

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Gemeinderat Greppen
6404 Greppen

Per E-Mail

Luzern, 30. Oktober 2023 BZ / KOA
2022-680

Gemeinde Greppen, Teilrevision der Ortsplanung: Rückzonungen, IVHB, Erschliessungsrichtplan, 2022/23

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Auszug aus dem Gemeinderatsprotokoll vom 4. September 2023 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung verfolgt die Gemeinde mehrere Ziele: Sie

- passt die Bau- und Zonenordnung an die geänderten Bau- und Nutzungsmasse im PBG an (Anpassung an IVHB),
- legt mit den dadurch entstehenden Nutzungspotenzialen die Innenentwicklungsstrategie fest,

- nimmt aufgrund geänderter übergeordneter Vorgaben (z.B. Verkehrszone, Reservezone) oder neuer Entwicklungen (z.B. Anpassung an den Klimawandel und Klimaschutz) weitere Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung vor,
- setzt die kantonale Rückzonungsstrategie um,
- überprüft die Gestaltungspläne als Folge der neuen Bau- und Nutzungsmasse und
- aktualisiert den Erschliessungsrichtplan.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende von der Dienststelle rawi (zuständiger Projektleiter: Bruno Zosso, Tel. 041 228 51 84) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Luzerner Wanderwege (LWW),
- Regionaler Entwicklungsträger LuzernPlus.

An der Bereinigungsbesprechung vom 17. Januar 2023 wurden das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 31. August 2023.

Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Die Teilrevision der Ortsplanung ist sorgfältig erarbeitet und wird im Planungsbericht umfassend und detailliert erläutert. Namentlich die Anpassungen aufgrund der im PBG vorgegebenen neuen Bau- und Nutzungsmasse (IVHB) sind zweckmässig und nachvollziehbar umgesetzt. Aus übergeordneter Sicht kann diesen Änderungen zugestimmt werden.

Von kantonaler Seite nicht zugestimmt werden kann der vorgelegten Umsetzung der im Rahmen der kantonalen Rückzonungsstrategie (Stellungnahme des BUWD vom 9. August 2019) verlangten Rückzonungen in der Gemeinde Greppen. Detailliert wird darauf in Ziffer B.2.1 eingegangen.

2 Zonenplan

2.1 Rückzonungen

Die in der Stellungnahme des BUWD vom 9. August 2019 verlangten Rückzonungen von zirka 0.4 ha werden mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung Greppen nur ungenügend umgesetzt. Für die betroffenen sechs Parzellen (Parzellen Nrn. 173, 177, 201, 437, 477 und 235 Teilfläche) kommen wir zu folgender Beurteilung:

- *Parzellen Nrn. 173, 177 und 235 Teilfläche:*
Mit der Zuweisung dieser Flächen zur Grünzone sind die Vorgaben der Stellungnahme des BUWD vom 9. August 2019 erfüllt.
- *Parzellen Nrn. 201, 437 und 477:*
Die Gemeinde bringt keine neuen Argumente gegenüber der Stellungnahme des BUWD vom 9. August 2019 vor, die eine Neubeurteilung zu Gunsten eines Verbleibs in der Bauzone begründen würden. Die Zweckmässigkeits- und Verhältnismässigkeitskriterien für eine Rückzonung sind erfüllt. Auch handelt es sich nicht um Härtefälle (vgl. dazu Schreiben des BUWD vom 4. Mai 2023).
Ebenfalls kann der Argumentation, mit der Ausscheidung von Grünzonen in bereits bebauten Gebieten eine gleichwertige kapazitätsrelevante Rückzonung zu leisten (Kap. 5.3 des Planungsberichts), nicht gefolgt werden: Die genannten Grünzonen umfassen im Wesentlichen Flächen bisheriger Gestaltungspläne, deren Freihaltung bereits mit diesen Gestaltungsplänen gesichert war und die im Rahmen des Gestaltungsplans auch genutzt werden (z.B. als Spielplätze). Hinsichtlich der Rückzonungen sind diese Flächen nicht relevant: Mit der Aufhebung der Gestaltungspläne ist die Freihaltung dieser Flächen ohnehin zu sichern, zudem wird damit keine Kapazitätsreduktion erzielt und auch kein Beitrag zur Reduktion der Siedlungsfläche geleistet.

Antrag: Die Parzellen Nrn. 201, 437 und 477 sind zwingend rückzuzonen und der Landwirtschaftszone zuzuweisen, ansonsten kann die Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

2.2 Umzonungen

Der Zonenplan Siedlungsgebiet wurde systematisch überprüft. Änderungen ergaben sich insbesondere aus den folgenden Gründen: Systemwechsel bei den Bau- und Nutzungsmassen von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer und Gesamthöhe, Überprüfung der Gestaltungspläne, Einführung der Verkehrszone sowie Überprüfung der Übrigen Gebiete b (Reservezonen). Die vorgenommenen Änderungen sind recht- und zweckmässig sowie aus übergeordneter Sicht nicht zu beanstanden.

3 Bau und Zonenreglement

Art. 15b Verkehrszone

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.

Antrag: Wir beantragen, Art. 15b Abs. 1 BZR entsprechend zu bereinigen.

Art. 42 Abstellplätze

Die BZR-Bestimmung knüpft bei der vorgesehenen Anzahl der Abstellplätze an die Wohnungszahl an. Dies widerspricht § 47 PBV, wonach für die Zahl der Abstellplätze primär auf die Nettofläche und nicht auf die Anzahl der Wohnungen abgestellt wird. Die Anknüpfung an die Wohnungszahl hat zur Folge, dass für eine 1.5-Zimmer-Wohnung gleich viele Abstellplätze wie für eine 5.5-Zimmer-Wohnung zu errichten sind, was nicht sinnvoll ist. Demnach beantragen wir, dass im BZR für die Anzahl Abstellplätze im Sinne von § 47 PBV auf die Nettoflächen der Wohnungen und nicht auf die Wohnungszahl Bezug genommen wird. Der Argumentation im Planungsbericht (Ziffer 9.28) ist entgegenzuhalten, dass die Vorgabe, mindestens 2 Abstellplätze pro Wohnung zu schaffen, den heutigen Zielen und Grundsätzen widerspricht, wonach insbesondere der öffentliche Verkehr attraktiver gestaltet und weniger Individualverkehr gefördert werden sollen. Die Siedlungsentwicklung Greppen hat Auswirkungen auf die Verkehrsbelastung in Küssnacht, wo Massnahmen des Agglomerationsprogramms Luzern bestehen. Im Hauptbericht des Agglomerationsprogramms der 3. Generation vom 6. Dezember 2016 wird aufgeführt, dass das Strassennetz in Küssnacht teilweise von wesentlichen Verträglichkeitskonflikten betroffen ist.

Antrag: Wir beantragen, 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.

4 Erschliessungsrichtplan einschliesslich Verkehrs- und Fusswegrichtplan

Zum Erschliessungsrichtplan in der bereinigten Fassung vom 17. Juli 2023 haben wir keine Bemerkungen. Die Änderungsanträge aus der Bereinigungsbesprechung wurden alle übernommen. Der Erschliessungsrichtplan kann in dieser Form dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht werden.

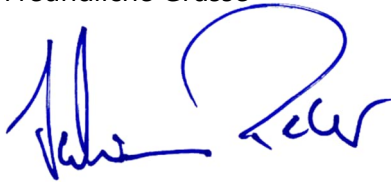
C. ERGEBNIS

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung Greppen ist hinsichtlich ihrer Umsetzung der Rückzonungsstrategie **nicht genehmigungsfähig**. Die Parzellen Nrn. 201, 437 und 477 sind rückzuzonen und der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die übrigen Inhalte und Festlegungen der Teilrevision sind vollständig und zweckmässig erarbeitet. Sie entsprechen den übergeordneten Vorgaben und sind recht- und zweckmässig.

Die Vorlage kann mit Umsetzung der Rückzonungen entsprechend dem Genehmigungsvorbehalt weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilage:

- Bereinigungstabelle mit den Stellungnahmen der Dienst- und Fachstellen

Kopie an (inkl. Beilagen):

- suisseplan Ingenieure AG raum + landschaft, Theaterstrasse 15, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abt. Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abt. Raumentwicklung
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abt. Denkmalpflege und Archäologie
- Luzerner Wanderwege
- Regionaler Entwicklungsträger LuzernPlus

ANHANG: GEPRÜFTE PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Bau- und Zonenreglement, Änderung, 31. August 2023;
- Zonenplan Siedlungsgebiet, Änderung, 1:2'000, vom 18. Juli 2023;
- Zonenplan Landschaft, Änderung, 1:5'000, vom 18. Juli 2023;
- Erschliessungsrichtplan, 1:2'000, vom 17. Juli 2023;
- Erschliessungsrichtplan, Massnahmenblatt, vom 17. Juli 2023.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Protokollauszug des Gemeinderats, Gesuch um Vorprüfung, vom 4. September 2023;
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 31. August 2023;
- Bau- und Zonenreglement, synoptische Darstellung, 31. August 2023;
- Zonenplan Siedlungsgebiet, nach Änderung, vom 31. Juli 2023;
- Zonenplan Landschaft, nach Änderung, vom 31. Juli 2023;
- Kommunales Siedlungsleitbild, Erläuterungsbericht, vom 20. September 2021;
- Kommunales Siedlungsleitbild, Plan, vom 20. September 2021.