




Erschliessungsrichtplan inkl. Fuss- und Radwegnetz

Bericht mit Massnahmenkatalog

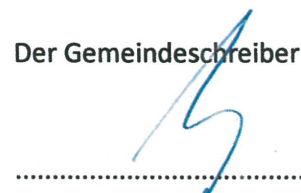
Vom Gemeinderat beschlossen am 25. November 2013

Der Gemeindepräsident


.....
Jürg Schär



Der Gemeindeschreiber


.....
René Kirchhofer

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 218.. vom 21. Februar 2014
unverändert genehmigt.



6. März 2014

Datum


.....
Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1	Zweck, Verbindlichkeit und Verfahren	3
1.1	Zweck und Aufgabe	3
1.2	Rechtsgrundlagen / Verbindlichkeit	3
1.3	Genehmigung	3
2	Bestandteile und Gliederung	4
2.1	Inhalt des Erschliessungsrichtplans und Koordination mit anderen Planungen.....	4
2.2	Hinweise zum Massnahmenkatalog.....	5
3	Erschliessungsübersicht	5
3.1	Strassen und Wege	6
3.2	Entwässerung	6
3.2.1	Hauptsammelkanäle des Gemeindeverbandes ARA Surental.....	6
3.2.2	Genereller Entwässerungsplan (GEP).....	7
3.3	Wasserversorgung.....	7
3.3.1	Wasserdargebot und Löschwasserreserven	7
3.3.2	Sonderlöschschutz Sprinkler.....	8
3.4	Energieversorgung und Kommunikationsanlagen.....	8
3.5	Öffentlicher Verkehr	8
4	Massnahmenblätter Erschliessung	8
4.1	Erschliessungsgebiet Nr. 1 (Rüti / Höhenweg).....	9
4.1.1	Strassen / Wege	10
4.1.2	Entwässerung	10
4.1.3	Wasserversorgung	10
4.2	Erschliessungsgebiet Nr. 2 (Hochwacht) ⇒ Teilgebietsplan auf der folgenden Seite.....	10
4.2.1	Strassen / Wege	11
4.2.2	Entwässerung	11
4.2.3	Wasserversorgung	12
4.3	Erschliessungsgebiet Nr. 3 (Wigarte) ⇒ Teilgebietsplan auf der letzten Seite	12
4.3.1	Strassen / Wege	12
4.3.2	Entwässerung	12
4.3.3	Wasserversorgung	13
4.4	Erschliessungsgebiet Nr. 4 (Kleinfeld) ⇒ Teilgebietsplan auf der letzten Seite.....	13
4.4.1	Strassen / Wege	13
4.4.2	Entwässerung	13
4.4.3	Wasserversorgung.....	14

1 Zweck, Verbindlichkeit und Verfahren

1.1 Zweck und Aufgabe

Die Gemeinde verfügt über verschiedene Instrumente für die Planung und Verwaltung der kommunalen Infrastruktur; einige davon sind durch den Kanton zwingend vorgeschrieben. So hat die Gemeinde für die Nutzungsplanung ein Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie einen Zonenplan (ZP) Siedlung und einen ZP Landschaft zu erlassen, die durch den Regierungsrat genehmigt werden müssen. Parallel dazu muss die Gemeinde den Nachweis über die Erschliessung der erlassenen Bauzonen und deren Finanzierbarkeit erbringen und durch den Regierungsrat genehmigen lassen, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden.

Ziel des Erschliessungsrichtplans (ERP) ist die behördenverbindliche Festlegung aller zur Erschliessung der Bauzonen erforderlichen Massnahmen. Wie alle Richtpläne berührt auch der ERP das Grundeigentum nicht (ausser bei enteignungsrechtlichen Massnahmen). Hingegen erfolgt mit diesem Instrument die Abgrenzung der öffentlichen gegenüber der privaten Erschliessung.

Die Angaben zu jeder Erschliessungsmassnahme zeigen im Überblick die finanziellen Folgen der Zonenplanung und der damit verbundenen Erschliessung auf. Durch die Abstimmung auf ihre Finanzplanung stellt die Gemeinde sicher, dass die Erschliessungsmassnahmen finanziell verkraftbar sind.

1.2 Rechtsgrundlagen / Verbindlichkeit

§ 9 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) gibt den Gemeinden die Kompetenz, kommunale Richtpläne zu erlassen; in jedem Fall muss der Erschliessungsrichtplan gemäss § 40 PBG erlassen werden.

Die Richtpläne sind verbindlich für die Behörden (§ 11 PBG). Bei der Erfüllung ihrer Aufgaben haben sich die Behörden damit an den Richtplan zu halten. Dies gilt insbesondere beim Aufstellen verbindlicher Pläne (z.B. Strassen- und Baulinienpläne), bei der Genehmigung von Plänen (Bauvorhaben), bei Stellungnahmen zuhanden des Kantons usw.

Für das Verfahren gelten die Vorschriften des PBG über die Richtplanung. Während der Auflagefrist von 30 Tagen können sich Interessierte zum ERP äussern. Der Gemeinderat nimmt zu den Meinungsäusserungen Stellung.

Der Richtplan wird mit der Genehmigung durch den Regierungsrat für die Behörden verbindlich.

1.3 Genehmigung

Der Erschliessungsrichtplan lag vom 15. April bis 14. Mai 2013 öffentlich auf, wurde am 25. November 2013 vom Gemeinderat beschlossen und am 2013 mit Entscheid Nr. vom durch den Regierungsrat genehmigt.

Bei geänderten Verhältnissen, bei neuen Aufgaben oder bei besseren Lösungsmöglichkeiten ist der ERP gemäss § 14 PBG zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Insbesondere ist er gemäss § 28 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) nach Änderungen des Zonenplans jeweils wieder in Übereinstimmung mit den Bauzonen zu bringen.

2 Bestandteile und Gliederung

2.1 Inhalt des Erschliessungsrichtplans und Koordination mit anderen Planungen

Der ERP baut auf verschiedenen, zum Teil gesetzlich vorgeschriebenen Grundlageplanungen auf:

- Strasseneinreihung / Strassenverzeichnis / Strassenreglement
- Aktennotiz vom 10. Januar 2013 betreffend Verkehrskonzept für das Gebiet zwischen der Luzerner- und der Schlierbacherstrasse, Kost + Partner AG
- Kostenschätzung vom 28. Januar 2013 betreffend Ausbau der Rütistrasse, Scholze Volker Ingenieurbüro
- Skizzen für die Strassenerschliessung und Kostenschätzungen der Erschliessungsgebiete vom Juni 2012 bzw. Februar 2013, Kost + Partner AG
- Genereller Entwässerungsplan (GEP) Büron
- Aktennotiz vom 12. Juni 2012 betreffend Hauptsammelkanäle des Gemeindeverbands ARA Surental, Kost + Partner AG
- Aktennotiz vom 21. Juni 2012 bzw. 6. Februar 2013 betreffend Entwässerungskonzept für den Erschliessungsrichtplan, Bucher + Partner AG
- Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) Büron
- Aktennotiz vom 15. Juni 2012 bzw. 31. Januar 2013 betreffend Wasserversorgungskonzept für den Erschliessungsrichtplan; Kost + Partner AG

Daraus ergibt sich eine Übersicht über den Stand der Erschliessung. Für die neuen Erschliessungsgebiete werden gebietsweise Massnahmen mit Angaben zu den Kosten definiert.

Nach Erlass durch die Gemeinde und Genehmigung durch den Regierungsrat dient der ERP wiederum als Grundlage für die einzelnen Fachgebiete (GEP, Wasserversorgung etc.)

Zu den oben erwähnten Grundlagen kommen die vorliegenden Bebauungskonzepte und Gestaltungsplan-Entwürfe:

- Gestaltungsplan-Entwurf „Höhenweg“; Scholze Volker Bauingenieurbüro, Januar 2012, revidiert Februar 2013
- Überbauungskonzept „Wohnen in Büron“ (Hochwacht); imens gmbh, Januar 2012
- Bebauungskonzept „Wigarte“, Rölli Architektur AG, Januar 2011
- Bebauungsskizze Parzelle Nr. 224; CKW, 8. Januar 2013

Der ERP enthält folgende Elemente:

- 1. Strassen / Wege**
 - Strassen
 - Fuss- und Radwege (Darstellung im separaten Teilrichtplan „Fuss- und Radwegnetz“)
 - Tiefgarage / gedeckte Parkplätze für Bewohner
 - Besucherparkplätze
- 2. Entwässerung**
 - Mischwasserleitung
 - Schmutzwasserleitung
 - Schmutzwasserpumpe
 - Regenwasserleitung
 - Versickerungs- / Retentionsanlage
 - Überlaufmöglichkeit
- 3. Wasserversorgung**
 - Trinkwasserleitung
 - Grundwasserpumpwerk
- 6. Öffentlicher Verkehr**
 - Bushaltestelle

2.2 Hinweise zum Massnahmenkatalog

Mit den nachstehend aufgeführten Massnahmen soll die Erschliessungsmöglichkeit für die einzuzonenden Gebiete aus technischer und finanzieller Sicht nachgewiesen werden. Demzufolge sind die verschiedensten Massnahmen denkbar, wie:

- Neue Erschliessungsanlagen
- Ausbau oder sonstige Anpassung bestehender Erschliessungsanlagen

Die Massnahmenblätter werden gemäss dem nachfolgenden Schema aufgebaut:

Erschliessungsrichtplan Gemeinde Büron		Bearbeitungs-Datum	Datum	
Massnahmentabelle für Erschliessungsgebiet		Gebiets-Nr.	Nr.	
Gebietsname	Gebietsbezeichnung	Fläche	... ha	
		Zone	Abkürzung	
		Ausnützungsziffer	AZ	
Massnahmen	Bruttokosten [CHF]	Dritte [CHF]	Grundeigentümer [CHF]	Gemeinde [CHF]
Strassen / Wege				
• Strassen				
• Fusswege				
Entwässerung				
• Schmutzwasser				
• Regenwasser				
• Retentionsanlagen				
Wasserversorgung				
• Leitungsbau				
Total Kosten Erschliessungsgebiet				
Bemerkungen:				
•				

Parkierungsanlagen werden in den Teilgebietsplänen dargestellt, soweit das Bebauungskonzept bzw. der Gestaltungsplan-Entwurf deren Lage vorgibt. Da sie dem Bauprojekt (und nicht dem Erschliessungsprojekt) zuzuordnen sind und die Gemeinde nicht belasten, werden sie in den Massnahmentabellen nicht aufgeführt.

Da die Massnahmen zur Erschliessung der Einzonungsgebiete mit Energieversorgungs- und Kommunikationsanlagen die Gemeinde nicht belasten, werden sie in der Massnahmentabelle nicht behandelt.

Nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch den Regierungsrat ist mit einer umgehenden Erschliessung der Einzonungsgebiete zu rechnen, weshalb auf die Festlegung eines Realisierungshorizonts für einzelne Massnahmen verzichtet wird.

Angegeben wird die Verteilung der geschätzten Bruttokosten auf Gemeinde, Grundeigentümer und andere Werkträger. Die Nettokosten zu Lasten der Gemeinde finden in der Folge Eingang in die kommunale Finanzplanung.

Die Teilgebietspläne zeigen die notwendigen Erschliessungsmassnahmen, soweit die räumliche Zuordnung sinnvoll ist.

3 Erschliessungsübersicht

Die bestehenden Bauzonen sind zumindest grob erschlossen. Als Erschliessungsgebiete werden folgende Gebiete behandelt:

- Erschliessungsgebiet Nr. 1 (Rüti / Höhenweg)
- Erschliessungsgebiet Nr. 2 (Hochwacht)
- Erschliessungsgebiet Nr. 3 (Wigarte)
- Erschliessungsgebiet Nr. 4 (Kleinfeld)

Die Lage der Erschliessungsgebiete ist im Teilrichtplan „Fuss- und Radwegnetz“ ersichtlich.

3.1 Strassen und Wege

Unterhalb der Kantonsstrasse und im Burgquartier bestehen die notwendigen Sammel- und Erschliessungsstrassen. Die Erschliessung der Wohnquartiere zwischen der Luzernerstrasse und der Schlierbacherstrasse ist jedoch problematisch. Die Situation soll mit folgenden Massnahmen verbessert werden:

- **S1 Ausbau Rütistrasse** (Voraussetzung für die Erschliessung des Gebiets Nr. 1; Darstellung im entsprechenden Teilgebietsplan); Bruttokosten ca. CHF 500'000 (CHF 460'000 zu Lasten Grundeigentümer, CHF 40'000 zu Lasten der Gemeinde)
- **S2 Verkehrskonzept Oberdorf-Sonnenrain (ohne Plandarstellung):** Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung werden Massnahmen aufgezeigt, mit denen das Gebiet Oberdorf-Sonnenrain für den Strassenverkehr besser erschlossen werden kann. Die angrenzenden Erschliessungsgebiete Nr. 1 (Rüti / Höhenweg) und Nr. 2 (Hochwacht) sind davon nicht betroffen. Mögliche Massnahmen:
 - Fahrverbot auf Längenmoosstrasse und Rütistrasse ab Höhenweg (Landwirtschaft gestattet)
 - Sperrung Höhenweg am heutigen Bauzonenrand (Durchfahrt für Velos möglich)
 - Fahrverbot auf Höhenweg (Galgerain – Sonnenrainstrasse, Durchfahrt für Velos möglich)
 - Fahrverbot Hochwacht (schmaler Abschnitt, Anstösser gestattet)
 - Abschnittweiser Einbahnverkehr auf Hohlgrasse
 - Abschnittweiser Einbahnverkehr auf Alter Kantonsstrasse / Sonnenrainstrasse
alternativ: Aufteilung Alte Kantonsstrasse in 2 Sackgassen, Ausweichstellen im Gebiet Sonnenrain
 - Markierung Gehbereich auf Alter Kantonsstrasse / Sonnenrainstrasse und Hohlgrasse
 - Gebietsweise Errichtung von Tempo 30-Zonen, falls verkehrliche Massnahmen möglich sind. Massnahmen werden nur umgesetzt, soweit sie bei der Mehrheit der betroffenen Anwohner auf Akzeptanz stossen. Die Ausarbeitung des Konzepts wird deshalb einige Zeit beanspruchen und kann nicht im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung angegangen werden.
- **S3 Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der Industriestrasse und angrenzenden Strassen (ohne Plandarstellung):** Der Gemeinderat prüft verschiedene Massnahmen auf der Industriestrasse:
 - Verbesserung der Verkehrssicherheit beim Einmünder Kleinfeldstrasse in die Bahnhofstrasse
 - Direkte Ableitung des Verkehrs aus der Industriestrasse westlich der Bahnleise in die Bahnhofstrasse; die Feldstrasse kann eine solche Verbindungsfunktion nicht übernehmen
 - Errichtung einer Tempo 30-Zone im Gebiet Kleinfeldstrasse - Industriestrasse – Feldstrasse, soweit diese Massnahme bei der Mehrheit der Anwohner auf Akzeptanz stösst.Die Ausarbeitung des Konzepts wird einige Zeit beanspruchen und kann nicht im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung angegangen werden.

Wo ein Interesse an öffentlichen Fusswegen besteht, wird ein öffentliches Wegrecht gesichert.

3.2 Entwässerung

3.2.1 Hauptsammelkanäle des Gemeindeverbandes ARA Surental

Der Hauptsammelkanal (HSK) „Sursee-Triengen“ verläuft entlang der Sure. Das ganze Einzugsgebiet der Gemeinde Büron (ausgenommen ein Teilgebiet an der Kleinfeldstrasse) wird über die Hochwasserentlastung bei KS 10'542/10'007 am Sureweg in den HSK „Sursee-Triengen“ eingeleitet.

Der HSK „Schlierbach-Büron“ ist primär für die Ableitung des Abwassers der Gemeinde Schlierbach ausgelegt worden, mit wenigen Ausnahmen für Liegenschaften ausserhalb der Bauzonen auf Büroner Gemeindegebiet. Im unteren Abschnitt, d.h. ab Gebiet Triengeracher bis zur Sure (KS 10'563 - KS 10'542) ist ein Anteil für die Gemeinde Büron eingerechnet (gemäss Kostenteiler beim Bau 1990). Das Schmutzabwasser aus dem Wohngebiet Kleinfeldstrasse ist ca. im Jahr 1995 am KS 10'551 des HSK angeschlossen worden.

Grundsätzlich dürfen in den HSK „Schlierbach-Büron“ ausschliesslich Trennsysteme, d.h. nur das verschmutzte häusliche und gewerbliche Abwasser, jedoch kein Regenwasser, eingeleitet werden. Dies einerseits aufgrund der Kanalkapazitäten und andererseits im Hinblick auf die restriktive Mischabwasser-Entlastungskonzeption im Verbandsnetz.

Mit dem Wechsel des Kostenverteilprinzips im Jahr 1997 sind nur noch die Einwohnergleichwerte für die Investitions- und Betriebskosten massgebend, anstelle der beim Erstausbau des Verbandskanalnetzes noch gültigen Eigeninteresseanteile. Somit ist heute für den Anschluss neuer Teileinzugsgebiete an den HSK grundsätzlich keine Einkaufssumme mehr erforderlich, sofern die Kanalkapazität ausreichend ist.

3.2.2 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

In der Gemeinde Büron wurde unter dem Einfluss der neuen Gewässerschutzphilosophie in den letzten Jahren auch in den bisher als Mischsystemgebieten ausgeschiedenen Bereichen soweit möglich die Abtrennung des unverschmutzten Abwassers vorgenommen.

Für neue Erschliessungen ist die Entwässerung im Trennsystem mit gedrosselter Regenwasserableitung oder im Mischsystem mit Dachwasserversickerung zwingend vorgeschrieben. Die Versickerung von Dachwasser ist nur im flachen Talboden auf dem Gemeindegebiet möglich. In der Hanglage ist gemäss Versickerungskarte des GEP eine Regenwasserversickerung nicht möglich und grösstenteils nicht gestattet. In Gebieten, wo keine Versickerung möglich ist, hat die Retention gemäss dem GEP und den üblichen Retentionsdimensionierungsregeln zu erfolgen. Bei Retentionsanlagen ist die Anordnung eines Überlaufes vorzusehen. Wo kein ausreichender Überlauf möglich ist, muss die Retentionsanlage mit einer hohen Jährlichkeit dimensioniert und das Überlaufwasser im Gebiet örtlich (Geländemulden und dergleichen) zurückgehalten werden.

Die Zusammenhänge bezüglich des Kanalisationsnetzes sind dem GEP zu entnehmen. Der ERP beschränkt sich auf Massnahmen zur Erschliessung der Einzonungsgebiete.

Gebiete, die neu im Trennsystem entwässern und von denen das Schmutzabwasser ins bestehende Mischabwassersystem entwässert, führen zu einer höheren Schmutzwasserkonzentration und zu grösseren Schmutzfrachten in den Mischwasserkanälen. Das Überlaufverhalten und die Einstellungen der bestehenden Entlastungsbauwerke (Hochwasserentlastungen) müssen im Rahmen einer nachfolgenden GEP-Überprüfung kontrolliert und allenfalls angepasst werden.

Abgesehen davon, dass die Einstellungen und Überlaufwerte der Entlastungsbauwerke (Hochwasserentlastungen) kontrolliert und allenfalls angepasst werden müssen, haben die Einzonungen keinen wesentlichen Einfluss auf das Schmutz- und Mischwassersystem der Gemeinde Büron.

Die teilweise Ableitung von Regenwasser in die bestehenden Leitungen oder Vorfluter erfolgen unter genügender Retention und verursachen keine Probleme im Leitungsnetz oder den Vorflutern.

3.3 Wasserversorgung

3.3.1 Wasserdargebot und Löschwasserreserven

Die Wasserversorgung Büron besitzt Quell- und Grundwasser für die Versorgung ihrer Abonnenten. Sie nutzt heute das Quellwasser Hegel und das Grundwasser vom Pumpwerk Krebsmatt in der Gemeinde Schlierbach (Hochzone) als Wasserdargebot. Das Grundwasserpumpwerk (GWPW) Bachmatt (Niederzone) wird infolge nichtausscheidbarer Schutzzonen nur noch als Notbrunnen genutzt.

Die Quellen Hegel liefern im Durchschnitt 110 l/min Wasser. Im trockenen Herbst 2011 verringerte sich die Quellschüttung auf 75 l/min. Das maximale Quell-Dargebot lag seit den Neufassungsarbeiten bei 135 l/min. Diese Schwankungen der Quellschüttung liegen im normalen Bereich. Im GWPW Krebsmatt sind zwei Unterwasserpumpen mit je einer Leistung von 580 l/min installiert. Die Pumpen können nur im Einzelbetrieb arbeiten.

Der gesamte Wasserverbrauch liegt heute im Mittel bei 350 bis 400 m³/Tag. Der durchschnittliche maximale Wasserverbrauch liegt zwischen 560 und 600 m³/Tag. An einzelnen Tagen ist der Verbrauch sogar auf maximal 760 m³/Tag angestiegen. Der heutige Verbrauch kann mit unterschiedlich langen Pumpzeiten gedeckt werden.

Für die Gewährleistung der langfristigen Versorgungssicherheit müssen folgende Massnahmen der Grunderschliessung umgesetzt werden (Details sind nicht bekannt):

- **WV1 Ersatz Grundwasserpumpwerk Bachmatt (ohne Plandarstellung):** Damit das Wasserdargebot Büron auch den zukünftigen Tages-Spitzenbedarf abdecken kann, ist es wichtig, dass das GWPW Bachmatt ersetzt wird. Nur mit der Erhöhung des Wasserdargebotes kann die zukünftige Versorgung gewährleistet werden. Es stehen Investitionskosten von rund CHF 1'000'000.- an.
- **WV2 Neubau Reservoir Chilefeld (ohne Plandarstellung):** Mit dem neuen Reservoir wird das Speichervolumen für Trink- und Löschwasser vergrössert. Ohne die Löschwasserreserven in der Niederzone können die Auflagen der GVL für den Sprinkler-Brandfall in der Arbeitszone nicht erfüllt werden. Aufgrund der Schätzungen in der GWP sowie im Bericht zur Standortvariante vom September 2011 ist mit Kosten zwischen CHF 1'000'000 und 1'500'000.- zu rechnen.
- **WV3 Ringleitung Grabmattenstrasse – Murmattenstrasse (vgl. Teilgebietsplan Nr. 3/4):** Zur Verbesserung der Versorgungssicherheit in den Arbeitszonen ist langfristig eine neue Ringleitung notwendig. Die genaue Lage und die Kosten sind noch nicht bestimmt.

3.3.2 Sonderlöschschutz Sprinkler

Das Ausbaukonzept der Wasserversorgungsplanung sieht eine maximale Sprinklermenge von 3'000 l/min und einen Umgebungsschutz von 600 l/min vor. Die Gebäudeversicherung Luzern (GVL) hat das Ausbaukonzept genehmigt. Sie weist aber auf die beschränkten Zulaufmengen von der Hoch- in die Niederzone hin und damit verbunden die reduzierte Bereitstellung des Löschwassers im Industriegebiet. Dieser Engpass kann nur durch den pendenten Ausbau des Niederzonen-Reservoirs gelöst werden und ist dringendst zu realisieren.

3.4 Energieversorgung und Kommunikationsanlagen

Die Erschliessung mit Energie- und Kommunikationsinfrastrukturen wurde nicht abgeklärt.

Der Gemeinde entstehen durch die Erschliessung der Einzonungsgebiete mit Energie- und Kommunikationsanlagen keine Kosten.

3.5 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Büron wird mit den Buslinien Sursee-Schöftland und Sursee-Etzelwil erschlossen. Das Siedlungsgebiet wird durch die 3 Bushaltestellen Eichenmoos, Dorf und Triengenacker gut abgedeckt.

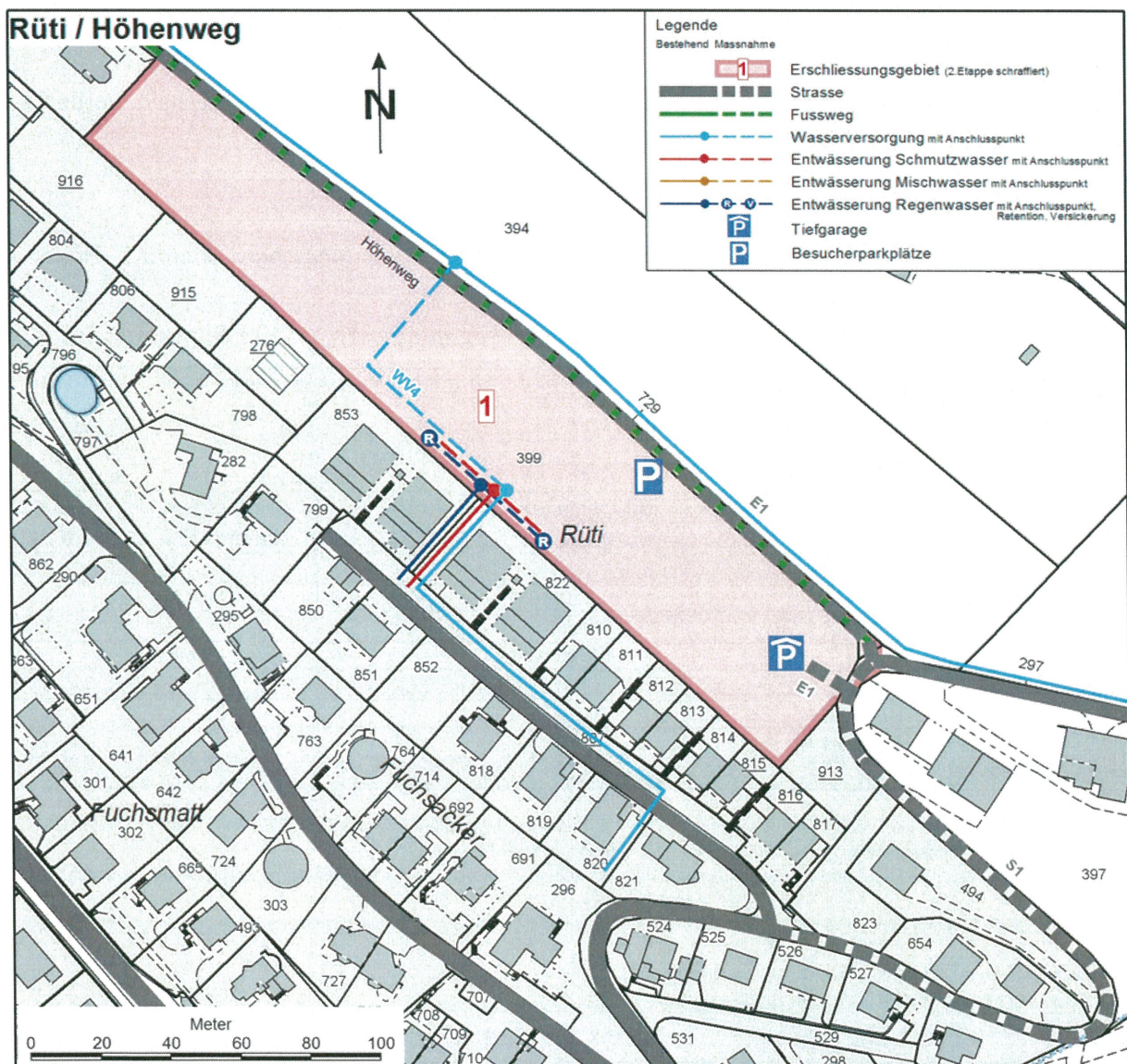
4 Massnahmenblätter Erschliessung

In den Massnahmentabellen auf den folgenden Seiten werden die für die Erschliessung der Einzonungsgebiete nötigen Infrastrukturmassnahmen zusammengestellt. Investitionen, die nicht der Erschliessung im engeren Sinn dienen, werden nicht berücksichtigt.

Die Erschliessungsplanung basiert auf den im Kapitel 2.1 genannten Bebauungskonzepten und Gestaltungsplan-Entwürfen.

4.1 Erschliessungsgebiet Nr. 1 (Rüti / Höhenweg)

Erschliessungsrichtplan Gemeinde Büron				Bearbeitungs-Datum	05.07.2012
Massnahmen-tabelle für Erschliessungsgebiet Nr. 1				Gebiets-Nr.	Nr. 1
Gebietsname Rüti / Höhenweg				Fläche	1.13 ha
				Zone	W2B
				Ausnützungsziffer	0.325
Massnahmen	Bruttokosten [CHF]	Dritte [CHF]	Grundeigentümer [CHF]	Gemeinde [CHF]	
Strassen / Wege					
• E1 Strassenerschliessung	551'000	0	551'000	0	
Entwässerung					
• Gebietsinterne Entwässerung	nicht bekannt	0	100 %	0	
Wasserversorgung					
• WV4 Leitungs- und Grabenbau	50'000	0	0	50'000	
Total Kosten Erschliessungsgebiet Nr. 1 (soweit bekannt)	601'000	0	551'000	50'000	
Bemerkungen:					
<ul style="list-style-type: none"> Die Kosten der Strassen- und Fusswegerschliessung umfassen die Sanierung und Verbreiterung des bestehenden Höhenwegs und die neue Zufahrt zur Tiefgarage inkl. Randabschlüssen und Beleuchtung sowie die Strassenentwässerung und Werkleitungen (gemeinsame Rohrlöcke). Die Grunderschliessungsmassnahme S1 (Ausbau Rütistrasse) ist in den Kosten für das Erschliessungsgebiet Nr. 1 nicht enthalten. Die Anschlüsse an das übergeordnete Entwässerungsnetz sind vorhanden. Die Kosten für die gebietsinterne Entwässerung sind nicht ermittelt worden. Die Hausanschlüsse sind in den Kosten der Wasserversorgung nicht enthalten und gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Die bekannten Erschliessungskosten betragen ca. CHF 53 / m². Die Belastung für die Gemeinde liegt bei rund CHF 4 / m². 					



4.1.1 Strassen / Wege

Strassen und Wege werden dem vorliegenden Gestaltungsplan-Entwurf entnommen.

Die Einfahrt in die Tiefgarage der Terrassenhäuser im östlichen Teilgebiet erfolgt direkt ab der Rütistrasse. Der Höhenweg wird als Zufahrt zu den Einfamilienhaus-Parzellen im westlichen Teilgebiet ausgebaut.

Voraussetzung für die Erschliessung des Einzonungsgebiets ist die Umsetzung der Grunderschliessungsmassnahme S1 (Ausbau Rütistrasse). Die entsprechenden Kosten sind in der Massnahmentabelle nicht enthalten.

Die Fusswegerschliessung ab dem Dorfzentrum über die Sonnenrainstrasse und den Höhenweg ist gut ausgebaut und sicher.

4.1.2 Entwässerung

Das Erschliessungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Anschlusspunkte an die Schmutzwasser- und die Regenabwasserleitungen sind bereits vorhanden.

Die Gemeindekanalisation verfügt über genügende Kapazitätsreserven zur Aufnahme des anfallenden Schmutzwassers.

Das Regenabwasser kann nach vorheriger genügender Retention in die Regenwasserleitung eingeleitet werden. Um das unterhalb liegende Siedlungsgebiet vor Überflutungen zu schützen, muss die Jährlichkeit genügend hoch gewählt werden (mindestens $z = 100$). Allenfalls können nebst unterirdischen Retentionsanlagen auch oberflächliche Bauten oder Geländemulden für die Retention geschaffen und genutzt werden.

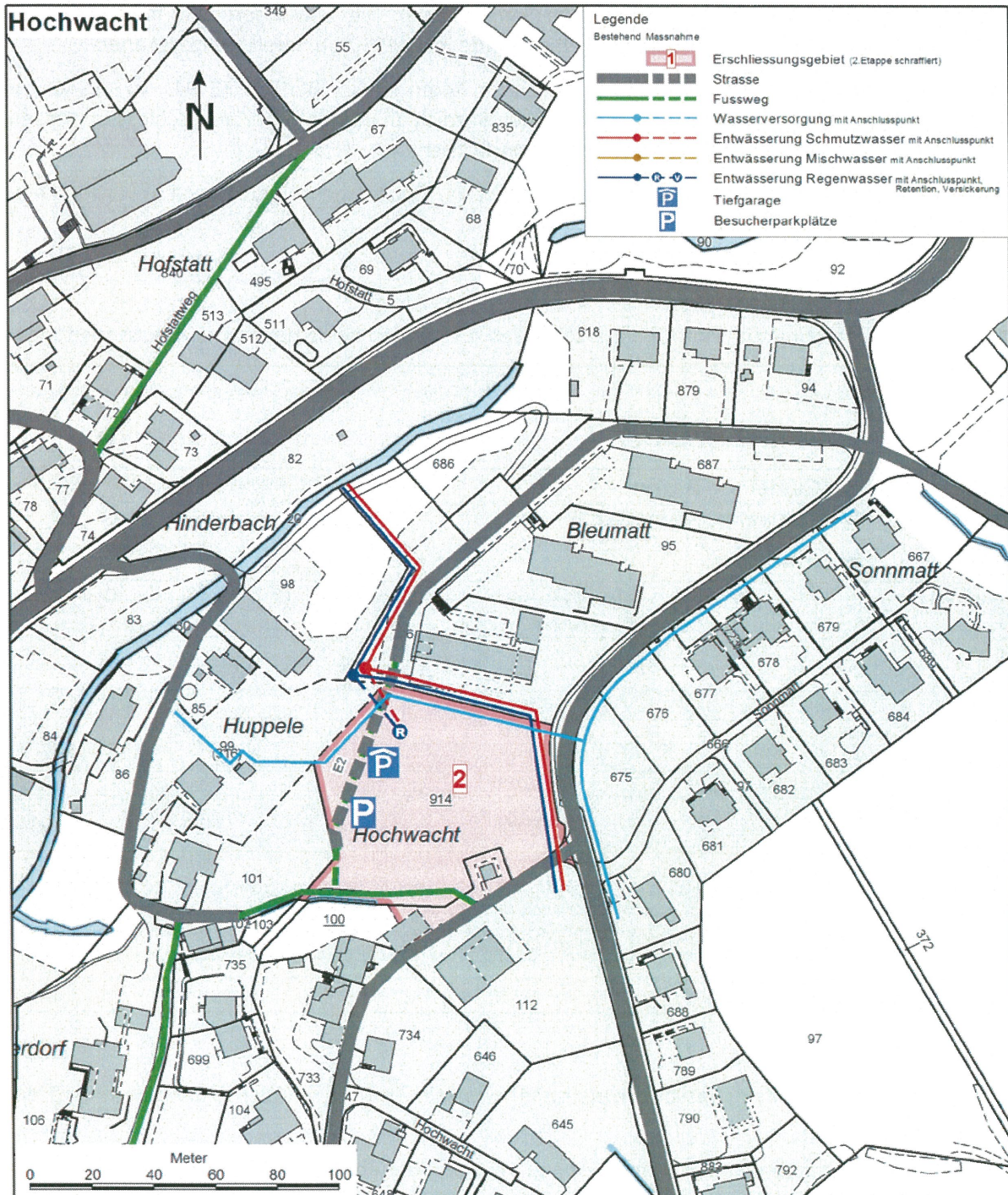
Die gebietsinterne Erschliessung geht vollständig zu Lasten der Grundeigentümer. Deshalb wurden keine Kostenschätzungen vorgenommen.

4.1.3 Wasserversorgung

Das Erschliessungsgebiet ist bereits grob erschlossen. Zu ergänzen ist der Ringschluss Sonnrüti – Höhenweg.

4.2 Erschliessungsgebiet Nr. 2 (Hochwacht) ⇒ Teilgebietsplan auf der folgenden Seite

Erschliessungsrichtplan Gemeinde Büron Massnahmentabelle für Erschliessungsgebiet Nr. 2		Bearbeitungs-Datum	05.07.2012	
Gebietsname		Gebiets-Nr.	Nr. 2	
Hochwacht		Fläche	0.49 ha	
		Zone	W3	
		Ausnützungsziffer	0.55	
Massnahmen	Bruttokosten [CHF]	Dritte [CHF]	Grundeigentümer [CHF]	Gemeinde [CHF]
Strassen / Wege				
• E2 Strassenerschliessung	192'000	0	192'000	0
Entwässerung				
• Gebietsinterne Entwässerung	nicht bekannt	0	100 %	0
Wasserversorgung				
• Keine Massnahmen nötig	0	0	0	0
Total Kosten Erschliessungsgebiet Nr. 2 (soweit bekannt)	192'000	0	192'000	0
Bemerkungen:				
<ul style="list-style-type: none"> Die Kosten der Strassen- und Fusswegerschliessung umfassen den Neubau der Fahrbahn bzw. des Vorplatzes inkl. Beleuchtung und Bepflanzung sowie die Strassenentwässerung und Werkleitungen (gemeinsamer Rohrblock). Die Anschlüsse an das übergeordnete Entwässerungsnetz sind vorhanden. Die Kosten für die gebietsinterne Entwässerung sind nicht ermittelt worden. Für die Wasserversorgung müssen keine neuen Hauptwasserleitungen erstellt werden. Die Hausanschlüsse gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Die bekannten Erschliessungskosten betragen ca. CHF 39 / m². Die Gemeinde wird durch die Erschliessung nicht belastet. 				



4.2.1 Strassen / Wege

Die Zufahrt erfolgt gemäss dem vorliegenden Überbauungskonzept über die Parzellen Nr. 687, 95 und 706.

Fussgänger erreichen das nahe beim Dorfczentrum gelegene Gebäude über die Passerelle ab der Bleumattstrasse oder via den Bühlerweg.

4.2.2 Entwässerung

Das Erschliessungsgebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser kann an den vorhandenen Sammelkanal im Bereich KS 271 angeschlossen werden, es sind weder öffentliche noch private Sammelleitungen zu erstellen. Die Schmutzabwasserentsorgung erfolgt

über interne Erschliessungsleitungen direkt an den Sammelkanal. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, der Schmutzabwasseranteil aus dem Baugebiet wurde im GEP Büron bereits eingerechnet.

Das Regenabwasser kann nach erforderlicher genügender Retention im Bereich KS 941 an die Regenwasserleitung der Gemeinde Büron oder im südwestlichen Bereich an den Vorfluter angeschlossen werden. Die Regenabwassermenge wurde im GEP Büron bereits berücksichtigt.

Die gebietsinterne Erschliessung geht vollständig zu Lasten der Grundeigentümer. Deshalb wurden keine Kostenschätzungen vorgenommen.

4.2.3 Wasserversorgung

Das Erschliessungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen. Es müssen keine neuen Hauptwasserleitungen erstellt werden.

4.3 Erschliessungsgebiet Nr. 3 (Wigarte)

⇒ Teilgebietsplan auf der letzten Seite

Erschliessungsrichtplan Gemeinde Büron Massnahmentabelle für Erschliessungsgebiet Nr. 3		Bearbeitungs-Datum	05.07.2012	
Gebietsname		Gebiets-Nr.	Nr. 3	
Wigarte		Fläche	0.99 ha	
		Zone	W3	
		Ausnützungsziffer	0.55	
Massnahmen	Bruttokosten [CHF]	Dritte [CHF]	Grundeigentümer [CHF]	Gemeinde [CHF]
Strassen / Wege				
• E3 Strassenerschliessung	232'000	0	232'000	0
Entwässerung				
• EW1 Schmutzwasser-Sammelleitungen	85'000	0	50'000	35'000
Wasserversorgung				
• WV5 Leitung für Hydranten (ohne Plandarstellung)	15'000	0	0	15'000
Total Kosten Erschliessungsgebiet Nr. 3 (soweit bekannt)	332'000	0	282'000	50'000
Bemerkungen:				
<ul style="list-style-type: none"> Die Kosten umfassen den Bau des Trottoirs entlang der Kleinfeldstrasse und die Belagssanierung des Wigartenwegs inkl. Trottoir-Überfahrt, Randabschlüssen und Beleuchtung sowie die Strassenentwässerung und Werkleitungen (gemeinsamer Rohrblock). Die gebietsinterne Sammelleitung zum KS 419 geht zu Lasten der Grundeigentümer, die Leitung zum KS 221 wird durch die Gemeinde gebaut. Die Hausanschlüsse sind in den Kosten der Wasserversorgung nicht enthalten und gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Die bekannten Erschliessungskosten betragen ca. CHF 34 / m². Die Belastung für die Gemeinde liegt bei ca. CHF 5 / m². 				

4.3.1 Strassen / Wege

Entlang der bestehenden Kleinfeldstrasse (Privatstrasse) wird ein Trottoir realisiert. Ausserdem wird der Wigartenweg saniert.

Mit dem neuen Trottoir erhalten die Fussgänger eine gut ausgebaute und sichere Fusswegverbindung zum nahe gelegenen Dorfkern.

4.3.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzabwasser aus dem Erschliessungsgebiet kann bei KS 419 an die bestehende Sammelleitung der Gemeinde Büron angeschlossen werden; von dort wird das Schmutzwasser in den HSK Schlierbach-Büron geleitet. Der HSK verfügt dafür über eine genügende Kapazität, und es wird keine Einkaufssumme fällig. Die gebietsinterne Sammelleitung ist durch die Grundeigentümer zu erstellen.

Im südlichen Bereich besteht bei KS 221 eine weitere Anschlussmöglichkeit an die Gemeindekanalisation; die Schmutzwasser-Sammelleitung wird durch die Gemeinde Büron erstellt.

Das Gebiet ist im GEP nicht eingerechnet, das Kanalisationsnetz der Gemeinde Büron weist jedoch die notwendigen Kapazitätsreserven auf. Dabei kann von einem maximalen Schmutzabwasseranfall von rund 1.0 l/s ausgegangen werden.

Das Regenabwasser muss in internen Retentions-Versickerungsanlagen vor Ort versickert werden. Eine Überlaufmöglichkeit besteht beim KS 429 an die bestehende öffentliche Regenabwasserleitung, die Retentions-Versickerungsanlagen müssen auf eine entsprechende Jährlichkeit dimensioniert werden.

4.3.3 Wasserversorgung

Das Bauland ist bereits mit Wasserleitungen erschlossen. Für den Brandschutz ist evt. ein zusätzlicher Hydrant erforderlich (im Teilgebietsplan nicht dargestellt).

4.4 Erschliessungsgebiet Nr. 4 (Kleinfeld)

⇒ Teilgebietsplan auf der letzten Seite

Erschliessungsrichtplan Gemeinde Büron					Bearbeitungs-Datum	20.11.2013
Massnahmentabelle für Erschliessungsgebiet Nr. 4					Gebiets-Nr.	Nr. 4
Gebietsname Kleinfeld					Fläche	1.26 ha
					Zone	A III
					Ausnützungsziffer	-
Massnahmen	Bruttokosten [CHF]	Dritte [CHF]	Grundeigentümer [CHF]	Gemeinde [CHF]		
Strassen / Wege						
• E4 Strassenerschliessung	330'000	0	330'000	0		
Entwässerung						
• EW2 Mischabwasser-Sammelleitung	215'000	0	160'000	55'000		
Wasserversorgung						
• WV6 Leitung für Hydranten (ohne Plandarstellung)	15'000	0	0	15'000		
Total Kosten Erschliessungsgebiet Nr. 4 (soweit bekannt)	560'000	0	490'000	70'000		
Bemerkungen:						
<ul style="list-style-type: none"> E4: Die Kosten umfassen die Sanierung und Verbreiterung der Grabmattenstrasse (Privatstrasse Nr. 5127) inkl. Randabschlüssen und Beleuchtung sowie die Strassenentwässerung und Werkleitungen (gemeinsamer Rohrblock). Die spätere Beteiligung weiterer Parteien (z.B. auf der Parzelle Nr. 226) ist noch nicht definiert. EW2: Die Unterquerung des Bahntrassees und der Anschluss an die bestehende Mischabwasserleitung im Bereich Metalit Metallbauelemente wird durch die Gemeinde Büron übernommen; der Leitungsabschnitt von der Grabmattenstrasse bis zum Anschlusspunkt beim Bahntrassee geht zu Lasten der Grundeigentümer. Die spätere Beteiligung weiterer Parteien (z.B. auf der Parzelle Nr. 226) ist noch nicht definiert. Die Kosten für die gebietsinternen Schmutzwasser- und Regenabwassererschliessungsleitungen, Versickerungsanlagen etc. sind nicht ermittelt worden. WV6: Die Hausanschlüsse sind in den Kosten der Wasserversorgung nicht enthalten und gehen zu Lasten der Grundeigentümer. Die bekannten Erschliessungskosten betragen rund CHF 44 / m². Die Belastung für die Gemeinde liegt bei knapp CHF 6 / m². 						

4.4.1 Strassen / Wege

Die Grabmattenstrasse wird bis auf die Höhe der Parzelle Nr. 224 (Klassierung als Privatstrasse Nr. 5127) saniert und verbreitert. Vorderhand werden die Kosten dem Erschliessungsgebiet Nr. 4 (Kleinfeld) belastet. Die spätere Beteiligung weiterer Parteien (z.B. auf der Parzelle Nr. 226) ist noch nicht definiert.

4.4.2 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Teil-Trennsystem. Das Schmutzabwasser wird an die Mischabwasserleitung im Bereich Metalit Metallbauelemente angeschlossen. Die privat erstellte Mischabwasserleitung wurde durch die Gemeinde Büron übernommen. Für den Schmutzabwasseranschluss muss auf der Parzelle Nr. 226 eine neue Mischabwasserleitung erstellt werden. Die Unterquerung des Bahntrassees und der Anschluss an die bestehende Mischabwasserleitung wird durch die Gemeinde Büron erstellt und finanziert; der Leitungsabschnitt von der Grabmattenstrasse bis zum Anschlusspunkt beim Bahntrassee geht zu Lasten der Grundeigentümer.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Nutzung in der künftigen Arbeitszone mit dem Schmutzabwasser teilweise auch verschmutztes Regenabwasser (z.B. von Umschlagplätzen,

Havariefallvorsorge, etc.) in die Mischabwasserleitung abgeleitet wird. Der Anteil an verschmutztem Regenabwasser soll aber möglichst gering gehalten werden, dies muss z. B. durch das Überdachen von Umschlagplätzen erreicht werden. Die Kapazität dafür ist in der bestehenden Mischabwasserleitung bei der Metalit Metallbauelemente vorhanden.

Das unverschmutzte Regenabwasser (z.B. Dachwasser) muss in internen Versickerungsanlagen mit allenfalls vorgängiger Retention vor Ort versickert werden. Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels kommt nur eine Versickerung in Humusmulden (Typ H) in Frage. Die Versickerungsleistung ist zwar mässig, trotzdem ist eine Versickerung in Humusmulden sinnvoll und machbar. Die Versickerungsmulden müssen ohne Notüberlauf in die Kanalisation ausgeführt werden. Bei einem extremen Regenereignis, welches die dimensionierte Jährlichkeit der Versickerungsmulden übersteigt, entlastet das Regenabwasser oberflächlich. Das Gelände muss so modelliert werden, dass das Regenabwasser bei einer Entlastung über die Strassen- und / oder Platzentwässerung (Einlaufschächte) abfließt. Ein Abfließen des Regenabwassers in das angrenzende Landwirtschaftsland muss möglichst vermieden werden.

4.4.3 Wasserversorgung










Mit den bestehenden Wasserleitungen ist das Gebiet bereits erschlossen. Für den Brandschutz ist ein Hydrant zu erstellen (Massnahme WV6, im Teilgebietsplan nicht dargestellt).

Die Massnahme WV3 dient der Grunderschliessung und wird im Kapitel 3.3.1 beschrieben.

Wigarte, Kleinfeld

Legende

Bestehend Massnahme

-  Erschliessungsgebiet (2.Etappe schraffiert)
-  Strasse
-  Fussweg
-  Wasserversorgung mit Anschlusspunkt
-  Entwässerung Schmutzwasser mit Anschlusspunkt
-  Entwässerung Mischwasser mit Anschlusspunkt
-  Entwässerung Regenwasser mit Anschlusspunkt, Retention, Versickerung
-  Tiefgarage
-  Besucherparkplätze

