



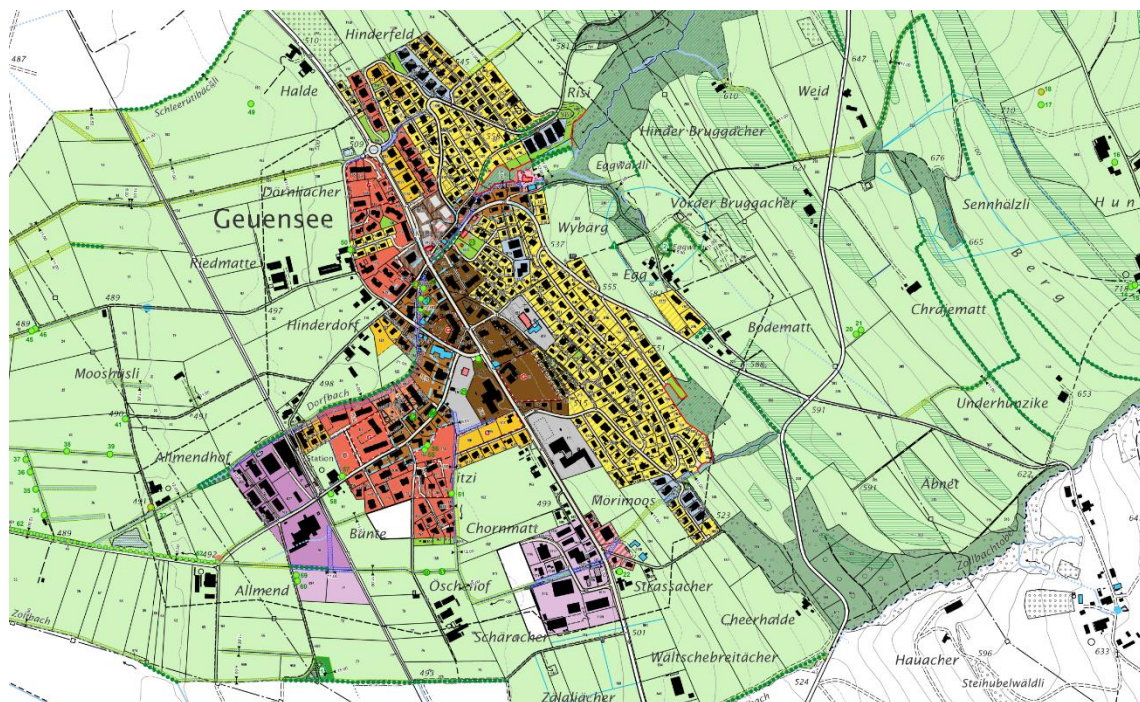
GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG

EINWOHNERGEMEINDE GEUENSEE

Kanton Luzern / 23'191

PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Gemeindeversammlung



Sursee, 15. April 2026

ABKÜRZUNGEN

OPK	Ortsplanungskommission
BZR	Bau- und Zonenreglement
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
GschV	Gewässerschutzverordnung zum Gewässerschutzgesetz des Bundes
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern
PBV	Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern
KGschV	Kantonale Gewässerschutzverordnung Luzern
StrG	Strassenverkehrsgesetz
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern
rawi	Dienststelle Raum und Wirtschaft
lawa	Dienststelle Landwirtschaft und Wald
uwe	Dienststelle Umwelt und Energie
vif	Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
AV	Amtliche Vermessung
AZ	Ausnützungsziffer
ÜZ	Überbauungsziffer
GB	Grundbuch
GP	Gestaltungsplan
GS	Grundstück
SLB	Siedlungsleitbild

IMPRESSUM

Auftraggeber/in

Einwohnergemeinde Geuensee

Auftragnehmerin

Kost + Partner AG

Bearbeitung

Romeo Venetz, dipl. Kultur-Ingenieur ETH, MAS ETH in Raumplanung

Lisa Mühlebach, MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur (bis Februar 2022)

Anna Maeder, MSc in Geographie (ab Februar 2022)

Stand

Stellungnahme zum Siedlungsleitbild:	13. Januar 2022
Mitwirkung zum Siedlungsleitbild:	25. November 2021 bis 25. Januar 2022
Mitwirkung zu den Ortsplanungsinstrumente:	15. Juli bis 15. September 2023
Kantonale Vorprüfung:	15. Mai 2024 bis 6. März 2025
Öffentliche Auflage:	14. April bis 26. Mai 2025
2. öffentliche Auflage	10. Dezember 2025 bis 23. Januar 2026
Beschluss Gemeindeversammlung:	5. Mai 2026
Genehmigung Regierungsrat:	

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	6
1.1	Stand der Ortsplanung	6
1.2	Handlungsbedarf	6
1.3	Absichten des Gemeinderats und der OPK	6
2	BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION	7
2.1	Siedlungsleitbild	7
2.1.1	Mitwirkung Siedlungsleitbild	7
2.1.2	Vorabklärung Siedlungsleitbild	7
2.1.3	Beschluss Siedlungsleitbild	7
2.2	Prozess Unterdorfstrasse	8
2.3	Vorabklärung Sonderbauzone Mühle	9
2.4	Öffentliche Mitwirkung	10
2.5	Bereinigung während der kantonalen Vorprüfung	11
2.6	Abschluss der kantonalen Vorprüfung	18
2.7	Öffentliche Auflage	19
2.8	2. öffentliche Auflage	19
3	PBG-UMSETZUNG	20
3.1	Rahmenbedingungen	20
3.1.1	Definitionen Masse	21
3.2	Vorgehen	21
3.3	Neues Zonenkonzept	22
3.3.1	Übersicht	22
3.3.2	Erläuterungen	24
3.3.3	Umgang mit Gesamthöhen	25
3.3.4	Umgang mit Arbeitszonen	25
3.3.5	Vergleich	25
3.4	Zonenplanänderungen	26
3.4.1	Erläuterungen zu einzelnen Gebieten	29
	Umzonungen	29
	Einzonungen	30
	Absichten weitere Einzonungen in nachfolgender Teilrevision	32
	Kompensatorische Ein- und Auszonungen	32
3.5	Weitere Änderungen	33
3.5.1	Verkehrszonen und Verkehrsflächen	33
3.5.2	Reservezonen	33

3.5.3	Grünzonen	35
3.5.4	Naturobjekte: Markante Einzelbäume und Hecken	36
3.5.5	Naturschutzzonen	37
3.5.6	Übriges Gebiet A (ÜG-A)	37
3.5.7	Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht	37
3.5.8	Plan der Gefahrengebiete	40
3.6	Bau- und Zonenreglement	41
3.6.1	Grenzabstand	42
3.6.2	Qualität	42
3.6.3	Merkblatt Anforderungen Gestaltungsplänen	44
4	BEBAUUNGSPLAN OBERDORF - MITTELDORF- UNTERDORF	45
5	VERKEHRSRICHTPLAN UND RICHTPLAN FÜR DAS FUSSWEGNETZ	48
	Ausführungen zum Fusswegnetz	49
6	ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN	49
6.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	49
6.2	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung	49
6.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	49
6.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	50
7	KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION	50
7.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	50
7.2	Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität	51
	SLB 51	
	Einwohnerentwicklung	51
7.3	Berechnung der Bauzonenkapazitäten	52
7.4	Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen	52
	7.4.1 BZR-Inhalte	52
7.5	Sondernutzungsplanungen	53
7.6	Begründung der Zonenplan-Änderungen	53
7.7	Begründung des zusätzlichen Bauzonenbedarfs, Verfügbarkeit	53
7.8	Begründung von kompensatorischen Ein- und Auszonungen	54
7.9	Mehrwertausgleich	54
7.10	Rückzonungen	54
7.11	Fruchtfolgeflächen	54
	Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen	54
7.12	Stand der Erschliessung, Erschliessungsrichtplan	55
7.13	Abstimmung von Siedlung und Verkehr	56

7.14	Weilerzonen	56
7.15	Reglementsänderungen	57
8	WEITERE THEMEN	57
8.1	Nachweis der Umweltverträglichkeit	57
8.2	Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz	57
8.3	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder	57
8.4	Gewässerraum-Freihaltung	58
8.5	Grundwasserschutz	59
8.6	Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung	59
8.7	NIS-Verordnung (Mobilfunk und dergleichen)	59
8.8	Risikovorsorge	59
8.9	Vorhandene oder vermutete Altlasten	59
8.10	Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz, Siedlungsrandgestaltung	59
8.11	Landschaftsschutzzone (Geotopschutz)	59
8.12	Siedlungsrandgestaltung	59
8.13	Denkmalschutzobjekte	59
8.14	Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen	60
8.15	Energieplanungen	60
8.16	Verkehrsintensive Einrichtungen	60
8.17	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen, FAT-Abstände	60
8.18	Landumlegungen	60
8.19	Sonderzonen	60
8.20	Abbau- und Deponieprojekte	60
8.21	Stand Amtliche Vermessung	61

Beilagen

Verbindlich	Orientierend
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonenplan ▪ Zonenplan, Ausschnitt Siedlungsgebiet ▪ Bau- und Zonenreglement ▪ Verkehrsrichtplan inkl. Richtplan zum Fusswegnetz ▪ Bebauungsplan Oberdorf – Mitteldorf – Unterdorf (Plan und Vorschriften) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorprüfungsbericht vom 6.März 2025 ▪ Botschaft öffentliche Auflage und 2. öffentliche Auflage ▪ Plan der Gefahrengebiete ▪ Waldfeststellungsplan Müli ▪ Waldfeststellungsplan Weiler Krumbach ▪ Merkblatt Anforderungen an Gestaltungspläne ▪ Sonderbauzone Müli <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vorabklärung Sonderbauzone ▪ Richtkonzept ▪ Entwurf Gestaltungsplan mit Plan, Sonderbauvorschriften und Erläuterungsbericht ▪ Siedlungsleitbild ▪ GIS-Auswertung ▪ LUBAT ▪ Impressum

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Stand der Ortsplanung

Die letzte grössere Ortsplanungsrevision stammt aus dem Jahr 2008. An der Gemeindeversammlung vom 6. September 2007 beschlossen die Stimmberechtigten Änderungen des Zonenplans Siedlung, das neue Bau- und Zonenreglement (BZR) und eine Ergänzung des Bebauungsplanes «Mitteldorf-Unterdorf». Mit Entscheid (RRE) Nr. 460 vom 22. April 2008 erfolgte deren Genehmigung durch den Regierungsrat.

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 Gewässerraum, Änderungen des Zonenplans in den Gebieten Sternen und Heugärten sowie des Bau- und Zonenreglementes (BZR). Weiter wurde eine Änderung des Bebauungsplans Oberdorf beschlossen. Mit Entscheid (RRE) Nr. 1319 vom 24. November 2020 wurde die Teilrevision der Ortsplanung vom Regierungsrat genehmigt.

1.2 Handlungsbedarf

Der Gemeinderat will die Instrumente der Ortsplanung an die aktuellen Anforderungen anpassen. Folgende Themenschwerpunkte werden behandelt:

- Überarbeitung Siedlungsleitbild (SLB)
- Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV) in der kommunalen Nutzungsplanung
- Generelle Überprüfung des Zonenkonzepts sowie des Bau- und Zonenreglements
- Behandlung von Einzonungsgesuchen
- Aktualisierung des Bebauungsplans
- Aktualisierung des Verkehrsrichtplans

1.3 Absichten des Gemeinderats und der OPK

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 sind ausserdem:

- Bauliche Entwicklung mit Qualität und Rücksicht auf das Ortsbild
- Schaffung von attraktivem, zeitgemäsem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten dank gezielter Nachverdichtung bereits überbauter Gebiete
- Siedlungsentwicklung nach innen an den dafür geeigneten Orten
- Erfüllung der Verkehrsbedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner
- Schaffung von guten Rahmenbedingungen für die Wirtschaft

2 Bisheriger Verlauf der Ortsplanungsrevision

2.1 Siedlungsleitbild

Einen ersten Entwurf des Siedlungsleitbilds hat der Gemeinderat bereits an seinen Klausuren vom 5. November 2010 und 10. Februar 2011 erarbeitet. Aufgrund des anschliessenden personellen Wechsels im Gemeinderat, von Gesetzesrevisionen und veränderten Rahmenbedingungen wurde der Entwurf des Siedlungsleitbilds damals nicht weiterbearbeitet.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde das Siedlungsleitbild nun gemeinsam mit der Ortsplanungskommission (OPK) an die neuen Anforderungen gemäss revidierten rechtlichen Grundlagen und die veränderten Rahmenbedingungen angepasst. Dabei wurde der Schwerpunkt insbesondere auf die Siedlungsentwicklung nach innen gelegt.

2.1.1 Mitwirkung Siedlungsleitbild

Im Jahr 2021 wurde das Siedlungsleitbild von der Ortsplanungskommission (OPK) und dem Gemeinderat überarbeitet. Die Mitwirkung der Bevölkerung war ursprünglich vom 25. November 2021 bis zum 10. Januar 2022 geplant und wurde aufgrund zahlreicher Rückmeldungen bis zum 25. Januar 2022 verlängert. Am 1. Dezember wurde an der Gemeindeversammlung über das Siedlungsleitbild informiert.

Die zahlreich eingegangenen Eingaben wurden geprüft und mit einem Brief beantwortet. Je nach Beurteilung der OPK und des Gemeinderats wurde das Siedlungsleitbild aufgrund der Eingaben angepasst. Diverse Eingaben zum Thema Erschliessung des Unterdorfs haben dazu geführt, dass dazu ein separater Mitwirkungsprozess gestartet wurde.

2.1.2 Vorabklärung Siedlungsleitbild

Am 29. Oktober 2021 wurde das Siedlungsleitbild zur Vorabklärung bei den kantonalen Dienststellen eingereicht. Die Stellungnahme der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zum SLB ist am 13. Januar 2022 bei der Gemeinde eingetroffen. Gemäss Stellungnahme erfüllt das SLB die Mindestinhalte gemäss Kantonalem Richtplan und der Arbeitshilfe «Kommunales Siedlungsleitbild». Befürwortet wird, dass die Gemeinde die Siedlungsentwicklung konsequent nach innen lenken will und zumindest kurzfristig keine Einzonungen vorsieht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erschliessung des Gewerbegebiets Allmend / Unterdorf integral zu planen ist.

Die Anträge, Empfehlungen und Hinweise der Stellungnahme wurde von der Kerngruppe geprüft. Wo sinnvoll wurden Ergänzungen und Anpassungen vorgenommen. Einige Hinweise in der Stellungnahme betreffen auch die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung und werden dort berücksichtigt.

2.1.3 Beschluss Siedlungsleitbild

Nach der Verarbeitung der Eingaben aus der Mitwirkung und der kantonalen Stellungnahme wurde das Siedlungsleitbild im Sommer 2022 mit dem Vorbehalt betreffend Unterdorfstrasse vom Gemeinderat beschlossen. Zum Thema Unterdorfstrasse wurde im Sommer-Winter 2022 eine separate Mitwirkung durchgeführt, vgl. Ausführungen in Kap. 2.2. Die Erkenntnisse daraus wurden im Siedlungsleitbild verarbeitet. Das

ergänzte Siedlungsleitbild wurde vom Gemeinderat schliesslich am 11. Januar 2023 beschlossen und kann auf der Website der Gemeinde eingesehen werden.

2.2 Prozess Unterdorfstrasse

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zum Siedlungsleitbild haben zahlreiche Eingaben zum Thema Unterdorfstrasse gezeigt, dass kontroverse Meinungen zur Problematik und zur angedachten Lösung mit einer Verlängerung der Schäracherstrasse als neue Strassenverbindung bestehen.

Aufgrund der zahlreichen Rückmeldungen haben der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission entschieden eine separate breit abgestützte Mitwirkung mit externer Begleitung zu diesem Thema durchzuführen. Der Prozess war transparent und für alle Beteiligten gleichberechtigt ausgestaltet. An der Informationsversammlung vom 5. Juli 2022 wurde aufgezeigt, wie durch die Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und der Bevölkerung eine mehrheitsfähige Lösung für die Unterdorfstrasse gefunden werden kann. Das Ziel der Mitwirkung war es, die Bevölkerung direkt in den Variantenprozess zu involvieren, bevor die Optionen fachlich geprüft werden. Entsprechend wurden sie nicht auf ihre technische und finanzielle Machbarkeit geprüft.

Mit den zwei hauptsächlich schwerverkehrsverursachenden Betrieben wurden mehrere Gespräche geführt und alle Optionen diskutiert. Auch die zuständige Dienststelle des Kantons Luzern und die umliegenden Gemeinden wurden in die Mitwirkung involviert. Es fand auch ein Austausch mit der Wirtschaftsförderung, dem Zentrumsentwickler des Zentrums Sursee Plus und der Sursee-Triengen-Bahn statt.

Im Sommer 2022 konnten sämtliche Argumente, Fragen, Inputs zu den verschiedenen Optionen online eingegeben werden. In der Zeit vom 10. Juli bis zum 4. September 2022 wurde alle möglichen Argumente (Pro, Kontra, Fragen und Risiken) zu den Optionen gesammelt. Insgesamt sind zu den neu 13 Optionen 540 Argumente gesammelt worden.

Vor der definitiven Auswertung durch die Bevölkerung wurde im Rahmen einer wissenschaftlichen Begleitung ein Übungsworkshop mit Fachpersonen aus den Bereichen Entscheidungsfindung, Demokratie, Moderation, Partizipationstools und Personen aus der der OPK durchgeführt.

Für die anschliessenden Auswertungsabende konnte man sich online anmelden; auch Teilnehmende ohne Anmeldung waren willkommen. Das Ergebnis ist eine Rangliste nach logischer Verknüpfung von Widerstand und Unterstützung als Resultat einer Abstimmung über alle 13 Optionen. Die Grundprinzipien des Prozesses und der gesamten Methodik sind Gleichberechtigung, Transparenz und dass es keine Plattform für Einzelmeinungen ist. Es gibt zudem kein richtig oder falsch. In einem der Abstimmung vorangehenden Schritt wurde ein sogenannter GalleryWalk durchgeführt, an dem sich alle Teilnehmenden nochmals in Ruhe und in Gruppen mit drei beliebigen Optionen inklusive zugehörige Argumente befassen und diese bewerten konnten. Zudem erhielten alle Personen Punkte, um die wichtigsten Argumente der Optionen zu markieren. Im darauffolgenden digitalen Beurteilungsschritt wurden die 13 Optionen schliesslich beurteilt. Die Skalen zur Beurteilung waren «Unterstützung» und «Widerstand».

Insgesamt 88 Personen haben an den zwei Abenden teilgenommen. Alle Details zur Demographie und zu den Abenden sind im öffentlichen Abschlussbericht zu finden. Die Ergebnisse wurden alle nach der Methode einer unscharfen Logik beurteilt. Das sogenannte Konsent-Prinzip, welches neben der Zustimmung auch

einen minimalen Widerstand gewichtet, wurde angewendet. An der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2022 wurde die Rangliste schliesslich der Bevölkerung präsentiert.

Die Bevölkerung hat an den beiden Auswertungsabenden die Option 3: Verkehr in Richtung Sursee als beste Option beurteilt. Auf dem zweiten Rang steht die Option 8: Umsiedlung der Betriebe mit einer eindeutigen Zuordnung zum zweitbesten Zustand. Darauf folgen kombinierte Optionen an der Unterdorfstrasse mit Umsiedlung und Verkehrsberuhigungen. In der Rangliste vor der Option 'keine Massnahme' steht die bereits früher vorgeschlagene Schäracherstrasse. In den statistischen Detaildaten sind die ersten fünf Optionen klarer beurteilt, was die Verteilung angeht. In den demographischen Detailauswertungen der Teilnehmenden sind kaum klare Muster erkennbar.

Die Optionen sollen nun vom Gemeinderat entsprechend der Rangliste geprüft und weiterverfolgt werden. Im Siedlungsleitbild wird die Rangliste bis zur Option Ausbau der Schäracherstrasse als Leitsatz aufgenommen. Die Optionen wurden auch als Massnahmen im Verkehrsrichtplan erfasst, vgl. Kap. 5.

Alle weiteren Details, Berichte, Anhänge, Statistiken und Informationen sind online auf www.underdorfstr.ch verfügbar. Der Gemeinderat legte grossen Wert auf Transparenz und eine offene Mitwirkung. Er hat mit diesem Projekt definitiv einen Meilenstein in Sachen Mitwirkung, digitale Partizipation und Involvierung aller gesetzt.

2.3 Vorabklärung Sonderbauzone Mühle

Beim Gemeinderat ist ein Gesuch betreffend Einzonung in eine Sonderbauzone eingegangen. Die Gesuchsteller beantragen eine Bauzone bei der Mühle, um den weiteren Betrieb und die Entwicklung zu gewährleisten. Der Gemeinderat unterstützt das Gesuch betreffend Sonderbauzone für die Mühle bzw. den Verein Molaris, da sie aus historischen Gründen eine Bedeutung hat und die beabsichtigte Nutzung einen Mehrwert für die Bevölkerung bietet. Aus diesem Grund wurde Anfang Februar 2023 eine Vorabklärung bei den kantonalen Dienststellen gestartet.

Am 14. April 2023 hat die Gemeinde die Stellungnahme zur Vorabklärung erhalten. Grundsätzlich wird die Einzonung in die Sonderbauzone als möglich beurteilt und kann weiterverfolgt werden. Vorbehalt für eine Genehmigung ist ein konkretes, bewilligungsfähiges Bauprojekt, welches in Absprache mit der Denkmalschutzpflege auszuarbeiten ist. Weiter werden die Erschliessungsverhältnisse bzw. die Nutzungsintensivierung mit ganzjährigem Betrieb und Bildungs-/Kursangebot kritisch beurteilt. Im Konzept sind Ergänzungen betreffend Nutzungsintensivierung und Verträglichkeit, in erster Linie betreffend Bildungsangebot und der damit verbundenen Besucherlenkung vorzunehmen. Die Absichten betreffend Umnutzung und bauliche Veränderungen sind mit der Denkmalpflege zu überprüfen und abzusprechen. Weiter ist eine Waldfeststellung durchzuführen und eine Anpassung im entsprechenden BZR-Artikel vorzunehmen.

Vgl. auch Ausführungen in Kap. 3.4.1.

Im Hinblick auf die kantonale Vorprüfung wurde das Richtkonzept umfassend überarbeitet und ergänzt, um den Anträgen aus der Vorabklärung zu entsprechen. Unter anderem wurde auch ein Verkehrsgutachten erstellt. Dies ist die Grundlage für den Gestaltungsplan, welcher nach der Bereinigung zur Vorprüfung nachgereicht wurde.

2.4 Öffentliche Mitwirkung

Vor der Eingabe zur kantonalen Vorprüfung wurde die Bevölkerung über den Stand der Gesamtrevision informiert. Die Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2023 wurde als Informationsveranstaltung genutzt. Weiter wurde Anfang Juli 2023 eine Broschüre in alle Haushaltungen versendet. Die öffentliche Mitwirkung fand von Mitte Juli bis Mitte September statt. Die zahlreich eingegangenen Eingaben wurden geprüft und entsprechend den Ausführungen im Mitwirkungsbericht verarbeitet. Die wesentlichen Änderungen aufgrund der Mitwirkung betreffen:

Zonenplan:

- Reduktion der GP-Pflicht im Gebiet Usserdorf auf das Grundstück Nr. 211 und Ergänzung im BZR zwecks sorgfältigen Übergangs zu den tieferen bestehenden Bauten
- Weiter wird der Gewässerraum auf den Grundstücken Nrn. 125 und 142 bei den bestehenden Bauten auf die Fassade reduziert. Die Stellung der bestehenden Bauten soll auch in einem Brandfall gewährleistet werden. Es handelt sich hier um sehr kleine Grundstücke, auf welchen sich die Bauten kaum anders anordnen lassen.
- Auf die Ausscheidung von Verkehrszonen in GP-Pflicht-Gebieten wird verzichtet, damit allfällige zukünftige Arealentwicklungen nicht durch die Verkehrszonen eingeschränkt oder verhindert werden. In den Gestaltungsplänen ist die Erschliessung aufzuzeigen.
- Die Lage der Naturobjekte Nr. 30 und Nr. 31 wird gemäss aktuellem Luftbild korrigiert.
- Bei zwei Baumreihen handelt es sich nicht um Hecken, sondern um Baumreihen / Alleen. Diese werden neu anstatt Hecken als linienartige Naturobjekte dargestellt und im BZR-Anhang aufgeführt.
- In einer Eingabe wurde die Einzonung des Grundstück Nr. 756 beantragt, da das Schwimmbaden auf dem entsprechenden Grundstück nicht zonenkonform ist. Eine Einzonung in eine Grünzone ist im Gegensatz zu einer Bauzone denkbar, da sie keine Einwohnerkapazität schafft. Deshalb werden Teilflächen der GS Nr. 756, 819, 163, 853, welche sich heute in der Reservezone befinden in die Grünzone eingezont. Die aktuelle Gartennutzungen und Freizeitanlagen werden damit zugelassen.
- Ergänzung drei neuer Naturschutzzonen bei den drei Weihern (Eggweiher, Weiher Zollbach und Schilfanlage) um diese weiterhin zu schützen und finanzielle Unterstützung seitens Kantons abholen zu können.
- Die beabsichtigte Einzonung bei der Arbeitszone Schäracher (Erweiterung Betrieb Estermann AG) wird vorerst nicht vorgenommen und die Fläche wieder in die Reservezone zurückgeführt. Die Verfügbarkeiten der Flächen bzw. deren Realersatz ist aktuell noch nicht geklärt. Wenn dieses Anliegen und weitere Absichten zu einem späteren Zeitpunkt konkreter sind, werden diese in einer separaten Teilrevision vorgenommen.
- Die Landschaftsschutzzone, mit welcher die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente (Geotope) geschützt werden, ist gemäss Rückmeldung in anderen Gemeinden seitens BUWD nicht nur als orientierend, sondern als verbindlicher Teil im Zonenplan darzustellen. An den Abgrenzungen der Flächen sowie dem dazugehörigen BZR-Artikel «Landschaftsschutzzone» erfolgen dadurch keine Änderungen.
- Zwei Alleen, welche für die Mitwirkung als Hecken dargestellt wurden, werden neu als linienartiges Naturobjekt dargestellt (Nr. 61 Hunzikon, Nr. 62 entlang Schaubernstrasse).

Bebauungsplan:

- Anpassung des Bebauungsplans im Gebiet Mitteldorfstrasse: Die Bestandesbaulinien auf den Grundstücken Nrn. 919, 1169, 142, 1069 und 125 entlang der Kantonsstrasse und beim GS Nr. 142 entlang des Gewässers werden in Pflichtbaulinien umgewandelt. Es handelt sich um erhaltenswerte Bauten oder Bauten an wichtigen Standorten, welche auch in Zukunft so angeordnet werden sollen und den Strassenraum mit ihrer Stellung prägen sollen.

Bau- und Zonenvorschriften:

- Präzisierung der Bestimmung zur Grünflächenziffer in Art. 15 Arbeits- und Wohnzone und Art. 16 Arbeitszonen: In einer Eingabe wurde der Vorschlag zur Einführung einer Unterbauungsziffer eingebracht. Dieser Vorschlag wurde diskutiert. Solange es noch keine Definition einer Unterbauungsziffer im Muster-BZR des Kantons Luzerns gibt, soll diese auch nicht festgeschrieben werden. Stattdessen soll die Grünflächenziffer verschärft werden, indem sie einen natürlichen Bodenaufbau von mindestens 1.20 m aufweist.
- Ergänzung Bestimmung zur neuen Grünzone Bünten in Art. 19 Grünzonen.
- Ergänzung neuer Artikel zu den Naturschutzonen und neuer Anhang betreffend Ausnahmen bei den Naturschutzonen.
- Präzisierung in Art. 38 Gestaltungspläne: Ein Mobilitätskonzept ist Pflicht in Gebieten mit Gestaltungsplan-Pflicht.
- Ergänzung in Art. 43 Bepflanzung und Umgebungsgestaltung: In den Arbeitszonen und Arbeits- und Wohnzonen sind im Aussenraum nutzergerechte Aufenthaltsbereiche für Mitarbeitende zu gestalten.
- In Art. 43 Bepflanzung wird der Absicht festgehalten, dass nicht-einheimische, aber klimaangepasste, d.h. standortgerechte Pflanzen zugelassen sein sollen. Aufgrund der Klimaänderung wird es in Zukunft immer wichtiger sein, resistente Pflanzen zu haben. Aus diesem Grund wird der Artikel ergänzt.
- Ergänzung Anhang V Terrainveränderungen, Stützmauern, dass interne Mauern zu begrünen sind.
- Ergänzung Anhang I Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Im Gebiet Dörnliacher und Flavioweg ist die Aufteilung in maximal zwei, zusammenhängende und aufeinander abgestimmte Gestaltungspläne zulässig, wenn ein gemeinsamer Gestaltungsplan über die gesamte Fläche nicht realisierbar ist.
- 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).

Nach der öffentlichen Mitwirkung wurde der Zonenplan umfassend überarbeitet und an den neuen Stand der amtlichen Vermessung angepasst.

2.5 Bereinigung während der kantonalen Vorprüfung

Die Gesamtrevision wurde am 15. Mai 2024 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Vernehmlassungsergebnisse und der Beurteilung der Planungsunterlagen durch die Dienststelle rawi und den Rechtsdienst des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) wurde die Gemeinde Geuensee zu einer Bereinigungsbesprechung eingeladen. Diese fand am 14. November 2024 statt. Das Ziel der Besprechung war es, offene Fragen zu klären und das weitere Vorgehen zu besprechen. Daraufhin fand eine Sitzung mit der Kerngruppe der OPK zur Beurteilung der Anträge und Hinweise statt. Nach der Kerngruppen-Sitzung und

den Beschlüssen des Gemeinderats wurden Änderungen in den Planungsakten vorgenommen und diese wiederum dem BUWD eingereicht, um die kantonale Vorprüfung abzuschliessen.

Folgende Anpassungen wurden aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweisen des BUWD vorgenommen:

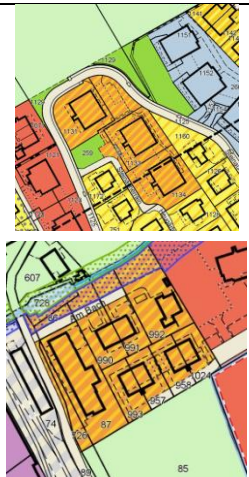
- Die Wohnzone 11 normal umfasste nur 3 Grundstücke und hat eine relativ tiefe max. ÜZ. Sie wird daher mit der W-11 dicht zusammengeführt. Die W-11 dicht wird umbenannt in die W-11 normal und die W-11 sehr dicht wird umbenannt in die W-11 dicht.
- Die Grundstücke Nrn. 512, 626, 623 und 630 befinden sich in der 1. Bautiefe zur Kantonsstrasse. Gemäss dem Strassenverkehrslärmkataster des Kantons Luzern werden die Alarmwerte erreicht. Daher wird bei diesen Grundstücken die Lärmempfindlichkeitsstufe von II auf III aufgestuft.
- In den GP-Pflichtgebieten kann auf die Verkehrszone nicht verzichtet werden. Mit der anstehenden Revision der PBV soll jedoch zukünftig die Möglichkeit bestehen, im Rahmen eines Gestaltungsplans Verkehrszonen neu anzuordnen und/oder zu bebauen und die entsprechenden Anpassungen in einer späteren Teilrevision der Ortsplanung nachzuvollziehen.
- Bei der Wohnzone Egg wird eine geringfügige kompensatorische Ein- und Auszonung von ca. 10 m² vorgenommen, um die Erschliessung der unbebauten Flächen sicherzustellen. In diesem Zusammenhang liegt eine Vorabklärung der DS rawi-bew vor.
- Die Naturschutzzone bei der Schilfanlage wird gelöscht. Dabei handelt es sich um eine Rohrkolbenanlage, welche im Jahr 2001 zum Zweck der Retention, Filtration und Klärung von Mischabwasser aus dem Regenüberlauf bewilligt und erstellt wurde. Es handelt sich um eine Abwasseranlage. Die Ausscheidung einer Naturschutzzone und der Zweck der Abwasserreinigung widersprechen sich, resp. die Genehmigung einer Einleitung von entlastetem Mischabwasser in ein Naturschutzgebiet wäre problematisch. Auf die Überlagerung der Schilfanlage mit einer Naturschutzzone wird daher verzichtet.
- Änderungen im BZR:
 - Im Artikel zu den Gestaltungsplan-Pflichten wird ergänzt, dass dem Aussenraum ausreichend Bedeutung zuzumessen ist. Damit sollen die Freiflächen bei den möglicherweise dichten Bebauungen gesichert werden.
 - Im Anhang zu den Gestaltungsplan-Pflichten wird die Bestimmung beim Pilatusblick entfernt, welche zu einer Verschärfung der Bestandesgarantie führen würde was nicht zulässig ist.
 - Die Möglichkeit eine Baukommission einzuberufen, wird aus dem BZR gelöscht. Es besteht weiterhin die Möglichkeit ein Fachgremium einzusetzen, dies wird als zweckmässiger erachtet.
 - Die Bestimmungen für den Lärmschutz bei reinen Wohnnutzungen in den Mischzonen werden gemäss Kanton präzisiert: «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.»
 - Für das GS Nr. 159 gelten aufgrund des Bestands höhere maximale Gesamthöhen als in der restlichen Kernzone A. Hier wird noch ergänzt: *Der Bezug 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.* Ohnehin ist bei wesentlichen baulichen Veränderungen in der Kernzone ein qualitätssicherndes Verfahren zwingend.
 - Die Kernzone B mit den nach Baubereichen differenzierten Lärmempfindlichkeitsstufen (LES) wurde in der letzten Teilrevision 2020 genehmigt. Im BZR wird in einer Tabelle aufgelistet,

welche LES in welchem Bereich gilt. Neu sind die Baubereiche ausparzelliert, die GS-Nrn. werden ergänzt.

- Der Artikel Schutz vor Naturgefahren im Kapitel Schutzzonen und Schutzobjekte wird neu eingereiht.
- Die bisher vorgesehene Verschärfung zur Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen bereits ab 3 anstatt ab 6 Wohnungen wird gelöscht, da dies nicht zulässig ist.
- Der Bebauungsplan wird folgendermassen angepasst:
 - Korrektur Benennung in den Bebauungsplanvorschriften
- Der Verkehrsrichtplan wird folgendermassen angepasst:
 - Die Legende im Fusswegnetzplan betreffend Wanderwege wird korrigiert → Grundlage ist der regionale Wanderwegrichtplan
- Im Weiler Krumbach wird ein Waldfeststellungsverfahren für den Bereich, welcher an den Wald grenzt, vorgenommen, vgl. WAF Plan in der Beilage.

In Bezug auf folgende Anträge werden keine Änderungen vorgenommen bzw. wird den Anträgen nur teilweise entsprochen:

Antrag aus Bereinigung während Vorprüfung	Erwägungen Kerngruppe / Gemeinderat
<p>Die Dorfzone, Kernzone, Wohnzone W-11 sehr dicht, die Terrassenhauszone sowie die Arbeits- und Wohnzone weisen eine ÜZ von teilweise deutlich über 0.3 auf, was einer sehr dichten Bebauung entspricht. Eine solch dichte Bebauung ist zu begründen. Dabei sind bei dichten Bauungen genügend Freiflächen bereitzustellen und zu sichern.</p>	<p>Bei der W-11 sehr dicht (Stand Eingabe zur Vorprüfung, neu W-11 dicht) handelt es sich um zwei Quartiere, welche im Bestand stark ausgenutzt und dicht bebaut wurden. Die Bauten im Steinacherrain wurden in Zusammenhang mit einem GP realisiert, die angrenzenden Grünzonen stellen sicher, dass genügend Freiflächen vorhanden sind. Das Quartier Am Bach ist mit Doppel-einfamilienhäusern im Bestand dicht bebaut. Mit dem Gewässerraum im hinteren Teil werden auch hier genügend Freiflächen sichergestellt.</p>
<p><u>Antrag:</u> Die Zweckmässigkeit der Zonen mit einer ÜZ > 0.3 ist auf ihre Zweckmässigkeit hin zu prüfen und entsprechend zu begründen.</p>	<p>Bei der Terrassenhauszone handelt es sich um einen sehr speziellen Zonentyp mit tiefen Gesamthöhen und dafür hoher ÜZ.</p>
<p><u>Antrag:</u> Bei Zonen mit einer ÜZ > 0.3 sind genügend Freiflächen bereitzustellen und zu sichern.</p>	<p>Bei den Dorf- und Kernzonen handelt es sich um die zentral gelegenen und historisch bedingt dicht bebauten Quartiere der Gemeinde. Auch im SLB ist verankert, dass an diesen Lagen eine dichte Bebauung zweckmässig ist. Mit dem Fachgremium, welches bei Bedarf beigezogen werden kann, kann die Gemeinde sicherstellen, dass dem Aussenraum genügend Bedeutung zugemessen wird. In Gebieten mit GP-Pflicht in diesen Zonen wird zudem im BZR vorgeschrieben, dass dem Aussenraum Bedeutung zuzumessen ist. Die Arbeits- und Wohnzone umfasst ein kleines Quartier direkt an der Kantonsstrasse gegenüber der Arbeitszone Schäracher. Im Bestand ist hier bereits eine hohe Dichte vorhanden. In der Arbeits- und Wohnzone ist eine Grünflächenziffer von 0.20 vorgeschrieben, womit die Freiflächen sichergestellt sind.</p>



Antrag aus Bereinigung während Vorprüfung

Erwägungen Kerngruppe / Gemeinderat

Sonderbauzone Müli

Die für die abschliessende Vorprüfung notwendigen Unterlagen sind unvollständig. Folgende Unterlagen sind mind. nachzureichen: Gestaltungsplan inklusive Gestaltungsplanvorschriften (allenfalls Anpassung BZR)

Antrag: Die fehlenden Unterlagen sind vor der öffentlichen Auflage der rawi zur Prüfung einzureichen.

Antrag: Artikel 18 BZR ist dahingehend zu ergänzen, dass die durch Tierhaltung verursachte Geruchsbelastung am Standort nicht erhöht werden darf.

Antrag: Die ökologischen Flächen sind zu sichern: Es sind mind. 15 % ökologische Ausgleichsflächen langfristig zu erhalten und zu pflegen.

Parallel zur Vorprüfung der Gesamtrevision wurden in Bezug auf die Sonderbauzone Müli diverse Arbeiten vorgenommen: So wurde ein Richtkonzept inkl. Verkehrsgutachten mit Begleitung der kantonalen Denkmalpflege und des fachlichen Beraters der Gemeinde Geuensee erarbeitet. Gestützt darauf wurde ein Gestaltungsplan ausgearbeitet, vgl. Beilagen.

Der Gestaltungsplan liegt nun im Entwurf vor und wird nachgereicht. Der Artikel im BZR zur Sonderbauzone Müli wird ergänzt damit, dass mind. 15% ökologische Ausgleichsflächen langfristig zu erhalten und zu pflegen sind.

Der Antrag zur Ergänzung, dass die Geruchsbelastung durch Tierhaltung nicht erhöht werden darf, wird nicht umgesetzt. Diese Bestimmung ist im BZR nicht stufengerecht, da die Geruchstbelastung im Zusammenhang mit Tierhaltungen übergeordnet geregelt ist. Es ist nicht vorgesehen, dass die Tierhaltung geändert oder intensiviert wird.

Weiter wird der Antrag aus der Vorabklärung nicht aufgenommen, dass Neubauten ausgeschlossen werden. Im BZR Entwurf ist enthalten, dass alle baulichen Massnahmen sich bezüglich Platzierung, Stellung, Massstäblichkeit, Grösse, Proportion und Gestaltung in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen haben. Baubewilligungen für Neubauten oder wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten dürfen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege. Im Gestaltungsplan sind insbesondere die Baubereiche, die Einordnung der Bauten ins Ortsbild und die Nutzungen festzulegen. Im aktuellen Entwurf des GP sind keine Neubauten oder Vergrösserungen des Bauvolumens vorgesehen. Zweck der Sonderbauzone ist jedoch der Erhalt des Mühlebetriebs, die landwirtschaftliche Produktion und die Schaffung von Bildungsangeboten. Möglich ist das mittel- oder langfristig doch das Bedürfnis entstehen könnte, eine bestehende Baute zu vergrössern, um den Mühlebetrieb zu gewährleisten können. Dies soll nicht ausgeschlossen werden. Klar ist, dass eine solche Vergrösserung nur unter Einbezug der Denkmalpflege geprüft und realisiert werden kann. Im aktuellen Richtprojekt und im entsprechenden Entwurf des Gestaltungsplans sind keine Neubauten oder Vergrösserungen der bestehenden Bauten vorgesehen.

Weilerzone

Die Weilerzone ist nah am Bestand auszuscheiden.

Antrag: Die Abgrenzung der Weilerzone ist zu überprüfen

Krumbach ist im ISOS als national bedeutendes Ortsbild eingestuft. Um die Ortsbildqualitäten langfristig zu erhalten, sollten weitere oder erweiterte

Die wichtigste Fläche für die Freihaltung der Sichtbeziehungen auf das Ortsbild liegt südwestlich der Kapelle. Diese befindet sich heute in der Weilerzone. Um Klarheit zu schaffen wird diese Fläche in eine Freihaltezone Weiler Krumbach überführt (überlagert Landwirtschaftszone) und gegen Osten noch erweitert. Weiter wird eine Fläche im Nordwesten des Weilers aus der Weilerzone entlassen, um die Weilerzone näher am Bestand auszuscheiden. Weitere Freihaltezonen in anderen Bereichen des Weilers werden nicht ausgeschieden. Die Flächen werden in der Weilerzone belassen.

Es wird im BZR ergänzt, dass der Gemeinderat in der Weilerzone den Beizug von Fachpersonen oder des Fachgremiums verlangen kann und eine

Antrag aus Bereinigung während Vorprüfung

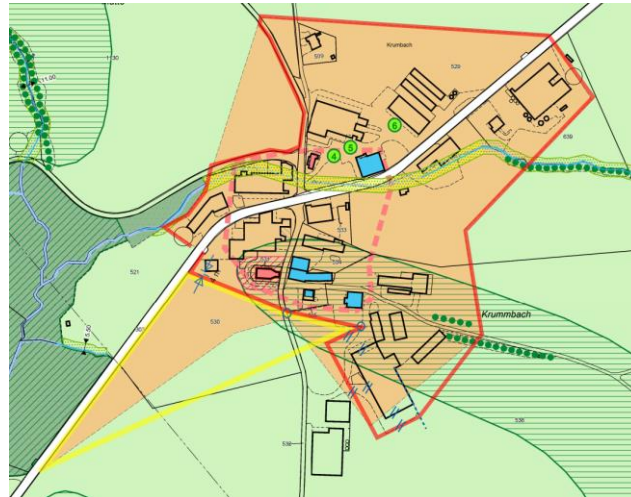
Freihaltegebiete in dieser Nutzungsplanung definiert werden.

Antrag: Das Freihaltegebiet im SO der Kapelle ist Richtung Osten auszuweiten und es sind weitere Freihaltezonen im Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu prüfen.

Antrag: Abs. 3 soll folgende Ergänzung erhalten: Ein qualitätssicherndes Verfahren unter Einbezug der zuständigen kantonalen Dienststelle ist zwingend.

Erwägungen Kerngruppe / Gemeinderat

Vorbesprechung empfohlen wird. Damit kann im Einzelfall, unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege geprüft und sichergestellt werden, ob weitere Flächen freizuhalten sind. Ohne eine qualifizierte Analyse des Ortsbildes ist es nicht zweckmässig, weitere Freihaltezonen zu definieren.



rot = neue Abgrenzung Weilerzone
gelb = neue Freihaltezone Weiler Krumbach

GP-Pflicht Gebiete

Antrag: Es ist generell zu prüfen, ob der Umgang mit bestehenden Bauten und Nutzungen näher zu regeln ist (z.B. Etappierung, Ersatzneubau, Erhalt, etc.)

Antrag: Bei den Gestaltungsplanpflichtgebieten am Siedlungsrand sind konkrete Vorgaben betreffend Eingliederung in die Landschaft zu prüfen (z.B. keine Mehrhöhen).

Es besteht kein Handlungsbedarf die Etappierung oder den Umgang mit bestehenden Bauten zu regeln. Die Gestaltungspläne in GP-Pflichtgebieten sind in einem qualitätssichernden Verfahren zu erarbeiten. Damit kann der Umgang mit bestehenden Bauten qualifiziert begleitet werden.

Bei den GP-Pflichtgebieten am Siedlungsrand wurden bereits Bestimmungen bzgl. Eingliederung und Mehrhöhen festgehalten:

- Dörnliacher: Gute Gestaltung Siedlungsrand ist wichtig
- Flavioweg: keine Mehrhöhe zulässig
- Litzli: keine Mehrhöhe zulässig, GewR ist ökologisch wertvoll zu gestalten = das entspricht in diesem Fall dem Siedlungsrand

Aufgrund der Auflage, dass ohnehin ein qualitätssicherndes Verfahren gefordert wird, kann auch der Siedlungsrandgestaltung und generell der Aussenraumgestaltung genügend Beachtung geschenkt werden.

Verkehrszonen

Sonnhalde

In der Sonnhalde ist es nicht zweckmässig, für den Fuss- und Veloweg zwischen den beiden Bauzeilen eine Verkehrszone festzulegen. Diese dient nicht der Erschliessung der einzelnen Grundstücke. Die Parkierung erfolgt gesammelt am Eingang zum des Quartiers in einer Einstellhalle.



Waldlayer

In den eingereichten Unterlagen wurde ein Layer für den Wald verwendet, bei dem einige Waldränder nicht korrekt dargestellt sind (z.B. Parzellen Nr. 312, 546 und 291).

Erst im Sommer wurde die Erneuerung der AV-Daten der Gemeinde Geuensee abgeschlossen. Im Nachgang wurde die Erneuerung der AV-Datenaufwändig in den Zonenplan-Daten nachvollzogen. Falls es Differenzen zwischen Wald gemäss AV-Daten und Waldlayer der DS lawa gibt, kann dies nicht nachvollzogen werden, da die DS lawa im Rahmen der Erneuerung der AV-Daten miteinbezogen wurde.

Antrag aus Bereinigung während Vorprüfung

→ Der Layer «Waldflächen» aus dem kantonalen Geoportal ist zu verwenden.

Bemerkung rawi/BUWD-RD: AV-Daten sind massgebend, aber Wald ist unabhängig von der Nutzungsplanung Wald. Wenn die Fachstelle punktuelle Korrekturen verlangt, sind diese umzusetzen.

Erwägungen Kerngruppe / Gemeinderat

Differenzen bei den angegebenen GS Nr. 312 und 546 zwischen Wald im ZP, AV und Waldlayer sind nicht ersichtlich. Der Wald im Zonenplan stimmt mit dem Wald in den Daten der amtlichen Vermessung und dem Waldlayer des Kantons überein.

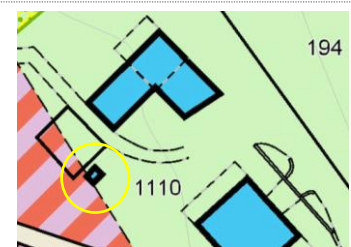
Darstellung orientierender Planinhalte

Das erhaltenswerte Gartenhaus, GVL-Nr. 78a, Parz. Nr. 1110 fehlt oder ist aufgrund seiner geringen Grösse nicht lesbar.

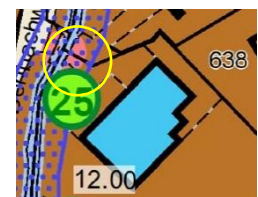
Die schützenswerte Brücke, Dorfbachweg, GVL-Nr. N.N., Parz. Nr. 130 ist nicht eingetragen.

Antrag: Der orientierende Planinhalt des Bauinventars ist in den Zonenplänen korrekt und lesbar einzutragen.

Im Zonenplan, Ausschnitt Siedlung sind beide Objekte ersichtlich. Im Zonenplan (Gesamt) sind diese aufgrund des Massstabs des Plans bzw. der Grösse des Objekts nicht ersichtlich. Die beiden Objekte sind im Datensatz jedoch enthalten.



Es handelt sich um die Darstellung eines orientierenden Datensatzes, im Geoportal ist das Objekt verbindlich ersichtlich. Im Hinblick auf die zukünftig geltenden digitalen Daten erübrigen sich die Papierpläne mittelfristig.



Gefahrenkarte

Dicht besiedeltes Gebiet insbesondere innerhalb der Bauzone muss gänzlich durch die Gefahrenkarte abgedeckt sein. Auch wenn in der nahen Umgebung keine Gefährdung vorhanden ist, muss der Perimeter der Untersuchung in der Gefahrenkarte ersichtlich sein. D.h. in der Bauzone muss gänzlich eine Gefahrenbeurteilung bzgl. aller Naturgefahren nach kantonalen Vorgaben erstellt werden, auch wenn offensichtlich keine Gefährdung vorhanden ist.

Antrag: Die Parzellen im Nordwesten Nrn. 512 bis 1136 sowie im Südosten Nrn. 1098 bis 1108-und Süden Nr. 173 sind in den Gefahrenkartenperimeter zu integrieren.

Im Zusammenhang mit dem anstehenden Kantonsstrassenprojekt gibt es allenfalls Massnahmen am Dorfbach im Bereich der Strasse. Auch ein Antrag zur Vergrösserung des Geschiebesammlers am Dorfbach ist hängig. Erst anschliessend an die Umsetzung dieser Massnahmen ist es sinnvoll, die Gefahrenkarte nachzuführen. Dann können auch die Randgebiete, welche nicht in der Gefahrenkarte enthalten sind, ergänzt werden. Bei diesen Gebieten sind mutmasslich ohnehin keine Gefahren vorhanden, vgl. Ausschnitt Gefahrenkarte.



Gewässerraum

Der Gewässerraum wurde bereits in einer vorhergehenden Teilrevision festgelegt. An einer Stelle wird eine Anpassung des Gewässerraums

Antrag aus Bereinigung während Vorprüfung

Antrag: Die rechtmässige Grünzone Gewässerraum auf Parzellen Nr. 142 und 125 ist zu belassen. Die Verringerung der Gewässerraumbreite kann im vorliegenden dicht überbauten Bereich nicht alleinig durch ein Elementarereignis begründet werden. Ein Wiederaufbau ist über die Ausnahmbestimmung Art. 41c Abs. 1a GSchV (zwingend mit Abwägung zum Hochwasserschutz) vorgesehen.

Der Hochwasserschutz ist hier nicht gegeben. Nach unserer Ansicht sind die Parzellen gross genug, um das gleiche Bauvolumen ausserhalb des Gewässerraumes zu realisieren. Der Gewässerraum kann hier nicht verkleinert werden.

Erwägungen Kerngruppe / Gemeinderat

vorgenommen, da die Bestandesgarantie bei Elementarereignissen nicht greift. Die erhaltenswerten Bauten sollen wieder an derselben Stelle aufgebaut werden können. Auch die Grundstücksgrössen lassen eine andere Platzierung der Gebäudevolumen nicht zu. An dieser Argumentation wird aufgrund von Eingaben im Rahmen der Mitwirkung festgehalten.

Ausführliche BZR-Bestimmungen

Die Verständlichkeit und Klarheit der Bestimmungen zu den Kulturdenkmälern wird erhöht, wenn der ausführliche Text gemäss Muster-BZR, Anhang III, aufgenommen wird. Dies insbesondere in Bezug auf die schützenswerten Baugruppen und erhaltenswerte Kulturdenkmäler. Letzteres kann auch als Statement der Gemeinde für seine Kulturdenkmäler verstanden werden.

Ergänzung in Art. Bepflanzung Abs. 7 (Klammerbemerkung): *Zulässig sind auch standortgerechte Pflanzenarten, [wenn möglich aus biogeografisch nah verwandten europäischen Regionen, falls nachgewiesen wird, dass keine einheimische Art mehr wachsen kann] (vgl. kantonale Merkblätter und Listen).*

Antrag: Die Strafbestimmungen sind sowohl auf Naturobjekte als auf die Naturschutzzone zu beziehen.

Im BZR-Entwurf ist aktuell bei den Kulturdenkälern der Mindestinhalt des Muster-BZR enthalten. Die Definition der Kategorien ist kantonal geregelt und muss nicht zwingend im BZR wiederholt werden. In den Erläuterungen ist der Text enthalten.

Die Bestimmungen in Art. Bepflanzungen der Gemeinde Geuensee gehen schon über das Muster-BZR hinaus. Eine Ergänzung mit dem geforderten Textteil bzgl. biogeografisch nah verwandten europäischen Regionen wird im BZR als nicht stufengerecht und nicht zweckmässig erachtet.

Der Art. Strafbestimmungen entspricht dem Muster-BZR.

2.6 Abschluss der kantonalen Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht vom 6. März 2025 hält das BUWD fest, dass «die im Entwurf vorliegende Revision der Ortsplanung insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt wird». Unter Beachtung der aufgeführten Änderungsanträge stimme die Vorlage mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein.

Die Gemeinde lege eine insgesamt kohärente, sorgfältige und planerisch korrekt ausgearbeitete Vorlage vor. Sie basiere auf einer sorgfältigen Analyse des Bestands. Die Planung orientiere sich am Siedlungsleitbild und der Fokus liege auf der Entwicklung des bestehenden Siedlungsgebietes, wobei auch die übergeordneten Vorgaben mit den neuen Bau- und Nutzungsmassen zweckmässig umgesetzt werden.

Betreffend Richtpläne wird folgendes festgehalten: Der Verkehrsrichtplan wurde sorgfältig und übersichtlich erarbeitet. Herauszuheben sei dabei der vorbildliche Mitwirkungsprozess zur Unterdorfstrasse. Die Massnahmenblätter zeigen für die wesentlichen Elemente den Handlungsbedarf und die Zuständigkeit auf.

Gegen die Einzonung der Parzellen Nr. 853, 163, 819 und 756 von der Landwirtschaftszone in die Grünzone bestehen keine Einwände. Im Gebiet Egg wird auf der Parzelle Nr. 224 bzw. Nr. 227 eine kompensatorische Ein- und Auszonung von rund 10 m² vorgenommen, um die Erschliessung der Wohnzone sicherzustellen. Auch dazu bestehen keine Einwände. In Anbetracht des als national bedeutenden Ortsbildes eingestuften Weilers Krumbach werden die vorgeschlagenen Massnahmen begrüsst.

Bevor mit der Bearbeitung der Erweiterung der Arbeitszone im Rahmen einer separate Teilrevision der Ortsplanung begonnen wird, empfiehlt das BUWD eine Startsituation unter Einbezug der Dienststelle rawi. In der folgenden Tabelle wird der Umgang mit den Anträgen aus dem Vorprüfungsbericht zusammengefasst:

Betreff	Antrag	Erwägungen
Einzonung Sonderbauzone Müli (SM)	Die Bestimmungen zur Sonderbauzone oder die Sonderbauvorschriften sind dahingehend zu ergänzen, dass die durch Tierhaltung verursachte Geruchsbelastung am Standort nicht erhöht werden darf.	Die Bestimmungen zur Sonderbauzone oder die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans werden nicht ergänzt. Die durch die Tierhaltung verursachte Geruchsbelastung am Standort ist unabhängig davon im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu prüfen. Der Antrag wird nicht umgesetzt.
Verkehrsrichtplan	Für die Massnahmen S1 bis S3 sowie E1 und E2 des Verkehrsrichtplans kann im Moment aufgrund des zusätzlich notwendigen Abklärungsbedarfes keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Diese sind im Entwurf als Optionen o.ä. zu kennzeichnen.	Die Massnahmen S1 Gemeindestrasse (Entlastung Süd), S2 (Gemeindestrasse Schenk-Krumbach), E1 (Unterdorfstrasse) und E2 (Schaubernstrasse) werden nicht als Option dargestellt, da diese mit Regierungsratsentscheid Nr. 460 vom 22. April 2008 genehmigt wurden.

Betreff	Antrag	Erwägungen
		Einzig die Massnahme S3 Gemein- destrasse (Entlastung Süd Richtung Sursee) wird als Option dargestellt.
Gewässerraum	Die rechtmässige Grünzone Gewässerraum auf Parzellen Nr. 142 und 125 ist zu belassen. Die Verringerung der Gewässerraumbreite kann im vorliegenden dicht überbauten Bereich nicht alleinig durch ein Elementarereignis begründet werden. Ein Wiederaufbau ist über die Ausnahmebestimmung Art. 41c Abs. 1a GSchV (zwingend mit Abwägung zum Hochwasserschutz) vorgesehen. Soll der Gewässerraum im Rahmen der Ortsplanung reduziert werden, so ist nachzuweisen, dass der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.	Der Antrag wird umgesetzt.
Gefahrenkarte	Der Perimeter für die Untersuchung der Gefahrenkarte ist auf das gesamte Siedlungsgebiet (alle Bauzonen) zu erweitern. Die Anpassung der Gefahrenkarte hat im Abschluss an das Kantonsstrassenprojektes K14 oder mit der nächsten Teilrevision zu erfolgen.	Die Gemeinde nimmt den Antrag als Pendeuz nach Abschluss des Kantonsstrassenprojektes K14 auf.

2.7 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung dauerte vom 14. April 2025 bis 26. Mai 2025. Während der öffentlichen Auflage wurden ca. 15 Sprechstunden durchgeführt, um Fragen von Interessierten und Betroffenen zu klären. Ergänzend wurden verschiedene Anfragen schriftlich beantwortet.

Während der Einsprachefrist gingen 20 Einsprachen, davon zwei Sammeleinsprachen und fünf gleichlautende Einsprachen sowie zwei separate Meinungsäusserungen zum Verkehrsrichtplan ein. Gegen die Pläne der Waldfeststellung wurde keine Einsprache erhoben. Die Einsprachen und die Meinungsäusserungen wurden in der Kerngruppe ausgiebig diskutiert und anschliessend im Gemeinderat entschieden, wie mit den einzelnen Einsprachen umzugehen ist. Im Juli 2025 und August 2025 fanden dann die Einspracheverhandlungen statt. Dabei konnten verschiedene Einsprachen gütlich erledigt werden. 10 Einsprachen, davon 2 Sammeleinsprachen und 5 gleichlautende Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden; über diese hat die Gemeindeversammlung zu befinden.

2.8 2. öffentliche Auflage

Die Erledigung einzelner Einsprachen führte zu Anpassungen an den Planungsinstrumenten, welche eine 2. öffentliche Auflage erforderlich machten. Weitere Anpassungen an den Planungsinstrumenten nahm der Gemeinderat vor, um auf neue Erkenntnisse zu reagieren.

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage, welche vom 10. Dezember 2025 bis 23. Januar 2026 dauerte, ging eine Sammeleinsprache ein. Die Einsprache wurden ausgiebig diskutiert und anschliessend im Gemeinderat entschieden, wie damit umzugehen ist. Anfang März 2026 fand die Einspracheverhandlung statt. Dabei

konnte die Einsprache nicht gütlich erledigt werden; über diese ist von der Gemeindeversammlung zu befinden.

Die 2. öffentliche Auflage umfasste folgende Punkte:

- Kürzung Hecke auf Parzelle Nr. 546 und Darstellung der vorhandenen Bäume auf dem übrigen Abschnitt als Naturobjekt
- Aufteilung Gestaltungsplanpflicht Flavioweg auf 2 Gestaltungsplanpflichtgebiete «Flavioweg West» und «Flavioweg Ost» und Entlassung der Strassenparzelle 795 aus der Gestaltungsplanpflicht
- Präzisierung Art. 19 BZR (Grünzone): Erweiterung der Zweckbestimmungen bei Grünzone auf Parzelle Nr. 209
- Präzisierung Art. 39 BZR (Überbauungsziffer Hauptbauten)
- Ergänzung neuer Art. 39a Hangzuschlag
- Sprachliche Anpassung Art. 55 Abs. 5 BZR (Mobilfunkanlagen)
- Präzisierung Gestaltungsplanpflicht Litzi Anhang BZR
- Präzisierung Gestaltungsplanpflicht Usserdorf Anhang BZR
- Anpassung Bebauungsplan: Angleichung an die im Zonenplan eingetragenen Bäume
- Änderungen Verkehrsrichtplan und Richtplan Fusswegnetz: Löschung nördlicher Fussweg auf Parzelle Nr. 242

Für Planausschnitte und Erläuterungen vgl. Botschaft für die 2. öffentliche Auflage in den Beilagen.

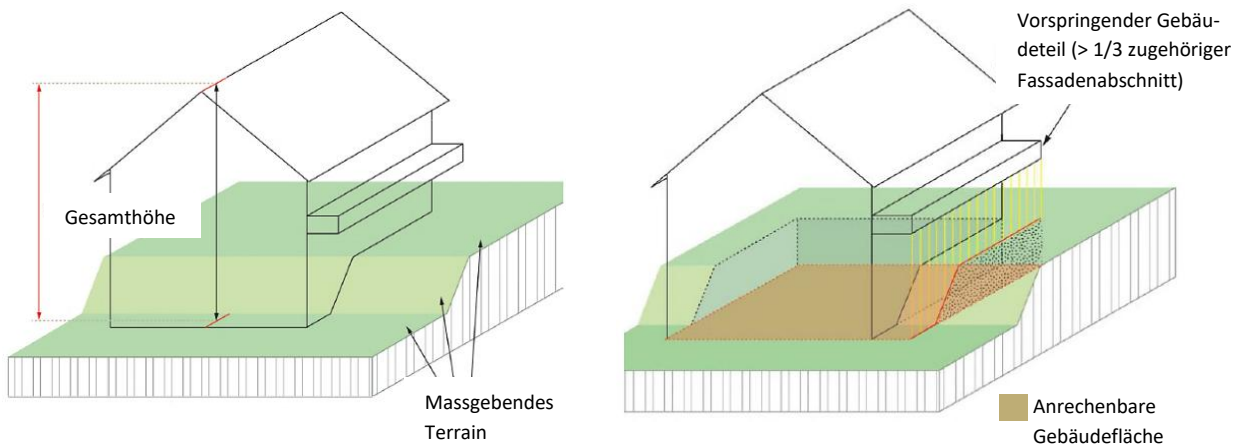
3 PBG-Umsetzung

3.1 Rahmenbedingungen

Per 1. Januar 2014 sind das revidierte PBG und die neue PBV in Kraft getreten. Die Gemeinden müssen bis Ende 2023 die Ortsplanungsinstrumente an die neue Gesetzgebung anpassen. So steht beispielsweise die bisher in der Gemeinde verwendete Ausnutzungsziffer (AZ) nicht mehr zur Verfügung und muss durch eine Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt werden, deren Berechnungsweise ebenfalls geringfügig geändert hat. Andere Neuerungen wie die neu eingeführten Verkehrszonen sind massgebend für die Berechnung der ÜZ und werden ebenfalls Auswirkungen auf den Zonenplan haben.

3.1.1 Definitionen Masse

Die wesentlichen Änderungen der neuen Nutzungsmasse sind diejenigen der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer (ÜZ). Im Folgenden werden diese kurz umschrieben:



Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gem. PBG 2013

Die **Gesamthöhe** ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und bemisst den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf (§ 139 PBG).

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

Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab und ist auf allen Seiten gleich. Die **Grenzabstände** werden in § 122 PBG definiert. Die ordentlichen Grenzabstände sind abhängig von der zulässigen maximalen Gesamthöhe in der entsprechenden Zone. Wo ausnahmsweise keine Gesamthöhe im BZR festgelegt wird, ist die bewilligte Gesamthöhe der Baute massgebend für den ordentlichen Grenzabstand.

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

3.2 Vorgehen

Bei der Festlegung der neuen Nutzungsziffern und Höhenmasse war ein schrittweises Vorgehen angezeigt:

- Erfassung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen als Grundlage für die folgenden Schritte.
- Ermittlung der Gesamthöhen und der ÜZ (separat für Haupt- und Nebenbauten) der bestehenden Gebäude mittels GIS-Analyse. Die Masse der projektierten Gebäude wurden manuell ergänzt. Bestimmung der Gesamthöhen auf Grundlage des Terrain- und Oberflächenmodells (DTM und DOM) und anschliessender manueller Bereinigung.
- Auswertung der Erkenntnisse aus dem SLB.

- Festlegung der erstrebenswerten Bebauungs- und Einwohner- bzw. Arbeitsplatzdichte unter Berücksichtigung erhaltenswerter Strukturen.
- Entwurf des neuen Zonenkonzepts durch Zusammenfassung von Quartierzellen mit ähnlichen Merkmalen zu neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.3).
- Festlegung von zweckmässigen Gesamthöhen und ÜZ für die neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.3). Die Masse sind so eingesetzt, dass ein homogenes und attraktives Quartierbild und ein haushälterischer Umgang mit dem Boden ermöglicht werden. Sie orientieren sich am Bestand wie auch am REK.
 - Es sind maximale Gesamthöhen und ÜZ eingesetzt worden, um ein homogenes und attraktives Quartierbild und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen. In dichteren Zonen wurden auch minimale Gesamthöhen zur Förderung der Innenentwicklung festgelegt.
 - Die maximalen ÜZ und die Gesamthöhen wurden so festgelegt, dass die nicht zonenkonformen Bauten höchstens 20 % des heutigen Gebäudebestands betragen. Würden die Nutzungsziffern und Höhenmasse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt die Bestandesgarantie.
 - Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die Differenzierung der Überbauungsziffer würde nämlich die kubische Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist. Deswegen werden in den Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt. Die ÜZ-A stellt den Grundwert für eine zonengemässe Überbauung dar. Die um 0.03 erhöhte ÜZ-B gilt für Schrägdachbauten und für Flachdachbauten mit Attikageschoss. Die gegenüber der ÜZ-A um 0.06 erhöhte ÜZ-C gilt für Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe. Mit dieser Regelung wird keine der Gebäudeformen bevorzugt und die Gestaltungsfreiheiten werden gewahrt (siehe Art. 39 BZR).
 - Weitere zusätzliche Überbauungsziffern wurden ergänzt um gewisse Bauten, z.B. freistehende oder angebaute Garagen (mit einer maximalen Gesamthöhe bis 4.5 m und einer Fläche bis max. 50 m²) zu ermöglichen und zu fördern.
- Ergänzende Beurteilung des theoretischen Innenentwicklungspotenzials (Einwohner) gemäss den Daten des Luzerner Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT).
- Erstellung des neuen BZR mit möglichst einfachen Bestimmungen, die für Bauprojekte einen gewissen Spielraum bieten und gleichzeitig für ein stimmiges Siedlungsbild sorgen. Zur Veranschaulichung der verschiedenen ÜZ sind im BZR-Anhang Skizzen abgebildet.

3.3 Neues Zonenkonzept

3.3.1 Übersicht














Für die Zonenvorschriften wurden folgende Baumasse gewählt:

- Gesamthöhe
- Überbauungsziffer (ÜZ-A, ÜZ-B, ÜZ-C)
- Zusätzliche Überbauungsziffern für Klein- und Anbauten gemäss PBG und für Einliegerwohnungen
- Gebäudelänge
- In den dichteren Zonen wurden minimale Überbauungsziffern festgelegt.

Auf weitere Baumasse wie z. B. die Fassadenhöhe wurde der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet.

Die Zonenbezeichnung orientiert sich jeweils an der maximal zulässigen Gesamthöhe in dieser Zone. Die Zusätze dicht, sehr dicht umschreiben die Höhe der maximalen Überbauungsziffer.

Für die Bauzonen gelten folgende Masse:

Bauzonen	Gesamthöhe		ÜZ					Klein- und Anbauten*	Gebäude-länge Max. (m)***	Grün-flä-chen-Ziffer ****
	Min. (m)	Max. (m)	Min.	Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C				
 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	

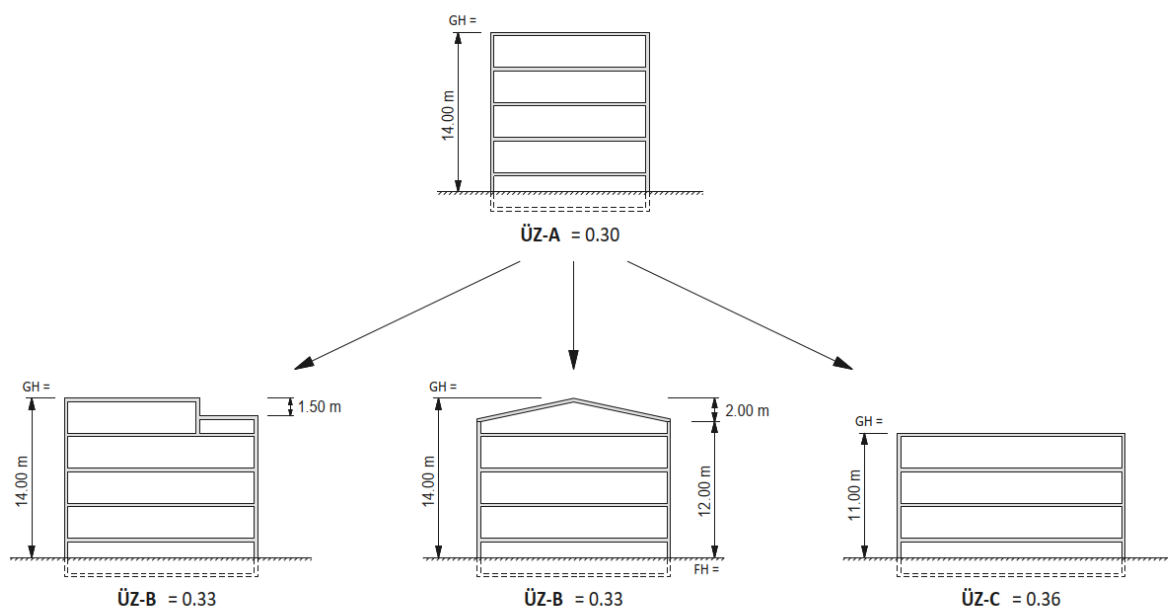
* Max. ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gemäss §112a Abs. 2c und d PBG, Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m und einer Fläche von max. 50 m², die nur Nebennutzflächen aufweisen

** 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 gestatten.

**** Die anrechenbaren Grünflächen weisen einen natürlichen Bodenaufbau von mindestens 1.20 m auf.

3.3.2 Erläuterungen



- Die **maximalen ÜZ und Gesamthöhen** werden für die einzelnen Zonentypen so festgelegt, dass ca. 80 % der Gebäude im heutigen Bestand zonenkonform sind. Würden die Nutzungsmasse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine massgebende Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.
- Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die **Differenzierung der Überbauungsziffer** würde die kubische Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist. Gleichzeitig soll auch die Gestaltungsfreiheit gewahrt bleiben. Deswegen werden in den Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt:
 - Die **ÜZ-A** ist der Grundwert für beispielsweise eine Überbauung mit Flach- und Pultdächern.
 - Die um 0.03 erhöhte **ÜZ-B** gilt
 - für Schrägdachbauten, bei welchen die maximale traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mind. 2.0 m unter den höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen,
 - für Flachdachbauten mit einem zurückversetzten obersten Geschoss. Die rückversetzte Seite darf nicht überdacht werden, ein Vordach darf max. 1.5 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses ragen. Die Grundfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.
 - Die gegenüber der ÜZ-A um 0.06 erhöhte **ÜZ-C** gilt für Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe.
- Die verschiedenen ÜZ-Typen werden in der folgenden Skizze veranschaulicht, die auch im BZR-Anhang II abgebildet ist (Beispiel der Anwendung der ÜZ für Hauptbauten in der Wohnzone W-14).
- Für **Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG**, wird eine separate ÜZ von 0.06 eingesetzt. Damit ist die ÜZ für das Hauptgebäude unabhängig von allfälligen Neben- und Anbauten wie Garagen. Als Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG gelten Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von

4.5 m und einer maximalen Fläche von 50 m² mit Nebennutzungen. Für diese Bauten gilt der minimale Grenzabstand von 3 m.

- **Einliegerwohnung:** An der rechtsgültigen Formulierung wird festgehalten, da diese erst in der kürzlich genehmigten Teilrevision beschlossen und genehmigt wurde. Bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus in der W-9, W-9-locker und W-9 dicht darf für den An- oder Einbau einer zusätzlichen Wohneinheit von max. 75 m² Hauptnutzfläche gem. SIA 416 die maximale ÜZ überschritten werden. Die Einliegerwohnung muss funktional einer Hauptwohnung zugeordnet werden können.
- Für die dichteren Wohnzonen werden zusätzlich **minimale Gesamthöhen** und **minimale Überbauungsziffern** festgelegt, um die Siedlungsentwicklung nach innen zusätzlich zu fördern. In den weniger dichten Wohnzonen wurde darauf verzichtet.

3.3.3 Umgang mit Gesamthöhen

Im bisher gültigen Zonenplan gab es Zonen mit unterschiedlichen Geschossigkeiten

- 3-geschossige Wohnzone (W3) mit höchstens 3 Vollgeschossen
- 2-geschossige Wohnzone A und B (W2) mit höchstens 2 Vollgeschossen

Grundsätzlich werden die aktuell geltenden Zonen gemäss folgenden Grundsätzen in den neuen Zonenplan überführt. Bei einzelnen Gebieten oder Grundstücken wird von diesen Grundsätzen abgewichen, vgl. dazu folgendes Kapitel zu Umzonungen:

- Die 3-geschossige Wohnzone wird im neuen Zonenkonzept in die W-14 mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 14 m überführt.
- Die Gebiete in der aktuell geltenden 2-geschossigen Wohnzone werden je nach Dichte und Höhe des Gebäudebestands in verschiedene Zonen eingeteilt: Lockerere und dichtere Wohnzonen mit einer maximalen Gesamthöhe von 9 m oder 11 m. Mit der Festlegung der Nutzungsmasse nahe am Gebäudebestand möchte man die vorhandenen Eigenheiten der mehrheitlich überbauten Quartiere erhalten und keine übermässigen Verdichtungspotenziale schaffen, welche ungenutzt bleiben. Die Differenzierung der Gesamthöhe orientiert sich an der Lage des Quartiers in Siedlungsgebiet und dem Gebäudebestand. Grundsätzlich gilt in den Hanglagen neu eine maximale Gesamthöhe von 9 m mit unterschiedlichen Überbauungsziffern und in der Ebene eine maximale Gesamthöhe von 11 m mit unterschiedlichen Überbauungsziffern.







3.3.4 Umgang mit Arbeitszonen

Die bisherige Arbeitszone B (Gebiet Station) wird von der Lärm-Empfindlichkeitsstufe IV in die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III abgezont. Dies aufgrund der Lage zu den benachbarten Wohnzonen. Neu werden für dieses Gebiet Nutzungsmasse festgelegt: Maximale ÜZ und maximale Gesamthöhe. Im Gebiet Schäracher wird neu die ÜZ von Fall zu Fall festgelegt. Bei betrieblich bedingten Mehrhöhen kann der Gemeinderat eine Ausnahme gewähren.







3.3.5 Vergleich

Die bisherigen und neuen Misch- und Wohnzonen können betreffend bauliche Dichten folgendermassen in Beziehung gesetzt werden:













Kern- und Dorfzonen

Bauzone Bisher			Bauzone Neu	
	Dorfzone (D)	→		Dorfzone (D)
	Kernzone B (KB)	→		Kernzone B (K-B)
	Kernzone (K3)	→		Kernzone A (K-A)

Arbeits- und Wohnzonen

Bauzone Bisher			Bauzone Neu	
	Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3)	→		Arbeits- und Wohnzone 14 (AW-14)
	Arbeitszone A (ArA)	→		Arbeitszone B (A-B)
	Arbeitszone B (ArB)	→		Arbeitszone A (A-A)

Wohnzonen

Bauzone Bisher			Bauzone Neu	
	Dreigeschossige Wohnzone (W3)	→		Wohnzone 14 (W-14)
	Terrassenhauszone (WT)	→		Terrassenhauszone (WT)
	Zweigeschossige Wohnzone (W2A)	}		Wohnzone 11 dicht (W-11 d)
				Wohnzone 11 normal (W-11 n)
				Wohnzone 9 dicht (W-9 d)
				Wohnzone 9 normal (W-9 n)
				Wohnzone 9 locker (W-9 l)
	Zweigeschossige Wohnzone (W2B)			Erhaltungs- und Erneuerungszone (E)

3.4 Zonenplanänderungen

In den nachfolgend aufgeführten Gebieten führt das neue Zonenkonzept zu einer Anpassung, die einer Umzonung gleichkommt. In den übrigen Gebieten hat das neue Zonenkonzept weniger Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. Dort ändern einzig die Bezeichnung und die Bestimmungen der Zonen.

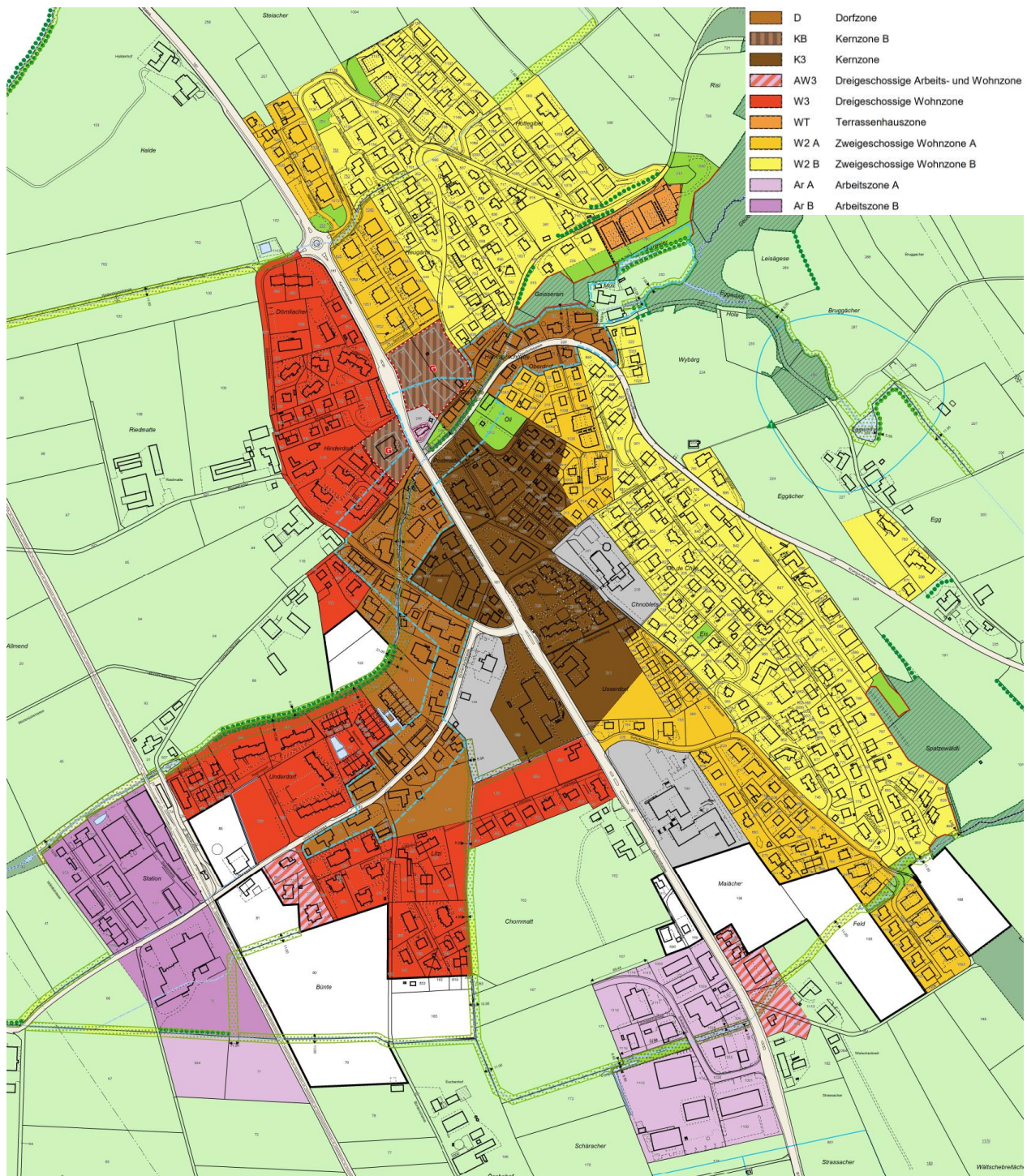
Grundsätzlich wurden die Nutzungsmasse basierend auf dem Gebäudebestand festgelegt. In der Mehrheit der Gebiete bestehen weiterhin die gleichen Nutzungsmöglichkeiten wie bisher.

Betreffend diverse Änderungen des Zonenplans, wird auf die Aufführung in den folgenden Kapiteln verwiesen:




- Weitere Änderungen wie Verkehrszonen, Reservezonen, etc.: Kap. 3.5
- Landschaftsschutzzone, Naturschutzzonen, Aussichtspunkte und Naturobjekte: Kap. 3.5
- Gestaltungsplan-Pflicht: Kap. 3.5.7



















- Umgang mit Gesamthöhe: Kap. 3.3.3

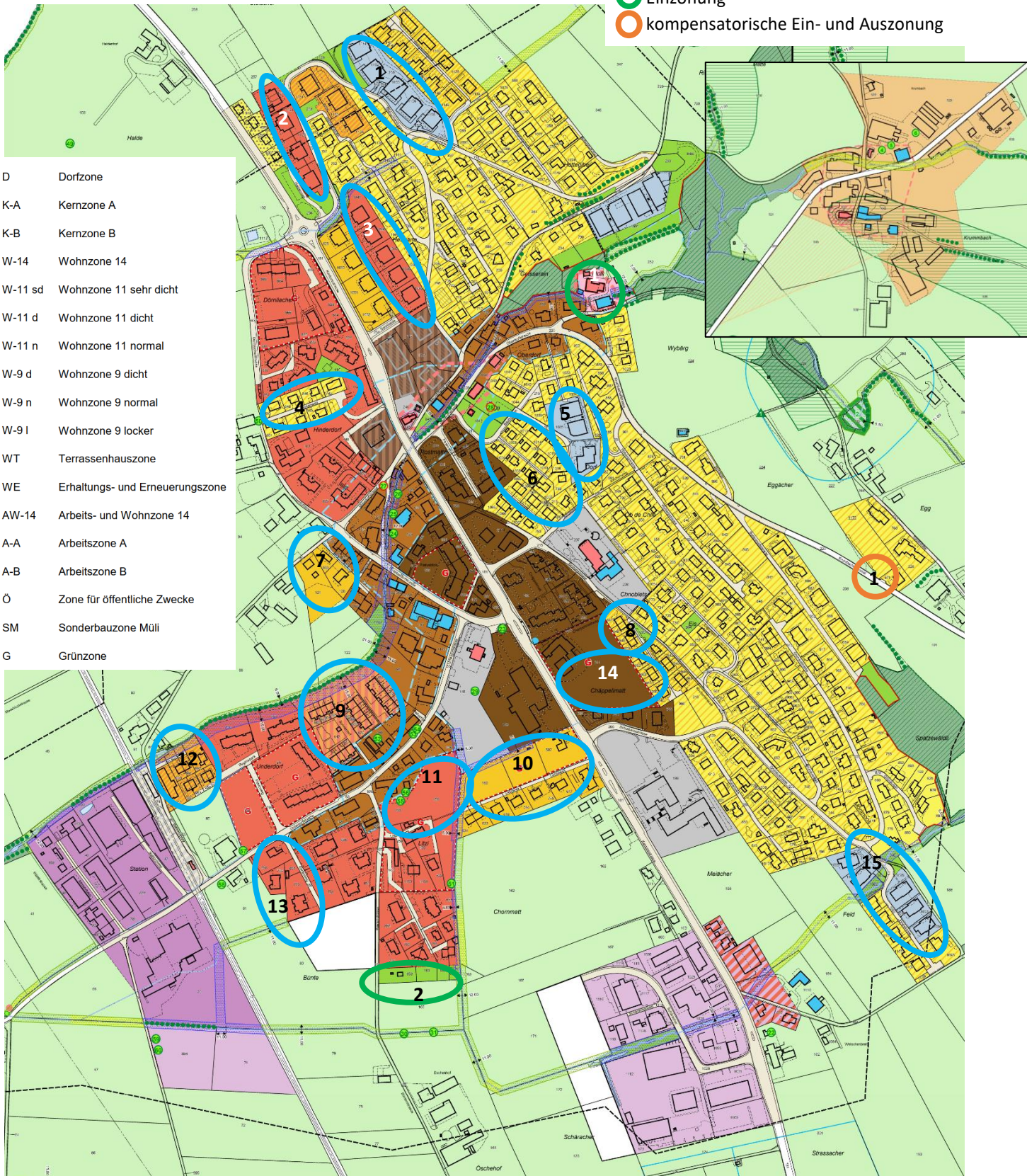
Rechtsgültiger Zonenplan



Zonenplan-Entwurf

-  Umzoning
-  Einzoning
-  kompensatorische Ein- und Auszoning

	D	Dorfzone
	K-A	Kernzone A
	K-B	Kernzone B
	W-14	Wohnzone 14
	W-11 sd	Wohnzone 11 sehr dicht
	W-11 d	Wohnzone 11 dicht
	W-11 n	Wohnzone 11 normal
	W-9 d	Wohnzone 9 dicht
	W-9 n	Wohnzone 9 normal
	W-9 l	Wohnzone 9 locker
	WT	Terrassenhauszone
	WE	Erhaltungs- und Erneuerungszone
	AW-14	Arbeits- und Wohnzone 14
	A-A	Arbeitszone A
	A-B	Arbeitszone B
	Ö	Zone für öffentliche Zwecke
	SM	Sonderbauzone Müll
	G	Grünzone



3.4.1 Erläuterungen zu einzelnen Gebieten

Umzonungen

1 Steinacherstrasse

Das Gebiet Steinacher wird von der zweigeschossigen Wohnzone B (W2 B) in die Terrassenhauszone (WT) umgezont. Die realisierten Bauten entsprechen der Bebauung in einer Terrassenhauszone.

2 Haldenweg

Das Gebiet Haldenweg wird von der zweigeschossigen Wohnzone A (W2 A) in die Wohnzone 14 (W-14) umgezont. Die realisierten Bauten weisen eine deutlich höhere Gesamthöhe auf, welche in einer neuen W-11 nicht zonenkonform sind.

3 Sonnhalde Nord

Das Gebiet Sonnhalde Nord wird von der zweigeschossigen Wohnzone A (W2 A) in die Wohnzone 14 (W-14) umgezont. Die realisierten Bauten weisen eine deutlich höhere Gesamthöhe auf, welche in einer neuen W-11 nicht zonenkonform sind.

4 Birkenweg

Das Gebiet Birkenweg wird von der dreigeschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone 9 normal (W-9 n) abgezont. Der Bestand weist eine erheblich tiefere Gesamthöhe auf, als dies in einer dreigeschossigen Wohnzone möglich wäre. Aufgrund des neueren Gebäudealters wird das Gebiet in eine entsprechende Zone gemäss Bestand eingeteilt. Mit einer W-14 wäre eine Erhöhung der Bauten bis zu 14 m möglich.

5 Wybärg West

Das Gebiet Wybärg West wird von der zweigeschossigen Wohnzone A (W2 A) in die Terrassenhauszone (WT) umgezont. Die realisierten Bauten entsprechen der Bebauung in einer Terrassenhauszone.

6 Baumgarten Süd / Dörfli

Das Gebiet Baumgarten Süd / Dörfli wird von der Kernzone (K-A) in die Wohnzone 9 normal (W-9 n) umgezont. Die aktuelle Nutzung und Gestaltung der Bebauung entspricht einer reinen Wohnzone. Aufgrund der sehr dichten Bebauung im Dörfli mit Doppelfamilienhäusern gilt betreffend ÜZ für gewisse Grundstücke neu die Bestandesgarantie.

7 Hinterdorfstrasse

Das Gebiet Hinterdorfstrasse wird von der dreigeschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone 11 normal (W-11 n) abgezont. Der Bestand weist eine tiefere Gesamthöhe auf, als dies in einer neuen W-14 möglich wäre. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand wird eine maximale Gesamthöhe von 11 m als zweckmässig erachtet. Auch die angrenzende Dorfzone weist eine maximale Gesamthöhe von 11 m auf.

8 Grundstücke Nr. 947 und 948, 209

Die Grundstücke Nr. 947 und 948 werden von der Dorfzone (D) in die Wohnzone 9 dicht (W-9 d) umgezont. Das Grundstück Nr. 209 wird in die Grünzone umgezont, vgl. Erläuterungen im Kap. 3.5.3.

9 Sonnenhof

Das Quartier Sonnenhof wird von der dreigeschossigen Wohnzone (W3) und der Dorfzone (D) in die Wohnzone Erhaltungs- und Erneuerung (WE) umgezont. Die realisierte Bebauungsstruktur soll auch zukünftig erhalten bleiben. Der Bestand weist aufgrund des Reihenhaustyps eine sehr hohe ÜZ auf. Diesem soll mit der Wohnzone Erhaltungs- und Erneuerung Rechnung getragen werden.

10 Letziweg Nord und Süd

Die Gebiete Letziweg Nord und Süd werden von der dreigeschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone 11 dicht (W-11 d) umgezont. Der Bestand der Grundstücke weist deutlich tiefere Gesamthöhen auf, als dies in einer neuen W-14 möglich wäre. Dem Bestand soll Rechnung getragen werden. Mit der Einteilung in die Wohnzone 11 dicht besteht betreffend ÜZ grösstenteils noch Verdichtungspotenzial.

11 Grundstück Nr. 156

Das Grundstück Nr. 156 wird entsprechend den angrenzenden Grundstücken teilweise von der Dorfzone in eine normale Wohnzone (W-14) umgezont. Die hintere Fläche entlang der Unterdorfstrasse wird weniger als Dorfkern wahrgenommen und soll entsprechend einer normalen Wohnzone bebaut werden können. Zur Sicherstellung einer qualitativen Gestaltung wird eine Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt.

12 Am Bach

Das Gebiet am Bach wird gemäss dem gebauten Bestand von der dreigeschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone 11 dicht (W-11 d) umgezont. Die ÜZ sind aufgrund der Bebauungsstruktur mit Doppelfamilienhäusern sehr hoch, daher wird dieses Gebiet in die Wohnzone 11 dicht eingeteilt.

13 Gartenweg

Das Gebiet Gartenweg wird von der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone (AW3) in die reine Wohnzone 14 (W-14) umgezont. In diesem Gebiet sind keine Gewerbenutzungen mehr vorhanden, es handelt sich um eine reine Wohnzone. Betreffend Gesamthöhe besteht Potenzial zur Verdichtung.

14 Schulhausstrasse

Die drei Grundstücke an der Schulhausstrasse werden von der zweigeschossigen Wohnzone A (W2 A) in die Kernzone A (K-A) umgezont. Dies aufgrund der Lage zum Ortskern. Damit wird die Flucht der Kernzone entlang der Kantonsstrasse fortgeführt.

15 Feldstrasse Nord

Das Gebiet Feldstrasse Nord wird von der zweigeschossigen Wohnzone A (W2 A) in die Terrassenhauszone (WT) umgezont.

Einzonungen

1 Sonderbauzone Mühle

Betreffend Ziele und Hintergründe wird auf den Erläuterungsbericht zur Vorabklärung Sonderbauzone Mühle verwiesen.

Bedarf und Zeithorizont

Der Bestand der Gebäude und die künftige Nutzung der Gebäude ist im Bericht der MOLARIS beschrieben. Die künftigen Nutzungen umfassen die Produktion und Lagerung von Mehl und Getreide, ein Backhaus, einen Hofladen, Wohnraum für Pächter und Praktikant, ein Eventlokal, landwirtschaftliche Nutzungen, Schulungs- und Bildungsortlichkeiten. Der heutige Gebäudezustand ist teilweise in einem schlechten Zustand und muss daher saniert werden. Zu diesem Zweck wurden bereits anlässlich einer Begehung mit Vertretern der Dienststelle rawi und der MOLARIS die Entwicklungsmöglichkeiten in der Landwirtschaftszone diskutiert. Eine Sonderbauzone würde eine Entwicklung gemäss Zielsetzung und Businessplan ermöglichen. Die Wohnnutzungen und die vorgesehenen Bildungsangebote sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform.

Abgrenzung und haushälterischer Umgang mit dem Boden

Um einen möglichst grossen Spielraum für die Umsetzung der gesetzten Ziele zu erlauben, wird folgende Abgrenzung für die neue Sonderbauzone Müli vorgeschlagen: Die Grösse der Einzonungsfläche beschränkt sich auf die notwendigen Nutzungen.

Verfügbarkeit, Mehrwertabgabe und Kompensation Fruchtfolgeflächen

Die Fläche steht zur Verfügung. Die Höhe der Mehrwertabgabe ist noch zu ermitteln. Die Fläche weist heute keine Fruchtfolgeflächenqualität auf und ist daher nicht zu kompensieren.

Weiteres Vorgehen

Zur Sonderbauzone ist ein Gestaltungsplan oder ein bewilligungsfähiges konkretes Baugesuch auszuarbeiten. Die MOLARIS hat sich entschieden einen Gestaltungsplan zu erstellen. Dazu wurde im Frühling 2024 zuerst ein Richtkonzept in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege und der Begleitung durch ein Fachgremium erstellt. Das Richtkonzept wird zur Vorprüfung eingeben. Parallel zur Vorprüfung wird der Gestaltungsplan ausgearbeitet, welcher nachgereicht wird.

2 Grünzone Bünten

Bei den Grundstücken Nrn. 853, 163, 819, 756 liegt ein Teil der Flächen in der Landwirtschaftszone, welcher aber mit Garten- und Freizeitnutzungen genutzt wird. Diese Nutzungen sollen einer passenden Zone zugeführt werden. Daher wird eine Grünzone für diese Flächen festgelegt. Die Flächen werden seit langem nicht mehr landwirtschaftlich genutzt und sind bereits abparzelliert.

Die Flächen weisen keine FFF-Qualität auf und führen nicht zu einer Erhöhung der Einwohnerkapazität. Daher wird davon ausgegangen, dass diese nicht mehrwertabgabepflichtig sind.

Absichten weitere Einzonungen in nachfolgender Teilrevision

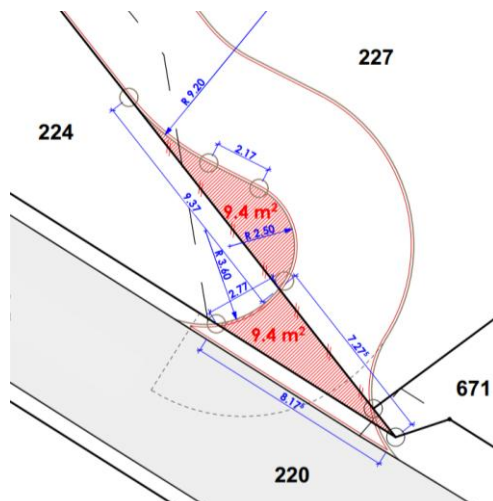
Neben den oben erwähnten Einzonungen werden aktuell weitere Gespräche betreffend einer Einzonung in die Arbeitszone für die Erweiterung des Betriebs Estermann AG, die Arbeits- und Wohnzone für einen ortsansässigen Betrieb und einer weiteren Einzonung in die Arbeitszone geführt, um den regionalen Bedarf nach Gewerbeflächen abdecken zu können. Auch diese Einzonungen wären mehrwertabgabepflichtig und beanspruchen Flächen mit Fruchtfolgequalität, die zu kompensieren sind. Diese Themen sind aktuell noch zu wenig konkret, beispielweise kann die Verfügbarkeit nicht nachgewiesen werden. Für die Erweiterungen der Arbeitszonen wurden bereits Bedarfsnachweise und Bauungskonzepte ausgearbeitet. Diese Anliegen werden in einer separaten, nachgelagerten Teilrevision bearbeitet.



Kompensatorische Ein- und Auszonungen

1 Egg

Bei der Wohnzone Egg wird eine geringfügige kompensatorische Ein- und Auszonung von ca. 10 m² vorgenommen, um die Erschliessung der unbebauten Flächen sicherzustellen. In diesem Zusammenhang liegt eine Vorabklärung der DS rawi-bew vor. Diese Ein- und Auszonung ist aufgrund der geringen Grösse weder Mehrwertabgabepflichtig noch sind FFF zu kompensieren.



3.5 Weitere Änderungen

3.5.1 Verkehrszonen und Verkehrsflächen

Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen werden gemäss der kantonalen Richtlinie ausgeschieden. Das Bild des Zonenplans verändert sich durch die Erfassung der Verkehrszonen. Aufgrund der Einführung von Verkehrszonen nimmt die Fläche der übrigen Bauzonen leicht ab.

Grundsätzlich wird innerhalb des Siedlungsgebiets bei Strassen die Verkehrszone festgelegt. Ausserhalb des Siedlungsgebiets wird eine Verkehrsfläche festgelegt. Erschliessungsflächen am Bauzonenrand werden als Verkehrszonen ausgeschieden, wenn eine Erschliessungsfunktion für die Bauzone vorliegt bzw. als Verkehrsfläche, wenn es sich um eine landwirtschaftliche Erschliessung handelt.

Verkehrszonen werden nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt. Dies hat einen Einfluss auf die Überbauungsziffer. Die Ausscheidung von Verkehrszonen ist eine weitere Massnahme, um 'ungenutzte' Bauzonen zu reduzieren. Die Verkehrszonen und -flächen sind zwingend auszuscheiden. Wird darauf verzichtet, findet bei einem allfälligen Baugesuch eine Neubeurteilung durch die kantonalen Dienststellen statt.

3.5.2 Reservezonen

Die bisherigen Übrigen Gebiete B werden neu als Reservezonen bezeichnet. Die Umbenennung betrifft nur die Legende des Zonenplans Siedlung und den entsprechenden BZR-Artikel. Ansonsten hat diese PBG-Änderung keine weiteren Konsequenzen.

Gestützt auf den Kantonalen Richtplan (S1-1) ist das Siedlungsgebiet der Gemeinde Geuensee (Gemeinde der Kategorie L3) auf maximal 4 % der Bauzonenfläche per 2014 zu reduzieren. Maximal dürfen die Reservezonen total rund 2.3 ha gross sein. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan liegen in der Gemeinde ca. 8.2 ha Reservezonen vor, welche somit zu reduzieren sind.

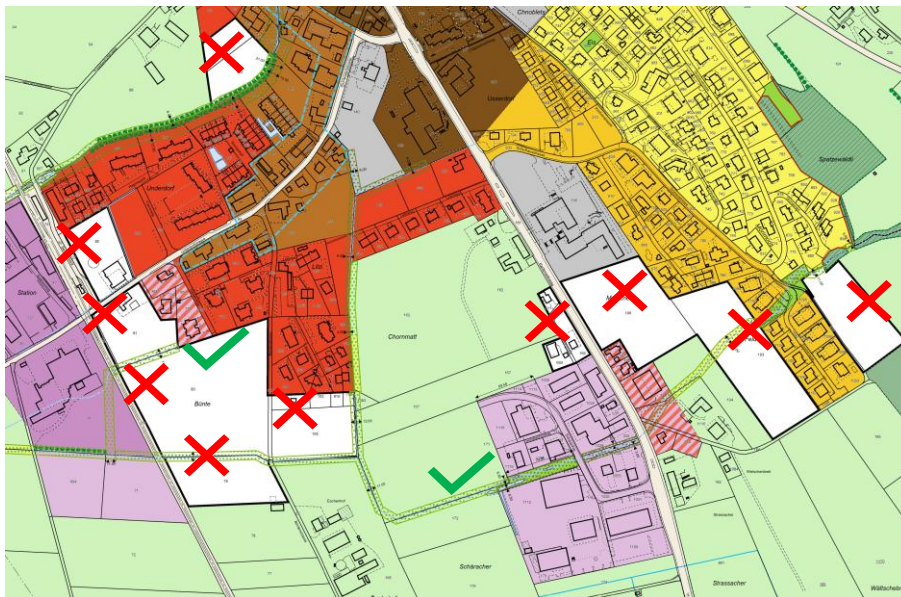
Die Reservezonen werden anhand der Flächen im Siedlungsleitbild, welche mittelfristig für eine Siedlungserweiterung in Frage kommen, festgelegt. Die Reservezonen werden in die Landwirtschaftszone zurückgeführt. Die Reservezone in der Bünthe wird in ihrer Fläche reduziert. Im Gebiet Schäracher gibt es eine neue Reservezone.

Die folgende Übersicht zeigt auf, wie im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung mit den Übrigen Gebieten / Reservezonen im rechtsgültigen Zonenplan umgegangen wird:

Ausschnitt Siedlungsleitbild



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan



Ehemaliges ÜG-B (Übriges Gebiet B), neu Reservezone

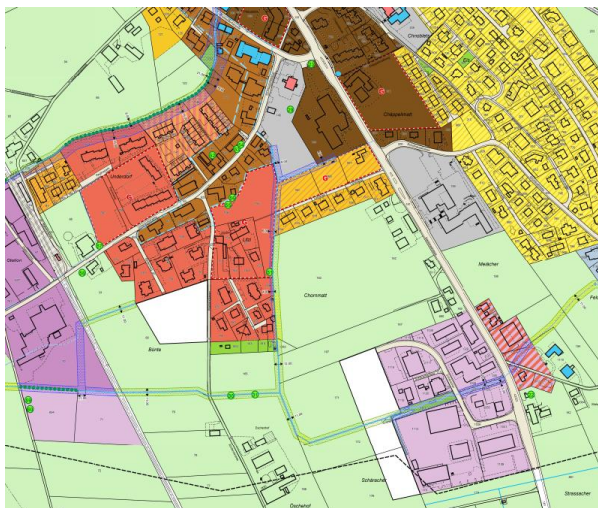


Beibehaltung der Reservezone



Überführung Reservezone in Landwirtschaftszone

Ausschnitte Entwurf Zonenplan



3.5.3 Grünzonen

An der Abgrenzung der **bestehenden Grünzonen** werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung keine Änderungen vorgenommen.

Es werden weitere Grünzonen zur Sicherung von Freiflächen ergänzt, welche nicht überbaut werden sollen.



GS Nr. 1129: Aufgrund der Ausscheidung der Verkehrszone wird die Restfläche des Grundstücks in eine Grünzone überführt.

Gemeinschaftsanlagen wie Spiel-, Freizeit- und Grünflächen sind gestattet.



Aufgrund der Ausscheidung der Verkehrszone wird beim Gewässerraum die Restfläche des Grundstücks in die Grünzone umgezont.

Die Grünzone wird beim Haldenweg erweitert. Gemeinschaftsanlagen wie Spiel-, Freizeit- und Grünflächen sowie gemeinschaftliche Parkplätze mit sickerfähigem Belag sind gestattet.



Aufgrund der Ausscheidung der Verkehrszone wird die Restfläche des Grundstücks in eine Grünzone überführt.



Die gemeinschaftlichen Frei- und Spielflächen sollen vor Bebauung geschützt werden und werden in eine Grünzone umgezont.



Das Grundstück Nr. 1167 liegt im Gewässerraum und dessen Bebauung daher eingeschränkt.



Die gemeinschaftlichen Frei- und Spielflächen sollen vor Bebauung geschützt werden und werden in eine Grünzone umgezont.



Neue Grünzone im Bünten, Anlagen für Spiel-, Freizeit- und Gartennutzungen sind zulässig. Die bestehenden Bauten können unterhalten und ersetzt werden.

3.5.4 Naturobjekte: Markante Einzelbäume und Hecken

Im rechtsgültigen BZR und Zonenplan wurden **Einzelbäume** folgendermassen geschützt: Im Zonenplan wurden keine Naturobjekte dargestellt. Im Bau- und Zonenreglement wurden Abstände von Baum- und Buschstöcken festgelegt und es wurde festgehalten, dass das Fällen von einzelnen oder in Gruppen stehenden einheimischen Bäumen ab einem Stammumfang von 80 cm bewilligungspflichtig ist.

Die Kontrolle einer solchen Bestimmung wird vereinfacht, wenn geschützte Naturobjekte im Zonenplan eingetragen werden. Dies ist in den meisten Gemeinden gängige Praxis.

Bäume übernehmen wichtige Funktionen für das Ortsbild und für Ökologie / Klima. Insbesondere alte, einheimische Bäume sind wichtig für die Biodiversität und das lokale Mikroklima. Ein heute 100-jähriger Baum müsste mit 100 10-jährigen Bäumen ersetzt werden, um dieselben Qualitäten und Funktionen erfüllen zu können. Es ist daher wichtig, dass einheimische, markante Bäume erhalten werden. Zu diesem Zweck hat das Büro ecovia ein Inventar mit den markantesten, einheimischen Einzelbäumen erstellt. Kriterien für das Inventar waren: Einheimische, markante Bäume mit einem Stammdurchmesser von im Schnitt 80 cm und einer durchschnittlichen Höhe von 19 m. Zusätzlich wurden auch einzelne Rosskastanien aufgenommen, die zwar nicht einheimisch sind, jedoch relevant für das Ortsbild.

Im BZR- und Zonenplan-Entwurf wird folgendermassen damit umgegangen:

- **Naturobjekte:** Alle inventarisierten Bäume werden neu als Naturobjekte im Zonenplan mit einem Punkt markiert. Sie sind zu pflegen und zu erhalten. Bei einem natürlichen Abgang sind sie zu ersetzen. Wird ein überwiegendes Interesse an der Veränderung oder Beseitigung eines Naturobjekts nachgewiesen, so kann der Gemeinderat eine entsprechende Bewilligung mit der Auflage erteilen, dass in der unmittelbaren Umgebung gleichwertiger Ersatz geschaffen wird. Zu den Naturobjekten ist mit Tiefbauten ein Abstand von 6.00 einzuhalten, um das Wurzelwerk zu schützen.
- **Naturdenkmäler:** Fünf der Naturobjekte werden als besonders wertvoll für das Ortsbild und in ihrer ökologischen Funktion beurteilt. Sie sind zu erhalten und zu pflegen. Die Gemeinde kann an den Unterhalt Unterstützung bieten.
- **Weitere Bäume:** Weiterhin ist das Fällen von Bäumen ab einem Stammumfang von 100 cm bewilligungspflichtig.

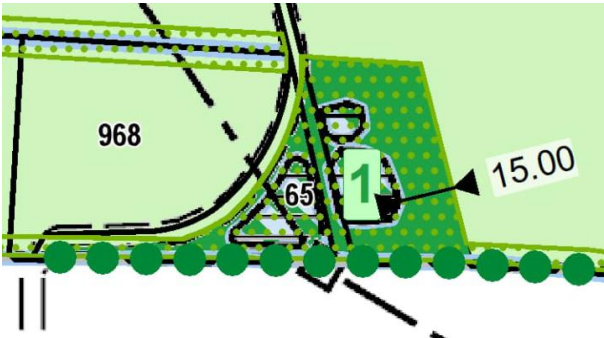

Auch die im Zonenplan dargestellten Hecken wurden überprüft und bei Bedarf neue ergänzt. Grundsätzlich wird bei Gewässerläufen eine Hecke dargestellt, unabhängig davon auf welcher Seite die Bachufer begrünt sind. Dies zur besseren Lesbarkeit des Zonenplans. Bäume und Sträucher in Hecken sind unabhängig von der Darstellung und Abbildung im Zonenplan durch die kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt.

Bei zwei bisher als Hecken dargestellten Baumreihen handelt es sich nicht um Hecken, sondern um Alleen: entlang der Schaubernstrasse und bei der Eggenrainstrasse. Diese werden als linienartige Naturobjekte dargestellt.

3.5.5 Naturschutzzonen

Nationale und regionale Naturinventare sind zwingend im Zonenplan als Naturschutzzonen umzusetzen; dadurch werden sie grundeigentümergebunden geschützt. In der Gemeinde Geuensee gibt es keine nationalen und regionalen Naturinventare.

Neu werden bei zwei Weihern im Gemeindegebiet Naturschutzzonen festgelegt. Die Festlegung der Naturschutzzone im Zonenplan ist eigentümergebunden. Durch einen NHG-Vertrag sind höhere finanzielle Entschädigungen möglich.

Ausschnitt Zonenplan	Erläuterungen
	<p>Der Weiher Zollbach war bis anhin mit einem Gewässerraum geschützt. Zusätzlich wird eine Naturschutzzone festgelegt. Weiterhin sollen die bestehenden Freizeitnutzungen wie zum Beispiel die Sitzgelegenheiten und der Steg zulässig sein. Die Gemeinde vertritt die Haltung, dass eine sorgfältige Nutzung von schützenswerten Grünräumen durch den Menschen zweckmässig ist und auch weiterhin möglich sein soll.</p>
	<p>Der Eggweiher war bis anhin mit einem Gewässerraum geschützt. Zusätzlich wird eine Naturschutzzone festgelegt.</p>

3.5.6 Übriges Gebiet A (ÜG-A)

Gemäss den Erfassungsrichtlinien sind Übrige Gebiete A (ÜG-A) ausserhalb von Gewässerflächen in eine Bau- bzw. Nichtbauzone, beispielsweise Landwirtschafts- oder Grünzone, umzuzonen. In Geuensee werden im Zonenplan die Fläche des Dorfbachs dem ÜG-A zugeteilt.

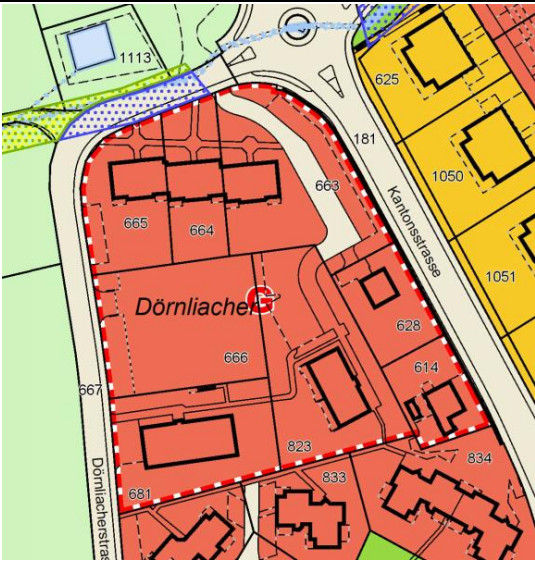
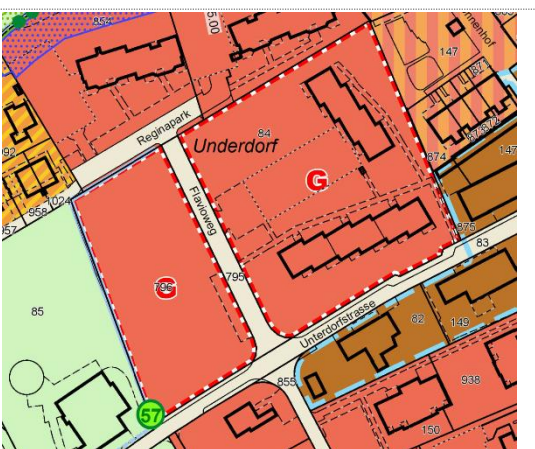
3.5.7 Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Gemäss § 75 PBG kann die Gemeinde im Zonenplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen. Dazu sind zwingend Inhalte und Ziele zu definieren. In den GP-Pflichtgebieten ist eine Abweichung bei der Gesamthöhe um max. 3 m und bei der Überbauungsziffer um max. 20 % zulässig.

In Gebieten mit GP-Pflicht ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Der Aussenraumgestaltung ist ausreichend Bedeutung zuzumessen. Der Gemeinderat kann auf Kosten der Gesuchsteller unabhängige Fachpersonen zur Begleitung einsetzen. Die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens ist zwingend.

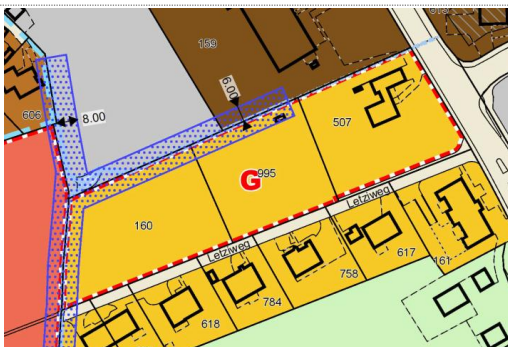
Im neuen Zonenplanentwurf wird für diverse Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Bei diesen Gebieten handelt es sich um grössere, zusammenhängende Flächen. Einige sind teilweise noch unbebaut, bei anderen wird eine parzellenübergreifende Planung in Zukunft als zweckmässig erachtet.

In der folgenden Übersicht werden die Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht dargestellt, weiter werden die speziellen Vorschriften gemäss Anhang im BZR aufgeführt. Diese sind bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans zu berücksichtigen. Im Anhang wird zudem festgelegt, in welchem Umfang die Nutzungsmasse im GP maximal von der Regelbauweise gemäss BZR abweichen dürfen. In einigen Gebieten wird eine Erhöhung der Gesamthöhe über das für die entsprechende Zone festgelegte Maximum als mit der Bebauung und Nutzung der umliegenden Quartiere nicht verträglich beurteilt.

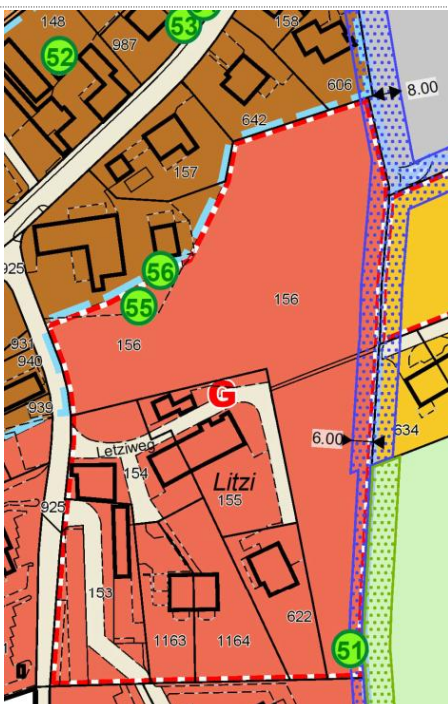
Ausschnitt Zonenplan	Bezeichnung Zweck	Spezielle Vorschrift
 <p>Detailed description: A zoning plan excerpt showing a residential area with red-colored parcels. A red dashed line outlines a specific area labeled 'Dörnliacher'. The area is bounded by 'Kantonsstrasse' to the east and 'Dörnliacherstrasse' to the west. Parcel numbers include 1113, 625, 181, 1050, 1051, 663, 665, 664, 666, 628, 614, 823, 833, 834, 881, and 867.</p>	<p>Dörnliacher</p> <p>Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die Parkierung ist unterirdisch oder im Gebäude integriert zu realisieren. - Eine gute Gestaltung des Siedlungsrand und des Ortseingangs ist wichtig. - Die Gestaltung eines Lärmschutzes zur Kantonsstrasse ist in Bezug auf den Strassenraum sorgfältig vorzunehmen (z.B. keine Lärmschutzwand). - Wenn ein Gestaltungsplan über das ganze Gebiet nicht umsetzbar ist, ist die Unterteilung des Gebietes in maximal zwei zusammenhängende Gestaltungspläne zulässig. Diese müssen aufeinander abgestimmt sein.
 <p>Detailed description: A zoning plan excerpt showing a residential area with red-colored parcels. A red dashed line outlines a specific area labeled 'Flavioweg West'. The area is bounded by 'Reginapark' to the north and 'Unterdorfstrasse' to the south. Parcel numbers include 85, 85a, 85b, 85c, 85d, 85e, 85f, 85g, 85h, 85i, 85j, 85k, 85l, 85m, 85n, 85o, 85p, 85q, 85r, 85s, 85t, 85u, 85v, 85w, 85x, 85y, 85z, 84, 83, 82, 147, 146, 145, 144, 143, 142, 141, 140, 139, 138, 137, 136, 135, 134, 133, 132, 131, 130, 129, 128, 127, 126, 125, 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 114, 113, 112, 111, 110, 109, 108, 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99, 98, 97, 96, 95, 94, 93, 92, 91, 90, 89, 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 81, 80, 79, 78, 77, 76, 75, 74, 73, 72, 71, 70, 69, 68, 67, 66, 65, 64, 63, 62, 61, 60, 59, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52, 51, 50, 49, 48, 47, 46, 45, 44, 43, 42, 41, 40, 39, 38, 37, 36, 35, 34, 33, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1.</p>	<p>Flavioweg West</p> <p>Parzelle Nr. 796</p> <p>Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die in der W-14 maximal zulässige Gesamthöhe darf auch im Rahmen des Gestaltungsplans nicht überschritten werden. - Betreffend Gesamthöhe ist ein guter Übergang zu den angrenzenden Zonen zu gestalten. - Die Gestaltungspläne müssen aufeinander abgestimmt und betreffend Strassenraumgestaltung Aussagen enthalten.



- Flaioweg Ost** - Die in der W-14 maximal zulässige Gesamthöhe darf auch im Rahmen des Gestaltungsplans nicht überschritten werden.
- Parzelle Nr. 84
- Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung
- Betreffend Gesamthöhe ist ein guter Übergang zu den angrenzenden Zonen zu gestalten.
 - Die Gestaltungspläne müssen aufeinander abgestimmt und betreffend Strassenraumgestaltung Aussagen enthalten.



- Letziweg**
- Erstellung qualitative Wohnüberbauung
- Für die Verkehrserschliessung ist eine siedlungsverträgliche und sichere Lösung zu finden.
 - Es ist eine gute und sichere Lösung für den Schulweg zu realisieren, welcher mit dem angrenzenden Gestaltungsplanpflicht-Gebiet Litzi abgestimmt ist. Eine Linienführung entlang des Baches und / oder getrennt vom Strassenverkehr ist zu prüfen.
 - Der Gewässerraum ist ökologisch wertvoll zu gestalten und ein Zugang zum Bach zu ermöglichen.



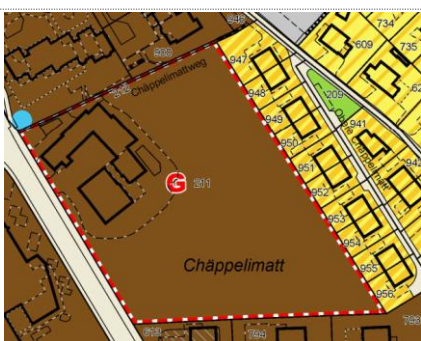
- Litzi**
- Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung
- Die in der W-14 maximal zulässige Gesamthöhe darf auch im Rahmen des Gestaltungsplans nicht überschritten werden.
 - Es ist eine gute und sichere Lösung für den Schulweg zu realisieren, welcher mit dem angrenzenden Gestaltungsplanpflicht-Gebiet Letziweg abgestimmt ist. Eine Linienführung entlang des Baches und / oder getrennt vom Strassenverkehr ist zu prüfen.
 - Der Gewässerraum ist ökologisch wertvoll zu gestalten und ein Zugang zum Bach zu ermöglichen.
 - Die Unterteilung des Gebiets in mehrere, separate Gestaltungsplan-Perimeter ist zulässig.
 - Angrenzend zur Dorfzone ist ein sorgfältiger Übergang zu schaffen



Pilatusblick

Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung an ortsbildprägender Lage

- Die Parkierung ist unterirdisch oder im Gebäude integriert zu realisieren.
- Es ist besonders auf eine gute Gestaltung und Eingliederung sowie die Erstellung von attraktiven Wohnungen zu achten.



Usserdorf

Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung an ortsbildprägender Lage

- Am Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen (Chäppelimmatt und Obere Chäppelimmatt) ist betreffend Gesamthöhe ein Übergang zu schaffen. Die in der Kernzone A maximal zulässige Gesamthöhe von 14.0 m darf auch im Rahmen des Gestaltungsplans in diesem Bereich nicht überschritten werden.
- Eine hohe Qualität der Überbauung und sorgfältige Eingliederung sowie Aussenraumgestaltung ist aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse und den bebauten Nachbarquartieren wichtig.
- 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.
- Die Verkehrserschliessung hat direkt ab der Kantonsstrasse zu erfolgen.

Die Perimeter der neu festgelegten GP-Pflichtgebiete wurden teilweise bereits im Siedlungsleitbild als Gebiete, geeignet für die Siedlungsentwicklung nach innen, bezeichnet.

In Gebieten mit Gestaltungsplan-Pflicht ist ein Gestaltungsplan zu erstellen, bevor ein Baugesuch bewilligt werden kann. Ein Gestaltungsplan muss nicht zwingend die gesamte Pflicht-Fläche umfassen, in den meisten Fällen ist dies jedoch zweckmässig und ein Grund für die Festlegung des Pflicht-Perimeters.

Wo eine Gestaltungsplanpflicht besteht, kann der Gemeinderat gemäss § 74 bei Uneinigkeit oder Untätigkeit der Grundeigentümer den Gestaltungsplan auf deren Kosten aufstellen oder ändern.

3.5.8 Plan der Gefahrengebiete

Die Umsetzung der Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung wird anhand des Gefahrenhinweismodells gemäss kantonaler Wegleitung vorgenommen. Zu diesem Zweck werden die Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte in einem separaten Plan der Gefahrengebiete dargestellt; eine Integration in den Zonenplan wäre zu unübersichtlich. Der Perimeter der Gefahrenkarte wird orientierend im Zonenplan dargestellt und im BZR der Artikel «Schutz vor Naturgefahren» ergänzt.

3.6 Bau- und Zonenreglement

Das Muster-BZR des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) auf der Basis des revidierten PBG und der neuen PBV diene als Grundlage für die Erarbeitung des BZR. Die Artikel-Reihenfolge und -Nummerierung wurde angepasst und somit gesamthaft geändert. Das bestehende BZR wurde gesamthaft überprüft und wo zweckmässig Inhalte ins neue BZR überführt. Zusätzliche Anliegen der Gemeinde wurden ergänzt.

Die Reglementsänderungen werden an diversen Stellen im vorliegenden Bericht und im BZR-Entwurf erläutert. Daher wird an dieser Stelle nur auf die andernorts nicht erwähnten Änderungen eingegangen. Für weitere Details zu den Reglementsänderungen siehe Erläuterungen im BZR-Entwurf.

Grundsätzlich wurden zur Transparenz gegenüber Grundeigentümern Verweise ins PBG und Konkretisierungen aufgenommen.

Folgende Bestimmungen werden im Vergleich zum kantonalen Muster-BZR ergänzt oder geändert:

- Es wird je nach Gebäudeform eine differenzierte ÜZ festgelegt und es werden zusätzliche Überbauungsziffern festgelegt wie z.B. für Klein- und Anbauten, vgl. Ausführungen in Kap. 3.3.2.
- In der Arbeitszone (0.15) sowie der Arbeits- und Wohnzone (0.20) wird eine Grünflächenziffer festgelegt. Auf eine Festlegung in den anderen Zonen wird verzichtet.
- Art. 39a: Neuer Artikel betreffend Hangzuschlag
- Art. 41 Terrainveränderungen und künstlich gestützte Böschungen sowie Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken. Gegenüber dem Muster-BZR wird ergänzt, dass bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m, die zonengemäss zulässige Gesamthöhe um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert wird. Davon ausgenommen sind Abgrabungen für Garagen- und Parkplatzbereiche.
- Art. 42 Dachgestaltung: Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° sind extensiv mit einheimischem, standorttypischem Saatgut zu begrünen soweit sie nicht für die Produktion erneuerbarer Energie genutzt werden.
- Art. 43 Bepflanzung und Umgebungsgestaltung: Gegenüber dem Muster-BZR werden weitere Inhalte zur Konkretisierung von ökologischen Aspekten des Freiraums ergänzt. Z.B. müssen die Arbeiten gemäss Plan zur Umgebungsgestaltung bei der Bauabnahme zu mind. 50 % realisiert sein. Weiter ist die Anlegung von neuen Stein- und Schottergärten ohne ökologischen Wert nicht zulässig.
- Art. 47 Mobilitätskonzept: Für grössere Projekte (mehr als 20 Abstellplätze) kann der Gemeinderat ein Mobilitätskonzept verlangen, wenn ein Potenzial zur Reduktion der Verkehrserzeugung erkennbar ist. In einem Gebiet mit Gestaltungsplan-Pflicht ist die Erstellung eines Mobilitätskonzepts Pflicht.
- Art. 55 Mobilfunkanlagen: Analog zu anderen Gemeinden, wie z.B. Büron, wurde ein Artikel zum Kaskadenmodell für neue Mobilfunkantennen und andere vergleichbare Anlagen ergänzt.
- Art. 56 Lichtemissionen: neuer Artikel zu Aussenbeleuchtungen
- Art. 57: Neuer Artikel betreffend Nachhaltigkeit
- Art. 58: Neuer Artikel betreffend Standorte für das Sex-Gewerbe

Weitere Hinweise

- **Einstellhallen**, welche die Bedingungen in § 13a PBV erfüllen, müssen nicht in der ÜZ für Haupt- oder Nebenbauten berücksichtigt werden. Wenn die Einstellhalle eine maximale Gesamthöhe von 3.5 m aufweist und die Mantelfläche höchstens zur Hälfte über das massgebende respektive das tiefer gelegte

Terrain hinausragt, wird die anrechenbare Gebäudefläche der Einstellhalle durch eine entsprechende Erhöhung der Überbauungsziffer ausgeglichen.

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

3.6.1 Grenzabstand

Erhöhter Grenzabstand

Eine der wesentlichen Änderungen im Bau- und Zonenreglement gegenüber dem rechtsgültigen Zustand ist die Regelung betreffend Grenzabstand. Bis anhin galt in der Kernzone, Zweigeschossigen Wohnzone A und B, Terrassenhauszone, Dreigeschossigen Wohnzone der Grenzabstand gemäss § 122 PBG, mindestens aber 5 m.

Mit dem neuen PBG gibt es eine neue Handhabung betreffend Grenzabstand. Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab und ist auf allen Seiten gleich. Die Grenzabstände werden in § 122 PBG definiert. Die ordentlichen Grenzabstände sind abhängig von der zulässigen maximalen Gesamthöhe in der entsprechenden Zone. Wo ausnahmsweise keine Gesamthöhe im BZR festgelegt wird, ist die bewilligte Gesamthöhe der Baute massgebend für den ordentlichen Grenzabstand. Auch wenn die maximal mögliche Gesamthöhe der entsprechenden Zone nicht ausgeschöpft wird, gilt der Grenzabstand, z.B. in der W-14 muss ein Gebäude mit einer Gesamthöhe von 10 m trotzdem einen Grenzabstand von 5 m einhalten.

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

In der Kerngruppe und der Echogruppe wurde diskutiert, ob der erhöhte Grenzabstand von 5 m in den Wohnzonen mit maximal 9 und 11 m Gesamthöhe beibehalten werden soll. Schliesslich hat eine Abklärung beim Rechtsdienst des BUWD ergeben, dass dies nicht zulässig ist. Nach neuem Recht ist ein gegenüber § 122 PBG erhöhter Grenzabstand nicht mehr zulässig ist. Das neue Recht regelt den Grenzabstand abschliessend, mit den wenigen möglichen Ausnahmen zur Verringerung. Dies, da der Zweck der IVHB-Reform u.a. die Innenentwicklung ist. Daher ist auch eine Abstufung nicht zulässig. Eine Vergrösserung des Grenzabstands ist nur mittels der Festlegung von Baulinien oder Baubereichen im Einzelfall möglich; diese gehen allen anderen Grenzabständen vor (siehe § 30 Abs. 4 PBG), d.h. nicht für ein ganzes Gebiet/eine ganze Zone.

Reduzierter Grenzabstand

Gemäss PBG gibt es die Möglichkeit in ausgewählten Bauzonen einen reduzierten Grenzabstand festzulegen. Von dieser Möglichkeit wird in der Kernzone A, den Arbeitszone A und B sowie der Zone für öffentliche Zwecke Gebrauch gemacht: Unabhängig von der Gesamthöhe beträgt der minimale Grenzabstand innerhalb dieser Zonen 4.0 m. Gegenüber Wohnzonen ist der ordentlichen Grenzabstand einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG gilt der Grenzabstand gemäss § 124 PBG. Dies ermöglicht eine weitere Verdichtung; gegenüber anderen Zonen sind jedoch die ordentlichen Abstände einzuhalten.

3.6.2 Qualität

Eine Kombination von Massnahmen soll zur Sicherung der Qualitäten von Bauten, Anlagen und Freiräumen führen. Diese sind im BZR in den entsprechenden Artikeln verankert und werden im Folgenden beschrieben:

Qualitäts-Artikel

Gemäss Muster-BZR wird ein neuer Artikel zur Qualität ergänzt. Darin wird festgehalten, dass Bauten und Anlagen qualitativ zu gestalten sind. Für die Eingliederung ist eine Auflistung von Elementen zu prüfen, vgl. Art. 40 BZR Entwurf.

Fachpersonen, Fachgremium

Die Gemeinde kann

qualifizierte, neutrale Fachleute (z.B. aus den Bereichen Raumplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur, Energie, etc.) zur Beurteilung von Baugesuchen in Dorfzone, Kernzonen, Ortsbildschutzzone und Weilerzone sowie von Bebauungsplänen, Gestaltungsplänen, erhaltenswerten und schützenswerten Objekten gemäss Bauinventar sowie von ortsbaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten beiziehen.

Vorgehen

Für alle Neubauten und wesentlichen baulichen Veränderungen innerhalb Dorfzone, Kernzonen, Ortsbildschutzzone und Weilerzone sowie bei der Ausarbeitung von Gestaltungsplänen in Gebieten mit Gestaltungsplan-Pflicht wird vor Einreichung eines Baugesuches die Absprache mit der Gemeinde empfohlen. Eine Vorbesprechung und allenfalls fachliche Beratung durch Fachpersonen oder das Fachgremium soll das Vorgehen von Fall zu Fall festlegen.

Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Über gewisse Gebiete wird eine Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt. Das heisst, dass dort nur im Rahmen eines Gestaltungsplan gebaut werden darf, vgl. Ausführungen in Kap. 3.5.7. Ein Gestaltungsplan hat gemäss PGB erhöhten Anforderungen an die Qualität zu genügen, diese werden in der Richtlinie zur Beurteilung der Gestaltungspläne präzisiert, vgl. 3.6.3.

Qualitätssichernde Verfahren

Eine Möglichkeit, hohe Qualität der Gestaltung von Bauten zu fördern, ist mit qualitätssichernden Verfahren. Dies ist insbesondere für grössere Gebiete, bei komplexen Ausgangslagen (z.B. Objekte im Bauinventar, spezielle Lage etc.) mit einem öffentlichen Interesse und einem hohen Bedarf an Koordination zweckmässig. Mit Hilfe eines qualitätssichernden Verfahrens soll ein Planungsergebnis erbracht werden, welches ortsbaulich und architektonisch überzeugt sowie wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich nachhaltig ist und einen Mehrwert für alle schafft.

Ein solches Verfahren dauert eine gewisse Zeit und ist auch mit Kosten für die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft verbunden. Ein qualitätssicherndes Verfahren kann aber auch eine Schlüsselrolle übernehmen und zu einer erfolgreichen Projektentwicklung beitragen, indem es klare Zielformulierungen fordert und ein ganzes Spektrum an Handlungsoptionen aufzeigen kann. Ein bewusst gefällter Entscheid für einen Projektentwicklungsprozess bildet eine solide Basis für weitere Entwicklungen und Planungen. So können spätere Probleme in der Bewilligungsphase vermieden und Einsprachen verhindert werden.

Ein solches Verfahren kann der Gemeinderat in der Dorfzone, der Ortsbildschutzzone, bei freiwilligen Gestaltungsplänen, Bebauungsplänen oder bei erhaltenswerten und schützenswerten Objekten gemäss Bauinventar und bei ortsbaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten verlangen. Zwingend ist die

Erarbeitung im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens bei Gestaltungsplänen in Gebieten mit Gestaltungsplan-Pflicht und in der Kernzone.

Dorfzone, Bebauungsplan, Ortsbildschutzzone

Die Abgrenzung der Dorfzone entspricht jener des Bebauungsplans-Perimeter und ist auch mehrheitlich deckungsgleich mit der Ortsbildschutzzone. Die Dorfzone dient der Erhaltung und Aufwertung des historischen Dorfkerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur. In der Ortsbildschutzzone sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal in das Quartier- und Strassenbild einzuordnen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gebäudehöhe oder Farbe das Quartierbild beeinträchtigen. Soweit keine anderweitigen, einschränkenden Bestimmungen bestehen, können Bauten im Rahmen der Zonenvorschriften neu erstellt, ausgebaut und erweitert werden. Für alle Neubauten und markanten baulichen Veränderungen wird vor Einreichung eines Baugesuches die Einholung einer Beurteilung durch das Fachgremium gemäss Art. 3 Abs. 3 BZR empfohlen.

3.6.3 Merkblatt Anforderungen Gestaltungsplänen

Die Gestaltungspläne haben gemäss § 75 Abs. 3 PBG und dem SLB der Gemeinde hohen Anforderungen an Siedlungsqualität, Eingliederung, architektonische Gestaltung, Berücksichtigung der historischen Ortskerne, Umgebungsgestaltung (inkl. Freizeitanlagen), optimale Erschliessung und Umgang mit Energie zu genügen. Dabei ist der haushälterische Umgang mit dem Bauland und die Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen (Ökologie, Gesellschaft, Wirtschaft) eine wichtige Voraussetzung.

Zur Überprüfung der Qualitäten von Gestaltungsplänen erlässt der Gemeinderat ein Merkblatt, vgl. Beilagen.

Es wird empfohlen, den Gestaltungsplan der Gemeinde im Rahmen einer Vorabklärung vorzulegen und das Bauprogramm auf die Bedürfnisse der Gemeinde abzustimmen. Der Gemeinderat behält sich vor, Vorabklärungen, Vorstudien und Gestaltungspläne zu Lasten der Gesuchsteller durch externe Fachpersonen oder die Baukommission beurteilen zu lassen. Die Gesuchstellenden haben spätestens mit der Gesuchseingabe darzulegen, inwieweit der Gestaltungsplan die Kriterien der Gestaltungsplan-Richtlinie erfüllt. Zuständig für die Prüfung sind externe Fachpersonen aus den Sparten Raumplanung, Architektur, Landschaftsarchitektur, etc.).

Das Merkblatt entspricht bis auf einzelne spezifische Ergänzungen für die Gemeinde Geuensee dem Merkblatt der Gemeinde Büron und soll somit dem Regionalen Bauamt RBS die Arbeit erleichtern.

4 Bebauungsplan Oberdorf - Mitteldorf- Unterdorf

Der bestehende Bebauungsplan ist an das neue PBG und das neue BZR anzupassen. Bei dieser Gelegenheit werden auch die beiden Teilpläne zu einem Plan vereint.

Das Muster-BZR des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) auf der Basis des revidierten PBG und der neuen PBV sowie der BZR-Entwurf dient als Grundlage für die Überarbeitung der Bestimmungen. Wo der Bebauungsplan keine Festlegung macht, sind die Bestimmungen des BZR massgebend. Die Reglementsänderungen werden an diversen Stellen im Entwurf erläutert. Inhalte der Bebauungsplan-Bestimmungen, welche bereits ausreichend im BZR-Entwurf oder einem anderen Gesetz geregelt und deswegen ohnehin gültig sind, wurden gestrichen.

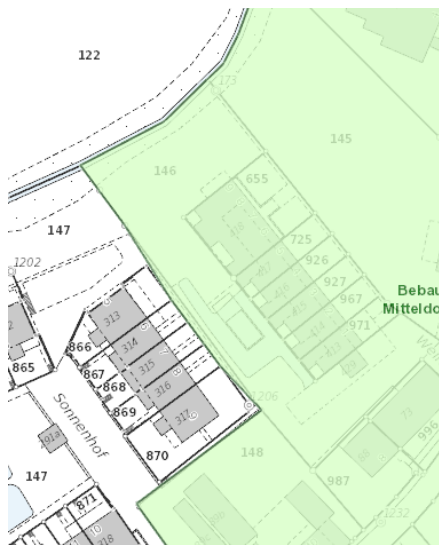
Folgende Punkte sind zusätzlich zu den Erläuterungen im Entwurf der Bestimmungen relevant:

- Nutzungsmasse in der Teilzone Dorfzone: Neu werden die Nutzungsmasse direkt im BZR festgelegt. Somit hat man einen gesamthaften Überblick über die Nutzungsmasse im ganzen Gemeindegebiet. Zudem werden die bisherigen Baubereiche A (Dorfkernbereich) und Baubereich B (Unterdorfbereich) zu einem Baubereich A (Dorfzone) zusammengefasst. Bisher bestand der Unterschied in der AZ und dem entsprechenden Wohnanteil. Mit der GIS-Auswertung des Bestandes ist kein wesentlicher Unterschied in der Dichte der Bebauung zwischen bisherigem Dorfkernbereich und Unterdorfbereich ersichtlich. Daher werden diese Baubereiche zusammengeführt.
- An den Baulinien und Bestandesbaulinien werden im Rahmen der vorliegenden Revision abgesehen von einzelnen Ausnahmen keine Änderungen vorgenommen. Bei den Grundstücken Nrn. 218, 1040, 1169, 142, 1069 und 125 werden die Baulinien von «Bestandesbaulinien» in «Baulinien» umgewandelt. Dies weil die Gebäude eine für das Ortsbild relevante Stellung aufweisen und auch allfällige Ersatzneubauten dieselbe Lage aufweisen sollen.
- Der bisherige Artikel zu den Gestaltungsplänen wird gelöscht, da dies im BZR abschliessend geregelt wird.
- Betreffend Dachgestaltung wird daran festgehalten, dass diese sich nach den ortstypischen Merkmalen zu richten haben. Die bisherigen Absätze betreffend Kniestockhöhe werden aufgehoben, da diese nach der PBG-Umsetzung nicht mehr relevant sind.
- Auch an den Bauten mit Situationswert bzw. Eigenwert werden keine Änderungen vorgenommen.
- Die markanten Einzelbäume wurden überprüft und wo diese realisiert wurden umgewandelt in bestehende und zu erhaltende Bäume. Die Verortung der Bäume wurde mit dem Zonenplan abgestimmt.
- Ergänzung Artikel betreffend Ausnahmen

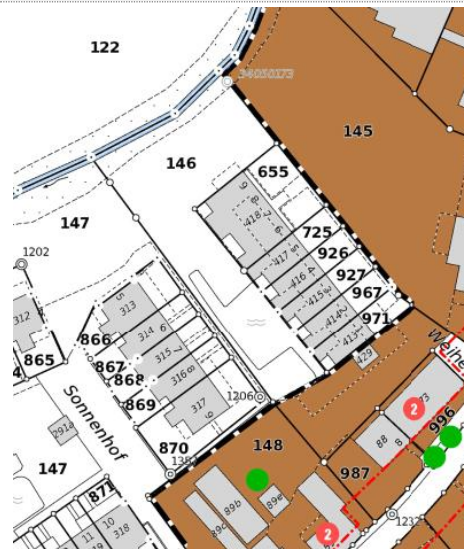
Der Plan zum Bebauungsplan wird ebenfalls aktualisiert und an den leicht veränderten Perimeter, welcher der Zonenplan Siedlung vorgibt, angepasst. Folgende Ausschnitte aus dem bestehenden und dem neuen Bebauungsplan veranschaulichen die Veränderungen.

Ausschnitt Anpassungen Perimeter:

Übersicht und Vergleich des bestehenden und des neuen Bebauungsplans

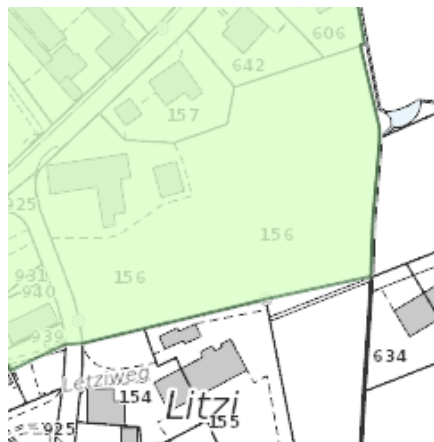


bisher

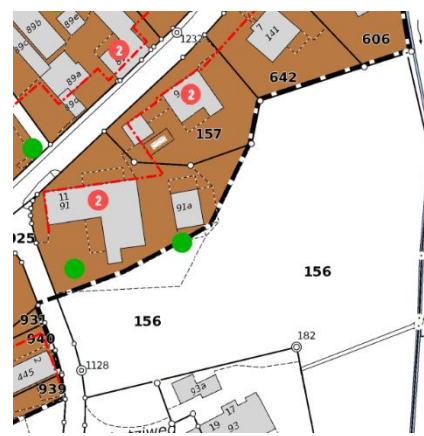


neu

Anpassung der Dorfzone und des Bebauungsplans im Bereich Weiherhof an die bebaute Struktur. Die Reihenhäuser bilden mit der Bebauung Sonnenhof in der Nutzung und Gestaltung eine Einheit, daher werden diese derselben Wohnzone zugeteilt.



bisher



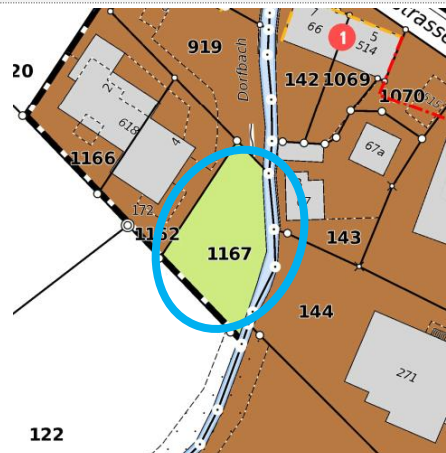
neu

Anpassung der Dorfzone und des Bebauungsplans auf dem Grundstück Nr. 156. Insbesondere die erste Baureihe entlang der Unterdorfstrasse wird als Dorfkerne beurteilt. Die unüberbaute Fläche des Grundstücks Nr. 156 soll unabhängig vom Bebauungsplan bebaut werden können, um eine gute Qualität an einer dennoch zentralen Lage zu erreichen, wird im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Ausschnitt Umzonungen: Übersicht und Vergleich des bestehenden und des neuen Bebauungsplans



bisher



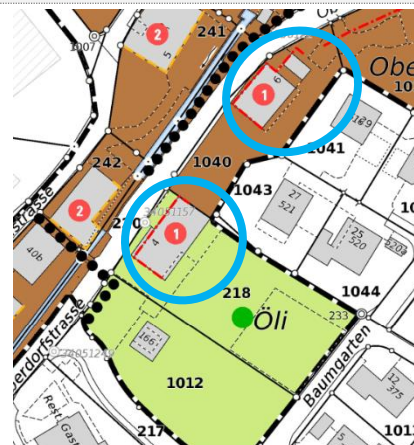
neu

Das Grundstück Nr. 1167 liegt gemäss Zonenplan vollständig im Gewässer- raum und wird daher in der Grundnutzung auch einer Grünzone zugewiesen. Diese Änderung wird auch im Bebauungsplan nach- vollzogen.

Ausschnitt Veränderung Baulinien: Übersicht und Vergleich des bestehenden und des neuen Bebauungsplans

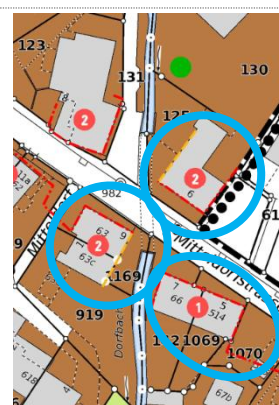
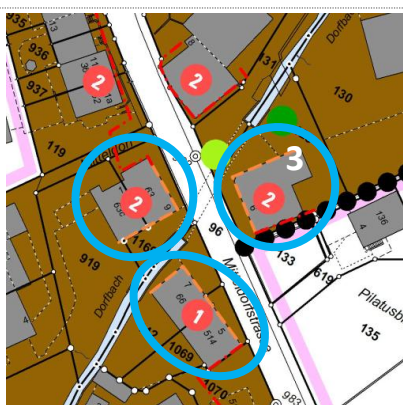


Bisher



Neu

Bei einigen Grundstücken werden die Baulinien von «Bestandesbaulinien» in «Baulinien» umgewandelt. Dies weil die Gebäude eine für das Ortsbild relevante Stellung aufweisen und auch allfällige Ersatzneu- bauten dieselbe Lage auf- weisen sollen.



Bei diesen Grundstücken werden die Baulinien von «Bestandesbaulinien» in «Baulinien» umgewandelt. Dies weil die Gebäude eine für das Ortsbild relevante Stellung aufweisen und auch allfällige Ersatzneu- bauten dieselbe Lage auf- weisen sollen.

5 Verkehrsrichtplan und Richtplan für das Fusswegnetz

Der Verkehrsrichtplan und Richtplan für das Fusswegnetz wurde am 17. Oktober 2007 und 22. April 2008 durch den Regierungsrat genehmigt.

Der Verkehrsrichtplan und Richtplan für das Fusswegnetz sind behördenverbindlich, aber nicht grundeigentümerverbindlich.

Der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan wurde jedoch an die aktuellen Begebenheiten aktualisiert und betreffend Anliegen zum Verkehr ergänzt. Im Rahmen der Mitwirkung zum Siedlungsleitbild sind einige Eingaben betreffend Verkehrsthemen gemacht worden. Diverse Massnahmen, insbesondere die Erschliessungsgebiete, wurden inzwischen realisiert. Die wichtigsten Änderungen aufgrund der Aktualisierung an die heutigen Gegebenheiten sind:

- Aktualisierung aufgrund der Umsetzung diverser damals unerschlossener Gebiete (z.B. Heugärten)
- Löschung des restlichen Gebiets im Feld auf die Abgrenzung der eingezonten Bauzone. Eine Siedlungserweiterung an diesem Standort ist gemäss Siedlungsleitbild auch in Zukunft nicht vorgesehen.
- Aktualisierung diverser Fusswege, Querungen, Radwege aufgrund ihrer Realisierung und/oder weil sie nicht mehr zweckmässig sind
- Anpassung diverser Wegführungen an die aktuellen Gegebenheiten
- Anpassung des Richtplans Fusswegnetz an den neuen regionalen Wanderwegrichtplan

Folgende Massnahmen werden beibehalten und ergänzt:

- Massnahmen im Zusammenhang mit der Mitwirkung zum Projekt Unterdorfstrasse: Bereits im rechtsgültigen VPR vorhandene S1, S2, E1, E2 und neu S3, F18, R5
- Diverse Fusswege und Querungen im Zusammenhang mit der Vernetzung von Quartieren und auch Schulwegführungen; teilweise wurden Massnahmen bereits umgesetzt (z.B. Fussweg F10), diese werden als noch unzureichend beurteilt
- Radwegverbindung R4 entlang des Trassees der Sursee-Triengen Bahn nach Büron wird beibehalten
- Entlang der Kantonsstrasse wird der Bereich der Massnahme «Gestalterische Massnahmen» G1 noch etwas erweitert.
- Neue Massnahme: LKW-Fahrverbot auf der Oberdorfstrasse
- Die Torsituationen wurden teilweise noch nicht realisiert und werden daher beibehalten
- Folgendes Tempo-Regime ist vorgesehen:
 - Tempo 50 auf der Oberdorfstrasse von Kreuzung Krumbach bis Einmünder Bodenmattstrasse
 - Tempo 30 grossflächig in diversen Quartieren
 - Tempo 30 auf der Kantonsstrasse: Eingaben im Rahmen der Mitwirkung zum Siedlungsleitbild haben den Bedarf an Temporeduktion aufgezeigt; die Echogruppe hat diese jedoch abgelehnt. Der Gemeinderat hat bereits im Jahr 2019 bei den kantonalen Dienststellen einen Antrag auf eine Tempo-30 Zone auf der Kantonsstrasse eingereicht. Die Kerngruppe ist der Meinung, dass eine Tempo 30 Zone nochmals geprüft werden soll.

Eingaben betreffend Verkehr aus der Mitwirkung zum Siedlungsleitbild umfassen:

- Verlängerung Radweg entlang der Bahnlinie bis nach Triengen → wird mit Massnahme R4 beibehalten
- Tempo 30 auf der Kantonsstrasse → vgl. Ausführungen oben
- Betreffend Rundwege oder Wanderwege besteht aus Sicht der Kerngruppe kein Handlungsbedarf

Ausführungen zum Fusswegnetz

Als Grundlage für die Aktualisierung der Wanderwege gilt der regionale Wanderwegrichtplan Sursee-Mittelland. Gemäss neuer Praxis des Kantons wird nicht mehr zwischen regionalen und kommunalen Wanderwegen unterschieden. Im Teilrichtplan Fusswegnetz werden die Wanderwege gemäss regionalem Wanderwegrichtplan als «Wanderwege» dargestellt. Vorherige kommunale Wanderwege werden neu auch als «Fusswege» dargestellt.

6 ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN

6.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die **PBG-Umsetzung** entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung:

- Die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen werden mit dem neuen Zonenkonzept unterstützt, da damit für viele Gebäude eine höhere Ausnützung als im Bestand möglich ist.
- Die Zonenpläne und BZR der Gemeinden werden ähnlicher, was die gegenseitige Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten erleichtert.

6.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung

vgl. Kapitel 2

Im Rahmen der öffentlichen Auflage werden die Betroffenen nötigenfalls von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen können.

6.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan

Der Kantonale Richtplan (KRP) 2009 und der teilrevidierte KRP 2015 enthalten keine Festlegungen, die offensichtlich gegen die vorliegenden Änderungen der Planungsinstrumente sprechen.

Die Planungsinstrumente des Regionalen Entwicklungsträger Sursee-Mittelland wurden in der Gesamtrevision der Ortsplanung berücksichtigt.

Folgende regionale Planungsinstrumente gibt es:	Berücksichtigung in Gesamtrevision
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland 2016 ▪ Regionaler Teilrichtplan Siedlungsbegrenzung 2021 ▪ Regionales Sportkonzept 2015 ▪ Funktional-räumliches Konzept Sursee Plus 2011 ▪ Vereinbarung Gebietsmanagement Sursee Plus 2024 	<p>Das Siedlungsleitbild und die Ortsplanung wurden auf die Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland und den regionalen Teilrichtplan Siedlungsbegrenzung abgestimmt. Beispielsweise wird für den Weiler Krumbach eine Freihaltezone in Einklang mit der Massnahme L.1_28 gemäss Räumlicher Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland festgelegt und es sind Bestimmungen zur Wahrung der historischen Ortsbilder im BZR und Aufwertung der Ortsdurchfahrten im VRP enthalten.</p>

Die Ortsplanung ist auf die weiteren regionalen Planungsinstrumente abgestimmt.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regionales Energie- und Klimaleitbild 2021 ▪ Regionales Konzept Wärme- und Kälteversorgungsplanung Sursee-Mittelland 2017 	<p>Die Ortsplanung ist auf die regionalen Planungsinstrumente bzgl. Energie abgestimmt.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wanderwegrichtplan Sursee-Mittelland 2019 ▪ Leitfaden Mobilität 2020 ▪ Konzept Motorisierter Individualverkehr Sursee Plus 2017 ▪ Velonetzplanung Sursee Plus 2017 ▪ öV-Konzept Sursee Plus 2019 ▪ Masterplan Bahnhof Sursee 2015 	<p>Die Ortsplanung, insbesondere der Verkehrsrichtplan inkl. Fuss- und Radwegnetz, ist auf die regionalen Planungsinstrumente bzgl. Mobilität abgestimmt.</p>

6.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Die Auswertung des technisch und gemeindespezifisch bereinigten LUBAT 2.0 (Stand 2023) zeigt, dass gewisse Bauzonen- bzw. Nachverdichtungsreserven vorhanden sind.

7 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

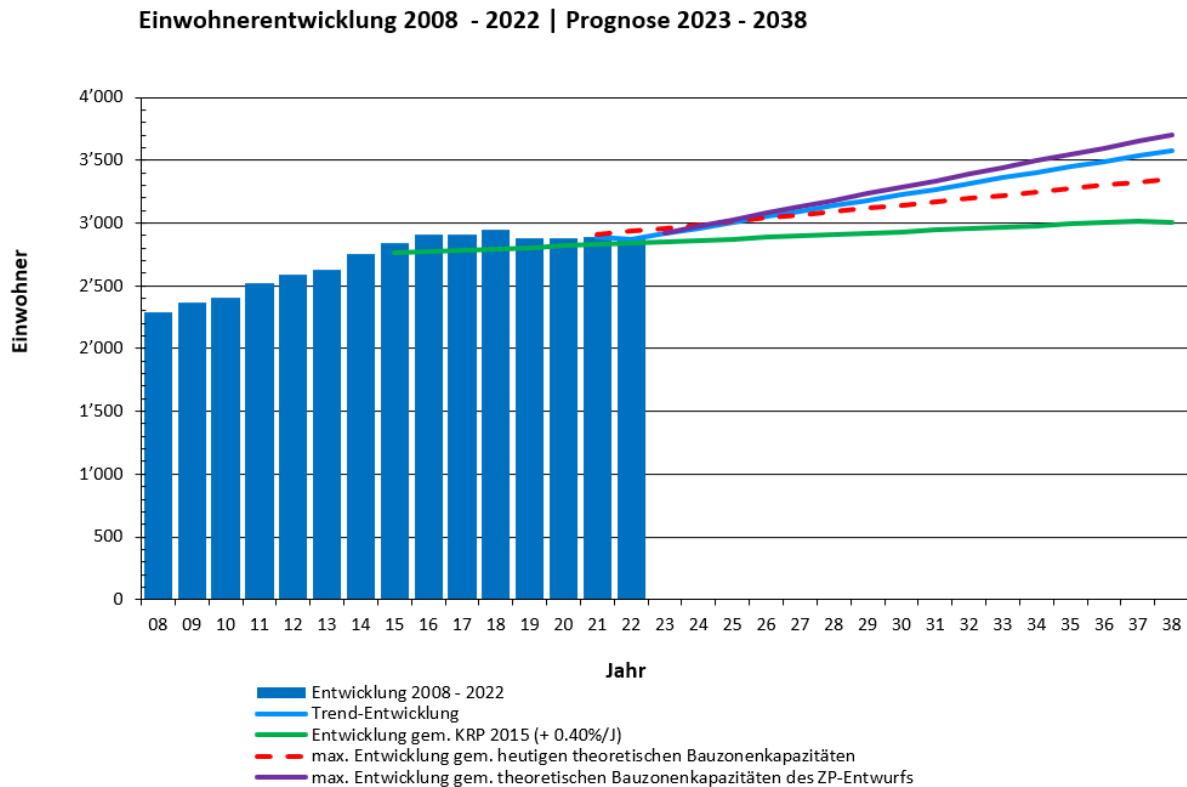
7.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

In den Jahren 2008 bis 2022 lag die durchschnittliche Einwohnerentwicklung pro Jahr bei + 44 Einwohnenden bzw. knapp + 1.68 %. Per Ende 2022 betrug die ständige Wohnbevölkerung rund 2'800 Einwohnende. Vgl. für weitere Ausführungen auch das entsprechende Kapitel im SLB.

7.2 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität

SLB

Die vorliegende Revision der Ortsplanung entspricht den Zielen des überarbeiteten Siedlungsleitbildes. Das Siedlungsleitbild entspricht den aktuellen übergeordneten Anforderungen und Rahmenbedingungen. Durch die Revision entstehen keine Zielkonflikte.



Einwohnerentwicklung

Die blaue Linie stellt die Fortschreibung des Trends der letzten Jahre dar. Zwischen 2008 und 2022 wuchs die Einwohnerzahl um durchschnittlich +44 Einwohner (oder +1.68%) pro Jahr, dargestellt durch die blauen Balken. Hält dieser Trend der letzten Jahre an, hat die Gemeinde im Jahr 2038 rund 3'600 Einwohner.

Die grüne Linie kennzeichnet das prognostizierte Einwohnerwachstum gemäss kantonalem Richtplan Luzern (KRP LU) 2015, welches massgebend für die Beurteilung von Neueinzonungen von Einwohnerkapazitäts-relevanten Zonen ist und in einer kantonalen Gesamtbetrachtung festgelegt wurde. Für Geuensee liegt die Wachstumsprognose bei +0.4 % pro Jahr. Ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2014 hätte die Gemeinde damit im Jahr 2038 einen Stand von rund 3'000 Einwohnern erreicht. Eine Bevölkerungsentwicklung über den errechneten Wachstumswert ist innerhalb der bestehenden Bauzonen mittels Um- und Aufzonungen möglich.

7.3 Berechnung der Bauzonenkapazitäten

Die Bauzonenkapazität (rote Linie) zeigt auf, wie viele Einwohner in den Bauzonen Platz haben, wenn das Maximum, welches die Nutzungsmasse theoretisch zulassen, realisiert wird. Mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) wird diese Kapazität errechnet und von der Dienststelle rawi geprüft. Die technische Bereinigung des LUBAT durch die Gemeinde und die Dienststelle rawi erfolgte im Januar 2023.

Gemäss LUBAT 2.0 (Stand Januar 2023) bieten die bestehenden Bauzonen in der Gemeinde theoretisch Platz für ca. 3'300 Einwohner. Im Vergleich zum Einwohnerstand von Ende 2022 mit Total ca. 2'870 Einwohner, bieten die Bauzonen des rechtsgültigen Zonenplans bei voller Ausnutzung Platz für zusätzlich ca. 400 Einwohner.

Mit dem Zonenplan-Entwurf aus der Gesamtrevision der Ortsplanung (violette Linie) ist theoretisch ein maximales Wachstum von zusätzlich rund 850 Einwohner gegenüber dem Einwohnerstand von Ende 2022 möglich; die Bauzonenkapazität Zonenplans beträgt dadurch rund 3'700 Einwohner. Im Vergleich zu den Bauzonenkapazitäten des bestehenden Zonenplans bedeutet dies eine Erhöhung um 400 Einwohner.

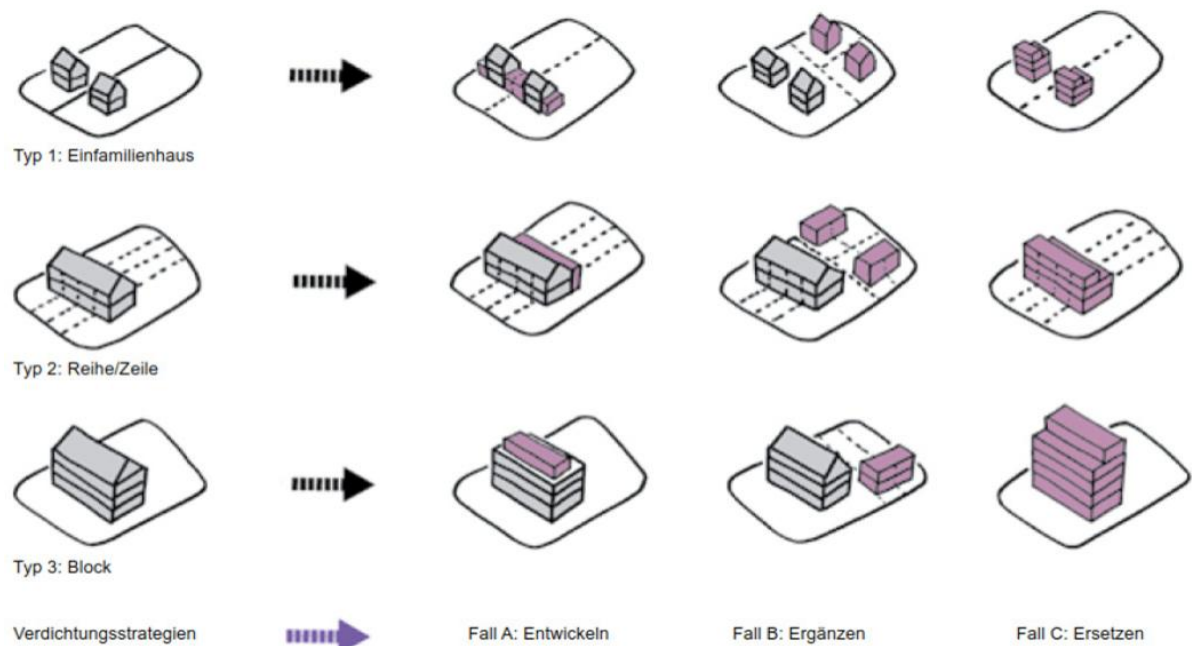
Die Zielsetzung der Gesamtrevision der Ortsplanung ist, dass keine generelle Aufzoning stattfinden soll. Die zusätzliche Einwohner-Kapazität wird gemäss LUBAT unter anderem in den bestehenden Bauzonen geschaffen. Jedoch hat sich gezeigt, dass in jeder Gesamtrevision, in welcher die Nutzungsmasse vom alten ins neue PGB überführt werden, automatisch eine Zunahme der Einwohnerkapazitäten im LUBAT errechnet wird. Dies hängt mit den Kennwerten und Annahmen des Berechnungstools zusammen, entspricht aber wohl nicht ganz den Tatsachen vor Ort. Insbesondere bei kleineren Gemeinden mit einer tiefen Einwohnerzahl kann dies ins Gewicht fallen. Die Gemeinde Geuensee bleibt auch mit diesen neuen Zahlen eine Kompensationsgemeinde.

Die effektive Dichte, also der Bauzonenbedarf pro Einwohner liegt bei 155 m²/E. Bei voller Ausnutzung des bestehenden Zonenplans wird dieser auf 150 m²/E geschätzt. Mit dem Zonenplanentwurf reduziert sich die Schätzung des Dichtewerts auf 135 m²/E bei voller Ausnutzung des Zonenplans. Die Schätzungen der Dichtewerte sind massgebend für die Beurteilung bezüglich der Anforderung des KRP 2015. Der Dichtewert muss nach der Gesamtrevision unter dem massgebenden Median für L3 -Gemeinden gemäss KRP 2015 liegen. Der Median für L3 -Gemeinden ist 240 m²/E. Mit dem neuen Zonenplanentwurf wird die Vorgabe eingehalten.

7.4 Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen

7.4.1 BZR-Inhalte

Die Siedlungsentwicklung nach innen stellt einen Schwerpunkt der zukünftigen räumlichen Entwicklung dar. Die bessere Nutzung der bestehenden Bauzonen führt zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden, der Verminderung der Zersiedlung und dem Erhalt der Natur-, Erholungs- und Landwirtschaftsflächen. Weitere Vorteile sind die Belebung des Dorfkerns, die Aufwertung der ortsbaulichen Qualitäten, die positive Umweltbilanz, die verbesserte Infrastrukturnutzung und die positiven Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt. Folgende Abbildung veranschaulicht verschiedene Verdichtungsstrategien an diversen Bautypologien.



Bautypologien und Verdichtungsstrategien (Panorama AG), angepasst K+P

Im Plan zum Siedlungsleitbild werden verschiedene Aspekte der Siedlungsentwicklung nach innen thematisiert. Es werden an geeigneten Standorten für eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen Verdichtungs-Anreize gesetzt, indem Teilen dieser Gebiete leicht höhere Nutzungsmasse zugewiesen werden, als dies die bisherigen Zonenpläne zulassen. Einzelne unüberbaute Flächen wurden als Grundstücke zur Baulandmobilisierung gekennzeichnet.

Insbesondere folgende weitere Inhalte der Gesamtrevision betreffen diese Themen:

- Stellenweise Aufzonungen bzw. Abzonungen zur besseren Abbildung des Bestands → Bei einem Neubau muss nicht weniger dicht gebaut werden als davor. Zudem werden vereinzelt leichte, ortsbildverträgliche Nachverdichtungen ermöglicht.
- Mit den minimalen ÜZ und minimalen Gesamthöhe für die dichteren Wohnzonen wird zusätzlich die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert.

7.5 Sondernutzungsplanungen

vgl. Kap. 3.5.7 und 3.6.3.

7.6 Begründung der Zonenplan-Änderungen

vgl. Kap. 3.4, 3.5

7.7 Begründung des zusätzlichen Bauzonenbedarfs, Verfügbarkeit

vgl. Kap. 3.4.

7.8 Begründung von kompensatorischen Ein- und Auszonungen

Keine Bemerkungen

7.9 Mehrwertausgleich

Seit 1. Januar 2018 ist ein Mehrwertausgleich durchzuführen, wenn die Planänderung zu einem Mehrwert von mehr als 50'000 bei Einzonungen bzw. mehr als 100'000 Franken bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht führt (§ 105ff PBG).

Die Fälligkeit einer Mehrwertabgabe wurde mit den Gesuchstellern von Einzonungen thematisiert. Die Höhe der Mehrwertabgaben ist zu einem späteren Zeitpunkt von einem für Schätzungen spezialisiertes Büro zu ermitteln und verbindlich in Vereinbarungen mit den Gesuchstellern festzuhalten. Bei der Einzonung in die Grünzone Bünthen wird davon ausgegangen, dass keine Mehrwertabgabe fällig ist.

Für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ist zu prüfen, ob aufgrund einer Aufzonung und der GP-Pflicht eine Mehrwertabgabe fällig wird. Die Höhe der Mehrwertabgaben wird zu einem späteren Zeitpunkt von einem für Schätzungen spezialisierten Büro ermittelt.

7.10 Rückzonungen

Keine Bemerkungen

7.11 Fruchtfolgeflächen

Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Wenn von Einzonungen Flächen mit Fruchtfolgequalität betroffen sind, sind diese mit folgenden Massnahmen zu kompensieren: Verzicht auf die geplante Einzonung, Rückzonung von nicht überbautem Land mit der Qualität von Fruchtfolgeflächen und/oder Terrainveränderung zum Zweck der Bodenverbesserung.

Bei den von Einzonungen betroffenen Flächen wird davon ausgegangen, dass diese keine FFF-Qualität aufweisen. Es handelt sich um Areale, welche seit langem nicht landwirtschaftlich genutzt werden.

- Sonderbauzone Müli: Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine Mühle, mit Bauten und versiegelten Flächen am Rand des Dorfkerns zwischen bestockten und bewaldeten Flächen, vgl. Luftbild (Geoportal, Zugriff 20.03.2024)



- Grünzone Bünten: Diese Fläche wurde bei der Neukartierung noch nicht erfasst, gemäss Kontingentsflächen wurde diese Fläche nicht berücksichtigt, vgl. Ausschnitt Geoportal (Zugriff 20.03.2024)
- Bei der kompensatorischen Ein- und Auszonung im Egg handelt es sich um knapp 10 m², diese liegen damit deutlich unter der Bagatellgrenze für zu kompensierende FFF.



Im Folgenden wird die Einhaltung von §§ 39a Abs. 3 und 39c PBG betreffend Erhaltung des Kulturlandes und Fruchtfolgeflächen erläutert.

- Mit den vorgesehenen Anpassungen werden die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans eingehalten:
Mit der vorgesehenen Einzonung in die Sonderbauzone Müli werden die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung und Entwicklung der Wirtschaft in der Gemeinde geschaffen. Entsprechend der Bestrebung von Art. 1 Abs. 2c RPG wird damit das soziale und wirtschaftliche Leben sowie eine angemessene Dezentralisierung der Besiedlung und Wirtschaft gefördert. Der Erhalt und die Weiterentwicklung von Gewerbebetrieben ist auch im SLB festgehalten
- Die neu beanspruchte Fläche wird auf das Notwendige beschränkt und mit den geplanten Bauten und Verkehrsflächen optimal ausgenutzt, vgl. dazu die diversen Konzepte der Gesuchsteller. In den Gesuchen wird auch aufgezeigt, dass die möglichen Höhen ausgenutzt werden.
- Mit der Einzonung werden keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten; alle Einzonungen grenzen an bestehende Bauzonen oder sind umgeben von natürlichen Grenzen (Wald, Strassen).
- Die Gemeinde hat ein Interesse daran, dass sich die Müli in der Sonderbauzone in der Gemeinde entwickeln kann. Mit dem Boden wird haushälterisch umgegangen.
- Die Einzonungen sind allesamt standortgebunden, da es sich um die Erweiterung von bestehenden Einrichtungen handelt bzw. um Freizeit- und Gartenanlagen, welche nicht umgesiedelt werden können.

7.12 Stand der Erschliessung, Erschliessungsrichtplan

Die vorgesehenen Einzonungen betreffen Flächen, welche bereits erschlossen sind. Dafür wird keine Anpassung des Erschliessungsrichtplans benötigt.

Die im Erschliessungsrichtplan aufgeführten Erschliessungsgebiete sind noch nicht vollständig erschlossen und überbaut, weshalb der Erschliessungsrichtplan vom 17. Oktober 2007 beibehalten wird. Der Unterhalt der weiteren Infrastrukturen wie Wasserversorgung und Entwässerung ist gewährleistet, da dieser ohnehin sicherzustellen ist. Mit dem Siedlungsentwässerungsreglement, welches am 1. Januar 1999 in Kraft getreten ist, wird die Siedlungsentwässerung geregelt. Die Wasserversorgung Geuensee ist als Genossenschaft organisiert. Die Wasserversorgungsgenossenschaft Geuensee erstellt, betreibt und unterhält ihre Wasserversorgungsanlagen unter Beachtung der eidgenössischen und kantonalen Vorschriften und nach Massgabe der Genossenschaftsstatuten. Die unterliegt der Aufsicht des Gemeinderats. Die

Wasserversorgungsgenossenschaft Geuensee sorgt im Versorgungsbereich für die Trinkwasserversorgung in Notlagen im Sinn der Gesetzgebung über die Landesversorgung.

Die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) und die Wasserversorgungsplanung sind auf den neuen Zonenplan abzustimmen. In diesen Projekten werden laufend Massnahmen geprüft, budgetiert und umgesetzt. Diese neuen Massnahmen wurden im Erschliessungsrichtplan nicht ergänzt.

7.13 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes wurde der Prozess Unterdorfstrasse durchgeführt und anschliessend die Ergebnisse im Verkehrsrichtplan aufgenommen.

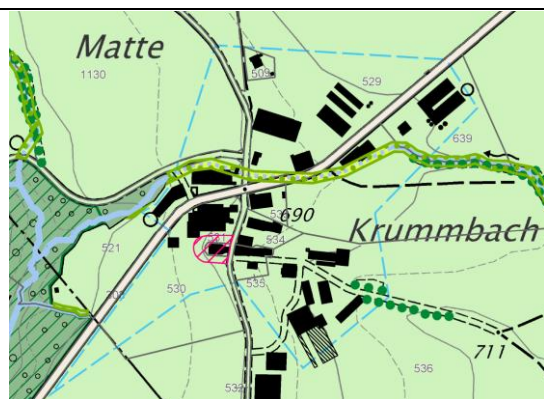
7.14 Weilerzonen


Der Weiler Krumbach wird in die Nichtbauzone Weiler überführt.

Im BZR wird der Artikel aus dem Muster-BZR ergänzt, gemäss vorhandener Nutzung wird ergänzt, dass mässig störende Gewerbebetriebe auch zulässig sind.

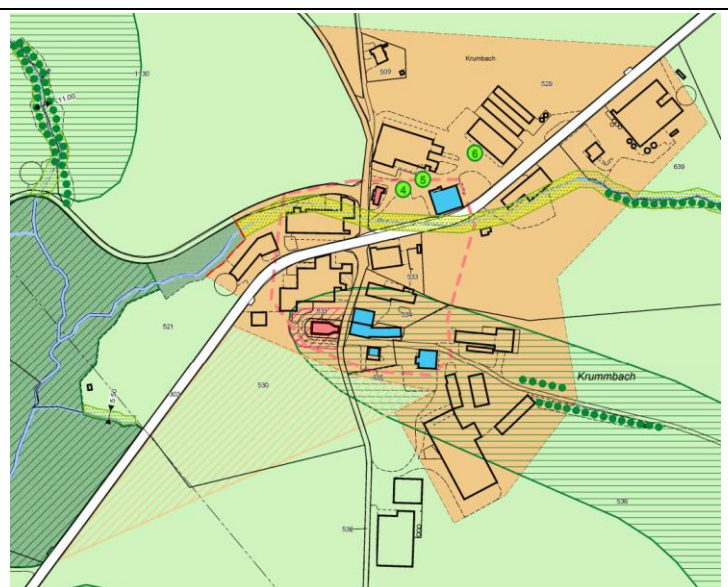
Die Abgrenzung wird mehrheitlich vom rechtsgültigen Zonenplan übernommen und an zwei Stellen angepasst. Das südliche und westliche Vorgelände der Kapelle ist von allen Bauten und baulichen Anlagen freizuhalten. Zu diesem Zweck wird eine breitere Freihaltezone anstelle der Weilerzone festgelegt.

Weilerzone Krumbach gem. rechtsgültigem ZP




 SZK Schutzzone Krumbach

Weilerzone Krumbach ZP-Entwurf (Stand Vorprüfung nach Bereinigung)



 WK Weiler Krumbach

 FWK Freihaltezone Weiler Krumbach

7.15 Reglementsänderungen

vgl. Kap. 3.6.

8 WEITERE THEMEN

8.1 Nachweis der Umweltverträglichkeit

Keine Bemerkungen

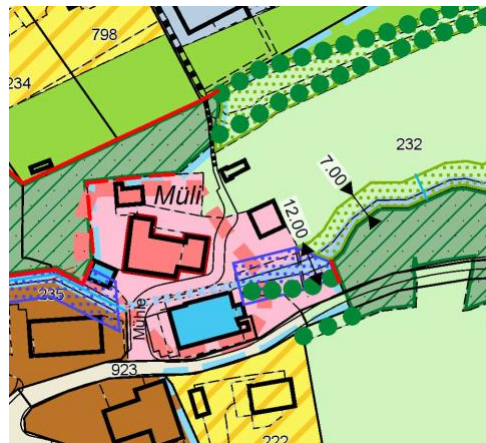
8.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz

Der Artikel bezüglich Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten wird durch den Inhalt gemäss kantonalem Muster-BZR ersetzt.

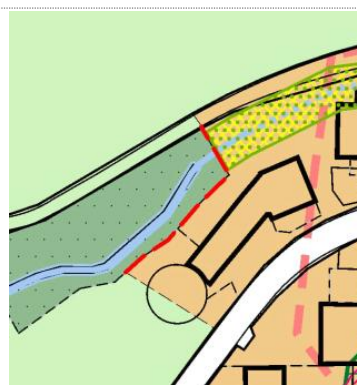
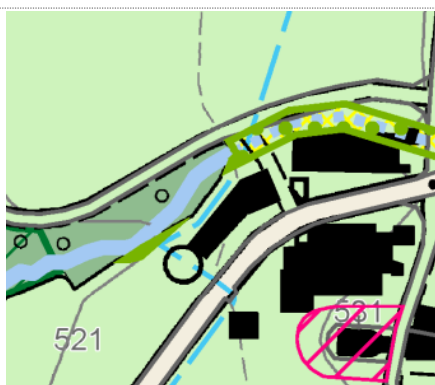
8.3 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder

Folgende Änderungen werden im Zusammenhang mit der Gesamtrevision notwendig:

Ausschnitt rechtsgültiger ZP	Ausschnitt Entwurf ZP	Ausführungen
		<p>Aufhebung statischer Waldrand aufgrund der Zuweisung der Flächen in die Landwirtschaftszone (vorher im Übrigen Gebiet A)</p>
		<p>Aufhebung statischer Waldrand aufgrund der Zuweisung der Gewässerflächen in das Übrige Gebiet A (Nichtbauzone)</p>



Feststellung statischer Waldrand aufgrund der neuen Sonderbauzone Müli, welche an den Wald grenzt, vgl. separater Waldfeststellungsplan



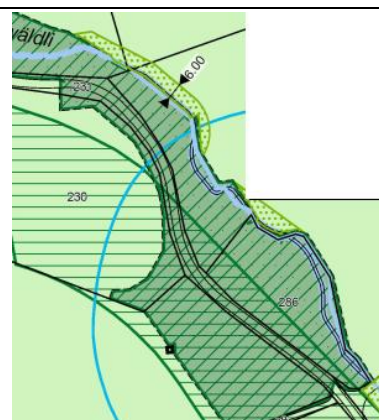
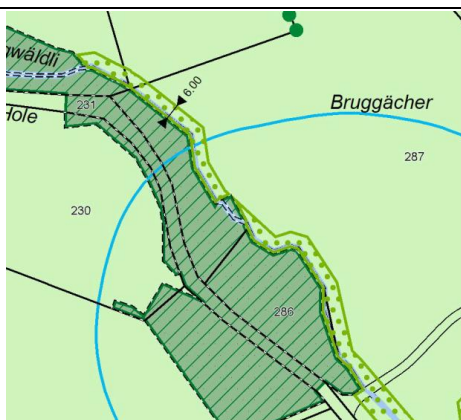
Feststellung statischer Waldrand bei der Weilerzone Krumbach, welche an den Wald grenzt, vgl. separater Waldfeststellungsplan

8.4 Gewässerraum-Freihaltung

Der Gewässerraum wurde bereits in einer vorhergehenden Teilrevision festgelegt. Die Art der Überlagerung (z.B. von Grünzone Gewässerraum zu Freihaltezone Gewässerraum) kann aufgrund einer Änderung der Grundnutzung erfolgen: z.B. bei einer Verkehrszone. Aufgrund der Erneuerung der amtlichen Vermessung als Grundlage für den Zonenplan erfolgten leichte Änderungen aufgrund Wald.

Ausschnitt rechtsgültiger ZP

Ausschnitt Entwurf ZP



8.5 Grundwasserschutz

Die Grundwasserschutzzonen, die vom Kanton ausgeschieden werden, werden orientierend im Zonenplan dargestellt. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden die Daten aktualisiert.

8.6 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung

vgl. Kap. 3.5.8

8.7 NIS-Verordnung (Mobilfunk und dergleichen)

Im BZR gab es bisher bereits einen Artikel zu Mobilfunkanlagen (Dialogmodell). Dieser wird ersetzt durch einen Artikel zum Kaskadenmodell.

Keine Bemerkungen

8.8 Risikovorsorge

Keine Bemerkungen

8.9 Vorhandene oder vermutete Altlasten

Keine Bemerkungen

8.10 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz, Siedlungsrandgestaltung

vgl. Grünzonen, Naturschutzzonen und Naturobjekte in Kap. 3.5.

8.11 Landschaftsschutzzone (Geotopschutz)

Gemäss Muster-BZR wurde die Geotopschutzzone in die Landschaftsschutzzone überführt. In den vorliegenden Entwürfen der Planungsinstrumente wird der kantonale Datensatz abgebildet. Die geschützte Fläche wurde im gesamten Kanton reduziert auf die Kernbereiche der Geotope.

8.12 Siedlungsrandgestaltung

Der Artikel aus dem Muster-BZR betreffend Siedlungsrandgestaltung wird ins BZR aufgenommen.

8.13 Denkmalschutzobjekte

In Art. 33 BZR werden die Kulturdenkmäler behandelt. Die Objekte gemäss kantonalem Bauinventar werden im Zonenplan orientierend dargestellt.

8.14 Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen

Keine Bemerkungen

8.15 Energieplanungen

Keine Bemerkungen

8.16 Verkehrsintensive Einrichtungen

Keine Bemerkungen

8.17 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen, FAT-Abstände

Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und der Intensivtierhaltung müssen die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen einhalten (Anhang 2, Ziffer 512 Luftreinhalte-Verordnung (LRV)). Im Rahmen der entsprechenden Planungsinstrumente einer Ortsplanungsrevision ist das Thema daher zu behandeln. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt «Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen» des Kantons Luzern verwiesen.

Die Berechnung der Mindestabstände erfolgt mit dem Berechnungsformular nach FAT-Bericht Nr. 476. Die Mindestabstände gelten gegenüber reinen Wohnzonen, Zonengrenzen von gemischten Zonen mit Wohnnutzung und mässig störendem Gewerbe, und gegenüber betriebsfremden Gebäuden mit Wohnnutzung innerhalb von landwirtschaftlichen Zonen (je nach Kategorie zu anderen Prozentsätzen).

Es werden keine Einzonungen vorgenommen, welche Wohnnutzungen zulassen – daher sind die Einzonungen nicht relevant für die Einhaltung der FAT-Abstände.

Es wird im Rahmen der Gesamtrevision eine Umzonung von einer Mischzone in eine reine Wohnzone vorgenommen, vgl. Nr. 13 in Kapitel 3.4. Diese befindet sich aber innerhalb der Siedlung. Zwischen dieser Umzonungsfläche und dem nächsten landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung liegen andere reine Wohnzonen. Diese Umzonung hat somit keine Auswirkungen auf die FAT-Abstände.

8.18 Landumlegungen

Keine Bemerkungen

8.19 Sonderzonen

Keine Bemerkungen

8.20 Abbau- und Deponieprojekte

Keine Bemerkungen

8.21 Stand Amtliche Vermessung

In Geuensee wurde 2024 die Erneuerung der amtlichen Vermessung abgeschlossen. Die Erneuerung führte zu Anpassungsbedarf an den Zonenplan-Daten oft im Zentimeter-Bereich. Von Auge sind die Anpassungen im Zonenplan nicht ersichtlich, dennoch ist es wichtig für die Qualität der Daten, dass diese aufeinander abgestimmt sind, auch im Hinblick auf die digitalen Datendarstellungen.

Die Nachführung führte auch bei den bereits vorgezogen genehmigten Gewässerräumen in zwei Fällen zu Änderungen. Am Grundsatz des Gewässerraums wurde nichts verändert. Vgl. Ausführungen in Kap. 8.4.