





# Öffentliche Auflage des Bebauungsplan Dorf

## Einladung zur Informationsveranstaltung

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



### 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](http://www.greppen.ch) oder bei der Gemeindeverwaltung Greppen einsehbar.



### 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](mailto:info@greppen.ch) oder per Telefon 041 392 74 50.

1	Allgemeines zur Revision des Bebauungsplans .....	5
1.1	Gegenstand der Auflage .....	5
1.2	Einsprachemöglichkeit .....	5
1.3	Rechtswirkung .....	5
1.4	Weiteres Vorgehen nach der öffentlichen Auflage .....	5
1.5	Auslöser der Planung.....	6
1.6	Ziel der Revision .....	6
1.7	Ablauf .....	6
2	Die wichtigsten Inhalte .....	7
2.1	Erläuterungen zum Bebauungsplan.....	7
2.2	Erläuterungen zur Aufhebung der Baulinien.....	7
3	Mehrwertabgabe .....	8

# 1 Allgemeines zur Revision des Bebauungsplans

## 1.1 Gegenstand der Auflage

Gegenstand der vorliegenden Revision ist die Aufhebung der folgenden rechtsgültigen Dokumente:

- ✘ Bebauungsplan Dorf 1: 500 vom 18. Dezember 1989 und 24. November 2013
- ✘ Vorschriften Bebauungsplan Dorf 18. Dezember 1989 und 24. November 2013
- ✘ Plan zur Aufhebung der kantonalen Baulinien vom 21. November 2024

Diese Dokumente werden neu erlassen:

- ✘ Bebauungsplan Dorf 1:500
- ✘ Bebauungsplan Dorf, Vorschriften

Orientierend liegen folgende Unterlagen auf:

- ✘ Revision Bebauungsplan – Synoptische Darstellung der Vorschriften vom 21. November 2024
- ✘ Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Revision Bebauungsplan Dorf 21. November 2024
- ✘ Vorprüfungsbericht Revision Bebauungsplan Dorf, Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) vom 1. Oktober 2024

## 1.2 Einsprachemöglichkeit

Die Planungsunterlagen liegen während 30 Tagen, vom Montag, 16. Juni 2025 bis Dienstag, 15. Juli 2025 bei der Gemeindeverwaltung Greppen während den Schalteröffnungszeiten und im Internet unter [www.greppen.ch/ortsplanung](http://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 Bebauungsplan 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 Rechtswirkung

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

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.

## 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 und 2 PBG). Kommt hingegen keine Einigung zustande, teilt die Gemeinde mit, warum sie der Stimmbewölkerung die Abweisung der Einsprache beantragen werde (§ 62 Abs. 3 PBG).

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

## 1.5 Auslöser der Planung

Der Bebauungsplan (BP) mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS wurde 1991 genehmigt. Im Jahr 2013 wurde der Geltungsbereich im Rahmen einer Teilrevision Ortsplanung reduziert.

Der BP stimmt nun nicht mehr mit der übergeordneten Gesetzgebung überein. Zudem entsprechen die Baubegriffe und Messweisen nicht der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Gemäss § 22 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat die Gemeinde ihre Nutzungspläne, also auch

die Bebauungspläne, zu überprüfen, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben, mindestens aber alle zehn Jahre.

Seit dem Erlass des Bebauungsplans sind bereits 32 Jahre vergangen. Mit der vollständigen Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung haben sich die Verhältnisse erheblich geändert.

Da der Bebauungsplan Dorf die Bau- und Zonenordnung gemäss Art. 2 der Vorschriften ergänzt, sind seine Festsetzungen und Bestimmungen entsprechend zu überarbeiten.

## 1.6 Ziel der Revision

Die Erhaltung und Entwicklung des Ortskerns sollen durch die Vereinfachung der Vorschriften und die Verankerung eines qualitätssichernden Verfahrens gewährleistet werden. Damit sollen in Zukunft gute und zeitgemässe architektonische Lösungen bei Um-, Ersatz- und

Neubauten ermöglicht werden. Zudem sollen die nicht mehr relevanten kantonalen Baulinien aufgehoben werden.

## 1.7 Ablauf

Im Jahr 2019 wurde mit der Überarbeitung des Bebauungsplans Dorf vom 18. Dezember 1989 (Stand 2013) begonnen. Im Juni 2019 fand dazu ein Workshop mit der Gemeinde, der Fachkommission und Vertretern der Bevölkerung statt. Aufgrund der hohen Bedeutung des Ortsbildes wurde das Verfahren von Vertretern der kantonalen Denkmalpflege begleitet. Im Hinblick auf die anstehende Ortsplanungsrevision zur Anpassung an das revidierte PBG wurde die Revision des Bebauungsplans jedoch zurückgestellt. Da die Ortsplanungsrevision nun fortgeschritten ist und die Bauvorschriften bekannt sind,

wurde die Revision des Bebauungsplans Dorf 2023 wiederaufgenommen.

Im Dezember 2023 wurde das Dossier zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Im Oktober 2024 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi). Während der Vorprüfung wurde der überarbeitete Bebauungsplan der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission vorgelegt und entsprechend angepasst. Die bereinigte Fassung liegt nun öffentlich auf.

## 2 Die wichtigsten Inhalte

Im Folgenden werden die Änderungen des Bebauungsplanes sowie die Aufhebung der Baulinien erläutert.

### 2.1 Erläuterungen zum Bebauungsplan

Mit der Revision des Bebauungsplans wird weiterhin das Ziel verfolgt, das Ortsbild von nationaler Bedeutung zu erhalten und eine zeitgemässe Architektur zu entwickeln.

Die wichtigsten Änderungen wurden aus folgenden Gründen angepasst.

- ✘ Das Ortsbild ist zu erhalten mit Spielraum für zeitgemässe architektonische Lösungen. Neuerungen im gewachsenen Kontext werden zugelassen und Spielraum für Modernisierungen und zeitgemässen Umbauten ermöglicht. Dazu werden unter anderem neue Baulinien festgesetzt, die die Überbaubarkeit regeln.
- ✘ Die Vorschriften Art. 3 bis 16 werden so überarbeitet, dass sie mit griffigen und teilweise präzisierten Vorschriften einen gewissen Rahmen vorgeben. Dies ermöglicht die Erhaltung und Weiterentwicklung des historischen Ortskerns in hoher Qualität. Zudem entsprechen die Vorschriften nun der übergeordneten Gesetzgebung und der IVHB.
- ✘ Die Planung im Ortskern wird durch die neuen Vorschriften objektorientiert. Unter anderem durch die frühzeitige Einbindung der Fachkommission. Das begleitete Verfahren und die Vorgaben zur Qualitätssicherung sind damit im Bebauungsplan verankert. Zu diesem Zweck wurde Art. 3 neu verfasst.
- ✘ Die Anpassungen gelten auch bei Modernisierungen und grösseren Umbauten sowie Sanierungen, wobei störende Elemente zu entfernen sind. Dazu sind insbesondere die Anpassungen des Art. 9 bzw. des neuen Art. 4 notwendig.
- ✘ Bei grösseren oder ortsbildprägenden Projekten wird neu ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (Variantenstudien, Wettbewerbe etc.) zur Qualitätssicherung und zum Schutz des Ortsbildes verlangt. Dafür sorgen auch der neue Art. 3 und die Anpassungen in Art. 5.
- ✘ Im Weiteren wird ein innerer Bereich mit dem historischen Ortskern und den schützenswerten/erhaltenswerten Bauten (innerer ISOS-Perimeter) und ein äusserer Bereich mit den Neubauten (Kernbereich und Umgebungszone nach ISOS) definiert. Damit können die unterschiedlichen Qualitäten gesichert werden.
- ✘ Im Rahmen der Revision wurden auch die Fusswege und die erhaltenswerten Grünräume überprüft und den heutigen Gegebenheiten angepasst. Dadurch werden zerstörte Qualitäten wiederhergestellt und neue Qualitäten gesichert. Zudem wird eine multifunktionale Fläche ermöglicht, die ganzjährig unterschiedliche Nutzungen für die Gemeinde Greppen zulässt.

### 2.2 Erläuterungen zur Aufhebung der Baulinien

Die kantonalen Baulinien dienen der Sicherung eines Ausbaus der Kantonsstrasse. Gemäss Auskunft des Projektleiters Baugesuche von der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) vom BUWD sind diese Baulinien nicht mehr von kantonalem Interesse.

Sämtliche von den Baulinien betroffenen Bauten sind realisiert. Für einen allfälligen Ausbau der Kantonsstrasse genügen die gesetzlichen Strassenabstände für Kantonsstrassen. Die kantonalen Baulinien können deshalb aufgehoben werden. Die Aufhebung der kantonalen Baulinien erfolgt koordiniert mit der Revision des Bebauungsplans in einem separaten Verfahren nach den §§ 65 und 66 Strassengesetz (StrG).

### 3 Mehrwertabgabe

Die Änderung eines Bebauungsplans ist gemäss § 105 Abs. 1 PBG mehrwertabgabepflichtig. Grundeigentümer:innen, deren Land durch die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfährt, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Gemäss Abs. 3<sup>bis</sup> wird eine Mehrwertabgabe bei der Änderung eines Bebauungsplans erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000.– anfällt.

Die Revision des Bebauungsplans Dorf bezweckt in erster Linie den Schutz und Erhalt des Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Demnach haben alle Bauten und Anlagen in Ausmass, Körnung und Masstäblichkeit den Charakter

der historischen Bebauung zu übernehmen. Die Kulturdenkmäler sowie die schützens- und erhaltenswerten Kulturobjekte unterstehen einem Substanz- bzw. Volumenschutz. Grössere Erweiterungen des Bauvolumens sind nicht zulässig. Die nicht inventarisierten Gebäude haben sich an Pflichtbaulinien und Baulinien zu halten und sind ansonsten bezüglich Stellung und Gebäudeprofil gut in das bestehende Ortsbild einzufügen. Eine nennenswerte Erweiterung des Bauvolumens wie auch eine innere Verdichtung lassen die Bauvorschriften nicht zu. Daher wird durch die Änderung des Bebauungsplans kein substantieller planerischer Mehrwert generiert.



#### **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](mailto:info@greppen.ch) oder per Telefon 041 392 74 50.