

Merkblatt

Anforderungen an Gestaltungspläne

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

Inhaltsverzeichnis

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

Gestützt auf §§74ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 07.03.1989 (Stand 01.01.2021) und auf Art. 38 des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Geuensee vom 5. Mai 2026 beschliesst der Gemeinderat Geuensee folgende Vorgaben für die Erarbeitung von Gestaltungsplänen.

Art. 1. Grundsätzliche Feststellungen

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

Anforderungen in Gemeinde Geuensee

² Gemäss dem Bau- und Zonenreglement Geuensee kann der Gemeinderat Abweichungen von den öffentliche-rechtlichen Bauvorschriften gestatten, wenn

- a) die zu überbauende Fläche innerhalb der Dorfzone mindestens 2'500 m² und in allen übrigen Zonen mindestens 4'000 m² beträgt.
- b) die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,
- c) es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert,
- d) grössere zusammenhängende Grünflächen und eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung vorgesehen sind sowie abseits des Verkehrs gelegene, qualitativ hochstehende Spielplätze und andere Freizeitanlagen erstellt werden,
- e) ein qualitativ hochstehendes Konzept der Erschliessungsanlagen vorliegt, der Gemeinderat kann ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 47 BZR verlangen.
- f) gegenüber den Nachbargrundstücken mindestens die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände eingehalten werden.
- g) die Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040) gemäss der kommunalen Verordnung über den erhöhten Gebäudestandard erfüllt werden.

³ Weiter kann der Gemeinderat ein Beleuchtungskonzept verlangen gemäss Art. 56 BZR.

⁴ In Anhang I des BZR Geuensee wird der Zweck und spezielle Vorschriften für Gestaltungsplanpflicht Gebiete festgelegt.

⁵ Bei Gestaltungsplänen in der Kernzone und Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens zwingend. Ausgenommen sind bauliche Vorhaben mit untergeordneten gestalterischen Auswirkungen.

Art. 2. Handhabung

Vorgehen

¹ Gestaltungsplanverfahren werden von den Grundeigentümerschaften durchgeführt.

² Es wird empfohlen vor Planungsbeginn die Ausgangslage und den geplanten Planungsablauf mit dem Bauamt zu besprechen.

³ Es wird dringend empfohlen, im Rahmen einer Vorabklärung den Gestaltungsplan der Gemeinde vorzulegen und das Bauprogramm auf die Bedürfnisse der Gemeinde abzustimmen. Der Gemeinderat behält sich vor, Vorstudien, Vorabklärungen oder definitive Gestaltungspläne zu Lasten der Gesuchsteller durch externe Fachpersonen oder ein beauftragtes Fachgremium hinsichtlich ihrer Bewilligungsfähigkeit beurteilen zu lassen.

⁴ Gesuchstellende haben spätestens mit der Gesuchseingabe darzulegen, inwieweit der Gestaltungsplan die Kriterien gemäss Art. 2 dieses Merkblattes erfüllt. Wo es für die längerfristige Sicherung der Qualität erforderlich ist, sind Gestaltungsplaninhalte grundbuchlich zu sichern (Gemeinschaftsräume, gemeinschaftliche Erschliessungen etc.).

⁵ Zuständig für die Prüfung des Gestaltungsplans ist das regionale Bauamt RBS. Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat. Er behält sich vor, die Gestaltungspläne durch externe Fachpersonen oder ein beauftragtes Fachgremium hinsichtlich ihrer Bewilligungsfähigkeit und der beantragten Abweichungen vom BZR beurteilen zu lassen.

⁶ Bei etappierten Gestaltungsplänen müssen alle Etappen in der vorgegebenen Qualität realisiert werden.

Abweichungen vom BZR

⁷ Abweichungen vom BZR sind unter den Voraussetzungen in § 75 Abs. 3 PBG möglich (max. 3m auf die Gesamthöhe, max. 20 % ÜZ bei Pflichtgestaltungsplänen und max. 10 % ÜZ bei freiwilligen Gestaltungsplänen). Die maximal zulässigen Abweichungen können gemäss Art. 38 Abs. 4 BZR nur dann gewährt werden, wenn dem Gestaltungsplan ein qualitätssicherndes Verfahren zugrunde liegt.

Der Gemeinderat genehmigt die maximalen Abweichungen oder einen Teil davon nur dann, wenn der Gestaltungsplan eine städtebaulich hochstehende Bebauung ergibt und wenn er für das öffentliche Interesse erkennbare Vorteile ergibt. Im obligatorischen Planungsbericht sind die planerischen Massnahmen zur Erfüllung dieser Anforderungen zu erläutern und die besonderen Verhältnisse darzulegen, welche das Abweichen von den Bauvorschriften rechtfertigen.

Bei seiner Beurteilung richtet sich der Gemeinderat nach den in Art. 3 aufgeführten Kriterien. Die Auflistung der Kriterien ist beispielhaft und nicht abschliessend.

Art. 3. Kriterien

1. Verfahren

Voranfrage beim Gemeinderat

Qualitätssicherndes Verfahren (Entscheid durch Gemeinderat)

Bedürfnisabklärung Bevölkerung und öffentliche Hand

2. Städtebauliches Konzept

Qualitätsvoller Charakter mit Wiedererkennungswert

Besonders gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild

Berücksichtigung ortstypischer Gegebenheiten

Erhaltung und gestalterische Integration wertvoller Bausubstanz

Funktionale Anordnung von öffentlichen, gemeinschaftlichen und privaten Bereichen

3. Architektonisches Konzept

Konsequentes architektonisches Konzept in Gestaltung, Funktionalität, Nutzung, Raumbezügen, Material- und Farbwahl

Für die Gemeinde ausgewogenes und dem Markt entsprechendes Nutzungsangebot

4. Freiraum

Zusammenhängende Grünflächen

Beschattete Flächen und standortgerechte Bepflanzung

Ausstattung mit Sitzmöglichkeiten und Spielflächen, hohe Aufenthaltsqualität

Einbezug der natürlichen Landschaft (topografische Eingliederung, minimale Terrainveränderungen)

Angebot und Trennung von privaten und gemeinschaftlichen Aussenbereichen

Pflege- und Unterhaltskonzept

5. Mobilität

Konsequente, auf das übergeordnete Verkehrsnetz angepasste Erschliessung

Minimaler Anteil an internen Verkehrsflächen

Einbezug der Angebote des öffentlichen Verkehrs

Mobilitätsmanagement

Parkierungskonzept mit Parkplatzbewirtschaftung

Reduziertes Parkplatzangebot

Angebote für Elektromobilität

Oberirdische überdachte Veloabstellplätze

6. Nachhaltigkeit (Anlehnung an SNBS-Standard)

Optimierte Lebenszykluskosten

Gewährleistung der Handelbarkeit zu jeder Zeit

Ertragspotenzial in gutem Verhältnis zu den Kosten

Positiver regionalökonomischer Beitrag

Berücksichtigung des Orts und des Umfelds

Einbezug der Betroffenen und der Zielgruppen

Soziale Kontakte und generationsübergreifende Begegnungen fördernd

Miteinander von Arbeiten und Wohnen unterstützend

Hohe Gebrauchs- und Nutzungsqualitäten

Guter Raumkomfort und optimale Raumluftqualität

Hoher Anteil an begrünten Flächen, auch auf Dächern, minimale Versiegelung

Regenwassernutzung, Biodiversität fördernd

Optimale Nutzung erneuerbarer Energien

Minimaler Energiebedarf (Gebäudehülle, Gebäudetechnik, Energiegewinnung, Eigenversorgung)

Minimierung der Treibhausgasemissionen

Erstellung und Betrieb Ressourcen schonend

Nutzung des Potenzials von Natur und Landschaft

Art. 4. Form und Inhalt

¹ Zusammen mit dem Plan (Massstab 1:500) und den Vorschriften sind ein Planungsbericht und ein aussagekräftiges Modell einzureichen. Die Minimalanforderungen an Form und Inhalt von Gestaltungsplänen sind in §§ 7f. der Planungs- und Bauverordnung (PBV) definiert.

² Die Gemeinde kann zur Beurteilung der Gestaltungspläne ergänzende Unterlagen verlangen oder unzureichende Unterlagen zur Überarbeitung zurückweisen.

Art. 5. Ablauf

Gemäss § 77 PBG

Phase	Aktivität	Dauer Annahme	Zuständigkeit
Grundlage	Grundlagen erarbeiten (qualitäts-sicherndes Verfahren, Studienauftrag, Wettbewerb o.ä.)	12 Monate	Grundeigentümerschaft, spezialisiertes Fachbüro
Erarbeitung	Entwerfen Gestaltungsplan, Konsultation Gemeinde und kantonale Fachstellen Vorprüfung beantragen	3 Monate	Grundeigentümerschaft, Raumplanungsbüro

Vorprüfung	Vorprüfung durch regionales Bauamt, Gemeinde, kantonale Fachstellen Stellungnahme zu Handen Grundeigentümerschaft / Raumplaner	2 Monate	Regionales Bauamt, Gemeinde
Überarbeitung	Überarbeitung gemäss Vorprüfungsbericht Genehmigungsgesuch einreichen	2 Monate	Grundeigentümerschaft, Raumplanungsbüro
öffentliche Auflage	Publikation Amtsblatt, öffentliche Auflage 20 Tage Einsprachenbehandlung	3 Monate	Regionales Bauamt, Gemeinde
Genehmigung	Beschluss des Gemeinderats, Zustellung Verfügung an Grundeigentümer Beschwerdefrist 20 Tage	2 Monate	Gemeinde

Art. 6. Einzureichende Dokumente

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

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

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

Weitere Unterlagen sind auf Verlangen von Seiten Gemeinde einzureichen.

Art. 7. Koordination und Zuständigkeit

Koordinationsstelle und Leitbehörde ist das zuständige Regionale Bauamt RBS in Geuensee.

Art. 8. Inkrafttreten

¹ Dieses Merkblatt tritt am 3. Juni 2026 in Kraft.

² Zu diesem Zeitpunkt noch nicht bewilligte Gestaltungspläne sind nach diesen Vorschriften zu beurteilen.

Geuensee, 3. Juni 2026

Beschlossen an der Gemeinderatssitzung vom 3. Juni 2026.