



B. Revision Bebauungsplan Dorf

Für eilige Leser:innen – Erläuterungen zu den Abstimmungen

Die Teilrevision der Ortsplanung sowie die Revision des Bebauungsplans Dorf kommen am 30. November 2025 zur Abstimmung. Gerne informieren wir in Kürze:

- ✘ Die öffentlichen Auflagen der Teilrevision Ortsplanung 2020 – 2025 im Sinne der §§ 6 und 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) fanden vom 29. April bis 29. Mai 2024 und vom 16. Juni bis 15. Juli 2025 statt.
- ✘ Die öffentliche Auflage des Bebauungsplans Dorf im Sinne der §§ 6, 61 und 69 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 16. Juni bis 15. Juli 2025 statt.
- ✘ Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 informierte das kantonale Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement (BUWD) den Gemeinderat, dass die Gemeinde Greppen aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzonungsgemeinde gilt und dass das zu grosse Baugebiet zu reduzieren ist. Kommt eine Gemeinde der Verpflichtung zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie nicht nach, trifft der Regierungsrat an ihrer Stelle und auf ihre Kosten die erforderlichen Massnahmen. Falls notwendig, kann der Regierungsrat im äussersten Fall auch einen kantonalen Nutzungsplan erlassen. Die Gemeinde hätte dabei aber nur noch minimale Einflussmöglichkeiten.
- ✘ Der Kanton hat in der Vorprüfung bestätigt, dass Greppen nach Rechtskraft der Ortsplanung nicht mehr als Rückzonungsgemeinde qualifiziert wird und in raumplanerischer Hinsicht wieder handlungsfähig wird.
- ✘ Um eine gültige Ortsplanung zu gewährleisten, hat der Gemeinderat beschlossen, die Einsprachen einzeln zu behandeln und darüber separat abstimmen zu lassen. So kann die Bevölkerung über jede Frage gezielt entscheiden.
- ✘ Von den insgesamt 36 Einsprachen konnten 25 Einsprachen aufgrund der Verhandlungen ganz oder teilweise gutgeheissen oder erledigt werden. Die verbleibenden Einsprachen werden vom Gemeinderat zur Abweisung empfohlen.
- ✘ Weitere wichtige übergeordnete Vorgaben betreffen die Übernahme der neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss revidiertem kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG).

Der Gemeinderat Greppen empfiehlt Ihnen, der Teilrevision der Ortsplanung und der Revision des Bebauungsplans Dorf an der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 zuzustimmen.

Einladung zur Orientierungsversammlung

Donnerstag, 20. November 2025, 20.00 Uhr
in der Turnhalle «Greppen Futura»



Aktenauflage

Alle Unterlagen gemäss den Kapiteln 1.1 sind während der Aktenauflage unter www.greppen.ch oder bei der Gemeinverwaltung Greppen einsehbar.

Vorwort.....	5
Abstimmungsvorlage A: Teilrevision Ortsplanung 2020 – 2025	6
1 Allgemeines zur Teilrevision der Ortsplanung.....	6
1.1 Gegenstand der Urnenabstimmung	6
1.2 Aktenaufgabe.....	7
1.3 Rechtswirkung und Genehmigung	7
1.4 Auslöser und Ziel der Revision	7
1.5 Öffentliche Auflagen und Behandlung der Einsprachen	8
2 Die wichtigsten Inhalte.....	9
3 Orientierung über die nicht erledigten Einsprachen	9
3.1 Einsprache Nr. 2 (1. öA), Urs Arnold	9
3.2 Einsprache Nr. 3 (1. öA), Daniel Aschwanden	10
3.3 Einsprache Nr. 4 (1. öA), Markus Brugger.....	10
3.4 Einsprache Nr. 15 (1. öA), Simone Käppeli, i. V. RA Reto von Glutz	11
3.5 Einsprache Nr. 19 (2. öA), Jörg Marty.....	12
3.6 Einsprache Nr. 23 (1. öA), Michèle und Fritz Rissi	12
3.7 Einsprache Nr. 26 (1. öA), Ulrich Stern, i. V. RA Thomas Räber	13
3.8 Einsprache Nr. 28 (1. und 2. öA), Mico Tomic, Zivan Tomic und Sara Tomic, i. V. Meinrad Huser	14
3.9 Einsprache Nr. 29 (1. und 2. öA), Kathleen Toth und Thorleif Rohde, i. V. RA Urs Hofstetter.....	16
3.10 Einsprache Nr. 32 und 33 (1. öA), Marie Anne Christine Walcher-Bonvin, Christian Walcher und Lionel Walcher, i. V. RA Urs Lütolf und RA Urs Hofstetter	18
3.11 Einsprache Nr. 34 (1. öA), Anita Waldis-Arnold	21
4 Anträge	21
4.1 Bericht der Controllingkommission.....	21
4.2 Anträge des Gemeinderates.....	22
5 Abstimmungsfragen.....	22
Abstimmungsvorlage B: Revision Bebauungsplan Dorf.....	24
1 Allgemeines zur Revision des Bebauungsplans.....	24
1.1 Gegenstand der Urnenabstimmung	24
1.2 Aktenaufgabe.....	24
1.3 Öffentliche Auflagen und Behandlung der Einsprachen	24
1.4 Rechtswirkung und Genehmigung	25
1.5 Auslöser der Planung	25
1.6 Ziel der Revision	25
1.7 Ablauf	26
2 Die wichtigsten Inhalte.....	27
2.1 Erläuterungen zum Bebauungsplan.....	27
2.2 Erläuterungen zur Aufhebung der Baulinien	27

3	Mehrwertabgabe.....	28
4	Änderungen nach der öffentlichen Auflage aufgrund der Einsprachen- erledigung.....	28
4.1	Änderung Vorschriften	28
4.2	Änderung Bebauungsplan 1:500	29
5	Anträge	31
5.1	Bericht der Controllingkommission.....	31
5.2	Antrag des Gemeinderates.....	31
6	Abstimmungsfrage	32

Teilrevision Ortsplanung 2020 – 2025

Die Ansprüche an die Raumplanung haben in den letzten Jahren stetig zugenommen. Mit der Annahme der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013 wurde der Zersiedelung der Kampf angesagt. Siedlungen sind, wenn immer möglich, nach innen zu entwickeln und die Bauzonenreserven sind zu reduzieren. In den letzten Jahren wurden die Ziele des Bundes in den Kantonen konkretisiert und mit weiteren Elementen einer qualitativ hochstehenden Siedlungsentwicklung ergänzt. Neben der Revision des kantonalen Richtplans kommt der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) aus dem Jahr 2013 entscheidende Bedeutung zu. Die Gesetzesrevision verpflichtet die Gemeinden zu einer grundsätzlichen Überarbeitung ihrer Ortsplanung. Herzstück sind insbesondere die Siedlungsentwicklung nach innen und die Revision der Nutzungsmasse – konkret der Ersatz der Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer, der Ersatz der Geschossigkeit durch die Gesamthöhe und die damit verbundene Überprüfung sämtlicher Flächen im Hinblick auf eine notwendige und trotzdem verträgliche Verdichtung.

Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 informierte das kantonale Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement (BUWD) den Gemeinderat, dass die Gemeinde Greppen aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzonungsgemeinde gilt und dass das zu grosse Baugebiet zu reduzieren ist. Beurteilungskriterien sind dabei u. a. unbebaute Bauzonenflächen, Lage innerhalb der Gemeinde, Erschliessung nach Art. 19 RPG, Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, Dauer der Einzonung und Bauabsichten. Auf Grund dieser Beurteilungskriterien wurde seitens BUWD geplant, die verschiedenen Parzellen rückzuzonen und der Landwirtschaftszone resp. der Grünzone zuzuweisen.

- ✘ Der Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement (BZR) setzen die übergeordneten Anforderungen um und schaffen dabei die Grundlage für eine qualitativ hochstehende Siedlungsentwicklung, wovon auch die Bevölkerung profitiert. Eigentümerinnen und Eigentümer exponierter Flächen und Gebäude werden in die Pflicht genommen, die Qualität zu erhalten und zu fördern.

- ✘ Das Bau- und Zonenreglement schafft eine moderne Rechtsgrundlage und regelt den kommunal vorhandenen Spielraum auf einfache, zielgerichtete Art. Wo nötig und sinnvoll erhält die zuständige Baubehörde den Spielraum, um pragmatische Lösungen zu ermöglichen.
- ✘ Die Anliegen der Gestaltungspläne werden in die neue Regelung überführt und können daher aufgehoben werden, ohne dass teure und komplizierte Umschreibungsverfahren nötig sind.

Revision Bebauungsplan Dorf

Mit der gleichen Abstimmung wird der Bebauungsplan Dorf (BP) beschlossen. Der BP mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) wurde 1991 genehmigt. Im Jahr 2013 wurde der Geltungsbereich im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung reduziert. Seit dem Erlass des Bebauungsplans sind bereits 34 Jahre vergangen. Mit der PBG-Revision und der vollständigen Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung haben sich die Verhältnisse erheblich geändert.

- ✘ Die Erhaltung und Entwicklung des Ortskerns sollen durch die Vereinfachung der Vorschriften und die Verankerung eines qualitätssichernden Verfahrens gewährleistet werden.
- ✘ Gleichzeitig werden verschiedene Gestaltungsvorschriften gelockert oder aufgehoben. 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.

Der Gemeinderat dankt dem Raumplanungsbüro suisseplan Ingenieure AG und der Bauberatung von Emch+Berger WSB AG für die professionelle Unterstützung

Der Gemeinderat ist überzeugt, Ihnen mit dem nun vorliegenden Ergebnis eine zukunftsgerichtete Gesamtlösung zu präsentieren.

Abstimmungsvorlage A: Teilrevision Ortsplanung 2020 – 2025

1 Allgemeines zur Teilrevision der Ortsplanung

Die öffentlichen Auflagen der Teilrevision Ortsplanung 2020 – 2025 im Sinne der §§ 6 und 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) fanden vom 29. April bis 29. Mai 2024 und vom 16. Juni bis 15. Juli 2025 statt. Das aufgrund der Einsprachen und Einspracheverhandlungen bereinigte Dossier wird den Stimmberechtigten am 30. November 2025 zur Urnenabstimmung vorgelegt.

1.1 Gegenstand der Urnenabstimmung

Gegenstand der Urnenabstimmung der Teilrevision sind folgende Planungsunterlagen:

- ✘ Bau- und Zonenreglement, Änderung vom 31. März 2025
- ✘ Zonenplan Siedlungsgebiet, Änderung 1:2'000 vom 3. April 2025
- ✘ Zonenplan Landschaft, Änderung 1:5'000 vom 31. März 2025

Ergänzt wird die Vorlage aus folgenden behördenverbindlichen Dokumenten, die vom Gemeinderat beschlossen und den Stimmberechtigten nur orientierend vorgelegt werden:

- ✘ Erschliessungsrichtplan einschliesslich Verkehrs- und Fusswegrichtplan 1:2'000 vom 14. März 2024
- ✘ Erschliessungsrichtplan, Massnahmenblatt vom 14. März 2025

Die ausführlichen Erläuterungen aller Planungsinhalte können dem Planungsbericht entnommen werden. Orientierend liegen folgende Unterlagen auf:

- ✘ Diese Botschaft vom Oktober 2025
- ✘ Die Botschaft der 1. öffentlichen Auflage vom April 2024
- ✘ Die Botschaft der 2. öffentlichen Auflage vom Juni 2025
- ✘ Synoptische Darstellung des Bau- und Zonenreglements vom 31. März 2025
- ✘ Bau- und Zonenreglement, Stand März 2025 (Erlass) vom 31. März 2025
- ✘ Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Ortsplanung 2020 – 2025 vom 20. Oktober 2025
- ✘ Zonenplan Siedlungsgebiet nach Änderung 1:2'000 vom 3. April 2025
- ✘ Zonenplan Landschaft nach Änderung 1:5'000 vom 31. März 2025
- ✘ Übersicht Umzonungen 1:2'500 vom 14. März 2024
- ✘ Übersicht Änderung ÜZ 1:2'500 vom 14. März 2024
- ✘ Kommunales Siedlungsleitbild, Erläuterungsbericht vom 20. September 2021
- ✘ Kommunales Siedlungsleitbild, Plan vom 21. September 2021
- ✘ Vorprüfungsbericht BUWD vom 30. Oktober 2023

1.2 Aktenauflage

Die Abstimmungsunterlagen werden den Stimmberechtigten spätestens drei Wochen vor der Abstimmung zugestellt. Die Stimmberechtigten sind befugt, während zwei Wochen vor dem Abstimmungstag die der Abstimmungsvorlage zugrunde liegenden Akten bei der Ge-

meindeverwaltung und im Internet unter www.greppen.ch/ortsplanung einzusehen, soweit die Wahrung des Amtsgeheimnisses es zulässt. Verbindlich sind die bei der Gemeindeverwaltung Greppen aufliegenden Originaldokumente.

1.3 Rechtswirkung und Genehmigung

Sämtliche Forderungen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung konnten umgesetzt werden. Im Rahmen der beiden öffentlichen Auflagen konnte die Mehrheit der Einsprachen gütlich erledigt werden. Die nicht erledigten Einsprachen sind dieser Botschaft und dem Planungsbericht zu entnehmen. Mit der Vorlage setzt die Gemeinde Greppen die Vorgaben der übergeordneten Richtplanung und der Gesetzgebung um.

Der Gemeinderat wird die von den Stimmberechtigten beschlossene Teilrevision der Ortsplanung nach der Urnenabstimmung dem Regierungsrat zur Genehmigung

einreichen. Die Beschlüsse der Urnenabstimmung können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG).

Änderungen dieser Vorlage, die sich aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Beschwerden zwingend ergeben sowie redaktionelle Anpassungen kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz vornehmen.

Die Teilrevision der Ortsplanung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten wird.

1.4 Auslöser und Ziel der Revision

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 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.

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

1.5 Öffentliche Auflagen und Behandlung der Einsprachen

Vom 29. April 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 bei der Behandlung der Einsprachen im Rahmen der übergeordneten Vorgaben beraten. Im Anschluss hat der Gemeinderat Einspracheverhandlungen durchgeführt. 25 Einsprachen konnten aufgrund der Verhandlungen ganz oder teilweise gutgeheissen oder erledigt werden. Die aufgrund der Einsprachenerledigung vorgenommenen Änderungen wurden gemäss § 62 PBG während dem Zeitraum vom 16. Juni bis 15. Juli 2025 erneut öffentlich aufgelegt, um betroffenen Dritten wiederum das rechtliche Gehör zu gewähren. Während der zweiten öffentlichen Auflage gingen erneut drei Einsprachen ein. Im Au-

gust 2025 wurde mit einer Einsprachepartei eine Einspracheverhandlung durchgeführt und versucht, eine gütliche Erledigung der Einsprache zu erzielen.

Die beiden weiteren Einspracheparteien verzichteten auf eine Einspracheverhandlung. Aus den Einsprachen der 2. öffentlichen Auflage resultieren keine Änderungen an der Vorlage.

Wo keine gütliche Erledigung erzielt werden konnte, hat der Gemeinderat über die Einsprachen beraten und beantragt diese den Stimmberechtigten zur Abweisung, sofern darauf einzutreten ist. Die Einsprachen sind im Planungsbericht und der Botschaft zur 2. öffentlichen Auflage ausführlich abgehandelt. Nachfolgend werden lediglich die nicht gütlich erledigten Einsprachen abgehandelt.

2 Die wichtigsten Inhalte

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 zu entnehmen. Die vorliegende Botschaft zur Urnenabstimmung ergänzt die Unterlagen der 1. und der 2. öffentlichen Auflage.

3 Orientierung über die nicht erledigten Einsprachen

Bei den folgenden Einsprachen konnte trotz Verhandlungen keine Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten diese zur Abweisung, sofern darauf einzutreten sei.

Sie sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 20. Oktober 2025 im Kapitel 13 «Öffentliche Auflage» abgehandelt sowie nachfolgend reduziert auf Anträge und Erläuterungen aufgeführt. Die Nummerierung der Einsprachen entspricht einer alphabetischen Reihenfolge der Einsprechenden während der beiden öffentlichen Auflagen. Die Klammerbemerkung 1. öA oder 2. öA verweist darauf, ob die Einsprache in der 1. oder 2. öffentlichen Auflage (öA) einging.

3.1 Einsprache Nr. 2 (1. öA), Urs Arnold

Einsprache

Antrag: Die Parzelle-Nr. 477 soll nicht von der Bauzone in die Landwirtschaftszone rückgezont werden.

Begründung: Der Einsprecher kann der Begründung nicht folgen, weshalb sein Grundstück peripher sein soll, aus optischer Sicht ist es keine Parzelle am Siedlungsrand, da sie zweiseitig an die Bauzone angrenzt. Die Parzelle ist vollständig erschlossen. Deshalb ist ebenso nicht nachvollziehbar, wieso die Parzelle mit öV nicht erschlossen sein soll, beide Bushaltestellen sind in nur 10 Min. Fussweg erreichbar. Im Jahr 2017 wurden die Parzelle-Nr. 477 und die angrenzende Parzelle an den Einsprecher und seine Schwester überschrieben (durch Erbteilung), 2018 wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt und 2019 bekamen sie einen Brief der Gemeinde, dass die Parzellen von den Rückzonungen betroffen sind und Baugesuche ab nun sistiert würden. Die Einsprecher hätten demnach im Jahre 2017 sofort bauen müssen. Dazu haben ihnen aber damals die Zeit und die Ressourcen gefehlt.

Erläuterung zur beantragten Abweisung

Am 25. September 2024 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Dem Einsprecher wurde die Ausgangslage bezüglich der Rückzonungen erläutert und darauf hingewiesen, dass der Stimmbevölkerung eine genehmigungsfähige Vorlage vorgelegt werden müsse. Grundsätzlich besteht kein Handlungsspielraum bei Auszonungen, da Greppen über zu grosse Bauzonen verfügt. Die Begründung der Rückzonung der Parzelle-Nr. 477 ist dem Planungsbericht auf S. 17 bis 19 zu entnehmen.

Der Gemeinderat hält an der Rückzonung der Parzelle-Nr. 477 fest und beantragt die Einsprache zur Abweisung.

3.2 Einsprache Nr. 3 (1. öA), Daniel Aschwanden

Einsprache

Antrag: Der Gestaltungsplan Sagirain soll nicht aufgehoben werden.

Begründung: Die Parzelle-Nr. 242 ist gemäss dem Verwaltungsgerichtsentscheid von 1999 und dem Gestaltungsplanentscheid von 2000 nicht überbaubar. Diese Entscheide wurden von der Gemeinde Greppen nie im Grundbuch eingetragen. Die gemäss Gestaltungsplanänderung von 1997 auf die Parzelle-Nr. 242 übertragenen anrechenbaren Geschossflächen sind wieder den ursprünglichen Parzellen zuzuweisen.

Erläuterung zur beantragten Abweisung

Am 9. April 2025 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

Mit dem Gestaltungsplan-Entscheid Sagirain aus dem Jahre 2000 wurde die Zuweisung der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) für die Parzelle-Nr. 242 auf 0 m² gesetzt. Überdies wurde mit der aGF-Zuteilung pro Grundstück gemäss Gestaltungsplan-Entscheid aus dem Jahre 1997 die maximal zulässige Ausnützung für das Gestaltungsplangebiet festgelegt (gem. Ziff. 3.2 des Gestaltungsplan-Entscheids 2000).

Da das Gebiet des Gestaltungsplans Sagirain vollständig überbaut ist, wird dieser aufgehoben (vgl. Planungsbericht der Teilrevision Ortsplanung, Kapitel 7). Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans Sagirain wird zeitgleich die Parzelle-Nr. 242 in die Grünzone umgezont, da sie gemäss Gestaltungsplan-Entscheid aus dem Jahre 2000 ohnehin über keine bauliche Nutzung verfügt. Die Fläche kann durch die Grünzone weiterhin als Kleintierweide genutzt werden. Allfällige aGF-Übertragungen fallen im Übrigen mit der Einführung der Überbauungsziffer (ÜZ) dahin. Solche wären neu ohnehin nur im Rahmen des Bebauungs- bzw. Gestaltungsplanes zulässig.

Die Unüberbaubarkeit der Parzelle-Nr. 242 ist mit der Umzonung in die Grünzone demnach gesichert.

Der bisherige Gestaltungsplan Sagirain, welcher nun allerdings aufgehoben wird, ist bei der Parzelle-Nr. 242 im Grundbuch angemerkt, was ausreichend war.

Der Gemeinderat hält an der Aufhebung des Gestaltungsplans Sagirain fest und beantragt die Einsprache zur Abweisung.

3.3 Einsprache Nr. 4 (1. öA), Markus Brugger

Einsprache

Antrag: Die Parzelle-Nr. 437 soll nicht von der Bauzone in die Landwirtschaftszone rückgezont werden.

Begründung: Die Parzelle ist ein Teil des GP Chriesbaumhof, welcher fast vollständig bebaut ist. Es handelt sich um ein vollständig erschlossenes Grundstück und im Jahr 2020 wurde ein mögliches Bauprojekt aufgezeigt. Eine Rückzonung würde dem Einsprecher einen erheblichen finanziellen Schaden zufügen.

Erläuterung zur beantragten Abweisung

Am 5. September 2024 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Dem Einsprecher wurde die Ausgangslage bezüglich der Rückzonungen erläutert und darauf hingewiesen, dass der Stimmbewölkerung eine genehmigungsfähige Vorlage vorgelegt werden müsse. Grundsätzlich besteht kein Handlungsspielraum bei Auszonungen, da Greppen über zu grosse Bauzonen verfügt. Die Begründung der Rückzonung der Parzelle-Nr. 437 ist dem Planungsbericht auf S. 20 bis 22 zu entnehmen.

Der Gemeinderat hält an der Rückzonung der Parzelle-Nr. 437 fest und beantragt die Einsprache zur Abweisung.

3.4 Einsprache Nr. 15 (1. öA), Simone Käppeli, i. V. RA Reto von Glutz

Einsprache

Antrag 1: Der Zonenplan Siedlung und das Bau- und Zonenreglement seien im Sinne der Einsprache anzupassen, ansonsten nicht zu genehmigen.

Antrag 2: Auf eine Umzonung eines Teils von Grundstück Nr. 227, GB Greppen, sei ersatzlos zu verzichten.

Antrag 3: Das Grundstück Nr. 227, GB Greppen, sei mindestens einer gleichwertigen Wohnzone wie bisher zuzuteilen.

Antrag 4: Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Einwohnergemeinde Greppen.

Begründung: Das Grundstück liegt im GP Sonnenterrasse, welcher die Pflicht zur Erstellung und zum Erhalt eines Kinderspielplatzes vorsieht; ein solcher besteht allerdings seit Jahren nicht mehr. Gemäss der Einsprecherin besteht weder eine rechtliche Grundlage noch die Notwendigkeit, mitten in der Bauzone an bester Lage einen Teil ihres Grundstücks von der Wohnzone in die Grünzone umzuzonen. Der bestehende Spielplatz wird aktuell nicht von Kindern aus dem Quartier genutzt, da sich auch versicherungstechnische Fragen bei der Haftung ergeben würden. Das Grundstück wurde komplett als Bauland gekauft, ohne die Festlegung eines Spielplatzes oder einer Grünzone.

Erläuterung zur beantragten Abweisung

Am 25. September 2024 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

Bei der Umzonung einer Teilfläche der Parzelle-Nr. 227 von der Wohnzone B in die Grünzone handelt es sich um den Spielplatz gemäss Gestaltungsplan Sonnenterrasse, welcher gesichert werden soll. Der Spielplatz ist gemäss Gestaltungsplan-Bewilligung vom 3. Dezember 1986 bestehen zu lassen und weiter zu betreiben. Gemäss Grundbuchauszug ist der Gestaltungsplan im Grundbuch angemerkt. Es war somit bei der Handänderung im Jahre 2021 ersichtlich, dass ein Gestaltungsplan mit Bestimmungen für die Parzelle-Nr. 227 besteht. Gemäss der bisherigen Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.25 könnten ca. 320 m² anrechenbare Geschossfläche realisiert werden. Mit der neuen Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.25 sind mit der innerhalb der Wohnzone B verbleibenden Fläche 164 m² anrechenbare Gebäudefläche möglich. Diese Fläche gilt pro Geschoss und es sind zwei Vollgeschosse plus Dachgeschoss möglich. Dies führt demnach zu keiner Reduktion der baulichen Nutzung. Die nicht umgezonte übrige Fläche verbleibt in der Wohnzone B und kann gemäss den neuen BZR-Bestimmungen überbaut werden.

Vor dem Hintergrund, dass die Gemeinde Greppen eine Rückzonungsgemeinde ist und somit zu viele Bauzonenreserven hat, wird der Freihaltebereich gemäss Gestaltungsplan weiterhin gesichert. Dies entspricht dem Auftrag des Kantons, altrechtliche Gestaltungspläne möglichst aufzuheben und die Inhalte mit der Nutzungsplanung zu sichern. Somit werden keine zusätzlichen theoretischen Einwohnerkapazitäten geschaffen, was bei einer Zuweisung zur Wohnzone der Fall wäre. Dies führt unter anderem dazu, dass Greppen wieder eine Nutzungsplanung hat, welche der übergeordneten Gesetzgebung entspricht.

Der Gemeinderat hält an der Umzonung einer Teilfläche der Parzelle-Nr. 227 in die Grünzone fest und beantragt die Einsprache zur Abweisung.

3.5 Einsprache Nr. 19 (2. öA), Jörg Marty

Einsprache

Antrag 1: Art. 10 Abs. 1 BZR sei zu ändern, dass die Gebäudelänge im Gebiet Lohri Seeuferbereich maximal 20.00 m beträgt.

Antrag 2: Art. 10 Abs. 8 BZR sei im neuen BZR unverändert stehen zu lassen.

Begründung: Bei Art. 10 Abs. 1 BZR sollte es sich um den Seeuferbereich im Lohri und nicht um den allgemeinen Seeuferbereich handeln. Die Korrektur ist verwirrend, da alle Gebiete im Seeuferbereich in der Wohnzone B gemeint sein könnten.

Die Einsprachen im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage gegen den Art. 10 Abs. 8 BZR (Ortsbildschutzzone im Gebiet Lohri) zielten darauf ab, die Berücksichtigung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung (ISOS) und des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) weniger stark im BZR zu verankern. Sofern das ISOS und das BLN im GP Wendelmatte zu berücksichtigen seien, sollte dies ebenso für das Gebiet Lohri gelten.

Erläuterung zur beantragten Abweisung

Am 26. August 2025 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

Der **Antrag 1** wird als erledigt erklärt resp. der Einsprecher hat diesen Antrag zurückgezogen. Dem Einsprecher wurde aufgezeigt, dass es sich beim Begriff «Seeuferbereich» auf einen klar abgegrenzten und im Zonenplan Siedlungsgebiet markierten Bereich innerhalb des Gebiets Lohri handelt.

Betreffend **Antrag 2** wurde dem Einsprecher mitgeteilt, dass auch ohne den kommunalen Ortsbildschutz die Berücksichtigung des ISOS und BLN für Neu- und Umbauten im Gebiet Lohri gewährleistet wird. Zum einen mit dem Art. 2a des BZR, wonach insbesondere die empfindliche Lage am See mit dem ISOS und dem BLN gebührend zu berücksichtigen sind. Zur Beurteilung der Berücksichtigung des ISOS und BLN sowie der Qualitätssicherung bezüglich ortsbaulicher Einpassung kann der Gemeinderat jederzeit den Fachbeirat gemäss Art. 46 Abs. 3 BZR beiziehen. Zudem wurde von der kantonalen Denkmalpflege versichert, dass aufgrund der sensiblen Lage am See auch die Denkmalpflege beigezogen werden kann, welche die ortsbaulichen Auswirkungen der Bauvorhaben beurteilt. Die Denkmalpflege kann bei kritischen Bauvorhaben auch ohne Aufforderung der Gemeinde in den Prozess eingreifen. Damit ist der Ortsbildschutz ausreichend gesichert und der Antrag ist abzuweisen.

Der Gemeinderat beantragt die Einsprache zur Abweisung (Antrag 2), soweit sie nicht erledigt werden kann (Antrag 1).

3.6 Einsprache Nr. 23 (1. öA), Michèle und Fritz Rissi

Einsprache

Antrag 1: Textanpassung Planungsbericht, S. 23, Kap. 5.3: «Das Grundstück 242 wird ebenfalls in eine Grünzone umgezont, weil vorhandene Gerichtsentscheide keine Überbauung des Grundstücks 242 zulassen, ÜZ 0.00.»

Antrag 2: Textanpassung Planungsbericht, S. 37, Kap. 7: «Zur Sicherung der nicht überbaubaren Parzelle-Nr. 242 wurde eine Grünzone ausgeschieden. In der Grundnutzung wird eine ÜZ von 0.00 festgelegt (vorhandene Gerichtsentscheide der nicht Bebaubarkeit).»

Antrag 3: Textanpassung Planungsbericht, S. 45, Kap. 8.1.1, Umzonung Nr. 1.9: «Die unüberbaute Parzelle-Nr. 242 im Gebiet Sagirain soll gemäss Eintrag im Siedlungsleitbild hinsichtlich ihrer Zo-

nenzugehörigkeit überprüft werden. Gemäss Gestaltungsplan Sagirain ist die Parzelle nicht bebaubar, da vorliegende Gerichtsentscheide nachweisen, dass dieses Grundstück nicht bebaut werden darf. Die AZ resp. ÜZ ist 0.00.»

Antrag 4: Es ist in allen vorhandenen Dokumenten im Rahmen der «Teilrevision der Ortsplanung Greppen» die unüberbaute Parzelle-Nr. 242 als nicht bebaubar zu deklarieren.

Begründung: Die Parzelle-Nr. 242 darf gemäss Gerichtsentscheiden nicht bebaut werden. Es sollen in allen öffentlichen Dokumenten im Rahmen der Teilrevision sowie im Grundbuch ersichtlich sein, dass die Parzelle-Nr. 242 keine ÜZ besitzt und daher nicht bebaut werden darf.

Erläuterung zur beantragten Abweisung

Am 27. November 2024 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Die vorliegende Teilrevision Ortsplanung entspricht der Forderung der Einsprecher. Da die Parzelle-Nr. 242 der Grünzone zugewiesen wird, darf sie nicht bebaut werden.

Betreffend **Antrag 1:** Im Kapitel 5.3 werden die Rückzonungsflächen gemäss den Forderungen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) beschrieben. Bei der Parzelle-Nr. 242 handelt es sich um eine Umzonung (Zuweisung zur Grünzone) infolge der Aufhebung des Gestaltungsplans Sagirain. Die entsprechenden Erläuterungen sind im Planungsbericht, Kapitel 7, zu den Sondernutzungsplanungen und Kapitel 8.1.1 zu den Umzonungen (Nr. 1.9) zu entnehmen. Die Fläche wird demnach nicht im Kapitel 5.3 aufgeführt. Daher wird der Antrag abgewiesen.

Die **Anträge 2, 3 und 4** können insofern als erledigt erklärt werden, da der Planungsbericht dahingehend ergänzt wird, dass der Grünzone keine ÜZ zugewiesen wird.

Der Gemeinderat beantragt die Einsprache zur Abweisung (Antrag 1), soweit sie nicht erledigt werden kann (Anträge 2, 3 und 4).

3.7 Einsprache Nr. 26 (1. öA), Ulrich Stern, i. V. RA Thomas Räber

Einsprache

Antrag 1: Die Teilrevision der Ortsplanung Greppen sei betreffend das Grundstück Nr. 242, GB Greppen, abzuweisen, mithin sei von der geplanten Auszonung des Grundstücks Nr. 242, GB Greppen, abzusehen und das Grundstück sei wie bisher in der Bauzone zu belassen.

Antrag 2: Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

Antrag 3: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST) zu Lasten der Gemeinde Greppen.

Begründung: Der Einsprecher teilt die Ansicht der Gemeinde nicht, dass das Grundstück nicht bebaubar sei. Wäre eine Bebauung bisher nicht durch den Gestaltungsplan Sagirain ausgeschlossen gewesen, hätte der Einsprecher beziehungsweise dessen Voreigentümer dieses Grundstück schon längst überbaut. Eine Auszonung erweist sich nicht nur aufgrund der gegebenen Bebaubarkeit, sondern auch aus raumplanerischer Sicht als nicht zweck- und verhältnismässig. Ziel des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden ist unter anderem, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen. Die vorgesehene Auszonung von Grundstück Nr. 242, GB Greppen, widerspricht diesem vorgenannten Ziel klar, zumal das Grundstück bereits heute praktisch an allen Seiten von Bauzonen respektive bebauten Parzellen umgeben ist.

**Erläuterung zur
beantragten
Abweisung**

Am 12. Dezember 2024 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

Mit dem Gestaltungsplan-Entscheid Sagirain aus dem Jahre 2000 wurde die Zuweisung der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) für die Parzelle-Nr. 242 auf 0 m² gesetzt. Überdies wurde mit der aGF-Zuteilung pro Grundstück gemäss Gestaltungsplan-Entscheid aus dem Jahre 1997 die maximal zulässige Ausnützung für das Gestaltungsplangebiet festgelegt (gem. Ziff. 3.2 des Gestaltungsplan-Entscheids 2000).

Da das Gebiet des Gestaltungsplans Sagirain vollständig überbaut ist, wird dieser aufgehoben (vgl. Planungsbericht der Teilrevision Ortsplanung, Kapitel 7). Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans Sagirain wird zeitgleich die Parzelle-Nr. 242 in die Grünzone umgezont, da sie gemäss Gestaltungsplan-Entscheid aus dem Jahre 2000 ohnehin über keine bauliche Nutzung verfügt. Die Fläche kann durch die Grünzone weiterhin als Kleintierweide genutzt werden. Allfällige aGF-Übertragungen fallen im Übrigen mit der Einführung der Überbauungsziffer (ÜZ) dahin. Solche wären neu ohnehin nur im Rahmen des Bebauungs- bzw. Gestaltungsplanes zulässig.

Der **Antrag 2** wurde gutgeheissen: Es fand eine Einspracheverhandlung statt.

Der Gemeinderat hält an der Umzonung der Parzelle-Nr. 242 in die Grünzone fest und beantragt die Einsprache zur Abweisung (Anträge 1 und 3), soweit sie nicht erledigt werden kann (Antrag 2).

3.8 Einsprache Nr. 28 (1. und 2. öA), Mico Tomic, Zivan Tomic und Sara Tomic, i. V. Meinrad Huser

**Einsprache der
1. öffentlichen
Auflage**

Antrag 1: Das Grundstück GS 34 sei als Gesamtes in der Zone W/A zu belassen.

Antrag 2: Der 25.00 m breite Landstreifen entlang der Kantonsstrasse im Westen des Grundstückes Nr. 34 soll wie bisher eine Gewerbeerleichterung nach Art. 8 BZR erhalten.

Antrag 3: Der Gestaltungsplan «Früemätteli» sei aufzuheben, und es sei für die bestehenden Bauten eine zonenkonforme Nutzungsregelung zu treffen, die über dem Besitzstand hinaus Veränderungen und Erweiterungen zur Verdichtung zulässt.

Antrag 4: Die Freihaltezone, die den nördlichen Teilbereich (mit 1'442.00 m²) überlagert, sei aufzuheben und es seien dort Bauten zuzulassen, soweit der Waldabstand eingehalten und das Bedürfnis nach Versickerung technisch gelöst sind.

Antrag 5: Der Schutz der Waldfläche von 34 m² und der geschützten Hecke von 150 m seien durch Einzelverfügungen zu sichern.

Antrag 6: Auf die vorgeschlagenen Grünzonen Siedlungsgliederung (Nr. 5) und Retention/Wasserreservoir (Nr. 6) sei zu verzichten.

Begründung: Das Grundstück GS 34 soll als Ganzes in der Bauzone verbleiben. Unabhängig davon, ob für die Nutzung einzelner Flächenteile öffentlich-rechtliche Beschränkungen (wie Waldabstand, Aussparungen für öffentliche Werke) nötig sind, soll die Grundnutzung der Bauzone angehören. Der 25 m breite Landstreifen soll als mögliche Lärmschutzkammer erhalten bleiben, unabhängig davon, ob die aktuelle Nutzung diesen Möglichkeiten Rechnung trägt oder nicht. Mit der Umstellung von der AZ zur ÜZ muss in der Nutzungsordnung festgehalten werden, dass der bisherige Bestand auf jeden Fall garantiert und darüber hinaus zusätzliche Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten bestehen. Der Sinn der Grünzone zur Siedlungsgliederung kann nicht wirklich verstanden werden. Nicht erkennbar ist insbesondere, was zu welchem Zweck gegliedert werden soll. Auf beiden Seiten der neu gedachten Grünzone (Nr. 5) befinden sich Gebäude des ehemaligen Gestaltungsplans «Früemätteli» und der zukünftigen Wohnüberbauung «Ziegelhus».

**Einsprache der
2. öffentlichen
Auflage**

Antrag 1: Von der Zuweisung der Parzelle-Nr. 34 zur Grünzone sei abzusehen.

Antrag 2: Die gesamte Fläche der Parzelle-Nr. 34 sei der Wohnzone B-3 zuzuweisen.

Antrag 3: Die weiteren Anträge gemäss der Einsprache vom 29. Mai 2024 zur ersten Publikation werden bestätigt, wobei der Antrag Ziff. 3 nicht aufrechterhalten wird.

Begründung: Die Ausnützungsübertragung beim Erlass des Gestaltungsplans ist auf jeden Fall konsumiert und hat zur Überbauung auf GS 451 geführt. Die Einschränkungen auf GS 34 sind mit der Aufhebung des Gestaltungsplans neu zu ordnen, weil sie Teil des nun aufzuhebenden Gestaltungsplans sind. Nachdem bereits ein Teil des Grundstücks ausserhalb der projektierten Grünzone liegt die Wohnzone gleichsam als Band entlang der Kantonsstrasse nicht durchschnitten werden soll, weil eine Trennung durch einen Grüngürtel keinen Sinn macht, kann dieses Grundstück sinnvollerweise der Wohnzone B-3 zugeteilt werden.

**Erläuterung zur
beantragten
Abweisung**

Am 7. April 2025 wurde eine Einspracheverhandlung zur Einsprache im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage durchgeführt. Die Anträge der Einsprecher wurden dabei intensiv diskutiert. Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage verzichteten die Einsprecher auf eine Einspracheverhandlung.

Zu den Anträgen 1 und 6 (1. öA) sowie 1 und 2 (2. öA): Die beiden unüberbauten Parzellen-Nrn. 34 und 445 sind gemäss Gestaltungsplan Früemattli von Überbauungen freizuhalten. Der Bereich der Parzelle-Nr. 34 verfügt heute über ein Wasserreservoir. Durch die Aufhebung des Gestaltungsplans Früemattli sollen die Freiflächen weiterhin gesichert werden, wonach sie der Grünzone zugewiesen werden (mit Nutzung 6: Retention/Wasserreservoir). Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage wurde auf Parzelle-Nr. 34 zusätzlich die Nutzung 5 gemäss heutiger Gestaltung zugelassen (Garten, Hausumschwung, Spielfläche). Im Übrigen werden die Anträge abgewiesen.

Zu Antrag 2 (1. öA): Dieser Sachverhalt bezieht sich auf den Gemeinderatsbeschluss (GRB) des Gestaltungsplans Früemattli aus dem Jahre 1993. Gemäss Zonenplan aus dem Jahr 1989 umfasst die Parzelle-Nr. 34 den gesamten Bereich in der Arbeits- und Wohnzone (AW). Im BZR von 1998 ist folgender Artikel definiert: Art. 8 Abs. 1: "Gestattet sind Wohnbauten sowie nicht bzw. nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe." Die bestehende Bebauung im Früemattli ist mit einer reinen Wohnnutzung belegt, weshalb eine Mischzone mit Gewerbeerleichterung nicht zweckmässig ist, da es gerade bei Reiheneinfamilienhäusern zu Konflikten bezüglich Lärmemissionen kommen könnte. Zudem gibt es in der Arbeits- und Wohnzone (A/W) mit dem neuen BZR keine zusätzlichen Ausnutzungen für Gewerbe mehr. Daher wird der Antrag abgewiesen.

Zu Antrag 3 (1. öA): Dieser Antrag wird als erledigt erklärt.

Zu Antrag 4 (1. öA): Gemäss GRB zum Gestaltungsplan Früemattli dient die Freihaltezone dazu, Bachufer und Waldrand unbebaut zu halten. Diesem Grundsatz wird mit der Zuweisung zur Grünzone Rechnung getragen. Eine Bebauung in diesem Bereich war nie vorgesehen. Daher wird der Antrag abgewiesen.

Zu Antrag 5 (1. öA): Der Wald ist gemäss übergeordneter Gesetzgebung geschützt. Die Hecke ist im Zonenplan nicht eingetragen, sie ist lediglich im Gestaltungsplan erwähnt. Der Gestaltungsplan wird aufgehoben. Falls die Hecke zu einer artenreichen und wertvollen Hecke aufgewertet wird, kann die Aufnahme als geschütztes Naturobjekt geprüft werden. Die aktuelle Hecke kann jedoch nicht geschützt werden. Zudem sind Einzelverfügungen nicht Gegenstand der Zonenplanung. Der Antrag wird abgewiesen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

Zu Antrag 3 (2. öA): Siehe hierzu die oben genannten Ausführungen.

Vor dem Hintergrund, dass Greppen eine Rückzonungsgemeinde ist und somit zu grosse Bauzonenreserven hat, wird ein Freihaltebereich, der gemäss Gestaltungsplan keine Ausnützung mehr

aufweist, also solcher gesichert. Somit werden keine zusätzlichen theoretischen Einwohnerkapazitäten geschaffen, was bei einer Zuweisung zur Wohnzone der Fall wäre. Dies führt unter anderem dazu, dass Greppen wieder eine Nutzungsplanung hat, welche der übergeordneten Gesetzgebung entspricht.

Der Gemeinderat hält an der Umzonung der Parzelle-Nr. 34 in die Grünzone fest und beantragt die beiden Einsprachen zur Abweisung (Anträge 1, 2, 4, 5 und 6 (1. öA) sowie 1 und 2 (2. öA)), soweit sie nicht erledigt werden kann (Antrag 3) bzw. soweit darauf einzutreten ist.

3.9 Einsprache Nr. 29 (1. und 2. öA), Kathleen Toth und Thorleif Rohde, i. V. RA Urs Hofstetter

Einsprache der 1. öffentlichen Auflage

Antrag 1: Die Einsprache sei gutzuheissen.

Antrag 2: Im Zonenplan sei innerhalb der Bauzone entlang des Mülibachs der Gewässerraum auf seiner ganzen Länge lückenlos festzulegen.

Antrag 3: Im Zonenplan sei auf dem Grundstück Nr. 99, GB Greppen, für Bauten im nördlichen Bereich (siehe Gestaltungsplan Sagiareal Greppen 1:500 vom 28.04.2022, revidiert 03.10.2022, für den Gebäudekörper bis zum 1. Durchlass) eine maximale Höhenkote von 447.80 m festzulegen.

Antrag 4: Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

Antrag 5: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Greppen bzw. der Bauherrschaft.

Begründung: Die Festsetzung des Gewässerraums entlang des Mülibachs ist mit der 1. öffentlichen Auflage nicht umfassend. Ausstehend ist die Ausscheidung des Gewässerraums entlang des Mülibachs vom Grundstück Nr. 388, GB Greppen, bis hin zur Einmündung in den Vierwaldstättersee. Es sind keine Gründe ersichtlich, wieso der Gewässerraum nicht in der laufenden Revision von den Stimmberechtigten festgelegt werden soll. Durch die bisherige Festlegung von Gewässerraumbaulinien im Gestaltungsplan Sagiareal ist der Gewässerraum im Abschnitt vom Grundstück Nr. 388, GB Greppen, bis zur Mündung in den Vierwaldstättersee nur teilweise gesichert. Dieses Vorgehen einer partiellen Festlegung von Gewässerräumen entlang eines Bachs verletzt damit offensichtlich den Grundsatz der gesamtheitlichen und umfassenden Betrachtungsweise bei der Festlegung des Gewässerraums sowie das Mitspracherecht der Stimmberechtigten, das ihnen bei der Festlegung der Gewässerräume im Nutzungsplanverfahren zusteht.

Zurzeit laufen Gespräche mit der Grundeigentümerin und Gesuchstellerin für eine aussergerichtliche Einigung des seit dem Jahre 2017 hängigen Gestaltungsplanverfahrens. Ein wesentlicher Eckpunkt einer Vereinbarung aus der Sicht der Einsprecher ist die im Grundbuch eingetragene Höhenkote von 447.80 m ü. M für Bauten entlang des Sagirains. Gemäss Gestaltungsplan beträgt die maximale Fassadenhöhe 12 m, Bauten dürfen maximal 450.10 m. ü. M hoch sein. Eine gütliche Einigung setzte den Verzicht des obersten Geschosses beim ersten Baukörper im Norden bis zum ersten Gebäudedurchlass voraus. Dementsprechend ist im Zonenplan in diesem Bereich für Bauten eine maximale Höhenkote von 447.80 m. ü. M einzutragen.

Einsprache der 2. öffentlichen Auflage

Antrag 1: Die Einsprache sei gutzuheissen.

Antrag 2: Der Gewässerraum entlang des Mülibachs sei im Zonenplan innerhalb der Bauzone auf seiner ganzen Länge lückenlos und nach den gesetzlichen Kriterien festzulegen, wobei er gemäss den Anforderungen des Gestaltungsplans Sagi offen zu legen ist (Anhang D BZR, G, Gestaltungsplan Sagi, Abs. 5).

Antrag 3: Die Festsetzung des Gewässerraums entlang des Mülibachs sei mit einem Wasserbauprojekt zu koordinieren.

Antrag 4: Der Gemeinderat Greppen habe seinen Genehmigungsentscheid Nr. 2020-020 vom 24. April 2023 betreffend den Gestaltungsplan Sagiareal aufzuheben und diesen Entscheid dem Kantonsgericht im Sinn von § 138 VRG mitzuteilen.

Antrag 5: Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

Antrag 6: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Greppen.

Begründung: Die Einsprecher stellen erfreulicherweise fest, dass mit der zweiten öffentlichen Auflage der Gewässerraum entlang des Mülibachs endlich (grösstenteils) festgelegt werden soll. Eine Festsetzung im Bereich der Grundstücke Nm. 205, 202 und 388, alle GB Greppen, fehlt allerdings weiterhin. Eine vollständige, lückenlose Festlegung des Gewässerraums entlang des Mülibachs erfolgt auch mit der zweiten öffentlichen Auflage immer noch nicht. Ein entsprechendes Wasserbauprojekt für die Revitalisierung des Mülibachs fehlt vorliegend ebenfalls, obwohl die bundesrechtliche Verpflichtung und die klare kommunale Anordnung im BZR zum Gestaltungsplan Sagi bereits in der 1. Einsprache zum Gestaltungsplan Sagi am 1. Mai 2017 also vor nunmehr 8 Jahren eingefordert wurde. Die Verzögerungen sind für alle Beteiligten unzumutbar. Bereits nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wäre die Revitalisierung des Mülibachs mit der vorliegenden Nutzungsplanung zu koordinieren gewesen.

**Erläuterung zur
beantragten
Abweisung**

Am 26. September 2024 wurde eine Einspracheverhandlung zur Einsprache im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage durchgeführt. Die Anträge der Einsprecher wurden dabei intensiv diskutiert. Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage verzichteten die Einsprecher auf eine Einspracheverhandlung.

Zu den Anträgen 2 (1. öA) und 2 (2. öA): Für den Mülibachs wird beim offen geführten Bachverlauf der Gewässerraum festgelegt resp. es wurde bereits in vorherigen Ortsplanungs-Revisionen ein Gewässerraum festgelegt. Beim Mühlebach im Bereich des Sportplatzes (Parzellen-Nrn. 202, 205 und 38) und der Liegenschaft Sagihof (Parzelle-Nr. 388) handelt es sich um einen eingedolten Bereich. Der Hochwasserschutz ist gewährleistet, da das Gebiet vor einem 100-jährigen Hochwasser (HQ100, Intensitätskarte Wasser mit seltenen Ereignissen) geschützt ist. Auf die Festlegung des Gewässerraumes kann gemäss Art. 41a Abs. 5 lit. b Gewässerschutzverordnung (GSchV) bei eingedolten Gewässern verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der Hochwasserschutz als überwiegendes Interesse ist im vorliegenden Fall gewährleistet. Deshalb wird bei diesem Bachabschnitt auf die Festlegung einer Grünzone Gewässerraum verzichtet. Dies wurde im Rahmen der Vorprüfung von den kantonalen Dienststellen als zweckmässig beurteilt. Die Anträge werden abgewiesen, soweit sie nicht erledigt werden können.

Für den Bachabschnitt westlich der Liegenschaft Sagihof bis zur Mündung in den See wurde der Gewässerraum im Rahmen des Gestaltungsplans Sagiareal mittels Gewässerraumbaulinien gesichert. Aufgrund der erfolgten Genehmigung der Gewässerbaulinien in Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Sagiareal wurde der Gewässerraum des Mühlebachs entlang des Gestaltungsplan-Perimeters Sagiareal im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage der Teilrevision Ortsplanung festgelegt. Die Offenlegung des Mühlebachs erfolgt gemäss Art. 20 Sonderbauvorschriften und des Umgebungskonzepts des Gestaltungsplans Sagiareal, in welchem die Revitalisierung des Bachabschnittes entlang des Gestaltungsplan-Perimeters festgelegt ist. Diese Anträge werden demnach teilweise gutgeheissen.

Zu Antrag 3 (1. öA): Im Bau- und Zonenreglement (BZR) werden lediglich Gesamt- und Fassadenhöhen definiert, jedoch keine Höhenkoten in m ü. M. Das Höhenmass in der Wohn- und Arbeits-

zone (W/A) wird gegenüber dem rechtsgültigen BZR nicht verändert. Allfällige dienstbarkeitsrechtlich vereinbarte Höhenkoten müssen im Übrigen ohnehin auf dem Zivilrechtswege geltend gemacht werden. Der Antrag wird abgewiesen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

Zu Antrag 3 (2. öA): Die Festsetzung des Gewässerraums wurde auf Basis der Gewässerbaulinien des Gestaltungsplans Sagiareal vorgenommen, welche in Abstimmung mit dem Umgebungskonzept des Gestaltungsplans definiert wurden. Dieses Vorgehen ist für die Zonenplanfestsetzung und den Gestaltungsplan stufengerecht. Es braucht zum jetzigen Zeitpunkt noch kein Wasserbauprojekt. Dieses wird parallel zum Baubewilligungsverfahren des Gestaltungsplans Sagiareal ausgearbeitet und koordiniert und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision Ortsplanung. Der Antrag wird abgewiesen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

Zu Antrag 4 (2. öA): Die Aufhebung des Genehmigungsentscheids des Gestaltungsplans Sagiareal ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision Ortsplanung. Auf diesen Antrag wird nicht eingetreten.

Der Gemeinderat beantragt die beiden Einsprachen zur Abweisung (Anträge 1, 2, 3 und 5 (1. öA) sowie 1, 2, 3, 4 und 6 (2. öA)), soweit sie nicht gutgeheissen werden bzw. soweit überhaupt darauf einzutreten ist bzw. nicht erledigt werden kann.

3.10 Einsprache Nr. 32 und 33 (1. öA), Marie Anne Christine Walcher-Bonvin, Christian Walcher und Lionel Walcher, i. V. RA Urs Lütolf und RA Urs Hofstetter

Einsprache Nr. 32

Antrag 1: Die Einsprache sei gutzuheissen.

Antrag 2: Von einer Rückzonung der Grundstücke Nrn. 173 und 177, beide GB Greppen, in die Grünzone sei abzusehen. Diese Grundstücke seien in der Wohnzone B zu belassen bzw. der Wohnzone B-2 zuzuweisen.

Antrag 3: Eventualiter sei von einer Rückzonung der Teilfläche von Grundstück Nr. 177, GB Greppen, von ca. 240 m², welche westseitig von der Flucht der Grundstücksgrenze von Grundstück Nr. 173, GB Greppen, zu den Grundstücken Nrn. 175 und 176, beide GB Greppen, liegt, abzusehen. Dieser Grundstücksteil sei in der Wohnzone B zu belassen bzw. der Wohnzone B-2 zuzuweisen.

Antrag 4: Von einer Ausscheidung einer Verkehrszone auf den Grundstücken Nrn. 175 und 176, beide GB Greppen, sei abzusehen.

Antrag 5: Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass die Einsprecher im Falle einer Rückzonung der Grundstücke Nrn. 173 und 177, beide GB Greppen, gegenüber der Gemeinde Greppen Ansprüche aus materieller Enteignung geltend machen werden.

Antrag 6: Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

Antrag 7: Unter der üblichen Kostenfolge.

Begründung: Es ist weder aus dem Planungsbericht noch aus den übrigen Planauflageakten ersichtlich, weshalb ausgerechnet die Grundstücke Nrn. 173 und 177 der Einsprecher sowie ein paar wenige weitere Grundstücke zurückgezont werden sollen. Blickt man auf den geltenden Zonenplan, so stechen zahlreiche andere Grundstücke ins Auge, welche für eine Rückzonung vielmehr prädestiniert wären. Es fehlt im Planungsbericht eine Auseinandersetzung, weshalb diese Grundstücke in den Bauzonen verbleiben sollen. Mit der RPG-Revision von 2013 sollte die Zersiedelung eingedämmt und die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden. Ausserdem soll damit der Schutz von Kulturland verbessert werden. Dass die Reduktion der Bauzonen auch erschlossene

und im weitgehend überbauten Gebiet liegende (Klein-)Grundstücke betrifft, ist bestimmt nicht die Zielsetzung der RPG-Revision.

Zumindest wäre jener Teil von Grundstück Nr. 177 in der Bauzone zu belassen, welcher westseitig von der Flucht der Grundstücksgrenze von Grundstück Nr. 173 zu den Grundstücken Nrn. 175 und 176 liegt. Dies sind ca. 240 m². Der westlich gelegene Grundstücksteil von Nr. 177 ist denn heute auch bereits mit Gartenanlagen bebaut.

Mit der Zuweisung des Strassengrundstücks Nr. 174 in die Verkehrszone sind die Einsprecher einverstanden, nicht jedoch mit den Zufahrten auf den Nrn. 175 und 176. Der letztgenannte Bereich dient heute lediglich der Zufahrt für die beiden Einfamilienhausbauten auf den Grundstücken Nrn. 176 und 178. Diesem kommt kein Strassencharakter im Sinne von § 52 PBG zu, sondern die Bedeutung einer Hauszufahrt.

**Einsprache
Nr. 33**

Antrag 1: Die Einsprache sei gutzuheissen.

Antrag 2: Die Grundstücke Nrn. 173 und 177, beide GB Greppen, seien unverändert in der Wohnzone W/B zu belassen.

Antrag 3: Die Grundstücke Nrn. 173 und 177 und die benachbarten Flächen (Grundstücke Nrn. 169, 175, 176 und 178) seien der Wohnzone W/B-3 (ÜZ 0.27) zuzuteilen.

Antrag 4: Soweit die Grundstücke Nrn. 173 und 177, beide GB Greppen, im Waldabstandsbereich liegen, seien sie mit einer neuen Grünzone Waldrandbereich (Gr wa) zu überlagern.

Antrag 5: Anhang A des neuen Bau- und Zonenreglements (nBZR) sei wie folgt zu ändern:

1 Waldrandbereich

a) Die Grünzone Waldrandbereich bezweckt die Einhaltung der gesetzlichen Abstände von Bauten und Anlagen vom Wald innerhalb der Bauzonen unter Berücksichtigung der raumplanungsrechtlichen und forstlichen Interessen.

b) Die Grünzone im Waldrandbereich ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

c) Zulässig sind Parkanlagen, Spielplätze, nutzungsbezogene Infrastrukturbauten und extensiv zu nutzende Freihalteflächen.

d) Die Abstände für Bauten und Anlagen richten sich nach dem Planungs- und Baugesetz.

Antrag 6: Im Gebiet Seemattli sei ein Augenschein durchzuführen.

Antrag 7: Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

Antrag 8: Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Greppen.

Begründung: Eine Umzonung der Grundstücke GB 173 und 177, beide GB Greppen, in die Grünzone mit Nutzungszweck Waldrand als Grundnutungszone mit Nutzungsbeschränkungen würde einem zukünftigen Bauprojekt im Gebiet Seemattli, inkl. möglicher Parkanlagen, Spielplätzen und nutzungsbezogener Infrastrukturbauten, entgegenstehen, ohne dass sich jedoch eine solche Festsetzung auf massgebende Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechts stützen könnte. Den unbestrittenen forstlichen Interessen im Waldrandbereich kann mit einer milderer Massnahme, nämlich mit der beantragten überlagernden Grünzone «wa» ebenso gut Rechnung getragen werden. Dies ermöglicht eine Verdichtung des Gebiets Seemattli, wofür sich das Gebiet besonders eignet.

Das Gebiet eignet sich für eine verdichtete Bauweise. Das ganze Gebiet Seemattli ist deshalb der Wohnzone B (W/B-3) mit einer Überbauungsziffer von maximal 0.27 zuzuteilen. Eine solche Überbauungsziffer ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse und unter Berücksichtigung der Abstände zum Wald sachlich gerechtfertigt.

**Erläuterung zur
beantragten
Abweisung**

Am 7. Februar 2025 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Der vertretende Rechtsanwalt vertrat beide Parteien und beide Einsprachen.

Zu den Anträgen 2 (Einsprachen Nrn. 32 und 33): An der Verhandlung wurde die Ausgangslage der Rückzonungen erläutert und darauf hingewiesen, dass der Stimmbevölkerung eine genehmigungsfähige Vorlage vorgelegt werden müsse. Grundsätzlich besteht kein Handlungsspielraum bei Auszonungen, da die Gemeinde Greppen über zu grosse Bauzonen verfügt. Die Begründung der Rückzonung der Parzellen-Nrn. 173 und 177 ist dem Planungsbericht auf S. 15 und 16 zu entnehmen. Daher werden die beiden Anträge abgewiesen.

Zu Antrag 3, Eventualiter (Einsprache Nr. 32): Gemäss Abklärung mit der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) hätte einem Verbleib der westlichen Teilfläche der Parzelle-Nr. 177 von rund 240 m² nur zugestimmt werden können, wenn entlang der Parzellengrenze zwischen den Parzellen-Nrn. 177 und 178 eine Baubegrenzungslinie definiert würde, um den Siedlungsrand zu sichern. Somit könnte auf diesen 240 m² nicht gebaut werden, aber sie würden der anrechenbaren Grundstücksfläche zugerechnet und die heutige Situation der Gartengestaltung könnte gesichert werden. Die Einsprecher lehnen diesen Kompromiss ab. Daher wird der Antrag abgewiesen.

Zu Antrag 4 (Einsprache Nr. 32): Die Festlegung der Verkehrszone richtet sich nach der Richtlinie des BUWD aus dem Jahr 2019 und wurde in Greppen einheitlich umgesetzt. Die Strassenflächen auf den Parzellen-Nrn. 175 und 176 dienen der Feinerschliessung, weshalb sie ohnehin nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche dazugerechnet werden können. Sie werden gemäss der Richtlinie der Verkehrszone zugewiesen. Daher wird der Antrag abgewiesen.

Zu Antrag 5 (Einsprache Nr. 32): Der Gemeinderat nimmt die Entschädigungsforderung zur Kenntnis. Da die Forderung allerdings das nachgelagerte Verfahren betrifft, wird auf diesen Antrag nicht eingetreten.

Zu Antrag 3 (Einsprache Nr. 33): Die Parzellen-Nrn. 175 und 176 weisen eine theoretische ÜZ im Bestand von 0.13 resp. 0.09 auf. Die festgelegte ÜZ in der Wohnzone W/B-2 von 0.25 entspricht demnach einer Verdoppelung der heutigen Gebäudefläche. Eine weitere Erhöhung der ÜZ wird abgelehnt. Daher wird der Antrag abgewiesen.

Zu den Anträgen 4 und 5 (Einsprache Nr. 33): Die Tiefe der Parzelle-Nr. 173 beträgt lediglich 14 m, der gesetzliche Waldabstand beträgt 20 m. Die von den Einsprechern beantragte Überlagerung würde in einen Teilbereich der Parzellen-Nrn. 175 und 176 hineinragen, wenn der Waldrandbereich korrekt festgelegt werden würde. Eine überlagernde Grünzone für den Waldrandbereich widerspricht zudem der Zonensystematik der Gemeinde. Denn bei der Grünzone geht es nicht primär um die Einhaltung von Abständen, sondern um die Festlegung der gewünschten Nutzung. Daher werden die beiden Anträge abgewiesen.

Der Gemeinderat hält an der Umzonung der Parzellen-Nrn. 173 und 177 in die Grünzone fest und beantragt die beiden Einsprachen mit den Anträgen 1, 2, 3, 4, 5 und 7 (Nr. 32) und 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 8 (Nr. 33) zur Abweisung, soweit sie nicht gutgeheissen oder erledigt werden können bzw. soweit überhaupt auf die Einsprachen einzutreten ist.

3.11 Einsprache Nr. 34 (1. öA), Anita Waldis-Arnold

Einsprache

Antrag: Die Parzelle-Nr. 201 soll nicht von der Bauzone in die Landwirtschaftszone rückgezont werden.

Begründung: Die Einsprecherin kann der Begründung nicht folgen, weshalb ihr Grundstück peripher sein soll, aus optischer Sicht ist es keine Parzelle am Siedlungsrand, da sie zweiseitig an Bauzone angrenzt. Die Parzelle ist vollständig erschlossen; es ist ebenso nicht nachvollziehbar, wieso die Parzelle mit öV nicht erschlossen sein soll, beide Bushaltestellen sind in nur 10 Min. Fussweg erreichbar. Im Jahr 2017 wurde die Parzelle-Nr. 201 und die angrenzende Parzelle an die Einsprecherin und ihren Bruder überschrieben (durch Erbteilung), 2018 wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt und 2019 bekamen sie einen Brief der Gemeinde, dass die Parzellen von den Rückzonungen betroffen sind und Baugesuche ab nun sistiert werden würden. Die Einsprecher hätten demnach im Jahre 2017 sofort bauen müssen. Dazu haben ihnen aber damals die Zeit und die Ressourcen gefehlt.

Erläuterung zur beantragten Abweisung

Am 25. September 2024 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Der Einsprecherin wurde die Ausgangslage bezüglich Rückzonungen erläutert und darauf hingewiesen, dass der Stimmbevölkerung eine genehmigungsfähige Vorlage vorgelegt werden müsse. Grundsätzlich besteht kein Handlungsspielraum bei Auszonungen, da die Gemeinde Greppen über zu grosse Bauzonen verfügt. Die Begründung der Rückzonung der Parzelle-Nr. 201 ist dem Planungsbericht auf S. 17 bis 19 zu entnehmen.

Der Gemeinderat hält an der Rückzonung der Parzelle-Nr. 201 fest und beantragt die Einsprache zur Abweisung.

4 Anträge

4.1 Bericht der Controllingkommission

Als Controllingkommission haben wir die Teilrevision der Ortsplanung insbesondere das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Greppen beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushaltsgesetz der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung der kantonalen Stelle vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) liegt vor. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, die Teilrevision der Ortsplanung 2020 – 2025 zu genehmigen.

Greppen, 16. Oktober 2025

Controllingkommission

Heinzer Guido Präsident

Furrer Richard Mitglied

Gisler Franz Mitglied

Nölly Karel Mitglied

4.2 Anträge des Gemeinderates

Der Gemeinderat stellt den Stimmberechtigten folgende Anträge:

1. Beschlüsse zu den nicht erledigten Einsprachen gemäss Kapitel 3, ab Seite 9, dieser Botschaft:
 - 1.1 Die Einsprache Nr. 2 (1. öA) von Urs Arnold sei abzuweisen.
 - 1.2 Die Einsprache Nr. 3 (1. öA) von Daniel Aschwanden sei abzuweisen.
 - 1.3 Die Einsprache Nr. 4 (1. öA) von Markus Brugger sei abzuweisen.
 - 1.4 Die Einsprache Nr. 15 (1. öA) von Simone Käppeli sei abzuweisen.
 - 1.5 Die Einsprache Nr. 19 (2. öA) von Jörg Marty sei abzuweisen, soweit sie nicht erledigt werden kann.
 - 1.6 Die Einsprache Nr. 23 (1. öA) von Michèle und Fritz Rissi sei abzuweisen, soweit sie nicht erledigt werden kann.
 - 1.7 Die Einsprache Nr. 26 (1. öA) von Ulrich Stern sei abzuweisen, soweit sie nicht erledigt werden kann.
 - 1.8 Die Einsprachen Nr. 28 (1. und 2. öA) von Mico Tomic, Zivan Tomic und Sara Tomic seien abzuweisen, soweit sie nicht erledigt werden können bzw. soweit überhaupt darauf einzutreten ist.
 - 1.9 Die Einsprachen Nr. 29 (1. und 2. öA) von Kathleen Toth und Thorleif Rohde seien abzuweisen, soweit sie nicht gutgeheissen werden bzw. soweit sie nicht erledigt werden können bzw. soweit überhaupt darauf einzutreten ist.
 - 1.10 Die Einsprachen Nrn. 32 und 33 (1. öA) von Marie Anne Christine Walcher-Bonvin, Christian Walcher und Lionel Walcher seien abzuweisen, soweit sie nicht erledigt werden können bzw. soweit überhaupt darauf einzutreten ist.
 - 1.11 Die Einsprache Nr. 34 (1. öA) von Anita Waldis-Arnold sei abzuweisen.
2. Beschluss über die Änderung des Bau- und Zonenreglements:

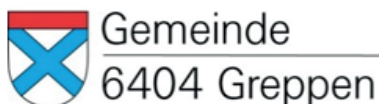
Die Änderung des Bau- und Zonenreglements vom 31. März 2025 sei unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den nicht erledigten Einsprachen zu beschliessen.
3. Beschlüsse über die Änderung der Zonenpläne:
 - 3.1 Die Änderung des Zonenplans Siedlungsgebiet, 1:2'000 vom 3. April 2025 sei unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den nicht erledigten Einsprachen zu beschliessen.
 - 3.2 Die Änderung des Zonenplans Landschaft, 1:5'000 vom 31. März 2025 sei zu beschliessen.
4. Beschluss über die Teilrevision Ortsplanung 2020 – 2025:

Die Teilrevision Ortsplanung 2020 – 2025 Greppen sei zu beschliessen.

5 Abstimmungsfragen

- A1. Abstimmung zu den nicht erledigten Einsprachen gemäss Kapitel 3, ab Seite 9, dieser Botschaft:
 - A1.1 Stimmen Sie dem Antrag des Gemeinderates zu, die Einsprache von Urs Arnold abzuweisen?
 - A1.2 Stimmen Sie dem Antrag des Gemeinderates zu, die Einsprache von Daniel Aschwanden abzuweisen?
 - A1.3 Stimmen Sie dem Antrag des Gemeinderates zu, die Einsprache von Markus Brugger abzuweisen?
 - A1.4 Stimmen Sie dem Antrag des Gemeinderates zu, die Einsprache von Simone Käppeli abzuweisen?
 - A1.5 Stimmen Sie dem Antrag des Gemeinderates zu, die Einsprache von Jörg Marty abzuweisen, soweit sie nicht erledigt werden kann?

- A1.6 Stimmen Sie dem Antrag des Gemeinderates zu, die Einsprache von Michèle und Fritz Rissi abzuweisen, soweit sie nicht erledigt werden kann?
- A1.7 Stimmen Sie dem Antrag des Gemeinderates zu, die Einsprache von Ulrich Stern abzuweisen, soweit sie nicht erledigt werden kann?
- A1.8 Stimmen Sie dem Antrag des Gemeinderates zu, die Einsprachen von Mico Tomic, Zivan Tomic und Sara Tomic abzuweisen, soweit sie nicht erledigt werden können bzw. soweit überhaupt darauf einzutreten ist?
- A1.9 Stimmen Sie dem Antrag des Gemeinderates zu, die Einsprachen von Kathleen Toth und Thorleif Rohde abzuweisen, soweit sie nicht gutgeheissen werden bzw. soweit sie nicht erledigt werden können bzw. soweit überhaupt darauf einzutreten ist?
- A1.10 Stimmen Sie dem Antrag des Gemeinderates zu, die Einsprachen von Marie Anne Christine Walcher-Bonvin, Christian Walcher und Lionel Walcher abzuweisen, soweit sie nicht erledigt werden können bzw. soweit überhaupt darauf einzutreten ist?
- A1.11 Stimmen Sie dem Antrag des Gemeinderates zu, die Einsprache von Anita Waldis-Arnold abzuweisen?
- A2. Abstimmung über die Änderung des Bau- und Zonenreglements:
- Stimmen Sie der Änderung des Bau- und Zonenreglements vom 31. März 2025 unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den nicht erledigten Einsprachen zu?
- A3. Abstimmung über die Änderung der Zonenpläne:
- A3.1 Stimmen Sie der Änderung des Zonenplans Siedlungsgebiet, 1:2'000, vom 3. April 2025 unter Berücksichtigung der Beschlüsse zu den nicht erledigten Einsprachen zu?
- A3.2 Stimmen Sie der Änderung des Zonenplans Landschaft, 1:5'000, vom 31. März 2025 zu?
- A4. Abstimmung über die Teilrevision Ortsplanung 2020 – 2025:
- Stimmen Sie der Teilrevision Ortsplanung 2020 – 2025 Greppen zu?



Gemeinde
6404 Greppen

A4

Stimmzettel für die Gemeindeabstimmung vom 30. November 2025

Teilrevision Ortsplanung 2020 – 2025

Antwort

Stimmen Sie der Teilrevision Ortsplanung 2020 – 2025
Greppen zu?

Abstimmungsvorlage B: Revision Bebauungsplan Dorf

1 Allgemeines zur Revision des Bebauungsplans

Die öffentliche Auflage des Bebauungsplans Dorf im Sinne der §§ 6, 61 und 69 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) fand vom 16. Juni bis 15. Juli 2025 statt. Das aufgrund der Einsprachen und Einspracheverhandlungen bereinigte Dossier wird den Stimmberechtigten am 30. November 2025 zur Urnenabstimmung vorgelegt.

1.1 Gegenstand der Urnenabstimmung

Gegenstand der Urnenabstimmung der Revision des Bebauungsplans Dorf sind folgende Planungsunterlagen:

Diese rechtsgültigen Dokumente werden aufgehoben:

- ✗ Bebauungsplan Dorf 1:500 vom 18. Dezember 1989 (Stand vom 24. November 2013)
- ✗ Vorschriften Bebauungsplan Dorf vom 18. Dezember 1989 (Stand vom 24. November 2013)

Diese Dokumente werden neu erlassen:

- ✗ Bebauungsplan Dorf 1:500 vom 25. September 2025
- ✗ Bebauungsplan Dorf, Vorschriften vom 25. September 2025

Orientierend liegen folgende Unterlagen auf:

- ✗ Diese Botschaft vom Oktober 2025
- ✗ Die Botschaft der öffentlichen Auflage vom Juni 2025
- ✗ Revision Bebauungsplan – Synoptische Darstellung der Vorschriften vom 25. September 2025
- ✗ Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Revision Bebauungsplan Dorf, vom 20. Oktober 2025
- ✗ Vorprüfungsbericht Revision Bebauungsplan Dorf, Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD), vom 1. Oktober 2024
- ✗ Plan zur Aufhebung der kantonalen Baulinien vom 21. November 2024 (Dieses Dokument wird direkt vom Regierungsrat genehmigt.)

1.2 Aktenauflage

Die Abstimmungsunterlagen werden den Stimmberechtigten spätestens drei Wochen vor der Abstimmung zugestellt. Die Stimmberechtigten sind befugt, während zwei Wochen vor dem Abstimmungstag die der Abstimmungsvorlage zugrunde liegenden Akten bei der Ge-

meindeverwaltung und im Internet unter www.grep-pen.ch/ortsplanung einzusehen, soweit die Wahrung des Amtsgeheimnisses es zulässt. Verbindlich sind die bei der Gemeindeverwaltung Greppen aufliegenden Originaldokumente.

1.3 Öffentliche Auflagen und Behandlung der Einsprachen

Vom 16. Juni bis 15. Juli 2025 lag die Revision des Bebauungsplans Dorf öffentlich auf. Während der öffentlichen Auflage sind zwei Einsprachen mit teilweise mehreren Anträgen eingegangen. Der Gemeinderat führte mit allen

Einsprechenden Einspracheverhandlungen. Beide Einsprachen konnten gutgeheissen und erledigt werden. Die aufgrund der Einsprachenerledigungen vorgenommenen Änderungen an der Vorlage sind dieser Botschaft sowie dem Planungsbericht zu entnehmen.

1.4 Rechtswirkung und Genehmigung

Sämtliche Forderungen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung konnten umgesetzt werden. Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnten sämtliche Einsprachen gütlich erledigt werden. Die Änderungen aufgrund der Einsprachenerledigungen sind dieser Botschaft sowie dem Planungsbericht zu entnehmen. Mit der Vorlage setzt die Gemeinde Greppen die Vorgaben der übergeordneten Gesetzgebung um.

Der Gemeinderat wird die von den Stimmberechtigten beschlossene Revision des Bebauungsplans nach der Urnenabstimmung dem Regierungsrat zur Genehmigung einreichen. Die Beschlüsse der Urnenabstimmung können innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung

mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG).

Änderungen dieser Vorlage, die sich aus dem Genehmigungsverfahren oder allfälligen Beschwerden zwingend ergeben sowie redaktionelle Anpassungen kann der Gemeinderat in eigener Kompetenz vornehmen.

Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten wird.

1.5 Auslöser der Planung

Der Bebauungsplan Dorf (BP) mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) wurde 1991 genehmigt. Im Jahr 2013 wurde der Geltungsbereich im Rahmen einer Teilrevision der 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 BP sind bereits 34 Jahre vergangen. Mit der PBG-Revision und der vollständigen Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung haben sich die Verhältnisse erheblich geändert.

Da der BP das Bau- und Zonenreglement 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. Gleichzeitig werden verschiedene Gestal-

tungsvorschriften gelockert oder aufgehoben. 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 Jahre 2019 wurde mit der Überarbeitung des BP 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 Teilrevision der Ortsplanung zur Anpassung an das revidierte PBG wurde die Revision des BP jedoch zurückgestellt. Da die Teilrevision der Ortsplanung nun fortgeschritten ist und die Bauvorschriften bekannt sind, wurde die Revision des BP im Jahre 2023 wieder aufgenommen.

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 BP der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) vorgelegt und entsprechend angepasst. Der revidierte BP wurde vom 16. Juni bis 15. Juli 2025 öffentlich aufgelegt. Nach der Behandlung der Einsprachen wird die bereinigte Fassung nun den Stimmberechtigten zur Abstimmung vorgelegt.

2 Die wichtigsten Inhalte

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

2.1 Erläuterungen zum Bebauungsplan

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

Die wichtigsten Änderungen werden im Folgenden zusammengefasst und erläutert:

- ✘ Das Ortsbild ist mit Spielraum für zeitgemässe architektonische Lösungen zu erhalten. Neuerungen im gewachsenen Kontext werden zugelassen und Spielraum für Modernisierungen und zeitgemässe 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 neuen Vorschriften erlauben eine vermehrt objektorientierte Planung im Ortskern, insbesondere durch die frühzeitige Einbindung der Fachkommission. Das begleitete Verfahren und die Vorgaben zur Qualitätssicherung werden im Bebauungsplan verankert. Zu diesem Zweck wurde Art. 3 neu verfasst.
- ✘ Die Anpassungen gelten auch bei Modernisierungen und grösseren Umbauten sowie Sanierungen. Dabei

sind störende Elemente zu entfernen. 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. Grundlage dafür bilden der neue Art. 3 und die Anpassungen in Art. 5.
- ✘ Im Weiteren wird ein innerer Bereich mit dem historischen Ortskern und den schützenswerten sowie 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 können beeinträchtigte Qualitäten wiederhergestellt und neue Qualitäten gesichert werden. Zudem wird eine multifunktionale Fläche ausgewiesen, die ganzjährig unterschiedliche Nutzungen für die Gemeinde Greppen zulässt.

2.2 Erläuterungen zur Aufhebung der Baulinien

Die kantonalen Baulinien dienten der Sicherung eines Ausbaus der Kantonsstrasse. Gemäss Auskunft der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) des 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 Kantons-

strassen. 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). Die Aufhebung der kantonalen Baulinien erfordert die Genehmigung des Regierungsrats. Sie ist nicht Gegenstand dieser Abstimmung. Die Pläne liegen orientierend auf.

3 Mehrwertabgabe

Die Änderung eines Bebauungsplans ist gemäss § 105 Abs. 1 PBG mehrwertabgabepflichtig. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, deren Land durch die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfährt, haben eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Gemäss § 105 Abs. 3^{bis} PBG wird eine Mehrwertabgabe bei der Änderung eines Bebauungsplans erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000 anfällt.

Die Revision des BP bezweckt in erster Linie den Schutz und Erhalt des Ortsbildes von nationaler Bedeutung. Demnach haben alle Bauten und Anlagen in Ausmass,

Körnung und Massstäblichkeit 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 BP kein substanzieller planerischer Mehrwert generiert.

4 Änderungen nach der öffentlichen Auflage aufgrund der Einsprachen-erledigung

Mit sämtlichen Einsprechenden konnten aufgrund der Einspracheverhandlungen gütliche Einigungen erzielt werden. Der BP sowie die Vorschriften wurden entsprechend angepasst. Die Einsprachen wurden daraufhin von den Einsprechenden zurückgezogen und gelten damit im Sinne von § 62 Abs. 1 PBG als erledigt.

Sie sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 20. Oktober 2025 im Kapitel 10 «Öffentliche Auflage» abgehandelt. Nachfolgend werden lediglich die Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage aufgeführt, welche aufgrund der Einsprachenerledigung vorgenommen wurden.

4.1 Änderung Vorschriften

Änderung Art. 8 Abs. 1 der Vorschriften

Einsprecher Jörg Zimmermann

Erwägungen Der Einsprecher beantragt, den Art. 8 Abs. 1 der Vorschriften so zu ändern, dass Lauben und Balkone auch über das traufseitige Vordach hinausragen können. Der Einsprecher verweist auf die Machbarkeitsstudie für die Erneuerung des Sagihofs, welche im Rahmen der Bebauungsplan-Revision beurteilt und grundsätzlich berücksichtigt wurde. Hier ist vorgesehen, ein verbindendes Laubenelement beim bestehenden Hauptbau mit dem neuen Nebenbau/Ergänzungsbau zu erstellen. Dieser Laubengang dient der gemeinsamen vertikalen Erschliessung. Der Laubengang ragt über das traufseitige Vordach hinaus. Der Art. 8 Abs. 1 der Vorschriften würde dieses Element verunmöglichen, da solche Lauben und Balkone nur unter dem traufseitigen Dachvorsprung gestattet sind.

Da die Machbarkeitsstudie unter Einbezug des Fachgremiums entwickelt wurde und sich das Projekt gut in das Ortsbild einordnet, wird dieser Antrag insofern gutgeheissen, als im Sinne der Qualitätssicherung aufgrund eines Variantenstudiums grundsätzlich Ausnahmen von dieser Vorschrift bewilligt werden können. Zur Bewilligung einer Ausnahme ist allerdings die Anhörung des Fachgremiums Voraussetzung. Es muss nachgewiesen werden, dass die Ausnahme der Funktionalität des Gebäudes dient und dadurch der Charakter und die Schutzwürdigkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Der Art. 8 Abs. 1 der Vorschriften wird wie folgt ergänzt:

**Änderung der
Vorschriften**
(rote Schrift)

Art. 8 Lauben und Balkone

1 Lauben und Balkone sind innerhalb des Ortsbildteils mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS nur unter dem traufseitigen Dachvorsprung und im Giebel dreieck gestattet. Sie dürfen nicht über die Giebelfassade bzw. den traufseitigen Dachvorsprung hinausragen. **Von dieser Vorschrift kann der Gemeinderat nach Anhörung des Fachgremiums eine Abweichung bewilligen, sofern es der Funktionalität des Gebäudes dient und dadurch der Charakter und die Schutzwürdigkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.**

4.2 Änderung Bebauungsplan 1:500

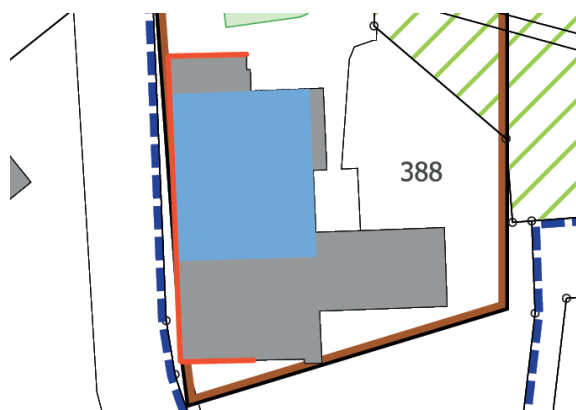
Änderung Pflichtbaulinie und Baulinie Parzelle-Nr. 388

Einsprecher Jörg Zimmermann

Erwägungen Der Einsprecher verlangt die Pflichtbaulinie gemäss Art. 7 Abs. 2 der Vorschriften so zu ändern, dass sie sich auf die Kernbaute beschränkt. Der Einsprecher verweist auf die Machbarkeitsstudie für die Erneuerung des Sagihofs, welche im Rahmen der Bebauungsplan-Revision grundsätzlich berücksichtigt wurde. Die Machbarkeitsstudie sieht vor, den nachträglich erfolgten Anbau des Gebäudes im Norden und Süden abzubauen. Die Pflichtbaulinie ist deshalb auf die erhaltenswerte Kernbaute zu beschränken.

Da die Machbarkeitsstudie unter Einbezug des Fachgremiums entwickelt wurde und sich das Projekt gut in das Ortsbild einordnet, wird diesem Antrag zugestimmt. Die Pflichtbaulinie wird reduziert und lediglich entlang der Kernbaute (erhaltenswerte Kulturobjekt) festgelegt. Beim nördlichen Anbau wird die Pflichtbaulinie durch eine Baulinie gem. Art. 7 Abs. 3 der Vorschriften ersetzt. Beim südlichen Gebäudeteil wird die Pflichtbaulinie lediglich entlang des Sagirains festgelegt, da dies für die Projektierung ausreicht.

Ausschnitt Bebauungsplan Dorf, öffentliche Auflage



Ausschnitt Bebauungsplan Dorf, Anpassung gemäss Einspracheverhandlung



— Pflichtbaulinie
- - - Baulinie

Änderung Erhaltenswerte Grünfläche Parzelle-Nr. 29

Einsprecher

Kurt und Arthur Greter

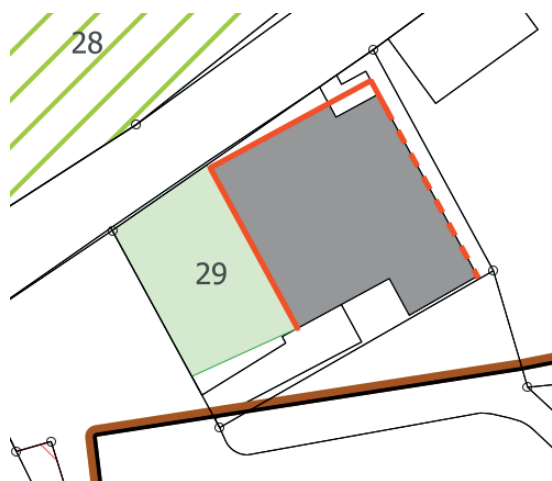
Erwägungen

Die Einsprecher verlangen die Löschung des Eintrags der «Erhaltenswerten Grünfläche» auf der Parzelle-Nr. 29. Da diese Grünfläche im bisherigen Bebauungsplan Dorf als erhaltenswerte Grünfläche eingetragen war, waren Parkplätze auf dieser Fläche bisher nicht zulässig. Im Bebauungsplan war direkt neben dem Haus eine mögliche Zufahrt zur Sammelparkierung eingezeichnet. Diese erwähnte Sammelparkierungsanlage ist nun nicht mehr geplant. Dies wird so begründet, dass die Parkierungsanlagen im Bebauungsplan entweder schon bestehen oder die Parkierungssituation anderweitig gelöst worden sei. Dies stimmt für die Parzelle-Nr. 29 allerdings nicht, weshalb es hier eine andere Lösung für die Parkierung braucht. Zudem wird eine Gleichbehandlung mit der Parzelle-Nr. 15 verlangt, auf welcher anstelle der Grünfläche ebenfalls Parkplätze realisiert werden konnten.

Die Parzelle-Nr. 29 ist die einzige Parzelle im Bebauungsplan-Perimeter, welche über keine eigenen und zweckmässig angeordneten Parkierungsflächen verfügt. Aus diesem Grund wird die erhaltenswerte Grünfläche auf der Parzelle-Nr. 29 um ca. 50 % reduziert. Der nördliche Teilbereich der Grünfläche entlang der Strasse bleibt erhalten. Die Parkierungsflächen und der Fussweg zum Hauszugang werden im südlichen Bereich der Parzelle angeordnet und auf ein minimales Mass festgelegt. Für die drei bestehenden Wohnungen können so maximal drei Parkfelder erstellt werden.

Mit dieser Massnahme kann sowohl der Erhalt an prägenden Grünflächen als auch die Bereitstellung einer zweckmässigen Parkierung für die Einwohnenden gewährleistet werden.

Ausschnitt Bebauungsplan Dorf, öffentliche Auflage



Ausschnitt Bebauungsplan Dorf, Anpassung gemäss Einspracheverhandlung



5 Anträge

5.1 Bericht der Controllingkommission

Als Controllingkommission haben wir den rechtsetzenden Erlass des Bebauungsplan Dorf der Gemeinde Greppen beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushaltsgesetz der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung der kantonalen Stelle vom Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) liegt vor. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir halten es für äusserst bedenklich, dass auf der Parzelle-Nr. 29 anstelle der Grünfläche eine Parkiermöglichkeit zulässig bzw. erlaubt wird. Wir empfehlen, die Revision des Bebauungsplans Dorf trotzdem zu genehmigen.

Greppen, 16. Oktober 2025

Controllingkommission

Heinzer Guido	Präsident
Furrer Richard	Mitglied
Gisler Franz	Mitglied
Nölly Karel	Mitglied

5.2 Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat stellt den Stimmberechtigten folgenden Antrag:

Beschluss über die Revision des Bebauungsplans Dorf:

- ✘ Der Bebauungsplan Dorf vom 25. September 2025 sei zu beschliessen und gleichzeitig sei der Bebauungsplan Dorf vom 18. Dezember 1989 (Stand vom 24. November 2013) aufzuheben.

6 Abstimmungsfrage

- B. Stimmen Sie der Revision des Bebauungsplans Dorf vom 25. September 2025 unter gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplans Dorf vom 18. Dezember 1989 (Stand vom 24. November 2013) zu?



Gemeinde
6404 Greppen

B

Stimmzettel für die Gemeindeabstimmung vom 30. November 2025

Revision Bebauungsplan Dorf

Stimmen Sie der Revision des Bebauungsplans Dorf vom 25. September 2025 unter gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplans Dorf vom 18. Dezember 1989 (Stand vom 24. November 2013) zu?

Antwort
