

Verteiler:

- an alle Haushaltungen der Gemeinde Büron
- an die drei betroffenen und einspracheberechtigten Grundeigentümer

## **Botschaft Teilrevision Ortsplanung Büron / Einladung Orientierungsversammlung**

### **1. Ausgangslage und bisherige Schritte**

#### Stand der Ortsplanung

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

#### Raumplanungsgesetz 2014 (RPG 2014), kantonale Rückzonungsstrategie und Umsetzung in die kommunale Nutzungsplanung

Am 1. Mai 2014 ist das geänderte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in Kraft getreten, dem am 3. März 2013 auch die Stimmberechtigten der Gemeinde Büron mit einem Ja-Stimmen-Anteil von über 60 % zugestimmt haben. Der Kanton Luzern hat die neuen Vorgaben im kantonalen Richtplan (KRP) 2015 verankert und gestützt darauf eine Strategie für den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen erarbeitet.

Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 informierte das kantonale Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement (BUWD) den Gemeinderat, dass die Gemeinde Büron aufgrund der vorhandenen Bauzonenüberkapazitäten als Rückzoningengemeinde gilt und dass das zu grosse Baugebiet zu reduzieren ist. An der Koordinationssitzung vom 12. Juli 2018 hat der Gemeinderat vom BUWD einen Plan mit seinen Rückzonungsvorschlägen erhalten mit der Bitte um Stellungnahme.

Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission (OPK) nahmen den Auftrag des Kantons zur Kenntnis und analysierten den Handlungsbedarf. Die Gemeinde und der Ortsplaner nahmen in der Folge die notwendigen Abklärungen vor und stellten die Ergebnisse dem Gemeinderat und der OPK vor. Die beiden Gremien beschlossen, die Rückzonungen im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung anzugehen und damit eine klare Ausgangslage für die bevorstehende Gesamtrevision der Ortsplanung zu schaffen.

Die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) nahm ebenfalls eine gründliche Beurteilung vor und bestätigte mit dem Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2019 das Fazit der kommunalen Beurteilung von OPK und Gemeinderat bzw. die Rückzonungsvorschläge des BUWD. Die Zonenplanänderungen sind recht- und zweckmässig.

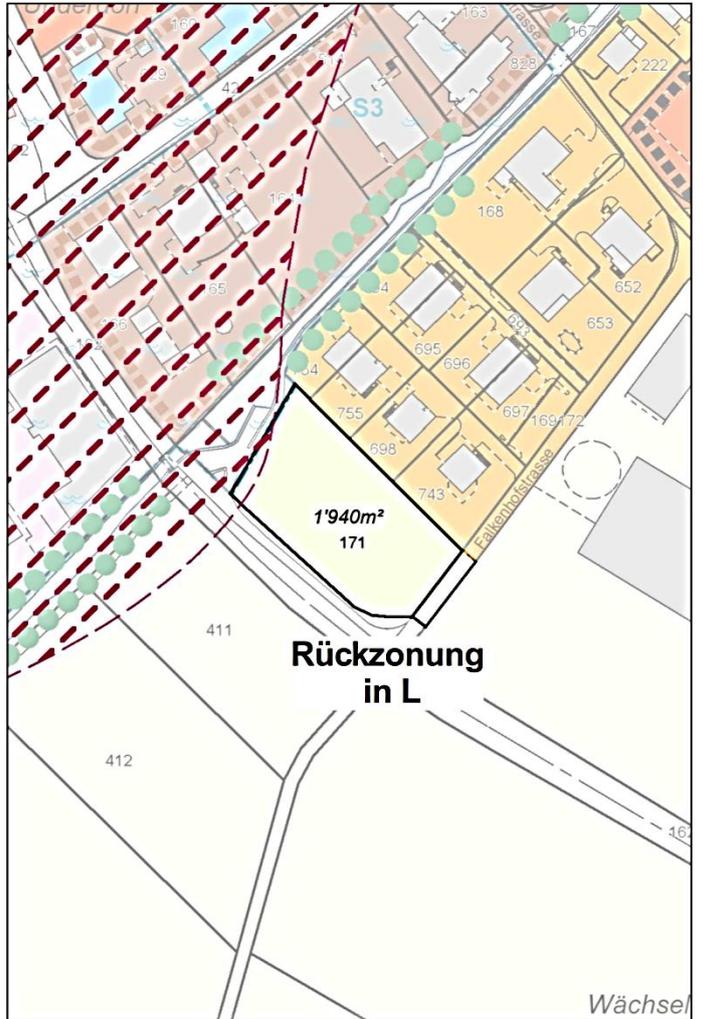
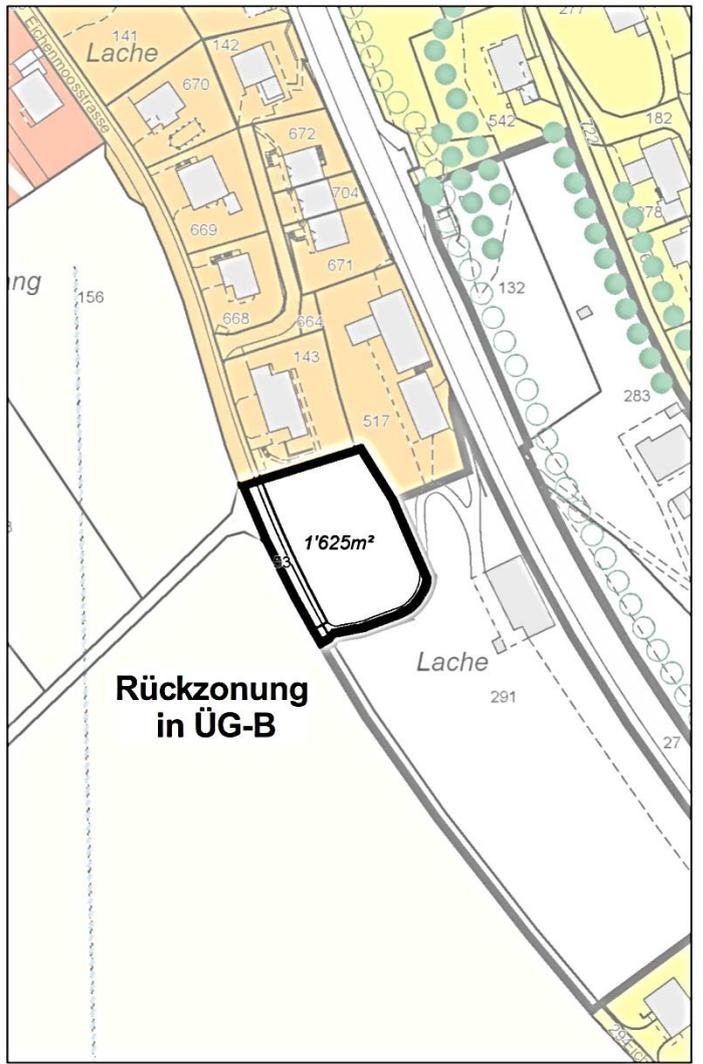
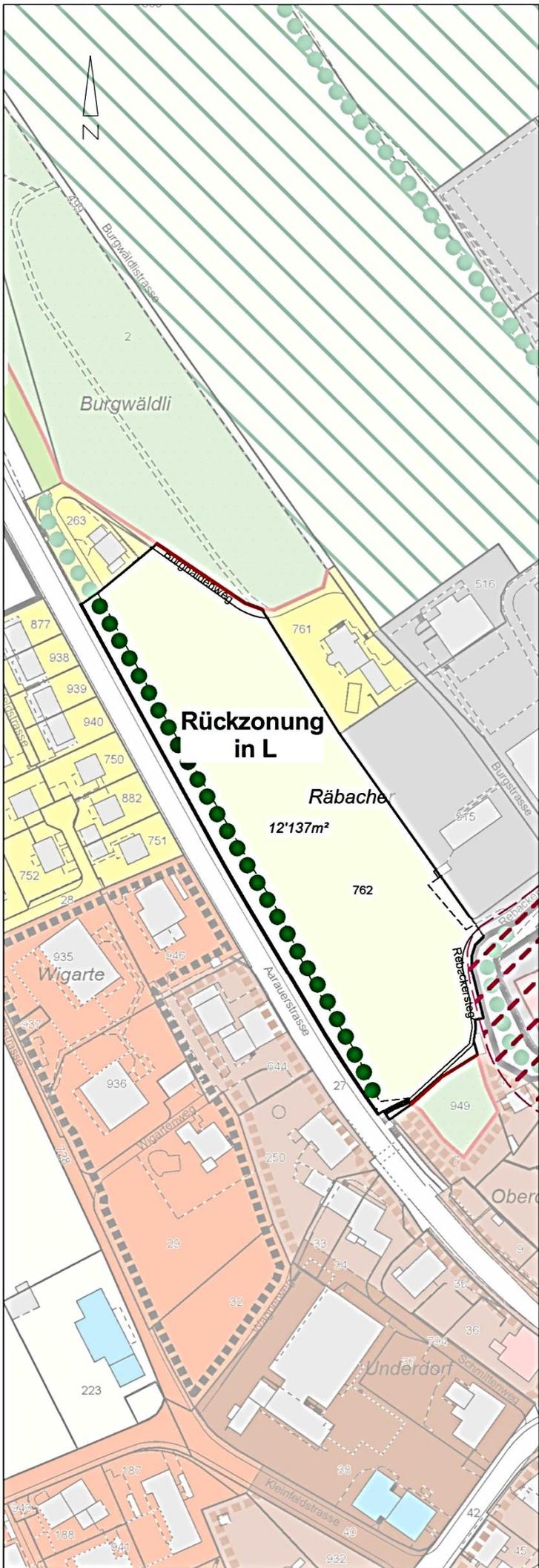
Mit der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie in die kommunale Nutzungsplanung kommt die Gemeinde Büron einem Auftrag nach, der gestützt auf das RPG 2014 umzusetzen ist. Im Vorprüfungsbericht hält die Dienststelle rawi fest, dass die Gemeinde Büron danach wieder einen etwas grösseren raumplanerischen Spielraum als heute erhalten wird.

### **2. Änderungen Zonenplan Siedlung**

Die Abklärungen von Ortsplaner und Gemeinde zeigen, dass die von der Dienststelle rawi vorgeschlagenen Flächen sich am besten für die Rückzonung eignen.

Folgende (Teil-)Parzellen werden zurückgezont:

- Parzelle Nr. 762 (12'137 m<sup>2</sup>) von der 2-geschossigen Wohnzone B (W2B) in die Landwirtschaftszone (L)
- Parzelle Nr. 291 sowie Strassenparzellen Nr. 53 und 294 (Teilflächen, total 1'625 m<sup>2</sup>) von der 2-geschossigen Wohnzone A (W2A) in das Übrige Gebiet B (ÜG-B, zukünftig Reservezone R)
- Parzelle Nr. 171 und die Strassenparzelle Nr. 172 (Teilfläche) im Umfang von total 1'940 m<sup>2</sup> von der 2-geschossigen Wohnzone A (W2A) in die Landwirtschaftszone (L)



Die von den Rückzonungen betroffenen Grundeigentümer sind im Auftrag der OPK und des Gemeinderats durch die Gemeindeverwaltung persönlich informiert worden.

### **3. Raumplanerische Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit der Rückzonungen**

Welche Flächen am ehesten für die Rückzonung in Frage kommen, wurde aufgrund folgender Kriterien untersucht:

- Unüberbaute Bauzonenfläche
- Lage innerhalb der Gemeinde
- Lage in der Bauzone
- Erschliessung nach Art. 19 RPG
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- erschwerte Bebaubarkeit
- Dauer des Bestandes der Bauzone
- Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans
- Bauabsichten

Nachfolgend werden die Erwägungen für die genannten Rückzonungsflächen kurz zusammengefasst.

#### Parzelle Nr. 762, Burgstrasse (Räbacher)

Die vollständig unüberbaute Parzelle zwischen Dorfkern und Burgwäldli wurde 1989 eingezont. Damals stand diese Parzelle noch im Eigentum von Familie Pfenniger und der Einwohnergemeinde Büron. Im Jahre 1999 wurde vom Gemeinderat ein erster Gestaltungsplan genehmigt. Dieser wurde in der Folge mehrmals abgeändert. Insbesondere die damals geplante nördliche Zufahrt via Gallus-Steigerstrasse, Burgstrasse und zwischen den Schulhäusern Burg und Burgacker vorbei, führte wegen der Beeinträchtigung der Schulwegsicherheit zu zahlreichen Einsprachen in den Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren. Eine sodann im Jahre 2006 erteilte Baubewilligung für die Erstellung der Erschliessung und den Neubau von sieben Mehrfamilienhäusern wurde nie realisiert und ist im Jahre 2008 ungenutzt abgelaufen.

Aus raumplanerischer Sicht ist festzuhalten, dass kein Siedlungszusammenhang besteht: Durch den Terrain-Einschnitt der Kantonsstrasse und die Topographie der Parzelle Nr. 762 (steiler Anstieg oberhalb einer Stützmauer) ist diese vom Ortskern klar abgetrennt. Das Areal liegt denn auch an exponierter Lage in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Burgschulhaus, weshalb eine Überbauung das Ortsbild negativ beeinträchtigen könnte.

Die Rückzonung ist verhältnismässig, weil auf der Parzelle nie ein Bauprojekt realisiert worden ist und auch heute wichtige Bauvoraussetzungen, namentlich die Regelung der Erschliessung, nicht gegeben sind.

#### Parzelle Nr. 291 (Teilfläche), Eichenmoosstrasse

Im Bauzonenplan 1971 war die ganze Parzelle der 2-geschossigen Wohnzone zugewiesen worden. 1991 wurde ein Grossteil der Parzelle in das heutige Übrige Gebiet B zurückgezont, während die verbleibende Fläche der 2-geschossigen Wohnzone A (W2A) zugeteilt wurde. Die eingezonte Fläche ist auch heute noch vollständig unbebaut.

Das Areal liegt am Siedlungsrand in der zweiten Bautiefe ab der Luzernerstrasse. Es grenzt zu ungefähr zwei Dritteln an die Nichtbauzone. Das angrenzende Übrige Gebiet B findet seine Fortsetzung östlich der Luzernerstrasse. Die Bebauung westlich der Luzernerstrasse ist geprägt von einer sehr lockeren Bebauung. Das Areal wird deshalb nicht als Baulücke wahrgenommen. Für die Rückzonung sprechen auch die Entfernung von mehr als 300 m zum Dorfzentrum und die ungenügende ÖV-Erschliessung.

Die Rückzonung ist verhältnismässig, weil weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (bereits seit mehreren Jahrzehnten eingezont).

#### Parzelle Nr. 171, Falkenhofstrasse

Im Bauzonenplan 1971 war die ganze Parzelle der 3-geschossigen Wohnzone zugewiesen worden. 1991 erfolgte eine Umteilung in die W2A (2. Etappe). Die Fläche ist vollständig unbebaut. Diese Parzelle ist am Rand von einer archäologischen Fundstelle betroffen.

Das Areal liegt am Siedlungsrand und grenzt zu ca. einem Drittel an die Bauzone. Das Areal wird deshalb nicht als Baulücke wahrgenommen. Für die Rückzonung sprechen auch die Entfernung von mehr als 300 m zum Dorfzentrum und die ungenügende ÖV-Erschliessung.

Die Rückzonung der Parzelle Nr. 171 ist verhältnismässig, weil weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht (bereits seit mehreren Jahrzehnten eingezont).

#### **4. Formelles und Termine**

##### Zur Verfügung stehende Unterlagen

Die Zonenplanänderungen (Massstab 1:2'000) werden im Sinne von § 6 Abs. 3b und § 61 Abs. 1 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG, SRL Nr. 735) von *Montag, 19. August 2019*, bis *Dienstag, 17. September 2019*, bei der Gemeindeverwaltung Büron, Bahnhofstrasse 10, 6233 Büron, öffentlich aufgelegt.

##### Orientierungsversammlung

Der Gemeinderat will die interessierten Einwohnerinnen und Einwohner sowie die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an einer Orientierungsversammlung über die Rückzonungen und deren Hintergründe informieren und Fragen beantworten. Die Bauland-Mobilisierung soll ebenfalls thematisiert werden.

*Donnerstag, 22. August 2019, 20.00 Uhr, in der Dorfstube „Träff-Ponkt“ Büron*

Der Gemeinderat freut sich auf ein zahlreiches Erscheinen und eine konstruktive Diskussion.

##### Einspracheberechtigung

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Planungsentwürfe haben, können bis spätestens am *Dienstag, 17. September 2019*, (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Büron zu richten.

##### Planungszone

Die Zonenplan-Änderungen erhalten gemäss § 85 Abs. 2 PBG mit der öffentlichen Auflage die Wirkung einer Planungszone.

#### **5. 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 Teilrevision der Ortsplanung den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung von *Mittwoch, 27. November 2019*, zur Beschlussfassung vorzulegen.

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

6233 Büron, 03. Juli 2019

**Gemeinderat Büron**

#### **Hinweise im Vorprüfungsbericht betreffend Bauland-Mobilisierung**

Im Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2019 wird ausserdem gefordert, dass für die Parzellen, welche nicht zurückgezont werden müssen, Massnahmen zur Bauland-Mobilisierung gemäss § 38 PBG ergriffen werden müssen.

Der Gemeinderat und die OPK erkennen bei der Bauland-Mobilisierung ein grosses Potenzial für eine positive Entwicklung der ganzen Gemeinde und wollen im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung entsprechende Anreize setzen.

Die Bevölkerung sowie alle Liegenschafts- und Baulandeigentümer sind herzlich eingeladen, sich an dieser Diskussion zum Wohle der ganzen Gemeinde zu beteiligen.