



# Gesamtrevision der Ortsplanung

## 2. öffentliche Auflage

### vom 10. Dezember 2025 bis 23. Januar 2026

Diese Botschaft gibt eine Übersicht über die Anpassungen der Ortsplanungsinstrumente gegenüber der 1. öffentlichen Auflage. Im Übrigen wird auf die Botschaft der 1. öffentlichen Auflage betreffend Gesamtrevision der Ortsplanung verwiesen. Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 Planungs- und Baugesetz (PBG) mit Einsprachemöglichkeit sind die Änderungen im Zonenplan sowie im Bau- und Zonenreglement gegenüber der 1. öffentlichen Auflage. Alle übrigen Planinhalte der Zonenpläne sowie Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements bleiben gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.

Die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können im Internet unter [www.geuensee.ch/gesamtrevision-ortsplanung](http://www.geuensee.ch/gesamtrevision-ortsplanung) eingesehen werden. Die vollständigen Ortsplanungsakten stehen während der Schalteröffnungszeiten auch auf der Gemeindeverwaltung zur Verfügung.

#### Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage:

- Änderungen in den Zonenplänen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

#### Weiter stehen folgende orientierende Unterlagen zur Verfügung:

- Sämtliche Akten der 1. öffentlichen Auflage
- Angepasster Bebauungsplan Oberdorf - Mitteldorf - Unterdorf
- Angepasster Richtplan Fusswegnetz
- Angepasster Verkehrsrichtplan

#### Das Wichtigste in Kürze

Durch die Ortsplanung werden die Bau- und Nutzungsvorschriften in der Gemeinde Geuensee definiert. Massgebend sind dabei vor allem der Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement. Aufgrund der Änderungen in den übergeordneten Gesetzen und Planungen müssen die Ortsplanungsunterlagen der Gemeinde Geuensee gesamthaft überarbeitet werden.

Für die Überarbeitung hat der Gemeinderat eine Ortsplanungskommission eingesetzt. Die Kommission hat zusammen mit dem Ortsplaner die Anpassungen vorbereitet. Die vom Gemeinderat verabschiedeten Unterlagen wurden der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung erläutert. Der Kanton Luzern hat die Unterlagen der Gemeinde Geuensee vorgeprüft und punktuell Änderungen beantragt.

Die 1. öffentliche Auflage fand vom 14. April bis 26. Mai 2025 statt. Im Anschluss daran wurden Einspracheverhandlungen geführt. Einzelne Einsprachen führen zu Änderungen, welche in einer 2. öffentlichen Auflage aufgelegt werden. Alle übrigen Planinhalte der Zonenpläne sowie Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements bleiben gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.



## Gesamtrevision der Ortsplanung - 2. öffentliche Auflage

### Planungsverlauf

Im Sinn von § 61 PBG sind folgende Anpassungen der Planungsinstrumente der Gesamtrevision der Ortsplanung gegenüber der 1. öffentlichen Auflage Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit:

- Änderungen in den Zonenplänen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

Die übrigen Inhalte der Zonenpläne sowie die Vorgaben des Bau- und Zonenreglements bleiben im Vergleich zur ersten öffentlichen Auflage unverändert und fallen nicht in den Umfang des aktuellen Auflageverfahrens. Die fachlichen Grundlagen, Überlegungen und Begründungen zu den vorgenommenen Anpassungen werden in der vorliegenden Botschaft zur zweiten öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung umfassend dargestellt.

#### Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage

Gemäss § 62 PBG ist das Auflageverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen, wenn aufgrund der Einspracheverhandlungen wesentliche Änderungen erfolgen. Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit sind die Änderungen im Zonenplan sowie im Bau- und Zonenreglement gegenüber der 1. öffentlichen Auflage.

Alle übrigen Planinhalte der Zonenpläne sowie Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements bleiben gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens. Die Änderungen von der 1. zur 2. öffentlichen Auflage werden im Folgenden dokumentiert und erläutert. Zudem stehen im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage ein Auszug des Bau- und Zonenreglements (BZR) mit den Änderungen sowie ein Änderungsplan mit den Änderungen des Zonenplans zur Verfügung.

#### Bisheriger Planungsverlauf

Die 1. öffentliche Auflage der Gesamtrevision dauerte vom 14. April bis 26. Mai 2025. Während der Einsprachefrist gingen 20 Einsprachen, davon 2 Sammeleinsprachen und 5 gleichlautende Einsprachen sowie zwei separate Meinungsäusserungen zum Verkehrsrichtplan ein. Gegen den Plan der Waldfeststellung wurde keine Einsprache erhoben.

Im Juli und August 2025 wurden die Einspracheverhandlungen durchgeführt. Ein Grossteil der Anliegen aus den Einsprachen konnte geklärt werden. Einige Einspracheverhandlungen führen zu Änderungen an den Planungsinstrumenten, welche eine 2. öffentliche Auflage erforderlich machen.

Weitere Anpassungen an den Planungsinstrumenten nimmt der Gemeinderat von sich aus vor, um auf neue Erkenntnisse zu reagieren.

# Gesamtrevision der Ortsplanung - 2. öffentliche Auflage

## Änderungen im Zonenplan und BZR

Im Zonenplan werden diverse Änderungen vorgenommen, vergleiche dazu den Plan «Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage» in welchem die Differenzen dargestellt werden.

### Darstellung der Änderungen in roter Schriftfarbe

Ausschnitt Änderung im Zonenplan	Änderungen
	Kürzung Hecke auf GS Nr. 546 und Darstellung der vorhandenen Bäume auf dem übrigen Abschnitt als Naturobjekt.
	Erläuterungen
	<p>Die Hecke auf dem GS Nr. 546 wurde überprüft. Im westlichen Teil existiert sie nicht. Stattdessen sind Bäume vorhanden, welche neu im Zonenplan als Naturobjekt dargestellt sowie im Anhang des Bau- und Zonenreglements aufgeführt werden.</p> <p>Die Darstellung der bestehenden Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen ist im Zonenplan orientierend. Massgebend ist der Bestand vor Ort.</p>

Neben den nachfolgend aufgeführten Änderungen wurden einige Rechtschreibfehler und offensichtlich falsche Grundstücksnummern korrigiert.

Art. 19 Grünzone (G)	Art. 39 Überbauungsziffer für Hauptbauten
<p><sup>7</sup> Gebiete Eis (Parzelle Nr. 946 964), Obere Chäppelimatt (Parzelle Nr. 209) Steinacher (Parzelle Nr. 259, 1094, 1129) und Dörnliacher (Parzelle Nr. 110): Gemeinschaftsanlagen wie Spiel-, Freizeit- und Grünflächen sind gestattet.</p> <p><sup>8</sup> Gebiet Obere Chäppelimatt (Parzelle Nr. 209): Es sind Gemeinschaftsanlagen wie Spiel-, Freizeit- und Grünflächen, gemeinschaftliche Parkplätze mit sicherfähigem Belag und Containerplätze gestattet.</p>	<p><sup>2</sup> Die Überbauungsziffer B (ÜZ-B) gilt für Bauten mit Schrägdach, bei welchen die maximale, traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mindestens um 2.0 m unter der maximal zulässigen Gesamthöhe liegt.</p>
Erläuterungen	Erläuterungen
<p>Beim Gebiet Eis wird die Parzellenummer korrigiert.</p> <p>Die Grünzone auf der Parzelle Nr. 209 im Gebiet Obere Chäppelimatt wird um zusätzliche Zwecke ergänzt. Es handelt sich um eine Präzisierung der bereits bestehenden Bestimmung.</p>	<p>Absatz 2 wird präzisiert und damit an Absatz 4 angeglichen.</p>



# Gesamtrevision der Ortsplanung - 2. öffentliche Auflage

## Änderungen im Zonenplan und BZR

### V. Anhang

#### I. Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zwecke und spezielle Vorschriften der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Ausschnitt Änderung im Zonenplan	Änderungen
	<p>Aufteilung Gestaltungsplanpflicht Flavioweg auf 2 Gestaltungsplanpflichtgebiete «Flavioweg West» und «Flavioweg Ost»</p> <p><b>Erläuterungen</b></p> <p>Das Strassengrundstück Nr. 795 ist im Eigentum der Stockwerkeigentümer der darüber erschlossenen Grundstücke.</p> <p>Die Gestaltungsplanpflicht wird deshalb auf zwei Teilgebiete aufgeteilt und das Strassengrundstück Nr. 795 ausgespart.</p> <p>Die beiden Gestaltungspläne müssen in Bezug auf den Strassenraum aufeinander abgestimmt werden.</p>

Bezeichnung	Parzellen-Nummer	Zweck	Spezielle Vorschriften	Ausmass der Abweichungen <sup>6</sup>
Flavioweg West	84, 796, 795	Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Betreffend Gesamthöhe ist ein guter Übergang zu den angrenzenden Zonen zu gestalten.</li> <li><b>Bei Uneinigkeit der beteiligten Grundeigentümer über die Aufstellung oder Änderung eines Gestaltungsplans ist die Unterteilung des Gebietes in maximal zwei zusammenhängende Gestaltungspläne und eine Aussparung der Strassenparzelle zulässig.</b></li> <li>Die Gestaltungspläne müssen aufeinander abgestimmt sein und betreffend Strassenraumgestaltung Aussagen enthalten.</li> </ul>	<p>ÜZ max.: + 20%</p> <p>Gesamthöhe max.: keine Abweichung</p>
Flavioweg Ost	84	Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Betreffend Gesamthöhe ist ein guter Übergang zu den angrenzenden Zonen zu gestalten.</li> <li>Die Gestaltungspläne müssen aufeinander abgestimmt sein und betreffend Strassenraumgestaltung Aussagen enthalten.</li> </ul>	<p>ÜZ max.: + 20%</p> <p>Gesamthöhe max.: keine Abweichung</p>

#### Erläuterungen

Das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Flavioweg» wird in zwei Gestaltungsplanpflichtgebiete «Flavioweg West» und «Flavioweg Ost» aufgeteilt. Die Strassenparzelle 795 wird aus den beiden Gestaltungsplanpflichtgebieten entlassen.



# Gesamtrevision der Ortsplanung - 2. öffentliche Auflage

## Änderungen im BZR

### V. Anhang

#### I. Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zwecke und spezielle Vorschriften der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Bezeichnung	Parzellen-Nummer	Zweck	Spezielle Vorschriften	Ausmass der Abweichungen <sup>6</sup>
Litzi	153, 154, 155, 622, 1163, 1164, 156 (Teilfläche)	Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Es ist eine gute und sichere Lösung für den Schulweg zu realisieren, welcher mit dem angrenzenden Gestaltungsplanpflicht-Gebiet Letziweg abgestimmt ist. Eine Linienführung entlang des Baches und/ oder getrennt vom Strassenverkehr ist zu prüfen.</li> <li>Der Gewässerraum ist ökologisch wertvoll zu gestalten und ein Zugang zum Bach zu ermöglichen.</li> <li>Die Unterteilung des Gebietes in mehrere, separate Gestaltungsplan-Perimeter ist zulässig.</li> <li><b>Angrenzend zur Dorfzone ist ein sorgfältiger Übergang zu schaffen.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ÜZ max.: + 20%</li> <li>Gesamthöhe max.: keine Abweichung</li> </ul>
Usserdorf	211	Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung an ortsbildprägender Lage	<ul style="list-style-type: none"> <li>Im Übergang an die angrenzenden Wohnzonen (Chäppelimatt <b>und Obere Chäppelimatt</b>) ist be treffend Gesamthöhe ein sorgfältiger Übergang zu schaffen.</li> <li>Eine hohe Qualität der Überbauung und sorgfältige Eingliederung sowie Aussenraumgestaltung ist aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse und den bebauten Nachbarquartieren wichtig.</li> <li>Entlang der Kantonsstrasse ist das Areal so zu gestalten, dass es in Anlehnung an den bisherigen Obstbaumgarten weiterhin durch eine hohe Anzahl an (Obst-)Bäumen geprägt ist.</li> <li>Die Verkehrserschliessung hat direkt ab der Kantonsstrasse <b>und nicht über die Schulhausstrasse</b> zu erfolgen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ÜZ max.: + 20%</li> <li>Gesamthöhe max.: + 3 m (ausser Übergang zu Wohnzone Chäppelimatt <b>und Obere Chäppelimatt</b>)</li> </ul>

<sup>6</sup> vgl. § 75 Abs. 1 PBG und Kriterien für Abweichung vgl. § 75 Abs. 3 PBG und Richtlinien gemäss Art. 38

### Erläuterungen

Litzi: Die Beurteilung des Übergangs bezieht sich auf das Potenzial der Dorfzone und nicht auf den Gebäudebestand.

Usserdorf: Im Gebiet Usserdorf wird die Gebietsbezeichnung «Obere Chäppelimatt» ergänzt. Weiter wird eine Präzisierung betreffend Verkehrserschliessung vorgenommen.



# Gesamtrevision der Ortsplanung - 2. öffentliche Auflage Änderungen im BZR

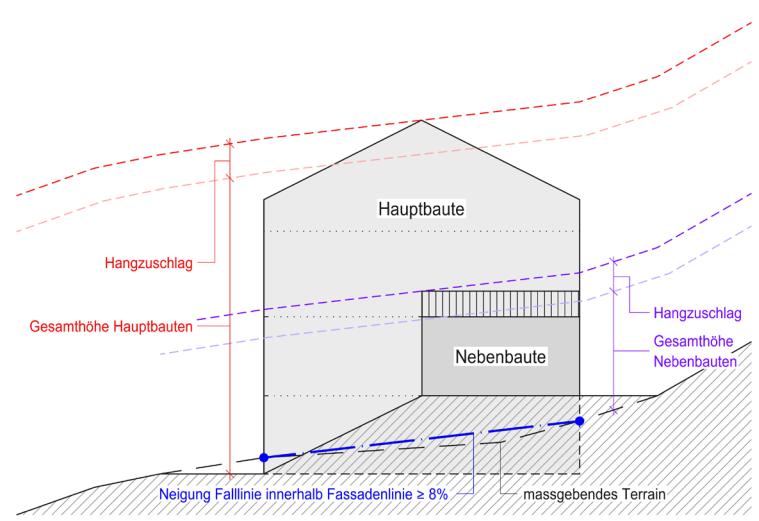
Ergänzung neuer Artikel im Bau- und Zonenreglement.

Darstellung der Änderungen in roter Schriftfarbe

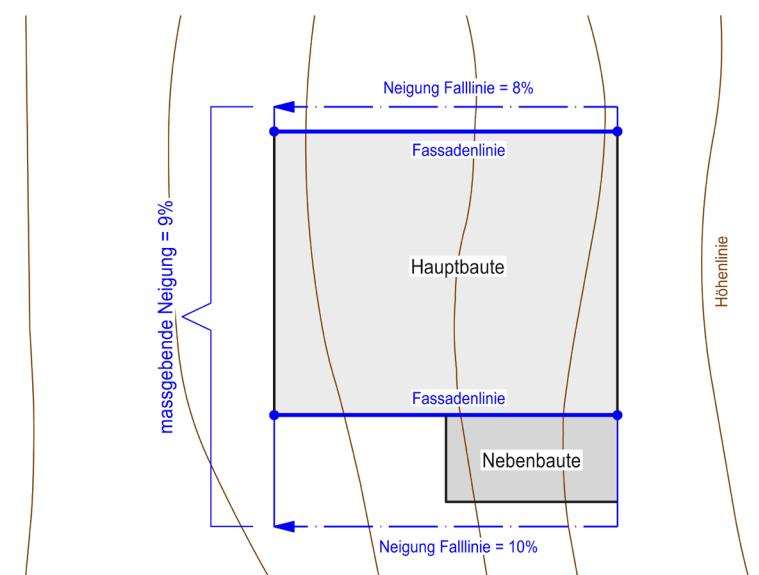
Art. 39a Hangzuschlag	
<p><b>1</b> In Hanglagen (ab 8 % Neigung) innerhalb der Wohnzone 9 loker und Wohnzone 9 normal wird die maximal zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um 0.10 m pro 1 % Hangneigung erhöht. Die Werte der Neigung sind auf ganze Zahlen zu runden. Maximal wird ein Hangzuschlag von 1.5 m gewährt.</p> <p><b>2</b> Ausschlaggebend für die Bestimmung des Hangzuschlags ist die Neigung gemäss massgebendem Terrain, welche entlang von mindestens zwei Fassadenlinie ermittelt wird. Der Durchschnitt der ermittelten Werte ergibt die massgebende Neigung.</p> <p><b>3</b> Der Hangzuschlag kann sowohl für Haupt- als auch Nebenbauten in Anspruch genommen werden, wobei der massgebende Hangzuschlag für Hauptbauten in der Regel auch für eine angebaute Nebenbaute (Anbauten) gewährt wird (spezielle topografische Verhältnisse vorbehalten). Für eigenständige Nebenbauten (Kleinbauten) ist der Hangzuschlag separat auszuweisen.</p>	
Erläuterungen	
<p>Der Gemeinderat kommt dem Anliegen aus der Bevölkerung entgegen und ergänzt im BZR eine Bestimmung zum Hangzuschlag.</p>	

Ausschlaggebend für die Bestimmung des Hangzuschlags ist die Neigung gemäss massgebendem Terrain, welche entlang von mindestens zwei Fassadenlinie ermittelt wird. Der Durchschnitt der ermittelten Werte ergibt die massgebende Neigung.							
Neigung Falllinie: < 8 % 8 % 9 % 10 % ... 14 % 15 % > 15 %							
Hangzuschlag 0.0 m 0.80 m 0.90 m 1 m ... 1.40 m 1.50 m 1.50 m							

Die Werte der Neigung werden auf ganze Zahlen gerundet (keine Nachkommastellen).



Skizze 1 - Art. 39a Hangzuschlag



Skizze 2 - Art. 39a Hangzuschlag



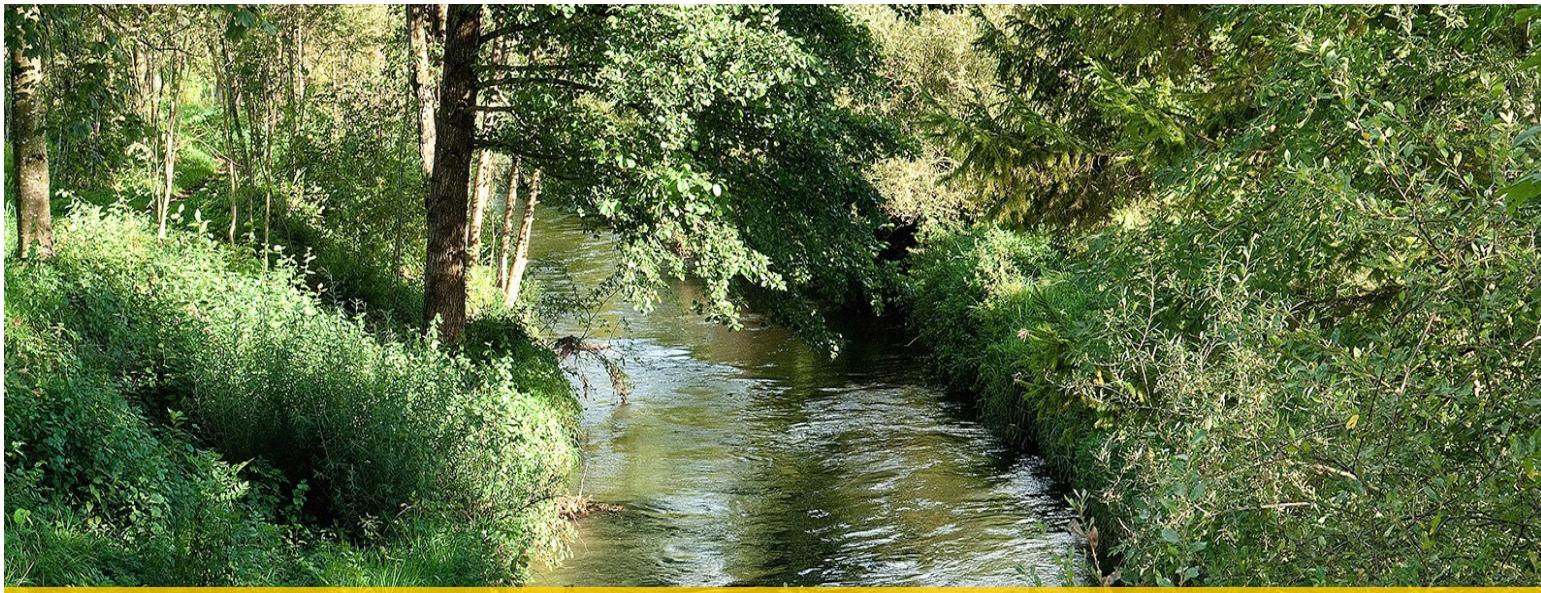
## Nicht Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage Information über unwesentliche Änderungen

### Änderungen Bebauungsplan

Die im Bebauungsplan eingetragenen Bäume werden an die im Zonenplan als Naturobjekte eingetragene Bäume angeglichen. Die Bäume im Bebauungsplan wurden überprüft und ihre Standorte anhand des Luftbilds angepasst.

### Änderungen Verkehrsrichtplan und Richtplan Fusswegnetz

Ausschnitt Änderung im Verkehrsrichtplan	Änderungen
	<p>Im Verkehrsrichtplan wird der nördliche Fussweg auf GS Nr. 242 gelöscht.</p> <p><b>Erläuterungen</b></p> <p>Der im Verkehrsrichtplan (Stand öffentliche Auflage) eingetragene Fussweg auf der Parzelle Nr. 242 wird entfernt, da der Fussweg nicht mehr vorhanden ist und in Zukunft der südlich gelegene Fussweg auf den Parzellen Nr. 242/220 genutzt wird.</p>
Ausschnitt Änderung im Richtplan Fusswegnetz	Änderungen
	<p>Im Richtplan Fusswegnetz wird der nördliche Fussweg auf GS Nr. 242 gelöscht.</p> <p><b>Erläuterungen</b></p> <p>Der im Richtplan Fusswegnetz (Stand öffentliche Auflage) eingetragene Fussweg auf GS Nr. 242 wird entfernt, da der Fussweg nicht mehr vorhanden ist und in Zukunft der südlich gelegene Fussweg auf den Parzellen Nr. 242/220 genutzt wird.</p>



# Gesamtrevision der Ortsplanung - 2. öffentliche Auflage

## Formelles und Termine

Die Änderungen an den Akten der Gesamtrevision der Ortsplanung gegenüber der 1. öffentlichen Auflage werden im Sinn der §§ 6 Abs. 3b und 61 Abs. 1 PBG vom **10. Dezember 2025 bis 23. Januar 2026** öffentlich aufgelegt. Die Unterlagen können ab dem **10. Dezember 2025** im Internet unter [www.geuensee.ch/gesamtrevision-ortsplanung](http://www.geuensee.ch/gesamtrevision-ortsplanung) eingesehen werden und liegen während der Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung auf.



### Einsprachen

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Planungsentwürfe haben, können bis spätestens **23. Januar 2026**, (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Geuensee (Gemeinde Geuensee, Chäppelimatt 7, 6232 Geuensee) zu richten.

### Planungszone / Baugesuche

Gemäss § 85 PBG gelten der revidierte Zonenplan sowie das revidierte Bau- und Zonenreglement vom Tag der öffentlichen Auflage an als Planungszone. Bis zur Rechtskraft gelten die neuen und die alten Zonenvorschriften. Die jeweils strengere Vorschrift geht vor.

### Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen und versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat dem Einsprechenden mit, aus welchem Grund er den Stimmberrechtigten die Abweisung der Einsprache beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG).

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Gesamtrevision der Ortsplanung so bald wie möglich an einer Gemeindeversammlung den Stimmberrechtigten zur Beschlussfassung vorzulegen. Im Anschluss an die Gemeindeversammlung reicht der Gemeinderat die Gesamtrevision der Ortsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).