



Erlass

Teilrevision der Ortsplanung 2020-25

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Luzern, 20. Oktober 2025

Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath, Philipp Baur

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

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

Datei: S:\LU-Projekte\13 LU\47 Greppen\23 Teilrevision OP\13 Nutzungsplan\50
Erlass\Bericht\Ber_Greppen_Erlass.docx

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
14.09.2022	Vorprüfung
31.08.2023	Vorprüfung V02
14.03.2024	Öffentliche Auflage
20.10.2025	Erlass

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Ziele	1
2.1	Übergeordnete Festsetzungen und Ziele	1
2.2	Entwicklungsabsichten der Gemeinde	2
2.3	Innenentwicklungsstrategie	3
2.4	Rückzonungsstrategie	4
2.5	Klimaschutz	5
3	Verfahren	6
3.1	Planungsablauf	6
3.2	Planungsgegenstand	7
3.3	Verfahrenskoordination	7
4	Gemeindeentwicklung	8
4.1	Bevölkerungsentwicklung	8
4.2	Überbauungsstand	11
4.3	Bauzonkapazität	11
4.4	Flächenbedarf	12
5	Rückzonungsstrategie	13
5.1	Kriterien	13
5.2	Steckbriefe	14
5.3	Umgang mit Rückzonungsflächen	23
6	Änderungen in der Nutzungsplanung	24
6.1	Änderungen der Zonenbezeichnungen	24
6.2	Anpassung an das revidierte PBG	25
6.2.1	Höhenmasse	25
6.2.2	Nutzungsmass	26
6.3	Ausscheidung der Verkehrszonen/-flächen	34
6.4	Überprüfung Reservezonen	34

6.5	Baulinien	35
6.6	Erweiterter Ortsbildschutz Lohri	35
6.7	Überprüfung der Sondernutzungsplanpflichten	35
7	Überprüfung der Sondernutzungspläne	36
8	Erläuterungen zu den Zonenplänen	39
8.1	Zonenplan Siedlungsgebiet	39
8.1.1	Umzonungen	40
8.1.2	Flächenbilanz	59
8.1.3	Gewässerräume	60
8.1.4	Informations-Elemente	70
8.2	Nutzungsreserven gemäss revidiertem Zonenplan	71
8.3	Zonenplan Landschaft	72
8.3.1	Freihaltezone Gewässerraum	72
8.3.2	Natur- und Landschaftsschutz	72
9	Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement	74
9.1	Art. 2a Zweck	74
9.2	Art. 2b Klimaschutz und Klimaadaptation	74
9.3	Art. 4 Überbauungsziffer	74
9.4	Art. 6a Lärmempfindlichkeitsstufen und lärmbelastete Gebiete	75
9.5	Art. 10 Wohnzone B W/B	75
9.6	Art. 11 Wohnzone C W/C	77
9.7	Art. 12 Arbeits- und Wohnzone AW	77
9.8	Art. 15a Grünzone Gewässerraum GrG	78
9.9	Art. 15b Verkehrszone	78
9.10	Art. 16 Landwirtschaftszone	78
9.11	Art. 18 Reservezone	78
9.12	Art. 21 Naturschutzzone Ns	78
9.13	Art. 22 Freihaltezone Fh	78
9.14	Art. 22a Freihaltezone Gewässerraum FhG	79
9.15	Art. 23 Landschaftsschutzzone Ls	79
9.16	Art. 30 Naturobjekte	79
9.17	Art. 31 Kulturdenkmäler	79

9.18	Art. 35 Gestaltungsplan	79
9.19	Art. 36 Spielplätze und Freizeitanlagen	79
9.20	Art. 39 Dachgestaltung	80
9.21	Art. 40 Gestaltung von Bauten und Anlagen	80
9.22	Art. 40a Qualität	80
9.23	Art. 40b Bauten am Hang	80
9.24	Art. 40c Zurückversetzung oberstes Geschoss	81
9.25	Art. 41 Umgebungsgestaltung	81
9.26	Art. 41a Gestaltung des Siedlungsrandes	83
9.27	Art. 42 Autoabstellplätze	83
9.28	Art. 44 Bereitstellung von Siedlungsabfällen	84
9.29	Art. 44a Lichtemissionen	84
9.30	Art. 46 Zuständigkeit	84
9.31	Art. 49 Gebühren	85
9.32	Art. 54 Aufhebung von Gestaltungsplänen	85
9.33	Anhang BZR	85
10	Erläuterungen zum Erschliessungsrichtplan	86
11	Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV	88
11.1	Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	88
11.2	Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung	90
11.3	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	90
11.3.1	Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)	90
11.3.2	Raumkonzept Schweiz (Fassung vom 20.12.2012)	90
11.3.3	Bundesinventare	91
11.4	Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes	93
11.5	Berücksichtigung des regionalen Richtplans	97
11.6	Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung	99
11.6.1	Schutz vor Naturgefahren	99
11.6.2	Luft	99
11.6.3	Lärm	99
11.6.4	Erschütterungen	99
11.6.5	Nichtionisierende Strahlen	99
11.6.6	Abfall	99
11.6.7	Belastete Standorte (Altlasten)	99

11.6.8	Störfallvorsorge	99
11.6.9	Inventare und Schutzverordnungen	100
11.6.10	Gewässerschutz	100
11.6.11	Wald	100
11.6.12	Jagd	100
11.6.13	Fischerei	100
11.7	Massnahmen zur Baulandmobilisierung	101
12	Berücksichtigung der Vorprüfung	101
13	Öffentliche Auflage	103
13.1	Erledigte Einsprachen	103
13.1.1	Einsprache zur Rückzonung Parzelle-Nr. 235	103
13.2	Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der öffentlichen Auflage aufgrund der Einsprachenerledigung	104
13.2.1	Änderung Art. 4 Abs. 2 Überbauungsziffer	104
13.2.2	Änderung Art. 10 Wohnzone B W/B	105
13.2.3	Änderung Art. 11 Wohnzone C W/C	107
13.2.4	Änderung Art. 21 Naturschutzzone Ns	108
13.2.5	Änderung Anhang B, Verzeichnis der kantonal geschützten Natur-objekte (Information)	109
13.2.6	Änderung Anhang D Anforderungen an Bebauungs- und Gestaltungspläne (Art. 34 und 35 BZR)	109
13.2.7	Änderung Anhang F Erläuternde Skizzen	112
13.3	Änderungen im Zonenplan Siedlungsgebiet und Zonenplan Landschaft gegenüber der öffentlichen Auflage aufgrund der Einsprachenerledigung	112
13.3.1	Änderung Wohnzone B-3 (W/B-3)	112
13.3.2	Änderung erweiterter Ortsbildschutz	114
13.3.3	Änderung Gewässerraum Mühlebach	116
13.3.4	Änderung Hecke Nr. 25, Parzelle Nr. 108	117
13.3.5	Änderung Parzelle Nr. 34	118
13.3.6	Änderung Parzelle Nr. 194, 210, 269	120
13.3.7	Änderung Parzelle Nr. 111	122
13.4	Änderungen im Siedlungsleitbild	124
13.4.1	Änderung Siedlungsbegrenzungslinie	124
13.5	Nicht erledigte Einsprachen	125
13.5.1	Einsprache zur Rückzonung Parzelle-Nr. 477	125
13.5.2	Einsprache zum GP Sagirain	126
13.5.3	Einsprache zur Rückzonung Parzelle-Nr. 437	127
13.5.4	Einsprache zur Umzonung Parzelle-Nr. 227	128
13.5.5	Einsprache zum erweiterten Ortsbildschutz im Gebiet Lohri	129
13.5.6	Einsprache zur Überbauungsziffer der Parzelle-Nr. 242	130
13.5.7	Einsprache zur Umzonung der Parzelle-Nr. 242	131

13.5.8	Einsprache zur Umzonung der Parzelle-Nr. 34	132
13.5.9	Einsprache zum Gewässerraum Mühlebach und zur Höhenkote GP Sagiareal	134
13.5.10	Einsprache zur Rückzonung Parzellen-Nrn. 173 und 177	137
13.5.11	Einsprache zur Rückzonung Parzelle-Nr. 201	140
14	Fazit	141

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Planungsablauf	6
Tab. 2	Überbauungsstand der Gemeinde Greppen, 2020 (Datenquelle: LUBAT 2021)	11
Tab. 3	Bauzonkapazität rechtsgültiger Zonenplan Gemeinde Greppen (Datenquelle: LUBAT 2021, Datengrundlage 2020)	12
Tab. 4	Bauzonflächenbedarf der Gemeinde Greppen (Datenquelle: LUBAT 2021)	12
Tab. 5	Zonenbezeichnungen bisher und neu	24
Tab. 6	Median und 80-%-Quantil der Überbauungsziffern nach Zonentyp	29
Tab. 7	Vergleich Entwurf Festlegung der ÜZ mit den Werten gemäss GIS-Analyse	30
Tab. 8	Überprüfung Reservezonen	34
Tab. 9	Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen	36
Tab. 10	Flächenbilanz Rückzonungsflächen	59
Tab. 11	Flächenbilanz weiterer Umzonungen in Grünzone	59
Tab. 12	Bauzonkapazität revidierter Zonenplan der Gemeinde Greppen (Datenquelle: LUBAT 2021)	71
Tab. 13	Berücksichtigung der Anträge gemäss Vorprüfungsbericht	102

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Bevölkerungsentwicklung, Geburtenüberschuss und Wanderungssaldo 2000–2020 (Quelle: LUSTAT – Kantonale Bevölkerungsstatistik)	8
Abb. 2	Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2000–2020 (Quelle: LUSTAT – Kantonale Bevölkerungsstatistik)	9
Abb. 3	Entwicklung der Schülerzahlen 2000–2022 (Quelle: LUSTAT – Statistik der Lernenden)	10
Abb. 4	Messweise Gesamthöhe gemäss § 139 Abs. 1 PBG (Quelle: Bau- und Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, 1. Mai 2014)	25
Abb. 5	Messweise Fassadenhöhe gemäss § 139 Abs. 1 PBG (Quelle: Bau- und Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, 1. Mai 2014)	26
Abb. 6	Überbauungsziffer gemäss IVHB (Quelle: Erläuterungsbericht Vernehmlassung PBG 2012)	27
Abb. 7	Überbauungsziffern der überbauten Grundstücke in der Wohnzone B	28
Abb. 8	Überbauungsziffern der überbauten Grundstücke in der Wohnzone C	28
Abb. 9	Überbauungsziffern der überbauten Grundstücke in der Arbeits- und Wohnzone	29
Abb. 10	Auszug Amtliche Vermessung, 2022; Bach Frümätteli rot umkreist	64

Abb. 11	Auszug kant. Gewässernetz, 2022; Eindolung Ziegelhus – Rubibach als rote Linie (Eindolung)	65
Abb. 13	Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 139 Abs. 1 PBG (Quelle: Bau- und Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, 1. Mai 2014, bearbeitet suisseplan)	76
Abb. 14	Skizzen zur Bemessung einer erhöhten Abgrabung (2 m) inkl. Ausgleichregelung für Bauten am Hang	82
Abb. 15	Ausschnitt der Einteilung der Teilräume des BLN-Objekts Nr. 1606, BAFU 2017	91
Abb. 16	Planausschnitt Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) der Gemeinde Greppen, 2005	92
Abb. 17	Ausschnitt Kantonalen Richtplan vom 17. November 2009, Stand: 26. Mai 2015	93
Abb. 18	Regionaler Wanderwegrichtplan LuzernPlus, 03.03.2020 (genehmigt vom Regierungsrat)	98
Abb. 19	Regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030, Stand 09.12.2020	98

Anhangverzeichnis

Anhang A

Beilagenplan zur Stellungnahme BUWD vom 9. August 2019

Anhang B

ÜZ-Analyse

Anhang C

Übersichtsplan Umzonungen vom 14. März 2024

Übersichtsplan Änderung ÜZ vom 14. März 2024

Anhang D

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans

Anhang E

Machbarkeitsstudie Parzellen-Nr. 200/201/477, Dezember 2016

Beilagenverzeichnis

- 1 Kommunales Siedlungsleitbild vom 20. September 2021
- 2 Erschliessungsrichtplan einschliesslich Verkehrs- und Fusswegrichtplan vom 14. März 2024 inkl.
Massnahmenübersicht vom 14. März 2025

1 Ausgangslage

Die Gemeinde Greppen hat die Absicht, ihre 2010 beschlossene und zuletzt 2020 geänderte Nutzungsplanung zu revidieren, um die neuen Bauvorschriften nach der **I**nterkantonalen **V**ereinbarung über die **H**armonisierung der **B**aubegriffe (IVHB) gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) umzusetzen. Zentrale Elemente hierbei sind der Übergang von der bisher gültigen Ausnützungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) und das Ersetzen der bisherigen Firsthöhe durch die Gesamthöhe. Dieser Paradigmenwechsel schafft Verdichtungspotenzial und dient als Instrument zur Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie. Das dem zugrunde liegende Siedlungsleitbild gemäss Koordinationsaufgabe S1-4 des Kantonalen Richtplans liegt mit Gemeinderatsbeschluss vom 20. September 2021 bereits vor. Es zeigt die kurz-, mittel- und langfristige Siedlungsentwicklung der Gemeinde auf und dient als Grundlage für die vorliegende Teilrevision.

2 Ziele

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Umsetzung IVHB, Anpassung an das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG),
- Anpassung der Nutzungsplanung auf die übergeordnete Richtplanung,
- Umsetzung der Innenentwicklungsstrategie,
- Umsetzung der Rückzonungsstrategie,
- Überprüfung der Sondernutzungspläne,
- Aktualisierung des Erschliessungsrichtplans.

Die Umsetzung wird in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

2.1 Übergeordnete Festsetzungen und Ziele

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG, in Kraft seit 1. Mai 2014) wurde das Ziel des haushälterischen Umgangs mit der Ressource Boden gestärkt, indem vermehrt die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken ist und kompakte Siedlungen zu schaffen sind.

Der Kanton Luzern zeigt im revidierten Kantonalen Richtplan (KRP), wie die übergeordneten Ziele des Bundes auf kantonaler und kommunaler Ebene umzusetzen sind. Gemäss den neuen raumplanerischen Rahmenbedingungen und dem kantonalen Raumordnungskonzept gibt es nur noch Neueinzonungen bei ausgewiesenem Bedarf oder es müssen an anderer Stelle kompensatorische Auszonungen vorgenommen werden. Der Fokus liegt auf der gezielten inneren Verdichtung. Die Gemeinde Greppen muss jedoch vorab ihre gemäss RPG überdimensionierten Bauzonen reduzieren.

Gemäss der Koordinationsaufgabe R1-5 (Räumlich differenzierte Entwicklung nach Gemeindekategorien) des Kantonalen Richtplans setzt der Kanton die Entwicklungsmöglichkeiten der

Gemeinden im Sinne einer überkommunalen Abstimmung fest. Die Gemeinde Greppen gehört zur Gemeindekategorie L3 (Ländliche Gemeinde). Für diese Gemeindekategorie gilt der massgebende Zielwert des jährlichen durchschnittlichen Bevölkerungswachstums von 0.4 %.

Zudem hat der Kanton Luzern mit dem Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sein kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG, Stand: 1. Januar 2021) mit der entsprechenden Verordnung (PBV, Stand: 1. Januar 2023) revidiert. Bis spätestens Ende 2023 müssen die Gemeinden ihre Ortsplanung auf die neuen Baubegriffe und Messweisen anpassen. Aufgrund dieser Umstellung sind auch alle Sondernutzungspläne systematisch zu überprüfen, allenfalls aufzuheben oder in einem zweiten Schritt dem übergeordneten Recht anzupassen.

2.2 Entwicklungsabsichten der Gemeinde

Die Gemeinde Greppen liegt an attraktiver Lage am Vierwaldstättersee am Fuss der Rigi. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihr Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS), ihre „grüne Lunge“ am See und die attraktiven Naherholungsgebiete aus. Diese Einzigartigkeit gilt es zu wahren und weiter zu stärken. Die Gemeinde hat unter Einbezug der Bevölkerung ein kommunales Siedlungsleitbild (SLB) erarbeitet, in welchem die Leitsätze der räumlichen Entwicklung formuliert wurden. Diese Massnahmen werden im Rahmen der vorliegenden Teilevision der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich 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 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.
- Es wird ein breites Wohnangebot mit flexiblen Wohnformen wie Mehrgenerationenhäusern und Standorten für altersgerechtes Wohnen angestrebt.
- 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.

2.3 Innenentwicklungsstrategie

Gemäss § 39 Planungs- und Baugesetz (PBG) hat die Gemeinde geeignete Gebiete für eine Siedlungsentwicklung nach innen zu ermitteln. Gemäss der kantonalen Arbeitshilfe zum Kommunalen Siedlungsleitbild vom Juni 2016 und der kantonalen Arbeitshilfe zur Siedlungsentwicklung nach innen vom Januar 2013 werden folgende Strategien für die Siedlungsentwicklung nach innen verfolgt:

1. Bewahren und Erneuern

Ziele

- Schützen erhaltenswerter Bebauung, Struktur und Qualitäten
- Aufwertung vorhandener Qualitäten
- Schliessung von Baulücken
- Verdichten im Bestand

Umsetzung/Instrumente

- Grundeigentümergegespräche
- Hausanalyse
- Förderung des Generationenwechsels in den überalternden Quartieren durch Realisierung zentrumsnaher altersgerechter Wohnungen
- Vorgaben im Bau- und Zonenreglement, Flexibilisierung der Bauvorschriften

2. Umnutzen und Umstrukturieren

Ziele

- Teilersatz/Ersatz der Ursprungsnutzung
- Schaffung gänzlich neuer Strukturen
- Dichte höher als in bestehender Bauzone

Umsetzung/Instrumente

- Konzeptstudien, Testplanung
- Grundeigentümergegespräche
- Ideenwettbewerb

3. Neuentwickeln

Ziele

- Erstellung gänzlich neuer Strukturen und Nutzungen
- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Überbauung
- Überbauung grösserer unbebauter Flächen

Umsetzung/Instrumente

- Konzeptstudien, Ideenwettbewerb
- Gestaltungspläne
- Grundeigentümergegespräche

Ihre Innenentwicklungsstrategie und die Entwicklungsgebiete hat die Gemeinde im Siedlungsleitbild vom 20. September 2021 festgehalten. Die Massnahmen, welche die Nutzungsplanung betreffen, werden mit der vorliegenden Teilrevision umgesetzt.

Schlüsselgebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen

Die künftige Entwicklung der Gemeinde soll einerseits in den bereits überbauten Quartieren mittels Nachverdichtung erfolgen, andererseits in den vier identifizierten Schlüsselgebieten gemäss SLB: Sagi, Wendelmatte, Steinmatt und Ziegelhus.

In sämtlichen Schlüsselgebieten liegen entweder bereits rechtsgültige Gestaltungspläne vor oder es werden derzeit Gestaltungspläne dazu erarbeitet. Gestaltungspläne dienen der Sicherung einer geordneten Bebauung unter Berücksichtigen örtlicher Qualitäten mit einem gewissen Verdichtungspotenzial. In diesen vier Gebieten kommen die Entwicklungsstrategien «Umnutzen und Umstrukturieren» sowie «Neuentwickeln» zum Zug.

2.4 Rückzonungsstrategie

Gestützt auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) ist die Zersiedelung zu stoppen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Gemäss Art. 15. Abs. 2 RPG sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren.

Der Kanton Luzern erfasste differenziert nach Gemeindekategorien den Bestand an Bauzonen sowie den aktuellen Flächenbedarf pro Einwohner und ermittelte die gemäss kantonaler Bevölkerungsprognose erforderliche Erweiterung der Bauzonen.

Die Gemeinde Greppen verfügt nach den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) über überdimensionierte Bauzonen. Gemäss Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes (BUWD) vom 9. August 2019 beträgt die rein rechnerische Überkapazität der Bauzonen ca. 6,5 ha (Datengrundlage von Ende 2017). Mit den vom Kanton vorgeschlagenen Flächen, die sich zur Rückzonung eignen, könnte diese Überkapazität um 0,4 ha reduziert werden.

Die Gemeinde hat mit Bericht vom 21. Januar 2019 in einer Rückzonungsstrategie gemäss Koordinationsaufgabe S1-8 des Kantonalen Richtplans aufgezeigt, welche Flächen aus raumplanerischer Sicht zweckmässig ausgezont werden können und inwieweit eine Rückzonung verhältnismässig wäre. Um die Flächen zu sichern und von einer Überbauung freizuhalten, hat der Gemeinderat Greppen gestützt auf §§ 81 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG) mit Beschluss vom 18. Mai 2020 eine Planungszone erlassen. Die Planungszone dient somit der Sicherstellung der nachfolgenden Nutzungsplanung. Sie stellt eine vorsorgliche, sichernde Massnahme dar und verhindert Entwicklungen, die dem entstehenden Nutzungsplan widersprechen. Mit der Bestimmung der Planungszone sind zugleich die provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften festzulegen (§ 81 Abs. 1 und 2 PBG); es gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone für Rückzonungsflächen bzw. der Landwirtschafts- und Grünzone für durch die Gemeinde zu konkretisierenden Rückzonungsflächen. Die Planungszone Rückzonungsstrategie galt zwei Jahre: bis zum 14. Juni 2022. Über die Rückzonungen beschliesst das Stimmvolk nun mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Da die öffentliche Auflage nicht vor Ablauf der Planungszone stattfinden wird, stellte die Gemeinde den Antrag auf Verlängerung der Planungszone um ein Jahr. Das zuständige Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) lehnte eine Verlängerung der Planungszone mit Schreiben vom 18. August 2022 allerdings ab. Die Freihaltung der entsprechenden Grundstücke sei mit

der Sistierung von allfälligen Baubewilligungsverfahren sicherzustellen. Die Erläuterungen zur Umsetzung der Rückzonungsstrategie sind dem Abs. 5 zu entnehmen.

2.5 Klimaschutz

Durch den Klimawandel ergeben sich neue Herausforderungen für die Siedlungsentwicklung aufgrund steigender Durchschnittstemperatur, zunehmender Hitzephasen und längerer Trockenperioden im Sommer sowie häufigeren Starkregenereignissen. Im Rahmen des Planungsberichts des Regierungsrats an den Kantonsrat über die Klima- und Energiepolitik 2021 des Kantons Luzern (Stand: 21. September 2021) wurde 2021 die kantonale Klima- und Energiepolitik aufgezeigt, welche auf das Ziel «Netto null 2050» ausgelegt ist. Der Kanton verfolgt dabei die Doppelstrategie des Klimaschutzes und der Klimaanpassung und benennt Handlungsfelder der Klimaanpassung sowie Massnahmen zum Klimaschutz im Energiebereich. Bis ins Jahr 2026 werden dazu Grundlagen erarbeitet und aufgebaut, bestehende Massnahmen intensiviert, neue Massnahmen umgesetzt und Änderungen rechtlicher Grundlagen ausgearbeitet.

Für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung ist bezüglich Klimaanpassung besonders das Handlungsfeld Raumentwicklung relevant, welches eine starke Relevanz im Auswirkungsbereich Heisse Sommer/mehr Hitzetage hat. Ausserdem sind die Handlungsfelder im Umgang mit Naturgefahren, Tourismus sowie Mobilität und Verkehr für die Raumplanung relevant.

Gemäss den Zielformulierungen im REL übernimmt die Gemeinde Greppen die Ziele der Energiestrategie 2050 des Bundes und des Pariser Klimaabkommens. Sie übernimmt eine Vorbildfunktion und macht dies mit dem Label Energiestadt gegen aussen sichtbar. Weiter soll die Grundlage für eine vollständig erneuerbare Wärmeversorgung auf dem ganzen Gemeindegebiet bis 2050 geschaffen werden und die Gemeinde fördert im Rahmen ihrer Zuständigkeit eine ausreichende Versorgungsinfrastruktur für CO₂-freie Mobilitätsformen.

Im BZR wurde mit Art. 2a ein Zweckartikel und mit Art. 2b ein Grundsatzartikel zu Klimaschutz und Klimaadaptation eingeführt, wonach diesen Themen auf allen Stufen der Planung und des Bauwesens angemessen Rechnung zu tragen ist. So erhält die Bewilligungsbehörde bei grösseren Planungen, die den Grundsätzen der klimaangepassten Siedlungsentwicklung widersprechen, einen gewissen Handlungsspielraum.

Verschiedene Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas wurden im Rahmen der Ortsplanungsteilrevision anhand konkreter Vorschriften umgesetzt. So werden die Gewässerräume mittels Grünzone Gewässerraum innerhalb Bauzone bzw. mittels Freihaltezone Gewässerraum ausserhalb Bauzone präzisiert oder empfindliche Landschaftsteile und das Seeufer freigehalten. Ausserdem macht die Gemeinde mit den Artikeln 40a und 41 BZR (Qualität und Umgebungsgestaltung) konkrete Vorgaben betreffend Gestaltung, Aussenraumqualität und Ökologie.

3 Verfahren

3.1 Planungsablauf

Im Januar 2019 wurde der Auftrag zur Teilrevision der Nutzungsplanung vergeben. Im Februar wurden die Planungsarbeiten aufgenommen. Die Ziele und Massnahmen des Siedungsleitbildes (SLB) wurden im Frühjahr 2019 mit der Arbeitsgruppe Ortsplanung der Gemeinde erarbeitet. Ein Entwurf wurde der Abteilung Raum und Wirtschaft (rawi) des kantonalen Baudepartementes zur Stellungnahme unterbreitet. Aufgrund der Stellungnahme vom 20. November 2020 erfolgte eine Bereinigung des SLB. Das Siedungsleitbild wurde im Sommer 2021 der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt und am 20. September 2021 vom Gemeinderat erlassen. Anschliessend wurde mit der Teilrevision der Ortsplanung gestartet. Im August 2022 wurde die Vorlage zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet, im Januar 2023 fand eine Bereinigungsbesprechung mit der Dienststelle rawi statt. Mit Datum vom 31. Oktober 2023 liegt der Vorprüfungsbericht des BUWD vor. Die Tab. 1 zeigt die wichtigsten Termine.

Tab. 1 Planungsablauf

Datum	Beschreibung	Beteiligte
2019-2021	Erarbeitung SLB	AG OP, suisseplan
20.09.2021	Verabschiedung SLB durch den Gemeinderat	Gemeinderat
Sept. 2021 - August 2022	Erarbeitung der Entwürfe BZR und Zonenpläne	AG OP, suisseplan
16.08.2022	Beschluss Gemeinderat: Verabschiedung der Vorlage zur kantonalen Vorprüfung	GR
17.01.2023	Bereinigungsbesprechung im Rahmen der Vorprüfung	AG OP, suisseplan, BUWD
Feb. – Aug. 2023	Überarbeitung Entwürfe BZR und Zonenpläne	AG OP, suisseplan
04.09.2023	Beschluss Gemeinderat: Verabschiedung der Vorlage zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung	GR
30.10.2023	Abschliessender Vorprüfungsbericht	BUWD
Nov. 2023 – März 2024	Bereinigung nach Vorprüfung	AG OP, suisseplan
25.04.2024	Infoveranstaltung – Runder Tisch	Gemeinde, suisseplan
29.04.-29.05.2024	Öffentliche Auflage	GR
Sept. 2024 - April 2025	Behandlung Einsprachen	GR, suisseplan
16.06.-15.07.2025	2. Öffentliche Auflage	GR
Aug. 2025	Behandlung Einsprachen	GR, suisseplan

Datum	Beschreibung	Beteiligte
Sept. – Okt. 2025	Bereinigung für die Urnenabstimmung	AG OP, suisseplan
<i>30.11.2025</i>	<i>Urnenabstimmung</i>	<i>Gemeinde</i>
	<i>Genehmigung</i>	<i>BUWD</i>

AG OP: Arbeitsgruppe Ortsplanung; GR: Gemeinderat

BUWD: kantonales Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement; rawi: kantonale Dienststelle Raum und Wirtschaft

3.2 Planungsgegenstand

Folgende Instrumente der kommunalen Nutzungsplanung werden revidiert und von den Stimmberechtigten der Gemeinde beschlossen:

- Bau- und Zonenreglement, Änderung
- Zonenplan Siedlungsgebiet, Änderung 1:2'000
- Zonenplan Landschaft, Änderung 1:5'000

Die Zonenplan-Änderungen werden nach der Genehmigung in die Zonenpläne Siedlungsgebiet und Landschaft integriert, die BZR-Änderungen werden in das BZR integriert.

Der Orientierung und Erläuterung dienen folgende Dokumente:

- Synoptische Darstellung des Bau- und Zonenreglements
- Planungsbericht nach Art. 47 RVP zur Teilrevision der Ortsplanung 2020-25
- Zonenplan Siedlungsgebiet nach Änderung 1:2'000
- Zonenplan Landschaft nach Änderung 1:5'000

Weiter wird die Änderung des Erschliessungsrichtplans einschliesslich Verkehrs- und Fusswegrichtplan vom Gemeinderat beschlossen.

3.3 Verfahrenskoordination

Die Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzonen erfolgte aufgrund der bereits abgelaufenen Umsetzungsfrist bis Ende 2018 in einem separaten, der Teilrevision der Ortsplanung vorgelagerten Verfahren. Aufgrund zwischenzeitlicher Praxisänderung und Anpassung des Muster-BZR werden wenige Korrekturen der Gewässerräume und im BZR vorgenommen.

Die Rückzonung der überdimensionierten Bauzonen wurde bereits im Siedlungsleitbild thematisiert und wird mit der vorliegenden Teilrevision abgehandelt.

Im Sinne von § 22 Abs. 3 PBG wird geprüft, ob altrechtliche Gestaltungspläne koordiniert mit dem Nutzungsplanungsverfahren aufgehoben werden können.

4 Gemeindeentwicklung

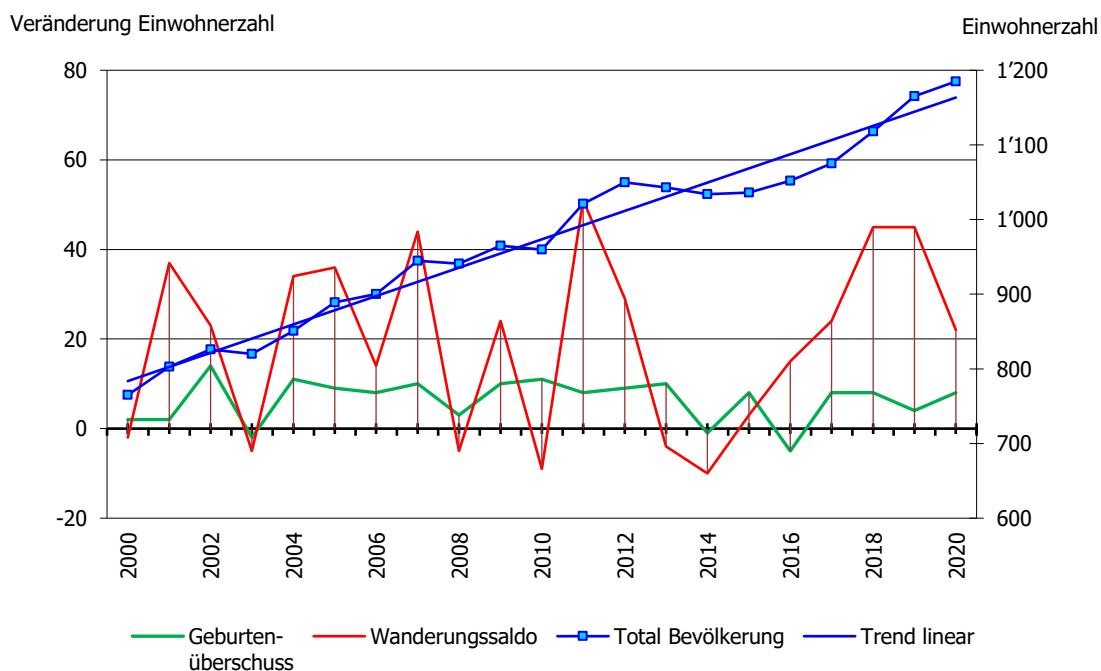
4.1 Bevölkerungsentwicklung

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. 1 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.

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

Abb. 1 Bevölkerungsentwicklung, Geburtenüberschuss und Wanderungssaldo 2000–2020 (Quelle: LUSTAT – Kantonale Bevölkerungsstatistik)

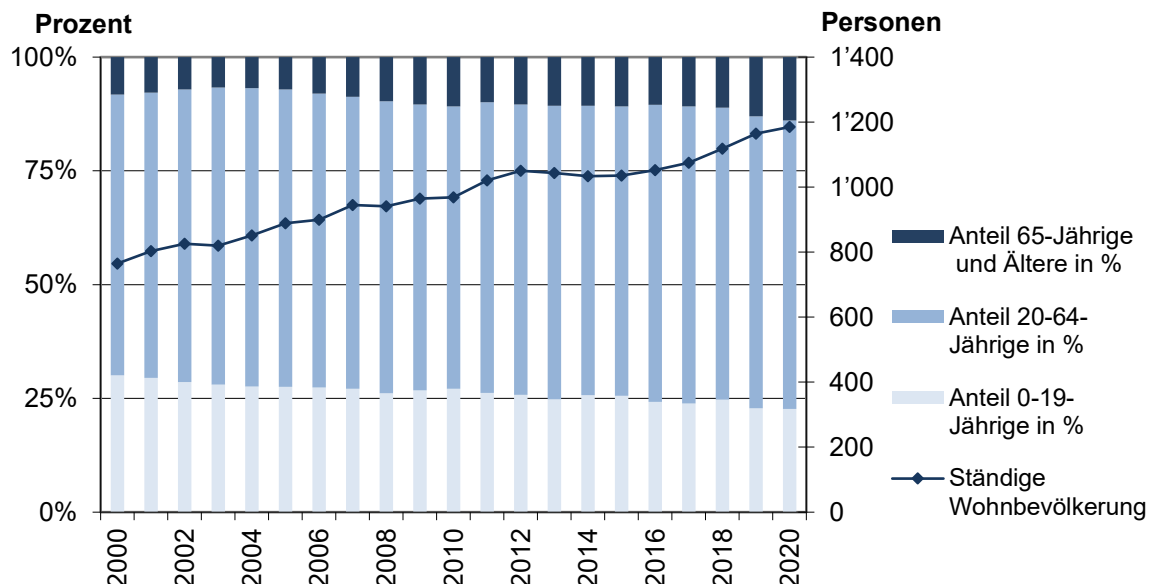


Gemäss der Koordinationsaufgabe R1-5 (Räumlich differenzierte Entwicklung nach Gemeindegemeindekategorien) des KRP LU 2015 setzt der Kanton die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden im Sinne einer überkommunalen Abstimmung fest. Greppen gehört der Gemeindekategorie L3 *Ländliche Gemeinde* an. Für diese Gemeindekategorie gilt der massgebende Zielwert des jährlichen durchschnittlichen Bevölkerungswachstums von 0.4 % für die Periode 2014-2035 im Hinblick auf die Beurteilung von Neueinzonungen.

Angewendet auf die Bevölkerungszahl von 2020 mit 1'185 Einwohnern würde dies einer Bevölkerungszunahme von 6.1 % bzw. 72 Einwohnern auf 1'257 Einwohner im Jahr 2035 entsprechen. Das Bevölkerungsszenario von Statistik Luzern (LUSTAT) geht von einem Wachstum von 32.8 % in der Region Rooterberg/Rigi bis 2035 aus.

Aufgrund der in Planung oder Realisierung befindlichen Bauprojekte und den bekannten Bauabsichten geht die Gemeinde davon aus, dass in der ersten Hälfte der Planungsperiode das Bevölkerungswachstum deutlich über der kantonalen Prognose liegen und sich in der zweiten Hälfte auf dem Zielwert gemäss kantonalem Richtplan einpendeln wird. Bereits in den nächsten fünf Jahren werden einige grössere Bauprojekte in Gestaltungsplangebieten in Greppen realisiert werden. Es besteht eine anhaltende Nachfrage nach neuen Wohnungen. Der dynamische Bevölkerungszuwachs aus den letzten Jahren wird demnach weiterhin andauern, wobei mit der in den Gestaltungsplangebieten definierten, etappierten Bebauung ein verträgliches Bevölkerungswachstum angestrebt wird. Nach Realisierung der grösseren Bauprojekte wird sich das Wachstum der Bevölkerung voraussichtlich stark abflachen.

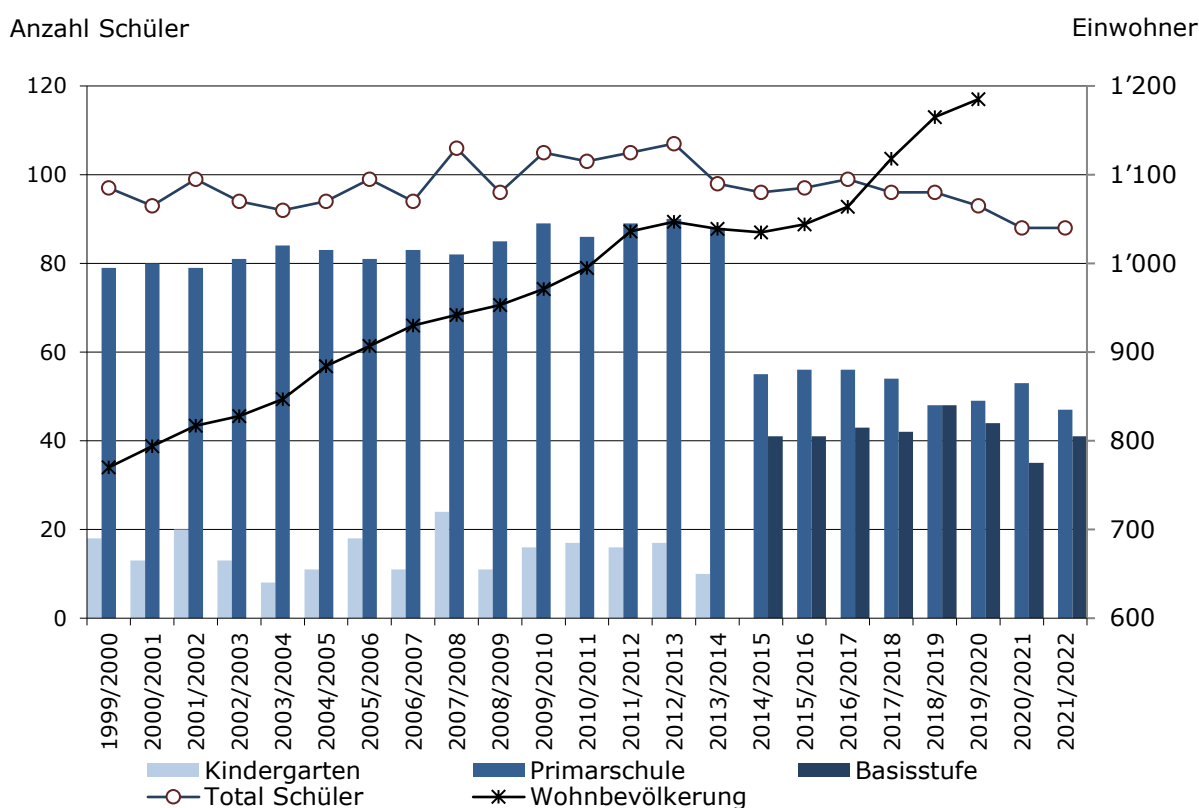
Abb. 2 Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen 2000–2020 (Quelle: LUSTAT – Kantonale Bevölkerungsstatistik)



Die Entwicklung der Anteile der verschiedenen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Abb. 2 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.

Die Abb. 3 zeigt die Entwicklung der Schülerzahlen seit 2000, unterschieden nach Schulstufe (Kindergarten, Primarstufe und Basisstufe). Zum Vergleich wird die gesamte Schülerzahl mit der Wohnbevölkerung dargestellt.

Abb. 3 Entwicklung der Schülerzahlen 2000–2022 (Quelle: LUSTAT – Statistik der Lernenden)



Die Gesamtzahl der Schüler blieb seit Ende der 90er-Jahren fast konstant, während die Bevölkerungszahl stark zunahm. Ab dem Schuljahr 2014/15 führte Greppen die sogenannte Basisstufe ein, welche den zweijährigen Kindergarten und die ersten zwei Jahre der Primarstufe verbindet. Ab diesem Zeitpunkt hat sich die zuvor leicht rückläufige Schülerzahl stabilisiert mit einem leichten Abwärtstrend in den letzten zwei Schuljahren.

4.2 Überbauungsstand

Der Überbauungsstand bildet zusammen mit dem rechtsgültigen Zonenplan die Grundlage für die Analyse mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT). Der dem LUBAT 2021 zugrunde liegende Überbauungsstand wurde durch die Gemeinde überprüft und gemeinsam mit der rawi bereinigt. Aus folgenden Gründen wurden Flächen neu als überbaut klassiert:

- Die Fläche ist mittlerweile überbaut oder wird aktuell überbaut;
- die Nutzung der Fläche ist bereits konsumiert (AZ-Übertragung) oder im Rahmen eines Sondernutzungsplans festgelegt.

Die Tab. 2 zeigt den Überbauungsstand per Ende 2020 nach Zonentyp.

Tab. 2 Überbauungsstand der Gemeinde Greppen, 2020 (Datenquelle: LUBAT 2021)

Zonentyp	Überbaut	Nicht überbaut	Gesamt
Wohnzone	16.1 ha	3.8 ha	19.9 ha
Zentrumszone	2.8 ha	0.9 ha	3.7 ha
Mischzone	2.4 ha	0.5 ha	2.9 ha
Weitere Bauzonen	4.2 ha	-	4.2 ha
Total	25.5 ha	5.2 ha	30.7 ha
Anteile	83 %	17 %	100 %

Die Bauzonen von Greppen sind zu 83 % überbaut. Die Wohnzonen weisen mit 3.8 ha absolut die höchsten Nutzungsreserven aus (19 % unüberbaut). Von den Zentrumszonen sind 24 % und von den Mischzonen 17 % unüberbaut. Die weiteren Bauzonen sind vollständig überbaut. In der Gemeinde Greppen sind keine reinen Arbeitszonen vorhanden.

4.3 Bauzonenkapazität

Die Bauzonenkapazität gibt an, wie viele Einwohner in den Bauzonen Platz hätten, wenn die baurechtlich maximal mögliche Ausnützung realisiert würde. Ende 2020 lebten 1'185 Einwohner in Greppen, davon 1'046 Einwohner innerhalb der Bauzone. Die Analyse mit dem Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) ergibt eine Bauzonenkapazität in den bestehenden Bauzonen von 1'586 Einwohnern und von 1'650 Einwohnern über das gesamte Gemeindegebiet inkl. Nichtbauzonen (vgl. Anhang D, Datengrundlage von Ende 2020).

Im LUBAT wird angenommen, dass mittels Erneuerung und Nachverdichtung innerhalb der Planungsperiode von 15 Jahren 245 zusätzliche Einwohner in bereits überbautem Gebiet in Wohn- und Mischzonen möglich sind; 167 davon im Sagi-Areal. Die restlichen inneren Reserven werden erst langfristig durch grössere Umbauten oder den Abriss alter Bausubstanz mit anschliessendem Neubau verfügbar. Eine Zunahme nebst dem Sagi-Areal von 78 Einwoh-

nern innerhalb von 15 Jahren in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen scheint optimistisch. Solange noch unüberbaute Flächen zur Verfügung stehen, wird es nur zu einer minimalen inneren Verdichtung kommen. Die Reserven in den unüberbauten Bauzonen sind kurzfristig nutzbar und bieten Platz für 295 Einwohner. Zusammenfassend setzt sich die Einwohnerkapazität folgendermassen zusammen:

Tab. 3 Bauzonenkapazität rechtsgültiger Zonenplan Gemeinde Greppen (Datenquelle: LUBAT 2021, Datengrundlage 2020)

Kapazität	Einwohner
Überbaute Bauzone (IST-Zustand)	1'046
Nachverdichtung in Wohn- und Mischzonen	245
Unüberbaute Bauzone	295
Total Bauzone	1'586
Total Gemeindegebiet	1'650

4.4 Flächenbedarf

Gemäss der Koordinationsaufgabe R1-5 (Räumlich differenzierte Entwicklung nach Gemeindekategorien) des KRP ist in jeder Gemeinde der aktuelle Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen mindestens zu halten respektive es ist eine Verringerung anzustreben.

Greppen gehört der Gemeindekategorie L3 *ländliche Gemeinde* an. Für diese Gemeindekategorie gilt der Zielwert des Bauzonenflächenbedarfs von 240 m²/E. Die Tab. 4 vergleicht die Zielwerte mit dem erwarteten Baulandbedarf pro Einwohner des rechtsgültigen Zonenplans (theoretischer Dichtewert) sowie dem effektiven Flächenbedarf der vorhandenen Einwohner in den überbauten Zonen (überbaute Fläche/vorhandene Einwohner).

Tab. 4 Bauzonenflächenbedarf der Gemeinde Greppen (Datenquelle: LUBAT 2021)

Zielwert	Theoretischer Dichtewert	Effektiver Bauzonenflächenbedarf
240 m ² /E	170 m ² /E	195 m ² /E

Der theoretische Dichtewert ist die Ausgangslage für die Beurteilung der Bauzonenkapazität gemäss LUBAT 2021. Der theoretische Dichtewert des rechtsgültigen Zonenplans, wenn alle baulichen Reserven ausgeschöpft würden, liegt deutlich unter dem Zielwert. Der effektive Bauzonenflächenbedarf liegt jedoch deutlich über dem theoretischen Dichtewert des rechtskräftigen Zonenplans, was auf zu grosse Bauzonenreserven für die erwartete Bevölkerungsentwicklung gemäss Bevölkerungsprognose hindeutet. Der effektive Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner ist in den letzten Jahren zurückgegangen und liegt in Greppen mit 195 m²/E unter dem Zielwert von 240 m²/E. Damit werden die Vorgaben gemäss Richtplan erfüllt.

5 Rückzonungsstrategie

Wie bereits in Abs. 2.4 erläutert, weist die Gemeinde Greppen gemäss Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes (BUWD) vom 9. August 2019 eine rechnerische Überkapazität der Bauzonen von ca. 6,5 ha aus. Die Gemeinde hat in ihrem Erläuterungsbericht zur Rückzonungsstrategie vom 21. Januar 2019 alle potenziellen Rückzonungsflächen untersucht und die raumplanerische Zweckmässigkeit wie auch die Verhältnismässigkeit einer Rückzonung beurteilt. Die vom BUWD vorgeschlagenen, respektive von der Gemeinde identifizierten Flächen, bilden die Summe der Flächen, die für eine Rückzonung aus raumplanerischer Sicht in Frage kommen und daher detailliert geprüft wurden. Als Ergebnis der Stellungnahme des BUWD vom 9. August 2019 wurde festgehalten, dass die Bauzonenfläche der Wohn- und Mischzonen, und damit die Überkapazität, um ca. 0.4 ha reduziert werden kann und die betroffenen Flächen einer Nichtbauzone bzw. einer anderen geeigneten Zone zuzuweisen sind (vgl. Anhang A). Bauzonenflächen im Umfang von ca. 1.2 ha können aufgrund der fehlenden Verhältnismässigkeit zurzeit nicht rückgezont werden.

Betroffen davon sind die Parzellen-Nrn. 173, 177, 201, 437, 477 und 235 (Teilfläche). Die Gemeinde hat die Grundeigentümerschaften im August 2019 darüber informiert, die Ausgangslage an Gesprächen erläutert und um Stellungnahme gebeten. Im November und Dezember 2019 haben die Grundeigentümerschaften ihre Rückmeldung der Gemeinde eingereicht. Auf allen Grundstücken sind Planungen im Gange und Auszonungen daher aus Sicht der Gemeinde zurzeit nicht verhältnismässig. Dies wurde bereits im Siedlungsleitbild vom 20. September 2021 umfassend dargelegt (vgl. Beilage).

5.1 Kriterien

In den folgenden Steckbriefen werden sämtliche von der rawi definierten Rückzonungsflächen fachlich und objektiv anhand kantonal einheitlicher Kriterien analysiert.

Gemäss der Aktennotiz der kantonalen Dienststelle rawi vom 8. November 2018 zu den Kriterien für die Ermittlung potenzieller Rückzonungsflächen, sind diese in einem ersten Schritt in Bezug auf die **raumplanerische Zweckmässigkeit** zu prüfen. In einem zweiten Schritt erfolgt die Beurteilung in Bezug auf die **Verhältnismässigkeit**. Für die Beurteilung der Zweckmässigkeit aus raumplanerischer Sicht werden die Lage innerhalb der Bauzone, die Zentrumsnähe, die öV-Anbindung, die Erschliessung und eine allfällige Einschränkung der Bebaubarkeit geprüft. Wurden in jüngerer Vergangenheit Planungsvorleistungen (Baugesuch, Gestaltungsplan) erbracht und liegt die Einzonung weniger als acht Jahre zurück, ist eine Auszonung eher unverhältnismässig.

5.2 Steckbriefe

Die rawi differenziert die Flächen der Rückzonungsstrategie in folgende Kategorien, welche im Übersichtsplan (vgl. Anhang A) und bei den Planausschnitten der Steckbriefe jeweils ersichtlich sind:

-  Rückzonungsfläche
-  Rückzonungsfläche, Konkretisierung durch die Gemeinde
-  Rückzonungsfläche, zurzeit nicht verhältnismässig

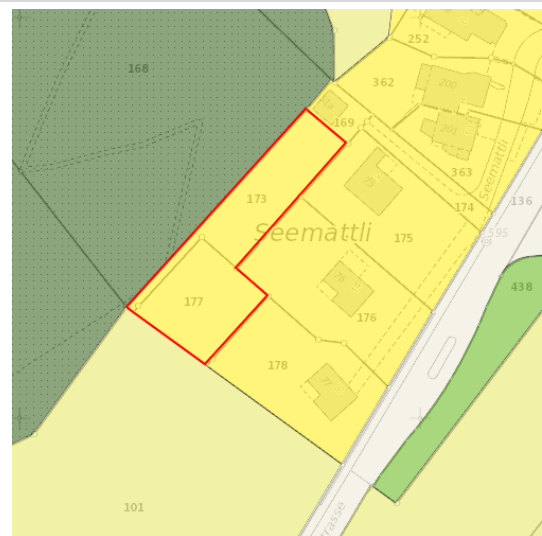
Seemattli

Übersichtsplan Gemeinde (Geoportal Luzern)

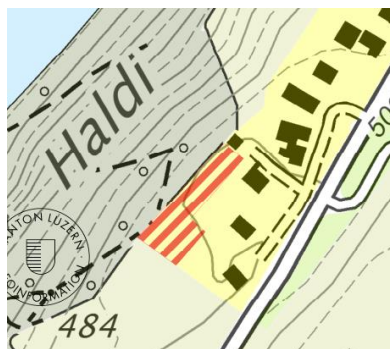


Orthofoto 2017

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 26.01.2017



Plan Rückzonungsstrategie rawi vom 09.08.2019:
Rückzonungsfläche, Konkretisierung durch die Gemeinde



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Parzellen-Nr. (PN)	173, 177
Lage in Bauzone, Baulücke	Wohnzone B, am Bauzonenrand gelegen, nordwestlich an Wald angrenzend.
Zentrumsnähe	Peripher gelegen.
Anschluss öV	Nicht vorhanden.
Erschliessung	Beide Parzellen sind noch nicht erschlossen.
Bebaubarkeit	Aufgrund der Abstandsvorschriften (Grenz- und Waldabstand) sind die PN 173 und 177 nur eingeschränkt bebaubar.

Zweckmässigkeit Aufgrund ihrer peripheren Lage, der nicht vorhandenen Erschliessung und der eingeschränkten Bebaubarkeit wird eine Auszonung der PN 173 und 177 als raumplanerisch **zweckmässig** beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Die Grundeigentümer sind auch im Besitz der angrenzenden Parzellen mit Kat-Nrn. 175, 176, 178. Es besteht eine Bauabsicht, wenn auch noch kein konkretes Bauprojekt, wobei für eine zweckmässige und verdichtete Überbauung die Fläche in der Bauzone als Ganzes zu betrachten ist (vgl. ergänzende Unterlagen im Anhang).
Gestaltungsplan	-
Dauer der Einzonung	Seit mindestens 1988

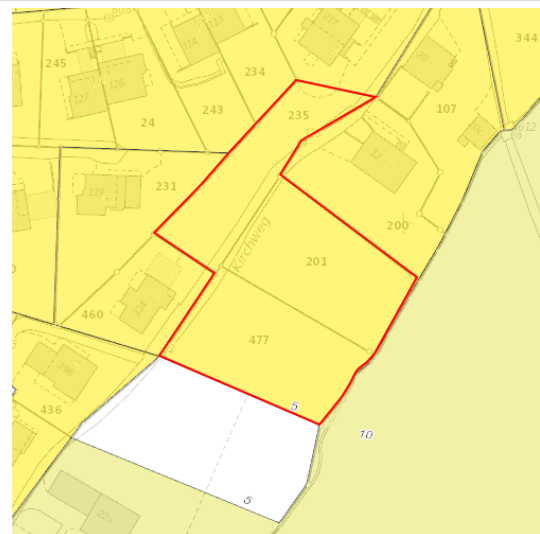
Verhältnismässigkeit Eine Auszonung der PN 173 und 177 wird zurzeit als **nicht verhältnismässig** beurteilt.

Gesamtbeurteilung potenzielle Rückzonungsflächen

Die Auszonung der PN 173 und 177 wird zwar als raumplanerisch zweckmässig, aber zurzeit nicht als verhältnismässig beurteilt. In Absprache mit den Grundeigentümern und deren Absichten wurde der Zonenzweck innerhalb der Bauzone überprüft. Da aktuell kein konkretes Bauprojekt vorliegt, werden die beiden Parzellen aufgrund ihrer Lage am Wald und angrenzend an die Bauzone in eine Grünzone mit dem Zweck der Freihaltung des Waldabstandsbereichs (Nr. 1 gemäss Anhang BZR) umgezont (vgl. Abs. 8.1.1; Umzonungs-Nr. 1.8).

➔ **Umzonung der PN 173 und 177 in die Grünzone**

Übersichtsplan Gemeinde (Geoportal Luzern)



Plan Rückzonungsstrategie rawi vom 09.08.2019:
PN 235: Rückzonungsfläche, Konkretisierung durch die Gemeinde
PN 201/477: Rückzonungsfläche



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Parzellen-Nr. (PN)	201, 235 (tw.), 477
Lage in Bauzone, Baulücke	Wohnzone B, PN 235 (unüberbauter Teil) ist allseitig von Bauzonen umgeben, die PN 201 und 477 befinden sich am Bauzonenrand.
Zentrumsnähe	Peripher gelegen.
Anschluss öV	Nicht vorhanden.
Erschliessung	Alle Parzellen sind teilweise erschlossen (Groberschliessung erstellt).
Bebaubarkeit	Die unüberbaute Fläche der PN 235 ist aufgrund der Parzellenform und den resultierenden Grenzabständen nur eingeschränkt bebaubar. Ein Teil der PN 201 und 477 liegt im Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen sowie im Bereich mit mittlerer Gefährdung durch Naturgefahren. Insgesamt sind die PN 201 und 477 aber normal bebaubar.

Zweckmässigkeit Eine Auszonung der PN 201 und 477 wäre aufgrund ihrer peripheren Lage am Bauzonenrand raumplanerisch eher **zweckmässig**. Eine Auszonung der unüberbauten Teilfläche der PN 235 wäre aufgrund ihrer eingeschränkten Bebaubarkeit und der Lage nur **zweckmässig**, wenn auch die PN 201 und 477 ausgezont werden.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch Die PN 200, 201 und 477 befinden sich im Eigentum einer Erbgemeinschaft. Im Jahr 2016 wurde eine Machbarkeitsstudie über die Grundstücke 200 und 201 erarbeitet. Gestützt darauf liess die damalige Grundeigentümerin die PN 201 abparzellieren und übertrug die PN 200, 201 und 477 an ihre Nachkommen als Erbvorbezug. Die PN 200 wurde bereits überbaut, die PN 201 und 477 sollten zeitnah überbaut werden. Dem Gemeinderat liegt diesbezüglich eine Machbarkeitsstudie vom Dezember 2016 vor (vgl. ergänzende Unterlagen im Anhang E).

Gestaltungsplan -

Dauer der Einzonung Seit mindestens 1989 in der Bauzone.

Verhältnismässigkeit Eine Auszonung der PN 201 und 477 wird von der Gemeinde aufgrund der vorhandenen Bauabsicht als **nicht verhältnismässig** beurteilt. Eine allfällige Auszonung würde zudem zu einem ungleichen Erbvorbezug unter den Nachkommen führen, was als erhebliche Benachteiligung beurteilt wird. Die Gemeinde beurteilt den Sachverhalt als Härtefall.
Eine Auszonung der unüberbauten Teilfläche der PN 235 ist aufgrund der fehlenden Bauabsicht als **verhältnismässig** zu beurteilen. Bei einer Auszonung der benachbarten PN 201 und 477 wäre die PN 235 weiterhin von drei Seiten von Bauzone umgeben, die raumplanerische Zweckmässigkeit für eine Landwirtschaftszone wäre nicht gegeben. Daher wird die Fläche der Grünzone zugewiesen.

Gesamtbeurteilung potenzielle Rückzonungsflächen

Eine Auszonung der PN 201 und 477 ist aus Sicht der Gemeinde aufgrund der erst kürzlich erfolgten Handänderung und der konkreten Bauabsicht zurzeit nicht verhältnismässig. Aufgrund ihrer Beurteilung hat die Gemeinde ein Gesuch auf Prüfung der Härtefälle an den Regierungsrat des BUWD gestellt. Das Gesuch wurde vom BUWD mit Schreiben vom 4. Mai 2023 negativ beantwortet. Die Gemeinde teilt die Beurteilung des BUWD nicht und hält an ihrer Einschätzung fest, dass es sich um einen Härtefall handelt und eine Auszonung unverhältnismässig ist.

Das BUWD hält im Vorprüfungsbericht vom 30. Oktober 2023 daran fest, dass die PN 201 und 477 auszuzonen seien. Es handele sich nicht um Härtefälle. Die Zweckmässigkeits- und Verhältnismässigkeitskriterien für eine Rückzonung seien erfüllt. Daher seien die beiden Parzellen zwingend rückzuzonen, ansonsten könne eine Genehmigung des Zonenplans nicht in Aussicht gestellt werden (vgl. Abs. 8.1.1, Umzonungs-Nr. 7.1).

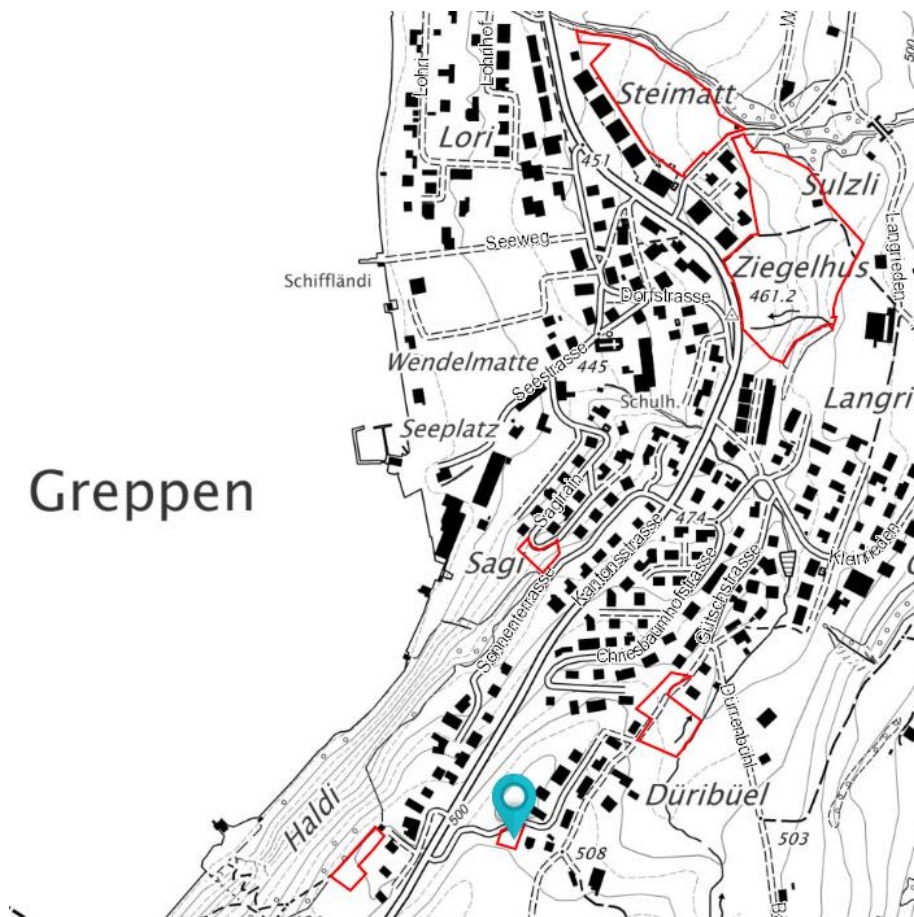
Aufgrund der eingeschränkten Bebaubarkeit der PN 235 und weil die Fläche eine durch die Gemeinde zu konkretisierende Rückzonungsfläche darstellt wird die Fläche einer Grünzone mit dem Zweck der Siedlungsgliederung (Nr. 5 gemäss Anhang BZR) zugeteilt (vgl. Abs. 8.1.1, Umzonungs-Nr. 1.7).

➔ **Auszonung der PN 201 und 477 in die Landwirtschaftszone**

➔ **Umzonung der PN 235 (teilweise) in die Grünzone**

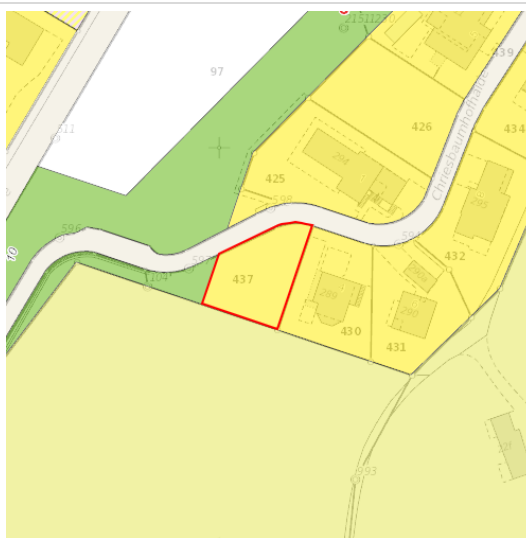
Chriesbaumhofhalde

Übersichtsplan Gemeinde (Geoportal Luzern)



Orthofoto 2017

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan vom 26.01.2017



Plan Rückzonungsstrategie rawi vom 09.08.2019:
Rückzonungsfläche



Gestaltungsplan Chriesbaumhofhalde, 06.09.2010

LEGENDE

BAUBEREICH 1 VOLLGESCHOSS		BAULINIE	
BAUBEREICH 2 VOLLGESCHOSS		Baubegrenzungslinie	
GBÄUDE BESTEHEND		ZONENGRENZE	
BEGEGNUNGSZONE STRASSE		GESTALTUNGSPLANGEBIET	
FREIZEIT UND SPIELAREAL		Perimeter	
		FIRSTRICHTUNG	
		GRÜNZONE	



Beurteilung der Zweckmässigkeit

Parzellen-Nr. (PN)	437
Lage in Bauzone, Baulücke	Wohnzone B; am Bauzonenrand.
Zentrumsnähe	Peripher gelegen.
Anschluss öV	Nicht vorhanden.
Erschliessung	Die PN 437 ist vollständig erschlossen (Feinerschliessung erstellt).
Bebaubarkeit	Die PN 437 wäre aufgrund ihrer kleinen Fläche und den resultierenden Grenzabständen zwar nur eingeschränkt bebaubar, im GP ist jedoch ein Bauplatz ausgewiesen.

Zweckmässigkeit Aufgrund der bereits erstellten Feinerschliessung wird eine Auszonung der PN 437 als raumplanerisch **nicht zweckmässig** beurteilt.

Beurteilung der Verhältnismässigkeit

Baugesuch	Es besteht keine konkrete Bauabsicht, aber es sind Planungen im Gang.
Gestaltungsplan	Auf der PN 437 besteht der rechtsgültige Gestaltungsplan Chriesbaumhofhalde vom 06.09.2010.
Dauer der Einzonung	Seit mindestens 1988.

Verhältnismässigkeit Aufgrund der fehlenden konkreten Bauabsichten und der Zeitdauer der Einzonung wird die Auszonung der PN 437 als **verhältnismässig** beurteilt.

Gesamtbeurteilung potenzielle Rückzonungsflächen

Die Auszonung der PN 437 wird aufgrund der bereits erstellten Feinerschliessung als nicht zweckmässig, aufgrund der fehlenden konkreten Bauabsichten jedoch als verhältnismässig beurteilt. Die Parzelle ist seit 30 Jahren eingezont ist und wurde nie überbaut. Die Feinerschliessung ist hingegen erstellt und die Bebaubarkeit durch den Gestaltungsplan gewährleistet.

Das BUWD hält im Vorprüfungsbericht vom 30. Oktober 2023 daran fest, dass die PN 437 auszuzonen sei. Die Zweckmässigkeits- und Verhältnismässigkeitskriterien für eine Rückzonung seien erfüllt. Daher sei die Parzelle zwingend rückzuzonen, ansonsten könne eine Genehmigung des Zonenplans nicht in Aussicht gestellt werden (vgl. Abs. 8.1.1, Umzonungs-Nr. 7.2).

→ **Auszonung der PN 437 in die Landwirtschaftszone**

5.3 Umgang mit Rückzonungsflächen

Angesichts einer rechnerischen Überkapazität der Bauzonen von ca. 6,5 ha könnten mit den vom Kanton vorgeschlagenen Flächen zur Rückzonung die Bauzonen um ca. 0,4 ha reduziert werden. Das entspricht einer Reduktion von 6 % und leistet keinen nennenswerten Beitrag zur kantonalen Rückzonungsstrategie. Gemäss LUBAT-Berechnungen der kantonalen Dienststelle rawi wurde in der Stellungnahme des BUWD vom 9. August 2019 (Datengrundlage von Ende 2017) eine rechnerische Überkapazität von 6,5 ha ausgewiesen, in der Stellungnahme vom 8. September 2020 (Datengrundlage von Ende 2019) waren es 7,7 ha, die Neuberechnung per Ende 2020 ergab eine Überkapazität von 6,8 ha. Die Grössenordnung der Rückzonungsfläche von 0,4 ha liegt damit sogar innerhalb der rechnerischen Abweichungen des LUBAT-Tools.

Die Parzellen-Nrn. 201, 477 und 437 werden aufgrund von teilweise fehlenden konkreten Bauabsichten und der langen Zeitdauer, in welcher sie bereits eingezont sind, ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das BUWD hält in seinem Vorprüfungsbericht vom 30. Oktober 2023 an der Auszonung dieser Parzellen fest, da die Kriterien der Zweck- und Verhältnismässigkeit einer Auszonung erfüllt seien. Die Parzellen-Nrn. 173, 177 und 235 werden aufgrund fehlender konkreter Bauabsichten, ihrer Lage im Siedlungsgebiet, und weil die Flächen gemäss BUWD durch die Gemeinde zu konkretisierende Rückzonungsflächen darstellen, in die Grünzone umgezont.

Die Umzonungen in die Grünzone der Parzellen-Nrn. 173, 177 und 235 ergeben eine Gesamtfläche von 1'954 m². Mit den Parzellen-Nrn. 201, 477 und 437 werden 2'518 m² von der Wohnzone B in die Landwirtschaftszone ausgezont. Damit werden insgesamt 4'472 m² an kapazitätsrelevanten Bauzonen in Landwirtschaftszone oder Grünzone ohne Einwohnerkapazitäten umgezont (vgl. Abs. 8.1.2). Somit wird die geforderte Reduktion um mindestens 0,4 ha kapazitätsrelevanter Wohn- oder Mischzonen erfüllt.

Im Rahmen der konkreten Überprüfung des Zonenplans wurden einige zusätzliche Grundstücke festgelegt, welche von einer Wohnzone in die Grünzone umgezont werden (vgl. Abs. 8.1.1). Diese Umzonungen führen dazu, dass weitere 3'366 m² umgezont werden (vgl. Abs. 8.1.2). Insgesamt werden damit 7'838 m² (0,8 ha) an kapazitätsrelevanten Bauzonen in Landwirtschaftszone oder Grünzone ohne Einwohnerkapazitäten umgezont. Damit erfüllt die Gemeinde Greppen die Vorgaben der kantonalen Rückzonungsstrategie und wird künftig als Kompensationsgemeinde klassiert, d. h. dass Einzonungen bei nachgewiesenem Bedarf mit flächengleicher Kompensation wieder möglich sind.

6 Änderungen in der Nutzungsplanung

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Greppen vom 23. September 2014 wurde überprüft und auf das übergeordnete Planungs- und Baurecht abgestimmt. Ziel war es, die neuen Bauvorschriften nach der Interkantonalen Vereinigung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gemäss Planungs- und Baurecht des Kantons Luzern (PBG und PBV, Stand 01.01.2021) umzusetzen. Darüber hinaus wurden Bestimmungen aus dem kantonalen Muster-BZR übernommen. Weitere Vorgaben aus dem Kantonalen Richtplan wurden berücksichtigt. Dabei standen folgende Sachverhalte im Vordergrund:

- Anpassung an das aktuelle PBG und die PBV, Übergang von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer;
- Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie;
- Festlegung von ergänzenden Bestimmungen für die Qualitätssicherung beim Erstellen von Bauten und Anlagen;
- Überprüfung der Reservezonen und der Gestaltungspläne;
- Ausscheidung von Verkehrszonen und -flächen.

6.1 Änderungen der Zonenbezeichnungen

Die inhaltlichen Änderungen des Bau- und Zonenreglementes (BZR) mit den Anpassungen ans PBG, insbesondere der Systemwechsel von der AZ zur ÜZ, wie auch die Aufhebung diverser Gestaltungspläne führten teilweise zu neuen Zonenbezeichnungen, die nachfolgender Tabelle zu entnehmen sind. Die nicht aufgeführten Zonen bleiben unverändert.

Tab. 5 Zonenbezeichnungen bisher und neu

Rechtsgültiges BZR	Revidiertes BZR
Wohnzone B W/B	Wohnzone B W/B-1 (Unterscheidung nach ÜZ) W/B-2 W/B-3 W/B-4
Wohnzone C W/C	Wohnzone C W/C-1 (Unterscheidung nach ÜZ) W/C-2 W/C-3
Arbeits- und Wohnzone AW	Arbeits- und Wohnzone AW
Grünzone Gewässer GrG	Grünzone Gewässerraum GrG
Übriges Gebiet b üGb	Reservezone R
Freihaltezone Fh	Freihaltezone Fh
	Freihaltezone Gewässerraum FhG

6.2 Anpassung an das revidierte PBG

Aufgrund des Beitritts zur Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) des Kantons Luzern wurden die Baubegriffe mit der letzten PBG-Revision geändert. Die Gemeinde Greppen hat den Auftrag umgesetzt, ihr BZR an das revidierte PBG anzupassen.

Aufgrund der PBG-Revision sind folgende Baubegriffe aufgehoben worden:

- Firsthöhe
- Voll-, Dach- und Untergeschosse (→ keine Geschosshöhenvorschriften mehr)
- Ausnützungsziffer (AZ)

Neu definiert wurden folgende Baubegriffe:

- Gesamthöhe
- Fassadenhöhe
- Überbauungsziffer (ÜZ)
- Grünflächenziffer
- Grenzabstand

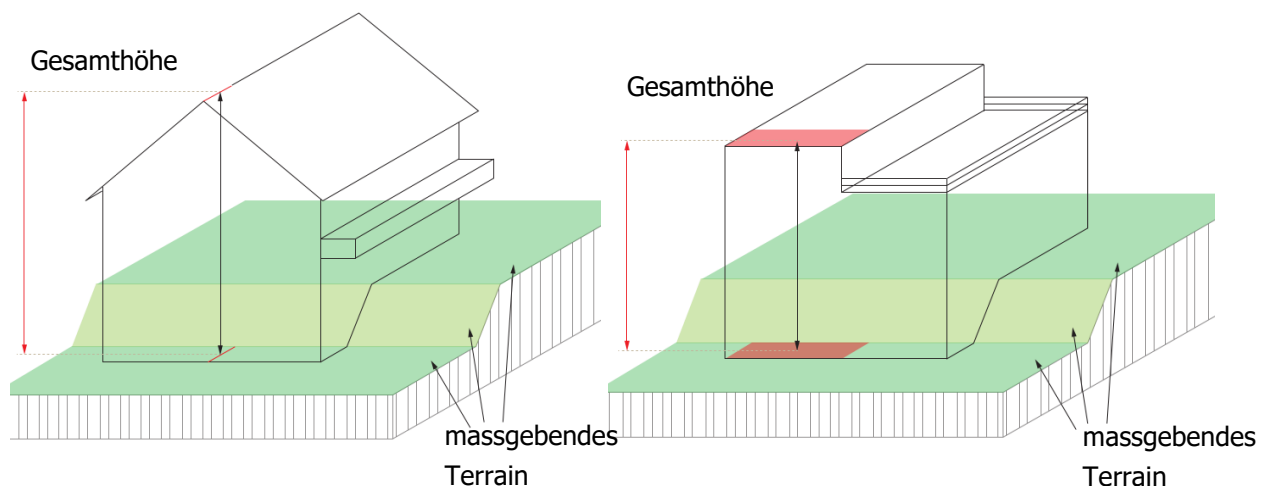
6.2.1 Höhenmasse

Im rechtsgültigen Bau- und Zonenreglement wird die zulässige Höhe durch Fassaden- und Firsthöhen definiert.

Das revidierte PBG kennt die Definition der Firsthöhe nicht mehr. Ein weiterer wesentlicher Unterschied liegt darin, dass das „Giebelndreieck“ bei der Ermittlung der Fassadenhöhe nicht mehr unberücksichtigt bleibt. Daher können neu mehrere Fassadenhöhen festgelegt werden, und zwar für die giebelseitige und die traufseitige sowie die berg- und die talseitige Fassade. Es wird neu eine Gesamthöhe und eine traufseitige Fassadenhöhe festgelegt.

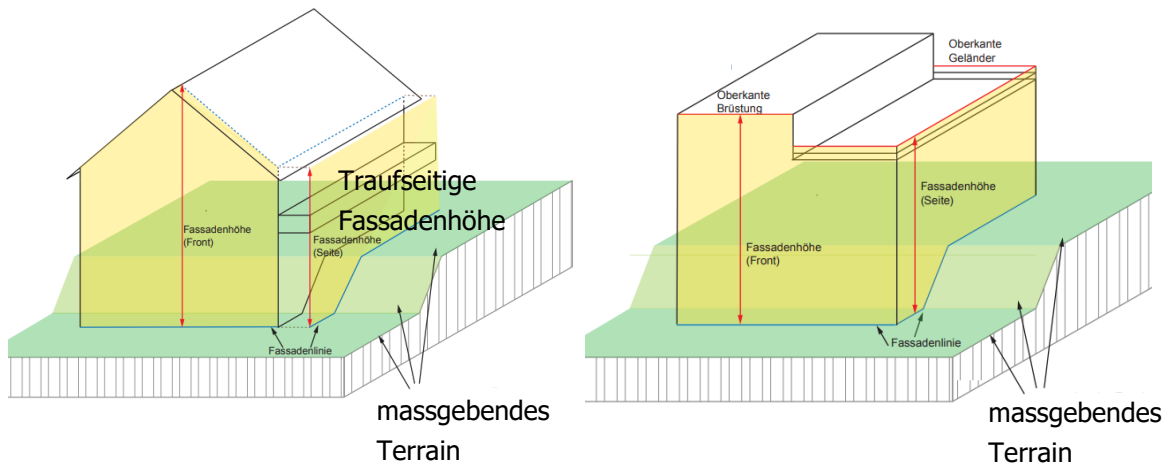
Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.

Abb. 4 Messweise Gesamthöhe gemäss § 139 Abs. 1 PBG (Quelle: Bau- und Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, 1. Mai 2014)



Die Fassadenhöhe (Fh) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

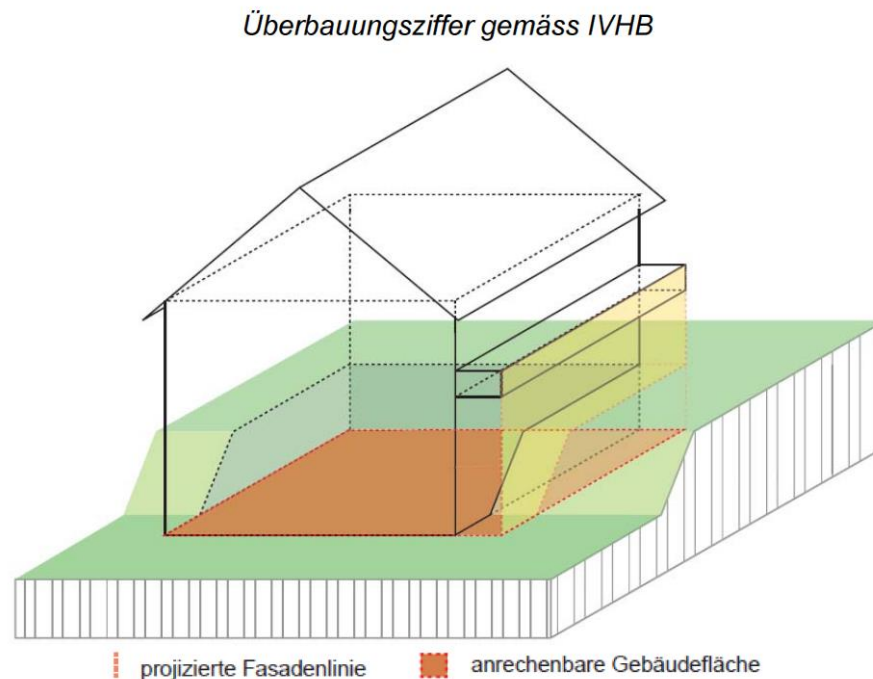
Abb. 5 Messweise Fassadenhöhe gemäss § 139 Abs. 1 PBG (Quelle: Bau- und Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, 1. Mai 2014)



6.2.2 Nutzungsmass

Im Rahmen der PBG-Revision wurde mit dem Übergang von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) ein Systemwechsel vollzogen. Die ÜZ, die den Fussabdruck eines Gebäudes auf einem Grundstück begrenzt, bestimmt sich gemäss § 25 PBG aus dem Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Im Gegensatz zur AZ, einer Dichteziffer, handelt es sich bei der ÜZ um eine Flächenziffer. Sie kann für Zonen, Nutzungen und Gebäude sowie innerhalb einer Zone differenziert nach Gesamthöhen festgelegt werden. Die ÜZ begünstigt im Gegensatz zur heutigen Regelung in Übereinstimmung mit der erwünschten Verdichtung hohe, kompakte Bauformen. Demnach wird eine Baute künftig durch die Höhenmasse, die ÜZ als Fussabdruck und die in § 122 PBG festgelegten ordentlichen Grenzabstände begrenzt.

Abb. 6 Überbauungsziffer gemäss IVHB (Quelle: Erläuterungsbericht Vernehmlassung PBG 2012)



Bei der Umstellung von der Ausnutzungsziffer (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ) sollen grundsätzlich keine unerwünschten inneren Reserven geschaffen werden. Andererseits sollen die ÜZ grosszügig genug definiert werden, damit die Mehrheit der bestehenden Bauten mit den neuen Bestimmungen zonenkonform ist.

Die Ermittlung der geeigneten ÜZ wurde mittels GIS-Analyse der ÜZ bei überbauten Grundstücken angegangen. Die Resultate der Analyse sowie die Festlegung der ÜZ wird nachfolgend erläutert.

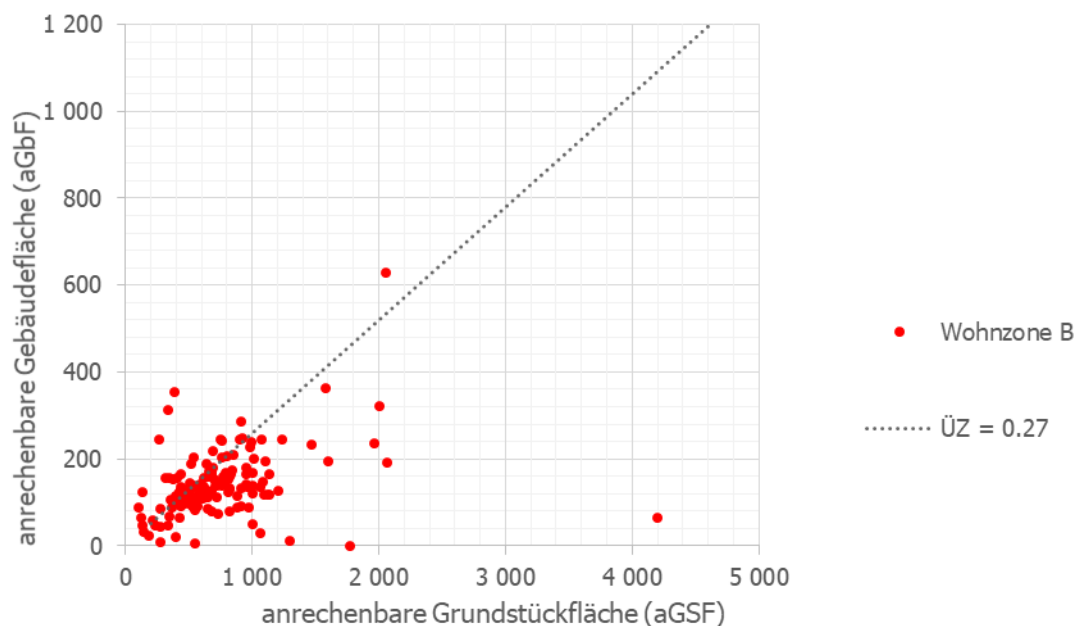
Die Festlegung einer ÜZ wird nur für jene Bauzonen umgesetzt, welche bisher über eine AZ verfügten (Dorfzone B, W/A, W/B, W/C, AW).

6.2.2.1 Umrechnung von der AZ zur ÜZ

In der GIS-Analyse wurde basierend auf den Geodaten der amtlichen Vermessung (AV-Daten) die ÜZ pro Grundstück und Bauzonentyp für den vorhandenen Gebäudebestand ermittelt. Das Resultat der Analyse ist im Plan im Anhang B dargestellt.

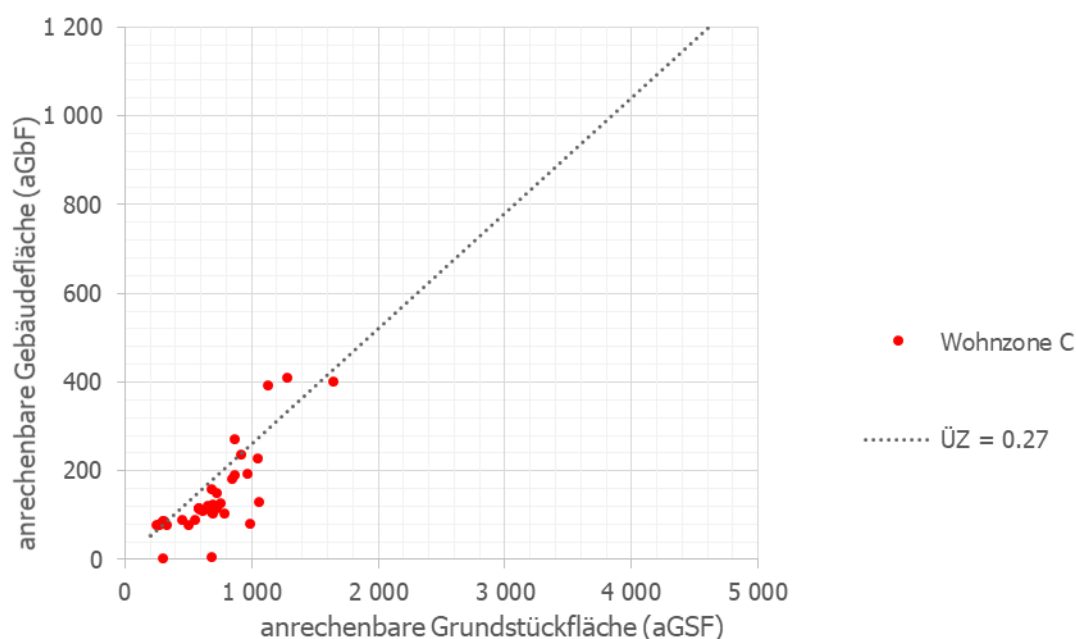
Trägt man die anrechenbare Gebäudefläche gegenüber den anrechenbaren Grundstücksflächen pro Grundstück und Bauzonentyp in einem Diagramm zusammen, zeigt sich die Streuung der ÜZ-Werte der überbauten Grundstücke. Als Orientierungshilfe wird eine Gerade dargestellt, bei der die ÜZ dem 80-%-Quantil der ermittelten ÜZ-Werte entspricht. Das heisst, dass 80 % der bestehenden Bauten innerhalb dieses Wertes liegen.

Abb. 7 Überbauungsziffern der überbauten Grundstücke in der Wohnzone B



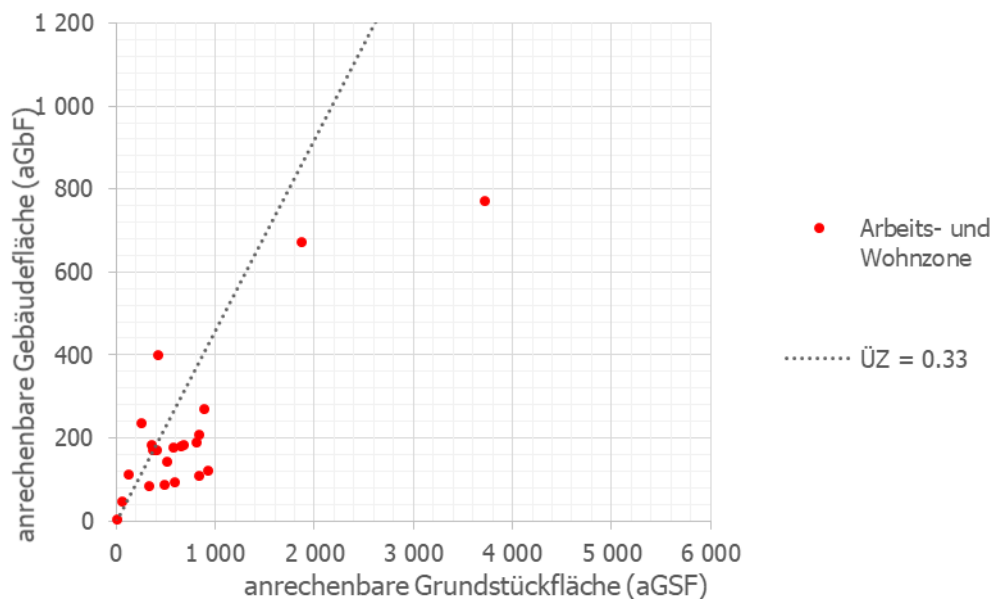
Die Wohnzone B weist eine Konzentration bei den anrechenbaren Grundstücksflächen zwischen 200 bis 1'200 m² auf. Es sind einzelne Ausreisser bei der ermittelten ÜZ ersichtlich. Einzelfallanalysen haben ergeben, dass dies auf spezielle Bauformen, Bebauungen im Rahmen von Gestaltungsplänen oder Bauten, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut wurden, zurückzuführen ist.

Abb. 8 Überbauungsziffern der überbauten Grundstücke in der Wohnzone C



Die überbauten Parzellen in der Wohnzone C weisen eine Konzentration der anrechenbaren Grundstücksflächen zwischen 200 und 1'000 m² auf.

Abb. 9 Überbauungsziffern der überbauten Grundstücke in der Arbeits- und Wohnzone



Auch die einzelnen Parzellen in der Arbeits- und Wohnzone entlang der Kantonsstrasse weisen eine Konzentration der anrechenbaren Grundstücksflächen von bis zu 1'000 m² auf. Hier ist ersichtlich, dass die ÜZ (Hilfslinie bei 0.33) im Durchschnitt leicht höher als bei den Wohnzonen B und C festgelegt werden müsste, da Gewerbebauten eher in die Fläche gebaut wurden.

Die Abbildungen zeigen keine klare Obergrenze der ÜZ-Werte pro Zonentyp, wie dies aufgrund der Einschränkung durch Bauvorhaben erwartet wurde.

Ergänzend wurden der Median (= Mittelwert) und das 80%-Quantil (Zielwert) der ÜZ pro Zonentyp berechnet. Die nachfolgende Tabelle zeigt die entsprechenden Werte nach Zonentyp.

Tab. 6 Median und 80%-Quantil der Überbauungsziffern nach Zonentyp

Bauzonentyp	Median gemäss GIS-Analyse	80%-Quantil gemäss GIS-Analyse	AZ bisher
Arbeits- und Wohnzone	0.29	0.49	0.6
Wohnzone A	0.19	0.27	0.6
Wohnzone B	0.21	0.27	0.35
Wohnzone C	0.20	0.28	0.3

Diverse Grundstücke, bei denen die ÜZ oberhalb des 80%-Quantils liegt, wurden einzeln betrachtet. Es zeigte sich ein gewisses Muster der Einzelfälle. Folgende Situationen sind häufig anzutreffen:

- Gebäude wurde bis an die Grundstücksgrenze und mit dem Gebäude auf dem Nachbargrundstück zusammengebaut (Näherbaurecht, Doppelhäuser, Reihenhäuser),
- nebst der Hauptbaute sind auch Bauten mit Nebennutzflächen (wie z. B. Garagen) auf dem Grundstück vorhanden,
- Terrassenhäuser.

Aus diesem Grund wird empfohlen, basierend auf § 13 PBV für verschiedene Bautypologien unterschiedliche ÜZ im BZR festzulegen (vgl. Abs. 6.2.2.2).

Die GIS-Analyse hat jedoch auch ihre Schwächen. Während die anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF) relativ exakt ermittelt werden kann, ist dies für die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) nur beschränkt möglich. In der GIS-Analyse wird angenommen, dass die Bodenbedeckung der Gebäude der aGbF entspricht. Darin werden jedoch teilweise Unterniveaubauten, welche aus dem Boden ragen und daher eine Fassade aufweisen, nicht berücksichtigt. Weiter werden auch vor- und rückspringende Gebäudeteile, welche für die projizierte Fassadenlinie relevant sind, nicht in jedem Fall berücksichtigt. In Kombination mit der Einzelfallbetrachtung und einer gesonderten Auswertung von Quartieren mit Sondernutzungsplänen liefert die GIS-Analyse eine belastbare Grundlage.

6.2.2.2 Festlegung der ÜZ

Grundsätzlich werden die ÜZ nur in jenen Zonen definiert, welche bis anhin über eine AZ verfügen (Dorfzone B, Wohnzonen und Arbeits- und Wohnzone).

Konkret wird pro Wohnzone, in der Arbeits- und Wohnzone sowie der Dorfzone B eine ÜZ festgelegt. Es werden unterschiedliche ÜZ in den jeweiligen Quartieren festgelegt, da diese auch im Gebäudebestand und ihrer ortsbaulichen Struktur Unterschiede aufweisen. In der Gemeinde Greppen wurde ein grosser Teil des Siedlungsgebietes im Rahmen von Sondernutzungsplänen überbaut, für das Sagi-Areal und das Gebiet Wendelmatte liegen Gestaltungspläne im Entwurf vor. Die Sondernutzungsplan-Gebiete wurden separat ausgewertet. Dabei hat sich gezeigt, dass diverse Gestaltungspläne, die mehrheitlich realisiert sind, aufgehoben werden können (vgl. Abs. 7). Da es innerhalb einer Zone ausser der Abweichung bei der ÜZ in den meisten Fällen keiner unterschiedlichen Festlegungen bedarf, werden Unterzonen mit unterschiedlichen ÜZ ausgewiesen, die übrigen Baumasse sind jeweils gleich.

Die Tab. 7 zeigt die Festlegung der ÜZ im Vergleich zu den Werten der GIS-Analyse.

Tab. 7 Vergleich Entwurf Festlegung der ÜZ mit den Werten gemäss GIS-Analyse

Bauzonentyp	Median gemäss GIS- Analyse	80%-Quantil gemäss GIS-Ana- lyse	ÜZ Festlegung
Dorfzone B	-	-	0.18 (Berechnet ge- mäss Entwurf GP)
Wohnzone A	0.19	0.27	0.34 (Berechnet ge- mäss Entwurf GP)
Wohnzone B	0.21	0.27	W/B-1: 0.21 W/B-2: 0.25 W/B-3: 0.27 W/B-4: 0.31
Wohnzone C	0.20	0.28	W/C-1: 0.16 W/C-2: 0.25 W/C-3: 0.29
Arbeits- und Wohnzone	0.29	0.49	AW: 0.28

Die Dorfzone B ist bis anhin unbebaut. Die ÜZ für die Dorfzone wird daher abgestimmt auf den genehmigten Gestaltungsplan Wendelmatt festgelegt. Eine Abweichung von dieser ÜZ ist im Rahmen des Gestaltungsplans nicht mehr möglich (vgl. Abs. 6.2.2.4).

Im Gebiet der Wohnzone A ist der Gestaltungsplan Sagiareal in Erarbeitung, welcher im Mai 2022 öffentlich auflag. Die ÜZ für die Wohnzone A wird ebenfalls abgestimmt auf diesen Gestaltungsplanentwurf festgelegt. Eine Abweichung von dieser ÜZ ist im Rahmen des Gestaltungsplans nicht mehr möglich (vgl. Abs. 6.2.2.4).

In den Wohnzonen B und C sowie in der Arbeits- und Wohnzone werden aufgrund unterschiedlicher Bebauungsstrukturen und Entwicklungszielen differenziert nach Quartieren unterschiedliche Überbauungsziffern festgelegt. Das 80-%-Quantil, wonach 80 % der Bestandesbauten innerhalb der festgelegten ÜZ liegen, bleibt gewährleistet.

In der Wohnzone B wird in den meisten Quartieren eine ÜZ von 0.25 festgelegt. Im Gebiet Lohri West entlang des Seeufers wird aufgrund der empfindlichen Lage eine auf den Gebäudebestand abgestimmte niedrigere ÜZ von 0.21 festgelegt, im Gebiet Lohri Ost wird eine grössere Parzelle innerhalb des Gestaltungsplans Lohri aufgrund der darin enthaltenen Festlegungen mit einer ÜZ von 0.31 definiert. Das Quartier Chriesbaumhofhalde hat eine ÜZ von 0.27, hier ist eine moderate Verdichtung anzustreben. Das Quartier wurde im Siedlungsleitbild aufgrund des Gebäudebestandes und einer Überalterungstendenz als Entwicklungsgebiet identifiziert. Aufgrund einer detaillierten Berechnung wird im Gebiet Frümätteli die ÜZ der Bestandesbauten nach Gebäudetypen unterteilt und die ÜZ für Hauptbauten bis zur max. Gesamthöhe auf 0.27 festgelegt. Für Bauten mit einer um mind. 3 m geringeren als der zulässigen Gesamthöhe wird eine ÜZ von 0.14 und für Klein- und Anbauten mit Nebennutzflächen eine ÜZ von 0.11 definiert (vgl. Art. 10 Abs. 1). Auf diese Weise wird der gemäss GP rechtmässig bewilligte Bestand gesichert.

Im Gebiet Kleinrieden wird für vier Parzellen, welche direkt an das Gebiet Frümätteli angrenzen, ebenfalls eine ÜZ von 0.27 definiert, um deren Bestand zu sichern.

Für die Wohnzone C wird im Gebiet Ziegelhus, abgestimmt auf den rechtsgültigen Gestaltungsplan, eine ÜZ von 0.16 definiert. Eine Abweichung von dieser ÜZ ist im Rahmen des Gestaltungsplans nicht mehr möglich (vgl. Abs. 6.2.2.4). Für den östlichen Streifen des Quartiers Kleinrieden wird aufgrund seiner Bebauung mit Terrassenhäusern eine ÜZ von 0.29 festgelegt. Für die übrigen Quartiere der Wohnzone C gilt eine ÜZ von 0.25.

Für die Arbeits- und Wohnzone AW wird eine ÜZ von 0.28 festgelegt. Die bisher in der AW liegende Bebauung mit Reihenhäusern im Quartier Frümätteli wird, da es sich um reine Wohnbauten handelt, in die Wohnzone W/B mit einer entsprechenden ÜZ umgezont.

Gemäss § 13 Abs. 1 PBV können die Gemeinden eine zusätzliche, nur für diese Bauten verwendbare ÜZ festlegen, für:

- a. Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe,
- b. Kleinbauten und Anbauten,
- c. Unterniveaubauten.

Werden für unterschiedliche Bauten zusätzliche ÜZ definiert, muss weniger Reserve für Sonderfälle bei der Festlegung der ÜZ eingerechnet werden. Dadurch werden weniger unerwünschte Kapazitätsreserven geschaffen. In Greppen wird dies wie folgt umgesetzt (vgl. Art. 4 BZR).

Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c und d PBG dürfen eine Gesamthöhe von 4.5 m und eine anrechenbare Gebäudefläche von 50 m² nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten. Dazu gehören beispielsweise Garagen. Diese Bauten erhalten eine zusätzliche ÜZ von 0.06. Überschreiten Klein- und Anbauten die Baumasse gemäss PBG, z. B. bei Doppelgaragen die max. Gebäudefläche, so ist das darüberhinausgehende Mass an die ÜZ für Hauptgebäude anzurechnen.

Bis anhin wird die räumliche Ausdehnung der Unterniveaubauten einzig durch den Grenzabstand beschränkt. Für solche Bauten gemäss § 125 PBG gilt eine zusätzliche ÜZ von 0.06. Hingegen wird gemäss § 13a und § 14a PBV für Einstellhallen (Tiefgaragen) sowie bei bestehenden Bauten für Liftanlagen und die nachträgliche Wärmedämmung die anrechenbare Gebäudefläche durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen. Dies ist kantonal abschliessend geregelt.

Um besonderen Bauformen Rechnung zu tragen, die im Sinne der inneren Verdichtung erwünscht und teilweise bereits vorhanden sind, erhöht sich die zonengemässe Überbauungsziffer bei Doppeleinfamilienhäusern um 20 %, sofern sie nicht Teil eines Gestaltungsplans sind. Das entspricht der Grössenordnung vorhandener Überbauungen gemäss ÜZ-Analyse.

Mit der Einführung der Überbauungsziffer verwirkt gemäss § 68 Abs. 2 PBV in jedem Fall das Recht auf die Realisierung von Ausnützungsübertragungen im Sinne von § 14 der aufgehobenen PBV.

6.2.2.3 Bestehende Bauten

Die Umstellung von der AZ zur ÜZ hat zur Folge, dass etwa 20 % der überbauten Grundstücke nicht der neuen Regelbauweise entsprechen, weil sie statt der Ausnutzung der maximalen Höhe mehr in die Fläche gebaut wurden oder oberirdische Garagen oder Werkstätten auf dem Grundstück vorhanden sind. Ziel ist es, dass künftig Bauten im Sinne der haushälterischen Bodennutzung eher in die Höhe gebaut werden und dass Garagen vor allem unterirdisch realisiert werden. Eine Ausnahmeregelung zur Realisierung von vorhandenen Nutzungsreserven mittels Aufstockung auf Grundstücken, welche bereits die ÜZ überschreiten, ist gemäss Auskunft des Rechtsdienstes¹ nicht gesetzeskonform. Die Anzahl nicht zonenkonformer Bauten kann jedoch mit einer Erhöhung der ÜZ für Bauten mit einer um mindestens 3 m geringeren als der zulässigen Gesamthöhe um 0.06 deutlich reduziert werden (vgl. Abs. 9.3).

6.2.2.4 Abweichung von der ÜZ in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht

In Gebieten mit Gestaltungsplanpflichten kann die Gemeinde gemäss § 75 Abs. 1 PBG das Ausmass für Abweichungen vom Bau- und Zonenreglement festlegen. Die maximal zulässige Abweichung ist bei der Gesamthöhe auf 3 m und bei der Überbauungsziffer auf 20 Prozent

¹ Auskunft Leiter Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, 26.01.2016

begrenzt. In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflichten Ziegelhus, Sagi, Wendelmatte und Steinmatt wurden die definierten Überbauungsziffern auf die rechtsgültigen oder in Erarbeitung befindlichen Gestaltungspläne abgestimmt. Es wird als sinnvoll erachtet, diese Festlegungen zu deckeln. Deshalb wird im Anhang D des BZR bei den Anforderungen an die Gestaltungspläne ergänzt, dass keine Abweichung von den Überbauungsziffern zulässig sind.

6.3 Ausscheidung der Verkehrszonen/-flächen

Mit dem revidierten PBG wurde neu die Verkehrszone eingeführt. Damit kann den Vorgaben des neuen Datenmodells des Bundes für Rahmennutzungspläne entsprochen werden, indem Verkehrsflächen innerhalb des Siedlungsgebietes einer eigenen Verkehrszone zugewiesen werden. Die Verkehrszonen wurden gemäss den Grundsätzen aus der kantonalen Richtlinie „Darstellung der Verkehrszonen (§ 52 PBG) und Verkehrsflächen in den Zonenplänen“ erfasst.

Im BZR wird mit Artikel 15b eine Bestimmung zur Verkehrszone gemäss dem Muster-BZR des BUWD definiert.

Ausserhalb des Siedlungsgebietes besteht kein Bedarf an einer weiteren Festlegung, da gemäss rechtsgültigem Zonenplan die ausparzellierten Strassen bereits korrekt der Verkehrsfläche resp. dem übrigen Gebiet a (üGa) zugewiesen sind.

6.4 Überprüfung Reservezonen

Gemäss der Koordinationsaufgabe S1-8 des kantonalen Richtplans haben die Gemeinden die Reservezonen zu überprüfen und gegebenenfalls auf das zulässige Mass der Entwicklungsreserve zu reduzieren. Im Fall der Gemeinde Greppen dürfen die Reservezonen nicht mehr als 4 % der gesamten Bauzone ausmachen.

Die Tab. 8 zeigt die Resultate der Überprüfung der Reservezonen und deren Reduktion. Die Reservezonen am Bauzonengrand werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Seitens Gemeinde besteht in den nächsten 15 Jahren kein Bedarf. Die verbleibende Reservezone entspricht nur noch 3.1 % der gesamten Bauzone. Damit sind die Vorgaben des kantonalen Richtplans erfüllt.

Tab. 8 Überprüfung Reservezonen

Nr.	Gebiet	Fläche bisher [m ²]	Fläche neu [m ²]	Bemerkung
1	Sulzli	10'676	4'558	Teilweise Umzonung in Lw-Zone, kein Bedarf in nächsten 15 Jahren
2	Langriede	7'221	0	Umzonung in Lw-Zone, kein Bedarf in nächsten 15 Jahren
3	Chriesbaumhof West	4'977	4'977	
4	Chriesbaumhof Ost	1'385	0	Umzonung in Lw-Zone, kein Bedarf in nächsten 15 Jahren
	Reservezonen gesamt	24'259	9'555	
	Bauzonen gesamt	307'146	307'146	
	Anteil Reservezone	7.9 %	3.1 %	

6.5 Baulinien

Die gemäss Art. 3 BZR beschriebene Baulinie betrifft lediglich die „Baulinie entlang Gewässer“ über die Parzellen-Nrn. 158, 159, 160, 213, 357 und 395. Der Abstand zum Vierwaldstättersee ist mit der Grünzone Gewässerraum genügend gesichert. Die Baulinie wird im Zonenplan Siedlung gelöscht sowie die entsprechende Bestimmung im BZR.

6.6 Erweiterter Ortsbildschutz Lohri

Das Siedlungsleitbild sieht vor, für das Gebiet Lohri im nordwestlichen Siedlungsgebiet, einen erweiterten Ortsbildschutz zu prüfen. Das Gebiet wird weiter als Entwicklungsgebiet Nr. 5 identifiziert. Ziel ist es, die Erhaltung des Quartiercharakters zu gewährleisten und dabei die sensible Lage zwischen historischem Ortskern (ISOS) und See (BLN-Gebiet) zu berücksichtigen. Das Gebiet ist locker überbaut, die Bauten sind sehr heterogen und weisen unterschiedliche Gebäudealter auf. Einige Parzellen sind noch unüberbaut oder unternutzt. Eine Gestaltungsplanpflicht wird daher als nicht zweckmässig beurteilt.

Der BZR-Entwurf zur 1. Öffentlichen Auflage sah für das Gebiet einen erweiterten Ortsbildschutz vor. Mehrere Einsprecher aus dem Gebiet Lohri haben beantragt, diesen Absatz zu den detaillierten Bestimmungen eines erweiterten Ortsbildschutzes im Gebiet Lohri zu streichen. Gemäss Abklärung mit der kantonalen Denkmalpflege kann die Einhaltung der Schutzinteressen von ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) und BLN (Bundesinventar der Landschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung) mit den bereits gültigen BZR-Bestimmungen sowie dem übergeordneten Recht gewährleistet werden. Daher wird im BZR und im Zonenplan Siedlungsgebiet kein zusätzlicher Ortsbildschutz für das Gebiet Lohri definiert.

6.7 Überprüfung der Sondernutzungsplanpflichten

Die beiden Sondernutzungsplanpflichten in den Gebieten Lohri (Ost) und Chriesbaumhofhalde werden aufgehoben. Die Bebauung von beiden Gebieten wird mit dem jeweiligen rechtsgültigen Gestaltungsplan geregelt, es sind nur noch wenige Parzellen unüberbaut. Aufgrund der neueren Bausubstanz wird in den nächsten 15 Jahren keine Bautätigkeit erwartet, wodurch sich eine Sondernutzungsplanpflicht erübrigt.

7 Überprüfung der Sondernutzungspläne

Altrechtliche Sondernutzungsplanungen SNP (Gestaltungs- und Bebauungspläne) sind zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen oder nach § 22 Abs. 3 PBG im Ortsplanungsverfahren aufzuheben. Werden die Sondernutzungsplanungen (SNP) nicht angepasst, können sie nach Inkrafttreten der revidierten Nutzungsplanung nicht mehr angewendet werden, sofern sie dem übergeordneten Recht widersprechen.

Folgende Varianten kommen in Frage (mit sinkender Priorität):

- A. Aufheben der SNP,
- B. Aufheben der SNP und ersetzen durch massgeschneiderte Vorschriften in der Grundnutzung,
- C. Passende Grundnutzung definieren und/oder SNP anpassen,
- D. Sondernutzungsplanpflicht festlegen und Inhalt und Ziele der SNP gemäss § 75 Abs. 1 PBG im Anhang des BZR definieren.

Die SNP der Varianten C und D können nach der Genehmigung der Teilrevision revidiert werden.

Im Gemeindegebiet Greppen bestehen ein Bebauungsplan und zehn Gestaltungspläne. Die Beurteilung über die Aufhebung oder Anpassung der SNP wurde in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe Ortsplanung, dem Bauverwalter der externen Bauverwaltung der Gemeinde und der Ortsplanerin vorgenommen. Nachfolgende Tabelle zeigt, nach welcher Variante der jeweilige SNP zu behandeln ist:

Tab. 9 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen

Sondernutzungsplan	Beschluss	Variante	Beurteilung/Bemerkung
B1 Bebauungsplan Dorf	22.03.1991	C	Das Gebiet ist überbaut, aufgrund der ortsbaulichen wichtigen Lage im Ortskern von Greppen (ISOS) bleibt der BP bestehen und wird in einem weiteren Schritt überarbeitet.
G2 Gestaltungsplan Steinmatt	25.11.2013	D	Die grosse Flächenreserve im Gebiet Steinmatt wird als wichtiges Entwicklungsgebiet beurteilt (Nr. 3 gemäss Siedungsleitbild). Das Gebiet ist grösstenteils unbebaut, lediglich die erste Bautiefe ist bebaut. Ziel ist die Realisierung einer geordneten Überbauung in verträglicher Dichte unter Berücksichtigung des ISOS (Umgebungsrichtung VI) und einem hohen Anspruch an den Lärmschutz. Der GP wird beibehalten und ist den neuen Bestimmungen anzupassen, falls nicht vor Ende 2023 gebaut wird. Im BZR-Anhang werden neu Ziele und Anforderungen an den GP definiert.
G3 Gestaltungsplan Lohri	16.06.1994	C	Das Gebiet ist zwar vollständig bebaut, im GP wurden jedoch AZ-Überschreitungen sowie reduzierte Grenz- und Gebäudeabstände definiert. Daher wird der GP beibehalten. Bei baulichen Änderungen

			muss der GP entweder aufgehoben oder angepasst werden. Die SNP-Pflicht hingegen wird aufgehoben.
G4 Gestaltungsplan Chriesbaumhofhalde	12.09.2005	C	Im GP-Gebiet sind noch zwei Parzellen unbebaut. Im GP wurden niedrige Firsthöhen aus Rücksicht auf das Landschaftsbild sowie Firstrichtungen und Dachgestaltungen festgelegt. Der GP wird beibehalten und ist den neuen Bestimmungen anzupassen, falls nicht vor Ende 2023 gebaut wird. Die SNP-Pflicht hingegen wird aufgehoben.
G5 Gestaltungsplan Sonnenterrasse	04.10.1985	B	Der GP ist vollständig bebaut resp. die letzten unbebauten Parzellen werden derzeit bebaut. Die Bauten wurden BZR-konform erstellt. Zur Sicherung der Spielfläche auf der Parzelle-Nr. 227 wird eine Grünzone ausgeschieden. In der Grundnutzung wird eine der Bebauung entsprechende ÜZ festgelegt. Der GP wird aufgehoben.
G6 Gestaltungsplan Kleinrieden	15.03.1982	B	Der GP ist vollständig und grösstenteils BZR-konform überbaut. Zur Sicherung der Spiel- und Freiflächen wurden Grünzonen ausgeschieden. Um Terrassenbauten weiterhin zu ermöglichen, wurden die BZR-Bestimmungen der Wohnzone C entsprechend angepasst. Der GP wird aufgehoben.
G7 Gestaltungsplan Gütsch	05.04.1993	B	Der GP ist vollständig überbaut. Der Grenzbau, die Firstrichtungen und Dachneigungen sind im GP verankert. Grenz- und Näherbaurechte sind über privatrechtliche Dienstbarkeiten zu regeln, falls noch nicht erfolgt. Bei grösseren Umbauten müssten sich die Grundeigentümer in jedem Fall auf ein gemeinsames Vorgehen einigen. Daher wird der GP aufgehoben. In der Grundnutzung wird eine der Bebauung entsprechende ÜZ festgelegt.
G8 Gestaltungsplan Früemätteli	02.03.1999	B	Der GP ist vollständig überbaut. Das Bauungskonzept mit einer niedrigeren 1. Bautiefe und der Zusammenbau ist im GP geregelt. Bei grösseren Umbauten müssten sich die Grundeigentümer in jedem Fall auf ein gemeinsames Vorgehen einigen. Zur Sicherung der Spiel- und Freiflächen wurden Grünzonen ausgeschieden. In der Grundnutzung wird eine der Bebauung entsprechende ÜZ festgelegt. Der GP wird aufgehoben.
G9 Gestaltungsplan Dorf	10.02.2003	B	Der GP regelt unter anderem Abweichungen gegenüber dem rechtsgültigen Bauungsplan Dorf (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 (Stand Vorprüfung) wird eine Flexibilisierung für Um- und Neubauten angestrebt, wobei ein Grossteil der bisher festgelegten Bau-masse abgelöst und Baulinien aufgehoben werden. 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 GP wird aufgehoben.
G10 Gestaltungsplan Sagirain	25.05.1981	B	Der GP ist vollständig überbaut. Im Siedungsleitbild ist das Quartier als Entwicklungsgebiet Nr. 6 bezeichnet. Der Generationenwechsel soll durch flexiblere Bauvorschriften beschleunigt werden, wobei der Quartiercharakter zu erhalten ist. Zur Sicherung der nicht überbaubaren Parzelle-Nr. 242 wurde eine Grünzone ausgeschieden (Der Grünzone wird keine ÜZ zugewiesen). In der Grundnutzung wird eine der Bebauung entsprechende ÜZ festgelegt. Der GP wird aufgehoben.
G11 Gestaltungsplan Ziegelhus	04. Juli 2016	C	Das Quartier Ziegelhus ist ein weiteres wichtiges Entwicklungsgebiet der Gemeinde (Nr. 4 im Siedungsleitbild). Der GP ist derzeit noch unbebaut, die ersten Baugesuche werden in absehbarer Zeit bewilligt. In der Grundnutzung wird eine dem Bebauungskonzept entsprechende ÜZ festgelegt.

Wichtiger Hinweis: Grundsätzlich sind bei einer Aufhebung von Gestaltungsplänen Dienstbarkeiten wie Näher- und Grenzbaurechte sowie Wegrechte privatrechtlich durch die Grundeigentümerschaften zu regeln, sofern das nicht mit der Rechtskraft der Gestaltungspläne bereits erfolgt war. Mit der Einführung der Überbauungsziffer verwirkt gemäss § 68 Abs. 2 PBV in jedem Fall das Recht auf die Realisierung übertragener Ausnützung im Sinne von § 14 der aufgehobenen PBV unabhängig davon, ob die Übertragung im Rahmen von Gestaltungsplänen erfolgte oder nicht.

8 Erläuterungen zu den Zonenplänen

8.1 Zonenplan Siedlungsgebiet

Der bestehende Zonenplan Siedlungsgebiet im Massstab 1:2'000 wird umfassend revidiert.

Die Änderungen des Zonenplans Siedlungsgebiet ergeben sich aufgrund der systematischen Überprüfung des Zonenplans sowie durch den Systemwechsel von der Ausnützungs- (AZ) zur Überbauungsziffer (ÜZ). Die Überprüfung der Sondernutzungspläne und der Verkehrszonen sowie die Umsetzung der Rückzonungsstrategie sind weitere Handlungsschwerpunkte.

Da ein grosser Teil des Siedlungsgebietes im Rahmen von Gestaltungsplänen überbaut wurde, die systematisch überprüft wurden und mit dieser Teilrevision teilweise aufgehoben werden, ergab sich die Notwendigkeit, massgeschneiderte Zonen zu definieren (vgl. Abs. 7). Basierend auf der ÜZ-Analyse und der Innenentwicklungsstrategie wurden für die Wohnzonen W/B und W/C diverse Unterzonen mit differenzierten Überbauungsziffern (ÜZ) festgelegt. Zur besseren Lesbarkeit werden die Abgrenzungen dieser Unterzonen mit der jeweils gültigen ÜZ sowie der Zonenbezeichnung im Zonenplan dargestellt.

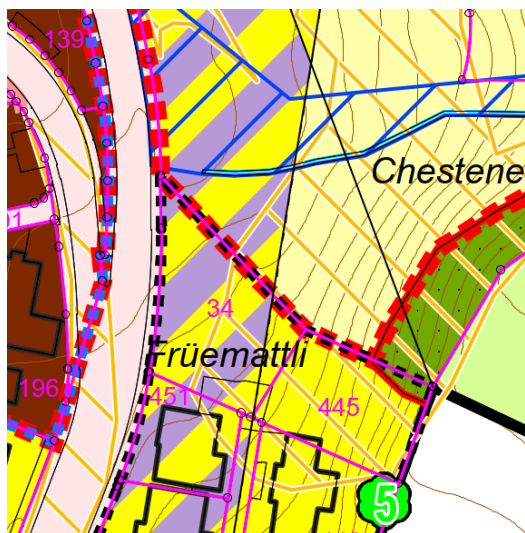
Im Anhang C ist ein Übersichtsplan aller Umzonungen mit fortlaufender Nummerierung im Massstab 1:2'500 zu finden. Ein Übersichtsplan mit der Zuweisung der neuen Überbauungsziffern pro Zone ist ebenfalls dem Anhang C zu entnehmen. Nachfolgend werden die Änderungen detailliert erläutert.

8.1.1 Umzonungen

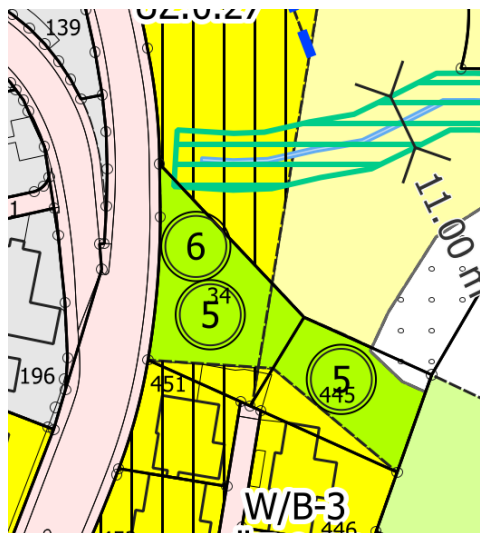
Die verschiedenen Umzonungen wurde in der Arbeitsgruppe Ortsplanung ausführlich diskutiert und nach erfolgter Interessenabwägung wie folgt behandelt. Die Nummerierung entspricht dem Übersichtsplan Umzonungen.

Umzonung Nr. 1.1/1.2		Zonenplan: ZPS	
		Gesuchsteller: -	
Parz Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf
	Zone	Fläche m ²	Zone Fläche m ²
34	AW	595	Gr (6) 595
445	W/B	494	Gr (5) 494

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung



Erwägungen:

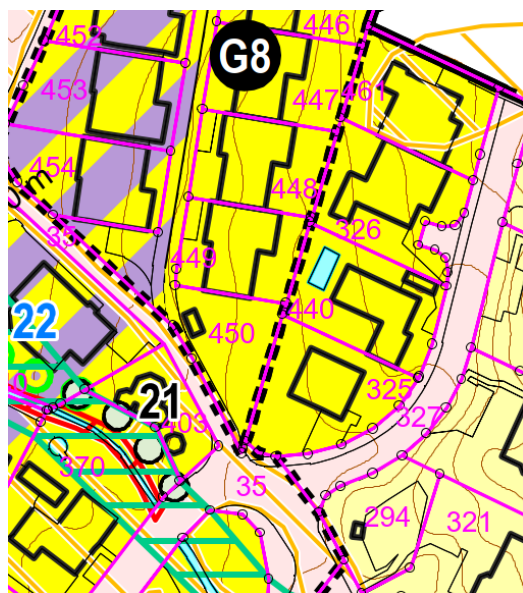
Die beiden unüberbauten Parzellen-Nrn. 34 und 445 sind gemäss Gestaltungsplan Früemättli von Überbauungen freizuhalten. Der Bereich der Parzelle-Nr. 34 ist heute als Retentionsfläche in Gebrauch, die Parzelle-Nr. 445 ist aufgrund des Waldabstandes ohnehin nur eingeschränkt bebaubar. Der GP Früemättli wird aufgehoben, da er vollständig bebaut ist. Um die beiden Parzellen weiterhin von Überbauungen freizuhalten, werden sie der Grünzone zugewiesen. Die bestehende Parkierungsfläche verbleibt in der AW bzw. W/B.

Die unüberbaute Parzelle-Nr. 34 wird der Grünzone mit Nutzungszweck Nr. 6: Retention/Wasserreservoir zugewiesen. Sie dient der Freihaltung für Retentionsflächen und Wasserreservoirs.

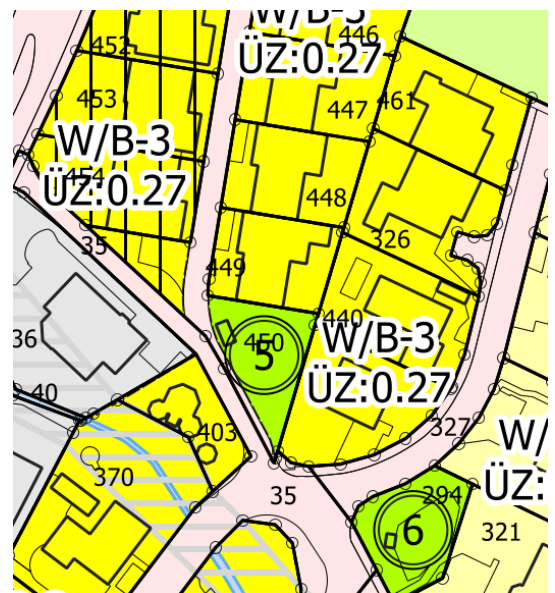
Die unüberbaute Parzelle-Nr. 445 wird der Grünzone mit Nutzungszweck Nr. 5: Siedlungsgliederung zugewiesen. Sie dient der Gliederung des Siedlungsgebietes und kann als Garten, Hausumschwung und Spielfläche genutzt werden. Eine Erschliessungsstrasse und Fusswege sind zulässig.

Umzonung Nr. 1.3		Zonenplan: ZPS	
		Gesuchsteller: -	
Parz Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf
	Zone	Fläche m ²	Zone Fläche m ²
450	W/B	272	Gr (5) 272

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

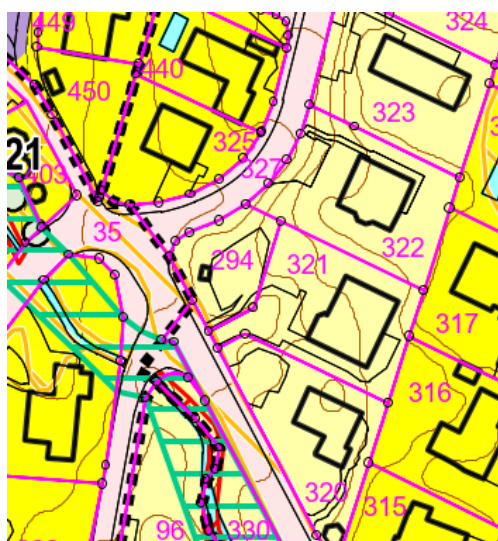


Ausschnitt Zonenplanänderung

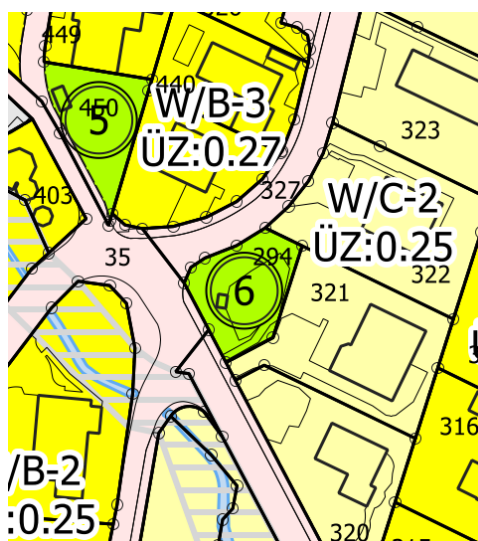


Erwägungen:

Der unüberbaute Bereich der Parzelle-Nr. 450 ist gemäss Gestaltungsplan Frümätteli als Spielplatz zu gestalten. Der GP Frümätteli wird aufgehoben, da er vollständig bebaut ist. Damit die Parzelle unüberbaut und als Spielplatz gesichert bleibt, wird sie in eine Grünzone mit Nutzungszweck Nr. 5: Siedlungsgliederung umgezont. Sie dient der Gliederung des Siedlungsgebietes und kann als Garten, Hausumschwung und Spielfläche genutzt werden. Eine Erschliessungsstrasse und Fusswege sind zulässig.

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Ausschnitt Zonenplanänderung

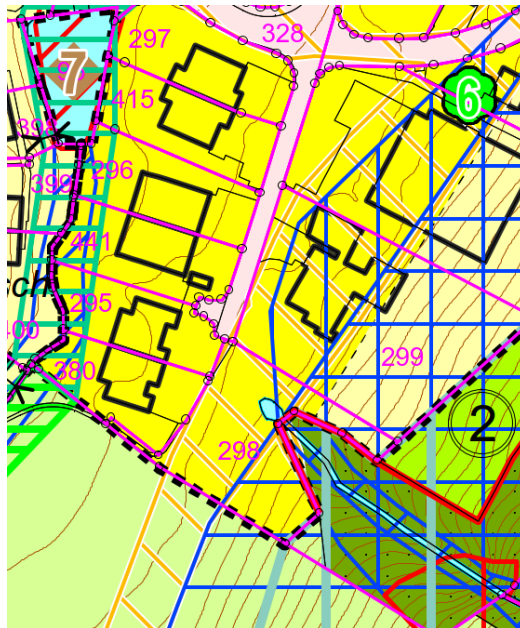


Erwägungen:

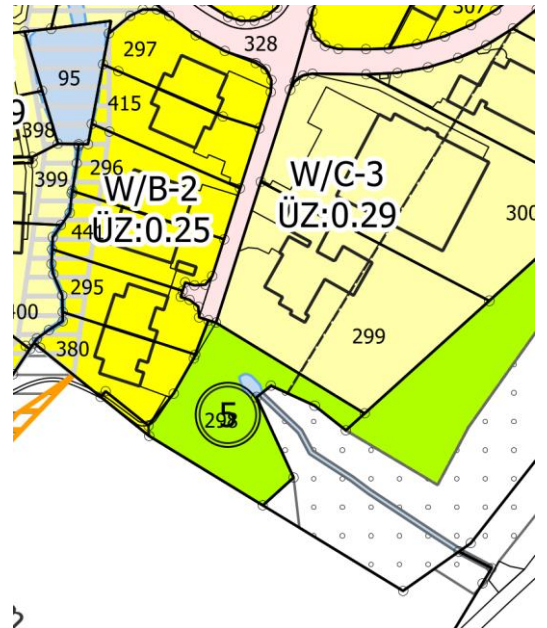
Die unüberbaute Parzelle-Nr. 294 ist gemäss Gestaltungsplan Kleinrieden als Spielplatz zu gestalten. Der GP Kleinrieden wird aufgehoben, da er vollständig bebaut ist. Heute wird die Parzelle als Spielfläche genutzt und es besteht ein Wasserreservoir. Damit die Parzelle weiterhin unüberbaut und das Wasserreservoir gesichert bleibt, wird sie in eine Grünzone mit Nutzungszweck Nr. 6: Retention/Wasserreservoir umgezont. Sie dient der Freihaltung für Retentionsflächen und Wasserreservoirs.

Umzonung Nr. 1.5/1.6		Zonenplan: ZPS		
		Gesuchsteller: -		
Parz Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m²	Zone	Fläche m²
	298	W/C u. W/B	69 + 663	Gr (5)

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung



Erwägungen:

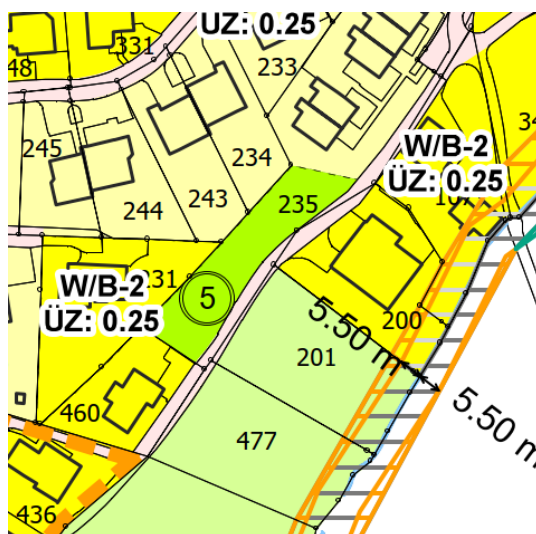
Die unüberbaute Parzelle-Nr. 298 ist gemäss Gestaltungsplan Kleinrieden als Spielplatz zu gestalten. Der GP Kleinrieden wird aufgehoben, da er vollständig bebaut ist. Die Parzelle soll weiterhin unüberbaut bleiben, aber als Spielplatz nutzbar sein. Aus diesem Grund wird die Parzelle-Nr. 298 in eine Grünzone mit der Nutzung 5: Siedlungsgliederung umgezont. Sie dient als Durchgrünung des Siedlungsgebietes und kann als Garten, Hausumschwung und als Spielfläche genutzt werden.

Umzonung Nr. 1.7		Zonenplan: ZPS	
		Gesuchsteller: -	
Parz Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf
	Zone	Fläche m ²	Zone Fläche m ²
	235	W/B 798	Gr (5) 798

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung

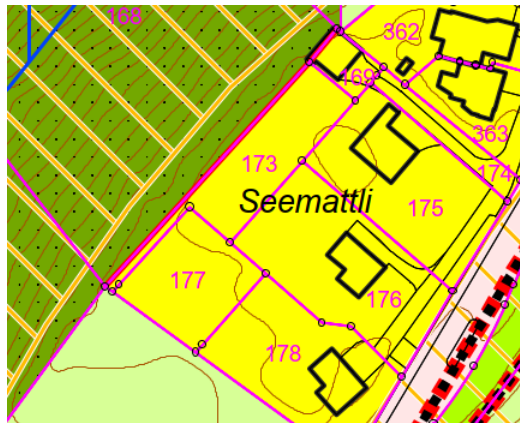


Erwägungen:

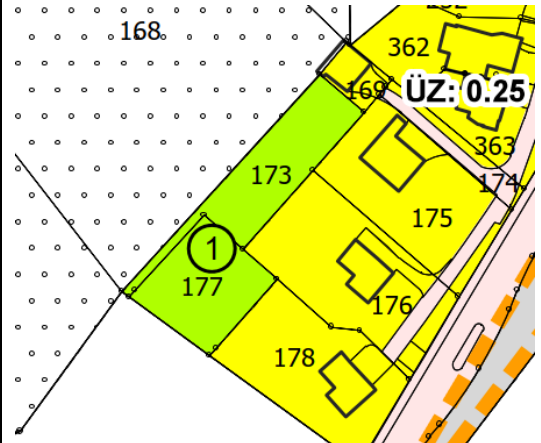
Der unüberbaute Bereich der Parzelle Nr. 235 in der Wohnzone B an der Gütschstrasse stellt eine durch die Gemeinde zu konkretisierende Rückzonungsfläche dar. Es bestehen keine Bauabsichten seitens Eigentümerschaft. Die Parzelle ist aufgrund ihrer Form nur eingeschränkt bebaubar. Aufgrund ihrer Lage inmitten der Bauzone ist eine Auszonung in die Landwirtschaftszone raumplanerisch nicht zweckmässig. Daher wird der Teilbereich der Parzelle der Grünzone mit Nutzungszweck Nr. 5: Siedlungsgliederung zugewiesen, um das Grundstück von einer Bebauung freizuhalten.

Umzonung Nr. 1.8		Zonenplan: ZPS	
		Gesuchsteller: -	
Parz Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf
	Zone	Fläche m ²	Zone Fläche m ²
173, 177	W/B	1'155	Gr (1) 1'155

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung

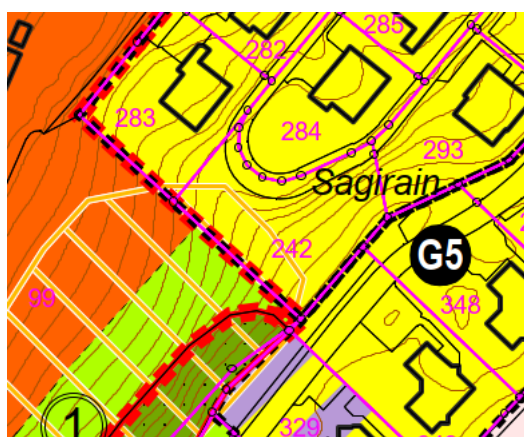


Erwägungen:

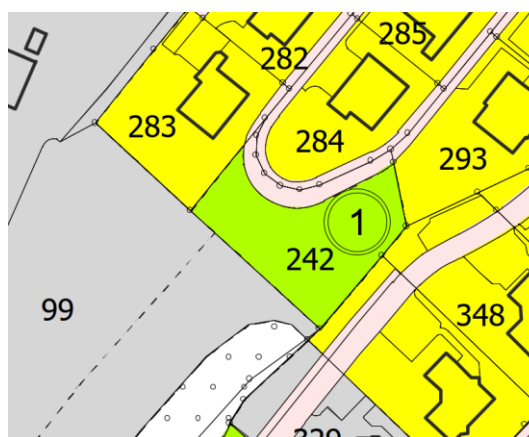
Die unüberbauten Parzellen-Nrn. 173 und 177 in der Wohnzone B stellen eine durch die Gemeinde zu konkretisierende Rückzonungsfläche dar. Es bestehen keine konkreten Bauabsichten seitens Eigentümerschaft. Die Parzellen sind aufgrund ihrer Lage am Wald nur eingeschränkt bebaubar. Aufgrund ihrer Lage zwischen der Bauzone und dem Waldrand ist eine Auszonung in die Landwirtschaftszone raumplanerisch nicht zweckmässig. Daher werden die Parzellen der Grünzone mit Nutzungszweck Nr. 1: Waldrand zugewiesen, womit die Grundstücke von einer Bebauung freigehalten werden können.

Umzonung Nr. 1.9		Zonenplan: ZPS	
		Gesuchsteller: -	
Parz Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf
	Zone	Fläche m ²	Zone Fläche m ²
	242	W/B 701	Gr (1) 701

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung

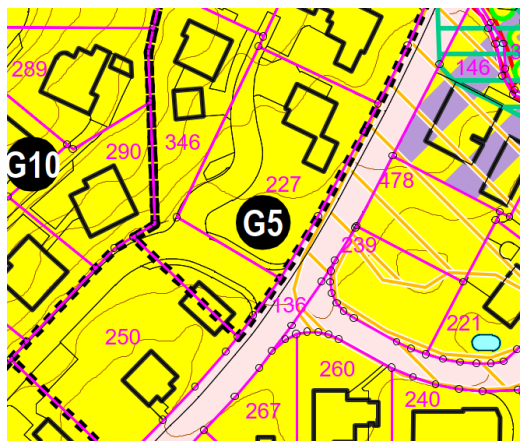


Erwägungen:

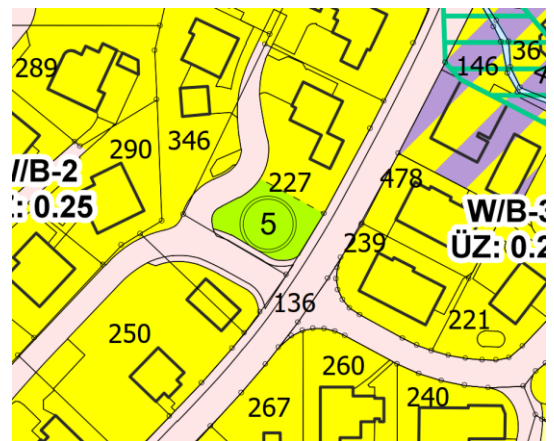
Die unüberbaute Parzelle-Nr. 242 im Gebiet Sagirain soll gemäss Eintrag im Siedungsleitbild hinsichtlich ihrer Zonenzugehörigkeit überprüft werden. Gemäss Gestaltungsplan Sagirain ist die Parzelle nicht bebaubar, da kein Baubereich definiert ist. Die Fläche diene der Gliederung des Siedlungsgebietes und gewährleiste einen sanften Übergang vom überbauten Gebiet zur angrenzenden Grünzone und zum Wald. Der GP Sagirain wird aufgehoben, da er vollständig bebaut ist. Die Parzelle soll weiterhin unüberbaut bleiben. Aufgrund ihrer Lage direkt am Waldrand wird sie in eine Grünzone mit Nutzungszweck Nr. 1: Waldrand umgezont. Sie dient der Freihaltung des Waldabstandsbereiches, ist naturnah zu gestalten und extensiv landwirtschaftlich zu pflegen. Die Nutzung als Kleintierweide ist zulässig. Der Grünzone wird keine ÜZ zugewiesen.

Umzonung Nr. 1.10		Zonenplan: ZPS	
		Gesuchsteller: -	
Parz Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf
	Zone	Fläche m ²	Zone Fläche m ²
	227	W/B 275	Gr (5) 275

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung



Erwägungen:

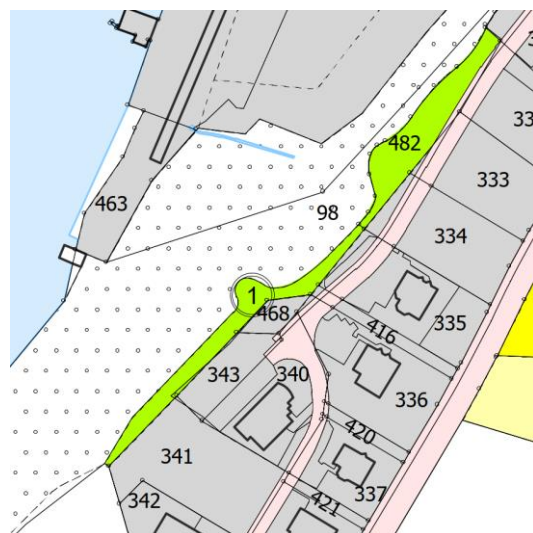
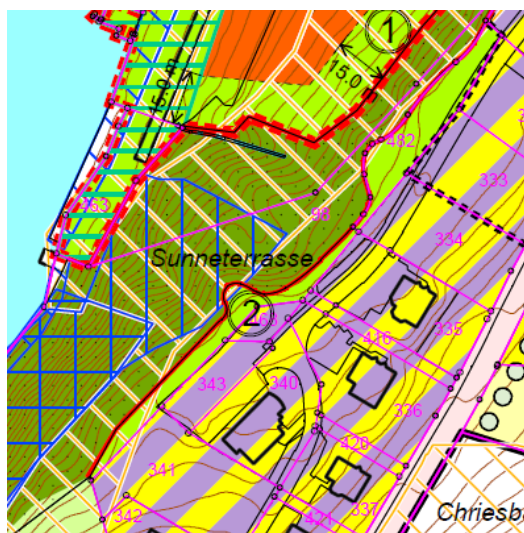
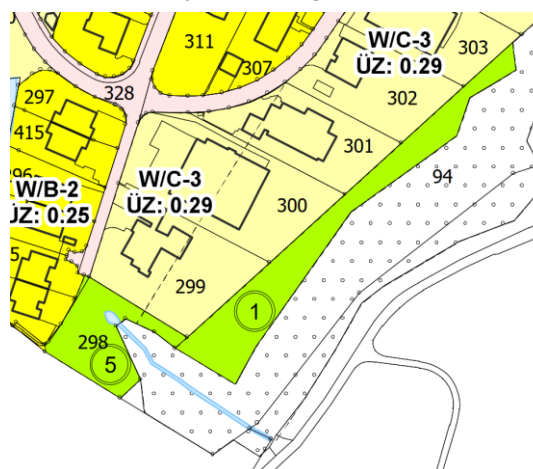
Der unüberbaute Bereich der Parzelle-Nr. 227 ist gemäss Gestaltungsplan Sonnenterrasse als Spielplatz zu gestalten. Der GP Sonnenterrasse wird aufgehoben, da er vollständig bebaut ist (vgl. Abs. 7). Damit der Teilbereich der Parzelle unüberbaut und als Spielplatz gesichert bleibt, wird er in eine Grünzone mit Nutzungszweck Nr. 5: Siedlungsgliederung umgezont. Sie dient der Gliederung des Siedlungsgebietes und kann als Garten, Hausumschwung und Spielfläche genutzt werden. Eine Erschliessungsstrasse und Fusswege sind zulässig.

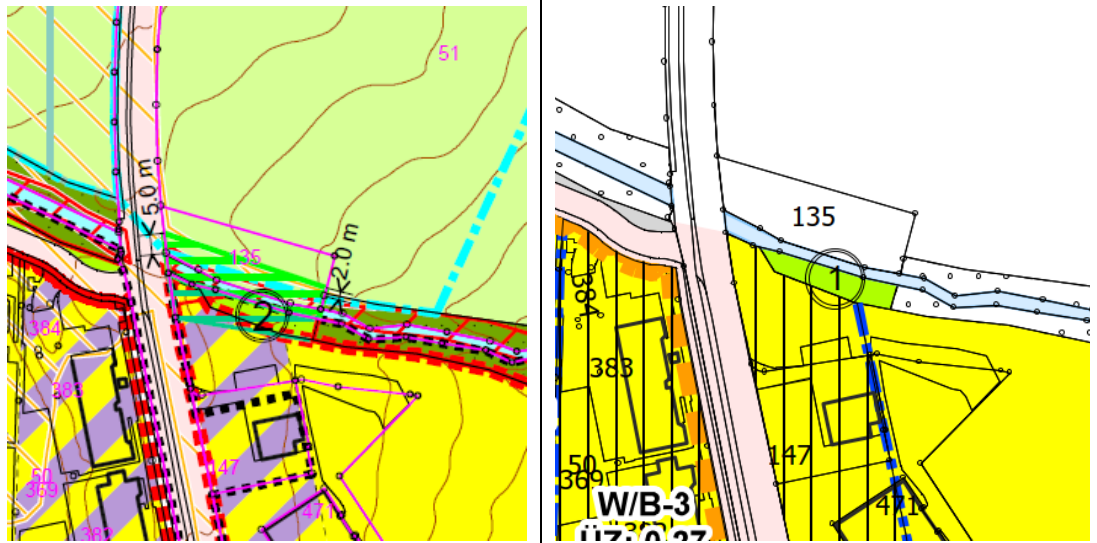
Umzonung Nr. 2.1 – 2.3		Zonenplan: ZPS	
		Gesuchsteller: -	
Parz Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf
	Zone	Fläche m ²	Zone Fläche m ²
94	Gr (2)	1'389	Gr (1) 1'389
482	Gr (2)	1'049	Gr (1) 1'049
52	Gr (2)	145	Gr (1) 145

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung



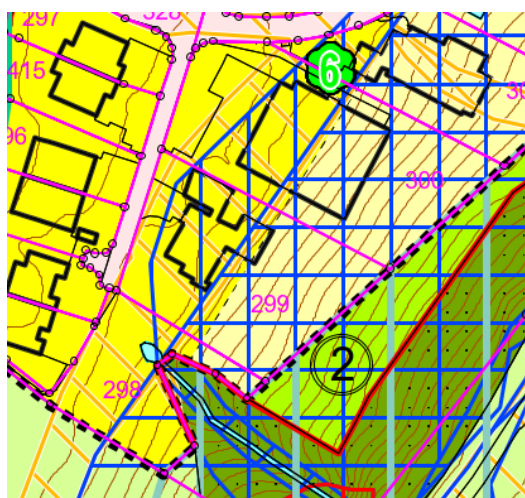


Erwägungen:

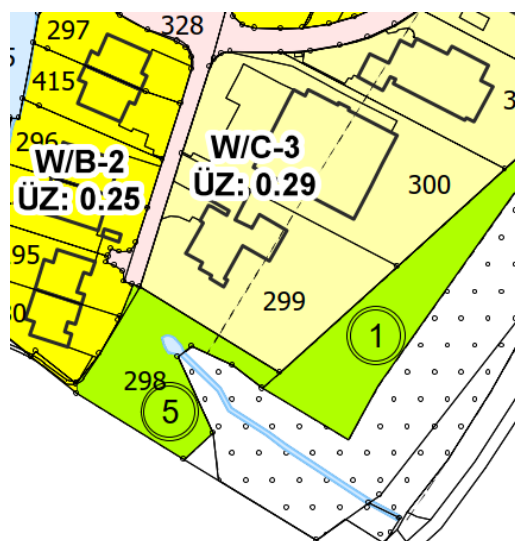
Im rechtsgültigen Zonenplan ist die Grünzone entlang des Waldes auf den Parzellen-Nrn. 94, 482 und 52 dem Nutzungszweck Nr. 2: Grünzone Wendelmatte zugewiesen. Im Zonenplan von 2010 entsprach der Nutzungszweck Nr. 2 einer Magerwiese resp. Kleintierweide. Mit der Änderung des ZP und des BZR von 2013 wurden die Grünzonen im BZR neu nummeriert, in diesen Bereichen des ZP jedoch nicht angepasst. Dieser Sachverhalt wird nun korrigiert, und die Grünzone entlang des Waldes wird dem Nutzungszweck Nr. 1: Waldrand zugewiesen. Sie dient der Freihaltung von Waldabstandsbereichen, ist naturnah zu gestalten und extensiv landwirtschaftlich zu pflegen. Die Nutzung als Kleintierweide ist zulässig.

Umzonung Nr. 3.1		Zonenplan: ZPS	
		Gesuchsteller: -	
Parz Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf
	Zone	Fläche m ²	Zone Fläche m ²
	299, 300	W/B 1'861	W/C-3 1'861

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung

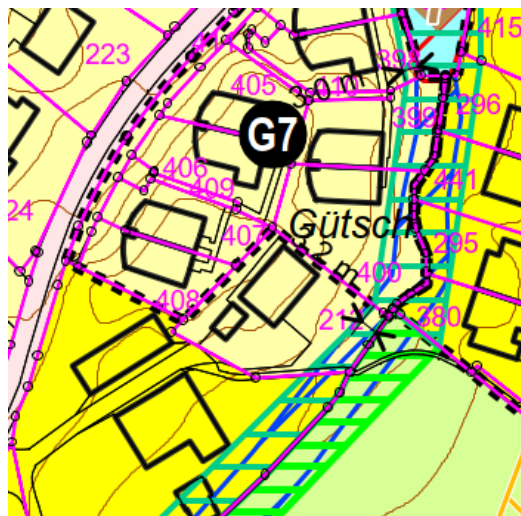


Erwägungen:

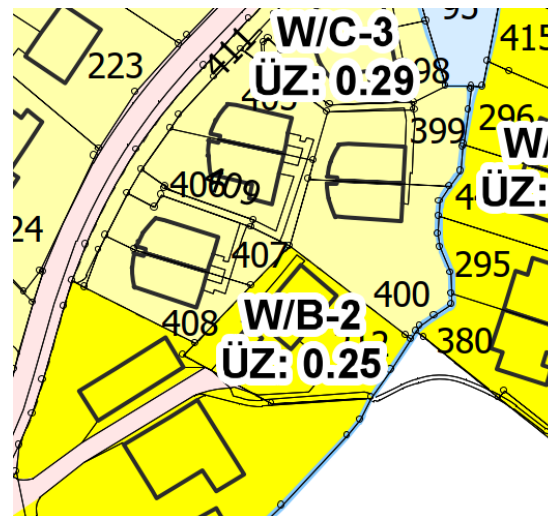
Die beiden Parzellen-Nrn. 299 und 300 wurden im rechtsgültigen Zonenplan offensichtlich aufgrund ihrer Topographie zwei unterschiedlichen Zonen zugewiesen. Die östlichen steilen Bereiche sind der Wohnzone C mit leicht geringeren Höhenmassen zugeteilt als die westlichen Bereiche in weniger steilem Gelände mit der Wohnzone B. In der Wohnzone C sind zudem Terrassenbebauungen zulässig. Der Sachverhalt der geteilten Zuweisung wird gelöst, indem die gesamten Parzellen der Wohnzone C zugewiesen werden. Die Parzelle-Nr. 300 wurde ohnehin bereits vollständig bebaut, die Höhenmasse auf beiden Parzellen können mit der neuen Zuweisung eingehalten werden. Somit werden die baulichen Möglichkeiten im Gebiet vereinheitlicht, die mögliche ÜZ beträgt neu auf den Parzellen 0.29.

Umzonung Nr. 3.2		Zonenplan: ZPS	
		Gesuchsteller: -	
Parz Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf
	Zone	Fläche m ²	Zone Fläche m ²
	W/C	599	W/B-2 599

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung

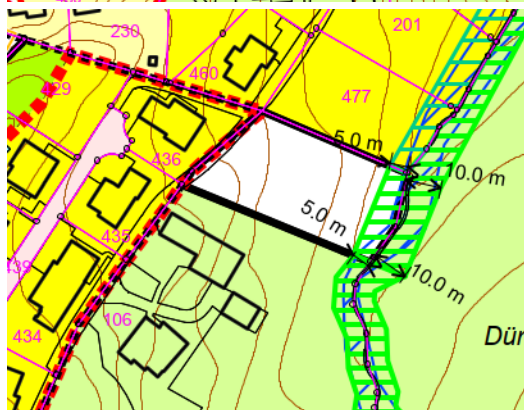
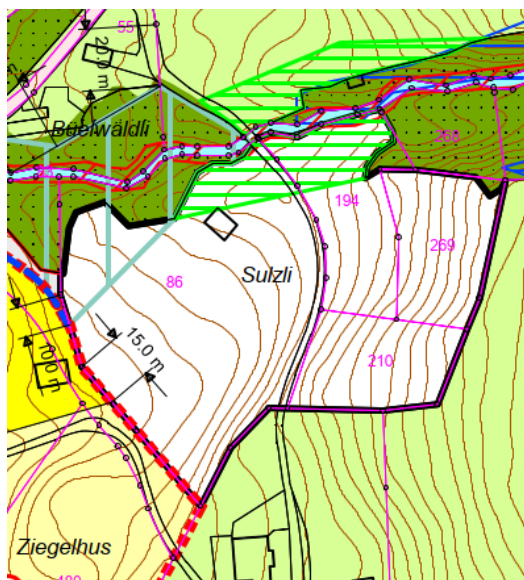


Erwägungen:

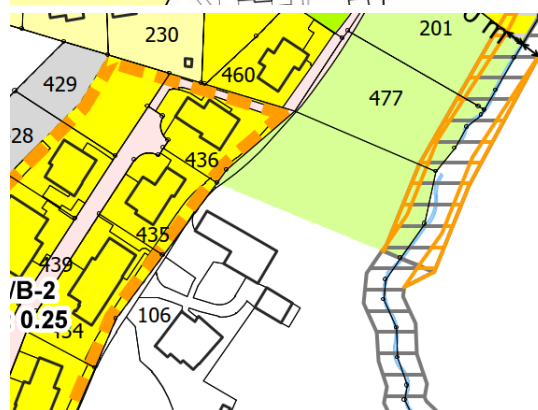
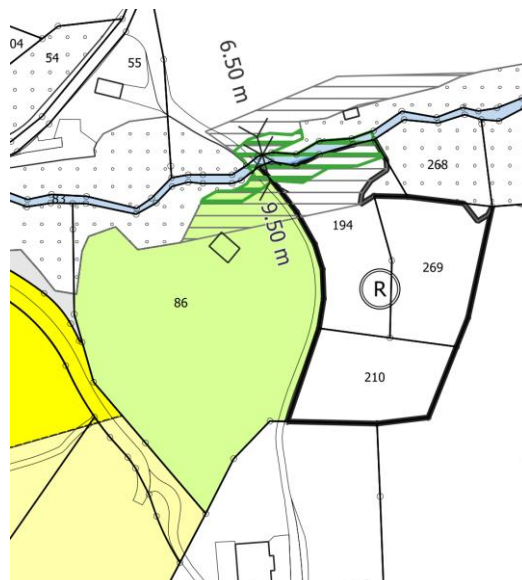
Die sich heute in der W/C befindende Parzelle Nr. 212 wird aufgrund der ÜZ-Analyse des Gebäudebestandes neu der W/B-2 zugeteilt. Für die Parzelle gilt eine niedrigere ÜZ von 0.25 als für die nördlich angrenzenden Parzellen, die eine sichtbar dichtere homogene Bebauungsstruktur aufweisen. Gemäss heutiger Bebauung ist die neue ÜZ ausreichend und ermöglicht bei einem allfälligen Umbau genügend Reserven.

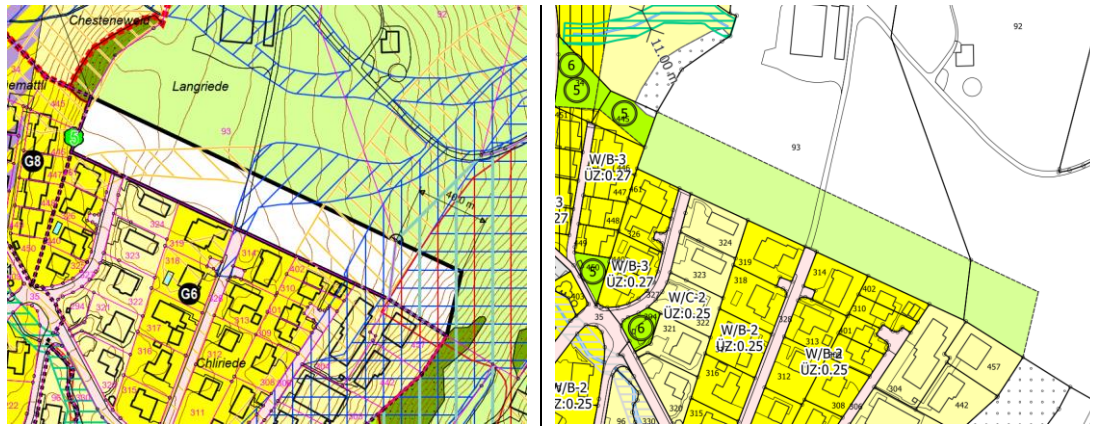
Umzonung Nrn. 4.1, 4.2, 4.3		Zonenplan: ZPS		
		Gesuchsteller: -		
Parz Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf	
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²
	üGb	10'676	Lw	6'118
	üGb	1'385	Lw	1'385
	üGb	7'221	Lw	7'221

Ausschnitte rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitte Zonenplanänderung



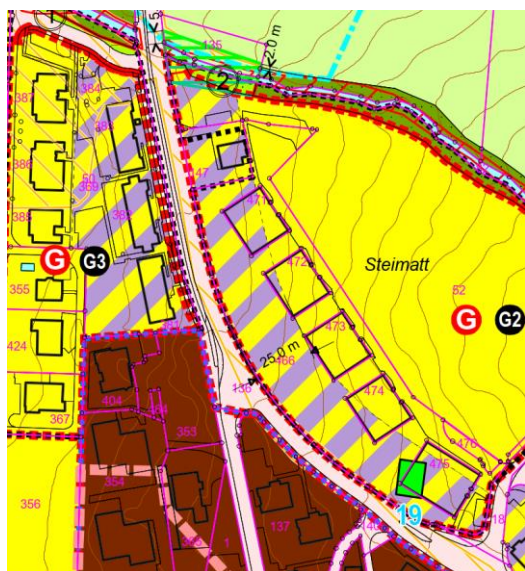


Erwägungen:

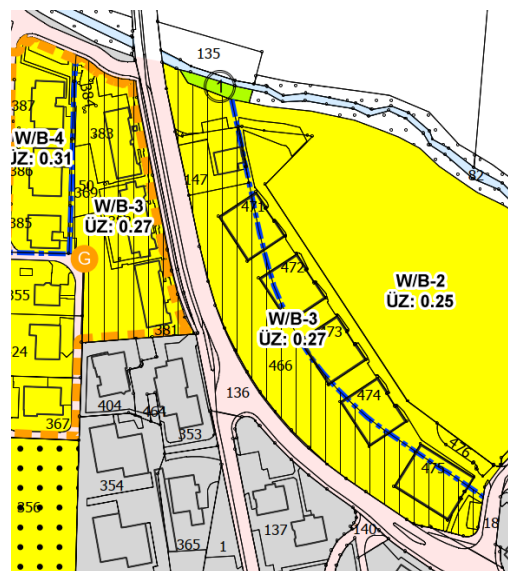
Gemäss kantonalem Richtplan haben die Gemeinden die Grösse ihrer Reservezonen zu überprüfen. Für Greppen als ländliche Gemeinde (L3-Gemeinde) gilt ein Anteil der Reservezone an der gesamten Bauzonenfläche von 4 %. Mit den aktuellen Reservezonen in den Gebieten Sulzli, Langriede, Chriesbaumhof West und Ost liegt dieser Anteil bei 7.9 %. Zur Reduktion des Anteils an Reservezonen werden die Flächen in den Gebieten Sulzli, Chriesbaumhof Ost und Langriede der Landwirtschaftszone zugewiesen, da in den nächsten 15 Jahren kein ausgewiesener Bedarf besteht (vgl. Abs. 6.4).

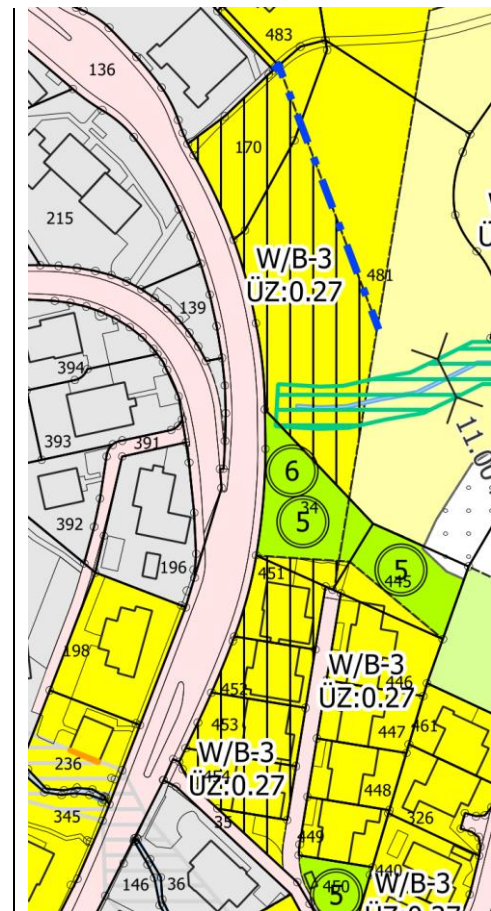
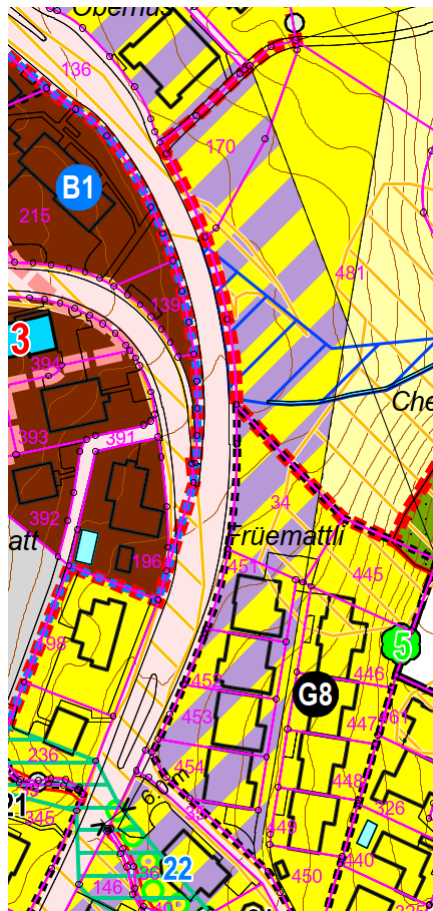
Umzonung Nrn. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4		Zonenplan: ZPS			
		Gesuchsteller: Antrag rawi im Rahmen der Vorprüfung			
Parz Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf		
	Zone	Fläche m ²	Zone	Fläche m ²	
	50	AW	3'715	W/B-3	3'715
	52, 147, 466	AW	5'504	W/B-3	5'504
	170, 481	AW	2'632	W/B-3	2'632
450, 451, 452, 453, 454	AW	1'722	W/B-5	1'722	

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung



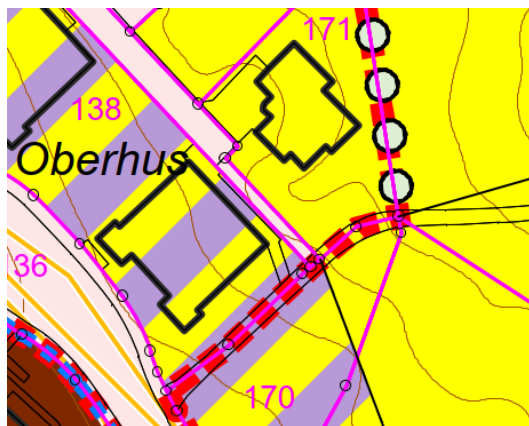


Erwägungen:

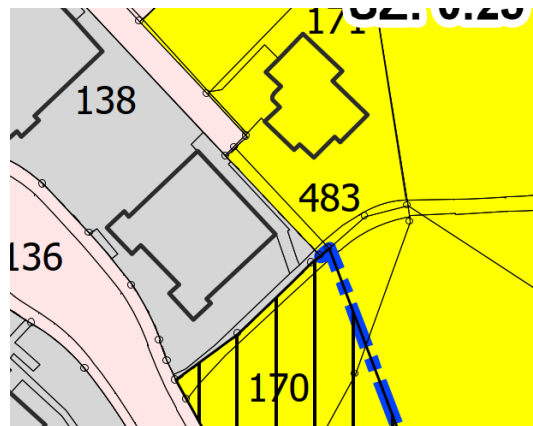
Bei den bestehenden Gebäuden auf der Parzelle-Nr. 50 (Lohri), den bestehenden Gebäuden auf den Parzellen-Nrn. 52, 147, 466 (GP Steinmatt) und den geplanten Gebäuden auf 170 und 481 (GP Ziegelhus) innerhalb der Arbeits- und Wohnzone (AW) handelt es sich vorwiegend um Gebäude mit reiner Wohnnutzung. Eine Mischzone ist demnach nicht gerechtfertigt, entspricht nicht den baulichen Gegebenheiten und ist raumplanerisch nicht zweckmässig. Zur Sicherung des Bestandes sowie abgestimmt auf die Berechnungen der betroffenen neueren Gestaltungspläne Steinmatt und Ziegelhus werden die entsprechenden Flächen von der AW in die W/B-3 mit einer ÜZ von 0.27 zugewiesen. Dasselbe gilt für die bestehenden Gebäude auf den Parzellen-Nr. 450, 451, 452, 453, 454 (Früemättli) innerhalb der Arbeits- und Wohnzone (AW). Diese Fläche wird zur Sicherung des Bestandes mit Reihenhäusern in die W/B-5 mit einer ÜZ von 0.46 umgezont. Aufgrund der Lärmsituation entlang der Kantonsstrasse werden die Flächen mit einer Aufstufung der Lärmempfindlichkeit (LES III) überlagert.

Umzonung Nr. 6.1		Zonenplan: ZPS	
		Gesuchsteller: -	
Parz Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf
	Zone	Fläche m ²	Zone
	483	üGa 39	W/B-2 39

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung

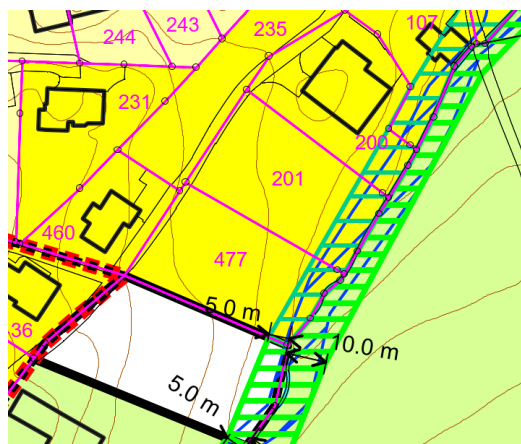


Erwägungen:

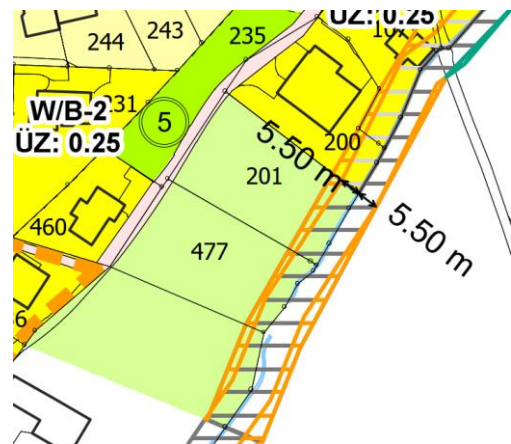
Bei der Parzelle-Nr. 43 handelt es sich lediglich um einen Weg für den Fuss- und Veloverkehr. Gemäss § 52 PBG sind unter anderem die Flächen für den Strassenverkehr der Verkehrszone zuzuweisen. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die Fläche wird demnach nicht der Verkehrszone, sondern der angrenzenden W/B-2 zugewiesen.

Umzonung Nr. 7.1		Zonenplan: ZPS	
		Gesuchsteller: Antrag BUWD im Rahmen der Vorprüfung	
Parz Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf
	Zone	Fläche m ²	Zone Fläche m ²
	201, 477	W/B 2'082	Lw 2'082

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung



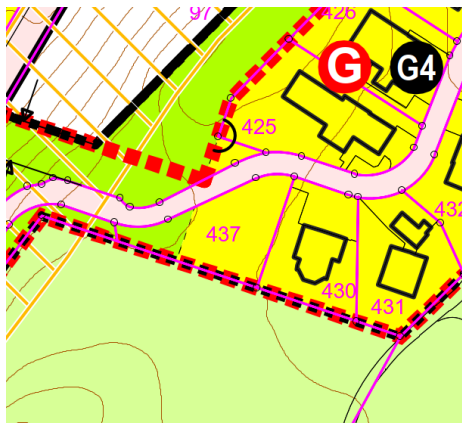
Erwägungen:

Die unüberbauten Parzellen-Nrn. 201 und 477 in der Wohnzone B stellen Rückzonungsflächen gemäss der Rückzonungsstrategie der DS rawi vom 09.08.2019 dar. Eine Auszonung der PN 201 und 477 ist aus Sicht der Gemeinde aufgrund der erst kürzlich erfolgten Handänderung und der konkreten Bauabsicht zurzeit nicht verhältnismässig.

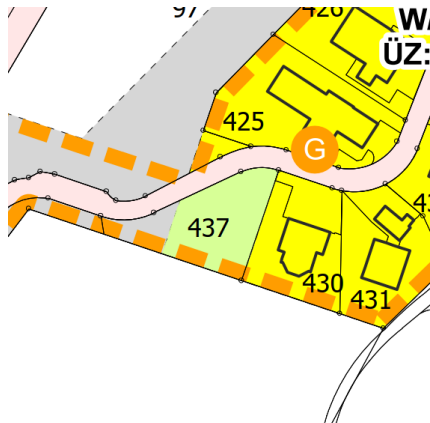
Das BUWD hält im Vorprüfungsbericht vom 30. Oktober 2023 jedoch daran fest, dass die PN 201 und 477 zwingend ausuzonen seien, da ansonsten eine Genehmigung des Zonenplans nicht in Aussicht gestellt werden kann. Die Zweckmässigkeits- und Verhältnismässigkeitskriterien für eine Rückzonung seien erfüllt. Daher werden die beiden Parzellen rückgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen (vgl. Abs. 5.2).

Umzonung Nr. 7.2		Zonenplan: ZPS	
		Gesuchsteller: Antrag BUWD im Rahmen der Vorprüfung	
Parz Nr.	Rechtsgültiger Zonenplan		Zonenplanentwurf
	Zone	Fläche m ²	Zone Fläche m ²
	437	W/B 436	Lw 436

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung



Erwägungen:

Die unüberbaute Parzelle-Nr. 437 in der Wohnzone B stellt eine Rückzonungsfläche gemäss der Rückzonungsstrategie der rawi vom 09.08.2019 dar. Die Auszonung der PN 437 wird aus Sicht der Gemeinde aufgrund der bereits erstellten Feinerschliessung als nicht zweckmässig, aufgrund der fehlenden konkreten Bauabsichten jedoch als verhältnismässig beurteilt.

Das BUWD hält im Vorprüfungsbericht vom 30. Oktober 2023 daran fest, dass die PN 437 zwingend ausuzonen sei, da ansonsten eine Genehmigung des Zonenplans nicht in Aussicht gestellt werden kann. Die Zweckmässigkeits- und Verhältnismässigkeitskriterien für eine Rückzonung seien erfüllt. Daher wird die Parzelle rückgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen (vgl. Abs. 5.2).

8.1.2 Flächenbilanz

Mit der Umzonung der Rückzonungsflächen (vgl. Abs. 5.2) in die Grün- oder Landwirtschaftszone wird die Bauzone um 4'472 m² einwohnerkapazitätsrelevante Flächen reduziert. Mit dieser Reduktion der kapazitätsrelevanten Bauzonenflächen wird dem Rückzonungsauftrag entsprochen (vgl. Abs. 5.3).

Tab. 10 Flächenbilanz Rückzonungsflächen

Umzonungs-Nr.	Parz.-Nr.	Zone bisher	Zone neu	Umzonung [m ²]
1.7	235 (tw.)	W/B	Gr (5)	798
1.8	173	W/B	Gr (1)	614
1.8	177	W/B	Gr (1)	542
7.1	201, 477	W/B	Lw	2'082
7.2	437	W/B	Lw	436
Total				4'472

In der folgenden Tabelle sind die weiteren Umzonungen aufgelistet, welche Auswirkungen auf die einwohnerkapazitätsrelevanten Flächen haben. Es handelt sich dabei um weitere Umzonungen einer Wohn- oder Mischzone zur Grünzone.

Tab. 11 Flächenbilanz weiterer Umzonungen in Grünzone

Umzonungs-Nr.	Parz.-Nr.	Zone bisher	Zone neu	Umzonung [m ²]
1.1	34 (tw.)	AW	Gr (6)	595
1.2	445 (tw.)	W/B	Gr (5)	494
1.3	450	W/B	Gr (5)	272
1.4	294	W/C	Gr (6)	297
1.5	298 (tw.)	W/C	Gr (1)	69
1.6	298 (tw.)	W/B	Gr (1)	663
1.9	242 (tw.)	W/B	Gr (1)	701
1.10	227	W/B	Gr (5)	275
Total				3'366

Insgesamt werden die kapazitätsrelevanten Wohnzonen um 7'838 m² reduziert. Mit dieser Reduktion der kapazitätsrelevanten Bauzonenflächen wird dem Rückzonungsauftrag entsprochen (vgl. Abs. 5.3).

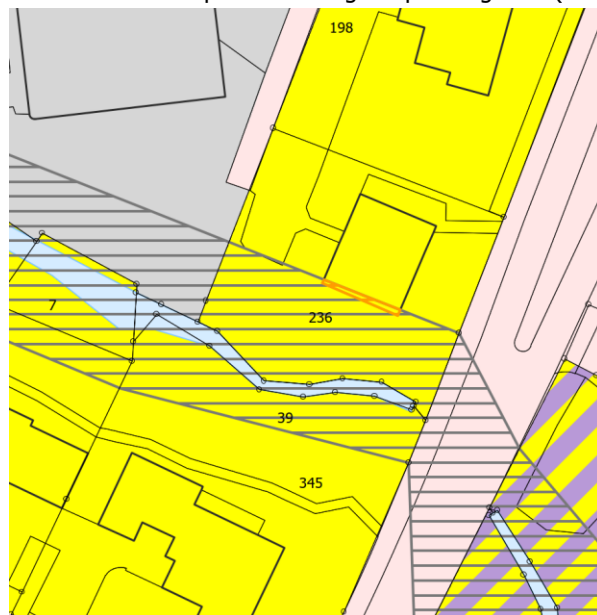
8.1.3 Gewässerräume

Im Rahmen der Teilrevision wurde von zwei Eigentümern eine Bereinigung der Festlegungen der Gewässerräume verlangt. Es handelt sich um folgende Sachverhalte, welche die Gemeinde unterstützt und deshalb im Zonenplan bereinigt.

Zonenplan: ZPS, Parz-Nr. 236

Gesuchsteller: Familie Bitschnau

Ausschnitt Zonenplanänderung Vorprüfung V02 (Detailplan)



ÜZ: 0.21	W/B	Wohnzone B (<i>W/B-1 bis W/B-5</i>)
	GrG	Grünzone Gewässer gelöscht
	GrG	Grünzone Gewässer <i>raum</i>

Erwägungen:

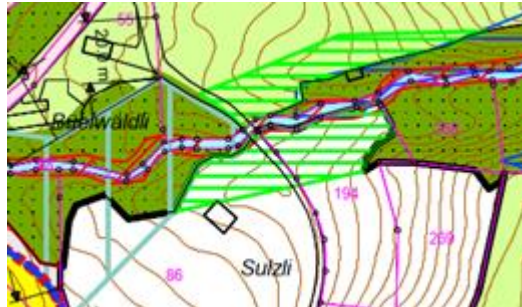
Die Grünzone Gewässer innerhalb der Bauzone auf der Parzelle-Nr. 236 wurde bereits im Rahmen der Teilrevision im Jahr 2013 festgelegt. Während der öffentlichen Auflage zur Festlegung der Gewässerräume ausserhalb Bauzone im Jahr 2020 haben die Eigentümer eine Einsprache gegen den festgelegten Gewässerraum eingereicht, da er anscheinend überdimensioniert sei. Da die entsprechende Grünzone Gewässer nicht Gegenstand der Revision 2020 war, wurde nicht auf die Einsprache eingetreten. Mit der Eigentümerschaft wurde jedoch vereinbart, dass der Sachverhalt im Rahmen der vorliegenden Teilrevision Ortsplanung geprüft und bereinigt wird.

Abklärungen beim zuständigen Geometer haben ergeben, dass das Gebäude auf der Parzelle-Nr. 236 nach der Festlegung der Grünzone Gewässer von 2013 im Rahmen der Bewilligung einer Anbaute neu vermessen wurde. Nach dieser Bereinigung der amtlichen Vermessung wurde festgestellt, dass das Gebäude entlang der südseitigen Fassade bis maximal 65 cm in die Grünzone Gewässerraum ragt.

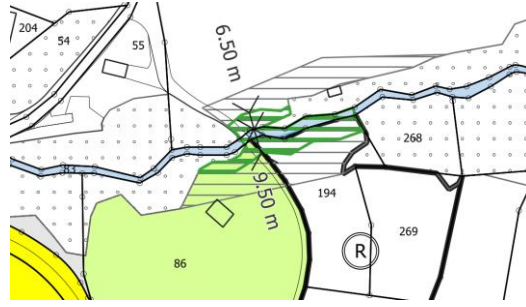
Die Gesamtbreite des Gewässerraums beträgt im besagten Bereich knapp 16 m, was einer grosszügigen Gewässerraumfestlegung entspricht. Aus diesem Grund wird die Grünzone Gewässerraum leicht reduziert und auf die Fassade des Gebäudes festgelegt. Diese geringe Reduktion wird als zweckmässig erachtet, da Gebäude und Anbau ordnungsgemäss ausserhalb des damals geltenden Gewässerraums bewilligt und erstellt wurden.

Zonenplan: ZPS, Parz-Nrn. 56, 86, 194
 Gesuchsteller: Michael Greter

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung



Erwägungen:

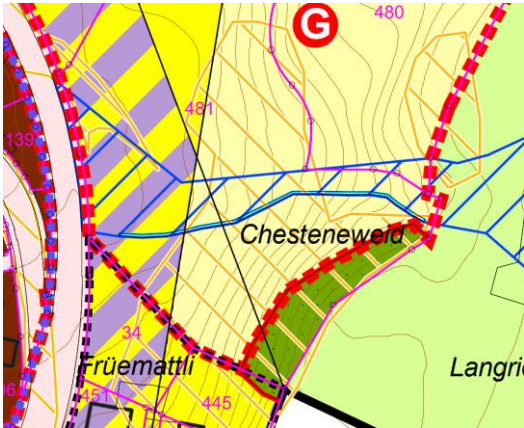
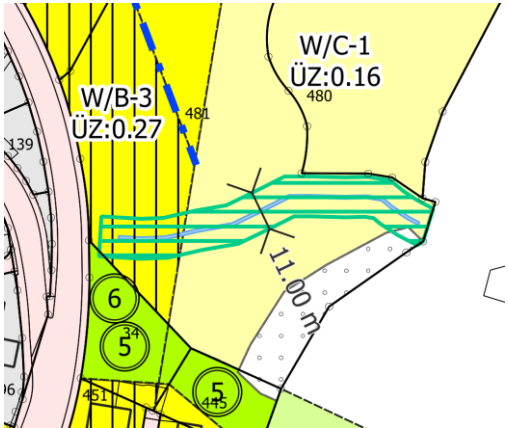
Der Bewirtschafter der Parzellen-Nrn. 56, 86, 194 gelangte mit dem Begehren an die Gemeinde, die Freihaltezone auf diesen Parzellen entlang des Rubibachs zu reduzieren. Durch die bestehenden Bestimmungen gilt die Freihaltezone in diesem Bereich als Gewässerraum inklusive den geltenden Bewirtschaftungseinschränkungen, welche in einem nicht verhältnismässigen Anteil zur minimalen Gewässerraumfestlegung stehen.

Die Freihaltezone am Rubibach wurde in der Teilrevision 2010 festgelegt und gemäss sogenannter Schlüsselkurve in Abhängigkeit der natürlichen Gerinnesohlebreite des Gewässers ausgeschieden. In der Teilrevision 2013 wurde dieser Gewässerraum mit den Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung überprüft und als richtig beurteilt. Die Gesamtbreite des Gewässerraums, welcher als Freihaltezone festgelegt wurde, beträgt ca. 38 m.

Der zuständige Teamleiter Gewässerraum der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) hat nach einer Anfrage der Gemeinde Stellung zum Sachverhalt genommen. Gemäss seiner Aussage kann der Gewässerraum im besagten Bereich auf die zwischenzeitlich berechnete Gewässerraumbreite von 17 m reduziert und als Freihaltezone Gewässerraum festgelegt werden. Auf dem übrigen Bereich gilt weiterhin die Freihaltezone gemäss Art. 22 BZR, in der keine Bewirtschaftungseinschränkungen bestehen. Die Reduktion des Gewässerraums liegt in Interesse der Gemeinde und entspricht dem Begehren des Bewirtschafters.

Im Regierungsratsentscheid zur Teilrevision von 2013 wurde darauf hingewiesen, dass auf Antrag der kantonalen Dienststellen vif und uwe für die Bäche im Gebiet Ziegelhus/Früemätteli ein Gewässerraum festzulegen sei. Da dieser Antrag im Rahmen der damaligen Vorprüfung nicht gestellt wurde, konnte der Antrag mit dem Regierungsratsentscheid nicht angeordnet werden. Zur Bereinigung dieses Sachverhalts werden die betroffenen Bäche nun wie folgt beurteilt:

Bach Ziegelhus (Gewässer-ID 853011, Parzelle-Nr. 481)

Zonenplan: ZPS, Parz.-Nr. 481	Ausschnitt Zonenplanänderung
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan 	
Erwägungen:	
Für den oberirdischen Bachverlauf im Ziegelhus wurde im Rahmen des Gestaltungsplans Ziegelhus, vom Gemeinderat beschlossen am 4. Juli 2016, eine Gewässerraumbaulinie von beidseitig je 5.5 m festgelegt. Unter Anordnung des Gemeinderatsbeschlusses wurde die Gewässerraumbaulinie am 2. Juni 2022 vom Regierungsrat genehmigt. Die regierungsrätliche Genehmigung ist mit der Auflage verbunden, dass der durch die Baulinien gesicherte Gewässerraum durch die Gemeinde in der Nutzungsplanung noch festzulegen ist. Dieser Auflage wird entsprochen, in dem die Gewässerraumbaulinien in der vorliegenden Teilrevision als Grünzone Gewässerraum gesichert werden.	

Bach Früemätteli (Gewässer-ID 853010, Parzellen-Nrn. 481)

Beim Bachabschnitt im Früemätteli handelt es sich um ein Rinnsal. Auf die Festlegung des Gewässerraumes kann gemäss Art. 41a, Abs. 5 GSchV bei sehr kleinen Gewässern verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Bei einem Rinnsal handelt es sich um ein sehr kleines Gewässer und der Hochwasserschutz als überwiegendes Interesse ist in vorliegendem Fall gewährleistet. Deshalb wird bei diesem Bachabschnitt auf die Festlegung einer Grünzone Gewässerraum verzichtet.

Abb. 10 Auszug Amtliche Vermessung, 2022; Bach Früemätteli rot umkreist



Eindolung Ziegelhus bis Rubibach (Gewässer-ID 853011, div. Parzellen)

Beim Bachabschnitt zwischen dem Ziegelhus und dem Rubibach handelt es sich um eine Eindolung (unterirdischer Bachverlauf). Auf die Festlegung des Gewässerraums kann gemäss Art. 41a, Abs. 5 GSchV bei eingedolten Gewässern verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der Hochwasserschutz als überwiegendes Interesse ist im vorliegenden Fall abseits der Kantonsstrasse gewährleistet. Auf der Kantonsstrasse besteht gemäss Gefahrenkarte eine geringe Gefährdung. Diese ist aber nicht auf die Eindolung zurückzuführen. Deshalb wird bei diesem Bachabschnitt auf die Festlegung einer Grünzone Gewässerraum verzichtet.

Abb. 11 Auszug kant. Gewässernetz, 2022; Eindolung Ziegelhus – Rubibach als rote Linie (Eindolung)

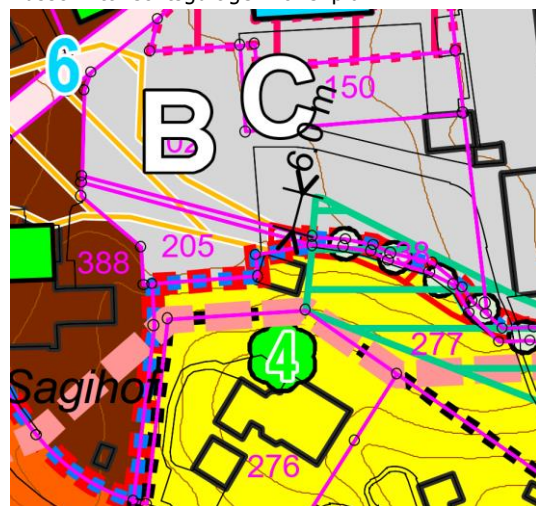


Mühlebach Parzelle-Nr. 277

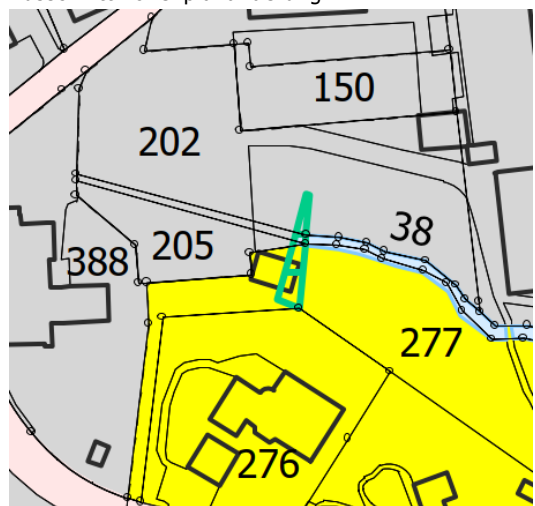
Im Rahmen der Vorprüfung dieser Teilrevision machte das BUWD die Gemeinde darauf aufmerksam, dass bei der Parzelle-Nr. 277 der Gewässerraum des Mühlebachs noch nicht vollständig ausgeschieden ist. Er sei zumindest für den gesamten oberirdischen Bachverlauf zu definieren. Diese Bereinigung der Gewässerraumfestlegung wird vorgenommen. Es wird der bereits ausgeschiedene Gewässerraum des Mühlebachs mit einer Breite von ca. 16 m auf einem kurzen Abschnitt verlängert. Beim Gebäude, welches neu vom Gewässerraum tangiert resp. überlagert wird, handelt es sich um eine bestehende Trafostation. Das Gebäude untersteht der Bestandesgarantie. Bei einem Neubau innerhalb des Gewässerraums muss die Standortgebundenheit nachgewiesen und eine Interessenabwägung vorgenommen werden.

Zonenplan: ZPS, Parz-Nr. 38, 202, 205, 277

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



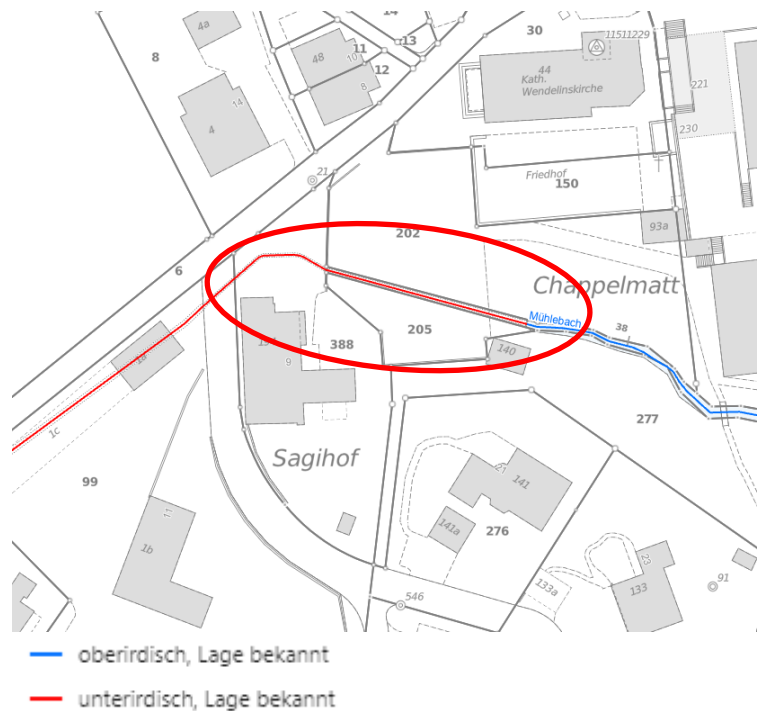
Ausschnitt Zonenplanänderung



Mühlebach beim Sportplatz

Beim Mühlebach im Bereich des Sportplatzes (Parzellen-Nrn. 202, 205, 38) und der Liegenschaft SagihoF (Parzelle-Nr. 388) handelt es sich um einen eingedolten Bereich. Der Hochwasserschutz ist gewährleistet, da das Gebiet vor einem 100-jährigen Hochwasser (HQ100, Intensitätskarte Wasser mit seltenen Ereignissen) geschützt ist. Auf die Festlegung des Gewässerraumes kann gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV bei eingedolten Gewässern verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der Hochwasserschutz als überwiegendes Interesse ist in vorliegendem Fall gewährleistet. Deshalb wird bei diesem Bachabschnitt auf die Festlegung einer Grünzone Gewässerraum verzichtet.

Abb. 12 Auszug kant. Gewässernetz, 2023; Eindolung Mühlebach als rote Linie, betroffener Bereich rot umkreist



Mühlebach zwischen Sagirain und See

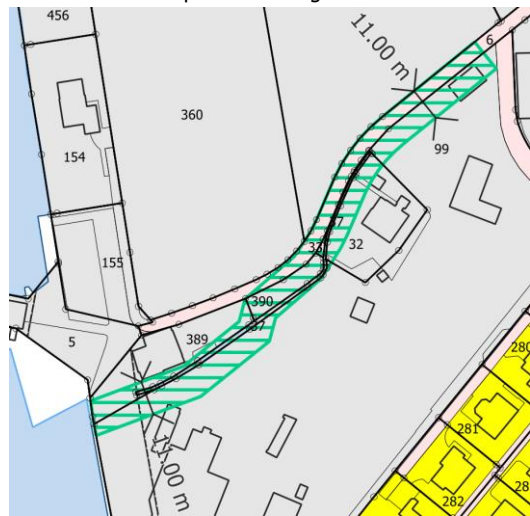
Für den Bachabschnitt westlich der Liegenschaft Sagihof bis zur Mündung in den See wurde der Gewässerraum im Rahmen des Gestaltungsplans Sagiareal (am 2. Juli 2024 vom Regierungsrat genehmigt, Stand Oktober 2025: Verfahren vor Bundesgericht hängig) mittels Gewässerraumbaulinien festgelegt. Aufgrund dieser zwischenzeitlich erfolgten Genehmigung der Gewässerraumbaulinien wird der Gewässerraum des Mühlebachs innerhalb der Bauzone nun vollständig festgelegt.

Zonenplan: ZPS, Mühlebach zwischen Sagirain und See

Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplanänderung

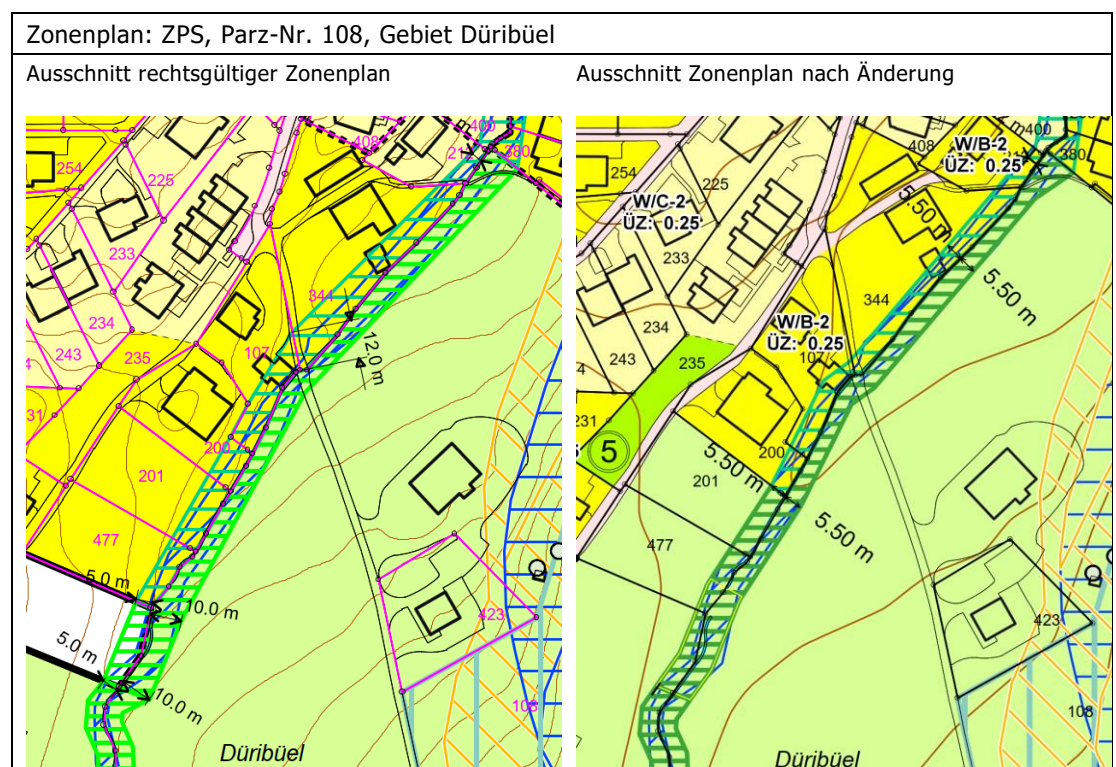


Mühlebach im Gebiet Düribüel

Im Rahmen der Überprüfung der Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkungen ist den kantonalen Dienststellen Landwirtschaft und Wald (lawa) sowie Umwelt und Energie (uwe) aufgefallen, dass der Gewässerraum entlang des Mühlebachs im Gebiet Düribüel im Bereich der Parzelle-Nr. 108 zu breit festgelegt wurde. Die Festlegung dieses Abschnitts hat bereits in den Ortsplanungsrevisionen 2010 und 2013 stattgefunden und es wurde eine Gewässerraumbreite von ca. 15 m festgelegt. Die Dienststellen lawa und uwe kamen zum Schluss, dass für den vorliegenden Abschnitt eine Gewässerraumbreite von 11 m genügt und der Gewässerraum somit reduziert werden kann.

Massgebend für die Festlegung der Gewässerraumbreite ist die natürliche Gerinnesohlebreite. Zur Ermittlung der natürlichen Gerinnesohlebreite wird bei Gewässern mit einer eingeschränkten Breitenvariabilität des Bachverlaufs ein Korrekturfaktor bei der gemessenen Gerinnesohle von 1.5 bei einer eingeschränkten Breitenvariabilität und ein Faktor von 2 bei einer fehlenden Breitenvariabilität einberechnet.

Die Gerinnesohlebreite im betroffenen Abschnitt des Mühlebachs misst im Durchschnitt 0.6 m und weist eine eingeschränkte Breitenvariabilität (Faktor 1.5) auf. Dadurch beträgt die natürliche Gerinnesohlebreite 0.9 m. Bei Fließgewässern mit einer natürlichen Gerinnesohle von weniger als 2 m beträgt der Gewässerraum 11 m (Art. 41a Abs. 2 lit. a GschV).



8.1.4 Informations-Elemente

Zonengrenze

Innerhalb einer Zone (z. B. W/B) werden aufgrund der unterschiedlich festgelegten ÜZ mehrere Unterzonen (z. B. W/B-1, W/B-2 usw.) definiert. Diese Unterzonen werden im Zonenplan allerdings farblich nicht unterschieden, da sonst die Lesbarkeit nicht gewährleistet wäre. Aus diesem Grund werden benachbarte Unterzonen mit gleicher Farbe durch eine blaue Strichpunktlinie als Unterzonengrenze voneinander getrennt.

8.2 Nutzungsreserven gemäss revidiertem Zonenplan

Die LUBAT-Analyse für den Entwurf des revidierten Zonenplans ergibt neu eine Bauzonenkapa-
azität in den bestehenden Bauzonen von 1'503 Einwohnern und von 1'600 Einwohnern
über das gesamte Gemeindegebiet. Der rechtsgültige Zonenplan weist demgegenüber Kapa-
zitäten von 1'586 Einwohnern in den Bauzonen und 1'650 Einwohnern über das gesamte Ge-
meindegebiet aus. Die Reduktion der Bauzonenkapaazität beträgt somit 83 Einwohner. Die
Einwohnerkapaazität über die gesamte Gemeinde sinkt gemäss Zusammenzug LUBAT um 50
Einwohner, da dieser Wert jeweils auf 50 Einwohner gerundet wird (vgl. Tab. 12 und An-
hang D).

Der Zielwert der relevanten Einwohnerzahl 2035 gemäss kantonalem Richtplan beträgt 1'100
Einwohnerinnen und Einwohner. Damit besteht weiterhin eine Differenz von 500 Personen.
Die gerundeten Einwohnerkapaazitäten über das gesamte Gemeindegebiet können mit den
getätigten Rückzonungen in die Landwirtschaftszone und Umzonungen in die Grünzone nur
geringfügig reduziert werden. Die Einwohnerkapaazitäten reduzieren sich aufgrund der Rück-
zonungen, der Umzonungen in die Grünzone sowie der Umzonungen von der Arbeits- und
Wohnzone AW in die Wohnzone W/B entlang der Kantonsstrasse. In der Arbeits- und Wohn-
zone AW wird gemäss LUBAT, wie in der Wohnzone W/B, ein Wohnanteil von 90 - 100 %
angenommen. Die Reduktion resultiert unter anderem daraus, dass in der AW eine höhere
Ausnützungsziffer galt und kleinere Wohnflächen angenommen werden.

In den unüberbauten Bauzonen reduziert sich die Einwohnerkapaazität um 8.5 %, das theore-
tische Nachverdichtungspotenzial in den Wohn- und Mischzonen reduziert sich um 23.7 %
und in den Bauzonen reduziert sie sich gesamthaft um 5.2 %.

Tab. 12 Bauzonenkapaazität revidierter Zonenplan der Gemeinde Greppen (Datenquelle: LUBAT 2021)

Kapaazität	Einwohner ZP bisher	Einwohner ZP neu	Differenz
Überbaute Bauzone (IST-Zustand)	1'046	1'046	-
Nachverdichtung in Wohn- und Misch- zonen	245	187	-58
Unüberbaute Bauzone	295	270	-25
Total Bauzone	1'586	1'503	83
Total Gemeindegebiet (gerundet)	1'650	1'600	-50

8.3 Zonenplan Landschaft

Der Zonenplan Landschaft im Massstab 1:5'000 wird beibehalten und lediglich in Bezug auf das Thema Gewässerraum überarbeitet (Anpassung Legendeneinträge). Planinhalte sind nicht betroffen.

8.3.1 Freihaltezone Gewässerraum

Neu wird die Freihaltezone entlang von Gewässern als separate Freihaltezone Gewässerraum FhG unter den Schutzzonen dargestellt. Dies entspricht dem Muster-BZR, vgl. Abs. 9.14.

8.3.2 Natur- und Landschaftsschutz

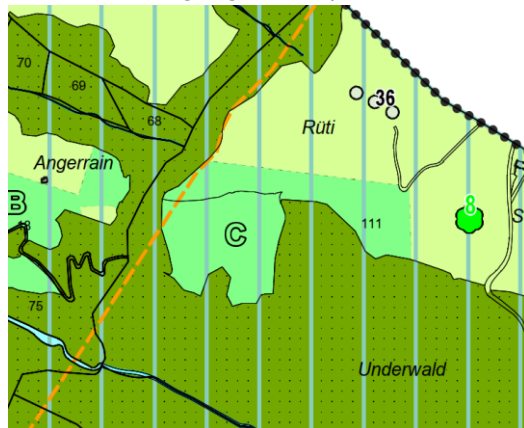
In der Gemeinde Greppen befinden sich mehrere Objekte gemäss dem Inventar der Naturobjekte regionaler Bedeutung (INR). Die INR-Objekte sind entweder bereits mit einer überlagerten Freihaltezone oder als kommunale Naturschutzzonen gesichert. Das Feuchtgebiet im Breitenacherried ist mit der kantonalen Verordnung zum Schutz des Breitenacherriedes vom 29. Oktober 2013 geschützt und dem übrigen Gebiet C resp. der kommunalen Naturschutzzone zugewiesen.

Auf Antrag der Grundeigentümerschaft der Parzelle-Nr. 111 und in Abstimmung mit der kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) wird die Naturschutzzone auf der Parzelle-Nr. 111 in zwei Teilbereichen reduziert. Im Inventar «Trockenstandorte und alpine Rasen» war der Teilbereich «Rüti» nie als Extensivstandort kartiert. Daher geht die Dienststelle lawa davon aus, dass das Inventarobjekt resp. die Naturschutzzone in diesem Bereich zu grosszügig eingezeichnet wurde. Aus diesem Grund kann der Teilbereich aus der Naturschutzzone entlassen werden.

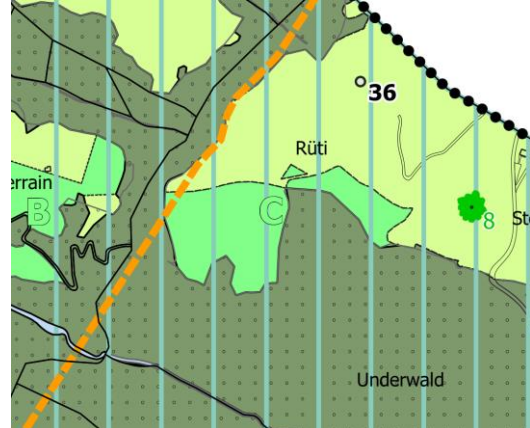
Im Gebiet Stöckried wird das Gebäude 43e inkl. Erschliessung und Umgebungsgestaltung aus der Naturschutzzone entlassen. Diese Umsetzung entspricht der gängigen Praxis und wurde bei den übrigen Naturschutzzonen in Greppen bisher so festgelegt.

Zonenplan: ZPL, Parz-Nr. 111, Gebiet Rüti

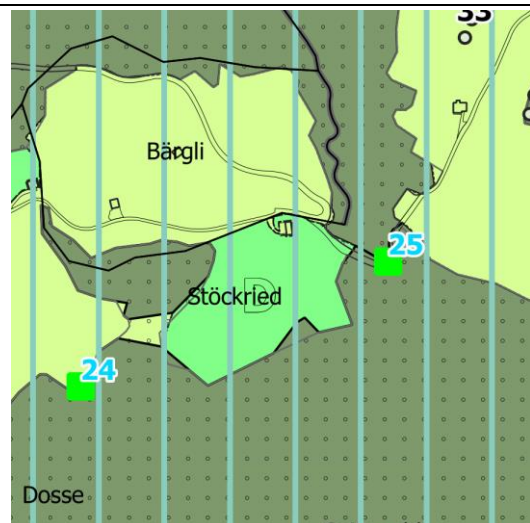
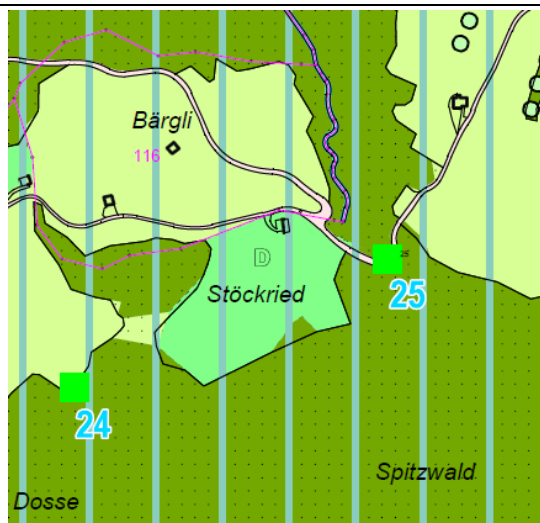
Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplan nach Änderung



Zonenplan: ZPL, Parz-Nr. 111,
Gebiet Stöckried



Die geologisch-geomorphologischen Objekte sind bereits grösstenteils der Landschafts-
schutzzone zugeteilt. Dies ist zweckmässig. Weitere Anpassungen sind nicht notwendig.

9 Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement (BZR) vom 23. September 2014 wurde auf die kantonale Planungs- und Baugesetzgebung abgestimmt und gemäss dem kantonalen Muster-BZR umfassend revidiert. Die wichtigsten Änderungen betreffen

- die Verankerung der übergeordneten Ziele in einem Zweckartikel;
- die Anpassung auf die neuen Baubegriffe gemäss IVHB;
- den Systemwechsel von Ausnutzungsziffer (AZ) zu Überbauungsziffer (ÜZ);
- Ortsbildschutz, Qualitätssicherung und Umgebungsgestaltung;
- Überprüfung und Aufhebung realisierter Gestaltungspläne.

Die nachfolgenden Erläuterungen beschränken sich auf die wichtigsten Änderungen im BZR. Die Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Bau- und Zonenreglement können der beiliegenden Synopse entnommen werden. Darin sind der rechtsgültige und der neue Zustand ersichtlich und alle Änderungen kenntlich gemacht. Zudem enthält sie eine Spalte mit erläuternden Kommentaren.

9.1 Art. 2a Zweck

Gemäss Muster-BZR wird ein Zweckartikel ergänzt, in dem die übergeordneten Ziele einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung basierend auf dem Siedungsleitbild verankert werden. Die Mustervorschriften wurden mit den Schutzanliegen des Ortsbildes von nationaler Bedeutung (ISOS) und des BLN-Gebietes ergänzt. Der Artikel hat keine direkten Auswirkungen auf das Grundeigentum, kann aber bei der Auslegung einzelner Vorschriften und Unklarheiten über die entsprechenden Planungsabsichten hilfreich sein.

9.2 Art. 2b Klimaschutz und Klimaadaptation

Die Vorschrift wurde gemäss Muster-BZR übernommen, um der Bewilligungsbehörde die Möglichkeit zu geben, im Rahmen von Planungsprozessen und der Projektierung auf die Aspekte des Klimaschutzes und einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung hinzuweisen und diese einzufordern (vgl. Abs. 2.5). Das Kriterium der Versiegelung wurde ergänzt, da dies einen weiteren wichtigen Faktor des Klimaschutzes darstellt.

9.3 Art. 4 Überbauungsziffer

Mit der Anpassung an das PBG und die IVHB wird im BZR der Systemwechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer vollzogen. Die Baubegriffe werden angepasst und die Ausnutzungsziffer durch die Überbauungsziffer ersetzt. Entsprechend dem Muster-BZR und § 13 PBV wird für niedrige Bauten, Klein- und Anbauten sowie Unterniveaubauten eine zusätzliche Überbauungsziffer von je 0.06 festgelegt. Doppel Einfamilienhäusern in den Wohn- und Mischzonen wird ein ÜZ-Bonus gewährt, sofern sie nicht Teil eines Gestaltungsplans

sind. Beide Regelungen dienen vor allem der Sicherung von Bestandesbauten. Der ÜZ-Bonus beschränkt sich auf Doppel Einfamilienhäuser, da Reiheneinfamilienhäuser nicht explizit gefördert werden sollen, wenn kein Gestaltungsplan erstellt wird.

9.4 Art. 6a Lärmempfindlichkeitsstufen und lärmbelastete Gebiete

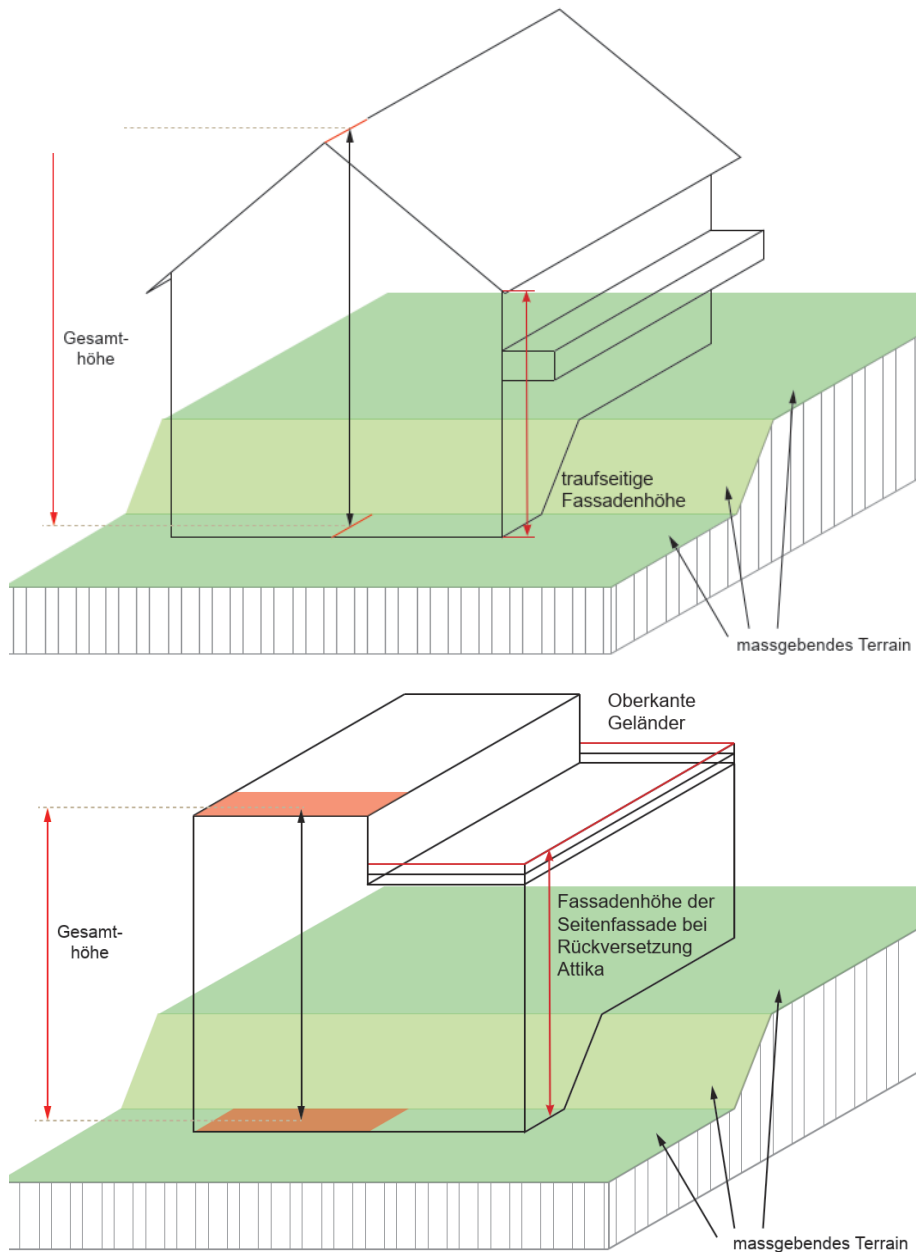
In Art. 6a werden die Lärmempfindlichkeitsstufen und die Zonenbereiche, in welchen aufgrund einer bestehenden Lärmbelastung eine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe (ES) vorgenommen wird, erläutert. Eine Aufstufung der ES betrifft die Flächen, welche entlang der Kantonsstrasse von der Arbeits- und Wohnzone AW in die Wohnzone W/B umgezont werden (vgl. Abs. 8.1.1, Umzonung Nrn. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4), da sie vor der Umzonung der LES III zugewiesen waren. Gemäss Muster-BZR werden ergänzende Vorschriften zum Lärmschutz aufgenommen, die das Vorgehen bei Überschreitung der Grenzwerte beschreiben.

9.5 Art. 10 Wohnzone B W/B

Die Gesamthöhe für Schrägdächer bleibt wie die bis anhin festgelegte Firsthöhe bei 11.50 m, für Flachdächer wird die Gesamthöhe neu auf max. 10.00 m festgelegt. Damit wird der bisherigen kantonalen Regelung Rechnung getragen, dass bei Giebeldächern die Höhe des Dachfirstes max. 5 m betragen durfte, während die Höhe des Attikageschosses auf 3 m begrenzt war (vgl. § A1-139 PBG). So sollen die Quartierbilder mit der Höhenentwicklung erhalten bleiben, Giebeldächer werden eher gefördert.

Die maximale Fassadenhöhe wird präzisiert: Neu wird bei Schrägdächern die traufseitige Fassadenhöhe festgelegt, bei Flachdachbauten die Seiten- bzw. Talfassadenhöhe, wo das oberste Geschoss zurückversetzt ist (vgl. Abb. 13). Die geltende Bestimmung, wonach die Fassadenhöhe maximal 9 m beträgt, wenn das Attikageschoss mit der Fassade des Hauptgeschosses bündig ist, wird durch die Umstellung auf die neuen Messweisen unklar. Die Bestimmung wird gestrichen und durch die Gesamthöhe für Flachdächer ersetzt. Eine Unterscheidung der Zone in Unterzonen mit verschiedenen zulässigen Überbauungsziffern wird vorgenommen (W/B-1 bis W/B-4, vgl. Abs. 6.2.2), um die bestehende Struktur und die Bestandesbauten vor allem in den Gebieten mit Gestaltungsplänen zu berücksichtigen.

Abb. 13 Messweise Gesamt- und Fassadenhöhe gemäss § 139 Abs. 1 PBG (Quelle: Bau- und Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, 1. Mai 2014, bearbeitet suisseplan)



Für den Seeuferbereich wird die Abhängigkeit von Gebäudelänge zu Parzellenlänge aufgehoben (vgl. Art. 10 Abs. 1 letzter Satz im rechtsgültigen BZR), da damit kleine und ungünstig geschnittene Parzellen benachteiligt werden, und es werden neue Zonenvorschriften für diesen im Zonenplan bezeichneten Bereich formuliert (vgl. Art. 10 Abs. 8 BZR neu). Dort wird eine maximale Gebäudelänge vorgeschrieben, welche auch beim Zusammenbau an der Grenze einzuhalten ist, und ein Giebeldach für Hauptbauten verlangt. Damit wird dem Ortsbild- und Landschaftsschutz an der heiklen Lage am See Rechnung getragen und die Durchlässigkeit gewährleistet.

Die Höhenmasse, welche für die Grundstücke innerhalb des Gestaltungsplangebiets Wendel-

matte gelten und bis anhin im Absatz 4 enthalten sind, werden zur Vereinheitlichung im Absatz 1 bei den übrigen Baumassen angeordnet. Zur Vereinheitlichung wird die Bestimmung gestrichen, wonach die Fassadenhöhe maximal 7 m beträgt, wenn das Attikageschoss mit der bergseitigen Fassade des Hauptgeschosses bündig ist. Es wird lediglich festgelegt, dass für Flachdachbauten die bergseitige Fassadenhöhe 7 m beträgt. Eine Gesamthöhe für Flachdächer im Gebiet Wendelmatte wird hingegen nicht festgelegt, da diese bereits durch die bergseitige Fassadenhöhe begrenzt ist.

Im Gebiet des GP Ziegelhus wird aufgrund einer Einsprache die Gesamthöhe für Schräg- und Flachdachbauten separat definiert (15 m resp. 11 m) und diese somit auf die bewilligte Änderung des GP Ziegelhus abgestimmt.

9.6 Art. 11 Wohnzone C W/C

Die Gesamthöhe für Schrägdächer bleibt wie die bis anhin festgelegte Firsthöhe bei 10.00 m, für Flachdächer wird die Gesamthöhe neu auf max. 8.50 m festgelegt. So sollen die Quartierbilder mit der Höhenentwicklung erhalten bleiben, Giebeldächer werden eher gefördert (siehe oben). Die maximale Fassadenhöhe wird präzisiert, neu ist die traufseitige Fassadenhöhe ausschlaggebend. Bei Flachdachbauten wird die maximale Seiten- bzw. Talfassadenhöhe festgelegt, wo das oberste Geschoss zurückversetzt ist (vgl. Abb. 13). Die Festlegung einer Kniestockhöhe ist gemäss PBG nicht mehr vorgesehen und mit der Festlegung der traufseitigen Fassadenhöhen erübrigt sich zudem deren Festlegung. Eine Unterscheidung der Zone in Unterzonen mit verschiedenen zulässigen Überbauungsziffern wird vorgenommen (W/C-1 bis W/C-3, vgl. Abs. 6.2.2), um die bestehende Struktur und die Bestandesbauten vor allem in den Gebieten mit Gestaltungsplänen zu berücksichtigen.

Im Gebiet des GP Ziegelhus wird aufgrund einer Einsprache die Gesamthöhe für Flachdachbauten separat definiert (11 m) und diese somit auf die bewilligte Änderung des GP Ziegelhus abgestimmt (vgl. Art. 11 Abs. 1).

Das Weiterbauen von Einfamilienhäusern soll im Sinne des Mehrgenerationen-Wohnens gefördert werden. Die Abgrenzung zum Mehrfamilienhaus ist dann nicht mehr eindeutig und es werden auch keine Anzahl an Wohnungen festgeschrieben, daher wird der ganze Absatz gestrichen. In Absatz 4 werden die bestehenden Regelungen für Terrassenhäuser präzisiert und mit Gestaltungsvorschriften ergänzt. Sie sind nur in der Wohnzone C zulässig und haben sich gut in die Umgebung einzuordnen.

9.7 Art. 12 Arbeits- und Wohnzone AW

Die Gesamthöhe für Schrägdächer bleibt wie die bis anhin festgelegte Firsthöhe bei 14.00 m, für Flachdächer wird die Gesamthöhe neu auf max. 12.50 m festgelegt (siehe oben).

Die maximale Fassadenhöhe wird präzisiert, neu wird die traufseitige Fassadenhöhe festgelegt, bei Flachdachbauten die Seiten- bzw. Talfassadenhöhe, wo das oberste Geschoss zurückversetzt ist (vgl. Abb. 13). Die Bestimmung, wonach die Fassadenhöhe maximal 11 m betragen darf, wenn das Attikageschoss mit der Fassade des Hauptgeschosses bündig ist, wird durch die Umstellung der Messweisen unklar. Die Bestimmung wird gestrichen und

durch die Gesamthöhe für Flachdächer ersetzt. Auf eine Festlegung von Wohnanteilen wird verzichtet, da keine Konflikte zwischen den bestehenden Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetrieben und der Wohnnutzung bestehen und auch keine Ansiedlung von grösseren Gewerbebetrieben erwartet wird und möglich ist. Die Zulässigkeit von Wohnungen mit dem Hinweis auf die besondere Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes wird an das Muster-BZR angepasst.

9.8 Art. 15a Grünzone Gewässerraum GrG

Zur Freihaltung des Gewässerraums entlang von Gewässern innerhalb Bauzonen wird die Bestimmung aus dem Muster-BZR übernommen.

9.9 Art. 15b Verkehrszone

Die Bestimmungen werden aus dem Muster-BZR übernommen.

9.10 Art. 16 Landwirtschaftszone

Die Bestimmungen werden mit Festlegungen aus dem Muster-BZR ergänzt.

9.11 Art. 18 Reservezone

Das übrige Gebiet B heisst neu Reservezone und die Vorschriften werden an das Muster-BZR angepasst.

9.12 Art. 21 Naturschutzzone Ns

Die Bestimmungen der Naturschutzzone werden gemäss Muster-BZR ergänzt. Zudem wird die Liste mit den unzulässigen Handlungen und Massnahmen ergänzt.

9.13 Art. 22 Freihaltezone Fh

Die Freihaltezone am Seeufer und entlang von Fliessgewässern wird neu als Freihaltezone Gewässerraum separat geregelt. Die Bestimmungen zu Gewässerräumen ausserhalb der Bauzone werden in den separaten Artikel verschoben. Das übrige Gebiet b im Sulzli wird neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.

9.14 Art. 22a Freihaltezone Gewässerraum FhG

Die Bestimmungen werden aus dem Muster-BZR übernommen und durch Absatz 3 betreffend Bewirtschaftungseinschränkungen ergänzt.

9.15 Art. 23 Landschaftsschutzzone Ls

Die Bestimmungen werden an das Muster-BZR angeglichen und ergänzt.

9.16 Art. 30 Naturobjekte

Die Bestimmungen werden gemäss Muster-BZR ergänzt.

9.17 Art. 31 Kulturdenkmäler

Die Bestimmungen werden gemäss Muster-BZR ergänzt.

9.18 Art. 35 Gestaltungsplan

Die Bestimmungen werden abgestimmt auf § 75 PBG dahingehend angepasst, dass der Zuschlag für Gestaltungspläne bei der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer auf 10 % begrenzt wird. Die Anpassung der Boni ist damit begründet, dass bei den weiterhin geltenden Gestaltungsplanpflichten entweder rechtskräftige Gestaltungspläne vorliegen (Steinmatt und Ziegelhus) oder Gestaltungspläne in Erarbeitung sind und abgestimmt auf Festlegungen im BZR erstellt werden (Wendelmatte und Sagi). Daher sind keine höheren Boni notwendig. Vorbehalten bleibt der Ausschluss der Boni gemäss Anhang D des BZR. Als Ausnahme gilt das Gestaltungsplangebiet Wendelmatte, welches gemäss Gestaltungsplanentwurf von der Beschränkung betreffend der Gesamthöhe ausgenommen ist. Hier gilt die Abweichung gemäss § 75 Abs. 1 PBG. Die Abweichungen bleiben weiterhin davon abhängig, in welchem Mass die Voraussetzungen gemäss § 75 PBG und den im Anhang des BZR definierten Anforderungen erfüllt sind. Der Gemeinderat kann darauf basierend auch geringere Abweichungen zulassen.

9.19 Art. 36 Spielplätze und Freizeitanlagen

Angelehnt an die kantonale Regelung müssen Spielplätze und Freizeitanlagen neu erst bei Wohnbauten mit sechs oder mehr Wohnungen realisiert werden. Da ein hohes öffentliches Interesse an der Realisierung von ausreichend grossen und zentral gelegenen attraktiven Spielplätzen und Freizeitanlagen besteht, wird die Ersatzabgabe für nicht realisierte Pflichtspielplätze auf 300 Fr. pro m² festgelegt. Dieser Wert entspricht einem Anteil von rund 2/3

der aktuellen Baulandpreise in Greppen und er wird mit dem Zürcher Index der Wohnbaupreise indexiert.

9.20 Art. 39 Dachgestaltung

Die Bestimmungen werden gemäss Muster-BZR ergänzt. Die Nutzung der Flachdächer zur Gewinnung von Sonnenenergie wird explizit zugelassen, die extensive Begrünung ist darauf abzustimmen und möglichst mit einheimischem standorttypischem Saatgut umzusetzen. Damit kann ein Beitrag zur Schaffung von ökologischen Ausgleichsflächen, zur Retention und zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet geleistet werden. Die zulässige Breite der Dachaufbauten wird bei der Hälfte der Fassadenbreite belassen, Querfirste sind neu an die Dachaufbauten anzurechnen.

Da teilweise unterschiedliche Fassaden- und Gesamthöhen für Schräg- und Flachdächer festgelegt werden, wird neu definiert, ab welcher Dachneigung ein Dach als Schrägdach, Pult- oder Flachdach gilt. Schrägdächer weisen demnach eine Neigung von mindestens 15° auf. Flachdächer müssen unter einer Neigung von 15° bleiben, daher wird diese auf maximal 14° festgelegt. Als Pultdach gilt ein Dach mit einer Neigung zwischen 10° und 14°. Bei den Höhenbestimmungen der Bauzonen (Art. 8 bis Art. 12) wird ausdrücklich festgelegt, welche Höhenmasse für die entsprechenden Dachformen gelten. So gelten die Höhenmasse für Flachdächer auch für Pultdächer.

9.21 Art. 40 Gestaltung von Bauten und Anlagen

Die einzelnen Absätze dieses Artikels werden aufgeteilt und in den neuen Artikel 40a Qualität oder den bestehenden Artikel 41 zur Umgebungsgestaltung integriert.

9.22 Art. 40a Qualität

Die Qualitätssicherung ist der Gemeinde ein grosses Anliegen, und zwar sowohl bei der Gestaltung der Bauten als auch ihrer Umgebung. Die Bestimmungen werden aus dem Muster-BZR übernommen. Sie bezwecken eine qualitätsvolle Gestaltung von Bauten und Anlagen, formulieren klare zu berücksichtigende Kriterien für die Eingliederung und fordern eine qualitativ hochstehende Gestaltung der Aussengeschoß- und Umgebungsflächen, die im Bauseuch darzulegen ist. Der Gemeinderat kann für ortsbaulich wichtige Projekte oder solche an Schlüsselstellen einen Fachbeirat beiziehen und/oder ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.

9.23 Art. 40b Bauten am Hang

Um in Hanglagen die bergseitig nicht realisierbare traufseitige Fassadenhöhe auszugleichen, darf diese talseitig um jenes Mass erhöht werden, um welches die bergseitige Fassadenhöhe

das maximale Mass unterschreitet. Die Umlegung gilt sinngemäss auch für Flachdachbauten, sofern das Attikageschoss an der talseitigen Fassade zurückversetzt ist. Diese Umlegung wird auf 1.50 m beschränkt, damit talseitig kein zusätzliches Geschoss in Erscheinung tritt (vgl. Abb. 13 unten). Ist bei Bauprojekten der Giebel talseitig ausgerichtet, gilt in diesen Fällen die Ausgleichsregelung sinngemäss für die Gesamthöhe. Um Unklarheiten bei der Messung zu vermeiden, wird die entsprechende Höhe beim ausgemittelten massgebenden Terrain des jeweiligen Fassadenabschnitts gemessen.

Diese Regelung gilt für Bauten am Hang mit einer Neigung des massgebenden Terrains von mehr als 10 %, ausgemittelt im Bereich der Baute.

9.24 Art. 40c Zurückversetzung oberstes Geschoss

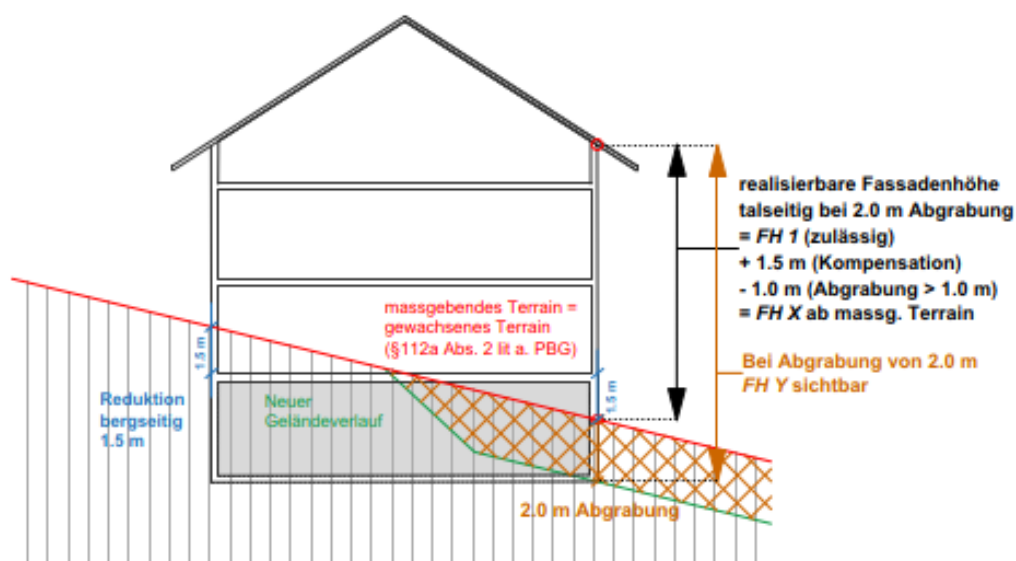
Mit § 36 PBV wird den Gemeinden die Möglichkeit geboten, das Mass der Zurückversetzung des obersten Geschosses bei Flachdachbauten festzulegen. Die Gemeinde macht davon Gebrauch, indem gemäss Art. 40c BZR die Grundfläche des obersten Geschosses gegenüber dem darunterliegenden um mindestens ein Drittel reduziert werden muss, damit es als Attikageschoss in Erscheinung tritt. Davon ausgenommen bleibt das Gestaltungsplanareal Sagi, da der GP nach altem Recht erstellt wurde, bei dem diese Drittelsregelung noch nicht bestand.

Im Sinne von § 36 Abs. 2 PBV legt die Gemeinde weiter fest, dass auf die Zurückversetzung verzichtet werden kann, wenn die zulässige Gesamthöhe um mindestens 3 m unterschritten wird.

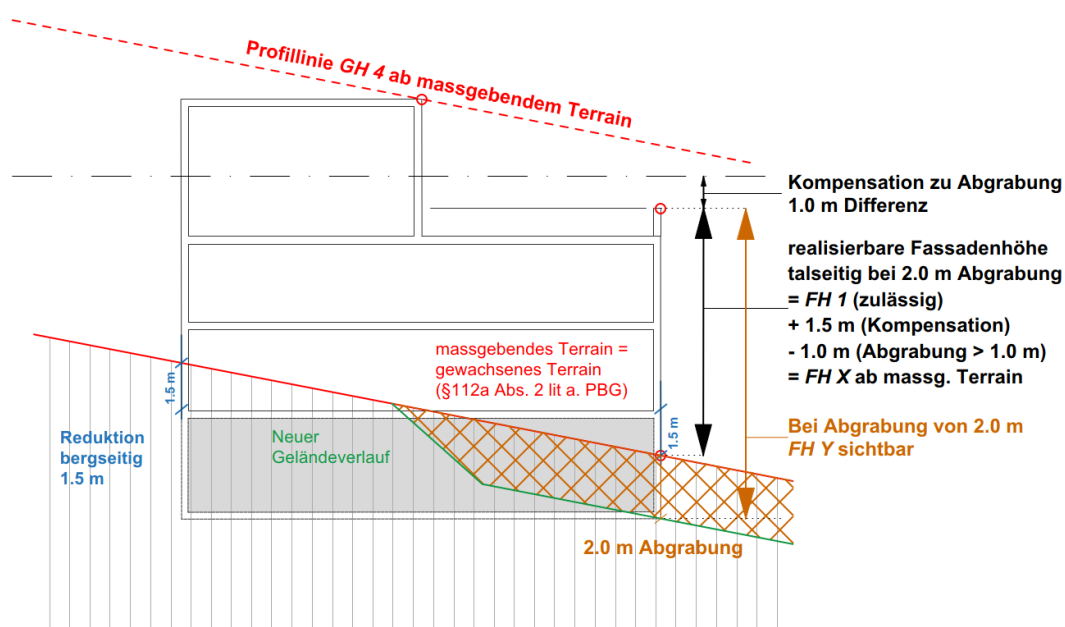
9.25 Art. 41 Umgebungsgestaltung

Die Bestimmungen aus dem Muster-BZR werden ergänzend übernommen, die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und zu Terrainveränderungen werden zweckmässig zusammengefasst. Zusätzlich werden detaillierte Bestimmungen zur stufigen Gestaltung von Stützmauern aufgenommen, damit diese gegliedert werden und nicht zu wuchtig in Erscheinung treten. So soll eine attraktive und naturnahe Gestaltung von Böschungen erreicht werden. Um übermässige Abgrabungen in Hanglagen weiter zu verhindern, wird bei Abgrabungen von mehr als 1 m die zonengemäss zulässige talseitige Fassadenhöhe bzw. die Gesamthöhe (bei giebelständigen Bauten) um das 1 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert.

Abb. 14 Skizzen zur Bemessung einer erhöhten Abgrabung (2 m) inkl. Ausgleichregelung für Bauten am Hang



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



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

9.26 Art. 41a Gestaltung des Siedlungsrandes

Die Bestimmungen werden aus dem Muster-BZR übernommen und mit einer Vorschrift bezüglich einer durchlässigen und naturnahen Gestaltung des Siedlungsrandes ergänzt. Mit einer attraktiven und naturnahen Gestaltung des Siedlungsrandes wird dem Landschaftsschutz Rechnung getragen wie auch der Vernetzung, indem und eine gewisse Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet wird.

9.27 Art. 42 Autoabstellplätze

Bisher mussten pro Wohnung, ungeachtet ihrer Grösse, mindestens zwei Abstellplätze erstellt werden. Das BUWD hält im Vorprüfungsbericht vom 30. Oktober 2023 fest, dass diese Vorgabe dem § 47 PBV widerspricht, wonach für die Zahl der Abstellplätze auf die Nettofläche abzustützen sei. Unter Berücksichtigung der aktuellen Ziele und Grundsätze der Klima- und Mobilitätspolitik wird im BZR neu festgelegt, dass auf Grundlage der VSS-Norm SN 40 281 für Wohnbauten mindestens 1 Abstellplatz pro 100 m² BGF (Bruttogeschossfläche) zu erstellen. Die BGF berechnet sich gemäss SIA 416:2003 abzüglich der Fahrzeugeinstellräume (vgl. auch SN 504 416). Dazu kommen noch 10 % als Besucher-Parkplätze. Dies entspricht zudem den Festlegungen der Nachbargemeinden von Greppen und der Musterregelung des regionalen Entwicklungsträgers Luzern Plus. Auf eine maximale Anzahl an Abstellplätzen wird aufgrund der geringen öV-Erschliessung verzichtet (öV-Güteklasse D). Jedoch erhält der Gemeinderat mit Art. 42 Abs. 10 BZR die Kompetenz, die Anzahl der Abstellplätze zu reduzieren, einzuschränken oder ganz zu untersagen.

Garagenvorplätze dürfen neu im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung als Abstellplätze angerechnet werden können, sofern sämtliche Abstände eingehalten werden. Sofern auf einem Grundstück genügend Rangierfläche vorhanden ist und das Grundstück nicht an eine verkehrsintensive Strasse angrenzt, dürfen bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern die erforderlichen Abstellplätze hintereinander angeordnet werden. Dies allerdings nur, wenn die Abstellplätze zur gleichen Wohneinheit gehören. So soll eine optimierte Umgebungsgestaltung ermöglicht werden, ohne den angrenzenden Strassenverkehr negativ durch gefährliche Ausfahrmanöver zu beeinträchtigen. Weiter wurden Vorschriften zur guten Gestaltung und Begrünung ergänzt. Dazu können Auflagen erlassen werden. Neu kann der Gemeinderat in bestimmten Fällen Reduktionen der Pflichtparkplätze bewilligen, insbesondere auch auf der Grundlage eines Mobilitätskonzeptes. Dies entspricht den Klima- und Mobilitätszielen und dient unter anderem dazu, die Wohnqualität zu erhöhen und die Quartierbilder zu schützen. So können Parkplätze im Idealfall zweckmässig zusammengefasst und unterirdisch erstellt werden. In diesen Fällen wird keine Ersatzabgabe gemäss § 95 StrG fällig.

Wegen der geringen öV-Erschliessung ist es der Gemeinde ein grosses Anliegen, dass genügend Abstellplätze für die ansässige Bevölkerung erstellt werden können, damit der knappe öffentliche Grund nicht zusätzlich durch Parkieren der lokalen Bevölkerung und ihrer Besucher belastet wird. Erst bei einer deutlich verbesserten Erschliessungssituation können die Pflichtparkplätze gesamthaft reduziert und die maximale Anzahl von zulässigen Abstellplätzen gedeckelt werden. Bis dahin erhält der Gemeinderat mit dem ergänzten Absatz 10 die Möglichkeit, die Abstellplätze unter bestimmten Umständen zu reduzieren (siehe oben).

9.28 Art. 44 Bereitstellung von Siedlungsabfällen

Die Bestimmungen werden an die Musterbestimmungen des Gemeindeverbandes Recycling Entsorgung Abwasser Luzern «REAL» angeglichen.

9.29 Art. 44a Lichtemissionen

Künstliches Licht begleitet uns täglich in unterschiedlichen Formen von funktioneller und nicht-funktioneller Beleuchtung. Eine Beleuchtung kann unter anderem zur Orientierung, zur Erhöhung der Sicherheit, zur Ausleuchtung von Arbeits- und Betriebsflächen, zur Beleuchtung von Reklamen oder zu dekorativem Zweck verwendet werden. Allerdings kann übermässiges künstliches Licht den natürlichen Organismus beeinflussen und sich so auf die Natur auswirken. Lichtemissionen sind gemäss Artikel 11 Absatz 1 des Umweltschutzgesetzes (USG) in erster Linie mit Massnahmen an der Quelle zu begrenzen. Um die Lichtverschmutzung der Umgebung möglichst gering zu halten, ist die Beleuchtung so zu planen, dass das Licht nur dorthin gelangt, wo es einen funktionalen Zweck erfüllt. Beleuchtungsdauer und Lichtstärke sind auf das funktional Notwendige zu reduzieren. Dabei sind die Grundsätze gemäss 7-Punkte-Plan der «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des BAFU von 2021 anzuwenden.

Aus diesem Grund wird das BZR um einen Artikel zu Lichtemissionen ergänzt, damit die Gemeinde die Möglichkeit hat, unnötige oder unzumässige Beleuchtungsanlagen zu regulieren. Durch die Festlegungen können Lichtverschmutzungen und die daraus entstehenden negativen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur minimiert werden.

9.30 Art. 46 Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten werden gemäss dem Muster-BZR ergänzt. Neu wird der Fachbeirat zur Begutachtung von ortsbaulich wichtigen Bauvorhaben und zur Förderung der architektonischen Qualität verbindlich verankert. Der Fachbeirat besteht aus einem Gemeinderat und zwei Fachexperten. Er wird beigezogen zur Beurteilung von Gestaltung und Qualität im Sinne des Ortsbildschutzes, z. B. beim Bebauungsplan Dorf sowie nach Bedarf für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte (vgl. Art. 40a BZR zur Qualität).

In der Revision des BP Dorf wird festgelegt, dass innerhalb des Gebiets 1 gemäss ISOS der Fachbeirat bereits während der Projektierung beizuziehen ist. Ausserhalb des Bebauungsplans Dorf und ausserhalb des Gebiets 1 gemäss ISOS liegt es im Ermessen des Gemeinderates, zu welchem Zeitpunkt der Fachbeirat eingesetzt wird, spätestens allerdings bei der Eingabe der Baugesuchsunterlagen.

9.31 Art. 49 Gebühren

Die Vorschriften gemäss Muster-BZR werden übernommen. Die Gebühren für die amtlichen Kosten werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Der massgebende Stundenansatz zwischen 60 und 250 Franken wird vom Gemeinderat festgelegt und entspricht dem gemeindeüblichen Ansatz inkl. einer Reserve.

9.32 Art. 54 Aufhebung von Gestaltungsplänen

Nach Überprüfung sämtlicher Gestaltungspläne werden mit diesem Artikel zum Zeitpunkt des Beschlusses dieser Vorlage die Gestaltungspläne Sonnenterrasse Kleinrieden, Gütsch, Frümätteli, Dorf und Sagirain aus den Jahren 1981 bis 2003 aufgrund ihrer mehrheitlich vollständigen Bebauung aufgehoben (vgl. Abs. 7).

Zur Sicherung der Aussenraumqualität werden teilweise die in den aufzuhebenden Gestaltungsplänen gesicherten Grün-, Spiel- oder Freiflächen im Zonenplan künftig als Grünzonen definiert. In den meisten Fällen hat innerhalb des Gestaltungsplans eine Ausnützungsübertragung für diese Flächen hin zu den Baubereichen stattgefunden

Die übrigen nicht oder nur teilweise realisierten Bebauungs- und Gestaltungspläne können im Sinne von § 224 Abs. 2 PBG bis spätestens Ende 2023 noch nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang 1 PBG fertiggestellt werden. Danach sind sie auf die neuen Baubegriffe anzupassen.

9.33 Anhang BZR

Im Anhang A werden die zulässigen Nutzungen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Art. 14 BZR ergänzt, und zwar sind im Gebiet D Sanitäranlagen beim Kinderspielfeld und Grillplatz notwendig. Bei der Badi im Gebiet F werden Anlagen für Spiel- und Freizeitsport zugelassen.

Bei den neu ausgewiesenen Grünzonen werden im Anhang B die zulässigen Nutzungen definiert.

Im Anhang D werden die Anforderungen an Bebauungs- und Gestaltungspläne insbesondere hinsichtlich der zulässigen Abweichungen präzisiert und ergänzt (vgl. Ergänzungen gemäss den Einspracheverhandlungen, Abs. 13.2.6). Für den Gestaltungsplan Steinmatt werden neue Anforderungen formuliert.

Unter Anhang F werden neue erläuternde Skizzen eingefügt zu Terrassenhäusern und Bauten am Hang.

Im Anhang G wird eine Übersichtstabelle mit den Grundmassen der einzelnen Bauzonen eingefügt.

10 Erläuterungen zum Erschliessungsrichtplan

Gemäss § 9 PBG erlässt die Gemeinde kommunale Richtpläne, in jedem Fall den Erschliessungsrichtplan.

Gemäss § 10a PBG zeigt der Richtplan die erforderlichen Erschliessungsmassnahmen, den Zeitraum sowie die anfallenden Kosten auf. In § 20 PBV werden die Einzelheiten zum Erschliessungsrichtplan definiert.

Der Erschliessungsrichtplan (inkl. Verkehrs- und Fusswegrichtplan) vom 21. Februar 2011 der Gemeinde Greppen wurde im Zuge der letzten Gesamtrevision 2011 erlassen. Er besteht aus einem Richtplan und der Massnahmenübersicht. Er wurde überprüft und auf den neuesten Stand gebracht. Es gibt keine Neueinzonungen auf unüberbautem Land, die Bauzonen sind weit gehend erschlossen. Die Fusswege wurden auf den regionalen Wanderwegrichtplan angepasst (vgl. Abs. 11.5), die Inhalte auf die Planungen der Gestaltungspläne Steinmatt und Ziegelhus abgestimmt sowie die Massnahmen bezüglich Fernwärme und Wasser aktualisiert.

Verfahren

Der Erschliessungsrichtplan wurde zeitgleich mit der Teilrevision der Ortsplanung revidiert. Sämtliche Inhalte wurden mit dem Vorprüfungsbericht vom 30. Oktober 2023 abschliessend und positiv vorgeprüft. Der Erschliessungsrichtplan lag im Rahmen der ersten Öffentlichen Auflage der Teilrevision der Ortsplanung vom 29. April bis 29. Mai 2024 öffentlich auf. Während dieser Frist gingen drei Einsprachen gegen den Erschliessungsrichtplan ein. Da es sich beim Erschliessungsrichtplan um ein behördenverbindliches Instrument handelt, welches direkt vom Gemeinderat beschlossen wird, wurden die Einsprachen allerdings im Sinne von Stellungnahmen behandelt. Berücksichtigt wurde eine Stellungnahme (vgl. nächster Absatz Massnahme A2).

Der Erschliessungsrichtplan wird zur Urnenabstimmung orientierend vorgelegt.

Massnahmen

Bei der Massnahme GR-1 des Wanderwegrichtplan zwischen der Kantonsstrasse und der Dorfstrasse handelt es sich um eine bestehende Fusswegverbindung, welche vor Ort bereits als Wanderweg markiert ist. Eine Aufnahme als geplanter Wanderweg im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplans erübrigt sich demnach.

Gemäss § 20 Abs. 1 PBV wird bei einer Anpassung des Zonenplans der kommunale Erschliessungsrichtplan mit der neuen Zonenplanung in Übereinstimmung gebracht. Deshalb werden lediglich die noch nicht umgesetzten Massnahmen in den revidierten Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan aufgenommen.

Die Massnahmenübersicht inkl. einer groben Kostenschätzung und Realisierungsfrist wurde überprüft und auf die aktuelle Investitionsplanung der Gemeinde abgestimmt (vgl. Beilage). Nachfolgend werden die neuen oder geänderten Richtplaneinträge kurz erläutert:

- F3, Wanderweg Sagi-Alte Badi: Die Fusswegverbindung wird neu als Wanderweg gemäss regionalem Wanderwegrichtplan deklariert (Massnahme GR-3).

- F6, Wanderweg Sonnenterrasse: Die Wanderwegverbindung wird gemäss regionalem Wanderwegrichtplan (Massnahme GR-3) übernommen.
- F7, Wanderweg Haldi: Die Wanderwegverbindung wird gemäss regionalem Wanderwegrichtplan (Massnahme GR-3) übernommen.
- F8, Fussweg Steinmatt: Im rechtsgültigen Erschliessungsrichtplan ist der Fussweg im Gebiet Steinmatt entlang des Waldes als bestehend eingetragen. Dieser Fussweg besteht noch nicht, eine Verbindung liegt aber im Interesse der Gemeinde und wird deshalb als geplante Massnahme aufgenommen.
- F9, Fussweg Sagirain: Im rechtsgültigen Erschliessungsrichtplan ist der Fussweg zwischen dem Gebiet Sagirain und dem Wanderweg F6 als bestehend eingetragen. Dieser Fussweg besteht noch nicht, eine Verbindung liegt aber im Interesse der Gemeinde und wird deshalb als geplante Massnahme aufgenommen.
- F10, Fussweg Chriesbaumhof: Im rechtsgültigen Erschliessungsrichtplan ist der Fussweg im Gebiet Chriesbaumhof zwischen der Chriesbaumhofstrasse und dem Kirchweg als bestehend eingetragen. Dieser Fussweg besteht noch nicht, eine Verbindung liegt aber im Interesse der Gemeinde und wird deshalb als geplante Massnahme aufgenommen.
- F11, Wanderweg Ziegelhus: Die Wanderwegverbindung wird gemäss regionalem Wanderwegrichtplan (Massnahme GR-2) übernommen.
- F12, Fussweg Ziegelhus: Zwischen der Oberhus-Strasse und dem Gestaltungsplan-gebiet Ziegelhus soll eine attraktive Fusswegverbindung das Fusswegnetz ergänzen.
- F13, Fussweg Wendelmatte/Dorf: Zur Sicherung einer direkten öffentlichen Verbindung zwischen der Wendelmatte und dem Dorfkern wird gemäss rechtsgültigem Bauungsplan Dorf die geplante Fusswegverbindung ergänzt.
- W7, Wasserleitung Gantli: Gemäss Investitionsplan Wasserversorgung Greppen 2018–2037 ist im Bereich Gantli entlang der Kantonsstrasse eine Ergänzung der Wasserleitung geplant.
- W9, Wasserleitung Früemätteli: Gemäss Investitionsplan Wasserversorgung Greppen 2018–2037 ist im Gebiet Früemätteli zwischen den Quartierstrassen Kleinrieden und Früemätteli eine Ergänzung der Wasserleitung geplant.
- W10, Wasserleitung Chriesbaumhof: Gemäss Investitionsplan Wasserversorgung Greppen 2018–2037 ist im Bereich Chriesbaumhof zwischen der Chriesbaumhofstrasse und der Chriesbaumhofhalde entlang der Kantonsstrasse eine Ergänzung der Wasserleitung geplant.
- A2, Abwasserleitung Wendelmatte: im Rahmen der öffentlichen Auflage hat der Gewässerschutzverband Region Zug (GVRZ) eingebracht, dass im Massnahmenblatt der Verweis auf die GVRZ gestrichen wird. Die Kosten einer Verlegung sind vom Eigentümer resp. Verursacher zu tragen.
- E5 – E7, Erweiterung Fernwärmenetz: Gemäss der Fernwärmenetzplanung der Gemeinde Greppen von 2022 wird das Fernwärmenetz in den Gebieten Gantli, Ziegelhus und im Bereich zwischen Gütsch und Kleinrieden ausgebaut und ergänzt.
- Die gestrichenen Massnahmen wurden entweder zwischenzeitlich umgesetzt oder werden seitens Gemeinde nicht weiterverfolgt.

11 Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

11.1 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 Nichtbaugelbiet
Die haushälterische Bodennutzung wird vor allem mit der in die Teilrevision integrierten Umsetzung der Rückzonungs- wie auch der Innenentwicklungsstrategie erreicht. Die Einwohnerkapazitäten werden reduziert, die Rahmenbedingungen für eine innere Verdichtung und damit für eine Reduktion des Flächenbedarfs pro Einwohner werden geschaffen. Im Rahmen der Teilrevision bleibt die Trennung von Bau- und Nichtbaugelbiet auch durch die Ausweisung von Grünzonen gewährleistet.	
Art. 1 Abs. 2 a	natürliche Lebensgrundlagen schützen
Die Naturschutzzonen wurden systematisch überprüft und vergrössert, die Vorschriften im BZR ergänzt. Damit werden die schützenswerten Flächen geschützt.	
Art. 1 Abs. 2 a^{bis}	Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität
Die Strategieansätze zur Siedlungsentwicklung nach innen werden im Siedlungsleitbild wie auch im Abs. 2.3 aufgezeigt. Mit der Teilrevision werden die Rahmenbedingungen für eine innere Verdichtung geschaffen, wobei der Qualität ein hoher Stellenwert eingeräumt wird.	
Art. 1 Abs. 2 b	kompakte Siedlungen schaffen
Durch die Umzonung von peripheren Flächen in Grünzonen wird das Siedlungsgebiet kompakter. Mit dem revidierten Bau- und Zonenreglement und dem optimierten Siedlungsgebiet soll die theoretische Dichte erhöht werden.	
Art. 1 Abs. 2 b^{bis}	räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten
Die Gemeinde verfügt aktuell über genügend Arbeits- und Wohnzonen. Es besteht kein zusätzlicher Flächenbedarf fürs ansässige Gewerbe. Es werden nur untergeordnete Umzonungen der Arbeits- und Wohnzone vorgenommen. Die neuen Baumassee bedeuten in der Arbeits- und Wohnzone keine grossen Umstellungen, es sind etwa dieselben Gebäudevolumen bei flexiblerer Gestaltung realisierbar.	
Art. 1 Abs. 2 c	Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft
Mit der Erhaltung der räumlichen Voraussetzungen für die ansässigen Gewerbebetriebe in Greppen wird ein dezentraler Standort im Kanton Luzern gestärkt.	

Planungsgrundsätze Landschaft

Art. 3 Abs. 2 a	Kulturland erhalten
Es werden keine Einzonungen vorgenommen, Kulturland geht demnach nicht verloren. Der Anteil der Reservezonen wird zudem zugunsten von Landwirtschaftsflächen erhöht.	
Art. 3 Abs. 2 b	Einordnung in die Landschaft
Es wird keine weitere Bebauung in der unüberbauten Landschaft ermöglicht. Für die grossen Entwicklungsgebiete Sagi und Wendelmatte wurden qualitätssichernde Konkurrenzverfahren verlangt, die eine optimale Einordnung gewährleisten.	

Art. 3 Abs. 2 c	Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer
Die Festlegung der Gewässerräume wurde bereits in vorangegangenen Teilrevisionen durchgeführt. Die Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer ist somit gewährleistet.	
Art. 3 Abs. 2 d	Freihaltung naturnaher Erholungsräume
Die naturnahen Erholungsräume werden nicht tangiert.	
Art. 3 Abs. 2 e	Erhaltung der Waldfunktionen
Die Wälder werden nicht tangiert.	

Planungsgrundsätze Siedlung

Art. 3 Abs. 3 a	zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten
Die Zoneneinteilung wurde überprüft und wo notwendig angepasst. Reine Arbeitszonen sind nicht vorhanden. In den typischen Mischgebieten und dem Dorfzentrum ist das Nebeneinander von Wohnen, Kleingewerbe und Läden zur Belebung erwünscht.	
Art. 3 Abs. 3 a^{bis}	Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung
Im Siedlungsleitbild wurden Leitsätze und Massnahmen zur Innenentwicklung definiert, die mit der Teilrevision umgesetzt wurden (vgl. Abs. 2.3). Mittels Umzonungen wird das Baugebiet optimiert.	
Art. 3 Abs. 3 b	Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen
Es werden keine neuen Nutzungen zugelassen, die schädliche Einwirkungen verursachen. In den Wohngebieten entlang der Kantonsstrasse ist der Lärmschutz als wichtige Anforderung in den Gestaltungsplänen verankert.	
Art. 3 Abs. 3 c	Rad- und Fusswege
Im Erschliessungsrichtplan werden die bestehenden wie auch neu zu schaffenden Fuss- und Radwege aufgenommen. Damit soll das Fuss- und Radwegnetz ausgebaut und Netzlücken geschlossen werden.	
Art. 3 Abs. 3 d	günstige Voraussetzungen für die Versorgung schaffen
Nebst der Siedlungsentwicklung nach innen sind diesbezüglich keine Massnahmen vorgesehen.	
Art. 3 Abs. 3 e	Durchgrünung
Wichtige Grünräume im Siedlungsgebiet werden durch Grünzonen geschützt. Zudem sorgen die ausgedehnten Gewässerräume für eine Durchgrünung im Siedlungsgebiet. Der Siedlungsrandgestaltung sowie dem Übergang zur Nichtbauzone ist gemäss Art. 41a BZR besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Vorschriften zur Umgebungsgestaltung tragen zur Durchgrünung und ökologischen Aufwertung des Siedlungsgebietes bei.	

Planungsgrundsätze öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 3 Abs. 4 a	regionale Bedürfnisse berücksichtigen
Die regionalen Bedürfnisse sind berücksichtigt. Es gibt aus regionaler Sicht keine Notwendigkeit für weitere öffentliche Bauten und Anlagen.	
Art. 3 Abs. 4 b	Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen
Die Zone für öffentliche Zwecke ist zentral im Dorfkern von Greppen gelegen und für die Bevölkerung gut erreichbar.	
Art. 3 Abs. 4 c	nachteilige Auswirkungen vermeiden
Es werden keine nachteiligen Auswirkungen erwartet.	

11.2 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Greppen wurde im Sommer 2021 zur Mitwirkung durch die Bevölkerung aufgelegt. Die eingegangenen Rückmeldungen wurden von der Gemeinde geprüft und wo möglich berücksichtigt. Den Mitwirkenden wurde ein Antwortschreiben zugestellt. Das Siedlungsleitbild wurde am 20. September 2021 vom Gemeinderat verabschiedet und anschliessend veröffentlicht.

Für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung wird im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und während der öffentlichen Auflage die Bevölkerung Gelegenheit erhalten, sich zur Vorlage zu äussern. Es gab öffentliche Informationsveranstaltungen, um die wichtigsten Änderungen zu erläutern und der Bevölkerung Gelegenheit zu geben, Fragen zu stellen. Die öffentliche Informationsveranstaltung zur 1. Öffentlichen Auflage fand am 25. April 2024 statt und die Veranstaltung zur 2. Öffentlichen Auflage am 26. Juni 2025.

Mit den betroffenen Grundeigentümern der Rückzonungsflächen hat die Gemeinde bereits vorzeitig Kontakt aufgenommen, Gespräche geführt und deren Absichten und Anliegen aufgenommen.

11.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

11.3.1 Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)

Am 8. Mai 2020 hat der Bundesrat einen überarbeiteten Sachplan FFF (SP FFF 2020) beschlossen. Dieser verlangt, dass die kantonalen FFF-Inventare auf der Basis verlässlicher Bodendaten erstellt werden; zu erfassen sind sämtliche Böden mit FFF-Qualität im gesamten Kantonsgebiet. Kantone, deren FFF-Inventare diesen Anforderungen noch nicht entsprechen, sind verpflichtet, eine Kompensationsregelung im Richtplan einzuführen. Im Kanton Luzern wurde der Auftrag mit den neuen §§ 39a-d PBG umgesetzt. Demnach sind grundsätzlich bei Inanspruchnahme von FFF die öffentlichen Interessen abzuwägen und flächengleiche Ersatzmassnahmen zu leisten (Kompensation). Durch die Umzonungen sind keine FFF betroffen.

11.3.2 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 auszuschoöpfen vermag. Bezüglich der haushälterischen Bodennutzung ist anzumerken, dass es keine Neueinzonungen gibt. Die zukünftige Entwicklung erfolgt nach innen.

Unter der Strategie 1 im Abschnitt 3.2 «Siedlungen und Landschaften aufwerten» wird ausdrücklich auf die nachhaltige Nutzung geschützter Landschaften hingewiesen. In den agrarisch geprägten Räumen steht die Förderung einer multifunktionalen und nachhaltigen Landwirtschaft im Vordergrund, wobei diese speziell Raum für die Naherholung bieten soll.

Die Teilrevision der Ortsplanung entspricht den Zielen und Strategien sowohl des Landschaftskonzeptes als auch des Raumkonzeptes Schweiz. Es wird besonders der Siedlungsbegrenzung Rechnung getragen, indem auf Neueinzonungen verzichtet und die qualitativ hochstehende flexible Überbauung noch unüberbauter Flächen gefördert wird. Weiter wird besonders auf die Erhaltung und den Schutz der offenen Landschaft und deren Vielfalt Wert gelegt.

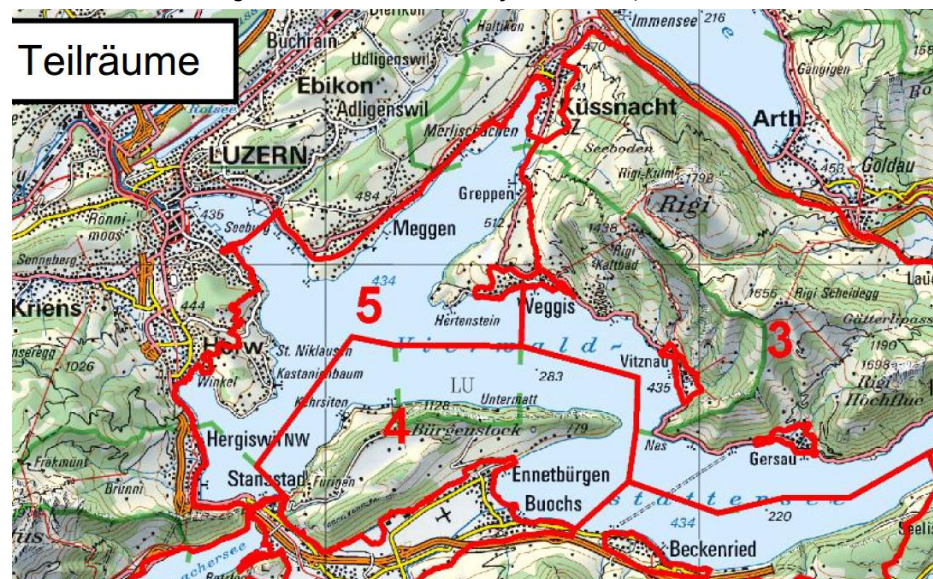
Es sind keine weiteren Sachpläne und Konzepte des Bundes betroffen.

11.3.3 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:

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN): Greppen liegt im Perimeter des BLN-Gebiets Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi mit Objekt Nr. 1606. Das BLN-Gebiet ist auf kommunaler Ebene mit einer Landschaftsschutzzone gesichert.

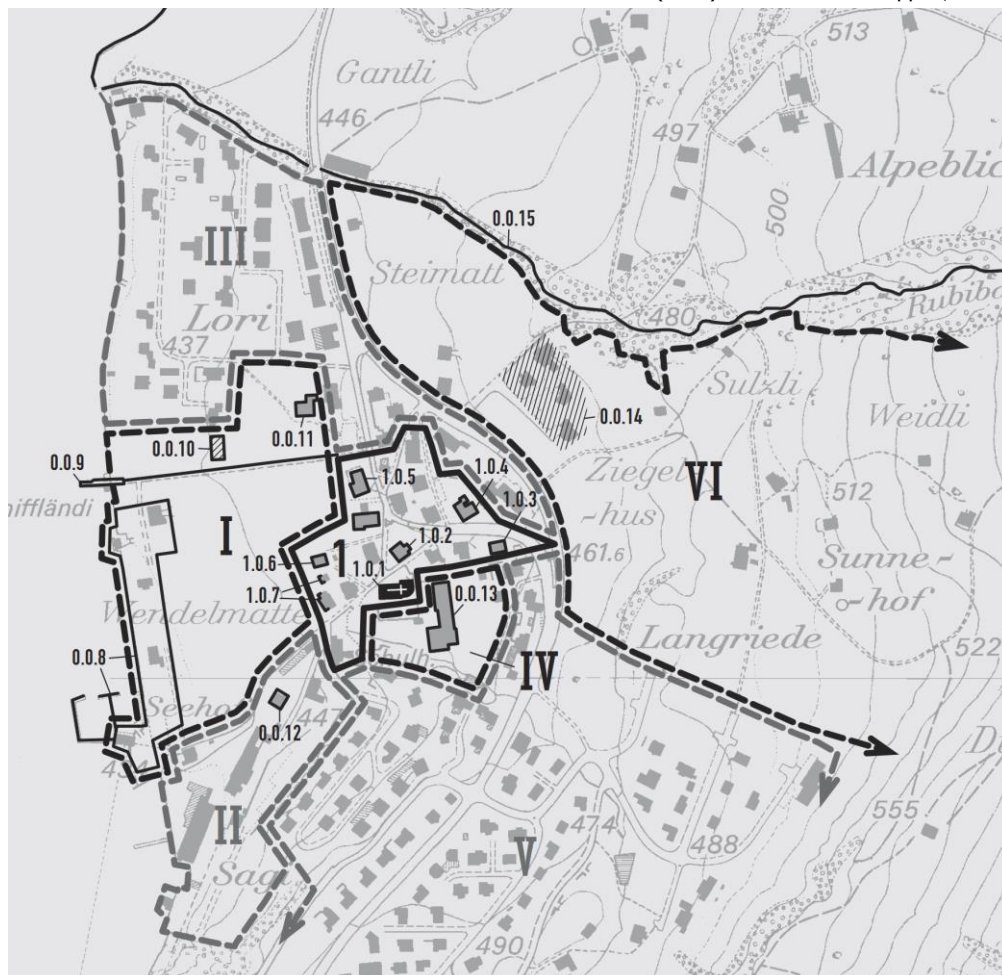
Abb. 15 Ausschnitt der Einteilung der Teilräume des BLN-Objekts Nr. 1606, BAFU 2017



- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS): Greppen weist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung (Inventar-Nr. 2499) auf. Das Gebiet gemäss ISOS liegt in der Dorfzone A und befindet sich mit

Ausnahme der Parzellen Nrn. 4 und 144 im Perimeter des Bebauungsplans Dorf. Diese beiden Parzellen wurden per Änderung vom 24. November 2013 aus dem Perimeter des Bebauungsplans entlassen, da sie sich im Geltungsbereich der Gestaltungsplanpflicht Wendelmatte befinden. Die Freihaltung des Dorfrandes und des Umgebungsbereiches des ISOS-geschützten Dorfkerns ist mit der Ausscheidung einer Grünzone gewährleistet. Zum Schutz des Ortsbilds von nationaler Bedeutung wurde in der Vorprüfung der 2. Teilrevision im Jahre 2012 für die Überbauungen Wendelmatte und Sagi eine grundeigentümergebundene Qualitätssicherung für die Bebauung gefordert. Dieses Verfahren ist mit der Gestaltungsplanpflicht verankert (vgl. Anhang D BZR). Für beide Gebiete wurden qualitätssichernde Konkurrenzverfahren durchgeführt, die Gestaltungspläne liegen im Entwurf vor.

Abb. 16 Planausschnitt Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) der Gemeinde Greppen, 2005



- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS): Es sind keine IVS-Objekte von nationaler Bedeutung vorhanden.
- 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, vier davon im ISOS-Perimeter. Es ist kein spezieller Schutz dieser Gärten vorgesehen.

Es sind keine weiteren Bundesinventare betroffen.

11.4 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes

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



Kantonaler Richtplan 2015	Kommentar
R1-5 Räumlich differenzierte Entwicklung nach Gemeindekategorien Die Gemeinden zeigen in ihren raumplanerischen Instrumenten auf, inwieweit die generellen Vorgaben, Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte sowie die Vorgaben zum Bauzonenflächenbedarf und zu den Wachstumswerten für Neueinzonungen innert 15 Jahren umgesetzt werden.	Vgl. Rückzonungsstrategie und SLB
R7-2 Abstimmung von Siedlung und Verkehr Die Gemeinden stimmen ihre Siedlungsentwicklung im Rahmen der Revision der Nutzungsplanungen auf die vorhandenen und künftig absehbaren Verkehrsinfrastrukturen, insbesondere des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs, ab.	Vgl. Erschliessungsrichtplan

S1-1 Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet umfasst die rechtskräftigen Bauzonen und ein nach Gemeindekategorie festgelegter Prozentsatz als Entwicklungsreserve.

Das Siedlungsgebiet wird insgesamt verkleinert, und zwar durch Umzonungen und Zuweisungen zur Grünzone.

Die Reservezonen sind von den Gemeinden in der nächsten Ortsplanungsrevision zu überprüfen.

Die Reservezonen wurden überprüft, reduziert und liegen im revidierten Zonenplan bei 1.62 % (vgl. Abs. 6.4).

S1-4 Kommunale Siedlungsleitbilder inkl. Etappierung

Die Gemeinden entwickeln Siedlungsleitbilder für ihre mittel- und langfristige Bauzonenentwicklung.

Das Siedlungsleitbild wurde im Vorfeld zur Teilrevision in den Jahren 2019-2021 erarbeitet und am 20. September 2021 vom Gemeinderat beschlossen.

S1-5 Nachweis über Bauzonenreserven und Bauzonenkapazitäten

Der Kanton legt – gestützt auf R1-5 und das LUBAT – die Bauzonenkapazitäten und den kommunalen Bedarf an Wohn-, Misch- und weiteren Bauzonen sowie regional abgestimmt den kommunalen Bedarf an Arbeitszonen fest.

Vgl. LUBAT

Gestützt darauf erstellen die Gemeinden bei (Teil-) Revisionen der Nutzungsplanung zusätzliche Nachweise über:

- den Stand der Bauzonenerschliessung,
- die Verfügbarkeit der Bauzonen und
- die Verdichtungsreserven.

S1-6 Einzonungen

Die Gemeinden dürfen Einzonungen für Wohn-, Misch- und Arbeitsplatznutzung bei kumulativer Erfüllung der Anforderungen vornehmen.

Es werden keine Einzonungen in die Wohn-, Misch oder Arbeitszone vorgenommen.

S1-7 Kompensatorische Ein- und Auszonungen

Sind die kumulativen Anforderungen für eine Erweiterung der Bauzone nicht vollständig erfüllt, so dürfen die Bauzonen nur erweitert werden, wenn durch eine Auszonung eine mindestens flächengleiche Kompensation, nicht zwingend in der gleichen Gemeinde, erfolgt.

Es werden keine Einzonungen in die Wohn-, Misch oder Arbeitszone vorgenommen.

S1-8 Auszonungen und Überprüfung von Reservezonen

Die Gemeinden haben bei Anpassungen des Siedlungsleitbildes oder der Nutzungsplanung die Auszonung insbesondere von peripheren oder blockierten unüberbauten Bauzonen zu prüfen.

Vgl. SLB und Rückzonungsstrategie

Gemeinden mit potenziellem Auszonungsbedarf setzen den betroffenen Grundeigentümern eine angemessene Frist für die bauliche Realisierung.

S2-1 Erschliessung, Perimeterverfahren und Infrastrukturverträge

Die Gemeinden stimmen den Erschliessungsrichtplan mit ihrem Siedlungsleitbild ab. Er dient als Erschliessungsprogramm auch der Steuerung der Siedlungsentwicklung.

Vgl. Erschliessungsrichtplan

S2-2 Sondernutzungsplanungen und Landumlegung

Die Gemeinden setzen die Sondernutzungspläne (Bebauungsplan, Gestaltungsplan) gezielt ein, um eine optimale und haushälterische Nutzung der Bauzonen sicherzustellen.

Für das Gebiet Sagi liegt aktuell ein Gestaltungsplan vor, im Gebiet Wendelmatte wird ein Gestaltungsplan erarbeitet. Beide Planungen basieren auf qualitätssichernden Wettbewerbsverfahren und dienen dazu, eine hochwertige Überbauung zu realisieren.

S2-3 Förderung kompakter und dichter Siedlungsformen

Eine kompakte und dichte Siedlungsentwicklung respektive –erneuerung mit hohen Qualitäten ist anzustreben.

Die Strategieansätze und Massnahmen wurden im Rahmen des Siedlungsleitbildes erarbeitet.
Vgl. Innenentwicklungsstrategie

S2-6 Siedlungsausstattung mit Grün-, Frei- und Naherholungsräumen sowie Siedlungsökologie

Im Interesse einer hohen Lebensqualität in den Wohn- und Arbeitsgebieten stellen die Gemeinden diese angemessen mit Grün-, Frei- und Naherholungsräumen aus.

Es werden neue Grünzonen zur Sicherung von Grünflächen im Siedlungsgebiet festgelegt.

S3-1 Ortsbilder von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung

Die Gemeinden mit Ortsbildern von nationaler oder regionaler Bedeutung berücksichtigen die Inhalte des ISOS im Rahmen einer umfassenden Interessen-

Vgl. Abs. 11.3.3

abwägung in den kommunalen Planungen. Sie sorgen dafür, dass die Ortsteile ihre Funktionen erfüllen und stimmen die Bau- und Nutzungsvorschriften darauf ab.

S3-2 Kantonal geschützte Kulturdenkmäler

Die Gemeinden berücksichtigen in ihren Zonenplänen die Baudenkmäler gemäss Denkmalverzeichnis.

Die Baudenkmäler werden berücksichtigt, vgl. Zonenpläne.

M5-7 Umsetzung Park-and-ride-/Bike-and-ride-Konzept

Das Park-and-ride-Konzept ist Grundlage für die Realisierung der Anlagen. An geeigneten Haltestellen des öffentlichen Verkehrs werden Veloabstellplätze (Bike-and-ride) realisiert.

Dies ist in Greppen nicht vorgesehen.

M6-2 Umsetzung kommunaler Netzelemente des kantonalen Radroutenkonzepts, Fussweg- und Wanderwegnetz

Vgl. Erschliessungsrichtplan

L1-2 Schutzwürdige Naturobjekte

Kanton und Gemeinden prüfen die erforderlichen Schutzmassnahmen und stimmen diese aufeinander ab.

Die schützenswerten Naturobjekte sind bereits rechtsgültig und grundeigentümerverbindlich festgelegt.

L2-1 Sicherung Gewässerraum bei Fliessgewässern

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung haben die Gemeinden den Raumbedarf der Fliessgewässer aufzuzeigen. Innerhalb der Bauzone ist der Gewässerraum mit planerischen Instrumenten zu sichern.

Die Ausscheidung der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb Bauzonen erfolgte bereits in vorgelagerten Teilrevision und wurden in dieser Teilrevision geringfügig angepasst.

Ausserhalb der Bauzonen sind die Gewässerräume der wichtigen Gewässer und Vernetzungskorridore planerisch zu sichern.

L2-3 Öffentlicher Zugang zu den Gewässern

Der Kanton und die Gemeinden wirken im Rahmen der Nutzungsplanungen darauf hin, dass die Zugänglichkeit der Gewässer erhalten und nach Möglichkeit erweitert wird.

Vgl. Erschliessungsrichtplan: Im Erschliessungsrichtplan ist im Gebiet Sagi ein öffentlicher Fussweg entlang des Seeufers mit Verbindung zum Sagirain festgelegt.

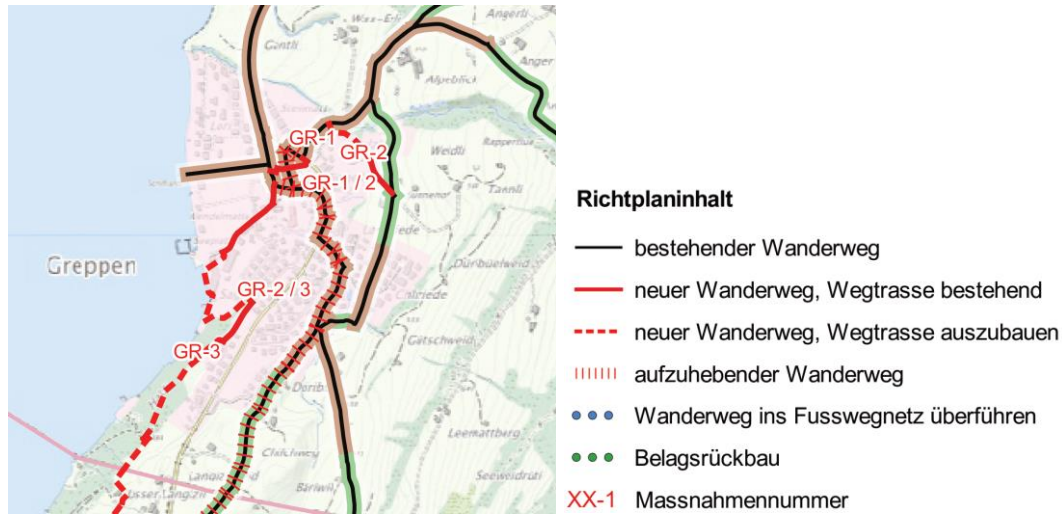
L2-4	Seeuferplanungen; Flachwasserbereiche, Überwinterungsgebiete von Wasservögeln und Fortpflanzungsgebiete von Fischen am Vierwaldstättersee	Die Koordinationsblätter des Schutz- und Nutzungskonzepts sind mit der kantonalen Verordnung zum Schutz des Breitenacherriedes vom 29. Oktober 2013 und den Festlegungen in den Zonenplänen (Naturschutzzone, Landschaftsschutzzone, Freihaltezone, Grünzonen am See) umgesetzt. In den empfindlichen Baugebieten „Sagi“ und „Wendelmatte“ wird mit der Gestaltungsplanpflicht eine hohe Umgebungsqualität sichergestellt. Der Ensembleschutz des Dorfkerns Greppen wird mit dem Bebauungsplan Dorf gewährleistet. Die Renaturierungsbereiche wurden mit der Festlegung der Gewässerräume umgesetzt..
L3-2	Gefahrenkarte	Die Gefahrenkarte mit Stand Okt. 2009 wurde im Bereich der Umzonungen bereits früher umgesetzt. In den Anforderungen zum Gestaltungsplan Sagi, Anhang D BZR, wurde 2013 für Bauten am See eine Hochwasserkote festgelegt.
L3-3	Gefahrenzone und Schutzmassnahmen	
L6-2	Fruchtfolgeflächen	Es werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert.
	Fruchtfolgeflächen sind zu erhalten. Sollten sie einer anderen als der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, so sind die Vorgaben gemäss § 3 PBV zu berücksichtigen.	

Die nicht aufgeführten Richtplankapitel sind bei der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nicht relevant.

11.5 Berücksichtigung des regionalen Richtplans

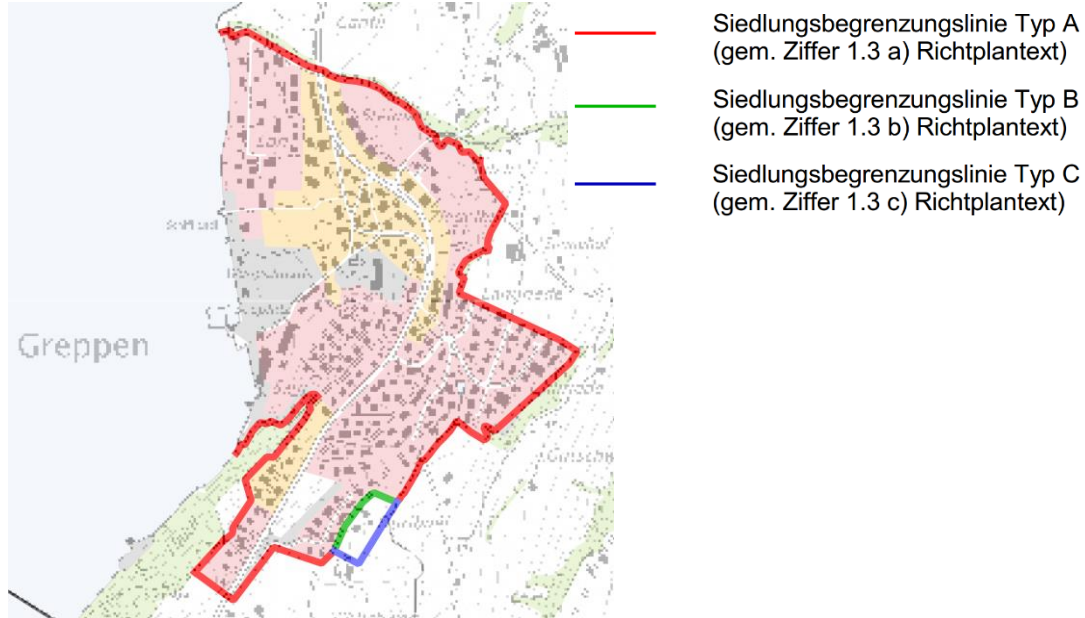
Die Gemeinde Greppen ist Mitglied des Anfang 2010 gegründeten Gemeindeverbands LuzernPlus. Der Gemeindeverband LuzernPlus ist der regionale Entwicklungsträger für die Gemeinden der Region Luzern. Im regionalen Wanderwegrichtplan der Region LuzernPlus vom 3. März 2020 (genehmigt vom Regierungsrat) sind verschiedene Massnahmen zur Ergänzung des Wanderwegnetzes festgelegt (vgl. Abb. 18). Diese wurden im Rahmen der Überarbeitung des Verkehrs- und Erschliessungsrichtplans berücksichtigt (vgl. Abs. 10). Bei der Massnahme GR-1 des Wanderwegrichtplan zwischen der Kantonsstrasse und der Dorfstrasse handelt es sich um eine bestehende Fusswegverbindung, welche vor Ort bereits als Wanderweg markiert ist. Eine Aufnahme als geplanter Wanderweg im Verkehrs- und Erschliessungsrichtplans erübrigt sich demnach.

Abb. 18 Regionaler Wanderwegrichtplan LuzernPlus, 03.03.2020 (genehmigt vom Regierungsrat)



Im regionalen Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030 der Region LuzernPlus vom 28. Mai 2014 sind die Siedlungsbegrenzungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-3 wie folgt behördenverbindlich festgelegt:

Abb. 19 Regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung 2030, Stand 09.12.2020



Die Siedlungsbegrenzungslinie Typ A begrenzt die Bauzonen. Im Bereich der Siedlungsbegrenzungslinie Typ B kann die Bauzone unter bestimmten Voraussetzungen erweitert werden, jedoch maximal bis zur Siedlungsbegrenzungslinie Typ C. Mit der Teilrevision der Ortsplanung werden keine Einzonungen vorgenommen, die Siedlungsbegrenzungslinien bleiben vollständig eingehalten.

Gemäss regionalem Hochhauskonzept LuzernPlus vom 9. Oktober 2017 befindet sich Greppen im Ausschlussgebiet für Hochhäuser.

11.6 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechts, insbes. der Umweltschutzgesetzgebung

11.6.1 Schutz vor Naturgefahren

Der Schutz vor Naturgefahren ist in den rechtsgültigen Zonenplänen bereits berücksichtigt, indem die aktuelle Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung umgesetzt wurde.

11.6.2 Luft

Nicht relevant.

11.6.3 Lärm

Gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Es sind keine Änderungen der Lärmempfindlichkeitsstufen (LES) vorgesehen. Der Lärmschutz wurde in die Anforderungen an die Gestaltungspläne in den Entwicklungsgebieten entlang der Kantonsstrasse aufgenommen.

11.6.4 Erschütterungen

Nicht relevant.

11.6.5 Nichtionisierende Strahlen

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

11.6.6 Abfall

Im BZR wird die Bestimmung zur Bereitstellung von Siedlungsabfällen auf aktuelle Musterbestimmungen des Gemeindeverbandes REAL angepasst. Ansonsten besteht kein Handlungsbedarf.

11.6.7 Belastete Standorte (Altlasten)

Es sind keine Bauzonen von belasteten Standorten betroffen.

11.6.8 Störfallvorsorge

In Greppen nicht relevant.

11.6.9 Inventare und Schutzverordnungen

Betreffend BLN, ISOS, IVS und ICOMOS vgl. Abs. 11.3.3.

Die Kulturdenkmäler des Bauinventars Luzern sowie die archäologischen Fundstellen gemäss kantonalem Fundstelleninventar werden bereits in den rechtsgültigen Zonenplänen berücksichtigt und orientierend dargestellt.

Die Objekte gemäss dem Inventar der Naturobjekte regionaler Bedeutung (INR) sind entweder bereits mit einer überlagerten Freihaltezone oder als kommunale Naturschutzzonen gesichert.

Die Schutzverordnung zum Breitenacherried ist ebenfalls bereits umgesetzt.

Es sind keine weiteren nationalen, kantonalen oder regionalen Inventare und Schutzverordnungen von der Teilrevision betroffen.

11.6.10 Gewässerschutz

Die Festlegung der Gewässerräume wurde bereits in vorangegangenen Teilrevisionen durchgeführt.

Die Grundwasserschutzzonen werden in den rechtsgültigen Zonenplänen bereits orientierend dargestellt.

11.6.11 Wald

Nicht relevant.

11.6.12 Jagd

Das bestehende Jagdgebiet Greppen ist für die Teilrevision der Ortsplanung nicht relevant. Wildtierkorridore oder Wildruhezonen sind keine vorhanden.

11.6.13 Fischerei

Entlang des Vierwaldstättersees befindet sich das Fischereirevier Fischenze Greppen. Auch die beiden Fliessgewässer Mühlebach bei Greppen und Widenbach bei Ried, Greppen stellen zwei Fischereireviere auf Gemeindegebiet Greppen dar. Diese drei Fischereireviere sind für die Teilrevision der Ortsplanung nicht relevant.

11.7 Massnahmen zur Baulandmobilisierung

Gemäss Art. 47 Abs. 2 RPV hat die Gemeinde gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um die Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Die Gemeinde Greppen hat folgende Massnahmen ergriffen:

- Prioritäre Schlüssel- und Entwicklungsflächen werden im Siedlungsleitbild ausgewiesen;
- Etappierung der grossen Entwicklungsgebiete im Rahmen der Gestaltungspläne;
- Grundeigentümer unüberbauter Flächen in der Bauzone werden sensibilisiert und zu einer Überbauung motiviert;
- Umsetzung Rückzonungen inkl. Bevölkerungsinformation.

12 Berücksichtigung der Vorprüfung

Im August 2022 ersuchte der Gemeinderat Greppen die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) des Kantons Luzern um Vorprüfung der Teilrevision Ortsplanung. Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens fand im Januar 2023 eine Bereinigungsbesprechung zwischen Vertretern der rawi, der Gemeinde Greppen und der suisseplan Ingenieure AG statt.

Auf Grundlage dieser Besprechung erfolgte eine Bereinigung des Dossiers Teilrevision Ortsplanung durch die Gemeinde, welches als Fassung Vorprüfung V02 mit Gemeinderatsbeschluss vom 4. September 2023 zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht wurde. Das Dossier wird gemäss Vorprüfungsbericht vom 30. Oktober 2023 durch den Kanton als sorgfältig erarbeitet und umfassend erläutert beurteilt. Die Anpassungen aufgrund der im PBG vorgegebenen neuen Bau- und Nutzungsmasse (IVHB) seien zweckmässig und nachvollziehbar umgesetzt.

Von kantonomer Seite nicht zugestimmt werden kann der vorgelegten Umsetzung der im Rahmen der kantonalen Rückzonungsstrategie (Stellungnahme BUWD vom 9. August 2019) verlangten Rückzonungen der Gemeinde Greppen. Die Parzellen-Nrn. 201, 437 und 477 seien zwingend rückzuzonen und der Landwirtschaftszone zuzuweisen, ansonsten könne die Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Umsetzung der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Anträge sind in der folgenden Tabelle erläutert:

Tab. 13 Berücksichtigung der Anträge gemäss Vorprüfungsbericht

Betreff	Antrag BUWD	Erläuterungen Umsetzungen/ Verweise
Rückzonungen	Antrag Die Parzellen Nrn. 201, 437 und 477 sind zwingend rückzuzonen und der Landwirtschaftszone zuzuweisen, ansonsten kann die Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.	Umgesetzt: Die Parzellen Nrn. 201, 437 und 477 werden gemäss Antrag des BUWD rückgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen (vgl. Abs. 5.2 und 8.1.1). Die Gemeinde hält weiterhin daran fest, dass die Rückzonungen aus ihrer Sicht nicht verhältnismässig sind.
Art. 15b Verkehrszone	Antrag Im Abs. 1 sind nur die Flächen für den Strassenverkehr zu nennen. Für den Bahn- und Flugverkehr gibt es keine Flächen in der Gemeinde Greppen. Der Absatz ist entsprechen zu bereinigen.	Umgesetzt: Der Art. 15b Abs. 1 wurde gemäss Antrag bereinigt (vgl. BZR Art. 15b).
Art. 42 Abstellplätze	Antrag Das BUWD beantragt, den Abstellplatzbedarf deutlich zu reduzieren. Der Parkplatz-Normbedarf hat sich nach der Norm VSS SN 640 281 richten. Anstelle einer minimalen Zahl der Abstellplätze eine ist eine maximale Anzahl von zulässigen Abstellplätzen festzulegen.	Teilweise umgesetzt: Der Abstellplatzbedarf richtet sich neu nach der gültigen VSS-Norm. Der Parkplatznormbedarf gilt allerdings als Mindestwert, von der Festlegung einer maximalen Anzahl von zulässigen Abstellplätzen wird abgesehen, solange sich die öV-Erschliessung nicht deutlich verbessert (vgl. Abs. 9.27 und Art. 42 BZR)

Weitere Anpassungen während des Vorprüfungsverfahrens

Während des Vorprüfungsverfahrens wurden einerseits von kantonalen Dienststellen wie auch von der Gemeinde selbst die folgenden Anpassungen an der Vorlage gefordert, welche in das vorliegende Dossier eingeflossen und mit den jeweiligen Dienststellen abgesprochen sind, sofern Bedarf bestand:

- Aufhebung der Gestaltungspläne Dorf (G9) und Sonnenterrasse (G5); vgl. Abs. 7
- Festlegung Grünzone auf Parzelle-Nr. 227 aufgrund Aufhebung GP Sonnenterrasse; vgl. Abs. 8.1.1, Umzonung-Nr. 1.10
- Anpassung der Gewässerräume beim Mühlebach beim Sportplatz und im Gebiet Düribüel; vgl. Abs. 8.1.3
- Anpassung der Naturschutzzone auf der Parzelle-Nr. 111; vgl. Abs. 8.3.2
- Klarere Strukturierung der Baumasse der einzelnen Bauzonen; vgl. Art. 7 bis 12 BZR und Anhang G BZR
- Präzisierung der Abweichung des GP-Gebiets Wendelmatte; vgl. Art. 35 BZR
- Neue Bestimmung zu Lichtemissionen; vgl. Abs. 9.29 und Art. 45a BZR

13 Öffentliche Auflage

Vom 29. April 2024 bis 29. Mai 2024 lag die Teilrevision der Ortsplanung öffentlich auf. Während der Auflage sind 36 Einwendungen mit teilweise mehreren Anträgen eingegangen. Von September 2024 bis April 2025 hat die Gemeinde Einspracheverhandlungen geführt. 25 Einsprachen konnten aufgrund der Verhandlungen ganz oder teilweise gutgeheissen oder erledigt werden, was teilweise zu Anpassungen der Vorlage führte.

Die öffentliche Auflage ist gemäss § 62 PBG bei wesentlichen Änderungen für betroffene Dritte zu wiederholen. Die aufgrund der Einsprachenerledigung angepassten Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung wurden vom 16. Juni bis 15. Juli 2025 erneut öffentlich aufgelegt. Während der zweiten öffentlichen Auflage gingen erneut drei Einsprachen ein. Im August 2025 wurde mit einer Einsprachepartei eine Einspracheverhandlung durchgeführt und versucht, eine gütliche Erledigung der Einsprache zu erzielen. Die beiden weiteren Einspracheparteien verzichteten auf eine Einspracheverhandlung. Aus den Einsprachen der 2. öffentlichen Auflage resultieren keine Änderungen an der Vorlage.

Aufgrund der Einwendungsverhandlungen konnten die in Abs. 13.2 und 13.3 abgehandelten Anträge ganz oder teilweise gutgeheissen werden. Das Bau- und Zonenreglement, der Zonenplan Siedlungsgebiet sowie der Zonenplan Landschaft wurden entsprechend angepasst. Die Einsprachen gelten damit als ganz oder teilweise erledigt.

Die nicht erledigten Einsprachen aus der 1. Und 2. Öffentlichen Auflage sind dem Abs. 13.5 zu entnehmen.

Die Nummerierung der Einsprachen entspricht der alphabetischen Reihenfolge der Einsprechenden während der beiden öffentlichen Auflagen.

13.1 Erledigte Einsprachen

Folgende Einsprache konnte ohne Änderung an der Vorlage erledigt werden resp. wurde zurückgezogen.

13.1.1 Einsprache zur Rückzonung Parzelle-Nr. 235

Einsprechende: Nr. 8, Felder Armin

Antrag: Auf die Rückzonung der Parzelle-Nr. 235 von der Wohnzone B in die Grünzone sei zu verzichten. Sollte an der Auszonung festgehalten werden, ist das Gemeinwesen voll entschädigungspflichtig.

Begründung: Das Grundstück Nr. 235 liegt mitten in einer Bauzone. Eine Rückzonung in eine Grünzone innerhalb der Bauzone durchzuführen, lediglich um deren Bebaubarkeit zu verhindern ist willkürlich und sachfremd. Eine Grünzone in diesem Bereich macht auch raumplanerisch keinen Sinn, da mit dieser Zone an dieser Lage keine siedlungsgliederischen Massnahmen erreicht werden. Der Grundeigentümer des Grundstückes Nr. 235 beabsichtigt, das

Grundstück kurz- bis mittelfristig zu bebauen. Ein Bauprojekt muss jedoch im Zusammenhang mit einem Grundstück in anstossender Näher erfolgen. Diesbezügliche Kontakte fanden bereits statt.

Entscheid/Erledigung: Der Gemeinderat teilte dem Einsprecher mit, dass an der geplanten Umzonung von der W/B in die Grünzone festgehalten wird. Für die Argumentation gemäss Abs. 5.2 haben sich aufgrund der Einsprache keine neuen Erkenntnisse ergeben, welche zu einem anderen Ergebnis führen würden. Aus diesem Grund hat der Einsprecher seine Einsprache zurückgezogen.

13.2 Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der öffentlichen Auflage aufgrund der Einspracherledigung

13.2.1 Änderung Art. 4 Abs. 2 Überbauungsziffer

Einsprechende: -

Erwägungen und Entscheid: Die Ergänzungen in Art. 4 Abs. 2 werden vorgenommen, da in Art. 10 für das Gebiet Früemattli weitere separate ÜZ für die Klein- und Anbauten zur Sicherung der bestehenden Bebauung eingefügt werden.

Die Klein- und Anbauten im Sinne von § 112a Abs. 2c PBG dürfen eine maximale anrechenbare Gebäudefläche von 50 m² aufweisen. Mit der Präzisierung in Art. 4 Abs. 2 lit. b BZR können in Abhängigkeit der zulässigen ÜZ auch Klein- und Anbauten von mehr als 50 m² Grundfläche realisiert werden, die nur Nebennutzflächen enthalten (z. B. Doppelgaragen).

Auszug Art. 4 Abs. 2 BZR, Änderung rot markiert für die 2. Öffentliche Auflage

Art. 4 Überbauungsziffer

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

13.2.2 Änderung Art. 10 Wohnzone B W/B

Einsprechende:

- Nr. 6, Andreas Bühlmann
- Nr. 7, Erben Amrein
- Nr. 10, Geschwister Windlin / Jost Windlin / Ziegelhaus Immobilien AG
- Nr. 14, Damian und Urs Hunkeler
- Nr. 19, Ruth Marty-Kaufmann und Jörg Mart
- Nr. 20, Paola Masciulli, Peter Kämpfer und Simona Zahradnicek
- Nr. 21, Novoreal AG
- Nr. 25, Margrit Sigrist-Amrein, Heidi Tootill;
- Nr. 35, Eugen Zimmermann

Erwägungen und Entscheid: Mehrere Einsprecher aus dem Gebiet Lohri haben beantragt, die Bestimmungen in Art. 10 Abs. 1 BZR, wonach die Gebäudelänge im Gebiet Lohri max. 20 m betrage, auf die Bauten W/B-1 im Gebiet Lohri, welche direkt an den See angrenzen, zu beschränken. In der Wohnzone W/B-2 sei auf die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge zu verzichten, eventuell sei diese auf 25 m festzulegen. Da es sich dabei um einen redaktionellen Fehler handelte (gemäss Art. 10 Abs. 8 gilt die max. Gebäudelänge von **20 m** lediglich im **Seeuferbereich**), wird dies in der **Tabelle von Abs. 1 angepasst**.

Mehrere Einsprecher aus dem Gebiet Lohri haben beantragt, den Abs. 8 zu den detaillierten Bestimmungen eines erweiterten Ortsbildschutzes im Gebiet Lohri zu streichen. Gemäss Abklärung mit der kantonalen Denkmalpflege kann die Einhaltung der Schutzinteressen von ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) und BLN (Bundesinventar der Landschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung) mit den bereits gültigen BZR-Bestimmungen sowie dem übergeordneten Recht gewährleistet werden. Daher wurde diesem Antrag stattgegeben und der **Abs. 8 gestrichen**.

Zum Gebiet Früemattli, in dem der geltende Gestaltungsplan (GP) aufgehoben wird, sind diverse Einsprachen eingegangen, die die Anpassung der neu festgelegten Bauvorschriften beantragen. In der W/B-5 mit einer ÜZ von 0.46 (Art. 10 Abs. 1 BZR), welche ursprünglich für das Gebiet Früemattli festgelegt wurde, wird aufgrund einer erneuten detaillierten Berechnung die ÜZ der Bestandesbauten nach Gebäudetypen unterteilt und die **ÜZ für Hauptbauten** bis zur max. Gesamthöhe auf **0.27** reduziert. Für Bauten mit einer um mind. 3 m geringeren als der zulässigen Gesamthöhe wird eine ÜZ von 0.14 und für Klein- und Anbauten mit Nebennutzflächen eine ÜZ von 0.11 definiert (Abs. 1). Auf diese Weise wird der gemäss GP rechtmässig bewilligte Bestand gesichert.

Für das Gebiet Wendelmatte wurde beantragt, die Definition der Fassadenhöhe auf die rechtsgültigen Vorschriften abzustimmen, auf die sich der GP stützt. Daher wird präzisiert, dass die **Fassadenhöhe nur für die Talfassade gilt** (Art. 10 Abs. 1).

Im Gebiet des GP Ziegelhus wird aufgrund einer Einsprache die **Gesamthöhe für Schräg- und Flachdachbauten separat definiert** und diese somit auf die bewilligte Änderung des GP Ziegelhus **abgestimmt** (Art. 10 Abs. 1).

Der Abs. 8 wird dahingehend angepasst, dass der **Zusammenbau an der Grenze zulässig** ist, aber die **max. Gebäudelänge von 20 m** auch bei einem allfälligen Zusammenbau eingehalten werden muss.

Auszug Art. 10 BZR, Änderung rot markiert für die 2. Öffentliche Auflage

Art. 10 Wohnzone B W/B

1 In der Wohnzone B darf wie folgt gebaut werden:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

~~10 9~~ **9** Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II/III.

13.2.3 Änderung Art. 11 Wohnzone C W/C

Einsprechende: Nr. 10, Geschwister Windlin / Jost Windlin / Ziegelhaus Immobilien AG

Erwägungen und Entscheid: Im Gebiet des GP Ziegelhus wird aufgrund einer Einsprache die **Gesamthöhe für Flachdachbauten separat definiert** und diese somit auf die bewilligte Änderung des GP Ziegelhus abgestimmt (Abs. 1).

Auszug Art. 11 Abs. 1 BZR, Änderung rot markiert für die 2. Öffentliche Auflage

Art. 11 Wohnzone C W/C

1 In der Wohnzone C darf wie folgt gebaut werden:

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

Die Höhe des Dachgeschossbodens wird durch die traufseitige Fassadenhöhe bestimmt.

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

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

13.2.4 Änderung Art. 21 Naturschutzzone Ns

Einsprechende: Nr. 27, Andrea und Stephan Stocker

Erwägungen und Entscheid: Die Einsprechenden haben beantragt, den **Zusatz** „..., sofern die schützenden Lebensräume nicht beeinträchtigt werden.“ in Art. 21 Abs. 4 BZR (Naturschutzzone) ersatzlos zu **streichen**, damit notwendige und bestehende Bewirtschaftungswege nicht übermässig beeinträchtigt werden. Dem Antrag wird stattgegeben, da dies ohnehin im Einzelfall geprüft wird.

Auszug Art. 21 Abs. 4 BZR, Änderung rot markiert für die 2. Öffentliche Auflage

Art. 21 Naturschutzzone Ns

- 4 Die Erstellung neuer Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Bestehende Bauten, Strassen und Wege dürfen im Rahmen der Bestandesgarantie unterhalten werden, ~~sofern die zu schützenden Lebensräume nicht beeinträchtigt werden.~~

13.2.5 Änderung Anhang B, Verzeichnis der kantonal geschützten Natur- objekte (Information)

Einsprechende: Nr. 13, Greter Michael

Erwägungen und Entscheid: Der Einsprecher hat beantragt, die **Hecke Nr. 25 zu streichen**, da diese Hecke nicht vorhanden ist. Diesem Antrag wird nach vertiefter Prüfung der Situation und Abklärungen bei der kantonalen Dienststelle lawa stattgegeben.

Auszug Anhang B BZR, Änderung rot markiert für die 2. Öffentliche Auflage

Verzeichnis der kantonal geschützten Naturobjekte (Information)

Zonenplan Siedlungsgebiet

21	Hecke <u>Mülibach</u>	beim Schulhaus / oberhalb <u>Hauptstrasse</u>
22	Hecke <u>Mülibach</u>	oberhalb Hauptstrasse (neu zu pflanzen)
23	Hecke	<u>Chriesbaumhof</u>
24	Hecke	<u>Bäriwil</u>
25	Hecke	<u>Dürbüel</u>

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

Einsprechende:

Nr. 10, Geschwister Windlin / Jost Windlin / Ziegelhaus Immobilien AG

Nr. 19, Marty-Kaufmann Ruth / Marty Jörg / MERELA AG

Nr. 21, Novoreal AG / Daniele Obino

Erwägungen und Entscheid:

GP Ziegelhus

Um den rechtmässig bewilligten Gestaltungsplan mit den neuen Bauvorschriften zu sichern, sind die Anforderungen an diesen zu präzisieren bzw. zu ergänzen. Der **zweite Satz der Anforderungen an den GP Ziegelhus wird gestrichen**, da keine gewerblichen Nutzungen im GP Ziegelhus vorgesehen sind und die neue Grundnutzung der Wohnzone B dies zudem nicht explizit zulässt.

Die in den Wohnzonen B und C festgelegten Gesamthöhen sind einzuhalten und es darf nicht mehr davon abgewichen werden. Aufgrund der geplanten Bebauung gemäss bewilligtem Gestaltungsplan wird festgehalten, dass die Gebäude auf Parzelle-Nr. 479 **keine Rückversetzung des obersten Geschosses** aufweisen müssen. Auf den Parzellen-Nrn. 170 und 481 sind max. **Gebäudelängen von 30 m** zulässig. Dies war in der vorherigen Arbeits- und Wohnzone zulässig und wäre mit der Zuweisung zur neuen W/B nicht mehr zulässig. Der bewilligte GP war auf der Grundlage der Bestimmungen der Arbeits- und Wohnzone als Grundnutzung erstellt worden.

GP Wendelmatte

Auf Parzelle-Nr. 417 wird abweichend von der neu festgelegten Grundnutzung (W/B-1 mit ÜZ 0.21) gemäss des im GP Wendelmatte ausgeschiedenen Baubereichs eine **ÜZ von 0.22**

zugelassen. Für Gebäude in der Dorfzone A wird ebenfalls basierend auf den im GP Wendelmatte festgelegten Baubereichen eine **abweichende maximale Gebäudelänge von 25 m** festgelegt.

Auszug D BZR, GP Ziegelhus und GP Wendelmatte, Änderung rot markiert für die 2. Öffentliche Auflage

Anhang D

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

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

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

13.2.7 Änderung Anhang F Erläuternde Skizzen

Einsprechende: Nr. 5, Bucher Heidi

Erwägungen und Entscheid: Die Einsprecherin hat beantragt, die erläuternden Skizzen im Anhang des BZR zu überprüfen und anzupassen. Diesem Antrag wurde stattgegeben, die **Skizzen wurden überarbeitet und ergänzt.**

Aufgrund der umfassenden Anzahl an Skizzen wird hier verzichtet, die Skizzen darzustellen. Sie sind dem aufgelegten BZR zu entnehmen.

13.3 Änderungen im Zonenplan Siedlungsgebiet und Zonenplan Landschaft gegenüber der öffentlichen Auflage aufgrund der Einsprachenerledigung

13.3.1 Änderung Wohnzone B-3 (W/B-3)

Einsprechende:

Nr. 1, Arnet Patrick und Cornelia

Nr. 16, Kramer Aerni Andrea

Nr. 17, Kramer Daniela

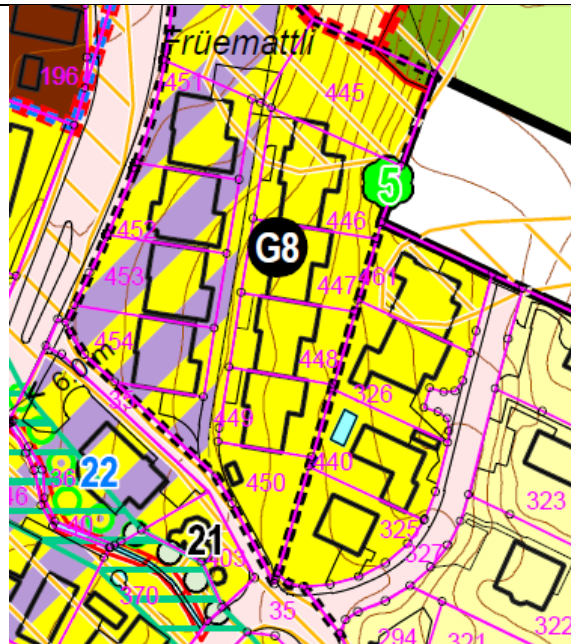
Nr. 18, Lang Peter und Judith

Erwägungen und Entscheid:

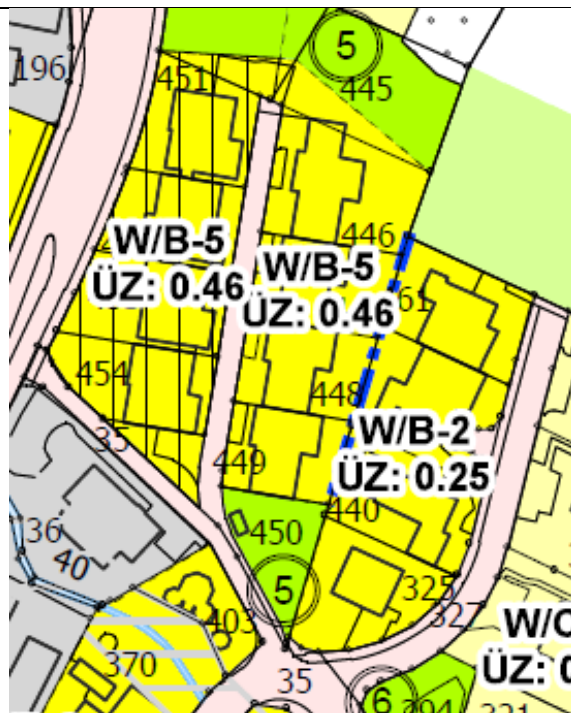
Die Einsprechenden verlangten eine Gleichbehandlung der Grundstücke vom Gebiet Früemattli sowie der vier Grundstücke, welche direkt daran angrenzen (Parzellen-Nr. 325, 440, 326 und 461). Bei der bisherigen W/B-5 mit einer ÜZ von 0.46 (Abs. 1), welche ursprünglich für das Gebiet Früemattli festgelegt wurde, wird aufgrund einer erneuten detaillierten Berechnung der Bestandesbauten die **ÜZ für Hauptbauten auf 0.27** reduziert. Die **W/B-5 wird aufgehoben**. Zusätzlich wird im Gebiet Früemattli für Bauten mit einer um mind. 3 m geringeren als der zulässigen Gesamthöhe eine ÜZ von 0.14 und für Klein- und Anbauten eine ÜZ von 0.11 definiert (Abs. 1).

Für die **Parzellen-Nr. 325, 440, 326 und 461** wird ebenfalls eine **ÜZ von 0.27** festgelegt. Sämtliche Grundstücke werden der W/B-3 zugewiesen. Somit sind die Grundstücke bezüglich ÜZ für Hauptbauten gleichgestellt. Der rechtmässig bewilligte Bestand im Gebiet Früemattli wird durch die ergänzenden Vorschriften gesichert.

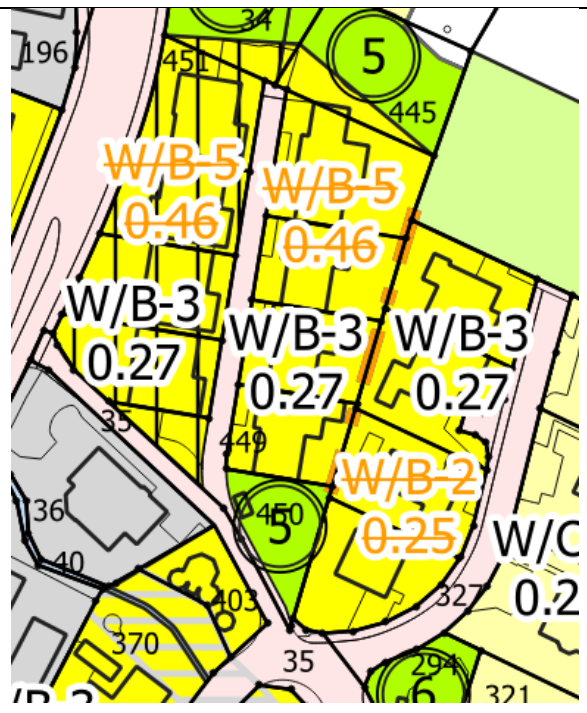
**Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet,
rechtsgültig**



**Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, 1.
öffentliche Auflage**



**Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet,
2. öffentliche Auflage**



13.3.2 Änderung erweiterter Ortsbildschutz

Einsprechende:

Nr. 6, Andreas Bühlmann

Nr. 14, Damian und Urs Hunkeler

Nr. 19, Ruth Marty-Kaufmann und Jörg Marty

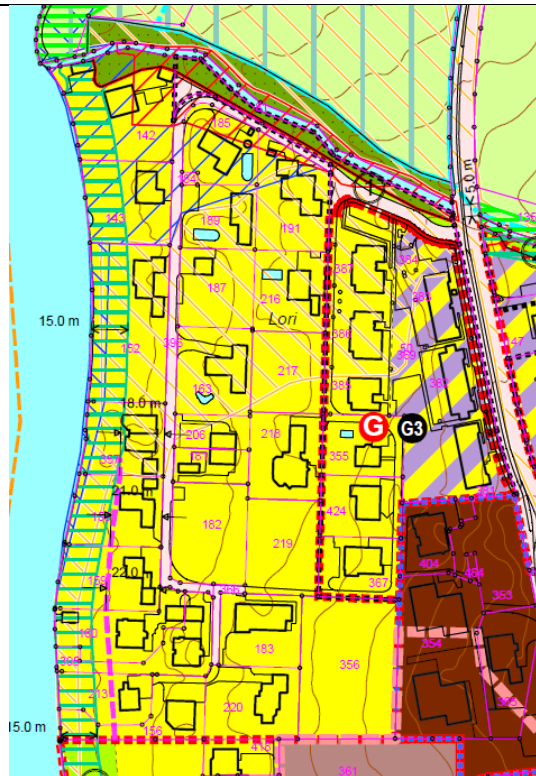
Nr. 20, Paola Masciulli, Peter Kämpfer und Simona Zahradnicek

Nr. 25, Margrit Sigrist-Amrein / Heidi Tootill

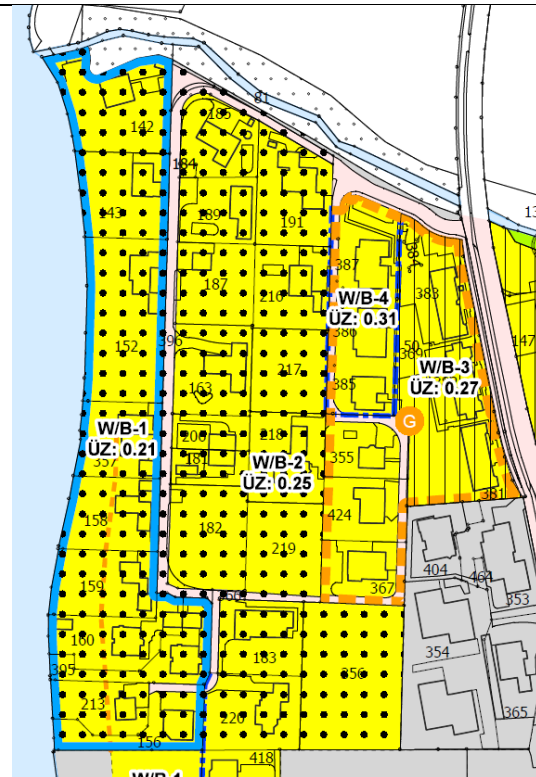
Nr. 35, Eugen Zimmermann

Erwägungen und Entscheid: Aufgrund der Streichung des Art. 10 Abs. 8 zum **erweiter-ten Ortsbildschutz im Gebiet Lohri** wird die entsprechende **Signatur** im **Zonenplan** gelöscht.

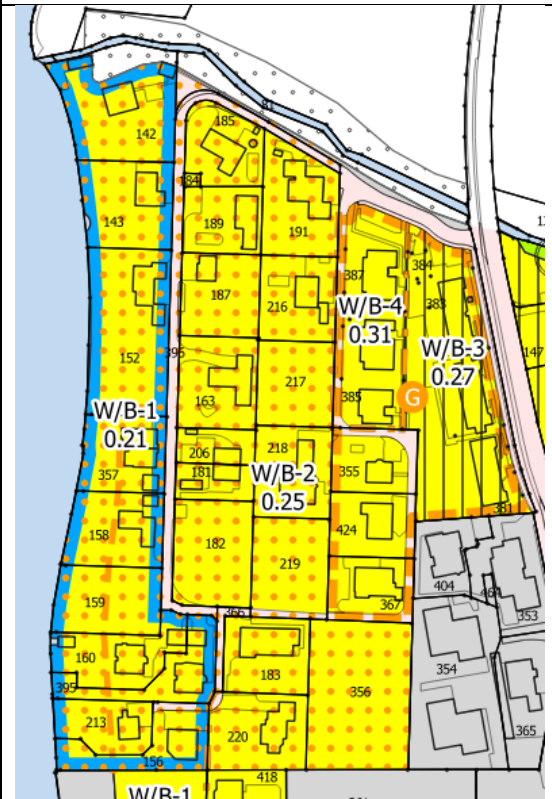
**Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet,
rechtsgültig**



**Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet,
 1. öffentliche Auflage**



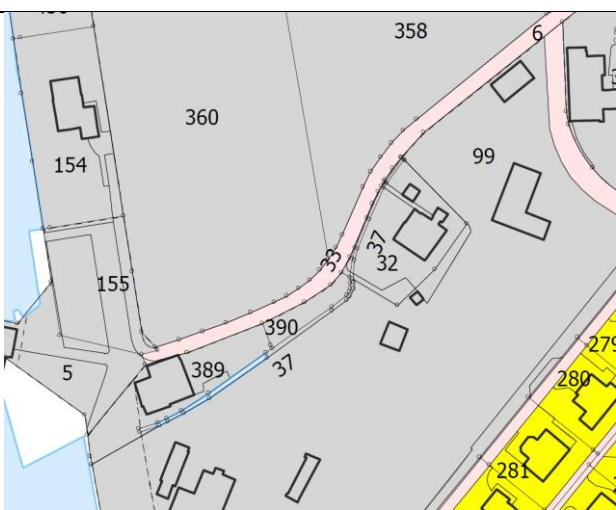
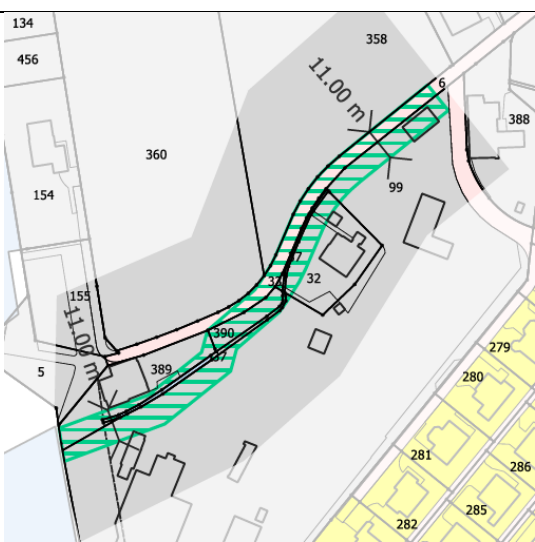
**Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet,
 2. öffentliche Auflage**



13.3.3 Änderung Gewässerraum Mühlebach

Einsprechende: -

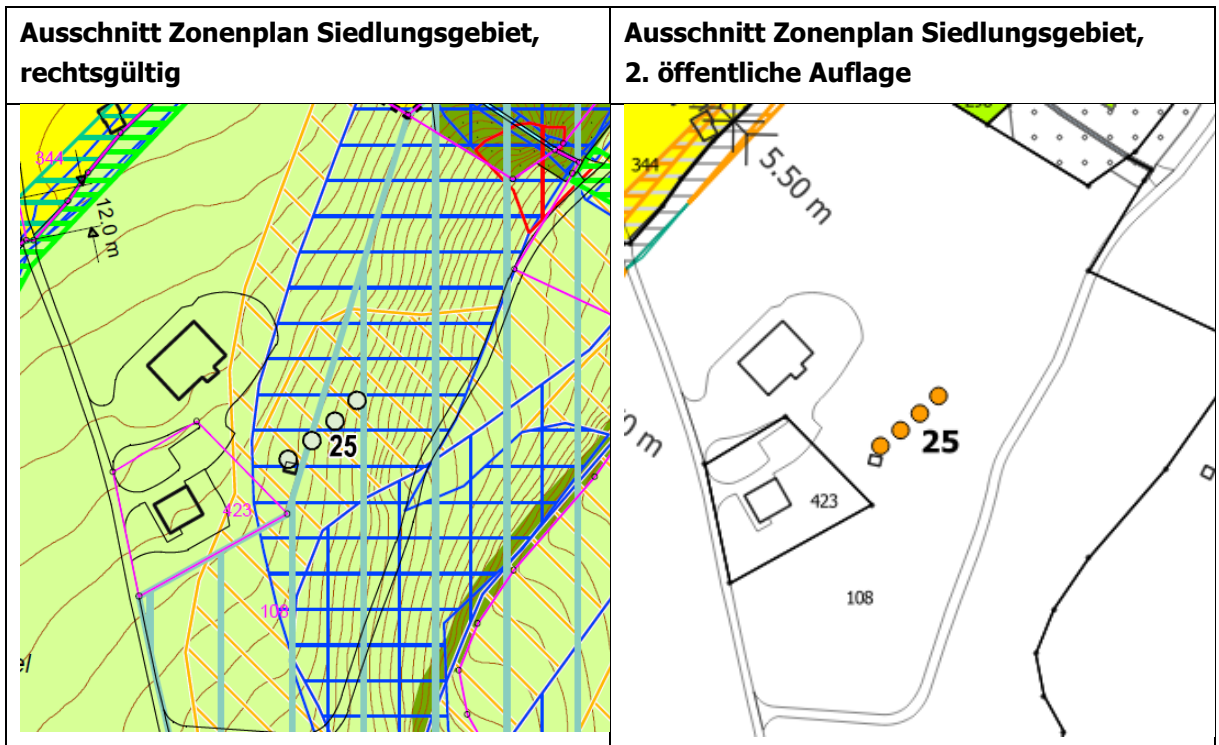
Erwägungen und Entscheid: Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Genehmigung der Gewässerbaulinien in Zusammenhang mit dem GP Sagiareal wird der **Gewässerraum** des **Mühlebachs innerhalb der Bauzone** vollständig **festgelegt**.

Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, rechtsgültig	
	
Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, 1. öffentliche Auflage	Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, 2. öffentliche Auflage
	

13.3.4 Änderung Hecke Nr. 25, Parzelle Nr. 108

Einsprechende: Nr. 13, Michael Greter

Erwägungen und Entscheid: Der Einsprecher hat beantragt, die Hecke Nr. 25 zu streichen, da diese Hecke nicht vorhanden ist. Diesem Antrag wird nach vertiefter Prüfung der Situation und Abklärungen bei der kantonalen Dienststelle lawa stattgegeben. Die **Signatur** wird im **Zonenplan gelöscht**.



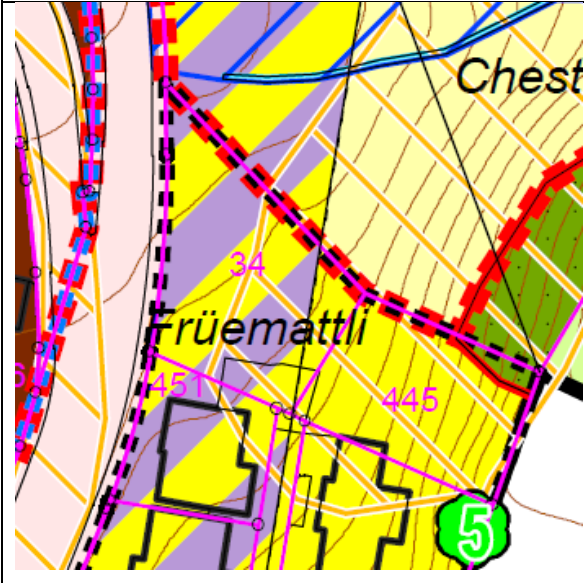
13.3.5 Änderung Parzelle Nr. 34

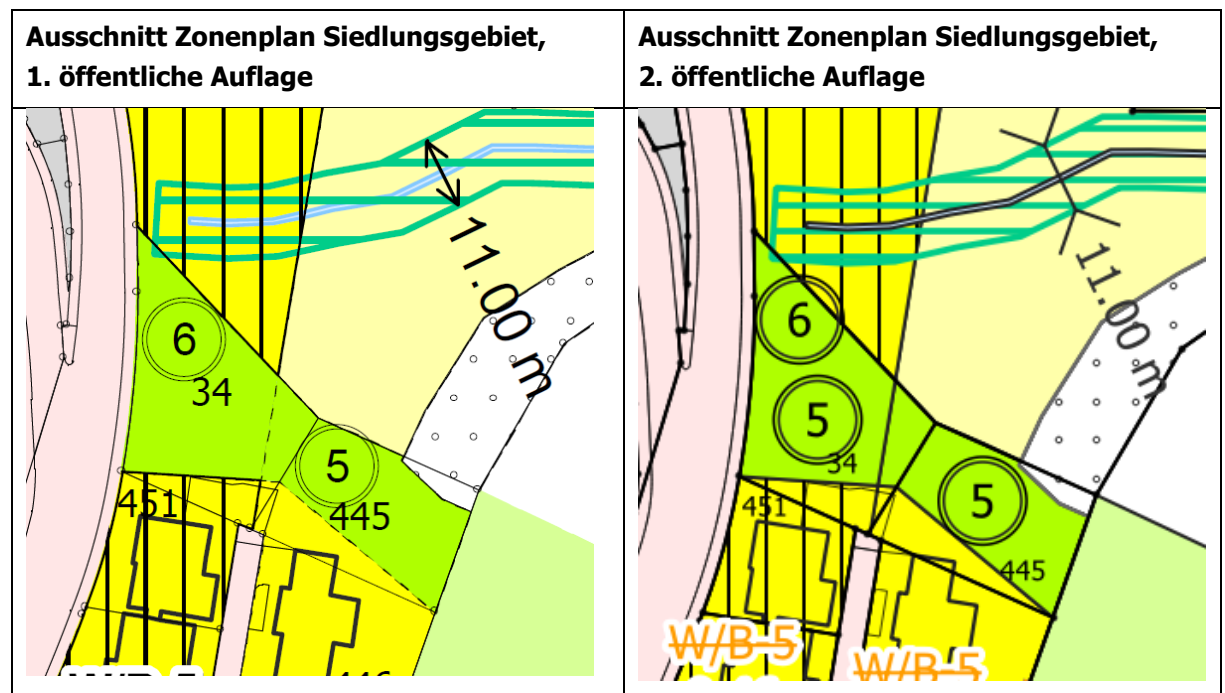
Einsprechende: Nr. 28, Tomic Mico / Zivan und Sara Tomic

Erwägungen und Entscheid:

Die Einsprecher beantragten, die Parzelle-Nr. 34 als Gesamtes in der Zone W/A resp. A/W zu belassen, die Freihaltezone aufzuheben und auf die vorgeschlagenen Grünzonen Siedlungsgliederung Nr. 5 und Retention/Wasserreservoir Nr. 6 zu verzichten.

Die beiden Parzellen-Nrn. 34 und 445 sind gemäss Gestaltungsplan Früemattli von Überbauungen freizuhalten. Durch die Aufhebung des GP Früemattli sollen die Flächen weiterhin gesichert und von Überbauungen freigehalten werden. Daher werden sie der Grünzone zugewiesen. Die Einsprache wird in diesen Punkten abgewiesen. Im Rahmen der Einspracheverhandlung wurde den Einsprechern jedoch insofern entgegengekommen, als für Parzelle-Nr. 34 zusätzlich die Nutzung Nr. 5 für die Grünzone zugelassen wird als Garten, Hausumschwung und Spielfläche. Die Nr. 5 wird im Zonenplan ergänzt.

Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, rechtsgültig	
	



13.3.6 Änderung Parzelle Nr. 194, 210, 269

Einsprechende:

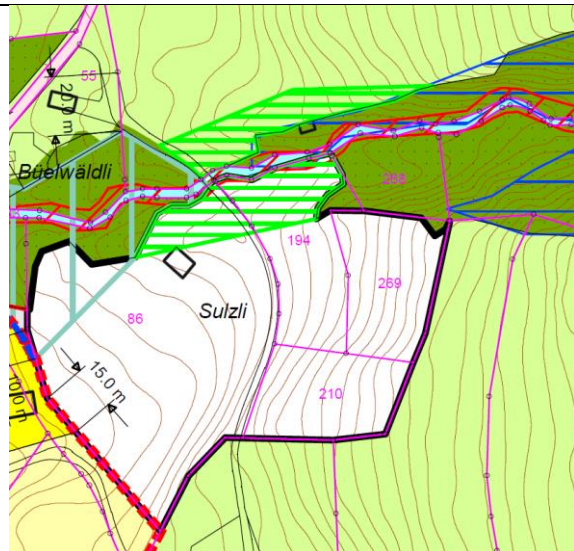
Nr. 12, Joseph Greter

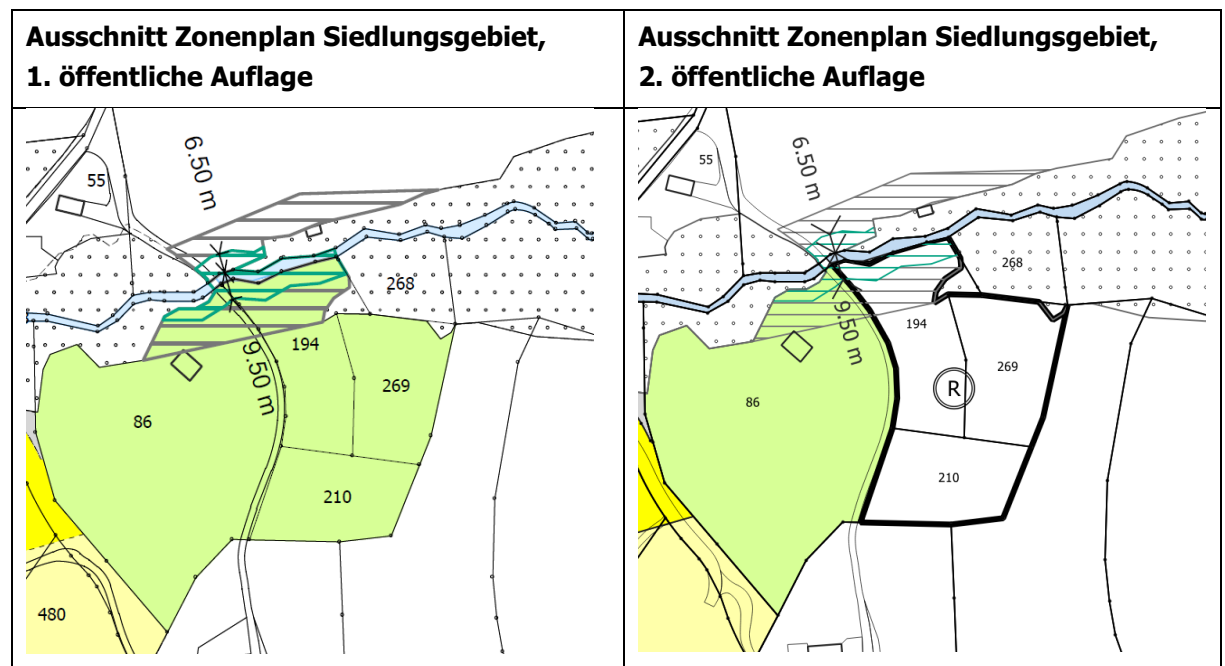
Nr. 22, Urs und Rita Reichmuth

Nr. 36, Agnes und Josef Zurmühle

Erwägungen und Entscheid: Die Einsprechenden haben beantragt, die Grundstücke 194, 210 und 269 (Sulzli) ihrer altrechtlichen Einstufung als übriges Gebiet b entsprechend als Reservezone gemäss Art. 18 BZR einzustufen und diese nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Diesen **Anträgen wird stattgegeben**, auch wenn dies faktisch keine Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten hat.

Ausschnitt Zonenplan Siedlungsgebiet, rechtsgültig

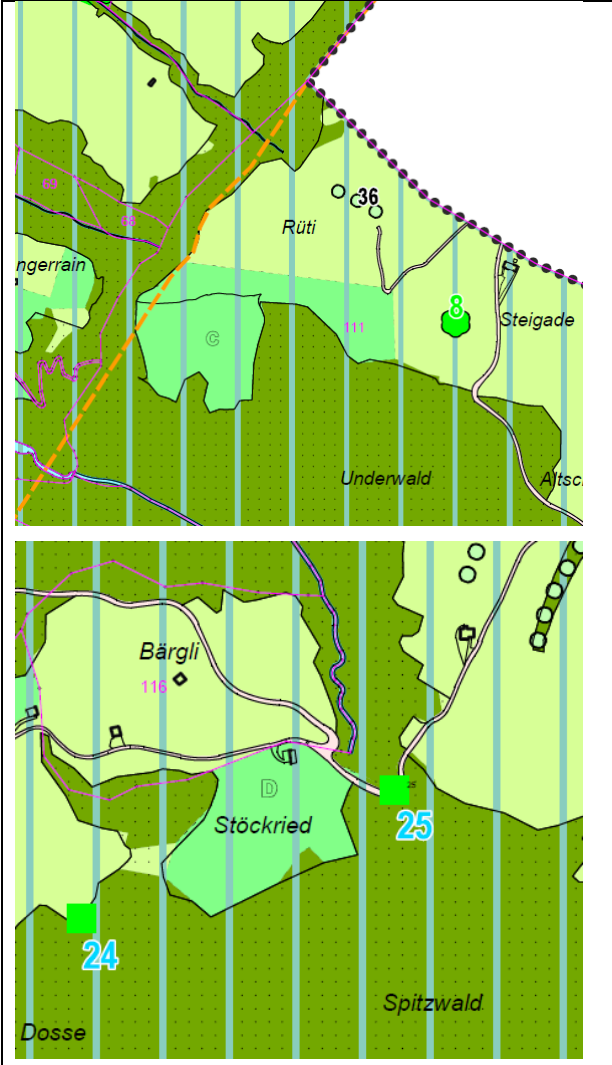


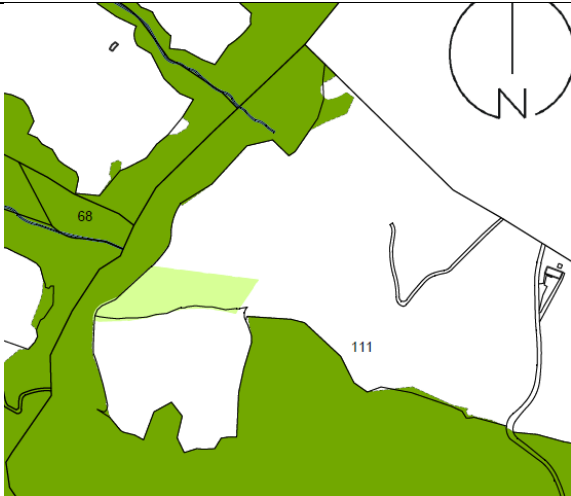


13.3.7 Änderung Parzelle Nr. 111

Einsprechende: Nr. 9, Genossenschaft Korporation Greppen

Erwägungen und Entscheid: Die Genossenschaft Korporation Greppen hat beantragt, die Naturschutzzone im Gebiet Rüti auf den bestehenden Nutzungsvertrag, welcher auf Parzelle Nr. 111 besteht, zu redimensionieren. Weiter hat sie beantragt, das Gebäude 43e inkl. Erschliessung und Umgebungsgestaltung von der Naturschutzzone auszuschliessen und der Landwirtschaftszone zuzuweisen. **Beiden Anträgen** wird nach Abklärung mit der kantonalen Dienststelle lawa **stattgegeben**.

Ausschnitt Zonenplan Landschaft, rechtsgültig	
	

Ausschnitt Zonenplan Landschaft, 1. öffentliche Auflage	Ausschnitt Zonenplan Landschaft, 2. öffentliche Auflage
	

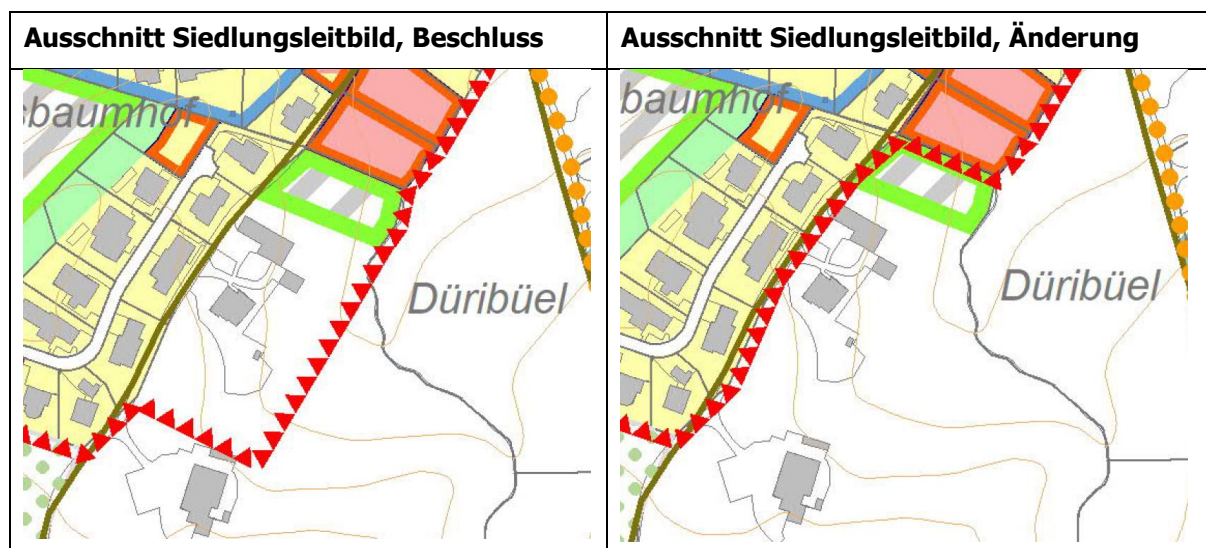
13.4 Änderungen im Siedlungsleitbild

Mit der 2. öffentlichen Auflage wurde die Änderung des Siedlungsleitbilds gegenüber dem Stand Beschluss orientierend aufgelegt. Die Änderung gegenüber dem Beschluss wird nachfolgend erläutert. Da es sich beim Siedlungsleitbild um ein strategisches Instrument des Gemeinderates handelt, besteht keine Einsprachemöglichkeit. Das angepasste Siedlungsleitbild mit Beschluss vom 20. September 2021, Stand 17. März 2025, liegt für den Erlass ebenfalls orientierend auf.

13.4.1 Änderung Siedlungsbegrenzungslinie

Einsprechende: Nr. 27, Andrea und Stephan Stocker

Erwägungen und Entscheid: Die Einsprechenden haben beantragt, die Parzelle Nr. 106 solle ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie gemäss Siedlungsleitbild liegen, da Wohnhäuser und Ökonomiegebäude der landwirtschaftlichen Nutzung dienen und gleich behandelt werden sollen. Diesem **Antrag** wird **stattgegeben**.



13.5 Nicht erledigte Einsprachen

Bei den folgenden Einsprachen konnte im Rahmen der Einspracheverhandlungen keine gütliche Einigung erzielt werden. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten diese zur Abweisung, sofern darauf einzutreten sei.

Die Nummerierung der Einsprachen entspricht der alphabetischen Reihenfolge der Einsprechenden während der beiden öffentlichen Auflagen. Die Klammerbemerkung 1. öA oder 2. öA verweist darauf, ob die Einsprache in der 1. oder 2. öffentlichen Auflage (öA) einging.

13.5.1 Einsprache zur Rückzonung Parzelle-Nr. 477

Einsprechende: Nr. 2 (1. öA), Urs Arnold

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

Begründung: Der Einsprecher kann der Begründung nicht folgen, weshalb sein Grundstück peripher sein soll, aus optischer Sicht ist es keine Parzelle am Siedlungsrand, da sie zweiseitig an die Bauzone angrenzt. Die Parzelle ist vollständig erschlossen. Deshalb ist ebenso nicht nachvollziehbar, wieso die Parzelle mit öV nicht erschlossen sein soll, beide Bushaltestellen sind in nur 10 Min. Fussweg erreichbar. Im Jahr 2017 wurden die Parzelle-Nr. 477 und die angrenzende Parzelle an den Einsprecher und seine Schwester überschrieben (durch Erbteilung), 2016 wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt und 2019 bekamen sie einen Brief der Gemeinde, dass die Parzellen von den Rückzonungen betroffen sind und Baugesuche ab nun sistiert würden. Die Einsprecher hätten demnach im Jahre 2017 sofort bauen müssen. Dazu haben ihnen aber damals die Zeit und die Ressourcen gefehlt.

Erläuterung zur beantragten Abweisung: Am 25. September 2024 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Dem Einsprecher wurde die Ausgangslage bezüglich der Rückzonungen erläutert und darauf hingewiesen, dass der Stimmbevölkerung eine genehmigungsfähige Vorlage vorgelegt werden müsse. Grundsätzlich besteht kein Handlungsspielraum bei Auszonungen, da Greppen über zu grosse Bauzonen verfügt. Die Begründung der Rückzonung der Parzelle-Nr. 477 ist dem Abs. 5.2 zu entnehmen.

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

13.5.2 Einsprache zum GP Sagirain

Einsprechende: Nr. 3 (1. öA), Daniel Aschwanden

Antrag: Der Gestaltungsplan Sagirain soll nicht aufgehoben werden.

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

Erläuterung zur beantragten Abweisung: Am 9. April 2025 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

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

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

Die Unüberbaubarkeit der Parzelle-Nr. 242 ist mit der Umzonung in die Grünzone demnach gesichert. Der bisherige Gestaltungsplan Sagirain, welcher nun allerdings aufgehoben wird, ist bei der Parzelle-Nr. 242 im Grundbuch angemerkt, was ausreichend war.

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

13.5.3 Einsprache zur Rückzonung Parzelle-Nr. 437

Einsprechende: Nr. 4 (1. öA), Markus Brugger

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

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

Erläuterung zur beantragten Abweisung: Am 5. September 2024 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Dem Einsprecher wurde die Ausgangslage bezüglich der Rückzonungen erläutert und darauf hingewiesen, dass der Stimmbevölkerung eine genehmigungsfähige Vorlage vorgelegt werden müsse. Grundsätzlich besteht kein Handlungsspielraum bei Auszonungen, da Greppen über zu grosse Bauzonen verfügt. Die Begründung der Rückzonung der Parzelle-Nr. 437 ist dem Abs. 5.2 zu entnehmen.

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

13.5.4 Einsprache zur Umzonung Parzelle-Nr. 227

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

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

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

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

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

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

Erläuterung zur beantragten Abweisung: Am 25. September 2024 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

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

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

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

13.5.5 Einsprache zum erweiterten Ortsbildschutz im Gebiet Lohri

Einsprechende: Nr. 19 (2. öA), Jörg Marty

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

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

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

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

Erläuterung zur beantragten Abweisung: Am 26. August 2025 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

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

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

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

13.5.6 Einsprache zur Überbauungsziffer der Parzelle-Nr. 242

Einsprechende: Nr. 23 (1. öA), Michèle und Fritz Rissi

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

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

Antrag 3: Textanpassung Planungsbericht, S. 45, Kap. 8.1.1, Umzonung Nr. 1.9: «Die unüberbaute Parzelle-Nr. 242 im Gebiet Sagirain soll gemäss Eintrag im Siedlungsleitbild hinsichtlich ihrer Zonenzugehörigkeit überprüft werden. Gemäss Gestaltungsplan Sagirain ist die Parzelle nicht bebaubar, da vorliegende Gerichtsentscheide nachweisen, dass dieses Grundstück nicht bebaut werden darf. Die AZ resp. ÜZ ist 0.00.»

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

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

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

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

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

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

13.5.7 Einsprache zur Umzonung der Parzelle-Nr. 242

Einsprechende: Nr. 26 (1. öA), Ulrich Stern, i. V. RA Thomas Räber

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

Antrag 2: Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

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

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

Erläuterung zur beantragten Abweisung: Am 12. Dezember 2024 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

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

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

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

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

13.5.8 Einsprache zur Umzonung der Parzelle-Nr. 34

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

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

Antrag 2 (1. öA): Der 25.00 m breite Landstreifen entlang der Kantonsstrasse im Westen des Grundstückes Nr. 34 soll wie bisher eine Gewerbeerleichterung nach Art. 8 BZR erhalten.

Antrag 3 (1. öA): Der Gestaltungsplan «Früemätteli» sei aufzuheben, und es sei für die bestehenden Bauten eine zonenkonforme Nutzungsregelung zu treffen, die über dem Besitzstand hinaus Veränderungen und Erweiterungen zur Verdichtung zulässt.

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

Antrag 5 (1. öA): Der Schutz der Waldfläche von 34 m² und der geschützten Hecke von 150 m seien durch Einzelverfügungen zu sichern.

Antrag 6 (1. öA): Auf die vorgeschlagenen Grünzonen Siedlungsgliederung (Nr. 5) und Retention/Wasserreservoir (Nr. 6) sei zu verzichten.

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

Antrag 1 (2. öA): Von der Zuweisung der Parzelle-Nr. 34 zur Grünzone sei abzusehen.

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

Antrag 3 (2. öA): Die weiteren Anträge gemäss der Einsprache vom 29. Mai 2024 zur ersten Publikation werden bestätigt, wobei der Antrag Ziff. 3 nicht aufrechterhalten wird.

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

Erläuterung zur beantragten Abweisung: Am 7. April 2025 wurde eine Einspracheverhandlung zur Einsprache im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage durchgeführt. Die Anträge

der Einsprecher wurden dabei intensiv diskutiert. Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage verzichteten die Einsprecher auf eine Einspracheverhandlung.

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

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

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

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

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

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

Vor dem Hintergrund, dass Greppen eine Rückzonungsgemeinde ist und somit zu grosse Bauzonenreserven hat, wird ein Freihaltebereich, der gemäss Gestaltungsplan keine Ausnutzung mehr aufweist, also solcher gesichert. Somit werden keine zusätzlichen theoretischen Einwohnerkapazitäten geschaffen, was bei einer Zuweisung zur Wohnzone der Fall wäre. Dies führt unter anderem dazu, dass Greppen wieder eine Nutzungsplanung hat, welche der übergeordneten Gesetzgebung entspricht.

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

13.5.9 Einsprache zum Gewässerraum Mühlebach und zur Höhenkote GP Sagiareal

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

Antrag 1 (1. öA): Die Einsprache sei gutzuheissen.

Antrag 2 (1. öA): Im Zonenplan sei innerhalb der Bauzone entlang des Mühlebachs der Gewässerraum auf seiner ganzen Länge lückenlos festzulegen.

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

Antrag 4 (1. öA): Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

Antrag 5 (1. öA): Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Greppen bzw. der Bauherrschaft.

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

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

Antrag 1 (2. öA): Die Einsprache sei gutzuheissen.

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

Antrag 3 (2. öA): Die Festsetzung des Gewässerraums entlang des Mühlebachs sei mit einem Wasserbauprojekt zu koordinieren.

Antrag 4 (2. öA): Der Gemeinderat Greppen habe seinen Genehmigungsentscheid Nr.

2020-020 vom 24. April 2023 betreffend den Gestaltungsplan Sagiareal aufzuheben und diesen Entscheid dem Kantonsgericht im Sinn von § 138 VRG mitzuteilen.

Antrag 5 (2. öA): Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

Antrag 6 (2. öA): Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Greppen.

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

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

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

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

Zu Antrag 3 (1. öA): Im Bau- und Zonenreglement (BZR) werden lediglich Gesamt- und Fassadenhöhen definiert, jedoch keine Höhenkoten in m ü. M. Das Höhenmass in der Wohn- und Arbeitszone (W/A) wird gegenüber dem rechtsgültigen BZR nicht verändert. Allfällige dienstbarkeitsrechtlich vereinbarte Höhenkoten müssen im Übrigen ohnehin auf dem Zivilrechtswege geltend gemacht werden. Der Antrag wird abgewiesen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

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

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

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

13.5.10 Einsprache zur Rückzonung Parzellen-Nrn. 173 und 177

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

Antrag 1 (Nr. 32): Die Einsprache sei gutzuheissen.

Antrag 2 (Nr. 32): Von einer Rückzonung der Grundstücke Nrn. 173 und 177, beide GB Greppen, in die Grünzone sei abzusehen. Diese Grundstücke seien in der Wohnzone B zu belassen bzw. der Wohnzone B-2 zuzuweisen.

Antrag 3 (Nr. 32): Eventualiter sei von einer Rückzonung der Teilfläche von Grundstück Nr. 177, GB Greppen, von ca. 240 m², welche westseitig von der Flucht der Grundstücksgrenze von Grundstück Nr. 173, GB Greppen, zu den Grundstücken Nrn. 175 und 176, beide GB Greppen, liegt, abzusehen. Dieser Grundstücksteil sei in der Wohnzone B zu belassen bzw. der Wohnzone B-2 zuzuweisen.

Antrag 4 (Nr. 32): Von einer Ausscheidung einer Verkehrszone auf den Grundstücken Nrn. 175 und 176, beide GB Greppen, sei abzusehen.

Antrag 5 (Nr. 32): Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass die Einsprecher im Falle einer Rückzonung der Grundstücke Nrn. 173 und 177, beide GB Greppen, gegenüber der Gemeinde Greppen Ansprüche aus materieller Enteignung geltend machen werden.

Antrag 6 (Nr. 32): Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

Antrag 7 (Nr. 32): Unter der üblichen Kostenfolge.

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

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

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

Antrag 1 (Nr. 33): Die Einsprache sei gutzuheissen.

Antrag 2 (Nr. 33): Die Grundstücke Nrn. 173 und 177, beide GB Greppen, seien unverändert in der Wohnzone W/B zu belassen.

Antrag 3 (Nr. 33): Die Grundstücke Nrn. 173 und 177 und die benachbarten Flächen

(Grundstücke Nrn. 169, 175, 176 und 178) seien der Wohnzone W/B-3 (ÜZ 0.27) zuzuteilen.

Antrag 4 (Nr. 33): Soweit die Grundstücke Nrn. 173 und 177, beide GB Greppen, im Waldabstandsbereich liegen, seien sie mit einer neuen Grünzone Waldrandbereich (Gr wa) zu überlagern.

Antrag 5 (Nr. 33): Anhang A des neuen Bau- und Zonenreglements (nBZR) sei wie folgt zu ändern:

1 Waldrandbereich

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

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

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

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

Antrag 6 (Nr. 33): Im Gebiet Seemattli sei ein Augenschein durchzuführen.

Antrag 7 (Nr. 33): Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.

Antrag 8 (Nr. 33): Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Greppen.

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

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

Erläuterung zur beantragten Abweisung: Am 7. Februar 2025 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Der vertretende Rechtsanwalt vertrat beide Parteien und beide Einsprachen.

Zu den Anträgen 2 (Einsprachen Nrn. 32 und 33): An der Verhandlung wurde die Ausgangslage der Rückzonungen erläutert und darauf hingewiesen, dass der Stimmbevölkerung eine genehmigungsfähige Vorlage vorgelegt werden müsse. Grundsätzlich besteht kein Handlungsspielraum bei Auszonungen, da die Gemeinde Greppen über zu grosse Bauzonen verfügt. Die Begründung der Rückzonung der Parzellen-Nrn. 173 und 177 ist dem Abs. 5.2 zu entnehmen. Daher werden die beiden Anträge abgewiesen.

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

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

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

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

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

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

13.5.11 Einsprache zur Rückzonung Parzelle-Nr. 201

Einsprechende: Nr. 34 (1. öA), Anita Waldis-Arnold

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

Begründung: Die Einsprecherin kann der Begründung nicht folgen, weshalb ihr Grundstück peripher sein soll, aus optischer Sicht ist es keine Parzelle am Siedlungsrand, da sie zweiseitig an Bauzone angrenzt. Die Parzelle ist vollständig erschlossen; es ist ebenso nicht nachvollziehbar, wieso die Parzelle mit öV nicht erschlossen sein soll, beide Bushaltestellen sind in nur 10 Min. Fussweg erreichbar. Im Jahr 2017 wurde die Parzelle-Nr. 201 und die angrenzende Parzelle an die Einsprecherin und ihren Bruder überschrieben (durch Erbteilung), 2016 wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt und 2019 bekamen sie einen Brief der Gemeinde, dass die Parzellen von den Rückzonungen betroffen sind und Baugesuche ab nun sistiert werden würden. Die Einsprecher hätten demnach im Jahre 2017 sofort bauen müssen. Dazu haben ihnen aber damals die Zeit und die Ressourcen gefehlt.

Erläuterung zur beantragten Abweisung: Am 25. September 2024 wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Der Einsprecherin wurde die Ausgangslage bezüglich Rückzonungen erläutert und darauf hingewiesen, dass der Stimmbevölkerung eine genehmigungsfähige Vorlage vorgelegt werden müsse. Grundsätzlich besteht kein Handlungsspielraum bei Auszonungen, da die Gemeinde Greppen über zu grosse Bauzonen verfügt. Die Begründung der Rückzonung der Parzelle-Nr. 201 ist dem Abs. 5.2 zu entnehmen.

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

14 Fazit

Die zu Beginn der Planung formulierten Ziele werden mit der vorliegenden Teilrevision Ortsplanung umgesetzt.

Das revidierte Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Greppen wurde an das PBG angepasst und entspricht damit den Baubegriffen der IVHB. Alle Sondernutzungspläne wurden überprüft, sechs bestehende Gestaltungspläne werden mit der Teilrevision aufgehoben und durch massgeschneiderte Vorschriften in der Grundnutzung ersetzt. Die übrigen Sondernutzungspläne müssen nach Inkrafttreten der Teilrevision Ortsplanung mit dem ersten Bauge such an die neuen Baubegriffe angepasst werden.

Die im Rahmen des Siedlungsleitbildes vom 20. September 2021 definierte Innenentwicklungsstrategie wurde in die Nutzungsplanung überführt. Die Massnahmen, welche die Nutzungsplanung betreffen, werden mit der vorliegenden Teilrevision umgesetzt.

Mit vorliegender Teilrevision kommt die Gemeinde Greppen der Forderung zur Reduktion der Überkapazität der Bauzonen gemäss BUWD nach. Alle vom BUWD bezeichneten Rückzonungsflächen wurden systematisch überprüft. Die gemäss BUWD als Rückzonungsflächen bezeichneten Parzellen werden entgegen den Absichten der Gemeinde der Landwirtschaftszone zugewiesen, die durch die Gemeinde zu konkretisierenden Rückzonungsflächen werden in Grünzone umgezont, sodass keine Überbauung möglich ist. Der vom Kanton vorgegebene Mindestumfang der Reduktion von 0,4 ha kapazitätsrelevanter Wohn- oder Mischzonen wird durch die Zuweisung von 4'472 m² (0,45 ha) Wohnzone zur Landwirtschaftszone resp. Grünzone erfüllt.

Die Bauzonenkapazität verringert sich im Vergleich zum rechtsgültigen Zonenplan um insgesamt 83 Einwohnerinnen und Einwohner. Da die Einwohnerkapazität im LUBAT-Tool auf 50 Personen gerundet wird, nimmt die gerundete Einwohnerzahl um 50 Personen ab. Der Zielwert des kantonalen Richtplans mit einer für das Jahr 2035 relevanten Einwohnerzahl von 1'100 wird aufgrund der fehlenden Verhältnismässigkeit der vom BUWD vorgeschlagenen Rückzonungsflächen nicht erreicht. Jedoch wurde der aktuelle Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen seit 2017 von 200 auf 195 m²/E reduziert. Gemäss der Koordinationsaufgabe R1-5 des KRP ist in jeder Gemeinde der Bauzonenflächenbedarf mindestens zu halten respektive es ist eine Verringerung anzustreben. Der effektive Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner liegt in Greppen mit 195 m²/E deutlich unter dem Zielwert von 240 m²/E für die Gemeindekategorie L3 *ländliche Gemeinde*, womit diesbezüglich die Vorgaben des Richtplans erfüllt werden.

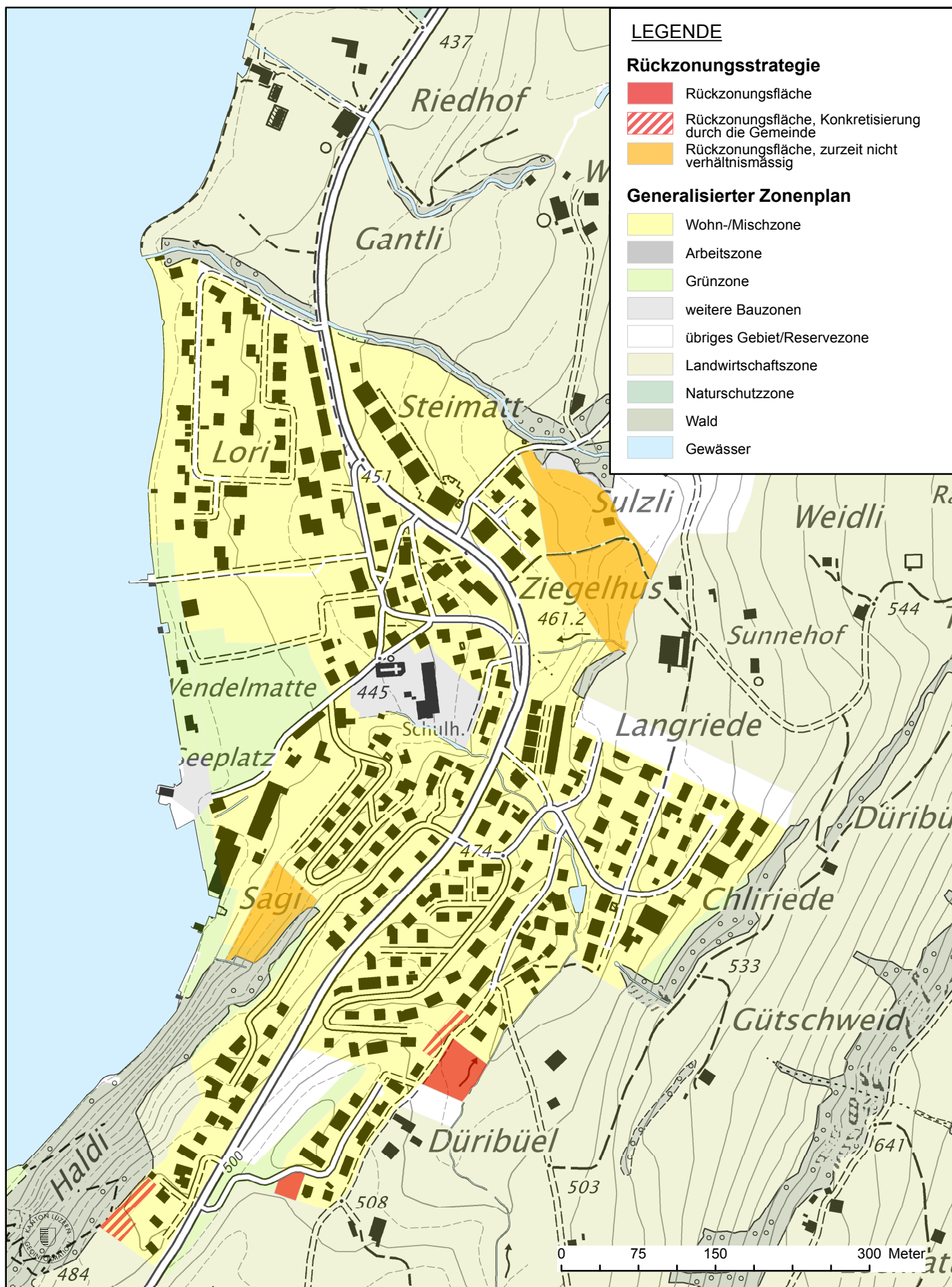
Zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr wurde der Erschliessungsrichtplan überprüft und auf den neuesten Stand gebracht. Die noch nicht umgesetzten Massnahmen werden in den revidierten Erschliessungsrichtplan aufgenommen. Die Massnahmenübersicht wurde überprüft und auf die aktuelle Investitionsplanung der Gemeinde abgestimmt.

Damit entspricht die Nutzungsplanung der Gemeinde Greppen wieder der übergeordneten Richtplanung und der Gesetzgebung. Die räumlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten im nächsten Planungshorizont werden geschaffen.

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft
Philipp Baur, Gaby Horvath

Anhang A

Beilagenplan zur Stellungnahme BUWD vom 9. August 2019



Anhang B

ÜZ-Analyse



Überbauungsziffer

Gemeinde Greppen, Zonenplan Siedlung

Auftr.-Nr.: 13.4723

Sachbearb.: GH

Gezeichnet: PB

Plandatum: 26.05.2021

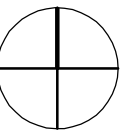
Plangrösse: 30 x 42

suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft

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

www.suisseplan.ch | luzern@suisseplan.ch

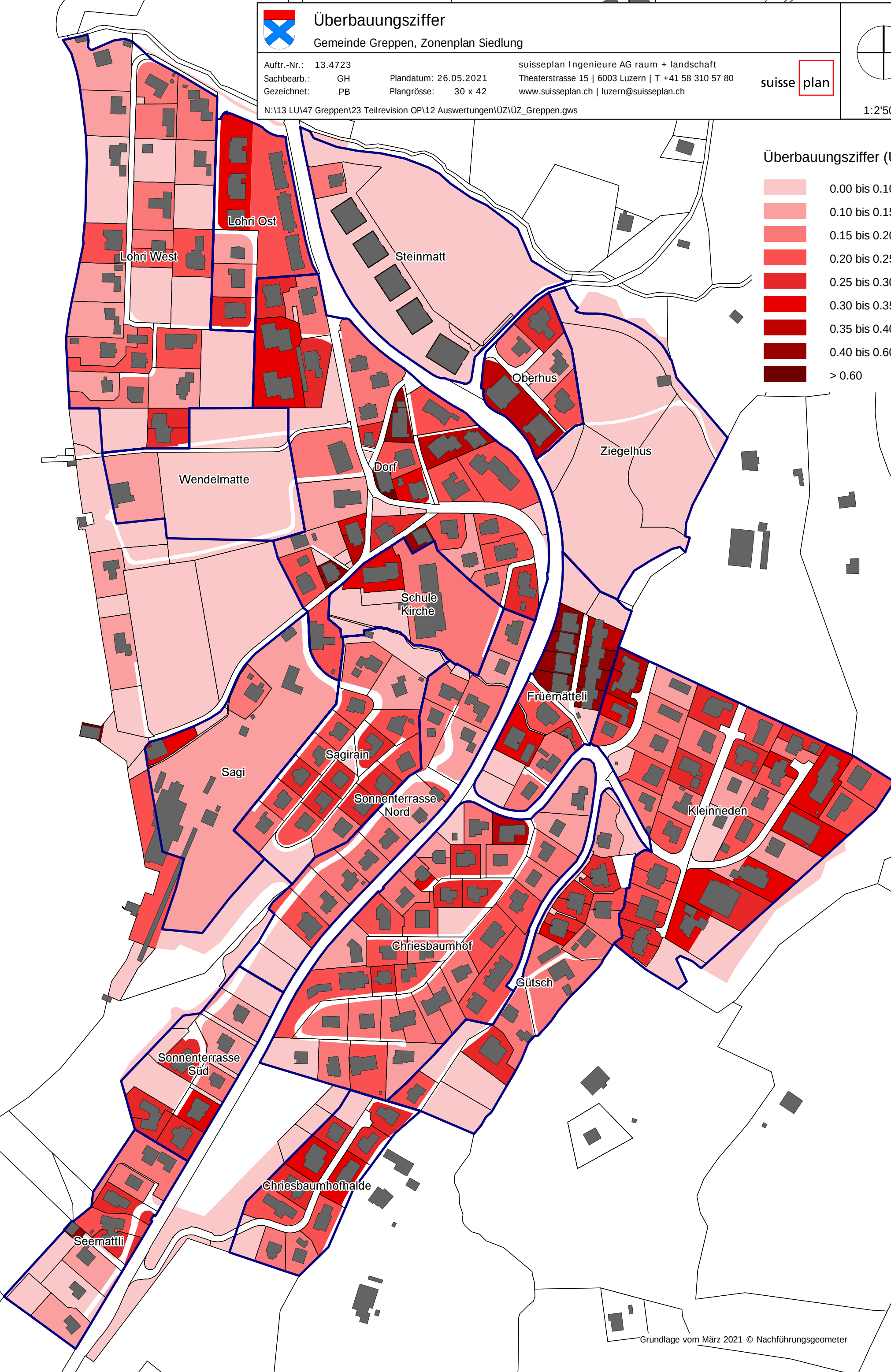
suisse plan



1:2'500

Überbauungsziffer (ÜZ)

	0.00 bis 0.10
	0.10 bis 0.15
	0.15 bis 0.20
	0.20 bis 0.25
	0.25 bis 0.30
	0.30 bis 0.35
	0.35 bis 0.40
	0.40 bis 0.60
	> 0.60



Anhang C

Übersichtsplan Umzonungen vom 14. März 2024

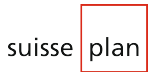
Übersichtsplan Änderung ÜZ vom 14. März 2024

Kanton Luzern - Gemeinde Greppen
Übersicht Umzonungen - Ortsplanungsrevision Gemeinde Greppen
1 : 2'500



Auftr.-Nr.: 13.4723
Sachbearb.: GH Plandatum: 14.03.2024
Gezeichnet: SKN Plangrösse: 30 x 42
S:\LU-Projekte\13 LU\47 Greppen\23 Teilrevision OP\13 Nutzungsplan\50 Erlass\GIS\ggz\Teilrevision_OP_Greppen.ggz

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



Nr: 2.3
bisher: Gr (2)
neu: Gr (1)
Fläche: 145 m²

Nr: 5.1
bisher: AW
neu: W/B-3 mit LES III
Fläche: 3'715 m²

Nr: 5.2
bisher: AW
neu: W/B-3 mit LES III
Fläche: 5'504 m²

Nr: 5.3
bisher: AW
neu: W/B-3 mit LES III
Fläche: 2'632 m²

Nr: 1.1
bisher: AW
neu: Gr (5, 6)
Fläche: 595 m²

Nr: 5.4
bisher: AW
neu: W/B-5 mit LES III
Fläche: 1'722 m²

Nr: 1.3
bisher: W/B
neu: Gr (5)
Fläche: 272 m²

Nr: 1.10
bisher: W/B
neu: Gr (5)
Fläche: 275 m²

Nr: 1.9
bisher: W/B
neu: Gr (1)
Fläche: 701 m²

Nr: 3.1
bisher: W/B
neu: W/C-3
Fläche: 1'861 m²

Nr: 2.2
bisher: Gr (2)
neu: Gr (1)
Fläche: 1'049 m²

Nr: 1.8
bisher: W/B
neu: Gr (1)
Fläche: 1'155 m²

Nr: 7.2
bisher: W/B
neu: Lw
Fläche: 436 m²

Nr: 4.2
bisher: üGb
neu: Lw
Fläche: 1'385 m²

Nr: 1.7
bisher: W/B
neu: Gr (5)
Fläche: 798 m²

Nr: 7.1
bisher: W/B
neu: Lw
Fläche: 2'082 m²

Nr: 3.2
bisher: W/C
neu: W/B-2
Fläche: 599 m²

Nr: 1.6
bisher: W/B
neu: Gr (5)
Fläche: 663 m²

Nr: 1.5
bisher: W/C
neu: Gr (5)
Fläche: 69 m²

Nr: 2.1
bisher: Gr (2)
neu: Gr (1)
Fläche: 1'389 m²

Nr: 6.1
bisher: üGa
neu: W/B-2
Fläche: 39 m²

Nr: 4.1
bisher: üGb
neu: Lw
Fläche: 6'118 m²

Nr: 4.1
bisher: üGb
neu: R
Fläche: 4'558 m²

Nr: 1.2
bisher: W/B
neu: Gr (5)
Fläche: 494 m²

Nr: 4.3
bisher: üGb
neu: Lw
Fläche: 7'221 m²

Nr: 1.4
bisher: W/C
neu: Gr (6)
Fläche: 297 m²

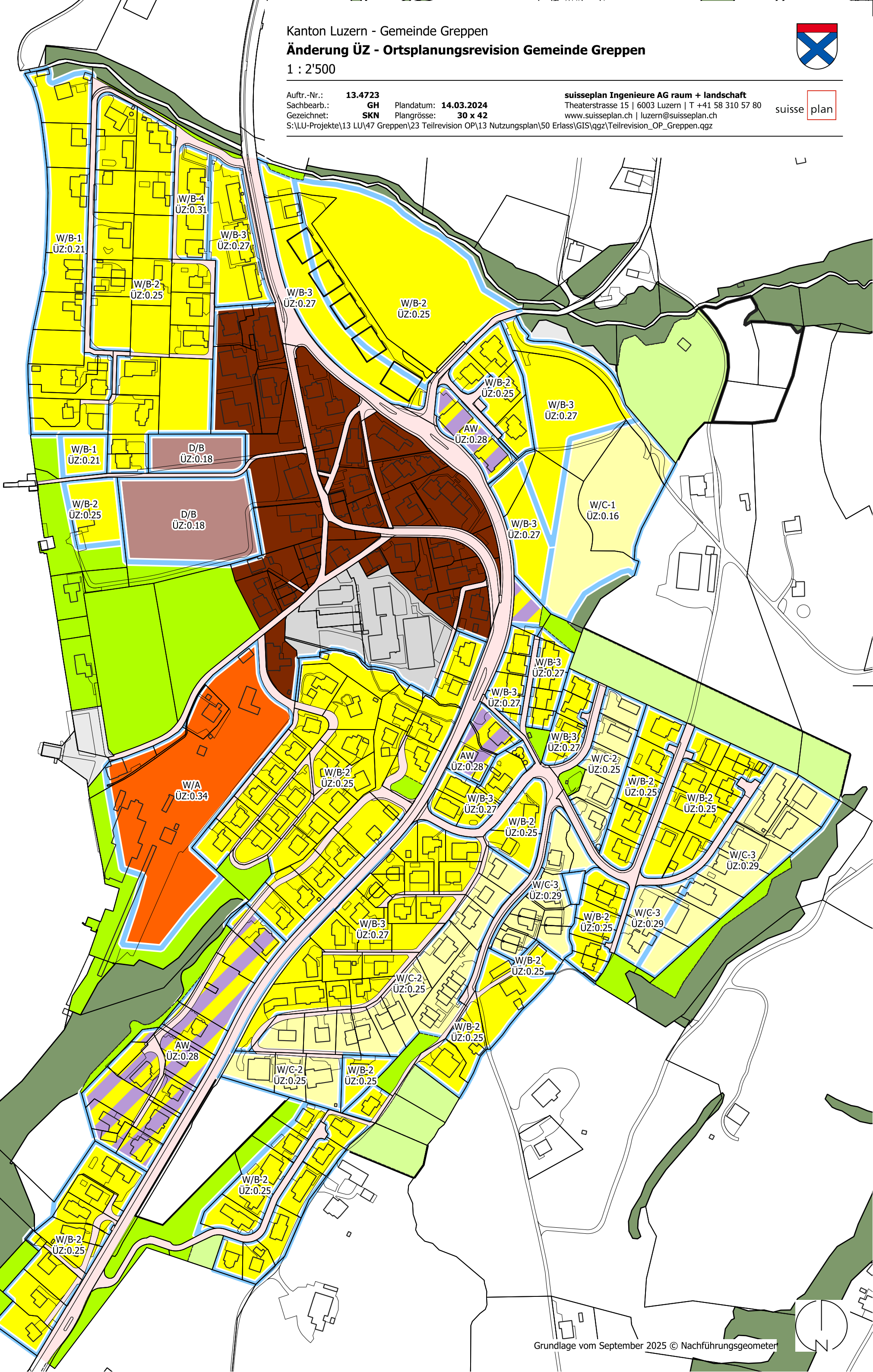


Kanton Luzern - Gemeinde Greppen
Änderung ÜZ - Ortsplanungsrevision Gemeinde Greppen
1 : 2'500



Auftr.-Nr.: **13.4723**
Sachbearb.: **GH** Plandatum: **14.03.2024**
Gezeichnet: **SKN** Plangrösse: **30 x 42**
S:\LU-Projekte\13 LU\47 Greppen\23 Teilrevision OP\13 Nutzungsplan\50 Erlass\GIS\qgz\Teilrevision_OP_Greppen.qgz

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



Anhang D

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans

Schätzung der theoretischen Einwohnerkapazität des Zonenplans (Einwohner-Fassungsvermögen des Zonenplanes)
Zusammenzug aus den Tabellen T2 und T3 (In dieser Tabelle sind keine Änderungen vorzunehmen. Die Änderung sind in den Tabelle T2 (genehmigter Zonenplan) und in der Tabelle T3 (Entwurf des Zonenplans) vorzunehmen.

Tabelle T1V3LUBAT2021
Date-ID: 20210501

Ortsteil:	Greppen	Ortsteilkategorie	L3	GBCODE:	1056 (BFS Nr. 1999)
Gemeinde:	Greppen	RP 2015 R1-5	L3	BFS_NR:	1056 (BFS Nr. aktuell)
Hinweis: Die technische und siedlungsspezifische Bereinigung ist erfolgt (rawi; 28.01.2022/WB).					
Einwohnerentwicklung im Beobachtungszeitraum		Jahre	15		
Stand Ende		2005	2020		
Einwohner innerhalb der Bauzone		(iBZ)	746	1'046	
Einwohner ausserhalb der Bauzone (hist. Wert -> Annahme)		(aBZ)	143	143	
Total Einwohner (2020 provisorisch; Rohdaten kGWR)			889	1'189	Summe der Bewohner aus den "Rohdaten" des kGWR (Punktdaten ohne Bereinigung)
Total Einwohner Ende 2020			1'185	(A) -> Berücksichtigung in der Kapazitätsberechnung	
Total Einwohner Ende 2014 (Grundlage für KRP LU 2015)			1'034		
			-		

Zonentyp			Genehmigter Zonenplan (Tabelle T2)						Information		Zonenplanentwurf (Tabelle T3)						Veränderung									
Typ	CODE		überbaut		nicht überbaut		Gesamt		EWG	EW IST + EWG	überbaut		nicht überbaut		Gesamt		überbaut		nicht überbaut		Gesamt					
			[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]			[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]	[ha]	[Ew]		
Wohnzonen	100	W	16.1	839	3.8	211	19.9	1'051	35	655	16.8	871	3.7	207	20.5	1'078	0.7	32	(0.1)	(4)	0.6	28				
Zentrumszonen	200	W/A	2.8	254	0.9	46	3.7	300	10	246	2.8	254	0.9	46	3.7	300	-	-	-	-	-	-				
Mischzonen	300	A/W	2.4	190	0.5	38	2.9	228	5	192	1.3	99	0.2	18	1.5	117	(1.1)	(91)	(0.3)	(20)	(1.4)	(111)				
Arbeitszonen	400	A	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Zone für öZ	600	öZ	0.7	-	-	-	0.7	-	-	-	0.7	-	-	-	0.7	-	-	-	-	-	-	-				
Zone für SpF	700	SpF	0.2	-	-	-	0.2	-	-	-	0.2	-	-	-	0.2	-	-	-	-	-	-	-				
Grünzonen	800	Gr	3.2	7	-	-	3.2	7	3	6	3.7	8	-	-	3.7	8	0.5	1	-	-	0.5	1				
Sonderbauzonen	1000	S	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Verkehrszonen	1100	VZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-				
Total			25.5	1'291	5.2	295	30.7	1'586	53	1'099	25.6	1'233	4.9	270	30.4	1'503	0.1	(58)	(0.3)	(25)	(0.3)	(83)				
Weiler	500	Weiler					-	-	-	-					-	-					-	-				
Deponie-/Abbau	900	De/Ab					-	-	-	-					-	-										
Reservezonen	2220	R					2.4	-	-	-					-	-										
Verkehrsflächen	2210	üG-A					197.5	-	-	-					-	-										
weitere Zonen (Landwirtschaft-, Naturschutz-, Freihaltezonen, Wald, Zonen nach § 60PBG)							294.0	157	24	167					294.2	157					0.3	0				
Korrektur aktuelle Einwohnerzahl aus (A)								(4)								(4)							-			
Korrektur EWG (geschätzter Einwohnergleichwert (EWG) -> vgl. LUBAT Handbuch)								(77)	77	1'266							(77)							-		
Total Einwohnerkapazität ca. *)							524.6	1'650	(B)							524.6	1'600	(G)							-0.0	(82)
Wachstumspotenzial *)								450	(C)	30	(E)							400	(H)	27	(J)					
Wachstumspotenzial in %								38%	(D)	2.2%	(F)							34%	(I)	2.0%	(K)					

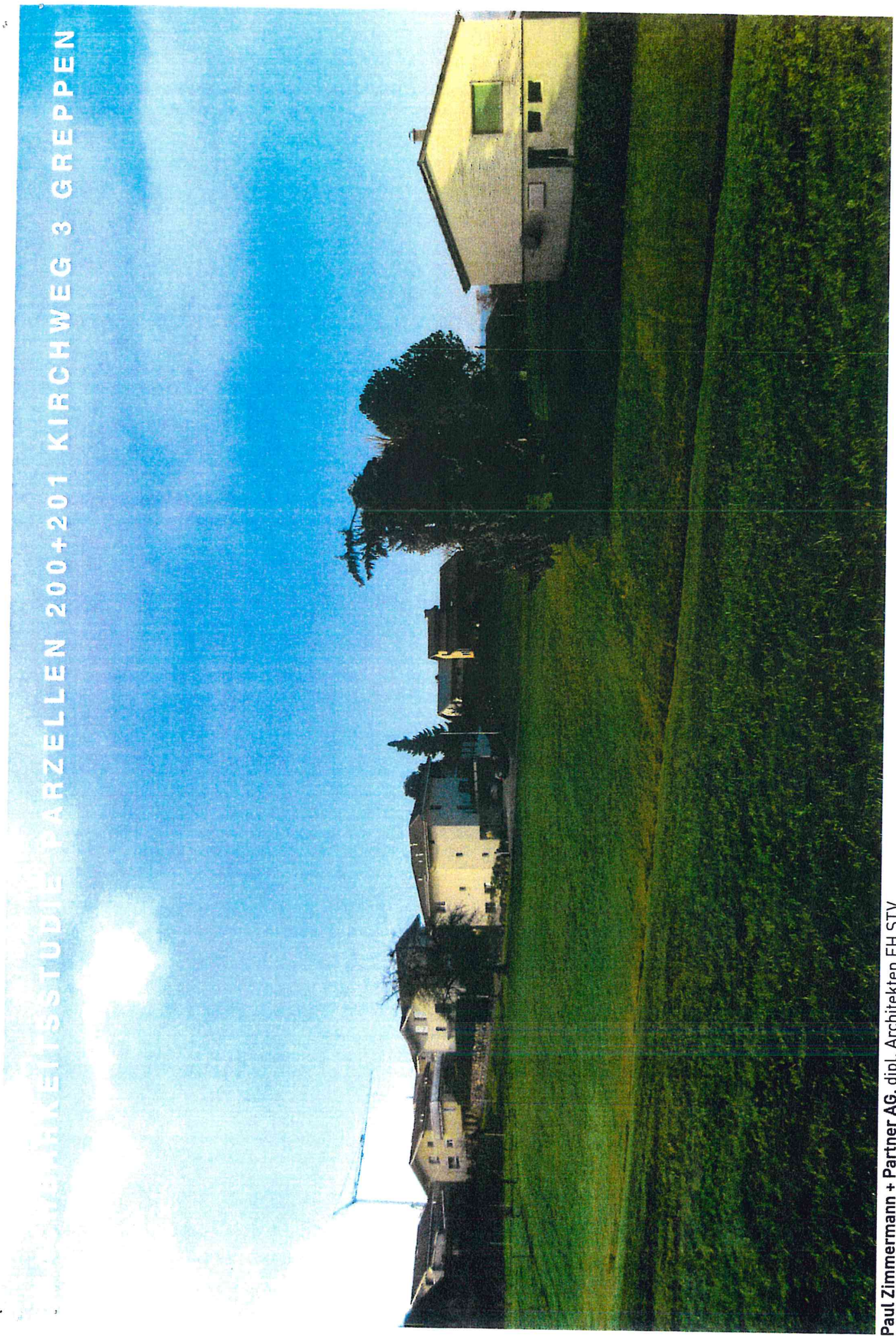
Vorgaben aus kantonalem Richtplan 2015 (R1-5)	
Dichtewerte (inkl. EWG; massgebende Zonen: Wohn-, Zentrums- und Mischzonen)	[m2/Ew]
Dichte effektiv: Flächenbedarf der vorhandenen Bewohner in den überbauten Zonen *)	195 (L)
Schätzung für den genehmigten Zonenplan (Ausgangslage für die Beurteilung) *)	170 (M)
Schätzung für den Entwurf des Zonenplans *)	170 (N)
Median RP 2015 R1-5 für Gemeindekategorie: L3	240 (O)
Wachstumsfaktor	
Jahr (2014 = Referenz gemäss RP 2015)	2035
Faktor RP 2015 R1-5	0.4% (P)
relevante Einwohnerzahl 2035 *)	1'100 (Q)
A) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (genehmigt)	550 (R)
B) Differenz zu ZP-Einwohnerkapazität (Entwurf)	500 (S)

Legende	
(A)	aktuelle Einwohnerzahl per Ende Jahr: provisorisch, provisorisch bereinigt oder definitiv (wenn vorhanden manuell eintragen -> vgl. Handbuch)
(B)	Einwohnerkapazität des genehmigten Zonenplans mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzone
(C)	Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans: Differenz zwischen (B) und (A)
(D)	Ew-Wachstumspotenzial des genehmigten Zonenplans in %
(E)	jährliches Ew-Wachstumspotenzial (genehmigter ZP)
(F)	jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (genehmigter ZP)
(G)	Einwohnerkapazität des Zonenplanentwurfs mit Berücksichtigung der Reserven im Bestand und der unbebauten Bauzonen
(H)	Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs: Differenz zwischen (G) und (A)
(I)	Ew-Wachstumspotenzial des Zonenplanentwurfs in %
(J)	jährliches Ew-Wachstumspotenzial (ZP-Entwurf)
(K)	jährliches Ew-Wachstumspotenzial in % (ZP-Entwurf)
(L)	aktueller Baulandbedarf pro Einwohner
(M)	erwarteter Baulandbedarf pro Ew des genehmigten Zonenplans
(N)	erwarteter Baulandbedarf pro Ew des Zonenplanentwurfs
(O)	Baulandbedarf pro Einwohner (Median der Gemeindekategorie)
(P)	Faktor gemäss kantonalem Richtplan 2015
(Q)	relevante Einwohnerzahl: Einwohner 2014 x Faktor (pro Jahr)
(R)	Beurteilungsgrundlage für den Einzonungsbedarf: Differenz zwischen (B) und (Q)
(S)	Vergleich Zonenplanentwurf <=> Richtplangabgabe: Differenz zwischen (G) und (Q)
*)	gerundet: 5/50

Anhang E

Machbarkeitsstudie Parzellen-Nr. 200/201/477, Dezember 2016

STADTENTWICKLUNGSSTUDIE PARZELLEN 200+201 KIRCHWEG 3 GREPPEN



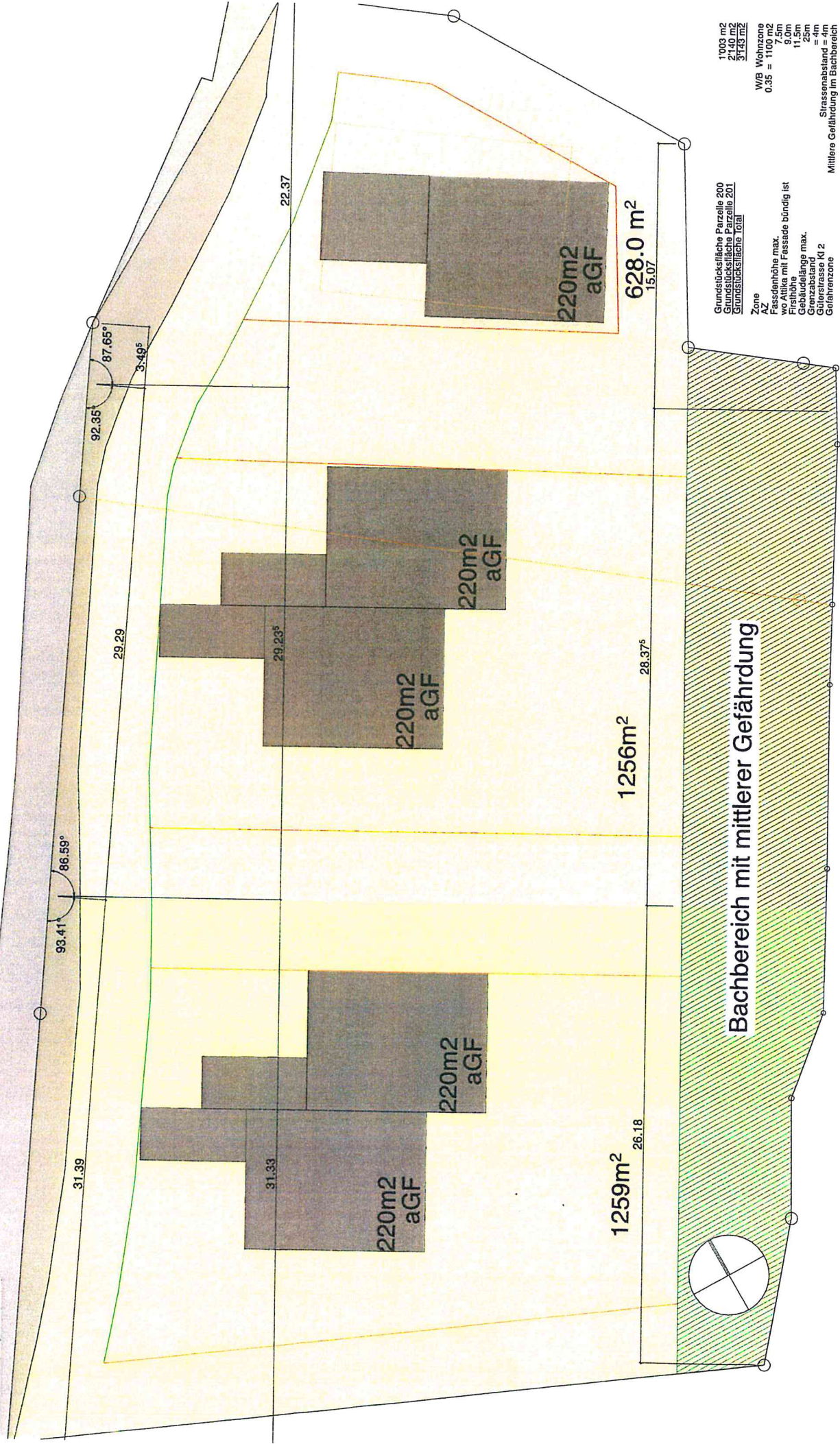
Paul Zimmermann + Partner AG, dipl. Architekten FH STV

Atelier Chrüz-Park, Meienriesliweg, CH-6354 Vitznau, T 041 398 00 99, F 041 398 00 97, mail@pz-p.ch, www.pz-p.ch

Mittwoch, 28. Dezember 2016

MACHBARKEITSSTUDIE PARZELLEN 200+201 KIRCHWEG 3 GREPPEN

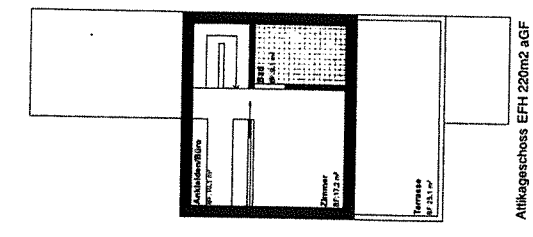
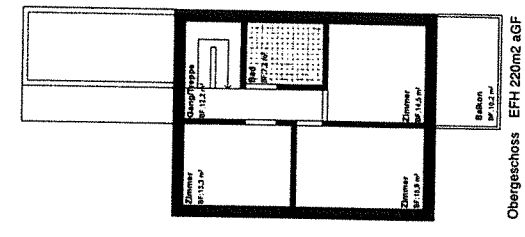
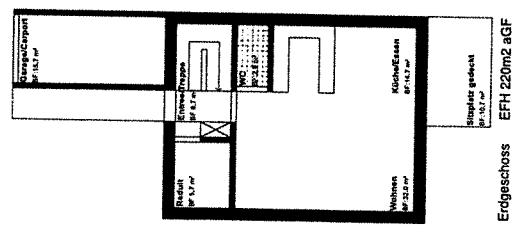
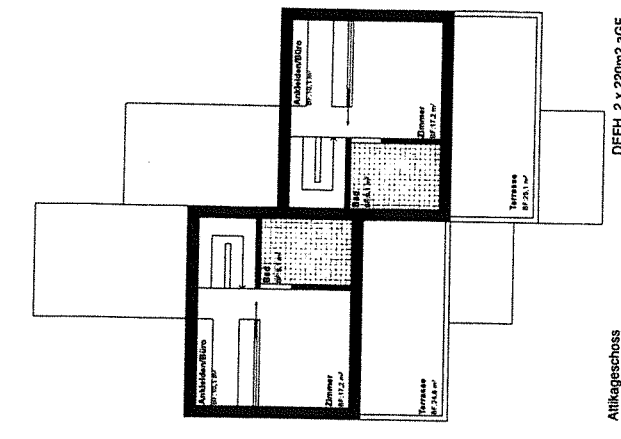
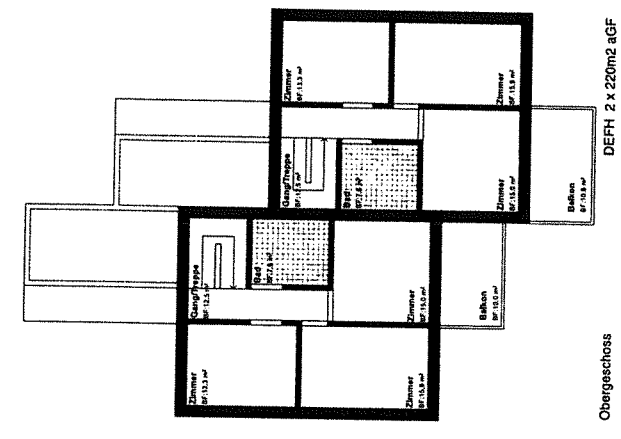
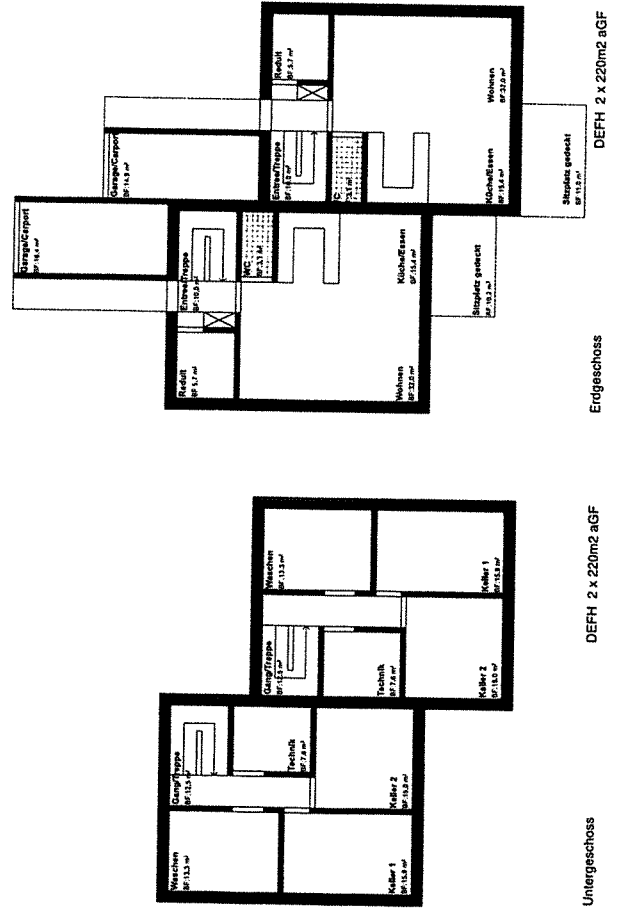
Variante 1



Variante 1 > 2 x DEFH + 1 EFH à je 220m² aGF M. 1:200

Paul Zimmermann + Partner AG, dipl. Architekten FH STV
Atelier Chrüz-Park, Meienriesliweg, CH-6354 Vitznau, T 041 398 00 99, F 041 398 00 97, mail@pz-p.ch, www.pz-p.ch

MÄCHBARKEITSSTUDIE PARZELLEN 200+201 KIRCHWEG 3 GREPPEN

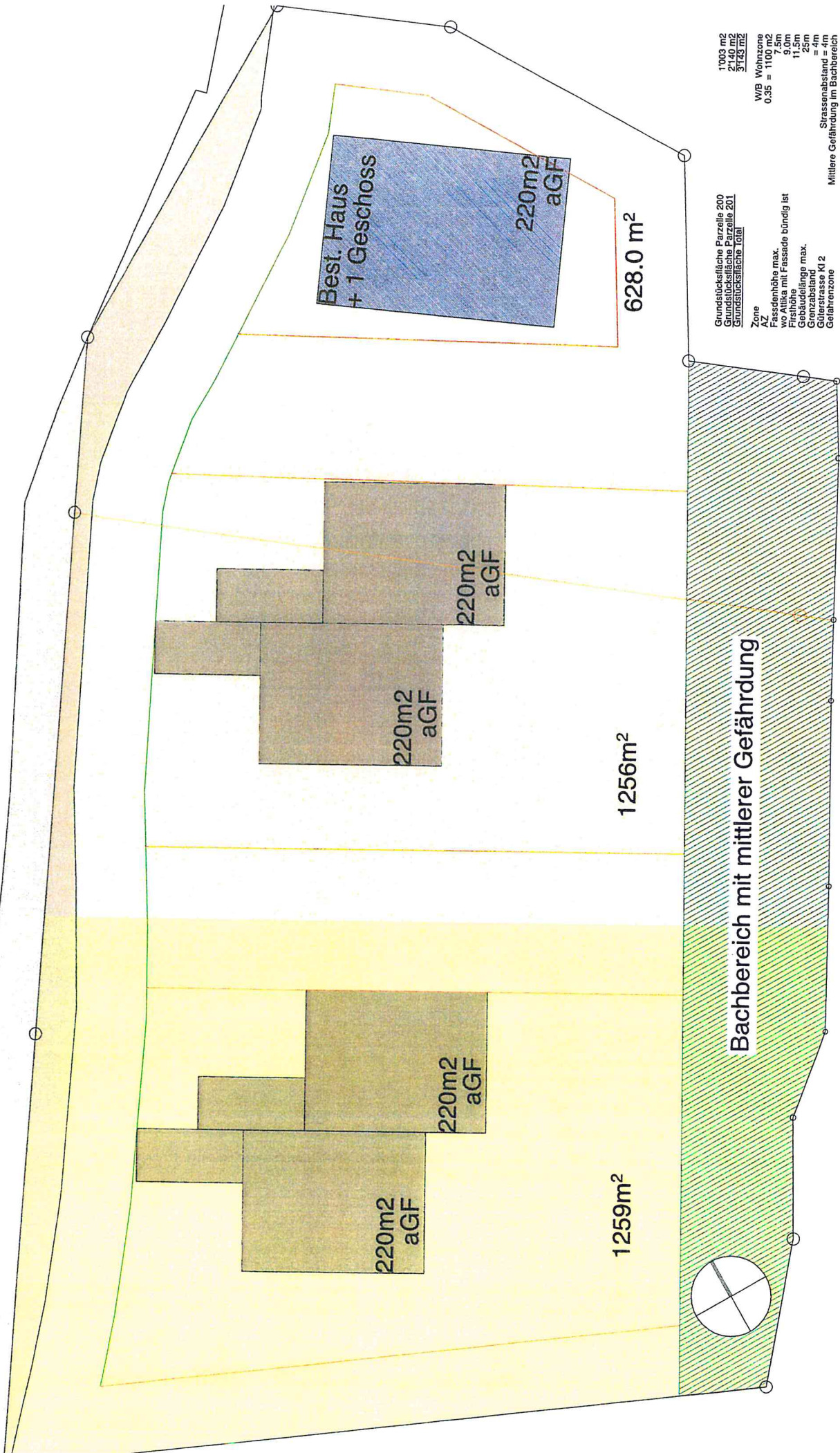


Variante 1 > Normgrundriss 220m2 aGF M. 1:200

Paul Zimmermann + Partner AG, dipl. Architekten FH STV
Atelier Chrüz-Park, Meienriesliweg, CH-6354 Vitznau, T 041 398 00 99, F 041 398 00 97, mail@pz-p.ch, www.pz-p.ch

MACHBARKEITSSTUDIE PARZELLEN 200+201 KIRCHWEG 3 GREPPEN

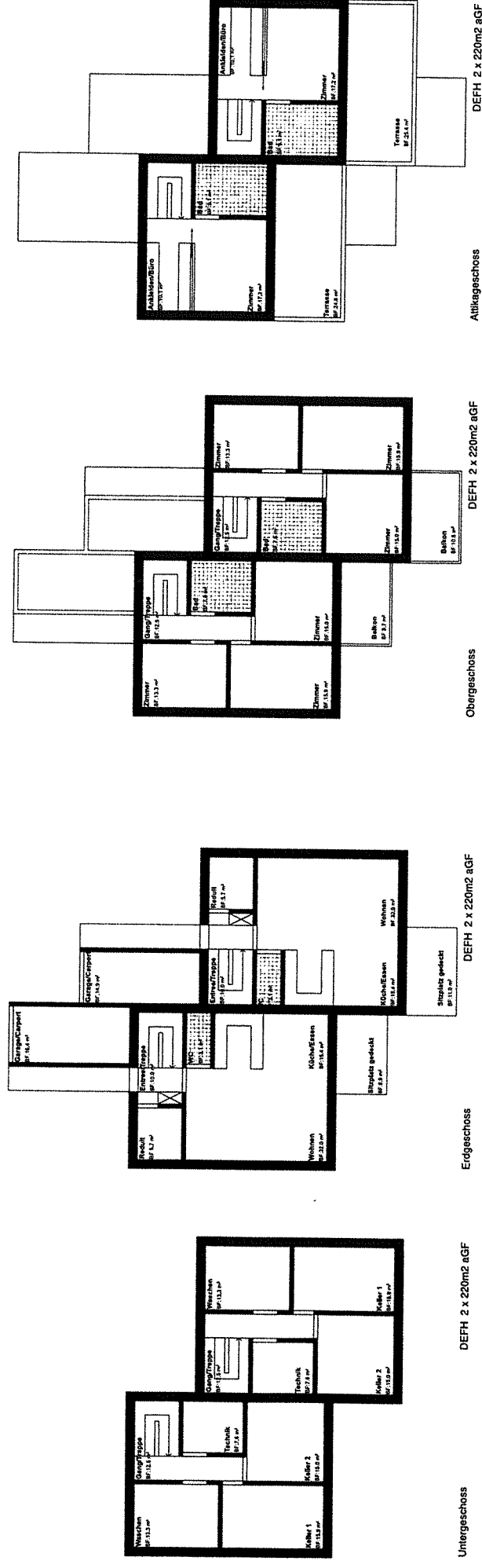
Variante 2



Variante 2 > 2 x DEFH à 220m² + 1 best. EFH M. 1:200

Paul Zimmermann + Partner AG, dipl. Architekten FH STV
Atelier Chrüz-Park, Meienriesliweg, CH-6354 Vitznau, T 041 398 00 99, F 041 398 00 97, mail@pz-p.ch, www.pz-p.ch

MACHBARKEITSSTUDIE PARZELLEN 200+201 KIRCHWEG 3 GREPPEN

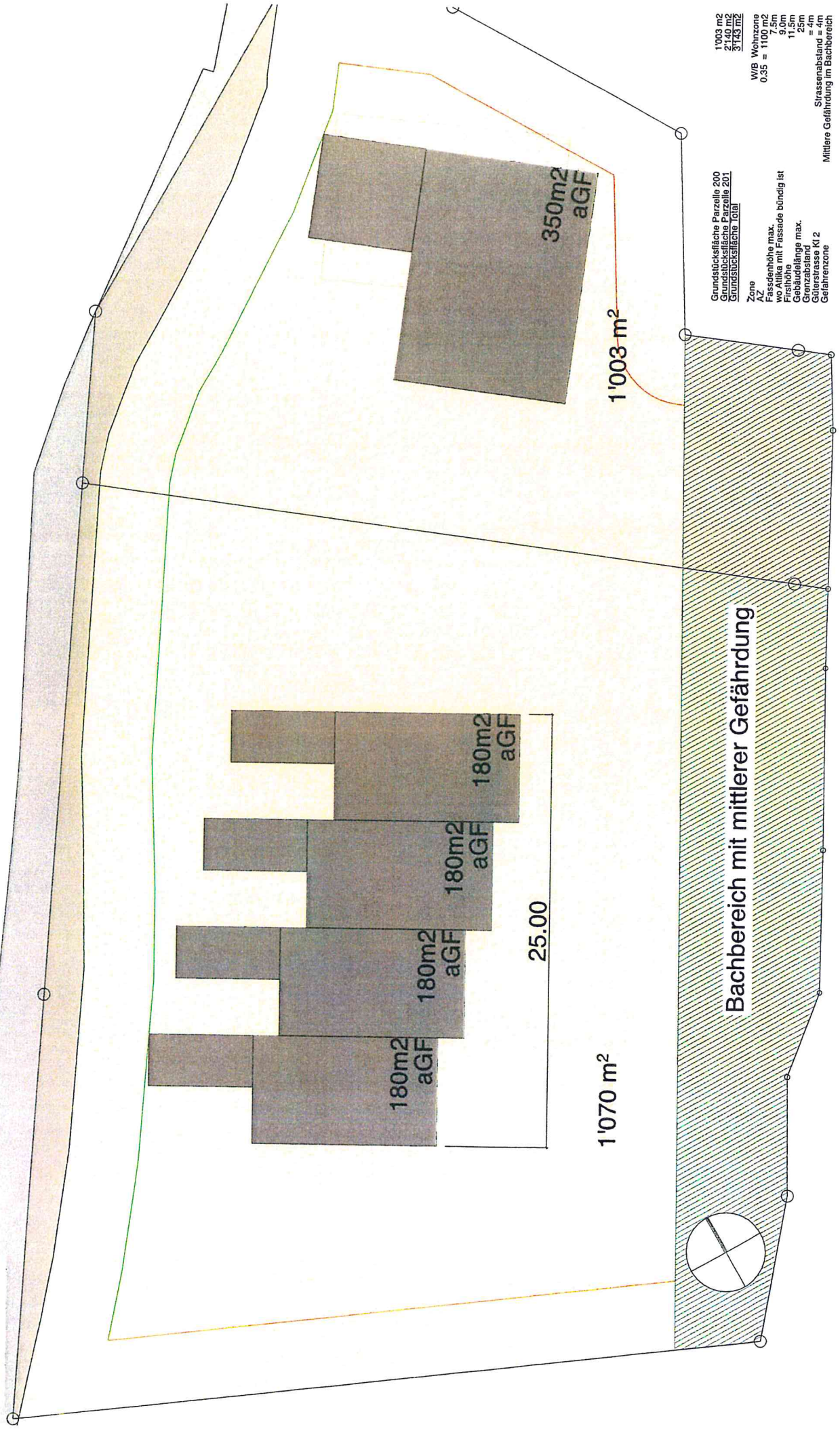


Variante 2 > Normgrundriss 220m2 aGF M. 1:200

Paul Zimmermann + Partner AG, dipl. Architekten FH STV
Atelier Chrüz-Park, Meienriesliweg, CH-6354 Vitznau, T 041 398 00 99, F 041 398 00 97, mail@pz-p.ch, www.pz-p.ch

MACHBARKEITSSTUDIE PARZELLEN 200+201 KIRCHWEG 3 GREPPEN

Variante 3



Grundstückfläche Parzelle 200
Grundstücksfläche Parzelle 201
Grundstücksfläche Total

Zone
Festsetzung max.
wo Altkl. mit Fassade bündig ist
Firsthöhe
Gebäudelänge max.
Grenzabstand
Güterstrasse Kl 2
Gefahrenzone

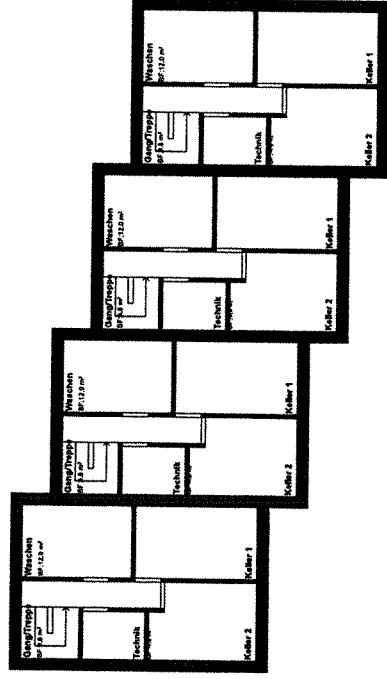
W/B Wohnzone
0.35 = 1100 m²
7.5m
19.0m
12.5m
25m
= 4m

Mittlere Gefährdung im Bachbereich

Variante 3 > 3 x REFH à 180m² aGF M. 1:200

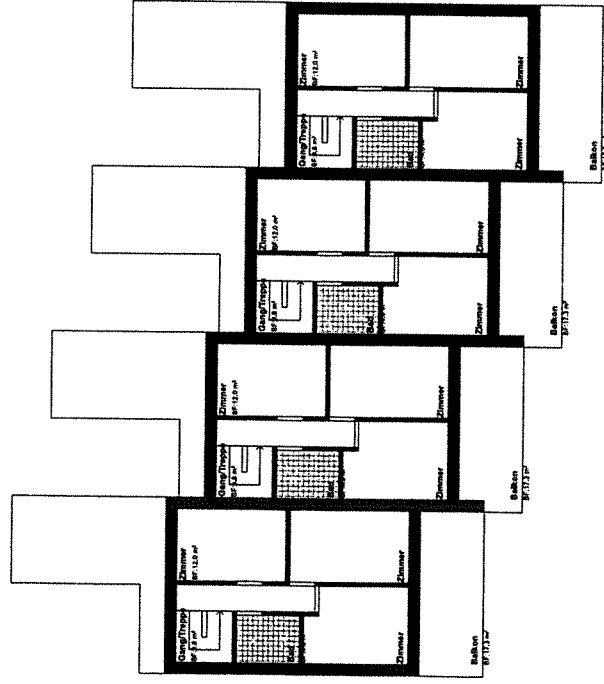
Paul Zimmermann + Partner AG, dipl. Architekten FH STV
Atelier Chrüz-Park, Meienriesliweg, CH-6354 Vitznau, T 041 398 00 99, F 041 398 00 97, mail@pz-p.ch, www.pz-p.ch

MACHBARKEITSSTUDIE PARZELLEN 200+201 KIRCHWEG 3 GREPPEN



Untergeschoss

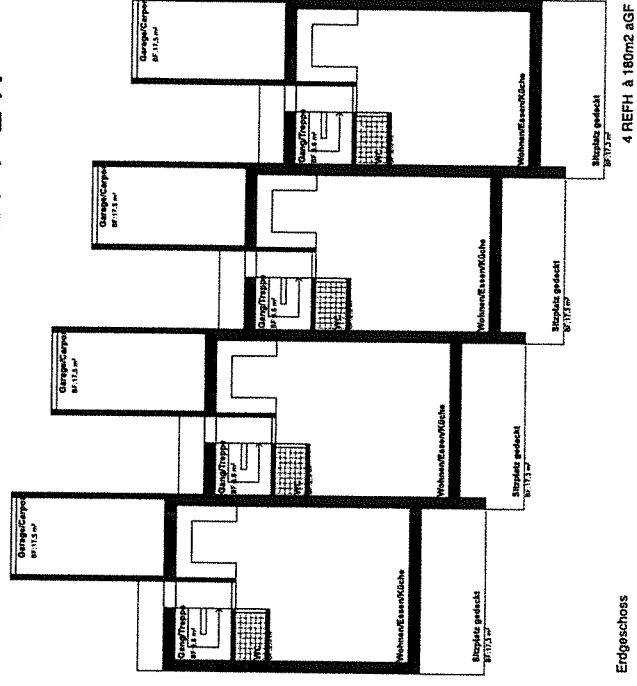
4 REFH à 180m² aGF



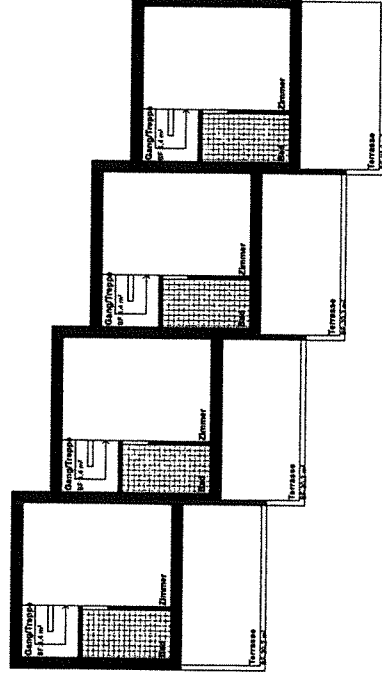
Obergeschoss

Variante 3 > Normgrundriss 180m² aGF M. 1:200

Paul Zimmermann + Partner AG, dipl. Architekten FH STV
Atelier Chrüz-Park, Meienriesliweg, CH-6354 Vitznau, T. 041 398 00 99, F. 041 398 00 97, mail@pz-p.ch, www.pz-p.ch



Endgeschoss

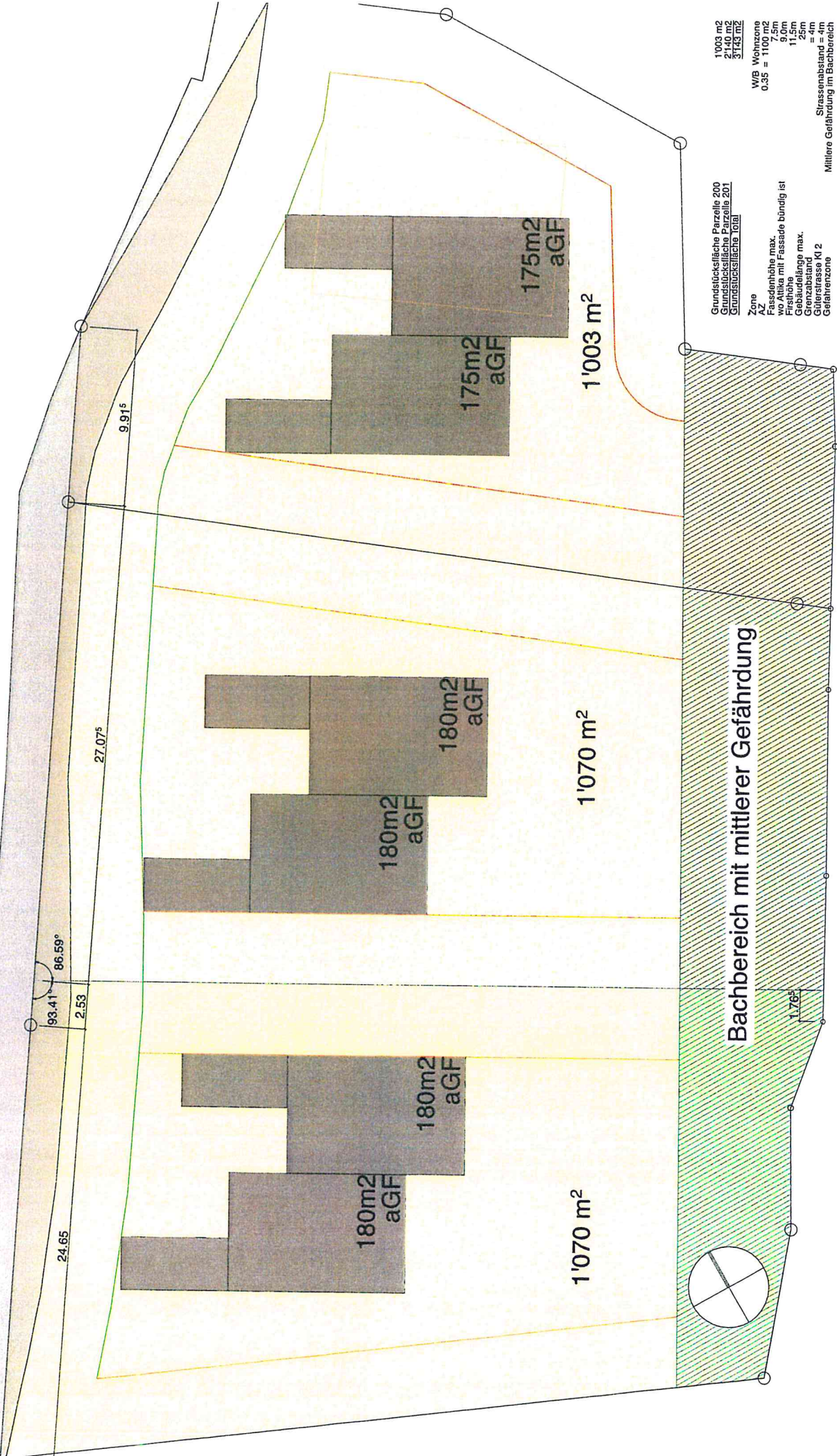


Attikageschoss

4 REFH à 180m² aGF

MACHBARKEITSSSTUDIE PARZELLEN 200+201 KIRCHWEG 3 GREPPEN

Variante 4



Grundstücksfläche Parzelle 200
Grundstücksfläche Parzelle 201
Grundstücksfläche Total

Zone
AZ

W/B Wohnzone
0.35 = 110m2

Fassadenhöhe max.
wo Attika mit Fassade bündig ist
9.0m

Gründungsfläche max.
11.5m

Grenzabstand
= 4m

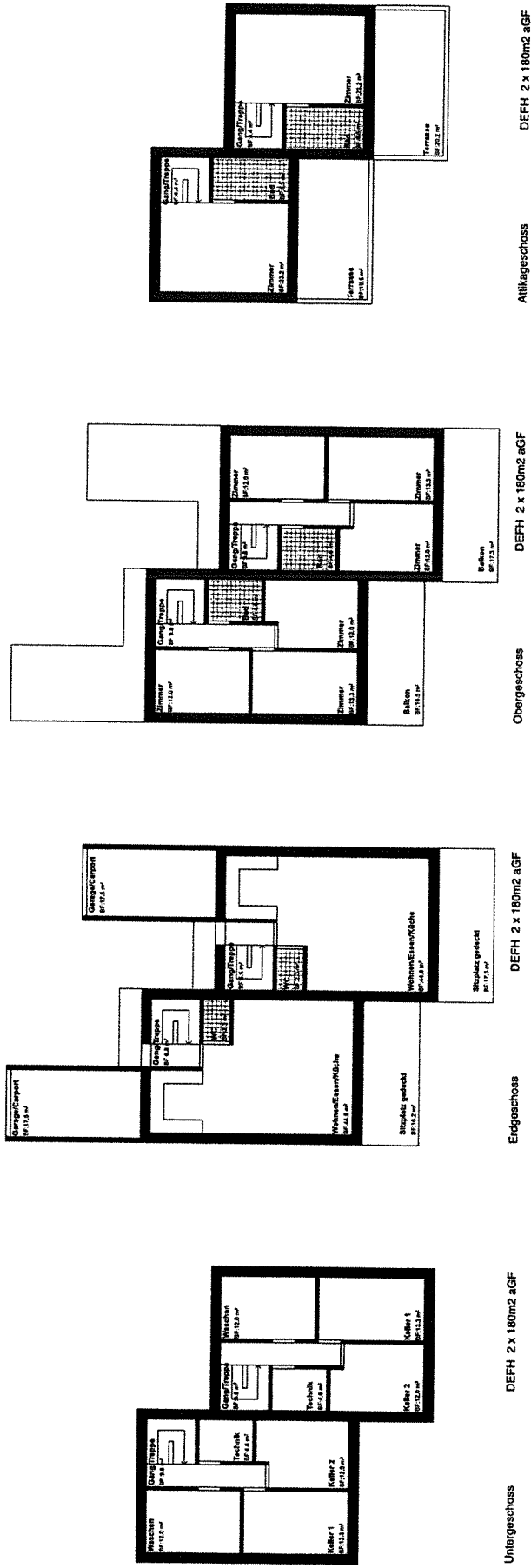
Güterstrasse Kl 2
Gefahrenzone

Mittlere Gefährdung im Bachbereich

Variante 4 >3 x DEFH à 180m2 aGF M. 1:200

Paul Zimmermann + Partner AG, dipl. Architekten FH STV
Atelier Chrüz-Park, Meienriesliweg, CH-6354 Vitznau, T 041 398 00 99, F 041 398 00 97, mail@pz-p.ch, www.pz-p.ch

MACHBARKEITSSSTUDIE PARZELLEN 200+201 KIRCHWEG 3 GREPPEN

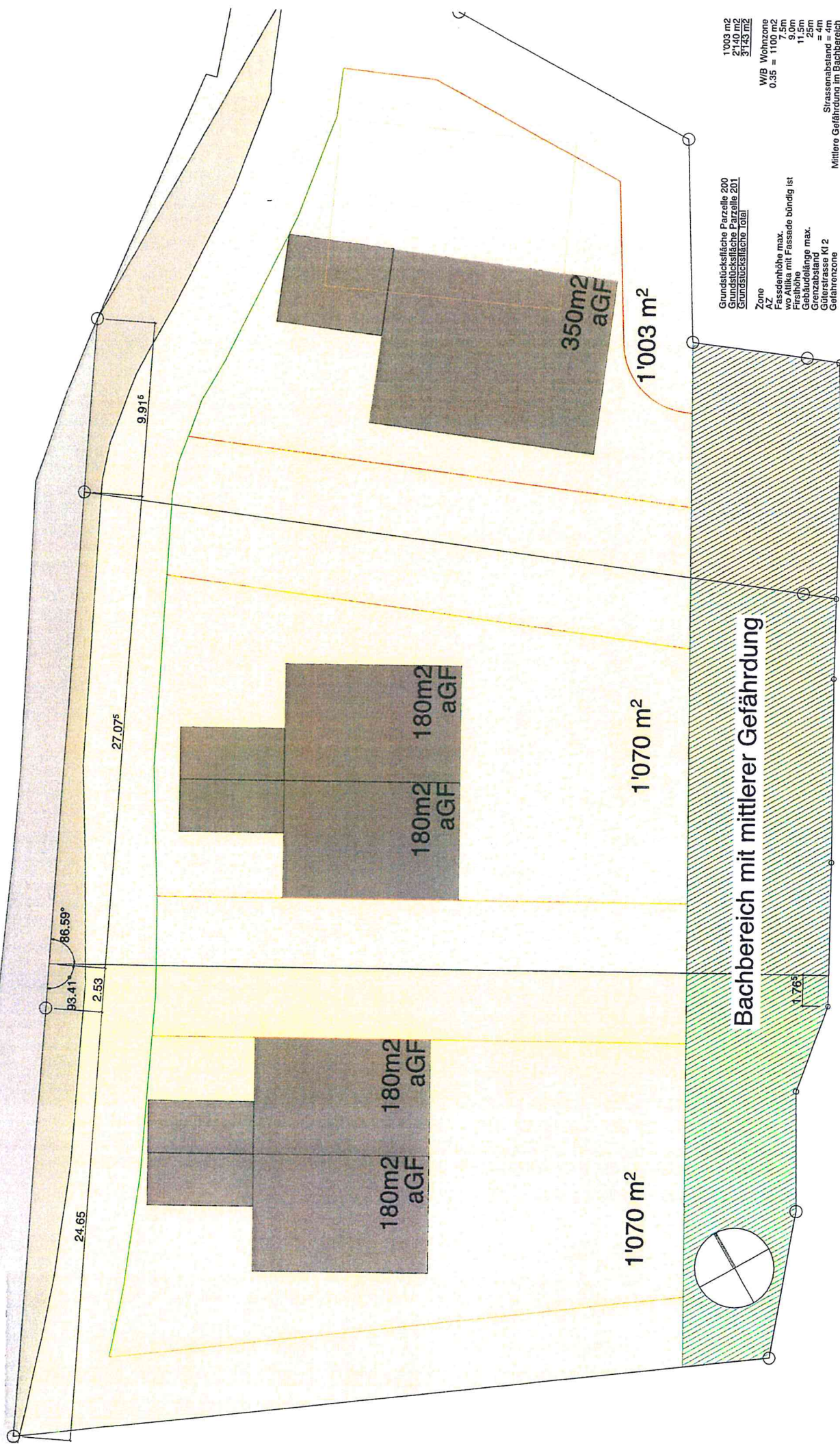


Variante 4 > Normgrundriss 180m² aGF M. 1:200

Paul Zimmermann + Partner AG, dipl. Architekten FH STV
Atelier Chrüz-Park, Meienriesliweg, CH-6354 Vitznau, T 041 398 00 99, F 041 398 00 97, mail@pz-p.ch, www.pz-p.ch

MACHBARKEITSSSTUDIE PARZELLEN 200+201 KIRCHWEG 3 GREPPEN

Variante 5



Grundstücksfläche Parzelle 200
Grundstücksfläche Parzelle 201
Grundstücksfläche Total

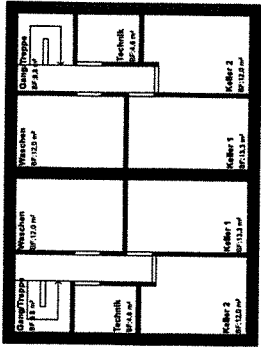
Zone
4a
Fassadenhöhe max.
wo Attika mit Fassade bündig ist
Firsthöhe
Gebäudelänge max.
Grenzabstand
Gefällestrasse K1 2
Gefällestrasse

W/B Wohnzone
0.35 = 1100 m²
0.75m
11.5m
25m
Strassenabstand = 4m
Mittlere Gefährdung im Bachbereich

Variante 5 > 2 x DEFH à 180m² + 1 EFH mit 350m² aGF M. 1:200

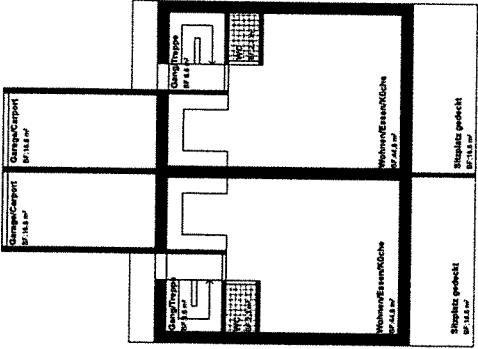
Paul Zimmermann + Partner AG, dipl. Architekten FH STV
Atelier Chrüz-Park, Meienriesliweg, CH-6354 Vitznau, T 041 398 00 99, F 041 398 00 97, mail@pz-p.ch, www.pz-p.ch

MACHBARKEITSSTUDIE PARZELLEN 200+201 KIRCHWEG 3 GREPPEN



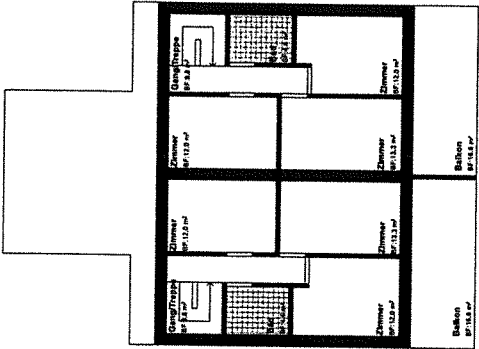
Untergeschoss

DEFH 2 x 180m2 aGF



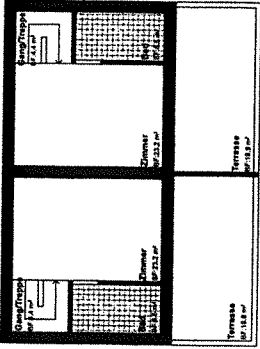
Erdgeschoss

DEFH 2 x 180m2 aGF



Obergeschoss

DEFH 2 x 180m2 aGF



Attikageschoss

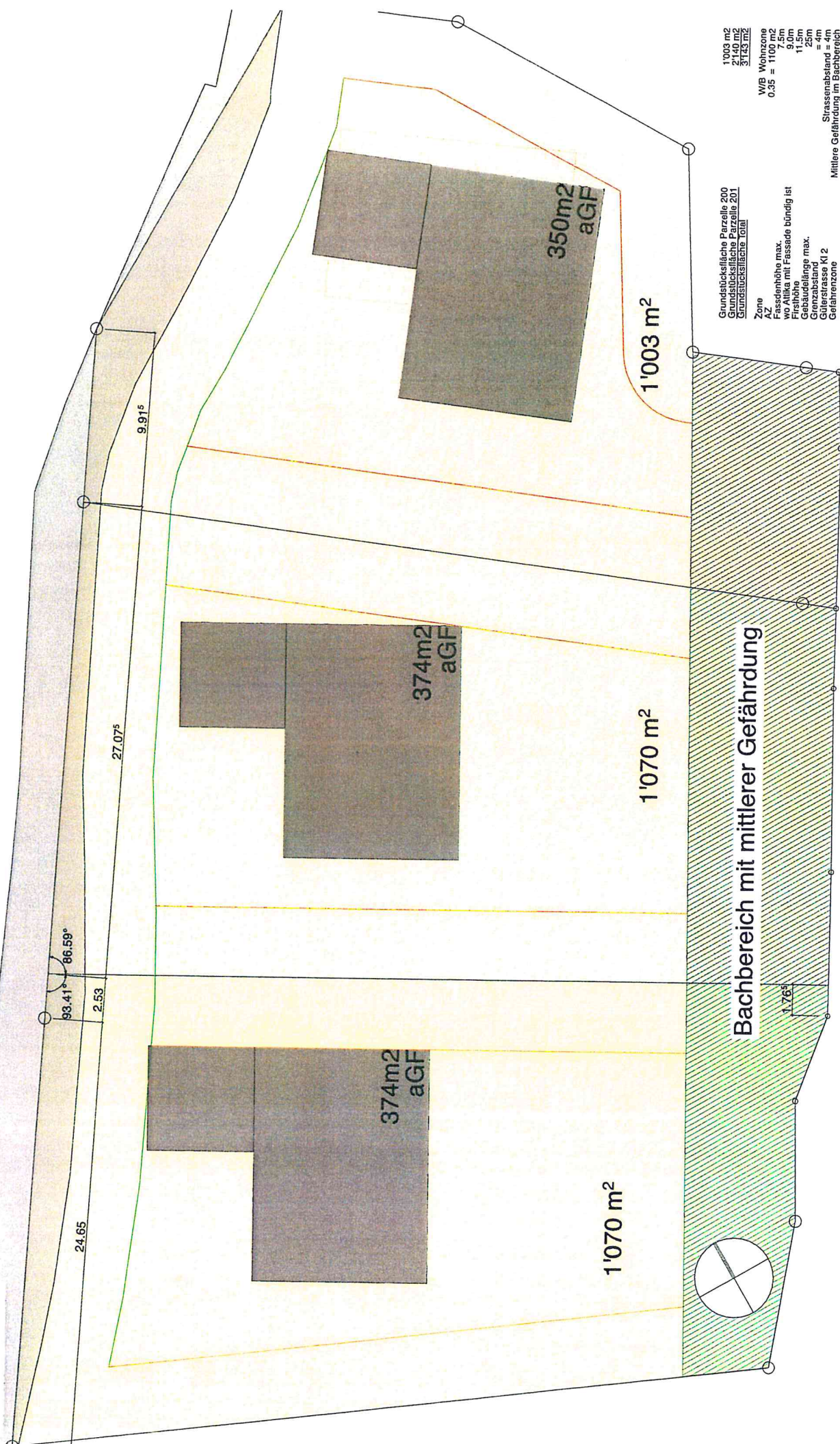
DEFH 2 x 180m2 aGF

Variante 5 > Normgrundriss 180m2 aGF M. 1:200

Paul Zimmermann + Partner AG, dipl. Architekten FH STV
Atelier Chrüz-Park, Meienriesliweg, CH-6354 Vitznau, T 041 398 00 99, F 041 398 00 97, mail@pz-p.ch, www.pz-p.ch

MACHBARKEITSSSTUDIE PARZELLEN 200+201 KIRCHWEG 3 GREPPEN

Variante 6



Grundstücksfläche Parzelle 200
Grundstücksfläche Parzelle 201
Grundstücksfläche Total

Zone
AZ
WB Wohnzone
0.35 = 1100 m²
9.00 m
9.00 m
11.5m
25m
= 4m
Mittlere Gefährdung im Bachbereich

Grundstücksfläche Parzelle 200
Grundstücksfläche Parzelle 201
Grundstücksfläche Total

Zone
AZ
WB Wohnzone
0.35 = 1100 m²
9.00 m
9.00 m
11.5m
25m
= 4m
Mittlere Gefährdung im Bachbereich

Variante 6 > 3 x EFH à 374/350m² aGF M. 1:200

Paul Zimmermann + Partner AG, dipl. Architekten FH STV
Atelier Chrüz-Park, Meienriesliweg, CH-6354 Vitznau, T 041 398 00 99, F 041 398 00 97, mail@pz-p.ch, www.pz-p.ch