

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

per E-Mail

Gemeinderat Greppen
Seestrasse 2
6404 Greppen

Luzern, 01. Oktober 2024 BIC
2023-985

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Greppen, Revision Bebauungsplan Dorf

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Antrag vom 4. Dezember 2023 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Revision des Bebauungsplans Dorf. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Greppen verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Der Ortskern wurde in der Nutzungsplanung zum grossen Teil der Dorfzone A und im kleineren Umfang der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen. Im Bebauungsplan Dorf wurden detaillierte Festlegungen zur baulichen Entwicklung gemacht. Der Bebauungsplan Dorf wurde 1991 genehmigt. Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) im Jahr 2013 wurden die Baubegriffe und Messweisen an die IVHB angepasst. Mit der sich derzeit ebenfalls in Revision befindlichen Ortsplanung vollzieht die Gemeinde Greppen diese Anpassungen auch im kommunalen Recht. Folglich sind die geltenden Bestimmungen des Bebauungsplans Dorf nicht mehr konform mit den übergeordneten Vorgaben und sollen im Rahmen der vorliegenden Revision an diese angepasst

werden. In diesem Zuge prüfte die Gemeinde Greppen ausserdem, welche Elemente und Bestimmungen des Bebauungsplans Dorf sich in der Vergangenheit bewährt und welche zu Problemen im Vollzug geführt haben und inwiefern einzelne Bestimmungen unter den heutigen Umständen noch zweckmässig sind. Mit einer fachlich breit abgestützten Kommission wurden Strategieansätze entwickelt, die in den überarbeiteten Vorschriften umgesetzt wurden. Ziel war, dass der Bebauungsplan Dorf künftig weniger, dafür griffigere Vorschriften enthält und so die nötigen Spielräume für eine zeitgemässe Entwicklung des Ortskerns bei gleichzeitiger Berücksichtigung des ISOS geschaffen werden. Zudem liess die Gemeinde über die Dienststelle Raum- und Wirtschaft (rawi) eine Stellungnahme der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) einholen.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter Claudio Birnstiel, Tel. 041 228 73 97) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da).

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Die vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplan Dorf können mit Blick auf die verschiedenen Interessen wie Erneuerung der Gebäude und Erhalt des Ortsbildes (ISOS) als gelungen beurteilt werden. Der Einbezug der fachlich breit zusammengesetzten Fachkommission ist mit Blick auf die zur Diskussion stehenden Werte und Interessen vorbildlich und offenbart ein modernes Verständnis von interdisziplinärer, kollaborativer Planung. Dies geht insbesondere aus der positiven Stellungnahme der ENHK hervor, die durch die Anpassung des Bebauungsplans Dorf die Vorgaben des ISOS grundsätzlich stärker berücksichtigt sieht als mit den bestehenden Bestimmungen aus dem Jahr 1989. Die ENHK macht dennoch einige Empfehlungen zur weiteren Optimierung der Vorschriften.

Die Anträge aus der Vernehmlassung wurden weitestgehend umgesetzt. Die noch vorzunehmenden Anpassungen sind dem Kapitel B.2 zu entnehmen.

2 Sonderbauvorschriften

Art. 5 Abs. 2

Der Grenzabstand bemisst sich nicht nach der Höhe der tatsächlich realisierten Baute, sondern nach der in der jeweiligen Zone zulässigen Gesamthöhe (vgl. Erläuterungen zu § 122 Abs. 1 PBG). Somit ist der zweite Teilsatz von Absatz 2 Satz 1 nicht vereinbar mit § 122 Abs. 1 PBG.

Antrag: Der zweite Teilsatz in Art. 5 Abs. 2 der Vorschriften ist zu streichen.

3 Bebauungsplan 1:500

3.1 Darstellung Gebäude des Denkmalverzeichnisses

Im Bebauungsplan 1:500 vom 9. November 2023 sind die Objekte des kantonalen Denkmalverzeichnisses und des Bauinventars orange, rot und himmelblau dargestellt. Dies entspricht nicht der Darstellungsart gemäss dem kantonalen Datenmodell.

Antrag: Die farbliche Darstellung der erhaltenswerten, schützenswerten und geschützten Bauten sind in den entsprechenden Farben des Datenmodells darzustellen (erhaltenswert blau, schützenswert rot, geschützt rot mit dunkelroter Umrandung).

3.2 Darstellung archäologische Fundstellen

Beim angepassten Bebauungsplan Dorf fehlt die Darstellung der archäologischen Fundstelle, AFS 284, Pfarrkirche St. Wendelin, unter der Rubrik «Orientierende Inhalte».

Antrag: Die angeführte archäologische Fundstelle ist gemäss den Angaben in [Archäologische Fundstellen - Kulturgüter - Geoportale Kanton Luzern](#) in den Bebauungsplan Dorf 1:500 bei den orientierenden Inhalten aufzuführen und entsprechend darzustellen.

3.3 Baulinien

Die kantonalen Baulinien nach Strassengesetz, welche mit dem RRE Nr. 746 vom 22. März 1991 erlassen wurden, stammen aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan. Daher können diese Baulinien mit einem neuen Bebauungsplan und der Genehmigung durch den Regierungsrat grundsätzlich aufgehoben werden.

Hinweis: Der Aufhebung der Baulinien (RRE Nr. 746 vom 22. März 1991) wird zugestimmt. Für die öffentliche Auflage sind die Vorgaben gemäss Nachführungskonzept Baulinien zu beachten.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Revision des Bebauungsplans Dorf kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt

werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Beilagen:

- Stellungnahme Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) vom 23. August 2024

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planungsbüro suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, Theaterstrasse 15, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Bebauungsplan Dorf, Plan 1:500 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. November 2023 (Vorprüfung), 29. April 2024 (VPV02).
- Aufhebung kantonale Baulinien, Plan 1:500 vom 23. November 2023

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Revision Bebauungsplan Dorf, Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 23. November 2023
- Auszug aus dem Gemeinderatsprotokoll vom 13. November 2023
- Auszug aus dem Gemeinderatsprotokoll vom 27. November 2023
- Stellungnahme ENHK vom 23. August 2024