

# GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG GEUENSEE



## Öffentliche Mitwirkung vom 15. Juli bis 15. September 2023

Mit der Ortsplanung wird festgelegt, wo, was und wie gebaut werden kann. Geregelt wird dies im Bau- und Zonenreglement [BZR] und im Zonenplan. Alle 10 Jahre ist die Ortsplanung zu überprüfen und gegebenenfalls im Rahmen einer Revision anzupassen. Seit Herbst 2020 läuft in Geuensee der Prozess zur Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Arbeiten sind nun so weit fortgeschritten, dass wir der Bevölkerung das neue Bau- und Zonenreglement (BZR), den neuen Zonenplan sowie weitere Dokumente zur Mitwirkung vorlegen können.

Im Interview beantworten der zuständige Gemeinderat Angelo Petteruti, die Mitglieder der Ortsplanungskommission und die Ortsplaner dazu die wichtigsten Fragen.

### Erst 2020 wurde die letzte Teilrevision der Ortsplanung genehmigt, weshalb braucht es jetzt eine Gesamtrevision der Ortsplanung?

Wie der Name sagt, wurde 2018 bis 2020 nur ein Teil der Ortsplanung revidiert. Es ging damals um die Teilgebiete Sternen und Heugärten, die Festlegung des Gewässerraums und einzelne BZR-Anpassungen. Die Gesamtrevision ist notwendig, weil die übergeordnete Vorgaben – das Raumplanungsgesetz des Bundes, das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie der kantonale Richtplan – geändert haben. Alle Gemeinden im ganzen Kanton Luzern sollen bis Ende 2023 ihre Ortsplanung entsprechend angepasst haben. Zudem streben wir auch eine regionale Harmonisierung an.

### Was ändert mit der Revision?

Eine der grössten Veränderungen ist sicher der Systemwechsel von der Ausnutzungsziffer zur Überbauungsziffer und von der Geschossigkeit zu Gesamthöhe. Bisher waren im BZR die maximale Geschossfläche (aGF) und die maximale Geschosshöhe festgelegt. Neu werden die maximale Gebäudefläche und die maximale Gebäudehöhe definiert. Ausserdem werden die Begrifflichkeiten harmonisiert. An den Bestimmungen aus der Teilrevision wurde aufgrund von Planbeständigkeit und Rechtssicherheit nichts verändert.

### Was bringt die Harmonisierung?

Einerseits eine Effizienzsteigerung im Regionalen Bauamt RBS, andererseits eine Erleichterung für Bauherrschaften und Planende in allen Gemeinden. Trotz der Harmonisierung werden die lokalen Gegebenheiten weiterhin berücksichtigt.

### Was ändert sich für mein Grundstück und wo finde ich diese Informationen?

Grundeigentümerinnen oder -eigentümer sollten zuerst den Zonenplan konsultieren. Dort erfahren sie, in welcher Zone das eigene Grundstück liegt. Was in den jeweiligen Zonen gilt, steht im BZR.

Wichtig zu wissen ist für Grundbesitzende zudem, dass versucht wurde mit den neuen Nutzungsmassen, die bisher gewachsene Struktur des Dorfes bestmöglich abzubilden und trotzdem eine Weiterentwicklung zu ermöglichen.

### Ist die Überbauungsziffer (ÜZ) gleich wie die alte Ausnutzungsziffer (AZ)?

Nein, die Ausnutzungsziffer kann nicht einfach über eine Formel eins zu eins in die Überbauungsziffer umgerechnet werden. Wir haben uns in der Ortsplanungskommission viele Überlegungen dazu gemacht, wie für jede Zone die künftig zulässige Dichte festgelegt werden soll.

## Wie wurden die neuen Überbauungsziffern und Gesamthöhen festgelegt?

Bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse orientierte sich die Ortsplanungskommission am Siedlungsleitbild, am geltenden Zonenplan oder am baulichen Bestand der einzelnen Gebiete. Die maximale Nutzungsmasse wurden so gewählt, dass zirka 80% des Bestandes neu im Recht sind bzw. bleiben. Aufgrund des Systemwechsels würde eine Orientierung am höchsten Gebäude und der grössten Gebäudegrundfläche grosse, vermutlich weitgehend ungenutzte, Potenziale schaffen.

## Uns ist aufgefallen, dass in gewissen Quartieren nicht mehr wie bisher ein Grenzabstand von 5 m gilt. Ist dies so?

Ja, das ist korrekt. In der ersten Fassung haben wir an diesem Grundsatz nichts ändern wollen. Im Prozess haben wir aus der Echogruppe die Frage erhalten, ob dies mit dem geltenden Gesetz vereinbar sei. Diese Frage haben wir direkt mit dem Rechtsdienst des Kantons geklärt. Sie wurde abschlägig beantwortet. Die Gemeinde darf nicht selber einen höheren Grenzabstand als kantonal geregelt einführen. Der Grenzabstand definiert sich daher neu im gesamten Gemeindegebiet über die maximal zulässige Gesamthöhe der Zone und ist im Planungs- und Baugesetz definiert.

## Wie ist die Ortsplanungskommission mit dem Thema Siedlungsentwicklung nach innen umgegangen?

Unser Ziel ist eine massvolle Umsetzung, bei der haushälterisch mit dem Boden umgegangen und eine hohe Lebensqualität angestrebt wird.

## Was passiert mit den verbleibenden grossen und unbebauten Flächen im Dorf?

Zur Sicherung und Weiterentwicklung ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Damit kann die Qualität, die massvolle Siedlungsentwicklung nach innen und das Nebeneinander von bestehender und neuer Bauentwicklung im Einklang gebracht werden.

## Im Siedlungsleitbild wurde ein maximales Einwohnerwachstum von 3'300 Personen festgehalten. An der Gemeindeversammlung wurde von 3'700 Einwohnenden gesprochen. Wie erklärt sich die Differenz?

Würde man Geuensee nach dem neuen Zonenkonzept komplett neu bebauen, wäre theoretisch eine rechnerische Kapazität von 3'700 Einwohnenden möglich. Realistisch betrachtet werden aber nicht sämtliche Potenziale in den nächsten 10 Jahren realisiert, so dass die Zahl von 3'700 nicht erreicht wird. Vor 10 Jahren strebte die Gemeinde ein Maximum von 3200 Einwohnenden bis ins Jahr 2023 an. Diesen Wert haben wir heute noch nicht erreicht. Wir sind heute bei 2850 Einwohnenden und wachsen stetig, aber langsam weiter.

Das Siedlungsleitbild wie auch der Verkehrsrichtplan sind behördenverbindliche Instrumente, d.h., sie werden nicht von der Gemeindeversammlung, sondern vom Gemeinderat beschlossen.



## Geuensee hat entlang des Dorfbachs eine altgewachsene Struktur. Wie wurde mit der Thematik Erhalt des Siedlungscharakters umgegangen?

Die zwei Bebauungspläne in diesem Gebiet wurden aufgrund der harmonisierten Begriffe überprüft und ergänzt. Die zwei bestehenden Bebauungspläne wurden zu einem einheitlichen Bebauungsplan zusammengefasst. Der Charakter des ältesten Dorfteils soll erhalten bleiben und gleichzeitig eine zeitgemässe Entwicklung im Gebiet ermöglicht werden.

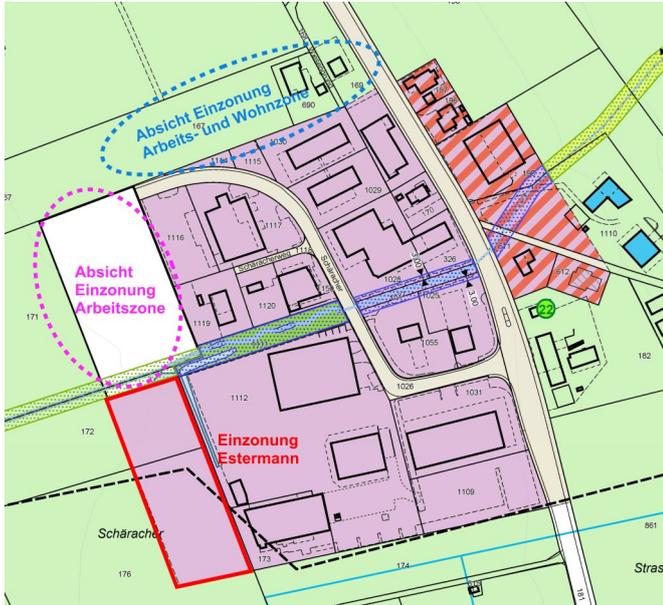
## Was sind die wichtigsten Änderungen im Zonenplan

Grundsätzlich wurden die bisherigen 2-geschossigen Wohnzonen in die neuen Wohnzonen 9 oder 11 (d. h. mit einer maximalen Gesamthöhe von 9 bzw. 11 m), oder die bisherige 3-geschossigen Wohnzonen in die neue Wohnzone 14 (d. h. max. Gesamthöhe von 14 m) überführt. Bei einigen Gebieten wurde eine Umzonung vorgenommen. Neu gibt es auch die Wohnzone «Erhaltung und Erneuerung» bei speziellen Quartierstrukturen, welche so bleiben sollen. Die «Arbeitszone Unterdorf» wurde zudem von einer Industriezone mit einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV in eine normale Arbeitszone mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe III umgezont. Im Bereich der Dorfzonen und Kernzonen wurden gemäss dem Bestand gewisse Umzonungen in reine Wohnzonen vorgenommen.

## Sind Einzonungen vorgesehen?

Grundsätzlich ist die Gemeinde Geuensee eine Kompensationsgemeinde. Das bedeutet, dass Einzonungen mit einer flächengleichen Auszonung ausgeglichen werden müssen. Bei bestehenden, ortsansässigen Betrieben gibt es jedoch unter gewissen Bedingungen die Möglichkeit, bei nachgewiesenem Bedarf eine Einzonung vorzunehmen.

Dies ist konkret im Gebiet Schäracher vorgesehen: Die Estermann AG hat Bedarf für eine Erweiterung und hat daher ein Gesuch um Einzonung gestellt.



Weiter werden aktuell Gespräche betreffend einer Einzonung in die Arbeits- und Wohnzone für einen ortsansässigen Betrieb sowie einer weiteren Einzonung in die Arbeitszone, um den regionalen Bedarf nach Gewerbeflächen abzudecken, geführt. [vgl. Kreise in der obigen Abbildung - Absicht]

## Was bedeutet die Sonderbauzone Müli?

Die Mühle Geuensee gehört zu den ältesten Mühlebauten im Kanton. Es ist schön, dass sie weiterbetrieben wird, und sie bietet Geuensee einen grossen Mehrwert. Mit der Sonderbauzone erhält der Trägerverein Molaris mehr Möglichkeiten, den Betrieb zu erhalten und unter Bedingung in die Zukunft zu führen.



## Wie ist die Ortsplanungskommission mit dem Thema Energiewende umgegangen?

Wir haben verschiedene Bestimmungen zu Klimaschutz und Klimaadaptation aufgenommen, die in verschiedenen Bereichen, wie z.B. der Umgebungsgestaltung, wirksam werden. In allen Bauzonen soll beim Heizungersatz zudem grundsätzlich auf fossile Energieträger verzichtet werden. Auch die graue Energie soll so weit wie möglich reduziert werden. Bei Gebieten mit Gestaltungspflicht werden sogar noch höhere Auflagen gemacht.

## Wieso wurden so viele Naturobjekte ergänzt?

Um die markanten Einzelbäume im Gemeindegebiet Geuensee besser zu schützen, wurde ein Inventar der grösseren, markanten und erhaltenswerten Einzelbäume erstellt. Diese sind neu im Zonenplan bezeichnet und mit einem Artikel im Bau- und Zonenreglement geschützt. Sie sind zu erhalten, fachmännisch zu pflegen und bei einem natürlichen Abgang zu ersetzen.



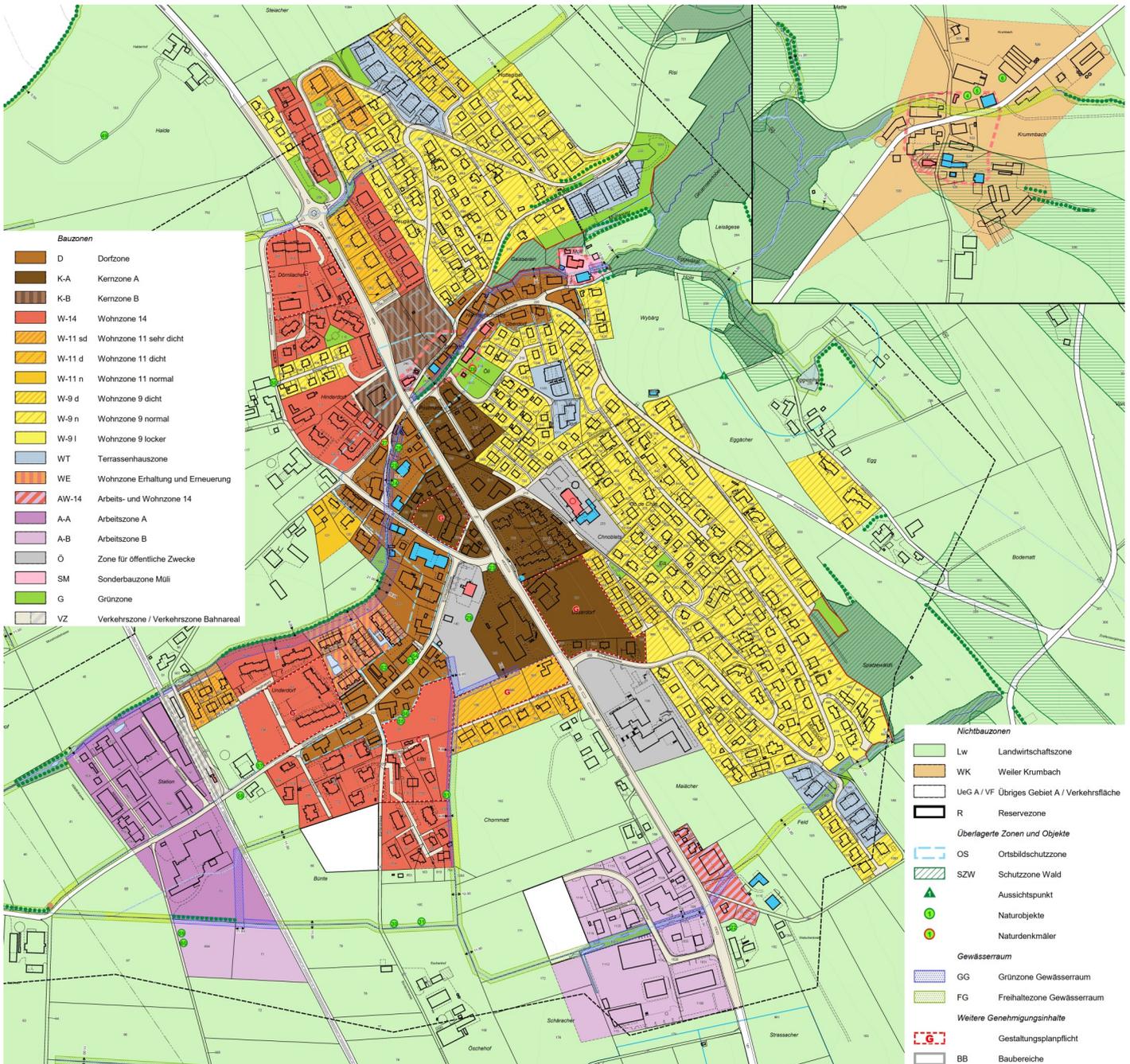
## Wozu dient die Mitwirkung?

Die Mitwirkung dient dem Miteinbezug der Bevölkerung. Es geht uns darum, möglichst viele Personen in Geuensee zu informieren und abzuholen. Es ist ein weiterer Schritt vor der definitiven öffentlichen Auflage, um Inputs aus der Bevölkerung zu erhalten und in Erfahrung zu bringen, ob wir auf dem richtigen Weg sind oder wo es noch Nachjustierungen bedarf. Schliesslich ist das Bau- und Zonenreglement eines der Planungsinstrumente der Gemeinde, mit dem Einwohnende und Grundstückbesitzende am ehesten in Berührung kommen. Sei das, weil sie zum Beispiel ein Haus bauen, einen Wintergarten anbauen wollen oder die Heizung saniert werden muss. Es gibt zahlreiche Regelungen, die viele Personen betreffen könnten. Deshalb begrüsst es der Gemeinderat und die OPK, wenn Sie sich eine Meinung dazu bilden und uns diese im besten Fall zurückmelden. Rückmeldungen lohnen sich zu allen Aspekten, gerade auch, wenn dadurch offene Fragen geklärt werden können.

## Wie kann ich mich einbringen?

Für die weitere Bearbeitung ist es am einfachsten, wenn ein konkreter Änderungsantrag mit Begründung formuliert wird. Aber auch ein Hinweis, was überprüft werden soll, ist hilfreich. Wir sind froh über möglichst viele Inputs.

Eingaben können bis spätestens am 15. September 2023 schriftlich an die Gemeinde Geuensee - Gemeindeverwaltung, oder per E-Mail an [ortsplanung@geuensee.ch](mailto:ortsplanung@geuensee.ch) eingereicht werden.



## Der Gemeinderat freut sich auf eine grosse Beteiligung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung!

Die relevanten und vollständigen Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können im Internet unter [www.geuensee.ch](http://www.geuensee.ch) eingesehen werden.

Dazu gehören:

### verbindlich

- ◆ Zonenplan inklusive Ausschnitt Siedlung
- ◆ Bau- und Zonenreglement (mit Erläuterungen)
- ◆ Plan der Gefahrengebiete
- ◆ Bebauungsplan mit dazugehörigen Vorschriften
- ◆ Verkehrsrichtplan inkl. Fusswegrichtplan

### Orientierend

- ◆ Planungsbericht mit Erläuterungen
- ◆ Siedlungsleitbild
- ◆ Gesuchsunterlagen Einzoning Estermann

## Weiteres Vorgehen

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wird nach der Mitwirkung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und des Vorprüfungsberichts werden die Planungsinstrumente überprüft und bei Bedarf optimiert.

Nach der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung wird die öffentliche Auflage durchgeführt.

Mit der öffentlichen Auflage erhalten die Planungsinstrumente gemäss § 85 PBG die Wirkung einer Planungszone. Erst mit der öffentlichen Auflage können die Betroffenen nötigenfalls vom Einspracherecht Gebrauch machen.

Nach der Einsprachebehandlung wird die Gesamtrevision der Ortsplanung den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Schliesslich erfolgt die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern.