



GEMEINDE GEUENSEE

## GESTALTUNGSPLAN MÜLI



## Sonderbauvorschriften

25. Juni 2024 – Entwurf

## GESUCHSTELLERIN

---

MOLARIS – Trägerverein  
c/o Patrik Affentranger  
Mühlerain 2  
6252 Dagmersellen  
[www.molaris.lu](http://www.molaris.lu)

.....  
Patrik Affentranger  
Präsident MOLARIS

## PROJEKTVERFASSERIN

---

stadtlandplan AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
[www.stadtlandplan.ch](http://www.stadtlandplan.ch)

.....  
Olivia von Büren  
Raumplanerin

Titelbild: Michael Schenk, Mai 2024

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4
	Art. 1 Ziel und Zweck	4
	Art. 2 Bestandteile	4
	Art. 3 Geltungsbereich und ergänzendes Recht	4
2.	BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN	4
	Art. 4 Art und Mass der Nutzung	5
	Art. 5 Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar	5
3.	AUSSENRAUM	6
	Art. 6 Gestaltung	6
	Art. 7 Bepflanzung/Baum	6
4.	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	6
	Art. 8 Verkehrserschliessung	6
	Art. 9 Parkierung und Abstellplätze	6
5.	UMWELT	7
	Art. 10 Ver- und Entsorgung	7
	Art. 11 Lärmschutz	7
6.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	7
	Art. 12 Etappierung	7
	Art. 13 Ausnahmen und Qualitätssicherung	7
	Art. 14 Inkrafttreten, Änderung, Aufhebung	7

# 1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Der Gemeinderat der Gemeinde Geuensee erlässt, gestützt auf § 74 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (Stand 1. Januar 2021, SRL 735) sowie Art. 18 ff des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Geuensee vom 2. Mai 2024 (Stand kantonale Vorprüfung), im Gebiet «Müli» den Gestaltungsplan «Müli» mit nachstehenden Sonderbauvorschriften (SBV):

---

Art. 1  
Ziel und Zweck

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan «Müli» bezweckt die Sicherstellung der Qualitäten des Richtkonzepts: Sonderbauzone Müli Geuensee – SBZ-Müli, Bericht und Richtkonzept zur Teilrevision vom 25. April 2024.
- <sup>2</sup> Der Gestaltungsplan ermöglicht eine unter gesellschaftlichen, ökologischen und ökonomischen Aspekten tragfähige und nachhaltige Entwicklung:
  - a. Schaffung der Voraussetzung für die Weiterentwicklung der «Müli» als innovativer Landwirtschaftsbetrieb nach Richtlinien von Bio Suisse mit Hofladen.
  - b. Erstellung eines neuen Bildungsangebots, welches über die wertvollen Grundnahrungsmittel (insbesondere der Verarbeitung von biologischem Mehl) informiert, kombiniert mit einer attraktiven (Lern-)Umgebung.
  - c. Sicherstellung der denkmalgeschützten Baugruppe und zugleich Weiterentwicklung und Belebung dieses identitätsstiftenden Ortes.
  - d. Anpassung der Umgebungsgestaltung an gute klimatische Verhältnisse, insbesondere hinsichtlich Bepflanzung und Versiegelung.
  - e. Gewährleistung der Durchlässigkeit des Perimeters mit dem öffentlichen Fussweg.

---

Art. 2  
Bestandteile

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden rechtsverbindlichen Bestandteilen:
  - a. Situationsplan vom 25. Juni 2024
  - b. Sonderbauvorschriften (SBV) vom 25. Juni 2024
- <sup>2</sup> Folgende Bestandteile haben wegleitenden Charakter:
  - a. Sonderbauzone Müli Geuensee – SBZ-Müli, Bericht und Richtkonzept zur Teilrevision vom 25. April 2024 (Version 2)
  - b. Erläuterungsbericht Gestaltungsplan Müli vom 25. Juni 2024

---

Art. 3  
Geltungsbereich und ergänzendes Recht

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan «Müli» gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- <sup>2</sup> Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Geuensee sowie die entsprechenden übergeordneten kantonalen und eidgenössischen Vorgaben.

# 2. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 4  
Art und Mass der  
Nutzung

- <sup>1</sup> Die Baubereiche 1-5 definieren die Bestandesbauten. Diese sind in ihrer Dimension und Nutzung zu sichern.
- <sup>2</sup> Bauliche Veränderungen die eine Vergrösserung der Gebäudedimension zur Folge haben, sind mit Ausnahme von Absatz 3, nicht zulässig. Folgende Nutzungen sind zu sichern:

Baub.	GVL-Nr.	Gebäudebezeichnung	Zu sichernde Nutzungen
1	30a	Mühle mit Wohnhaus	1 Wohnung, Hofladen, Arbeitsräume
2	30a	Scheune	Bildung, Arbeitsräume, Landwirtschaft, Anlieferung
3	30b	Spycher	Lagerraum, Wasch- und Umkleidebereich, WC-Anlage, Bildung (Ausstellung)
4	30c	Nebengebäude mit Garage	1 Wohnung, Technik (Heizung), Lager, Parkierung
5	30d	Ökonomiegebäude	Landwirtschaft, Parkierung

- <sup>3</sup> Für die energetische Sanierung von Bestandesbauten sind Aussendämmungen zulässig. Die Baubereiche 1-5 dürfen um das für die Sanierung notwendige Mass überschritten werden.
- <sup>4</sup> Ausserhalb der Baubereiche dürfen nur Vordächer und Erschliessungen (bspw. eingeschossige Treppenaufgänge/Rampen, Abstellflächen für Velos) realisiert werden.
- <sup>5</sup> Innerhalb des Perimeters sind max. zwei Wohnungen zulässig. Eine Wohnung befindet sich in der Mühle (GVL-Nr. 30). Eine weitere Wohnung ist im oberen Stockwerk im Nebengebäude mit Garage (GVL-Nr. 30c) erlaubt.

Art. 5  
Kantonales  
Denkmalverzeichnis  
und Bauinventar

- <sup>1</sup> Das im Situationsplan als Schutzobjekt bezeichnete Gebäude «Müli» (GVL-Nr. 30) einschliesslich ihrer unmittelbaren Umgebung, steht unter Denkmalschutz (27.04.2004, Datum der Inkraftsetzung).
- <sup>2</sup> Die im Plan bezeichnete «Baugruppe» prägt das Ortsbild massgeblich. Bei dieser Baugruppe steht die Erhaltung in Lage, Stellung und Volumen im Vordergrund des öffentlichen Interesses.
- <sup>3</sup> Renovationen und Umbauten an den geschützten Bauten sind im Einvernehmen mit der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege zu planen und durchzuführen.
- <sup>4</sup> Ein allfälliger Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt vorliegt. Bei einem Um- oder Neubau können von der Baubehörde allfällige Verbesserungen zu Gunsten der Einpassung ins Ortsbild verlangt werden.

### 3. AUSSENRAUM

---

Art. 6  
Gestaltung

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan als «Hofraum» bezeichneten Flächen dienen als Zufahrt, Abstell- und Manövrierfläche sowie interne Erschliessung resp. Durchwegung.
- <sup>2</sup> Die im Situationsplan als «halböffentlichen Aussenraum» bezeichneten Flächen stehen primär für Personen, welche das Bildungsangebot der «Müli» besuchen und den Kunden vom Hofladen zur Verfügung.
- <sup>3</sup> Der Anteil der versiegelten Flächen ist auf ein Minimum zu beschränken. Die im Situationsplan bezeichnete Überlagerung «sickerfähiger Belag» ist entsprechend umzusetzen.
- <sup>4</sup> Der im Situationsplan bezeichnete «private Aussenraum» ist für die Bedürfnisse der Grundeigentümerschaft und der Pächter bestimmt. Der Garten ist naturnah zu gestalten.

---

Art. 7  
Bepflanzung/ Baum

- <sup>1</sup> Die im Situationsplan als «Bepflanzung» bezeichnete Flächen sind zu begrünen. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden.
- <sup>2</sup> Der im Situationsplan eingetragene Baum ist zu pflanzen und bei Abgang am selben Ort zu ersetzen.

### 4. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

---

Art. 8  
Verkehrerschliessung

- <sup>1</sup> Die Verkehrerschliessung und Feuerwehrezufahrt erfolgt ab der Kantonsstrasse via Oberdorfstrasse und Hole bis zur «Müli» über die im Situationsplan bezeichnete «Verkehrerschliessung».
- <sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichnete Verbindung «Anlieferung Getreide» wird nur während der Erntezeit im Sommer als Verkehrs- bzw. Anlieferungsfläche genutzt. Der dortige halböffentliche Aussenraum kann daher multifunktional genutzt werden.
- <sup>3</sup> Die im Situationsplan bezeichnete «Verbindung Fussverkehr» zwischen der Hole zur Risistrasse ist über ein öffentliches Wegrecht für den Fussverkehr gesichert.

---

Art. 9  
Parkierung und  
Abstellplätze

- <sup>1</sup> Für Autos werden gemäss Verkehrsgutachten<sup>1</sup> vier Parkfelder im Perimeter angeboten. Die Anordnung des Kundenparkfeldes soll in der Nähe des Hofladens erfolgen und wird im Situationsplan schematisch aufgezeigt.
- <sup>2</sup> Für Velos werden gemäss Verkehrsgutachten<sup>1</sup> 18 Abstellplätze im Perimeter angeboten. Die Abstellplätze sind gut zugänglich und in Eingangsnähe zum Hofladen und zum Bildungsangebot anzuordnen. Mindestens die Hälfte der Velo-

---

<sup>1</sup> Verkehrsgutachten, 23.04.2024, Version 1.0, viaplan AG

Abstellplätze sollen an einem gedeckten Standort (z.B. unter Vordach Scheune) angeordnet werden.

## 5. UMWELT

---

Art. 10  
Ver- und Entsorgung

- <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur Ver- und Entsorgung erfolgt über die Oberdorfstrasse.
- <sup>2</sup> Die Siedlungsentwässerung sowie die Energie- und Wasserversorgung erfolgt über das bestehende Erschliessungssystem und ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.

---

Art. 11  
Lärmschutz

Für die lärmschutzrechtliche Beurteilung des Gestaltungsplangebiets gelten die Anforderungen aus Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV, Einhaltung Immissionsgrenzwerte) und ist im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.

## 6. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

Art. 12  
Etap pierung

Die etappenweise Ausführung ist zulässig.

---

Art. 13  
Ausnahmen und  
Qualitätssicherung

Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Gestaltungsplans gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch eine gestalterische Verbesserung erzielt werden kann.

---

Art. 14  
Inkrafttreten,  
Änderung, Aufhebung

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan tritt mit Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.
- <sup>2</sup> Voraussetzung für das Inkrafttreten des Gestaltungsplans ist die Einzonung in eine Sonderbauzone.
- <sup>3</sup> Die Änderung und die Aufhebung richten sich nach dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern.