



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Gemeinderat Büron
6233 Büron

Luzern, 4. September 2020 BZ/ZUS
2020-219

Gemeinde Büron: Gesamtrevision der Ortsplanung; Änderung des Bebauungsplans Dorf

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 4. Februar 2020 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Ortsplanung sowie der Änderung des Bebauungsplans Dorf. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Überprüfung der Ortsplanung Büron erfolgte im Jahr 2013 und wurde vom Regierungsrat am 21. Februar 2014 genehmigt (Regierungsratsentscheid [RRE] Nr. 218). Die Planungsinstrumente blieben seither unverändert. In den letzten Jahren änderten aber massgebliche übergeordnete Vorgaben, namentlich das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG). In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung der Bau- und Zonenordnung erforderlich und zweckmässig.

Die Teilzonenpläne Gewässerraum innerhalb und ausserhalb der Bauzone wurden in einer vorgezogenen Teilrevision vom BUWD bereits vorgeprüft (Vorprüfungsbericht vom 14. Oktober 2019). Die Inhalte sind in den Plänen der Gesamtrevision dargestellt. Wir gehen davon aus, dass diese Teilzonenpläne dem Regierungsrat zusammen mit der vorliegenden Gesamtrevision zur Genehmigung eingereicht werden.

Büron ist gemäss der kantonalen Rückzonungsstrategie zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen (Art. 15 Abs. 2 RPG) eine Rückzonungsgemeinde. Das heisst, sie verfügt über zu grosse, nicht mit dem Raumplanungsgesetz übereinstimmende Bauzonen und muss diese soweit möglich reduzieren. Die Gemeinde hat dazu bereits im Vorfeld der Gesamtrevision eine Teilrevision durchgeführt. Dabei wurden drei Gebiete zur Rückzonung bestimmt und in der Vorprüfung vom BUWD gutgeheissen. In der Folge stimmten die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 10. Februar 2020 den drei Rückzonungen zu. Gegen diesen Entscheid sind Beschwerden beim Regierungsrat hängig. Im zur Vorprüfung eingereichten Zonenplan der Gesamtrevision sind die drei Rückzonungen bereits berücksichtigt und die entsprechenden Flächen der Landwirtschaftszone zugeteilt. Deren Zonierung hängt vom Beschwerdeverfahrensausgang ab.

Für die kantonale Beurteilung der vorliegenden Planung sind insbesondere das RPG, das PBG und die zugehörige Verordnung (PBV) sowie der kantonale Richtplan Luzern 2015 (KRP), massgebend. Wesentlich sind auch die Wegleitung Ortsplanungsverfahren 2018 (WL OP 2018, insbesondere Kap. 4 «Kantonale Vorprüfung») sowie verschiedene weitere Arbeitshilfen (vgl. Anhang 2 der WL OP 2018).

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan Siedlung (1:2000), Entwurf vom 16. Dezember 2019;
- Zonenplan Landschaft (1:5000), Entwurf vom 16. Dezember 2019;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom Dezember 2019;
- Bebauungsplan «Dorf» Büron (1:1000), Entwurf vom 16. Dezember 2019;
- Bebauungsplan «Dorf», Bestimmungen, Entwurf vom Dezember 2019.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 25. November 2019;
- Siedlungsleitbild, Stand 2019;
- LUBAT-Tabelle T1 vom 27. Juni 2018, T3 ergänzt Dezember 2019;
- GIS-Zuordnungstabelle vom 4. Juli 2019.

Der Planungsbericht für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi, zuständiger Projektleiter: Bruno Zosso, Tel. 041 228 51 84) zur Vernehmlassung eingeladene Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 12. März 2020;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 28. Februar 2020;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 9. März 2020;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKDa), am 17. Februar und 2. März 2020.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

B. BEURTEILUNG

1. Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsrahmen

1.1. Bisherige Entwicklung der Gemeinde Büron

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Büron hat im Zeitraum von 1999 bis 2018 von 1870 auf 2541 zugenommen. Dies entspricht einem Wachstum von 671 Einwohnern oder 35.9 % in 20 Jahren. Pro Jahr entspricht dies einer durchschnittlichen Zunahme von 34 Einwohnern oder einem prozentualen Wachstum von ca. 1.5 %.

Ein Vergleich dieser Werte mit den Zahlen des Kantons und der Analyseregion (Michelsamt/Surental¹) zeigt, dass das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Büron in den vergangenen 20 Jahren deutlich über dem regionalen und deutlich über dem kantonalen Wachstum lag. Der Kanton Luzern verzeichnet für denselben Zeitraum ein Wachstum von 15.7 % resp. 0.8 % pro Jahr und die Analyseregion Michelsamt/Surental ein solches von 24.0 % resp. 1.1 % pro Jahr.

1.2. Kantonale Grundlagen

Am 1. Mai 2014 ist das teilrevidierte RPG in Kraft getreten. Damit werden die Behörden beauftragt, die Zersiedelung zu stoppen und die künftige Entwicklung primär in die bestehenden Bauzonen zu lenken (Art. 1 und 3 RPG).

Gestützt auf die kantonale Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur des kantonalen Richtplans ist jede Gemeinde einer von acht Gemeindekategorien mit unterschiedlichen Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkten zugeteilt. Büron ist der Gemeindekategorie L3, ländliche Gemeinde, zugewiesen. Gemäss KRP R1-5 ergeben sich damit folgende räumliche Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte: Ortskerne stärken, ländliche Siedlungsqualität erhalten, Qualitäten traditioneller ländlicher Siedlungsstrukturen aufnehmen und mit angemessener Dichte punktuell weiterentwickeln, Konzentration auf kommunale Arbeitsplatznachfrage.

Gestützt auf die mittel- bis langfristigen Bevölkerungswachstumsprognosen von LUSTAT wird den Gemeinden in der Kategorie L3 ein jährliches Bevölkerungswachstum von 0.40 % (bis 2035) zugewiesen. Daraus wird mit LUBAT (Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool) die zulässige Bauzonenendimensionierung (insbesondere der Bedarf für allfällige Ein- und Auszonen) bestimmt. Ein stärkeres Bevölkerungswachstum innerhalb der bestehenden rechtskräftigen Bauzonen ist zulässig, da dies der vom RPG geforderten Siedlungsentwicklung nach innen entspricht. Zu beachten sind in jedem Fall die Dichteanforderungen (Bauzonenflächenbedarf 240 m²/Einwohner für L3-Gemeinden) gemäss KRP R1-5.

1.3. Regionale Grundlagen

In der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES Sursee-Mittelland 2016 wird Büron als Dorf bezeichnet. Folgende Massnahmen in den Bereichen Landschaft und Siedlung betreffen Büron direkt: L.1_22 «Sure im Surental bewahren». Die revidierte Ortsplanung nimmt die Vorgaben der RES auf.

¹ Gemeinden der Analyseregion Michelsamt/Surental: Beromünster, Büron, Geuensee, Rickenbach, Schlierbach, Triengen

1.4. Siedlungsleitbild, Siedlungsentwicklung nach innen

Gemäss Wegleitung Ortsplanungsverfahren (Dienststelle rawi, Ausgabe 2018) ist als Grundlage für die Ortsplanungsrevision durch die Gemeinde ein Siedlungsleitbild zu erarbeiten. Das Siedlungsleitbild soll der Dienststelle rawi vor Beginn der Arbeiten am Zonenplan und am Bau- und Zonenreglement zur Stellungnahme eingereicht werden. So können wichtige Anträge und Hinweise der kantonalen Dienststellen frühzeitig in den Planungsprozess einfließen.

Letztes Jahr haben Sie das Siedlungsleitbild aus dem Jahr 2012 überarbeitet. Sie ergänzten es massgeblich mit den Inhalten zur Siedlungsentwicklung nach innen. Die Siedlungsbegrenzungen wurden mehrheitlich entlang den bestehenden Bauzonengrenzen gelegt. Auf die Bezeichnung von möglichen Einzonungsflächen, die im Siedlungsleitbild 2012 den Hauptteil der Inhalte ausmachten, wird verzichtet. Stattdessen werden Gebiete innerhalb der Bauzonen bezeichnet, die sich aus Sicht der Gemeinde gut für eine Siedlungsentwicklung nach innen eignen. Dieser Strategiewechsel entspricht den nationalen und kantonalen Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans.

Das Siedlungsleitbild umfasst nicht nur Inhalte zur Siedlungsentwicklung, sondern auch zu einer Reihe weiterer Themen wie Freizeit/Kultur/Sport, Schule, Soziales und Gesundheit, Einkaufen und Dienstleistungen. In der Fülle dieser Inhalte ist es somit eher ein Gemeindeleitbild. Wir äussern uns im Rahmen der Vorprüfung der Ortsplanung nur zu den Siedlungsaspekten des Leitbildes. Auch hier beschränken wir uns auf Hinweise, da, wie erwähnt, die Möglichkeit der frühzeitigen Steuerung des Ortsplanungsprozesses kaum mehr gegeben ist.

Der Fokus der Siedlungsentwicklung auf die qualitätsvolle Innenentwicklung und die konsequente Mobilisierung der Bauzonenreserven wird nachdrücklich unterstützt. Die Bezeichnung der dazu geeigneten Gebiete ist sachgerecht. Allerdings fehlen (wie im ganzen Siedlungsleitbild) konkrete Massnahmen. Damit bleiben die Absichten vage und unverbindlich. Wir beantragen Ihnen, im weiteren Ortsplanungsprozess das Siedlungsleitbild zu überarbeiten und mit einer Umsetzungsagenda zu ergänzen.

Der erste Punkt im Kapitel 3.2, Siedlungsentwicklung, ist irreführend. Demnach soll die Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren innerhalb der im Plan dargestellten Siedlungsbegrenzungslinien wachsen. Die Siedlungsbegrenzungslinien umfassen aber an vielen Stellen neben den Bauzonen auch daran angrenzende Landwirtschaftszonen. Die Siedlungsbegrenzungslinien sind denn auch nicht als Wachstumsparameter zu verstehen, sondern zeigen auf, über welche Grenzen die Siedlungsausdehnung auch auf lange Sicht nicht hinausgehen soll. Der Satz ist entsprechend anzupassen: Das Wachstum der nächsten Planungsperiode erfolgt innerhalb der heutigen Bauzonen.

Bemerkung zum vierten Punkt im Kapitel 3.3, Wohnen: Ob und wie im Gebiet Hochrüti in der fernerer Zukunft dereinst individuelle und grosszügige Wohnformen erstellt werden können, ist im heutigen Zeitpunkt offen.

1.5. Kapazitätsbeurteilung

Die Bauzonenkapazitätsberechnung mittels dem Luzerner Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) wurde für die Gemeinde Büron mit Stellungnahme der Dienststelle rawi vom 25. Oktober 2018 vorgenommen. Der rechtskräftige Zonenplan weist eine Einwohnerkapazität von ca. 3100 Einwohnern auf. Gemäss den Vorgaben des KRP (vgl. Ziffer B.1.2.) beträgt die für die Beurteilung des Einzonungsbedarfs relevante Einwohnerzahl im Jahr 2035 ca. 2500. Der Zonenplan weist somit eine erhebliche Überkapazität von ca. 600 Einwohnern aus. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen und Berechnungen wird Büron als Rückzonungsgemeinde eingestuft. Mit der erwähnten Teilrevision betreffend die Rückzonungen ist die Gemeinde der sich daraus ergebenden Aufgabe zur Reduktion der Bauzone bereits nachgekommen.

Die Gemeinde Büron strebt bis 2035 ein Bevölkerungswachstum auf ca. 3200 Einwohnerinnen und Einwohner an. Das Wachstum soll durch eine gezielte Siedlungsentwicklung nach innen und die Überbauung der Bauzonenreserven erreicht werden.

Der geschätzte Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner liegt mit 160 m²/E für den genehmigten Zonenplan bereits deutlich unter dem Median für die Gemeindekategorie L3 (240 m²/E). Mit dem Zonenplanentwurf wird ein namhafter Schritt in Richtung Innenentwicklung und somit einer besseren Ausnützung der bestehenden Bauzone angestrebt. Theoretisch wird damit ein guter Dichtewert von 135 m²/E erreicht.

Gemäss der von der Gemeinde ergänzten LUBAT-Tabelle T1 weisen im Zonenplanentwurf T3 die Arbeitszonen insgesamt eine um 5.4 ha vergrösserte Fläche aus. Tatsächlich wird die Arbeitszone aber nur geringfügig vergrössert (Umzonung der Parzelle Nr. 259). Wir gehen davon aus, dass es sich um einen Rechenfehler handelt. Er ist in den LUBAT-Tabellen zu berichtigen.

2. Einzelne Sachbereiche

2.1. Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Der Erschliessungsrichtplan von 2014 wurde bei der aktuellen Gesamtrevision nicht überarbeitet. Im damaligen Bericht wurde im Kapitel 3.1, Strassen und Wege, in der Massnahme S2, Verkehrskonzept Oberdorf-Sonnenrain, folgendes festgehalten: «Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung werden Massnahmen aufgezeigt, mit denen das Gebiet Oberdorf-Sonnenrain für den Strassenverkehr besser erschlossen werden kann». Dabei wurde eine Reihe möglicher Massnahmen aufgelistet. Wir beantragen Ihnen, im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung aufzuzeigen, wie der Stand der Massnahmeevaluation ist und was konkret zur Verbesserung der Verkehrserschliessung des Gebiets Oberdorf-Sonnenrain erforderlich ist.

2.2. Naturgefahren, Gewässerraumfreihaltung

Die aktuelle Gefahrenkarte zeigt eine veraltete Situation. Der untere Teil des Dorfbachs wurde bereits ausgebaut und der obere Teil des laufenden Wasserbauprojekts ist noch nicht in der Gefahrenkarte abgebildet. Die Gefahrenkarte ist spätestens nach Abschluss des Wasserbauprojekts anzupassen.

Die heutige Gefahrenkarte, bzw. die Intensitätskarte Wasser, seltene Ereignisse, zeigt für die Parzelle Nr. 86, Haus Nr. 112, eine Gefährdung. Auch mit dem neu erstellten Geschiebesammler ist das Haus betroffen. Daher darf der Gewässerraum nicht verringert beziehungsweise ausgespart werden. Der Gewässerraum ist entsprechend durchzuziehen. Bei der Parzelle Nr. 27 ist der Parkplatz neben der Parzelle Nr. 44 auch als Gewässerraum auszuscheiden. Im Übrigen verweisen wir bezüglich der Gewässerraumfestlegung auf den separaten Vorprüfungsbericht zum Teilzonenplan Gewässerraum vom 14. Oktober 2019.

2.3. Weitere Sachbereiche

Die Dienststelle vif weist auf die bestehenden Baulinien entlang der Kantonsstrasse K 14 (Luzerner- und Aarauerstrasse) hin. Wir gehen davon aus, dass sie weiterhin bestehen bleiben sollen.

Die Dienststelle uwe stellt den Antrag zur Ergänzung des Zonenplans Landschaft mit dem Grundwasserschutzareal Stöck-Munimatte. Der Antrag ist zu beachten. Die Dienststelle gibt

ferner Hinweise zu den Bereichen Oberflächengewässer, Siedlungsentwässerung, Abfallbewirtschaftung und Lärm. Wir verweisen auf ihre Stellungnahme.

Entsprechend dem Antrag der Dienststelle lawa sind die statischen Waldgrenzen überall dort zu überprüfen, wo die Bauzone neu an Wald grenzt bzw. nicht mehr grenzt. Dies ist möglicherweise im Zusammenhang mit der Neuausscheidung der Verkehrszone oder bei zurückgezogenen Bauzonen der Fall.

Wir verweisen zudem auf die Hinweise in den Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege und Archäologie.

3. Zonenplan Siedlung 1:2000

3.1. Allgemeines

Der Zonenplan wurde wie bisher aufgeteilt in den Teilplan Siedlung (1:2000) und den Gesamtplan Landschaft (1:5000), dieser allerdings mit einer generalisierten Darstellung der Bauzonen. Diese Aufteilung ist zweckmässig.

Die beiden Pläne sind im Plankopf als «Änderung» Zonenplan Siedlung bzw. Landschaft bezeichnet. Das ist irreführend, da es sich bei der vorliegenden Gesamtrevision um eine gesamthafte Überprüfung aller Planinhalte handelt. Der Zusatz «Änderung» ist wegzulassen. Ebenso missverständlich ist im Plankopf der Zusatz «Verbindlicher Planinhalt». In der Legende wird richtigerweise zwischen verbindlichen und orientierenden Planinhalten unterschieden. Diese Feststellungen gelten im Weiteren auch für den Bebauungsplan Dorf.

Die aufgrund der überdimensionierten Bauzonen in Büron vom Kanton geforderten Rückzonungen wurden, wie erwähnt, bereits in einer vorgezogenen Teilrevision beurteilt und beschlossen. Damit verliert die Gemeinde den Status einer Rückzonungsgemeinde im Sinne der Koordinationsaufgabe S1-9 des kantonalen Richtplans. Die betroffenen Flächen sind im vorliegenden Zonenplan richtigerweise der Landwirtschaftszone zugewiesen. Je nach Ausgang der Beschwerdeverfahren wird die Zonierung bei der Genehmigung definitiv festgelegt.

Insgesamt legt die Gemeinde eine zweckmässige Ortsplanungsrevision vor. Die bauliche Dichte der Wohn- und Mischzonen wird mit dem erfolgten Wechsel des Nutzungsmasses von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer in allen Gebieten erhöht. In zentralen Lagen wird eine sehr substanzielle Verdichtung angestrebt. Damit soll gemäss Planungsbericht eine Attraktivierung des Dorfkerns, namentlich durch die Erhöhung der Nutzungs- und der sozialen Interaktionsdichte erreicht werden. Dieses Vorgehen entspricht im Grundsatz der kantonalen Strategie nach einer Siedlungsentwicklung nach innen. Bei der gebietsweise angestrebten hohen Dichte sind allerdings der baulichen und der Aussenraumqualität hohe Beachtung beizumessen. Innenverdichtung kann nur mit qualitativ hochwertiger Planung gelingen. Für grössere Vorhaben erachten wir qualitätssichernde Verfahren als zwingende Voraussetzung (vgl. dazu auch Ziffer B.5.2. zum BZR).

Nachfolgend (Ziffer B.3.3 ff.) werden Vorbehalte, Anträge und Hinweise zu einzelnen Themen erläutert. Den Zonenplanänderungen, die nicht erwähnt werden, stehen aus übergeordneter Sicht keine Einwände entgegen, und sie können wie vorgesehen weiterbearbeitet werden.

3.2. Digitales Datenmodell Nutzungsplanung

Das digitale Datenmodell Nutzungsplanung des Kantons wurde grundlegend überarbeitet und dabei insbesondere an das Bundesmodell und an das revidierte PBG angepasst. Das

Datenmodell liegt aktuell in der Version 3.1.1 vom 6. März 2020 vor. Die Zuordnungstabelle wurde mit dem neuen Datenmodell erstellt. In den Erläuterungen zur Codeliste im Datenmodell (Ziffer 7.2.1) wird ausgeführt, dass die Codes 1900 (Weitere Wohnzonen), 2400 (Weitere Kern- oder Dorfzonen) und 3900 (Weitere Mischzonen) nur sehr zurückhaltend zu vergeben sind und nur, wenn sich die Zone unter keinem anderen Code einreihen lässt.

In der Zuordnungstabelle Grundnutzung ist dementsprechend der Code C für die Dorfzone zu korrigieren und richtig als 2151 festzulegen.

3.3. Umzonungen (Kapitel 6.6.2 des Planungsberichts)

Mit den im Kapitel 6.6.2 des Planungsberichts aufgelisteten Umzonungen wird der Zonenplan im Wesentlichen an die tatsächlichen Bestandes- und Nutzungsverhältnisse angepasst. Die Umzonungen sind recht- und zweckmässig. Für das Gebiet Underdorf (Nr. 3) besteht zwischen Bericht und Zonenplan eine Differenz: Im Zonenplan ist die Gestaltungsplanpflicht nur für die Parzelle Nr. 136 bezeichnet. Die Differenz ist zu bereinigen.

3.4. Darstellung Gewässerraum

Gemäss Änderung zu den Gewässern und dem Gewässerraum im Datenmodell Nutzungsplanung vom März 2020 sind innerhalb der Bauzonen *Uferbereiche* entlang von Gewässern als Grundnutzung einer Grünzone oder der angrenzenden Bauzone zuzuweisen. Sie sollen also nicht einem Übrigen Gebiet a (= Nichtbauzone) zugewiesen werden. Das ÜGa ist einzig der Gewässerfläche vorbehalten. Im Zonenplan Siedlung sind daher verschiedene Uferbereiche entlang des Dorfbachs (namentlich bei den Parzellen Nrn. 47, 167, 410) einer Grünzone zuzuweisen. Da der Gewässerbereich ausparzelliert ist, kommt die Zuweisung zu einer anderen Bauzone wohl nicht in Betracht. Die Darstellung der überlagernden Grünzone Gewässerraum ist – unter Berücksichtigung der erforderlichen Anpassung aufgrund der Zonierung entlang der Gewässer – korrekt erfolgt.

Ausserhalb der Bauzone gilt analog, dass Uferbereiche (im konkreten Fall entlang der Sure) der angrenzenden Nichtbauzone (i.d.R. der Landwirtschaftszone) zuzuweisen sind.

3.5. Aufhebung von Reservezonen

Gemäss KRP S1-9 müssen die Gemeinden die Reservezonen überprüfen und gegebenenfalls auf das zulässige Mass der Entwicklungsreserve anpassen. Gemäss KRP S1-1 dürfen die Entwicklungsreserven (Reservezonen, Stand 2014) für L3-Gemeinden maximal 4 % der Bauzonenflächen umfassen; davon ausgenommen sind Reservezonen für strategische Arbeitsgebiete oder kantonale Entwicklungsschwerpunkte bzw. regionale Arbeitsplatzgebiete. Büron legt im neuen Zonenplan keine Reservezonen fest. Die entsprechenden Flächen werden der Landwirtschaftszone zugeteilt. Diesem Vorgehen stimmen wir zu. Bei dieser Anpassung wurde jedoch das Übrige Gebiet B beim Schulhaus Burg übersehen. Es ist zweckmässigerweise der Grünzone zuzuweisen.

3.6. Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen

Innerhalb der Bauzone sind Flächen für den Strassen-, Bahn- und Flugverkehr der Verkehrszone zuzuweisen (§ 52 PBG). Ausserhalb der Bauzone sind diese Flächen dem Übrigen Gebiet a zuzuweisen oder können (bei kleineren Strassen und Wegen) in der Landwirtschaftszone und im Wald belassen werden. Die Verkehrszonen wurden entsprechend der kantonalen Richtlinie mehrheitlich korrekt ausgeschieden; Anpassungsbedarf gibt es bei den Parzellen Nrn. 535 (Erschliessung Parzelle Nr. 536), 537 (Erschliessung Parzelle Nr. 538), 743, 698, 755, 768 (Erschliessung Parzelle Nr. 767), 638 (bis an Parzellengrenze), 924 (Er-

schliessung Parzelle Nr. 193), 109 (Erschliessung Parzelle Nr. 107), 110 (bis an Parzellengrenze; Erschliessung Parzelle Nr. 108); 55 und 349 (Erschliessung Parzellen Nrn. 848 und 847).

Die Parzelle Nr. 241 zwischen der Arbeitszone und der Büntenstrasse ist im geltenden Zonenplan der Landwirtschaftszone zugeteilt. Sie soll in die Verkehrszone eingezont werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Erschliessung des Industriegebiets von Westen her geschaffen werden. Gemäss Erschliessungsrichtplan von 2014 (Ziffer 3.1), der laut Planungsbericht (Ziffer 6.11) im Zuge der aktuellen Gesamtrevision nicht überarbeitet wurde, «bestehen unterhalb der Kantonsstrasse die notwendigen Sammel- und Erschliessungsstrassen». Die beabsichtigte neue Erschliessung des Industriegebiets ist somit planungsrechtlich nicht abgestimmt. Unklar ist namentlich, welche Verkehrsbeziehungen mit der neuen Strasse verbessert werden sollen und was die Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz sind (z.B. Durchfahrt durch die Siedlungsgebiete von Knutwil und St. Erhard). Der Einzonung der Parzelle Nr. 241 in die Verkehrszone kann somit erst zugestimmt werden, wenn die Voraussetzungen im Erschliessungsrichtplan dafür erfüllt sind.

Die Verkehrszonen können auf dem Zonenplan farblich nicht von den Verkehrsflächen unterschieden werden. Die Darstellung ist zu verbessern.

4. Zonenplan Landschaft 1:5000

Zum Zonenplan Landschaft haben wir keine Bemerkungen.

5. Bau- und Zonenreglement (BZR)

5.1. Generelles

Das BZR wurde grundlegend überarbeitet und dabei insbesondere an das geänderte übergeordnete Recht angepasst. Wo zweckmässig, wurden die Systematik und die Formulierungen des kantonalen Muster-BZR verwendet. Die wichtigsten Änderungen sind im Planungsbericht, Kapitel 6, übersichtlich dargestellt. Die neu eingeführten Masse Gesamthöhe und ÜZ sind gut aus den alten Massen hergeleitet. Insgesamt wird mit dem Wechsel des Dichtmasses von der AZ zur ÜZ (in Kombination mit der Gesamthöhe) eine substanzielle Verdichtung in den Regel-Bauzonen angestrebt. Das geänderte BZR ist im Wesentlichen recht- und zweckmässig. Zu beachten sind die nachfolgenden Ausführungen zu einzelnen Artikeln. Ausserdem weisen mehrere Artikel im BZR und in den Bebauungsplanbestimmungen Flüchtigkeitsfehler auf, weshalb wir Ihnen eine sprachliche Überprüfung empfehlen.

5.2. Beurteilung einzelner Artikel

Art. 3 Abs. 1b Ausnahmen

Die Voraussetzungen für den Umbau reglementswidriger Bauten innerhalb der Bauzone sind in § 178 PBG (Bestandesgarantie) abschliessend geregelt und setzen insbesondere voraus, dass die Baute rechtmässig erstellt wurde. Wenn die dortigen Voraussetzungen erfüllt sind, ist ein Umbau auch ohne Ausnahmegewilligung möglich. Aufgrund der übergeordneten Vorgaben von § 178 PBG können im BZR solche Ausnahmen nur dann gewährt werden, wenn auch die Voraussetzungen von Art. 178 PBG erfüllt sind. Falls Abs. 1b beibehalten werden soll, schlagen wir folgende Formulierung vor: «[...] reglementswidriger Bauten, wenn die Voraussetzungen von § 178 PBG erfüllt sind und wenn der Umbau [...]». In der Anwendung werden die Kriterien nach Abs. 1b in der Interessenabwägung nach § 178 Abs. 2 PBG zum Tragen kommen.

Art. 4 Grundsätze der Siedlungsentwicklung

Der im Abs. 4 erwähnte Versiegelungsanteil ist im revidierten PBG, welches für die Gemeinde Büron ab Genehmigung dieser Gesamtrevision gilt, nicht mehr enthalten. Die bisherige oder eine neue Definition des Versiegelungsanteils kann jedoch in das BZR überführt werden. Art. 4 müsste dementsprechend noch ergänzt werden.

Abs. 3: Abparzellierungen sind Teil des Privatrechts. Die Gemeinden haben deshalb mangels gesetzlicher Grundlage keinen öffentlich-rechtlichen Regelungsspielraum, um Vorschriften zu Abparzellierungen festzulegen.

Art. 5 Dorfzone

Gemäss Abs. 3 gilt in der Dorfzone die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III. Im gemäss Abs. 2 vorgeschriebenen Bebauungsplan Dorf wird gebietsweise eine davon abweichende ES II festgelegt. In den Grundnutzungsvorschriften (Zonenplan und BZR) ist somit die tatsächlich geltende ES nicht überall ersichtlich. Wir beantragen daher, Art. 5 Abs. 3 mit einem klärenden Zusatz zu ergänzen und im Zonenplan eine überlagernde Festlegung (ES II statt III) über die betroffenen Teilgebiete der Dorfzone zu legen.

Art. 6 Wohnzone

Zur einfacheren Handhabung des BZR empfehlen wir Ihnen, in Art. 6 und 7 auf die übrigen Bestimmungen zur ÜZ zu verweisen, nämlich auf Art. 26 und Anhang 3.

Die bisherige dreigeschossige Wohnzone (W3) mit einer Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.55 wird neu in die zwei Wohnzonen W-A und W-B eingeteilt. Während die W-B mit einer Überbauungsziffer ÜZ-A von 0.21 und einer maximalen Gesamthöhe von 14 m eine gegenüber der alten Ordnung vertretbare, massvolle Verdichtung zulässt, ist in der W-A mit einer ÜZ-A von 0.33 und einer maximalen Gesamthöhe von 17 m theoretisch eine fast dreimal höhere bauliche Dichte zulässig (umgerechnete AZ von über 1.5). Für die Flächen, die im Siedlungsleitbild als für die Siedlungsentwicklung nach innen bezeichnet und im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sind, liegt diese Festlegung im kommunalen Ermessen, auch wenn die Dichte sehr hoch ist. Für die übrigen Flächen innerhalb der W-A, die zudem weitgehend überbaut sind, beurteilen wir diese sehr hohe Verdichtungsmöglichkeit hingegen kritisch. In diesen Bereichen sollte die ÜZ besser an den Bestand angepasst werden, und grössere Abweichungen sollten mit einer Sondernutzungsplanpflicht und der Vorgabe eines qualifizierten Verfahrens verknüpft werden. Weiter sollte auch der Übergang zu den angrenzenden Bauzonen und deren Dichtemasse in die Betrachtungen miteinbezogen werden. Wir beantragen Ihnen deshalb, die Masse zur W-A hinsichtlich der zulässigen baulichen Dichte zu überprüfen und die ÜZ zu verringern.

Für alle Wohnzonen wurde eine Mindest-ÜZ festgelegt. Wir begrüssen diese Bestrebung zur haushälterischen Nutzung des Bodens. Allerdings ist laut § 39 Abs. 4 PBG die Festlegung einer minimalen ÜZ und sonstige bauliche Mindestnutzungen für Neu- und Ersatzbauten nur für bestimmte Gebiete (und nicht für alle Zonen) zulässig. Laut der Gesetzesbotschaft (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 31 f.) setzt die Festlegung einer Mindest-ÜZ voraus, dass die Gemeinde Gebiete bezeichnet, die sich für eine Siedlungsentwicklung nach innen, eine verdichtete Bauweise und die Festlegung einer baulichen Mindestnutzung eignen. Dies ist nicht für alle Wohnzonen gleichermassen der Fall. In der Zone W-C entspricht etwa die Minimal-ÜZ von 0.21 der Maximal-ÜZ in vergleichbaren Quartieren in anderen Gemeinden. Ausserdem sollen laut der Botschaft im Rahmen einer Interessenabwägung auch die Interessen des Orts- und Landschaftsbildes miteinbezogen werden. Die Vorschriften zur baulichen Mindestnutzung müssen deshalb überprüft werden.

Art. 7 Arbeitszonen

Abs. 4: Wir weisen Sie darauf hin, dass ein minimaler Grenzabstand von nur 4 m bei einer zulässigen Höhe von 25 m sehr klein ist. Wir empfehlen Ihnen, dies zu überprüfen.

Art. 9 Freizeit- und Erholungszone Müliweiher

Abs. 1 regelt die Nutzung des Müliweiher, welcher jedoch nicht Teil dieser Zone ist. Die Nutzung wird stattdessen in Art. 19 geregelt. Diese beiden Artikel und Zonen sollten sich im BZR nicht überschneiden. In Art. 9 sollten deshalb nur die zulässigen Nutzungen der Freizeit- und Erholungszone geregelt werden. Möglich und sinnvoll ist aber natürlich ein Verweis auf Art. 19. Abs. 3 sollte demzufolge nicht auf Abs. 1 verweisen, sondern auf Art. 19. *Art. 10 und Anhang 1 Grünzone*

Die archäologische Fundstelle 461, Büron, Muracher, wird mit der neu bezeichneten Grünzone Nr. 5, Underdorf, gesichert. Diese Festlegung ist zweckmässig.

Art. 14 Übriges Gebiet

Die Inhalte des Abs. 1 sind unzutreffend und unvollständig. Sie entsprechen nicht mehr den Vorgaben des Datenmodells Nutzungsplanung, Änderung vom März 2020 zur Gewässer- und Gewässerraumdarstellung, Kapitel 4.2.3 und 4.2.4. Der Artikel ist mit folgender Formulierung zu korrigieren: «Das Übrige Gebiet umfasst die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sowie natürliche Gewässer». Zudem ist im Zonenplan Siedlung beim Legendeneintrag Verkehrsfläche der Verweis auf das ÜG zu machen.

Art. 15 Schutz vor Naturgefahren

Wir empfehlen Ihnen, Abs. 1 sinngemäss wie folgt zu ergänzen: «In Baubewilligungsverfahren erlässt der Gemeinderat gestützt auf die Gefahrenkarte Auflagen und Bedingungen». Abs. 2 enthält spezifische Auflagen und Bedingungen zu Bauvorhaben auf einem Einzelgrundstück, das als einziges von einer erheblichen Gefährdung betroffen ist. Zur besseren Übersichtlichkeit des Artikels empfehlen wir Ihnen, diesen Absatz an den Schluss des Artikels zu verschieben, da davon nur ein einzelner Grundeigentümer betroffen ist.

Art. 26 ÜZ für Hauptbauten

In Abs. 3 muss der Begriff «Geschossfläche» aufgrund des Wechsels vom AZ- zum ÜZ-System durch «Grundfläche» ersetzt werden (vgl. § 36 Abs. 1c PBV).

Art. 28 Terrainveränderungen und Stützmauern

Abs. 2 Satz 1 sollte sprachlich bereinigt werden. Ausserdem wird in Abs. 2 bezüglich der Näherbauvereinbarung auf § 133 Abs. 3 PBG verwiesen. Dieser setzt das Vorliegen eines Ausnahmetatbestands voraus. Gemeint ist deshalb vermutlich § 133 Abs. 1m PBG.

Art. 30 Zusammenbau

Der Zusammenbau dient einer haushälterischen Nutzung des Bodens und ist somit raumplanerisch grundsätzlich erwünscht. An ortsbildnerisch sensiblen Lagen kann der Zusammenbau allerdings problematisch sein, da er zu grossen Gebäudelängen und dadurch zu einer ungünstigen Eingliederung führen kann. Die Gebäudelänge wird im BZR nicht geregelt. Wir empfehlen Ihnen deshalb, den Zusammenbau nicht generell zuzulassen, sondern z.B. mittels einer maximalen Gebäudelänge zu begrenzen.

Art. 32 Antennen und vergleichbare Anlagen

Abs. 4: Der Begriff der «Nachbarschaft» umfasst gemeinhin nur einen eng gezogenen Kreis von Häusern. Das würde bedeuten, dass zur Abdeckung der Wohnzonen zahlreiche Antennen nötig wären. Etabliert hat sich stattdessen folgende Formulierung: «In reinen Wohnzonen sind Antennen nur zulässig, wenn sie einen funktionalen Bezug zur Wohnzone aufweisen und unauffällig gestaltet werden». Wir empfehlen Ihnen, diese Formulierung zu verwenden.

Art. 35 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Wir empfehlen Ihnen, auf die übergeordneten und ergänzenden Vorschriften in den §§ 93 ff. des Strassengesetzes (StrG) hinzuweisen.

6. Sondernutzungspläne

Mit der Überführung des BZR in die neue Systematik der Bau- und Nutzungsmasse gemäss PBG (Ersatz von AZ und Geschossigkeit durch ÜZ und Gesamthöhe) sind die bestehenden Bebauungs- und Gestaltungspläne nicht mehr mit den Bestimmungen des BZR vereinbar. Sie müssen aufgehoben, angepasst oder in die neue Grundordnung überführt werden.

Bei den Gestaltungsplänen ist vorgesehen, diese nach Möglichkeit aufzuheben. Dies ist gemäss Art. 44 Abs. 2 BZR bei 11 Gestaltungsplänen der Fall. Für die drei verbleibenden, noch nicht vollständig überbauten Gestaltungspläne kommt gemäss Art. 44 Abs. 1 BZR die Übergangsfrist von § 224 Abs. 2 PBG nicht zur Anwendung. Diese Gestaltungspläne müssen folglich als Voraussetzung für eine Baubewilligung an die neuen PBG-Bestimmungen angepasst werden. Das gewählte Vorgehen mit der Aufhebung der meisten der geltenden Gestaltungspläne erachten wir als zweckmässig.

7. Bebauungsplan Dorf, Bestimmungen und Plan 1:1000

Der heutige Bebauungsplan Dorf stammt aus dem Jahr 2003 (RRE Nr. 343 vom 30. März 2004). Er wird an geänderte Verhältnisse und namentlich an die neuen Nutzungsmasse gemäss PBG angepasst. Die Änderungen sind zweckmässig und liegen im kommunalen Ermessen. Von der Bezeichnung einer Teilzone Gewässerfreihaltung wird abgesehen, da die Gewässerräume neu im Zonenplan festgelegt werden. Wir empfehlen Ihnen aber, die ausgeschiedenen Gewässerräume im Bebauungsplan orientierend darzustellen.

Gebietsweise, z.B. in der Teilzone Wohnen und Dienstleistungen, werden mit dem Wechsel des Nutzungsmasses sehr erhebliche Nachverdichtungen der Bebauung ermöglicht. Wir verweisen daher auch hier auf die unter Ziffer B.3.1. gemachte Aussage betreffend die erforderliche Bau- und Aussenraumqualität bei der Innenentwicklung.

Die Bestandesbaulinie und die Baulinie mit Anordnungsbereich auf der Parzelle Nr. 84 sind aufzuheben. Sie sind mit dem erstellten Neubau hinfällig.

Die Bebauungsplanbestimmungen werden inhaltlich weitgehend aus der Fassung von 2003 übernommen und wo nötig und zweckmässig an rechtliche oder tatsächliche Änderungen angepasst. Art. 4 Abs. 2 kann voraussichtlich gestrichen werden, da die bestehenden Gestaltungspläne im Bebauungsplanperimeter nach Art. 44 Abs. 2 BZR mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden sollen.

Art. 5 Abs. 2 wiederholt übergeordnetes Recht, weshalb er nicht zwingend notwendig ist. Mit dem Verweis auf § 30 Abs. 3 PBG ist wohl Abs. 5 gemeint. Wir empfehlen Ihnen, den im Baurecht verwendeten Begriff «vorspringende Gebäudeteile» anstatt «Vorbauten» zu verwenden.

Zur besseren Verständlichkeit sollte die Klammer am Schluss von Art. 7 sprachlich besser in den Artikel integriert werden.

In Art. 8 Abs. 1 scheint der Zweck des Worts «längerfristig» im Zusammenhang mit einem Abbruch nicht klar.

Im Abschnitt III, Teilzonenvorschriften, werden die bisherigen fünf Artikel in einem Artikel zusammengefasst. Der neue Artikel 10 wird mit «Nutzungsmasse» überschrieben. Damit wird allerdings nur der Inhalt von Absatz 1 wiedergegeben, der die Nutzungsmasse aller Teilzonen übersichtlich in einer Tabelle zusammenfasst. Die Inhalte der Absätze 2 bis 7 enthalten demgegenüber weitere Bauvorschriften, namentlich zu den zulässigen Nutzungen. Wir beantragen Ihnen, für die Absätze 2 bis 7 einen eigenen Artikel zu verwenden, z.B. mit der Überschrift «Bauvorschriften».

Art. 10 Abs. 2 Satz 1 ist sprachlich zu bereinigen. Laut Art. 10 Abs. 4 sind «kleinere und mittlere Geschäfts- und Gewerbebetriebe» zonenkonform. Dies ist zulässig; allenfalls kann es zweckmässig sein, die Zulässigkeit der Betriebe nicht nur von ihrer Grösse abhängig zu machen, sondern auch von ihren Lärmimmissionen, wie das üblicherweise der Fall ist (vgl. Art. 43 der Lärmschutzverordnung [LSV]).

In Art. 10 Abs. 6 werden für die beiden Teilzonen Wohnen A und B (TWA und TWB) gleichlautende Nutzungsbestimmungen erlassen. Die Zonen unterscheiden sich somit nur hinsichtlich der zulässigen Nutzungsmasse. Für die TWB wird mit Ausnahme einer Parzelle (Nr. 7) die Lärmempfindlichkeitsstufe II festgelegt. Da die beiden Teilzonen TWA und TWB das gleiche Nutzungsprofil haben, sollte auch in der TWA die ES II festgelegt werden, wo vom Siedlungscharakter her reine Wohnbauten im Vordergrund stehen. Wir beantragen Ihnen, die TWA entsprechend zu überprüfen bzw. die Beibehaltung der ES III in der TWA zu begründen. Art. 13 Abs. 1 erwähnt «weitere erforderliche Parkplätze», die abzugelten sind. Wir gehen davon aus, dass sich dies auf § 95 StrG bezieht, und empfehlen Ihnen einen Gesetzesverweis.

8. Abgabe auf Planungsmehrwerte

Am 1. Januar 2018 trat eine Änderung des PBG in Kraft, welche die gesetzlichen Grundlagen zum Ausgleich von Planungsvorteilen schafft (§§ 105 ff. PBG). Demnach haben Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert von mehr als 50'000 Franken (bei Einzonungen) oder 100'000 Franken (bei den übrigen Planänderungen) erfährt, eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Sie beträgt 20 % des durch die Planänderung erzielten Mehrwerts.

Bei der Einzonung von Grünzonen (entlang von Gewässern innerhalb der Bauzone oder im Bereich des Burgschulhauses) handelt es sich formell um mehrwertabgabepflichtige Tatbestände. Auch wenn sich aufgrund der gleichbleibenden Nutzung tatsächlich kein Mehrwert ergeben dürfte, ist dieser Umstand dennoch im Planungsbericht zu thematisieren und der Verzicht auf ein Mehrwertabgabe-Verfahren ist zu begründen.

Bei der Änderung des Bebauungsplans Dorf wird mit der teilweise erheblichen Erhöhung der zulässigen Ausnutzung für zahlreiche Parzellen der Mehrwertabgabetatbestand erfüllt (§ 105 Abs. 3^{bis c} PBG). Ebenso liegt im Gestaltungsplanpflichtgebiet Unterdorf (Parzelle Nr. 136) mit der vorgesehenen substanziellen Innenverdichtung eine Mehrwertabgabepflicht vor (§ 105 Abs. 3^{bis b} PBG). Des Weiteren besteht auch bei den Gestaltungsplanpflicht-Gebieten Grabmattenstrasse-Nord sowie auf den Parzellen Nrn. 248, 249 und 251 an der Aarauerstrasse aufgrund des erhöhten Nutzungspotenzials eine Mehrwertabgabepflicht.

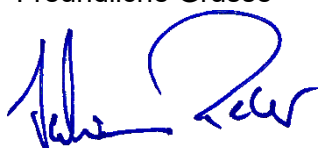
Bei den Um- bzw. Aufzonungen in Sondernutzungsplanpflichtgebieten oder der Änderung bzw. dem Erlass eines Bebauungsplans fällt der Ertrag aus der Mehrwertabgabe der Standortgemeinde zu. Die Mittel sind für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Art. 3 RPG, insbesondere für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur oder Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen Wohnungsbaus zu verwenden (§ 105d Abs. 3 PBG). Die Gemeinde kann zudem (anders als bei Einzonungen) anstelle der Veranlagung der Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen. Eine diesbezügliche kantonale Überprüfung wird nicht vorgenommen. Wir empfehlen Ihnen jedoch, spätestens in der Botschaft an die Stimmberechtigten die Umsetzung der Mehrwertabgabepflicht nachvollziehbar darzulegen. Zudem ist der Planungsbericht entsprechend zu ergänzen.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Büron und die Änderung des Bebauungsplans Dorf können insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass die Vorlage im Übrigen unter Beachtung der Anträge und Hinweise in diesem Bericht mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Zu überprüfen sind die BZR-Bestimmungen zur Wohnzone A und zur Festlegung einer Mindest-ÜZ (Ziffer B.5.2). In der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig ist die Einzonung der Parzelle Nr. 241 in die Verkehrszone (Ziffer B.3.6).

Die Gesamtrevision kann für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung durch die Stimmberechtigten sind die Planungsinstrumente dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Fabian Peter
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- Kost+Partner AG, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Regionaler Entwicklungsträger Sursee-Mittelland, Centralstrasse 9, 6210 Sursee



Landwirtschaft und Wald (lawa)

Geschäftsstelle

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 349 74 00
lawa@lu.ch
www.lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)

Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 12. März 2020 ETP

STELLUNGNAHME

Gemeinde Büron; Gesamtrevision der Ortsplanung Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Zosso

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 14. Februar 2020 haben wir die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Natur und Landschaft

Artikel 21 Naturobjekte NO

Wir empfehlen bei Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen innerhalb und ausserhalb der Bauzone einen Abstand von mindestens 6 Meter zu Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen und Einzelbäumen einzuhalten. Art. 21 BZR ist entsprechend anzupassen.

Antrag

- In Artikel 21 Absatz 4 ist für Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen ein Abstand von mindestens 6 Metern einzuhalten.

Wald

Änderungen Zonenplan

Sämtliche Änderungen zu der Nutzungsplanung sind im Planungsbericht nach Art. 47 RPV erläutert.

Verkehrszonen

Seit der Revision des Planungs- und Baugesetzes von 2014 gelten Verkehrszonen nach § 52 PBG als Bauzonen.

Mit der nun erfolgenden Zuweisung verschiedener Verkehrsträger von der Nichtbauzone (übriges Gebiet) zur Bauzone (Verkehrszone) gemäss Richtlinie der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom Januar 2019, könnten künftig Wälder direkt an eine Bauzone grenzen. Nach Art. 13 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) ist in Bereichen, in denen Bauzonen an Wald grenzen oder künftig grenzen sollen eine statische Waldgrenze im Nutzungsplan einzutragen.

Auf ein formelles Waldfeststellungsverfahren im Sinne von Art. 10 Abs. 2 lit. b WaG wird verzichtet, da die Waldflächen bereits feststehen und die Anpassung lediglich aufgrund einer Gesetzesänderung erfolgt.

Auszonungen

Gemäss dem Planungsbericht vom 25. November 2019 werden die erforderlichen Rückzonungen wegen der kantonalen Rückzonungsstrategie in einer vorgezogenen Teilrevision erfolgen. Die Auflage habe bereits im Herbst 2019 stattgefunden.

In Bereichen, wo Wald an Bauzonen grenzt und diese durch eine statische Waldgrenze im Nutzungsplan gekennzeichnet sind, ist in Fällen einer Zuweisung zu einer Nichtbauzone, wie dies allenfalls bei dem Grundstück Nr. 732 der Fall sein könnte, die statische Waldgrenze aufzuheben. Dies erfolgt mittels Genehmigung des angepassten Nutzungsplans durch den Regierungsrat.

Antrag

- Allfällige Anpassungen von Waldgrenzen sind im Nutzungsplan entweder aufzuheben oder einzutragen

Alle anderen Plan- und Reglementsänderungen sind forstrestlich nicht relevant.

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bemerkungen.

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Pius Etter
Fachbereichsleiter Geschäftsstelle
041 349 74 26
pius.etter@lu.ch

Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon +41 41 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Dienststelle
Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 28. Februar 2020 zeu/Ho/DAr/VOP/ah/DBI
ID 20_138 / 2112.1198 / 2020-27

GEMEINDE BÜRON

Vernehmlassung; Gesamtrevision Ortsplanung

Sehr geehrter Herr Zosso
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 14. Februar 2020 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPANUNG/KANTONSSTRASSE

Aus Sicht Verkehrsplanung/Kantonsstrasse ist folgender Hinweis zur Gesamtrevision Ortsplanung gemäss den vorliegenden Unterlagen:

- Sind die Baulinien entlang der Luzernerstrasse (K 14), siehe GIS kommunale Nutzungsplanung, nicht mehr gültig?
- Im GIS sind Strassen- und Bestandesbaulinien bei den Parzellen Nrn. 293, 517, 632, 139, 134, 776 und 133 vorhanden (RRB Nr. 2191 vom 18.08.1987).

NATURGEFAHREN

Gefahrenkarte

Die Aktuelle Gefahrenkarte zeigt eine veraltete Situation. Der untere Teil vom Dorfbach wurde bereits ausgebaut und der obere Teil des laufenden Wasserbauprojekts ist noch nicht in der Gefahrenkarte abgebildet. Die Gefahrenkarte ist spätestens nach Vollendung vom Wasserbauprojekt anzupassen.

Gewässerraum

Dorfbach Gewässer ID 522011

Die heutige Gefahrenkarte beziehungsweise Intensitätskarte Wasser, seltene Ereignisse zeigt für die Parzelle Nr. 86 Haus Nr. 112 eine Gefährdung. Auch mit dem neu erstellten Geschiebesammler ist das Haus betroffen. Daher darf der Gewässerraum nicht verringert beziehungsweise ausgespart werden. Der Gewässerraum ist entsprechend durchzuziehen.

Bei der Parzelle Nr. 27 ist der Parkplatz neben der Parzelle Nr. 44 auch als Gewässerraum auszuscheiden.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen



Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren

Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
Telefax 041 228 64 22
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 9. März 2020

2020-430

Gemeinde Büron: Gesamtrevision der Ortsplanung; Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Zosso, geschätzter Bruno

Wir beziehen uns auf die erhaltenen Unterlagen und haben dazu die folgenden fachlichen Rückmeldungen:

1.1. **Grundwasser (Ernst Schnurrenberger)**

Grundwasserschutzareale dienen der zukünftigen Wasserversorgungssicherheit. Im Zonenplan Landschaft ist das Grundwasserschutzareal Stöck-Munimatte orientierungshalber einzutragen.

1.2. **Oberflächengewässer (Riet Schocher)**

Die Gewässerraumfestlegung wurde mit der «Teilrevision der Ortsplanung, Gewässerraumfestlegung, Vorprüfung» separat beurteilt (Stellungnahme vom 4. Juli 2019).

Anhand der eingereichten Unterlagen kann nicht beurteilt werden, ob die Anträge umgesetzt wurden. Es fehlen die angepassten Teilzonenpläne Gewässerraum innerhalb bzw. ausserhalb Gewässerraum sowie der revidierte Planungsbericht. Auf diese Dokumente ist im Planungsbericht «GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG» hinzuweisen.

1.3. **Siedlungsentwässerung (Noemi Zweifel)**

Wir weisen darauf hin, dass Änderungen in der Ortsplanung Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben können. Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement sind mit dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Büron in Einklang zu bringen. Insbesondere bei der Nutzung von Bauzonen- und Nachverdichtungsreserven ist die Entwässerung frühzeitig zu prüfen.

1.4. **Abfallbewirtschaftung (Michael Lutz)**

Zur Abfallbereitstellung sind keine Vorschriften im vorliegenden BZR-Entwurf vorgesehen. Wir empfehlen die Aufnahme von Bestimmungen, welche regeln, dass bei Neubauten auf privatem Grund unmittelbar an der Strasse gelegene Abstellplätze für Abfallgebinde zu schaffen sind, welche für die Abfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

Bei der Sondernutzungsplanung empfehlen wir, dem Gemeinderat die Kompetenz

zuzuweisen, die Einrichtung von Gemeinschaftssammelplätzen zu verlangen. Lage, Zuständigkeit für den Betrieb und Unterhalt usw. sollen im Rahmen der Erschliessung bzw. Baubewilligungsverfahren bestimmt werden.

1.5. **Lärm (Sebastian Veit)**

Die lärmrechtliche Überprüfung orientiert sich an den Inhalten des Planungsberichts (Kost+Partner AG, 25.11.2019). Die für eine Rückzonung ausgewiesenen Gebiete befinden sich an den kantonalen Verkehrsträgern. An diesen lärmvorbelasteten Standorten wäre eine Überbaubarkeit grundsätzlich mit hohen lärmrechtlichen Auflagen verbunden. Dahingehend stützen wir den Entscheid für eine Auszonung an diesen lärmvorbelasteten Standorten.

In verdichteten Bauzonen ist besonders dem Lärmschutz Beachtung zu schenken. Eine verstärkte Eigenverlärmung durch Mehrverkehr oder kumulierenden Betriebs- und Gewerbelärm schafft Konfliktpotential, welches frühzeitig im Planungsprozess zu beachten ist.

Unter Artikel 38 des Entwurfs zum Bau- und Zonenreglement sind die lärmrechtlich relevanten Bedingungen und Auflagen abschliessend formuliert. Darüber hinaus ergeben sich keine weiteren Hinweise und Anmerkungen.

Die Vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen durch die Fachbereiche Altlasten, Energie, Luftreinhaltung, Bodenschutz und Störfallvorsorge geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanrevision.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

sig. P. Schaller

Patrick Schaller
Geschäftsstelle & Empfang
+41 41 228 6468
patrick.schaller@lu.ch

Dienststelle Hochschulbildung und Kultur

Denkmalpflege

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 53 05
sekretariat.denkmalpflege@lu.ch
www.da.lu.ch

BUWD, rawi
z. Hd. Herr Bruno Zosso

INTERN

Luzern, 2. März 2020

Büron: Ortsplanung Gesamtrevision, Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Zosso
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir danken ihnen für die Zustellung der Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung von Büron. Ihrem Wunsch um eine fachliche Stellungnahme kommen wir hiermit fristgerecht nach.

Die im Zonenplan Siedlung ausgeschiedene Ortsbildschutzzone, auf die BZR, Art. 22, Bezug nimmt, ist sehr knapp bemessen und scheint ausschliesslich dazu zu dienen, die Sicht auf den Burghügel (Schulhaus) einigermaßen frei zu halten. Der Wirkung des geschützten Baudenkmals kann dadurch entsprochen werden. Sollte der «Schutz» des übrigen Ortsbildes weiterhin ein Thema sein, so wäre die Ausdehnung der Ortsbildschutzzone zu prüfen, die Strassen müssen dabei kein Hindernis bilden.

Im Planungsbericht wird auf Seite 27 unter Punkt 6.5.2. «Gestaltungspläne» kein Hinweis auf die offenbar beabsichtigte Aufhebung, respektive Neuauflage des bestehenden Gestaltungsplanes «Luzernerstrasse und Hohlgasse», Parz-Nrn. 23, 124, 125, 809, gemacht.

Aus Sicht der Denkmalpflege besteht grundsätzlich kein Einwand gegenüber einer Bewilligung der Ortsplanung von Büron.

Freundliche Grüsse



Hans-Christian Steiner, lic. phil.
Wiss. Mitarbeiter und Gebietsdenkmalpfleger
041 228 53 03
hans-christian.steiner@lu.ch

Archäologie

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 65 95
Telefax 041 210 51 40
sekretariat.archaeologie@lu.ch
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
z.H. Herr Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 17. Februar 2020

**Vernehmlassung: Gemeinde Büron; Gesamtrevision der Ortsplanung;
Stellungnahme Archäologie**

Sehr geehrter Herr Zosso,
lieber Bruno

Besten Dank für Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung in der Gemeinde Büron.

Vielen Dank für die Aufnahme des neuen kantonalen Standardartikels die Archäologischen Fundstellen betreffend unter Art. 24 in das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Büron sowie die Bezeichnung derselben im Zonenplan.

Seitens der Archäologie bestehen keine Einwände gegenüber der vorgeschlagenen Gesamtrevision der Ortplanung.

Eine kleine Korrektur und ein Vorschlag für den Planungsbericht (200_Planungsbericht):

- Seite 37 des Planungsberichts unter Punkt 7.11 bitte den letzten Satz dieses Abschnittes folgendermassen umformulieren:
"Das Grundstück Nr. 235 ist Teil der Archäologischen Fundstelle 461, Büron, Muracher und wird in eine Grünzone umgezont." (Im vorliegender Text ist von Murbacher die Rede.)
- Seite 31 des Planungsberichts unter Punkt 6.6.2 "7 Gutshof Muracher"; der im Inventar verzeichnete Name der Fundstelle ist "Archäologische Fundstelle 461, Büron, Muracher"; diese Bezeichnung sollte so im Planungsbericht verwendet werden. Da gerade der Flurname Muracher im Zusammenhang mit römischen Fundstellen sehr häufig vorkommt, erscheint mir eine exakte Bezeichnung der Fundstelle wichtig.

Schöne Grüsse



Hermann Fetz Dr. phil., MSc.
Wissenschaftlicher Mitarbeiter
Tel. +41 41 228 53 06
Mobil: +41 79 334 47 58
hermann.fetz@lu.ch
www.da.lu.ch