

Orientierungsversammlung Gesamtrevision Ortsplanung

Donnerstag, 23. April 2026

Fragen aus der Bevölkerung

Frage 1

Warum soll die vor wenigen Jahren bei der Teilrevision beschlossene, massvolle, sanfte Ausbaumöglichkeit bestehender Liegenschaften in der W-9 nicht mehr gelten?

Frage 2

Was hat sich in der Beurteilung von damals zu heute grundlegend geändert?

Frage 3

Wie verträgt sich dieser Vorschlag mit dem Bestreben Ressourcen zu schonen durch massvolle Optimierung bestehender Liegenschaften?

Antwort zu Frage 1, 2, 3

- Grundlagen haben sich nicht verändert:
 - Grundsatz: Haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden gemäss Raumplanungsgesetz
 - Siedlungsentwicklung nach innen an zentralen und gut erschlossenen Lagen und Schaffung von Freiräumen
- Vorgezogene Teilrevision: Festlegung der Gewässerräume, Überprüfung Gestaltungspläne und Festlegung Kernzone B, wenige BZR-Bestimmungen etc.
- Bonus Einliegerwohnung wird in Gesamtrevision beibehalten → erlaubt weiterhin eine massvolle Entwicklung nach innen bei bestehenden Liegenschaften

Antwort zu Frage 1, 2, 3

Rechtsgültiges BZR

Art. 10 Zweigeschossige Wohnzone B (W2 B)

[...]

⁵ Ausnützungsziffer: Höchstens 0.30.

Bei einem Ein- oder maximal Zweifamilienhaus wird der An- oder Einbau maximal einer Einliegerwohnung von nicht mehr als 75 m² Nettogeschossfläche gewährt. Die AZ von 0.30 darf in diesem Mass überschritten werden. Die Einliegerwohnung muss funktional einer Hauptwohnung zugeordnet werden.

BZR Stand Gemeindeversammlung

Art. 12 Wohnzone

[...]

⁵ In den Wohnzone W-9 locker, W-9 normal und W-9 dicht wird bei einem Ein- oder maximal Zweifamilienhaus der An- oder Einbau maximal einer Einliegerwohnung von bis 75 m² Hauptnutzfläche gewährt. Die maximale ÜZ darf in diesem Mass überschritten werden. Die Einliegerwohnung muss funktional einer Hauptwohnung zugeordnet werden können.²

Fussnote: Zwingend ist die Zuordnung der Einliegerwohnung zu einer Hauptwohnung als Einheit (eine Eigentümerschaft) mit Anmerkung im Grundbuch (Stichwort: Auflagen gemäss Baubewilligung, Zugehörigkeit Einliegerwohnung)

Frage 4

Wie stellt sich der Gemeinderat einen sanften Übergang zu angrenzenden Quartieren vor?

Wie sehen die Kriterien für die Beurteilung aus?

Was für Höhen erachtet der Gemeinderat als einen sanften Übergang und wie gross ist aus Sicht des Gemeinderats dieser Übergangsbereich?

Frage 5

Eine hohe Qualität der Überbauung und sorgfältige Eingliederung sowie Aussenraumgestaltung ist aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse und den bebauten Nachbarquartieren wichtig.

Was heisst das konkret und wie wird das bewertet und gewichtet?

Antwort zu Fragen 4, 5

Qualitätssicherung / Fachgremium

- Sanfter Übergang an Zonengrenze
 - abhängig von konkreter Situation und Ausgangslage
 - z.B. Abstufung der Gesamthöhe, Stellung der Bauten, Gestaltung der Umgebung
- Qualität von Aussenraumgestaltung und Eingliederung
 - Qualitätsanforderungen PBG, BZR
 - abhängig von konkreter Situation und Ausgangslage
- Beurteilung durch Fachgremium
 - Kann von Gemeinderat beigezogen werden
 - Bei Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht zwingend

Frage 6

Wie kann der Gemeinderat sicherstellen, dass in einem qualitätssichernden Verfahren die Bedürfnisse von einem Investor nicht höher gewichtet werden als die Interessen der angrenzenden Quartiere und der Bevölkerung von Geuensee?

Frage 7

Besteht nicht die Gefahr, dass die Personen, die den Gestaltungsplan bewerten nicht voreingenommen bei der Beurteilung vom Gestaltungsplänen sind, da sie massgebend an der Revision der Ortsplanung Geuensee aktiv mitgewirkt haben?

Antwort zu Fragen 6, 7

Qualitätssicherung / Fachgremium

- Qualitätssicherndes Verfahren
 - zwingend in Kernzone und in Gebieten mit Gestaltungsplan-Pflicht
 - kann vom Gemeinderat in Dorfzone, Ortsbilschutzzone und Weilerzone verlangt werden
 - begleitetes Verfahren (Workshops mit Planungsteam und Begleitgremium) oder Konkurrenzverfahren (z.B. Wettbewerb, Studienauftrag, Testplanung)

Antwort zu Fragen 6, 7

Richtlinien Fachgremium Ortsbild – 1. Juli 2025

Art. 1 Zweck

¹ 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.

² Es **berät** den Gemeinderat in Planungs- und Baufragen.

Antwort zu Fragen 6, 7

Richtlinien Fachgremium Ortsbild – 1. Juli 2025

Art. 2 Zusammensetzung

¹ Das Fachgremium besteht aus maximal fünf Mitgliedern. Davon sind drei verwaltungsunabhängige Fachpersonen (Architekt/in, Landschaftsarchitekt/in, Ortsplaner/in) ohne Wohnsitz in der Gemeinde Geuensee vom Gemeinderat zu bestimmen.

Von Amtes wegen dabei ist der **Leiter/die Leiterin des Regionalen Bauamts RBS** und der **Gemeinderat/die Gemeinderätin Ressort Bau und Infrastruktur**.

Antwort zu Fragen 6, 7

Richtlinien Fachgremium Ortsbild – 1. Juli 2025

Art. 2 Zusammensetzung

² Der Gemeinderat ernennt die Mitglieder und den Vorsitzenden. Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 21. Mai 2025 folgende Personen ernannt:

- Dieter Geissbühler, Dipl. Architekt ETH SIA BSA, **Vorsitz**
- Lukas Spälti, Techniker Garten- und Landschaftsbau HF, Mitglied
- Romeo Venetz, Dipl. Kulturingenieur ETH, Mitglied
- Daniel Cardoso, Leiter Regionales Bauamt RBS, Mitglied
- Adrian Ruch, Gemeinderat Ressort Bau und Infrastruktur, Mitglied

³ Das Fachgremium kann je nach Fragestellung weitere Fachpersonen (z. B. Denkmalpflege) mit beratender Stimme beiziehen.

⁴ Das Fachgremium konstituiert sich im Übrigen selber.

→ Bei Befangenheit / Interessenskonflikten gilt Art. 10 Ausstandsgründe

Antwort zu Fragen 6, 7

In den bestehenden **Richtlinien Fachgremium Ortsbild vom 1. Juli 2025** sind die Aufgaben und Beurteilungsaspekte festgehalten:

Art. 5 Beurteilungsaspekte

Das Fachgremium Ortsbild Geuensee nimmt in seiner Beratungstätigkeit und Beurteilungen Rücksicht auf:

- die baupolizeilichen Vorschriften
- die Eingliederung in die Siedlungskultur, das Gesamtbild und die Umgebung
- die Freiraumgestaltung
- die Baumassenverteilung
- die kubische Gliederung
- die Fassaden-, Dach- und Detailausbildungen
- die Material- und Farbenwahl
- die Zugänge, Erschliessung und Parkierung.

Frage 8

Ein alter Baum hat um ein Vielfaches höheren ökologischen Wert als ein neugepflanzter Baum, da er als einzigartiger Lebensraum (Habitatbaum) für hunderte Arten dient, enorme Mengen CO₂ speichert und intensiver die Umgebung kühlt. Ein einziger Altbaum kann die ökologische Leistung von bis zu 20 jungen Bäumen übertreffen.

Warum wird nicht versucht an den Grundstücksgrenzen genau diese wichtige Qualität zu erhalten?

Frage 9

Wie kann der Gemeinderat alte und wertvolle Bäume auf noch unbebauten Baugrundstücken schützen?

Antwort zu Frage 8 und 9

- hohe ökologische Wert alter Bäume wird anerkannt
- Gesamtrevision: zahlreiche Naturobjekte, Naturschutzgebiete und Grünzonen festgelegt, um wertvolle Objekte zu erhalten
- Abwägung erfolgt im Einzelfall im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens und im Rahmen eines Gestaltungsplans- oder Baubewilligungsverfahrens

Antwort zu Frage 8 und 9

Bestimmung Art. 32 Naturobjekte im BZR

- Die im Zonenplan bezeichneten Naturobjekte (63+ markante Einzelbäume) sind zu erhalten und fachmännisch zu pflegen
- Bei natürlichem Abgang sind sie durch Eigentümerschaft zu ersetzen
- Schaffung gleichwertiger Ersatz bei überwiegendem Interesse für Beseitigung
- Fällen / Kappen von einheimischen Bäumen ab einem Stammumfang von 100 cm ist bewilligungspflichtig

VII. Naturobjekte und Naturdenkmäler

Vgl. Artikel Nr. 32; Naturdenkmäler sind rot markiert.

#	Baumart	Beurteilung, Beschrieb
1	Tilia cordata, Winterlinde	
2	Pyrus communis, Kulturbirne	alter knorriger Hochstamm Birnbaum, ausserhalb des Baumgartens
3	Pyrus communis, Kulturbirne	alter knorriger Hochstamm Birnbaum, am Rande des Baumgartens
4	Juglans regia, Wallnussbaum	Hofbaum
5	Juglans regia, Wallnussbaum	Hofbaum
6	Tilia cordata, Winterlinde	Hofbaum
7	Juglans regia, Wallnussbaum	oberhalb Birkenallee, schönes Ensemble mit Juglans, Eiche und Steinhäufen
8	Juglans regia, Wallnussbaum	markanter Solitärbaum, schönes Ensemble mit Schwarzgrindenhütte
9	Quercus robur, Stieleiche	alte knorrige Eiche in Verlängerung von Hecke, markantes Baumensemble
10	Quercus robur, Stieleiche	alte knorrige Eiche in Verlängerung von Hecke, markantes Baumensemble
11	Quercus robur, Stieleiche	alte knorrige Eiche in Verlängerung von Hecke, markantes Baumensemble
12	Pyrus communis, Kulturbirne	alter knorriger Hochstamm Birnbaum, ausserhalb des Baumgartens
13	Pyrus communis, Kulturbirne	alter knorriger Hochstamm Birnbaum, ausserhalb des Baumgartens
14	Juglans regia, Wallnussbaum	Hofbaum
15	Tilia cordata, Winterlinde	Hofbaum mit prächtiger Krone
16	Tilia cordata, Winterlinde	Hofbaum mit prächtiger Krone

Frage 10

Haben wir eine Harmonisierung der Bauparzellen?

Was heisst das genau und was sind die Auswirkungen auf unser Quartier/unsere Bauten und Neubauten?

Antwort 10

- mit Umsetzung des PBG → Harmonisierung der Baubegriffe gemäss interkantonalen Vereinbarung (IVHB)
- Zonenkonzept: einheitliche Rahmenbedingungen pro Zone
- Vgl. Ausführungen vorgängige Folien

Frage 11

Welche Ziele verfolgt die Gemeinde speziell in der Wohnzone und wie werden die Interessen der heutigen Eigentümer dabei berücksichtigt?

Frage 12

Welche Mehrwerte ergeben sich für Grundeigentümer in der Wohnzone durch die vorgesehene Ortsplanungsrevision, insbesondere hinsichtlich Nutzungsmöglichkeiten, Ausnützung und Wertentwicklung?

Gibt es Einschränkungen, die dem gegenüberstehen?

Antwort zu Fragen 11 und 12

Ziele der Gesamtrevision der Ortsplanung

- Siedlungsentwicklung nach innen an den dafür geeigneten Orten und Sicherung von Freiflächen
- Bauliche Entwicklung mit Qualität und Rücksicht auf das Ortsbild
- Schaffung von attraktivem, zeitgemäßem 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)

Antwort zu Fragen 11 und 12

Siedlungsleitbild

4.3 Wohnen

Leitsätze

- W1** Die Bevölkerung soll sich in Geuensee wohl fühlen. Die Gemeinde profiliert sich als naturnaher und vielfältiger Lebensort mit hoher Wohnqualität. Auch für Einheimische werden tragbare Land- und Wohnungspreise angestrebt.
- W2** Die Gemeinde stellt ein vielfältiges und attraktives Zonenangebot zur Verfügung: In der Ebene werden insbesondere verdichtete Wohnformen an gut erschlossenen Lagen gefördert, an Hanglage bestehen optimale Voraussetzungen für individuelle Wohnformen.
- W3** Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass die Wohnbedürfnisse aller Bevölkerungs- und Altersschichten abgedeckt werden können. Geuenseer/-innen sollen dank geeigneten Wohnangeboten auch bei fortschreitendem Alter und sich ändernden Familiensituationen in der Gemeinde bleiben können.

Antwort zu Fragen 11 und 12

Mehrwerte für Grundeigentümer

- Klare Rahmenbedingungen durch rechtskonforme Bau- und Nutzungsvorschriften
- Planungssicherheit
- Forderung von Qualitäten im ganzen Gemeindegebiet
- Potenzial für zeitgemäße Nutzung → vielerorts Potenzial für Nachverdichtung im Bestand
- Einschränkungen: vereinzelt Bestandesgarantie

Frage 13

Welche Risiken sieht die Gemeinde bei der vorgesehenen starken Verdichtung in der Kernzone – sowohl für die Gemeinde insgesamt als auch für die direkt betroffenen Anwohner?

Antwort zu Frage 13

- Bestimmungen Kernzone B wurde 1:1 aus der letzten Teilrevision übernommen
- Bestimmungen der Kernzone A entsprechen der bisherigen Kernzone (K3) (zulässig waren 3 Geschosse, neu sind es max. 14 m Gesamthöhe) → insgesamt wird die Kernzone A nicht dichter
- Die Kernzone A wurde in gewissen Bereichen erweitert und in anderen Bereichen reduziert
- Entspricht den strategischen Absichten aus dem SLB: Kernzonen mit hoher Dichte an zentralen und gut erschlossenen Lagen

Frage 14

Wieso hat sich die Gemeinde Geuensee bei der Ausarbeitung des Paragrafen zum Hangzuschlag an der Gemeinde Oberkirch orientiert, statt an Gemeinden wie Schenkon, Büron oder Knutwil, welche vergleichbare Hanglagen mit Einfamilienhaus-Quartieren haben oder zum regionalen Bauamt RBS gehören?

Antwort zu Frage 14

- BZR von verschiedenen Gemeinden wurden auf Zweckmässigkeit hin geprüft
- Erfahrungen wurden eingeholt
- Bestimmung (Formulierung) von Oberkirch
- Hanglage (Neigung) von Schenkon

Frage 15

Stimmt es, dass durch die neue Berechnungsmethode künftig auch Aussenwände, Balkone und Wintergärten stärker auf die Wohnfläche angerechnet werden?

Frage 16

Ist es korrekt, dass dadurch bei identischem Gebäude bei gegebener Parzellengrösse effektiv weniger nutzbare Wohnfläche entsteht als heute?

Frage 17

Wie erklären Sie den Eigentümern, dass sie künftig bei gleichem Gebäude weniger nutzbare Wohnfläche haben sollen, also bei Ausbauten / Neubauten faktisch kleiner bauen müssen?

Frage 18

Wieso kann die AZ nicht über eine Formel eins zu eins in die ÜZ umgerechnet werden?

Antwort zu Fragen 15, 16, 17, 18

- Aussenwände, Balkone und Wintergärten sind je nach Gestaltung zur ÜZ anzurechnen
- Berechnung ist im PBG und durch Harmonisierung der Baubegriffe vorgegeben
- Im Rahmen der Bestandesanalyse wurden diese Umstände berücksichtigt
- Festlegung der ÜZ nimmt Rücksicht darauf

Antwort zu Fragen 15, 16, 17, 18

- 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 Ausnützungsziffer kann nicht über eine Formel eins zu eins in die Überbauungsziffer umgerechnet werden.
 - Ausnützungsziffer: pro Geschoss → kann übereinander / nebeneinander angeordnet werden = unterschiedliche Fussabdrücke
 - Überbauungsziffer: Fussabdruck

Antwort zu Fragen 15, 16, 17, 18

- je nach Zone und Bestand besteht zusätzlicher Spielraum gegenüber bisherigen Nutzungsmassen
- Einwohnerkapazitäten werden durch Gesamtrevision gesamthaft erhöht
= mehr Potenzial ist vorhanden

Frage 19

Wie erklären Sie den Eigentümern, dass durch die Änderung eine schleichende Verteuerung der jährlichen Vermögenssteuer der Parzelle (insbesondere bei kleinen Parzellen mit Doppeleinfamilienhäusern) wirksam wird?

Antwort zu Frage 19

Bei der Vermögenssteuer ist der Katasterwert massgebend.
Eine Erhöhung des Katasterwertes hat eine Erhöhung der Vermögenssteuer zur Auswirkung.

Frage 20

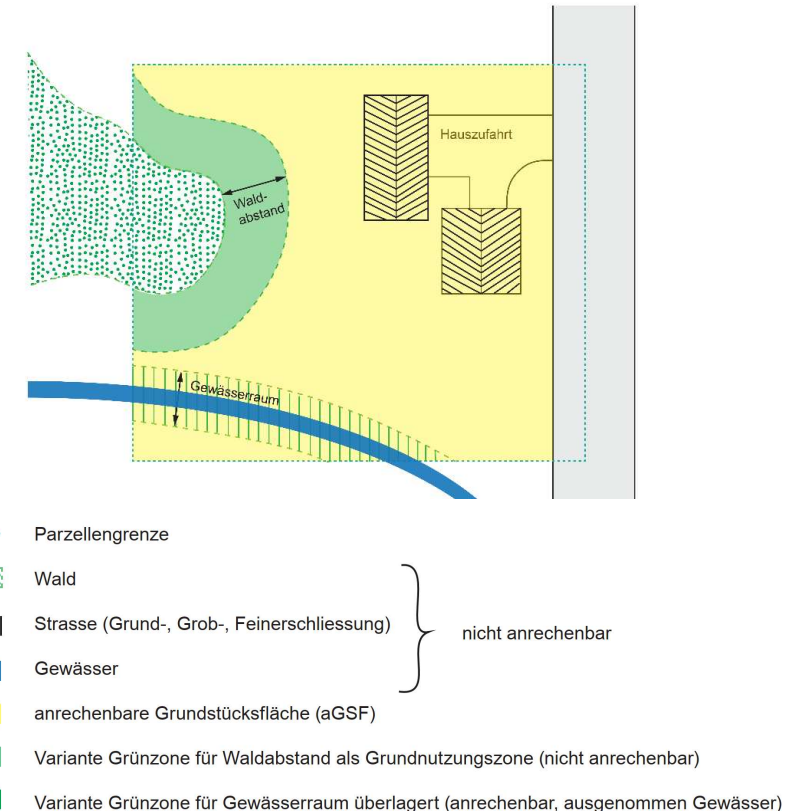
Wie werden nicht bebaubare Sonderbereiche in Parzellen, wie beispielsweise Gewässerzonen, bei der Berechnung der neuen Überbauungsziffer berücksichtigt?

Dadurch werden Überbauungsziffern auf theoretischer Basis grösser dargestellt als praktisch nutzbar ist. Wie wird dieser Umstand für Eigentümer ausgeglichen?

Antwort zu Frage 20

- Die Gewässerräume wurden bereits im Rahmen der Teilrevision 2020 festgelegt und sind nicht Bestandteil der aktuellen Gesamtrevision.
- Gewässerraum = überlagernde Zone
- Im Gewässerraum darf nicht gebaut werden
- Die Fläche darf zur anrechenbaren Grundstücksfläche angerechnet werden

2 Überbauungsziffer, anrechenbare Grundstücksfläche (§ 25 PBG, § 11 PBV)



Frage 21

Die Verschiebung Ausnutzungsziffer (AZ) in die Überbauungsziffer (ÜZ) wurde mit einem Wert-Bestand von 80% umgesetzt.

Wieso wurden die max. Nutzungsmasse so gewählt, dass nur ca. 80% des Bestandes im Recht sind / bleiben? Wer definiert das und gestützt auf welchen Grundlagen?

Laut Raumplanungsgesetz ist eine bauzonenübergreifende AZ/ÜZ Übertragung von Wohnfläche der Wohnzone W9 in die Kernzone nicht möglich, oder?

Antwort Frage 21

- Vorgehen Zonenkonzept:
 - 1:1 Umrechnung von AZ in ÜZ nicht möglich (Systemwechsel)
 - Grundlagen für Zonenkonzept: Bestandesanalyse, bisherige Zonierung, SLB
- 80% - Wert: Hilfsmittel für Festlegung der Nutzungsmasse
 - ca. 80 % der Gebäude im heutigen Bestand zonenkonform sind
 - Orientierung an max. Bestand = unrealistische Innenentwicklungspotenziale
 - Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG
 - Praxis in diversen Gemeinden
 - Kantonaler Vorprüfungsbericht positiv
- Nutzungsübertragung nur noch im Rahmen eines Gestaltungsplanes zulässig (von PBG vorgegeben)

Frage 22

Sie begründen die Zonierungen mit einer „zusammenhängenden Einheit.“
Wie wird berücksichtigt, dass sich dort befindliche Gebäudetypen (bspw. Einfamilienhäuser vs. Doppel­einfamilienhäusern) strukturell klar voneinander unterscheiden?

Antwort zu Frage 22

- Zonengrenzen orientieren sich:
 - an bisherigen Zonengrenzen
 - Bestehende Bebauungsstrukturen
 - Natürliche / physische Grenzen (Strassen, etc.)
 - Absicht: nicht zu kleinteilige Zonierung
- Vgl. bisherige Ausführungen zum Zonenkonzept

Frage 23

Wurde von der Gemeinde geprüft, ob die neue Zonierung zu Wertverlusten bei bestehenden Liegenschaften führt?

Falls ja - wie hoch schätzt die Gemeinde diese Auswirkungen ein?

Und hat die Gemeinde oder der Kanton Luzern für den Ausgleich von offensichtlichen Wertverlust der Eigentümer ein Budget vorgesehen?

Frage 24

Haben mögliche Kompensationsleistungen Einfluss auf den zukünftigen Steuerfuss der Gemeinde?

Antwort zu Fragen 23 und 24

- Wertverluste wurden nicht geprüft
- Bedarf Betrachtung jedes Einzelfalls
- „Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt« (Art. 5 Abs. 2 RPG).
- Nicht jeder Eigentumseingriff ist eine materielle Enteignung und damit entschädigungspflichtig
- Planungsmassnahmen führen nur dann zu einer Entschädigungspflicht für das Gemeinwesen, wenn mit ihnen wesentliche Wertverluste verbunden sind. Die entscheidende Frage, wann eine solche Massnahme «einer Enteignung gleichkommt», lassen Bundesverfassung und RPG jedoch offen
- Diese heikle Grenzziehung bleibt dem Bundesgericht überlassen.

Frage 25

Wer hat die Echogruppe initiiert und weshalb wurden diverse Quartiere nicht informiert bzw. aktiv in diese Gruppe mit eingebunden?

Antwort zu Frage 25

In der Ausgabe 4 der Dorfzeitung «Geuenseher» im September 2020 wurde ein Aufruf für die Echogruppenmitglieder gestartet:

«... Zusätzlich soll eine breit abgestützte Begleitgruppe gebildet werden, welche zu den Vorschlägen der Ortsplanungskommission Stellung nehmen kann. Es ist **dem Gemeinderat wichtig**, dass die **unterschiedlichen Ansprechgruppen** aus der Gemeinde in dieser Begleitgruppe vertreten sind (Parteien, Gewerbe, Landwirtschaft, die verschiedenen Altersgruppen usw.). Der zeitliche Aufwand dürfte sich auf zwei bis drei Sitzungen pro Jahr beschränken. **Interessierte können sich bis Ende Oktober bei der Gemeindeverwaltung melden.**

Antwort zu Frage 25

Zusätzlich wurden auch alle Vereine im Dorf mit einem separaten Schreiben bedient:

«Für eine gute Ausarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung von Geuensee werden Mitglieder für die EchoGruppe gesucht. Die Echogruppe erarbeitet anhand des aktuellen Siedlungsleitbildes, der Gemeindestrategie, der Planungshilfen des Kantons Luzern und der Eckwerte der Kerngruppe ein aktualisiertes Siedlungsleitbild. Der zeitliche Aufwand dürfte sich auf zwei bis drei Sitzungen pro Jahr beschränken.»

Antwort zu Frage 25

Mit dem Schreiben und dem Geuenseher-Bericht haben wir Anmeldungen bei der Gemeindeverwaltung erhalten. Es konnten alle gemeldeten Echogruppen-Mitglieder vom Gemeinderat an der Sitzung im Januar 2021 bestätigt werden.

In der Ausgabe 1 der Dorfzeitung «Geuenseher» im Februar 2021 wurden die Echogruppenmitglieder vorgestellt.

AUS DEM GEMEINDERAT

Gesamtrevision Ortsplanung

Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Geuensee muss gestützt auf die Vorgaben des neuen kantonalen Planungs- und Baugesetzes bis 2023 erfolgen. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 21. Januar 2021 die Echogruppen-Mitglieder der Ortsplanungskommission gewählt.

Die Echogruppe erarbeitet anhand des aktuellen Siedlungsleitbildes, der Gemeindestrategie, der Planungshilfen des Kantons Luzern und der Eckwerte der Kerngruppe ein aktualisiertes Siedlungsleitbild.

Frage 26

Wurde die Mitwirkungsphase der Bevölkerung in der Gemeindezeitung / Kantonsblatt publiziert? Wann?

Warum wurden Betroffene bei einem derart wichtigen Thema nicht direkt angeschrieben, analog der jährlichen Steuererklärung?

Antwort zu Frage 26

GEUENSEHER DORFZEITUNG

AUSGABE 8 | DEZEMBER 2021

AUS DEM GEMEINDERAT

Wirken Sie beim Siedlungsleitbild mit!

Bevölkerung ist zur schriftlichen Mitwirkung am Siedlungsleitbild eingeladen

In Zusammenarbeit mit der Ortsplanungskommission wurde ein Siedlungsleitbild für Geuensee erarbeitet. An der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2021 wurden die wichtigsten Inhalte des Siedlungsleitbildes der Bevölkerung vorgestellt. Ausserdem besteht die Möglichkeit zur schriftlichen Mitwirkung.

Inhalt und Zweck: Das Siedlungsleitbild befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume und zeigt deren erwünschte räumliche Entwicklung auf. Mit dem Siedlungsleitbild bezeichnet der Gemeinderat die strategischen Ziele der Ortsplanung. Der Planungshorizont geht dabei über den Planungshorizont der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung hinaus.

Wirkung: Das Siedlungsleitbild ist nach seiner Verabschiedung durch den Gemeinderat verbindlich. Der Gemeinderat und die Verwaltung richten ihre nachfolgenden Planungen, insbesondere die Gesamtrevision der Ortsplanung, auf das Siedlungsleitbild aus.

Öffentliche Mitwirkung: Der Entwurf des Siedlungsleitbildes (bestehend aus Gesamtbericht, Plan und Zusammenfassung) wird vom 25. November 2021 bis 18. Januar 2022 auf der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt und auf der Website der Gemeinde (www.geuensee.ch) aufgeschaltet.

Sie sind dazu eingeladen, den Entwurf zu sichten, Fragen dazu zu stellen und begründete Kritik anzubringen. Meinungsäusserungen, Hinweise oder Bemerkungen zum Siedlungsleitbild, sowie generelle Anliegen für die Ortsplanungsrevision können bis spätestens 10. Januar 2022 per Post schriftlich eingereicht werden: Gemeinds Geuensee, Gemeindeverwaltung, Chappellmatt 7, 6232 Geuensee. Oder per E-Mail an: janine.wapf@geuensee.ch.

Der Gemeinderat freut sich auf eine grosse Beteiligung bei der Mitwirkung.

Zusammenfassung einiger der planerischen Leitsätze des Siedlungsleitbildes

Grundsätze der Gemeindeentwicklung: Die Gemeinde Geuensee profiliert sich als familienfreundliche Wohn- und Arbeitsgemeinde. Für eine



Ausschnitt Siedlungsleitbild-Plan Karte zVg

verstärkte Zusammenarbeit über die Gemeindegrenzen hinweg ist der Gemeinderat offen. Die Bevölkerung soll massvoll, kontinuierlich und qualitativ wachsen. Das Wachstum erfolgt im Rahmen der heute vorhandenen Bauzonekapazitäten und Infrastrukturen sowie mittels Siedlungsentwicklung nach innen.

Siedlungsentwicklung: Der Fokus der zukünftigen Entwicklung liegt auf der Siedlungsentwicklung nach innen, der Aufwertung des Dorfkerns sowie der Weiterentwicklung des Unterdorfes. Die prägenden Dorfbilder werden gepflegt und weiterentwickelt. Im Siedlungsgebiet werden Orte mit Zentrumsfunktionen als attraktive und identitätsstiftende Begegnungsplätze aufgewertet. Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung nach innen befinden sich an zentrumsnahen Standorten. Für Projekte zur Siedlungsentwicklung nach innen gelten hohe Qualitätsanforderungen.

Die Schliessung von Siedlungslücken geht der Gemeinderat aktiv an. Im Plan zum Siedlungsleitbild werden diejenigen Flächen bezeichnet, die aus heutiger Sicht und bei nachgewiesenem Bedarf als Einzonungsflächen priorisiert werden. Für eine

zonierung von Wohn-, Misch- oder Arbeitszonen sind als Kompensation grundsätzlich flächengleiche Auszonungen vorzunehmen.

Wohnen: Der Gemeinderat setzt sich dafür ein, dass die Wohnbedürfnisse aller Bevölkerungs- und Altersschichten abgedeckt werden. Die Wohnqualität soll hoch sein. Es werden tragbare Land- und Wohnungspreise angestrebt.

Arbeit: Ortsansässige Klein- und Mittelbetriebe erhalten die notwendigen Entfallungsmöglichkeiten. Das Gewerbegebiet Ausserdorf/Schiracher wird weiterentwickelt und erweitert. Im Gewerbegebiet Allmend/Unterdorf wird grundsätzlich auf Siedlungserweiterungen verzichtet. Zusätzliche Betriebe mit einem hohen Schwerkrafts-Anteil sind nicht erwünscht. Langfristig ist eine Umstrukturierung zu anderen Nutzungen denkbar.

Mobilität: Die Gemeinde Geuensee sorgt für eine reibungslose, sichere und ortsträchtige Verkehrsabwicklung. Die Ortsdurchfahrt ist vom Durchgangsverkehr zu entlasten und gestalterisch aufzuwerten. Der Gemeinderat engagiert sich ausserdem für eine optimale Erschliessung der Gemeinde mit dem öffentlichen Verkehr sowie mit dem Velo und zu Fuss. Der von Gewerbegebiet Allmend/Unterdorf verursachte (Schwer-)Verkehr auf der Unterdorfstrasse ist zu reduzieren. Dafür wird als Best-Variante die Verlängerung der Schiracherstrasse als neue Strassenverbindung zum Gewerbegebiet Ausserdorf/Schiracher weiterverfolgt.

Umwelt & Landschaft: Innerhalb und ausserhalb der Siedlung sind naturnahe, biodiversere Flächen zu sichern. Auch bei privaten Freizeitanlagen wird die ökologische Qualität aktiv eingefordert. Als ökologische Verbindungssachen innerhalb des Siedlungsgebietes dienen in erster Linie die Bäche. Der offene Landschaftsraum zwischen Geuensee und den Nachbargemeinden wird als Grün- und Vernetzungskorridor freigehalten. Der Siedlungsrand ist ökologisch und ästhetisch qualitativ zu gestalten.

Energie: Die Gemeinde fördert Energiesparmassnahmen und die Nutzung von Alternativenergien. Die Gemeinde geht der Bevölkerung diesbezüglich als Vorbild voraus. **Der Gemeinderat**

AUSGABE 3 | JUNI 2023

GEUENSEHER DORFZEITUNG

GESAMTREVISION ORTSPLANUNG

Für ein massvolles Wachstum gerüstet

Öffentliche Mitwirkung vom 15. Juli bis 15. September 2023

Der Gemeinderat informierte anlässlich der Informationsveranstaltung vom 23. Mai 2023 über den aktuellen Stand der Gesamtrevision der Ortsplanung und bereite damit die Phase der öffentlichen Mitwirkung vor.



Beatrice Cozzio

Die letzte umfassende Überarbeitung der Ortsplanung fand im Jahr 1997 statt, gefolgt von zwei Teilrevisionen in den Jahren 2008 und 2020. Aufgrund gesetzlicher Vorgaben steht nun die Gesamtrevision an, bei der das Bau- und Zonenreglement sowie die Zonenpläne überarbeitet und an die geänderte übergeordnete Gesetzgebung von Kanton und Bund angepasst werden müssen.

Eine engagierte Ortsplanungskommission, bestehend aus der Kerngruppe und der Echogruppe, hat in zahlreichen Sitzungen die aktuellen Situationen und Herausforderungen in Bezug auf Bauzonekapazität, Innenentwicklungspotenziale, Inventare, Erschliessungen und andere Faktoren sorgfältig analysiert. Gemeinsam haben sie Lösungen erarbeitet, um den Anforderungen gerecht zu werden.

Detaillierte Unterlagen ab 15. Juli auf Website Nach Abschluss der öffentlichen Mitwirkung wird der neu erstellte Zonenplan und das dazugehörige Bau- und Zonenreglement zur Vorprüfung beim Kanton eingereicht.

Ab dem 15. Juli 2023 werden auf der Website der Gemeinde Geuensee (www.geuensee.ch) sämtliche detaillierte Unterlagen für alle Interessierten zugänglich gemacht. Im Rahmen eines Interviews mit den Akteuren, die an der Erarbeitung beteiligt waren, werden die wichtigsten Punkte der Revision erläutert.

Mit den nachfolgenden Statements möchten der Gemeinderat und einige Kommissionsmitglieder verdeutlichen, warum sie die Gesamtrevision Ortsplanung als gelungen betrachten.

Der Gemeinderat

Detaillierte Informationen zur Gesamtrevision Ortsplanung:



völkerung mit ihren Einwänden, Verbesserungsvorschlägen, mit ihren Bedenken und Ideen einbringen, um das vorliegende Konzept noch besser zu machen. Ich bin überzeugt, dass dank der kreativen und aufbauenden Mithilfe von möglichst vielen die Gesamtrevision der Ortsplanung optimiert und erfolgreich umgesetzt werden kann. Unterstützen Sie uns dabei. Vielen herzlichen Dank.

Ingbert Kaczmarczyk, Gemeinderat

Seit geraumer Zeit beschäftigt sich der Gemeinderat mit der Gesamtrevision bzw. der Ortsplanung der Gemeinde Geuensee. Um möglichst viele Ideen und Inputs abzuholen, wurde in Zusammenarbeit mit Kost & Partner eine Ortsplanungskommission sowie eine Kern- und Echogruppe ins Leben gerufen. An der Gemeindeversammlung vom 23.05.2023 wurden die Grundlagen nach kantonalen Vorgaben präsentiert. Nun ist die öffentliche Mitwirkung gefragt.

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner von Geuensee, nutzen Sie diese Möglichkeit, Ihre Ideen und Vorstellungen in diesen Prozess mit einzubringen, damit Geuensee auch für unsere Nachkommen ein lebens- und lebenswertes Dorf mit einem massvollen Wachstum bleiben kann. Herzlichen Dank für Ihr Engagement!

Beatrice Cozzio, Gemeinderätin



Hansruedi Estermann

Am 1. Mai 2014 ist das teilrevidierte Raumplanungsgesetz in Kraft getreten, das vom Schweizer Stimmvolk 2013 angenommen worden war. Ziel war und ist es, einen haushälterischen Umgang mit dem Boden zu fördern und damit die Zersiedelung in der Schweiz zu bremsen. Die künftige Siedlungsentwicklung soll vor allem in den bestehenden Bauzonen erfolgen. Der Kanton Luzern hat die strengereren bundesrechtlichen Anforderungen übernommen und die Gemeinden mit der Umsetzung beauftragt. Die Gemeinden haben räumlich differenzierte Entwicklungsvorgaben mit der Revision der Ortsplanung bis 2023 zu erfüllen. Geuensee ist eine sogenannte «Kompensationsgemeinde». Das heisst in Grundsatz, dass Neueinzonungen nur unter flächengleicher Kompensation des vergleichbaren Zonentyps möglich sind – mit gewissen wenigen Ausnahmen.

Die OPK hat sich über längere Zeit intensiv mit der künftigen Entwicklung von Geuensee unter Einbezug der speziellen gesetzlichen limitierenden Rahmenbedingungen befasst. Ich selber war bis im Sommer 2022 Mitglied der Kerngruppe. Aus meiner Sicht, liegen nun gut überarbeitete, zeitgemässe und zukunftsgerichtete Grundlagen vor, die der Gemeinde Geuensee eine massvolle und verträgliche Weiterentwicklung ermöglichen.

Hansruedi Estermann, Gemeindepräsident

Orientierungsversammlung
Donnerstag, 23. April 2026



Antwort zu Frage 26

Geuseher Ausgabe 1 – Februar 2025

GESAMTREVISION ORTSPLANUNG

Öffentliche Auflage startet mit Informationsveranstaltung

Mit der Ortsplanung wird festgelegt, wo, was und wie gebaut werden kann. Geregelt wird dies im Bau- und Zonenreglement und im Zonenplan. Alle zehn Jahre ist die Ortsplanung zu überprüfen und gegebenenfalls im Rahmen einer Revision anzupassen.

Seit Herbst 2020 läuft in Geensee der Prozess zur Gesamtrevision der Ortsplanung. Im Sommer 2023 fand die öffentliche Mitwirkung statt. Aktuell läuft die kantonale Vorprüfung. Diese sollte im März abgeschlossen werden können, sodass die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen werden kann.

Öffentliche Auflage vor Osterferien 2025

Es ist vorgesehen, dass die öffentliche Auflage vor den Osterferien 2025 mit einer Informationsver-

anstaltung startet. Die Eckdaten sind im Kasten aufgeführt und hängen davon ab, ob der kantonale Vorprüfungsbericht rechtzeitig eintrifft. Ein Flyer mit detaillierteren Informationen folgt in der April-Ausgabe dieser Zeitung. Die Akten werden vor Beginn der öffentlichen Auflage auf der Website der Gemeinde Geensee aufgeschaltet und auf der Verwaltung aufgelegt.

Beschlussfassung an Gemeindeversammlung

Mit der öffentlichen Auflage erhalten die Planungsinstrumente gemäss § 85 Planungs- und Baugesetz (PBG) die Wirkung einer Planungszone. Das heisst, nach dem Beginn der öffentlichen Auflage eingereichte Baugesuche sind zusätzlich nach den revidierten Planungsinstrumenten zu beurteilen.

Während der öffentlichen Auflage können die Betroffenen nötigenfalls vom Einspracherecht Gebrauch machen. Danach wird die Gesamtrevision der Ortsplanung den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Schliesslich erfolgt die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern. **Abteilung Bau und Infrastruktur**

Öffentliche Auflage

14. April bis 26. Mai 2025

Informationsveranstaltung

Dienstag, 15. April 2025, 19.30 Uhr

Antwort zu Frage 26

Sprechstunden

Der Gemeinderat will den interessierten Einwohnerinnen und Einwohnern sowie betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die **Möglichkeit geben, sich persönlich zu informieren und Fragen stellen zu können.**

Zu diesem Zweck werden Sprechstunden angeboten. Während der folgenden Zeitfenster stehen in der Gemeindeverwaltung nach Voranmeldung Mitglieder des Gemeinderates sowie der Ortsplaner zur Verfügung:

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

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



Gesamtrevision der Ortsplanung Öffentliche Auflage vom 14. April bis 26. Mai 2025 Informationsveranstaltung vom 15. April 2025, 19.30 Uhr, Gemeindegaststätte Kornmatte

Die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können im Internet unter www.geuensee.ch/gesamtrevision-ortsplanung eingesehen werden. Die vollständigen Ortsplanungsdokumente stehen während der Schalteröffnungszeiten auch auf der Gemeindeverwaltung zur Verfügung.

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

Zusammenfassung der Informationsaufträge:

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

Legende zur öffentlichen Auflage mit Möglichkeit zur Meinungsäußerung:

- Verkehrsrichtplan inkl. Richtplan zum Fusswegnetz

Weiter stehen folgende orientierende Unterlagen zur Verfügung:

- Planungsbericht für die öffentliche Auflage
- Vorprüfungsbericht des BUND 6. März 2025
- Plan der Gefahrengebiete
- Merkblatt Anforderungen an Gestaltungspläne
- Sonderbauzone Müli
- Vorabklärung Sonderbauzone
- Richtzonenzug
- Entwurf Gestaltungsplan mit Plan, Sonderbauvorschriften und Erläuterungsberichte
- Siedlungsleitbild
- GIS-Auswertung
- LUBAT

Was ist die Bedeutung der Auflage?

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

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

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

Gemeinderat Geuensee



Gesamtrevision der Ortsplanung Formelles und Termine

Die Gesamtrevision der Ortsplanungen wird im Sinn der §§ 6, 13 und 61 PBG vom **14. April bis 26. Mai 2025** öffentlich aufgelegt. Die Unterlagen können ab dem 7. April 2025 im Internet unter www.geuensee.ch/gesamtrevision-ortsplanung eingesehen werden und liegen während der Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung auf.



Einsprachen bzw. Meinungsäusserungen

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

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

Planungszone / Baugesuche

Gemäss § 85 PBG gelten der revidierte Zonenplan und das revidierte Bau- und Zonenreglement vom Tag der öffentlichen Auflage an als Planungszone. Bis zur Rechtskraft gelten die neuen und die alten Zonenvorschriften. Die jeweils strengere Vorschrift gilt vor.

Wartendes Vorgehen

Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen zur Gesamtrevision und versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat dem Einsprechenden mit, aus welchem Grund er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG). Zu den eingegangenen Meinungsäusserungen betreffend Verkehrsrichtplan nimmt der Gemeinderat Stellung und beschliesst diesen anschliessend.

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

Informationsveranstaltung

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

Sprechstunden

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

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

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

Antwort zu Frage 26



Gesamtrevision der Ortsplanung 2. öffentliche Auflage vom 10. Dezember 2025 bis 23. Januar 2026

Diese Botschaft gibt eine Übersicht über die Anpassungen der Ortsplanungsinstrumente gegenüber der 1. öffentlichen Auflage. Im Übrigen wird auf die Botschaft der 1. öffentlichen Auflage betreffend Gesamtrevision der Ortsplanung verwiesen. Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 Planungs- und Baugesetz (PBG) mit Einsprachemöglichkeit sind die Änderungen im Zonenplan sowie im Bau- und Zonenreglement gegenüber der 1. öffentlichen Auflage. Alle übrigen Planinhalte der Zonenpläne sowie Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements bleiben gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.

Die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können im Internet unter www.geunsee.ch/gesamtrevision-ortsplanung eingesehen werden. Die vollständigen Ortsplanungsdokumente stehen während der Schalteröffnungszeiten auch auf der Gemeindeverwaltung zur Verfügung.

Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage:

- Änderungen in den Zonenplänen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

Weiter stehen folgende orientierende Unterlagen zur Verfügung:

- Sämtliche Akten der 1. öffentlichen Auflage
- Angepasster Bebauungsplan Oberdorf - Mitteldorf - Unterdorf
- Angepasster Richtplan Fusswegnetz
- Angepasster Verkehrsrichtplan

Der Ortsplanungsprozess:

Durch die Ortsplanung werden die Bau- und Nutzungsvorschriften in der Gemeinde Geunsee definiert. Massgebend sind dabei vor allem der Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement. Aufgrund der Änderungen in den übergeordneten Gesetzen und Planungen müssen die Ortsplanungsinstrumente der Gemeinde Geunsee gesamthalt überarbeitet werden.

Für die Überarbeitung hat der Gemeinderat eine Ortsplanungskommission eingesetzt. Die Kommission hat zusammen mit dem Ortsplaner die Anpassungen vorbereitet. Die vom Gemeinderat verabschiedeten Unterlagen wurden der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung erläutert. Der Kanton Luzern hat die Unterlagen der Gemeinde Geunsee vorgeprüft und punktuell Änderungen beantragt.

Die 1. öffentliche Auflage fand vom 14. April bis 26. Mai 2025 statt. Im Anschluss daran wurden Einspracheverhandlungen geführt. Einzelne Einsprachen führen zu Änderungen, welche in einer 2. öffentlichen Auflage aufgelegt werden. Alle übrigen Planinhalte der Zonenpläne sowie Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements bleiben gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.

Gemeinderat Geunsee



Gesamtrevision der Ortsplanung - 2. öffentliche Auflage Formelles und Termine

Die Änderungen an den Akten der Gesamtrevision der Ortsplanung gegenüber der 1. öffentlichen Auflage werden im Sinn der §§ 6 Abs. 3b und 61 Abs. 1 PBG vom **10. Dezember 2025 bis 23. Januar 2026** öffentlich aufgelegt. Die Unterlagen können ab dem **10. Dezember 2025** im Internet unter www.geunsee.ch/gesamtrevision-ortsplanung eingesehen werden und liegen während der Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung auf.



Einsprachen

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Planungsentwürfe haben, können bis spätestens **23. Januar 2026**, (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Geunsee (Gemeinde Geunsee, Chäppelimat 7, 6232 Geunsee) zu richten.

Planungszone / Baugesuche

Gemäss § 85 PBG gelten der revidierte Zonenplan sowie das revidierte Bau- und Zonenreglement vom Tag der öffentlichen Auflage an als Planungszone. Bis zur Rechtskraft gelten die neuen und die alten Zonenvorschriften. Die jeweils strengere Vorschrift geht vor.

Weitere Angaben

Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen und versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat dem Einsprechenden mit, aus welchem Grund er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG).

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Gesamtrevision der Ortsplanung so bald wie möglich an einer Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorzulegen. Im Anschluss an die Gemeindeversammlung reicht der Gemeinderat die Gesamtrevision der Ortsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).

Antwort zu Frage 26

Luzerner Kantonsblatt, Ausgabe 15/2025

Gemeinde Geuensee: Gesamtrevision der Ortsplanung und Waldfeststellung

Im Sinn der §§ 6 und 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) werden die revidierten Zonenpläne, das Bau- und Zonenreglement und der Bebauungsplan Oberdorf – Mitteldorf – Unterdorf öffentlich aufgelegt.

Im Sinn der §§ 6 und 13 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wird gleichzeitig die Aktualisierung des Verkehrsrichtplanes inklusive Richtplan zum Fusswegnetz öffentlich aufgelegt.

Im Sinn der §§ 6 und 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 6 des kantonalen Waldgesetzes (KWaG) werden die Pläne zur Waldfeststellung im Gebiet Krumbach und im Gebiet Müli öffentlich aufgelegt.

Die planerischen Grundlagen und Herleitungen sind im Planungsbericht und weiteren Akten dokumentiert. Die Unterlagen können vom 14. April bis 26. Mai 2025 auf der Gemeindeverwaltung oder im Internet unter www.geuensee.ch/gesamtrevision-ortsplanung eingesehen werden.

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung haben, können bis spätestens 26. Mai 2025 (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Zum kommunalen Richtplan können sich Personen, kantonale Behörden und Organisationen gemäss § 13 Absatz 3 PBG bis 26. Mai 2025 (Datum des Poststempels) äussern.

Einsprachen gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung und die Waldfeststellung sowie Eingaben zur Aktualisierung des Verkehrsrichtplanes inklusive Richtplan zum Fusswegnetz sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Geuensee (Gemeindeverwaltung, Chäppelimmatt 7, 6232 Geuensee) zu richten.

Das Waldfeststellungsverfahren ist ein von der Ortsplanung unabhängiges Verfahren. Die kantonale Dienststelle Landwirtschaft und Wald befindet im Rahmen des separaten Waldfeststellungsverfahrens über die Waldfeststellung sowie die dazu eingereichten Einsprachen.

Geuensee, 8. April 2025

Gemeinderat Geuensee

Luzerner Kantonsblatt, Ausgabe 49 / 2025

Gemeinde Geuensee: zweite öffentliche Auflage Gesamtrevision der Ortsplanung

Im Sinn von § 6 Absatz 3b und § 61 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind folgende Unterlagen der Gesamtrevision Ortsplanung Geuensee Gegenstand des zweiten Auflageverfahrens mit Einsprachemöglichkeit:

- Änderungen in den Zonenplänen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage,
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der ersten öffentlichen Auflage.

Alle übrigen Planinhalte in den Zonenplänen und Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements bleiben gegenüber der ersten öffentlichen Auflage unverändert und sind nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.

Die planerischen Grundlagen und Herleitungen sind in folgenden Beilagen dokumentiert:

- Botschaft zur zweiten öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung,
- gesamtes Dossier zur ersten öffentlichen Auflage.

Die Unterlagen können vom 10. Dezember 2025 bis 23. Januar 2026 auf der Gemeindeverwaltung oder im Internet unter www.geuensee.ch/gesamtrevision-ortsplanung eingesehen werden.

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Änderung gegenüber der ersten öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung haben, können bis spätestens 23. Januar 2026 (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen.

Einsprachen im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Geuensee (Gemeindeverwaltung, Chäppelimmatt 7, 6232 Geuensee) zu richten.

Geuensee, 1. Dezember 2025

Gemeinderat Geuensee

Frage 27

Sie betonen bei der Ablehnung von Einsprüchen, dass eine erneute öffentliche Auflage nötig wäre:

Bedeutet dies, dass der administrative Aufwand höher gewichtet wird als die Interessen der betroffenen Eigentümer?

Antwort zu Frage 27

§ 62 PBG Behandlung der Einsprachen

¹ Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen. *

² Hat die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einspracheverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.

³ Kann die Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt die Gemeinde den Einsprecherinnen und Einsprechern mit, warum den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament beantragt werde, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten.

Vielen Dank für Ihr Interesse!
