



ausserordentliche  
Gemeindeversammlung

## EINLADUNG und BOTSCHAFT

Montag, 9. März 2020  
Türöffnung: 19.00 Uhr  
Beginn: 19.30 Uhr

verschoben

im Gemeindesaal Zentrum Kornmatte

Wird an der Gemeindeversammlung  
vom 23. und 24. Juni 2020 behandelt  
(Traktandum 1)

## in Kürze

Die Eigentümer der Areale Sternen und Heugärten möchten ihre Parzellen bebauen, entsprechende Planungen sind seit 2016 im Gang. Frühzeitig hat der Gemeinderat das Gespräch gesucht, um die Dorfentwicklung aktiv mitzugestalten. Die Grundeigentümer haben Hand geboten für die Erarbeitung einer zukunftsgerichteten Lösung. Diese orientiert sich am Leitbild der Gemeinde, welches in Zusammenarbeit mit Bürgerinnen und Bürgern erarbeitet wurde und von der Bevölkerung mitgetragen wird:

- *Mit der Ressource Boden gehen wir haushälterisch um und streben ein kompaktes Siedlungsgebiet an.*
- *Wir beschränken das Wachstum auf den Siedlungsraum Dorf und favorisieren eine Verdichtung nach innen mit klar ersichtlichen Siedlungsgrenzen.*
- *Im Siedlungsraum ermitteln wir jene Orte, die sich als Begegnungsplätze eignen und werten diese Räume mit Blick auf ihre Funktion als Treffpunkte auf.*

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung ermöglicht die Schaffung eines attraktiven Zentrums mit einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe, wo auch genügend Raum für Begegnungen bleibt. Mit dem Punktbau beim Sternen und dem geplanten Vorplatz wird die zentrale Lage mit der historischen Kapelle raumplanerisch aufgewertet. Die Teilrevision schafft zudem die Möglichkeit, Wohneinheiten mit flexiblen Nutzungskonzepten zu erstellen. Dies ist im Hinblick auf den steigenden Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern im dritten Lebensabschnitt besonders relevant.

Die Totalrevision der Ortsplanung erfolgt erst bis 2023. Um die vorgesehene Zentrumsentwicklung zu ermöglichen, ist die vorliegende Teilrevision notwendig. Ohne diese besteht die Gefahr, dass die Grundeigentümer die Gemeinde bereits vorher vor vollendete Tatsachen stellen. Die Chance einer aus Sicht des Gemeinderats sinnvollen Entwicklung der beiden Areale wäre damit vertan.

Die vorliegende Teilrevision wurde von einer Expertengruppe begleitet und an mehreren Informationsveranstaltungen präsentiert. Aufgrund von entsprechenden Rückmeldungen wurde diese mehrfach überarbeitet. So wurde beim Areal Heugärten die Form und die Anordnung der Gebäude gegenüber der ursprünglichen Planung angepasst. Ausserdem wurde das höchste Gebäude um ein Geschoss reduziert.

Die Analyse der Chancen und Risiken der vorliegenden Teilrevision hat ergeben, dass die Chancen deutlich überwiegen. Dank den Planungsaufgaben sind die zu erwartenden Auswirkungen auf den Verkehr, die Gemeindefinanzen (Steuererträge, Sozial- und Bildungskosten usw.) oder die Schulinfrastruktur im Vergleich zu einer Überbauung auf Basis der geltenden Bau- und Zonenordnung positiv zu bewerten.

Neben der Entwicklung der Areale Sternen und Heugärten bietet die Teilrevision der Ortsplanung die Gelegenheit, die Regelung für den Bau von Einliegerwohnungen in der zweigeschossigen Wohnzone B (W2 B) zu präzisieren. Die aktuell geltende Formulierung lässt viel Spielraum und führt in der Umsetzung zu Problemen. Mit der vorliegenden Änderung wird eine Siedlungsentwicklung auch innerhalb von Ein- und Zweifamilienhausquartieren ermöglicht. Auch auf kleineren Parzellen können Einliegerwohnungen errichtet werden, indem die Obergrenze für entsprechende Wohnungen unabhängig von der Parzellengrösse bei 75m<sup>2</sup> festgelegt wird. Für grosse Parzellen ab 1'500m<sup>2</sup> stellt die Änderung auf den ersten Blick zwar eine Verschlechterung dar. Jedoch werden gemäss geltender Praxis bereits heute für Mehrfamilienhäuser keine Einliegerwohnungen bewilligt, da ein funktionaler Bezug zu einer übergeordneten Wohnung bestehen muss (was der aktuellen Rechtsprechung entspricht). Somit führt die Änderung auch für Besitzer grösserer Parzellen kaum zu einer Einschränkung.

Nebenbei bietet die Teilrevision der Ortsplanung die Gelegenheit, den Gewässerraum an die kommunalen Gegebenheiten anzupassen. Dies ist eine Pendeuz, die aufgrund der neuen Gewässerschutzgesetzgebung vorgenommen werden muss.

## Einladung zur Gemeindeversammlung und Traktanden

Montag, 9. März 2020, Gemeindesaal Zentrum Kornmatte

Türöffnung: 19.00 Uhr

Beginn: 19.30 Uhr

### Traktanden

1. Teilrevision der Ortsplanung Geuensee
2. Gewässerraumfestlegung
3. Änderungen Bau- und Zonenreglement
4. Änderungen der Planungsinstrumente betreffend Umzonungen der Areale Sternen und Heugärten
5. Schlussabstimmung

Die Botschaft und weitere Unterlagen sind auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet: [www.geuensee.ch](http://www.geuensee.ch)  
Detailauszüge können bei der Gemeindeverwaltung telefonisch (041 925 79 79) sowie per Email: [gemeindeverwaltung@geuensee.ch](mailto:gemeindeverwaltung@geuensee.ch) bestellt oder am Schalter bezogen werden.

### Stimmregister und Aktenauflage

Das Stimmregister und die Unterlagen zu den einzelnen Traktanden liegen während zwei Wochen vor der Gemeindeversammlung auf der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

## Inhalt

Vorwort Gemeinderat .....	7
Traktandum 1 Orientierung über die Teilrevision der Ortsplanung Geuensee .....	8
1.1 Ausgangslage .....	8
1.2 Bisheriger Planungsverlauf .....	8
1.3 Änderung Planungsinstrumente .....	9
1.4 Antrag der Rechnungskommission Geuensee zur Teilrevision der Ortsplanung.....	9
Traktandum 2 Gewässerraumfestlegung .....	10
2.1 Übersicht.....	10
2.2 Orientierung über die Änderungen nach der öffentlichen Auflage .....	12
2.3 Änderungen Bau- und Zonenreglement .....	12
2.4 Detailberatung .....	13
2.5 Beschlussfassung .....	13
Traktandum 3 Änderungen Bau- und Zonenreglement .....	14
3.1 Übersicht.....	15
3.2 Umgang mit altrechtlichen Gestaltungsplänen.....	15
3.3 Änderungen Bau- und Zonenreglement .....	15
3.4 Einsprachenbehandlung .....	20
3.5 Detailberatung .....	24
3.6 Beschlussfassung .....	24
Traktandum 4 Änderungen der Planungsinstrumente betreffend Umzonungen der Areale Sternen und Heugärten.....	25
4.1 Änderungen Zonenplan Siedlung.....	25
4.2 Orientierung über die Änderungen nach der öffentlichen Auflage .....	26
4.3 Änderungen Bau- und Zonenreglement .....	26
4.4 Mehrwertausgleich .....	28
4.5 Weitere Änderungen der Planungsinstrumente .....	28
4.6 Einsprachenbehandlung .....	29
4.7 Detailberatung .....	36
4.8 Beschlussfassung .....	36
Traktandum 5 Schlussabstimmung .....	36
5.1 Schlussabstimmung .....	36
5.2 Orientierung über die weiteren Schritte bis zum Abschluss .....	36
Anhang .....	37



## Vorwort Gemeinderat

Liebe Geuenseerinnen, liebe Geuenseer

In Ihren Händen liegen Einladung und Botschaft im Hinblick auf die ausserordentliche Gemeindeversammlung. Nach vielen vorbereitenden Arbeiten, laufender Kommunikation sowie Informations- und Mitwirkungsveranstaltungen rund um die Teilrevision der Ortsplanung gilt es nun, darüber zu befinden beziehungsweise die Entscheide zu treffen. Aus Sicht des Gemeinderats sind es wegweisende Entscheide. Sie tragen einerseits den diversen neuen gesetzlichen und somit verpflichtenden Grundlagen Rechnung. Andererseits dienen sie bestmöglich einer qualitativen Weiterentwicklung unserer Gemeinde und unseres Dorfes.

Auf unserer Website und teilweise im Anhang zur vorliegenden Botschaft finden sich weitere Informationen (insbesondere Visualisierungen und Grobskizzen zu den Bauprojekten; vgl. auch Auszug aus der Dezember-Ausgabe des Geuensehers im Anhang). Darin haben wir nochmals umfassend informiert und offene Fragen beantwortet. Die Gemeinderäte und die Geschäftsführung haben ebenfalls ihre persönlichen Statements abgegeben. Die positiven Rückmeldungen darauf haben uns sehr gefreut. Sie zeigen auch auf, dass die Projekte von vielen Leuten positiv und als grosse Chance für Geuensee wahrgenommen werden. Dies teilweise im Gegensatz zu den zu behandelnden Einsprachen, über die an der Gemeindeversammlung endgültig entschieden werden soll.

Es liegt in der Natur der Sache, dass es andere Sichtweisen und Haltungen geben kann und darf. Es gehört auch zum demokratischen Prozess, dass der Souverän abschliessend über eine Zonenplanrevision zu entscheiden hat. Die Geuenseerinnen und Geuenseer entscheiden also darüber, wie sich ihre Gemeinde im Rahmen der gesetzlichen Grundlagen weiterentwickeln soll. Der Gemeinderat freut sich, wenn viele Stimmberechtigte von diesem Recht Gebrauch machen und an der Versammlung teilnehmen.

Wir sind überzeugt, dass es sich bei den einzelnen Teilbereichen der Revision um ausgereifte, durchdachte, mutige, zeitgemässe und nachhaltige Projekte mit sehr hoher Qualität handelt.

**Mit der Teilrevision nehmen wir die Chance wie auch die Verantwortung wahr, auf die Gestaltung der ohnehin zur Überbauung vorgesehenen Grundstücke frühzeitig und zukunftsgerichtet Einfluss zu nehmen.**

Der Gemeinderat zählt auf die Teilnahme möglichst vieler Stimmbürgerinnen und Stimmbürger. Er freut sich, wenn auch Sie die Anträge des Gemeinderates mit Ihrer Stimme unterstützen.

### **1.1 Ausgangslage**

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung Geuensee ist von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 6. September 2007 beschlossen und durch den Regierungsrat mit Entscheid (RRE) Nr. 460 vom 22. April 2008 genehmigt worden.

Als Vorbereitung auf die Gesamtrevision der Ortsplanung hat der Gemeinderat entschieden, erste Bereinigungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) vorzunehmen – dies im Hinblick auf die bevorstehende Umsetzung des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und in Abstimmung mit den anderen Gemeinden, die dem Regionalen Bauamt RBS angeschlossen sind. So wurden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung zum Beispiel die bestehenden Gestaltungspläne überprüft und der Umgang mit diesen festgelegt.

Die Gesetzgebung über den Schutz der Gewässer wurde vom Bund im Jahr 2011 angepasst. Die Situation in der Gemeinde Geuensee entspricht noch nicht der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung. Die Frist zur Anpassung der Gewässerräume ist am 31. Dezember 2018 abgelaufen. Im Moment gelten die strengeren Übergangsbestimmungen.

Weiterer Handlungsbedarf für die Teilrevision der Ortsplanung ergab sich aus den geplanten Entwicklungen auf den Arealen des ehemaligen Restaurants Sternen und nördlich der Kapelle St. Nikolaus. Der Gemeinderat hat die Chance gepackt, um in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und deren Planern die Voraussetzungen für eine dem Leitbild der Gemeinde entsprechende und dem Ort gerecht werdende Überbauung zu schaffen. Aufgrund der zentralen Lage der Areale, dem damit verbundenen Potential für die Siedlungsentwicklung nach innen und der Bedeutung für das Ortsbild hat der Gemeinderat von den Grundeigentümern eine begleitende, qualitätssichernde Planung als Grundlage für die Überbauung der beiden Grundstücke verlangt. Die daraus resultierenden Projektstudien bedingen eine Teilrevision der Ortsplanung.

### **1.2 Bisheriger Planungsverlauf**

#### **Information und Mitwirkung der Bevölkerung**

Seit Dezember 2017 wurde laufend an Gemeindeversammlungen und im Geuenseher über die Teilrevision der Ortsplanung informiert.

Im Mai 2018 fand erstmals eine Veranstaltung mit den Direktanstossenden der Areale Sternen und Heugärten statt. Im Juni 2018 wurde zudem eine Informationsveranstaltung für die gesamte Bevölkerung durchgeführt. Aufgrund der Diskussionen und Rückmeldungen während den Informationsveranstaltungen wurden das Projekt Heugärten wesentlich und das Projekt Sternen geringfügig überarbeitet.

Im Juni 2019 fanden drei verschiedene Informationsveranstaltungen für die Direktanstossenden der Areale Sternen und Heugärten sowie für die gesamte Bevölkerung statt. An den Veranstaltungen wurden die Projekte anhand der Pläne, Modelle und weiteren Visualisierungen mit den Teilnehmenden eingehend diskutiert. Zu den Projekten wurde von den Grundeigentümern neben Modellen und Plänen als Beurteilungsgrundlage auch eine Visualisierung in Form eines Films erstellt.

## Kantonale Vorprüfung

Nachdem die Planungsunterlagen entsprechend der Stellungnahme vom 9. August 2018 ergänzt und überarbeitet wurden, kommt der Vorprüfungsbericht vom 18. Juli 2019 zum Schluss, dass die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung im Wesentlichen mit den kantonalen- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

## Öffentliche Auflage und Einsprachenbehandlung

Im Anschluss an die kantonale Vorprüfung wurde die Teilrevision der Ortsplanung vom 26. August bis 24. September 2019 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist fand am 5. September 2019 eine weitere Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt.

Während der Auflagefrist gingen acht Einsprachen ein. Drei Einsprachen wurden im Nachgang zu den Einspracheverhandlungen zurückgezogen. Über die anderen nicht gütlich erledigten Einsprachen hat die Gemeindeversammlung zu befinden (siehe Kapitel 3.4 und 4.6).

## 1.3 Änderung Planungsinstrumente

Die Änderungen an den Planungsinstrumenten sind in den nachfolgenden Kapiteln thematisch zusammengefasst und in drei Traktanden separat behandelt. Die Traktanden sind jeweils mit einer Übersicht und / oder einer Präsentation der Anpassungen an den Planungsinstrumenten, der Orientierung über allfällige Änderungen nach der öffentlichen Auflage, der Einsprachenbehandlung, der Detailberatung und der Beschlussfassung aufgebaut.

Als Ergänzung zu den folgenden Ausführungen können detailliertere Informationen zu allen Inhalten der Teilrevision der Ortsplanung im Planungsbericht nachgelesen werden. Die Änderungen des Bau- und Zonenreglements sind zusätzlich direkt im Reglemententwurf erläutert.

## 1.4 Antrag der Rechnungskommission Geuensee zur Teilrevision der Ortsplanung

*Als Rechnungskommission haben wir die Teilrevision der Ortsplanung Geuensee beurteilt.*

*Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.*

*Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen von Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten.*

*Zu den Anträgen des Gemeinderats geben wir folgende Empfehlungen ab:*

<b>Traktandum 2:</b> Gewässerraumfestlegung	<b>Zustimmung</b>
<b>Traktandum 3:</b> Änderungen Bau- und Zonenreglement	<b>Zustimmung</b>
<b>Traktandum 4:</b> Änderungen der Planungsinstrumente betreffend Umzonungen der Areale Sternen und Heugärten	<b>Zustimmung</b>
<b>Traktandum 5:</b> Schlussabstimmung	<b>Zustimmung</b>

### 2.1 Übersicht

#### Definition Gewässerraum

Die Gewässerräume dienen der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Hochwasserschutz sowie der Gewässernutzung. Mit den Gewässerräumen wird die Freihaltung der Ufer rechtlich gesichert. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden. Dazu gehören beispielsweise land- und forstwirtschaftliche Wege. Eine allfällige landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat extensiv zu erfolgen (Artikel 41a Gewässerschutzverordnung). Für bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum gilt die Bestandegarantie (§ 178 PBG für Bauten innerhalb der Bauzonen bzw. Art. 24c, 24d und 37a des Bundesgesetzes über die Raumplanung RPG sowie § 180 f. PBG für Bauten ausserhalb der Bauzonen).

#### Breite

Als wichtigste Planungsgrundlagen dienen neben den Gewässern gemäss amtlicher Vermessung (aktualisiert per Juli 2017) die Gefahrenkarte (erstellt 2007, ergänzt 2015) sowie die Natur- und Landschafts-Inventare/-Schutzgebiete.

Die Breiten der Gewässerräume sind in der Gewässerschutzverordnung gesetzlich geregelt (Artikel 41a der Gewässerschutzverordnung) und werden folgendermassen berechnet:

- Fließgewässer ausserhalb von Schutzgebieten:
  - Gerinnesohle < 2 m natürliche Breite: 11 m
  - Gerinnesohle von 2-15 m natürliche Breite: 2,5-fache Breite der natürlichen Gerinnesohle plus 7 m
- Fließgewässer in Schutzgebieten (Anwendung Biodiversitätsformel):
  - Gerinnesohle < 1 m natürliche Breite: 11 m
  - Gerinnesohle von 1-5 m natürliche Breite: 6-fache Breite der natürlichen Gerinnesohle plus 5 m
  - Gerinnesohle > 5 m natürliche Breite: Breite der natürlichen Gerinnesohle plus 30 m
- Stehende Gewässer: mind. 15 m

#### Anpassungen

Insbesondere an folgenden Stellen können Anpassungen von den theoretischen Breiten vorgenommen werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist:

- Bei eingedolten, künstlich angelegten oder sehr kleinen Gewässern (Rinnsalen) sowie im Wald



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerräume

kann auf einen Gewässerraum komplett verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen – insbesondere betreffend Natur- und Landschaftsschutz (z.B. Lebensräume für seltene Tierarten oder zum Schutz vor Nährstoffeinträgen aus der Landwirtschaft).

- In dicht überbauten Gebieten (z.B. in der Dorfzone) können in gut begründeten Einzelfällen bestehende Hochbauten vom Gewässerraum ausgespart werden.
- Bei Kantons- und Gemeindestrassen sowie Bahnlinien kann der Gewässerraum an die Grenzen des entsprechenden Objekts angepasst werden.

### Landwirtschaftliche Bewirtschaftung

Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung hat extensiv zu erfolgen (Art. 41a Gewässerschutzverordnung). Für eingedolte Gewässerabschnitte gelten allerdings keine Bewirtschaftungseinschränkungen. Diese Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen sind im Zonenplan orientierend dargestellt.

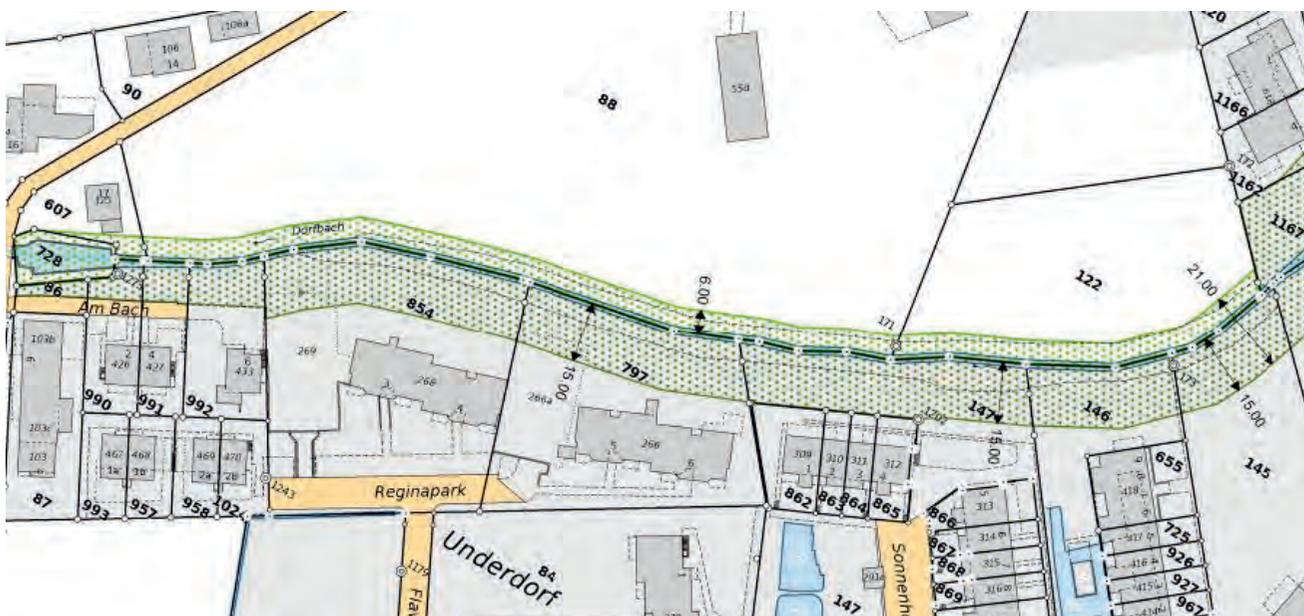
### Ergebnisse

Die Gewässerräume werden innerhalb der Bauzonen als überlagernde Grünzonen entlang der Gewässer festgelegt. Ausserhalb der Bauzonen wird eine überlagernde Freihaltezone ausgeschieden. Die Gewässerräume werden im Zonenplan und detaillierter in den neuen Teilzonenplänen Gewässerraum dargestellt. Das Bau- und Zonenreglement wird mit den Zonenbestimmungen der Grünzone und Freihaltezone Gewässerraum ergänzt sowie der bestehende Artikel 16 zum Gewässerabstand und Wasserbau angepasst (siehe Kapitel 2.3).

## 2.2 Orientierung über die Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Aufgrund einer Einsprache und Abklärungen bei der Dienststelle vif wird der Gewässerraum auf den Parzellen Nr. 88 und 122 auf die minimale Gewässerraumbreite von 6 m ab Gewässermittle reduziert. Dies anstelle der ursprünglich erhöhten Gewässerraumbreite von 20 m entsprechend den Bestimmungen des Artikels 16 Bau- und Zonenreglement zu Gewässerabstand / Wasserbau (siehe Ausschnitt des Teilzonenplans Gewässerraum 2 vom betroffenen Abschnitt des Dorfbachs).

Dafür wird auf die ursprünglich vorgesehene vollständige Streichung des bisherigen Artikels 16 Bau- und Zonenreglement verzichtet. Stattdessen werden die Bestimmungen im Absatz 1 beibehalten und auf die



Ausschnitt Teilzonenplan Gewässerräume

Parzellen Nr. 88 und 122 angepasst, um weiterhin den Abstand von 20 m für Hochbauten zum Gewässer sicherzustellen (siehe Kapitel 2.3).

Da es sich um unwesentliche Anpassungen handelt und die Zustimmungen der beiden betroffenen Grundeigentümer vorliegen, wurde auf eine erneute öffentliche Auflage verzichtet. Die Anpassungen entsprechen dem Antrag eines Einsprechers; er hat seine Einsprache auf der Basis dieser Anpassungen zurückgezogen. Die Einsprache konnte somit gütlich erledigt werden.

## 2.3 Änderungen Bau- und Zonenreglement

- **Geänderte, gestrichene oder ergänzte Formulierungen** werden in oranger, kursiver Schrift dargestellt. Durchgestrichene Passagen verweisen auf gestrichene Formulierungen (allenfalls ersetzt durch eine neue Formulierung).
- **Änderungen nach der öffentlichen Auflage** werden in grüner, kursiver Schrift dargestellt.
- **Rechtskräftige, nicht geänderte Bestimmungen** werden in schwarzer Schrift dargestellt.  
[...] verweist auf rechtskräftige, nicht veränderte Bestimmungen vor bzw. nach der geänderten, gestrichenen oder ergänzten Formulierung.
- **Orientierende Erläuterungen zu den BZR-Anpassungen** werden in blauer, kursiver Schrift dargestellt.

Das Bau- und Zonenreglement wird betreffend Gewässerraumfestlegung wie folgt geändert:

### Artikel 9

#### 13. Grünzone Gewässerraum (GG)

- <sup>1</sup> Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.
- <sup>2</sup> Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.
- <sup>3</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Die Zonenbestimmungen zu der Grünzone Gewässerraum werden neu eingefügt. Es wird auf die Gewässerschutzverordnung verwiesen. Der Artikel entspricht dem kantonalen Muster-BZR.

### Artikel 10

#### 3. Freihaltezone Gewässerraum (FG)

- <sup>1</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.
- <sup>2</sup> Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).
- <sup>3</sup> In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

Die Zonenbestimmungen zu der Freihaltezone Gewässerraum werden neu eingefügt. Es wird auf die Gewässerschutzverordnung verwiesen. Der Artikel entspricht dem kantonalen Muster-BZR.

### Artikel 16

#### Gewässerabstand / Wasserbau

- <sup>1</sup> ~~Unterhalb der Mitteldorfstrasse bis zum ST Geleise ist~~ Auf den Parzellen Nr. 88 und 122 ist für Hochbauten gegenüber dem Dorfbach ein Mindestabstand von 20.00 m einzuhalten. ~~Bei Strassen, Parkplätzen und Lagerplätzen hat der Mindestabstand gegenüber dem Dorfbach 8.00 m ab Böschungsoberkante zu beantragen.~~
- <sup>2</sup> Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften gemäss dem Wasserbaugesetz (WBG).

Streichung des zweiten Satzes in Absatz 1 und des Absatzes 2, da die Abstände neu mit der Grünzone Gewässerraum und der Freihaltezone Gewässerraum geregelt werden. Anpassung des Absatzes 1 auf die Parzellen, welche von Artikel 16 betroffen sind.

## **2.4 Detailberatung**

Die Änderungen der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements betreffend Gewässerraumfestlegung werden beraten.

## **2.5 Beschlussfassung**

### **Antrag des Gemeinderats:**

Den Änderungen der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements betreffend Gewässerraumfestlegung sei – unter Einschluss der Änderungen aus der Einsprachenbehandlung und allfälliger Änderungen aus der Detailberatung – zuzustimmen.

### 3.1 Übersicht

Die wichtigsten Änderungen ergeben sich aufgrund von Erkenntnissen der letzten Jahre und im Hinblick auf die bevorstehende Umsetzung des neuen Planungs- und Baugesetzes:

- Die Gemeinde erarbeitet zurzeit Reklame-Richtlinien. In einem neuen Reklamen-Artikel wird im Bau- und Zonenreglement darauf hingewiesen und dem Gemeinderat die Entscheidungskompetenz über neue Reklamen eingeräumt.
- Für die Bearbeitung von Baugesuchen erhebt der Gemeinderat bisher prozentuale Gebühren, die aufgrund der mutmasslichen Baukosten berechnet werden. Der Gemeinderat möchte die bisherige Regelung durch eine fairere Lösung (Abrechnung nach effektivem Aufwand) ersetzen, die mit den Regelungen der übrigen Gemeinden des Regionalen Bauamts RBS im Einklang steht.
- Ein grosses Anliegen ist die Ergänzung bzw. Stärkung der Themen Energie und Nachhaltigkeit. Im Bau- und Zonenreglement (BZR) wird deshalb als weitere Voraussetzung für Abweichungen von den Bauvorschriften im Rahmen eines Gestaltungsplanes ergänzt, dass die Erfüllung der Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040) anzustreben ist. Damit wird den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft Rechnung getragen. Zusätzlich gilt neu, dass Dächer soweit möglich mit einheimischen, standortgerechten Arten zu begrünen sind.
- In der dreigeschossigen Arbeits- und Wohnzone (AW3) wird den aktuellen Bedürfnissen entsprechend der maximale Wohnanteil von 0.25 auf 0.55 erhöht.
- Für die zweigeschossige Wohnzone B (W2 B) wird die Regelung für den An- oder Einbau einer Einliegerwohnung präzisiert.
- In Geuensee sind die bestehenden Gestaltungspläne praktisch vollständig umgesetzt und können deswegen aufgehoben werden. Einige Gestaltungsplan-Inhalte, die weiterhin gelten sollen, werden ins Bau- und Zonenreglement aufgenommen.

### 3.2 Umgang mit altrechtlichen Gestaltungsplänen

Alle bestehenden Gestaltungspläne werden mit Rechtskraft des teilrevidierten Bau- und Zonenreglements aufgehoben, da sie vollständig überbaut sind und die verwendeten Baubegriffe nicht dem neuen Planungs- und Baugesetz entsprechen. Trotz Aufhebung der Gestaltungspläne bleibt die Mehrheit der betroffenen Bauten bezüglich ihrer Nutzung und ihrer Geschosshöhe mit dem geltenden Bau- und Zonenreglement sowie der Grundnutzung gemäss Zonenplan kompatibel. Mit Ausnahme des Gestaltungsplans Weiherhof wurden mit den Gestaltungsplänen jedoch Ausnützungsboni, in der Regel von 15%, beansprucht. Für diese höhere Ausnützung gilt die Bestandesgarantie.

#### Weiterhin geltende Bestimmungen

Die Prüfung ergab, dass die meisten bisherigen Gestaltungsplan-Inhalte nicht zwingend weiterhin gültig sein müssen.

Gestützt auf Artikel 21 Absatz 2 BZR kann bei baulichen Veränderungen, die sich nicht genügend gut in ein ehemaliges Gestaltungsplan-Gebiet eingliedern und deswegen nicht in einer qualitätsvollen Beziehung zur Umgebung stehen, die Baubewilligung verweigert werden. Ausserdem kann der Gemeinderat gemäss Artikel 25 Absatz 2 BZR bestimmte Dachformen vorschreiben.

Als Spezialfall beurteilt der Gemeinderat die Dachgestaltungsbestimmungen im Gebiet Feld: Auf den Parzellen Nr. 1093, 1095, 1096, 1098 – 1100 und 1103 – 1107 sind gemäss den Gestaltungsplanvorschriften nur begrünte Flachdächer zulässig, und die obersten Dachflächen dürfen nicht begehbar gemacht werden. Um das einheitliche Quartierbild zu wahren und die Gleichbehandlung der Grundeigentümer im Gebiet Feld zu gewährleisten, wird diese Vorgabe in Art. 25 BZR (Dachgeschoss / Kniestockhöhe und Dachgestaltung) ergänzt, und in Art. 9 lit. 6 BZR (Zweigeschossige Wohnzone A) wird darauf verwiesen.

### Auswirkungen auf Zonenplan

Im Zonenplan wird die Gestaltungsplanpflicht der Gestaltungspläne Haldenweg, Steinacher, Hinterfeld und Feld gelöscht (siehe Abbildung). Sie haben ihren Zweck erfüllt.



Ausschnitt Änderung Zonenplan: Aufhebung Gestaltungsplan-Pflichten Haldenweg / Steinacher / Hinterfeld (links) und Feld (rechts)

Zur Sicherung von Gemeinschaftsanlagen, die im Rahmen der Gestaltungspläne Eis, Haldenweg, Steinacher und Hinterfeld erstellt wurden, werden für die bestehenden Spiel- und Grünflächen neue Grünzonen ausgedehnt (siehe Abbildung). In den weiteren bisherigen Gestaltungsplan-Perimetern wird aus verschiedenen Gründen auf die Ausweisung einer Grünzone verzichtet.



Ausschnitt Änderung Zonenplan: Neue Grünzonen

### 3.3 Änderungen Bau- und Zonenreglement

- *Geänderte, gestrichene oder ergänzte Formulierungen werden in oranger, kursiver Schrift dargestellt. Durchgestrichene Passagen verweisen auf gestrichene Formulierungen (allenfalls ersetzt durch eine neue Formulierung).*
- *Änderungen nach der öffentlichen Auflage werden in grüner, kursiver Schrift dargestellt.*
- **Rechtskräftige, nicht geänderte Bestimmungen** werden in schwarzer Schrift dargestellt.  
[...] verweist auf rechtskräftige, nicht veränderte Bestimmungen vor bzw. nach der geänderten, gestrichenen oder ergänzten Formulierung.
- *Orientierende Erläuterungen zu den BZR-Anpassungen werden in blauer, kursiver Schrift dargestellt.*

Das Bau- und Zonenreglement wird wie folgt geändert:

	<b>Artikel 7</b>	
<b>Zoneneinteilung</b>	<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:	
	<u>I. Bauzonen</u>	
	a) [...] <span style="float: right;">[...]</span>	
	bis	
	l) [...] <span style="float: right;">[...]</span>	
	m) Grünzone <span style="float: right;">GZ</span>	
	n) <i>Grünzone Gewässerraum, überlagert</i> <span style="float: right;"><b>GG</b></span>	
	<u>II. Nichtbauzonen</u>	
	o) [...] <span style="float: right;">[...]</span>	
	p) [...] <span style="float: right;">[...]</span>	
	q) <i>Freihaltezone Gewässerraum, überlagert</i> <span style="float: right;"><b>FG</b></span>	
	<u>III. Schutzzonen</u>	
	r) [...] <span style="float: right;">[...]</span>	
	bis	
	u) [...] <span style="float: right;">[...]</span>	
	v) <del>Grundwasserschutzzone</del> <span style="float: right;"><b>GWZ</b></span>	

*Ergänzung der neuen Zonen GG und FG. Streichung der orientierenden GWZ.*

Der Artikel 9, lit. 2a Kernzone B (KB) wird im Traktandum 4 im Zusammenhang mit den Änderungen und Umzonungen der Areale Sternen und Heugärten behandelt.

	<b>Artikel 9</b>	
<b>3. Dreigeschossige Arbeits- und Wohnzone (AW3)</b>	<sup>1</sup> [...]	
	<sup>2</sup> [...]	
	<sup>3</sup> [...]	
	<sup>4</sup> Ausnützungsziffer: Höchstens 0.70, wovon <b>mindestens 0.25 und</b> höchstens <del>0.25</del> <b>0.55</b> für Wohnnutzung.	
	<sup>4</sup> [...]	
	<sup>5</sup> [...]	

*Absatz 4: Erhöhung Wohnanteil von 0.25 auf 0.55; Festlegung 0.25 als neuer Mindestwohnanteil*

	<b>Artikel 9</b>
<b>6. Zweigeschossige Wohnzone A (W2 A)</b>	<sup>1</sup> [...]
	<sup>2</sup> [...]
	<sup>3</sup> [...]
	<sup>4</sup> [...]
	<sup>5</sup> [...]
	<sup>6</sup> [...]
	<sup>7</sup> <i>Im Gebiet Feld gelten besondere Bestimmungen bezüglich Dachgestaltung (vgl. Art. 25 BZR).</i>

*Absatz 7: Verweis, dass im ehemaligen Gestaltungsplan-Perimeter Feld besondere Dachvorschriften gelten, welche in Art. 25 BZR aufgeführt sind.*

	<b>Artikel 9</b>
<b>7. Zweigeschossige Wohnzone B (W2 B)</b>	<sup>1</sup> [...]
	<sup>2</sup> [...]
	<sup>3</sup> Geschosszahl: Höchstens zwei Vollgeschosse, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss integriert sein muss.
	<sup>4</sup> [...]
	<sup>5</sup> Ausnützungsziffer: Höchstens 0.30. <del>Für den An- oder Einbau einer Einliegerwohnung wird ein Ausnützungszuschlag von 0.05 gewährt.</del> <i>Bei einem Ein- oder maximal Zweifamilienhaus wird der An- oder Einbau maximal einer Einliegerwohnung von nicht mehr als 75 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche gewährt. Die AZ von 0.30 darf in diesem Mass überschritten werden. Die Einliegerwohnung muss funktional einer Hauptwohnung zugeordnet werden können.</i>
	<sup>6</sup> [...]
	<sup>7</sup> [...]

*Absatz 5: Konkretisierung des AZ-Zuschlags für Einliegerwohnungen entsprechend der bisherigen Praxis der Gemeinde sowie dem Urteil 7H 18 65 des Kantonsgerichts Luzern vom 13. November 2018. In der Geuenseher-Ausgabe vom Dezember 2019 findet sich ein Artikel zur Teilrevision der Ortsplanung, der im Anhang dieser Botschaft abgedruckt ist. Die Tabelle in diesem Artikel zeigt auf, dass die meisten Grundeigentümer mit der geänderten Bestimmung mehr realisieren können als mit der alten Formulierung.*

- Artikel 9**
- 11. Zone für öffentliche Zwecke (Ö)**
- <sup>1</sup> [...]
- <sup>2</sup> [...]
- <sup>3</sup> [...]
- <sup>4</sup> Die Nutzungen der einzelnen Gebiete sind wie folgt festgelegt:  
Parzellen Nr. 140 und 199: Schule, Sport, Freizeit, Räume im öffentlichen Interesse und Gemeindemagazin.  
Parzelle Nr. 207 und 208: Kirchliche Zwecke, Bestattungswesen.  
Parzellen Nr.244, 245 und 246 (Teilfläche): Geschützte Objekte Kapelle St. Nikolaus, Speicher und Umgebung.
- <sup>5</sup> [...]

*Absatz 4: Korrektur; es handelt sich nicht nur um eine Teilfläche der Parzelle Nr. 246.*

- Artikel 9**
- 12. Grünzone (GZ)**
- <sup>1</sup> Die Grünzone umfasst noch unüberbaute Gebiete, die von allen dem Zweck der Zone nicht entsprechenden baulichen Anlagen freizuhalten sind (§ 50 PBG). Sie dient im Weiteren der Erhaltung und Schaffung ökologischer Ausgleichsflächen, Retentionsanlagen etc. im und um das Baugebiet.
- <sup>2</sup> [...]
- <sup>3</sup> [...]
- <sup>4</sup> [...]
- <sup>5</sup> [...]
- <sup>5a</sup> [...]

<sup>5b</sup> Gebiete Eis, Haldenweg, Hinterfeld und Steinacher: Gemeinschaftsanlagen wie Spiel-, Freizeit- und Grünflächen sind gestattet.

<sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe III

*Absatz 5b: Ergänzung der Grünzonen, die der Sicherung der Gemeinschaftsanlagen von neu aufgehobenen Gestaltungsplänen dienen.*

Der Artikel 9, 13. Grünzone Gewässerraum und der Artikel 10, 3. Freihaltezone Gewässerraum werden im vorhergehenden Traktandum 2 zur Gewässerraumfestlegung behandelt.

#### Artikel 11

#### 4. Schutzzone Archäologie (SZA) Archäologische Fundstellen

- <sup>1</sup> ~~Die Schutzzone Archäologie überlagert andere Zonen im Sinne von § 35 Abs. 5 PBG. Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Zonenplan sind die inventarisierten Fundstellen orientierend dargestellt.~~
- <sup>2</sup> ~~Die Schutzzone Archäologie bezweckt den Schutz und—wo dieser nicht gewährleistet werden kann—die wissenschaftliche Erforschung von Bodenaltertümern gemäss dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler. Sie ist im Zonenplan gekennzeichnet und den übrigen Zonen überlagert. Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.~~
- <sup>3</sup> ~~Vor dem geplanten Eingriff in den Boden innerhalb der Schutzzone Archäologie ist der Bewilligungsbehörde die Stellungnahme der Kantonsarchäologie über den Umfang allfälliger archäologischer und baugeschichtlicher Untersuchungen vorzulegen.~~

*Ersatz der kommunalen Schutzzone Archäologie durch die vom Kanton erfassten archäologischen Fundstellen. Übernahme der Formulierung gemäss kantonalem Muster-BZR. Im Zonenplan werden die archäologischen Fundstellen orientierend dargestellt.*

#### Artikel 11

#### Grundwasser- schutzzone (GWZ)

- <sup>1</sup> ~~Die Grundwasserschutzzone dient der Sicherung der Wasservorkommen für die öffentliche Wasserversorgung.~~
- <sup>2</sup> ~~Die Grundwasserschutzzone um öffentliche Trinkwasserfassungen überlagern die Nutzungszonen. In diesen Schutzzeiten gelten im Allgemeinen die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung und die Richtlinien des Bundes und des Kantons. Im Speziellen gelten die Nutzungseinschränkungen und Schutzmassnahmen, die im Reglement von genehmigten Schutzzeiten oder im Einzelfall festgelegt sind.~~

*Streichung der kommunalen Grundwasserschutzzone, da diese neu durch den Kanton ausgedehnt wird (Art. 20 GschG). Im Zonenplan werden die von der kantonalen Dienststelle neu erfassten Grundwasserschutzzeiten orientierend dargestellt.*

#### Artikel 13

#### Gestaltungsplan / Gestaltungsplan- pflicht

- <sup>1</sup> Für Gestaltungspläne kann der Gemeinderat im Sinn von § 75 PBG Ausnahmen von den öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn  
[...]  
[...]  
[...]  
[...]  
[...]  
*die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040) sind gemäss der kommunalen Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard zu erfüllen.*
- <sup>2</sup> [...]
- <sup>3</sup> [...]
- <sup>4</sup> [...]

*Ergänzung einer ökologischen / energetischen Voraussetzung für Abweichungen von den Bauvorschriften im Rahmen von Gestaltungsplänen (abgestimmt auf §2 Abs. 2 PBG). Es wird auf die noch zu erlassende Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard verwiesen.*

Der Artikel 16 zu Gewässerabstand und Wasserbau wird im vorhergehenden Traktandum 2 zur Gewässer-  
raumfestlegung behandelt.

#### **Artikel 20a**

##### **Reklamen**

*Permanente und temporäre Reklamen werden nur aufgrund vom Gemeinderat für das ganze Gemeindegebiet genehmigten Richtlinien bewilligt. In den Richtlinien sind Anzahl, Grösse, Standorte sowie bewilligungsfreie Reklamen bestimmt.  
Solange die Richtlinien noch nicht vorliegen, entscheidet der Gemeinderat über die Bewilligung.*

*Abgestimmt auf die neuen Reklamen-Richtlinien, die sich zurzeit in Erarbeitung befinden, wird ein neuer Artikel zu permanenten und temporären Reklamen geschaffen.*

*Solange die Richtlinien noch nicht vorliegen, können permanente Plakatwände nur mit Zustimmung des Gemeinderats genehmigt werden. Diese Übergangsbestimmung kann bei der PBG-Umsetzung wieder gestrichen werden.*

#### **Artikel 25**

##### **Dachgeschoss / Kniestockhöhe und Dachgestal- tung**

<sup>1</sup> [...]

<sup>2</sup> [...]

<sup>3</sup> [...]

<sup>4</sup> [...]

<sup>5</sup> *Im Gebiet Feld sind auf den Grundstücken Nrn.: 1093, 1095, 1096, 1098 - 1100, 1103 - 1107 nur begrünte Flachdächer zulässig und die obersten Dachflächen dürfen nicht begehbar gemacht werden.*

<sup>6</sup> *Dächer sind soweit möglich und soweit sie nicht für die Produktion erneuerbarer Energie genutzt werden mit einheimischen standortgerechten Arten zu begrünen.*

*Absatz 5: Übernahme einer Vorschrift des aufgehobenen Gestaltungsplan Feld.*

*Absatz 6: Ergänzung zur Förderung von Dachbegrünungen mit einheimischen standortgerechten Arten.*

#### **Artikel 29**

##### **Gebühren**

<sup>1</sup> *Der Gemeinderat erhebt von den Gesuchstellenden für die Bearbeitung von Baugesuchen eine Gebühr, die aufgrund der mutmasslichen Baukosten berechnet wird. Sie beträgt:*

*Für die ersten zwei Millionen Franken: 2,0 Promille, mindestens aber Fr. 100.00*

*Für den zwei Millionen Franken übersteigenden Betrag: 0,5 Promille*

*Die Gebühren für die amtlichen Kosten von Entscheiden und die übrigen Aufwendungen bei der Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben werden nach Aufwand in Rechnung gestellt. Zudem hat die Gemeinde Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Experten und Fachpersonen sowie für die Durchführung von Expertisen und die Baukontrolle.*

<sup>2</sup> *Bei ausserordentlichem Aufwand erhöht sich die Gebühr entsprechend dem zusätzlichen Zeitaufwand. Alle Drittkosten werden den Gesuchstellenden weiterbelastet; insbesondere Baugesuchsprüfung, Baukontrolle, Expertisen, Grundbuch-Vermessungskosten, Gutachten.*

*Der Gemeinderat legt den massgebenden Stundenansatz zwischen Fr. 60.– und 250.– fest und stützt sich dabei auf die Gebührenverordnung des Regionalen Bauamtes RBS.*

- <sup>3</sup> ~~Für die Prüfung von Gestaltungsplänen usw. erhebt der Gemeinderat eine Gebühr, die sich nach Zeitaufwand berechnet.~~  
*Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.*
- <sup>4</sup> Der Gemeinderat kann *zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzabgaben* angemessene Kostenvorschüsse verlangen.

*Ersatz der bisherigen Regelung durch eine fairere Lösung (Abrechnung nach effektivem Aufwand), die mit den Regelungen der übrigen Gemeinden des Regionalen Bauamtes RBS (Knutwil und Büron) im Einklang steht.*

*Der Artikel entspricht in leicht geänderter Form dem kantonalen Muster-BZR.*

*Als Experten und Fachpersonen gelten Anwälte, Architekten, Ingenieure etc.*

*Näheres ist in der Gebührenverordnung des Regionalen Bauamtes RBS zu finden.*

### **Artikel 36**

#### **Aufhebung von Gestaltungsplänen**

*Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:*  
*Gestaltungsplan Chäppelimatt vom 29.07.1988*  
*Gestaltungsplan Weiherhof vom 30.11.1998*  
*Gestaltungsplan Eis vom 06.01.1995, zuletzt revidiert am 11.03.2003*  
*Gestaltungsplan Feld vom 17.06.2009, revidiert am 23.06.2009*  
*Gestaltungsplan Haldenweg vom 04.12.2009*  
*Gestaltungsplan Heugärten vom 05.05.2004*  
*Gestaltungsplan Hinterdorf vom 02.09.2010*  
*Gestaltungsplan Steinacher vom 17.02.2011*  
*Gestaltungsplan Hinterfeld vom 09.11.2012*

*Neuer Artikel für die Aufhebung der bereits umgesetzten Gestaltungspläne, die nach der Gesamtrevision der Ortsplanung zur Umsetzung des revidierten PBG altrechtlich würden.*

## **3.4 Einsprachenbehandlung**

Die Einsprachen werden nach Thema abgehandelt. Gleichlautende Einsprachen werden im Folgenden zusammengefasst. Die Begründungen zu den Anträgen werden in Kurzfassung wiedergegeben. Eine wörtliche Wiedergabe der einzelnen Einsprachen würde den Umfang der Botschaft sprengen. Die Verfasser der Botschaft sind bestrebt, die Anliegen der Einsprecher sinngemäss wiederzugeben. Die Einsprachen können auf der Gemeindeverwaltung im vollen Wortlaut eingesehen und auch kopiert werden.

### **3.4.1 Einsprachenbehandlung 1**

#### **Einsprechende:**

- Evelyne Dahinden, Ahornweg 8, 6232 Geuensee
- Mario und Helen Sartori, Ahornweg 4, 6232 Geuensee

#### Anträge und Begründungen der Einsprechenden (Einsprache vom 24. September 2019):

Die Einsprechenden beantragen, die Formulierung von Art. 9 Abs. 3 (gemeint ist wohl Art. 9 Ziff. 7 Abs. 5 BZR) zum Einliegerwohnungszuschlag in der heutigen Fassung unverändert auf alle Arten von Wohnbauten, Wohnungen und Wohnungsgrössen ohne Einschränkung zu belassen und diese durch den Gemeinderat zu bestätigen.

Als Begründung rügen die Einsprecher eine fehlende Mitwirkungsmöglichkeit der Bevölkerung bei der Ausgestaltung der Bau- und Zonenvorschriften.

Des Weiteren bringen die Einsprecher vor, dass sich die bestehende Bestimmung zur Einliegerwohnung in der Vergangenheit bewährt habe. Betreffend die Neufassung von Art. 9 Ziff. 7 Abs. 5 BZR rügen sie die vorgesehene Verknüpfung von Hauptwohnhaus und Einliegerwohnung mit einem gemeinsamen Zugang. Diese Verknüpfung würde eine massive Einschränkung der unabhängigen Wohnungsnutzung und Privatsphäre bedeuten. Zudem würden heute die meisten bestehenden Bauten mit Einliegerwohnungen über separate, unabhängige Hauszugänge verfügen.

Darüber hinaus würden viele Grundstücke in der Zone W2 B durch die Neuformulierung von Art. 9 Abs. 3 BZR die Möglichkeit der Realisierung einer Einliegerwohnung verlieren, was wiederum einen Wertverlust bedeuten würde. Die neue Formulierung sei nicht zielführend, nicht interpretierbar und in der Praxis nicht zu handhaben. Überdies seien auch die Auswirkung auf bestehende Bauten nicht absehbar.

#### Legitimation:

Die Einsprechenden sind Eigentümer von Grundstücken in der Zone W2 B und somit bezüglich neuer Regelung von Einliegerwohnungen direkt betroffen. Die Legitimation der Einsprechenden ist folglich gegeben.

#### Erwägungen des Gemeinderats:

Abgesehen von der öffentlichen Auflage besteht kein gesetzlicher Anspruch der Bevölkerung auf weitere Mitwirkung. Im vorliegenden Fall wurden zudem zusätzlich zur öffentlichen Auflage diverse Informationsveranstaltungen durchgeführt.

Der Bedarf zur Änderung des Art. 9 Ziff. 7 Abs. 5 BZR besteht, da die bisherige Formulierung zu viel Spielraum offenlies und dem Regionalen Bauamt RBS bei der Umsetzung Schwierigkeiten bereitete. Dies dokumentieren unter anderem auch entsprechende Gerichtsverfahren. Im Urteil 7H 18 104 des Kantonsgerichts vom 21.11.2018 wird in der Erwägung 4.4.2 unter Verweis auf das Urteil 7H 18 65 vom 13.11.2018 festgehalten, dass bei einer Einliegerwohnung ein funktionaler Bezug zu einer bestimmten anderen, grösseren, übergeordneten Wohnung verlangt wird.

Es ist ausserdem darauf hinzuweisen, dass der Begriff der «Ausnutzungsziffer» mit der anstehenden Totalrevision der Bau- und Zonenordnung bis spätestens 2023 aufgrund der rechtlichen Vorgaben des Kantons ohnehin wegfallen wird - der Ausnutzungszuschlag für Einliegerwohnungen fällt somit weg.

Die Änderung in Art. 9 Ziff. 7 Abs. 5 BZR erlaubt für Einliegerwohnungen nach wie vor die Realisierung eines separaten, unabhängigen Hauszugangs. Die Ergänzung besagt lediglich, dass Einliegerwohnungen funktional einer Hauptwohnung zuzuordnen sind. Diese präzisierende Ergänzung entspricht den Urteilen des Kantonsgerichts 7H 18 104 vom 21.11.2018 und 7H 18 65 vom 13.11.2018. Durch die neue Formulierung verlieren keine Grundstücke die Möglichkeit zur Realisierung einer Einliegerwohnung.

#### **Antrag des Gemeinderats:**

Die Einsprache von Evelyne Dahinden sowie Mario und Helen Sartori sei abzuweisen.

### 3.4.2 Einsprachenbehandlung 2

#### Einsprechende:

- Urs Schenker, Rosenweg 3, 6232 Geuensee
- Urs Schenker AG, Rosenweg 3, 6232 Geuensee
- Albert Steiger, Wybärgweg 4, 6232 Geuensee
- Brigitte Steiger-Grüter, Wybärgweg 4, 6232 Geuensee

vertreten durch Christoph Hess-Keller, Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Hess Advokatur AG, Industriestrasse 5a, PF 123, 6210 Sursee

#### Anträge und Begründungen der Einsprecher (Einsprachen vom 24. September 2019) betreffend Bau- und Zonenreglement:

Die Einsprechenden beantragen, auf die vorgesehene Neuformulierung des Einliegerwohnungsbonus in Art. 9 BZR zu verzichten sowie Art. 9 Abs. 3 BZR (gemeint war wohl Art. 9 Ziff. 7 Abs. 5 BZR) wie folgt neu zu fassen: «3 Ausnützungsziffer: Höchstens 0.30. Für den An- oder Einbau einer Einliegerwohnung wird ein Ausnützungszuschlag von 0.05 gewährt. Als Einliegerwohnung gilt eine zusätzliche Wohnung, die nicht im Untergeschoss angeordnet sein muss.»

Die Einsprechenden bemängeln, dass es nicht nachvollziehbar sei, weshalb ein Mehrfamilienhaus den Einliegerbonus nicht mehr erhalten solle. Der Umstand, dass sehr kleine Parzellen zudem generell eine Einliegerwohnung von max. 75 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche erhalten sollen, führe zu Ungerechtigkeiten und unfairen Verhältnissen im Vergleich mit grösseren Grundstücken. Viele Grundstücke an Hanglage würden dadurch die Möglichkeit der Realisierung einer Einliegerwohnung verlieren und somit abgewertet.

Des Weiteren sei das Kantonsgerichtsurteil 7H 18 104 vom 21.11.2018 im vorliegenden Fall nicht einschlägig, da es darin um die Auslegung von Bestimmungen in einem Gestaltungsplan gehe. Das Kantonsgericht habe keine generell anwendbaren Aussagen zu Einliegerwohnungen gemacht, die Anlass für die vorliegenden Anpassungen liefern würden. Entsprechend sei – so die Einsprecher Urs Schenker und Urs Schenker AG – auch die Vorgabe, dass die Einliegerwohnung funktional der Hauptwohnung zugeordnet sein müsse, beispielsweise über einen gemeinsamen Zugang oder geteilte Räume, nicht angezeigt und widerspreche den Bedürfnissen der Bevölkerung. Die Reduktion der Ausnützungsziffer sei zudem als Enteignung zu verstehen. Es sei von einem Wertverlust von je rund CHF 50'000.00 bei rund 220 betroffenen Parzellen auszugehen.

#### Legitimation:

Die Einsprechenden sind Eigentümer von Grundstücken in der Zone W2 B und somit direkt von der neuen Regelung zur Einliegerwohnung betroffen. Die Legitimation der Einsprecher ist folglich gegeben.

#### Erwägungen des Gemeinderats:

Der Einliegerbonus soll in erster Linie der sozialen Nachverdichtung in Ein- und Zweifamilienhausquartieren dienen, da diese am wenigsten dicht bebaut sind. Auch gemäss heutiger Praxis der Gemeinde Geuensee werden Einliegerwohnungen nur in Ein- und Zweifamilienhäusern bewilligt. Bei kleinen Parzellen konnte mit dem bisherigen Ausnützungszuschlag von 0.05 aber keine genügend grosse Einliegerwohnung erstellt werden. Die vorgeschlagene Änderung sieht daher vor, den bisher geltenden Zuschlag bei der Ausnützungsziffer für Einliegerwohnungen von 0,05 durch eine Obergrenze von 75m<sup>2</sup> zu ersetzen. Mit der Regelung über die Nettogeschossfläche anstatt über die Ausnützungsziffer wird dem revidierten Planungs- und Baugesetz Rechnung getragen, was dazu führt, dass die Formulierung bei der kommenden Gesamtrevision der Ortsplanung nicht erneut geändert werden muss.

Bei Mehrfamilienhäusern bzw. grossen Parzellen ist der Bedarf zur Nachverdichtung weniger gross. Häufig besteht ohnehin noch Verdichtungspotenzial, da die Ausnützungsziffer nicht ausgeschöpft ist. Die neue absolute Obergrenze führt erst ab einer Parzellengrösse von ca. 1'500 m<sup>2</sup> zu einer Einschränkung gegenüber dem heutigen Ausnützungsbonus. Bei solchen Flächen geht es in der Regel um wesentlich grössere Einheiten als Ein- oder Zweifamilienhäuser. Die heute geltende Praxis der Gemeinde Geuensee erlaubt nur bei Ein- und Zweifamilienhäusern eine Einliegerwohnung. Eine Einliegerwohnung mit mehr als 75 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche würde zudem auch kaum mehr dem Charakter einer untergeordneten Einliegerwohnung entsprechen. Entgegen der Ansicht der Einsprechenden führt die neue Regelung nicht oder nur in ganz vereinzelten Ausnahmefällen zu einer Verschlechterung gegenüber der heutigen Situation.

Der Bedarf zur Änderung des Art. 9 Ziff. 7 Abs. 5 BZR besteht, da die Formulierung bisher zu viel Spielraum offenliess und dem Regionalen Bauamt RBS bei der Umsetzung Schwierigkeiten bereitete. In der neueren Rechtsprechung des Kantonsgerichts 7H 18 104 vom 21.11.2018 und 7H 18 65 vom 13.11.2018 wird zudem festgehalten, dass bei einer Einliegerwohnung ein funktionaler Bezug zu einer bestimmten anderen, grösseren, übergeordneten Wohnung verlangt wird. Diese Vorgabe wird in der neuen Bestimmung umgesetzt.

**Antrag des Gemeinderats:**

Die Einsprachen von Urs Schenker und Urs Schenker AG sowie Albert Steiger und Brigitte Steiger-Grüter seien abzuweisen.

### **3.5 Detailberatung**

Die Änderungen der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements (exklusiv Zonenplan-Inhalte und BZR-Artikel betreffend Gewässerraumfestlegung sowie exklusiv Umzonung der Areale Sternen und Heugärten) werden beraten.

### **3.6 Beschlussfassung**

**Antrag des Gemeinderats:**

Den Änderungen der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements (exklusiv Zonenplan-Inhalte und BZR-Artikel betreffend Gewässerraumfestlegung sowie exklusiv Umzonung der Areale Sternen und Heugärten) sei – unter Einschluss allfälliger Änderungen aus der Einsprachenbehandlung und der Detailberatung – zuzustimmen.

## Traktandum 4      Änderungen der Planungsinstrumente betreffend Umzonungen der Areale Sternen und Heugärten

### 4.1 Änderungen Zonenplan Siedlung

Die Eigentümer der Areale Sternen und Heugärten möchten ihre Parzellen bebauen, entsprechende Planungen sind seit 2016 im Gang. Frühzeitig hat der Gemeinderat das Gespräch gesucht, um die Dorfentwicklung aktiv mitzugestalten. Die Grundeigentümer haben Hand geboten für die Erarbeitung einer zukunftsgerichteten Lösung, die sich am Gemeindeleitbild orientiert:

- *Mit der Ressource Boden gehen wir haushälterisch um und streben ein kompaktes Siedlungsgebiet an.*
- *Wir beschränken das Wachstum auf den Siedlungsraum Dorf und favorisieren eine Verdichtung nach innen mit klar ersichtlichen Siedlungsgrenzen.*
- *Im Siedlungsraum ermitteln wir jene Orte, die sich als Begegnungsorte eignen und werten diese Räume mit Blick auf ihre Funktion als Treffpunkte auf.*

Im Sinn des Leitbilds sollen auf den Arealen des ehemaligen Restaurants Sternen (Parzelle Nr. 114) und nördlich der Kapelle St. Niklaus / Heugärten (Parzellen Nrn. 247 und 1135) punktuell optimierte Nutzungen ermöglicht werden, was eine Revision der Planungsinstrumente bedingt. Für die beiden Areale bestehen bereits Projektstudien, die in einem begleitenden, qualitätssichernden Verfahren unter Mitwirkung der Gemeinde entwickelt wurden. Dazu wurde auf den beiden Arealen beidseitig der Kantonstrasse mit den Grundeigentümern und mit intensiver Begleitung von Vertretern der Gemeinde und externen Fachpersonen gemeinsam geplant. Insbesondere hatten auch die Eingliederung in das bestehende Ortsbild und die Umgebungsgestaltung bei der Projektentwicklung einen hohen Stellenwert.

Auf der Parzelle Nr. 114 (ehemaliges Restaurant Sternen) und auf den Parzellen Nrn. 247 und 1135 (im Gebiet Heugärten bei der Kapelle St. Niklaus) sollen zeitgemässe Bauten für Wohn- und Gewerbenutzungen entstehen. Detailliertere Informationen zu den beiden Projekten sind im Flyer „Historischen Dorfkern stärken – Mehrwert für Geuensee schaffen“ zu finden, der bereits im Rahmen der Informationsveranstaltungen im Juni 2019 aufgelegt wurde.

Die drei Parzellen Nr. 114, 247 und 1135 werden in die neue Kernzone B umgezont. Es wird eine neue Zone geschaffen, da es im bestehenden Zonenkonzept keine zu den Projekten passende Zone gibt. Eine Kernzone eignet sich, da der Zweck der bestehenden Kernzone (K3) gemäss Artikel 9 lit. 2 BZR mit dem Zweck der Arealüberbauungen Sternen und Heugärten übereinstimmt: Dichte Mischnutzung an zentraler Lage und gute gestalterische Einordnung in das Orts- und Strassenbild. Der Perimeter der Ortsbildschutzzone wird entsprechend den Projektstudien angepasst (siehe Abbildung).

Um eine Überbauung entsprechend den Projektstudien sicherzustellen, werden im Zonenplan Baubereiche ausgedehnt (siehe Abbildung). Für die beiden Areale sind ausserdem Gestaltungspläne zu erarbeiten, um die Anliegen



Ausschnitt Änderung Zonenplan Siedlung:  
Neue Kernzone B mit Baubereichen und  
angepasster Perimeter der Ortsbildschutzzone

des Gemeinderats betreffend Dichte, Qualität, Energie, Erschliessung etc. verbindlich zu sichern. Die Gestaltungsplan-Entwürfe lagen zusammen mit den Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung orientierend öffentlich auf.

## 4.2 Orientierung über die Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Der Gemeinderat hat nach Abschluss der Einspracheverhandlungen die Situation nochmals neu beurteilt. Entgegen der Empfehlung der externen Fachleute hat der Gemeinderat beschlossen, die zulässige Höhenkote im Baubereich 4 um ein Geschoss zu reduzieren. In der Folge haben auch die Grundeigentümer zusammen mit den Architekten eine nochmalige Situationsbeurteilung vorgenommen und haben die Höhenkoten in den Baubereichen 4 und 5 einheitlich festgelegt: minimal 529.70 m, maximal 530.70. Damit wird die Höhenkote im Baubereich 4 um 3.80 m reduziert, im Baubereich 5 um 0.80 m.

Da es sich um unwesentliche Anpassungen handelt und die Zustimmungen der betroffenen Grundeigentümer vorliegen, wurde auf eine erneute öffentliche Auflage verzichtet.

## 4.3 Änderungen Bau- und Zonenreglement

- *Geänderte, gestrichene oder ergänzte Formulierungen werden in oranger, kursiver Schrift dargestellt. Durchgestrichene Passagen verweisen auf gestrichene Formulierungen (allenfalls ersetzt durch eine neue Formulierung).*
- *Änderungen nach der öffentlichen Auflage werden in grüner, kursiver Schrift dargestellt.*
- **Rechtskräftige, nicht geänderte Bestimmungen** werden in schwarzer Schrift dargestellt.  
[...] verweist auf rechtskräftige, nicht veränderte Bestimmungen vor bzw. nach der geänderten, gestrichenen oder ergänzten Formulierung.
- *Orientierende Erläuterungen zu den BZR-Anpassungen werden in blauer, kursiver Schrift dargestellt.*

Neben der Umzonung und der Festlegung von Baubereichen sowie der Gestaltungsplanpflicht werden im Bau- und Zonenreglement unter anderem minimale und maximale Höhenkoten entsprechend den Projektstudien festgelegt. Die Bestimmungen sind so formuliert, dass sie vor und nach der bevorstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung gültig sind. Es gelten ausserdem erhöhte Anforderungen bezüglich Gestaltung und Nachhaltigkeit. Das Bau- und Zonenreglement wird aufgrund der Umzonungen der Areale Sternen und Heugärten wie folgt geändert:

### Artikel 7

#### Zoneneinteilung

<sup>1</sup> Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

#### I. Bauzonen

- |     |                                   |           |
|-----|-----------------------------------|-----------|
| b)  | [...]                             | [...]     |
| c)  | [...]                             | [...]     |
| d)  | <i>Kernzone B</i>                 | <i>KB</i> |
| e)  | [...]                             | [...]     |
| bis |                                   |           |
| s)  | [...]                             | [...]     |
| t)  | Grünzone                          | <b>GZ</b> |
| u)  | Grünzone Gewässerraum, überlagert | <b>GG</b> |

*Ergänzung der neuen Zone KB.*

### Artikel 9

- 2a. Kernzone B (KB)** <sup>1</sup> *In der Kernzone B, die eine dichte Mischnutzung an zentraler Lage bezweckt, sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig, die sich baulich und mit ihren Auswirkungen in den Charakter des Ortskernes einfügen.*

<sup>2</sup> In der Kernzone B darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden. Der Gestaltungsplan legt die zulässigen Nutzungs- und Baumasse abschliessend fest. Die Elemente aus dem Jury-Bericht sind zwingend zu berücksichtigen. Die maximalen Baubereiche sowie die minimalen und maximalen Höhenkoten dürfen dabei nicht unter- bzw. überschritten werden. Die Erarbeitung des Gestaltungsplanes hat in einem qualifizierten, begleitenden Verfahren zu erfolgen.

<sup>3</sup> Hauptbauten sind nur in den im Zonenplan festgelegten Baubereichen zulässig und dürfen folgende minimalen und maximalen Höhenkoten nicht unter- bzw. überschreiten:

	<b>Höchster Punkt des Gebäudes</b>	
	Min. m ü. M.	Max. m ü. M.
<b>Parzelle Nr. 247 &amp; Nr. 1135</b>		
Baubereich 1	524.50	525.50
Baubereich 2	527.00	528.00
Baubereich 3	524.00	525.00
Baubereich 4	<del>533.50</del> 529.70	<del>534.50</del> 530.70
Baubereich 5	<del>530.50</del> 529.70	<del>531.50</del> 530.70
<b>Parzelle Nr. 114</b>		
	533.50	534.50

Auf der Parzelle Nr. 114 darf zusätzlich die Oberkante der Dachtraufe die folgenden Höhenkoten (m ü. M.) nicht unter- bzw. überschreiten: min. 527.50 und max. 528.00 Meter über Meer.

Die Höhenbeschränkung gilt nicht für technisch bedingte Dachaufbauten.

Die Baubereiche 2 und 3 dürfen miteinander verbunden werden, sofern ein offener Zugang von der Strasse in den Hof gewährleistet bleibt.

<sup>4</sup> Bei der Erstellung und dem Betrieb sind die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040) gemäss der kommunalen Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard zu erfüllen.

<sup>5</sup> Die Nutzung von Dachflächen für Anlagen zur Energiegewinnung ist zulässig.

<sup>6</sup> Lärmempfindlichkeitsstufen:

<b>Parzelle Nr. 247 &amp; Nr. 1135</b>	
Baubereich 1	II
Baubereich 2	III
Baubereich 3	III
Baubereich 4	II
Baubereich 5	II
<b>Parzelle Nr. 114</b>	
	III

Einfügung der neuen Kernzone B für die Umzonungsgebiete Sternen und Kapelle / Heugärten mit einer Formulierung, die vor und nach der Umsetzung des revidierten PBG mit den Rechtsgrundlagen kompatibel ist.

Absatz 2: Hinweise auf die GP-Pflicht sowie Vorgaben zur GP-Erarbeitung.

Absatz 3: Regelung des Nutzungsmasses durch Baubereiche und Höhenkoten in m ü. M. Die Höhenkoten in den Baubereichen 4 und 5 sind nach dem Abschluss der Einsprachenverhandlungen nochmals überprüft und reduziert worden.

Absatz 4: Vorschrift zur Sicherstellung der Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft.

Absatz 5: Ergänzung, dass Dächer für Energiegewinnungsanlagen (namentlich Solaranlagen) genutzt werden können.

Absatz 6: Festlegung einer höheren Lärmempfindlichkeitsstufe der Baubereiche entlang der Kantonsstrasse

#### 4.4 Mehrwertausgleich

Seit dem 1. Januar 2018 ist bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht ein Mehrwertausgleich durchzuführen, wenn die Planänderung zu einem Mehrwert von mehr als CHF 100'000 führt.

Wüest Partner AG, Zürich, hat in einem fundierten Gutachten einen Planungsmehrwert von CHF 1'258 Mio. für das Sternen-Areal und von CHF 4'354 Mio. für das Heugärten-Areal ermittelt. Der Mehrwert liegt somit in beiden Arealen deutlich über dem Schwellenwert von CHF 100'000.

In Abwägung aller Fragen und gesetzlichen Möglichkeiten hat sich der Gemeinderat für einen vertraglichen Mehrwertausgleich gemäss § 105a PBG anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe gemäss § 105 PBG entschieden. In den Verträgen, die im Entwurf vorliegen und auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können, regeln der Gemeinderat und die Grundeigentümer der aufzuzonenden Grundstücke die Art und den Umfang des Mehrwertausgleichs. Die Verträge sehen nebst den Sachleistungen (Realisierung Plätze und Wege; Dienstbarkeiten; Mehrkosten aufgrund der Auflagen usw.) finanzielle Leistungen der Grundeigentümer vor.

Finanzielle Leistungen:

- CHF 50.00 pro m<sup>2</sup> Grundstückfläche, zahlbar in den Infrastrukturfonds der Gemeinde für Strassen, Plätze und Bildungsstätten (total CHF 132'900.- für das Sternen-Areal und CHF 330'700.- für das Heugärten-Areal)

Sachleistungen:

- Realisierung eines öffentlichen Platzes auf dem Sternen-Areal
- (sofern die Eigentümerin der Grundstücke Nr. 247 und 1135 das Grundstück Nr. 246 erwirbt) Verschiebung des Bienenhauses (Schopf) auf das Grundstück Nr. 246, dauerhafte Erhaltung des Bienenhauses und des Spichers, Zurverfügungstellung des Raums um die Kapelle und den Spicher für die Öffentlichkeit und Realisierung eines öffentlichen Fusswegs durch die Baubereiche 2 und 3
- Vollständige Übernahme allfälliger Erschliessungskosten
- Übernahme der Kosten für die Ortsplanungsrevision und die Vertragsabschlüsse

Sofern die Stimmberechtigten den Aufzonungen der beiden Areale zustimmen, werden die Verträge unterschrieben, bevor die revidierten Ortsplanungsinstrumente rechtskräftig werden.

#### 4.5 Weitere Änderungen der Planungsinstrumente

##### Bebauungsplan Oberdorf

Der heute in der Dorfzone liegende Bereich der Parzellen Nr. 247 und 1135 ist im Perimeter des Bebauungsplanes Oberdorf enthalten. Da die heutige Abgrenzung zwischen Wohn- und Dorfzone entfällt und eine Gestaltungsplan-Pflicht eingeführt wird, wird die Abgrenzung des Bebauungsplans angepasst. Der neue Perimeter umfasst nur noch die Parzellen Nr. 245 und Nr. 246 in der Zone für öffentliche Zwecke.



Änderung Perimeter Bebauungsplan Oberdorf

## **Ortsbildschutzzone**

Analog zur Änderung des Bebauungsplan-Perimeters wird auch die bestehende überlagernde Ortsbildschutzzone angepasst (vgl. Abbildung Kap. 4.1). Direkt angrenzend an die Kapelle und die kleinteilige Bebauung in der Dorfzone entlang der Heugärtenstrasse gilt die Ortsbildschutzzone weiterhin (Baubereiche 1 und 2). Das Einfügen in den Charakter des Ortskerns ist aber auch auf dem übrigen Areal eine zwingende Voraussetzung, da dies so für die Kernzone B im Bau- und Zonenreglement festgelegt ist.

## **Weitere Änderungen**

Bei der Kantonsstrasse stimmt der Zonenplan heute nicht mehr mit der geänderten Strassenführung überein. Diese Differenzen werden nun bereinigt.

## **4.6 Einsprachenbehandlung**

Die Einsprachen werden nach Thema abgehandelt. Gleichlautende Einsprachen werden im Folgenden zusammengefasst. Die Begründungen zu den Anträgen werden in Kurzfassung wiedergegeben. Eine wörtliche Wiedergabe der einzelnen Einsprachen würde den Umfang der Botschaft sprengen. Die Verfasser der Botschaft sind bestrebt, die Anliegen der Einsprecher sinngemäss zu erfassen. Die Einsprachen können auf der Gemeindeverwaltung im vollen Wortlaut eingesehen und auch kopiert werden.

### **4.6.1 Einsprachenbehandlung 3**

#### **Einsprechende:**

- Amelia und Edgar Albisser, Heugärtenstrasse 4, 6232 Geuensee

#### Anträge und Begründungen der Einsprecher (Einsprache vom 21. September 2019):

Die Einsprechenden beantragen, die Einführung einer neuen Kernzone B, Art. 9 Ziffer 2a, Absatz 1-6, abzulehnen. Eventualiter hätten sich die Höhen der neuen Baukörper an den aktuellen Zonenplan zu halten.

Als Begründung führen die Einsprecher aus, dass der verdichteten Bauweise mit dem bestehenden BZR bereits genügend Rechnung getragen werde. Es sei nicht nachvollziehbar, wieso diese beiden Gebiete in einer Teilzonenplanrevision vorgezogen und nicht mit der anstehenden Gesamtzonenplanrevision behandelt würden. Es sei überdies zu bezweifeln, dass die geplante Dichte sowie insbesondere die Höhe der Baukörper erforderlich und für die Gemeinde Geuensee sinnvoll und zweckmässig seien. Die generelle Infrastruktur der Gemeinde müsse mit dem Wachstum einhergehen. Dies wird von den Einsprechenden insbesondere in Bezug auf den Schulraum in Frage gestellt. Im Übrigen sei auch die Nutzung der Mitteldorfstrasse nicht geklärt.

Des Weiteren wird kritisiert, die neuen Bauvorhaben würden gegen Art. 11 Abs. 1 und 2 des bestehenden BZR verstossen. Zudem entstehe eine Unverträglichkeit gegenüber historischen Bauten, wobei diese Bauten auch mit ihrer Höhe und Dimension dem Eingliederungsgebot gemäss § 140 PBG widersprechen würden. Als weiterer Punkt wird auch der Schattenwurf von Baukörper 4 als sehr gross kritisiert. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Gemeindeversammlung vom 17. Mai 2019 verwiesen, an welcher im Protokoll festgehalten worden sei, dass die Baukörper maximal so hoch wie die Überbauung Sonnhalde und gegenüber der Kapelle abgestuft sein würden.

Die Einsprechenden bemängeln weiter generell die Entwertung der an die Überbauung angrenzenden Liegenschaften.

Sie bringen zudem vor, dass gegenüber anderen Grundeigentümern eine Rechtsungleichheit geschaffen werde. Es dürfe nicht für zwei Investoren eine neue Zone geschaffen werden. Dies hätte einen Dominoeffekt für andere Parzellen zur Folge. Ein Mehrnutzen für die Bürger sei zudem durch keine Fakten oder Zahlen belegt. Der Gemeinderat lege nicht dar, ob die Ziele im Leitbild «Wir streben eine kontrollierte, kontinuierliche Bevölkerungszunahme an, die sich positiv auf die Gemeindefinanzen auswirkt» erreicht werden können.

#### Legitimation:

Die Einsprechenden sind Eigentümer des Grundstücks Nr. 608, Grundbuch Geuensee. Das Grundstück weist aufgrund der räumlichen Nähe zu den Arealen Sternen und Heugärten eine besonders nahe Beziehung zur Streitsache auf. Die Legitimation der Einsprechenden ist aus Sicht des Gemeinderats gegeben.

#### Erwägungen des Gemeinderats:

Aufgrund des 2013 geänderten Raumplanungsgesetzes und der aktuellen Zahlen seitens Kanton ist auch für die Gemeinde Geuensee der Bedarf für die Siedlungsentwicklung nach innen ausgewiesen und unbestritten. Die betroffenen Teilgebiete eignen sich – insbesondere da sie nicht bebaut, aber rechtskräftig eingezont sind – sehr gut für die Innenentwicklung. Die geltende Ordnung lässt aus Sicht des Gemeinderats keine zukunftsorientierten Projekte zu, weshalb mit der gewählten Vorgehensweise frühzeitig sichergestellt werden soll, dass die Entwicklung dieser Teilgebiete im Sinne der Gemeinde Geuensee verläuft. Der Gemeinderat hat daher seine Verantwortung wahrgenommen, die Entwicklung dieser Gebiete mitbeeinflusst, um dadurch eine qualitätsvolle Innenentwicklung sicherzustellen. Die Gefahr eines Dominoeffekts besteht nicht. Aufzonungen werden auch zukünftig nur an den dafür geeigneten Standorten und gestützt auf die gesamtkommunale Entwicklungsstrategie vorgenommen.

Es entsteht ein Mehrnutzen für die Bürger, da eine erhebliche Vergrößerung und Aufwertung des öffentlichen Raumes stattfinden wird. Mit dem Punktbau (Sternenhaus) verfolgt der Gemeinderat das Ziel, zwischen den Gebäuden mehr Raum zu schaffen. Die parkähnliche Begegnungszone lockert den Strassenzug durch Geuensee auf. Als potenzieller Mieter von Gewerbefläche steht eine Bäckerei im Gespräch – ein entsprechender Platz vor dem Gebäude lädt zum Verweilen ein. Im Sinne der Strategie einer 2000-Watt-Gesellschaft ist auf dem Areal Heugärten bereits ein Dienstleister mit Produkten des täglichen Bedarfs in den Startlöchern.

Aktuell liegt die Leerwohnungsziffer von Geuensee mit 1,57% (gemäss Lustat; Stand Juni 2019) unter dem Durchschnitt der ländlichen Gemeinden des Kantons Luzern. Die Erhöhung des Wohnungsangebots ist insofern durchaus begrüssenswert. In den Gebäuden entlang der Kantonsstrasse sind Kleinwohnungen geplant, welche vorwiegend ältere Bevölkerungsschichten ansprechen sollen. Bewohner, die ihre Einfamilienhäuser verkaufen, sollen künftig in der Gemeinde Geuensee Wohnungsangebote vorfinden, die ihnen ein Verbleib im gewohnten Umfeld ermöglichen.

Die neu geplanten Wohnungen auf den Arealen Sternen und Heugärten werden zu einem gewissen Wachstum der Bevölkerung führen. Jedoch muss berücksichtigt werden, dass auch ohne die vorliegende Revision ein Wachstum in ähnlichem Umfang eintreffen würde. Dank dem Mobilitätskonzept kann der resultierende Mehrverkehr in Grenzen gehalten werden. Das Bevölkerungswachstum ist auch verbunden mit einem Anstieg der Kinderzahl. Die Analyse des entsprechenden Effekts nach Fertigstellung von Überbauungen anderer Quartiere hat gezeigt, dass sich die Zunahme der Kinderzahlen in Grenzen hält. Insbesondere auf dem Areal Heugärten ist eine Nutzung mit Kleinwohnungen vorgesehen, was generell nicht Familien mit schulpflichtigen Kindern anspricht. Abgesehen davon sind in der Schule aktuell Raumreserven vorhanden. Es ist

somit nicht zu erwarten, dass die geplanten Überbauungen im Schulbereich zu einem Investitionsbedarf führen.

Wie sich die Bevölkerungszunahme auf die Gemeindefinanzen auswirkt, ist nicht verlässlich ermittelbar. Dank der qualitativen Weiterentwicklung der Projekte sind die geplanten Wohnungen dem mittleren Preissegment zuzuordnen. Deshalb kann von einer positiven Auswirkung ausgegangen werden.

Art. 11 BZR bezieht sich auf die Ortsbildschutzzone. Der Perimeter ist in Absprache mit der Denkmalpflege angepasst worden: Direkt angrenzend an die Kapelle und die kleinteilige Bebauung in der Dorfzone gilt die Ortsbildschutzzone weiterhin (Baubereiche 1 und 2). Die Integration in den Charakter des Ortskerns ist aber auch auf dem übrigen Areal eine zwingende Voraussetzung, da dies im BZR für die Kernzone B so festgelegt worden ist. Mit den Änderungen im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung entsteht somit keine Unverträglichkeit gegenüber historischen Bauten. Die Eingliederung gemäss § 140 PBG kann mit den vorgeschlagenen Baufeldern und Höhen eingehalten werden. Dies wurde durch die im begleitenden Verfahren beigezogenen Fachpersonen und die kantonale Denkmalpflege bestätigt. Zudem wurden im Rahmen der Einsprachenbehandlung die Höhenkoten in den Baubereichen 4 und 5 nochmals reduziert (vgl. Kapitel 4.2). Der Schattenwurf ist nach Ansicht des Gemeinderats verhältnismässig und zumutbar.

Massgebend sind die vorhandenen Unterlagen der Teilzonenplanrevision. Die Nutzung der Mitteldorfstrasse ist nicht Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung.

#### **Antrag des Gemeinderats:**

Die Einsprache von Amelia und Edgar Albisser sei abzuweisen.

### **4.6.2 Einsprachenbehandlung 4**

#### **Einsprechende:**

- Stockwerkeigentümer Sonnhalde:  
Mario und Helen Sartori, Ahornweg 4, 6232 Geuensee  
Marjan und Drita Duhanaj, Sonnhalde 2, 6232 Geuensee  
Roberto und Sandra Setton, Sonnhalde 2, 6232 Geuensee  
Felix und Anna Sutter, Sonnhalde 2, 6232 Geuensee  
Beat Zemp und Doris Bieri, Sonnhalde 2, 6232 Geuensee  
Anthea Wessa, Sonnhalde 2, 6232 Geuensee  
Nicole Wanner, Sonnhalde 1, 6232 Geuensee  
Alois Müller, Sonnhalde 2, 6232 Geuensee  
Johann Rudolf Steinmann, Sonnhalde 6, 6232 Geuensee  
Rolf und Rita Lütolf, Sonnhalde 7, 6232 Geuensee  
vertreten durch Christoph Hess-Keller, Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Hess Advokatur AG, Industriestrasse 5a, PF 123, 6210 Sursee
- Urs Schenker und Urs Schenker AG, Rosenweg 3, 6232 Geuensee, vertreten durch Christoph Hess-Keller, Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Hess Advokatur AG, Industriestrasse 5a, PF 123, 6210 Sursee
- Albert Steiger und Brigitte Steiger-Grüter, Wybärgweg 4, 6232 Geuensee, vertreten durch Christoph Hess-Keller, Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Hess Advokatur AG, Industriestrasse 5a, PF 123, 6210 Sursee

### Anträge und Begründungen der Einsprechenden (Einsprachen vom 24. September 2019) betreffend Umzonung Areale Sternen und Heugärten:

Die Einsprechenden beantragen, auf eine Umzonung der Grundstücke Nrn. 114, 247 und 1135, alle Grundbuch Geuensee, in eine neu zu schaffende Kernzone B zu verzichten. Die genannten Grundstücke seien in der bisherigen Zone zu belassen.

Die Einsprechenden begründen den vorgenannten Antrag wie folgt:

- *Fehlende Mitwirkung*

Seitens der Bevölkerung habe keine richtige Mitwirkung stattgefunden. Die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Geuensee hätten sich bislang gar nicht in die Projekterarbeitung einbringen können, obwohl dies in § 6 Abs. 3 PBG vorgeschrieben werde. Es sei zu berücksichtigen, dass die wesentlichen Weichen für das Projekt bereits mit der Teilrevision der Ortsplanung gestellt würden. Das Begleitemium habe zudem ausschliesslich aus (vermutlich nicht ortsansässigen) Fachpersonen bestanden. Die unterbliebene Mitwirkung erkläre sodann auch, wieso unausgelegene und überdimensionierte Richtprojekte vorgelegt würden. Die Dimensionierung der Baukörper passe nicht ins Orts- und Quartierbild.

- *Vorgezogene Teilrevision*

Die Einsprechenden (Herr Urs Schenker, die Urs Schenker AG, Herr Albert Steiger und Frau Brigitte Steiger-Grüter) bringen zudem ihr Unverständnis zum Ausdruck, dass die Teilrevision für zwei Investoren vorgezogen und nicht im Rahmen der Totalrevision gemacht wurde. Dies schaffe ein Präjudiz.

- *Verstoss gegen die Planungsgrundsätze*

Nach Art. 3 Abs. 3 lit. b RPG seien Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst zu verschonen. Es entspreche zudem einem raumplanerischen Grundsatz, dass entlang von lärmintensiven, stark befahrenen Strassen eine Gewerbe- und Büronutzung anzustreben sei. Wohnnutzung sei angesichts des Strassenverkehrslärms höchstens subsidiär zu bewilligen und es müssten entsprechende Lärmschutzmassnahmen ergriffen werden.

Zudem gäbe es in der Gemeinde Geuensee (insbesondere entlang der Kantonsstrassen) nicht genügend Gewerbeflächen. Es seien daher entlang der Kantonsstrasse in erster Linie publikumsattraktive Gewerbe- und Büroflächen zu erstellen und höchstens in der zweiten Bautiefe eine Wohnnutzung zuzulassen.

Des Weiteren rügen die Einsprecher die unzureichende Abstimmung der einzelnen Zonen. Es dürfe kein Zonensprung entstehen bzw. die Baudichte nicht sprunghaft ansteigen oder abfallen. Im Sternenareal würde ein siebenstöckiges, modernes Gebäude unmittelbar an eine ältere zwei- bis dreigeschossige Bauweise mit Giebeldächern anschliessen. Dies stelle einen massiven Zonensprung dar. Dasselbe gelte auch beim Heugärtenareal, wo ein Unterschied von bis zu vier Geschossen gegenüber der zweigeschossigen Wohnzone (W2A) vorliege. Die massiven Unterschiede würden zudem durch ein Näherbaurecht und die Ausnahmegewilligung des Strassenabstands zur Kantonsstrasse verstärkt. Den umliegenden Gebäuden (Grundstücke in der W2B sowie Sonnhalde 1 und 2) würde dadurch Licht und Aussicht entzogen. Die vorgenannten Stockwerkeigentümer der Sonnhalde stören sich dabei insbesondere an der Höhe und Baudichte der Gebäude. Sie befürchten eine Entwertung ihrer Liegenschaften.

- *Verletzung von Kulturgütern*

Die Bauvorhaben müssten den Vorgaben des Kulturgüterschutzes in Bezug auf die denkmalgeschützte St. Nikolaus-Kapelle und die «Baugruppe C Oberdorf» gerecht zu werden. Die Einhaltung dieser Vorgaben wird in Bezug auf das Richtprojekt angezweifelt. Die Kapelle und die «Baugruppe C Oberdorf» würden durch die mächtigen Baukörper erdrückt bzw. in Mitleidenschaft gezogen. Die Kapelle sei optisch kaum mehr wahrnehmbar, insbesondere da ein Näherbaurecht gegenüber der Kapelle begründet werde.

- *Mehrwertabgabe*

Die Einsprecher rügen einen Verstoss gegen § 105 ff. PBG bzw. die Einhaltung des Grundsatzes der Abgabehöhe von 20 Prozent. Sie fordern, dass der Mehrwert durch eine unabhängige Fachperson bzw. Fachfirma bestimmt wird. Der Aussenraum könne dabei nicht als Sachwert miteinbezogen werden, da es sich diesbezüglich um eine Ohnehin-Leistung handle (insbesondere bei Vorliegen einer Gestaltungsplanpflicht) und kein Bedarf für einen öffentlichen Platz an diesem Ort bestehe.

- *Mehrverkehr*

Herr Albert Steiger und Frau Brigitte Steiger-Grüter befürchten zudem, dass die vielen Parkplätze resp. Garagen zu Mehrverkehr führen werden.

Legitimation:

Zur Erhebung einer Einsprache gegen ein Baugesuch bedarf es gemäss § 207 Abs. 1 lit. a PBG eines schutzwürdigen Interesses. Dieses muss aktuell und praktisch sein. Der Einsprechende muss stärker als jedermann betroffen sein und eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zur Streitsache aufweisen. Als wichtigstes Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz. Die Rechtsprechung bejaht die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu 100 Meter befinden (vgl. BGE 140 II 214 ff., S. 219, E. 2.3). Wenn die räumliche Distanz hingegen zu gross ist oder Hindernisse vor möglichen Einwirkungen schützen oder die individuelle Betroffenheit nicht grösser ist als diejenige der Allgemeinheit, fehlt es an der Einsprachebefugnis.

Bereits anlässlich der Einspracheverhandlung wurden einige der Einsprechenden auf ihre fehlende Legitimation in Bezug auf einzelne Anträge hingewiesen. Bei den vorliegenden Einsprechenden fehlt es nach Ansicht des Gemeinderats Herrn Albert Steiger und Frau Brigitte Steiger-Grüter in Bezug auf die Kernzone B sowie Herrn Urs Schenker und der Urs Schenker AG in Bezug auf die Umzonung der Grundstücke Nrn. 247 und 1135, Grundbuch Geuensee, aufgrund der Distanz sowie der fehlenden Betroffenheit an der Legitimation zur Einsprache.

Da die Einsprachepunkte der vorgenannten Einsprechenden jedoch inhaltlich mit den Anträgen der übrigen Einsprechenden übereinstimmen, wird nachfolgend unabhängig der Legitimation zu allen Einsprachepunkten Stellung genommen.

### Erwägungen des Gemeinderats:

- *Fehlende Mitwirkung:*

Die Planung der Areale Sternen und Heugärten wurde im Auftrag des Gemeinderats durch externe Fachpersonen begleitet. Mit diesem Vorgehen konnte eine objektive Aussensicht gewährleistet werden.

Mit der Durchführung von diversen Informationsveranstaltungen hat der Gemeinderat sowohl den Direktanstossenden wie auch der Gesamtbevölkerung die Möglichkeit zur Mitwirkung gegeben. Dies obwohl kein gesetzlicher Anspruch der Bevölkerung auf Mitwirkung besteht, die über die öffentliche Auflage hinausgeht. Die Rückmeldungen der Bevölkerung wurden in diesem zweistufigen Mitwirkungsverfahren aufgenommen. Das ursprüngliche Projekt wurde aufgrund der Rückmeldungen an den Informationsveranstaltungen angepasst.

- *Vorgezogene Teilrevision:*

Die Grundeigentümer der Areale Sternen und Heugärten hätten ohne die Teilrevision der Ortsplanung die Möglichkeit gehabt, die Parzellen im Rahmen der geltenden Zonenordnung zu bebauen. Der Gemeinderat möchte die Situation jedoch nutzen, um die beiden Areale an zentraler Lage sinnvoll zu entwickeln, was mit der geltenden Zonenordnung nicht möglich ist. Ziel ist eine Mischzone, bei welcher auch Gewerbe angesiedelt werden kann (was auch dem Ziel der Einsprechenden entspricht). Ausserdem soll die zentrale Lage mit der historischen Kapelle raumplanerisch aufgewertet werden. Die Totalrevision erfolgt erst bis 2023, womit die Gefahr besteht, dass die Grundeigentümer die Gemeinde bereits vorher vor vollendete Tatsachen stellen. Die Chance einer aus Sicht des Gemeinderats sinnvollen Entwicklung der beiden Areale wäre damit vertan.

- *Verstoss gegen Planungsgrundsätze, Gewerbeflächen / Lärmschutz:*

Die Kernzone B sieht eine Mischnutzung von Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben (auch für öffentliche Zwecke) sowie eine Wohnnutzung vor (vgl. Art. 9 Ziff. 2a des neuen BZR). Es handelt sich zudem um ein Areal an zentraler Lage. Eine reine Gewerbenutzung wäre im Dorfkern ortsplanerisch nicht sachgerecht. Zudem besteht aus Sicht des Gemeinderates keine genügend grosse Nachfrage für eine reine Gewerbenutzung. Dies entspricht auch der Erfahrung des Regionalen Bauamt RBS, welches in den vergangenen Jahren keine Anfragen nach Gewerberäumen registriert hat. Die aktuelle Nutzungsplanung lässt in den Gebieten der 2- und 3-geschossigen Wohnzonen nur Wohnen sowie nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe zu. Dank der geplanten Änderung wären auch Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig.

Beim raumplanerischen Grundsatz von möglichst harmonischen Zonenübergängen handelt es sich nicht um eine gesetzliche Vorschrift. Eine Abweichung ist in begründeten Fällen zulässig. Die Aufzoning an diesem Standort ist zweckmässig und entspricht der gesamtkommunalen Entwicklungsstrategie. Die Entwicklung wird durch die Teilrevision der Ortsplanung nicht behindert. Allfällige Beeinträchtigungen in Bezug auf Licht und Aussicht werden als verhältnismässig und zumutbar beurteilt. Zudem ist zu beachten, dass auch in einer dreigeschossigen Wohnzone im Rahmen eines Gestaltungsplans Gebäudehöhen von rund 17 Metern erreicht werden können. Das Sternengebäude wurde zudem bewusst in seiner Grundrissausbildung als Punktbau mit einer gewissen Höhe konzipiert, um einen grosszügigen Aussenraum generieren zu können und trotzdem auch dem Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden Rechnung zu tragen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der vorgelegten Teilzonenplanrevision einen Mehrwert für alle zu schaffen. Der Schallschutz kann elegant, ohne Mauern, ansprechend und sinnvoll gelöst werden. Die Weg-Kapelle erhält einen klaren, prominenten Standort und ist ihrem Sinn entsprechend bereits aus Distanz aus beiden Verkehrsrichtungen sichtbar. Es werden qualitätsvolle Aussenräume geschaffen.

▪ *Verletzung von Kulturgütern:*

Mit den Änderungen im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung entsteht gemäss Beurteilung des Gemeinderats keine Beeinträchtigung von Kulturgütern. Die Eingliederung kann mit den vorgeschlagenen Baubereichen und Höhenkoten eingehalten werden. Dies wurde durch die im begleitenden Verfahren beigezogenen Fachpersonen und die kantonale Denkmalpflege bestätigt. Die Bauvorhaben haben sich ebenfalls einzugliedern; diese Überprüfung ist allerdings nicht Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung. Die Gebäudeabstände zur Kapelle wurden in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege definiert und weisen keine rechtlich zu regelnden Unterabstände auf.

▪ *Mehrwertabgabe:*

Die renommierte Zürcher Firma Wüest Partner AG hat in einem fundierten Gutachten für beide Areale den Mehrwert berechnet. Auf dieser Grundlage hat der Gemeinderat mit den Grundeigentümern Verhandlungen zum Mehrwertausgleich geführt. Die §§ 105 ff. PBG werden mit den verwaltungsrechtlichen Verträgen, die als Entwürfe vorliegen, eingehalten. Die Erstellung der Aussenräume ist nicht die einzige Verpflichtung der Grundeigentümer. Sie haben sich auch zu erheblichen finanziellen Leistungen verpflichtet. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.4. verwiesen.

▪ *Mehrverkehr*

Die Planungsgebiete wurden unter anderem wegen des Verkehrs mit einem Mobilitätskonzept auf Basis der 2000 Watt Gesellschaft geplant. Die zu erwartenden Verkehrsflüsse werden mit dem darauf basierenden Mobilitätsmanagement auf ein Minimum reduziert. Es liegt zudem bereits ein Mobilitätsgutachten vor, welches Bestandteil der Projektauflage war. Es gilt zu berücksichtigen, dass bei einer Überbauung gemäss geltender Zonenordnung und ohne Mobilitätsmanagement mit einem stärkeren Wachstum des Verkehrs gerechnet werden müsste.

**Antrag des Gemeinderats:**

Die Einsprachen der Stockwerkeigentümer Sonnhalde sowie von Herrn Urs Schenker, der Urs Schenker AG, Herrn Albert Steiger und Frau Brigitte Steiger-Grüter seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

## 4.7 Detailberatung

Die Änderungen der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements betreffend die Umzonung der Areale Sternen und Heugärten werden beraten.

## 4.8 Beschlussfassung

**Antrag des Gemeinderats:**

Den Änderungen der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements betreffend die Umzonung der Areale Sternen und Heugärten sei – unter Einschluss allfälliger Änderungen aus der Einsprachenbehandlung und der Detailberatung – zuzustimmen.

## **Traktandum 5      Schlussabstimmung**

### **5.1 Schlussabstimmung**

#### **Antrag des Gemeinderats:**

Der Teilrevision der Ortsplanung sei unter Einschluss aller vorangehenden Beschlüsse zuzustimmen.

### **5.2 Orientierung über die weiteren Schritte bis zum Abschluss**

#### **Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten**

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten vom 09. März 2020 können innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Absatz 3 Planungs- und Baugesetz).

#### **Genehmigung durch den Regierungsrat**

Der Gemeinderat unterbreitet die beschlossenen Teilzonenpläne und die Änderungen der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements dem Regierungsrat zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden gegen die Teilrevision der Ortsplanung (§ 64 Absatz 1 Planungs- und Baugesetz).

## **Anhang – Auszug aus dem Geuenseher (Ausgabe Dezember 2019)**

Der Anhang hat einen rein orientierenden Charakter.

## Glauben wir an Geuensee

gestalten wir die Zukunft gemeinsam

**Wir wollen für Geuensee eine qualitätsvolle Zukunft, die das Leben, Wohnen und Arbeiten in unserer Gemeinde für alle Generationen, für jeden Einzelnen von uns, einzigartig und besonders macht. Das erfordert eine gesamtheitliche Betrachtungsweise und daraus abgeleitet einen Plan, der sich Schritt für Schritt umsetzen lässt. Die Teilrevision der Ortsplanung ist ein entscheidender Schritt. Wir alle haben damit die Chance, die Zukunft unserer Gemeinde aktiv zu gestalten und sie als attraktiven Wohnort in der Region zu positionieren.**

**Welchen Mehrwert bringen die Projekte Sternenhaus und Heugärten der Gemeinde?**



**Hansruedi Estermann, Gemeindepäsident, Finanzen: «Mut für Einzigartiges»**

Geuensee soll eine gute Zukunft haben und in der Region als attraktiver Wohn- und Lebensort gelten. Durch gesetzliche Vorgaben sind wir in unserem Wachstum jedoch eingeschränkt. Das bedeutet, dass wir für eine qualitative Entwicklung alle Chancen für eine innere Entwicklung ausnützen müssen. Mit der Teilrevision der Ortsplanung nutzen wir diese. Sie ermöglicht es, am richtigen Ort eine neue dörfliche Qualität zu schaffen. Mit flexibel strukturierten Bauten, die verschiedene Nutzungen zulassen. Das Sternenhaus eignet sich mit seiner Lage ideal für Wohneinheiten für den dritten Lebensabschnitt, Gewerberäume bieten die Möglichkeit für die Ansiedlung der Gesundheit zugewandter Dienstleistungsbetriebe, und im Erdgeschoss könnten wir uns sehr gut eine Bäckerei oder ein Café vorstellen. Erste Kontakte und Gespräche sind diesbezüglich sehr positiv verlaufen. Wir wollen uns auf jeden Fall dafür einsetzen, denn es entspräche dem Gedanken eines

Ortes der Begegnung, als Ergänzung zum bewährten Begegnungsort beim «alten Schulhaus». Das Sternenhaus ist so konzipiert, dass ein offener, parkähnlicher Aussenraum ermöglicht wird zwischen der «alten Chäsi» und dem Gebäude unter Einbezug der historischen Kapelle und dem Raum mit dem Spycher. Ein Ort der Entspannung, der Freude zum Verweilen macht, mitten im Dorf. Diese Qualität erachten wir als bedeutend für ein intaktes und lebendiges Dorfgeschehen. Es ist eine sehr nachhaltige innere Entwicklung, die uns stolz machen wird. Weil es einzigartig ist und unsere Gemeinde ausstrahlen lässt. Manchmal braucht es Mut und die Offenheit für Visionen. Ich bin überzeugt, dass die Geuenseerinnen und Geuenseer das Gebot der Zeit erkennen und den Mut haben, diese Chance anzupacken.



**Beatrice Cozzio, Gemeinderätin Bildung, Schulverwalterin: «Erfrischende Perspektive»**

Die Fähigkeit zu lernen, zeichnet uns Menschen aus. Wenn wir wollen, können wir uns persönlich oder in einer Sache weiterentwickeln, indem wir die verschiedenen Aspekte abwägen, analysieren und Argumente aus unterschiedlichen Betrachtungsweisen diskutieren und uns dann für die beste Lösung entscheiden. Das vorliegende Projekt Sternenhaus ist ein gutes Beispiel dafür. Wir haben uns intensiv mit der Wirkung der Höhe des Gebäudes auseinandergesetzt. Obwohl wir anfangs der Meinung waren, sechs Stockwerke seien optimal, haben wir im Laufe der Betrachtung gelernt, dass die Wirkung verglichen mit den sieben Stockwerken viel grober und massiger ist. Das zweistöckige Dachgeschoss lässt das Gebäude wesentlich schlanker und kompakter erscheinen. Es verleiht dem Ort eine erfrischende Ausstrahlung und unterstützt die Bedeutung der historischen Kapelle. Diese wird noch unterstrichen mit dem

Projekt Heugärten. Hier entsteht eine durchlässige, qualitativ hochstehende Siedlung, die sich an Menschen richtet, die Wert legen auf moderne Innenräume und schöne Aussenräume. Als Bereicherung ist zu werten, dass sich die flexiblen Wohneinheiten sowohl für Singles, Paare wie auch Familien eignen. Das sind wichtige Voraussetzungen für eine qualitative Entwicklung unserer Gemeinde und um vorhandenen Infrastrukturen langfristig nutzen zu können.



**Alexandra Stocker Gemeinderätin Gesundheit und Soziales:**

**«Das Alter in der Gemeinde geniessen»**

Wer einen Grossteil seines Lebens in Geuensee verbracht hat, soll auch den dritten Lebensabschnitt hier geniessen können. Seniorinnen und Senioren haben ein Recht, das Alter in der Gemeinde zu verbringen. Die demografische Entwicklung zwingt uns, jetzt die richtigen Vorkehrungen zu treffen, damit wir die entsprechende Infrastruktur inklusive Wohnraum zur Verfügung stellen können. Die Prognosen zeigen auf, dass in Geuensee im nächsten Jahr 74 Menschen im Alter 80 plus leben, im Jahr 2035 werden es bereits 230 Personen sein, und 2045 steigt die Zahl der Altersstufe 80 plus auf 342 Menschen. Die Projekte Sternenhaus und Heugärten entsprechen mit ihren flexiblen Nutzungskonzepten unseren ausgewiesenen Bedürfnissen nach altersgerechtem Wohnraum. Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeit der sozialen Kontakte. Sie sind mit zunehmendem Alter von elementarer Bedeutung. Es ist statistisch erwiesen, dass Menschen mit guten Sozialkontakten gesünder sind und länger leben. Indem wir innere und äussere Begeg

nungszonen schaffen, tragen wir diesem wichtigen Umstand Rechnung. Der Lichthof im Sternenhaus lädt zu einem kurzen Schwatz ein, und im parkähnlichen Aussenraum lässt es sich gemütlich flanieren. Darauf können wir uns alle freuen.



**Pirmin Schmidlin, Gemeinderat Wirtschaft und Sicherheit, Kultur:**

**«Sensibler Umgang mit Landressourcen»**

Als ich vor einem halben Jahr zum Gemeinderat stiess, begegnete ich dem Projekt mit grosser Skepsis. Das lag daran, dass ich bis dahin vor allem emotional bewertete, weil ich die Entwicklungsgeschichte des Projektes zu wenig kannte. In meiner Tätigkeit als Gemeinderat befasste ich mich nun intensiv mit dem Vorhaben. Das löste bei mir einen spannenden Prozess aus. Ich begann zu verstehen, dass der Platz bei der historischen Kapelle der richtige Ort für eine qualitative innere Verdichtung darstellt. Der Vergleich mit den anderen Projektvarianten erwies sich als sehr aufschlussreich: Ein Längsbau statt eines Punktbaus weist zwar weniger Geschosse auf, frisst dafür aber wesentlich mehr Bodenfläche. Dadurch wird eine Begegnungszone für die Öffentlichkeit verunmöglicht. Auch der gewünschte Bezug zur Kapelle kann nicht hergestellt werden. Der Punktbau wertet den historischen Dorfkern auf und bildet gemeinsam mit dem Projekt Heugärten einen identitätsstiftenden Dorfteil. Mit diesen beiden Projekten beweisen wir nicht nur einen sensiblen Umgang mit vorhandenen Ressourcen, sondern strahlen als Gemeinde auch ein neues Selbstbewusstsein aus.



**Angelo Petteruti, Gemeinderat Raum und Umwelt, Immobilien: «Sichere Zukunft»**

Neulich haben sich meine Frau und ich über Zukunftsperspektiven unterhalten. Wie stellen wir uns unser Alter vor? Wo werden wir leben? Wie möchte wir leben? Die Antwort ist klar: Wir wünschen uns ein Leben in Geuensee. In einer altersgerechten Mietwohnung, die uns möglichst lange individuelles, selbstbestimmtes Wohnen im gewohnten Umfeld ermöglicht. Mit Dienstleistungen und dem notwendigen Angebot an Gesundheitserviceleistungen in direkter Nähe und vor allem auch Möglichkeiten bietend für die Pflege sozialer Kontakte. Sei es im Haus selber, oder draussen im Freien. Flanieren, spazieren, plaudern – einfach das Leben geniessen. Mit den beiden Projekten Sternenhaus und Heugärten kann diese Vision für alle Bürgerinnen und Bürger möglich werden. Ich glaube an das Potential von Geuensee und bin stolz, mich für Geuensee engagieren zu dürfen, wo solche Visionen entwickelt werden können, wo das Bewusstsein vorhanden ist für einen nachhaltigen Umgang mit unseren Ressourcen und der Umwelt, wo Gemeinschaftlichkeit und lebendige Wohn-, Lebens- und Arbeitsqualität wichtige Anliegen sind.



**Benedikt Elmiger, Geschäftsführer Gemeindegemeinschaft: «Vorausschauende Mischnutzung»**

Die geltende Bau- und Zonenordnung würde es erlauben, ein weiteres Gebäude für herkömmliche

Wohnungsnutzung zu erstellen. Damit wären ausschliesslich Wohneinheiten möglich mit entsprechenden Folgen für den Verkehr.

Um anstelle einer solchen, für die Entwicklung der Gemeinde ungünstigen Überbauung eine qualitative Entwicklung des Dorfkerns zu ermöglichen, hat sich der Gemeinderat mit den Bauherren an den Tisch gesetzt. Um eine gemischte Nutzung für Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen, wurde die vorliegende Teilrevision erarbeitet. Die Bauherren sind den Wünschen des Gemeinderats entgegengekommen, indem das Gebäudevolumen reduziert wurde. Weiter ist ein öffentlicher Raum für Begegnungen geplant. Der mit dem vorgeschlagenen Projekt verursachte Mehrverkehr dürfte tiefer sein, als das ursprüngliche Vorhaben, welches mit der geltenden BZO möglich wäre.

Der Anteil von betagten Personen in der Bevölkerung wird stark zunehmen. Beim Grundstück Heugärten erhalten wir die Gelegenheit, vorausschauend Wohnformen zu realisieren, welche aufgrund des demografischen Wandels in Zukunft gefragt sein werden.



**Albert Albisser, Gemeindegemeinschaft:**

**«Qualität statt Zersiedlung»**

Die neuen Zonenvorschriften ermöglichen eine qualitative Entwicklung nach innen, welche heute ein Muss ist. Es liegt in unserer Verantwortung, einen sensiblen Umgang mit der Ressource Land zu praktizieren, auch um der Zersiedlung entgegenwirken zu können. Mit den strengen Vorgaben der Gemeinde und dem begleiteten Verfahren können zwei qualitätsvolle Überbauungen realisiert werden.

## Wichtige Fragen aus der Bevölkerung



Situation Punkthaus



Situation Längsbau (Riegelbau)

**Mitgestalten, mitreden, Konstruktives in Bewegung setzen – der Informationsaustausch über Vorstellungen und Machbares ist dem Gemeinderat ein wichtiges Anliegen. Fragen sind erwünscht, weil sie dazu dienen, den Blick zu schärfen und das Projekt von verschiedenen Perspektiven zu betrachten. So geschehen an verschiedenen Informationsveranstaltungen wie auch an der Gemeindeversammlung vom 28. November 2019. Der Geuenseher fasst nachfolgend die zentralen Fragen zusammen.**

### **Wieso keine Parkanlage anstelle des Sternenhauses?**

Eine Parkanlage mitten im Dorf ist eine schöne Vorstellung. Allerdings dürfte die Umsetzung auf einer sich in der Bauzone befindlichen Bauparzelle eher unrealistisch sein. Mit dem Punktbau eröffnet sich jedoch die Möglichkeit, die beiden Bedürfnisse nach Wohn- und Arbeitsraum sowie Natur und öffentlich zugänglicher Parkanlage in hoher Qualität zu befriedigen.

### **Wieso wird vor der Gesamtrevision eine Teilrevision durchgeführt?**

Der Prozess der Teilrevision startete im Jahr 2016, als die damaligen Grundeigentümer dem Gemeinderat Projekte vorlegten, welche nach geltendem Bau- und Zonenrecht hätten realisiert werden sollen. Die Projekte hätten eine qualitative dörfliche Entwicklung verhindert. Der Gemeinderat verpflichtete die Grundeigentümer der beiden Parzellen «Sternen» und «Heugärten», einen begleiteten Planungsprozess durchzuführen. Es zeigte sich dann, dass eine Teilrevision der Ortsplanung notwendig sein würde, um alle Bedingungen optimal erfüllen zu können. Zum besagten Zeitpunkt war mit dem Zeithorizont 2023 die Gesamtrevision noch nicht aktuell. Mit der Teilrevision konnte der Gemeinderat die Chance sichern, den Ortsteil beim Knoten Sternen im Sinne der Gemeinde mitzugestalten und dennoch die Gestaltungsfreiheit für die Gesamtrevision offen zu lassen.

Mit dem Prozess der Teilrevision wurden die Grundeigentümer weiter verpflichtet, sich dem Energieeffizienzpfad SIA 2040 zu unterziehen und die Bauvorhaben in Richtung 2000 Watt-Areal zu entwickeln (Thema Energie, Verkehr und nachhaltige Bauweise).

**Wieso werden nur die zwei Parzellen Sternen und Heugärten in den Prozess der Teilrevision einbezogen?**

Die Grundeigentümer haben unabhängig voneinander zwei Voranfragen für Bauprojekte nach der geltenden Bau- und Zonenordnung eingereicht. Weitere freie Parzellen standen für eine gesamtheitliche Planung noch nicht zur Verfügung.

**Welche Vorteile hat ein Bau mit 5 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen?**

Das Sternnhaus ist eine Abwägung zwischen einem fünfgeschossigem Längsbau (Riegelbau) zu einem kompakten Punktbau, der zu den fünf Ge-

schossen zwei Dachgeschosse erhält. In seiner Art wird er zum Partner der historischen Kapelle. In seiner Kompaktheit benötigt er weniger Grundfläche, was mehr Freiraum im Strassenabschnitt eröffnet. Es ergibt sich die Möglichkeit für die Gestaltung eines öffentlichen Platzes als Begegnungszone für die Bevölkerung.

**Wie werden die Interessen der Gemeinde gewahrt?**

Rund um die Kapelle sollte die Chance genutzt werden, um neben Wohnungen auch Gewerbe anzusiedeln zu können. Der bestehende Zonenplan ist rein auf Wohnungsbau ausgerichtet. Die neue

Zone ist als Mischzone angedacht, welche den Gewerbetreibenden die Möglichkeit bietet, sich hier anzusiedeln. Gewerbetreibende haben im Gespräch bereits Interesse signalisiert und für Ansiedlungen von Dienstleistern des alltäglichen Bedarfs konnten Vorverträge abgeschlossen werden. Bei der Planung hat der Gemeinderat verbindliche Auflagen im Interesse der Gemeinde gemacht. Beispielsweise:

- Mobilitätsplanung
- Energieplanung über die Areale in Richtung 2000 Wattgesellschaft
- Wohnmodelle der Zukunft (Wohnen und Leben im Alter / Wohnen mit Dienstleistung)



Punkthaus mit 5 Vollgeschossen und 2 Dachgeschossen.



Punkthaus mit 5 Vollgeschossen und 1 Dachgeschoss.

### Wie wurde die Bevölkerung in den Prozess einbezogen?

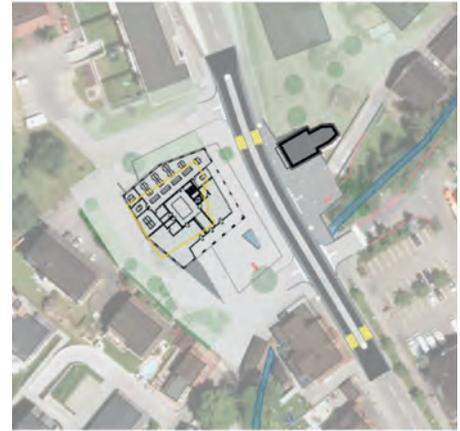
Bei der Abwägung der Vorgehensweise hat der Gemeinderat mehrere Möglichkeiten geprüft. Für die Konzipierung der Projekte erschien der Prozess als begleitete Planung unter Einbezug von Fachexperten als der effizienteste. An den vier Quartierinfoveranstaltungen und an den zwei öffentlichen Informationsveranstaltungen im Juni 2018 und Juni 2019 konnten von den anwesenden Nachbarn und der anwesenden Bevölkerung interessante und positive Inputs für den Weiterentwicklungsprozess gewonnen werden. Anhand der Inputs wurden die Projekte weiterentwickelt: Beim Sternenhaus führte das zu einer neuen Dachgestaltung und beim Projekt Heugärten wurde ein komplett neues Projekt vorgestellt.

### Wie wird die Thematik Verkehr angepackt?

Der Gemeinderat hat bei der Mitgestaltung rund um dem Knotenpunkt Sternen einen Vorschlag für einen Einspurstreifen als Gesprächsgrundlage mit dem Kanton ausgearbeitet.

Zudem hat der Gemeinderat einen Antrag zur Temporeduktion auf der Kantonsstrasse zur Reduktion des Lärms beim Kanton deponiert. Dem Gemeinderat ist die Frage des Verkehrsaufkommens sehr bewusst. Leider kann Geuensee diese Frage nicht alleine lösen, sondern ist auf die Unterstützung des Kantons angewiesen.

Allerdings nimmt der Gemeinderat mit dem Instrument der Teilrevision bei den zwei Parzellen direkten Einfluss auf die Mobilität dank der Auflage, die Areale in Richtung 2000 Watt zu planen.



Lösungsvorschlag Knoten Sternen mit zusätzlichem Antrag Temporeduktion Kantonsstrasse.



Visualisierung Punkthaus



Visualisierung Längsbau (Riegelbau)

**Weshalb soll der Artikel der Einliegerwohnung geändert werden? Werden Bürger mit dieser Massnahme enteignet?**

Mit der neuen Regelung will der Gemeinderat die nötige Rechtsicherheit schaffen, gestützt auf der seit Jahren gängigen Praxis in Geuensee. Weiter hat es in jüngster Zeit zwei Gerichtsurteile gegeben in derselben Angelegenheit, so dass der Gemeinderat dies bereits heute für die Zukunft regeln will.

Nach der Gesamtrevision wird es künftig keine Begriffe wie AZ (Ausnutzungsziffer) mehr geben: Die Regelung der 75 m<sup>2</sup> schafft klare Verhältnisse (siehe Tabelle rechts).

Mit der neuen Regelung wird auch in der Zone W2B eine sanfte innere Verdichtung geschaffen, da alle Grundstückbesitzer von 1 m<sup>2</sup> bis 1'500 m<sup>2</sup> neu 75 m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche zusätzlich zur heute geltenden AZ von 0.3 für Hauptbauten nutzen können.

**Ist die neue Höhe beim Sternenhaus ein Präjudiz für das Siedlungsgebiet in Geuensee?**

Die Analyse des Siedlungsraumes hat ergeben, dass für die positive innere Entwicklung sehr wenige Schwerpunkte sinnvoll sind. Diese Entwicklungspunkte sind im Plan blau dargestellt. In diesen Bereichen kann es zweckmässig sein, Bauten in gleicher Dimension anzudenken. Aufgrund der speziellen Lage des Sternenhauses am ursprünglichen historischen Kern von Geuensee an der Kantonsstrasse mit Bushaltestelle ist es sinnvoll, gemeinsam mit der Kapelle einen grosszügigen neuen Raum zu schaffen, in dem das Sternenhaus und die Kapelle eingesetzt sind. Daraus ergeben sich besondere Dimensionen mit einer Konzen-

Grundstückfläche	AZ-Zuschlag	bisher	neu
400 m <sup>2</sup>	0.05	20 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
500 m <sup>2</sup>	0.05	25 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
600 m <sup>2</sup>	0.05	30 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
700 m <sup>2</sup>	0.05	35 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
800 m <sup>2</sup>	0.05	40 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
1000 m <sup>2</sup>	0.05	50 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
1500 m <sup>2</sup>	0.05	75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
1550 m <sup>2</sup>	0.05	77.5 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>



tration vom Bau zum nicht bebauten Umraum. Der Punktbau ist nur an dieser speziellen Lage gerechtfertigt. Diese Einmaligkeit wird auch mit

dem Projekt Heugärten unterstrichen, wo eine bewusste Höhenabstufung erfolgt.