

Verteiler:

- an alle Haushaltungen der Gemeinde Büron
- an die betroffenen Grundeigentümer

## **Botschaft Gesamtrevision Ortsplanung Büron**

### öffentliche Auflage vom 18. Januar bis 1. März 2021

Die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können **ab 11. Januar 2021** im Internet unter [www.bueron.ch](http://www.bueron.ch) heruntergeladen werden. Die vollständigen Ortsplanungsakten sind bei der Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse 10, 6233 Büron, zur Einsicht aufgelegt.

Diese Botschaft gibt zusammenfassend eine Übersicht über die Anpassungen der Ortsplanungs-Instrumente und zeigt die Schwerpunkte auf. Für einen vollständigen Überblick können detailliertere Informationen zu allen Inhalten der Gesamtrevision der Ortsplanung im Planungsbericht nachgelesen werden.

Nicht Gegenstand der öffentlichen Auflage sind die Rückzonungen sowie die Festlegung der Gewässerräume, die in zwei vorgezogenen Teilrevisionen behandelt werden.

#### **Gegenstand der öffentlichen Auflage:**

- Zonenplan Gesamt und Zonenplan Siedlung (Entwurf Dezember 2020)
- Bau- und Zonenreglement (BZR) (Entwurf Dezember 2020)
- Bebauungsplan «Dorf» inklusive Bestimmungen zum Bebauungsplan (Entwurf Dezember 2020)
- Aufhebung von diversen Gestaltungsplänen

#### **Gegenstand des Auflageverfahrens mit Äusserungsmöglichkeit:**

- Siedlungsleitbild (Entwurf Dezember 2020)
- Ergänzung des Erschliessungsrichtplans inkl. Fuss- und Radwegnetz (Entwurf Dezember 2020)

#### **Weiter stehen folgende orientierende Unterlagen zur Verfügung:**

- Planungsbericht vom 18. November 2020
- Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes Luzern (BUWD) zur Gesamtrevision vom 4. September 2020
- verschiedene Ortsplanungsunterlagen

## **1. Ausgangslage**

An der Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2013 haben die Stimmberechtigten die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Mit Entscheid Nr. 218 vom 21. Februar 2014 erfolgte deren Genehmigung durch den Regierungsrat.

Die aktuell geltende Ortsplanung Büron entspricht nicht mehr in allen Teilen den heutigen gesetzlichen Anforderungen und wird daher gesamthaft überarbeitet. Insbesondere müssen das auf den 1. Januar 2014 revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und die zugehörige Planungs- und Bauverordnung (PBV) bis Ende 2023 sowie der Kantonale Richtplan (KRP) von 2015 umgesetzt werden. Dabei geht es vor allem um folgende Aufgaben:

- Ersatz der bisherigen Höhenmasse durch die Gesamthöhe und der Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer
- Verankerung der Siedlungsentwicklung nach innen im Siedlungsleitbild und entsprechende Festlegungen im Zonenplan, im Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie im Bebauungsplan «Dorf»

Beispielsweise steht die bisher verwendete Ausnutzungsziffer nicht mehr zur Verfügung und muss durch eine Überbauungsziffer ersetzt werden. Ebenso muss die vorgeschriebene Anzahl an Vollgeschossen durch die Gesamthöhe ersetzt werden. Andere Neuerungen wie die Ausscheidung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen auf Erschliessungsflächen sind massgebend für die Berechnung der Überbauungsziffer und haben Auswirkungen auf den Zonenplan.

Mit der Überarbeitung des Siedlungsleitbildes wurde ein Grundstein gelegt. Darauf aufbauend wurden die Zonenpläne Siedlung und Landschaft, das Bau- und Zonenreglement (BZR) und der Bebauungsplan «Dorf» an die aktuellen Anforderungen angepasst. Zudem sind auch diverse Gestaltungspläne zur Aufhebung vorgesehen.

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wollen der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission (OPK) eine gute Grundlage mit Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Bauvorhaben und für die Gemeindeentwicklung insgesamt schaffen. Die Planungsinstrumente sollen eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde Büron ermöglichen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden keine Einzonungen vorgenommen. Das Hauptziel der vorliegenden Revision besteht darin, die Ortsplanungsinstrumente der Gemeinde an die übergeordneten Grundlagen anzupassen. In den Planungsinstrumenten der Gesamtrevision wird betreffend Rückzonungen der Stand der Gemeindeversammlung und betreffend Gewässerraumfestlegung der Stand der öffentlichen Auflage dargestellt.

### Bisheriger Planungsverlauf

Die Gesamtrevision der Ortsplanung startete im Mai 2018. Der Gemeinderat hat für die Erarbeitung der Planungsentwürfe die Ortsplanungskommission (OPK) eingesetzt.

An der Orientierungsversammlung zu verschiedenen Themen der Ortsplanung vom 9. Januar 2020 wurde auch über die Gesamtrevision informiert. Am 18. November 2020 fand eine weitere Orientierungsversammlung statt.

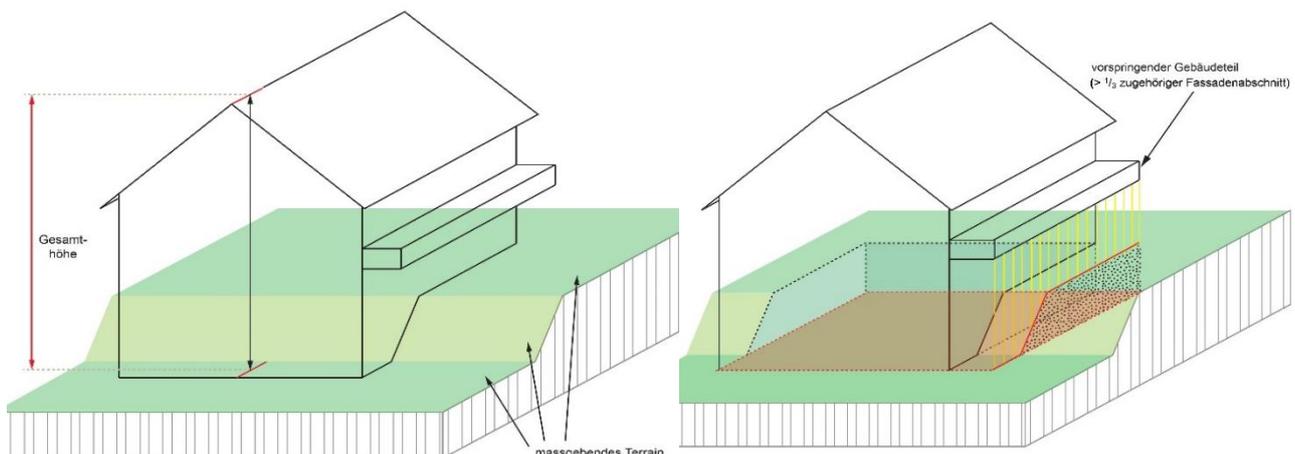
Die kantonale Vorprüfung fand von Februar bis September 2020 statt. Im Vorprüfungsbericht vom 4. September 2020 werden die Gesamtrevision und die Änderungen im Bebauungsplan Dorf als gut und vollständig erarbeitet sowie grösstenteils rechts- und zweckmässig beurteilt. Aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweise im Vorprüfungsbericht sowie der Diskussion in der OPK und im Gemeinderat wurden an den Planungsinstrumenten noch einige Anpassungen vorgenommen.

### Neue Nutzungsmasse

Die wesentlichen Änderungen der neuen Nutzungsmasse sind diejenige der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer (ÜZ). Im Folgenden werden diese kurz umschrieben:

Die **Gesamthöhe** ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und entspricht dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d. h. dem gewachsenen Terrain gemäss § 139 PBG (vgl. nachstehende Abbildung) unten. Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab, der auf allen Seiten gleich ist. Gemäss § 122 PBG gelten bis 11 m Gesamthöhe 4 m und bis 14 m Gesamthöhe 5 m Grenzabstand.

Die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die Gebäudefläche (Fussabdruck = orange Fläche in der Abbildung unten) der Hauptbaute maximal 21 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen darf (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile (z. B. Balkone), die als solche die zulässigen Werte gemäss § 112a PBG übersteigen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.



## 2. Anpassung der Planungsinstrumente

### Siedlungsleitbild

Das kommunale Siedlungsleitbild ist eine wichtige Grundlage für die Revision der Ortsplanung, indem es die generelle räumliche Ausrichtung und die Entwicklungsvorstellungen einer Gemeinde aufzeigt. Die Angaben zur kurz-, mittel- und langfristigen Siedlungsentwicklung sind auf die kantonalen und regionalen Vorgaben zu stützen. Eine wichtige Voraussetzung für das Siedlungsleitbild ist die Kenntnis der aktuellen baulichen und strukturellen Situation einer Gemeinde sowie der Bauzonkapazität des rechtskräftigen Zonenplans. Darauf aufbauend können die Potenziale erkannt und bezeichnet werden.



Im Sommer bis Herbst 2018 wurde das Siedlungsleitbild zusammen mit der OPK an die neuen Anforderungen aufgrund revidierter Gesetzesgrundlagen und veränderter Rahmenbedingungen angepasst. Dabei wurden die Schwerpunkte insbesondere auf die Siedlungsentwicklung nach innen gelegt.

Die Siedlungsentwicklung nach innen stellt einen Schwerpunkt der zukünftigen räumlichen Entwicklung dar. Die bessere Nutzung der bestehenden Bauzonen führt zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden, der Verminderung der Zersiedlung und dem Erhalt der Natur-, Erholungs- und Landwirtschaftsflächen. Weitere Vorteile sind die Belebung des Dorfkerns und insbesondere die Aufwertung der ortsbaulichen Qualitäten. In der Gemeinde Büron, die von Rückzonungen betroffen ist, wird die künftige bauliche Entwicklung innerhalb der Bauzone erfolgen. Mit der Siedlungsentwicklung nach innen sollen Qualität und Quantität innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes gesichert werden. Die Siedlungsentwicklung nach innen darf jedoch nicht mit baulicher Verdichtung gleichgesetzt werden, auch wenn diese eine wesentliche Voraussetzung ist. Vielmehr wird eine höhere Nutzungsdichte der Bauzonen in Bezug auf die Bewohnenden und Beschäftigten angestrebt. Auch die Balance zwischen Siedlung, Verkehr und Freiräumen ist bei der Siedlungsentwicklung nach innen bedeutend, dies kann auch zur Freihaltung von Grün- und Freiräumen führen.

### Vorgehen bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse

Die maximalen ÜZ und Gesamthöhen wurden für die einzelnen Zonentypen so festgelegt, dass die nicht zonenkonformen Bauten ca. 20 % des heutigen Gebäudebestandes betragen. Würde die Nutzungsmasse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine massgebende Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.

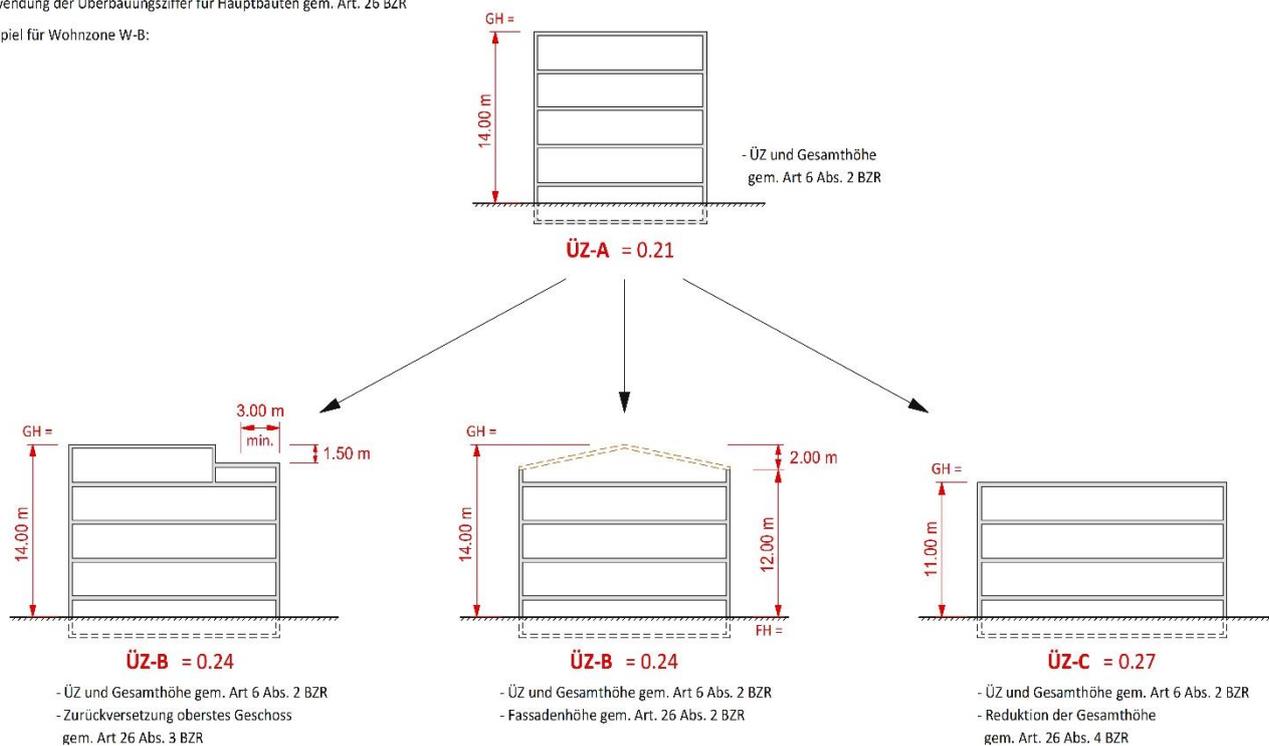
Für jene von der kubischen Gebäudeform abweichenden Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die Differenzierung der Überbauungsziffer würde die kubische Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was ortsbild-technisch nicht erwünscht ist. Gleichzeitig soll auch die Gestaltungsfreiheit gewahrt bleiben. Deswegen werden in den Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt. Die Überbauungsziffer ist abhängig von der Gesamthöhe und der Dachgestaltung:

- Die ÜZ-A ist der Grundwert für Bauten, beispielsweise für Bauten mit Flach- und Pultdächern.
- Die um 0.03 erhöhte ÜZ-B gilt für Schrägdachbauten und für Flachdachbauten mit Attikageschoss.
- Die gegenüber der ÜZ-A um 0.06 erhöhte ÜZ-C gilt für Bauten mit einer um ein Geschoss tieferen Gesamthöhe.

Die verschiedenen ÜZ-Typen werden in der folgenden Skizze veranschaulicht.

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 26 BZR

Beispiel für Wohnzone W-B:



## Das neue Zonenkonzept

Ergebnis der vorgängig beschriebenen Analysen ist das neue Zonenkonzept mit den Nutzungsmassen gemäss nachstehender Tabelle:

Bauzonen	Gesamthöhe Max. (m)	ÜZ					
		Min. ÜZ	Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C	Klein- und Anbauten*	Bonus für Einliegerwhg. **
Dorfzone (D)		Versch. Nutzungsmasse gem. Teilzonen des Bebauungsplans Dorf					
Wohnzone A (W-A)	17.0	0.24	0.30	0.33	0.36	0.06	
Wohnzone B (W-B)	14.0	0.18	0.21	0.24	0.27	0.06	
Wohnzone C (W-C)	11.0		0.24	0.27	0.30	0.06	
Wohnzone D (W-D)	9.0		0.21	0.24	0.27	0.06	75 m <sup>2</sup>
Arbeitszone (A)	16.0	Die übrigen Nutzungsmasse werden im Einzelfall durch den Gemeinderat festgelegt.					
Arbeitszone (A)	25.0						
Übrige Zonen (ÖZ, F, G, VZ)							

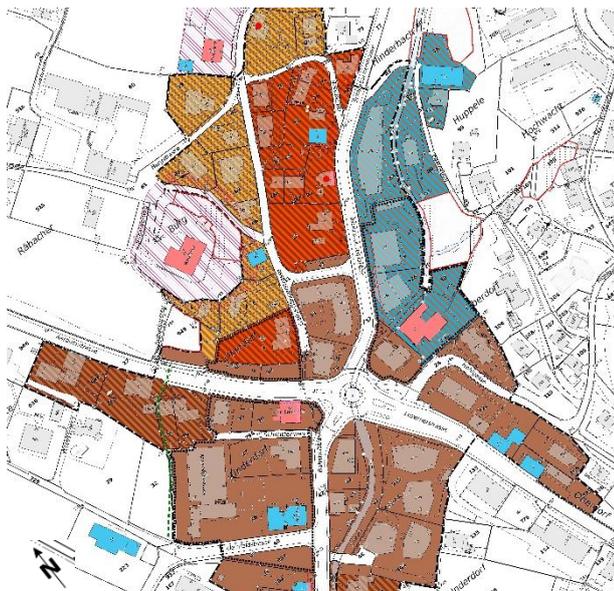
\* zusätzliche ÜZ für Kleinbauten und Anbauten gem. Art. 112a Abs. 2c und d PBG

\*\* zusätzliche Nettogeschossfläche für den Ein- bzw. Anbau maximale einer Einliegerwohnung in einem Ein- oder Zweifamilienhaus mit funktionalem Bezug zur Hauptwohnung

Die bisherigen und neuen Misch- und Wohnzonen mit vorgeschriebenen Baumassen können betreffend baulicher Dichte folgendermassen in Beziehung gesetzt werden:

↑ Dichte	Bauzone bisher	Bauzone neu	Entspricht im überkommunalen Vergleich ungefähr*
	Dorfzone (D)	Dorfzone (D)	normale Dorfzone
	-	Wohnzone A (W-A)	W4 dicht
	3-geschossige Wohnzone (W3)	Wohnzone B (W-B)	W3 normal
	2-geschossige Wohnzone A (W2A)	Wohnzone C (W-C)	W2 dicht
	2-geschossige Wohnzone B (W2B)	Wohnzone D (W-D)	W1 normal (Hang)

\* zum Teil in Büron nicht vorhanden



### Bau- und Zonenreglement (BZR), Bestimmungen des Bebauungsplans «Dorf»

Im BZR sowie in den Bestimmungen zum Bebauungsplan «Dorf» wurden diverse Anpassungen vorgenommen, beispielsweise die Festlegung der Baumasse und die Anpassung an das kantonale Muster-BZR. Das Ziel ist, möglichst einfache, übersichtliche und praxistaugliche Bestimmungen zu definieren. Diese sollen zudem ein homogenes und attraktives Quartierbild sowie den häuslichen Umgang mit dem Boden fördern. Die Änderungen des BZR und der Bestimmungen zum Bebauungsplan werden direkt in den Reglements-Entwürfen erläutert.

<- Ausschnitt Bebauungsplan «Dorf» (vgl. Bebauungsplan Dorf und dazugehörige Bestimmungen, sowie Ausführungen in Kap. 6.15 des Planungsberichts)

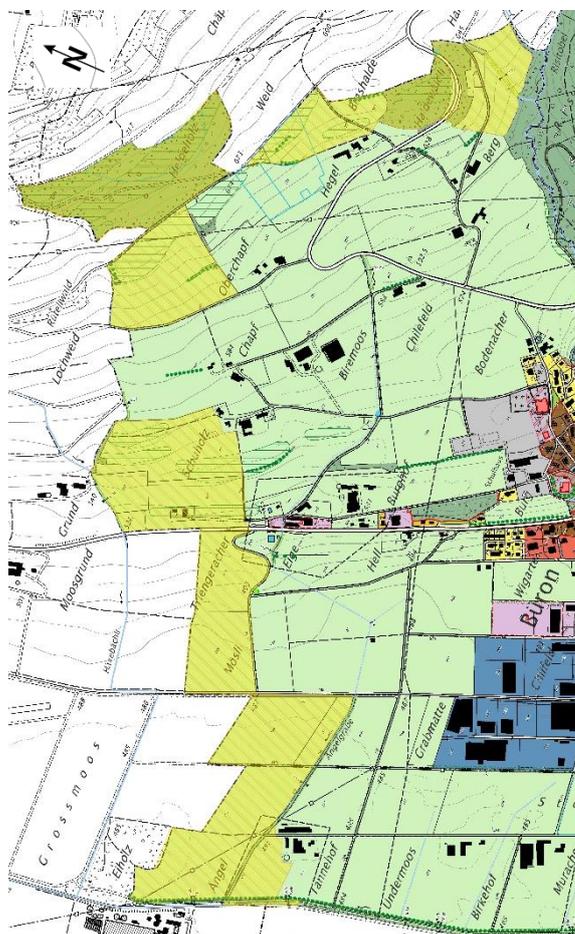
### Zonenplan und Bebauungsplan «Dorf»

Im Zonenplan sowie Bebauungsplan «Dorf» wurden diverse Anpassungen vorgenommen. In den meisten Gebieten hat das neue Zonenkonzept geringfügige Auswirkungen, weil die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. In einigen Gebieten werden jedoch Änderungen vorgenommen, welche einer Umzonung gleichkommen (vgl. Planungsbericht Kap. 6.6 und 6.5.1.).

Nennenswert sind auch folgende Änderungen im Zonenplan:

- Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen werden gemäss der kantonalen Richtlinie ausgeschieden.
- Unterhalb des Burghügels wird eine Ortsbildschutzzone zum Schutz der Sicht auf den Burghügel festgelegt.
- Diverse Gebiete werden neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.
- Der im kantonalen Richtplan 2015 bezeichnete Wildtierkorridor LU 13 wird im Zonenplan mit einer Freihaltezone Wildtierkorridor gesichert (vgl. Planausschnitt rechts und auch Art. 17 im BZR-Entwurf).
- Darstellung diverser orientierender kantonalen Datensätze beispielsweise kantonales Bauinventar, Grundwasserschutz-zonen und -areale, Landschaftsschutzzone

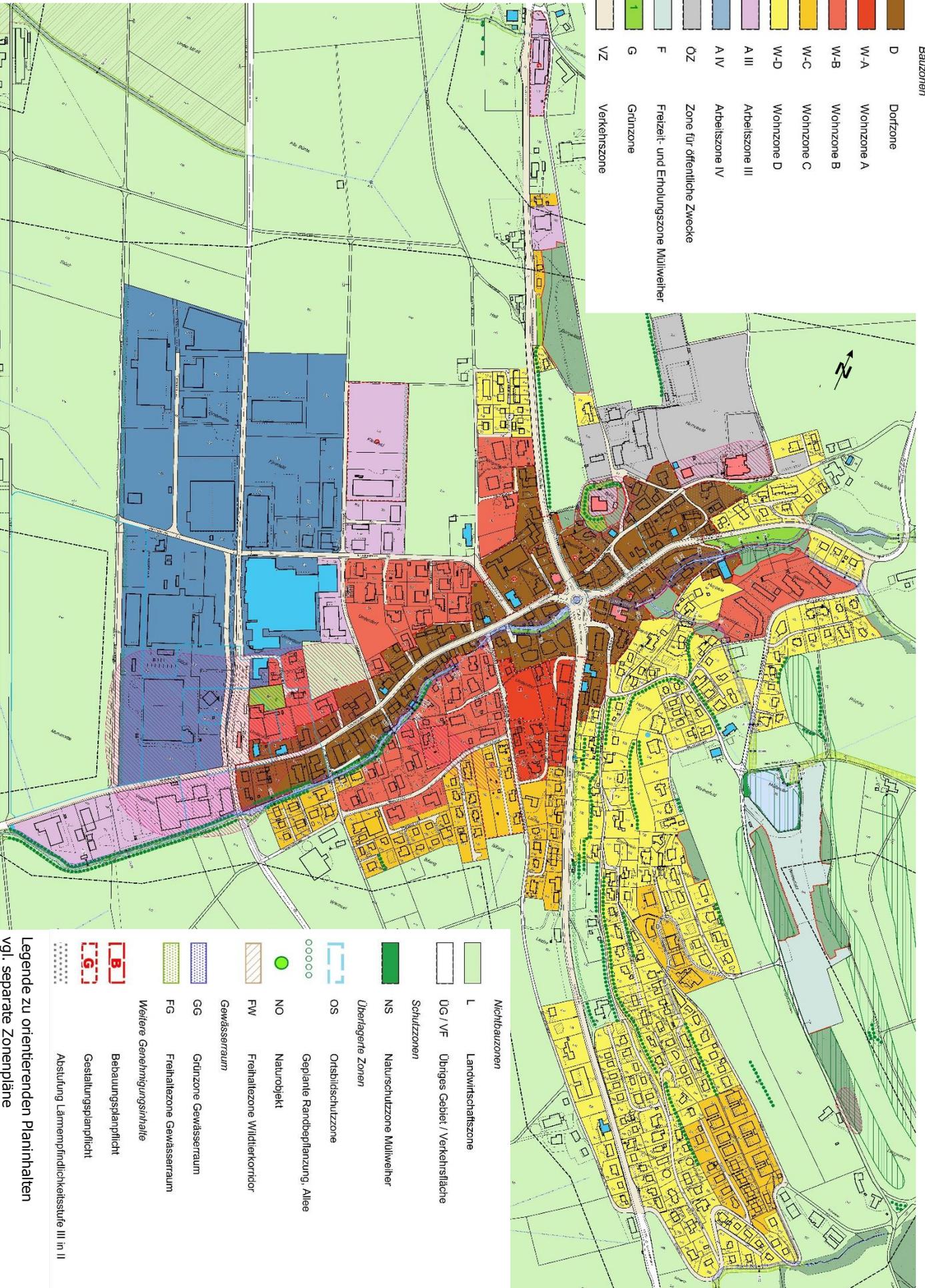
Ausschnitt Zonenplan Gesamt mit gelb hervorgehobener Freihaltezone Wildtierkorridor ->



# Ausschnitt aus dem Entwurf Zonenplan Siedlung

## Verbindlicher Planinhalt

Bauzonen	
D	Dorfzone
W-A	Wohnzone A
W-B	Wohnzone B
W-C	Wohnzone C
W-D	Wohnzone D
A-IV	Arbeitszone IV
A-III	Arbeitszone III
OZ	Zone für öffentliche Zwecke
F	Freizeit- und Erholungszone Multiweilher
G	Grünzone
VZ	Verkehrszone



Nichtbauzonen	
L	Landwirtschaftszone
UG / VF	Übriges Gebiet / Verkehrsfläche
<b>Schutzonen</b>	
NS	Naturschutzzone Multiweilher
<b>Überlagerte Zonen</b>	
OS	Ortschutzzone
○○○○	Geplante Randbepflanzung, Allee
●	Naturobjekt
FW	Freihaltezone Wildtierkorridor
<b>Gewässerraum</b>	
GG	Grünzone Gewässerraum
FG	Freihaltezone Gewässerraum
<b>Weitere Genehmigungsinhalte</b>	
[B]	Bebauungsplanpflicht
[G]	Gestaltungsplanpflicht
.....	Abstufung Lärmempfindlichkeitsstufe III in II

Legende zu orientierenden Planinhalten  
vgl. separate Zonenpläne

## Gestaltungspläne

In Büron bestehen diverse Gestaltungspläne (GP), der Bebauungsplan „Dorf“ und im Zonenplan diverse Gestaltungs- und Bebauungsplanpflichten. Aufgrund der erheblich veränderten Verhältnisse sind die Gestaltungspläne gemäss Art. 21 RPG und § 22 PBG zu prüfen. Wo die Gestaltungspläne nicht mehr notwendig sind, sollen sie aufgehoben werden. Wo die Aufhebung nicht zweckmässig ist, sind die Gestaltungspläne (sofern notwendig) anzupassen, weil die verwendeten Baubegriffe und -masse meistens nicht mehr PBG-konform sind. Nachfolgend wird die Absichtserklärung der OPK und des Gemeinderates dargelegt.

Folgende Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflichten werden beibehalten:

- Galgerain
- Grabmattenstrasse-Nord
- Luzernerstrasse und Hohlgasse

Folgende Gestaltungspläne sind zur Aufhebung vorgesehen:

- |                 |              |            |
|-----------------|--------------|------------|
| ▪ Alphabeton AG | ▪ Hochrüti   | ▪ Sonnrüti |
| ▪ Bifang        | ▪ Lache      | ▪ Wigart   |
| ▪ Sagipark      | ▪ Rübacher   |            |
| ▪ Gartenweg     | ▪ Sonnlachen |            |

In diversen Gebieten wird neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt (vgl. Kap. 6.5.2 im Planungsbericht).

## Mehrwertausgleich

Falls Planungen im Sinn des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) zu erheblichen Vor- oder Nachteilen für einzelne Grundeigentümern führen, müssen Kantone und Gemeinden gemäss Art. 5 Abs. 1 RPG für einen Ausgleich sorgen. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts (Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung). Erwägungen zu einzelnen Gebieten, die diesbezüglich zu prüfen sind, finden sich im Kap. 6.15 des Planungsberichts. Mehrwert-Berechnungen sind jedoch komplex und erfordern Expertengutachten. Spätestens im Hinblick auf die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten über die Gesamtrevision der Ortsplanung wird der Gemeinderat die entsprechenden Gutachten in Auftrag geben.

## Ergänzung Erschliessungsrichtplan

Der Erschliessungsrichtplan (ERP) von 2013 wurde im Zuge der aktuellen Gesamtrevision nicht grundlegend überarbeitet. Er wurde jedoch mit einem separaten Kurzbericht um einige Massnahmen im Gebiet Oberdorf-Sonnenrain und der Industriestrasse ergänzt. Gleichzeitig wird eine Aktualisierung des Fusswegnetzes und eine Präzisierung betreffend Wasserversorgung vorgenommen.

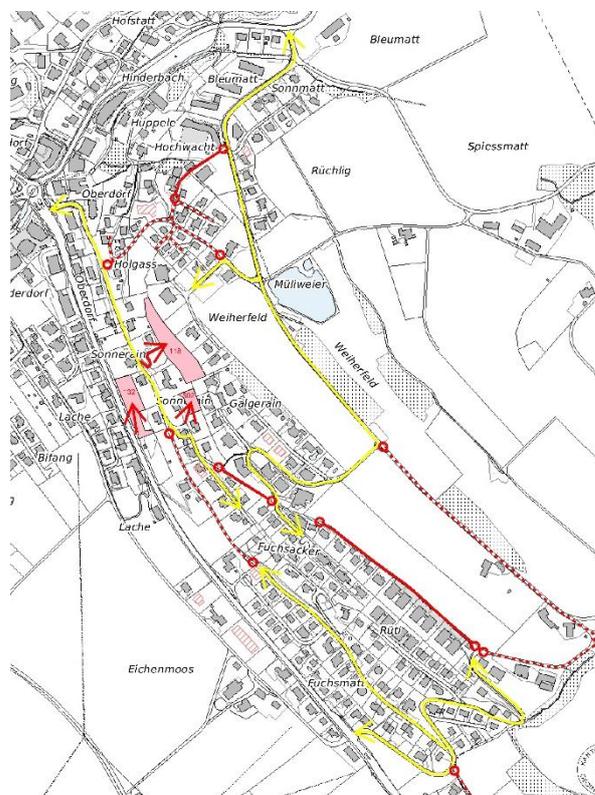
*Wohnquartiere zwischen Luzerner- und Schlierbacherstrasse:*

Im ERP-Ergänzungsbericht werden auf vier Strassenabschnitten neue Fahrverbote (Anstösser gestattet) definiert, um den Verkehr zu lenken und Schleichverkehr durch die Quartiere zu verhindern. Die Parzellen Nrn. 118, 132 und 502 verfügen noch über keine öffentlich-rechtlich gesicherte Strassenzufahrt. Deshalb wird im ERP die Zufahrt festgelegt – im Fall der Parzelle Nr. 118 besteht bereits eine entsprechende zivilrechtliche Regelung.

*Industriestrasse:*

Im Ergänzungsbericht zum Erschliessungsrichtplan werden zwei Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation und Verkehrssicherheit aufgezeigt:

- Umgestaltung des Einmünders Kleinfeldstrasse in die Bahnhofstrasse
- Ausbau der Büntenstrasse als zusätzliche Erschliessung des Industriegebiets von Knutwil her



### Legende

- |  |  |
|--|--|
|  Quartier-Erschliessung                     |  Bauparzelle ohne Strassenanschluss |
|  Bestehendes Fahrverbot                     |  Geplante Strassenerschliessung     |
|  Geplantes Fahrverbot (Anstösser gestattet) |  |

### 3. Formelles und Termine

#### Zur Verfügung stehende Unterlagen

Die Teilrevision der Ortsplanung wird im Sinn der §§ 6 Abs. 3b, 13 Abs. 2 und 61 Abs. 1 PBG vom **18. Januar bis 1. März 2021** öffentlich aufgelegt.

Die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können **ab 11. Januar 2021** im Internet unter [www.bueron.ch](http://www.bueron.ch) runtergeladen werden. Die vollständigen Ortsplanungsakten sind bei der Gemeindeverwaltung, Bahnhofstrasse 10, 6233 Büron, zur Einsicht aufgelegt.

#### Sprechstunden

Aufgrund der aktuellen Situation und der bereits durchgeführten Orientierungsversammlungen wird auf eine weitere Informationsveranstaltung verzichtet. Der Gemeinderat will den interessierten Einwohnerinnen und Einwohnern sowie betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern trotzdem die Möglichkeit geben, sich persönlich zu informieren und Fragen stellen zu können. Zu diesem Zweck werden Sprechstunden angeboten. Während der folgenden Zeitfenster stehen in der Dorfstube der Mehrzweckanlage Träff-Punkt gegen **Voranmeldung** Mitglieder des Gemeinderates und der Ortsplanungskommission sowie der Ortsplaner zur Verfügung:

- Mittwoch, 20. Januar 2021, 13:30 bis 20:30 Uhr
- Samstag, 23. Januar 2021, 08:00 bis 12:00 Uhr
- Dienstag, 26. Januar 2021, 13:30 bis 20:30 Uhr
- Mittwoch, 27. Januar 2021, 13:30 bis 20:30 Uhr

Interessierte an einem Gespräch melden sich bei der Gemeindeverwaltung Büron (Tel. 041 935 40 40) bis spätestens zwei Tage vor dem entsprechenden Termin unter Angabe ihrer Themen und Fragen.

#### Einsprachenberechtigung

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Planungsentwürfe haben, können bis spätestens **1. März 2021** (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Büron, Bahnhofstrasse 10, 6233 Büron, zu richten.

Eingaben zur Ergänzung des Erschliessungsrichtplans und des Siedlungsleitbildes können ebenfalls bis spätestens am 1. März 2021 gemacht werden.

#### Planungszone

Die neuen Nutzungspläne und Bau- und Nutzungsvorschriften erhalten gemäss § 85 PBG mit der öffentlichen Auflage die Wirkung einer Planungszone.

Alle zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage hängigen Baugesuche sind ausschliesslich nach bisherigem Recht (Ausnützungsziffern) zu beurteilen. Nach dem Beginn der öffentlichen Auflage eingereichte Baugesuche sind gemäss § 85 Abs. 2 PBG zusätzlich nach den revidierten Planungsinstrumenten zu beurteilen.

### 4. Weiteres Vorgehen

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

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Gesamtrevision der Ortsplanung sobald wie möglich an einer Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anschliessend an die Gemeindeversammlung reicht der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossene Gesamtrevision der Ortsplanung mit den erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).