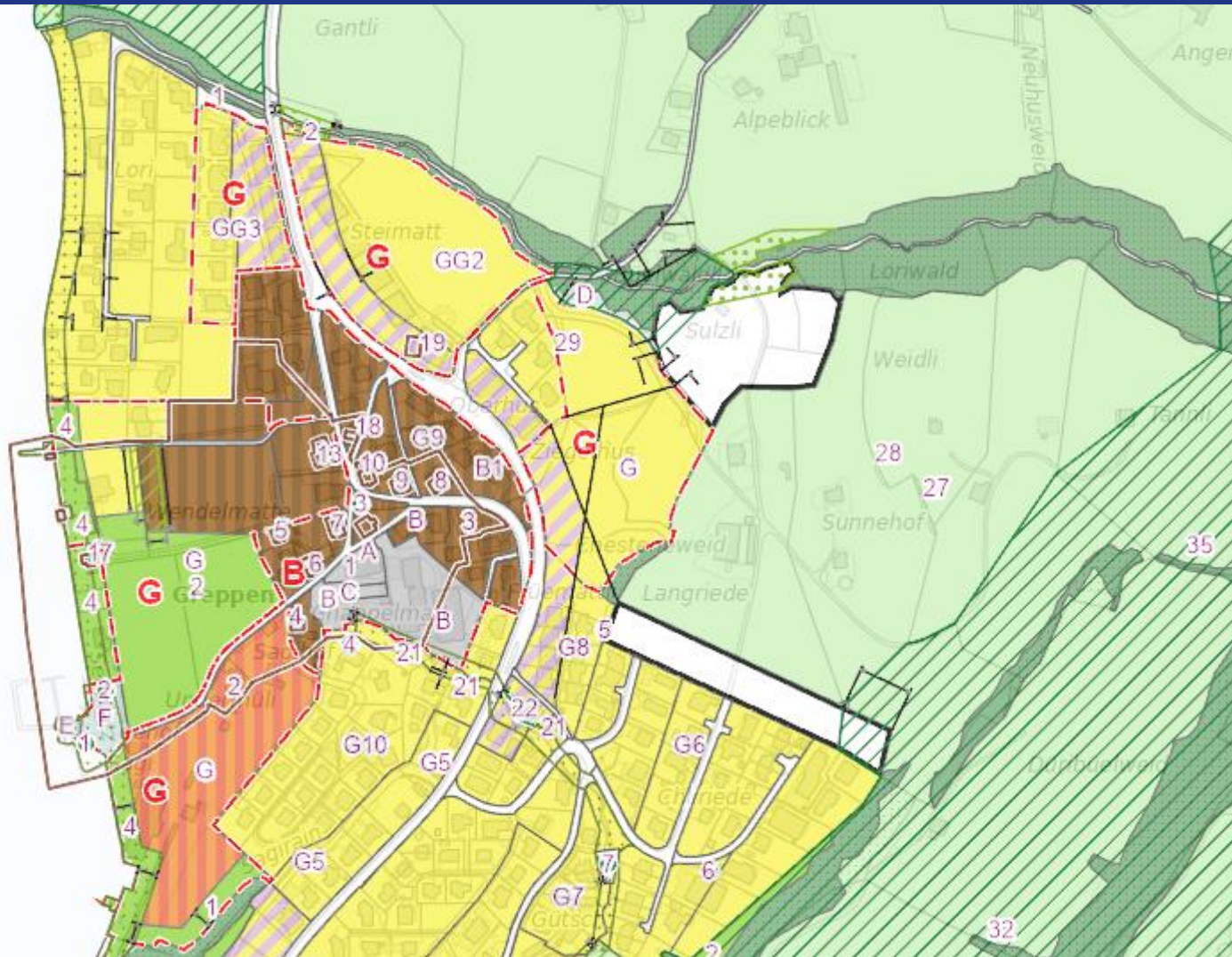




Gemeinde
GREPPEN



Botschaft zur 2. öffentlichen Auflage der Teilrevision Ortsplanung 2020 – 2025

Im Sinne der §§ 6 und 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden die Unterlagen zur Revision der Ortsplanung 2020 – 2025 der Gemeinde Greppen vom Montag, 16. Juni 2025 bis Dienstag, 15. Juli 2025 in Teilen erneut öffentlich aufgelegt.

2. öffentlichen Auflage der Teilrevision Ortsplanung 2020 – 2025

Einladung zur Informationsveranstaltung

Donnerstag, 26. Juni 2025, 20.00 Uhr
in der Turnhalle «Greppen Futura»



Fragestunde zur öffentlichen Auflage des Bebauungsplans Dorf mit dem Gemeinderat

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

Donnerstag, 3. Juli 2025, 15.00 – 19.00 Uhr

Vorgängige Anmeldung mit Angaben der konkreten Fragen bei der Gemeindeverwaltung Greppen unter info@greppen.ch oder per Telefon 041 392 74 50.



Öffentliche Auflage

Während der Auflagefrist vom Montag, 16. Juni 2025 bis Dienstag, 15. Juli 2025 sind alle Unterlagen gemäss Kapitel 1.1 unter www.greppen.ch oder bei der Gemeindeverwaltung Greppen einsehbar.

1	Allgemeines zur Revision der Ortsplanung.....	5
1.1	Gegenstand der Auflage	5
1.2	Einsprachemöglichkeiten.....	5
1.3	Rechtswirkungen.....	5
1.4	Weiteres Vorgehen nach der 2. öffentlichen Auflage	5
1.5	Auslöser und Ziel der Teilrevision	5
1.6	Öffentliche Auflage und Behandlung der Einsprachen.....	6
2	Informationen zur 1. öffentlichen Auflage	7
3	Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage aufgrund der Einsprachenerledigung	7
3.1	Bau- und Zonenreglement	7
3.1.1	Änderung Art. 4 Abs. 2 Überbauungsziffer	7
3.1.2	Änderung Art. 10 Wohnzone B W/B.....	8
3.1.3	Änderung Art. 11 Wohnzone C W/C	11
3.1.4	Änderung Art. 21 Naturschutzzone Ns	12
3.1.5	Änderung Anhang B, Verzeichnis der kantonal geschützten Naturobjekte (Information)	12
3.1.6	Änderung Anhang D Anforderungen an Bebauungs- und Gestaltungspläne (Art. 34 und 35 BZR)	13
3.1.7	Änderung Anhang F Erläuternde Skizzen.....	15
3.2	Zonenplan Siedlungsgebiet	20
3.2.1	Änderung Wohnzone B-3 (W/B-3).....	20
3.2.2	Änderung erweiterter Ortsbildschutz	22
3.2.3	Änderung Gewässerraum Mühlebach.....	24
3.2.4	Änderung Hecke Nr. 25, Parzelle Nr. 108	25
3.2.5	Änderung Parzelle Nr. 34.....	26
3.2.6	Änderung Parzelle Nr. 194, 210, 269	28
3.3	Zonenplan Landschaft	29
3.3.1	Änderung Parzelle Nr. 111	29
3.4	Siedlungsleitbild	31
3.4.1	Änderung Siedlungsbegrenzungslinie.....	31

1 Allgemeines zur Revision der Ortsplanung

1.1 Gegenstand der Auflage

Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage der Teilrevision sind folgende Planungsunterlagen:

- ✗ Bau- und Zonenreglement, Änderung vom 31.03.2025
- ✗ Zonenplan Siedlungsgebiet, Änderung 1:2000 vom 03.04.2025
- ✗ Zonenplan Landschaft, Änderung 1:5000 vom 31.03.2025
- ✗ Erschliessungsrichtplan einschliesslich Verkehrs- und Fusswegrichtplan 1:2000 vom 14.03.2025
- ✗ Erschliessungsrichtplan, Massnahmenblatt vom 14.03.2025
- ✗ Botschaft zur 2. Öffentlichen Auflage der Teilrevision Ortsplanung 2020 – 2025

1.2 Einsprachemöglichkeiten

Die Planungsunterlagen liegen während 30 Tagen, vom 16. Juni 2025 bis 15. Juli 2025 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 in der Botschaft sowie im Bau- und Zonenreglement aufgeführten Änderungen 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.

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 sogenannte negative Vorwirkung, also die Anwendung von künftigem, noch nicht

in Kraft stehendem Recht auf einen gegenwärtigen Sachverhalt. 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 2. 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 und 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 Teilrevision der Ortsplanung 2020 – 2025 den Stimmberechtigten an einer Urnenabstimmung zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Gemeinderat wird die von den Stimmberechtigten beschlossene Teilrevision nach der Urnenabstimmung dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung einreichen.

1.5 Auslöser und Ziel der Teilrevision

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 zugrundeliegende Siedlungsleitbild gemäss Koordinationsaufgabe S 1 – 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 Teilrevision 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 Öffentliche Auflage und Behandlung der Einsprachen

Vom 29. April 2024 bis 29. Mai 2024 lag die Teilrevision der Ortsplanung öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage sind 36 Einsprachen mit teilweise mehreren Anträgen eingegangen. Die Arbeitsgruppe Ortsplanung und der Gemeinderat haben den Handlungsspielraum der Einsprachen im Rahmen der übergeordneten Vorgaben beraten. Im Anschluss hat der Gemeinderat Einspracheverhandlungen

durchgeführt. 20 Einsprachen konnten aufgrund der Verhandlungen ganz, teilweise gutgeheissen oder erledigt werden. Die aufgrund der Einsprachenerledigung vorgenommenen Änderungen werden gemäss § 62 PBG erneut öffentlich aufgelegt, um betroffenen Dritten erneut das rechtliche Gehör zu gewähren. Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage sind nur die gekennzeichneten Änderungen.

2 Informationen zur 1. öffentlichen Auflage

Die wichtigsten Inhalte der Teilrevision sind in der Botschaft zur 1. öffentlichen Auflage kurz zusammengefasst. Ausführliche Erläuterungen zu den Planungsinhalten sind dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV der 1. öffentlichen Auflage zu entnehmen. Die vorliegende Botschaft zur 2. öffentlichen Auflage ergänzt die Unterlagen der 1. öffentlichen Auflage.

3 Änderungen nach der 1. öffentlichen Auflage aufgrund der Einsprachenerledigung

Mit folgenden Einsprechenden konnten aufgrund der Einspracheverhandlungen gütliche Einigungen erzielt werden. Die Zonenpläne sowie das Bau- und Zonenreglement wurden entsprechend angepasst. Die Einsprachen gelten damit im Sinne von § 62 Abs. 1 PBG als ganz oder teilweise erledigt.

3.1 Bau- und Zonenreglement

Mit der 2. öffentlichen Auflage wird das gesamthaft revidierte BZR aufgelegt. Die Änderungen/Streichungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage werden in roter Schrift gekennzeichnet und nachfolgend erläutert. Erneute Einsprachen können nur gegen die geänderten Vorschriften in **roter Schrift** eingegeben werden.

3.1.1 Änderung Art. 4 Abs. 2 Überbauungsziffer

Einsprachen	–
Erwägungen	Die Ergänzungen in Art. 4 Abs. 2 werden vorgenommen, da in Art. 10 für das Gebiet Frümattli weitere separate ÜZ für die Klein- und Anbauten zur Sicherung der bestehenden Bebauung eingefügt werden. Die Klein- und Anbauten im Sinne von § 112a Abs. 2c PBG dürfen eine maximale anrechenbare Gebäudefläche von 50 m² aufweisen. Mit der Präzisierung in Art. 4 Abs. 2 lit. b BZR können in Abhängigkeit der zulässigen ÜZ auch Klein- und Anbauten von mehr als 50 m² Grundfläche realisiert werden, die nur Nebennutzflächen enthalten (z. B. Doppelgaragen).

Art. 4 Abs. 2 und Art. 10 Abs. 1; 2. öffentliche Auflage

Art. 4 Überbauungsziffer

- 1 Wird mit einem Bauvorhaben die zulässige Überbauungsziffer nicht ausgeschöpft, kann der Gemeinderat den Nachweis verlangen, dass die Nutzungsreserve ohne Beseitigung der geplanten Baute oder ohne unverhältnismässige Eingriffe in die Bausubstanz nachträglich in Anspruch genommen werden kann.
- 2 Für die folgenden Bauten gilt die nachfolgende, zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare Überbauungsziffer, **sofern bei den Zonenbestimmungen keine abweichenden Überbauungsziffern festgelegt sind:**
 - a) Bauten mit einer um mindestens 3.0 m geringeren als der zulässigen Gesamthöhe 0.06
 - b) Kleinbauten und Anbauten **mit Nebennutzflächen und max. 4.5 m Gesamthöhe im Sinne von § 112a Abs. 2c PBG** 0.06
 - c) Unterniveaubauten 0.06

3.1.2 Änderung Art. 10 Wohnzone B W/B

Einsprachen	Nr. 6, Andreas Bühlmann Nr. 7, Erben Amrein Nr. 10, Geschwister Windlin / Jost Windlin / Ziegelhaus Immobilien AG Nr. 14, Damian und Urs Hunkeler Nr. 19, Ruth Marty-Kaufmann und Jörg Marty Nr. 20, Paola Masciulli, Peter Kämpfer und Simona Zahradnicek Nr. 21, Novoreal AG Nr. 25, Margrit Sigrist-Amrein / Heidi Tootill Nr. 35, Eugen Zimmermann
Erwägungen	Mehrere Einsprecher aus dem Gebiet Lohri haben beantragt, die Bestimmungen in Art. 10 Abs. 1 BZR, wonach die Gebäudelänge im Gebiet Lohri max. 20 m betrage, auf die Bauten W/B-1 im Gebiet Lohri, welche direkt an den See angrenzen, zu beschränken. In der Wohnzone W/B-2 sei auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge zu verzichten, eventuell sei diese auf 25 m festzulegen. Da es sich dabei um einen redaktionellen Fehler handelte (gemäss Abs. 8 gilt die max. Gebäudelänge von 20 m lediglich im Seeuferbereich), wird dies in der Tabelle von Abs. 1 angepasst. Mehrere Einsprecher aus dem Gebiet Lohri haben beantragt, den Abs. 8 zu den detaillierten Bestimmungen eines erweiterten Ortsbildschutzes im Gebiet Lohri zu streichen. Gemäss Abklärung mit der kantonalen Denkmalpflege kann die Einhaltung der Schutzinteressen von ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) und BLN (Bundesinventar der Landschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung) mit den bereits gültigen BZR-Bestimmungen sowie dem übergeordneten Recht gewährleistet werden. Daher wurde diesem Antrag stattgegeben und der Abs. 8 gestrichen. Zum Gebiet Früemattli, in dem der geltende Gestaltungsplan (GP) aufgehoben wird, sind diverse Einsprachen eingegangen, die die Anpassung der neu festgelegten Bauvorschriften beantragen. In der W/B-5 mit einer ÜZ von 0.46 (Art. 10 Abs. 1 BZR), welche ursprünglich für das Gebiet Früemattli festgelegt wurde, wird aufgrund einer erneuten detaillierten Berechnung die ÜZ der Bestandesbauten nach Gebäudetypen unterteilt und die ÜZ für Hauptbauten bis zur max. Gesamthöhe auf 0.27 reduziert. Für Bauten mit einer um mind. 3 m geringeren als der zulässigen Gesamthöhe wird eine ÜZ von 0.14 und für Klein- und Anbauten mit Nebennutzflächen eine ÜZ von 0.11 definiert (Abs. 1). Auf diese Weise wird der gemäss GP rechtmässig bewilligte Bestand gesichert. Für das Gebiet Wendelmatte wurde beantragt, die Definition der Fassadenhöhe auf die rechtsgültigen Vorschriften abzustimmen, auf die sich der GP stützt. Daher wird präzisiert, dass die Fassadenhöhe nur für die Talfassade gilt (Art. 10 Abs. 1). Im Gebiet des GP Ziegelhus wird aufgrund einer Einsprache die Gesamthöhe für Schräg- und Flachdachbauten separat definiert und diese somit auf die bewilligte Änderung des GP Ziegelhus abgestimmt (Art. 10 Abs. 1). Der Abs. 8 wird dahingehend angepasst, dass der Zusammenbau an der Grenze zulässig ist, aber die max. Gebäudelänge von 20 m auch bei einem allfälligen Zusammenbau eingehalten werden muss.

Art. 10; 2. öffentliche Auflage**Art. 10 Wohnzone B W/B**

1 In der Wohnzone B darf wie folgt gebaut werden:

Überbauungsziffer maximal für:	W/B-1	0.21
	W/B-2	0.25
	W/B-3	0.27
	W/B-4	0.31
	W/B-5	0.46
Schrägdach:		
Traufseitige Fassadenhöhe	maximal	7.50 m
Gesamthöhe	maximal	11.50 m
Flach-/Pulldach:		
Fassadenhöhe der Seiten- bzw. Talfassade bei Rückversetzung Attika	maximal	7.50 m
Gesamthöhe	maximal	10.00 m
Gebäudelänge	maximal	25.00 m
Gebäudelänge im Gebiet Lohri Seeuferbereich	maximal	20.00 m

Für die Grundstücke im ehemaligen Gestaltungsplangebiet Früemattli gelten die nachfolgenden, zusätzlichen, nur für diese Bauten verwendbare Überbauungsziffern:

- a) Bauten mit einer um mindestens 3.0 m geringeren als der zulässigen Gesamthöhe **0.14**
b) Kleinbauten und Anbauten mit Nebennutzflächen und max. 4.5 m Gesamthöhe **0.11**

Für die Grundstücke im Gebiet der Wendelmatte gelten die detaillierten Bauvorschriften des obligatorischen Gestaltungsplanes Wendelmatte. Es darf wie folgt gebaut werden:

Flach-/Pulldach:		
Fassadenhöhe der Seiten- bzw. Talfassade	maximal	5.50 m
Bergseitige Fassadenhöhe	maximal	7.00 m

Für die Grundstücke im Gebiet Ziegelhus gelten die detaillierten Bauvorschriften des obligatorischen Gestaltungsplanes Ziegelhus. Es darf wie folgt gebaut werden:

Schrägdach:		
Fassadenhöhe	Keine Begrenzung	
Gesamthöhe	maximal	15.00 m
Flach-/Pulldach:		
Fassadenhöhe	Keine Begrenzung	
Gesamthöhe	maximal	11.00 m

~~8— Im Gebiet Lohri gilt ein erweiterter Ortsbildschutz. Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen sind optimal in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen. Insbesondere zu berücksichtigen sind das Bundesinventar der Landschaften und Kulturdenkmäler (BLN) sowie das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gebäudehöhe, Material oder Farbe das Quartierbild beeinträchtigen. Soweit keine anderweitigen, einschränkenden Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden. Bei Neubauten und grösseren Umbauten ist frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen. Der Gemeinderat überträgt die Begleitung des Bauprojekts an den Fachbeirat und die kantonale Denkmalpflege.~~

9 8 Für den im Zonenplan bezeichneten Seeuferbereich gelten zusätzlich zu den in Abs. 1 genannten Baumassen folgende Regelungen:

- ~~Der Zusammenbau an der Grenze ist nicht zulässig.~~
- Die maximale Gebäudelänge beträgt 20 m. **Diese ist auch beim Zusammenbau an der Grenze einzuhalten.**
- Die Hauptbauten haben ein beidseitig geneigtes Dach mit einer Neigung von mindestens 25° aufzuweisen.
- Für Klein- und Anbauten sind bei guter Eingliederung auch andere Dachformen mit geringerer Neigung zulässig.

10 9 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II/III.

3.1.3 Änderung Art. 11 Wohnzone C W/C

Einsprachen	Nr. 10, Geschwister Windlin / Jost Windlin / Ziegelhaus Immobilien AG
Erwägungen	Im Gebiet des GP Ziegelhus wird aufgrund einer Einsprache die Gesamthöhe für Schräg- und Flachdachbauten separat definiert und diese somit auf die bewilligte Änderung des GP Ziegelhus abgestimmt (Abs. 1).

Art. 11; 2. öffentliche Auflage

Art. 11 Wohnzone C W/C

1 In der Wohnzone C darf wie folgt gebaut werden:

Überbauungsziffer maximal für:	W/C-1	0.16
	W/C-2	0.25
	W/C-3	0.29
Schrägdach:		
Traufseitige Fassadenhöhe	maximal	6.50 m
Gesamthöhe	maximal	10.00 m
Flach-/Pulldach:		
Fassadenhöhe der Seiten- bzw. Talfassade bei Rückversetzung Attika	maximal	6.50 m
Gesamthöhe	maximal	8.50 m
Gebäudelänge	maximal	25.00 m

Die Höhe des Dachgeschossbodens wird durch die traufseitige Fassadenhöhe bestimmt.

Für die Grundstücke im Gebiet Ziegelhus gelten die detaillierten Bauvorschriften des obligatorischen Gestaltungsplanes Ziegelhus. Es darf wie folgt gebaut werden:

Flach-/Pulldach:		
Fassadenhöhe	Keine Begrenzung	
Gesamthöhe	maximal	11.00 m

3.1.4 Änderung Art. 21 Naturschutzzone Ns

Einsprachen	Nr. 27, Andrea und Stephan Stocker
Erwägungen	Die Einsprechenden haben beantragt, den Zusatz «..., sofern die schützenden Lebensräume nicht beeinträchtigt werden» in Art. 21 Abs. 4 BZR (Naturschutzzone) ersatzlos zu streichen, damit notwendige und bestehende Bewirtschaftungswege nicht übermässig beeinträchtigt werden. Dem Antrag wird stattgegeben, da dies ohnehin im Einzelfall geprüft wird.
Art. 21 Abs. 4; 2. öffentliche Auflage	
Art. 21 Naturschutzzone Ns	
4 Die Erstellung neuer Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Bestehende Bauten, Strassen und Wege dürfen im Rahmen der Bestandesgarantie unterhalten werden, sofern die zu schützenden Lebensräume nicht beeinträchtigt werden.	

3.1.5 Änderung Anhang B, Verzeichnis der kantonal geschützten Naturobjekte (Information)

Einsprachen	Nr. 13, Greter Michael
Erwägungen	Der Einsprecher hat beantragt, die Hecke Nr. 25 zu streichen, da diese Hecke nicht vorhanden ist. Diesem Antrag wird nach vertiefter Prüfung der Situation und Abklärungen bei der kantonalen Dienststelle lawa stattgegeben.
Art. 21 Abs. 4; 2. öffentliche Auflage	
Verzeichnis der kantonal geschützten Naturobjekte (Information)	
Zonenplan Siedlungsgebiet	
21 Hecke <u>Mülibach</u>	beim Schulhaus / oberhalb <u>Hauptstrasse</u>
22 Hecke <u>Mülibach</u>	oberhalb Hauptstrasse (neu zu pflanzen)
23 Hecke	<u>Chriesbaumhof</u>
24 Hecke	<u>Bäriwil</u>
25 Hecke	<u>Düribüel</u>

3.1.6 Änderung Anhang D Anforderungen an Bebauungs- und Gestaltungspläne (Art. 34 und 35 BZR)

Einsprachen	Nr. 10, Geschwister Windlin / Jost Windlin / Ziegelhaus Immobilien AG Nr. 19, Marty-Kaufmann Ruth / Marty Jörg / MERELA AG Nr. 21, Novoreal AG / Daniele Obino
Erwägungen	GP Ziegelhus Um den rechtmässig bewilligten Gestaltungsplan mit den neuen Bauvorschriften zu sichern, sind die Anforderungen an diesen zu präzisieren bzw. zu ergänzen. Der zweite Satz der Anforderungen an den GP Ziegelhus wird gestrichen, da keine gewerblichen Nutzungen im GP Ziegelhus vorgesehen sind und die neue Grundnutzung der Wohnzone B dies zudem nicht explizit zulässt. Die in den Wohnzonen B und C festgelegten Gesamthöhen sind einzuhalten und es darf nicht mehr davon abgewichen werden. Aufgrund der geplanten Bebauung gemäss bewilligtem Gestaltungsplan wird festgehalten, dass die Gebäude auf Parzelle-Nr. 479 keine Rückversetzung des obersten Geschosses aufweisen müssen. Auf den Parzellen-Nrn. 170 und 481 sind max. Gebäudelängen von 30 m zulässig. Dies war in der vorherigen Arbeits- und Wohnzone zulässig und wäre mit der Zuweisung zur neuen W/B nicht mehr zulässig. Der bewilligte GP war auf der Grundlage der Bestimmungen der Arbeits- und Wohnzone als Grundnutzung erstellt worden. GP Wendelmatte Auf Parzelle-Nr. 417 wird abweichend von der neu festgelegten Grundnutzung (W/B-1 mit ÜZ 0.21) gemäss des im GP Wendelmatte ausgeschiedenen Baubereichs eine ÜZ von 0.22 zugelassen. Für Gebäude in der Dorfzone A wird ebenfalls basierend auf den im GP Wendelmatte festgelegten Baubereichen eine abweichende maximale Gebäudelänge von 25 m festgelegt.

Anhang D, GP Ziegelhus; 2. öffentliche Auflage

Anhang D

Anforderungen an Bebauungs- und Gestaltungspläne (Art. 34 und 35 BZR)

		Anforderungen
G	Gestaltungsplan <u>Ziegelhus</u>	Einpassung der Bebauung in die bewegte Topografie. Ermöglichung gewerblicher Bauten mit Lärmschutzfunktion für die hinterliegenden Gebiete entlang der Hauptstrasse. Sinnvolle Abgrenzung gegenüber dem Spiel- und Grillplatz Büelwäldli. Gewährleistung der Erschliessung des Gebietes Sulzli. Erhalt resp. Ersatzpflanzungen der Hochstammbäume im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes. Es ist sind keine Abweichungen bei der Gesamthöhe und bei der Überbauungsziffer im Sinne von § 75 Abs. 1 PBG zulässig. Das GS 479, GB Greppen, ist von der Regelung betreffend Zurückversetzung des obersten Geschosses gem. Art. 40c Abs. 1 BZR ausgenommen. Auf den GS 170 und 481, GB Greppen, ist eine maximale Gebäudelänge von 30 m zulässig.

G	Gestaltungsplan Wendelmatte	Überbauung und Gestaltung gemäss einem Bebauungskonzept, das aus einem Wettbewerb oder Studienauftrag gemäss <u>sia</u> Ordnung 142/143 hervorgegangen ist, und das folgende Bedingungen erfüllt: ¹ Die Würdigung, Bewertung und die Erhaltungsziele gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz sowie das Bauinventar der Gemeinde Greppen ist bei allen Planungen zu berücksichtigen. ² Das Fachgutachten von Katrin Jaggi vom 29.11.2012 sowie die Schreiben der Dienststelle rawi vom 17.12.2012 und der kantonalen Denkmalpflege vom 11.12.2012 sind richtungsweisend und werden bei der Beurteilung von Überbauungsvorschlägen beigezogen. ³ Der Gestaltungsplan muss vor der öffentlichen Auflage und der Genehmigung durch den Gemeinderat dem Bau- und Wirtschaftsdepartement, Kanton Luzern, Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) zur Stellungnahme vorgelegt werden. ⁴ Das Fachgremium¹¹ erstellt die für die Prüfung der Gestaltungsplanentwürfe erforderlichen Qualitätsziele. ⁵ Der Mülibach ist offen zu legen. Die Verlegung auf die Wendelmatte ist zu prüfen. Die Neugestaltung des Mülibaches ist so vorzunehmen, dass im Falle einer Überflutung keine Bauten beeinträchtigt werden. ⁶ Der Hochwasserschutz für Bauten am See ist mit entsprechenden baulichen Massnahmen zu gewährleisten. Die Hochwasserkote für hohe Gefährdung beträgt 435.00 m.ü.M. ⁷ Die öffentliche Zugänglichkeit zur Schiffsstation ist aufzuzeigen und mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen. ⁸ Mit dem Bebauungskonzept und im Gestaltungsplan sind Aussagen zur Konzeption und Gestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Aussenräumen zu machen.
		⁹ Der rechtsgültige Erschliessungsrichtplan der Gemeinde ist wegweisend. ¹⁰ Mit dem Gestaltungsplan ist die Erschliessungsplanung (Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie, etc.) im Vorprojekt zu erarbeiten. Sie wird vom Gemeindeingenieur im Auftrag der Gemeinde vor der Vorprüfung des Gestaltungsplanes kontrolliert. ¹¹ Mit einem Energiekonzept muss aufgezeigt werden, wie der erforderliche Energiebedarf gedeckt wird. ¹² Die Wohnbauten müssen mindestens den Minergiebasisstandard erfüllen. ¹³ Der Wärmebedarf der Neubauten soll über das Fernwärmenetz gedeckt werden. ¹⁴ Die Etappierbarkeit der Bebauung ist aufzuzeigen. ¹⁵ Das Meteorwasser ist in das geltende Siedlungsentwässerungskonzept einzubeziehen. Der Gemeinderat erlässt ergänzende und präzisierende Anforderungen. ¹⁶ Für das GS 417, GB Greppen, gilt eine maximale ÜZ von 0.22. Ansonsten ist im Gestaltungsplan-Gebiet Es ist keine Abweichung bei der Überbauungsziffer im Sinne von § 75 Abs. 1 PBG zulässig. ¹⁷ Im Bereich der Dorfzone A ist eine maximale Gebäudelänge von 25 m zulässig.

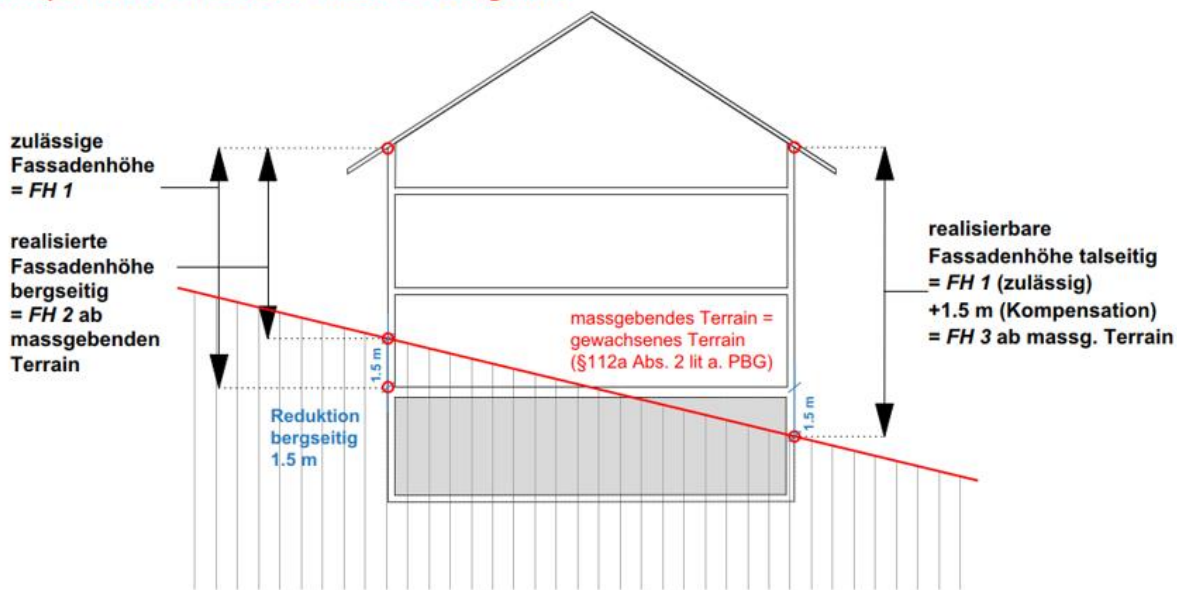
3.1.7 Änderung Anhang F Erläuternde Skizzen

Einsprache	Nr. 5, Bucher Heidi
Erwägungen	Die Einsprecherin hat beantragt, die erläuternden Skizzen im Anhang des BZR zu überprüfen und anzupassen. Diesem Antrag wurde stattgegeben, die Skizzen wurden überarbeitet und ergänzt.

Erläuternde Skizzen, 2. öffentliche Auflage

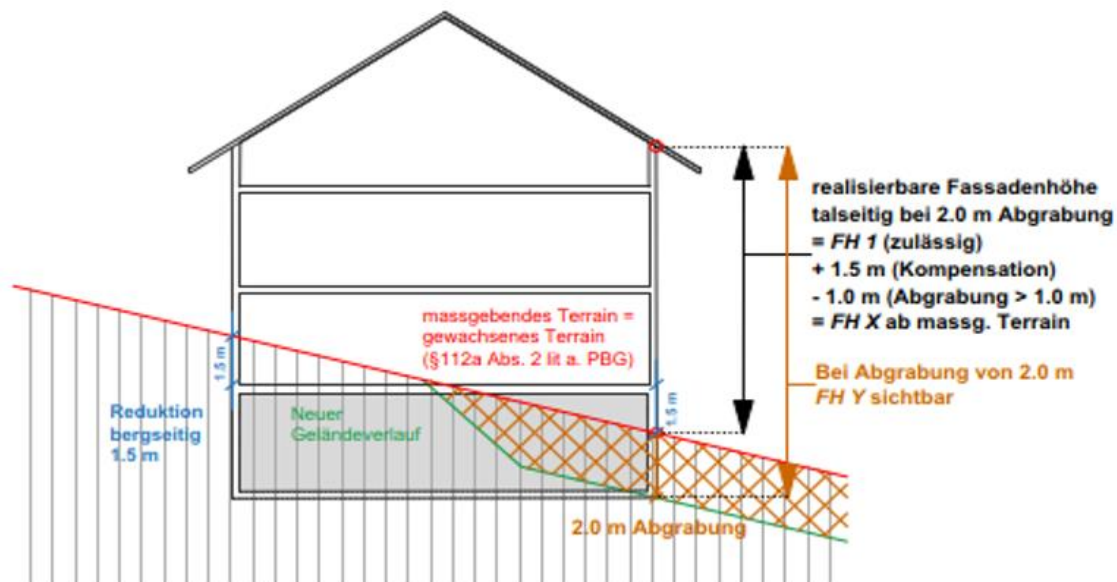
Bauten am Hang: Kompensation Fassadenhöhe, **Gesamthöhe** und Abgrabung (Art. 40b Abs. 1 und Art. 41 Abs. 6 BZR)

Kompensation Fassadenhöhe bei Schrägdach



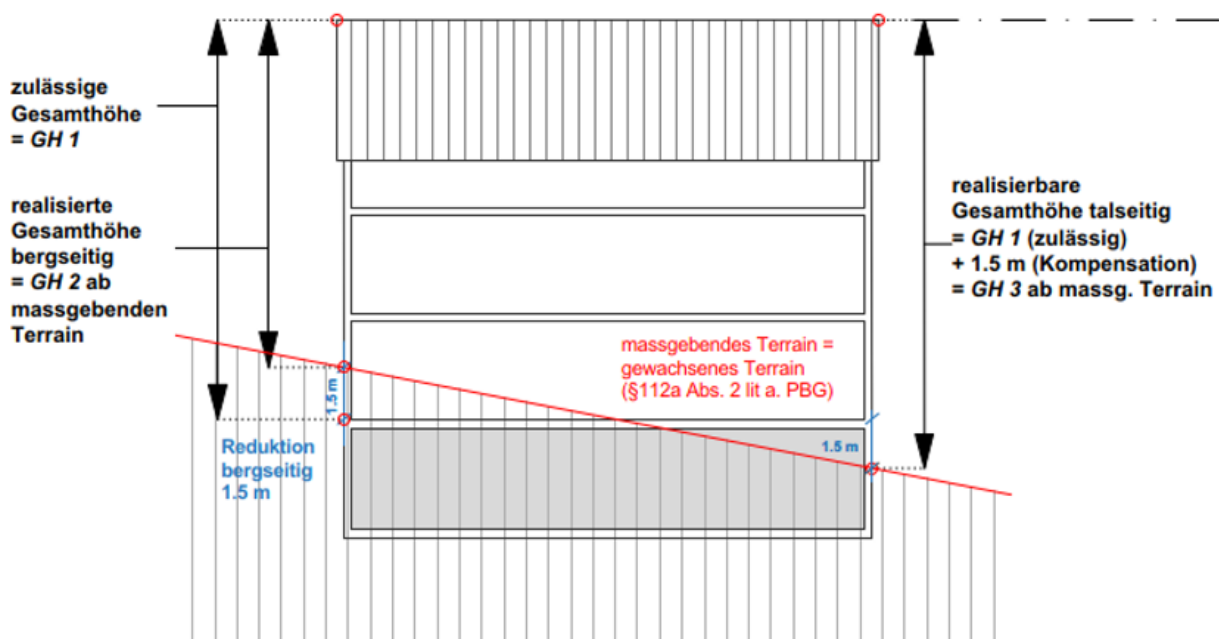
Schrägdach	zulässige Fassaden- höhe (FH 1)	realisierbare Fassaden- höhe bergseitig (FH 2)	realisierbare Fassaden- höhe talseitig (FH 3)
Wohnzone B:	7.5 m	6.0 m	9.0 m
Wohnzone C:	6.5 m	5.0 m	8.0 m

Kompensation Fassadenhöhe und Abgrabung bei Schrägdach



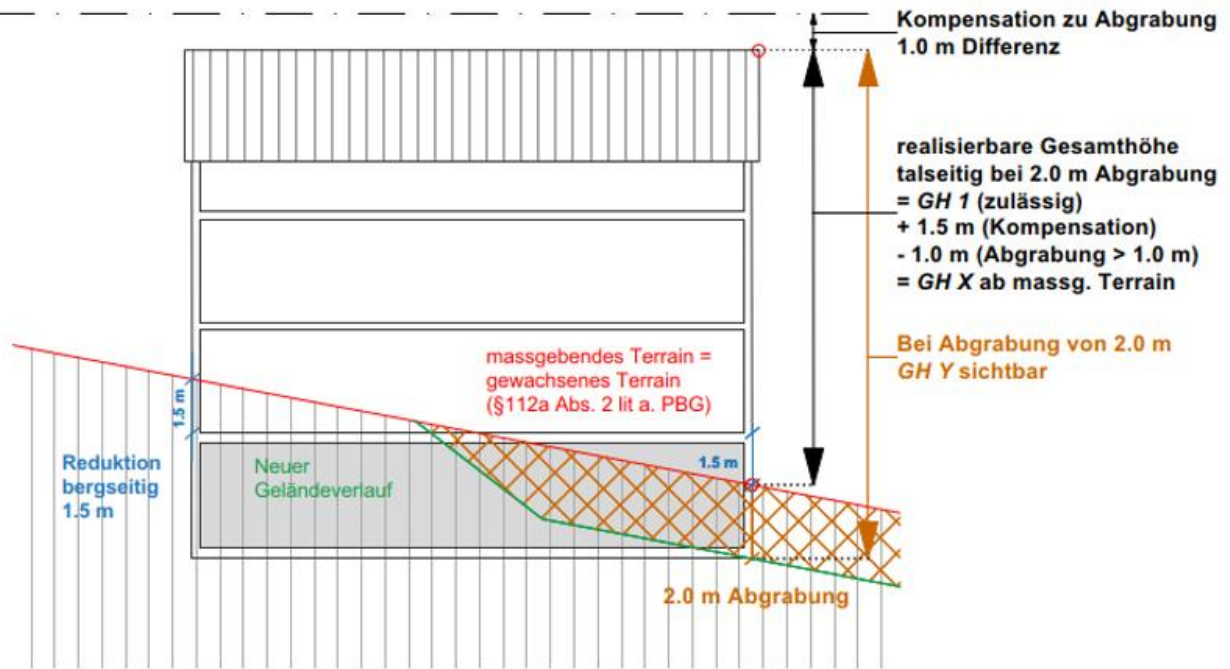
Schrägdach	realisierbare Fassadenhöhe talseitig Abgrabung (FH X)	sichtbare Höhe Fassade (FH Y)
Wohnzone B:	8.0 m	10.0 m
Wohnzone C:	7.0 m	9.0 m

Kompensation Gesamthöhe bei Schrägdach



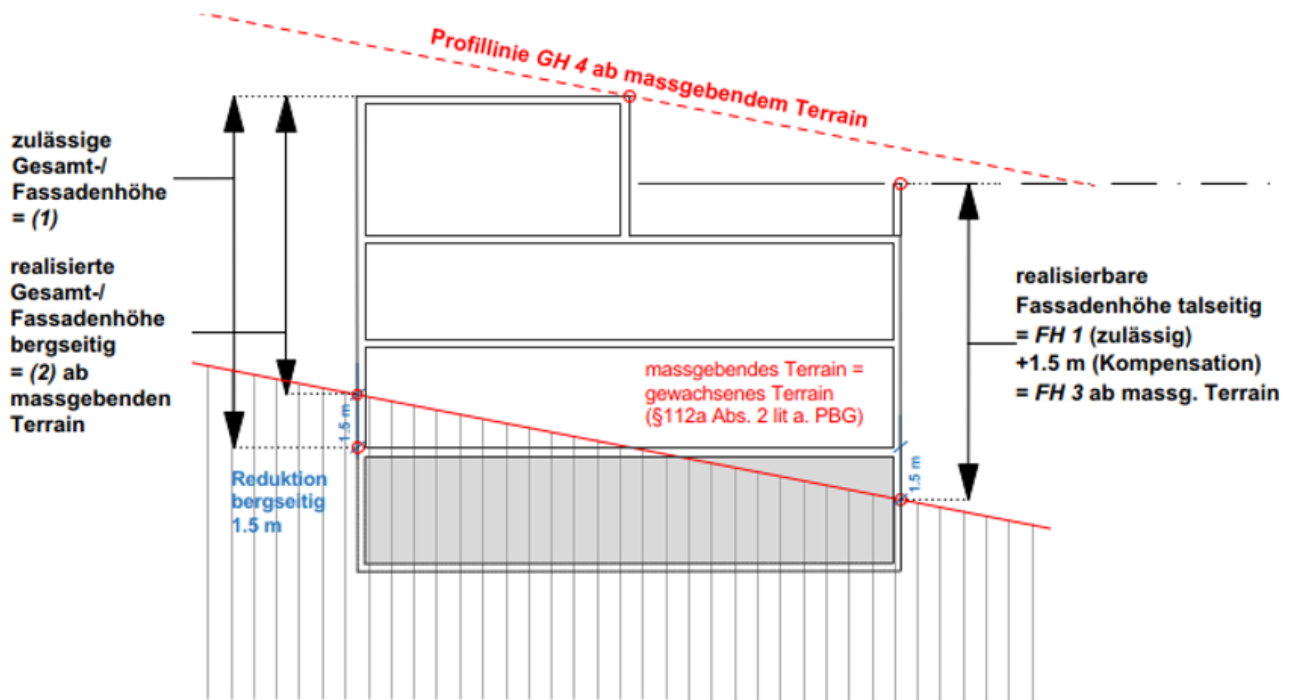
Schrägdach	zulässige Gesamthöhe (GH 1)	realisierbare Gesamthöhe bergseitig (GH 2)	realisierbare Gesamthöhe talseitig (GH 3)
Wohnzone B:	11.5 m	10.0 m	13.0 m
Wohnzone C:	10.0 m	8.5 m	11.5 m

Kompensation Gesamthöhe und Abgrabung bei Schrägdach



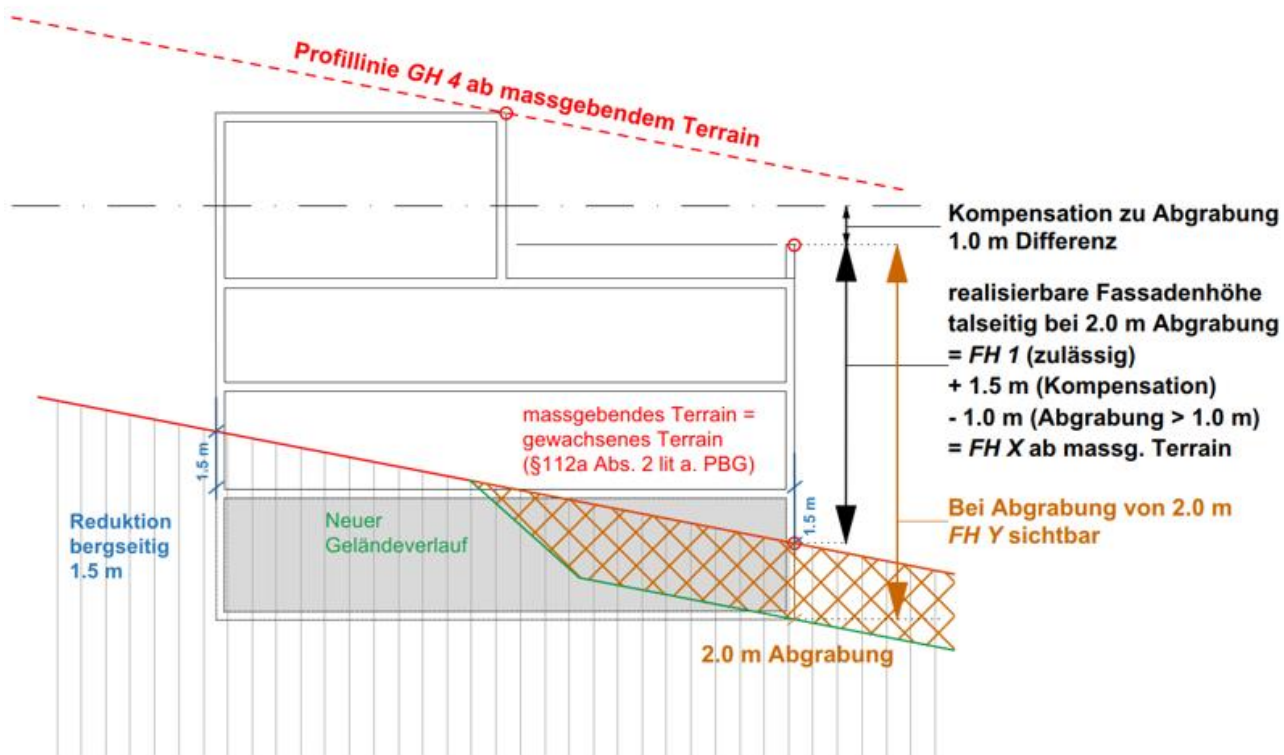
Schrägdach	realisierbare Gesamthöhe talseitig Abgrabung (GH X)	sichtbare Höhe gesamt (GH Y)
Wohnzone B:	12.0 m	14.0 m
Wohnzone C:	10.5 m	12.5 m

Kompensation Fassaden-/Gesamthöhe bei Flach-/Pulldach



Flach- / Pulldach	zulässige Gesamt-/ Fassadenhöhe (1)	realisierbare Gesamt-/ Fassadenhöhe bergseitig (2)	zulässige Fassadenhöhe (FH 1)	realisierbare Fassadenhöhe talseitig (FH 3)	Profillinie Flachdach/ Pulldach (GH 4)
Wohnzone B:	10.0 m	8.5 m	7.5 m	9.0 m	10.0 m
Wohnzone C:	8.5 m	7.0 m	6.5 m	8.0 m	8.5 m

Kompensation Fassaden-/Gesamthöhe und Abgrabung bei Flach-/Pulldach

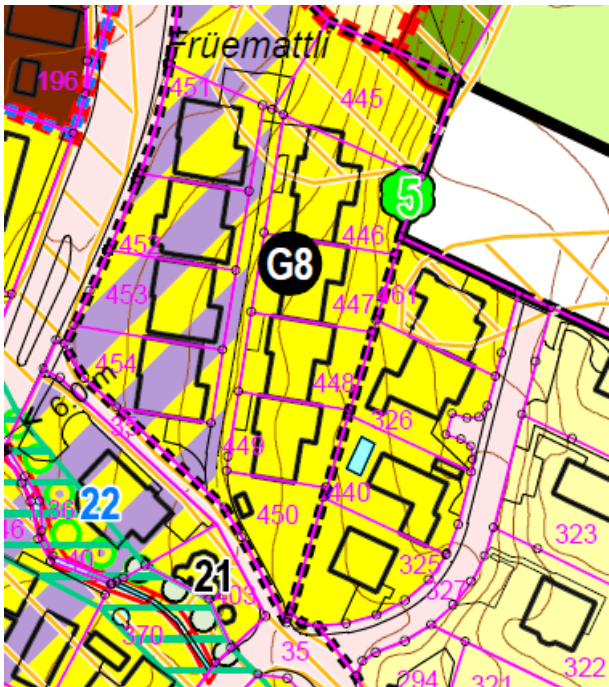
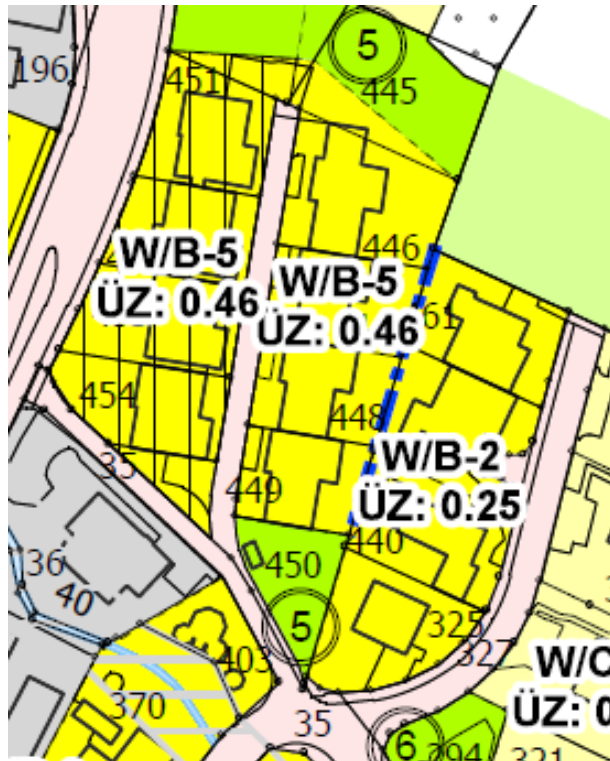


Flach-/ Pulldach	realisierbare Fassaden- höhe talseitig: Abgrabung (FH X)	sichtbare Höhe Fassade (FH Y)
Wohnzone B:	8.0 m	10.0 m
Wohnzone C:	7.0 m	9.0 m

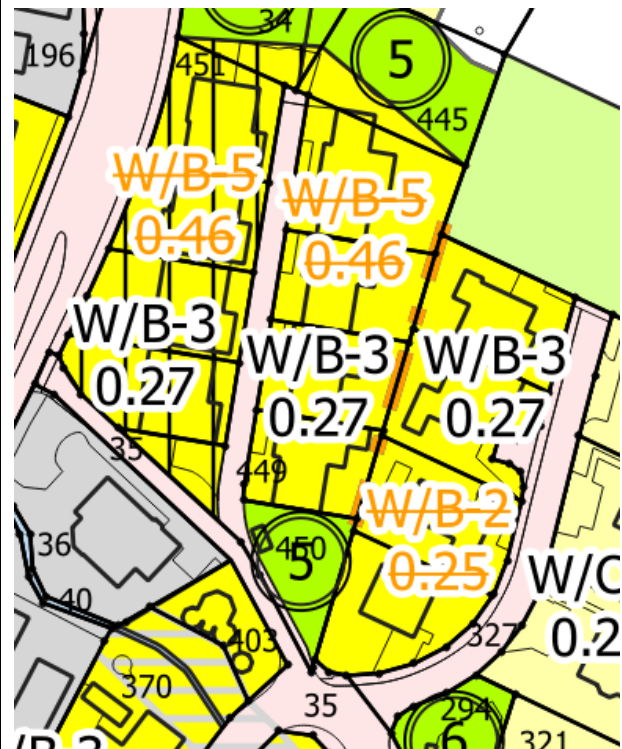
3.2 Zonenplan Siedlungsgebiet

Mit der 2. öffentlichen Auflage werden die Änderungen des revidierten Zonenplans Siedlungsgebiet gegenüber dem Stand 1. öffentliche Auflage aufgelegt. Die Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage aufgrund der Einsprachenerledigung werden nachfolgend erläutert. Erneute Einsprachen können nur gegen diese Änderungen eingegeben werden.

3.2.1 Änderung Wohnzone B-3 (W/B-3)

Einsprachen	Nr. 1, Arnet Patrick und Cornelia Nr. 16, Kramer Aerni Andrea Nr. 17, Kramer Daniela Nr. 18, Lang Peter und Judith
Erwägungen	Die Einsprechenden verlangten eine Gleichbehandlung der Grundstücke vom Gebiet Früemattli sowie der vier Grundstücke, welche direkt daran angrenzen (Parzellen-Nr. 325, 440, 326 und 461). Bei der bisherigen W/B-5 mit einer ÜZ von 0.46 (Abs. 1), welche ursprünglich für das Gebiet Früemattli festgelegt wurde, wird aufgrund einer erneuten detaillierten Berechnung der Bestandesbauten die ÜZ für Hauptbauten auf 0.27 reduziert. Die W/B-5 wird aufgehoben. Zusätzlich wird im Gebiet Früemattli für Bauten mit einer um mind. 3 m geringeren als der zulässigen Gesamthöhe eine ÜZ von 0.14 und für Klein- und Anbauten eine ÜZ von 0.11 definiert (Abs. 1). Für die Parzellen-Nr. 325, 440, 326 und 461 wird ebenfalls eine ÜZ von 0.27 festgelegt. Sämtliche Grundstücke werden der W/B-3 zugewiesen. Somit sind die Grundstücke bezüglich ÜZ für Hauptbauten gleichgestellt. Der rechtmässig bewilligte Bestand im Gebiet Früemattli wird durch die ergänzenden Vorschriften gesichert.
Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, rechtsgültig	Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, 1. öffentliche Auflage
	

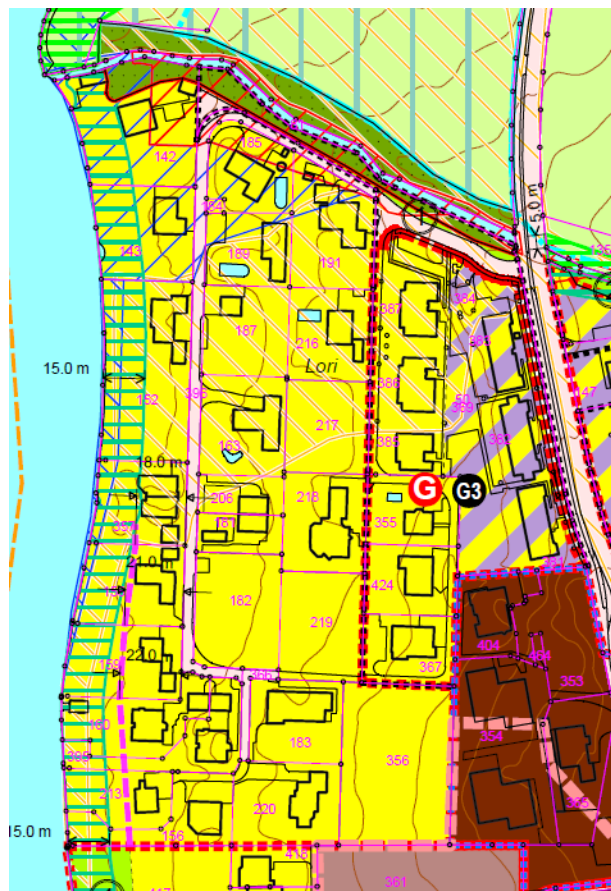
Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, 2. öffentliche Auflage



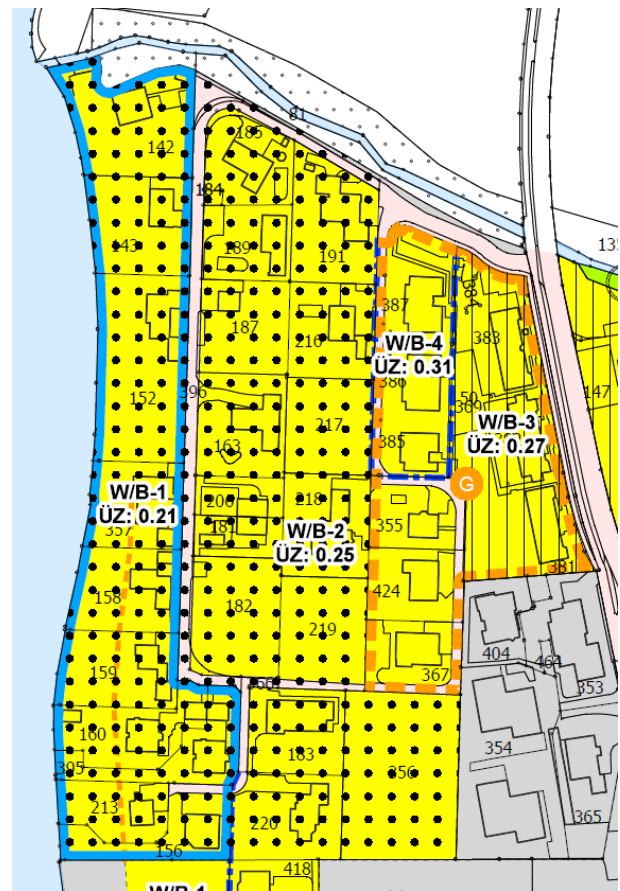
3.2.2 Änderung erweiterter Ortsbildschutz

Einsprachen	Nr. 6, Andreas Bühlmann Nr. 14, Damian und Urs Hunkeler Nr. 19, Ruth Marty-Kaufmann und Jörg Marty Nr. 20, Paola Masciulli, Peter Kämpfer und Simona Zahradnicek Nr. 25, Margrit Sigrist-Amrein / Heidi Tootill Nr. 35, Eugen Zimmermann
Erwägungen	Aufgrund der Streichung des Art. 10 Abs. 8 zum erweiterten Ortsbildschutz im Gebiet Lohri wird die entsprechende Signatur im Zonenplan gelöscht.

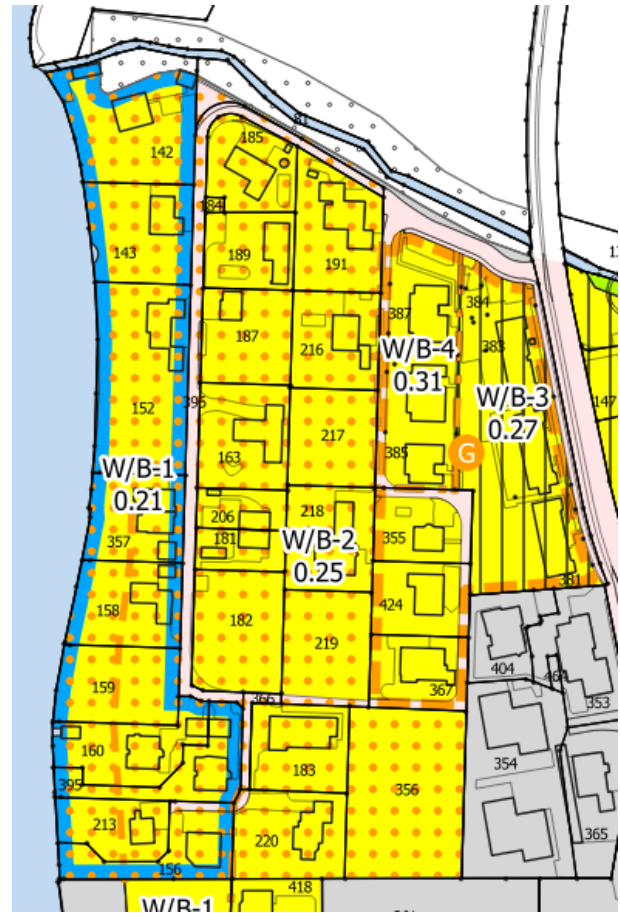
Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, rechtsgültig



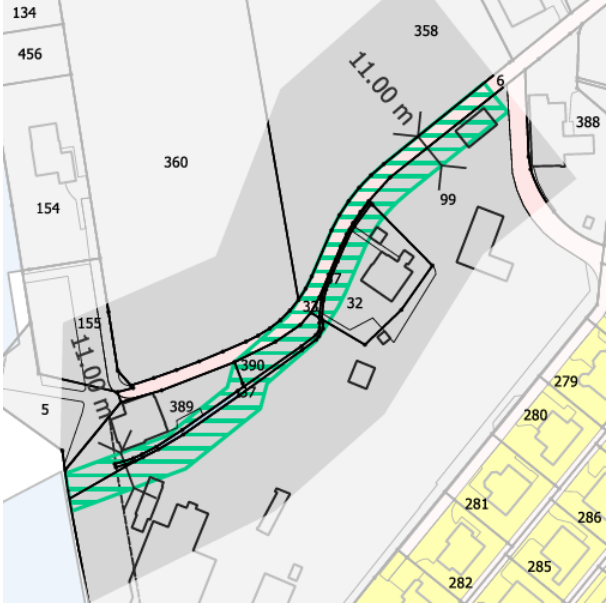
Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, 1. öffentliche Auflage



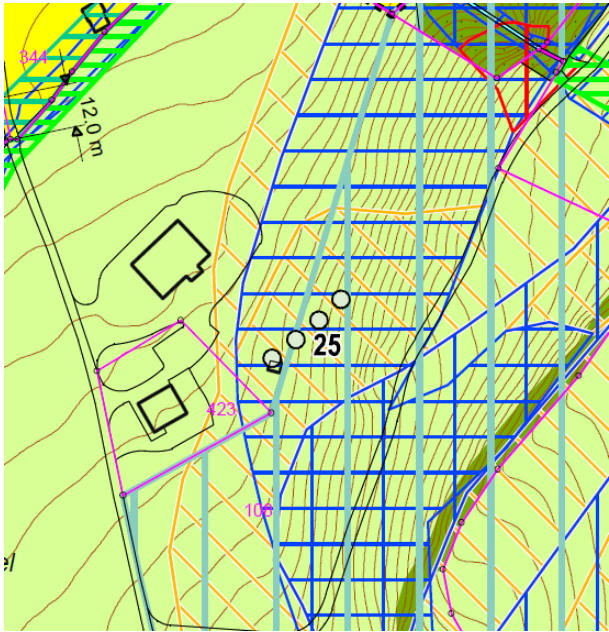
Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, 2. öffentliche Auflage



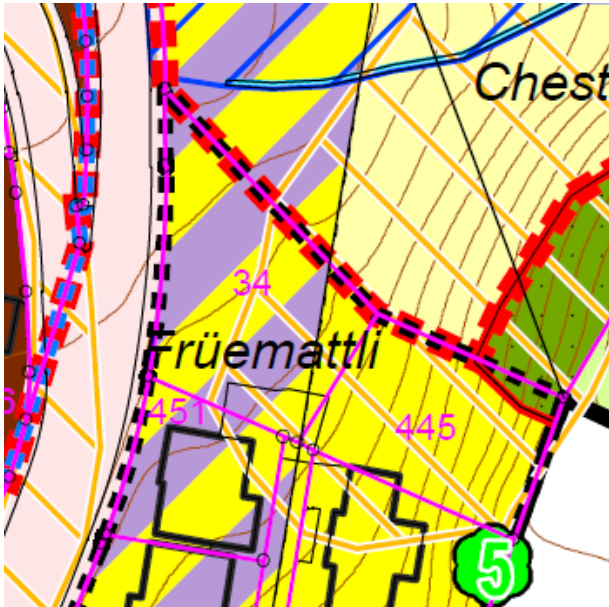
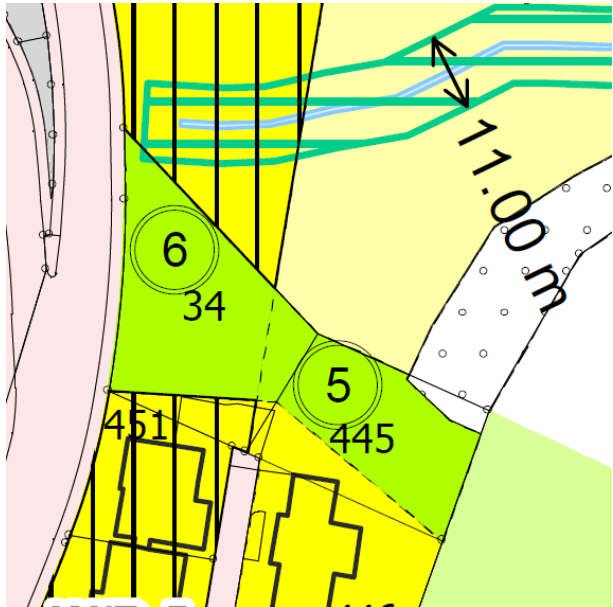
3.2.3 Änderung Gewässerraum Mühlebach

Einsprachen	–
Erwägungen	Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Genehmigung der Gewässerbaulinien in Zusammenhang mit dem GP Sagiareal wird der Gewässerraum des Mühlebachs innerhalb der Bauzone vollständig festgelegt.
Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, rechtsgültig	Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, 1. öffentliche Auflage
	
	Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, 2. öffentliche Auflage
	

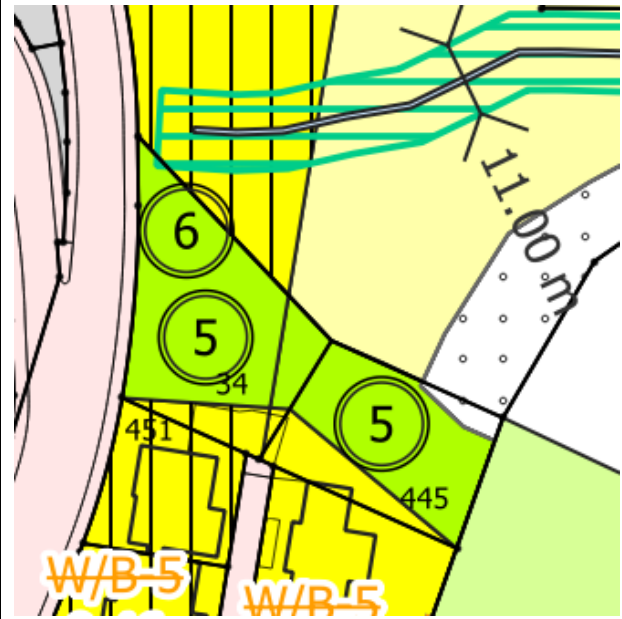
3.2.4 Änderung Hecke Nr. 25, Parzelle Nr. 108

Einsprachen	Nr. 13, Michael Greter	
Erwägungen	Der Einsprecher hat beantragt, die Hecke Nr. 25 zu streichen, da diese Hecke nicht vorhanden ist. Diesem Antrag wird nach vertiefter Prüfung der Situation und Abklärungen bei der kantonalen Dienststelle lawa stattgegeben. Die Signatur wird im Zonenplan gelöscht.	
Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, rechtsgültig	Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, 2. öffentliche Auflage	
		

3.2.5 Änderung Parzelle Nr. 34

Einsprachen	Nr. 28, Tomic Mico / Zivan und Sara Tomic
Erwägungen	Die Einsprecher beantragten, die Parzelle-Nr. 34 als Gesamtes in der Zone W/A resp. A/W zu belassen, die Freihaltezone aufzuheben und auf die vorgeschlagenen Grünzonen Siedlungsgliederung Nr. 5 und Retention/Wasserreservoir Nr. 6 zu verzichten. Die beiden Parzellen-Nrn. 34 und 445 sind gemäss Gestaltungsplan Früemattli von Überbauungen freizuhalten. Durch die Aufhebung des GP Früemattli sollen die Flächen weiterhin gesichert und von Überbauungen freigehalten werden. Daher werden sie der Grünzone zugewiesen. Die Einsprache wird in diesen Punkten abgewiesen. Im Rahmen der Einspracheverhandlung wurde den Einsprechern jedoch insofern entgegengekommen, als für Parzelle-Nr. 34 zusätzlich die Nutzung Nr. 5 für die Grünzone zugelassen wird als Garten, Hausumschwung und Spielfläche. Die Nr. 5 wird im Zonenplan ergänzt.
Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, rechtsgültig	Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, 1. öffentliche Auflage
 This map shows the current zoning plan for the Früemattli area. It features a yellow background with various colored overlays: a red dashed line, a blue line, and a green circle labeled '5'. The area is labeled 'Früemattli' and 'Chest'. Parcel numbers 34, 445, and 451 are visible. A green circle with the number '5' is highlighted in the bottom right corner.	 This map shows the first public edition of the zoning plan for the Früemattli area. It features a yellow background with various colored overlays: a green circle labeled '6', a green circle labeled '5', and a green circle labeled '34'. The area is labeled 'Früemattli' and 'Chest'. Parcel numbers 34, 445, and 451 are visible. A green circle with the number '5' is highlighted in the bottom right corner. A distance of 11.00 m is indicated with a double-headed arrow.

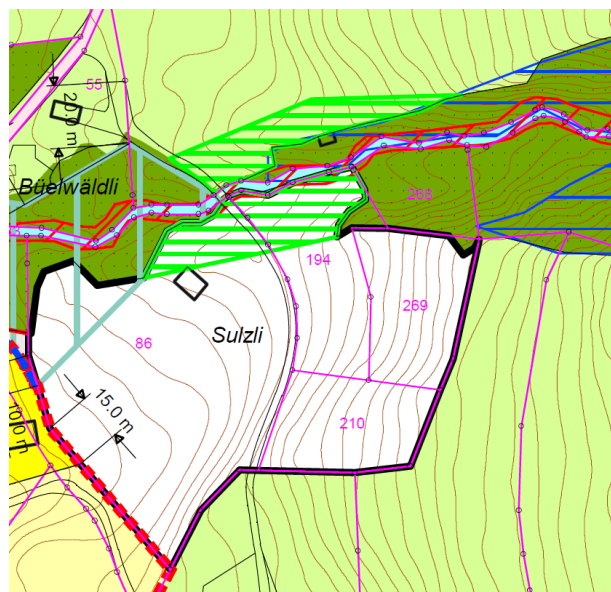
Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, 2. öffentliche Auflage



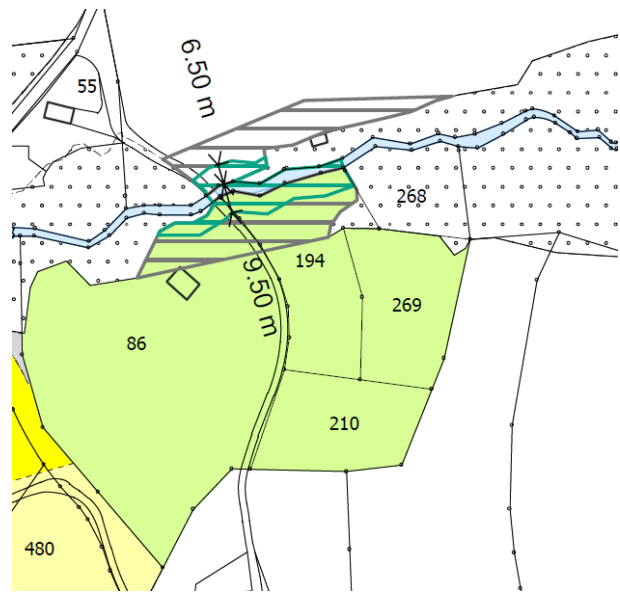
3.2.6 Änderung Parzelle Nr. 194, 210, 269

Einsprachen	Nr. 12, Joseph Greter Nr. 22, Urs und Rita Reichmuth Nr. 36, Agnes und Josef Zurmühle
Erwägungen	Die Einsprechenden haben beantragt, die Grundstücke 194, 210 und 269 (Sulzli) ihrer altrechtlichen Einstufung als übriges Gebiet b entsprechend als Reservezone gemäss Art. 18 BZR einzustufen und diese nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Diesen Anträgen wird stattgegeben, auch wenn dies faktisch keine Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten hat.

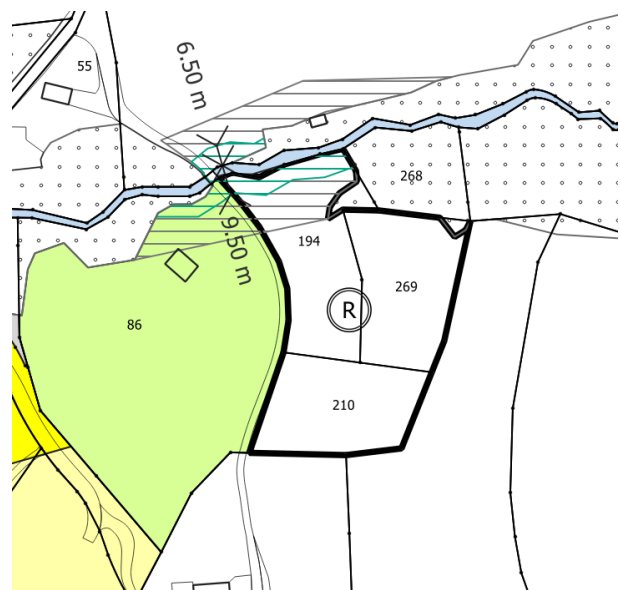
Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, rechtsgültig



Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, 1. öffentliche Auflage



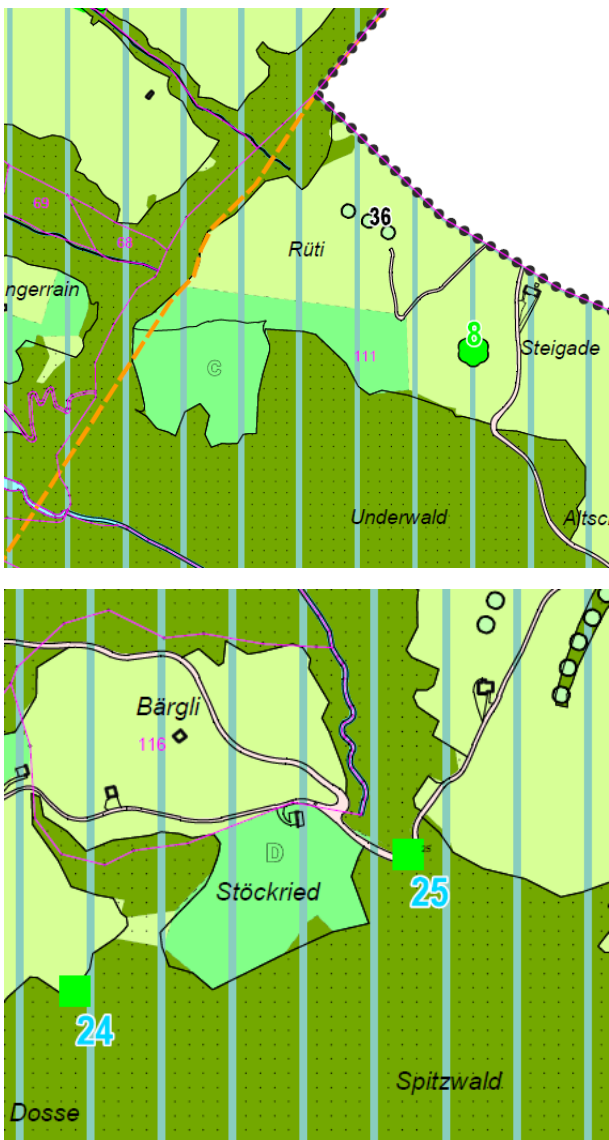
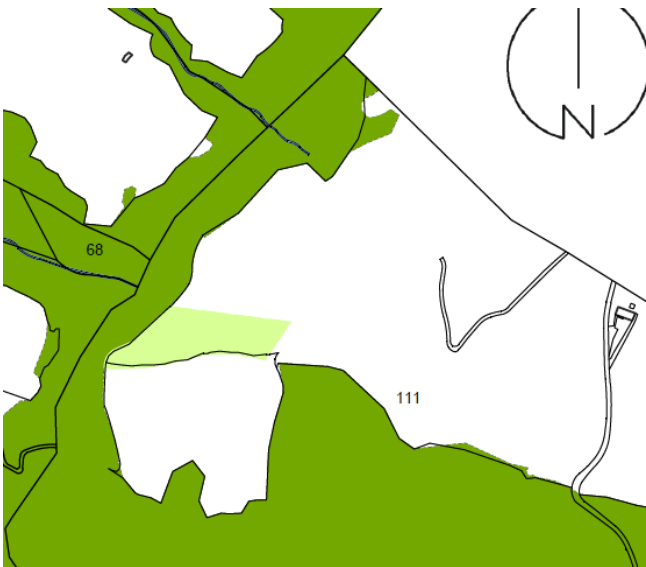
Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, 2. öffentliche Auflage



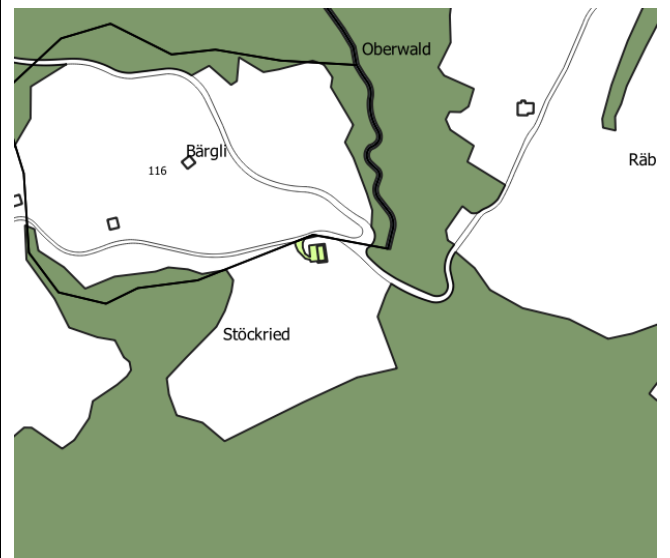
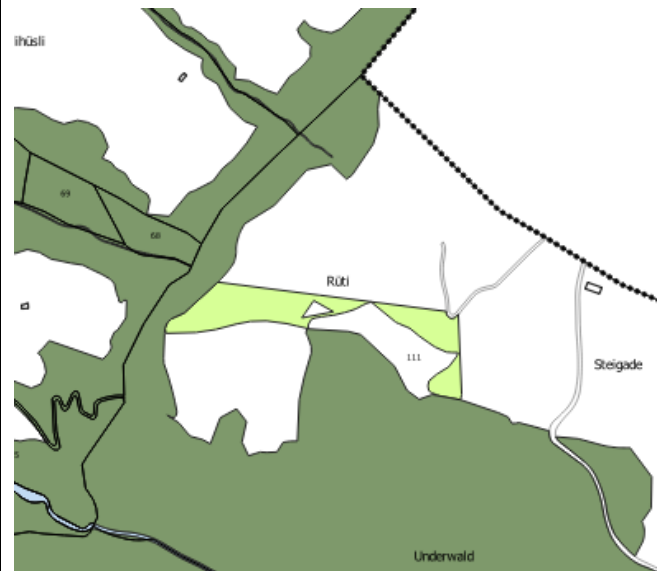
3.3 Zonenplan Landschaft

Mit der 2. öffentlichen Auflage werden die Änderungen des revidierten Zonenplans Landschaft gegenüber dem Stand 1. öffentliche Auflage aufgelegt. Die Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage werden nachfolgend erläutert. Erneute Einsprachen können nur gegen die Änderungen eingegeben werden.

3.3.1 Änderung Parzelle Nr. 111

Einsprachen	Nr. 111, Genossenschaft Korporation Greppen
Erwägungen	Die Genossenschaft Korporation Greppen hat beantragt, die Naturschutzzone im Gebiet Rüti auf den bestehenden Nutzungsvertrag, welcher auf Parzelle Nr. 111 besteht, zu re-dimensionieren. Weiter hat sie beantragt, das Gebäude 43e inkl. Erschliessung und Um-gebungsgestaltung von der Naturschutzzone auszuschliessen und der Landwirtschafts-zone zuzuweisen. Beiden Anträgen wird nach Abklärung mit der kantonalen Dienststelle lawa stattgegeben.
Ausschnitte Zonenplan rechtsgültig	Ausschnitt Zonenplan 1. öffentliche Auflage
	

Ausschnitte Zonenplan 2. öffentliche Auflage



3.4 Siedlungsleitbild

Mit der 2. öffentlichen Auflage werden die Änderungen des Siedlungsleitbilds gegenüber dem Stand Beschluss orientierend aufgelegt. Die Änderungen gegenüber dem Beschluss werden nachfolgend erläutert. Da es sich beim Siedlungsleitbild um ein strategisches Instrument des Gemeinderates handelt, besteht keine Einsprachemöglichkeit.

3.4.1 Änderung Siedlungsbegrenzungslinie

Einsprachen	Nr. 27, Andrea und Stephan Stocker	
Erwägungen	Die Einsprechenden haben beantragt, die Parzelle Nr. 106 solle ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie gemäss Siedlungsleitbild liegen, da Wohnhäuser und Ökonomiegebäude der landwirtschaftlichen Nutzung dienen und gleich behandelt werden sollen. Diesem Antrag wird stattgegeben.	
Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, Beschluss	Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, Änderung	
