



# **Merkblatt Anforderungen an Gestaltungspläne**

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

Stand: 26. März 2025

**Inhaltsverzeichnis**

Art. 1.	Grundsätzliche Feststellungen	3
Art. 2.	Handhabung	3
Art. 3.	Kriterien	4
Art. 4.	Form und Inhalt	5
Art. 5.	Ablauf	5
Art. 6.	Einzureichende Dokumente	6
Art. 7.	Koordination und Zuständigkeit	6
Art. 8.	Inkrafttreten	6

Gestützt auf §§74ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 07.03.1989 (Stand 01.01.2021) und auf Art. 36 des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Geuensee vom **XX** beschliesst der Gemeinderat Geuensee folgende Vorgaben für die Erarbeitung von Gestaltungsplänen.

## **Art. 1. Grundsätzliche Feststellungen**

- <sup>1</sup> Auf der Grundlage des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und der Raumplanungsverordnung (RPV) legen die Kantone und Gemeinden ihre Bauvorschriften zur Regelbauweise und für Sondernutzungspläne fest. Gestaltungspläne sind Sondernutzungspläne und werden nach §§ 74ff PBG, allfällig weiteren kantonalen Gesetzen, dem BZR und dem Zonenplan der Gemeinde Büron und weiteren kommunalen Grundlagen (z.B. Siedlungsleitbild, Gemeindestrategie, Beteiligungsstrategie, genereller Entwässerungsplan, Gefahrenkarte etc.) beurteilt. Die Gestaltungspläne haben demgemäss hohe Anforderungen an die Siedlungsqualität, die Eingliederung in die Umgebung unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, die architektonische Gestaltung, die Umgebungsgestaltung und an die Aufenthaltsqualität zu erfüllen. Dabei ist auf eine optimale Erschliessung, den sparsamen Umgang mit Energie, den haushälterischen Umgang mit dem vorhandenen Bauland und die Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen Ökologie, Gesellschaft und Wirtschaft zu achten. Die Nutzungsart soll der zugeordneten Bauzone entsprechen. Abweichungen davon sind entsprechend zu begründen. Zweck und Kosten von Sondernutzungsplänen werden in §§ 65 und 66 PBG geregelt.

### **Anforderungen in Gemeinde Geuensee**

- <sup>2</sup> Gemäss dem Bau- und Zonenreglement Geuensee kann der Gemeinderat Abweichungen von den öffentliche-rechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn
  - a) die zu überbauende Fläche innerhalb der Dorfzone mindestens 2'500 m<sup>2</sup> und in allen übrigen Zonen mindestens 4'000 m<sup>2</sup> beträgt.
  - b) die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,
  - c) es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohngygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert,
  - d) grössere zusammenhängende Grünflächen und eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung vorgesehen sind sowie abseits des Verkehrs gelegene, qualitativ hochstehende Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden,
  - e) ein qualitativ hochstehendes Konzept der Erschliessungsanlagen vorliegt, der Gemeinderat kann ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 45 BZR verlangen.
  - f) gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.
  - g) die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040) gemäss der kommunalen Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard erfüllt werden.
- <sup>3</sup> Weiter kann der Gemeinderat ein Beleuchtungskonzept verlangen gem. Art. 54 BZR.
- <sup>4</sup> In Anhang III des BZR Geuensee wird der Zweck und spezielle Vorschriften für Gestaltungsplan-Pflicht Gebiete festgelegt.
- <sup>5</sup> Bei Gestaltungsplänen in der Kernzone und Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zwingend. Ausgenommen sind bauliche Vorhaben mit untergeordneten gestalterischen Auswirkungen.

## **Art. 2. Handhabung**

### **Vorgehen**

- <sup>1</sup> Gestaltungsplanverfahren werden von den Grundeigentümerschaften durchgeführt.
- <sup>2</sup> Es wird empfohlen vor Planungsbeginn die Ausgangslage und den geplanten Planungsablauf mit dem Bauamt zu besprechen.

- <sup>3</sup> Es wird dringend empfohlen, im Rahmen einer Vorabklärung den Gestaltungsplan der Gemeinde vorzulegen und das Bauprogramm auf die Bedürfnisse der Gemeinde abzustimmen. Der Gemeinderat behält sich vor, Vorstudien, Vorabklärungen oder definitive Gestaltungspläne zu Lasten der Gesuchsteller durch externe Fachpersonen oder ein beauftragtes Fachgremium hinsichtlich ihrer Bewilligungsfähigkeit beurteilen zu lassen.
- <sup>4</sup> Gesuchstellende haben spätestens mit der Gesuchseingabe darzulegen, inwieweit der Gestaltungsplan die Kriterien gemäss Art. 2 dieses Merkblattes erfüllt. Wo es für die längerfristige Sicherung der Qualität erforderlich ist, sind Gestaltungsplaninhalte grundbuchlich zu sichern (Gemeinschaftsräume, gemeinschaftliche Erschliessungen etc.).
- <sup>5</sup> Zuständig für die Prüfung des Gestaltungsplans ist das regionale Bauamt RBS. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat. Er behält sich vor, die Gestaltungspläne durch externe Fachpersonen oder ein beauftragtes Fachgremium hinsichtlich ihrer Bewilligungsfähigkeit und der beantragten Abweichungen vom BZR beurteilen zu lassen.
- <sup>6</sup> Bei etappierten Gestaltungsplänen müssen alle Etappen in der vorgegebenen Qualität realisiert werden.

### **Abweichungen vom BZR**

- <sup>7</sup> Abweichungen vom BZR sind unter den Voraussetzungen in § 75 Abs. 3 PBG möglich (max. 3m auf die Gesamthöhe, max. 20 % ÜZ bei Pflichtgestaltungsplänen und max. 10 % ÜZ bei freiwilligen Gestaltungsplänen). Die maximal zulässigen Abweichungen können gem. Art. 25 Abs. 3 BZR nur dann gewährt werden, wenn dem Gestaltungsplan ein qualitätssicherndes Verfahren zugrunde liegt.  
Der Gemeinderat genehmigt die maximalen Abweichungen oder einen Teil davon nur dann, wenn der Gestaltungsplan eine städtebaulich hochstehende Bebauung ergibt und wenn er für das öffentliche Interesse erkennbare Vorteile ergibt. Im obligatorischen Planungsbericht sind die planerischen Massnahmen zur Erfüllung dieser Anforderungen zu erläutern und die besonderen Verhältnisse darzulegen, welche das Abweichen von den Bauvorschriften rechtfertigen.  
Bei seiner Beurteilung richtet sich der Gemeinderat nach den in Art. 3 aufgeführten Kriterien. Die Auflistung der Kriterien ist beispielhaft und nicht abschliessend.

## **Art. 3. Kriterien**

### **1. Verfahren**

Voranfrage beim Gemeinderat  
Qualitätssicherndes Verfahren (Entscheid durch Gemeinderat)  
Bedürfnisabklärung Bevölkerung und öffentliche Hand

### **2. Städtebauliches Konzept**

Qualitätvoller Charakter mit Wiedererkennungswert  
Besonders gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild  
Berücksichtigung ortstypischer Gegebenheiten  
Erhaltung und gestalterische Integration wertvoller Bausubstanz  
Funktionale Anordnung von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen

### **3. Architektonisches Konzept**

Konsequentes architektonisches Konzept in Gestaltung, Funktionalität, Nutzung, Raumbezügen, Material- und Farbwahl  
Für die Gemeinde ausgewogenes und dem Markt entsprechendes Nutzungsangebot

### **4. Freiraum**

Zusammenhängende Grünflächen  
Beschattete Flächen und standortgerechte Bepflanzung

Ausstattung mit Sitzmöglichkeiten und Spielflächen, hohe Aufenthaltsqualität  
 Einbezug der natürlichen Landschaft (topografische Eingliederung, minimale Terrainveränderungen)  
 Angebot und Trennung von privaten und gemeinschaftlichen Aussenbereichen  
 Pflege- und Unterhaltskonzept

### 5. Mobilität

Konsequente, auf das übergeordnete Verkehrsnetz angepasste Erschliessung  
 Minimaler Anteil an internen Verkehrsflächen  
 Einbezug der Angebote des öffentlichen Verkehrs  
 Mobilitätsmanagement  
 Parkierungskonzept mit Parkplatzbewirtschaftung  
 Reduziertes Parkplatzangebot  
 Angebote für Elektromobilität  
 Oberirdische überdachte Veloabstellplätze

### 6. Nachhaltigkeit (Anlehnung an SNBS-Standard)

Optimierte Lebenszykluskosten  
 Gewährleistung der Handelbarkeit zu jeder Zeit  
 Ertragspotenzial in gutem Verhältnis zu den Kosten  
 Positiver regionalökonomischer Beitrag  
 Berücksichtigung des Orts und des Umfelds  
 Einbezug der Betroffenen und der Zielgruppen  
 Soziale Kontakte und generationsübergreifende Begegnungen fördernd  
 Miteinander von Arbeiten und Wohnen unterstützend  
 Hohe Gebrauchs- und Nutzungsqualitäten  
 Guter Raumkomfort und optimale Raumluftqualität  
 Hoher Anteil an begrüntem Flächen, auch auf Dächern, minimale Versiegelung  
 Regenwassernutzung, Biodiversität fördernd  
 Optimale Nutzung erneuerbarer Energien  
 Minimaler Energiebedarf (Gebäudehülle, Gebäudetechnik, Energiegewinnung, Eigenversorgung)  
 Minimierung der Treibhausgasemissionen  
 Erstellung und Betrieb Ressourcen schonend  
 Nutzung des Potenzials von Natur und Landschaft

## Art. 4. Form und Inhalt

- <sup>1</sup> Zusammen mit dem Plan (Massstab 1:500) und den Vorschriften sind ein Planungsbericht und ein aussagekräftiges Modell einzureichen. Die Minimalanforderungen an Form und Inhalt von Gestaltungsplänen sind in §§ 7 f der Planungs- und Bauverordnung (PBV) definiert.
- <sup>2</sup> Die Gemeinde kann zur Beurteilung der Gestaltungspläne ergänzende Unterlagen verlangen oder unzureichende Unterlagen zur Überarbeitung zurückweisen.

## Art. 5. Ablauf

Gemäss § 77 PBG

Phase	Aktivität	Dauer Annahme	Zuständigkeit
Grundlage	Grundlagen erarbeiten (qualitätssicherndes Verfahren, Studienauftrag, Wettbewerb o.ä.)	12 Monate	Grundeigentümerschaft, spezialisiertes Fachbüro

Erarbeitung	Entwerfen Gestaltungsplan, Konsultation Gemeinde und kantonale Fachstellen Vorprüfung beantragen	3 Monate	Grundeigentümerschaft, Raumplanungsbüro
Vorprüfung	Vorprüfung durch regionales Bauamt, Gemeinde, kantonale Fachstellen Stellungnahme zu Händen Grundeigentümerschaft / Raumplaner	2 Monate	Regionales Bauamt, Gemeinde
Überarbeitung	Überarbeitung gemäss Vorprüfungsbericht Genehmigungsgesuch einreichen	2 Monate	Grundeigentümerschaft, Raumplanungsbüro
öffentliche Auflage	Publikation Amtsblatt, öffentliche Auflage 20 Tage Einsprachebehandlung	3 Monate	Regionales Bauamt, Gemeinde
Genehmigung	Beschluss des Gemeinderats Zustellung Verfügung an Grundeigentümer Beschwerdefrist 20 Tage	2 Monate	Gemeinde

#### Art. 6. Einzureichende Dokumente

- Situationsplan, Längs- und Querschnitte 1:500 mit Eintrag der verbindlichen Vorgaben, Baufelder, Höhen etc.
- Reglement, verbindlich
- Planungsbericht
- Richtprojekt im Mst. 1:200
- Modell nach § 8 Abs. 1 PBV

Plangrundlagen und Beschriebe sind vollständig und sinngemäss nach § 55 PBV, Beschriftung gemäss § 55 Abs. 5 PBV und von allen Grundstückeigentümern und Planverfassern unterzeichnet 4-fach in Papierform und digital als PDF einzureichen. Das Modell nach § 8 Abs. 1 PBV ist zeitgleich einzureichen.

Allfällige Baugespanne sind vorgängig mit dem RBS zu koordinieren und zur Prüfung anzumelden.

Weitere Unterlagen sind auf Verlangen von Seiten Gemeinde einzureichen.

#### Art. 7. Koordination und Zuständigkeit

Koordinationsstelle und Leitbehörde ist das zuständige regionale Bauamt RBS, Chäppelimmatt 7, 6232 Geuensee.

#### Art. 8. Inkrafttreten

- <sup>1</sup> Dieses Merkblatt tritt am **XX** in Kraft.
- <sup>2</sup> Zu diesem Zeitpunkt noch nicht bewilligte Gestaltungspläne sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Namens des Gemeinderates