



# Gesamtrevision der Ortsplanung

## Öffentliche Auflage vom 14. April bis 26. Mai 2025

Informationsveranstaltung vom 15. April 2025, 19.30 Uhr, Gemeindesaal Kornmatte

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.

Diese Botschaft gibt zusammenfassend eine Übersicht über die Anpassungen der Planungsinstrumente und zeigt die Schwerpunkte der Gesamtrevision der Ortsplanung auf. Für einen vollständigen Überblick können detailliertere Informationen zu allen Inhalten dem Planungsbericht entnommen werden.

### Gegenstand der öffentlichen Auflage:

- Zonenplan, Ausschnitt Siedlungsgebiet
- Zonenplan
- Bau- und Zonenreglement
- Bebauungsplan Dorf (Plan und Vorschriften)
- Waldfeststellungsplan Müli
- Waldfeststellungsplan Weiler Krumbach

### Gegenstand der öffentlichen Auflage mit Möglichkeit zur Meinungsäusserung:

- Verkehrsrichtplan inkl. Richtplan zum Fusswegnetz

### Weiter stehen folgende orientierende Unterlagen zur Verfügung:

- Planungsbericht für die öffentliche Auflage
- Vorprüfungsbericht des BUWD 6. März 2025
- Plan der Gefahrenggebiete
- Merkblatt Anforderungen an Gestaltungspläne
- Sonderbauzone Müli
  - Vorabklärung Sonderbauzone
  - Richtkonzept
  - Entwurf Gestaltungsplan mit Plan, Sonderbauvorschriften und Erläuterungsbericht
- Siedlungsleitbild
- GIS-Auswertung
- LUBAT

### Von der Mitwirkung zur Auflage

An der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2023 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung im Rahmen der Mitwirkung vorgestellt und Fragen beantwortet. Alle Haushaltungen wurden mit einem Flyer informiert und die Unterlagen konnten auf der Website der Gemeinde oder in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Innerhalb der Mitwirkungsfrist sind Eingaben von rund 53 Privatpersonen, Firmen, Organisationen und Parteien eingegangen. Nach der Verarbeitung der Mitwirkung wurden die Planungsinstrumente im Mai 2024 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 6. März 2025 hat der Kanton zur Gesamtrevision der Ortsplanung Stellung genommen. Darin stellt er fest, dass „die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt wird.“

Die Planungsinstrumente wurden aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweise im Vorprüfungsbericht nochmals überarbeitet und werden nun vom 14. April bis 26. Mai 2025 öffentlich aufgelegt.

Mit den nun vorliegenden Planungsinstrumenten werden die notwendigen Grundlagen geschaffen, um die angestrebte Entwicklung zu ermöglichen.

**Gemeinderat Geuensee**



# Gesamtrevision der Ortsplanung

## Handlungsbedarf

An der Gemeindeversammlung vom 6. September 2007 haben die Stimmberechtigten die letzte grössere Ortsplanungsrevision beschlossen. In den folgenden Jahren wurden verschiedene Anliegen mit Teilrevisionen der Ortsplanung in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt. An der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2020 beschlossen die Stimmberechtigten den Teilzonenplan Gewässer- raum, Änderungen des Zonenplans in den Gebieten Sternen und Heugärten sowie des Bau- und Zonenreglementes (BZR). Weiter wurde eine Änderung des Bebauungsplans Oberdorf beschlossen. Mit Entscheidung (RRE) Nr. 1319 vom 24. November 2020 wurde diese Teilrevision der Ortsplanung vom Regierungsrat genehmigt.

Die aktuell geltende Ortsplanung entspricht nicht mehr in allen Teilen den neuen gesetzlichen Vorgaben und wird daher aufgrund folgender Gesetzesrevisionen gesamthaft überarbeitet:

- Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) von 2014
- Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie der Planungs- und Bauverordnung (PBV) von 2013
- Revision des Kantonalen Richtplans (KRP) von 2015

Die Gemeinde Geunsee ist zudem Teil des Regionalen Bauamts RBS und strebt daher eine Harmonisierung ihrer Ortsplanungsinstrumente mit den Gemeinden Büron und Knutwil an, um die Arbeiten des Regionalen Bauamts RBS effizienter zu gestalten.

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wollen der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission (OPK) eine gute Grundlage mit Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Bauvorhaben und für die Gemeindeentwicklung insgesamt schaffen.

Die Hauptanliegen der Gesamtrevision der Ortsplanung sind ausserdem:

- Bauliche Entwicklung mit Qualität und Rücksicht auf das Ortsbild
- Schaffung von attraktivem, zeitgemäßem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten dank gezielter Nachverdichtung bereits überbauter Gebiete
- Siedlungsentwicklung nach innen an den dafür geeigneten Orten und Sicherung von Freiflächen
- Erfüllung der Verkehrsbedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner
- Schaffung von guten Rahmenbedingungen für die Wirtschaft
- Sicherung der Naturschutzzonen und Naturobjekte (markante Bäume, Alleen und Hecken)

### Details zum Planungsverlauf

#### Siedlungsleitbild:

Mit der Überarbeitung des Siedlungsleitbilds wurde das Fundament gelegt. Vom 25. November 2021 bis 25. Januar 2022 wurde der Entwurf der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Die kantonalen Dienststellen haben im Rahmen einer Vorabklärung dazu Stellung genommen.

#### Öffentliche Mitwirkung:

Die Inhalte aus der letzten Teilrevision der Ortsplanung, welche an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2020 beschlossen und vom Regierungsrat am 24. November 2020 genehmigt wurde, werden aufgrund von Planbeständigkeit und Rechtssicherheit im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung nicht wesentlich angepasst. Vom 15. Juli 2023 bis 15. September 2023 wurde die revidierte Ortsplanung der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Die Eingaben wurden von den Ortsplanern geprüft sowie in der Ortsplanungskommission und im Gemeinderat beraten. Teilweise wurde mit den Mitwirkenden ergänzend Gespräche geführt.

#### Kantonale Vorprüfung:

Nach der Verarbeitung der Mitwirkung wurden die Planungsinstrumente im Mai 2024 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Während der kantonalen Vorprüfung wurde die Gemeinde vom Kanton zu einer Bereinigungsbesprechung eingeladen, welche am 14. November 2024 stattfand. Im Anschluss daran fand eine OPK-Sitzung zur Beurteilung der Anträge, Empfehlungen und Hinweise statt. Nach dieser Sitzung und den Beschlüssen des Gemeinderats wurden Anpassungen an den Planungsinstrumenten vorgenommen und diese wieder eingereicht, um die kantonale Vorprüfung abzuschliessen.



# Gesamtrevision der Ortsplanung

## Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes

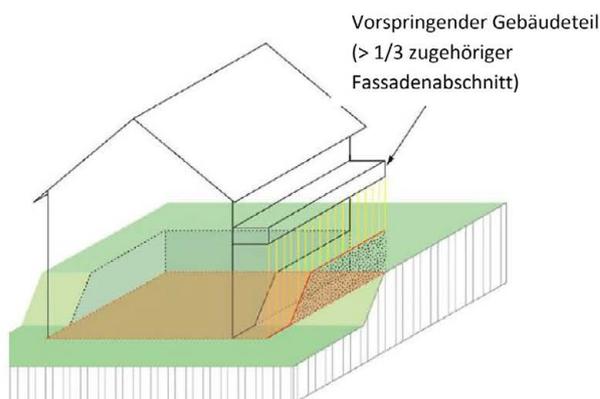
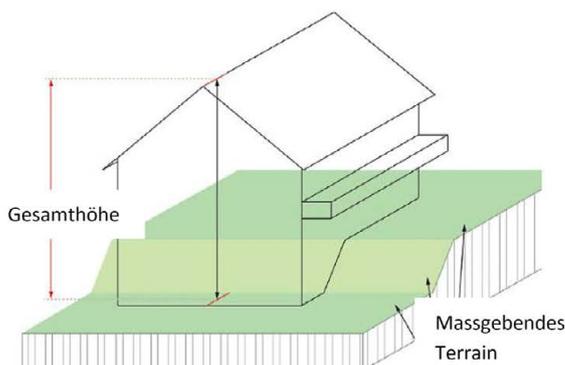
Per 1. Januar 2014 sind das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die entsprechende Planungs- und Bauverordnung (PBV) in Kraft getreten. Damit steht z.B. die bisher in der Gemeinde verwendete Ausnutzungsziffer nicht mehr zur Verfügung und muss durch die Überbauungsziffer ersetzt werden. Andere Neuerungen wie die Ausscheidung von Erschliessungsflächen in Form von Verkehrszonen und Verkehrsflächen sind massgebend für die Berechnung der Überbauungsziffer und haben Auswirkungen auf den Zonenplan. Wesentliche Änderungen der Nutzungsmasse sind diejenige der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer (ÜZ). Im Folgenden werden diese kurz erläutert:

Die **Gesamthöhe** ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und entspricht dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain, d.h. dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf.

Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der **Grenzabstand** ab, der auf allen Seiten gleich ist. Bis anhin galt in der Kernzone, Zweigeschossigen Wohnzone A und B, Terrassenhauszone, Dreigeschossigen Wohnzone der Grenzabstand gemäss § 122 PBG, mindestens aber 5 m. Nach neuem Recht ist ein gegenüber § 122 PBG erhöhter Grenzabstand nicht mehr zulässig. Es gelten somit die ordentlichen Grenzabstände gemäss § 122 PBG.

Zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
bis 11 m	4 m
bis 14 m	5 m
bis 17 m	6.5 m
bis 20 m	8 m
über 20 m	10 m

Die Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die Gebäudefläche (Fussabdruck = orange Fläche in der Abbildung) der Hauptbaute maximal 21 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen darf (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, welche die zulässigen Werte gemäss § 112a PBG übersteigen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.





# Gesamtrevision der Ortsplanung

## Anpassungen an den Planungsinstrumenten

### Vorgehen bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse

Aufgrund des Systemwechsels zur Gesamthöhe wurden die Zonen umbenannt und richten sich nun nach deren Gesamthöhe. Die Ausnützungsziffer kann nicht einfach über eine Formel eins zu eins in die Überbauungsziffer umgerechnet werden. Bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse orientierte sich die Ortsplanungskommission am Siedlungsleitbild und am baulichen Bestand der einzelnen Gebiete. Die maximalen 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. Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt, um die Realisierung von verschiedenen Dachgestaltungen zu fördern. Die Überbauungsziffer ist abhängig von der Gesamthöhe und der Dachgestaltung. Weiter wird eine zusätzliche ÜZ von 0.06 für Klein- und Anbauten gem. §112a Abs. 2c und d PBG festgelegt.

### Das neue Zonenkonzept

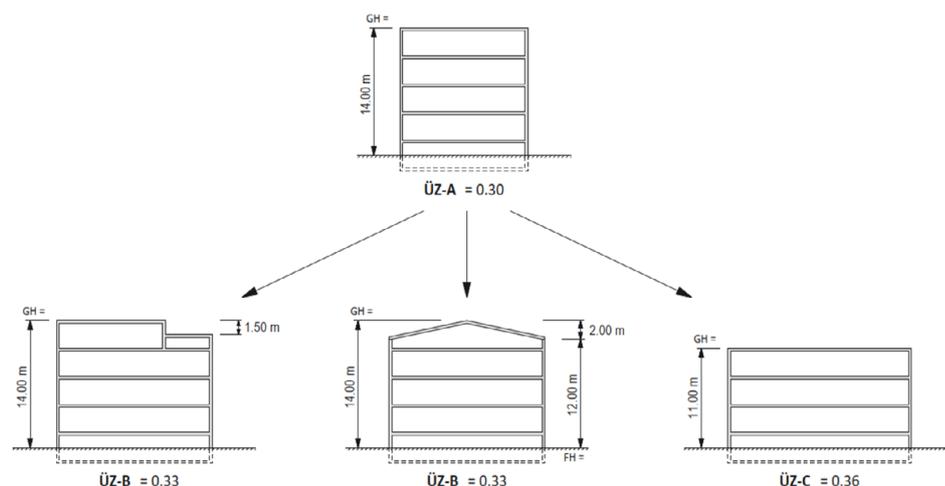
Ergebnis der vorgängig beschriebenen Analysen ist das neue Zonenkonzept mit den Nutzungsmassen gemäss der abgebildeten Tabelle:

Bauzonen	Gesamthöhe		ÜZ					Gebäude-länge Max. (m)***	Grün-flächen-Ziffer ****
	Min. (m)	Max. (m)	Min.	Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C	Klein- und Anbauten*		
Dorfzone (D)	8.00	11.00	0.21	0.33	0.36	0.39	0.06	-	-
Kernzone A (K-A)	11.00	14.00	0.21**	0.33	0.36	0.39	0.06	-	-
Kernzone B (K-B)	Vgl. Bau- und Zonenreglement								
Wohnzone W-14	11.00	14.00	0.21	0.30	0.33	0.36	0.06	-	-
Wohnzone W- 11 dicht	-	11.00	-	0.36	0.39	0.42	0.06	25	-
Wohnzone W-11 normal	-	11.00	-	0.24	0.27	0.30	0.06	25	-
Wohnzone W-9 dicht	-	9.00	-	0.30	0.33	0.36	0.06	20	-
Wohnzone W-9 normal	-	9.00	-	0.24	0.27	0.30	0.06	20	-
Wohnzone W-9 locker	-	9.00	-	0.19	0.21	0.24	0.06	20	-
Terrassenhauszone (WT)	-	10.00	-	0.37	0.40	0.43	0.06	-	-
Arbeits- und Wohnzone 14	-	14.00	-	0.33	0.36	0.39	0.06	-	0.20
Arbeitszone A-A	-	14	-	0.45	-	-	-	-	0.15
Arbeitszone A-B	-	15	-	-	-	-	-	-	0.15

\* Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gemäss §112a Abs. 2c und d PBG, Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m und einer Fläche von max. 50 m<sup>2</sup>, die nur Nebennutzflächen aufweisen

\*\* Für die Parzelle Nr. 159 gilt eine Gesamthöhe von max. 17 m. Der Beizug fachlicher Berater und / oder eines Fachgremiums ist bei Neubauten oder einer Vergrösserung der bestehenden Baute insbesondere in Bezug auf den Umgebungsschutz des alten Schulhauses zwingend.

\*\*\* Bei gut gestaffelten und gestalteten Bauten (z.B. Reihenhäuser) kann der Gemeinderat grössere Längen





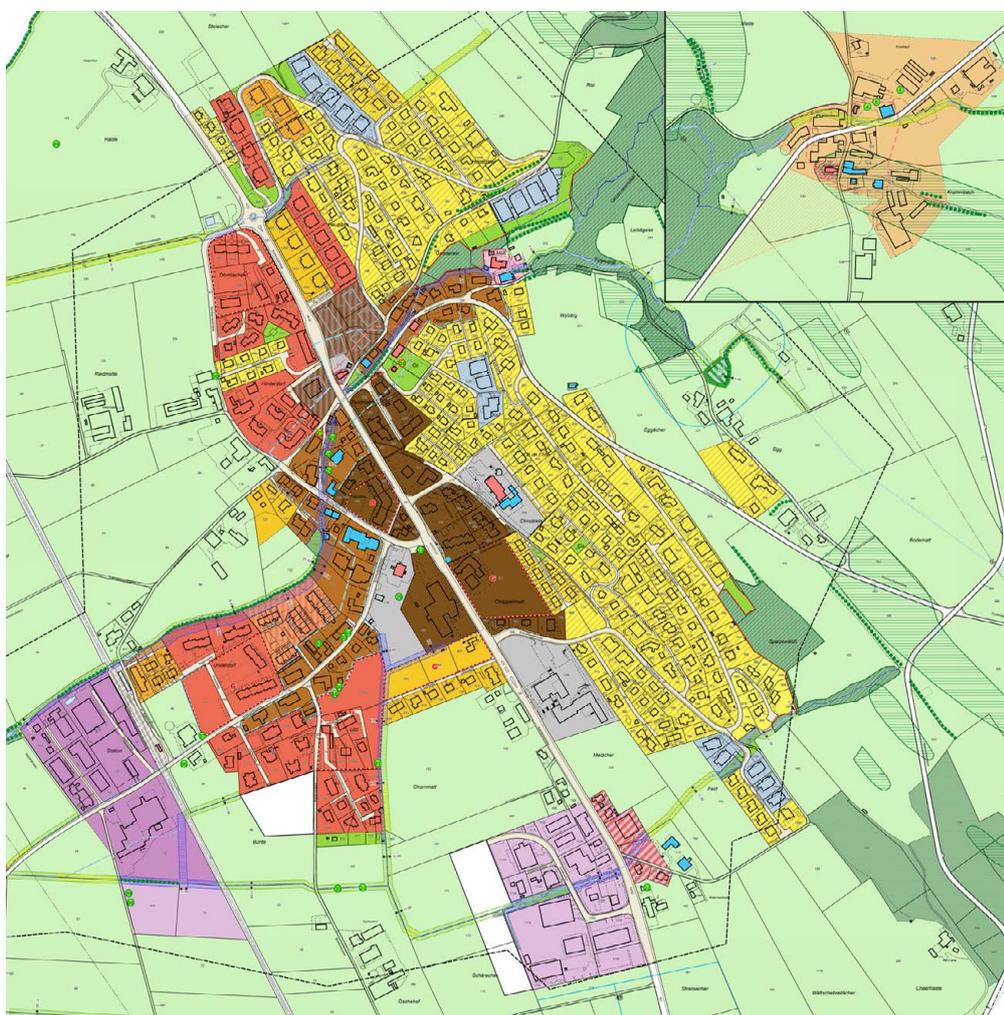
# Gesamtrevision der Ortsplanung

## Anpassungen an den Planungsinstrumenten

### Zonenplan

Im Zonenplan wurden diverse Anpassungen vorgenommen. In den meisten Gebieten hat das neue Zonenkonzept geringfügige Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. In einigen Gebieten werden jedoch Änderungen vorgenommen, welche einer Umzonung gleichkommen, vgl. Planungsbericht Kapitel 3.4. Erwähnenswert sind folgende Änderungen im Zonenplan:

- Ausscheidung von Verkehrszonen und Verkehrsflächen
- Reduktion Reservezonen
- Einzonung Sonderbauzone Müli
- Einzonung Grünzone Bünthe
- Kompensatorische Ein- und Auszonung Egg
- Abstufung Lärm-Empfindlichkeitsstufe Arbeitszone im Gebiet Unterdorf
- Aufstufung Lärm-Empfindlichkeitsstufe tlw. in erster Bautiefe zur Kantonsstrasse
- Festlegung Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht
- Ergänzung Naturschutzzonen
- Ergänzung Naturobjekte (markante Einzelbäume)
- Darstellung diverser orientierender kantonaler Datensätze, z.B. Freihaltezone Wildtierkorridor, kantonales Bauinventar, Grundwasserschutzzonen und -areale, Landschaftsschutzzone



Bauzonen		Nichtbauzonen	
	D Dorfzone		AW-14 Arbeits- und Wohnzone 14
	K-A Kernzone A		A-A Arbeitszone A
	K-B Kernzone B		A-B Arbeitszone B
	W-14 Wohnzone 14		O Zone für öffentliche Zwecke
	W-11 d Wohnzone 11 dicht		SM Sonderbauzone Müli
	W-11 n Wohnzone 11 normal		G Grünzone
	W-9 d Wohnzone 9 dicht		VZ Verkehrszone / Verkehrszone Bahnareal
	W-9 n Wohnzone 9 normal		
	W-9 l Wohnzone 9 locker		
	WT Terrassenhauszone		
	WE Wohnzone Erhaltung und Erneuerung		
			LW Landwirtschaftszone
			WK Weiler Krumbach
			UeG A / VF Übriges Gebiet A / Verkehrsfläche
			R Reservezone



# Gesamtrevision der Ortsplanung

## Anpassungen an den Planungsinstrumenten

### Bau- und Zonenreglement (BZR)

Im Bau- und Zonenreglement (BZR) werden u.a. die Vorschriften für die einzelnen Zonen definiert. Die BZR-Bestimmungen sind grundeigentümergebunden und haben konkrete Auswirkungen für die Grundstücke in der Gemeinde. Das BZR wurde anhand des kantonalen Muster-BZR überarbeitet und mit gemeindespezifischen Anliegen ergänzt. Die Änderungen werden mit den Erläuterungen im BZR-Entwurf kommentiert.

### Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Im Zonenplanentwurf wird für einige Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Bei diesen Gebieten handelt es sich um grössere, zusammenhängende und grösstenteils unbebaute Flächen oder Flächen, in welchen eine Planung über die Grundstücksgrenzen hinweg sinnvoll ist. Im Anhang des BZR werden der Zweck sowie spezielle Vorschriften und die maximale Abweichung von der Regelbauweise festgelegt. Für diese Gebiete gelten höhere Anforderungen z.B. Erstellung eines Mobilitätskonzepts, Begleitung durch ein Fachgremium, etc.

### Bebauungsplan Oberdorf-Mitteldorf-Unterdorf

Die bestehenden Bebauungspläne sind an das neue Planungs- und Baugesetz sowie das neue Bau- und Zonenreglement anzupassen. Bei dieser Gelegenheit werden die beiden Teilpläne zu einem Plan zusammengeführt und abgeglichen.

Wo der Bebauungsplan keine Festlegung macht, sind die Bestimmungen des BZR massgebend. Bebauungsplan-Bestimmungen, welche bereits ausreichend im BZR-Entwurf oder einem anderen Gesetz geregelt und deswegen ohnehin gültig sind, wurden gestrichen.

Folgende wesentliche Änderungen werden vorgenommen: Der Perimeter wird im Unterdorf angepasst und die beiden Baubereiche A (Dorfkernbereich) und B (Unterdorfbereich) zu einem Baubereich zusammengefasst. An diversen Inhalten wie z.B. Baulinien, Bestandesbaulinien oder Bauten mit Situations- oder Eigenwert werden keine Änderungen vorgenommen.



*Ausschnitt Bebauungsplan, vgl. Bebauungsplan Dorf und dazugehörige Bestimmungen sowie Kapitel 4 Planungsbericht*

### Aktualisierung Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan und Richtplan für das Fusswegnetz wurde am 17. Oktober 2007 bzw. 22. April 2008 durch den Regierungsrat genehmigt. Er ist behördenverbindlich, aber nicht grundeigentümergebunden. Der Verkehrsrichtplan wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung an die aktuellen Begebenheiten angepasst und es wurden Anliegen zum Verkehr ergänzt. Diverse bisherige Massnahmen, insbesondere betreffend Erschliessungsgebiete, wurden inzwischen umgesetzt. Die wichtigsten Änderungen aufgrund der Anpassung an die heutigen Gegebenheiten sind: Aktualisierung aufgrund der Umsetzung diverser damals unerschlossener Gebiete (z.B. Heugärten); Aktualisierung diverser Fusswege, Querungen und Radwege; Anpassung an den regionalen Wanderwegrichtplan und einige neue Massnahmen, vgl. Planungsbericht Kapitel 5.

### Mehrwertausgleich

Falls Planungen im Sinn des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zu erheblichen Vor- oder Nachteilen für einzelne Grundeigentümern führen, müssen Kantone und Gemeinden gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG für einen Ausgleich sorgen. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts (Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung). Erwägungen zu einzelnen Gebieten, die diesbezüglich zu prüfen sind, finden sich im Planungsbericht Kapitel 7.9.



# Gesamtrevision der Ortsplanung

## Anpassungen im Verlauf des Verfahrens

Folgende wesentliche Anpassungen erfolgten aufgrund von Meinungsäusserungen im Rahmen der Mitwirkung bzw. von Anträgen, Empfehlungen und Hinweisen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung, vgl. Planungsbericht Kapitel 2.4-2.6:

### Zonenplan

- Ausklammerung der beabsichtigten Einzonung Arbeitszone Schäracher und Zuweisung der entsprechenden Fläche in die Reservezone; Anliegen wird in einer separaten nachgelagerten Teilrevision der Ortsplanung aufgenommen
- Erarbeitung Richtkonzept und Gestaltungsplan-Entwurf zur Einzonung Sonderbauzone Müli
- Kleine Flächenreduktion der Weilerzone Krumbach und teilweise Ersatz durch Freihaltezone
- Kleine Anpassung Zonenkonzept: Zusammenfassung Wohnzonen W-11 normal und W-11 dicht
- Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe der Grundstücke Nr. 512, 626, 623 und 630 aufgrund der Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse
- Kompensatorische Ein- und Auszonung von ca. 10 m<sup>2</sup> bei Wohnzone Egg zur Sicherstellung der Erschliessung der unbebauten Fläche
- Reduktion Gestaltungsplan-Pflicht im Gebiet Usserdorf auf Grundstück Nr. 211 und Ergänzung sorgfältiger Übergang zu den tieferen bestehenden Bauten als Zweck im BZR
- Überprüfung der Gewässerraum-Festlegung auf den Grundstücken Nr. 125 und 142: Die Gewässerraum-Festlegung bleibt gegenüber der aktuell geltenden Ortsplanung unverändert. Die Interessenabwägung zwischen Gewässerraumfreihaltung und erhaltenswerter Gebäude kann gemäss Rückmeldung des Kantons nicht vor-

weggenommen werden.

- Korrektur Lage von Naturobjekten und Hecken
- Einzonung Teilflächen der Grundstücke Nr. 756, 819, 163 und 853 mit Gartennutzungen und Freizeitanlagen in Grünzone
- Ergänzung Naturschutzzonen beim Eggweiher und Weiher Zollbach
- Anpassung Zonenplan-Entwurf an die erneuerten Daten der amtlichen Vermessung

### Bau- und Zonenreglement

- Präzisierung Artikel 38 Gestaltungspläne: In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist ein Mobilitätskonzept Pflicht. Zudem ist dem Aussenraum ausreichend Bedeutung zuzumessen.
- Ergänzung Artikel 43 Bepflanzung und Umgebungsgestaltung: In den Arbeitszonen sowie den Arbeits- und Wohnzonen sind im Aussenraum nutzergerechte Aufenthaltsbereiche für Mitarbeitende zu gestalten.
- Ergänzung Artikel 43 Bepflanzung: Nichteinheimische, aber klimaangepasste, d.h. standortgerechte Pflanzen sollen zugelassen sein.
- Löschung der Möglichkeit, eine Baukommission einzuberufen: Es besteht jedoch weiterhin die Möglichkeit ein Fachgremium einzusetzen, dies wird als zweckmässiger erachtet.
- Präzisierung Bestimmungen zum Lärmschutz bei reinen Wohnnutzungen in Mischzonen gemäss Rückmeldung des Kantons: Bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der ES II anzustreben.

- Anpassung Fussnote zu Art. 12 Wohnzone: «Zwingend ist die Zuordnung der Einliegerwohnung zu einer Hauptwohnung als Einheit (eine Eigentümerschaft) mit Anmerkung im Grundbuch (Stichwort: Auflagen gemäss Baubewilligung, Zugehörigkeit Einliegerwohnung)»

### Bebauungsplan

Die Bestandesbaulinien auf den Grundstücken Nr. 919, 1169, 142, 1069 und 125 entlang der Kantonsstrasse und auf Grundstück Nr. 142 entlang des Gewässers wurden in Pflichtbaulinien umgewandelt.

### Verkehrsrichtplan

Aufgrund des Vorprüfungsberichts vom 6. März 2025 werden die Massnahmen S1 Gemeindestrasse (Entlastung Süd), S2 (Gemeindestrasse Schenk-Krumbach), E1 (Unterdorfstrasse) und E2 (Schaubernstrasse) nicht als Option dargestellt, da diese mit Regierungsratsentscheid Nr. 450 vom 22. April 2008 genehmigt wurden. Einzig die Massnahme S3 Gemeindestrasse (Entlastung Süd Richtung Sursee) wird als Option dargestellt.

### Gefahrenkarte

Die Erweiterung der Gefahrenkarte (alle Bauzonen) wird von der Gemeinde als Pendeuz aufgenommen und erfolgt im Anschluss an das Kantonsstrassenprojekt K14.



# Gesamtrevision der Ortsplanung

## Formelles und Termine

Die Gesamtrevision der Ortsplanungen wird im Sinn der §§ 6, 13 und 61 PBG vom **14. April bis 26. Mai 2025** öffentlich aufgelegt. Die Unterlagen können ab dem 7. April 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 bzw. Meinungsäusserungen

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Planungsentwürfe haben, können bis spätestens **26. Mai 2025**, (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Geuensee (Gemeinde Geuensee, Chäppelimmatt 7, 6232 Geuensee) zu richten.

Zum Verkehrsrichtplan können bis spätestens **26. Mai 2025** Meinungsäusserungen gemacht werden.

### Planungszone / Baugesuche

Gemäss § 85 PBG gelten der revidierte Zonenplan und 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 zur Gesamtrevision 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 Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG). Zu den eingegangenen Meinungsäusserungen betreffend Verkehrsrichtplan nimmt der Gemeinderat Stellung und beschliesst diesen abschliessend.

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Gesamtrevision der Ortsplanung so bald wie möglich an einer Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorzulegen. Im Anschluss an die Gemeindeversammlung reicht der Gemeinderat die Gesamtrevision der Ortsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung ein.

### Informationsveranstaltung

Am **15. April 2025** führt die Gemeinde für Interessierte eine Informationsveranstaltung zur Gesamtrevision der Ortsplanung durch. Die Veranstaltung findet um **19.30 Uhr im Gemeindesaal Kornmatte** statt.

### Sprechstunden

Der Gemeinderat will den interessierten Einwohnerinnen und Einwohner sowie betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Möglichkeit geben, sich persönlich zu informieren und Fragen stellen zu können. Zu diesem Zweck werden Sprechstunden angeboten. Während der folgenden Zeitfenster stehen in der Gemeindeverwaltung nach Voranmeldung Mitglieder des Gemeinderates sowie der Ortsplaner zur Verfügung:

- Freitag, 2. Mai 2025, 08.00 bis 18.00 Uhr
- Donnerstag, 8. Mai 2025, 13.00 bis 17.00 Uhr
- Mittwoch, 14. Mai 2025, 13.00 bis 17.00 Uhr

Interessierte an einem Gespräch melden sich bei der Gemeindeverwaltung Geuensee ([bau@geuensee.ch](mailto:bau@geuensee.ch), Tel. 041 925 79 78) bis spätestens fünf Tage vor dem entsprechenden Termin unter Angabe ihrer Themen und Fragen.