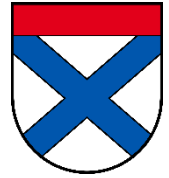


Kanton Luzern
Gemeinde Greppen



Erlass

Revision Bebauungsplan Dorf

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Luzern, 20.10.2025



suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Theaterstrasse 15 · 6003 Luzern · Telefon +41 (0)58 310 57 80
www.suisseplan.ch · luzern@suisseplan.ch

AARAU · LUZERN · WOHLLEN · ZÜRICH

Impressum

Verfasser: Gaby Horvath, Philipp Baur

Auftraggeber: Gemeinde Greppen
Seestrasse 2
6404 Greppen
www.greppen.ch

Auftragnehmerin: suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Theaterstrasse 15
6003 Luzern
www.suisseplan.ch

Datei: \\10.0.0.17\daten\LU-Projekte\13 LU\47 Greppen\22 Bebauungsplan
Dorf\13 Nutzungsplan\50 Erlass\Ber\Ber_BP_Dorf_Erlass_bereinigt.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
23.11.2023	Vorprüfung
21.11.2024	Öffentliche Auflage
20.10.2025	Erlass

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziele	1
1.1	Ausgangslage und Anlass	1
1.2	Übergeordnete Festsetzungen und Ziele	2
2	Ablauf und Planungsgegenstand	3
2.1	Planungsablauf	3
2.2	Planungsgegenstand	4
3	Grundlagen	5
3.1	Rechtsgültiger Bebauungsplan	5
3.2	ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung	5
3.3	Kantonaler Richtplan	7
3.4	Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar	8
3.5	Regionaler Richtplan	9
3.6	Siedlungsleitbild	10
3.7	Kommunale Nutzungsplanung	11
4	Gemeindeentwicklung	12
4.1	Siedlungsentwicklung	12
4.2	Bevölkerungsentwicklung	12
4.3	Beschäftigtenentwicklung	14
4.4	Lokalklima	15
5	Erläuterungen zum Bebauungsplan	18
5.1	Bebauungsplan	18
5.1.1	Ortsbildteil mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS	18
5.1.2	Baulinien und Baubereiche	18
5.1.3	Kulturobjekte	19
5.1.4	Öffentliche Fusswege	19
5.1.5	Erhaltenswerte Grünflächen	20
5.1.6	Multifunktionsfläche	20
5.1.7	Weitere Planinhalte	20
5.2	Erläuterungen zu den Bestimmungen	21

5.2.1	Verhältnis zum BZR	21
5.2.2	Geltungsbereich Art. 1	21
5.2.3	Zweckbestimmung Art. 2	22
5.2.4	Gestaltung und Qualitätssicherung Art. 3	22
5.2.5	Umbauten bestehender Gebäude Art. 4	22
5.2.6	Neubauten Art. 5	23
5.2.7	Kleinbauten und Unterniveaubauten Art. 6	23
5.2.8	Baulinien Art. 7	23
5.2.9	Lauben und Balkone Art. 8	24
5.2.10	Dachgestaltung Art. 9	24
5.2.11	Fassadengestaltung, Materialisierung Art. 10	24
5.2.12	Parkplätze Art. 12	25
5.2.13	Zufahrten zu Sammelparkierungsanlage (gelöscht)	25
5.2.14	Bepflanzung, Grünflächengestaltung Art. 14	25
5.2.15	Containerstandplatz Art. 16	25
5.2.16	Ausnahmen Art. 18	25
5.2.17	Richtlinie im Anhang	25
6	Erläuterung zur Aufhebung kantonaler Baulinien	26
7	Mehrwertabgabe	27
8	Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV	27
8.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	27
8.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	29
8.3	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	29
8.3.1	Raumkonzept Schweiz (Fassung vom 20.12.2012)	29
8.3.2	Bundesinventare	29
8.4	Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes	32
8.5	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung	32
8.5.1	Luft	32
8.5.2	Lärm	32
8.5.3	Erschütterungen	32
8.5.4	Nichtionisierende Strahlen	32
8.5.5	Abfall	32

8.5.6	Belastete Standorte (Altlasten)	32
8.5.7	Störfallvorsorge	33
8.5.8	Inventare und Schutzverordnungen	33
8.5.9	Gewässerschutz	33
8.5.10	Wald	33
8.5.11	Jagd	33
8.5.12	Fischerei	33
8.6	Abstimmung Siedlung und Verkehr	34
9	Berücksichtigung der Vorprüfung	35
10	Öffentliche Auflage	37
10.1	Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage aufgrund der Einsprachenerledigung	37
10.1.1	Änderung Art. 8 Abs. 1 der Vorschriften	37
10.1.2	Änderung Pflichtbaulinie und Baulinie Parzelle-Nr. 388 im Bebauungsplan 1:500	38
10.1.3	Änderung Erhaltenswerte Grünfläche Parzelle-Nr. 29 im Bebauungsplan 1:500	39
11	Interessenabwägung gemäss Art. 2 und 3 RPV	40

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Planausschnitt Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) der Gemeinde Greppen, 2005; Bebauungsplanperimeter rot eingezeichnet	7
Abb. 2	Ausschnitt Kantonalen Richtplan vom 17. November 2009, Stand: 26. Mai 2015	8
Abb. 3	Ausschnitt Kantonalen Denkmalverzeichnis und Bauinventar, Quelle: www.geoportal.lu.ch , 01.10.2024	8
Abb. 4	Regionaler Wanderwegrichtplan LuzernPlus, 03.03.2020 (genehmigt vom Regierungsrat)	9
Abb. 5	Auszug aus dem Zonenplan Siedlungsgebiet Greppen vom 28. November 2010	11
Abb. 6	Bevölkerungsentwicklung, Geburtenüberschuss und Wanderungssaldo 2000–2020 (Quelle: LUSTAT – Kantonale Bevölkerungsstatistik)	13
Abb. 7	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2000–2020 (Quelle: LUSTAT – Kantonale Bevölkerungsstatistik)	13
Abb. 8	Anzahl Arbeitsstätten und Beschäftigte 1995, 2001, 2005, 2008, 2012 und 2016 (Quelle: BfS, Eidgenössische Betriebszählung und Statistik der Unternehmensstruktur)	14
Abb. 9	Beschäftigte nach Wirtschaftssektor 1995, 2001, 2005, 2008, 2012 und 2016 (Quelle: BfS, Eidgenössische Betriebszählung und Statistik der Unternehmensstruktur)	15
Abb. 10	Planungshinweiskarte Tag: Bewertung der klimatischen Tagsituation (14 Uhr) auf Siedlungs-, Verkehrs- und Grünflächen, Quelle: www.geo.lu.ch	16
Abb. 11	Planungshinweiskarte Nacht: Bewertung der klimatischen Nachtsituation (4 Uhr) auf Siedlungs-, Verkehrs- und Grünflächen, Quelle: www.geo.lu.ch	17
Abb. 12	BLN-Gebiete (rot schraffiert) (Quelle: map.geo.admin.ch)	30
Abb. 13	IVS-Wege regional (dunkelblau) und lokal (hellblau) (Quelle: map.geo.admin.ch)	31

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Planungsablauf	3
Tab. 2	Berücksichtigung der Vorbehalte, Hinweise und Empfehlungen gemäss Vorprüfungsbericht	35
Tab. 3	Berücksichtigung der Bemerkungen und Empfehlungen gemäss Stellungnahme ENHK	36

Anhangverzeichnis

Anhang A

Bebauungsplan Dorf vom 18. Dezember 1989, Stand 2013 (Scan)

Anhang B

Analyseplan Dorf vom 6. März 2019

Analyseplan EG-Nutzungen/Bausubstanz vom 24. Mai 2019

Analyseplan Grünräume vom 24. Mai 2019

Plan mit Sichtachsen vom 1. März 2023

Anhang C

Protokoll Workshop vom 3. Juni 2019

Beilagenverzeichnis

Bebauungsplan Dorf, Situationsplan vom 25. September 2025

Bebauungsplan Dorf, Vorschriften vom 25. September 2025

Bebauungsplan Dorf, Synoptische Darstellung der Vorschriften vom 25. September 2025

Aufhebung kantonale Baulinie, Situationsplan vom 21. November 2024

1 Ausgangslage und Ziele

1.1 Ausgangslage und Anlass

Die Gemeinde Greppen verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Dort wird sie als kleines Dorf in ausgezeichneter Lage am Vierwaldstättersee bezeichnet. Der Ortskern wurde in der Nutzungsplanung der Dorfzone A, teilweise der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen, in einem Bebauungsplan wurden detaillierte Festlegungen zur baulichen Entwicklung gemacht.

Der Bebauungsplan Dorf wurde 1991 genehmigt, 2013 wurde der Geltungsbereich im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung reduziert (vgl. Anhang A). Er umfasst beinahe die gesamte Dorfzone A sowie die gesamte Zone für öffentliche Zwecke. Der Bebauungsplan Dorf ist nicht mehr auf die rechtsgültige übergeordnete Gesetzgebung abgestimmt. Denn er stützt sich auf das Bau- und Zonenreglement vom 24. Juni 1988 und das Baugesetz vom 15. September 1970 ab.

Gemäss § 22 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat die Gemeinde ihre Nutzungspläne zu überprüfen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, mindestens aber alle zehn Jahre. Seit dem Erlass des Bebauungsplans sind bereits 32 Jahre verstrichen. 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 dessen Festlegungen und Bestimmungen entsprechend zu überarbeiten.

Vor dem Hintergrund der gewünschten Entwicklung wird im Detail geprüft werden, welche Elemente und Bestimmungen des Bebauungsplans sich in der Vergangenheit bewährt haben und deshalb auch in Zukunft beibehalten oder nur geringfügig modifiziert werden sollen. Dabei sind sowohl die Probleme und Erfahrungen mit den bisherigen Regelungen (z. B. Gärten, Abstellplätze) als auch die Frage der Zweckmässigkeit unter den heutigen Umständen mit einzubeziehen. Gegebenenfalls müssen neue Elemente oder Festlegungen aufgenommen werden.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde 2013 revidiert. Die Gemeinden müssen gemäss § 224 bis Ende 2023 ihre Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente (BZR) an die neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB anpassen. Die Gemeinde Greppen erarbeitet seit 2019 diese BZR-Revision (Stand Erlass). Die Bebauungsplan-Vorschriften sind entsprechend zu definieren und darauf abzustimmen.

Aufgrund der strengen Auflagen der Denkmalpflege für einzelne Kulturobjekte, Baugruppen wie auch für Eingriffe in das geschützte Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss dem Bundesinventar ISOS begleitet ein Vertreter der kantonalen Denkmalpflege den Planungsprozess zur Revision des Bebauungsplans und hat Einsitz in der Fachkommission.

1.2 Übergeordnete Festsetzungen und Ziele

Der Bebauungsplan Dorf muss auf die revidierte Gesetzgebung abgestimmt werden. Nach der Revision des Raumplanungsgesetzes vom 1. Mai 2014 wurde auch der kantonale Richtplan revidiert (Stand 2. Juli 2019). Gemäss Koordinationsaufgabe S2-2 setzen Gemeinden die Bebauungspläne ein, um die geplante Siedlungsentwicklung zu steuern und rasch umzusetzen. Zudem sollen sich Gemeinden damit für Frei- und Grünräume, eine räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur einsetzen.

Die Gemeinde Greppen ist dabei, ihre Nutzungsplanung zu revidieren (Stand Erlass). Das revidierte Bau- und Zonenreglement (BZR) verwendet die neuen Baubegriffe gemäss dem revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG). Die neuen Baubegriffe richten sich nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Die Vorschriften des Bebauungsplanes werden daher gesamthaft geprüft und darauf angepasst. Der Perimeter des Bebauungsplans wird zudem auf die aktuellen Grundlagen angepasst.

Zudem besteht für Greppen ein revidiertes Objektblatt des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS, Oktober 2005) sowie ein rechtsgültiges Dossier des Bauinventars Luzern (BILU vom 1. Juni 2011, Nachführung vom 1. Oktober 2024). In diesen beiden Dokumenten werden einzelne Bauten, Baugruppen oder Ortsbilder als erhaltens- oder schützenswert definiert (vgl. Abs. 3.2 und 3.4). Die Inhalte der Inventare werden überprüft und weitest gehend in den Bebauungsplan überführt.

Da das Gebiet innerhalb des Bebauungsplan-Perimeters mittlerweile weit gehend überbaut ist und daher die Systematik des Bebauungsplans mit der Festlegung von Baubereichen, Vollgeschosszahlen und maximaler Geschossfläche pro Vollgeschoss nicht mehr zweckmässig ist, wurden zu Beginn des Planungsprozesses an einem Workshop im Juni 2019 basierend auf einer SWOT-Analyse Ziele und die Strategie für die Revision des Bebauungsplans erarbeitet (vgl. Protokoll im Anhang C).

Die Dorfzone A bildet den Dorfkern. Im Rahmen der BZR-Revision wurde ihr Zweck folgendermassen präzisiert: Sie dient der Erhaltung und Entwicklung des Ortszentrums. Neubauten und ihre Umgebung haben, um den Erhalt des Ortsbildes von nationaler Bedeutung zu gewährleisten, eine hohe bauliche und gestalterische Qualität aufzuweisen.

Ziel der Revision des Bebauungsplans ist eine Vereinfachung der Vorschriften mit der Festlegung weniger griffiger Vorschriften und der Verankerung eines qualitätssichernden Verfahrens im Sinne des «Bewahrens mit Raum für zeigemässe architektonische Lösungen». Der ursprüngliche Charakter des Ortsbildes soll erhalten bleiben. Bei der Einordnung von Um-, Ersatz- und Neubauten wird jedoch ein gewisser Spielraum für gute zeitgemässe architektonische Lösungen gewährt. Zur Beurteilung der Qualität beim Weiterbauen des Dorfkerns wird ein Fachgremium eingesetzt, ein begleitetes Verfahren wird verankert.

Mit dem Regierungsratsentscheid Nr. 746 vom 22. März 1991, mit welchem der Bebauungsplan Dorf genehmigt wurde, wurden bei den Baubereichen, welche an die Hauptstrasse grenzen, kantonale Baulinien festgelegt. Diese Baulinien sind nicht mehr von kantonalem Interesse und sollen aufgehoben werden.

2 Ablauf und Planungsgegenstand

2.1 Planungsablauf

Mit der Überprüfung des Bebauungsplans Dorf vom 18. Dezember 1989 (Stand 2013) wurde 2019 gestartet. Im Juni 2019 hat dazu ein Workshop mit der Gemeinde, der Fachkommission und Vertretern aus der Bevölkerung stattgefunden. Im Hinblick auf die bevorstehende Ortsplanungsrevision zur Anpassung an das revidierte PBG wurde die Revision des Bebauungsplans jedoch zurückgestellt. Da die Teilrevision der Ortsplanung nun beinahe abgeschlossen ist (Stand Erlass) und die Baubestimmungen bekannt sind, wurde die Revision des Bebauungsplans Dorf im Januar 2023 wieder aufgenommen.

Tab. 1 Planungsablauf

Datum	Beschreibung	Beteiligte
03.06.2019	Workshop mit Fachkommission Gemeinde und Vertretern aus der Bevölkerung	Fachkommission, suisseplan
seit Feb. 2019	Erarbeitung Revision Nutzungsplanung	AG OP, suisseplan
Januar - August 2023	Entwurf revidierter Bebauungsplan Dorf	Fachkommission, suisseplan
27.11.2023	Beschluss Gemeinderat: Verabschiedung der Vorlage zur kantonalen Vorprüfung	GR
Dez. 2023	Eingabe zur kantonalen Vorprüfung	GR, suisseplan
01.10.2024	Abschluss Vorprüfung, Vorprüfungsbericht	BUWD
Okt.-Nov. 2024	Bereinigung nach Vorprüfung	GR, suisseplan
16.06.- 15.07.2025	Öffentliche Auflage	Gemeinde
Sept. 2025	Einspracheverhandlungen	GR, suisseplan
Okt. 2025	Bereinigung für die Urnenabstimmung	GR, suisseplan
30.11.2025	<i>Erlass durch Urnenabstimmung</i>	<i>Stimmberechtigte</i>
	<i>Genehmigung durch Regierungsrat</i>	<i>BUWD</i>

AG OP: Arbeitsgruppe Ortsplanung

GR: Gemeinderat

BUWD: Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

2.2 Planungsgegenstand

Gegenstand der vorliegenden Revision sind die folgenden rechtsgültigen Dokumente, die aufgehoben werden:

- Bebauungsplan Dorf 1: 500 vom 18. Dezember 1989 und 24. November 2013
- Vorschriften Bebauungsplan Dorf 18. Dezember 1989 und 24. November 2013

Die folgenden Dokumente werden neu erlassen:

- Bebauungsplan Dorf 1:500
- Bebauungsplan Dorf, Vorschriften

Zur Orientierung dient die Synopse mit der Gegenüberstellung der rechtsgültigen und der revidierten Vorschriften sowie der vorliegende erläuternde Planungsbericht nach Art. 47 RPV.

Neben dem Bebauungsplan Dorf werden die kantonalen Baulinien gemäss Regierungsratsentscheid Nr. 743 vom 22. März 1991 mit folgendem Dokument aufgehoben:

- Aufhebung kantonale Baulinien, Plan 1:500 (dieses Dokument wird direkt vom Regierungsrat genehmigt).

Mit der separat laufenden Teilrevision der Ortsplanung 2020 - 2025 wird ausserdem der innerhalb des Bebauungsplan-Perimeters liegende Gestaltungsplan Dorf vom 10. Februar 2003 aufgehoben.

3 Grundlagen

3.1 Rechtsgültiger Bebauungsplan

Der rechtsgültige BP Dorf von 1989 (Stand 2013) bezweckte die Festlegung der wesentlichen Randbedingungen für eine geordnete und das äussere Erscheinungsbild des Dorfes Greppen erhaltende Bauentwicklung. Er ordnete die möglichen Standorte der Bauten und Aussenräume für die damals noch unüberbauten Flächen. Er definierte Baubereiche für Hoch- und Nebengebauten und legt Baulinien fest, die den Abstandsvorschriften vorgehen. Weiter schrieb er den Erhalt der Kulturobjekte vor, legte die Bedingungen eines Ersatzes fest und definierte die Rahmenbedingungen für Neubauten (Anzahl und Standort Baukörper, Bauweise, Firstrichtung, Dachform, Geschossigkeit). Was den Aussen- und Freiraum betrifft, so bezeichnete er erhaltenswerte Grünflächen und sicherte öffentliche Fusswegverbindungen. Ausserdem legte er die max. zulässigen offenen Parkplätze fest und bezeichnete mögliche Zufahrten für Sammelparkierung. Ein Bebauungsrichtplan besteht nicht.

Im Rahmen der Grundlagenanalyse wurde der Bestand betrachtet. Bei einer Begehung wurden die EG-Nutzungen erfasst. Weiter wurden sowohl die Erschliessung als auch die Qualitäten der Grün- und Freiflächen untersucht (vgl. Anhang B). Am Workshop vom 3. Juni 2019 wurden eine Begehung und eine SWOT-Analyse durchgeführt, um die prägenden, aber auch störenden Elemente sowie die Auswirkungen der bestehenden Vorschriften herauszuarbeiten.

3.2 ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Die Gemeinde Greppen verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Für die schützenswerten Gebiete, Baugruppen, Umgebungszonen, -richtungen und Einzelelemente werden gemäss ISOS Erhaltungsziele definiert. In Greppen kommen innerhalb des Perimeters des Bebauungsplans folgende zur Anwendung:

Für ein Gebiet oder eine Baugruppe:

- Erhaltungsziel **A**: Erhalten der Bausubstanz; Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.

Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung:

- Erhaltungsziel **a**: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.
- Erhaltungsziel **b**: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

Für ein schützenswertes Einzelelement:

- Erhaltungsziel **A**: integrales Erhalten der Substanz
- Hinweis

Das ISOS-Inventarblatt vom Oktober 2005 dient als Grundlage für die Überarbeitung des Bebauungsplans, die zwischenzeitlich erfolgte bauliche Entwicklung wurde berücksichtigt. Der historische Dorfkern liegt rund 200 Meter vom Ufer zurückversetzt in einer durch den Schuttkegel des Rubibaches gebildeten Geländemulde. Die dicht stehenden, vom Kirchturm male-
risch akzentuierten Bauten gruppieren sich um ein mehrfach verzweigtes Weg- und Strassen-
netz mit der alten Durchgangsstrasse als zentralem Bebauungsast. Für die folgenden kategori-
sierten Elemente gemäss Abb. 1 werden detaillierte Erhaltungsziele festgelegt.

Erhaltungsziel A:

- Gebiet Nr. 1: Haufenförmige Altbauung, leicht erhöht in Hangfusslage, vom Seeufer zu-
rückversetzte Wohn-, Gast- und Gewerbebauten, vorwiegend 18./19. Jh.
- Einzelelement Nr. 1.0.1: Kath. Kirche St. Wendelin, Langhaus mit eingezogenem Chor und
säulengestütztem Vorzeichen, Turm mit Spitzhelm, erb. 1645–47

Erhaltungsziel a:

- Umgebungszone I: Vorgelände, zum alten Dorf sanft ansteigendes Wiesland, wichtig als
Ortsbildvordergrund
- Umgebungszone IV: Schulareal, Überleitung vom alten Dorf zu den neuen Wohnquartie-
ren

Erhaltungsziel b:

- Umgebungszone III: Ein- und Mehrfamilienhäuser zwischen Dorfkern und Rubibachmün-
dung, 4. V. 20. Jh.
- Umgebungsrichtung V: Einfamilienhausüberbauungen am Hang, 4. V. 20. Jh.

Hinweis:

- Einzelelement Nr. 1.0.2: Gemeindehaus, ehem. Schulhaus, hoch ragender Massivbau un-
ter Gerschilddach, Betonung der Ortsmitte, 1910
- Einzelelement Nr. 1.0.3: Kappelmatt, Wohnhaus E. 18. Jh., herrschaftlicher Blockbau mit
umlaufendem Klebedach
- Einzelelement Nr. 1.0.4: Oberhus, herrschaftliches Bauernhaus, baulicher Akzent am obe-
ren Ortseingang, E. 17. Jh., renov. 1983
- Einzelelement Nr. 1.0.6: Pfarrhaus, holzverkleideter Giebelbau, zum See giebelständiger
verputzter Blockbau, M. 18. Jh., Erweiterung von 1910
- Einzelelement Nr. 1.0.7: Ortsbildwirksame Giebelfronten, zum See hin ausgerichtet
- Einzelelement Nr. 1.0.11: Bauernhaus, stattlicher Schindelbau auf gemauertem Sockel,
vermutlich M. 19. Jh.
- Einzelelement Nr. 1.0.13: Schulhaus mit Turnhalle, 1960/70 und 1990/2000

Legende:
 1 = Gebiet
 I bis IV = Umgebungszone
 V bis VI = Umgebungsrichtung
 1.0.1 u. ä. = Einzelelement

3.3 Kantonaler Richtplan

7

Abb. 2 Ausschnitt Kantonalen Richtplan vom 17. November 2009, Stand: 26. Mai 2015

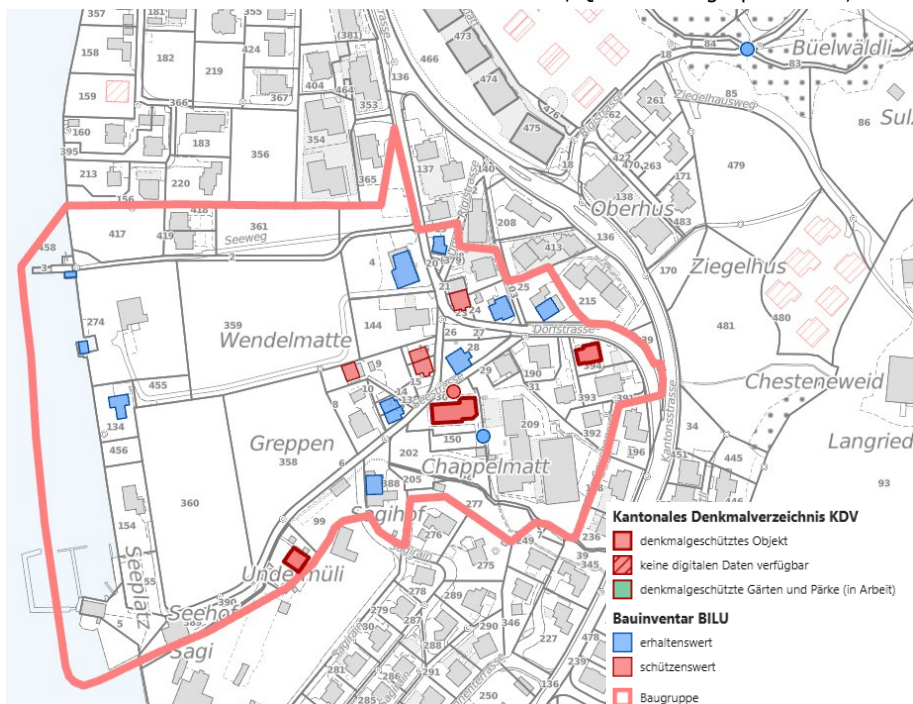


3.4 Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar

Im Perimeter des rechtsgültigen Bebauungsplans Dorf sind 2 Gebäude als Kulturdenkmäler gemäss kantonalem Denkmalverzeichnis und 14 Gebäude als Kulturobjekte Bauinventar (BILU vom 01.06.2011, Nachführung vom 01.10.2024: davon 6 schützenswerte und 7 erhaltenswerte) inventarisiert. Die beiden Kulturdenkmäler sind zugleich auch im BILU verzeichnet. Ausserhalb des Perimeters befinden sich weitere Objekte, die im Plan orientierend dargestellt sind. Im Weiteren bilden die Gebäude zwischen Kappelmatt und Seeufer eine Baugruppe.

Im Rahmen der Revision des Bebauungsplans werden diese inventarisierten Bauten orientierend im Plan dargestellt, damit die denkmalpflegerischen Aspekte bei Bauvorhaben angemessen berücksichtigt werden.

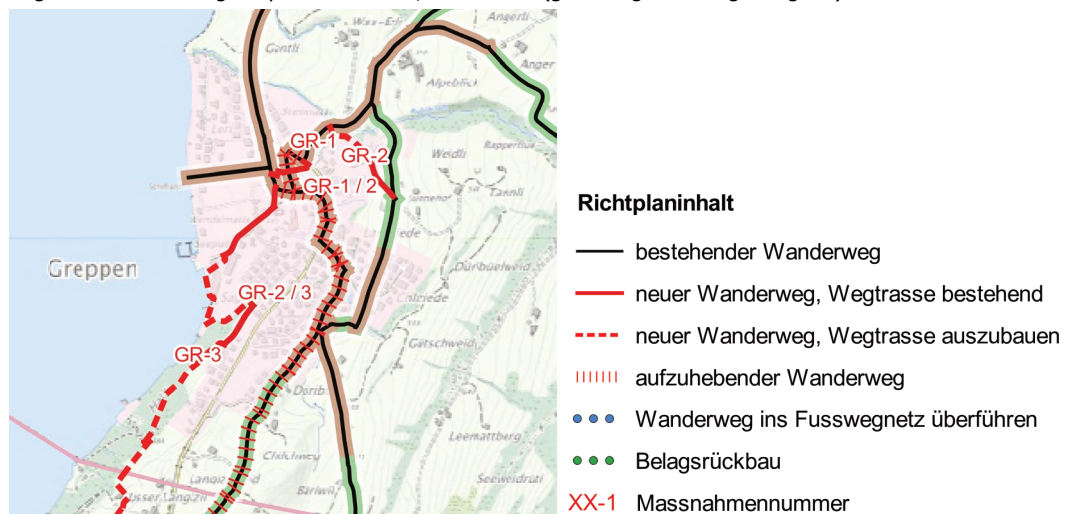
Abb. 3 Ausschnitt Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar, Quelle: www.geoportal.lu.ch, 01.10.2024



3.5 Regionaler Richtplan

Die Gemeinde Greppen ist Mitglied des Anfang 2010 gegründeten Gemeindeverbands Luzern-Plus. Der Gemeindeverband LuzernPlus ist der regionale Entwicklungsträger für die Gemeinden der Region Luzern. Im regionalen Wanderwegrichtplan der Region LuzernPlus vom 3. März 2020 (genehmigt vom Regierungsrat) sind verschiedene Massnahmen zur Ergänzung des Wanderwegnetzes festgelegt (vgl. Abb. 4). Die Massnahme GR-1 quert den Bebauungsplanperimeter. Eine Sicherung dieser Massnahme im Bebauungsplan ist allerdings nicht erforderlich, da es sich um einen bestehenden Wanderweg handelt.

Abb. 4 Regionaler Wanderwegrichtplan LuzernPlus, 03.03.2020 (genehmigt vom Regierungsrat)



Die weiteren regionalen Teilrichtpläne sind für die Revision des Bebauungsplans nicht relevant.

3.6 Siedlungsleitbild

Die Gemeinde hat unter Einbezug der Bevölkerung ein kommunales Siedlungsleitbild (SLB) im Vorfeld zur laufenden Teilrevision Ortsplanung erarbeitet, in welchem die Leitsätze der räumlichen Entwicklung formuliert wurden. Diese Massnahmen werden im Rahmen der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umgesetzt.

Im Grundsatz strebt die Gemeinde Greppen eine Siedlungsentwicklung nach innen an. Die Schlüsselgebiete, Entwicklungsgebiete und die zugehörigen Strategieansätze werden im Siedlungsleitbild vom 20. September 2021 bezeichnet und beschrieben. Die wichtigsten Entwicklungsziele, welche den Bebauungsplan Dorf betreffen, sind folgende:

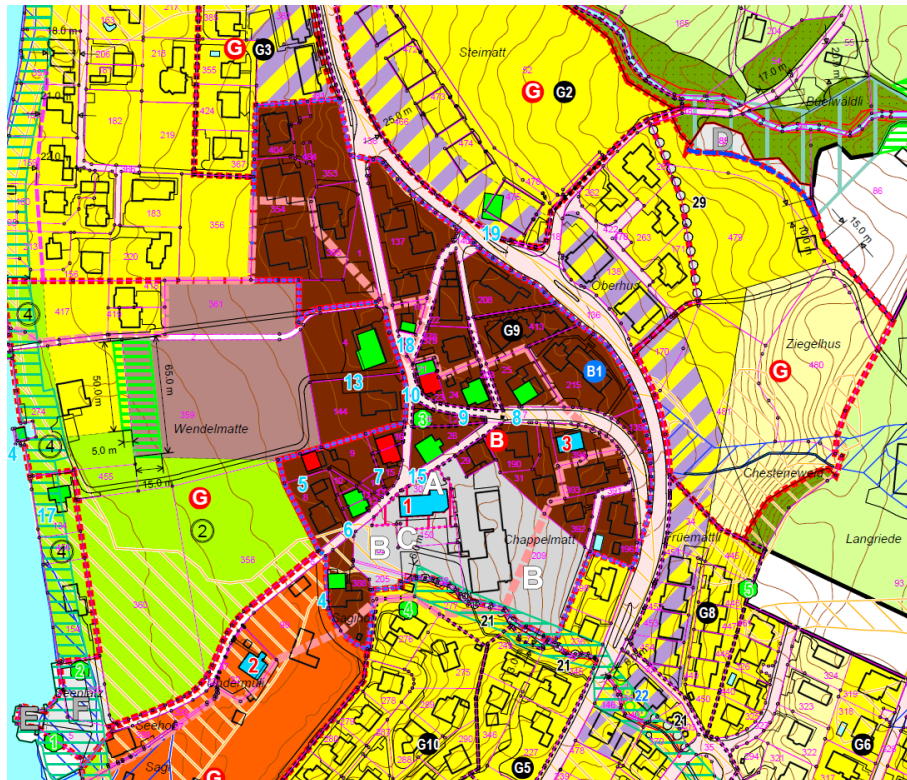
- Die Raumplanung hat den Bedürfnissen der heutigen und zukünftigen Einwohnerinnen und Einwohnern nachhaltig zu entsprechen und die Chancen der künftigen Generationen zu wahren.
- Sämtliche raumrelevanten Planungen nehmen Rücksicht auf den Dorfcharakter. Dabei wird zwischen dem Erhalt von wertvollem Bestehendem und sinnvollem Neuem abgewogen.
- Zonenplan und BZR stellen eine nachhaltige, eigenständige Gemeindeentwicklung sicher. Sie unterstreichen die Stärke der naturnahen, beschaulichen Wohn- und Lebensqualität und sind bezüglich Wachstums auf den dörflichen Charakter (Dorfbild) und die langfristige Finanzplanung abgestimmt.
- Das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Greppen erfolgt nachhaltig.
- Das für die Gemeindeentwicklung notwendige Angebot des öffentlichen Raumes sowie der öffentlichen Bauten und Anlagen wird nebst Schule und Verwaltung auch in Bezug auf die Dorfgemeinschaft (Vereinstätigkeit, Kultur und Freizeit) sichergestellt.
- Die Gemeinde setzt sich für die Aufwertung des öffentlichen Raums im Dorfkern ein, verbunden mit einer Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Schaffung von öffentlichen Parkierungsflächen.
- Die Siedlungsentwicklung von Greppen berücksichtigt die bestehende Landschaft und Baukultur.
- Der historische Ortskern von Greppen mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS) wird unter Berücksichtigung des charakteristischen Ortsbilds und der prägenden Bauten erhalten und zeitgemäss weiterentwickelt. Dabei wird zwischen dem Erhalt von wertvollem Bestehendem und sinnvollem Neuem abgewogen.
- Die Gemeinde schafft die Rahmenbedingungen für attraktive Begegnungsorte und setzt sich für die Aufwertung der öffentlichen Freiräume ein.

Im Rahmen der Revision des Bebauungsplans werden diese Entwicklungsziele bestmöglich berücksichtigt.

3.7 Kommunale Nutzungsplanung

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan Siedlungsgebiet umfasst der Bebauungsplanperimeter die Dorfzone A (D/A) und die Zone für öffentliche Zwecke (öZ). Das Gebiet ist zudem mit einer Bebauungsplanpflicht belegt.

Abb. 5 Auszug aus dem Zonenplan Siedlungsgebiet Greppen vom 28. November 2010



Gestaltungsplan Dorf (G9)

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters existiert der Gestaltungsplan Dorf (G9) vom 10. Februar 2003. Dieser Gestaltungsplan regelt unter anderem Abweichungen gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan (von 1989, Stand 2013) betreffend einer teilweisen Aufhebung der Baulinie zwischen den Parzellen Nrn. 413 und 215 und der Abweichung der maximalen Geschossflächen pro Vollgeschoss auf der Parzelle Nr. 413. Im Rahmen der Revision des Bebauungsplans wird eine Flexibilisierung für Um- und Neubauten angestrebt, wobei ein Gross- teil der bisher festgelegten Baumasse nicht mehr gelten (vgl. Abs. 5).

Aus diesem Grund wird der Gestaltungsplan Dorf obsolet. Eine Anpassung an die neuen Bauvorschriften gemäss IVHB wird als nicht zweckmässig beurteilt, da das Gebiet vollständig überbaut ist und es bei grösseren Umbauten in erster Linie um die gute Gestaltung und Einordnung geht. Dienstbarkeiten wie Näherbau- und Wegrechte sind privatrechtlich zu regeln. Der Gestaltungsplan wird daher im Rahmen der laufenden Teilrevision der Ortsplanung 2020 – 2025 aufgehoben.

4 Gemeindeentwicklung

4.1 Siedlungsentwicklung

Erstmals schriftlich bezeugt ist die Ufersiedlung im Jahre 1259 als «Crepon». In einer Urkunde von 1321 lautet der Namen auf «Greppon». Im Hochmittelalter gehörte der Ort vermutlich als Teil des Kellerhofes Weggis dem Kloster Pfäfers. Bis 1406 lag die Gebietshoheit über Greppen bei den Habsburgern, dann gelangte sie mit dem Amt Neuhabsburg in den Besitz der Luzerner. Seit 1803 ist die Gemeinde dem Amt Luzern zugeteilt. Im Jahre 1799 wurde die Kaplanei von Weggis abgelöst und zur eigenen Pfarrei erhoben.

In Greppen gab es über Jahrhunderte unterschiedliche Erwerbsmöglichkeiten: Vieh- und Alpwirtschaft, Fischerei- und das Holzgewerbe. Die Dorfmühle existiert nachweislich seit 1606. Auch die Kastanienhaine an den milden Uferhängen brachten den Dorfbewohnern Einkünfte – an die Ernte der südlichen Frucht erinnert die noch alljährlich stattfindende Kastanienchilbi. Im 19. Jahrhundert wurde die Seiden- und Leinenweberei eingeführt. Und dank der schönen und klimatisch geschützten Lage im Küssnachterbecken des Vierwaldstättersees kam der Tourismus zu einer gewissen Bedeutung – allerdings weit bescheidener als in den Nachbarorten Vitznau und Weggis.

Von 1900 bis 1950 wuchs die Bevölkerung von 228 auf 349 Personen an und blieb von da an bis zu Beginn der 1980er-Jahre relativ konstant. 2001 zählte die Gemeinde 800 Einwohner, fast alle mit Wohnsitz im Dorf. Entsprechend angewachsen sind in den letzten beiden Jahrzehnten die Wohnquartiere. Die auf der Siegfriedkarte von 1888 verzeichnete Dorfanlage unterscheidet sich denn auch deutlich von derjenigen auf der aktuellen Landeskarte. Wo seitlich und oberhalb des alten Dorfkerns einst Agrarland und ein paar Einzelhöfe das Landschaftsbild prägten, stehen heute ausgedehnte Einfamilienhausquartiere. Die Durchgangsstrasse, welche in einer weit gezogenen Kurve oberhalb des Ortskerns verläuft, führte damals noch durch die eng bebaute Ortsmitte.

(Quelle: ISOS-Beschrieb, Greppen, Oktober 2005)

4.2 Bevölkerungsentwicklung

Ende 2024 zählte die Gemeinde Greppen 1'219 Einwohner, was einem historischen Höchstwert entspricht. Ende 2020 waren es 1'185 Einwohner. Die Entwicklung der Bevölkerungszahl der Jahre 2000 bis 2020 wird in Abb. 6 gezeigt. Zu sehen ist auch die jährliche Veränderung durch den Geburtenüberschuss (Differenz zwischen Geburten und Todesfällen) und den Wanderungssaldo (Differenz zwischen Zu- und Wegzügen).

Die Bevölkerungszahl steigt seit den 90er-Jahren fast kontinuierlich an, nach einem Wachstumsschub in den Jahren 2011 und 2012 blieb die Bevölkerung ungefähr konstant. Der Geburtenüberschuss war mit wenigen Ausnahmen positiv, während der Wanderungssaldo nach einem Höchstwert im Jahr 2011 zwischen 2013 und 2015 negativ war und massgeblich zur Reduktion der Bevölkerungszahl in diesem Zeitraum beigetragen hat. Die deutliche Zunahme der Bevölkerung seit 2015 ist unter anderem auf die Realisierung von grösseren Gestaltungsplänen und das Angebot an attraktivem Wohnraum zurückzuführen, was zu hohen

Zuwanderungsraten führte. Das Bevölkerungswachstum der Jahre 2000 bis 2020 liegt mit 54.9 % deutlich höher als dasjenige der Analyseregion Rooteberg/Rigi (38.3 %) und mehr als doppelt so hoch als das kantonale Mittel (20.2 %).

Abb. 6 Bevölkerungsentwicklung, Geburtenüberschuss und Wanderungssaldo 2000–2020 (Quelle: LUSTAT – Kantonale Bevölkerungsstatistik)

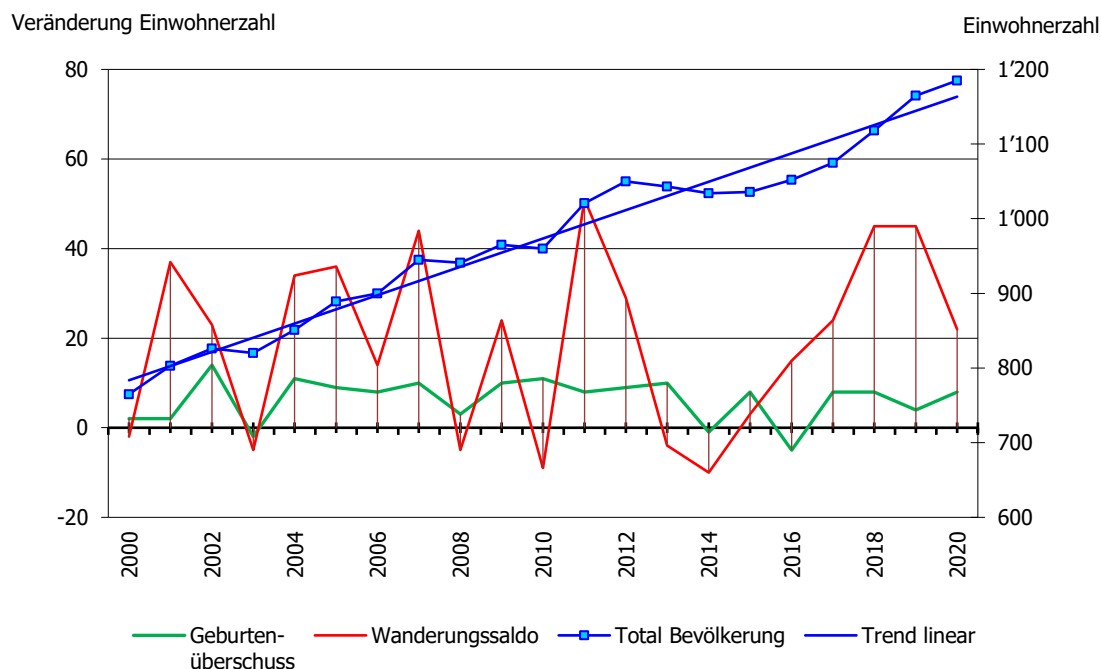
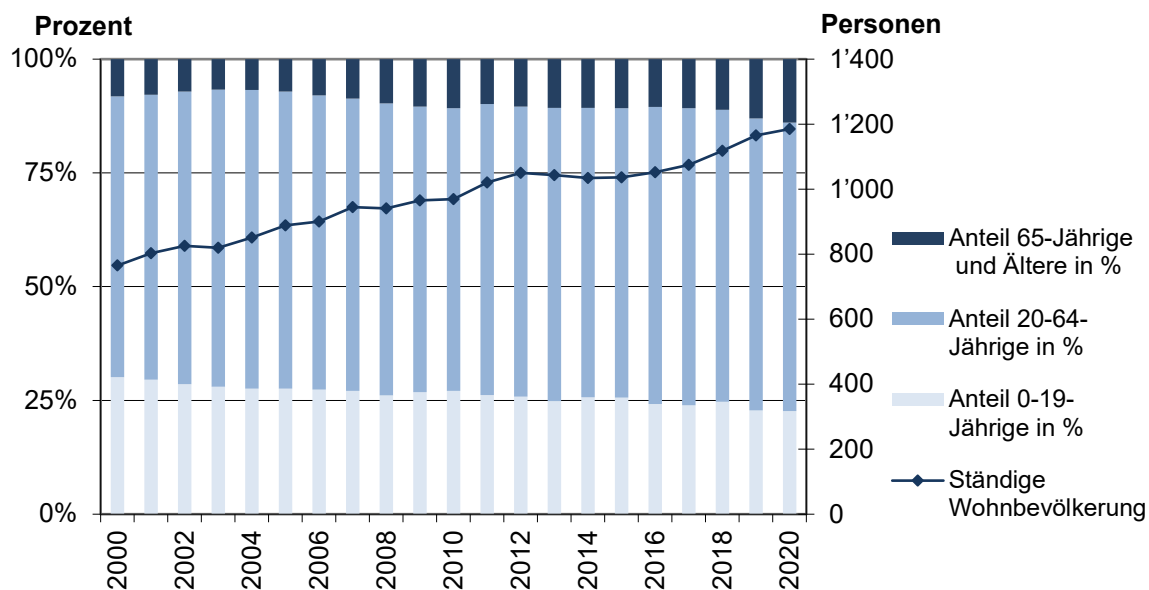


Abb. 7 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2000–2020 (Quelle: LUSTAT – Kantonale Bevölkerungsstatistik)



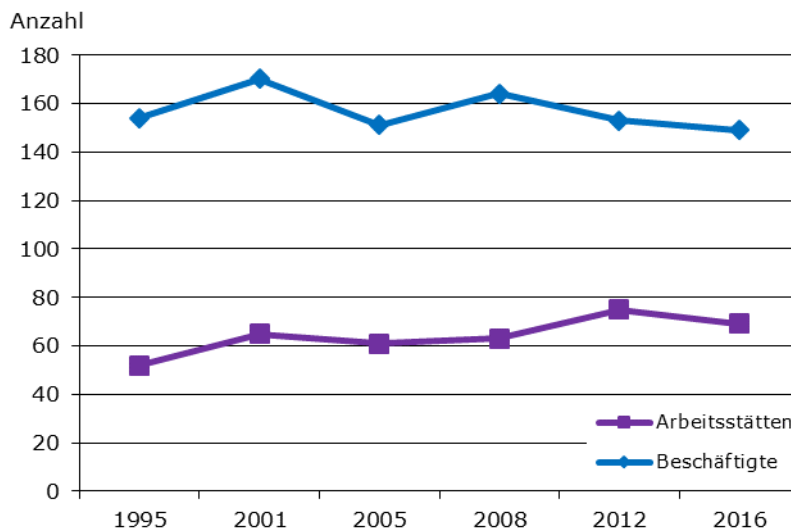
Die Entwicklung der Anteile der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Abb. 7 kann in zwei Phasen geteilt werden. Bis 2003 nahm der Anteil der Über-65-Jährigen von 9.0 % auf 6.7 % ab, seitdem stieg der Anteil auf 13.9 %. Der Anteil der Personen im

erwerbsfähigen Alter nahm bis 2003 von 61.5 % auf 65.2 % zu und blieb seitdem ungefähr konstant (2020: 63.4 %). Demgegenüber ist der Anteil der 0-bis-19-Jährigen von 30.1 % auf 22.7 % gesunken. In den Jahren mit positivem Wanderungssaldo liess sich Folgendes beobachten: Während 1997/98 bei den Zuwanderungen anteilmässig noch mehr Kinder und Jugendliche verzeichnet werden konnten, waren es 2001/02 vermehrt Erwerbsfähige, seit 2004 vermehrt 65-Jährige und Ältere. Damit lässt sich eine leichte Überalterungstendenz feststellen.

4.3 Beschäftigtenentwicklung

Die Entwicklung der Wirtschaft kann mithilfe der Beschäftigten aufgezeigt werden. Als Beschäftigte gelten alle am Stichtag der Zählung in einer Arbeitsstätte in der Gemeinde beschäftigten Personen, sofern sie mehr als sechs Stunden beschäftigt sind. Abb. 8 zeigt die Anzahl der Arbeitsstätten und Beschäftigten seit 1995. Die Vollzeitäquivalente rechnen Teilzeitstellen zu Vollzeitstellen zusammen und berücksichtigen damit, wie viele Vollzeitstellen theoretisch aufgrund der gesamten Stellenprozenze vorhanden sind.

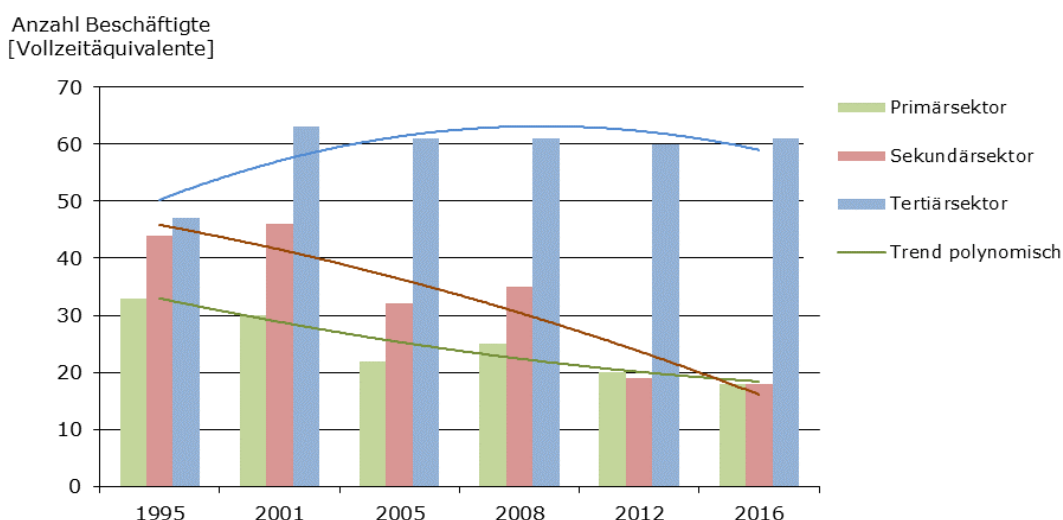
Abb. 8 Anzahl Arbeitsstätten und Beschäftigte 1995, 2001, 2005, 2008, 2012 und 2016 (Quelle: BFS, Eidgenössische Betriebszählung und Statistik der Unternehmensstruktur)



Die Anzahl der Arbeitsstätten, also der Betriebe, blieb seit dem Jahr 2001 mehr oder weniger konstant, mit einem Höchstwert 2012. Die Anzahl der Beschäftigten war in den letzten Jahren leicht rückläufig, der Höchstwert wurde 2001 erreicht. Zu beachten ist die unterschiedliche Erhebungsmethode zwischen den schweizerischen Betriebszählungen (bis 2008) und der Statistik der Unternehmensstruktur (ab 2011).

In der Abb. 9 werden die Vollzeitäquivalente nach Wirtschaftssektor unterschieden und der Trend der Entwicklung seit 1995 aufgezeigt.

Abb. 9 Beschäftigte nach Wirtschaftssektor 1995, 2001, 2005, 2008, 2012 und 2016 (Quelle: BFS, Eidgenössische Betriebszählung und Statistik der Unternehmensstruktur)



Wie in Abb. 9 ersichtlich ist, blieb die Anzahl an Beschäftigten seit 2001 nur im Tertiärsektor (Dienstleistungssektor) konstant. Sowohl die Anzahl Beschäftigte in der Landwirtschaft (Primärsektor) als auch in der Industrie (Sekundärsektor) nahm seit 1995 fast kontinuierlich ab. Der Strukturwandel zeigt sich in Abb. 9 deutlich: Während 1995 in jedem Sektor jeweils ca. ein Drittel der Beschäftigten arbeitete, arbeiten 2016 rund 60 % im Dienstleistungssektor und je ca. 20 % im Landwirtschafts- und Industriesektor.

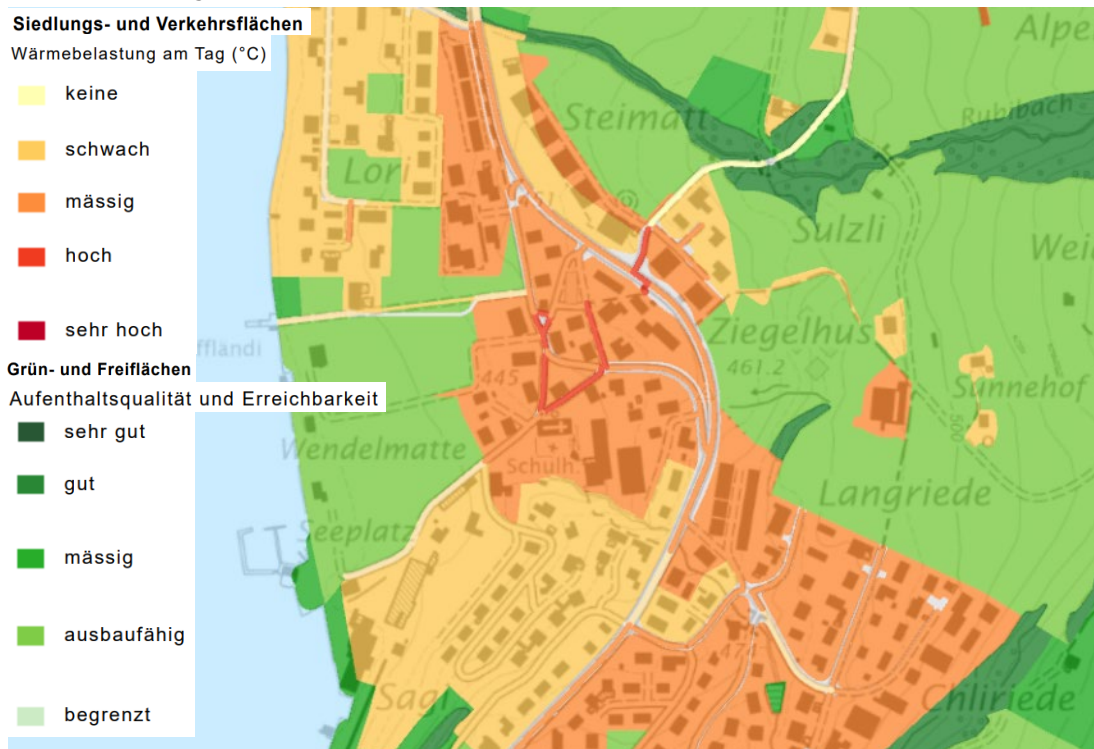
4.4 Lokalklima

Durch den Klimawandel ergeben sich neue Herausforderungen für die Siedlungsentwicklung aufgrund zunehmender Hitzeperioden im Sommer, längerer Trockenperioden und häufigeren Starkregenereignissen. Der Kanton stellt für die Umsetzung der hitzeangepassten Siedlungsentwicklung zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung: Die Klimakarten Luzern (www.klima.lu.ch/klimakarten) liefern Analysen und zeigen den Handlungsbedarf, im Planungsbericht Klima und Energie (https://klima.lu.ch/Klimapolitik_Kanton_Luzern/) sind Massnahmen zur Anpassung an den Klimawandel, zum Klimaschutz und zur Energie sowie Querschnittsmassnahmen aufgeführt.

Die Anpassung der gesetzlichen Grundlagen und Integration der Thematik Klimaanpassung in planerische und bauliche Aktivitäten bildet eine Massnahme des Planungsberichts Klima und Energie, sie soll bis zum Jahr 2026 umgesetzt werden.

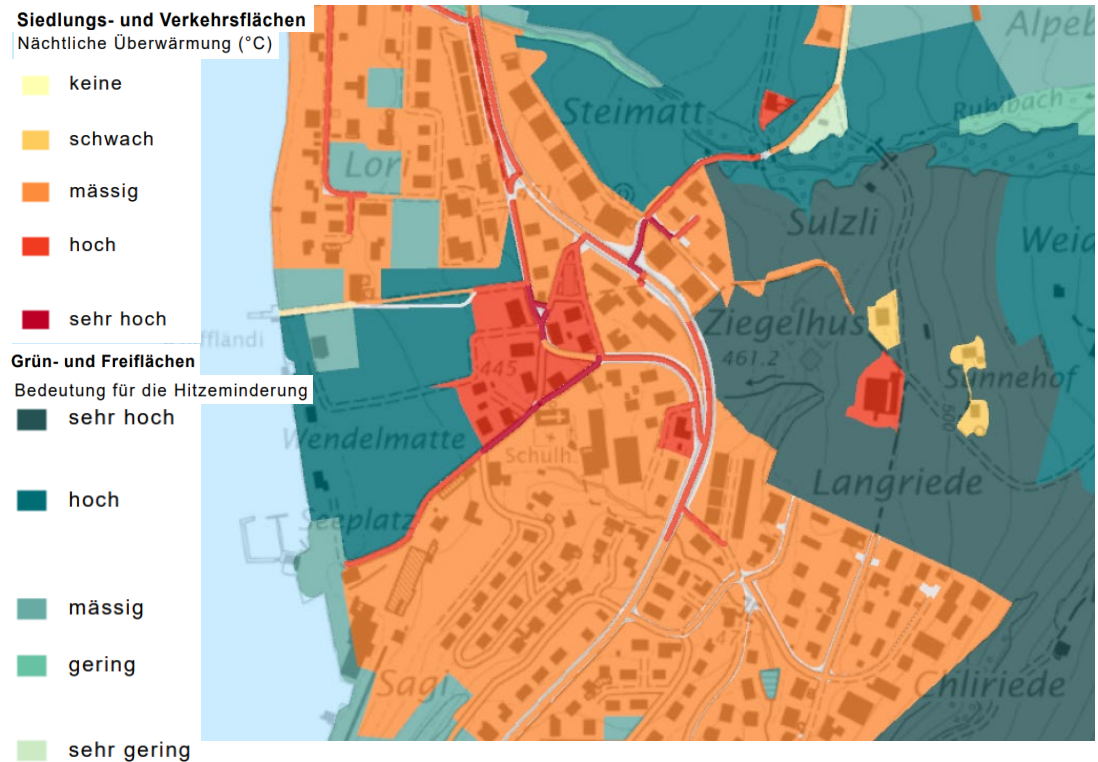
Die Planungshinweiskarte Tag (Abb. 10) zeigt eine Bewertung der Tagessituation (14 Uhr) aus Sicht der Einwohnenden, konkret die Wärmebelastung im Siedlungsgebiet sowie die Aufenthaltsqualität und Erreichbarkeit der Grün- und Freiflächen. Es ist zu erkennen, dass der Ortskern tagsüber durch eine mässige Wärmebelastung betroffen ist. Der Ortskern ist aufgrund des Versiegelungsgrades von einer höheren Wärmebelastung betroffen als die Einfamilienhausquartiere in den Gebieten Sonnenrain und Lohri. Die Aufenthaltsqualität und Erreichbarkeit der Grün- und Freiflächen in der Wendelmatt sowie die noch unbebauten Flächen im Ziegelhus und in der Steinmatt weisen einen ausbaufähigen Stand auf, sind aber wichtige Flächen für ein angenehmes Lokalklima.

Abb. 10 Planungshinweiskarte Tag: Bewertung der klimatischen Tagsituation (14 Uhr) auf Siedlungs-, Verkehrs- und Grünflächen, Quelle: www.geo.lu.ch



Die Planungshinweiskarte Nacht (Abb. 11) zeigt eine Bewertung der klimatischen Nachtsituation (4 Uhr) aus Sicht der Einwohnenden. Sie zeigt die nächtliche Überwärmung auf Siedlungs- und Verkehrsflächen und die Bedeutung der Grün- und Freiflächen für die nächtliche Hitzeminderung. Der Ortskern von Greppen ist demnach von einer hohen nächtlichen Überwärmung betroffen. Die Überwärmung ist höher als im übrigen Siedlungsgebiet von Greppen. Im Gegenzug werden die Grün- und Freiflächen in der Wendelmatte, im Gebiet Ziegelhus und in der Steinmatt als von hoher bis sehr hoher Bedeutung für die nächtliche Hitzeminderung wahrgenommen.

Abb. 11 Planungshinweiskarte Nacht: Bewertung der klimatischen Nachtsituation (4 Uhr) auf Siedlungs-, Verkehrs- und Grünflächen, Quelle: www.geo.lu.ch



Im bereits bebauten Gebiet des Ortskerns kann mit genügend Grünflächen und Baumpflanzungen, welche eine kühlende Wirkung erzielen, der Überwärmung begegnet werden. Zudem kann bei Bauprojekten die Entsiegelung von gewissen Flächen in Betracht gezogen werden. Im Rahmen des Bebauungsplans werden die erhaltenswerten Grünflächen gesichert und neue Abstellplätze sind künftig vorzugsweise unterirdisch zu erstellen oder in die Gebäude zu integrieren. Mit diesen Massnahmen kann ein Beitrag geleistet werden, dass nicht noch weitere Flächen versiegelt werden.

5 Erläuterungen zum Bebauungsplan

Folgende Strategieansätze, die im Rahmen des Workshops vom 3. Juni 2019 erarbeitet wurden, liegen der Revision des Bebauungsplans zugrunde und wurden mit den Vorschriften umgesetzt:

- Bewahren mit Raum für zeitgemässe architektonische Lösungen; Zulassen von Neuerungen im gewachsenen Kontext; Spielraum für Modernisierung/zeitgemässe Umbauten;
- Definition von Vorschriften, die einen gewissen Rahmen setzen; Erlass von wenigen, aber griffige Vorschriften;
- objektorientierte Planungen; Einsatz einer Fachkommission zur Qualitätssicherung;
- auch bei Modernisierungen/grösseren Umbauten und Sanierungen gelten die gleichen Vorschriften, störende Elemente sind zu entfernen;
- frühzeitiger Einbezug der Fachkommission → begleitetes Verfahren und Richtlinien zur Qualitätssicherung bereits in den Bebauungsplan-Vorschriften verankern;
- bei grösseren oder ortsbildprägenden Projekten qualitätssichernde Konkurrenzverfahren (Variantenstudien, Wettbewerbe usw.) verlangen;
- einen inneren Bereich mit dem historischen Ortskern und den schützens-/erhaltenswerten Bauten (= innerer ISOS-Perimeter) und einen äusseren Bereich mit den Neubauten definieren (Kernbereich und Umgebungszone gemäss ISOS) definieren.

5.1 Bebauungsplan

Der Perimeter des Bebauungsplans inkl. der Anpassung von 2013 wurde übernommen und der Plan wird im Massstab 1:500 beibehalten.

5.1.1 Ortsbildteil mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS

Da die Überbauung innerhalb des Bebauungsplan-Perimeters unterschiedliche Qualitäten hat, wird ein innerer Bereich mit dem historischen Ortskern und ein äusserer Bereich mit neueren Bauten festgelegt. Der innere Bereich basiert auf der Abgrenzung des ISOS-Gebiets «1» und wird im Plan und in den Vorschriften als «Ortsbildteil mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS» bezeichnet. Es handelt sich gemäss Beschreibung um eine leicht erhöht in Hangfusslage liegende haufenförmige Altbebauung mit vom Seeufer zurückversetzten Wohn-, Gast- und Gewerbebauten und der Katholischen Kirche St. Wendelin, erbaut 1645–47. Innerhalb dieser Abgrenzung gelten strengere Vorschriften bezüglich Bezug des Fachgremiums und der Denkmalpflege, betreffend Gestaltung und Qualitätssicherung sowie der allgemeinen Gestaltung der Bauten und deren Dachgestaltung.

5.1.2 Baulinien und Baubereiche

Im rechtsgültigen Bebauungsplan (von 1989, Stand 2013) wurden Baubereiche für Hauptbauten (A), Baubereiche für Klein- und Anbauten (B) sowie Baulinien definiert. Bei den bestehenden Bauten wurden die Baubereiche grösstenteils eng um die Gebäude gelegt resp. auf deren

Fassaden definiert. Bei unbebauten Grundstücken wurden die Baubereiche grosszügig festgelegt und mit zusätzlichen Angaben über die maximale Geschossflächen pro Vollgeschoss und Anzahl Vollgeschosse definiert. Mittlerweile sind sämtliche Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans überbaut oder werden derzeit bebaut. Zudem soll ein zeitgemässes Weiterbauen mit guten architektonischen Lösungen möglich sein. Aus diesem Grund wurde auf die erneute Festlegung von starren Baubereichen verzichtet. Innerhalb des ISOS-Gebiets «1» (Ortsbildteil mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS) wurden stattdessen bei den fürs Ortsbild wichtigen und markanten Fassaden und Gebäudeecken Pflichtbaulinien zur Sicherung der ortsbaulichen Struktur sowie weitere Baulinien zur Reduktion von Abstandsvorschriften festgelegt. Im rückwärtigen Bereich der Gebäude wird auf die Festlegung von Baulinien verzichtet. Bei den Pflichtbaulinien ist die Fassade eines Neubaus zwingend darauf zu stellen. Bei der Festlegung der Pflichtbaulinien wurde zudem auf wichtige und zu erhaltende Sichtachsen vom Dorf zum See geachtet. Die übrigen Baulinien ermöglichen einen reduzierten Grenzabstand. Auf die Festlegung von Baulinien bei den Kulturdenkmälern sowie schützenswerten Kulturobjekten wird verzichtet, da deren Bestand ohnehin geschützt ist und ein Ersatzneubau an derselben Stelle erfolgen kann. Ausnahmen von gültigen Grenz- und Strassenabständen können demnach gewahrt werden. Auf den übrigen Grundstücken ohne Pflichtbaulinien oder Baulinien legt der Gemeinderat für Neubauten die Grenz- und Gebäudeabstände im Einzelfall fest, wobei das Fachgremium zur Beurteilung beigezogen wird.

5.1.3 Kulturobjekte

Der Bebauungsplan stützt sich auf die Gebäudekategorien gemäss kantonalem Denkmalverzeichnis und Bauinventar Luzern (BILU vom 1. Juni 2011, Nachführung vom 1. Oktober 2024). Die Inhalte des BILU mit der Einteilung der Gebäude als schützens- oder erhaltenswerte Kulturobjekte sowie die Kulturdenkmäler gemäss kant. Denkmalverzeichnis werden im Plan orientierend dargestellt.

Die Schutzbestimmungen für die Kulturdenkmäler und die Wirkung des Bauinventars sind in §§ 1 und 2 des Gesetzes über den Schutz der Kulturdenkmäler festgehalten (DSchG, Stand 01.07.2014). Der Einbezug der kantonalen Denkmalpflege sowie das Einsetzen eines Fachgremiums ist im Art. 3 festgehalten. So verlangt die baurechtliche Beurteilung innerhalb des schützenswerten Ortsbildes, bei Kulturdenkmälern und bei den erhaltens- und schützenswerten Kulturobjekten gemäss BILU auch eine Beurteilung und Zustimmung durch die kantonale Denkmalpflege. Für alle übrigen Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann die Denkmalpflege oder das Fachgremium beigezogen werden.

5.1.4 Öffentliche Fusswege

Der bereits im rechtsgültigen Bebauungsplan eingetragene öffentliche Fussweg zwischen dem Pfarrhaus und der Seestrasse wird weiterhin im Bebauungsplan festgelegt. Diese Verbindung ist eine geplante, aber noch nicht konkret definierte Alternativroute als attraktive Verbindung zwischen dem See, der Wendelmatte und dem Ortskern. Die übrigen Fusswege gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan werden nicht mehr gesichert, da sie aufgrund der Topografie nicht realisiert werden können oder bereits bestehen und nicht zusätzlich gesichert werden müssen.

5.1.5 Erhaltenswerte Grünflächen

Sämtliche erhaltenswerten Grünflächen gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan wurden überprüft. Mit Ausnahme der Grünflächen auf den Parzellen-Nr. 15 und 29 sowie kleineren Anpassungen bei einigen Abgrenzungen werden weiterhin sämtliche Grünflächen im Bebauungsplan festgelegt. Nicht mehr vorhandene Grünflächen müssen demnach bei einem nächsten Bauprojekt wiederhergestellt werden. Der Verzicht der Grünfläche auf der Parzelle-Nr. 15 und die Reduktion der Grünfläche auf Parzelle-Nr. 29 (vgl. Einsprachenerledigung im Abs. 10.1.3) wird damit begründet, da ansonsten nicht genügend Parkplätze auf dem Grundstück erstellt werden können. Bei der Gartenfläche auf der Parzelle-Nr. 8 in Richtung See handelt es sich um eine für das Ortsbild wichtige Grünfläche, welche neu zu erhalten ist. Der Spielplatz beim Schulhaus auf der Parzelle-Nr. 202 wird neu ebenfalls durch eine festgelegte Grünfläche definiert. Diese Fläche dient als Spielfläche und kann dazu auch befestigt werden. Zur Gewährleistung einer gewissen Flexibilität der Anordnung können die Grünflächen bei einer nachweislich gleichwertigen oder besseren Lösung innerhalb des Grundstücks, unter Beibehaltung ihrer Dimension, anders angeordnet werden.

5.1.6 Multifunktionsfläche

Im Bereich des Sportplatzes, vor der Kirche und um das Gemeindehaus sollen künftig multifunktionale Flächen als öffentlicher Platz, als Schulhausplatz, als temporäre Parkplätze oder weiteren Nutzungen zur Verfügung stehen, die unter anderem auch bei Dorfanlässen genutzt werden können. Die Festlegung stützt sich auf den Entwurf des Freiraumkonzepts der Gemeinde Greppen, welches derzeit in Erarbeitung ist.

5.1.7 Weitere Planinhalte

Die weiteren Planinhalte, welche gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan im revidierten Bebauungsplan nicht mehr aufgeführt werden, wie z. B. die Zulässigkeit von Einzelbauweise oder des Zusammenbaus, der Firstrichtung oder der Parkierung, werden entweder neu in den Bestimmungen abgehandelt oder sind aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Bebauung obsolet.

5.2 Erläuterungen zu den Bestimmungen

Da der Plan neu erlassen wird, die Systematik der Baubereiche und Baulinien ändert und die Baubegriffe gemäss IVHB angepasst werden, werden auch die Vorschriften komplett neu erlassen. Ein zentrales Anliegen bei der Revision des Bebauungsplans ist der Erhalt der ortsbildprägenden historischen Bebauungsstruktur, wobei ein gewisser Spielraum für ein Weiterbauen und gute zeitgemässe Architektur geschaffen werden soll. Ziel ist die Sicherung der Dorfstruktur und damit der Beziehung prägender Elemente untereinander, ohne dadurch zeitgemässe, qualitativ hochwertige architektonische Lösungen zu verhindern.

Statt strenger Gestaltungs- und Baubereichsvorschriften steht künftig das begleitete Verfahren im Vordergrund. Zur Qualitätssicherung wird daher ein Fachgremium eingesetzt, das der Gemeinderat zur Beurteilung aller Bauprojekte beiziehen kann. Ebenfalls in die Beurteilung einbezogen wird die kantonale Denkmalpflege. Innerhalb des schützenswerten Ortsbildes ist der Beizug des Fachgremiums und der Denkmalpflege Pflicht. Im Anhang werden Richtlinien für ein begleitetes Verfahren verankert.

Bei Ersatzbauten von erhaltens- und schützenswerten Gebäuden gemäss BILU, bei Kulturdenkmälern nach Zerfall oder Zerstörung sowie bei Bauvorhaben an Schlüsselstellen des Ortsbildes können qualitätssichernde Konkurrenzverfahren oder Variantenstudien verlangt werden.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen gegenüber den Bebauungsplanvorschriften von 1989 (Stand 2013) erläutert. Es werden lediglich die Bestimmungen erläutert, welche nicht bereits in Abs. 5.1 abgehandelt wurden. Einige Artikel werden unverändert in die neuen Vorschriften übernommen. Aufgrund der Löschung und Neuerung einzelner Artikel verschiebt sich die Nummerierung gegenüber den rechtskräftigen Vorschriften.

5.2.1 Verhältnis zum BZR

Die Bestimmungen des BZR (Stand November 2014, in Revision) gelten ergänzend, wo der Bebauungsplan keine Regelungen trifft. Dies gilt vor allem für die allgemeinen Bauvorschriften. In Art. 7 BZR zur Dorfzone A wird auf die detaillierten Vorschriften des Bebauungsplans verwiesen, es werden aber Angaben über allgemeine Baumasse und Dachgestaltung gemacht. In Art. 13 zur Zone für öffentliche Zwecke und im Anhang A werden vor allem die zulässige Nutzung und die Lärmempfindlichkeitsstufe festgelegt. Es werden keine Baumasse und Gestaltungsvorschriften definiert.

5.2.2 Geltungsbereich Art. 1

Innerhalb des Geltungsbereichs wird neu zwischen dem inneren Perimeter für das schützenswerte Ortsbild gemäss ISOS-Gebiet «1» (Ortsbildteil mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS) und dem äusseren Bereich gemäss ISOS-Umgebungsbereich oder -zone unterschieden. Dies zur Differenzierung der Bauweise sowie der Qualitätssicherung unter Beizug des Fachgremiums.

5.2.3 Zweckbestimmung Art. 2

Der Zweck wird dahingehend präzisiert und ergänzt, dass die Schutzziele gemäss ISOS zur Erhaltung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung mit seinen Werten und Qualitäten im Vordergrund stehen. Im Sinne einer erwünschten baulichen Entwicklung erfordert die Erstellung von Um-, Neu- und Ersatzbauten sowie deren Eingliederung in den historischen Bestand gute architektonische Lösungen, für die ein gewisser Spielraum gewährt werden soll.

5.2.4 Gestaltung und Qualitätssicherung Art. 3

Zentrales Anliegen ist die Verankerung eines begleiteten qualitätssichernden Verfahrens. Daher wird ein neuer Artikel bezüglich Gestaltung und Qualitätssicherung eingefügt. Hauptziel ist, die Struktur des Ortsbildes zu bewahren und durch zeitgemässe architektonische Lösungen sinnvoll zu ergänzen. Es soll ein genügender Spielraum für ein Weiterbauen der historischen Substanz und eine gewisse Modernisierung geschaffen werden, wobei störende Elemente zu verbessern sind. Durch das definierte qualitätssichernde begleitete Verfahren unter Einbezug eines Fachgremiums, welches durch den Gemeinderat eingesetzt wird, und der kantonalen Denkmalpflege wird ein objektorientiertes Planen gefördert, bei dem sich jedes Bauprojekt mit seinem Freiraum gut in die bauliche Umgebung einzuordnen hat. Der Gemeinderat erlässt ein Reglement mit Pflichtenheft für das Fachgremium und bestimmt dessen Zusammensetzung. Es müssen neben einer Vertretung der kantonalen Denkmalpflege mindestens je eine Fachperson Architektur, Raumplanung und Landschafts-/Freiraumplanung im Fachgremium vertreten sein, weitere Fachpersonen z. B. der Verkehrsplanung können nach Bedarf beigezogen werden. Wo Ausnahmen von bestimmten Vorschriften zulässig sind, kann der Gemeinderat diese jeweils nach Anhörung des Fachgremiums gewähren, sofern sich gesamthaft eine gute Lösung ergibt.

Innerhalb des Ortsbildteils mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS ist der Einbezug des Fachgremiums und der Denkmalpflege zwingende Voraussetzung. Zudem kann der Gemeinderat für erhaltens- und schützenswerte Gebäude gemäss kantonalem Bauinventar und bei Kulturdenkmälern nach Zerstörung sowie bei Bauvorhaben an Schlüsselstellen des Ortsbildes, insbesondere angrenzend an den Ortsbildteil mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS, qualitätssichernde Konkurrenzverfahren oder Variantenstudien verschiedener Architekturbüros verlangen. Im übrigen Bebauungsplanperimeter hat der Gemeinderat die Möglichkeit, zur Beurteilung der Bauvorhaben das Fachgremium und/oder die Denkmalpflege beizuziehen. Die kommunale Baubehörde ist hier bereits während der Projektierung beizuziehen. Sämtliche Bestimmungen dienen der Förderung der Qualitätssicherung innerhalb des Ortsbildes von nationaler Bedeutung.

5.2.5 Umbauten bestehender Gebäude Art. 4

Aufgrund der Aufhebung der Baubereiche wird ein neuer Artikel eingefügt, welcher für die nicht im BILU oder im Denkmalsverzeichnis inventarisierten Gebäude gilt. Ein allfälliger Um- oder Ersatzbau dieser Gebäude kann entweder unter Beibehaltung von Stellung und Gebäudeprofil erfolgen oder gemäss den Ausführungen für Neubauten unter Artikel 5.

Der Erhalt der bestehenden Kulturobjekte wird in diesen Artikel integriert und auf das notwendige Minimum an Festlegungen gekürzt. Der Erhalt ist übergeordnet im Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler, im Planungs- und Baugesetz sowie im Bauinventar geregelt.

5.2.6 Neubauten Art. 5

Zur Gewährleistung einer baulichen Entwicklung im Dorfkern werden Neubauten grundsätzlich zugelassen. Sie haben sich bezüglich Stellung, Gebäudeprofil, Erscheinungsbild und Aussenraumgestaltung gut in das bestehende Ortsbild einzuügen. Als Baumasse wird lediglich die maximale Gesamthöhe von 15 m festgelegt. Diese ist als Maximalmasse zu verstehen, ohne dass sich ein Anspruch auf die Realisierung derselben ableiten liesse. Die zu realisierende Gesamthöhe hat sich an der umliegenden Bebauung zu orientieren, denn im Vordergrund steht die gute Einordnung. Gemäss Art. 7 Abs. 4 des Bau- und Zonenreglements (BZR) gilt in der Dorfzone A eine traufseitige Fassadenhöhe von max. 10 m und eine maximale Gebäudelänge von 20 m. Von diesen Massen kann abgewichen werden, sofern das Fachgremium der Abweichung zustimmt und sich dadurch gesamthaft eine gute Lösung für das bestehende Ortsbild ergibt.

Zur Berücksichtigung der Schutzziele des ISOS soll auf weitere Baumasse, insbesondere auf die Festlegung einer Überbauungsziffer (ÜZ), verzichtet werden. Eine Analyse der bestehenden anrechenbaren Gebäudeflächen ergab aufgrund der Parzellenstruktur eine sehr heterogene Verteilung der ÜZ pro Grundstück, weshalb die Festlegung einer ÜZ über den Bebauungsplanperimeter nicht zielführend ist. Vielmehr sollen die Projekte einzelfallweise betrachtet und beurteilt werden, sodass die bestmögliche Lösung abgestimmt auf den Ort realisiert werden kann.

Als Begrenzung der Bebauung gelten die definierten Pflichtbaulinien und Baulinien. Wo keine solchen festgelegt sind, gilt der minimale Grenzabstand gemäss § 122 Abs. 1 PBG, abhängig von der zulässigen Gesamthöhe. Der Gemeinderat kann unter gebührender Berücksichtigung des Ortsbildes, aller raumrelevanten Aspekte wie Aussenräume, Verkehr, Erschliessung und Schutzansprüche sowie sonstiger öffentlicher und privater Interessen im Einzelfall Ausnahmen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften bewilligen. Dabei orientiert er sich an der übergeordneten Gesetzgebung sowie an der Empfehlung des Fachgremiums.

Ein wichtiges Merkmal der Bebauung im Ortskern sind die Dachformen und -gestaltungen mit der Giebelständigkeit, welche zum See ausgerichtet ist. Diese gilt es im Normalfall auch für Neubauten zu übernehmen. Bei der Stellung der Bauten sind insbesondere die Sichtachsen zum See hin freizuhalten (vgl. Plan im Anhang B).

Die übrigen Festlegungen für Neubauten gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan wie die zulässigen Geschossflächen, die Anzahl Vollgeschosse oder die Bauweise werden gestrichen, da sämtliche Grundstücke bereits bebaut sind und das Augenmerk bei Neubauten auf die Einordnung in die bestehende Bebauung gelegt wird.

5.2.7 Kleinbauten und Unterniveaubauten Art. 6

Der Artikel für die Klein- und Unterniveaubauten wird auf die übergeordnete Gesetzgebung abgestimmt und die Verweise auf die Baubereiche werden gestrichen.

5.2.8 Baulinien Art. 7

Die im Bebauungsplan eingetragenen Baulinien und Pflichtbaulinien legen im Sinne von §§ 30 und 31 PBG die Bebaubarkeit der Grundstücke fest. Die Pflichtbaulinien dienen dem Ortsbildschutz und sichern prägende Fassaden und Strassenräume. An diese Pflichtbaulinien ist

zwingend zu bauen. Eine Abweichung davon kann nur bewilligt werden, wenn es das öffentliche Interesse (Verkehrssicherheit, Energieeffizienz o. Ä.) erfordert. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob dadurch von der ungeschmälernten Erhaltung im Sinne der Inventare abgewichen werden müsste und ob es sich in diesem Fall um ein gleich- oder höherwertiges öffentliches Interesse handelt. Die übrigen Baulinien regeln die Überbaubarkeit und zulässige Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften wie Grenz- und Strassenabständen.

5.2.9 Lauben und Balkone Art. 8

Für Lauben und Balkone werden gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan restriktivere Bestimmungen eingeführt. Zur Wahrung des Ortsbildes dürfen Lauben und Balkone von Gebäuden innerhalb des Ortsbildteils mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS grundsätzlich nicht über die Dachvorsprünge hinausragen. So wird eine ruhige Gesamtwirkung erzielt. Ausnahmen davon sind nur unter Anhörung des Fachgremiums möglich, sofern sie der Funktionalität des Gebäudes dienen und dadurch der Charakter und die Schutzwürdigkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Im äusseren Perimeter dürfen sie über die Dachvorsprünge hinausragen, sofern dadurch der Charakter und die Schutzwürdigkeit des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Darüber hinaus werden im gesamten Bebauungsplan verglaste Balkone in der Regel nicht zugelassen, um dem nationalen Ortsbild Sorge zu tragen, aber auch im Sinne des Vogelschutzes (vgl. Empfehlungen der Vogelwarte Sempach unter www.vogelwarte.ch). Ausnahmen können bei baulichen Massnahmen zur Einhaltung lärmrechtlicher Anforderungen bewilligt werden.

5.2.10 Dachgestaltung Art. 9

Bis anhin wurde die Dachgestaltung über das BZR geregelt. Zur Präzisierung wird die Dachgestaltung neu im Bebauungsplan definiert. Die Dachgestaltung hat sich den bestehenden schützens- und erhaltenswerten Gebäuden anzupassen, auf den Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleich geneigter Neigung von 35° bis 45° zulässig. Zudem sind die Dächer, angelehnt an die bestehende Bebauung, allseitig vorspringend auszugestalten. Im Sinne einer zeitgemässen Architektur sind für Klein- und Anbauten sowie für untergeordnete Gebäudeteile sowie Ausnahmen möglich, ebenfalls für Ergänzungsbauten, sofern sich diese dem Hauptgebäude unterordnen. Das heisst, es sind auch Flachdachbauten möglich, sofern sie sich gemäss Beurteilung des Fachgremiums gut in das bestehende Ortsbild einfügen. Ausserhalb des Ortsbildteils mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS sind zudem Dachflächenfenster zulässig. Diese müssen sich allerdings gut in die bestehende Dachlandschaft einfügen, ohne dessen Charakter zu beeinträchtigen.

5.2.11 Fassadengestaltung, Materialisierung Art. 10

Zur Gestaltung der Gebäude wird ein neuer Artikel bezüglich Fassadengestaltung und Materialisierung eingefügt. Die Fassaden haben sich demnach gut in die bauliche Umgebung einzuordnen und die herkömmliche ortsübliche Bauweise wie z. B. die Holzelemente zu respektieren.

5.2.12 Parkplätze Art. 12

Im rechtsgültigen Bebauungsplan war die maximale Anzahl der oberirdischen Parkplätze im Plan eingetragen. Auf diese Festlegung wird neu verzichtet. Damit der Gebäudeumschwung nicht durch die Abstellplätze beeinträchtigt wird, sind künftig die notwendigen Abstellplätze unterirdisch zu erstellen. Die dafür notwendigen Garagen sind, falls sie nicht unterirdisch erstellt werden können, in die Gebäude zu integrieren. Die Berechnung der Abstellplätze richtet sich nach dem BZR. Dieser Wert gilt als Richtwert. Im Interesse des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit kann der Gemeinderat die erforderliche Anzahl Pflichtabstellplätze davon abweichend festlegen. Die gemäss Art. 42 Abs. 6 BZR festgelegte Ersatzabgabe für nicht erstellte Abstellplätze entfällt im Falle einer abweichenden Festlegung der Pflichtabstellplätze durch den Gemeinderat.

5.2.13 Zufahrten zu Sammelparkierungsanlage (gelöscht)

Der Artikel mit dem Planinhalt zur Festlegung der Zufahrten zu Sammelparkierungsanlagen wird gestrichen. Aktuell sind keine Sammelparkierungsanlagen mehr in Planung, die gemäss rechtsgültigem Bebauungsplan eingezeichneten Anlagen sind erstellt oder die Parkierungssituation wurde anderweitig gelöst.

5.2.14 Bepflanzung, Grünflächengestaltung Art. 14

Grünflächen bieten für die einheimische Tierwelt einen wertvollen Lebensraum und dienen der Vernetzung von Lebensräumen, wenn sie mit einheimischen standorttypischen Pflanzenarten bepflanzt und extensiv gepflegt werden. Gemäss Schutzzielen des BLN ist die ökologische Vernetzung der Lebensräume zu erhalten sowie die standorttypischen Strukturelemente der Kulturlandschaft wie Alpgebäude, Hecken, Einzelbäume, Obstgärten und Trockensteinmauern. Die Erstellung und das Anlegen von ökologischen Ausgleichsflächen, die Förderung der ökologischen Vernetzung wie auch die attraktive und ökologisch wertvolle Siedlungsrandgestaltung werden mit den Bestimmungen gefordert.

5.2.15 Containerstandplatz Art. 16

In der Gemeinde sollen künftig Unterflurcontainer realisiert werden. Auf der Parzelle-Nr. 139 mit der erhaltenswerten Grünfläche wird daher die Erstellung einer Unterflurcontainer-Anlage ausdrücklich zugelassen. Sie muss sich allerdings gut in die Umgebung eingliedern, ohne die Grünfläche massgeblich zu beeinträchtigen.

5.2.16 Ausnahmen Art. 18

Der Absatz zur Festlegung der Kniestockhöhe bei einem 3. Vollgeschoss wird gestrichen, da neu nur noch die Gesamthöhe für die Erstellung der Gebäude limitierend ist.

5.2.17 Richtlinie im Anhang

Im Anhang zu den Bebauungsplanvorschriften wird das begleitete Verfahren zur Qualitätssicherung detailliert ausgeführt. Es wird definiert, welche Unterlagen zu welchem Zeitpunkt im Rahmen der Projektierung vorzulegen sind. Zudem wird festgelegt, zu welchem Zeitpunkt die

kantonalen Dienststellen einzubeziehen sind. Mit diesem Vorgehen kann ein klarer Ablauf von der Projektierung bis zur Baubewilligung aufgezeigt und eingehalten werden.

Betreffend der Zusammensetzung, der Aufgaben und der Kompetenzen des Fachgremiums erstellt und erlässt der Gemeinderat ein Reglement mit Pflichtenheft.

6 Erläuterung zur Aufhebung kantonaler Baulinien

Mit dem Regierungsratsentscheid Nr. 746 vom 22. März 1991, mit welchem der Bebauungsplan Dorf genehmigt wurde, wurden bei den Baubereichen, welche an die Hauptstrasse grenzen, kantonale Baulinien festgelegt. Diese dienten 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 Bauten, welche von den Baulinien betroffen sind, wurden erstellt. Für einen allfälligen Ausbau der Kantonsstrasse reichen die gesetzlichen Strassenabstände für Kantonsstrassen aus. Die Baulinien können demnach aufgehoben werden.

Die Aufhebung der kantonalen Baulinien erfolgt koordiniert mit der Revision des Bebauungsplans Dorf. Die Aufhebung wird in einem separaten Plan dargestellt (vgl. Beilage). Sie durchläuft das Verfahren nach den §§ 65 und 66 Strassengesetz (StrG). Die Aufhebung wurde parallel zur Revision des Bebauungsplan vom 16. Juni bis 15. Juli 2025 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Gegen die Aufhebung der kantonalen Baulinien sind während der Frist keine Einsprachen eingegangen. Nach Anhörung der Gemeinde über die Aufhebung der Baulinien entscheidet der Regierungsrat über die Aufhebung der Baulinien.

7 Mehrwertabgabe

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

8 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

8.1 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Ziele

Art. 1 Abs. 1	haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet
Mit der Revision des Bebauungsplans wird genau geregelt, wo eine qualitätsvolle künftige Bebauung möglich ist und wo nicht.	
Art. 1 Abs. 2 a	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Nicht relevant	
Art. 1 Abs. 2 a bis	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Mit der Revision des Bebauungsplans wird das Ortsbild von nationaler Bedeutung erhalten. Durch die Lockerung bestimmter Gestaltungs- und Baubereichsvorschriften werden ein Weiterbauen, eine gewisse Modernisierung und zeitgemässe Erneuerung zugelassen. Die Qualitätssicherung erfolgt über ein Fachgremium und Varianzverfahren.	
Art. 1 Abs. 2 b	kompakte Siedlungen schaffen
Nicht relevant	
Art. 1 Abs. 2 b bis	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
Die zulässigen Nutzungen werden über das BZR bestimmt. Neben Wohnnutzungen sind nicht oder nur mässig störenden Geschäfts- und Gewerbebetrieben, öffentliche Nutzungen sowie Restaurations- und allenfalls Hotelbetriebe zulässig. Damit bleiben die Voraussetzungen für die lokale Wirtschaft erhalten.	
Art. 1 Abs. 2 c	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft
Nicht relevant	

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
Es ist kein Kulturland betroffen.	
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
Mit der Revision des Bebauungsplans wird gewährleistet, dass sich die Bauten gut in die dörfliche Umgebung mit dem Ortsbild von nationaler Bedeutung und die Landschaft einordnen. Zeitgemässe architektonische Lösungen sollen zugelassen werden. Ein Fachgremium sorgt für die Qualitätssicherung.	
Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Der Gewässerraum des offenen Verlaufs des Mülibächlis am südlichen Perimeterrand wurde bereits im Rahmen der Nutzungsplanung festgelegt. Damit wird gewährleistet, dass das Ufer zugänglich bleibt.	
Art. 3 Abs. 2 d	Freihaltung naturnaher Erholungsräume
Nicht relevant	
Art. 3 Abs. 2 e	Erhaltung der Waldfunktionen
Wald ist nicht betroffen	

Planungsgrundsätze Siedlung

Art. 3 Abs. 3 a	zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
Traditionell sind ländliche Dorfkerns geprägt durch das Nebeneinander von Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen und Landwirtschaft. Dies wird soweit möglich und sinnvoll beibehalten.	
Art. 3 Abs. 3 a^{bis}	Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung
Grundsätzlich sind sämtliche Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans angemessen dicht bebaut. Durch die Lockerung bestimmter Gestaltungs- und Baubereichsvorschriften wird eine gewisse Modernisierung und zeitgemässe Erneuerung zugelassen, was die innere Siedlungsentwicklung fördert.	
Art. 3 Abs. 3 b	Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen
Nicht relevant	
Art. 3 Abs. 3 c	Rad- und Fusswege
Mit der Sicherung einer möglichen Fusswegverbindung zwischen dem Pfarrhaus und der Seestrasse bleibt eine attraktive Ergänzung für das kleinteilige Fusswegnetz erhalten.	
Art. 3 Abs. 3 d	günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen
Nicht relevant	
Art. 3 Abs. 3 e	Durchgrünung
Durch den Schutz der bestehenden Grünflächen wird die typische dörfliche Struktur erhalten und gepflegt. Weitere Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung und Durchgrünung sind im BZR enthalten.	

Planungsgrundsätze öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 3 Abs. 4 a	regionale Bedürfnisse berücksichtigen
Gut erhaltene Ortsbilder verleihen den Gemeinden Identität. Dies liegt auch im Interesse der Region.	
Art. 3 Abs. 4 b	Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen
Das Schulhaus von Greppen liegt zwar im Bebauungsplanperimeter, die Regelungen zur Nutzung und Bebauung der Zone für öffentliche Zwecke richten sich allerdings nach dem BZR.	
Art. 3 Abs. 4 c	nachteilige Auswirkungen vermeiden
Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die öffentlichen Bauten und Anlagen erwartet.	

8.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Zu Beginn der Revision fand am 3. Juni 2019 ein Workshop mit Gemeindevertretern, der Fachkommission und Vertretern der Bevölkerung zur Erfassung der heutigen Situation und Entwicklung einer künftigen Strategie für die Ortsentwicklung statt. Die Resultate aus dem Workshop flossen in die Erarbeitung des Bebauungsplans ein (vgl. Anhang C).

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 16. Juni bis 15. Juli 2025 erhielt die Bevölkerung die Möglichkeit, sich zur vorliegenden Planung zu äussern. Während der Einsprachefrist sind zwei Einsprachen eingegangen (vgl. Abs. 10).

8.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

8.3.1 Raumkonzept Schweiz (Fassung vom 20.12.2012)

Den Zielen des Raumkonzeptes Schweiz entspricht die vorliegende Planung in allen Bereichen. So ist unter 2.1 «Die Qualitäten fördern» festgehalten, dass jeder Raum auf seine charakteristischen Stärken aufbaut, sie weiterentwickelt und so sein Potenzial nachhaltig auszuschöpfen vermag. Bezüglich der haushälterischen Bodennutzung ist anzumerken, dass es keine Erweiterungen des Baugebietes gibt. Die zukünftige Entwicklung erfolgt nach innen.

Die Revision des Bebauungsplan Dorf entspricht den Zielen und Strategien sowohl des Landschaftskonzeptes als auch des Raumkonzeptes Schweiz. Unter Strategie 2 „Siedlungen und Landschaften aufwerten“ ist festgehalten, dass das kulturelle Erbe der Schweiz langfristig zu schützen und qualitätsorientiert weiterzuentwickeln sei, da es Identität stifte und wichtig für den Tourismus sei. Mit der Revision des Bebauungsplans werden diese Ziele verfolgt.

Es sind keine weiteren Sachpläne und Konzepte des Bundes betroffen.

8.3.2 Bundesinventare

Mit dem BGE Rüti aus dem Jahr 2009 hat das Bundesgericht bestätigt, dass die Bundesinventare nach Art. 5 des Natur- und Heimatschutzes (NHG) auch bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben zu berücksichtigen sind, da sie «ihrer Natur nach [...] Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG» gleichkommen. Den Schutzanliegen der Bundesinventare ist im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen und werden wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt.

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (**BLN**): Das Gemeindegebiet von Greppen liegt vollständig innerhalb BLN-Gebiet. Es handelt sich um das BLN-Gebiet Nr. 1606 «Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi». Auf Grepper Gemeindegebiet treffen die beiden Teilräume Westliche Seebuchten und Rigi aufeinander. Das Bebauungsplangebiet Dorf liegt innerhalb des Teilraums Westliche Seebuchten. Für das BLN-Gebiet Nr. 1606 sind gemäss Objektblatt «BLN 1606 Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi» folgende Schutzziele festgehalten, welche den Bebauungsplan betreffen:
 - Die wertvollen Ortsbilder mit ihren prägenden Elementen und mit ihrem Umfeld erhalten. (3.13)

- Die kulturhistorisch wertvollen touristischen Ensembles, Bauten und Anlagen mit ihrem Umfeld erhalten. (3.14)
- Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten. (3.15)

Das BLN-Gebiet ist auf kommunaler Ebene mit einer Landschaftsschutzzone ausserhalb des Siedlungsgebiets gesichert. Mit der Revision des Bebauungsplans Dorf werden die Ziele des BLN-Gebiets unterstützt bzw. nicht beeinträchtigt. Besonders die Ziele Nrn. 3.13 und 3.14 werden mit dem Bebauungsplan Dorf umgesetzt.

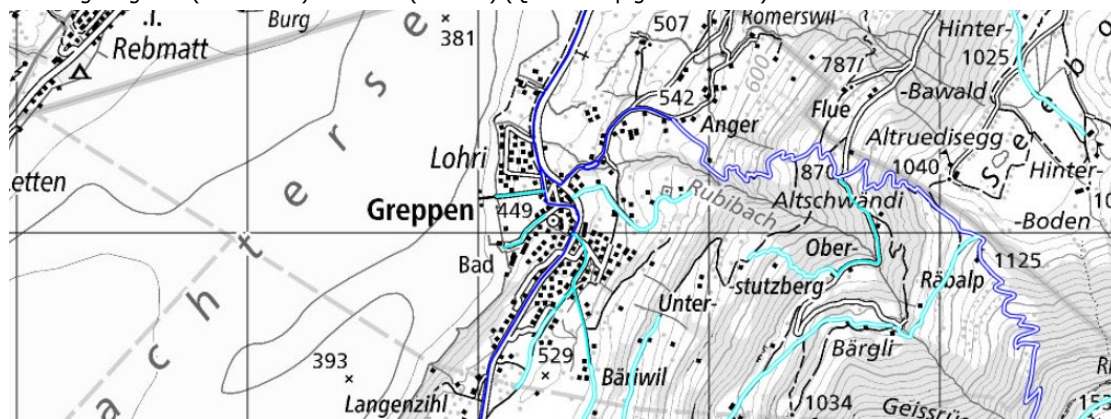
Abb. 12 BLN-Gebiete (rot schraffiert) (Quelle: map.geo.admin.ch)



- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (**ISOS**):
Die Gemeinde Greppen verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).
Die Anliegen des ISOS wurden analysiert (vgl. Abs. 3.2) und im Bebauungsplan berücksichtigt.
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (**IVS**):
Auf dem Gemeindegebiet von Greppen verlaufen keine IVS-Objekte von nationaler Bedeutung. Jedoch sind einige regionale und lokale IVS-Objekte vorhanden. Sie verfügen teilweise über Substanz. Für das Bebauungsplangebiet Dorf sind folgende IVS-Objekte von Bedeutung:
 - Dorfstrasse: Regionale Bedeutung, historischer Verlauf
 - Kantonsstrasse: Regionale Bedeutung, historischer Verlauf
 - Seeweg: Lokale Bedeutung, historischer Verlauf
 - Seestrasse: Lokale Bedeutung, historischer Verlauf

Die genannten IVS-Objekte werden mit der Revision des Bebauungsplans nicht negativ beeinträchtigt. Die Strassen und Wege bleiben erhalten, mittels Pflichtbaulinien und Baulinien werden die Strassenräume gesichert.

Abb. 13 IVS-Wege regional (dunkelblau) und lokal (hellblau) (Quelle: map.geo.admin.ch)



- Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz des internationalen Rats für Denkmäler und historische Stätten (**ICOMOS**):

In der Gemeinde Greppen liegen fünf in der ICOMOS-Liste aufgeführten Objekte, drei davon innerhalb des Bebauungsplans.

- Der Schutz der Umgebung der Pfarrkirche St. Wendelin (Kulturdenkmal gemäss kant. Denkmalverzeichnis, ICOMOS-Nr. 1056-01) wird durch den Umgebungsschutz gemäss § 142 PBG gewährleistet.
- Die Sicherung der Bauernhausgärten in der Umgebung der Parzellen-Nr. 8, 11 und 12 (ICOMOS-Nr. 1056-03) werden entweder durch den Umgebungsschutz gemäss § 142 PBG oder durch die Festlegung der erhaltenswerten Grünflächen auf den Parzellen-Nrn. 8, 9, 13 und 14 gewährleistet.
- Der Gastgarten der ehemaligen Gartenwirtschaft wird durch die Festlegung der erhaltenswerten Grünfläche auf der Parzelle-Nr. 24 gewährleistet.

Es sind keine weiteren Bundesinventare betroffen.

8.4 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes

Die relevanten Festlegungen im kantonalen und regionalen Richtplan sind ausführlich in den Abs. 3.3 und 3.5 abgehandelt.

Im kantonalen Richtplan wird den Gemeinden mit Ortsbildern von nationaler Bedeutung in der Koordinationsaufgabe S3-1 aufgetragen, die Inhalte des ISOS im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung in den kommunalen Planungen zu berücksichtigen. Ebenso haben die Gemeinden dafür zu sorgen, dass die Ortsteile ihre Funktionen erfüllen, und sie stimmen die Bau- und Nutzungsvorschriften darauf ab. Dem hat die Gemeinde mit der Revision des Bebauungsplans Rechnung getragen.

Dem regionalen Teilrichtplan Wanderwege kommt im Zusammenhang mit der Revision des Bebauungsplans Dorf keine besondere Bedeutung zu.

8.5 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

8.5.1 Luft

Nicht relevant.

8.5.2 Lärm

Die Dorf- und Seestrasse weisen ein sehr geringes Verkehrsaufkommen auf, sodass im Bebauungsplanperimeter mit Lärmempfindlichkeitsstufe II (Zone für öffentliche Zwecke) resp. III (Dorfzone A) kaum eine Beeinträchtigung durch den Strassenlärm zu erwarten ist. Die Bebauung entlang der Kantonsstrasse weist aufgrund der Verkehrsmenge eine höhere Lärmbelastung auf. Die Einhaltung der Grenzwerte sowie allfällige Lärmschutzmassnahmen sind jeweils im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

8.5.3 Erschütterungen

Nicht relevant.

8.5.4 Nichtionisierende Strahlen

Es besteht ein Mobilfunkstandort in der Gemeinde Greppen, südlich des Sagiareals (Swisscom). Es besteht kein Handlungsbedarf.

8.5.5 Abfall

Nicht relevant

8.5.6 Belastete Standorte (Altlasten)

Nicht relevant

8.5.7 Störfallvorsorge

Nicht relevant

8.5.8 Inventare und Schutzverordnungen

Betreffend BLN, ISOS, IVS und ICOMOS vgl. Abs. 8.3.

Die Kulturdenkmäler des Bauinventars Luzern sowie die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Fundstelleninventar werden bereits in den rechtsgültigen Nutzungsplanung berücksichtigt. Die Objekte des Bauinventars und die archäologischen Fundstellen sind im Bebauungsplan orientierend dargestellt.

Weitere vorhandene Inventare und Schutzverordnungen werden mit der Ortsplanungsrevision bereits berücksichtigt.

8.5.9 Gewässerschutz

Die Festlegung der Gewässerräume wurde bereits im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision umgesetzt. Die Grundwasserschutzzonen werden in den rechtsgültigen Zonenplänen bereits orientierend dargestellt.

Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf im Rahmen der Revision des Bebauungsplans.

8.5.10 Wald

Nicht relevant

8.5.11 Jagd

Nicht relevant

8.5.12 Fischerei

Nicht relevant

8.6 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Revision des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen oder auf das bestehende Verkehrsnetz, da durch die Revision der bauliche Bestand weitgehend gesichert wird und daher kein Mehrverkehr zu erwarten ist. Das Gebiet liegt in der öV-Angebotsstufe 3. Angrenzend an den Perimeter des Bebauungsplans liegt die Bushaltestelle Oberhus der Auto AG Schwyz-Linie 528 (Vitznau-Rotkreuz). Ziel ist, dass sich die Siedlungsentwicklung um die bestehende Bushaltestelle konzentriert.

Der Gemeinde ist es ein grosses Anliegen, dass für die ansässige Wohnbevölkerung genügend und gut erreichbare Autoabstellplätze erstellt werden können. Dies ist im Bebauungsplan entsprechend vorgesehen. Im Interesse des Ortsbildschutzes und der Verkehrssicherheit kann der Gemeinderat allerdings die gemäss BZR und VSS-Norm erforderliche Anzahl Pflichtabstellplätze abweichend festlegen, sofern angemessener Ersatz geschaffen wird oder ein reduzierter Bedarf beispielsweise bei Alterswohnungen nachgewiesen werden kann.

Die Multifunktionsflächen, gerade die definierte Fläche beim Sportplatz, kann für Mehrfachnutzungen wie z. B. als temporäre Abstellplätze genutzt werden. Dies ist vor allem bei Dorfanlässen von Bedeutung.

9 Berücksichtigung der Vorprüfung

Mit Schreiben vom 13. November 2023 hat die Gemeinde Greppen die Revision des Bebauungsplans Dorf mit den dazugehörigen Vorschriften zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurde im April 2024 eine Ergänzung und Bereinigung der Unterlagen durchgeführt. Mit Datum vom 1. Oktober 2024 hat die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) der Gemeinde den Vorprüfungsbericht zugestellt. Die Vorlage wird als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt. Mit Blick auf die verschiedenen Interessen wie Erneuerung der Gebäude und Erhalt des Ortsbildes (ISOS) werden die Änderungen als gelungen beurteilt. Der Einbezug der Fachkommission sei vorbildlich und offenbare ein modernes Verständnis von interdisziplinärer, kollaborativer Planung. Unter Beachtung der aufgeführten Änderungsanträge stimme die Vorlage mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein. Am 29. Mai 2024 hat die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) der Eidg. Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) den überarbeiteten Bebauungsplan «Dorf» der Gemeinde Greppen zur Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung unterbreitet. Die ENHK sieht die Vorgaben des ISOS mit dem geänderten Bebauungsplan grundsätzlich stärker berücksichtigt als mit den bestehenden Bestimmungen aus dem Jahr 1989. Die für die Revision des Bebauungsplans relevanten Auflagen und Empfehlungen werden wie folgt umgesetzt:

Tab. 2 Berücksichtigung der Vorbehalte, Hinweise und Empfehlungen gemäss **Vorprüfungsbericht**

Betreff	Antrag rawi	Erläuterungen Umsetzungen/ Verweise
Sonderbauvorschriften	Antrag: Der zweite Teilsatz in Art. 5 Abs. 2 der Vorschriften bezüglich Grenzabstand ist zu streichen.	umgesetzt: Die Vorschriften sind angepasst
Darstellung Gebäude des Denkmalverzeichnisses	Antrag: Die farbliche Darstellung der erhaltenswerten, schützenswerten und geschützten Bauten sind in den entsprechenden Farben des Datenmodells darzustellen.	umgesetzt: Die Farben sind im Plan angepasst (erhaltenswert blau, schützenswert rot, geschützt rot mit dunkelroter Umrandung).
Darstellung archäologische Fundstellen	Antrag: Die angeführte archäologische Fundstelle ist gemäss den Angaben in Archäologische Fundstellen - Kulturgüter - Geoportal Kanton Luzern in den Bebauungsplan Dorf 1:500 bei den orientierenden Inhalten aufzuführen und darzustellen.	umgesetzt: Die archäologische Fundstelle ist im Plan eingetragen
Baulinien	Hinweis: Der Aufhebung der Baulinien (RRE Nr. 746 vom 22. März 1991) wird zugestimmt. Für die öffentliche Auflage sind die Vorgaben gemäss Nachführungskonzept Baulinien zu beachten.	Kenntnisnahme, dies wird vom zuständigen GIS-Koordinator entsprechend berücksichtigt.

Tab. 3 Berücksichtigung der Bemerkungen und Empfehlungen gemäss **Stellungnahme ENHK**

Betreff	Empfehlung ENHK	Erläuterungen Umsetzungen/ Verweise
Art. 1, 2, 3, 8, 9 «schützenswerte Ortsbilder»	Der Begriff des «schützenswerten Ortsbildes» ist zu überdenken und stattdessen andere, mit der VISOS kompatible Bezeichnungen des gemeinten Gebietes im Bebauungsplan-perimeter zu verwenden.	umgesetzt: Begriff angepasst zu «Ortsbildteil mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS»
Art. 2 «Erhaltung mit seinem ursprünglichen Charakter»	Der Begriff «Erhaltung mit seinem ursprünglichen Charakter» ist zu überdenken und stattdessen einen anderen, mit der VISOS kompatiblen Begriff zu verwenden.	umgesetzt: Begrifflichkeit angepasst zu «Erhaltung seiner Werte und Qualitäten»
Art. 3 Abs. 3 Festlegungen zur Gestaltung und Qualitätssicherung	Die Gremien sind zumindest in den ISOS-Ortsbildteilen mit Erhaltungsziel «A» bzw. «a» in jedem Fall beizuziehen	Nicht umgesetzt: Das Fachgremium muss im Ortsbildteil mit Erhaltungsziel A gemäss ISOS beigezogen werden. Der Ortsbildteil mit Erhaltungsziel a (Umgebungszone IV: Schulareal) befindet sich grösstenteils innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, bei denen der Gemeinderat genügend Kompetenzen hat, das Fachgremium bei Bedarf in den Planungsprozess einzubeziehen.
Art. 5 Verzicht Baumasse	Der vorgeschlagene Verzicht auf die bisherige Erwähnung weiterer Baumasse ist möglich, sofern die übrigen Vorgaben die Berücksichtigung der ISOS-Ziele sicherstellen.	Kenntnisnahme: Die Einhaltung der Vorgaben der ISOS-Ziele werden künftigh durch das Fachgremium beurteilt und sichergestellt.
Art. 7 Möglichkeit des Abweichens von Pflichtbaulinien	Ein Abweichen von der ungeschmäler-ten Erhaltung im Sinne der Inventare darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen.	Teilweise umgesetzt: Ergänzung: <u>gleichwertiges</u> öffentliches Interesse
Perimeter	Das Erreichen des Ortsbildschutzes von Greppen ist in hohem Masse von den Vorschriften und Planungen in den Gebieten abhängt, die den Perimeter des Bebauungsplans «Dorf» umgeben. Deshalb sollen die Parzellen Nrn. 4 und Nrn. 144 in den Bebauungsplan «Dorf» integriert werden.	Nicht umgesetzt: Die Parzellen-Nrn. 4 und 144 wurde im Rahmen einer Teiländerung des Bebauungsplans im Jahr 2013 aus dem BP-Perimeter entlassen. Die beiden Parzellen sind durch die GP-Pflicht im Gebiet Wendelmatte abgedeckt.

10 Öffentliche Auflage

Der revidierte Bebauungsplan wurde vom 16. Juni 2025 bis 15. Juli 2025 öffentlich aufgelegt. Es gingen zwei Einsprachen ein. Mit beiden Einsprechenden konnten aufgrund der Einspracheverhandlungen, welche im September 2025 stattgefunden haben, gütliche Einigungen erzielt werden. Der Bebauungsplan und 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.

Die Ergebnisse der Einspracheverhandlungen und deren Anpassungen sind dem Abs. 10.1 zu entnehmen.

10.1 Änderungen gegenüber der öffentlichen Auflage aufgrund der Einspracherledigung

10.1.1 Änderung Art. 8 Abs. 1 der Vorschriften

Einsprecher: Jörg Zimmermann

Erwägungen und Entscheid: 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:

Auszug Art. 8 Abs. 1 der Vorschriften, Änderung rot markiert

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.**

10.1.2 Änderung Pflichtbaulinie und Baulinie Parzelle-Nr. 388 im Bebauungsplan 1:500

Einsprecher: Jörg Zimmermann

Erwägungen und Entscheid: 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 abzubrechen. 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

10.1.3 Änderung Erhaltenswerte Grünfläche Parzelle-Nr. 29 im Bebauungsplan 1:500

Einsprecher: Kurt und Arthur Greter

Erwägungen und Entscheid: 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 Parkieranlagen 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



11 Interessenabwägung gemäss Art. 2 und 3 RPV

Bei der Überarbeitung des Bebauungsplans Dorf sind hauptsächlich die öffentlichen Interessen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege gegen jene der privaten Grundeigentümer- und Bauherrschaften abzuwägen. Dies ist in die Strategie der Revision eingeflossen, die den Erhalt der ortsbildprägenden Bebauungsstruktur zum Ziel hat, wobei aber dennoch eine zeitgemässe Architektur bei Neu,- Um- und Ersatzbauten ermöglicht werden sollen. Zur Qualitätssicherung wird ein Fachgremium eingesetzt. Statt strenger Gestaltungs- und Baubereichsvorschriften steht das begleitete Verfahren im Vordergrund.

Bei der Umsetzung der übergeordneten nationalen und kantonalen Inventare (ISOS und BILU) wurde eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen. Indem grundsätzlich bei guten architektonischen Lösungen Abweichungen vom Bestand zugelassen werden, wird dem Ortsbildschutz insofern Rechnung getragen, als prägende Strukturen und Elemente gesichert werden und stets eine gute Gesamtwirkung gefordert wird. So wird eine sanfte Modernisierung ermöglicht, was mit den Jahren auch eine gewisse Veränderung im Ortsbild mit sich bringen wird, die jedoch vertretbar und erwünscht ist.

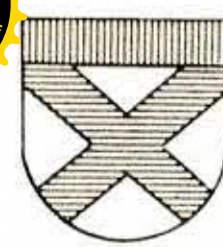
Sehr strenge Detailvorschriften für Neubauten wurden gelockert, da diese aufgrund des Überbauungsstandes nur noch untergeordnet möglich sind. Neubauten haben sich allgemein gut in das bestehende Ortsbild einzufügen.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Gaby Horvath, Philipp Baur

Anhang A

Bebauungsplan Dorf vom 18. Dezember 1989, Stand 2013 (Scan)



GEMEINDE GREPPEN

BEBAUUNGSPLAN DORF

1 : 500

Vom Gemeinderat beschlossen am 18. Dezember 1989

Der Gemeindepräsident Der Gemeindegemeinderat

Julius von Hohen *Blanca*

Vom Regierungsrat mit Änderungen und Ergänzungen
genehmigt am 22. März 1991

Vom Regierungsrat des
Kantons Luzern genehmigt
am: 22.3.1991
RRE-Nr.: 746

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern
genehmigt am 22.11.1991/RRE-Nr. 746

Der Staatsarchivar



PLANTEAM S AG SEMPACH

Bahnhofstrasse 11 6203 Sempach-Station
Telefon 041-98 25 75



H. Remund dipl. Arch. ETH/SIA Planer BSP
K. Giger dipl. Kult. Ing. ETH/SIA Planer BSP
F. Fuchs dipl. Arch. ETH/SIA Planer NDS/ETH

Legende

- Zonengrenzen
- Abgrenzung Bebauungsplangebiet
- Zone mit Gestaltungsplanpflicht
mit max. zulässiger Geschossezfläche
2250 m²
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baulinie
- Kulturobjekt gemäss Art. 18 BZR
- Naturobjekt gemäss Art. 18 BZR
- Erhaltenswerte Grünfläche
- Nur Einzelbauweise zulässig
- Zusammenbau oder Einzelbauweise zulässig
- Firstrichtung mit Abweichung von
Nordrichtung in 70
- Flachdach
- maximale Geschossfläche pro Vollgeschoss
- Anzahl Vollgeschosse in Abweichung
zu Art. 27 BZR
- öff. Fusswegverbindung (schematisch)
- maximale Anzahl offene Parkplätze
- mögliche Zufahrt zur Sammelparkierung





Kanton Luzern
Gemeinde Greppen



Bebauungsplan Dorf

Aufhebung

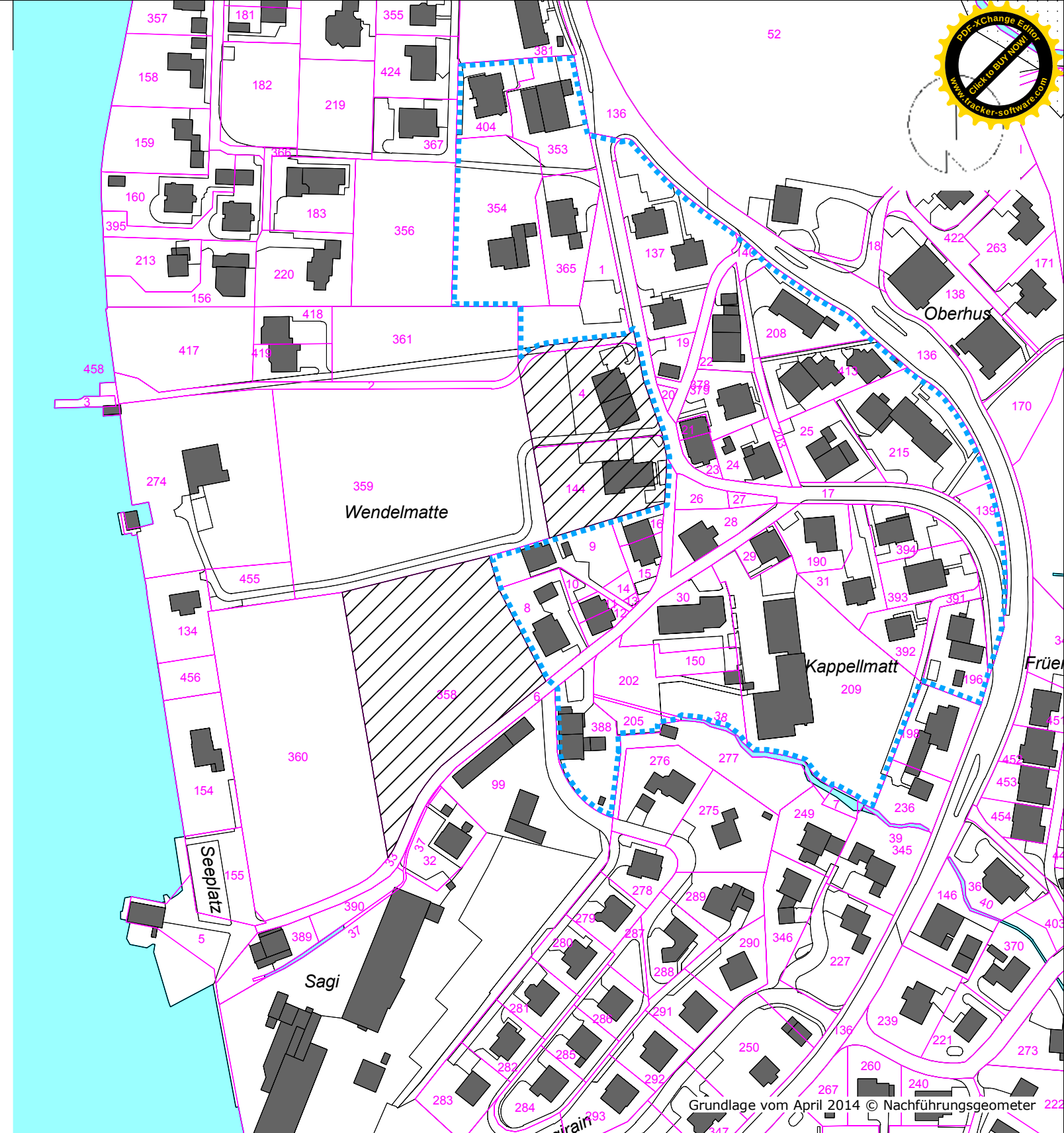
im Bereich der Parz. Nrn. 2, 4, 144 und 358

1 : 2'000

Öffentliche Auflage vom 22. Juli bis 21. August 2013

An der Urnenabstimmung vom 24. November 2013 beschlossen.

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1016 vom 23. September 2014 unverändert genehmigt.



Verbindlicher Inhalt



Geltungsbereich [wird aufgehoben]



Geltungsbereich

Auftr.-Nr.: 13.4714

Sachbearb.: ES

Gezeichnet: TA

Plandatum: 28.03.13

Plangrösse: 42 x 30

Theo Stierli + Partner AG

Theaterstrasse 15

6003 Luzern

T: +41 41 226 31 20

tspluzern@tspartner.ch

www.tspartner.ch



Änderung: 6.6.13 ta; 4.7.13 ta (dA); 30.10.13 ta (Erlass); 4.12.13 ta (Genehmigung); 26.11.14 ta

J:\13 LU\47 Greppen_rglBP_GPI\B1 BP Dorf\Aenderung\ÄP BP Dorf.gws

Ein Unternehmen der suisseplan Gruppe

Aarau Luzern Zürich

Anhang B

Analyseplan Dorf vom 6. März 2019

Analyseplan EG-Nutzungen/Bausubstanz vom 24. Mai 2019

Analyseplan Grünräume vom 24. Mai 2019

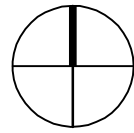
Plan mit Sichtachsen vom 1. März 2023



Analyseplan Dorf

Gemeinde Greppen, Bebauungsplan Dorf

0 10 20 30 40 50
Meter



Auftr.-Nr.: 13.4722

Sachbearb.: GH

Gezeichnet: DBU

Plandatum: 06.03.19

Plangrösse: 42 x 30

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T +41 58 310 57 80

www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch

suisse plan

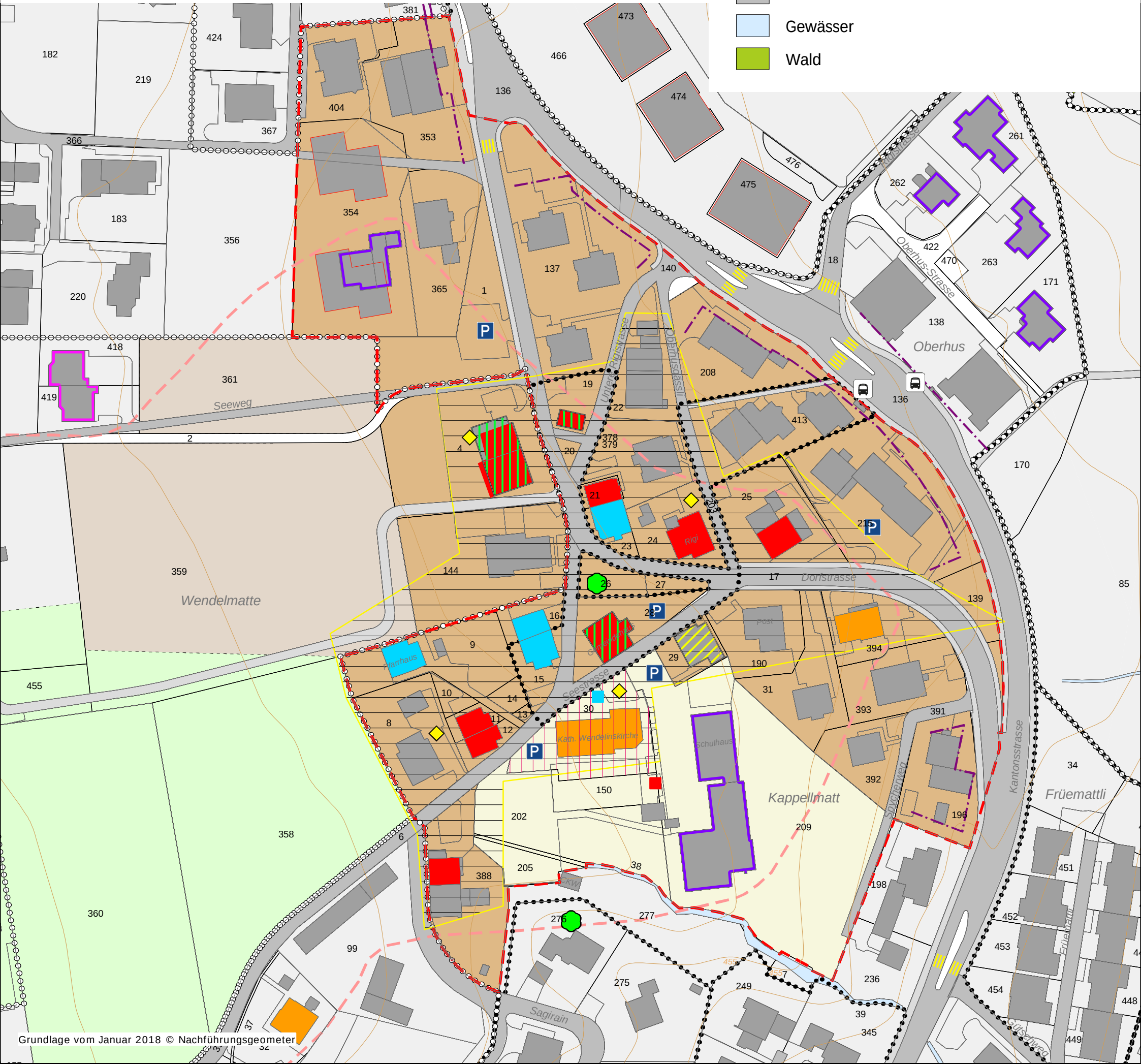
N:\13 LU\47 Greppen\22 Bebauungsplan Dorf\13 Nutzungsplan\10 Vorbereitung\gws\Analyseplan.gws

IST-Zustand

- Bushaltestelle
- Parkplatz
- Zebrastreifen
- Naturobjekt
- Baulinie
- Kulturobjekt (erhaltenswert) gem. BILU vom 12.04.2011
- Kulturobjekt (schützenswert) gem. BILU vom 12.04.2011
- Kulturobjekt kantonal gem. BILU vom 12.04.2011

- Garten gem. ICOMOS vom 12.09.2013
- Hinweis in ISOS; nicht in BILU
- Störfaktor in ISOS
- ISOS-Perimeter vom 10.2005
- Geschützt gem. BP Dorf; Nicht geschützt gem. BILU
- Nicht geschützt gem. BP Dorf; Geschützt gem. BILU
- Archäologische Fundstelle
- Baugruppe gem. BILU vom 12.04.2011
- Bebauungsplan Dorf vom 18.12.1989

- Gestaltungsplan
- Gestaltungsplanpflicht
- Dorfzone A
- Dorfzone B
- Zone für öffentliche Zwecke
- Grünzone
- Übrige Bauzonen
- Gebäude
- Projektiertes Gebäude
- Fussweg
- Strasse
- Gewässer
- Wald





Analyseplan EG-Nutzungen/Bausubstanz

Gemeinde Greppen, Bebauungsplan Dorf

Auftr.-Nr.: **13.4722**

Sachbearb.: **GH**

Gezeichnet: **PB**

Plandatum: **24.05.19**

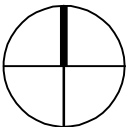
Plangrösse: **42 x 30**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T +41 58 310 57 80

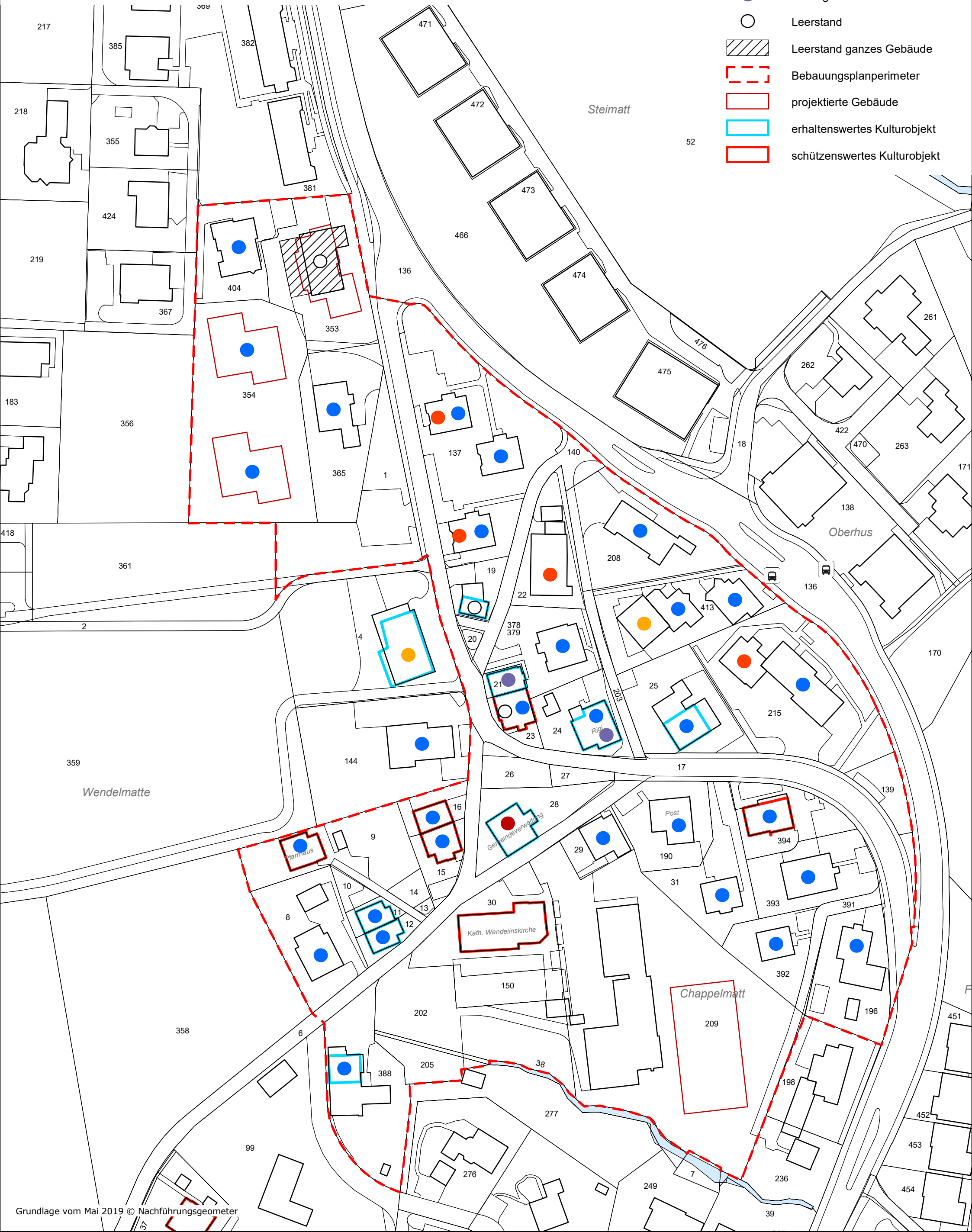
www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch

suisse plan



1:1'000

- Detailhandel/Gewerbe
- Gastronomie
- Verwaltung
- Wohnen
- Sonstiges
- Leerstand
- Leerstand ganzes Gebäude
- Bebauungsplanperimeter
- projektierte Gebäude
- erhaltenswertes Kulturobjekt
- schützenswertes Kulturobjekt



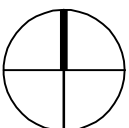


Analyseplan Grünräume

Gemeinde Greppen, Bebauungsplan Dorf

Auftr.-Nr.: **13.4722**
Sachbearb.: **GH**
Gezeichnet: **PB**
Plandatum: **24.05.19**
Plangrösse: **42 x 30**
suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T +41 58 310 57 80
www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch

suisse plan



1:1'000

- Erhaltenswerte Grünfläche gemäss BP Dorf
- ICOMOS-Garten
- Grünfläche nicht vorhanden
- Bebauungsplanperimeter
- projektierte Gebäude
- erhaltenswertes Kulturobjekt
- schützenswertes Kulturobjekt





Vorschlag Baulinie
Baulinie zu besprechen



Grundlagenplan

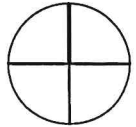
Gemeinde Greppen, Bebauungsplan Dorf

Auftr.-Nr.: **13.4722**
Sachbearb.: **GH**
Gezeichnet: **PB**

Plandatum: **01.03.2023**
Plangrösse: **30 x 42**

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T +41 58 310 57 80
www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch

N:\13 LU\47 Greppen\22 Bebauungsplan Dorf\13 Nutzungsplan\20 Entwurf\gws\BP_Dorf.gws



1:1'000

- ### Legende
- Bebauungsplanperimeter
 - Baubereich A
 - Baubereich B
 - Baulinie gemäss BP Dorf vom 18.12.1989
 - Grünfläche / nicht vorhanden
 - Kulturdenkmal gemäss kant. Denkmalverzeichnis
 - Schützenswertes Kulturobjekt gemäss Bauinventar
 - Erhaltenswertes Kulturobjekt gemäss Bauinventar
 - Baulinie gemäss Baulinienplan vom 22.03.1991
 - Gebäude Bestand
 - Gebäude projektiert
 - Gewässer
 - Sichtachsen See



Anhang C

Protokoll Workshop vom 3. Juni 2019

Protokoll Nr. 1

Projekt: Bebauungsplan Dorf

Art: Workshop Fachkommission BP

Sitzungsdatum / Ort: Montag, 3. Juni 2019, 8.00 – 11.15 Uhr, Jugendraum Schule Greppen

Ziel der Sitzung: Erfassen der heutigen Situation im BP-Perimeter, Entwicklung einer künftigen Strategie für die Ortskernentwicklung

Traktanden:

- 1 Begrüssung, Begehung, Teilnehmende
- 2 Workshop-Themen
- 3 Weiteres Vorgehen

1 Begrüssung, Begehung, Teilnehmende	Verantwortlich/ Termin
Die Gemeindepräsidentin Claudia Bernasconi und Gaby Horvath (Ortsplanerin, suisseplan) begrüßen die Teilnehmer zum Workshop und erläutern kurz die Ausgangslage. Die Teilnehmer stellen sich in einer Vorstellungsrunde kurz vor. Anschliessend wurde der Bebauungsplanperimeter begangen und durch Inputs der Teilnehmenden ergänzt. Für die Revision des Bebauungsplan Dorf wird eine Fachkommission eingesetzt, bestehend aus folgenden Fachleuten und Gemeindevertretern: • Claudia Bernasconi, Gemeindepräsidentin • Franz Gisler, Gemeindeammann • Benno Vogler, Denkmalpflege Kt. Luzern • Hansjörg Emmenegger, Architekt • Urs Steiger, Präsident Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee • Doris Fischer, Bauverwalterin Tagmar AG Zusätzlich am Workshop als Vertreter der Bevölkerung haben teilgenommen: • Stefan Waldis, Amgarten Schreinerei AG • Benno Müller, BM Bauleitung GmbH	

2 Workshop-Themen		
Im Rahmen eines Workshops wurden drei Fragestellungen mit den Teilnehmenden diskutiert und die Ergebnisse zusammengetragen. Doppelnennungen sind mit einem * versehen. 1. Fragestellung: Ortsbild heute Wie wird der Ortskern wahrgenommen, was macht das Dorfzentrum aus?		
<i>Positives</i> Grünelemente z. T. vorhanden Schützens- und erhaltenswerte Bauten Baugruppe Stimmung, die der historische Dorfkern mitbringt Prägende Elemente: - Steildächer - Sichtachsen vom/zum See	<i>Negatives</i> Der Ortskern von Greppen ist kein Bauerndorf mehr; alte Bausubstanz ist stark bedrängt Neubauten der 80er-Jahre Ausgehöhlte Bauten Körnung stimmt nicht mehr* Qualität der Neubauten genügt nicht* Gestaltungselemente passen nicht ins Ortsbild (Holzverkleidungen/Fassaden)*, Glasbalkone, Dachflächenfenster Grünflächen: Allerweltsbepflanzung, Hecken, keine Bauerngärten mehr Parkplätze: - Platzmangel (v. a. bei Veranstaltungen) - Gestaltung der PP-Flächen Bevölkerungsstruktur ist heterogen (Zuzügler, mobil, jung) Öffentliche Räume fehlen	
2. Fragestellung: Rechtsgültiger Bebauungsplan Wie haben sich die Vorschriften des Bebauungsplans auf den Ortskern ausgewirkt?		
<i>Positives</i> Giebelständigkeit zum See hin* Kombination aus Alt und Neu	<i>Negatives</i> Körnung* Gestaltungselemente* Grünräume (Restflächen, PP)* Dachvorschriften: Kniestockhöhe (zu streng) Keine Regelung für Dachvorsprünge Parkplatzvorschriften (keine Gestaltungsvorschriften)* Bauvorschriften zu detailliert Qualität genügt nicht v. a. bei Neubauten* BP-Vorschriften wurden nicht eingehalten, zu viele Ausnahmegewilligungen Ausnahmen im Gestaltungsplan	

3. Fragestellung: Entwicklung der künftigen Strategie Welche Elemente und Strukturen sollen bewahrt werden? Bleiben die Vorschriften eher streng oder sollen sie gelockert werden?	
Strategie: • Bewahren mit Raum für zeitgemässe architektonische Lösungen, Neuerungen im gewachsenen Kontext zulassen; Spielraum für Modernisierung/zeitgemässe Umbauten (Baubereiche, Baulinien); • Vorschriften definieren, die einen gewissen Rahmen setzen; objektorientiert planen, d. h. wenige, aber griffige Vorschriften erlassen, zur Qualitätssicherung Fachkommission einsetzen; • Auch bei Modernisierungen/grösseren Umbauten und Sanierungen gelten die gleichen Vorschriften, störende Elemente sind zu entfernen; • Frühzeitiger Einbezug der Fachkommission → bereits in den BP-Vorschriften verankern, dass vor der Projektierung Bewilligungsbehörde/Fachkommission zu kontaktieren ist; Machbarkeitsstudie, Ideen, Skizzen verlangen, um präzise Vorgaben machen zu können; • Bei grösseren und zentralen Projekten ist die Qualität auch mittels Wettbewerben/Variantenstudien zu sichern; • allenfalls einen inneren Bereich mit dem alten Ortskern und den schützens-/erhaltenswerten Bauten (= enger ISOS-Perimeter) und einen äusseren Bereich mit den Neubauten definieren (Kernbereich und Umgebungszone); Vorschriften: • Zielsetzungen und Zweck verankern (von Bevölkerung getragen) • Holzbauten/-elemente, Materialisierung vorschreiben • Festlegungen zur Fassadengestaltung • Keine verglasten Balkone zulassen • Keine Dachflächenfenster zulassen • Steildächer, Vordächer sichern • Giebelständigkeit zum See erhalten* • Sichtachsen zum See und vom See sichern • Trennelemente stören → keine Zäune und Hecken zulassen • Vorschriften zur Freiraumgestaltung und Bepflanzung • Parkplatzvorschriften festlegen • Baubereiche mit Spielraum sichern, keine Grenzabstände • Wohnen exakt definieren • Bonus für erhaltenswerte Gebäude prüfen • Beseitigung störender Elemente (z. B. Rundbögen) bei einer Sanierung/grösserem Umbau (Ziel: Erhalt des ursprünglichen Charakters des Dorfes)	

Aus der Diskussion ergaben sich folgende Themen, die direkt an den Gemeinderat weitergeleitet werden: • Es ist möglichst zeitnah eine Fachkommission zur Beurteilung von Bauprojekten im Bebauungsplanperimeter einzusetzen. • Für die derzeitige unbefriedigende Parkplatzsituation im Ortskern ist eine Lösung zu suchen. • Flächen im öffentlichen Raum sollen für den Aufenthalt aufgewertet werden (einheitliche Materialisierung des Belags, Anordnung von Sitzbänken usw.)	
3 Weiteres Vorgehen	
Suisseplan erstellt einen Entwurf des Bebauungsplans und stellt ihn in der Arbeitsgruppe Ortsplanung zur Diskussion. Es wird definiert, wie der Einbezug der betroffenen Eigentümer des Bebauungsplanperimeters und der Bevölkerung erfolgen soll. Über den weiteren Einbezug der Fachkommission und eine allfällige Sitzung wird zu einem späteren Zeitpunkt informiert.	

Luzern, 3. Juni 2019

suisseplan Ingenieure AG

Philipp Baur