

BOTSCHAFT

AUSSERORDENTLICHE GEMEINDEVERSAMMLUNG

Gesamtrevision der Ortsplanung

Dienstag, 5. Mai 2026, 19.00 Uhr

Zentrum Kornmatte, Gemeindesaal

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung	3
Traktandum 1 Beschlussfassung der Gesamtrevision der Ortsplanung	4
1. Vorwort	4
2. Das Wichtigste in Kürze	5
3. Ausgangslage	6
4. Handlungsbedarf	6
5. Ziele	6
6. Ortsplanungskommission (OPK)	6
7. Bisheriger Planungsverlauf	7
7.1 Siedlungsleitbild	7
7.2 Öffentliche Mitwirkung	7
7.3 Kantonale Vorprüfung	7
7.4 Öffentliche Auflage und Einspracheverhandlung	8
7.5 2. öffentliche Auflage und Einspracheverhandlung	8
8. Übersicht der Instrumente und deren Anpassungen	9
8.1 Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes	9
8.2 Vorgehen bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse	10
8.3 Das neue Zonenkonzept	10
8.4 Zonenplan	11
8.5 Bau- und Zonenreglement	12
8.6 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	12
8.7 Bebauungsplan Dorf (Plan und Vorschriften)	12
8.8 Verkehrsrichtplan	14
8.9 Mehrwertausgleich	14
9. Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen	15
9.1 Einsprache Zonenzuweisung Parzelle Nr. 176, Schäracher	15
9.2 Einsprache Zonenzuweisung Parzelle Nr. 171, Schäracher	21
9.3 Einsprache Zonenzuweisung Parzelle Nr. 193, Feld	24
9.4 Einsprache BZR-Bestimmung Mobilfunkanlage	28
9.5 Sammeleinsprache Hangzuschlag	31
9.6 Sammeleinsprache diverse Anliegen	36
9.7 Einsprache Zonenzuweisung Parzelle Nr. 992, Underdorf	42
9.8 Einsprache Zonenzuweisung Parzelle Nr. 156, Litzli, Underdorf	49
9.9 Einsprache Zonenzuweisung Parzelle Nr. 748, Hinderdorf	53
9.10 Sammeleinsprache zu Parzellen in den Gebieten Usserdorf und Obere Chäppelimmatt	56
9.11 Einsprache zur Zonenzuweisung Parzelle Nr. 110, Dörnliacher	66
10. Bericht der Controllingkommission	70
11. Detailberatung	70
12. Beschlussfassung	70
13. Weitere Schritte	71

Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Dienstag, 5. Mai 2026, 19.00 Uhr

Zentrum Kornmatte, Gemeindesaal

Traktanden

1. Beschlussfassung der Gesamtrevision der Ortsplanung

Botschaft und Aktenauflage

In jede Haushaltung der Gemeinde wird eine Kurzbotschaft versendet. Die Unterlagen zu den Geschäften der ausserordentlichen Gemeindeversammlung liegen während zwei Wochen vor der ausserordentlichen Gemeindeversammlung bei der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Einsicht auf oder können online auf der Webseite der Gemeinde Geuensee (www.geuensee.ch/neuigkeiten) abgerufen werden.



Stimmberechtigung

Stimmberechtigt sind Schweizer und Schweizerinnen, die das 18. Altersjahr vollendet haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und spätestens fünf Tage vor der ausserordentlichen Gemeindeversammlung in Geuensee ihren Wohnsitz begründet und gesetzlich geregelt haben.

Abschluss ausserordentlichen Gemeindeversammlung

Zum Ausklang der Versammlung offeriert die Gemeinde der Bevölkerung einen Apéro.

Wir freuen uns auf Ihr Erscheinen.

Gemeinderat Geuensee

Traktandum 1 Beschlussfassung der Gesamtrevision der Ortsplanung

1. Vorwort

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Geuensee ist das Ergebnis eines mehrjährigen Planungsprozesses. In zahlreichen Beratungen der Kerngruppe, der Echogruppe sowie des Gemeinderates wurden die Grundlagen erarbeitet, diskutiert und weiterentwickelt. Die Revision umfasst eine komplette Aktualisierung der bestehenden Planungsinstrumente und berücksichtigt insbesondere die Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG), des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie des Muster-Bau- und Zonenreglements (BZR).

Ein zentraler Bestandteil der Revision bildet das Siedlungsleitbild, das die langfristige räumliche Entwicklung der Gemeinde aufzeigt. Darauf aufbauend wurden ein neues Zonenkonzept sowie angepasste Nutzungsmasse eingeführt. Mit der Umstellung auf die neuen Nutzungsmasse – insbesondere Überbauungsziffer und Gesamthöhe – wird die Ortsplanung an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben angepasst und gleichzeitig eine klare und transparente Grundlage für zukünftige Bauvorhaben geschaffen.

Das neue Zonenkonzept basiert auf einer umfangreichen Bestandesanalyse und orientiert sich am zuvor erarbeiteten Siedlungsleitbild. Es ermöglicht eine gezielte Weiterentwicklung insbesondere in zentral gelegenen und gut erschlossenen Gebieten. Gleichzeitig wird in bestehenden Wohnquartieren auf die Erhaltung der charakteristischen Quartiertypologien geachtet. Ergänzend wurden aktuelle Themen wie Nachhaltigkeit, der Schutz von Naturobjekten sowie qualitätssichernde Verfahren bei grösseren Entwicklungsgebieten berücksichtigt. Für grössere Areale werden beispielsweise besondere Planungsinstrumente oder qualitätssichernde Verfahren mit Fachgremien vorgesehen. Dies um eine hochwertige, städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die Bevölkerung wurde während des gesamten Planungsprozesses laufend über den Stand der Arbeiten informiert. Zu den Entwürfen des Siedlungsleitbilds sowie der Ortsplanungsinstrumente fanden öffentliche Mitwirkungsverfahren statt. Die Eingaben und Stellungnahmen von Privatpersonen, Unternehmen, Organisationen und politischen Parteien wurden geprüft, diskutiert und, soweit zweckmässig, in die Planung aufgenommen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die vorliegende Gesamtrevision eine ausgewogene Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde bildet. Es liegt im Interesse aller Beteiligten, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung von der Gemeindeversammlung beschlossen und anschliessend zur Genehmigung beim Regierungsrat eingereicht werden kann. Mit deren Inkraftsetzung kann auch die derzeit geltende Planungszone aufgehoben werden, wodurch wieder Rechts- und Planungssicherheit für die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Geuensee geschaffen wird.

Der Gemeinderat

2. Das Wichtigste in Kürze

Mit der Ortsplanung wird die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Geuensee festgelegt. Massgebend sind dabei insbesondere die Zonenpläne, das Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie der Bebauungsplan Oberdorf - Mitteldorf- Unterdorf. Aufgrund von Anpassungen der übergeordneten Gesetze und Planungen muss die Ortsplanung der Gemeinde Geuensee gesamthaft überarbeitet werden.

Für die Überarbeitung hat der Gemeinderat eine Ortsplanungskommission (OPK) eingesetzt. Die Kommission, die sich aus einer Kerngruppe und einer Echogruppe zusammensetzt, hat zusammen mit dem Ortsplaner die Anpassungen vorbereitet. Die zur Beschlussfassung vorliegenden Unterlagen wurden der Bevölkerung bereits im Rahmen von öffentlichen Mitwirkungen und der öffentlichen Auflage vorgestellt. Der Kanton hat die Unterlagen vorgeprüft und punktuelle Anpassungen beantragt. Die 1. öffentliche Auflage fand vom 14. April 2025 bis 26. Mai 2025 statt. Die Erledigung einzelner Einsprachen führte zu Anpassungen an den Planungsinstrumenten, welche die 2. öffentliche Auflage vom 10. Dezember 2025 bis 23. Januar 2026 erforderlich machten. Insgesamt gingen 21 Einsprachen, davon drei Sammeleinsprachen und fünf gleichlautende Einsprachen sowie zwei separate Meinungsäusserungen zum Verkehrsrichtplan ein. Gegen die Pläne der Waldfeststellung wurde keine Einsprache erhoben. Verschiedene Einsprachen konnten im Rahmen der geführten Einspracheverhandlungen gütlich erledigt werden. Über die 16 nicht gütlich erledigten Einsprachen, davon 3 Sammeleinsprachen und 5 gleichlautenden Einsprachen hat die Gemeindeversammlung zu befinden.

Die vorliegende Botschaft vermittelt eine Übersicht zum Verfahren der Gesamtrevision der Ortsplanung und zu den Inhalten der verschiedenen Planungsinstrumente. Weitergehende Informationen können dem Planungsbericht entnommen werden. Die detaillierten Unterlagen stehen in digitaler Form unter <https://www.geuensee.ch/downloads1> zur Verfügung oder können während den Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung wird über folgende Planungsinstrumente und die nicht gütlich erledigten Einsprachen entschieden:

- Zonenplan, Ausschnitt Siedlungsgebiet
- Zonenplan
- Bau- und Zonenreglement
- Bebauungsplan Oberdorf – Mitteldorf – Unterdorf (Plan und Vorschriften)

Orientierende Akten

Mit Beschluss Gemeinderat	Ohne Beschluss Gemeinderat
<ul style="list-style-type: none">▪ Verkehrsrichtplan inkl. Richtplan zum Fusswegnetz	<ul style="list-style-type: none">▪ Planungsbericht▪ Vorprüfungsbericht des BUWD vom 6. März 2025▪ Botschaft öffentliche Auflage und 2. öffentliche Auflage▪ Plan der Gefahrengebiete▪ 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▪ Luzerner Bauzonenanalysetool (LUBAT)

3. Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 6. September 2007 haben die Stimmberechtigten die letzte grössere Ortsplanungsrevision beschlossen. In den folgenden Jahren wurden verschiedene Anliegen mit Teilrevisionen der Ortsplanung in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt. An der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2020 beschlossen die Stimmberechtigten den Teilzonenplan Gewässerraum, Anpassungen des Zonenplans in den Gebieten Sternen und Heugärten sowie des Bau- und Zonenreglements (BZR). Zudem wurde eine Anpassung des Bebauungsplans Oberdorf beschlossen. Mit Entscheid (RRE) Nr. 1319 vom 24. November 2020 wurde diese Teilrevision der Ortsplanung vom Regierungsrat genehmigt. Die Inhalte dieser Teilrevision der Ortsplanung werden aufgrund von Planbeständigkeit und Rechtssicherheit im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung nicht wesentlich angepasst.

4. Handlungsbedarf

Die aktuell geltende Ortsplanung entspricht nicht mehr in allen Teilen den neuen gesetzlichen Vorgaben und wird daher aufgrund von Revisionen folgender Gesetze und übergeordneten Planungen gesamthaft überarbeitet:

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

5. Ziele

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

Die Hauptanliegen der Gesamtrevision der Ortsplanung sind:

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

6. Ortsplanungskommission (OPK)

Die Ortsplanungskommission begleitete die Gesamtrevision der Ortsplanung umfassend und erarbeitete fundierte Entscheidungsgrundlagen. Während des gesamten Prozesses setzte sie sich intensiv mit zentralen Themen wie Siedlungsentwicklung, Verkehr, Umwelt, Landschaft und Lebensqualität auseinander und unterbreitete dem Gemeinderat ausgewogene sowie fachlich abgestützte Empfehlungen für seine Entscheide. Die Kerngruppe begleitete die inhaltliche Bearbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung vertieft. Die Echogruppe ergänzte diese Arbeit, indem sie zusätzliche Perspektiven aus Bevölkerung und Interessensgruppen einbrachte und so zur breiten Abstützung und Akzeptanz der Planung beitrug. Damit

leistete die Ortsplanungskommission einen wesentlichen Beitrag, um die zukünftige Entwicklung der Gemeinde vorausschauend, nachhaltig und im Interesse der gesamten Bevölkerung zu gestalten.

Kerngruppenmitglieder:

- Pius Egli
- Guido Estermann
- Paul Furrer
- Lukas Kneubühler
- Markus Muri
- Pascal Schenker

Echogruppenmitglieder:

- Albert Albisser
- Adrian Egli
- Rolf Heinisch
- Horst Lang
- Paloma Meier-Martino
- Urs Meyer
- Rita Miazzo
- Beat Roos
- Urs Schenker
- Bruno Strebel
- Franz Wiprächtiger

7. Bisheriger Planungsverlauf

7.1 Siedlungsleitbild

Mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds legte die Ortsplanungskommission das Fundament für die Überarbeitung der übrigen Planungsinstrumente. Vom 25. November 2021 bis 25. Januar 2022 wurde der Entwurf des Siedlungsleitbilds der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Die kantonalen Dienststellen haben im Rahmen einer Vorabklärung dazu Stellung genommen. Das Siedlungsleitbild wurde schliesslich am 11. Januar 2023 vom Gemeinderat beschlossen. Es enthält unter anderem Leitsätze und Massnahmen, welche aufzeigen, wie sich die Gemeinde Geuensee in den nächsten 10-15 Jahren räumlich entwickeln soll. Viele Massnahmen werden mit der Gesamtrevision der Ortsplanung umgesetzt.

7.2 Öffentliche Mitwirkung

Vom 15. Juli 2023 bis 15. September 2023 wurden die auf der Basis des Siedlungsleitbilds revidierten Planungsinstrumente der Bevölkerung zur Mitwirkung unterbreitet. Die Meinungsäusserungen von Privatpersonen, Firmen, Organisationen und Parteien wurden vom Ortsplaner geprüft, mit der Ortsplanungskommission diskutiert, im Gemeinderat beraten und soweit als zweckmässig verarbeitet. Teilweise wurde mit den Mitwirkenden ergänzend Gespräche geführt.

7.3 Kantonale Vorprüfung

Nach der Verarbeitung der öffentlichen Mitwirkung wurden die Planungsinstrumente im Mai 2024 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Während der kantonalen Vorprüfung wurde die Gemeinde vom Kanton zu einer Bereinigungsbesprechung eingeladen, welche am 14. November 2024 stattfand. Im Anschluss daran

fand eine OPK-Sitzung zur Beurteilung der Anträge, Empfehlungen und Hinweise des Kantons statt. Nach dieser OPK-Sitzung und der Beratung im Gemeinderat wurden die beschlossenen Anpassungen an den Planungsinstrumenten vorgenommen und diese dem Kanton wieder eingereicht, um die Vorprüfung abzuschliessen. Das positive Ergebnis der kantonalen Vorprüfung ist im Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) vom 6. März 2025 dokumentiert.

7.4 Öffentliche Auflage und Einspracheverhandlung

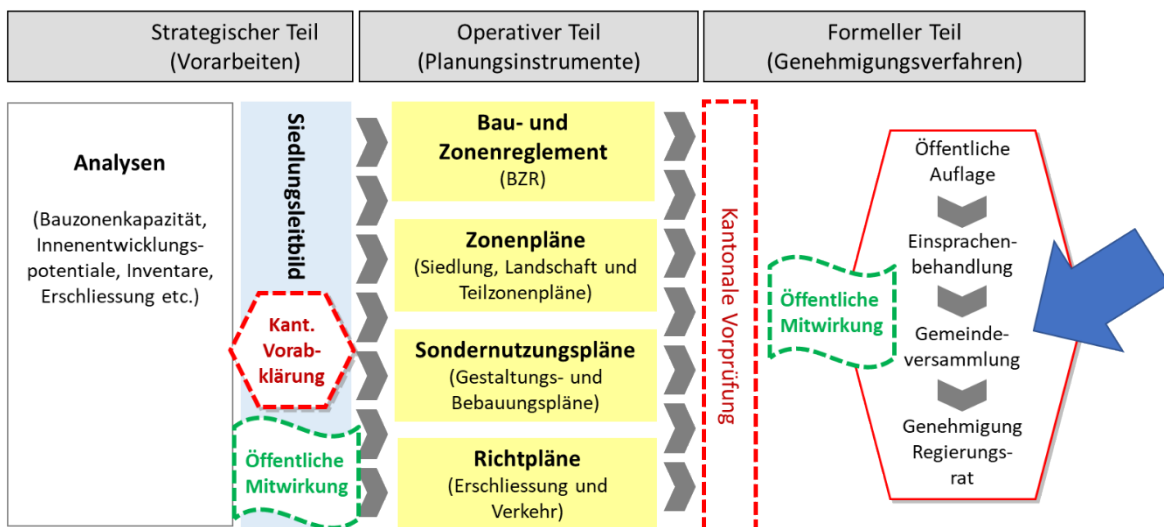
Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung dauerte vom 14. April 2025 bis 26. Mai 2025. Während der öffentlichen Auflage wurden 15 Sprechstunden durchgeführt, um Fragen von Interessierten und Betroffenen zu klären. Ergänzend wurden verschiedene Anfragen schriftlich beantwortet.

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 zwei Sammeleinsprachen und fünf gleichlautende Einsprachen konnten nicht gütlich erledigt werden; über diese hat die Gemeindeversammlung zu befinden.

7.5 2. öffentliche Auflage und Einspracheverhandlung

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.

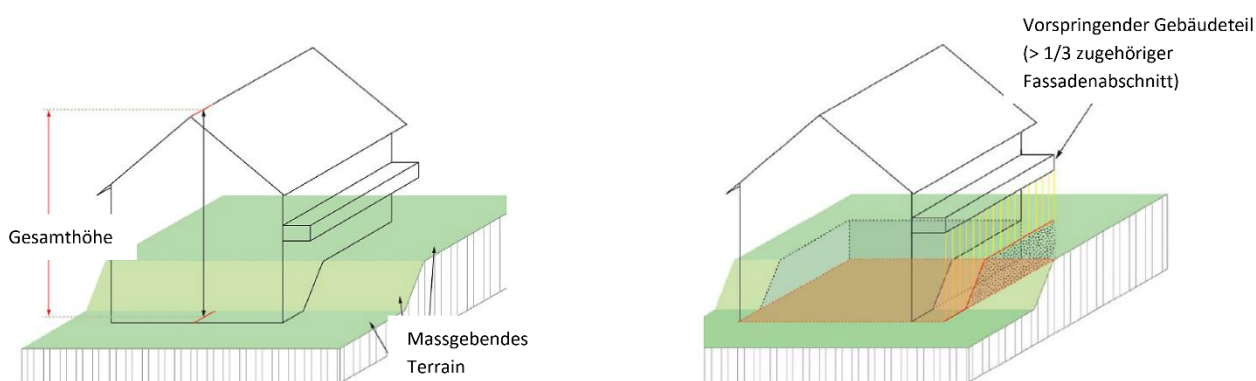
Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage, welche vom 10. Dezember 2025 bis 23. Januar 2026 dauerte, ging eine Sammeleinsprache ein. Die Einsprache wurden ausgiebig diskutiert und anschliessend im Gemeinderat entschieden, wie damit umzugehen ist. Anfang März 2026 fand die Einspracheverhandlung statt. Dabei konnte die Einsprache nicht gütlich erledigt werden; über diese ist von der Gemeindeversammlung zu befinden.



8. Übersicht der Instrumente und deren Anpassungen

8.1 Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes

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



Erläuternde Skizzen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartments zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss PBG

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

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

Zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
Bis 11 m	4 m
Bis 14 m	5 m
Bis 17 m	6.5 m
Bis 20 m	8 m
Über 20 m	10 m

Die Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die anrechenbare Gebäudefläche (Fussabdruck = orange Fläche in der Abbildung) der Hauptbaute maximal

21 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen darf (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, welche die zulässigen Werte gemäss § 112a PBG übersteigen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.














8.2 Vorgehen bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse

Aufgrund des Systemwechsels zur Gesamthöhe wurden die Zonen umbenannt und richten sich nun nach deren Gesamthöhe. Die Ausnutzungsziffer kann nicht einfach über eine Formel eins zu eins in die Überbauungsziffer umgerechnet werden. Bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse orientierte sich die Ortsplanungskommission am Siedlungsleitbild und am baulichen Bestand der einzelnen Gebiete. Die maximalen Nutzungsmasse wurden so gewählt, dass zirka 80 % des Bestandes neu im Recht sind bzw. bleiben. Aufgrund des Systemwechsels würde eine Orientierung am höchsten Gebäude und der grössten Gebäudegrundfläche grosse, vermutlich weitgehend ungenutzte Potenziale schaffen.

Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt, um die Realisierung von verschiedenen Dachgestaltungen zu fördern. Die Überbauungsziffer ist abhängig von der Gesamthöhe und der Dachgestaltung. Weiter wird eine zusätzliche ÜZ von 0.06 für Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG festgelegt

8.3 Das neue Zonenkonzept

Das Ergebnis des vorgängig beschriebenen Vorgehens ist das neue Zonenkonzept mit den Nutzungsmassen gemäss der folgenden Tabelle:

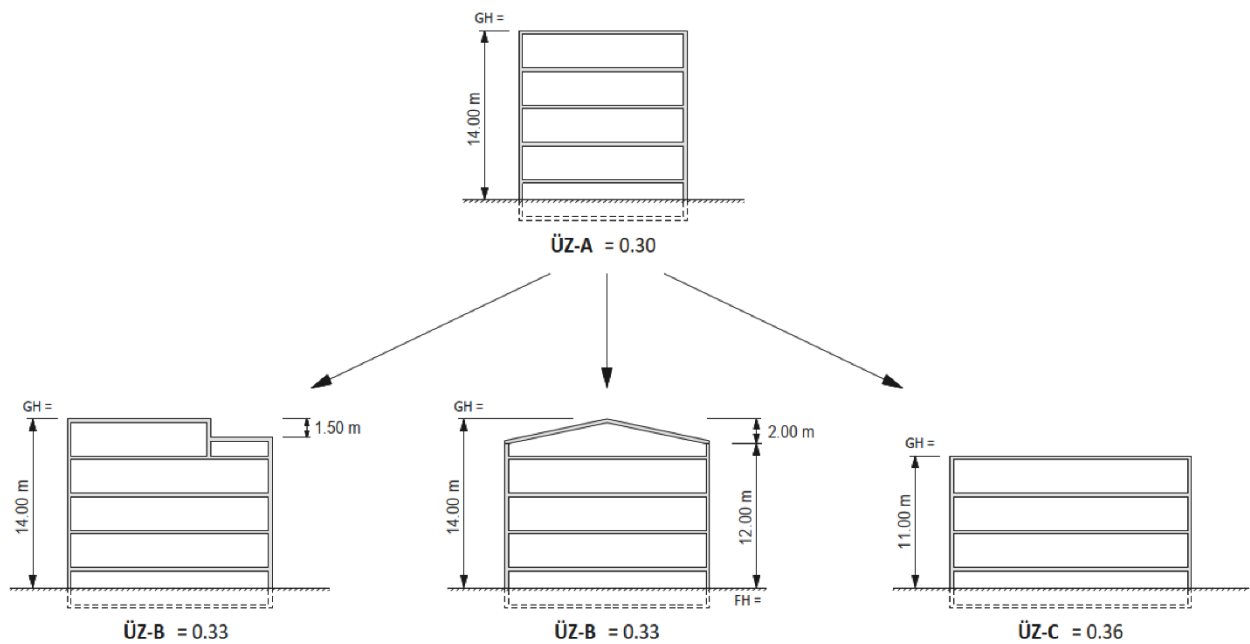
Bauzonen	Gesamthöhe		ÜZ					Gebäude-länge Max. (m)***	Grün-flächen-Ziffer ****
	Min. (m)	Max. (m)	Min.	Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C	Klein- und Anbauten*		
 Dorfzone (D)	8.00	11.00	0.21	0.33	0.36	0.39	0.06	-	-
 Kernzone A (K-A)	11.00	14.00	0.21**	0.33	0.36	0.39	0.06	-	-
 Kernzone B (K-B)	Vgl. Bau- und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

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

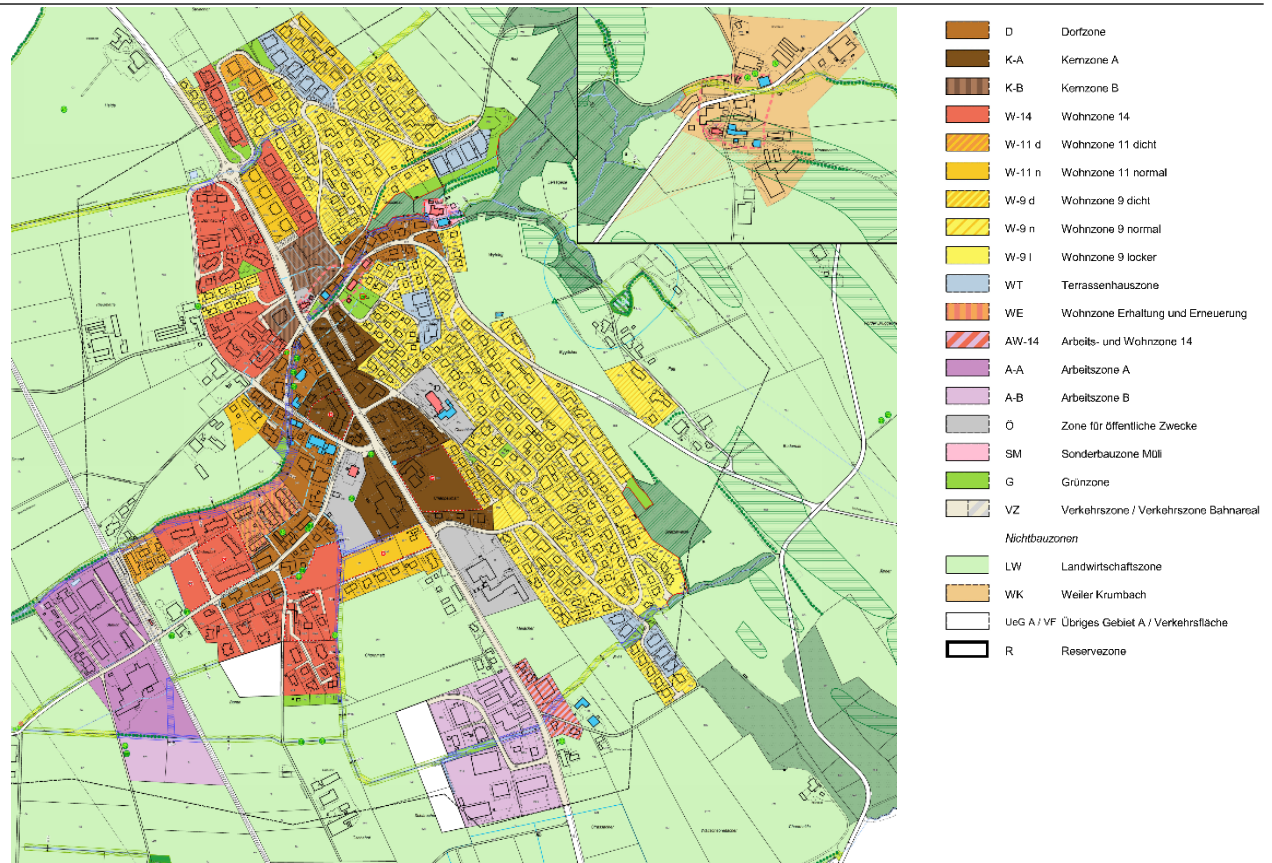
**** Die anrechenbaren Grünflächen weisen einen natürlichen Bodenaufbau von mindestens 1.20 m auf.



8.4 Zonenplan

In den meisten Gebieten hat das neue Zonenkonzept geringfügige Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. In verschiedenen Gebieten werden jedoch aufgrund des Siedlungsleibilds und der Bestandesanalyse Anpassungen vorgenommen, welche einer Umzonung gleichkommen, vgl. Planungsbericht, Kap. 3.4. Erwähnenswert sind insbesondere folgende Anpassungen im Zonenplan:

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



8.5 Bau- und Zonenreglement

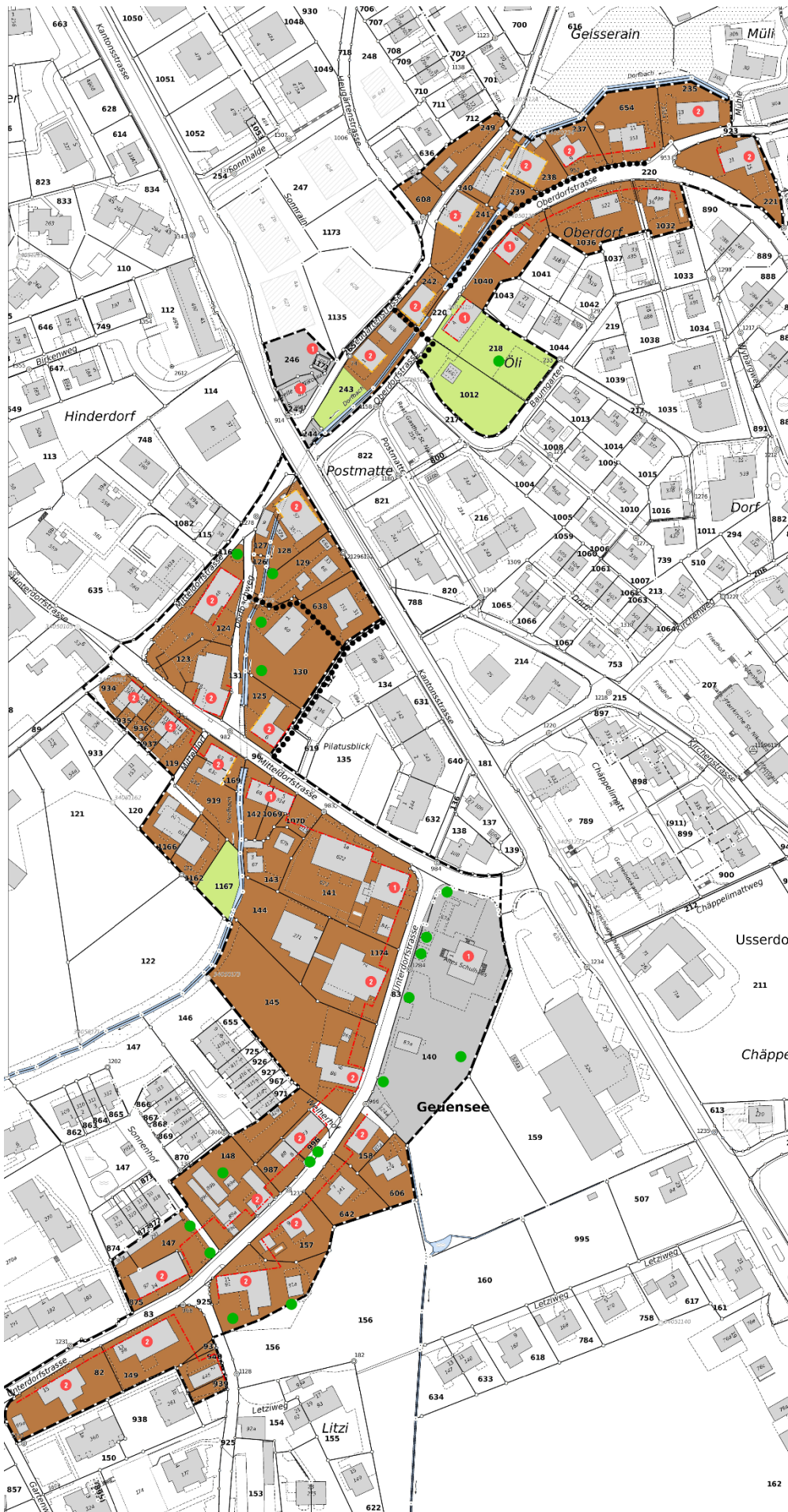
Im Bau- und Zonenreglement (BZR) werden unter anderem die Vorschriften für die einzelnen Zonen festgehalten. Die BZR-Bestimmungen sind grundeigentümergebunden und haben konkrete Auswirkungen auf die Grundstücke in der Gemeinde. Das BZR wurde anhand des kantonalen Muster-BZR überarbeitet und mit gemeindespezifischen Anliegen ergänzt. Die Anpassungen werden im BZR-Entwurf erläutert.

8.6 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Im Zonenplan wird für verschiedene Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Bei diesen Gebieten handelt es sich um grössere, zusammenhängende und grösstenteils unbebaute Flächen oder Flächen, für welche eine Planung über die Grundstücksgrenzen hinaus zweckmässig ist. Im BZR-Anhang werden der Zweck der Gestaltungsplanpflicht, die speziellen Vorschriften und die maximale Abweichung von der Regelbauweise im Rahmen des Gestaltungsplans festgelegt. Für diese Gebiete gelten höhere Anforderungen z.B. Erstellung eines Mobilitätskonzepts, Begleitung durch ein Fachgremium, etc.

8.7 Bebauungsplan Oberdorf - Mitteldorf - Unterdorf (Plan und Vorschriften)

Die bestehenden Bebauungspläne sind an das neue Planungs- und Baugesetz sowie das neue Bau- und Zonenreglement anzupassen. Bei dieser Gelegenheit werden die beiden Teilpläne zu einem Plan zusammengeführt und abgeglichen. Wo der Bebauungsplan keine Festlegung macht, sind die Bestimmungen des BZR massgebend. Bebauungsplan-Bestimmungen, welche bereits ausreichend im BZR-Entwurf oder einem anderen Gesetz geregelt und deshalb ohnehin gelten, wurden gestrichen.



Ausschnitt Bebauungsplan, vgl. Bebauungsplan und dazugehörige Vorschriften, Kap. 4 Planungsbericht

8.8 Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan und Richtplan für das Fusswegnetz wurde am 17. Oktober 2007 bzw. 22. April 2008 durch den Regierungsrat genehmigt. Er ist behördenverbindlich, jedoch nicht grundeigentümergebunden. Der Verkehrsrichtplan wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung an die aktuellen Gegebenheiten angepasst und es wurden Anliegen betreffend Verkehr ergänzt. Diverse bisherige Massnahmen, insbesondere betreffend Erschliessungsgebiete, wurden inzwischen umgesetzt. Die wichtigsten Anpassungen an die heutigen Gegebenheiten sind (vgl. Kap. 5, Planungsbericht):

- Aktualisierung aufgrund der Umsetzung diverser damals unerschlossener Gebiete (z.B. Heugärten)
- Aktualisierung diverser Fusswege, Querungen und Radwege
- Anpassung an den regionalen Wanderwegrichtplan und einige neue Massnahmen

8.9 Mehrwertausgleich

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

9. Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen

Insgesamt gingen 21 Einsprachen, davon drei Sammeleinsprachen und fünf gleichlautende Einsprachen sowie zwei separate Meinungsäusserungen zum Verkehrsrichtplan ein. Gegen die Pläne der Waldfeststellung wurde keine Einsprache erhoben. Verschiedene Einsprachen konnten im Rahmen der geführten Einspracheverhandlungen gütlich erledigt werden. Über die 16 nicht gütlich erledigten Einsprachen, davon drei Sammeleinsprachen und fünf gleichlautenden Einsprachen hat die Gemeindeversammlung zu befinden.

9.1 Einsprache Zonenzuweisung Parzelle Nr. 176, Schäracher

Auf die Einsprache vom 20. Mai 2025, eingegangen am 27. Mai 2025, ist einzutreten. Dem Einsprecher steht die Einsprache-Legitimation zu. Am 9. Juli 2025 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Einsprecher:

Anton Moritz Ignaz Achermann, Obergreuel 1, 6214 Schenkon

Anträge des Einsprechers:

Antrag 1: Auf die Ausscheidung von Reservezonen sei zu verzichten und die bisher in der Landwirtschaftszone betroffenen Parzellen weiterhin vollständig der Landwirtschaftszone zuzuteilen.

Antrag 2: Der Art. 23 des Bau- und Zonenreglement ist ersatzlos zu streichen.

Antrag 3 Eventualantrag: Es ist eine Einspracheverhandlung anzusetzen und im Hinblick auf eine spätere Einzonung der Reservezonen ein vollwertiger, zusammenhängender Realersatz (rechteckige Fruchtfolgefläche bester Qualität ohne Bewirtschaftungseinschränkung) in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zu sichern.

Begründung des Einsprechers:

Im rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde Geuensee (nachgeführt bis und mit RRE 1319 vom 24.11.2020) seien entgegen den Behauptungen und Darstellungen im Planungsbericht im Gebiet Schäracher keine Reservezonen (weder Übriges Gebiet A, Übriges Gebiet B noch Reservezonen) ausgeschieden. Die Einträge mit Legende im Kartenausschnitt (Planungsbericht, Seite 33/34) seien irreführend und falsch. Korrekt seien lediglich die hinterlegten Kartenausschnitte aus welchen klar hervorgehe, dass einzig im Gebiet Bunte eine Teilfläche der Parzelle Nr. 80 von der bisherigen Zone Übriges Gebiet B (ÜG-B) in eine Reservezone überführt werden soll. Alle übrigen Flächen der ÜG-B werden neu der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Nun werde aufgrund der Mitwirkung von Anton Moritz Ignaz Achermann (vgl. Planungsbericht, Seite 10) in der nun aufliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung auf eine direkte Einzonung von Teilflächen der Parzellen Nrn. 171, 172 und 176 (bisher Landwirtschaftszone) in die Arbeitszone A verzichtet und stattdessen ist eine Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Reservezone vorgesehen. Das Bundesrecht (Art. 14 Raumplanungsgesetz, RPG) verlange von Nutzungsplänen vorab die Unterscheidung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen. Die Gemeinde Geuensee verfügte bereits bisher über eine Nutzungsplanung, welche diese Kriterien erfüllte. Im Gebiet Öschehof / Schäracher / Zägliacher seien grosse zusammenhängende Flächen schon lange der Landwirtschaftszone zugeteilt. Art. 15 Abs. 3 RPG verlange eine über die Gemeindegrenzen hinaus abgestimmte Grösse der Bauzonen und Art. 15 Abs. 4 lit. c. und d RPG schliessen daher eine Erweiterung der Bauzone in diesem Gebiet aus.

Aus Sicht des Einsprechers sei unverständlich, dass die Gemeinde gestützt auf die Äusserung einer einzelnen Firma (Estermann AG), welche eine Vergrösserung wünsche, verschiedene Landwirtschaftsflächen mit

besten Fruchtfolgequalität, zuerst neu einzuzonen und nun grundeigentümergebunden in eine Reservezone einteilen.

Dies sei bundesrechtswidrig, da sich weder das Siedlungsleitbild noch der Planungsbericht ausreichend mit der Thematik Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen auseinandersetzen. Ein entsprechendes Kapitel dazu fehle und es wurden auch keine Gespräche oder Verhandlungen durchgeführt.

Der Planungsbericht erwähne die Thematik der marginalen kompensatorischen Ein- und Auszonungen sowie betreffend der neu vorgesehenen Grünzonenstreifen lediglich unter Kap. 7.11 und 8.17. Die Thematik betreffend der vorgesehenen Reservezonen werde jedoch nicht erwähnt.


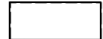
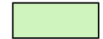
Es werde auch nicht auf die Thematik eingegangen, dass die Gemeinde Geuensee nur deshalb nicht zu den Auszungsgemeinden zähle, weil die bisherigen Parzellen im Übrigen Gebiet A und Übrigen Gebiet B nicht den Bauzonen, sondern den Nichtbauzonen zugeordnet waren. Ebenso wenig werde irgendwo die Rechtsgrundlage für die Schaffung einer Reservezone erläutert. Im blauen Erläuterungstext zu Art. 23 des Bau- und Zonenreglementes werde drauf hingewiesen, dass der Wortlaut der Muster-BZR entspreche, welche mutmasslich von der Dienststelle rawi erstellt wurden. Der weitere Erläuterungstext spreche erneut irreführend von bisherigen Reservezonen und lediglich von einem psychologischen Wert. Dies zeige auf, dass der Wortlaut der neuen Reservezonenbestimmungen (bzw. die Reservezone als solche) gestützt auf die einschlägig bekannten Bundesgerichtsentscheide bundesrechtswidrig seien.

Die Erläuterung und offensichtlich auch die Dienststelle rawi verkennen, dass juristisch betrachtet, die kantonalen und kommunalen Richtpläne behördenverbindlich sind und im Rahmen einer Nutzungsplanrevision grundeigentümergebunden umgesetzt werden. Das kommunal erarbeitete Siedlungsleitbild auferlege sich die kommunale Behörde als Stossrichtung für die eigene Arbeit selbst. Eine direkte Übertragung in den grundeigentümergebundenen Inhalt der Nutzungsplanung sei deshalb wegen unzulässiger Präjudizierung der möglichen Flächen ebenfalls unzulässig, da die notwendigen Abklärungen erst in einem nachfolgenden Nutzungsplanverfahren erfolgen sollen. Somit sei im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung auf die Schaffung einer Reservezone zu verzichten.

Auch ohne Reservezone bestehen in der übergeordneten Gesetzgebung und den behördenverbindlichen Richtplänen ausreichend Rechtsgrundlagen, um bei nachgewiesenem Bedarf in einer nachfolgenden Teilrevision die ausgebliebenen Abklärungen nachzuholen und die Voraussetzungen für entsprechende Einzonungen zu schaffen. Der Einsprecher stellt fest, dass die Gemeinde bisher keine Massnahmen getroffen habe, um die Verfügbarkeit von Bauland gemäss Art. 15a RPG zu fördern, obwohl dies auch im Siedlungsleitbild als behördenverbindliches Ziel enthalten sei. Das neue BZR der Gemeinde Geuensee sehe keine entsprechenden Bestimmungen vor und der Planungsbericht halte unter 8.18 zu Landumlegungen lapidar «keine Bemerkungen» fest. Weiter mache der Einsprecher den Hinweis, dass die kantonalen Vorgaben den Baulandbedarf nach m² pro Einwohner beurteilen und demnach Arbeitszonen nicht als kapazitätsrelevant betrachtet werden. Die Firma Estermann AG betreibe im bisher eingezonten Bereich nicht nur ein Baugeschäft, sondern biete auch Angebote aus dem Gastro- und Eventbereich an. Es gäbe bisher keinerlei Anhaltspunkte, weshalb diese für den Fortbestand der Haupttätigkeit auf zusätzliche Baumöglichkeiten auf fremdem Land angewiesen sei oder ihre Veränderungsabsichten nicht innerhalb des bestehenden Areales oder anderswo (z.B. im oder angrenzend an das ebenfalls noch zurückgestellte Entwicklungsgebiet Station oder einer der angrenzenden Gemeinden Schenkon oder Sursee in denen eingezonte Arbeitszonen zur Verfügung stehen) realisieren könne.

Ausschnitt neuer Zonenplan



- | | | |
|---|------------|-----------------------------------|
|  | A-B | Arbeitszone B |
|  | UeG A / VF | Übriges Gebiet A / Verkehrsfläche |
|  | AW-14 | Arbeits- und Wohnzone 14 |
|  | LW | Landwirtschaftszone |

Kommunaler Verkehrsrichtplan

Dem Verkehrsrichtplan könne entnommen werden, dass in diesem Gebiet noch keinerlei Hinweise für die Ergänzung der bestehenden Erschliessungs- und Sammelstrassen im Baugebiet enthalten seien. Im Gegenteil werde ersichtlich, dass als Vororientierung im Süden der Gemeinde neue Verbindungsstrassen mit offenen Varianten als Massnahmen erwähnt werden, welche die Unterdorfstrasse entlasten, die zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen zerschneiden und eventuell Verbindungen zu den Gewerbegebieten im Norden von Sursee schaffen könnten. Eine westseitige Erweiterung der im Schäracher bestehenden Arbeitszone auf einem Streifen (Teilflächen Parzellen Nrn. 171, 172, 176), welcher vom rechtskräftig ausgeschiedenen Gewässerraum getrennt wird, sei auch hinsichtlich der künftigen Erschliessungssituation nicht auf den Verkehrsrichtplan abgestimmt.

Erwägungen des Gemeinderates:

Antrag 1 und 2: Bei Artikel 23 BZR handelt es sich um die Zweckbestimmungen zur Reservezone. Gemäss dem kantonalen Richtplan (KRP) des Kanton Luzerns haben die Gemeinden ihre Reservezonen im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu überprüfen und gegebenenfalls zu reduzieren.

Der KRP wurde bei dessen Genehmigung durch den Bundesrat auf dessen Recht- und Zweckmässigkeit überprüft. Im Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kanton Luzerns wird die Reservezone unter den Nichtbauzonen in § 55 aufgeführt. Das Muster-BZR des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) stützt sich auf die kantonale Gesetzgebung und formuliert die Vorgaben gemäss seinem Rechtsdienst.

Gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht vom 6. März 2025, welcher die Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit der Gesamtrevision der Ortsplanung dokumentiert, stimmen die Inhalte der Vorlage in den mit der Einsprache beanstandeten Punkten mit den kantonalen- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein. Der Umgang mit den Reservezonen, sprich deren Festlegung sowie Lage wird nicht beanstandet. Es wird festgehalten, dass neu als Option einer Zonenerweiterung auf den Parzellen Nrn. 171, 172 und 176, angrenzend an die Arbeitszone B, eine Reservezone ausgeschiedener werde. Gegen diese Umzonung hat das BUWD keine Einwände. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Festlegung der Reservezonen mit der übergeordneten Gesetzgebung übereinstimmt und die Festlegung der Reservezone rechtmässig ist.

Das Siedlungsleitbild zeigt auf, wo welche räumlichen Entwicklungen stattfinden sollen. Im Siedlungsleitbild wurden aus strategischer Sicht die potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete definiert. Es wurde der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung von November 2021 bis Januar 2022 vorgestellt und aufgrund von Meinungsäusserungen angepasst. Das vom Gemeinderat beschlossene Siedlungsleitbild bildet die Grundlage der Gemeinde für die Gesamtrevision der Ortsplanung. In der Gesamtrevision wurden die entsprechenden Festlegungen geprüft, diskutiert und wo zweckmässig eigentümergebunden in der Nutzungsplanung umgesetzt.

Gestützt auf den Kantonalen Richtplan 2015 (Koordinationsaufgabe S1-1) ist das Siedlungsgebiet der Gemeinde Geuensee (Gemeinde der Kategorie L3) auf maximal 4 % der Bauzonenfläche per Ende 2014 zu reduzieren. Gemäss KRP umfasst das Siedlungsgebiet die rechtskräftigen Bauzonen (ohne Abbau- und Deponiezonen) per Ende 2014. Maximal dürfen die Reservezonen in der Gemeinde Geuensee somit total ca. 2.3 ha gross sein. Gemäss altem noch rechtsgültigem Zonenplan verfügt die Gemeinde Geuensee über ca. 8.2 ha Reservezonen, welche somit zu gross und darum mindestens 5.9 ha zu reduzieren sind.

Grundsätzlich wird die bisherige Zone Übriges Gebiet B (ÜG-B) in die neue Reservezone gemäss dem PBG umbenannt. Die Reservezonen werden im neuen Zonenplan anhand der Flächen im Siedlungsleitbild, welche mittelfristig für eine Siedlungserweiterung geeignet sind, festgelegt. Sämtliche bisherigen Übrigen

Gebiete B (ÜG-B) werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das Übrige Gebiet B im Bereich Bünthe wird in seiner Fläche reduziert. Im Gebiet Schäracher wird eine Reservezone neu festgelegt, dies wird in Kap. 3.5.2 des Planungsberichts beschrieben. Bereits im Siedlungsleitbild wird angezeigt, dass es sich bei den Flächen im Schäracher um eine potenzielle Siedlungserweiterung für Gewerbenutzung handelt.

Bei der Reservezone handelt es sich, wie auch bei der Landwirtschaftszone, um eine Nichtbauzone. In der Reservezone gelten auch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die Reservezone ist weder Voraussetzung noch Garantie für eine allfällige Einzonung. Zum Zeitpunkt einer möglichen Einzonung sind die dann geltenden Anforderungen gemäss KRP und Siedlungsleitbild zu erfüllen, bspw. Nachweise betreffend Bedarf, bessere Nutzung bestehender Areale und Arbeitszonen, Verfügbarkeit, Erschliessung, Kompensation beanspruchter Fruchtfolgeflächen, etc. In der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird für die Reservezone keine Prüfung im Hinblick auf eine Einzonung in eine Bauzone vorgenommen und beispielsweise auch keine Kompensation von Fruchtfolgeflächen aufgezeigt. Die Reservezone zeigt lediglich in Abstimmung auf das Siedlungsleitbild auf, wo strategisch eine potenzielle Siedlungserweiterung angedacht ist.

Die Teilrevision der Ortsplanung Schäracher mit einer möglichen Erweiterung der Arbeitszone ist bereits lanciert. Dabei werden die Bedürfnisse verschiedener bestehender Gewerbebetriebe geprüft. Zu welchem Ergebnis diese Teilrevision führt und bis zu welchem Zeitpunkt sie abgeschlossen werden kann, ist aktuell nicht bekannt. Voraussetzung für eine Einzonung ist die Verfügbarkeit der Flächen. Die Gemeinde wird mit den betroffenen Eigentümern weiter das Gespräch suchen und beabsichtigt eine einvernehmliche Zusammenarbeit.

Die bisherigen übrigen Gebiet B (ÜG-B) hatten keinen Einfluss auf die Kategorisierung der Gemeinde als Kompensationsgemeinde, da es sich um Nichtbauzonen handelt. Massnahmen betreffend Baulandmobilisierung hat die Gemeinde gemäss PBG zu ergreifen, dieses bietet mit § 38 PBG die gesetzliche Grundlage.

Verkehrsrichtplan:

Mit der Überarbeitung des BZR und des Zonenplans wurde zeitgleich der Verkehrsrichtplan überprüft und angepasst. Eine mögliche Verbindung vom Schäracher bis Allmend ist bereits seit 2009 im Verkehrsrichtplan enthalten. Die Verbindung vom Gebiet Allmend nach Sursee wurde neu als Option in den Verkehrsrichtplan aufgenommen. Der Umgang mit dem Handlungsbedarf bezüglich Erschliessung des Gewerbegebiets im Unterdorf und den verschiedenen Optionen aus dem Mitwirkungsprozess ist noch nicht abschliessend geklärt. Die Erschliessung einer möglichen Siedlungserweiterung in der Reservezone ist in der Teilrevision der Ortsplanung Schäracher aufzuzeigen.

Die Festlegung der Reservezone im Gebiet Bünthe für eine potenzielle Siedlungserweiterung für Wohnnutzung und im Gebiet Schäracher für eine potenzielle Siedlungserweiterung für Gewerbenutzung sowie der Art. 23 BZR betreffend Reservezone wird weiterhin als zweckmässig erachtet. Für eine allfällige Einzonung in einer der Gesamtrevision der Ortsplanung nachgelagerten Teilrevision sind die entsprechenden Nachweise (Bedarf, Verfügbarkeit, Erschliessung, Kompensation beanspruchter Fruchtfolgeflächen, etc.) zu erbringen.

Antrag 3 Eventualantrag: Eine Einspracheverhandlung wurde durchgeführt. Im Hinblick auf eine allfällige Einzonung ist die Verfügbarkeit der Parzelle des Einsprechers aufzuzeigen. Dazu können Gespräche über einen Realersatz geführt werden. Für die Umzonung von der Landwirtschaftszone in eine Reservezone ist dies nicht angezeigt, da es sich um Nichtbauzonen handelt.

Beschluss über die nicht gütlich erledigte Einsprache Parzelle Nr. 176, Schäracher

Antrag des Gemeinderates:

Der Antrag 1 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Der Antrag 2 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Der Antrag 3 Eventualantrag sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

9.2 Einsprache Zonenzuweisung Parzelle Nr. 171, Schäracher

Auf die Einsprache vom 26. Mai 2025, eingegangen am 26. Mai 2025, ist einzutreten. Dem Einsprecher steht die Einsprache-Legitimation zu. Am 9. Juli 2025 fand eine Einspracheverhandlung statt.

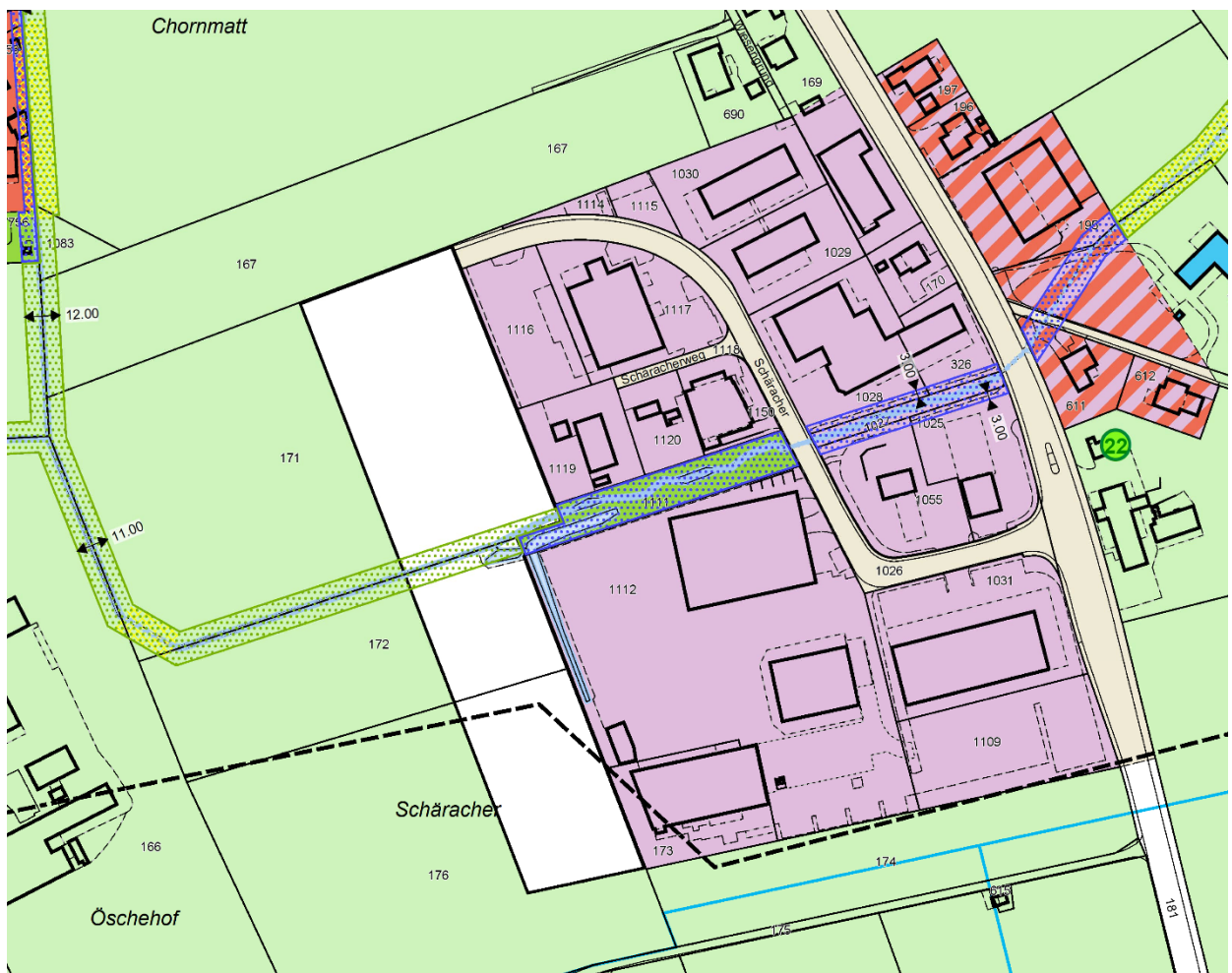
Einsprecher:





Pirmin Schmidlin, Eschenhof 1, 6232 Geuensee

Antrag des Einsprechers:

Die Parzelle Nr. 171 soll nicht in die Reservezone kommen, sondern muss in der Landwirtschaftszone bleiben.

Ausschnitt neuer Zonenplan



- | | | |
|---|------------|-----------------------------------|
|  | A-B | Arbeitszone B |
|  | UeG A / VF | Übriges Gebiet A / Verkehrsfläche |
|  | AW-14 | Arbeits- und Wohnzone 14 |
|  | LW | Landwirtschaftszone |

Begründung des Einsprechers:

Ohne den Einsprecher zu informieren, sei die Parzelle Nr. 171 in die Reservezone eingeteilt worden. Die Zuteilung in die Reservezone sei nicht notwendig, da das Land des Grundstücksbesitzers nicht für Einzonungen zur Verfügung gestellt werde. Das Land werde für den Landwirtschaftsbetrieb benötigt. Zusätzlich brauche es die Einhaltung des Abstandes aufgrund der Emissionen. Die 4 % Reservezone sollen nicht auf der Parzelle Nr. 171 angeordnet werden, da die Parzelle Nr. 167 und das Quartier Wiesengrund für eine Reservezone besser geeignet seien.

Erwägungen des Gemeinderates:

Gestützt auf den Kantonalen Richtplan 2015 (Koordinationsaufgabe S1-1) ist das Siedlungsgebiet der Gemeinde Geuensee (Gemeinde der Kategorie L3) auf maximal 4 % der Bauzonenfläche per Ende 2014 zu reduzieren. Gemäss KRP umfasst das Siedlungsgebiet die rechtskräftigen Bauzonen (ohne Abbau- und Deponiezone) per Ende 2014. Maximal dürfen die Reservezonen in der Gemeinde Geuensee somit total ca. 2.3 ha gross sein. Gemäss altem noch rechtsgültigem Zonenplan verfügt die Gemeinde Geuensee über ca. 8.2 ha Reservezonen, welche somit zu gross und darum, um mindestens 5.9 ha zu reduzieren sind.

Das Siedlungsleitbild zeigt auf, wo welche räumlichen Entwicklungen stattfinden sollen. Im Siedlungsleitbild wurden aus strategischer Sicht die potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete definiert. Es wurde der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung von November 2021 bis Januar 2022 vorgestellt und aufgrund von Meinungsäusserungen angepasst. Das vom Gemeinderat beschlossene Siedlungsleitbild bildet die Grundlage der Gemeinde für die Gesamtrevision der Ortsplanung. In der Gesamtrevision wurden die entsprechenden Festlegungen geprüft, diskutiert und wo zweckmässig eigentümergebunden in der Nutzungsplanung umgesetzt.

Grundsätzlich wird die bisherige Zone Übriges Gebiet B (ÜG-B) in die neue Reservezone gemäss dem PBG umbenannt. Die Reservezonen werden im neuen Zonenplan anhand der Flächen im Siedlungsleitbild, welche mittelfristig für eine Siedlungserweiterung geeignet sind, festgelegt. Sämtliche bisherigen Übrigen Gebiete B (ÜG-B) werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das Übrige Gebiet B im Bereich Bünthe wird in seiner Fläche reduziert. Im Gebiet Schäracher wird eine Reservezone neu festgelegt, dies wird in Kap. 3.5.2 des Planungsberichts beschrieben. Bereits im Siedlungsleitbild wird angezeigt, dass es sich bei den Flächen im Schäracher um eine potenzielle Siedlungserweiterung für Gewerbenutzung handelt.

Gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht vom 6. März 2025, welcher die Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit der Gesamtrevision der Ortsplanung dokumentiert, stimmen die Inhalte der Vorlage in den mit der Einsprache beanstandeten Punkten mit den kantonalen- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein. Der Umgang mit den Reservezonen, sprich deren Festlegung sowie Lage wird nicht beanstandet. Es wird festgehalten, dass neu als Option einer Zonenerweiterung auf den Parzellen Nrn. 171, 172 und 176, angrenzend an die Arbeitszone B, eine Reservezone ausgeschieden werde. Gegen diese Umzonung hat das BUWD keine Einwände. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass die Festlegung der Reservezonen mit der übergeordneten Gesetzgebung übereinstimmt und die Festlegung der Reservezone rechtmässig ist.

Bei der Reservezone handelt es sich, wie auch bei der Landwirtschaftszone, um eine Nichtbauzone. In der Reservezone gelten auch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die Reservezone ist weder Voraussetzung noch Garantie für eine allfällige Einzonung. Zum Zeitpunkt einer möglichen Einzonung sind die dann geltenden Anforderungen gemäss KRP und Siedlungsleitbild zu erfüllen, bspw. Nachweise betreffend Bedarf, bessere Nutzung bestehender Areale und Arbeitszonen, Verfügbarkeit, Erschliessung, Kompensation beanspruchter Fruchtfolgeflächen, etc.

Die Teilrevision der Ortsplanung Schäracher mit einer möglichen Erweiterung der Arbeitszone ist bereits lanciert. Dabei werden die Bedürfnisse verschiedener bestehender Gewerbebetriebe geprüft. Zu welchem Ergebnis diese Teilrevision führt und bis zu welchem Zeitpunkt sie abgeschlossen werden kann, ist aktuell nicht bekannt. Voraussetzung für eine Einzonung ist die Verfügbarkeit der Flächen. Die Gemeinde wird mit den betroffenen Eigentümern weiter das Gespräch suchen und beabsichtigt eine einvernehmliche Zusammenarbeit.

Die Festlegung der Reservezone im Gebiet Bünthe für eine potenzielle Siedlungserweiterung für Wohnnutzung und im Gebiet Schäracher für eine potenzielle Siedlungserweiterung für Gewerbenutzung sowie der Art. 23 BZR betreffend Reservezone wird weiterhin als zweckmässig erachtet. Für eine allfällige Einzonung in einer der Gesamtrevision der Ortsplanung nachgelagerten Teilrevision sind die entsprechenden Nachteile (Bedarf, Verfügbarkeit, Erschliessung, Kompensation beanspruchter Fruchtfolgefleichen, etc.) zu erbringen.

Beschluss über die nicht gütlich erledigte Einsprache Zonenzuweisung Parzelle Nr. 171, Schäracher

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

9.3 Einsprache Zonenzuweisung Parzelle Nr. 193, Feld

Auf die Einsprache vom 22. Mai 2025, eingegangen am 23. Mai 2025, ist einzutreten. Der Einsprecherin steht die Einsprache-Legitimation zu. Am 19. August 2025 fand eine Einspracheverhandlung statt.

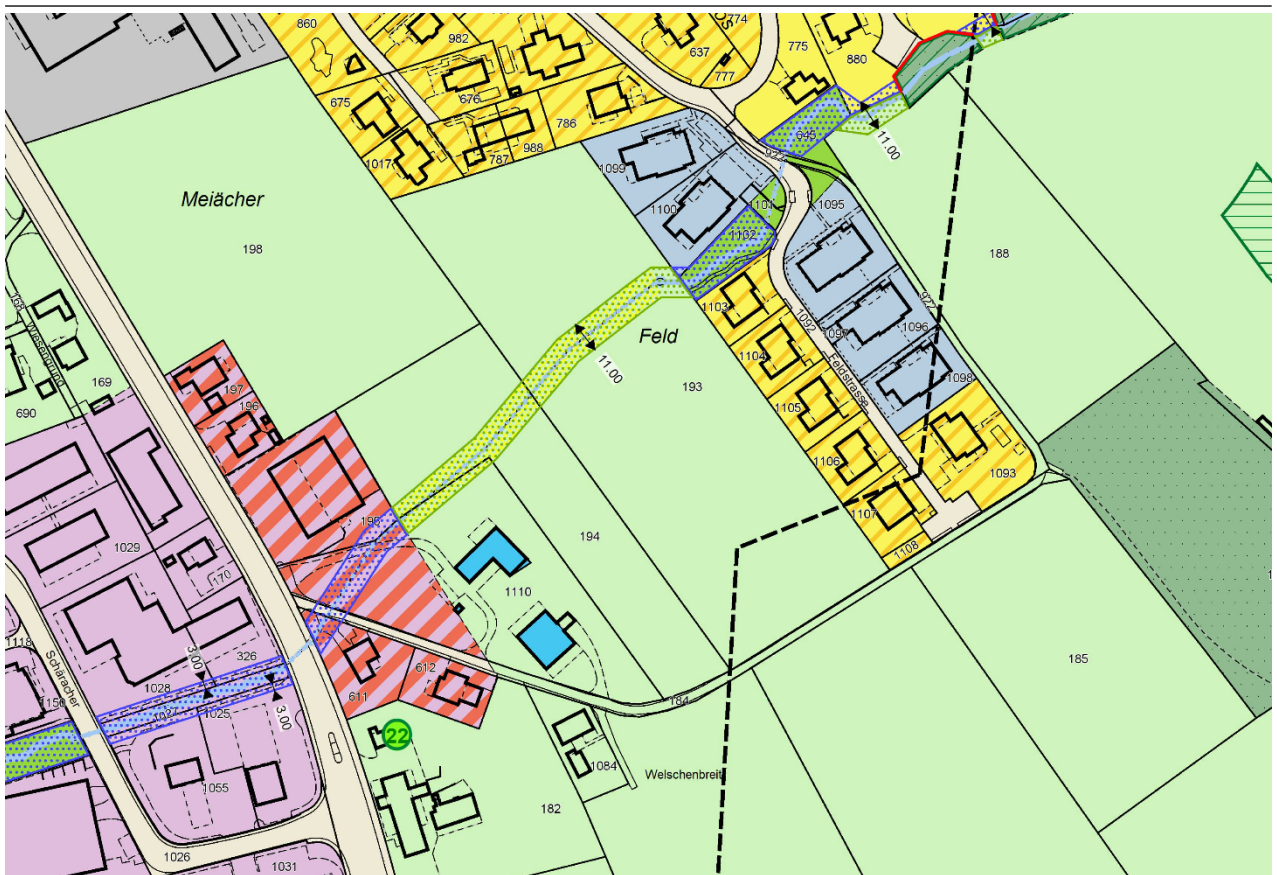
Einsprecherin:





Annemarie Häfliger, Feldstrasse 7, 6232 Geuensee vertreten durch Egli Hess Schwegler, Rechtsanwälte und Notare, Rechtsanwalt lic. iur. Franz Hess, Kirchweg 16, 6048 Horw

Antrag der Einsprecherin:

Die Parzelle Nr. 193 soll nicht vom „Übrigen Gebiet B (Zonenart BZR), Reservezone (Zonenart Kanton)“ in die Landwirtschaftszone umgezont werden.

Ausschnitt neuer Zonenplan



	AW-14	Arbeits- und Wohnzone 14
	WT	Terrassenhauszone
	W-9 n	Wohnzone 9 normal
	LW	Landwirtschaftszone

Begründung der Einsprecherin:

Die Umzonung sei von der Gemeinde ohne vorherige Absprache oder Konsultation mit der Einsprecherin und Eigentümerin der betroffenen Parzelle vorgenommen worden. Eine solche Entscheidung habe gemäss den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und der Praxis der Gemeinde in enger Absprache mit den betroffenen Eigentümern zu erfolgen.

Darüber hinaus sei die Umzonung der Parzelle der Einsprecherin aus den folgenden Gründen nicht akzeptabel:

1. Planungsbericht: Im Planungsbericht werde nicht erwähnt oder begründet, dass die Parzelle Nr. 193 in die Landwirtschaftszone umgezont wird.
2. Verlust an Entwicklungsmöglichkeiten: Die Parzelle liege in einem Gebiet, das sich langfristig für eine moderat verdichtete Entwicklung eigne. Durch die Umzonung werde das Potenzial für zukünftige Wohn- oder Mischnutzung verbaut, was nicht im Sinn einer nachhaltigen Raumplanung sei.
3. Bestehende Erschliessung: Die betreffende Fläche sei bereits durch Infrastruktur (z.B. Strassen, Wasser, Strom) erschlossen. Eine Umzonung in Landwirtschaftszone erscheine daher weder verhältnismässig noch sinnvoll im Kontext der bereits getätigten Investitionen und Planungen. Im Fall einer Umzonung, beantrage die Einsprecherin eine Entschädigung für den erheblichen Kostenaufwand der Erschliessung der Parzelle Nr. 193.
4. Nichtbeachtung der Eigentümerinteressen: Die Umzonung stelle einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar und führt zu einer massiven Wertverminderung der betroffenen Liegenschaft. Eine angemessene Interessensabwägung scheine in diesem Fall nicht stattgefunden zu haben.
5. Wirtschaftliche Auswirkungen: Die Umzonung würde den Wert der Parzelle erheblich mindern und die Möglichkeit einer zukünftigen Nutzung als Bauzone verhindern. Dies stelle für die Einsprecherin und Eigentümerin der Parzelle eine unfaire Benachteiligung dar.
6. Ungeklärte Zukunftsperspektive: Durch die Umzonung würde die Parzelle auf lange Sicht von jeglicher Bebauungsmöglichkeit ausgeschlossen, ohne dass der Einsprecherin als Eigentümerin eine klare Perspektive für die zukünftige Nutzung angeboten werde.
7. Fehlende Kommunikation: Es habe keinerlei Kommunikation der Einsprecherin und Eigentümerin der Parzelle im Vorfeld dieser Entscheidung stattgefunden. Eine offene und faire Beteiligung der betroffenen Eigentümer sei ein wesentlicher Bestandteil einer transparenten und gerechten Planungspolitik
8. Baulücke: Die Parzelle Nr. 193 liege aus Sicht der Einsprecherin in einer Baulücke.
9. Keine Rückzonungsgemeinde: Die Gemeinde Geuensee gelte nicht als Rückzonungsgemeinde und sei daher nicht verpflichtet, das Land umzuzonen.

Erwägungen des Gemeinderates:

Gestützt auf den Kantonalen Richtplan 2015 (Koordinationsaufgabe S1-1) ist das Siedlungsgebiet der Gemeinde Geuensee (Gemeinde der Kategorie L3) auf maximal 4 % der Bauzonenfläche per 2014 zu reduzieren. Gemäss S1-1 des KRP umfasst das Siedlungsgebiet die rechtskräftigen Bauzonen (ohne Abbau- und Deponiezonen) per Ende 2014. 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, um mindestens 5.9 ha zu reduzieren sind.

Grundsätzlich wird die bisherige Zone Übriges Gebiet B (ÜG-B) in die neue Reservezone gemäss dem PBG umbenannt. Die Reservezonen werden konkret anhand der Flächen im Siedlungsleitbild, welche mittelfristig für eine Siedlungserweiterung geeignet sind, festgelegt. Sämtliche bisherigen Reservezonen werden in die Landwirtschaftszone überführt. Die Reservezone in der Bünthe wird in ihrer Fläche reduziert. Im Gebiet Schäracher wird eine neue Reservezone festgelegt. Die beiden Reservezonenflächen der Gebiete Bünthe und Schäracher umfassen eine Fläche von 1.65 ha. Der Umgang mit den Reservezonen wird im Planungsbericht, Kap. 3.5.2 erläutert.

Bei der Reservezone (bzw. dem bisherigen Übrigen Gebiet B (ÜG-B)) handelt es sich, wie auch bei der Landwirtschaftszone, um eine Nichtbauzone. In der Reservezone gelten auch die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Die Reservezone ist weder Voraussetzung noch Garantie für eine allfällige Einzonung. Zum Zeitpunkt einer möglichen Einzonung sind die dann geltenden Anforderungen gemäss KRP und Siedlungsleitbild zu erfüllen, bspw. Nachweise betreffend Bedarf, bessere Nutzung bestehender Areale und Arbeitszonen, Verfügbarkeit, Erschliessung, Kompensation beanspruchter Fruchtfolgeflächen, etc. Da es sich weiterhin um eine Nichtbauzone handelt, kann nicht von einer Wertverminderung oder einer Entschädigungspflicht für allfällige bereits erstellte Erschliessungen gesprochen werden. Es handelt sich bei der Umzonung auch nicht um eine Rückzonung (Auszonung von einer Bauzone in eine Nichtbauzone). Bei der Parzelle Nr. 193 kann auch nicht von einer Baulücke gesprochen werden, da die Parzelle am Rande des Siedlungsgebiets liegt und nur an zwei Seiten an eine Bauzone angrenzt.

Die Gemeinde Geuensee ist eine Kompensationsgemeinde; damit sind Einzonungen in Wohnzonen vorderhand nicht realistisch. Bei nachgewiesenem Bedarf ist in Zukunft zu prüfen, wo eine Einzonung mit entsprechend kompensatorischer Auszonung zweckmässig ist: In erster Linie sind das zentral gelegene mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossene Gebiet sowie Gebiete, welche bereits von Bauzonen umschlossen sind. Das Siedlungsleitbild zeigt auf, wo welche räumlichen Entwicklungen stattfinden sollen. Im Siedlungsleitbild wurden aus strategischer Sicht die potenziellen Siedlungserweiterungsgebiete definiert. Das Siedlungsleitbild sieht die Parzelle Nr. 193 langfristig als potenzielle Siedlungserweiterung (Wohnnutzung). Aus Sicht der Gemeinde sind die potenziellen Siedlungserweiterungen und deren Prioritäten (mittelfristig und langfristig) im Siedlungsleitbild für die Beurteilung einer allfälligen Einzonung wichtiger als die Ausscheidung der Reservezonen im Zonenplan. In der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung ist aber - abgestimmt auf das beschlossene Siedlungsleitbild - die Zuweisung zur Landwirtschaftszone vorgesehen, um die Vorgaben der Koordinationsaufgabe S1-1 des Kantonalen Richtplans zu erfüllen.

Eine Gesamtrevision ist eine umfassende Überarbeitung des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements einer Gemeinde. § 6 und § 61 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) regeln die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung. Der Gemeinde ist die Feststellung wichtig, dass sie im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung viel in die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung investiert hat. Bei der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds und der darauf aufbauenden Planungsinstrumente wurde die Bevölkerung jeweils über verschiedene Kanäle: Öffentliche Mitwirkungen inkl. Informationsveranstaltungen zum Siedlungsleitbild und zu den darauf aufbauenden Planungsinstrumenten verbunden mit der Möglichkeit zur Meinungsäusserung, Geuenseher, separate Flyer in alle Haushaltungen, Gemeindeversammlung etc. informiert und einbezogen. Die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung sind auch im Planungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung dokumentiert. Die Änderung des Übrigen Gebiets B in die Landwirtschaftszone wurde bereits im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung von Mitte Juli 2023 bis Mitte September 2023 mit dem Versand einer Broschüre in alle Haushaltungen und Information an der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2023 kommuniziert.

Der Verzicht auf die Festlegung einer Reservezone auf der Parzelle Nr. 193 wird weiterhin als zweckmässig erachtet. Die Übrigen Gebiete B bzw. die Reservezonen sind insgesamt zu reduzieren und dieses Gebiet eignet sich erst langfristig für eine Erweiterung der Wohnnutzung. Bei einer allfälliger Einzonung im Rahmen einer späteren Teilrevision der Ortsplanung mit langfristigem Zeithorizont sind die entsprechenden Nachweise (Bedarf, Mobilisierung bestehender Reserven in der Wohnzone, Erschliessung, Kompensation beanspruchter Fruchtfolgeflächen, etc.) zu erbringen.

Beschluss über die nicht gütlich erledigte Einsprache Zonenzuweisung Parzelle Nr. 193, Feld

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

9.4 Einsprache BZR-Bestimmung Mobilfunkanlage

Auf die Einsprache vom 23. Mai 2025, eingegangen am 26. Mai 2025, ist einzutreten. Den Einsprecherinnen steht die Einsprache-Legitimation zu. Die Vertretung der Einsprecherinnen verzichtete auf eine Einsprache-verhandlung.

Einsprecherinnen:

- Swisscom (Schweiz) AG, Alte Tiefenaustrasse, 6, 3050 Bern
- Sunrise GmbH Thurgauerstrasse 101B, 8152 Glattpark (Opfikon)
- Salt Mobile SA, Rue du Caudray 4, 1020 Renens

vertreten durch epartners Rechtsanwälte AG, Rechtsanwalt Dr. iur. Stefan Eichenberger, Puls 5, Hard-turmstrasse 11, 8005 Zürich

Antrag der Einsprecherinnen:

Art. 55 des revidierten Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Geuensee sei wie folgt anzupassen (Änderungen hervorgehoben):

¹⁻² [...]

³ Antennen sind in erster Linie in den Arbeitszonen zu erstellen. Bestehende Standorte sind vorzuziehen. ~~Die Antennen sind unauffällig zu gestalten. Der Gemeinderat kann Auflagen (zum Beispiel betreffend Höhe und Gestaltung der Antennen) formulieren.~~

⁴ Antennen in der Dorfzone, in der Kernzone sowie in der Arbeits- und Wohnzone sind nur zulässig, wenn kein Standort in einer Zone gemäss **Abs. 32** möglich ist. In diesen Fällen ist zudem eine Koordination mit bestehenden Anlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen. ~~Die Antennen sind unauffällig zu gestalten. Der Gemeinderat kann Auflagen (zum Beispiel betreffend Höhe und Gestaltung der Antennen) formulieren.~~

⁵ In reinen Wohnzonen ~~und in der Zone für öffentliche Zwecke~~ sind Antennen nur zulässig, wenn sie einen funktionalen Bezug zur Wohnzone aufweisen ~~unauffällig zu gestalten.~~

⁶⁻⁸ [...]

Begründung der Einsprecherinnen:

Der Ausbau der Mobilfunknetze gelte nach dem Fernmeldegesetz (FMG) als öffentliches Interesse. Mobilfunkdienste werden von privaten Unternehmen betrieben, die vom Bund Konzessionen erhalten und dadurch sowohl das Recht als auch die Pflicht haben, eigene Netze aufzubauen. Kantone und Gemeinden dürfen Mobilfunkstandorte nur begrenzt regulieren, da der Schutz der Bevölkerung vor Strahlung bereits abschliessend auf Bundesebene durch das Umweltschutzgesetz (USG) und die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) geregelt ist.

Gemeinden können daher nur Vorschriften zum Ortsbildschutz oder zu sogenannten ideellen Immissionen erlassen. Wenn solche Regeln den Bau von Mobilfunkanlagen erschweren, greifen sie in die durch die Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft garantierte Wirtschafts- und Informationsfreiheit ein. Solche Eingriffe sind nur zulässig, wenn alle Interessen abgewogen werden und das öffentliche Interesse an einer guten Mobilfunkversorgung ausreichend berücksichtigt wird. Deshalb habe das Bundesgericht mehrfach entschieden, dass Mobilfunkanlagen in Bauzonen grundsätzlich zulässig sein müssen, sofern sie der Netzabdeckung dienen und die Netzplanung primär bei den Betreibern liegen soll.

Art. 55 Abs. 5 BZR Präzisierung des Erfordernisses des funktionalen Bezugs: Die Regelung in Art. 55 Abs. 5 des revidierten Bau- und Zonenreglements (BZR) sehe vor, dass Mobilfunkanlagen in reinen Wohnzonen und in der Zone für öffentliche Zwecke nur zulässig seien, wenn sie einen funktionalen Bezug zur Wohnzone haben. Diese Regelung gehe jedoch zu weit, da sie nach der Rechtsprechung nur für Zonen gelten dürfe, die primär dem Wohnen dienen. Bei der Zone für öffentliche Zwecke sei dies nicht der Fall, daher sei diese zu streichen.

Die Art. 55 Abs. 3 - 5 BZR enthalten sogenannte Ästhetik-Klauseln, wonach Mobilfunkanlagen unauffällig gestaltet werden müssen und der Gemeinderat entsprechende Auflagen (z.B. zur Höhe oder Gestaltung) erlassen könne. Nach kantonalem Recht - insbesondere § 143 PBG - sind Mobilfunkanlagen zulässig, ausser wenn überwiegende Interessen des Orts-, Landschafts- oder Denkmalschutzes entgegenstehen. Diese Regelung lasse jedoch keinen Raum für weitergehende kommunale Ästhetik-Klauseln, da diese nicht den Schutz vor ideellen Immissionen bezwecken.

Das Luzerner Kantonsgericht habe zudem in aktuellen Urteilen bestätigt, dass solche kommunalen Ästhetik-Klauseln nicht übermässig einschränkend sein dürfen. Ästhetische und architektonische Vorschriften für Mobilfunkanlagen dürfen nicht zu einem vollständigen Verbot visuell wahrnehmbarer Mobilfunkanlagen führen, da dies unverhältnismässig wäre und nahezu einem Bauverbot gleichkomme. Wie gut eine Mobilfunkanlage sich eingliedern lasse, hänge auch vom Gebäude, der Dimension der Anlage und der fraglichen Fassade bzw. dem fraglichen Dach ab. Mobilfunkanlagen haben technisch bedingt ein bestimmtes Erscheinungsbild und es bestehen grundsätzlich keine gestalterischen Optionen in Bezug auf die Ästhetik und die Architektur von Mobilfunkantennen. Es lasse sich schlicht nicht vermeiden, dass Mobilfunkanlagen als technische Aufbauten deutlich erkennbar seien. Daher würden die vorgeschlagenen Bestimmungen zu weit gehen und unverhältnismässig in die Wirtschafts- und Informationsfreiheit der Einsprecherinnen eingreifen.

Mobilfunkanlagen seien auf exponierte Standorte angewiesen, damit sie das Versorgungsgebiet abdecken können. Damit stellen sie einen gewissen Kontrast zum baulichen Umfeld dar, was als störend wahrgenommen werden kann. Die Einsprecherinnen seien aufgrund ihrer Konzession rechtlich verpflichtet, die Dienste einer zuverlässigen, erschwinglichen und dem wirksamen Wettbewerb aufgesetzte Grundversorgung für die Bevölkerung anzubieten. Diese Vorgabe dürfen nicht durch einen zu strengen Massstab bei der Beurteilung der Einordnung der Mobilfunkanlage ist Orts- und Landschaftsbild unterlaufen werden.

Die angefochtenen Bestimmungen würden etwas versprechen, was sie aus Gründen der Verhältnismässigkeit sowie in Anbetracht der funktechnischen und radioplanerischen Gegebenheiten nicht zu erfüllen vermögen. Neben der bestehenden Kaskadenordnung kämen noch zusätzliche, weitreichende Restriktionen hinzu. Es würden kaum noch geeignete Standorte übrigbleiben. Zusätzlich müsse die Bereitschaft der Eigentümerschaft bestehen. Aus den genannten Gründen seien die vorgeschlagenen Passagen in Art. 55 Abs. 3 - 5 des revidierten BZR ersatzlos zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderates:

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) nimmt mit der kantonalen Vorprüfung eine Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit sowie der Übereinstimmung mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben vor. Der Vorprüfungsbericht vom 6. März 2025 bestätigt, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung Geuensee insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden kann. Betreffend BZR-Bestimmungen zu den Mobilfunkanlagen wird im Vorprüfungsbericht vom 6. März 2025 nichts beanstandet. Der Gemeinderat geht daher davon aus, dass der entsprechende Artikel rechtmässig ist. Im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde

Büron, welches am 31. Mai 2022 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 14. März 2023 vom Regierungsrat genehmigt wurde, sind vergleichbare Bestimmungen enthalten. Die Bestimmungen betreffend Gestaltung von Mobilfunkanlagen und deren Eingliederung werden übernommen, da diese als wichtig in Zusammenhang mit dem Orts- und Landschaftsbild erachtet werden. Im Rahmen der technischen Möglichkeiten sollen Optimierungen geprüft und vorgenommen werden. Weitere Anpassungen wurden aufgrund der angestrebten Harmonisierung im Regionalen Bauamt RBS nicht vorgenommen.

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage wurde eine sprachliche Anpassung des Art. 55 Abs. 5 BZR (Mobilfunkanlagen) vorgenommen, vgl. rote Schriftfarbe. Dabei wurde der Absatz 5 in Anlehnung an die Gemeinde Büron wie folgt angepasst: «In reinen Wohnzonen und in der Zone für öffentliche Zwecke sind Antennen nur zulässig, wenn sie einen funktionalen Bezug zur Wohnzone aufweisen. Sie sind unauffällig zu gestalten.»

Beschluss über die nicht gütlich erledigte Einsprache BZR-Bestimmung Mobilfunkanlage

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

9.5 Sammeleinsprache Hangzuschlag

Auf die Einsprache vom 23. Januar 2026, eingegangen am 23. Januar 2026 während der 2. öffentlichen Auflage, ist einzutreten. Den Einsprechenden steht die Einsprache-Legitimation zu. Am 2. März 2026 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Einsprechende:

Erstunterzeichnende:

- Franz Wiprächtiger, Wybärgstr. 25, 6232 Geuensee
- Angelo Petteruti, Eishofmatt 9, 6232 Geuensee

Mitunterzeichnende:

- Luzia Kirchhofer, Eishofmatt 7, 6232 Geuensee
- Adrian Kirchhofer, Eishofmatt 7, 6232 Geuensee
- Paloma Meier, Hinterfeldstrasse 15, 6232 Geuensee
- Therese Hasler, Rosenweg 6, 6232 Geuensee
- Eduard Hasler, Rosenweg 6, 6232 Geuensee
- Simon Gisler, Wybärgstr. 12, 6232 Geuensee
- Pia Gisler Wybärgstr. 12, 6232 Geuensee
- Elias Gisler Wybärgstr. 12, 6232 Geuensee
- Roland Aregger, Grünaustrasse 31, 6232 Geuensee
- Cornelia Aregger, Grünaustrasse 31, 6232 Geuensee
- Daniela Wiprächtiger, Wybärgstr. 25, 6232 Geuensee
- Monika Steffen, Wybärgstr. 16, 6232 Geuensee
- Daniel Steffen, Wybärgstr. 16, 6232 Geuensee
- Daniela Scheidegger, Wybärgstr. 17a, 6232 Geuensee
- Patrick Scheidegger, Wybärgstr. 17a, 6232 Geuensee
- Gisela Hauser, Wybärgstrasse 19, 6232 Geuensee
- Gabriela Weisser, Wybärgstr. 19, 6232 Geuensee
- Manfred Weisser, Wybärgstr. 19, 6232 Geuensee
- Erich Kuster, Wybärgstr. 14, 6232 Geuensee
- Yvonne Kuster, Wybärgstr. 14, 6232 Geuensee
- Chantal Kuster, Wybärgstr. 14, 6232 Geuensee
- Gertrud Peter, Wybärgstr. 18, 6232 Geuensee
- Céline Peter, Wybärgstr. 18, 6232 Geuensee
- Claudia Villiger, Wybärgstr. 9, 6232 Geuensee
- Stephan Villiger, Wybärgstr. 9, 6232 Geuensee
- Dieter Wyss, Krumbacherstrasse 9, 6232 Geuensee
- Christine Banholzer, Krumbacherstrasse 9, 6232 Geuensee

Anträge der Einsprechenden:

Antrag 1: Art. 39a BZR (Hangzuschlag) sei ersatzlos zu streichen.

Antrag 2 Eventualantrag: Art. 39a BZR sei zur fachlich sauberen, klaren und nachvollziehbaren Überarbeitung an den Gemeinderat zurückzuweisen. Darüber soll erst im Rahmen der nächsten Teilrevision abgestimmt werden.

Begründung der Einsprechenden:

Wesentliche materielle Änderung ohne vorgängige transparente Mitwirkung: Der neue Artikel 39a BZR sei weder Bestandteil der kantonalen Vorprüfung noch Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung oder der

1. öffentlichen Auflage gewesen. Die 1. öffentliche Auflage durfte von der Bevölkerung nach Treu und Glauben als Ergebnis eines abgeschlossenen, transparenten und fachlich abgestützten Planungsprozesses verstanden werden. Die nachträgliche Einführung eines Hangzuschlags stelle eine wesentliche materielle Planänderung dar, welche dieses Vertrauen untergrabe und erstmals Widerstand bei bisher zufriedenen Stimmberechtigten auslöse. Ein solches Vorgehen sei mit Sinn und Zweck von § 62 PBG nur schwer vereinbar.

Missachtung Empfehlungen der Ortsplanungskommission (OPK): Die vom Gemeinderat eingesetzte Ortsplanungskommission (OPK) hatte den Auftrag, fachlich aus Laiensicht sowie möglichst objektiv die Interessen der breiten Wohnbevölkerung ausgewogen in den Planungsprozess einzubringen. In Erfüllung dieses Auftrags sprach sich die OPK in einem protokollierten Mehrheitsentscheid sowohl in der Kerngruppe als auch in der Echogruppe ausdrücklich gegen die Einführung eines Hangzuschlags aus, da dieser als nicht quartier- und ortsverträglich beurteilt wurde. Von diesem fachlich begründeten (auch durch den Ortsplaner gestützt) und demokratisch legitimierten Entscheid sei im Verfahren der 2. öffentlichen Auflage ohne nachvollziehbare sachliche Begründung abgewichen worden und der Mehrheitsentscheid faktisch unberücksichtigt gelassen. Die Abweichung sei ausschliesslich mit der pauschalen und inhaltlich nicht belegten Aussage begründet, «der Gemeinderat komme damit einem Anliegen aus der Bevölkerung entgegen». Offen bleibe dabei, welche konkreten Bevölkerungsgruppen dieses Anliegen in welcher Form eingebracht haben und welchen quantitativen Anteil der Wohnbevölkerung sie tatsächlich repräsentieren. Insbesondere fehle jede Angabe dazu, welcher prozentuale Anteil der Bevölkerung sich effektiv für die Einführung eines Hangzuschlags ausgesprochen haben soll. Die fehlende Transparenz hinsichtlich Herkunft, Breite, Gewichtung und Repräsentativität dieser angeblichen Forderung vermöge den klaren Mehrheitsentscheid der Ortsplanungskommission weder fachlich noch demokratisch zu relativieren und schwäche das Vertrauen in ein konsistentes, nachvollziehbares und ernsthaft geführtes Mitwirkungs- und Planungsverfahren.

Fehlendes überwiegendes Interesse und Übergewichtung Partikularinteressen: Der neu eingeführte Art. 39a BZR (Hangzuschlag) sei nach seinem Wortlaut zwar formell für sämtliche Parzellen in den betroffenen Wohnzonen anwendbar. In der konkreten Wirkung betreffe er jedoch primär die wenigen noch unbebauten Parzellen in den betroffenen Zonen, während der überwiegende Teil der Parzellen bereits mit Bestandes- oder Neubauten belegt sei. Im vorliegenden Zonenplan seien lediglich noch zwei bis vier Parzellen unbebaut, während die übrigen Parzellen bereits bebaut seien. Damit sei die Regelung in ihrer praktischen Wirkung nicht generalisierend, sondern faktisch auf eine sehr kleine Anzahl von Parzellen ausgerichtet. Zudem sei die Einführung des Hangzuschlags nachweislich auf eine Einsprache zurückzuführen, welche von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der unbebauten Parzellen eingereicht wurde. Die Regelung könne demnach nicht als Ausdruck einer allgemeinen, raumplanerischen Notwendigkeit verstanden werden, sondern als Reaktion auf ein spezifisches Partikularinteresse. Gemäss § 1 und § 3 PBG habe die Nutzungsplanung den Grundsätzen der Rechtsgleichheit, der Verhältnismässigkeit sowie einer ausgewogenen Interessenabwägung zu entsprechen. Eine nachträgliche Anpassung einer Ortsplanung dürfe nur erfolgen, wenn sie durch ein überwiegendes öffentliches Interesse oder eine zwingende städtebauliche Notwendigkeit gerechtfertigt sei. Die Einführung von Art. 39a BZR sei in den vorliegenden Unterlagen jedoch weder als öffentliches Interesse noch als zwingende städtebauliche Notwendigkeit belegt. Die Ortsplanungskommission (OPK) habe in der ersten öffentlichen Auflage die Einführung eines Hangzuschlags ausdrücklich abgelehnt, da dieser als nicht quartier- und ortsverträglich beurteilt wurde. Dieser fachlich begründete Entscheid sei in der 2. öffentlichen Auflage nicht nachvollziehbar widerlegt worden. Damit fehle eine sachliche Rechtfertigung für die nachträgliche Änderung der Planung.

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei wesentlich Gleiches gleich zu behandeln (Art. 8 BV). Nutzungsplanungen dürfen zwar generalisierend ausgestaltet werden, müssen in ihrer konkreten Wirkung

jedoch sachlich begründet und verhältnismässig sein. Eine Regelung, die primär einer kleinen Gruppe von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zugutekomme, während die übrigen Betroffenen ohne überwiegendes öffentliches Interesse benachteiligt oder nicht gleichwertig berücksichtigt werden, sei nicht vereinbar mit dem Gleichbehandlungsgebot und dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 5 Abs. 2 BV). Vor diesem Hintergrund sei die Einführung von Art. 39a BZR als überwiegend partikulare Interessenbefriedigung zu werten. Mangels ausgewiesenen überwiegenden öffentlichen Interesses und ohne zwingende städtebauliche Notwendigkeit sei die Einführung des Hangzuschlags nicht gerechtfertigt und daher zurückzuweisen.

Änderungen des Siedlungscharakters und der Nachbarschaftsverträglichkeit: Ein Hangzuschlag von bis zu 1.5 m ermögliche in Hanglagen Baukörper, die faktisch deutlich über zwei Vollgeschosse hinausgehen. Dies führe zu einer optischen Mehrgeschossigkeit, welche dem gewachsenen, kleinstrukturierten Siedlungsbild der betroffenen Wohnzonen widerspreche. Statt einer harmonischen Einordnung würden unverhältnismässige Höhensprünge und dominante Baukörper drohen, was grundlegenden städtebaulichen Prinzipien sowie dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zuwiderlaufe.

Fehlende Normklarheit und erhöhte Rechtsunsicherheit: Art. 39a BZR enthalte zwar grundsätzlich Regelungen zum Hangzuschlag. In der konkreten Ausgestaltung blieben jedoch wesentliche Bestimmungen unklar oder unvollständig, sodass die Norm im Vollzug nicht hinreichend bestimmbar sei. Dies verletze das Gebot der Normklarheit und führe zu erhöhter Rechtsunsicherheit. Insbesondere sei der Anwendungsbereich bei Bestandesbauten nicht hinreichend geregelt. Im betroffenen Gebiet würden zahlreiche Bestandesbauten vorliegen, bei denen das Terrain im Laufe der Zeit verändert wurde (z.B. durch Aufschüttungen, Terrassierungen, Einfriedungen oder Zufahrten). Art. 39a Abs. 2 BZR verweise zwar auf die Ermittlung der Hangneigung entlang von Fassadenlinien am «massgebenden Terrain», lasse jedoch offen, welcher Terrainverlauf dabei tatsächlich massgebend sei. Es sei unklar, ob sich die Neigungsbestimmung am ursprünglichen natürlichen Gelände, am aktuellen Geländeverlauf oder am nachträglich veränderten Terrain orientieren müsse. Diese Unklarheit sei im Hinblick auf Bestandesbauten besonders relevant, da gerade bei diesen häufig Eingriffe ins Terrain vorhanden seien. Ohne eine verbindliche Definition des massgebenden Terrains sei eine verlässliche Berechnung des Hangzuschlags nicht möglich. Die fehlende Normklarheit erhöhe das Risiko von Rechtsstreitigkeiten, da unterschiedliche Auslegungen zu abweichenden Hangzuschlägen führen können. Dies betreffe sowohl die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer als auch die Vollzugsbehörden und führe zu einer erhöhten Unsicherheit im Bau- und Planungsrecht. Zudem beeinträchtige sie die Rechtssicherheit, da nicht klar erkennbar sei, welcher Terrainverlauf für die Berechnung des Hangzuschlags massgebend sei und in welchem Umfang der Zuschlag bei Bestandesbauten beansprucht werden könne.

Verfahrensrechtliche Bedenken: Gemäss § 62 Abs. 1 PBG seien während der öffentlichen Auflage erhobene Einsprachen durch die Gemeinde zu prüfen und nach Möglichkeit gütlich zu erledigen. Können keine Einigung erzielt werden, sei über die Einsprachen zu entscheiden und die Einsprechenden seien über die Abweisung oder das Nichteintreten zu informieren. Die Mitwirkung der Bevölkerung sei damit formal in das Einspracheverfahren eingebettet. Ein «Entgegenkommen» gegenüber einem nicht näher definierten Anliegen aus der Bevölkerung könne die gesetzliche Einspracheordnung nicht ersetzen. Im vorliegenden Fall sei eine wesentliche materielle Änderung (Einführung Art. 39a BZR, Hangzuschlag) vorgenommen worden, ohne dass ersichtlich sei, dass die Einsprache im Rahmen von § 62 PBG geprüft, begründet und abschliessend entschieden wurde. Die Einführung des Hangzuschlags erfolge stattdessen im Zuge der 2. öffentlichen Auflage, ohne dass der ursprünglich vorgesehene Weg der Einsprachenbehandlung erkennbar eingehalten wurde. Damit sei die gesetzliche Ordnung des Einspracheverfahrens umgangen worden. Die pauschale Begründung

des Gemeinderates, er komme mit der Einführung des Hangzuschlags einem «Anliegen aus der Bevölkerung» entgegen, sei dabei inhaltlich unzureichend und verkenne die verfahrensrechtliche Logik. Während einer öffentlichen Auflage dürfe der Gemeinderat nicht «Anliegen aus der Bevölkerung entgegennehmen» und auf dieser Grundlage materielle Änderungen vornehmen, da die Bevölkerung ihre Anliegen im vorgesehenen Verfahren über begründete Einsprachen zu deponieren habe. Durch die Verlagerung der materiellen Planänderung in die 2. öffentliche Auflage werde das Verfahren so ausgestaltet, dass Einsprechende und betroffene Dritte erst im Nachhinein mit einer neuen, planungsrelevanten Regelung konfrontiert würden, ohne dass die ursprünglich vorgesehenen Verfahrensschritte eingehalten wurden. Dies beeinträchtigt das Recht auf rechtliches Gehör und die Transparenz des Verfahrens. Durch die 2. öffentliche Auflage werde eine Regelung eingeführt, die primär die Interessen einzelner Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer berücksichtige, während die Mehrheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welche die 1. öffentliche Auflage akzeptiert habe, erstmals in ihrer Rechtslage betroffen werde. Diese nachträgliche Änderung ohne nachvollziehbare, sachliche Begründung stelle eine unzulässige Verschiebung der Interessenlage dar und widerspreche dem Sinn und Zweck des Einspracheverfahrens, dass gerade eine sachgerechte Behandlung von Einwendungen sicherstellen soll.

Erwägungen des Gemeinderates:

Antrag 1:

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage wurde der Bevölkerung der neue Art. 39a BZR mit Bestimmungen zum Hangzuschlag unterbreitet. Diese Änderung ist das Ergebnis aus der Einspracheverhandlung einer Sammeleinsprache aus der 1. öffentlichen Auflage. Gemäss § 62 Abs. 2 PBG ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen, falls die gütliche Erledigung der Einsprache wesentliche Änderungen zur Folge hat. Die Ergänzung des neuen Artikels 39a BZR ist eine wesentliche Änderung aus der gütlichen Erledigung eines Einsprachepunkts; sie hat verschiedene Unterzeichnende einer Sammeleinsprache aus der 1. öffentlichen Auflage bewogen, sich aus der Sammeleinsprache zurückzuziehen. Deshalb wurde die Ergänzung des neuen Artikels 39a BZR mit der 2. öffentlichen Auflage betroffenen Dritten unterbreitet. Sämtliche Einsprachen der 1. öffentlichen Auflage wurden geprüft, in der Kerngruppe der Ortsplanungskommission diskutiert und der Umgang damit vor der 2. öffentlichen Auflage aufgrund der Empfehlung durch den Gemeinderat entschieden. Mit der 2. öffentlichen Auflage wird das rechtliche Gehör zur wesentlichen Änderung gegenüber der 1. öffentlichen Auflage gewährt, da gegen diese Änderung Einsprache erhoben werden kann.

Im Hinblick auf die Beschlussfassung der Gesamtrevision der Ortsplanung an der Gemeindeversammlung hat der Gemeinderat gemäss § 63 PBG den Stimmberechtigten den Zonenplan, das BZR und die nicht gütlich erledigten Einsprachen zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Dabei begründet er seine Anträge, die nicht gütlich erledigten Einsprachen abzuweisen oder darauf nicht einzutreten sowie wesentliche Abweichungen zum Ergebnis der kantonalen Vorprüfung gemäss § 19 PBG. Das Vorgehen mit der Ergänzung des neuen Artikels 39a BZR im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage entspricht darum den Vorgaben des PBG.

Das Thema Hangzuschlag wurde in der Ortsplanungskommission geprüft und wiederholt kontrovers diskutiert. Im Hinblick auf die 1. öffentliche Auflage wurde dem Gemeinderat die Empfehlung abgegeben, auf die Einführung eines Hangzuschlags zu verzichten. Diese Empfehlung wurde damit begründet, dass eine Erhöhung der Gesamthöhe durch den Hangzuschlag nachteilige Auswirkungen auf das Quartierbild haben könnte. Aufgrund der Sammeleinsprache in der 1. öffentlichen Auflage hat sich der Gemeinderat nochmals eingehend mit dem Hangzuschlag auseinandergesetzt und sich in Anlehnung an andere Gemeinden mit ähnlich gelagerten Quartieren in Hanglagen für einen Hangzuschlag entschieden. Dieser Entscheid basiert

auf einer sorgfältigen Abwägung der vorgebrachten Argumente und der Berücksichtigung der langfristigen Interessen der Gemeinde. Der Hangzuschlag wird für die Wohnzone 9 locker und die Wohnzone 9 normal in Hanglage festgelegt und nicht nur für die Parzellen der Einsprechenden der Sammeleinsprache oder unüberbaute Parzellen. Bei einer Sanierung mit bspw. Aufstockung oder einem Ersatzneubau bietet der Hangzuschlag auch bei bereits bebauten Parzellen weiteren Handlungsspielraum.

In § 112a Abs. 2a PBG wird abschliessend definiert, was als massgebendes Terrain gilt: «Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf. Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen. Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.» Diese Definition ist die Grundlage für alle Bestimmungen, welche Höhen betreffen (z.B. Gesamthöhe, Hangzuschlag, Abgrabungen, etc.). Betreffend massgebendes Terrain besteht im Kanton Luzern eine Praxis.

Die Bestimmungen betreffend Hangzuschlag verschiedener anderer Gemeinden wurden auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft. Der Art. 39a BZR orientiert sich, abgesehen von der Hangneigung, am BZR-Entwurf der Gemeinde Oberkirch, der vom Kanton vorgeprüft wurde. Daher wird davon ausgegangen, dass die Bestimmungen recht- und zweckmässig sind.

Antrag 2 Eventualantrag: Die Erarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung ist das Ergebnis aus vielen Diskussionen der Kerngruppe und der Echogruppe sowie des Gemeinderates. Es handelt sich um eine Gesamtrevision, die unter anderem die Schwerpunkte neues Siedlungsleitbild, Umsetzung Raumplanungsgesetz, Planungs- und Baugesetz sowie Muster-BZR, neues Zonenkonzept, neue Nutzungsmasse, etc. umfasst. Die Bevölkerung wurde laufend über das Ortsplanungsverfahren informiert. Der Prozess wurde mit der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes im Jahr 2021 gestartet. Das Ergebnis dieses langen Prozesses legt der Gemeinderat den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung vor.

Seit der 1. öffentlichen Auflage besteht eine Planungszone, wonach alle Bauvorhaben nach der bisherigen (immer noch rechtsgültigen) Bau- und Zonenordnung sowie nach der neuen Bau- und Zonenordnung zu prüfen sind. Deshalb ist es im Interesse aller Betroffenen, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung an der Gemeindeversammlung beschlossen und zur Genehmigung durch den Regierungsrat eingereicht werden kann. Damit kann anschliessend die geltende Planungszone aufgehoben werden und es gilt für alle Betroffenen Rechts- und Planungssicherheit für die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Geuensee. Eine Rückweisung der Vorlage zur Überarbeitung an den Gemeinderat würde bedeuten, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung nicht zur Genehmigung eingereicht werden könnte und die Wirkung der Planungszone weiter andauert. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten darum, über den Art. 39a BZR (Hangzuschlag) zu befinden und diesen nicht zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückzuweisen.

Beschluss über die nicht gütlich erledigte Sammeleinsprache Hangzuschlag

Antrag des Gemeinderates:

Der Antrag 1 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Der Antrag 2 Eventualantrag sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

9.6 Sammeleinsprache diverse Anliegen

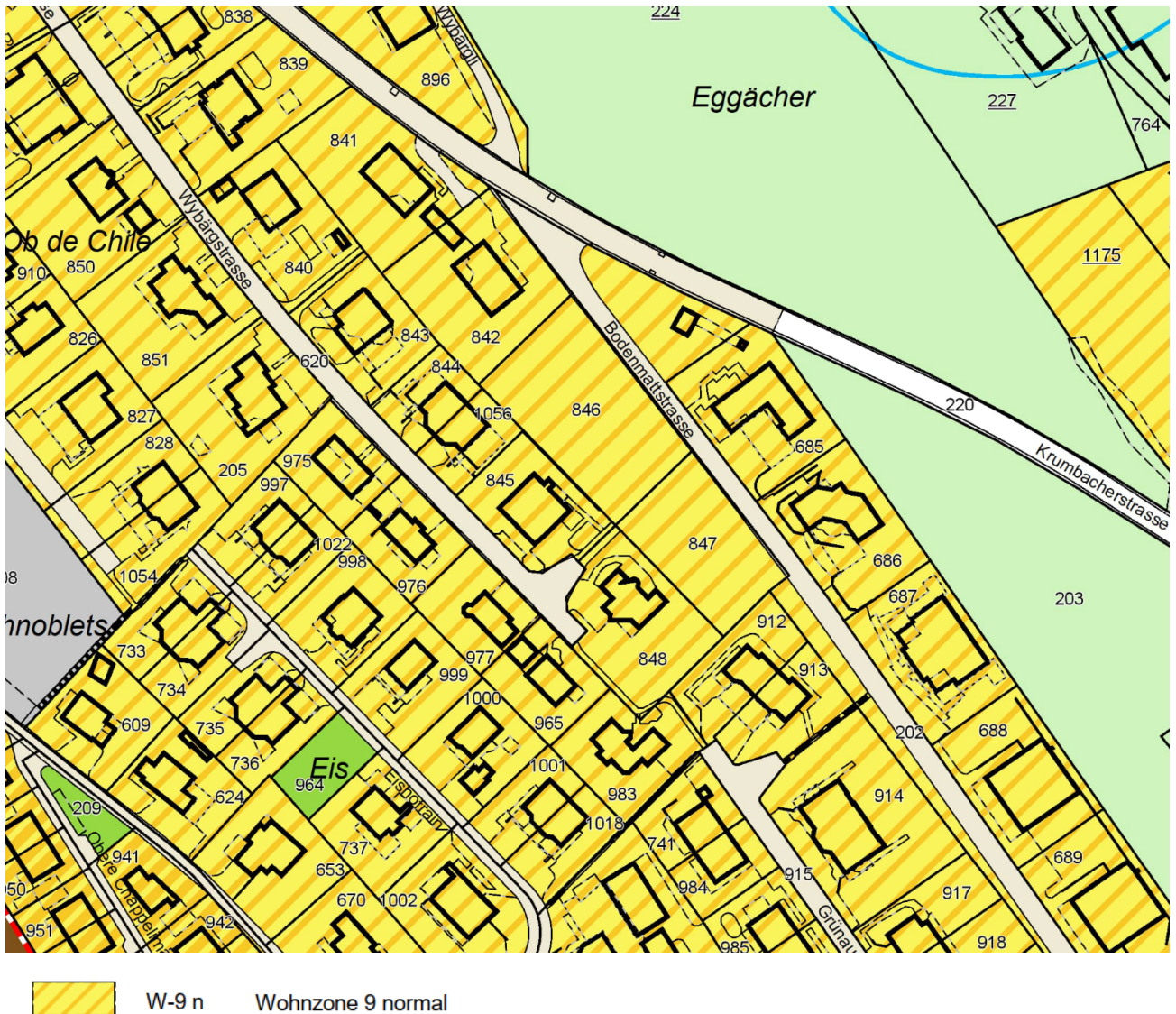
Auf die Einsprache vom 26. Mai 2025, eingegangen am 27. Mai 2025, ist einzutreten. Den Einsprechenden steht die Einsprache-Legitimation zu. Am 19. August 2025 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Einsprechende:

- Urs und Lisbeth Schenker, Rosenweg 3, 6232 Geuensee
- Urs Schenker AG, Rosenweg 3, 6232 Geuensee
- Immotec Schenker GmbH, Rosenweg 3, 6232 Geuensee
- Seschat GmbH, Rosenweg 3, 6232 Geuensee
- Markus und Jeannine Bienz, Schulhausstrasse 2, 6232 Geuensee
- Rita und Fredy Fischer, Bodenmattstrasse 2, 6232 Geuensee
- Evelyn Rudin, Grünauweg 3, 6232 Geuensee
- Badewell Immobilien AG, Wassergrabe 3, 6210 Sursee

vertreten durch Hess Advokatur AG, lic. iur. Christoph Hess-Keller, Industriestrasse 5a, 6210 Sursee

Ausschnitt neuer Zonenplan



Begründung der Einsprechenden:

Antrag 1: Gebäude an Hanglagen, wie es in Geuensee viele gibt, hätten unter der bisher geltenden Ausnutzungsziffer (AZ) den Vorteil gehabt, dass die Untergeschosse nur dann zur Berechnung der zulässigen Geschossanzahl hinzugezählt wurden, wenn sie mehr als zwei Drittel aus dem Terrain hinausragten (§ A1-138 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)). Unter der neu geltenden Überbauungsziffer (ÜZ) falle dieser Vorteil weg, weil die Gebäudehöhe nicht mehr anhand der zulässigen Anzahl Geschosse, sondern in Metern zwischen dem Dach und dem darunterliegenden Punkt auf dem Terrain gemessen werde (§ 139 Abs. 1 PBG) – unabhängig davon, welcher Anteil des Gebäudes aus dem Terrain herausrage. Im bisherigen Recht konnten in Hanglagen somit in der Regel mehr Geschosse und somit auch mehr Wohnfläche realisiert werden. Bei Gebäuden in Hanglagen entfalle dieser Vorteil, gleichzeitig bestehe der generelle Nachteil, dass das unterste Geschoss wegen des ansteigenden Geländes und der schlechteren Belichtung meist weniger gut nutzbar sei als bei Gebäuden in der Ebene. Die in der Wohnzone W-9 vorgesehenen Nutzungsmasse (Gesamthöhe 9 m und ÜZ von 0.24) berücksichtigen die Nachteile von Hanglagen zu wenig, besonders bei starkem Gefälle. Da die Gesamthöhe bei Flachdächern an der talseitigen Fassade gemessen werde, könne es bei grossen Höhenunterschieden dazu kommen, dass Gebäude bergseitig kaum aus dem Terrain herausragen. Dadurch würden Parzellen in Hanglagen in der Wohnzone 9 normal gegenüber solchen in der Ebene benachteiligt.

Zum Ausgleich dieser Nachteile hätten diverse andere Gemeinden in ihren Gesamtrevisionen der Ortsplanung einen Bonus für Hanglagen eingeführt:

- a. Das BZR der Gemeinde Schenkon sehe z.B. vor, dass die maximale Gesamthöhe und Fassadenhöhe in Hanglagen (ab 8 % Neigung) um 0.1 m pro 1 % Hangneigung erhöht werde, wobei die Erhöhung auf max. 1.5 m begrenzt werde.
- b. Das BZR der Stadt Sempach gewähre in Hanglagen einen ÜZ-Bonus von 0.05.
- c. Die BZR der Gemeinden Beromünster und Pfaffnau gewähren in Hanglagen eine Erhöhung der Fassadenhöhe von (je nach Wohnzone) pauschal 1 oder 2 m, wobei dieser Bonus nicht für die bergseitige Fassadenhöhe gelte.
- d. Triengen sehe in Art. 43 des BZR vor, dass bei Gebäuden am Hang die Fassadenhöhe talseitig um jenes Mass überschritten werden dürfe, um welches die bergseitige Fassadenhöhe reduziert werde. Die maximale Überschreitung betrage 1.5 m.
- e. Knutwil, welches wie Geuensee ebenfalls zum Regionalen Bauamt RBS zähle, sei zur Einsicht gelangt, dass an Hanglagen eine spezifische Regelung notwendig sei. Knutwil sehe im neuen BZR (aktuell in der öffentlichen Auflage) vor, dass bei Bauten am Hang ein Hangzuschlag zur Gesamt- und Fassadenhöhe von 1.0 m gestattet werde. Als Hang gelte dabei eine Neigung des massgebenden Terrains, welches zwischen dem höchsten bergseitigen und tiefsten talseitigen Punkt innerhalb der Fassadenlinie wenigstens 10 % betrage (Art. 33 Abs. 2 BZR).

Somit hätten diverse Gemeinden mit ähnlicher Siedlungsstruktur wie Geuensee den Besonderheiten der Hanglagen mit speziellen Regelungen im BZR Rechnung getragen. Dieses Vorgehen sei begründet und solle auch in der Ortsplanung Geuensee umgesetzt werden. Mit den derzeit vorliegenden Bestimmungen werden Parzellen in der Ebene gleichbehandelt wie Parzellen in Hanglage, was nicht korrekt sei. Unterschiedliche Ausgangslagen müssen mit unterschiedlichen Bestimmungen erfasst werden.

Die Gemeinde Geuensee habe die Aufzonung an den Hanglagen bisher mit der Begründung abgelehnt, dass damit viele ungenutzte theoretische Kapazitäten entstehen würden, weil es sich um grösstenteils bebaute

Gebiete handle. Diese Begründung überzeuge aus drei Gründen nicht: Erstens sei es bei der Siedlungsentwicklung nach innen normal, dass die betroffenen Gebiete zu mind. 95 % überbaut seien und neue Einwohnerkapazitäten nicht sofort genutzt werden können. Zweitens gelte diese Kritik nicht für unbebaute Parzellen (z.B. Nr. 846 und 847). Drittens sei das Wachstum innerhalb bestehender Bauzonen – also ohne neue Einzonungen – zulässig, auch wenn dadurch die Einwohnerkapazität erhöht werde. Zwar könne dies den Handlungsspielraum für zukünftige Einzonungen einschränken, aber genau das entspreche dem Ziel des Raumplanungsgesetzes (RPG), welches die Siedlungsentwicklung nach innen lenken will.

Auch das Siedlungsleitbild von Geuensee trage der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung: Bestehende Bauzonen sollen besser genutzt werden, um Zersiedelung zu reduzieren und Natur-, Erholungs- und Landwirtschaftsflächen zu erhalten. Verdichtung und eine höhere Nutzungsdichte (mehr Bewohner und Arbeitsplätze pro Fläche) seien zentrale Ziele.

Somit sollte nicht nur entlang der Kantonsstrasse, sondern auch an den Hanglagen eine angemessene Verdichtung möglich sein (z.B. durch Boni für Hanglagen oder Zonen mit höherer Baudichte). Die aktuelle Regelung, etwa in der Wohnzone W2 A, erreiche dieses Ziel jedoch nicht.

Antrag 2: Die heutige Wohnzone W2 A werde gemäss Planungsabsicht in mehrere neue Zonen aufgeteilt. Neu werde das Gebiet Grünastrasse / Rosenweg in die «Wohnzone 9 normal» eingeteilt, während das Quartier Chäppelimatt unterhalb der Kirchstrasse in eine Wohnzone mit höherer Ausnutzung («Wohnzone 9 dicht») überführt werde. Nach Ansicht der Einsprecher soll die Einteilung in die WZ 9 dicht wenigstens südlich der Grünastrasse weitergeführt werden. Die beiden aktuell noch unbebauten Parzellen Nrn. 210 und 966, wie auch die weiteren Parzellen am Rosenweg sollen dichter bebaut werden können als die weiter hangwärts liegenden Parzellen. Eine solche Verdichtung in unmittelbarer Nähe zum Schulzentrum und zur Chäppelimatt mache raumplanerisch Sinn.

Antrag 3: Im Gebiet Bodenmattstrasse und in den umliegenden Parzellen haben die bestehenden Gebäude folgende Dimensionen: Laut dem Plan «Bestandesanalyse Gebäudehöhe» sei die Mehrheit der Gebäude 10 m hoch, mit Abweichungen nach unten und nach oben. Es sei deshalb vertretbar und liege im Sinn der Innenentwicklung, diese der Terrassenhauszone mit Gebäudehöhe von 10 m und ÜZ von 0.37 zuzuteilen. Damit würden diese Parzelle gleichbehandelt, wie die anderen Parzellen, die der WT zugeteilt werden sollen. Bei den Parzellen unterhalb der Bodenmattstrasse liege ein Höhenunterschied von über 10 m vor. Dürfte wie vorgesehen nur ein Gebäude mit 9 m Höhe erstellt werden, würde der höchste Punkt nicht mal aus dem bergseitigen Terrain hinausragen. Eine solche Architektur könne nicht gewollt sein. Sollte an der geplanten Zone für die Parzellen an der Bodenmattstrasse festgehalten werden (WZ 9 normal), stelle sich die Frage, ob nicht gar eine entschädigungspflichtige materielle Enteignung vorliege. Mit den heutigen Zonenvorschriften könne nämlich ein 5-stöckiges Terrassenhaus erstellt werden, wogegen neu nur noch ein dreigeschossiges Gebäude zulässig wäre. Eine derart starke Abzonung dürfe nicht mehr im Bereich der zu duldbaren Einschränkungen liegen.

Antrag 4: Nach Art. 12 Abs. 4 des BZR-Entwurfs werde bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Wohnzone W-9 ein Bonus für den Bau von Einliegerwohnungen gewährt. Ein solcher Bonus werde grundsätzlich begrüsst, sollte aber für sämtliche Wohnzonen gelten. Damit könnte ein zusätzlicher Anreiz zur Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen werden, weil mit diesem Bonus der Schwerpunkt nicht primär auf grössere Wohnungen, sondern auf den Anbau von zusätzlichen Wohnungen gelegt werde, was der Innenverdichtung eher entspreche. Wenn dieser Bonus in allen Wohnzonen gelte, würden auch alle Grundeigentümer gleichbehandelt. Sinnvoll wäre ausserdem eine Abstufung des Bonus nach Parzellengrösse und allenfalls nach Gebäudehöhe, wie das z.B. die Gemeinde Buttisholz in Art. 11 ihres BZR gemacht habe.

Erwägungen des Gemeinderates:

Antrag 1: Eine exakte Umrechnung der bisherigen Nutzungsmasse (Geschossigkeit und Ausnützungsziffer) in die neuen Nutzungsmasse (Gesamthöhe und Überbauungsziffer) ist nicht möglich. Deshalb wurde der aktuelle Bestand der Gebäude in den Bauzonen analysiert und als Grundlage herangezogen. In Hanglagen der Gemeinde Geuensee sollen die bestehenden Quartierstrukturen gemäss den mit der Ortsplanungskommission und dem Gemeinderat geführten Diskussionen grundsätzlich erhalten bleiben. Die neue maximale Gesamthöhe wurde daher an den Hanglagen nahe am Bestand festgelegt. Mit den Überbauungsziffern besteht weiterhin Potenzial für eine Entwicklung.

Durch die neuen Nutzungsmasse und Umzonungen könnten theoretisch bis zu 3'700 Einwohner/innen in der Gemeinde Geuensee wohnen. Das sind 400 Einwohner mehr als nach der aktuell noch geltenden Bau- und Zonenordnung und mehr als gemäss Siedlungsleitbild vorgesehen. Dies verdeutlicht, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung ohne Einzonungen Potenzial für eine Verdichtung in der Gemeinde schafft. Dieses Potenzial besteht nicht nur in den Gebieten entlang der Hauptachse, sondern im gesamten Gemeindegebiet.

Das Thema Hangzuschlag wurde in der Ortsplanungskommission geprüft und wiederholt kontrovers diskutiert. Im Hinblick auf die 1. öffentliche Auflage wurde dem Gemeinderat die Empfehlung abgegeben, auf die Einführung eines Hangzuschlags zu verzichten. Diese Empfehlung wurde damit begründet, dass eine Erhöhung der Gesamthöhe durch den Hangzuschlag nachteilige Auswirkungen für das Quartierbild haben könnte, teilweise wäre bergseits ein zusätzliches Geschoss sichtbar.

Aufgrund der Sammeleinsprache in der 1. öffentlichen Auflage hat sich der Gemeinderat nochmals eingehend mit dem Hangzuschlag auseinandergesetzt und sich in Anlehnung an andere Gemeinden mit ähnlich gelagerten Quartieren in Hanglagen für einen Hangzuschlag entschieden. Dieser Entscheid basiert auf einer sorgfältigen Abwägung der vorgebrachten Argumente und der Berücksichtigung der langfristigen Interessen der Gemeinde.

Die Bestimmungen betreffend Hangzuschlag verschiedener anderer Gemeinden wurden auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft. Der Art. 39a BZR orientiert sich, abgesehen von der Hangneigung, am BZR-Entwurf der Gemeinde Oberkirch, der vom Kanton vorgeprüft wurde. Der neue BZR-Artikel 39a betreffend Hangzuschlag war Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage.

Damit wird diesem Antrag der Einsprechenden Rechnung getragen.

Antrag 2: Eine exakte Umrechnung der bisherigen Nutzungsmasse (Geschossigkeit und Ausnützungsziffer - AZ) auf die neuen Nutzungsmasse (Gesamthöhe und Überbauungsziffer - ÜZ) ist insbesondere bei der Überbauungsziffer nicht möglich. Deshalb wurde der aktuelle Bestand der Gebäude in den Bauzonen analysiert und als Grundlage herangezogen. Der jetzige Vorschlag für die W-9 normal für die Gebiete der ehemaligen zweigeschossigen Wohnzone W2 A fundiert auf dem 80 %-Wert des Gebäudebestandes. Der 80 %-Wert des Gebäudebestandes im Gebiet unterhalb der Grünaustrasse liegt in der Bestandesanalyse für die ÜZ-B (Typ Schrägdach/Attika) bei 0.26. Neu gilt mit der W-9 normal eine maximale ÜZ-B (Typ Schrägdach/Attika) von 0.27. Mindestens 80 % des Gebäudebestandes liegt somit innerhalb der neuen max. Überbauungsziffer und weisen noch Potenzial auf. Die Zonenzuweisung in die W-9 dicht würde zusätzliches Potenzial ergeben, welches aufgrund des eher neuen Bestandes im Gebiet unterhalb der Grünaustrasse kurz- bis mittelfristig nicht ausgenutzt würde. An der Zone mit W-9 normal wird darum festgehalten. Betreffend Hanglage wird auf die Erwägungen zu Antrag 1 verwiesen.

Antrag 3: Die Parzellen Nrn. 841, 842, 846 und 847 wurden im Sinn der Gleichbehandlung sämtlicher Parzellen in diesem Gebiet der Wohnzone 9 normal zugeteilt. Diese Zone wurde aufgrund der Bestandesanalyse festgelegt. Das Quartier Wybärg / Grünau entlang der Bodenmattstrasse liegt am Siedlungsrand; es handelt sich nicht um ein Gebiet, für welches das Siedlungsleitbild eine Siedlungsentwicklung nach innen vorsieht. Bei der Terrassenhauszone handelt es sich um einen speziellen Zonentyp mit tiefen Gesamthöhen und dafür hoher ÜZ. Im neuen Zonenplan werden nur wenige Parzellen neu der Terrassenhauszone zugewiesen. Bei diesen Parzellen wurde eine Bebauung im Stil eines Terrassenhauses realisiert, welches eine hohe ÜZ und aufgrund der Rückversetzung tiefe Gesamthöhen aufweist. Bei den Parzellen Nrn. 841, 842 handelt es sich um zwei mit Einfamilienhäusern bebaute Parzellen. Bei den zwei unüberbauten Parzellen Nrn. 846 und 847 wird eine solch hohe ÜZ als nicht zweckmässig erachtet.

Antrag 4: Eine Massnahme zur Siedlungsentwicklung nach innen ist aus Sicht der Gemeinde die Schaffung einer zusätzlichen Wohneinheit mit dem Bonus für eine Einliegerwohnung. Dieser Bonus wurde im Rahmen der Teilrevision 2020 eingeführt. Die Bestimmung zur Einliegerwohnung wurde im Rahmen dieser vorgelagerten Teilrevision intensiv diskutiert und an der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2020 beschlossen. Aufgrund der Planbeständigkeit und der Rechtssicherheit bleibt diese Bestimmung unverändert. Eine Einliegerwohnung ist in den Wohnzonen mit der niedrigsten maximalen Gesamthöhe (9 Meter) erlaubt. Diese Zone umfasst hauptsächlich Einfamilienhäuser und ist daher für den Einbau von Einliegerwohnungen geeignet. Der Bonus für Einliegerwohnungen ist im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen daher insbesondere in lockeren Wohnzonen angezeigt.

Beschluss über die nicht gütlich erledigte Sammeleinsprache diverse Anliegen

Antrag des Gemeinderates:

Der Antrag 1 der Sammeleinsprache wurde mit der Aufnahme des Art. 39a BZR im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage entsprochen. Soweit Antrag 1 über Art. 39a BZR hinausgeht, ist er abzuweisen.

Der Antrag 2 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Der Antrag 3 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Der Antrag 4 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

9.7 Einsprache Zonenzuweisung Parzelle Nr. 992, Underdorf

Auf die Einsprache vom 23. Mai 2025, eingegangen am 26. Mai 2025 ist einzutreten. Den Einsprechenden steht die Einsprache-Legitimation zu. Am 22. August 2025 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Einsprechende:

- Angelika Edith Dürr, Am Bach 6, 6232 Geuensee
- Florian Peter Schäffer, Am Bach 6, 6232 Geuensee

vertreten durch Lauper & Partner AG, lic. iur. Cyrill Lauper, Seidenhofstrasse 14, 6002 Luzern

Anträge der Einsprechenden:

Antrag 1: Die Parzelle Nr. 992, GB Geuensee, sei in die Wohnzone 14 (W-14) einzuteilen.

Antrag 2: Eventualiter zu Antrag 1 sei den Einsprechern eine Entschädigung im Umfang von mindestens CHF 70'000.00 zu bezahlen und es sei den Einsprechern die Möglichkeit einzuräumen, den Betrag zu gegebener Zeit genauer zu beziffern.

Antrag 3: Es sei die Bestandesgarantie für den Schopf an der östlichen Grenze der Parzelle Nr. 992, GB Geuensee (EGID/EDID: 504191186/0), festzustellen.






Begründung der Einsprechenden:

Anlässlich der Ortsplanungsrevision soll die Parzelle der Einsprecher, Parzelle Nr. 992, GB Geuensee, von der dreigeschossigen Wohnzone (bis 14 m Höhe) in die Wohnzone W-11 dicht, mit einer maximalen Gesamthöhe von 11 m, umgezont werden. Dabei gelte eine maximale Gebäudelänge von 25 m und die ÜZ-B für Schrägdach-Bauten beträgt 0.39. Das Wohnhaus der Einsprecher mit Schrägdach (Nr. 433) befinde sich heute in der dreigeschossigen Wohnzone und dürfte bis 14 m Höhe aufgestockt werden. Das Wohnhaus der Einsprecher sei kein Doppel Einfamilienhaus. Der Gewässerraum nehme eine Fläche von 199 m² der gesamthaft 740 m² ein. Zudem entfallen 18 m² aufgrund des fliessenden Gewässers. Effektiv bebaubar seien somit 523 m². Zu Lasten Parzelle Nr. 854 und zu Gunsten Parzelle Nr. 992, beide Grundbuch Geuensee bestehen für die Erschliessung, Zufahrt und Mitbenutzung unter anderem Werkleitungsrechte und Anschlussrechte für Werkleitungen, Fuss- und Fahrwegrechte sowie ein Benützungsrecht am Kinderspielplatz.

Die Einsprechenden stellen fest, dass die Gemeindeversammlung als Informationsveranstaltung genutzt wurde. Anfang Juli 2023 sei eine Broschüre in alle Haushaltungen versendet worden. Die öffentliche Mitwirkung fand von Mitte Juli 2023 bis Mitte September 2023 statt (Planungsbericht vom 26.03.2025, S. 2 und 10). Die Einsprecher hätten von dieser Mitwirkungsmöglichkeit nicht erfahren und die Broschüre hätten sie nicht erhalten.

Ausschnitt neuer Zonenplan



	W-11 d	Wohnzone 11 dicht
	W-14	Wohnzone 14
	VZ	Verkehrszone / Verkehrszone Bahnareal
	GG	Grünzone Gewässerraum
	FG	Freihaltezone Gewässerraum

Einteilung in die Wohnzone W-14

Als Ziele und Grundsätze der Raumplanung gelten unter anderem, den Boden haushälterisch zu nutzen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und kompakte Siedlungen zu schaffen, d.h. die Siedlungsfläche zu verdichten. Bei allfälligen Umzonungen werde zudem Rücksicht auf eine Abstimmung zwischen angrenzenden Zonen genommen. Schliesslich seien die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft im Sinne einer nachhaltigen Nutzung der Ressourcen und Energieträgern zu berücksichtigen.

Gemäss Planungsbericht werde die dreigeschossige Wohnzone im neuen Zonenkonzept in die W-14 mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 14 m überführt, was der verdichteten Siedlungsentwicklung und auch der bisherigen Maximalhöhe der Parzelle Nr. 992 entspreche. Diesem Grundsatz werde vorliegend nicht entsprochen und die streitgegenständliche Parzelle Nr. 992 (bisher in der dreigeschossigen Wohnzone) nicht der W-14 zugewiesen. Gemäss Planungsbericht werde das Gebiet «Am Bach» stattdessen in die Wohnzone 11 dicht (W-11 d) umgezont; und zwar offenbar aufgrund der Bebauungsstruktur mit Doppelfamilienhäusern. Wie bereits ausgeführt, befinde sich auf der streitgegenständlichen Parzelle Nr. 992 kein Doppeleinfamilienhaus. Im Sinn der Verdichtung und der Angleichung der angrenzenden Wohnzonen (harmonischer Übergang zwischen Bauzonen) würde es vorliegend den Planungsgrundsätzen vielmehr entsprechen, wenn die Parzelle 922, der aktuellen Bauzone entsprechend, in die W-14 mit maximal 14 m Höhe zugeteilt würde. Die Verhinderung der Aufstockungsmöglichkeit sei für die Einsprechenden weder wirtschaftlich noch nachhaltig. Insbesondere werden Ressourcen verschwendet und die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft missachtet, denn der Bau und Betrieb von neuen Gebäuden für die Erreichung der maximalen ÜZ anstelle einer blossen Aufstockung eines bestehenden Gebäudes verursache einen beträchtlichen Entsorgungs-, Bau-, Energie- und Rohstoffaufwand.

Rechtsgleichheit

Die Parzelle Nr. 992, GB Geuensee sei von der Ausgestaltung her kein Doppeleinfamilienhaus. Es erschliesse sich den Einsprechern nicht, weshalb sie trotz dieser ungleichen Sachlage wie Eigentümer eines Doppeleinfamilienhauses behandelt werden. Die Parzelle Nr. 992 orientiere sich viel eher an den Überbauungen am Flavioweg / Reginapark (Parzelle Nrn. 854, 797, 84, alle GB Geuensee). Diese sei nachweislich infolge früherer Bauaktivitäten am Flavioweg / Reginapark entstanden. So werde die Parzelle 992 hauptsächlich über den Flavioweg / Reginapark und die Parzelle Nr. 854 erschlossen. Die Einsprecher seien Eigentümer von Einstellplätzen auf dem bzw. im UG der Parzelle Nr. 854. Zudem haben die Einsprecher, wie bereits dargelegt, ein Fuss- und Fahrwegrecht über die Parzelle bzw. durch die Einstellhalle der Parzelle Nr. 854.

Die Einsprecher hätten auch ein Recht für die Kinder, zur Benutzung des Spielplatzes auf Parzelle Nr. 854. Es sei daher nicht ersichtlich, weshalb die Parzelle Nr. 922 nicht analog der Parzellen 854, 797, 84, sondern wie ein Doppeleinfamilienhaus behandelt und mit den übrigen Doppeleinfamilienhäuser in die Wohnzone 11 dicht umgezont werden soll, während die Parzellen Nr. 854, 797, 84 - und selbst die unüberbaute Parzelle Nr. 796 in die Wohnzone W-14 eingeteilt werden. Da die Erschliessung der Parzelle Nr. 992 über den östlich liegenden Flavioweg / Reginapark erfolge und weil nicht die gleiche Bebauungsstruktur vorliege wie bei den übrigen Doppeleinfamilienhäusern im Süden und Westen der Parzelle Nr. 992, sei diese Parzelle Nr. 992 der W-14 zuzuordnen. Andernfalls werde das Gebot der Rechtsgleichheit verletzt.

Unmöglichkeit, die Überbauungsziffer wie geplant auszunutzen

Mit der beabsichtigten W-11 d wären künftig Grenzabstände von jeweils 4 m einzuhalten. Es gelte eine ÜZ-B von 0.39 und die maximale Gebäudelänge betrage 25 m. Die gesamte Grundstücksfläche der Parzelle Nr. 992 betrage 740 m². Die effektiv bebaubare Fläche betrage insbesondere aufgrund des nicht überbaubaren Gewässerraums nur 523 m². Auf der Parzelle der Einsprecher wäre, unter dem Regime der ÜZ, eine maximale Gebäudefläche im Umfang von 288.6 m² zulässig (0.39 x 740 m²). Dies entspreche einer quadratischen Gebäudefläche von rund 17 x 17 m (Quadratwurzel von 288.6 m²). Auf der schmalseitigen Gebäudeseite sei unter Einhaltung der Grenzabstände von jeweils 4 m bloss eine Gebäudebreite von rund 11.25 m möglich. Auf der Längsseite wäre innerhalb der maximalen Gebäudelänge und unter Berücksichtigung des nicht bebaubaren Gewässerraums eine Länge von maximal 23.5 m möglich. Daraus resultiere eine Gebäudefläche von rund 264 m² (11.25 m x 23.5 m). Mit dieser Variante könnten die Einsprecher die maximale

Ausnutzung von 288.6 m² gar nicht erreichen und müssten zusätzlich gar das Wasserbecken entfernen. Allfällige privatrechtlichen Dienstbarkeiten ändern daran nichts. Zudem fehle ein Näherbaurecht für ein Wohnhaus im Rahmen der maximalen Ausnutzung der zulässigen ÜZ auf einer wie oben dargelegten gesamten notwendigen Länge von rund 23.5 m.

Wertverlust

Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen (vgl. Art. 5 RPG). Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, sei nach Artikel 5 Absatz 2 RPG volle Entschädigung zu leisten (§ 106 PBG). Verdichten bedeutet auch höher zu bauen und bestehende Bauten aufstocken zu können (Erläuterungen PBG zu § 39 Abs. 5 PBG, S. 3/4).

Auf der Parzelle Nr. 992 dürfe aktuell bis zu 14 m Höhe gebaut werden. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung solle neu nur noch eine Maximalhöhe von 11 m zulässig sein. Eine Aufstockung des Gebäudes sei einfacher und kostengünstiger umzusetzen, als einen Neubau im Rahmen der möglichen ÜZ zu realisieren. Die Initialkosten seien ungleich höher, wenn das Gebäude nicht bloss erhöht, sondern in der Grundfläche ausgedehnt bzw. neu gebaut werden müsse. Die Einsprechenden beabsichtigten bereits mit Blick auf den Erwerb der Liegenschaft, das Haus zu gegebener Zeit - und nun in naher Zukunft - für ihre vier Kinder aufzustocken und ein Mehrgenerationenhaus zu erstellen. So wurde auch im Inserat damit geworben, dass die Parzelle in der Wohnzone W3 liege und somit ausgebaut werden könne. Mit der Neueinteilung der Parzelle Nr. 992 in die W-11 d anstelle der W-14 werde die kostengünstige Möglichkeit der Aufstockung verhindert. Den Einsprechenden werde eine wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzungsmöglichkeit verunmöglicht. Als einzelne Grundeigentümer, die nicht der Bebauungsstruktur der Doppel Einfamilienhäuser zugeordnet werden könne, werden sie besonders hart getroffen. Es liege mit der beabsichtigten Änderung ein schwerer Eingriff in ihre wirtschaftliche Entscheidungsfreiheit und Eigentumsgarantie vor, die ihnen bis anhin zugestanden wurde. Diese materielle Enteignung sei den Einsprechern für den Fall der Beibehaltung der W-11 vollumfänglich zu entschädigen. Die Entschädigungssumme werde auf CHF 70'000.00 geschätzt. Ein entsprechendes Gutachten bzw. eine Schätzung sowie eine Substantiierung der Forderung zu gegebener Zeit bleiben vorbehalten.

Verhältnismässigkeit

Es sei weder erforderlich, geeignet noch zumutbar, die Parzelle Nr. 992, GB Geuensee, gleich zu behandeln wie die sich südlich und westlich situieren Doppel Einfamilienhäuser. Die Parzelle Nr. 992 orientiere sich an den Wohnbauten im Osten/Nordosten und werde auch hauptsächlich von dort her erschlossen. Es liege nicht dieselbe Bebauungsstruktur wie bei den Doppel Einfamilienhäusern vor. Mit Blick auf einen harmonischen Übergang zwischen den Bauzonen sowie mit Blick auf die haushälterische Nutzung des Bodens, der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft und der Verdichtung nach Innen würde es sich viel eher anbieten, die Parzelle Nr. 992 der W-14 zuzuordnen. Dies entspreche auch dem Grundsatz und der grundlegenden Idee der Gemeinde Geuensee. Den Einsprechern wäre es damit finanziell möglich, ihr Wohnhaus für ihre vier Kinder, zugunsten eines Mehrgenerationenhauses aufzustocken und so zur verdichteten Bauweise und der haushälterischen Nutzung des Baulands beizutragen. Den Einsprechern hingegen diese Aufstockung zu verwehren mit dem Argument, sie könnten über eine höhere maximale ÜZ anderweitig verfügen, sei einerseits aufgrund der Platzverhältnisse gar nicht möglich. Andererseits wäre dies weder wirtschaftlich, ökologisch, noch nachhaltig. Es werde erreicht, dass das Eigentumsrecht der Einsprecher und deren Entscheidungsfreiheit eingeschränkt werden. Dies stelle einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Mildere Massnahmen wären sodann möglich, indem z.B. die Maximalhöhe auf Parzelle Nr. 992 bei 14 m

beibehalten und allenfalls eine geringere ÜZ festgelegt würde; was sich angesichts des grossen Gewässerschutzraumes anbieten würde. Eine maximale Ausnutzung von 0.39 ist, insbesondere aufgrund des Gewässerraums, wie oben dargelegt, ohnehin gar nicht möglich. Es wäre jedenfalls auch eine Mischzone möglich, welche sämtliche öffentlichen Interessen und die Interessen der Einsprecher vollumfänglich berücksichtigen würde. Die Einzonung der Parzelle Nr. 992 in die W-11 d ist jedenfalls unverhältnismässig.

Rechtliches Gehör / öffentliche Mitwirkung

Die Einsprechenden stellen fest, dass die Gemeindeversammlung als Informationsveranstaltung genutzt wurde. Anfang Juli 2023 sei eine Broschüre in alle Haushaltungen versendet worden. Die öffentliche Mitwirkung fand von Mitte Juli 2023 bis Mitte September 2023 statt. Die Einsprecher hätten von dieser Mitwirkungsmöglichkeit nicht erfahren und die Broschüre hätten Sie nicht erhalten. Im Kantonsblatt sei die Mitwirkungsphase nicht publiziert worden. Die Einsprecher hätten an der öffentlichen Mitwirkung teilgenommen, hätten Sie davon Kenntnis erhalten. Die Einsprecher haben Anspruch auf rechtliches Gehör. Die Einsprecher seien nicht rechtsgenügend auf die öffentliche Mitwirkungsphase hingewiesen worden. Die Einsprechenden sind überrascht, dass für die Mitwirkungsphase eine Kern- und Echogruppe gegründet wurde. Sie empfinden ihre Interessen durch diese Gruppen nicht vertreten, da keine Vertreter des Quartiers vorhanden seien.

Bestandesgarantie Schopf

Die Einsprecher wissen nicht, ob für den Schopf an der östlichen Parzellengrenze der Liegenschaft Nr. 992 damals eine Baubewilligung eingeholt wurde. Der Schopf wurde gemäss Grundbuchplan des Kantons Luzern (map.geo.lu.ch/objekte/grundbuchplan) im Jahr 2006 gebaut und bestehe somit seit annähernd 20 Jahren. Die Einsprecher gehen davon aus, dass der Schopf von der Bestandesgarantie geschützt sei, was formell zu bestätigen bzw. festzustellen sei. Es seien keine öffentlichen Interessen verletzt.

Fazit

Aufgrund der obigen Ausführungen sei die Parzelle Nr. 992, GB Geuensee, in die Wohnzone 14 (W-14) - und nicht in die Wohnzone 11 dicht (W-11 d) - einzuteilen. Sollte der Gemeinderat diesem Antrag wider Erwarten nicht entsprechen, ist den Einsprechern mindestens eine Entschädigung für den Entzug der wirtschaftlich und ökologisch günstigeren Aufstockungsmöglichkeit im Umfang von CHF 70'000.00 zu bezahlen, wobei den Einsprechern die Möglichkeit einzuräumen sei, den Betrag nach Einholung der Schätzung bzw. eines Gutachtens genauer zu beziffern. Zudem sei die Bestandesgarantie für den Schopf auf Parzelle Nr. 992, GB Geuensee (EGID/EDID: 504191186/0), im Sinne der obigen Ausführungen, zu bestätigen.

Erwägungen des Gemeinderates:

Antrag 1: Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde das Zonenkonzept gesamthaft überprüft. Aufgrund des Systemwechsels zur Gesamthöhe wurden die Zonen umbenannt und richten sich nun nach deren Gesamthöhe. Die Ausnutzungsziffer kann nicht über eine Formel eins zu eins in die Überbauungsziffer umgerechnet werden. Bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse orientierte sich die Ortsplanungskommission am Siedlungsleitbild und am baulichen Bestand der einzelnen Gebiete. Die maximalen Nutzungsmasse wurden so gewählt, dass zirka 80 % des Bestandes neu im Recht sind bzw. bleiben. Aufgrund des Systemwechsels würde eine Orientierung am höchsten Gebäude und der grössten Gebäudegrundfläche grosse, vermutlich weitgehend ungenutzte, Potenziale schaffen. Eine Überführung der alten in die vergleichbaren neuen Zonen würde ebenfalls zu ungenutzten Potenzialen führen.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde das Gebiet «Am Bach / Reginapark» aufgrund der durchgeführten Bestandesanalyse der Wohnzone 11 dicht zugeteilt. Die acht Parzellen «Am Bach / Reginapark» wurden als zusammenhängendes Gebiet betrachtet, gleich behandelt und deshalb aufgrund der Bestandesanalyse der Wohnzone 11 dicht zugewiesen. Die Parzellierung und die Bebauungsstruktur heben sich klar von denen der Mehrfamilienhäuser Reginapark und Flavioweg ab. Privat-rechtliche Dienstbarkeiten oder Eigentumsverhältnisse betreffend Parkierung oder Nutzung von Spielplätzen haben keinen Einfluss auf die Zonenzuweisung. Von den acht Gebäuden im Quartier «Am Bach / Reginapark» handelt es sich bei sechs um Doppel Einfamilienhäuser mit einer hohen Überbauungsziffer und einer Gesamthöhe von mehrheitlich 11 m. Das Gebiet «Am Bach / Reginapark» ist über zwei Zufahrten erschlossen, die entsprechend im Zonenplan als Verkehrszonen erfasst wurden. Über die Parzelle Nr. 854 ist die Parzelle Nr. 992 nicht via eine Verkehrszone angebunden. Die Verkehrszonen werden unabhängig von Fahrwegrechten im Grundbuch festgelegt. Die Gemeinde hält darum an der Zonenzuweisung in die Wohnzone 11 dicht (W-11 d) fest, da das Quartier «Am Bach / Reginapark» für den Zonenplan als Einheit betrachtet wird. Mit der ÜZ besteht für die Parzelle Nr. 992 weiterhin Entwicklungspotenzial.

Die Grünzone Gewässerraum wurde vor ca. 5 Jahren im Rahmen einer separaten Teilrevision festgelegt. Es handelt sich um eine überlagernde Zone, welche abgesehen von der Wasserfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehört und bei der Berechnung der maximalen anrechenbaren Gebäudefläche berücksichtigt werden kann, auch wenn die Fläche selbst nicht bebaut werden darf, was die Nutzungsmöglichkeiten z.B. im Vergleich mit den benachbarten Parzellen im Süden erhöht.

Eine Gesamtrevision der Ortsplanung ist eine umfassende Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung einer Gemeinde. § 6 und § 61 PBG regeln die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung. Der Gemeinde ist die Feststellung wichtig, dass sie im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung viel in die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung investiert hat. Bei der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds und der darauf aufbauenden Planungsinstrumente wurde die Bevölkerung jeweils über verschiedene Kanäle (öffentliche Mitwirkungen inkl. Informationsveranstaltungen zum Siedlungsleitbild und zu den darauf aufbauenden Planungsinstrumenten verbunden mit der Möglichkeit zur Meinungsäusserung, Geuenseher, separate Flyer in alle Haushaltungen, Gemeindeversammlung etc.) informiert und einbezogen. Die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung sind auch im Planungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung dokumentiert.

Antrag 2: Planungsmassnahmen führen dann zu einer Entschädigungspflicht für das Gemeinwesen, wenn mit ihnen wesentliche Wertverluste verbunden sind. Die Voraussetzung dafür ist, dass eine bestehende oder voraussehbare Nutzung untersagt, verunmöglicht oder in besonders gewichtiger Weise beschränkt wird. Aufgrund der Einsprache wurden die Nutzungsmöglichkeiten der Parzelle Nr. 992 in der bisherigen dreigeschossigen Wohnzone W3 und in der neuen Wohnzone 11 dicht verglichen; die Zuweisung der Parzelle Nr. 992 zur Wohnzone 11 dicht ist danach für die Einsprecher nicht mit einem wesentlichen Wertverlust verbunden und eine Nutzung weiterhin möglich. Eine Entschädigung kann nicht geltend gemacht werden, da auf der Parzelle Nr. 992 Nutzungsmöglichkeiten bestehen bleiben.

Antrag 3: Der Antrag steht nicht in Zusammenhang mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung und ist somit nicht Gegenstand dieses Verfahrens, weshalb auf Antrag 3 nicht einzutreten ist.

Beschluss über die nicht gütlich erledigte Einsprache Zonenzuweisung Parzelle Nr. 992, Underdorf

Antrag des Gemeinderates:

Der Antrag 1 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Der Antrag 2 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Der Antrag 3 ist nicht darauf einzutreten.

9.8 Einsprache Zonenzuweisung Parzelle Nr. 156, Litzi, Underdorf

Auf die Einsprache vom 26. Mai 2025, eingegangen am 27. Mai 2025, ist einzutreten. Den Einsprechenden steht die Einsprache-Legitimation zu. Am 19. August 2025 fand eine Einspracheverhandlung statt.

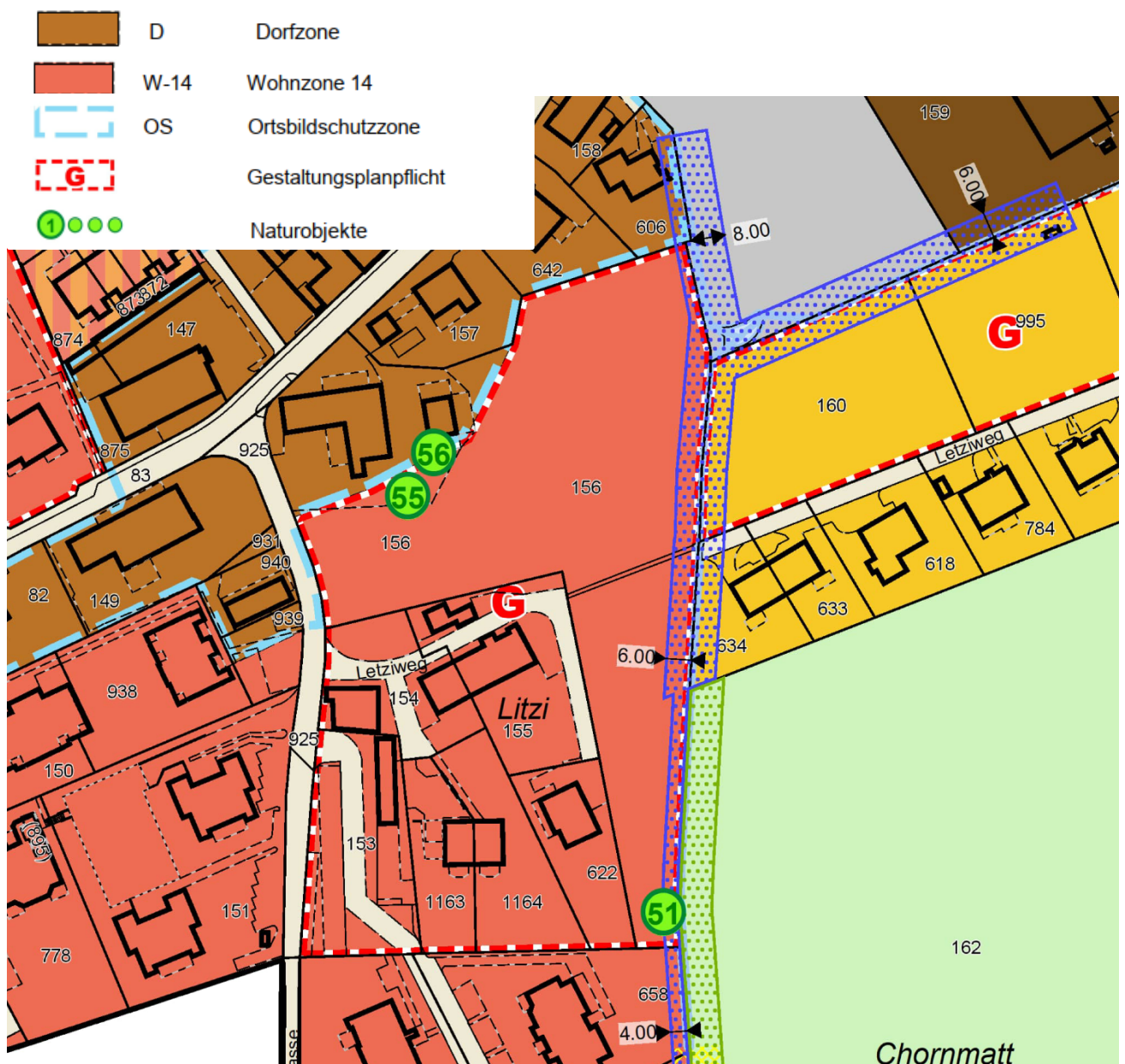
Einsprechende:

- Nathalie Triebel, Underdorfstrasse 9, 6232 Geuensee
- Andreas Triebel, Underdorfstrasse 9, 6232 Geuensee

Antrag der Einsprechenden:

Auf die teilweise Umzonung der Parzelle Nr. 156 von der Dorfzone in die Wohnzone W14 sei zu verzichten. Die bisherige Zonenzuweisung sei beizubehalten, um den städtebaulichen Kontext und die Interessen der Anwohnerschaft zu wahren.

Ausschnitt neuer Zonenplan



Begründung der Einsprechenden:

Erhalt des Dorfcharakters: Die bisherige Zonierung der Parzelle Nr. 156 mit der Dorfzone mit einer Maximalhöhe von 11 Metern entspreche dem gewachsenen Charakter des Quartiers. Eine Umzonung in die Wohnzone 14 mit einer Bauhöhe von bis zu 14 Metern würde zu einem unverhältnismässigen Eingriff in das bestehende Ortsbild führen. Der grösste Teil der Parzelle 156 sei zurzeit nicht überbaut und werde landwirtschaftlich genutzt. Die geplante Änderung stehe im Widerspruch zur erklärten Absicht der Gemeinde, den dörflichen Charakter des Unterdorfs zu erhalten. Eine Beibehaltung der jetzigen Zone bei der Parzelle 156 würde dazu dienen, den Dorfkern weiterhin als solchen zu erhalten und stärken. Die Abgrenzung der Dorfzone entspreche jener des Bebauungsplans-Perimeter und sei auch mehrheitlich deckungsgleich mit der Ortsbildschutzzone. Im Sinn des Ortsbildschutzes sei eine Aufzonung nicht tragbar.

Störung des Siedlungsbildes und der Massstäblichkeit: Die geplante Umzonung begünstige eine Verdichtung, die sich in Massstäblichkeit, Gebäudevolumen und Höhenentwicklung nicht in das bestehende Umfeld einfügt. Der Übergang von der historisch gewachsenen Bebauung hin zu potenziellen Neubauten mit bis zu 14 Metern Gebäudehöhe würde städtebaulich unharmonisch wirken und könnte als Fremdkörper wahrgenommen werden. Zudem liege der grösste Teil des Letziweges in der Wohnzone (11 m) und der Bestand dieser Parzellen gliedere sich somit in die angrenzende Dorfzone ein.

Ungleichbehandlung innerhalb der Dorfzone: Wenn lediglich eine Häuserreihe entlang der Unterdorfstrasse der Dorfzone zugewiesen bleibe, während rückwärtige Parzellen wie Nr. 156 in eine höhere Wohnzone überführt werden, entstehe der Eindruck einer rein formalen Bewahrung des Dorfkerns. Damit werde der Dorfcharakter nicht flächig geschützt, sondern nur symbolisch. Diese Praxis widerspreche den Grundsätzen einer kohärenten Zonenplanung.

Beeinträchtigung der Wohnqualität und Planungsnachteil: Eine dichtere und höhere Bebauung auf Parzelle Nr. 156 führe voraussichtlich zu einer stärkeren Nutzung, erhöhter Verkehrsfrequenz, Immissionen sowie Schattenwurf und Sichtbeeinträchtigungen für die angrenzenden Parzellen. Dies beeinträchtige die Wohnqualität und führe zu einer Entwertung der angrenzenden Liegenschaften. Es entstehe durch diesen Planungsnachteil eine Wertminderung. Weiter sei vom Eigentümer der Parzelle 156 eine Mehrwertabgabe aufgrund des Planungsvorteils durch die Um-/ Aufzonung durch die Gemeinde zu erheben.

Fehlende planerische Begründung: Aus den zur Verfügung stehenden Planungsunterlagen gehe nicht nachvollziehbar hervor, weshalb gerade diese Parzelle eine privilegierte Aufzonung erhalten soll. Es fehle an einer transparenten Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie an einer nachvollziehbaren Begründung im Sinn von § 2 PBG. Eine Siedlungsentwicklung nach innen sei auch in der Dorfzone möglich.

Erwägungen des Gemeinderates:

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird die Siedlungsentwicklung nach innen gefordert. Ziele sind unter anderem, unüberbaute Bauzonen zu mobilisieren und an zentralen, gut erschlossenen Lagen eine angemessene und qualitative Entwicklung zuzulassen. Im Siedlungsleitbild, welches als Grundlage der Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeitet wurde und der Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkung vom November 2021 bis Januar 2022 präsentiert wurde, sind betreffend der Teilfläche der Parzelle Nr. 156 folgende Aussagen enthalten: Mobilisierung der unbebauten Bauzonen und geeignetes Gebiet für die Siedlungsentwicklung nach innen. Die Fläche eignet sich aufgrund ihrer Lage und ihrem Potenzial zu einer höheren Ausnützung. Zu dieser strategischen Absicht gingen im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung keine Rückmeldungen ein. Aufgrund der Festlegung im Siedlungsleitbild hat die Ortsplanungskommission geprüft, ob eine Zuordnung in die Dorfzone weiterhin zweckmässig ist und sich für eine Umzonung der südlichen Teilfläche entschieden.

Eine Teilfläche der Parzelle Nr. 156 verbleibt weiterhin in der Dorfzone, dabei handelt es sich um die erste Bautiefe an der Unterdorfstrasse. Die dahinterliegende Fläche wird der gleichen Zone zugewiesen, in welcher das angrenzende Quartier liegt. Bereits im alten noch geltenden Zonenplan liegen diese Parzellen in der Dreigeschossigen Wohnzone, auch wenn dieses Potenzial bisher nicht ausgeschöpft wurde. Neu entspricht dies der Wohnzone 14. Das östlich angrenzende Quartier Letziweg wurde aufgrund des tieferen Bestandes und der Lage am Siedlungsrand der Wohnzone 11 zugeteilt. Zur Wahrung einer qualitativen Überbauung angrenzend an die Dorfzone und die Ortsbildschutzzone wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Im alten noch geltenden Zonenplan stimmte die Ortsbildschutzzone an gewissen Stellen nicht mit der Dorfzone und den Bebauungsplänen Oberdorf bzw. Mitteldorf -Unterdorf überein. Im Rahmen der Gesamtrevision werden die beiden Bebauungsplan-Teile zusammengeführt und die Bestimmungen von Bebauungsplan sowie Bau- und Zonenreglement aufeinander abgestimmt. Zudem erfolgte ein Abgleich zwischen den neuen Bauzonen, der überlagerten Ortsbildschutzzone und dem Perimeter des Bebauungsplans. Bestehende Bebauungen, welche nicht einen speziellen Dorfcharakter aufweisen (z.B. zweite Reihe Sonnenhof) werden von der Dorfzone in eine reine Wohnzone umgezont. Grundsätzlich werden die Dorfzone, die Ortsbildschutzzone und der Bebauungsplan im Gebiet Unterdorf auf die erste Bautiefe beschränkt. Diese ist besonders relevant für den Dorfcharakter und tritt am meisten in Erscheinung. Die Teilfläche der Parzelle Nr. 156, welche in eine reine Wohnzone umgezont wird, lag zudem auch im alten noch geltenden Zonenplan nicht in der Ortsbildschutzzone.

Dem Anliegen der Einsprechenden betreffend qualitative Überbauung und guter Eingliederung wird mit verschiedenen Massnahmen Rechnung getragen:

Die Teilfläche der Parzelle Nr. 156, die südwestlich an die Parzelle Nr. 157 der Einsprechenden grenzt, verbleibt in der Dorfzone. Sie dient der Erhaltung und Aufwertung des historischen Dorfkerns in seiner räumlichen und baulichen Struktur. Für den übrigen Teil der Parzelle Nr. 156, welcher in die Wohnzone 14 umgezont wird, wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Das heisst, für diese Fläche ist ein Gestaltungsplan zu erstellen. Im BZR-Anhang V werden in der Spalte «Ausmass der Abweichungen» für das Gestaltungsplanpflicht-Gebiet Litzli folgende spezielle Vorschriften festgelegt: Überbauungsziffer max.: + 20 %, Gesamthöhe max.: keine Abweichung. Bei einem qualitativen Gestaltungsplan kann somit von der Grundnutzung abgewichen werden, die Gesamthöhe wurde in diesem Fall jedoch auf max. 14 m beschränkt. Weiter gilt es im Gestaltungsplan eine gute und sichere Lösung für den Schulweg zu realisieren, den Gewässerraum ökologisch

wertvoll zu gestalten und ein Zugang zum Bach zu ermöglichen. Zweck ist die Erstellung bzw. Umstrukturierung zu einer qualitativen Wohnüberbauung. Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage wurde die Gestaltungsplanpflicht Litzli aufgrund der Einsprache um eine weitere spezielle Vorschrift ergänzt: «Angrenzend zur Dorfzone ist ein sorgfältiger Übergang zu schaffen.» In Anlehnung an die Einspracheverhandlung vom 19. August 2025 wurde festgestellt, dass dieser Punkt wichtig ist und hat den BZR-Anhang entsprechend ergänzt. Gestaltungspläne haben gewisse Qualitäten aufzuweisen, vgl. Bestimmungen im BZR und Merkblatt Anforderungen an Gestaltungspläne. Zudem wird neu der Artikel 40 BZR (Qualität) eingeführt. Gemäss Absatz 2 sind für die Eingliederung in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen verschiedene Themen zu berücksichtigen: z.B. prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers; Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen; qualitative Aussengeschoß- und Umgebungsflächen; Fassaden- und Dachgestaltung; etc.

Dazu kommen die neuen Artikel 3 BZR (Fachgremium) und 4 BZR (Qualitätssichernde Verfahren). Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans ist ein Fachgremium beizuziehen. Dem Fachgremium gehören drei verwaltungsunabhängige Fachpersonen (Architekt/in, Landschaftsarchitekt/in und Raumplaner/in) ohne Wohnsitz in der Gemeinde Geuensee an, für die die Richtlinien Fachgremium Ortsbild vom 1. Juli 2025 gelten. Zweck des Fachgremiums ist die Beurteilung und Beratung von baulichen Massnahmen mit ortsbildprägender Wirkung in der Gemeinde Geuensee und die Beurteilung von Gestaltungs- und Bebauungsplänen; umfassende planerische und bauliche Fragestellungen der Ortsentwicklung, insbesondere die Gestaltung und Qualität des Orts-, Quartier-, Strassen- und Landschaftsbildes. Damit wird sichergestellt, dass die Interessen der Gemeinde und der Bevölkerung betreffend Qualitäten und Eingliederung an den Gestaltungsplan bestmöglich sichergestellt werden. Weiter wurden einzelne erhaltenswerte Bäume, welche bisher im Bebauungsplan vermerkt waren, neu als Naturobjekte geschützt.

Falls Planungen im Sinn des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zu erheblichen Vor- oder Nachteilen für einzelne Grundeigentümern führen, müssen Kantone und Gemeinden gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG für einen Ausgleich sorgen. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts (Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung). Für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ist zu prüfen, ob aufgrund einer Um- und Aufzonung und der Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe fällig wird. Diese Prüfung wird aufgrund des zu erstellenden Gestaltungsplans vorgenommen. Fällig wird die Mehrwertabgabe gemäss § 105c Abs. 2 PBG bei Neubauten oder beim Verkauf der Parzelle. Der Ertrag aus der Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht fällt der Standortgemeinde zu und ist für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des RPG, insbesondere für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbaus zu verwenden.

Im Planungsbericht wird in verschiedenen Kapiteln beschrieben und begründet, was betreffend Umzonung vorgesehen ist: vgl. Kap. 3.4 «Umzonungen, Ziffer 11», Kap. 4 Bebauungsplan, Kap. 3.5.7 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.

Beschluss über die nicht gütlich erledigte Einsprache Zonenzuweisung Parzelle Nr. 156, Litzli, Underdorf

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

9.9 Einsprache Zonenzuweisung Parzelle Nr. 748, Hinderdorf

Auf die Einsprache vom 23. Mai 2025, eingegangen am 27. Mai 2025, ist einzutreten. Dem Einsprecher steht die Einsprache-Legitimation zu. Am 19. August 2025 fand eine Einspracheverhandlung statt.

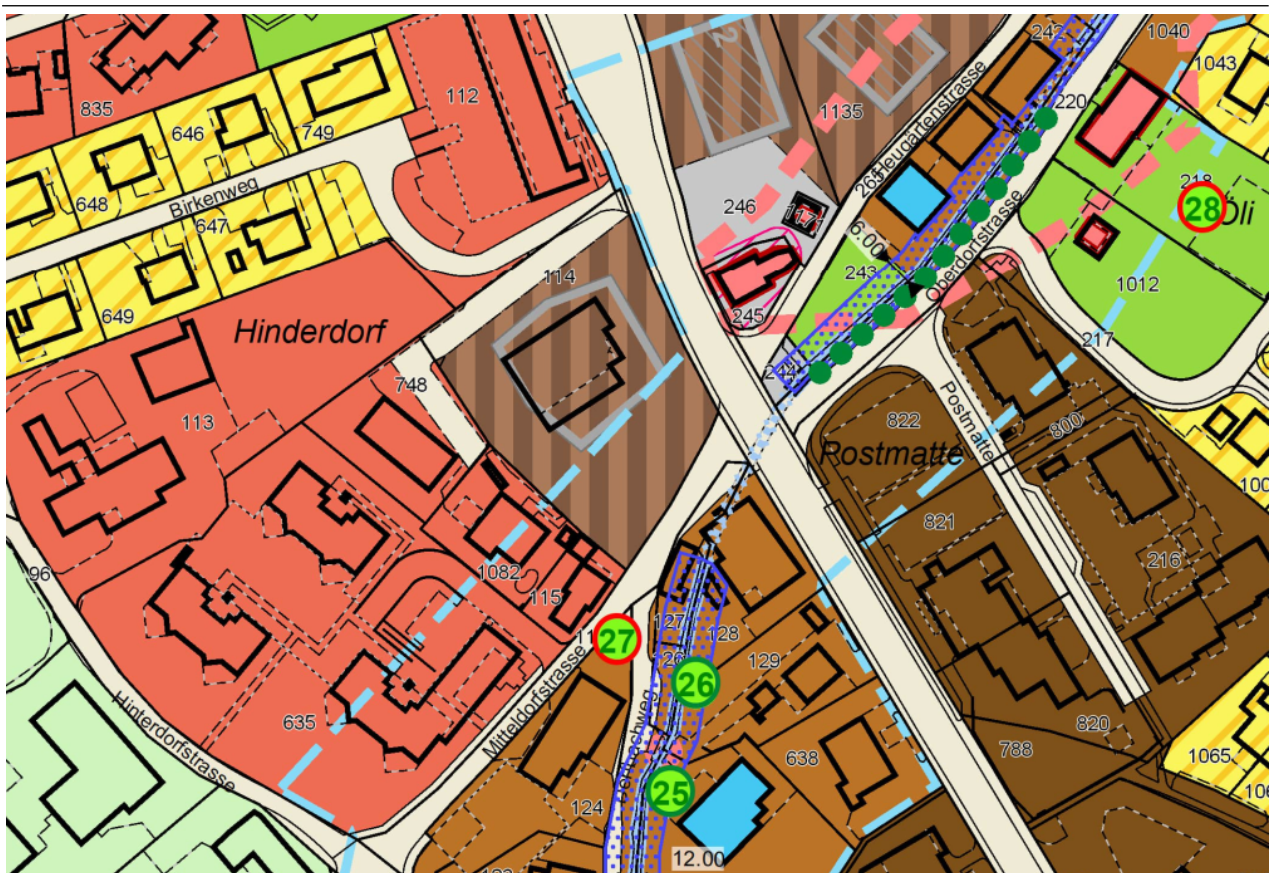
Einsprecherin:






joje ag, Grünaustrasse 10, 6232 Geuensee

Antrag der Einsprecherin:

Die Parzelle Nr. 748 sei in die Kernzone B umzuzonen, damit das Gebäude nachhaltig saniert werden kann und somit zu einem einheitlichen Zentrumsbild beitragen kann.

Ausschnitt neuer Zonenplan



	K-B	Kernzone B
	W-14	Wohnzone 14
	OS	Ortsbilschutzzone
	VZ	Verkehrszone / Verkehrszone Bahnareal
	BB	Baubereiche

Begründung der Einsprecherin:

Die Parzelle Nr. 748, GB Geuensee grenze direkt an die Parzelle des Restaurant Sternen und sei damit direkt von der Neugestaltung Sternen betroffen. Die Eigentümerschaft habe sich stets kooperativ verhalten, um die Aufwertung des Dorfzentrums nicht zu verhindern. Dies jedoch immer auch im Kontext einer Harmonisierung der anliegenden Parzellen. Der Grundeigentümerschaft wurde mit Schreiben von 2019 versichert, dass das Anliegen auf eine Anpassung der Gesamthöhe in die Revision miteinbezogen werde. Es wurde festgestellt, dass die Parzelle lediglich in die Wohnzone 14 umgeteilt wurde und nicht, wie in Aussicht gestellt, in die Kernzone B. Die folgenden Gründe sprechen gemäss Einsprecherin für eine Aufnahme in die Kernzone B:

Die Parzelle Nr. 748 belaste durch ein Fahrwegrecht die Parzelle des Restaurant Sternen und sei seinerseits mit einem Fahrwegrecht zu Gunsten Parzelle Nr. 1082 belastet. Durch eine Umzonung könne dies gelöst werden, z.B. mit einer unterirdischen Parkierung.

Die Parzelle Nr. 748 sei die einzige Baute aus den 1960er Jahren. Alle umliegenden Parzellen seien neueren Datums und eine Sanierung mache nur dann Sinn, wenn die Gebäudehöhe maximiert werden könne.

Auf dem Sternen-Areal sei ein hohes Gebäude mit 5 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen geplant, was eine Gesamthöhe von ca. 23 m ergibt. Es sei deshalb raumplanerisch angezeigt, dass ein sanfter Übergang zu den angrenzenden Parzellen vorzunehmen ist. Dies könne für die Parzelle Nr. 748 mit einer Umzonung in die Kernzone B erreicht werden. Damit könne der Gemeinderat eine höhere Gebäudehöhe als 14 m bewilligen. Auch könne die Architektursprache des Sternen-Gebäudes weitergeführt werden.

Erwägungen des Gemeinderats:

Zu Beginn der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in einem ersten Schritt das Siedlungsleitbild erarbeitet. Das in der Zwischenzeit vom Gemeinderat beschlossene Siedlungsleitbild bildet die Grundlage für die Bearbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung. Das Siedlungsleitbild sieht im angesprochenen Gebiet vor, dass in der direkten Nachbarschaft von umgesetzten Verdichtungsprojekten Verdichtungsimpulse entstehen. Das Verdichtungsprojekt wurde aber bisher nicht umgesetzt und im Gebiet Hinterdorf ist die Entwicklung im Planungshorizont der Gesamtrevision (10 - 15 Jahre) unsicher. Daher ist für diese Parzelle Nr. 748 weiterhin eine reine Wohnzone mit max. 14 m Gesamthöhe vorgesehen, welche der bisherigen dreigeschossigen Wohnzone entspricht.

Die Parzelle Nr. 748 befindet sich im alten, noch geltenden Zonenplan in der dreigeschossigen Wohnzone W-3 mit maximal drei Vollgeschossen. Gemäss neuem Zonenplan wurde die Parzelle der W-14 zugeteilt. Dies entspricht auch der Zone der angrenzenden Parzellen.

Die Kernzone B wurde im Rahmen der letzten Teilrevision der Ortsplanung eingeführt und explizit massgeschneidert für die Ergebnisse der Projektstudien aus einem qualifizierten, begleitenden Verfahren zum Areal Sternen und Heugärten. So wurden im BZR für diese Zone Baubereiche mit minimalen und maximalen Höhenkoten aufgrund der Projektstudien festgelegt. Die Elemente aus dem Bericht des Fachgremiums sind zwingend zu berücksichtigen. Die Erarbeitung des Gestaltungsplanes hat in einem qualifizierten, begleitenden Verfahren zu erfolgen. Die Kernzone B wird im Rahmen der Gesamtrevision nicht angepasst.

Die Zuweisung der Parzelle Nr. 748 zur Kernzone B ist mit verschiedenen Auflagen verbunden. Es ist nicht zweckmässig, die Parzelle Nr. 748 in die Kernzone B umzuzonen, da dafür nicht dasselbe Verfahren in derselben Tiefe durchgeführt wurde und keine entsprechenden Grundlagen, z.B. für einen Baubereich oder eine Höhenkote vorliegen. Die Wohnzone 14 ist aufgrund ihres Zwecks und dem Umfeld zweckmässig. Mit

dieser Zone besteht Potenzial für eine Erhöhung gegenüber dem bestehenden Gebäude. Gemäss Bestandesanalyse weist das heutige Gebäude eine Gesamthöhe von 12 m auf.

Fahrwegrechte sind privatrechtlicher Natur und nicht Gegenstand der öffentlich-rechtlichen Nutzungsplanung. Auch in der Wohnzone 14 ist eine unterirdische Parkierung möglich. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird auf der Parzelle Nr. 748 eine Verkehrszone festgelegt. Damit wird das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) umgesetzt. Es ist eine Verkehrszone auf der Parzelle auszuscheiden, wenn weitere Parzellen darüber erschlossen werden.

Die Verkehrszone hat einen Einfluss auf den «Fussabdruck» (max. anrechenbare Gebäudefläche). Um die Verkehrszone auf der Parzelle Nr. 748 löschen zu können, ist die Erschliessung der Parzelle Nr. 1082 anzupassen. Aufgrund einer Revision der kantonalen Planungs- und Bauverordnung (PBV) besteht seit kurzem folgende Möglichkeit: Wird ein Gebiet mit bestehenden Verkehrszonen neu überbaut, gelten bei einer wesentlichen Änderung der Erschliessung anstelle der Verkehrszonenflächen die im Bauprojekt geplanten Erschliessungsflächen im Sinn von § 11 Abs. 3 PBV als nicht anrechenbare Grundstücksflächen. Die Verkehrszone darf entsprechend der zugehörigen Bauzone überbaut werden. Im Rahmen der nächsten Änderung der Nutzungsplanung sind die Verkehrszonenflächen entsprechend zu bereinigen. Somit könnte auf der Grundlage eines Projektes auf der Parzelle Nr. 748 mit Sicherstellung der Erschliessung der Parzelle Nr. 1082 die Verkehrszone überprüft werden.

Die Kernzone B sieht auf dem Sternen-Areal die Schaffung eines prägnanten neuen Schwerpunkts in der Dorfstruktur vor. Insbesondere die Siedlungsqualität mit der Eingliederung in das bestehende Ortsbild, die bauliche Dichte und die Umgebungsgestaltung hatten in der Entwicklung des Richtprojekts unter Begleitung von Fachleuten und der kantonalen Denkmalpflege einen hohen Stellenwert. Dabei wurden auch die angrenzenden Parzellen und Bauten berücksichtigt. Gemäss Beurteilungsbericht von 11. April 2019 kommt der prägnanten Traufausbildung über dem fünften Geschoss eine grosse Bedeutung zu, um die Massstäblichkeit gegenüber der Kapelle und den angrenzenden Bestandesbauten auf ein verträgliches Mass zu bringen. Eine hohe gestalterische Qualität wird bei der Realisierung wesentlich sein. Die vorgesehenen Bauvolumen im Heugärten und Sternen-Areal wurden als verträglich beurteilt. Die bauliche Verdichtung ist auch mit einer Aufwertung der Freiräume verbunden.

Beschluss über die nicht gütlich erledigte Einsprache Zonenzuweisung Parzelle Nr. 748, Hinderdorf

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

9.10 Sammeleinsprache zu Parzellen in den Gebieten Usserdorf und Obere Chäppelimatt

Auf die Einsprache vom 19. Mai 2025, eingegangen am 23. Mai 2025, ist einzutreten. Den Einsprechenden steht die Einsprache-Legitimation zu. Am 19. August 2025 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Einsprechende:

- Nicole und Pascal Vincent, Obere Chäppelimatt 16, 6232 Geuensee
- Nicole und Andreas Maurer, Obere Chäppelimatt 1, 6232 Geuensee
- Rita und Anton Bussman, Obere Chäppelimatt 3, 6232 Geuensee
- Carla Hess und Guilherme Leite Lins, Obere Chäppelimatt 5, 6232 Geuensee
- Ulrike und Beat Schärz, Obere Chäppelimatt 9, 6232 Geuensee
- Irene und Marco Gut, Obere Chäppelimatt 2, 6232 Geuensee
- Isa und Mebrure Basmaci, Obere Chäppelimatt 4, 6232 Geuensee
- Carmen und Nicolas Dörig, Obere Chäppelimatt 6, 6232 Geuensee
- Judith und Dean Reinhardt, Obere Chäppelimatt 8, 6232 Geuensee
- Sharareh und Mehdi Davtalab, Obere Chäppelimatt 10, 6232 Geuensee
- Alice und René Wicki, Obere Chäppelimatt 12, 6232 Geuensee
- Jelena und Nenad Jevtic, Obere Chäppelimatt 14, 6232 Geuensee
- Regula und Michael Kohler, Obere Chäppelimatt 18, 6232 Geuensee
- Maria und Crescenzo D'Alessandro, Obere Chäppelimatt 20, 6232 Geuensee

Anträge der Einsprechenden:

Antrag 1: Keine willkürliche und punktuelle Aufzonung der Parzelle Nr. 211, Usserdorf von der Wohnzone (W2 A) zur Kernzone A mit Ausdehnung in Richtung Schulhaus. Auf den historisch gewachsenen Zonenverlauf muss Rücksicht genommen werden. Eine Zuweisung dieser Teilfläche der Parzelle Nr. 211, Usserdorf in die Wohnzone 9 dicht (W-9 d) mit Gestaltungsplanpflicht würde als nachvollziehbar und verhältnismässig erachtet.

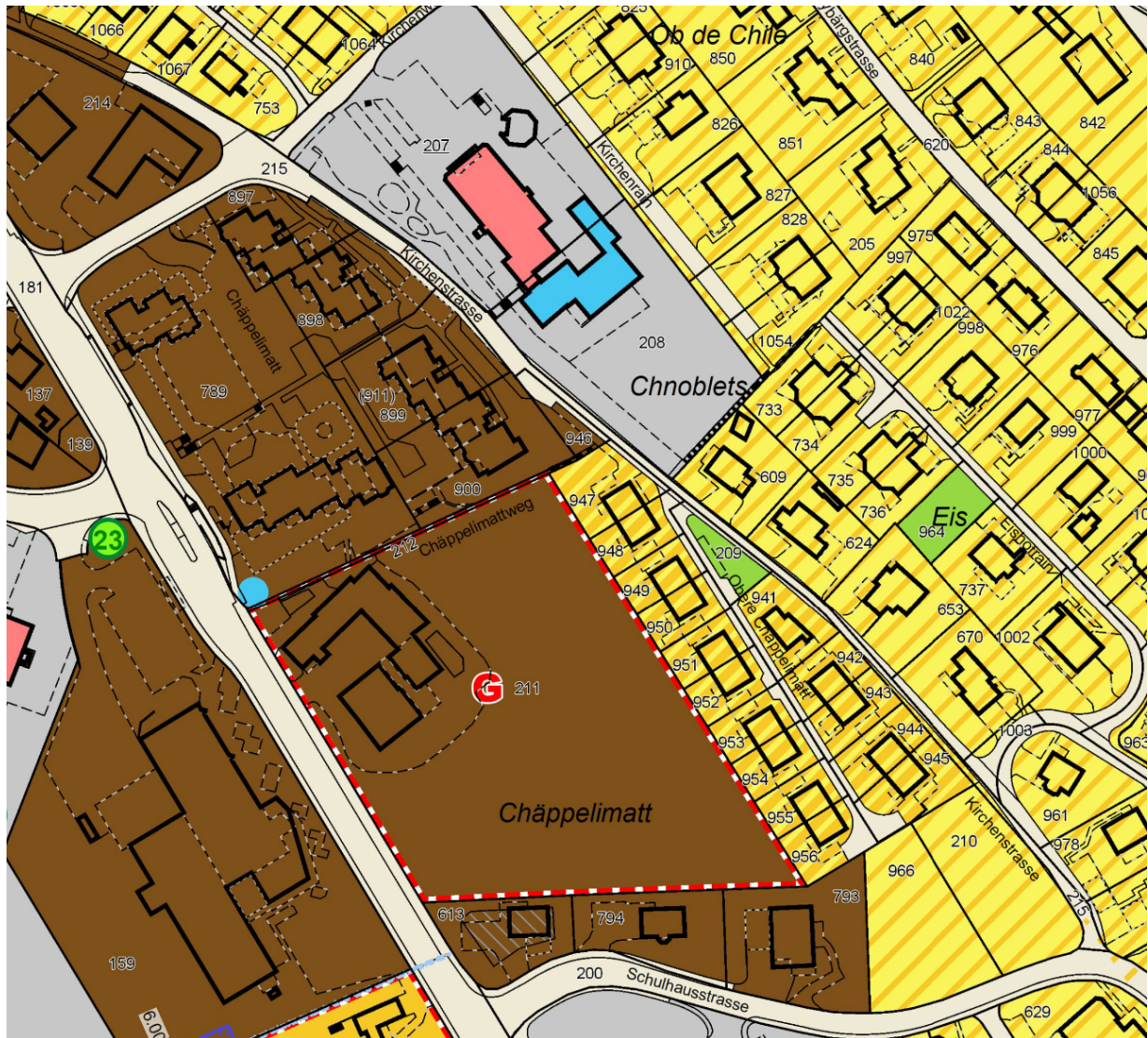
Antrag 2: Eine natürliche Abstufung zu den hinterliegenden Quartieren muss gewährleistet bleiben. Die Parzellen Nr. 613, 794 und 793 sind darum der Wohnzone 9 normal (W-9 n) zuzuweisen.

Antrag 3 Eventualantrag bei Ablehnung von Antrag 1 und / oder Antrag 2: Die Parzellen an Schulhausstrasse, Kantonsstrasse und Kirchenstrasse sollen im Sinn eines natürlichen und nicht willkürlichen Zonenverlaufs einer einheitlichen Zone zugewiesen werden. Die Parzellen Nr. 209, 210, 211 (mit Gestaltungsplanpflicht), 613, 793, 794, 941, 942, 943, 944, 945, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956 und 966 sind darum der Kernzone A zuzuweisen.

Antrag 4: Für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht, Parzelle Nr. 211, Usserdorf sind im Anhang V des Bau- und Zonenreglements die folgenden speziellen Vorschriften zu ergänzen:

- a) Entlang der angrenzenden Quartiere soll die äusserte Obstbaumreihe im jetzigen Bestand belassen und geschützt bleiben.
- b) Die maximale Bauhöhe (inkl. Technik) darf auf keinen Fall die maximale Bauhöhe überschreiten
- c) Emissionen, die durch die Überbauung entstehen, dürfen die angrenzenden Quartiere nicht beeinträchtigen und die Lebensqualität einschränken (Lärm, Lüftung, Strahlung, Licht usw.).

Ausschnitt neuer Zonenplan



-  K-A Kernzone A
-  W-9 d Wohnzone 9 dicht
-  W-9 n Wohnzone 9 normal
-  Gestaltungsplanpflicht
-  G Grünzone

Begründung der Einsprechenden:

Antrag 1: Die geplante Teilaufzonung der Parzelle Nr. 211 von der Wohnzone zur Kernzone führe zu einer erheblichen Veränderung der zulässigen Nutzung und bewirke eine bauliche Verdichtung, welche in dieser Form nicht verhältnismässig wäre. Die vorgesehene maximale Gesamthöhe von 14 bis 17 Metern übersteige die bestehenden Gebäude an der Oberen Chäppelimmatt deutlich und führe zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität der angrenzenden Eigentümer. Insbesondere sei mit verstärktem Schattenwurf, dunkleren Innenräumen, erhöhtem Energieverbrauch, veränderten Heizbedürfnissen sowie einer Reduktion der Energiegewinnung mittels Solaranlagen zu rechnen. Diese Auswirkungen würden eine übermässige Belastung darstellen und führten zu einer erheblichen Wertminderung der betroffenen Liegenschaften. Auch die historisch gewachsene Zonierung der Parzelle Nr. 211 müsse berücksichtigt werden.

Darüber hinaus beeinträchtige die vorgesehene Umzonung in die Kernzone das ländlich geprägte Ortsbild von Geuensee in nicht vertretbarer Weise. Trotz Gestaltungsplanpflicht sei die geplante Ausdehnung der Kernzone nicht sachgerecht. Eine Zuweisung in die Zone W-9-d mit einer maximalen Gesamthöhe von 9 m wäre ortsverträglich und verhältnismässig; allfällige Bonusregelungen könnten im Rahmen eines Gestaltungsplans geprüft werden. Die Zonengrenze bei den Parzellen Nr. 613, 794, 793 und 211 wirke willkürlich, sei nicht nachvollziehbar und führe insbesondere zu einer Benachteiligung der Eigentümer der Oberen Chäppelimmatt, ohne dass hierfür sachliche Gründe ersichtlich wären. Ein solches Vorgehen verletze die Grundsätze der Gleichbehandlung und der Rechtssicherheit und stelle einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsrechte dar.

Die vorgesehene Nutzungsintensivierung führe zudem zu einer deutlichen Erhöhung der Einwohnerzahl und damit zu erheblichen Mehrbelastungen der kommunalen Infrastruktur (Schulkapazität, Verkehr, Verwaltung und Ver- sowie Entsorgungssysteme). Dies würde hohe Folgekosten für die Steuerzahler verursachen. Auch wenn die Parzelle Nr. 211 als qualitative Wohnüberbauung bzw. Siedlung realisiert werden soll, wird von den Einsprechenden bezweifelt, dass aufgrund der massiven Verdichtung und der Lage direkt an der Kantonsstrasse die gewünschten zahlungskräftigen Steuerzahler die geplante Siedlung im Gebiet Usserdorf tatsächlich anziehe.

Schliesslich verletze die geplante Umzonung den berechtigten Vertrauensschutz der Eigentümer, die ihre Investitionen auf Grundlage der bestehenden Zonierung getätigt haben. Rückwirkende Eingriffe in Eigentumsrechte seien nur bei zwingenden Gründen zulässig, welche hier nicht vorliegen würden. Insbesondere sei die Verhältnismässigkeit der vorgesehenen maximalen Gesamthöhe von 17 m gegenüber den bestehenden 9 m nicht gegeben. Zudem sei gemäss § 79 Enteignungsgesetz bei erheblichen und unverhältnismässigen Wertminderungen eine finanzielle Entschädigung geschuldet, was die Unangemessenheit der geplanten Umzonung zusätzlich unterstreiche. Dadurch könnten massive Kosten für die Gemeinde sowie den Steuerzahler anfallen.

Antrag 2: Die geplante Umzonung der Parzellen Nr. 613, 794 und 793 von der Wohnzone zur Kernzone führe zu einer erheblichen Veränderung der Nutzungsmöglichkeiten dieses Gebiets. Dadurch würde eine erhöhte bauliche Dichte und eine intensivere Nutzung entstehen, welche die Lebensqualität der bestehenden Anwohner massiv beeinträchtigen werde. Insbesondere sei zu befürchten, dass die Umwandlung in die Kernzone zu einer Verschlechterung des ländlichen Ortsbildes führe und ein sanfter Übergang zur bestehenden Wohnzone nicht gewährleistet sei. Zudem seien die Parzellen bereits bebaut. Es sei davon auszugehen, dass die Parzellen in naher Zukunft nicht neu überbaut werden. Es solle keine Umzonung auf Vorrat geben und deshalb seien die Parzellen Nr. 613, 794 und 793 in der Wohnzone W-9 n zu belassen.

Antrag 3 Eventualantrag bei Ablehnung von Antrag 1 und / oder Antrag 2:

Falls die Anträge 1 und / oder 2 abgelehnt würden, werde im Rahmen eines Eventualantrags verlangt, dass die Zonengrenzen nachvollziehbar, sachlich begründet und frei von Willkür festgelegt werden. Konkret wird beantragt, die Parzellen entlang der natürlichen und funktional sinnvollen Grenzen (wie Strassen) der Schulhausstrasse, Kantonsstrasse und Kirchenstrasse einer einheitlichen Zone zuzuweisen. Eine solche Abgrenzung schaffe Klarheit, Transparenz und entspreche den örtlichen Gegebenheiten.

Die geplanten Umzonungen sowie die Festlegung der Zonengrenzen bei den Parzellen Nr. 613, 794, 793 und 211 erscheine demgegenüber willkürlich und würde einer nachvollziehbaren planerischen Systematik entbehren. Es seien keine überzeugenden, transparenten oder objektiv überprüfbaren Kriterien ersichtlich, welche die gewählte Zonengrenze sachlich rechtfertigen würden. Die Abgrenzung wirke zufällig und stehe weder im Einklang mit den tatsächlichen örtlichen Strukturen noch mit den funktionalen Bedürfnissen des betroffenen Gebiets. Eine derartige Zonierung verletze grundlegende planungsrechtliche Prinzipien. Zonengrenzen müssten nachvollziehbar sein und auf klaren, sachlich begründeten und einheitlich angewendeten Kriterien beruhen.

Um eine sachgerechte, konsistente und quartierverträgliche Entwicklung sicherzustellen, seien die Parzellen entlang der genannten Strassen konsequent der Kernzone A zuzuweisen. Nur eine solche einheitliche Zonierung gewährleiste eine kohärente, planungsrechtlich saubere und langfristig tragfähige Quartierentwicklung.

Antrag 4: Die speziellen Vorschriften der Gestaltungsplanpflicht Usserdorf, Parzelle Nr. 211, würden die Anliegen und Bedenken der Anwohnerschaft der Oberen Chäppelimmatt nicht in ausreichendem Masse berücksichtigen. Insbesondere würden zentrale planungsrechtliche Grundsätze wie das Gebot des «mildsten Mittels» sowie das Verhältnismässigkeitsprinzip in Bezug auf die vorgesehene Gesamthöhe von bis zu 17 m und die damit verbundene Ausnützung nicht gewahrt. Eine derart weitreichende bauliche Verdichtung stelle einen erheblichen Eingriff in die bestehende Quartierstruktur dar und sei ohne zwingende sachliche Gründe nicht zu rechtfertigen.

Die Bedürfnisse der betroffenen Anwohner in der Oberen Chäppelimmatt seien klarer, verbindlicher und detaillierter in den Vorschriften zu formulieren, um eine gerechte, massvolle, quartierverträgliche Entwicklung sicherzustellen. Dies entspreche den Vorgaben des Siedlungsleitbilds der Gemeinde Geuensee, welches ausdrücklich eine qualitativ hochwertige, ortsverträgliche und den ländlich-dörflichen Charakter wahrende Siedlungsentwicklung fordere.

Um eine rechtskonforme und ausgewogene Planung zu gewährleisten, seien im BZR - insbesondere im Anhang V - präzise Bestimmungen und klare Leitplanken festzuhalten. Nur so könne einer übermässigen baulichen Verdichtung wirksam entgegengewirkt und die planerische Steuerungspflicht der Gemeinde erfüllt werden. Eine unzureichend definierte Gestaltungsplanpflicht würde hingegen das Risiko unverhältnismässiger Eingriffe in bestehende Strukturen bergen und öffne Tür und Tor für eine Entwicklung, die weder ortsbildverträglich noch gemeinwohlorientiert sei.

Antrag 5: Die geplante Umzonung bilde den heutigen Bestand nicht ab und führe zu einer erheblichen Einschränkung der bisherigen und bewährten Nutzungsmöglichkeiten. Eine solche Reduktion der zulässigen Nutzungen stelle einen gewichtigen Eingriff in die bestehende Rechts- und Nutzungssituation dar und sei planungsrechtlich nur zulässig, wenn hierfür zwingende sachliche Gründe vorliegen. Solche Gründe seien vorliegend nicht ersichtlich.

Eine solche Beschneidung der Nutzungsmöglichkeiten beeinträchtigt die Anwohnerinnen und Anwohner direkt und stehe im Widerspruch zu den Grundsätzen einer modernen, zukunftsorientierten und nachhaltigen Quartierentwicklung. Zudem werde die Quartierautonomie der Oberen Chäppelimmatt unverhältnismässig eingeschränkt, obwohl bestehende Strukturen und gewachsene Nutzungen grundsätzlich schutzwürdig seien. Darüber hinaus würde die Investitionssicherheit der Eigentümer erheblich untergraben: Die bisherigen Nutzungsrechte bildeten die Grundlage für langfristige Investitions- und Unterhaltsentscheide, welche im Vertrauen auf stabile planerische Rahmenbedingungen getroffen worden seien. Eine nachträgliche Einschränkung ohne zwingende sachliche Gründe verletze dieses berechnete Vertrauen und führe zu einer unzulässigen Entwertung bereits getätigter Investitionen.

Vor diesem Hintergrund sei die Parzelle Nr. 209 in einer Wohnzone zu belassen.

Erwägungen des Gemeinderates:

Antrag 1: Das Siedlungsleitbild zeigt auf, wo welche räumlichen Entwicklungen stattfinden sollen. Die gesamte Parzelle Nr. 211 wurde aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse, nahe dem Ortskern und der noch unüberbauten Fläche als Gebiet für die Siedlungsentwicklung nach innen deklariert. Gleichzeitig ist auch die Mobilisierung der unbebauten Bauzone ein Ziel. Das Siedlungsleitbild diene als Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Zuweisung zur Kernzone A mit Gestaltungsplanpflicht ermöglicht eine Siedlungsentwicklung nach innen mit den entsprechend erforderlichen Qualitäten. Zweck der Kernzone A ist eine dichte Mischnutzung an zentraler Lage sowie eine gute gestalterische Einordnung ins Orts- und Strassenbild. Damit wird dem Anspruch an einen dörflichen Charakter besser Rechnung getragen als mit der W-9. In der W-9 wäre aufgrund der tieferen maximalen Gesamthöhe nicht dieselbe Entwicklung möglich. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein Ziel der Revision des Raumplanungsgesetzes von 2013 und des Planungs- und Baugesetzes des Kanton Luzerns von 2014. An zentralen, gut erschlossenen Lagen ist daher die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Bei den Parzellen Nrn. 211, 613, 794 und 793 handelt es sich um zentral gelegene und gut erschlossene Flächen.

Ein Ziel der Gesamtrevision der Ortsplanung ist auch die Überprüfung, ob die bisherigen Zonenabgrenzungen weiterhin zweckmässig sind. Gemäss dem alten, noch geltenden Zonenplan ist die Parzelle Nr. 211 zwei verschiedenen Zonen zugewiesen: Eine Teilfläche der Kernzone und die andere Teilfläche der zweigeschossigen Wohnzone A. Im vorliegenden Fall wurden der Verlauf der Zonengrenze und die zweigeschossige Wohnzone A für eine Teilfläche der Parzelle Nr. 211 als nicht zweckmässig beurteilt. Neu wird für die gesamte Parzelle Nr. 211 dieselbe Zone festgelegt. Die Aufzoning der Teilfläche, die bisher in der zweigeschossigen Wohnzone A lag, führt zu einer Klärung der Situation gegenüber der bisher geltenden Nutzungsplanung. Die bisherige Zonengrenze durch die Parzellen Nr. 211 und 613 geht aus dem noch geltenden Zonenplan hervor, entspricht aber keiner Grundstücksgrenze, natürlichen oder künstlichen Grenze.

Die Zonengrenze im Bereich der Parzellen Nr. 211, 613, 947 und 948 wurde aufgrund folgender Überlegungen festgelegt: Die Zonengrenze ist neu deckungsgleich mit den Grundstücksgrenzen. Mit der Umzoning der Teilflächen der Parzellen Nr. 211 und 613 in die Kernzone sowie der Umzoning der Teilflächen der Parzellen Nr. 947 und 948 in die Wohnzone verläuft die neue Zonengrenze nicht mehr quer durch die Parzellen Nr. 211, 613, 947 und 948. Die Fortsetzung der Zonengrenze entlang der nordöstlichen Grenze der Parzelle Nr. 211 führt zu einem gleich breiten Streifen der Kernzone entlang der Kantonsstrasse bis zur Schulhausstrasse und findet südlich der Schulhausstrasse ihre Fortsetzung mit der nord-östlichen Grenze der Zone für öffentliche Zwecke. Fünf Parzellen der Oberen Chäppelimmatt grenzen bereits heute an die

Kernzone. Die Obere Chäppelimmatt wird als klar abgrenzbares Quartier mit einer eigenen Bebauungsstruktur und Erschliessung wahrgenommen. Die Zonengrenze wurde aus den genannten Gründen festgelegt und nicht willkürlich gezogen.

Im Anhang V des BZR werden der Zweck und spezielle Vorschriften für das Gestaltungsplanpflicht-Gebiet festgelegt. Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung bzw. Umstrukturierung zu einer qualitativen Wohnüberbauung an ortsbildprägender Lage. Speziell sind dabei zu beachten: Im Übergang an die angrenzenden Wohnzonen (Chäppelimmatt und Obere Chäppelimmatt) ist betreffend Gesamthöhe ein sorgfältiger Übergang zu schaffen. Eine hohe Qualität der Überbauung und die sorgfältige Eingliederung sowie Aussenraumgestaltung sind 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 und nicht über die Schulhausstrasse zu erfolgen. In der 2. öffentlichen Auflage wurde in den speziellen Vorschriften zur Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Usserdorf (Parzelle Nr. 211) ergänzt, dass es sich bei den angrenzenden Wohnzonen auch um die Obere Chäppelimmatt handelt.

Gestaltungspläne haben Qualitäten aufzuweisen, vgl. Bestimmungen im BZR und Merkblatt Anforderungen an Gestaltungspläne. Bei guter Qualität kann in einem Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern bis zu + 20 % in der Überbauungsziffer und + 3 m in der Gesamthöhe von der Grundnutzung abgewichen werden. Bei der Parzelle Nr. 211 werden diese Möglichkeiten zur Abweichung eingeschränkt: Am Übergang zu den Wohnzonen Chäppelimmatt und Obere Chäppelimmatt darf von der maximalen Gesamthöhe der Kernzone mit 14 m nicht abgewichen werden.

Gemäss den Bestimmungen im neuen BZR (Art. 3 Fachgremium, Art. 4 Qualitätssichernde Verfahren) ist bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans für die Parzelle Nr. 211 ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Bei einem qualitätssichernden Verfahren gemäss Art. 4 Abs. 3 BZR steht die Qualität des Projekts und die Eingliederung ins Ortsbild im Vordergrund. Zudem bestehen grössere Möglichkeiten und Chancen zur Einflussnahme als bei einem Gebiet ohne weitergehende Bestimmungen. Zudem wird neu der Artikel 40 BZR (Qualität) eingeführt. Gemäss Absatz 2 sind betreffend Eingliederung in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen verschiedene Themen zu berücksichtigen, z.B. prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers; Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen; qualitative Aussengeschoss- und Umgebungsflächen; Fassaden- und Dachgestaltung; etc.

Ein Recht auf uneingeschränkte Sicht und keinen Schattenwurf besteht nicht. Eine grosse Teilfläche der Parzelle Nr. 211 ist noch unbebaut, die Mobilisierung dieser Fläche führt unabhängig von der Zone unweigerlich zu einer baulichen Verdichtung. Ziel der Raumplanung ist es, einen möglichst haushälterischen Umgang mit dem Boden zu erreichen; eine grössere Gesamthöhe entspricht diesem Ziel.

Die Umzonung der Teilfläche der Parzelle Nr. 211 und der drei angrenzenden (bereits bebauten Parzellen) führt allein nicht zu einer wesentlichen Erhöhung der Einwohnerkapazitäten gegenüber der Wohnzone 9 dicht (W-9 d) mit Gestaltungsplanpflicht. Die Infrastrukturen der Gemeinde werden im Zusammenhang mit der Immobilienstrategie und des generellen Entwässerungsplanes (GEP) laufend überprüft.

Planungsmassnahmen führen dann zu einer Entschädigungspflicht für das Gemeinwesen, wenn mit ihnen wesentliche Wertverluste verbunden sind. Nicht jeder Eigentumseingriff ist jedoch eine materielle Enteignung und damit entschädigungspflichtig. Die Voraussetzung dafür ist, dass eine bestehende oder voraussehbare Nutzung untersagt, verunmöglicht oder in besonders gewichtiger Weise beschränkt wird. Die Nutzung auf den Parzellen der Einsprechenden wird durch die Umzonung der angrenzenden Parzellen nicht

eingeschränkt. Vorbehalten bleibt die Einleitung eines Schätzungsverfahrens gemäss Enteignungsgesetz (§ 107 PBG).

Die Gemeinde hält aufgrund der im Siedlungsleitbild vorgesehenen Entwicklung und dem erforderlichen qualitätssichernden Verfahren an der Kernzone A für die gesamte Parzelle Nr. 211 fest. Die Überbauung kann mit den neuen BZR-Vorschriften qualitativ entwickelt werden. Dem dörflichen Charakter und dem Übergang zu den angrenzenden Wohnzonen (Chäppelimatt und Obere Chäppelimatt) ist im qualitätssichernden Verfahren Rechnung zu tragen.

Antrag 2: Für die Parzellen Nr. 613, 793 und 794 sieht das Siedlungsleitbild einen Verdichtungsimpuls vor. Im Rahmen der Prüfung, welche Zone für diese Parzellen zweckmässig ist, wurden sie aufgrund ihrer Lage an der Kantonsstrasse sowie zwischen der Kernzone A und der Zone für öffentliche Zwecke ebenfalls in die Kernzone A umgezont. Aufgrund der Meinungsäusserung in der öffentlichen Mitwirkung wurde die Zonierung dieser Parzellen nochmals geprüft, mit der OPK diskutiert und im Gemeinderat beraten. Insbesondere für die Parzelle Nr. 613 besteht aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse eine erhöhte Lärmbelastung, welche mit einer reinen Wohnzone und der damit verbundenen tieferen Lärmempfindlichkeitsstufe II im Widerspruch steht. Eine einheitliche Zonenzuweisung dieser drei Parzellen, welche zwischen der Schulhausstrasse und der Parzelle Nr. 211 liegen, ist zweckmässig. Die Parzellen der Einsprechenden grenzen nur punktuell an die Parzelle Nr. 793. Ansonsten sind sie von der Parzelle Nr. 211 davon getrennt. Zweck der Kernzone A ist eine dichte Mischnutzung an zentraler Lage sowie eine gute gestalterische Einordnung in das Orts- und Strassenbild. Damit wird dem Anspruch an einen dörflichen Charakter besser Rechnung getragen als mit einer normalen Wohnzone. Die Kernzone A wird deshalb als zweckmässig für die Parzellen Nr. 613, 793 und 794 erachtet.

Antrag 3 Eventualantrag bei Ablehnung von Antrag 1 und / oder Antrag 2: In den Erwägungen des Gemeinderates zum Antrag 1 wird ausgeführt, aus welchen Gründen die Zonengrenze im Bereich der Parzellen Nr. 211, 613, 947 und 948 geändert wird: Die Zonengrenze ist deckungsgleich mit den Grundstücksgrenzen. Die Zonengrenze entlang der nordöstlichen Grenze der Parzelle Nr. 211 wird fortgeführt und bildet einen gleich breiten Streifen entlang der Kantonsstrasse bis zur Schulhausstrasse. Die Obere Chäppelimatt wird als klar abgrenzbares Quartier mit einer eigenen Bebauungsstruktur und Erschliessung wahrgenommen. Es befand sich bereits im bestehenden Zonenplan in einer anderen Zone. Die Zonengrenze wurde aus den genannten Gründen festgelegt und nicht willkürlich gezogen.

Zweck der Kernzone A ist eine dichte Mischnutzung an zentraler Lage sowie eine gute gestalterische Einordnung ins Orts- und Strassenbild. Zulässig sind nicht oder nur mässig störende Geschäfts- oder Gewerbebetriebe, Wohnbauten. Im Erdgeschoss sind in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse keine Wohnnutzungen gestattet. In der Kernzone A darf nur im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 4 Abs. 2 BZR gebaut werden. Ausgenommen sind bauliche Vorhaben mit untergeordneten gestalterischen Auswirkungen. Es gilt eine minimale Gesamthöhe von 11 m und eine maximale Gesamthöhe von 14 m sowie eine minimale Überbauungsziffer von 0.21 und eine maximale Überbauungsziffer (ÜZ-A) von 0.33.

Eine Umzonung aller genannten Parzellen und somit des gesamten Gebiets zwischen Kantonsstrasse und Kirchenstrasse / Schulhausstrasse in die Kernzone A wird als nicht zweckmässig erachtet. Der Zweck und auch die Nutzungsmasse der Kernzone A stimmt nicht mit der vorhandenen neueren Bebauung im Quartier Obere Chäppelimatt mit Doppel- und Einfamilienhäusern und einer Gesamthöhe von 9 m überein. Es handelt sich um eine reine Wohnnutzung und Bauten, welche die minimale Gesamthöhe der Kernzone A nicht einhalten. Die Aufzonung würde eine Veränderung der Nutzungsmöglichkeiten für das ganze Gebiet bedeuten, welche

die Einsprechenden für die Teilfläche der Parzelle Nr. 211 und die Parzellen Nr. 613, 794 und 793 als nicht verhältnismässig und verträglich beurteilen, vgl. Anträge 1 und 2 der Einsprache. Die aktuelle Parzellenstruktur in der Oberen Chäppelimatt eignet sich zudem nicht für die Realisierung von Bauten mit einer Gesamthöhe von max. 14 m. Die dadurch neu geschaffenen Potenziale in der Gesamthöhe würden mutmasslich nicht ausgeschöpft. Eine Zuweisung zur Kernzone A würde zudem bedeuten, dass ausser bei Vorhaben mit untergeordneten gestalterischen Auswirkungen, ein qualitätssicherndes Verfahren für Bauvorhaben durchzuführen ist. Ein solches Verfahren und der damit verbundene Aufwand wird für das bestehende Quartier Obere Chäppelimatt und auch für die unbebauten Parzellen Nr. 210 und 966 als nicht verhältnismässig erachtet. Die Aufzoning der Parzellen Nr. 210, 966, 209, 941, 942, 943, 944, 945, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956 in die Kernzone A wird aufgrund der bestehenden Bebauung / Nutzung und den Bestimmungen und Anforderungen der Kernzone A als nicht zweckmässig erachtet.

Antrag 4: Die speziellen Vorschriften im Anhang V BZR zur Gestaltungsplanpflicht auf Parzelle Nr. 211 (Usserdorf) wurden im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage aufgrund der Einsprache punktuell angepasst, vgl. rote Schrift im Auszug aus BZR für die 2. öffentliche Auflage:

Bezeichnung	Parzellen-Nummern	Zweck	Spezielle Vorschriften	Ausmass der Abweichungen ⁶
Usserdorf	211	Erstellung bzw. Umstrukturierung zu qualitativer Wohnüberbauung an ortsbildprägender Lage	<ul style="list-style-type: none"> - Im Übergang an die angrenzenden Wohnzonen (Chäppelimatt <u>und Obere Chäppelimatt</u>) ist betreffend Gesamthöhe ein sorgfältiger Übergang zu schaffen. - 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 <u>und nicht über die Schulhausstrasse</u> zu erfolgen. 	<ul style="list-style-type: none"> - ÜZ max.: + 20% - Gesamthöhe max.: + 3 m (ausser Übergang zu Wohnzone Chäppelimatt <u>und Obere Chäppelimatt</u>)

a): In den speziellen Vorschriften wird bereits festgehalten, dass das Areal so zu gestalten ist, dass es in Anlehnung an den bisherigen Obstbaumgarten weiterhin durch eine hohe Anzahl an (Obst-)Bäumen geprägt sein soll. Eine grosse Wirkung für das Dorfbild hat das Areal entlang der Kantonsstrasse. Gegenüber den angrenzenden Wohnzonen hangwärts ist ein sorgfältiger Übergang zu schaffen. Dies betrifft nicht nur die Setzung und Volumen der zukünftigen Bauten, sondern auch die Umgebungsgestaltung, diese ist im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens festzulegen.

b): Das Planungs- und Baugesetz (PBG) legt fest, wie die maximale Gesamthöhe zu ermitteln ist. Gemäss § 139 Abs. 1 PBG ist «Die Gesamthöhe der grösste Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.». Gemäss Abs. 2: legt «Der Regierungsrat das zulässige Mass für den die Gesamthöhe übersteigenden Bereich zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und der Oberkante der Dachfläche in der Verordnung fest. Diese Beschränkung gilt nicht für technisch bedingte Dachaufbauten.» Gemäss § 34 PBV darf

«Die Oberkante der Dachfläche höchstens 50 cm über den für die Gesamthöhe massgebenden höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen. Bei Flachdächern kommt diese Regelung nicht zur Anwendung.»
Damit ist die Definition der Nutzungsmasse geregelt.

c): Betreffend Emissionen sind die Vorgaben des PBG und der Nutzungsplanung z.B. betreffend Lärmempfindlichkeit einzuhalten. Weitergehende Präzisierungen im BZR-Anhang für das Gestaltungsplanpflichtgebiet Usserdorf (Parzelle Nr. 211) werden als nicht notwendig erachtet, um den Anliegen der Einsprechenden Rechnung zu tragen.

Antrag 5: Bei der Parzelle Nr. 209 handelt es sich um eine Gemeinschaftsfläche mit Spiel- und Freizeitnutzung sowie Parkplätzen für das Gebiet Obere Chäppelimatt. Zur Sicherung von Gemeinschaftsanlagen, die in Quartieren erstellt wurden, werden Grünzonen ausgeschieden. In Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen ist die Sicherung von bestehenden Grün- und Freiräumen eine wichtige Massnahme zur Qualitätssicherung. Im Unterschied zu einer Grünflächenziffer wird damit nicht nur eine gewisse Anzahl m² gesichert, sondern auch die Lage der Flächen.

Im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage wurde Art. 19 Grünzone angepasst. Die Grünzone auf der Parzelle Nr. 209 im Gebiet Obere Chäppelimatt wurde um zusätzliche Zwecke ergänzt, vgl. Ausschnitt aus dem BZR für die 2. öffentliche Auflage. Es handelt sich um eine Präzisierung der auf der Parzelle Nr. 209 bereits bestehenden Bestimmung.

⁷ Gebiete Eis (Parzelle Nr. 96446), ~~Obere Chäppelimatt (Parzelle Nr. 209)~~, Steinacher (Parzelle Nr. 259, 1094, 1129) und Dörnliacher (Parzelle Nr. 110): Gemeinschaftsanlagen wie Spiel-, Freizeit- und Grünflächen sind gestattet.

⁷⁸ Gebiet Obere Chäppelimatt (Parzelle Nr. 209): Es sind Gemeinschaftsanlagen wie Spiel-, Freizeit- und Grünflächen, gemeinschaftliche Parkplätze mit sickerfähigem Belag und Containerplätze gestattet.

An der Festlegung der Grünzone auf der Parzelle Nr. 209 zur Sicherung der gemeinschaftlichen Spiel- und Freizeitflächen für das Quartier wird festgehalten.

Beschluss über die nicht gütlich erledigte Sammeleinsprache zu Parzellen in den Gebieten Usserdorf und Obere Chäppelimatt

Antrag des Gemeinderates:

Der Antrag 1 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Der Antrag 2 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Der Antrag 3 Eventualantrag bei Ablehnung von Antrag 1 und / oder Antrag 2 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Der Antrag 4 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Der Antrag 5 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

9.11 Einsprache zur Zonenzuweisung Parzelle Nr. 110, Dörnliacher

Einsprachen:

- Daniela Bucher, Dörnliacherstrasse 7, 20. Mai 2025, eingegangen am 22. Mai 2025
- Adrian Schweizer, Dörnliacherstrasse 7, 20. Mai 2025, eingegangen am 22. Mai 2025
- Arbnore und Rexhep Salihaj, Dörnliacherstrasse 7, 20. Mai 2025, eingegangen am 26. Mai 2025
- Mirjana und Mijo Topalovic, Dörnliacherstrasse 8, 20. Mai 2025, eingegangen am 28. Mai 2025
- Verwaltung STWE-Gemeinschaft Dörnliacherstrasse 8, Heidi Troxler, 25. Mai 2025, eingegangen am 27. Mai 2025

Auf die Einsprachen ist einzutreten. Den Einsprechenden steht die Einsprache-Legitimation zu. Am 19. August 2025 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Nach Rücksprache mit dem Kanton, Abteilung Recht, können mehrere Einsprachen zur gleichen Sache gemäss § 42 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG) im Verfahren vereinigt werden. Die Gemeinde kann somit ein einziges Verfahren führen und die inhaltlich identischen Begehren in einem gemeinsamen Entscheid beantworten. Die Einsprechenden bleiben dabei jedoch jeweils eigenständige Parteien mit allen entsprechenden verfahrensrechtlichen Ansprüchen. An der Gemeindeversammlung ist es daher das Ziel, die Eingabe als eine gemeinsame Einsprache mit mehreren Einsprechenden zu behandeln – nicht fünfmal einzeln und somit auch nicht fünfmal separat darüber abzustimmen.

Antrag der Einsprechenden:

Die Parzelle Nr. 110 ist nicht der Grünzone zuzuweisen, sondern soll in derselben Bauzone bleiben wie bisher oder in derselben Zone wie die Parzellen Nr. 832, 833, 834 und 835.

Begründung der Einsprechenden:

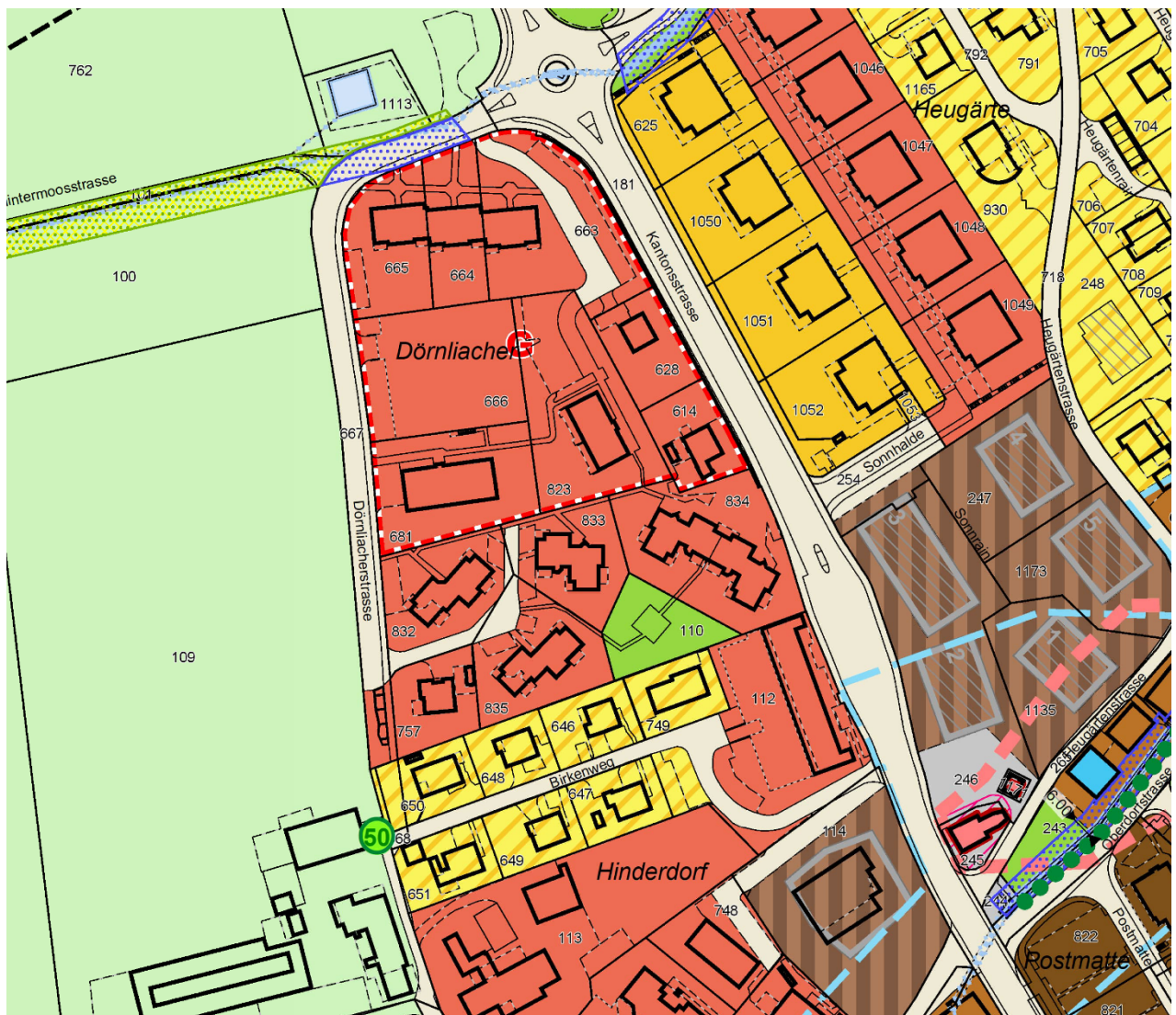
Die Parzelle Nr. 110 solle in der bisherigen Bauzone (Wohnzone bis 14 Meter, dreigeschossige Wohnzone mit Ausnützungsziffer 0.55) bleiben oder analog den neuen Bestimmungen, welche für die Parzellen Nr. 832, 833, 834 und 835 gelten.



Fehlende Information: Als betroffene Miteigentümer seien die Einsprechenden nicht über die geplante Umzonung informiert worden. Bei der Durchsicht der Planaufgabe sei aufgefallen, dass die Parzelle Nr. 110 als Grünfläche ausgewiesen werde. Dies stelle aus ihrer Sicht eine Verletzung der gesetzlichen Informations- und Mitwirkungspflichten dar. Eine transparente und frühzeitige Kommunikation sei insbesondere bei raumplanerischen Änderungen von grosser Tragweite, zwingend erforderlich.

Materielle Einwände: Die geplante Umzonung sei sachlich nicht gerechtfertigt. Die Parzelle Nr. 110 diene als Landreserve und werde als Spielplatz genutzt und privat unterhalten und gepflegt. Die Umzonung führe zu einer erheblichen Wertminderung oder bringe keinerlei ersichtlichen Vorteile.

Nutzung und Unterhalt: Die Nutzung als Grünzone widerspreche der bisherigen Planung oder Entwicklung des Quartiers. Ein öffentlicher Zugang sei nicht vorgesehen. Bei einer öffentlichen Nutzung müssten Pflege und Unterhalt geregelt werden. Dies sei nicht im Interesse der Eigentümer.

Ausschnitt neuer Zonenplan



	W-14	Wohnzone 14
	W-9 n	Wohnzone 9 normal
	G	Grünzone
		Gestaltungsplanpflicht

Erwägungen des Gemeinderates:

Eine Gesamtrevision der Ortsplanung ist eine umfassende Überarbeitung des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements einer Gemeinde. § 6 und § 61 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) regeln die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung. Der Gemeinde ist die Feststellung wichtig, dass sie im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung viel in die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung investiert

hat. Bei der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds und der darauf aufbauenden Planungsinstrumente wurde die Bevölkerung jeweils über verschiedene Kanäle informiert und einbezogen: Öffentliche Mitwirkungen inkl. Informationsveranstaltungen zum Siedlungsleitbild und zu den darauf aufbauenden Planungsinstrumenten verbunden mit der Möglichkeit zur Meinungsäusserung, Geuenseher, separate Flyer in alle Haushaltungen, Gemeindeversammlung etc. Die Information und die Mitwirkung der Bevölkerung sind auch im Planungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung dokumentiert.

Die Umzonung in die Grünzone wurde bereits im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung von Mitte Juli 2023 bis Mitte September 2023 mit dem Versand einer Broschüre in alle Haushaltungen und Information an der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2023 kommuniziert.

Im Rahmen der letzten Teilrevision der Ortsplanung, welche im Jahr 2020 von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde, sind diverse bestehende Gestaltungspläne aufgehoben worden. Zur Sicherung von Gemeinschaftsanlagen, die im Rahmen von Gestaltungsplänen erstellt wurden, sind für die bestehenden Spiel- und Grünflächen Grünzonen ausgeschieden worden.

In Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen ist die Sicherung von bestehenden Grün- und Freiräumen eine wichtige Massnahme zur Qualitätssicherung. Grünzonen zur Sicherung von Grün- und Freiräumen in Zusammenhang mit Gestaltungsplan-Aufhebungen haben sich in den letzten Jahren in zahlreichen Luzerner Gemeinden bewährt und werden durch den Kanton grundsätzlich positiv beurteilt. Im Unterschied zur Grünflächenziffer wird damit nicht nur eine gewisse Anzahl m² gesichert, sondern auch die Lage. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden sämtliche Gebiete auf zu sichernde Grün- und Freiräume überprüft, unter anderem auch das Gebiet Dörnliacher. Das Ergebnis dieser Prüfung ist auch im Kapitel 3.5.3 des Planungsberichts zur Gesamtrevision der Ortsplanung dokumentiert.

Bei der Parzelle Nr. 110 handelt es sich um die gemeinsame Frei- und Spielfläche der Mehrfamilienhäuser im Gebiet Dörnliacher. Das Areal wurde im Rahmen eines Gestaltungsplans realisiert, welcher am 1. Dezember 1982 bewilligt wurde. Der Situationsplan mit u.a. Gebäudetypen, Parkieranlagen, Fusswegen und Spielplatz auf der damaligen Parzelle Nr. 110, ist integrierender Bestandteil des Entscheids, vgl. Ausschnitt rechts. Zu diesem Zeitpunkt umfasste die Parzelle Nr. 110 das gesamte Areal; nach dessen Parzellierung heute nur noch die Gemeinschaftsfläche. Die Ausnützung wurde damals aufgrund des Gestaltungsplans über das gesamte Areal mit einem Bonus von 10 % berechnet. Die Ausnützung der heutigen Parzelle Nr. 110 wurde also bei der Realisierung der Mehrfamilienhäuser konsumiert. Mit der Umzonung in eine Grünzone soll diese Fläche von einer allfälligen Überbauung freigehalten werden, damit dieser Freiraum nicht verloren geht.



Scan Situationsplan des Gestaltungsplan Dörnliacher vom 1.12.1982

Die Ausnützung wurde damals aufgrund des Gestaltungsplans über das gesamte Areal mit einem Bonus von 10 % berechnet. Die Ausnützung der heutigen Parzelle Nr. 110 wurde also bei der Realisierung der Mehrfamilienhäuser konsumiert. Mit der Umzonung in eine Grünzone soll diese Fläche von einer allfälligen Überbauung freigehalten werden, damit dieser Freiraum nicht verloren geht.

Gemeinschaftsanlagen, wie Spiel-, Freizeit- und Grünflächen gemäss Art. 19 Bau- und Zonenreglement (BZR) sind weiterhin gestattet. Da es sich weiterhin um eine Bauzone handelt und die Nutzung auf den angrenzenden Parzellen konsumiert wurde, kann nicht von einer Wertverminderung gesprochen werden. Eine Übertragung von nicht beanspruchten Gebäudeflächen zwischen verschiedenen Parzellen ist nach revidiertem Planungs- und Baugesetz (PBG) nur im Rahmen von Bebauungs- oder Gestaltungsplänen

möglich. Die Festlegung einer Grünzone bewirkt keine Änderungen der Eigentumsverhältnisse, der Zugänglichkeit oder der Zuständigkeit betreffend Unterhalt. Es ist nicht vorgesehen, dass die Parzelle Nr. 110 durch die Umzonung in die Grünzone öffentlich genutzt werden kann.

Die Gemeinde hält darum an der Grünzone auf der Parzelle Nr. 110 zwecks Sicherung der gemeinsamen Spiel- und Freiflächen fest.

Beschluss über die nicht gütlich erledigten Einsprachen Zonenzuweisung Parzelle Nr. 110, Dörnliacher

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprachen seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

10. Bericht der Controllingkommission



Controllingkommission

Bericht an die Stimmberechtigten der Gemeinde Geuensee

Als Controllingkommission haben wir folgenden rechtsetzenden Erlass der Gesamtrevision der Ortsplanung (Bau- und Zonenreglement, Zonenplan, Bebauungsplan Dorf und Waldfeststellungspläne Müli und Weiler Krumbach) beurteilt.

1. Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.
2. Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements Luzern liegt vor. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.
3. Wir empfehlen, die Gesamtrevision der Ortsplanungen zu genehmigen.

Geuensee, 13.04.2026

Controllingkommission Geuensee

Verena Bremgartner
Präsidentin

Markus Muri
Mitglied

Hans-Peter Bättig
Mitglied

11. Detailberatung

Im Rahmen der Detailberatung können aus der Gemeindeversammlung Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Vorlage gestellt werden, über welche die Gemeindeversammlung abstimmt.

Es gilt zu beachten, dass zur Wahrung des rechtlichen Gehörs Dritter wesentliche Änderungen vorgängig vorgeprüft und öffentlich aufgelegt werden müssen. Die Genehmigung von formell nicht korrekt durchgeführten Änderungen kann durch den Regierungsrat verweigert werden. Der Gemeinderat kann dazu aufgefordert werden, die beschlossenen Änderungen oder Ergänzungen vorprüfen zu lassen und öffentlich aufzulegen, allfällige Einsprachen zu behandeln und die Änderungen den Stimmberechtigten nochmals zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

12. Beschlussfassung

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt:

Der Gesamtrevision der Ortsplanung Geuensee mit Zonenplänen, Bau- und Zonenreglement sowie Bebauungsplan Oberdorf - Mitteldorf- Unterdorf (Plan und Vorschriften) sei unter Einschluss allfälliger Änderungen aus der Einsprachenbehandlung und der Detailberatung unter den vorhergehenden Traktanden zuzustimmen.

13. Weitere Schritte

Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten vom 5. Mai 2026 können innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Absatz 3 Planungs- und Baugesetz).

Beschlussfassung durch den Gemeinderat nach der Genehmigung

Der Gemeinderat beschliesst im Anschluss an die Gemeindeversammlung über den Verkehrsrichtplan inkl. Richtplan zum Fusswegnetz.

Genehmigung durch den Regierungsrat

Der Gemeinderat unterbreitet die beschlossene Gesamtrevision der Ortsplanung und den Verkehrsrichtplan inkl. Richtplan zum Fusswegnetz dem Regierungsrat zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung (§ 64 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz).