit den bestehenden Bestimmungen aus dem Jahr 1989. Sie hat folgende Detailbemerkungen, Hinweise und Empfehlungen:

- Der neue Bebauungsplan und die dazugehörigen revidierten Vorschriften (Art. 1, 2, 3, 8, 9) führen den Begriff des «schützenswerten Ortsbildes» ein. Damit ist gemäss dem Planungsbericht das Gebiet G 1 der ISOS-Ortsbildaufnahme gemeint, soweit es im Bebauungsplanperimeter liegt³ (Kap 5.1.1 des Berichtes: *Das schützenswerte Ortsbild basiert auf der Abgrenzung des ISOS-Gebiets «1»*). Die Kommission weist darauf hin, dass die schützenswerten Ortsbilder gemäss der

² Dieser Ausschluss geht zurück auf einen Gemeindebeschluss im Jahr 2013: Bebauungsplan Dorf, Aufhebung im Bereich der Parz. Nrn. 2, 4, 144 und 358. An der Urnenabstimmung vom 24. November 2013 beschlossen. Vom Regierungsrat mit Entscheidung Nr. 1016 vom 23. September 2014 unverändert genehmigt.

³ Das heisst unter Ausschluss der Parzellen Nr. 4 und Nr. 144.

Definition in Art. 1 der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) die im Anhang 1 der Verordnung aufgezählten Objekte sind, und zwar *in ihrer Gesamtheit* (Art. 5 Abs. 1 VISOS). Somit ist unter dem schützenswerten Ortsbild von Greppen das Dorf als Ganzes (bebaute Bereiche und nicht bebaute, mit der Bebauung in einem räumlichen Zusammenhang stehende Bereiche) zu verstehen, so wie es in der Ortsbildaufnahme abgebildet ist. Daraus folgt, dass der Perimeter des Bebauungsplans «Dorf» *vollumfänglich* zum schützenswerten Ortsbild gehört, ebenso wie der Rest des Dorfes Greppen. Das Gebiet G 1 der Ortsbildaufnahme beschreibt hingegen einen spezifischen *Ortsbildteil*, d.h. einen Ausschnitt des schützenswerten Ortsbildes. Das Gebiet G 1 wird in der Ortsbildaufnahme als *«Haufenförmige Altbebauung, leicht erhöht in Hangfusslage, vom Seeufer zurückversetzte Wohn-, Gast- und Gewerbebauten, vorwiegend 18./19. Jh.»* beschrieben, im Text auch einfach als historischer Dorfkern. Die Kommission empfiehlt, den vom Verständnis der VISOS abweichenden Begriff des «schützenswerten Ortsbildes» zu überdenken und stattdessen andere, mit der VISOS kompatible Bezeichnungen des gemeinten Gebietes im Bebauungsplanperimeter zu verwenden.

- Art. 2 (Zweckbestimmung) definiert die Erhaltung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung mit seinem ursprünglichen Charakter und seiner Umgebung als Zweck des Bebauungsplans. Nebst der bereits erwähnten, Unklarheiten schaffenden Verwendung des Begriffs «schützenswertes Ortsbild» erachtet die Kommission auch den Ausdruck «Erhaltung mit seinem ursprünglichen Charakter» als problematisch, denn das *«Erhalten des Charakters»* ist in der VISOS⁴ mit dem Erhaltungsziel C für Gebiete und Baugruppen des ISOS verknüpft. Im Bebauungsplanperimeter «Dorf» befindet sich jedoch hauptsächlich das Gebiet G 1 (mit Erhaltungsziel A, Erhalten der Substanz), nebst Umgebungszonen und -richtungen mit Erhaltungszielen a und b. Die Kommission empfiehlt, den vom Verständnis der VISOS abweichenden Begriff der «Erhaltung mit seinem ursprünglichen Charakter» zu überdenken und stattdessen einen anderen, mit der VISOS kompatiblen Begriff zu verwenden (z.B. Erhaltung mit seinen Werten / seinen Qualitäten). Weiter weist die Kommission darauf hin, dass gemäss Art. 9 Abs. 4 VISOS das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) im Gebiet G 1 bedeutet, *«alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen»*. Der Spielraum für die erwähnten Um-, Ersatz- und Neubauten ist innerhalb des Gebietes G 1 somit grundsätzlich eingeschränkt.
- Die Festlegungen zur Gestaltung und Qualitätssicherung im Art. 3 erachtet die Kommission als positiv und zielführend, abgesehen vom Begriff «schützenswertes Ortsbild» (s.o.), der in den Absätzen 3 und 5 auftaucht und verunklärt, wann die erwähnten Gremien beigezogen werden müssen (Fachgremium und die kantonale Denkmalpflege). Die Kommission empfiehlt, die Gremien zumindest in den ISOS-Ortsbildteilen mit Erhaltungsziel «A» bzw. «a» in jedem Fall beizuziehen.
- Beim Art. 5 (Neubauten) weist die Kommission darauf hin, dass gemäss Art. 9 Abs. 4 VISOS das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) im Gebiet G 1 bedeutet, *«alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen»*. Der Spielraum für Ersatz- und Neubauten ist innerhalb des Gebietes G 1 somit grundsätzlich eingeschränkt. Der vorgeschlagene Verzicht auf die bisherige Erwähnung weiterer Baumasse erscheint der Kommission möglich, sofern die übrigen Vorgaben die Berücksichtigung der ISOS-Ziele sicherstellen.
- Art. 7 erwähnt die Möglichkeit des Abweichens von Pflichtbaulinien, sofern dieses *«durch ein öffentliches Interesse begründet ist (Verkehrssicherheit, Energieeffizienz o. Ä.)»*. Die Kommission weist darauf hin, dass gemäss Art. 6 NHG ein Abweichen von der ungeschmälernten Erhaltung im Sinne der Inventare – d.h. falls ein konkretes Schutzziel die Berücksichtigung einer bestimmten Baulinie verlangen sollte – bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden darf, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen.

⁴ Art. 9 Abs. 4 VISOS, s. auch die «Erläuterungen zum ISOS» ([https://www.bak.admin.ch/dam/bak/de/dokumente/baukultur/isos-ortsbildschutz/erlaeuterungen-isos-2016.pdf.download.pdf/erlaeuterungen_zumisos%20\(1\).pdf](https://www.bak.admin.ch/dam/bak/de/dokumente/baukultur/isos-ortsbildschutz/erlaeuterungen-isos-2016.pdf.download.pdf/erlaeuterungen_zumisos%20(1).pdf))

Zu den übrigen Artikeln hat die ENHK keine Bemerkungen. Sie weist jedoch mit Nachdruck darauf hin, dass das Erreichen des Ortsbildschutzes von Greppen in hohem Masse von den Vorschriften und Planungen in den Gebieten abhängt, die den Perimeter des Bebauungsplans «Dorf» umgeben. Zentral ist dabei das Gebiet der Wendelmatte als Ortsbildvordergrund im Blick vom See, und damit auch als Vordergrund des Dorfkerns. Wenn die ISOS-Schutzziele im Gebiet Wendelmatte nicht berücksichtigt werden, reduziert dies den Wert des Dorfkerns und den Nutzen des dazugehörigen Bebauungsplans erheblich. Die Kommission verweist hierzu nochmals auf ihr Gutachten vom 8. Februar 2023 zum Gestaltungsplan «Wendelmatte», in welchem sie zum Schluss kam, dass eine Bebauung der Wendelmatte im Bereich zwischen dem ISOS-Gebiet G 1 und dem Seeufer grundsätzlich nicht mit den Schutzzielen des ISOS vereinbar sei. In diesem Zusammenhang ist es aus der Sicht der ENHK problematisch, dass die Parzellen Nr. 4 und Nr. 144 mit dem zweiteiligen Baukomplex Gasthof/Hotel «St. Wendelin» (Hinweis 1.0.5 in der Ortsbildaufnahme) als Teil des Gebietes G 1 mit Erhaltungsziel A nicht Teil des Bebauungsplans «Dorf» sind. Um das ISOS-Gebiet G 1 in einem einzigen Sondernutzungsplan abzudecken, regt die ENHK deshalb an, die Parzellen Nr. 4 und Nr. 144 in den Bebauungsplan «Dorf» zu integrieren.

Die Kommission dankt für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung. Sie wünscht über den weiteren Verlauf der Planung orientiert zu werden.

Freundliche Grüsse

Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission ENHK



Stefan Kölliker
Präsident



Marcus Ulber
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Kopie an:

- BAK, Sektion Baukultur