

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

per E-Mail

Gemeinde Geuensee
Chäppelimatt 7
6232 Geuensee

Luzern, 06. März 2025 KEF / KOA
2024-353

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Geuensee, Gesamtrevision Ortsplanung

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 14. Mai 2024 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Geuensee wurde durch den Regierungsrat mit Entscheid Nr. 460 vom 22. April 2008 genehmigt. Seither haben sich wesentliche übergeordnete Vorgaben geändert, unter anderem das Bundesgesetz über die Raumplanung ([RPG](#)) und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern ([PBG](#)). Eine gesamthafte Überarbeitung der Richt- und Nutzungsplanung ist daher zweckmässig.

In der Zwischenzeit sind mehrere Teilrevisionen erfolgt, unter anderem die Festlegung der Gewässerräume im Jahr 2020.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung ([RPV](#)). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter Flurin Kern, Tel. 041 228 84 70) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Luzerner Wanderwege (LWW),
- Verkehrsverbund Luzern (VVL),
- Regionaler Entwicklungsträger Sursee-Mittelland (RET SuMi).

An der Bereinigungsbesprechung vom 14. November 2024 wurden das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 12. Dezember 2024.

Für die nicht erledigten Vorbehalte und Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Die zur Vorprüfung eingereichte Gesamtrevision der Ortsplanung ist kohärent und basiert auf einer sorgfältigen Analyse des Bestands. Die Planung orientiert sich am Siedlungsleitbild, welches durch den Gemeinderat im Sommer 2022 bzw. mit Ergänzungen am 12. Januar 2023 beschlossen wurde. Der Fokus liegt auf der Entwicklung des bestehenden Siedlungsgebietes, wobei auch die übergeordneten Vorgaben mit den neuen Bau- und Nutzungsmassen zweckmässig umgesetzt werden.

Die Gemeinde Geuensee gilt gemäss LUBAT-Berechnung als Kompensationsgemeinde, mit der Revision sind aber keine kapazitätsrelevanten Einzonungen vorgesehen. Den erwarteten Baulandbedarf pro Einwohner/in von 120 m² nehmen wir zustimmend zur Kenntnis.

Die angestrebte Innenentwicklung orientiert sich insbesondere entlang der ersten Bautiefen entlang der Kantonsstrassen und nimmt Rücksicht auf die bestehenden Siedlungsstrukturen. Bei den Schlüsselgebieten wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

2 Zonenplan

2.1 Einzonung Sonderbauzone Müli (SM)

Unter der «Vision MOLARIS» soll der Mühlebetrieb der Müli Geuensee nachhaltig und langfristig gesichert werden. Damit ein solcher Betrieb möglich ist, sind die Nutzungen innerhalb der bestehenden Baugruppe neu aufzuteilen. Zu diesem Zweck soll eine Sonderbauzone ausgeschieden werden. Auf der Grundlage des Richtkonzeptes des Trägervereins MOLARIS wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet. Das Vorhaben nehmen wir zustimmend zur Kenntnis.

Nebst dem Wohnhaus (Geb.-Nr. 30a) soll im Nebengebäude (Geb.-Nr. 30c) Wohnraum für eine Hilfskraft realisiert werden. Gemäss Art. 18 BZR müssen Bauten und Anlagen sowie deren Nutzungen im direkten inhaltlichen und konzeptionellen Zusammenhang mit dem Mühlebetrieb stehen. Im Vollzug ist sicherzustellen, dass der Wohnraum entsprechend nur betriebsgebunden genutzt werden darf.

Mit BAGE Nr. 2023-0492 wurde im Jahr 2023 ein Gesuch zur Umnutzung des Anbindestalls (Geb.-Nr. 30a) zu einem Schafstall eingereicht. Aufgrund der Ausführungen im Bericht und Richtkonzept zur Sonderbauzone Müli vom 25. April 2024 gehen wir davon aus, dass die Nutztierhaltung in Geb.-Nr. 30a aufgegeben und lediglich in Geb.-Nr. 30d weitergeführt wird. Es ist sicherzustellen, dass durch die Planungsmassnahmen die Geruchsbelastung am Standort nicht weiter erhöht wird.

Antrag: Die Bestimmungen zur Sonderbauzone oder die Sonderbauvorschriften sind dahingehend zu ergänzen, dass die durch Tierhaltung verursachte Geruchsbelastung am Standort nicht erhöht werden darf.

2.2 Weitere Ein- und Umzonungen

Nebst der Einzonung in die Sonderbauzone Müli sind zwei weitere Einzonungen untergeordneter Art vorgesehen:

- Die Parzellen Nrn. 853, 163, 819 und 756 werden teilweise von der Landwirtschaftszone in die Grünzone eingezont. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich um Garten- und Freizeitanlagen der angrenzenden Wohnnutzungen. Ausgehend von der heutigen Nutzung sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Gegen die Einzonung haben wir keine Einwände.
- Im Gebiet Egg wird auf der Parzelle Nr. 224 bzw. Nr. 227 eine kompensatorische Ein- und Auszonung von rund 10 m² vorgenommen, um die Erschliessung der Wohnzone sicherzustellen. Auch hier haben wir keine Einwände.

Des Weiteren werden verschiedene Umzonungen vorgenommen. Dabei orientiert sich die Zonierung weit gehend am bisherigen Bestand. Wo sinnvoll wurden die Zonengrenzen angepasst, sodass bei unüberbauten Potenzialen eine einheitliche Bepflanzung ermöglicht wird. Die Umzonungen liegen allesamt im Ermessen der Gemeinde. Wir erachten die Anpassungen als zweckmässig.

Die vorhandenen Reservezonen (Übriges Gebiet b) werden grösstenteils der Landwirtschaftszone zugewiesen. Einzig auf Parzelle Nr. 80 wird an einer Teilfläche der Reservezone, welche an zwei Seiten an die Wohnzone grenzt, festgehalten. Neu wird als Option einer Zonenerweiterung auf den Parzellen Nrn. 171, 172 und 176, angrenzend an die Arbeitszone B, eine Reservezone ausgeschieden. Auch gegen diese Umzonung haben wir

keine Einwände. Eine konkrete Erweiterung der Arbeitszone soll in einer separaten Teilrevision behandelt werden.

Hinweis: Bevor mit der Erarbeitung einer Erweiterung der Arbeitszone begonnen wird, empfehlen wir der Gemeinde, eine Startsituation unter Einbezug der rawi einzuberufen.

2.3 Weilerzonen

Der Weiler Krumbach wird der Weilerzone (Nichtbauzone) zugeführt. Die Zonenbegrenzung orientiert sich dabei im Wesentlichen an der bisherigen räumlichen Ausscheidung der überlagernden Ortsbildschutzzone Krumbach. Die Ortsbildschutzzone ihrerseits wird aufgehoben. Die qualitativen Vorgaben zur Wahrung der bestehenden Bausubstanz und des Weilerbildes werden mit Art. 3 und Art. 28 der BZR gewährleistet. Zu Zwecken der Freihaltung des südlichen und westlichen Vorgeländes der Kapelle wird eine überlagernde Freihaltezone ausgeschieden. In Anbetracht des als national bedeutenden Ortsbildes eingestuften Weilers Krumbach begrüssen wir diese Massnahmen.

3 Verkehrsrichtplan und Richtplan für das Fusswegnetz

Der Verkehrsrichtplan wurde sorgfältig und übersichtlich erarbeitet. Herauszuheben ist dabei der vorbildliche Mitwirkungsprozess zur Unterdorfstrasse. Die Massnahmenblätter zeigen für die wesentlichen Elemente den Handlungsbedarf und die Zuständigkeit auf.

Mit den Massnahmen auf der Kantonsstrasse K14 sowie den Massnahmen zur Entlastung der Unterdorfstrasse werden kantonale bzw. regionale Interessen berührt. Der Verkehrsrichtplan bedarf daher der Genehmigung durch den Regierungsrat. Er ist für das weitere Verfahren mit den erforderlichen Beschluss- und Genehmigungsvermerken zu ergänzen.

Die Massnahmen S1 bis S3 sowie E1 und E2, welche als Ergebnis des Mitwirkungsprozesses zur Unterdorfstrasse resultieren, sind durch die Gemeinde vertieft zu prüfen, damit eine Interessenabwägung vorgenommen werden kann. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Siedlungsleitbild der Gemeinde Geuensee vom 13. Januar 2022. Darin hat die Dienststelle rawi darauf hingewiesen, dass neue Strassen aufgrund des Kulturlandverbrauches, der Zerschneidung der Landschaft sowie damit einhergehenden Sachzwängen und Nebeneffekten (z.B. neue Lärmquelle) grundsätzlich kritisch zu prüfen sind. Eine raumplanerische Lösung zur Umsiedelung der Betriebe wäre aus unserer Sicht klar zu bevorzugen.

Antrag: Für die Massnahmen S1 bis S3 sowie E1 und E2 des Verkehrsrichtplans kann im Moment aufgrund des zusätzlich notwendigen Abklärungsbedarfes keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Diese sind im Entwurf als Optionen o.ä. zu kennzeichnen.

4 Weitere Aspekte

4.1 Bebauungsplan Oberdorf

Die Bebauungspläne Oberdorf und Mitteldorf-Unterdorf werden zusammengelegt und an die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen angepasst. Zudem wird der Bebauungsplanperimeter an die neue Nutzungsplanung angepasst.

Hinweis: Der aktualisierte Bebauungsplan ist nach der Genehmigung in den Raumdatenpool hochzuladen.

4.2 Gewässerräume

Auf den Parzellen Nrn. 125 und 142 wird der Gewässerraum mit dem Hinweis, dass «die Bestandegarantie bei Elementarereignissen nicht greife» bis an die Grundmauer zweier erhaltenswerter Gebäudes reduziert. Die genannten Parzellen sind der Kernzone zugewiesen, womit es sich um «dicht überbautes Gebiet» handelt. Gemäss Art. 41a Abs. 4 sowie Art. 41 Abs. 3 der Gewässerschutzverordnung ([GSchV](#)) kann in dicht überbauten Gebieten die Breite des Gewässerraumes an die baulichen Gegebenheiten angepasst werden, sofern der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Zudem können gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV im Baubewilligungsverfahren Anlagen und Bauten im Gewässerraum bewilligt werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Mit vorliegender Anpassung des Gewässerraums wird die Interessensabwägung zwischen Gewässerraumfreihaltung und erhaltenswerter Gebäude vorweggenommen.

Antrag: Die rechtmässige Grünzone Gewässerraum auf den Parzellen Nrn. 125 und 142 ist zu belassen. Die Verringerung der Gewässerraumbreite kann im vorliegenden dicht überbauten Gebiet nicht alleinig durch ein Elementarereignis begründet werden. Ein Wiederaufbau ist über die Ausnahmebestimmung Art. 41c Abs. 1a GSchV (zwingend unter Abwägung des Hochwasserschutzes) vorgesehen. Soll der Gewässerraum im Rahmen der Ortsplanung reduziert werden, so ist nachzuweisen, dass der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.

4.3 Gefahrenkarte

Dicht besiedeltes Gebiet, insbesondere in den Bauzonen, muss vollständig durch die Gefahrenkarte abgedeckt sein, auch wenn in der nahen Umgebung keine Gefährdung zu erwarten ist. Die Gefahrenkarte Geuensee deckt nicht sämtliche Bauzonen ab (im Nordosten sowie Südwesten der Gemeinde) und ist entsprechend nachzuführen.

Da mögliche Massnahmen am Dorfbach (im Zusammenhang mit dem laufenden Kantonsstrassenprojekt) die Gefahrensituation beeinflussen können, möchte die Gemeinde die Gefahrenkarte erst zu einem späteren Zeitpunkt überarbeiten. Die Anpassung der Gefahrenkarte kann in vorliegendem Fall ausnahmsweise zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, da es sich lediglich um bereits bebaute Gebiete am Zonenrand handelt. Es wird jedoch festgehalten, dass die jetzige Situation zu Einschränkungen bei baulichen Massnahmen auf den betroffenen Parzellen führen kann.

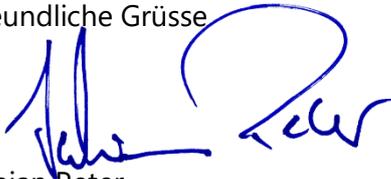
Antrag: Der Perimeter für die Untersuchung der Gefahrenkarte ist auf das gesamte Siedlungsgebiet (alle Bauzonen) zu erweitern. Die Anpassung der Gefahrenkarte hat im Abschluss an das Kantonsstrassenprojektes K14 oder mit der nächsten Teilrevision zu erfolgen.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Revision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopie alle Stellungnahmen (Bereinigungstabelle)

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planungsbüro Kost + Partner AG, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Luzerner Wanderwege
- Verkehrsverbund Luzern
- Regionaler Entwicklungsträger Sursee-Mittelland

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Bau- und Zonenreglement;
- Bebauungsplan Oberdorf-Mitteldorf-Unterdorf (1:1'000) inkl. Vorschriften;
- Gestaltungsplan Müli Situationsplan (1:500) inkl. Sonderbauvorschriften;
- Verkehrsrichtplan (1:2'000) und Richtplan für das Fusswegnetz (1:5'000) inkl. Bericht und Massnahmenkatalog;
- Zonenplan (1:5'000).

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Bestandesanalyse;
- Gestaltungsplan Müli Erläuterungsbericht;
- Sonderbauzone Müli – Bericht und Richtkonzept zur Teilzonenplanrevision;
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV.