

GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG

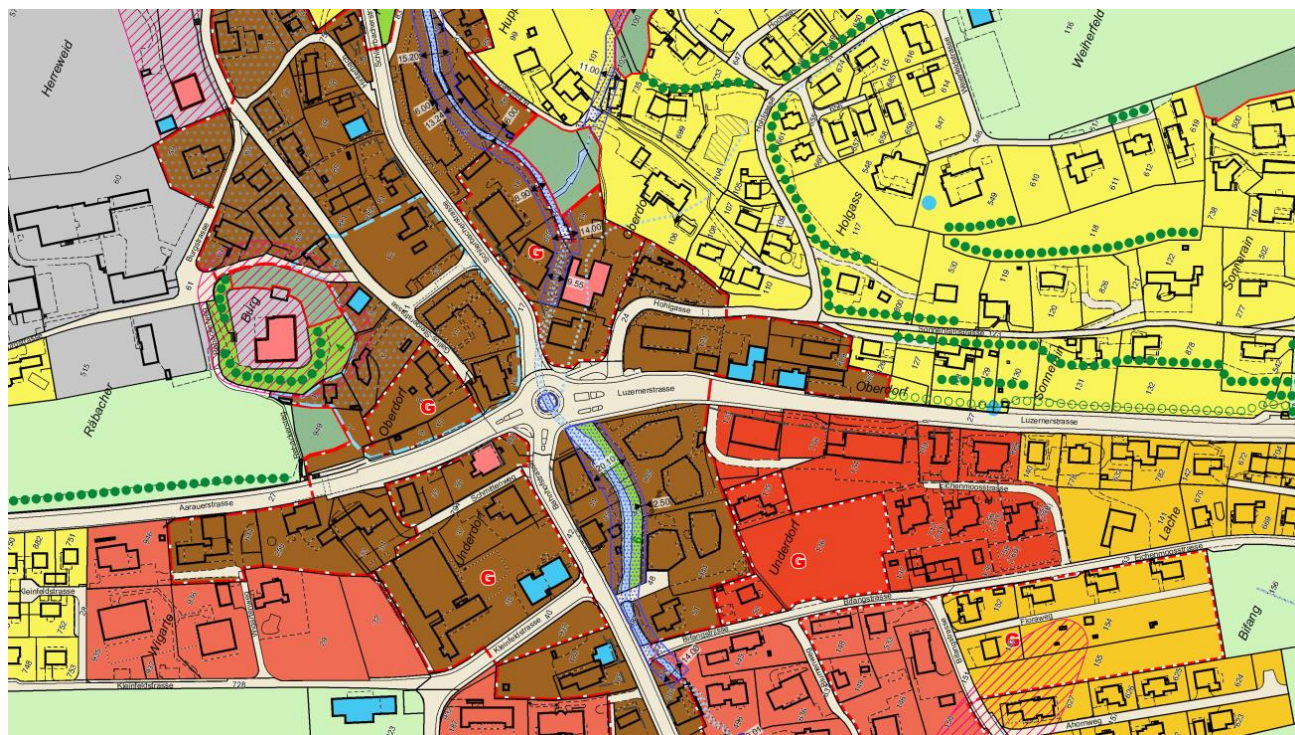
- SIEDLUNGSLEITBILD
- PBG-UMSETZUNG

EINWOHNERGEMEINDE BÜRON

Kanton Luzern / 22'385.Z

Entwurf November 2020

PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



Sursee, 18. November 2020

Ein Unternehmen der Firmengruppe
KOST+PARTNER AG | SCHUBIGER AG | TRACHSEL AG

IMPRESSUM

Auftraggeber/in

Einwohnergemeinde Büron

Auftragnehmerin

Kost + Partner AG

Bearbeitung

Lukas Huber, dipl. Umwelt-Natw. ETH/SIA, Raumplaner FSU/REG A

Lisa Mühlebach, BSc FHO in Raumplanung

Anna Reiter, MSc Geographie

Stand

Kantonale Vorprüfung:

4. Februar 2020 bis 4. September 2020

Öffentliche Mitwirkung:

Info-Veranstaltung vom 9. Januar 2020

Info-Veranstaltung vom 18. November 2020

Öffentliche Auflage:

Beschluss Gemeindeversammlung:

Genehmigung Regierungsrat:

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	6
1.1	Stand der Ortsplanung	6
1.2	Handlungsbedarf	6
1.3	Status „Rückzonungsgemeinde“	6
1.4	Absichten des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission	6
2	BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION	7
2.1	Kantonale Vorabklärung	7
2.2	Mitwirkung	7
3	SIEDLUNGSLEITBILD	11
3.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	11
3.2	Siedlungsentwicklung nach Innen	11
3.3	Künftige Entwicklung & Leitsätze	13
4	PBG-UMSETZUNG	13
4.1	Rahmenbedingungen	13
	4.1.1 Definitionen Masse	13
4.2	Vorgehen	14
4.3	Neues Zonenkonzept	15
	4.3.1 Übersicht	15
	4.3.2 Vergleich	15
	4.3.3 Erläuterungen	15
	4.3.4 Visualisierte Beispiele der Zonentypen	17
4.4	Bau- und Zonenreglement Änderungen	22
4.5	Weitere Änderungen in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft	22
	4.5.1 Verkehrszonen und Verkehrsflächen sowie Reservezonen	22
	4.5.2 Freihaltezone Wildtierkorridor	22
	4.5.3 Ortsbildschutzzone	22
	4.5.4 Gefahrenkarten-Perimeter	23
4.6	Umgang mit Sondernutzungsplanungen	24
5	ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN	24
5.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	24
5.2	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung	25
5.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	25
5.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	25

6	KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION	25
6.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	25
6.2	Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität	25
6.3	Berechnung der Bauzonenkapazitäten	26
6.4	Siedlungsentwicklung nach innen	27
6.5	Sondernutzungsplanungen	27
6.5.1	Bebauungsplan „Dorf“	27
6.5.2	Gestaltungspläne	31
6.6	Begründung aller Nutzungsplanänderungen	34
6.6.1	Übersicht und Vergleich	34
6.6.2	Umzonungen	36
6.6.3	Auszonungen	37
6.7	Begründung des allfälligen zusätzlichen Bedarfs an Bauzonen	37
6.8	Kompensatorische Ein- und Auszonungen	37
6.9	Rückzonungen	37
6.10	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen	38
6.11	Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan	38
6.12	Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	39
6.13	Weilerzonen	39
6.14	Reglementsänderungen	39
7	WEITERE THEMEN	43
7.1	Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit	43
7.2	Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz	43
7.3	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder	43
7.4	Gewässerraum-Freihaltung	44
7.5	Grundwasserschutz	44
7.6	Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung	45
7.7	NIS-Verordnung (Mobilfunk udgl.)	45
7.8	Risikovorsorge	45
7.9	Vorhandene oder vermutete Altlasten	45
7.10	Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz	45
7.11	Denkmalschutzobjekte / Bauinventar / Archäologie	45
7.12	Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen	45
7.13	Energieplanungen	46
7.14	Verkehrsintensive Einrichtungen	46
7.15	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen	46
7.16	Landumlegungen	46
7.17	Sonderzonen	46
7.18	Abbau- und Deponieprojekte	46

Beilagen

- Siedlungsleitbild
- Änderung Bau- und Zonenreglement
- Änderung Zonenplan Siedlung
- Änderung Zonenplan Landschaft
- Änderung Bebauungsplan
- Bestimmungen Bebauungsplan
- Ergänzung Erschliessungsrichtplan inkl. Fuss- und Radwegnetz
- LUBAT-Berechnung
- GIS-Zuordnungstabelle

Dieser Bericht erfüllt die kantonalen Kriterien für eine Vorprüfung, richtet sich jedoch gleichzeitig auch an die Bevölkerung. Diese Zielgruppen weisen im Allgemeinen unterschiedliche Bedürfnisse und Interessen auf.

⇒ Der erste Teil des Berichts wendet sich primär an die Bevölkerung von Büron.

⇒ Der zweite Teil mit den diversen Unterkapiteln und Details orientiert sich an den kantonalen Vorgaben für einen Vorprüfungsbericht und geht mehr ins Detail.

1 AUSGANGSLAGE

1.1 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.

1.2 Handlungsbedarf

Der Gemeinderat will die Instrumente der Ortsplanung aufgrund neuer Gesetzesgrundlagen (RPG, PBG, etc.) und veränderter Rahmenbedingungen an die aktuellen Anforderungen anpassen. Folgende Themenschwerpunkte werden behandelt:

- Aktualisierung des Siedlungsleitbilds aufgrund der kantonalen Anforderungen
- Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV) in die kommunale Nutzungsplanung – die Einführung der neuen Baubegriffe hat sowohl auf das Bau- und Zonenreglement (BZR) wie auch auf den Zonenplan weitreichende Auswirkungen.

1.3 Status „Rückzonungsgemeinde“

Wie andere Luzerner Gemeinden ist auch Büron von der kantonalen Rückzonungsstrategie aufgrund überdimensionierter oder raumplanerisch ungünstig gelegener Bau- und Reservezonen betroffen. Damit wird der Entwicklungsspielraum in Büron am Bauzonenrand eingeschränkt. Mit der ebenfalls vom Kanton geforderten Strategie für die Siedlungsentwicklung nach innen entsteht aber auch Spielraum für die zukünftige Gemeindeentwicklung im Einklang mit den Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG).

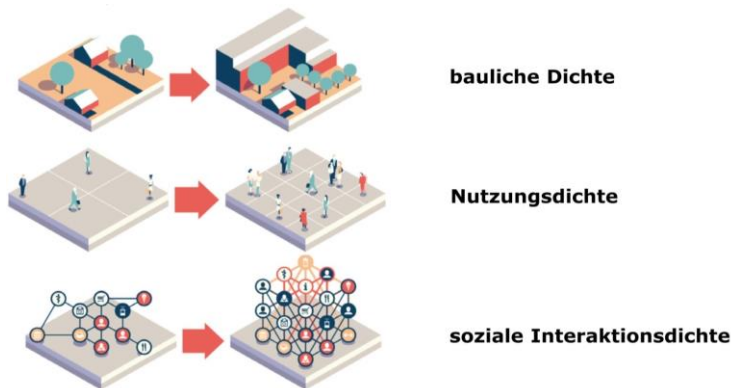
Die vom Kanton geforderten Rückzonungen werden in der Gemeinde Büron in einer vorgezogenen Teilrevision umgesetzt. Aufgrund hängiger Beschwerden ist die Zonierung der Rückzonungsfläche noch nicht abschliessend geklärt. In den Zonenplänen der Gesamtrevision werden diese gemäss dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 10. Februar 2020 dargestellt.

1.4 Absichten des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung zur PBG-Umsetzung 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 – insbesondere aufgrund der damit umgesetzten Strategie für die Siedlungsentwicklung nach innen – eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde Büron ermöglichen:

- Schaffung von attraktivem, zeitgemäsem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten dank Bauland-Mobilisierung und gezielter Nachverdichtung bereits überbauter Gebiete
- Optimierte Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen dank höherer baulicher Dichte
- Erhaltung und Aufwertung des Dorfbilds und Pflege der landschaftlichen Qualitäten

- Erhöhung der Nutzungs- und der sozialen Interaktionsdichte¹ im Dorfkern. (Die Attraktivität der Gemeinde bleibt somit erhalten bzw. wird längerfristig sogar gestärkt.)



Verdichtung als Schlüsselgröße der Innenentwicklung: Bauliche Dichte, Nutzungsdichte und soziale Interaktionsdichte. Quelle: Felber, Stephan (2017): Köniz verdichtet – auch in Zukunft? SVI Schwerpunktthema 17/18 "Mobilität in Zeiten der Dichte, 9. November 2017, Köniz.

2 BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION

Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Büron wurde von der Ortsplanungskommission parallel zur PBG-Umsetzung überarbeitet und laufend mit dem Zonenplan-, BZR- und Bebauungsplan-Entwürfen abgeglichen.

Vor der Gesamtrevision wurden zwei Teilrevisionen in Angriff genommen:

- die Teilrevision bzgl. Rückzonungen, welche die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 10. Februar 2020 beschlossen haben
- die Festlegung der Gewässerräume, deren öffentliche Auflage vom 31. Januar bis 16. März 2020 stattgefunden hat

2.1 Kantonale Vorabklärung

Ende Juli 2019 wurden die Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung zur kantonalen Vorabklärung eingereicht. Aufgrund fehlender Ressourcen konnte das rawi die Unterlagen nicht prüfen. Somit wurde auch das Siedlungsleitbild gemeinsam mit den weiteren Planungsinstrumenten der Ortsplanung in die kantonale Vorprüfung eingereicht.

2.2 Mitwirkung

Im Rahmen der Info-Veranstaltung vom 9. Januar 2020 zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurde die Bevölkerung zur PBG-Umsetzung informiert. Die Betroffenen konnten Sprechstunden, welche vom Gemeinderat angeboten wurden, nutzen um ihre Anliegen anzubringen.

¹ Soziale Interaktionsdichte beschreibt die Intensität und Anzahl der Kontakte, Begegnungen und Wechselwirkungen zwischen Teilen der Bevölkerung. Sie entsteht im öffentlichen Raum durch unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten und Orte der Begegnungen welche eine soziale Interaktion zulassen. Quelle: Bau, Verkehr und Umwelt Kanton Aargau (2017): Begriffserläuterung. Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. URL: https://www.ag.ch/media/kanton_aargau/bvu/dokumente_2/raumentwicklung/innenentwicklung/Begriffserlaeuterung.pdf [Zugriff: 12.06.2019].

Am 18. November 2020 wurde eine weitere Info-Veranstaltung durchgeführt mit den Akten, welche aufgrund der kantonalen Vorprüfung bereinigt wurden.

In der öffentlichen Auflage werden die Betroffenen nötigenfalls von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen können.

2.3 Kantonale Vorprüfung

Am 4. Februar 2020 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung Büron zur Vorprüfung eingegeben. Am 4. September 2020 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht des BUWD. Darin wird festgehalten, dass «die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Büron und die Änderung des Bebauungsplans Dorf insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden». Unter Beachtung der Anträge und Hinweise des Vorprüfungsberichts stimme die Vorlage mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein. Einzig in der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig sei die Einzonung der Parzelle Nr. 241 (Büntenstrasse) in die Verkehrszone. Die Gesamtrevision kann somit für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden.

Folgende Anpassungen wurden aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweise im Vorprüfungsbericht vom 4. September 2020 vorgenommen. Für untergeordnete Anträge und Hinweise sowie weitere Details wird auf den Vorprüfungsbericht verwiesen. Auf Anträge und Empfehlungen in den Stellungnahmen der Dienststellen, die im Vorprüfungsbericht nicht aufgenommen worden sind, wird nicht eingegangen.

- Anpassung des Siedlungsleitbilds in Punkt 3.2, vgl. Hinweis in Kapitel 3.3
- Ergänzung des Erschliessungsrichtplans betreffend Erschliessung der Gebiete Oberdorf-Sonnenrain und Industrie, vgl. Kapitel 6.11
- Diverse geringfügige Plan-Korrekturen (Darstellungsfragen, Codierung im digitalen Zonenplan etc.)
- Diverse Anpassungen im BZR-Entwurf, vgl. Erläuterungen im BZR-Entwurf
- Diverse Anpassungen in den Bestimmungen zum Bebauungsplan Dorf, vgl. Erläuterungen im Entwurf
- Überprüfung Lärmempfindlichkeitsstufen im Bebauungsplan Dorf, vgl. Kapitel 6.5.1.
- Überprüfung Qualitäten in Gebieten für die Siedlungsentwicklung nach innen:

In zentralen Lagen wird gemäss Vorprüfungsbericht eine substanzielle Verdichtung angestrebt. Der baulichen Qualität und Aussenraumqualität sind dabei eine hohe Bedeutung beizumessen. Nur mit qualitativ hochwertigen Planungen kann dies gelingen. Für grössere Vorhaben werden qualitätssichernde Verfahren als zwingend erachtet.

Beim Grossteil der Gebiete, in welchen eine substanzielle Verdichtung möglich ist, bestehen Gestaltungsplanpflichten oder der Bebauungsplan Dorf. Mit diesen Planungsinstrumenten kann eine hohe Qualität erreicht werden.

Über den Quartieren Floraweg sowie zwischen dem Blumenweg und der Bifangstrasse wurden neu Gestaltungsplanpflichten festgelegt. Damit sollen qualitative Überbauung in Gebieten, welche sich für die Siedlungsentwicklung nach innen eignen, gefördert werden.

- Überprüfung Nutzungsmasse in der Wohnzone W-A
- Ausführungen betreffend Mehrwertabgabe, vgl. Kapitel 6.15

Im Folgenden werden lediglich Anträge und Hinweise der Stellungnahme behandelt, welche nicht wie beantragt umgesetzt wurden.

Betreff	Anträge	Erwägungen des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission
Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsrahmen (Kap. 1)		
Siedlungsleitbild Kap. B 1.4, S. 4	Eine Umsetzungsagenda ist zu ergänzen.	Kurzfristige Massnahmen werden bereits im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision umgesetzt. Es wird keine Umsetzungsagenda ergänzt.
Einzelne Sachbereiche (Kap. 2 der Stellungnahme)		
Gewässerraumfestlegung	Der Gewässerraum ist bei folgenden Parzellen auszuscheiden: - Nr. 86 (Haus Nr. 112) - Parkplatz auf Nr. 27 (neben Nr. 44)	Die Gewässerraumfestlegung wird in einer vorgezogenen Teilrevision vorgenommen und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision. Die beiden Anträge werden in der vorgezogenen Teilrevision nicht berücksichtigt, vgl. Ausführungen im entsprechenden Planungsbericht.
Ortsbildschutzzone, Stellungnahme Dienststelle Denkmalpflege	Die Ortsbildschutzzone ist knapp bemessen und dient einzig der Freihaltung der Sicht auf den Burghügel. Soll der Schutz des übrigen Ortsbildes ein Thema sein, ist eine Ausdehnung der Ortsbildschutzzone zu prüfen.	Der Zweck der neuen Ortsbildschutzzone im Zonenplan ist denn auch die Freihaltung der Sicht auf den Burghügel. Das kantonale Bauinventar, der Bebauungsplan Dorf sowie der allgemeine Qualitätsartikel im BZR gewährleisten einen ausreichenden Ortsbildschutz für die restlichen Gebiete.
BZR		
Überprüfung Nutzungsmasse W-A	In der W-A ist mit einer maximalen ÜZ von 0.33 und einer Gesamthöhe von maximal 17 m eine erhebliche Verdichtung möglich (fast 3x höhere bauliche Dichte als gemäss bestehendem BZR). Für Flächen, welche im Siedlungsleitbild als geeignete Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen bezeichnet und im neuen Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sind, ist dies im Ermessen der Gemeinde. Für die übrigen Flächen in der W-A wird diese Verdichtungsmöglichkeit als kritisch beurteilt. Auch der Übergang zu angrenzenden Bauzonen und deren Nutzungsmasse müssen berücksichtigt werden.	Die OPK hat diese Rückmeldung überprüft und die W-A sowie deren Nutzungsmasse kritisch hinterfragt. Die ÜZ in der W-A wird um 0.03 auf maximal 0.30 reduziert. Weiter wird auch die Gestaltungsplanpflicht noch leicht vergrössert und mit der Auflage im BZR ergänzt, dass ein guter Übergang zu den benachbarten Grundstücken und Zonen zu gewährleisten ist. Eine Gestaltungsplanpflicht über alle Grundstücke in der W-A wird nicht als zweckmässig erachtet. Dadurch besteht die Möglichkeit, dass in diesen Gebieten die Dichte im Rahmen eines Gestaltungsplanes noch höher ausfällt. Zudem entsprechen die vorgesehenen Nutzungsmasse dem Bestand auf diesen Flächen. Eine Abzonung wird daher auch nicht als zweckmässig erachtet. An dieser Lage ist eine hohe Dichte verträglich. Die Eingabe eines Vorprojektes (als weitere qualitätssichernde Massnahme) wird von der OPK nicht als zweckmässig erachtet. Erfahrungsgemäss geben gute Planer beim Gemeinderat vorgängig ohnehin ein Projekt ein.
Minimale Nutzungsziffern	Gemäss Vorprüfungsbericht ist eine Festlegung von einer Mindest-ÜZ für Neu- und Ersatzbauten nur in bestimmten Gebieten zulässig. Die Mindest-ÜZ setzt voraus, dass Gemeinden Gebiete bezeichnen, wel-	Die Mindest-ÜZ fördert die Gewährleistung einer angemessenen Überbauung und Ausnützung der Bauzone. Sie fördert ein homogenes Quartierbild. An der Mindest-ÜZ in den dichteren Zonen wird festgehalten. In der W-C, W-D sowie den TWA und TWB des Bebauungsplans wird auf eine Mindest-ÜZ verzichtet.

Betreff	Anträge	Erwägungen des Gemeinderats und der Ortsplanungskommission
	che sich für die Siedlungsentwicklung nach innen, eine verdichtete Bauweise oder die Festlegung von Mindest-ÜZ eignen. In der W-C entspricht die Mindest-ÜZ der maximalen ÜZ in vergleichbaren Quartieren anderer Gemeinden.	Die OPK ist der Meinung, dass in der W-A – welche grösstenteils den geeigneten Gebieten für die Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Siedlungsleitbild entspricht – und der W-B sowie der TWD und TWG eine minimale Überbauungsziffer zweckmässig ist, da sich diese Gebiete für eine Siedlungsentwicklung nach innen eignen.
Arbeitszone: Grenzabstand	Die Reduktion des Grenzabstands in der Arbeitszone auf 4.00 wird zur Überprüfung empfohlen. Bei einer maximalen Gesamthöhe von 25 m sei dies ein geringer Abstand.	Am Grenzabstand von 4.00 für die Arbeitszone wird festgehalten. Mit mehr Abstand ergibt sich nicht automatisch eine höhere Qualität.
Zusammenbau	Zusammenbau kann an ortsbildnerisch sensiblen Lagen problematisch sein. Empfehlung: keine generelle Zulassung des Zusammenbaus, sondern Begrenzung mit maximalen Gebäudelängen	Die Qualität der Bebauung wird mit Art. 27 BZR (Qualität) ausreichend geregelt. Es besteht kein Zusammenhang zwischen der Gebäudelänge und einer architektonisch qualitätsvollen Bebauung. Die Qualität einer Bebauung hängt von deren Gestaltung insgesamt ab.
Bebauungsplan Dorf		
Überprüfung Nutzungsmasse TWD	Vgl. Antrag zur W-A im BZR (siehe oben)	Vgl. Begründung zur W-A im BZR (siehe oben). Analog zur leichten Reduktion der maximalen ÜZ in der W-A, wird auch die maximale ÜZ im Bebauungsplan für die TWD um 0.03 reduziert.
Art. 8, Abs. 1	Zweck des Wortes «längerfristig» in Zusammenhang mit einem Abbruch ist nicht klar.	Mit der Bestimmung sollen jahrelange, das Orts- und Strassenbild störende Zwischennutzungen und Branchen verhindert werden. Mit dem Begriff «längerfristig» bleibt der notwendige zeitliche Spielraum erhalten. Bisher gab es keine Umsetzungsprobleme.

2.3.1 Weitere Änderungen nach der kantonalen Vorprüfung

Aufgrund der Hinweise im Vorprüfungsbericht betreffend die Siedlungsentwicklung nach innen und die erwünschten Qualitäten beschloss der Gemeinderat, einige zusätzliche Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen. So kann die bauliche Entwicklung optimal gesteuert werden.

Die Zweckmässigkeit der Nutzungsmasse in den Arbeitszonen wurde nach der kantonalen Vorprüfung auf Wunsch des Gemeinderats überprüft. Die OPK hat beschlossen, für die Arbeitszonen keine Überbauungsziffern festzulegen. Eine geeignete Überbauungsziffer ist stark abhängig von den betrieblichen Erfordernissen. Eine angepasste Bebauung soll erlaubt werden. Die Überbauungsziffern sind im Einzelfall durch den Gemeinderat festzulegen. Die maximale Gesamthöhe wird weiterhin im BZR geregelt. Zusätzlich wird im BZR festgehalten, dass ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen ist, mit welchem die Qualität der Freiräume und insbesondere die Zonenübergänge nachzuweisen sind.

3 SIEDLUNGSLEITBILD

Das bestehende Siedlungsleitbild wurde am 15. Juni 2012 vom Gemeinderat genehmigt. Die Arbeitshilfe „Kommunales Siedlungsleitbild“ (Ausgabe Juni 2016) enthält Anforderungen, welche das bestehende Siedlungsleitbild noch nicht erfüllt. Insbesondere soll die Siedlungsentwicklung nach innen als Kerninhalt verankert werden. Zusammen mit der Ortsplanungskommission (OPK) wurde daher das bestehende Siedlungsleitbild überarbeitet und gem. den Anforderungen der Arbeitshilfe ergänzt. Mithilfe des Luzerner Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT) sowie weiteren Analysen wurden die Potentiale der Siedlungsentwicklung nach innen ermittelt. Das überarbeitete Siedlungsleitbild definiert die Rahmenbedingungen für die PBG-Umsetzung und insbesondere den Zonenplanentwurf.

Mit den folgenden Kapiteln werden die wesentlichen Änderungen des neuen Siedlungsleitbildes zum Siedlungsleitbild 2012 ausgeführt.

3.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

Neu wird das Siedlungsleitbild mit einer Situationsanalyse der Qualitäten, Verbesserungspotenziale sowie der Siedlungsstruktur und Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung der Gemeinde Büron ergänzt. Die Bauzonenkapazitäten werden in den Kapiteln zur Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung sowie Baulandreserven und Bauzonenbedarf aufgezeigt. Darin wird auch bereits der neue Zonenplanentwurf und dessen Kennzahlen verarbeitet, siehe auch Kap. 4.

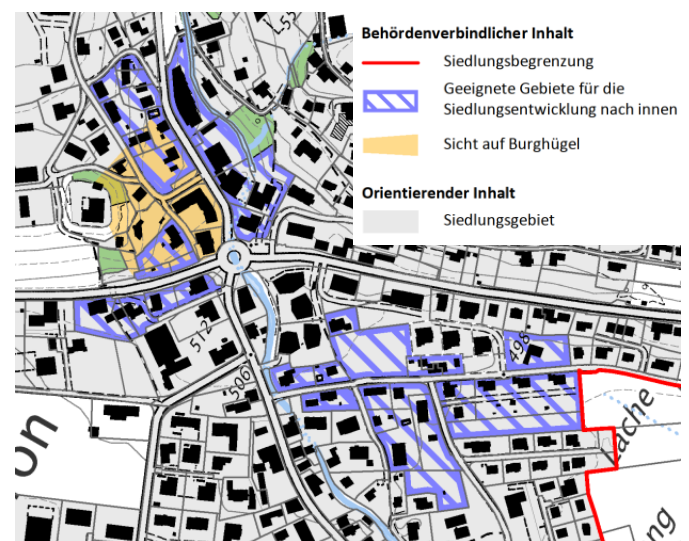
Die Bevölkerung von Büron umfasste Ende 2018 ca. 2'550 Einwohner. In früheren Jahren unterlag die Bevölkerungszahl kaum Schwankungen. In den Jahren 2003 bis 2018 wuchs die Gemeinde jährlich um ca. 1.7%. In den Jahren 2017 und 2018 nahm die Bevölkerung pro Jahr um mehr als 4% zu aufgrund grösserer Bauprojekte wie dem Sagipark.

In Büron waren per Ende 2015 rund 1'000 Beschäftigte gemeldet. Die Zahl der Beschäftigten unterlag in den letzten Jahren Schwankungen, ist aber in den letzten Jahren analog zur Einwohnerzahl gestiegen.

3.2 Siedlungsentwicklung nach Innen

Der Plan zum Siedlungsleitbild wurde aufgrund des Kantonalen Richtplans (KRP) 2015 hinsichtlich der Siedlungsbegrenzung und der Siedlungsentwicklung überarbeitet. Folgende Punkte führen die wichtigsten Änderungen auf:

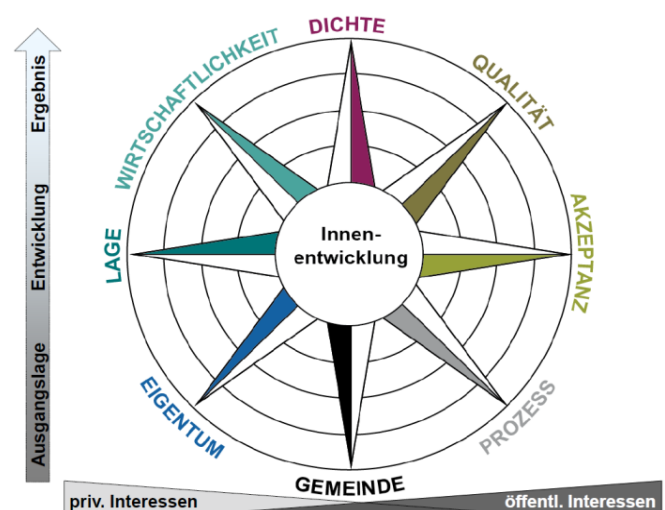
- Auf eine Unterscheidung der Siedlungsbegrenzung in hart und weich wurde im neuen Plan verzichtet. Zudem wurde die Siedlungsbegrenzung mehrheitlich entlang der bestehenden Bauzongrenzen festgelegt.
- Im neuen Plan wird auf eine Ausscheidung von möglichen Einzonungsflächen verzichtet, da Bü-



Ausschnitt aus dem Plan Siedlungsleitbild

ron eine Rückzonungsgemeinde ist, vgl. Kap. 1.3. Stattdessen werden verschiedene Gebiete festgelegt, welche sich gut für eine Siedlungsentwicklung nach innen eignen (vgl. Plan-Ausschnitt). Diese weisen nicht zwingend die höchsten Nutzungsmasse in der Gemeinde auf, sondern zeigen, welche Gebiete in der Gemeinde ein überdurchschnittliches Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen aufweisen, an deren Entwicklung ein öffentliches Interesse besteht. Die Gebiete wurden aufgrund verschiedener Kriterien als Entwicklungsgebiete mit einer hohen Eignung ausgewählt:

- Sie liegen in oder nahe zum Dorfkern, wobei die Dichte von der Mitte der Gemeinde gegen aussen abnehmen soll. Mit der Konzentration der höchsten Dichte an Überbauungen, Einwohnern, Nutzungen und Aktivitäten im Dorfkern wird die Entwicklung eines belebten Gemeindezentrums gefördert – Ziel ist eine möglichst hohe soziale Interaktionsdichte, vgl. Definition und Abbildung auf S. 7.
 - Die Gebiete weisen grosses Entwicklungspotenzial durch un- oder nur teilweise überbaute Flächen auf.
 - In näherer Zukunft besteht die Chance, diese Gebiete weiterzuentwickeln und auch den Bestand nachzuverdichten, da diese nicht erst vor kurzem neu überbaut wurden.
- Im Siedlungsleitbild wird zudem aufgezeigt, dass eine Siedlungsentwicklung nach Innen nicht gleichbedeutend mit einer baulichen Verdichtung um jeden Preis ist (vgl. nebenstehende Abbildung). Auch die Freihaltung von Freiräumen im Siedlungsraum kann für die Innenentwicklung und die Erhaltung eines lebenswerten Dorfs wichtig sein. 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, die Aufwertung der Ortsbaulichen Qualitäten, die positive Umweltbilanz, die verbesserte Infrastrukturausnutzung und die positiven Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt. Somit steigert die Siedlungsentwicklung nach innen die Qualität des bebauten Gebiets.



Kompass Innenentwicklung. Quelle: IRAP HSR

Insbesondere mit der neuen Überbauung im Gebiet Sagipark konnte in Büron bereits ein wegweisendes Projekt im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen realisiert werden. Auch mit den Bestrebungen im Zusammenhang mit dem Burghügel und einer allfälligen Überbauung, vgl. Kapitel 4.5.3, versucht die Gemeinde eine Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen, welche der Lage unterhalb des Burgschulhauses Rechnung trägt. Diese Aktivitäten nehmen eine Vorbildfunktion für weitere Gebiete ein, welche im Siedlungsleitbild als geeignete Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen, bezeichnet worden sind.

3.3 Künftige Entwicklung & Leitsätze

Die Leitsätze wurden teilweise überarbeitet und mit übergeordneten Zielen ergänzt. Wesentliche Anpassungen zu den Leitsätzen im bestehenden Siedlungsleitbild von 2012 sind:

- Die Gemeinde strebt bis 2035 eine Bevölkerungsentwicklung gemäss dem Trend der letzten Jahren an. Bis 2035 soll die Gemeinde mit ca. 40 zusätzlichen Einwohnern pro Jahr auf 3'200 Einwohner ansteigen.
- Ergänzende Leitsätze zur Siedlungsentwicklung zeigen das Potenzial der Innenentwicklung sowie die Möglichkeiten der Baulandmobilisierung auf.
- Die Leitsätze zur Mobilität werden ergänzt mit Punkten zur Parkplatzregelung, sowie der Unterstützung von umweltfreundlichen Mobilitätsformen, beispielsweise Share Mobility.
- Das neue Kapitel zu Landschaft und Umwelt setzt sich aus Leitsätzen zum früheren Kapitel Umweltschutz sowie ergänzenden Leitsätzen zur naturnahen Siedlungsrandgestaltung und Gewässergestaltung zusammen. Zusätzlich wird in einem Leitsatz die Bedeutung der Sicht auf den Burghügel betont.

Aufgrund eines Antrags in dem Vorprüfungsbericht vom 4. September 2020 wurde der erste Punkt in Kapitel 3.2 Siedlungsentwicklung angepasst. Im Wesentlichen wird präzisiert, dass die Bautätigkeiten in den nächsten 10 bis 15 Jahren innerhalb der bestehenden Bauzonen stattfinden. Die Siedlungsbegrenzungen dienen lediglich als Grenzen für die Siedlungsausdehnung auf lange Sicht.

4 PBG-UMSETZUNG

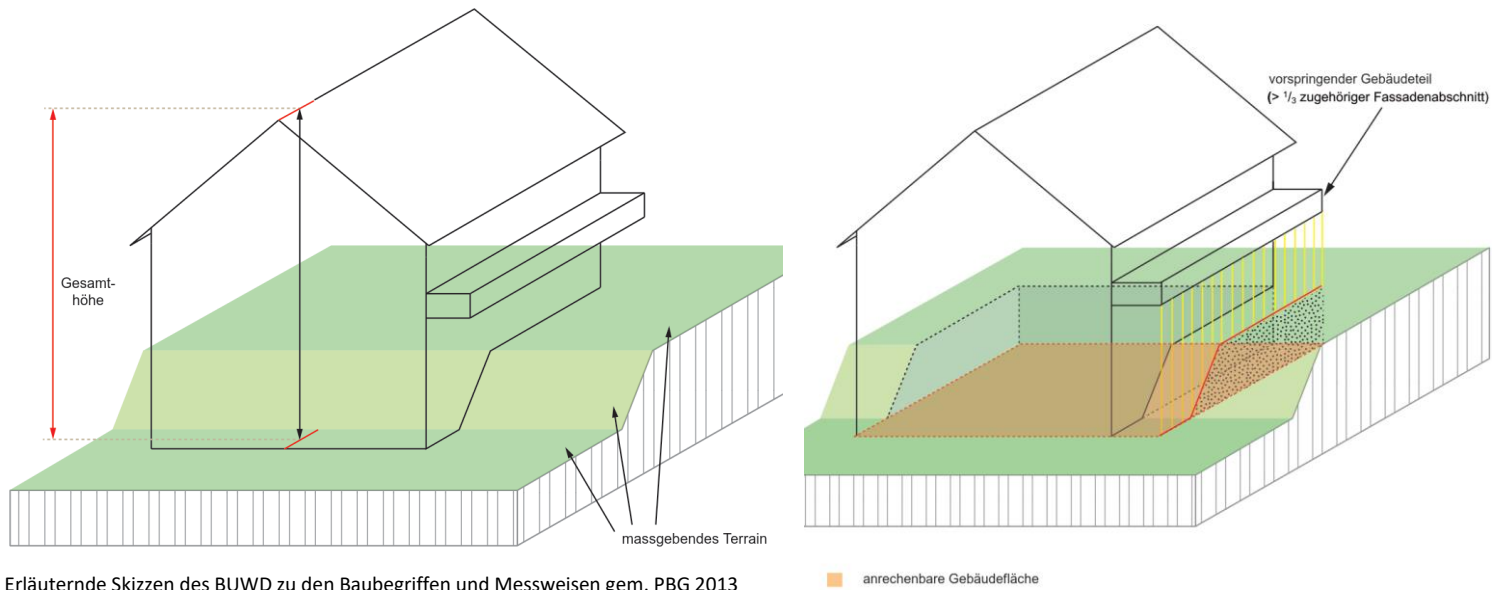
4.1 Rahmenbedingungen

Per 1. Januar 2014 sind das revidierte PBG und die neue PBV in Kraft getreten. Die Gemeinden müssen bis Ende 2023 ihre Ortsplanungsinstrumente an die neue Gesetzgebung anpassen. So steht beispielsweise die bisher in der Gemeinde verwendete Ausnützungsziffer (AZ) nicht mehr zur Verfügung und muss durch eine Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt werden. Andere Neuerungen wie die Verkehrszonen sind massgebend für die Berechnung der ÜZ und haben ebenfalls Auswirkungen auf den Zonenplan.

4.1.1 Definitionen Masse

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

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



Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gem. PBG 2013

Die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die Gebäudefläche (Fussabdruck) der Hauptbaute maximal 21% der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen kann (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, welche die zulässigen Werte gem. § 112a PBG übertreffen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.

4.2 Vorgehen








Bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse war ein schrittweises Vorgehen angezeigt:

- 1) Erfassung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen als Grundlage für die folgenden Schritte
- 2) Ermittlung der Gesamthöhen und der ÜZ (separat für Haupt- und Nebenbauten) der bestehenden Gebäude mittels GIS-Analyse. Die Nutzungsmasse der projektierten Gebäude wurden manuell ergänzt.
- 3) Auswertung der Erkenntnisse aus dem Siedlungsleitbild.
- 4) Ergänzende Beurteilung des theoretischen Innenentwicklungspotenzials (Einwohner) gemäss den Daten des Luzerner Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT).
- 5) Festlegung der erstrebenswerten Bebauungs- und Einwohner- bzw. Arbeitsplatzdichte unter Berücksichtigung erhaltenswerter Strukturen.
- 6) Entwurf des neuen Zonenkonzepts durch Zusammenfassung von Quartierzellen mit ähnlichen Merkmalen zu neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 4.3).
- 7) Festlegung von zweckmässigen Gesamthöhen und ÜZ für die neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 4.3). Die Nutzungsmasse sind so eingesetzt, dass ein homogenes (und attraktives) Quartierbild sowie ein haushalterischer Umgang mit dem Boden ermöglicht werden.
- 8) Prüfung und Plausibilisierung der gewählten Baumasse durch Überführung des Zonenplanentwurfs ins LUBAT (vgl. Kap. 6.3); Vergleich mit den Nutzungsmassen anderer Gemeinden.
- 9) Erarbeitung des neuen BZR mit möglichst einfachen Bestimmungen, die bei Bauprojekten einen gewissen Spielraum bieten und gleichzeitig für ein stimmiges Siedlungsbild sorgen. Zur Veranschaulichung der verschiedenen Nutzungsmasse sind im BZR-Anhang Skizzen abgebildet.

4.3 Neues Zonenkonzept

4.3.1 Übersicht

Es gelten folgende neue Masse für die Bauzonen:

Bauzonen	Gesamthöhe Max. (m)	ÜZ					
		Min. ÜZ	Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C	Klein- und Anbauten*	Bonus für Einlieger-Whg. **
 Dorfzone (D)	<i>Versch. Nutzungsmasse gem. Teilzonen des Bebauungsplan</i>						
 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 ²
 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

4.3.2 Vergleich

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

	Bauzone Bisher	Bauzone Neu	Entspricht im überkommunalen Vergleich ungefähr*
↑ Dichte	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

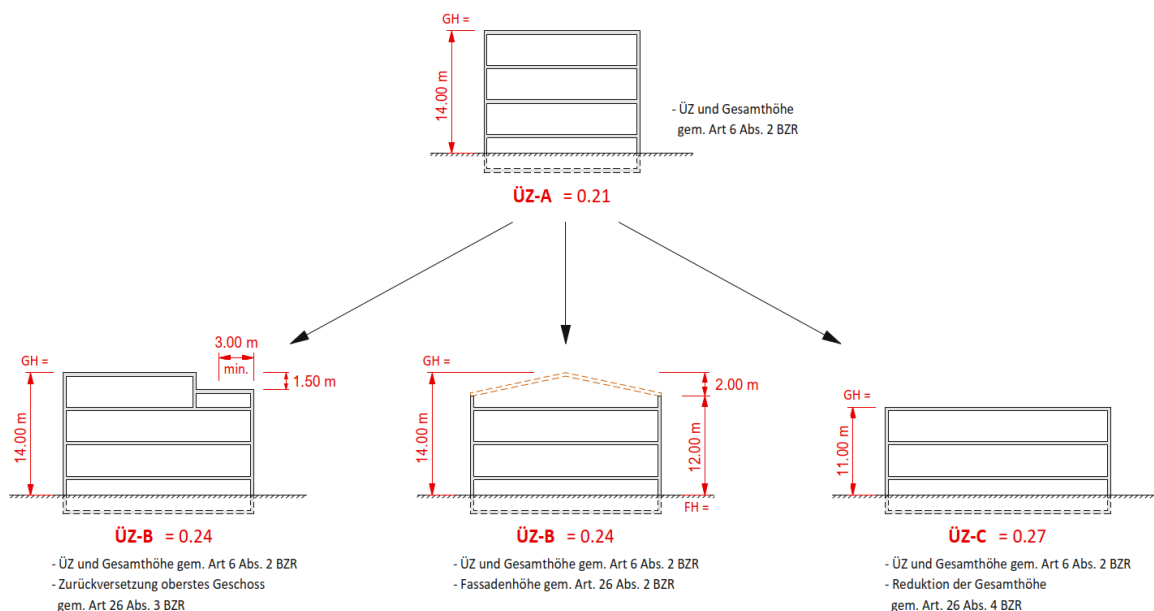
* zum Teil in Büron nicht vorhanden

4.3.3 Erläuterungen

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

- Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die **Differenzierung der Überbauungsziffer** würde die kubische Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was im Sinne des Ortsbildes nicht erwünscht ist. Gleichzeitig soll auch die Gestaltungsfreiheit gewahrt bleiben. Deswegen werden in den Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt:
 - Die **ÜZ-A** ist der Grundwert für eine zonengemässe Überbauung.
 - 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 folgender Skizze veranschaulicht, die auch im BZR-Anhang 3 abgebildet ist (Beispiel der Anwendung der ÜZ für Hauptbauten in der Wohnzone W-B):



- Für **Klein- und Anbauten** gem. Art. 112a Abs. 2c und d PBG, wird eine separate ÜZ von 0.06 eingesetzt. Damit ist die ÜZ für das Hauptgebäude unabhängig von allfälligen Neben- und Anbauten wie Garagen. Dadurch wird nicht ungewollt der Anreiz zum Verzicht auf solche Neben- und Anbauten geschaffen.
- Für die dichteren Wohnzonen wurden zusätzlich **minimale ÜZ** festgelegt, um die Siedlungsentwicklung nach innen zusätzlich zu fördern. Die minimalen ÜZ liegen jeweils 0.06 bzw. 0.03 unter der maximalen ÜZ.
- Eine Massnahme zur Förderung der - insbesondere sozialen - Dichte ist die Festlegung eines ÜZ-Bonus in der Wohnzone D **für den Bau von Einliegerwohnungen** in ein- oder Zweifamilienhäusern. Dabei muss gemäss einem Urteil des Luzerner Kantonsgerichts vom November 2018 zwischen der Einliegerwohnung und der Hauptwohnung ein funktionaler Zusammenhang bestehen.
- Auf **weitere Nutzungsmasse** wie z.B. die Fassadenhöhe oder minimale Baumasse wurde der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet. Allzu komplizierte Zonenvorschriften werden nicht als sinnvoll und notwendig erachtet.

Das Ergebnis ist ein Zonenplan mit Nutzungsmassen, welche eine qualitätsvolle Entwicklung zulassen. Die Nutzungsmasse der Zonen orientieren sich grösstenteils am Bestand oder lassen eine dichtere Entwicklung gemäss den im Siedlungsleitbild definierten Gebieten zu.

4.3.4 Visualisierte Beispiele der Zonentypen

Um die verschiedenen Zonentypen und deren Unterschiede zu veranschaulichen, werden in diesem Kapitel einerseits theoretische Berechnungen und andererseits eine Visualisierung der verschiedenen Zonentypen aufgeführt.

Die nachfolgende theoretische Berechnung geht von einem einfachen quadratischen Gebäude nach ÜZ-B, mit Satteldach, auf flachem Terrain aus.

Zone (ÜZ-B, GH)	Anz. Vollgeschosse + je 1 Dachgeschoss	Anrechenbare Gebäudefläche bei 1'000 m ² anrechenbare Grundstückfläche	Gebäudevolumen (mit Dachge- schoss)	Charakterisierung
W-A (0.33, 17 m)	4	330 m ²	ca. 5'200 m ³	Am höchsten, am dichtesten
W-B (0.24, 14 m)	3	240 m ²	ca. 3'100 m ³	Hoch, kleinere Gebäudefläche
W-C (0.27, 11 m)	2	270 m ²	ca. 2'700 m ³	Nicht so hoch, grössere Gebäudefläche
W-D (0.24, 9 m)	2	240 m ²	ca. 1'900 m ³	Tief, am lockersten

Fazit: Die Bauliche Dichte nimmt von der W-A in die W-D ab, vgl. Gebäudevolumen.

Die nachfolgenden Visualisierungen sind beispielhafte Ausschnitte aus Quartieren der Gemeinde Büron, welche das Bebauungspotenzial der neuen Zonentypen maximal ausschöpfen. Sie zeigen auf, welche Gebäude den Nutzungsmassen entsprechen und bei welchen Gebäuden gem. den neuen Nutzungsmassen noch Potenziale bestehen.

Diese Quartiere und Grundstücke wurden als Beispiele ausgewählt, die Angaben zur Höhe und Überbauungsziffer sind theoretische Auswertungen und sind als Schätzwerte zu verstehen.

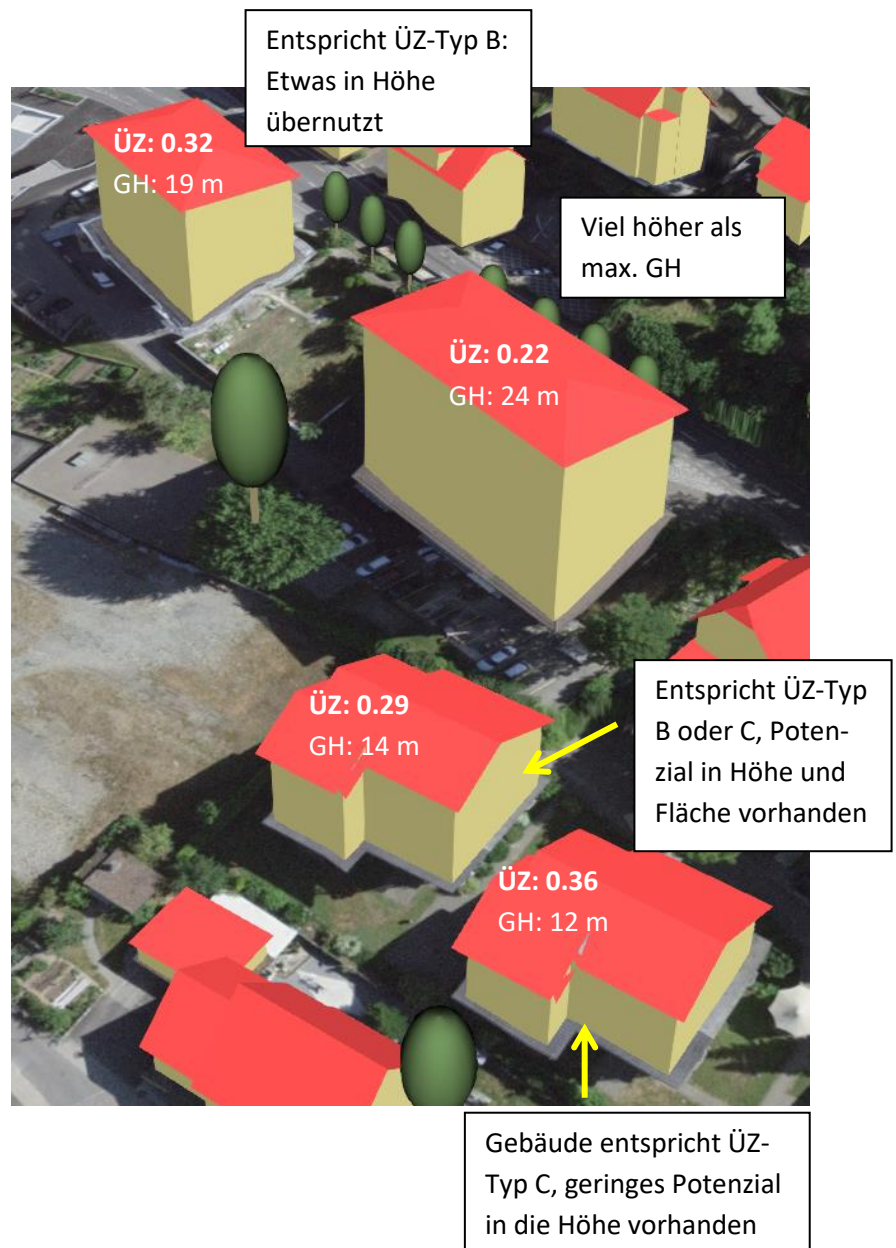
W-A: Beispiel Eichenmoosstrasse

Max. Gesamthöhe: 17m

Max. ÜZ-B für Bauten mit Schrägdach: 0.33

Max. ÜZ-C für Bauten mit reduzierter Gesamthöhe (max. 14 m): 0.36

→ hohe Gebäude (ca. 4 Geschosse) und am dichtesten



W-B: Beispiel Unterdorf

(Grundstück Nr., 147, 496, 636)

Max. Gesamthöhe: 14 m

Max. ÜZ-B für Bauten mit Schrägdach: 0.24;

→ hohe Gebäude, dafür in der Fläche etwas weniger dicht



Gebäude entspricht
entspricht ÜZ-Typ B
und Gesamthöhe, noch
wenig Potenzial in der
Fläche



Gebäude entspricht ÜZ-
Typ B und Gesamthöhe,
in der Höhe wenig
übernutzt

Gebäude entspricht ÜZ-
Typ B und Gesamthöhe,
Hinteres Gebäude: Poten-
zial in die Höhe

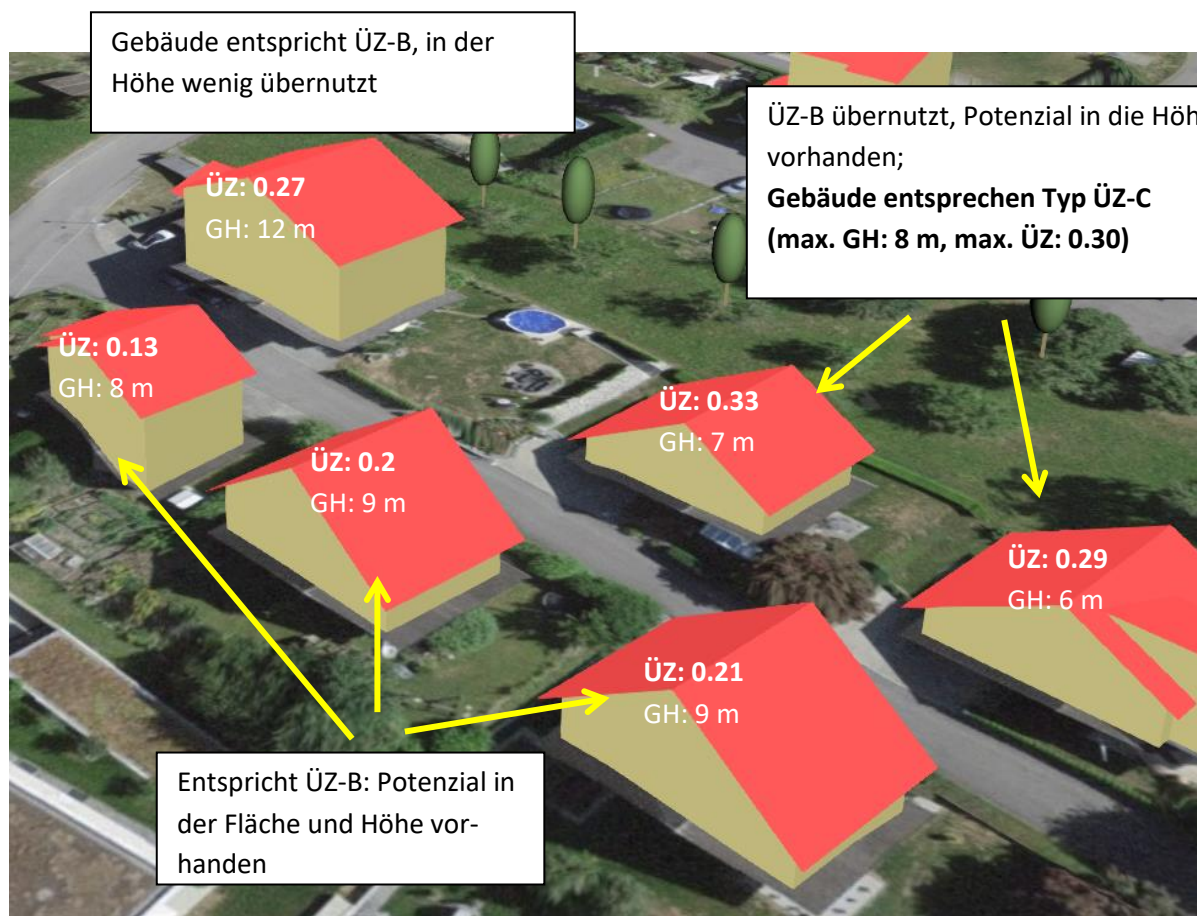
W-C: Beispiel Ahornweg

Max. Gesamthöhe: 11 m

Max. ÜZ-B für Bauten mit Schrägdach: 0.27;

Max. ÜZ-C für Bauten mit reduzierter Gesamthöhe (max. 8 m): 0.30

→ grössere Fläche, aber dafür ein Geschoss weniger hoch als W-B

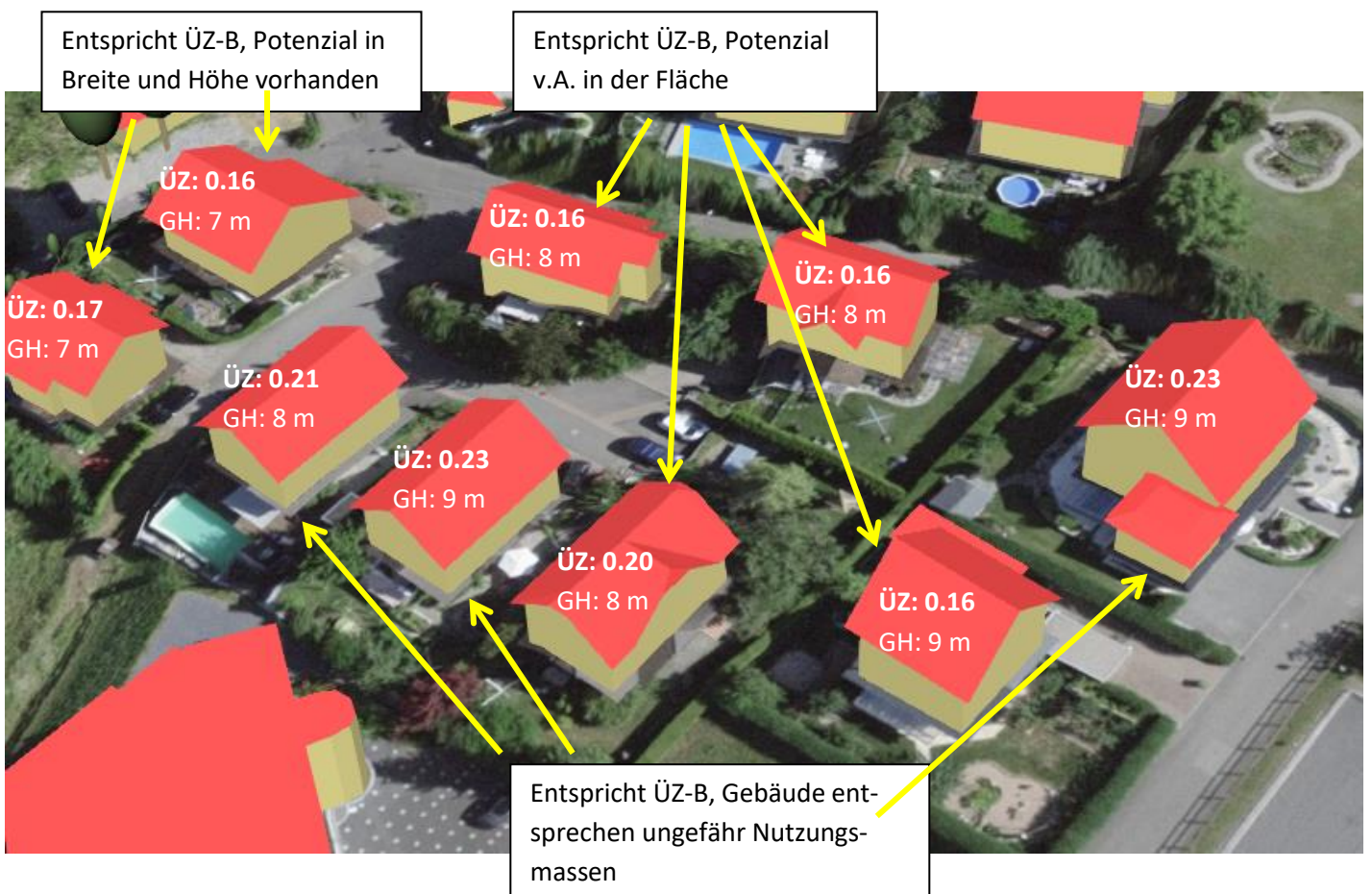


W-D: Beispiel Weierfeldstrasse

Max. Gesamthöhe: 9 m

Max. ÜZ-B für Bauten mit Schrägdach:
0.24;

→ lockerster Zonentyp mit tiefster
Gesamthöhe und kleinster Überbau-
ungsziffer



4.4 Bau- und Zonenreglement Änderungen

Das Muster-BZR des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) auf der Basis des revidierten PBG und der neuen PBV diente als Grundlage für die Erarbeitung des BZR. Die Artikel-Reihenfolge und -Nummerierung wurde an das Muster-BZR angepasst und somit gesamthaft geändert. Zusätzliche Anliegen der Gemeinde wurden ergänzt.

Die Reglements-Änderungen werden an diversen Stellen im vorliegenden Bericht und im BZR-Entwurf erläutert. Für weitere Details zu den Reglementsänderungen siehe Kap. 6.14 oder die Erläuterungen im BZR-Entwurf.

4.5 Weitere Änderungen in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft

Die Änderungen der Zonenpläne Siedlung und Landschaft werden an diversen Stellen im vorliegenden Bericht erläutert. An dieser Stelle erfolgen einige Hinweise auf wichtige, vorgängig noch nicht erläuterte Elemente. Details werden in Kap. 6.6 aufgeführt.

4.5.1 Verkehrszonen und Verkehrsflächen sowie Reservezonen

Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen wurden gemäss der kantonalen Richtlinie ausgeschieden. Das Bild des Zonenplans Siedlung verändert sich durch die Erfassung der Verkehrszonen. Aufgrund der Einführung von Verkehrszonen nahm die Zonenfläche der übrigen Bauzonen leicht ab. Ausserhalb des Siedlungsgebiets wurden die Legende und die Bezeichnung im BZR von ÜG-A auf Verkehrsfläche angepasst. Erschliessungsflächen am Bauzonenrand wurden als Verkehrszonen ausgeschieden, wenn eine Erschliessungsfunktion für die Bauzone vorliegt bzw. als Verkehrsfläche, wenn es sich um eine landwirtschaftliche Erschliessung oder einen Zweifelsfall handelt. Am Rande der Arbeitszone im Unterdorf wurde die schmale Parzelle Nr. 241 entlang der Strassenparzelle Nr. 242 als Verkehrszone ausgeschieden. Gemäss Auskunft Rechtsdienst des BUWD ist den Verkehrszonen und den Verkehrsflächen die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zuzuweisen.

Die bisherigen Übrigen Gebiete B werden gem. der PBG-Änderung neu als Reservezonen bezeichnet. In der Gemeinde Büron werden diese Flächen in die Landwirtschaftszone überführt. Einzig die bisherige Reservezone um das Schulhaus Burg wird in die Grünzone umgezont, welche bereits unterhalb des Burgschulhauses besteht.

4.5.2 Freihaltezone Wildtierkorridor

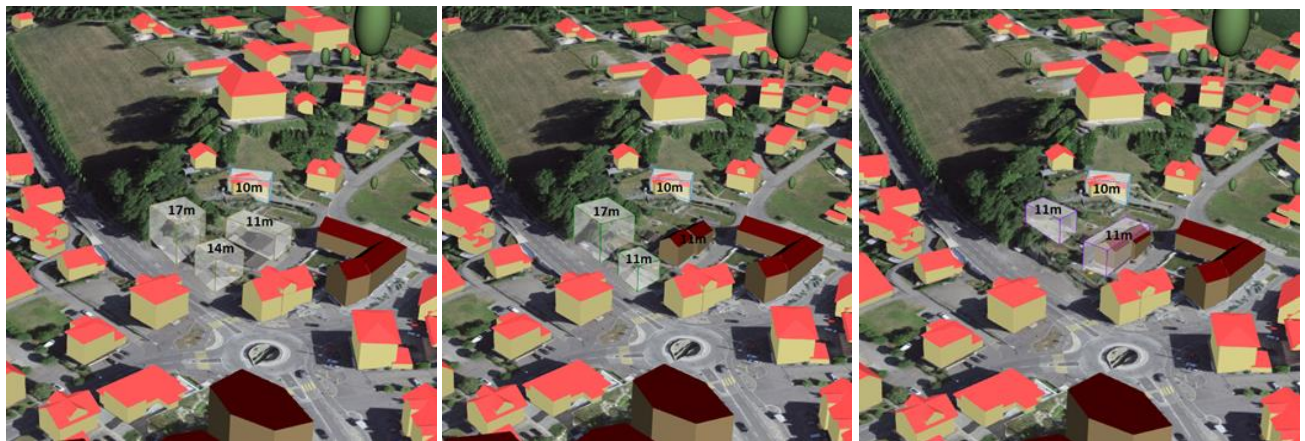
Neu wird auch die Freihaltezone Wildtierkorridor gemäss den kantonalen Grundlagen dargestellt. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt gewährleistet. Zu den weiteren Bestimmungen siehe BZR Art. 17.

4.5.3 Ortsbildschutzzone

Im neuen Zonenplan wird in der Dorfzone unterhalb des Burgschulhauses eine Ortsbildschutzzone festgelegt. Die Sicht auf den Burghügel ist zu sichern, da diese für das Ortsbild wichtig ist und zur Identitätsstiftung beiträgt. Die Parzellen am Fusse des Burghügels bieten Potenzial zur Siedlungsentwicklung nach innen, einerseits aufgrund ihrer Lage im Dorfzentrum und andererseits aufgrund der teilweise noch unüberbauten Flächen. Aufgrund der Bedeutung des Burghügels für das Ortsbild ist jedoch zu gewährleisten, dass eine

Bebauung die Sicht zum Burgschulhaus und dem darunterliegenden Burghügel nicht beeinträchtigt. Die Gemeinde Büron hat aufgrund dieser Herausforderungen eine 3D-Modellierung in Auftrag gegeben um konkret abzuschätzen, welche Nutzungsmasse verträglich sind. Die folgenden Abbildungen sind beispielhafte Modellierungen einer möglichen baulichen Weiterentwicklung unterhalb des Burghügels. Vorgesehen ist die Präzisierung der Nutzungsmasse in einem begleiteten Verfahren aufbauend auf den Beispielen der Modellierungen.

Die Bedeutung des Burghügels für das Ortsbild wird mit der Ortsbildschutzzone gem. Muster-BZR und einer Ergänzung zum Burghügel in Art. 22 BZR-Entwurf festgelegt, siehe auch Kap. 6.14.



Beispielhafte Modellierungen zu baulichen Weiterentwicklung im unteren Burghügel

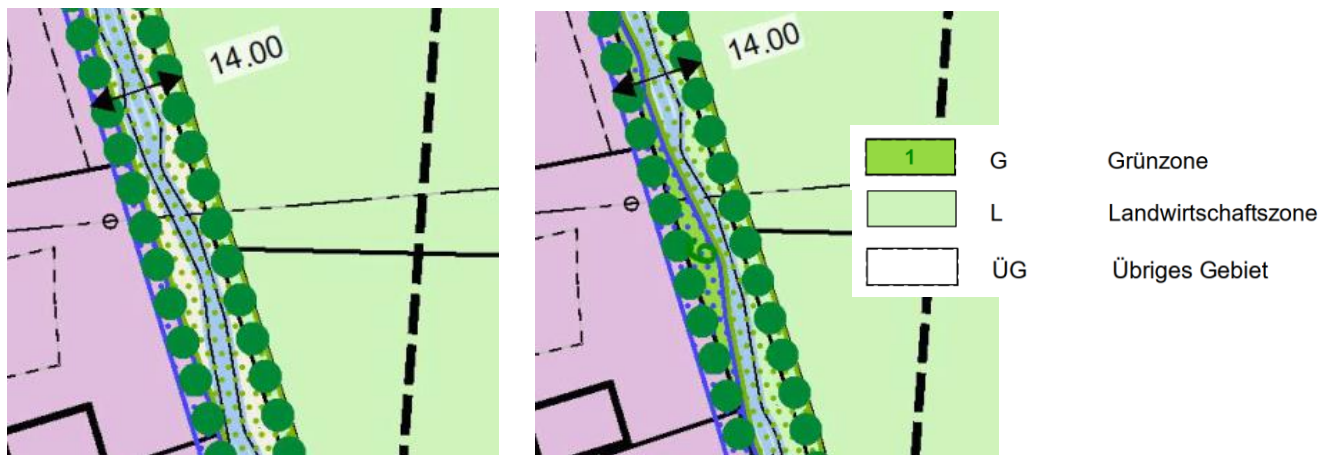
4.5.4 Gefahrenkarten-Perimeter und Baulinien

Der Gefahrenkarten-Perimeter wird zusätzlich zum Hinweis auf die Gefahrenkarte im BZR Art. 15 orientierend im Zonenplan dargestellt, siehe auch Kap. 7.6.

Die Baulinien gemäss kantonalem Datensatz werden im Zonenplan orientierend dargestellt. Im Geoportal können die Details online eingesehen werden. In der vorgezogenen Teilrevision betreffend Gewässerraumfestlegung werden einige Baulinien aufgehoben. Zudem werden im Bebauungsplan Dorf auch einige Baulinien aufgehoben. Diese Änderungen werden im Zonenplan bereits dargestellt, auch wenn diese noch nicht genehmigt sind.

4.5.5 Umzonung ÜG-A entlang des Dorfbachs und der Sure

Gemäss dem alten Datenmodell und Nachführungskonzept Nutzungsplanung wurden die Uferbereiche der ausparzellierten Gewässer, wie beispielsweise entlang dem Dorfbach und der Sure der Zone «Übriges Gebiet A» zugeordnet. Gemäss den Änderungen im Datenmodell und im Nachführungskonzept Nutzungsplanung (Stand 20.10.2020) sind Uferbereiche unabhängig von einer allfälligen Ausparzellierung des Gewässers einer Bau- oder Nichtbauzone zuzuweisen. Die Uferbereiche innerhalb der Bauzone wurden in Büron der Grünzone zugewiesen. Uferbereiche ausserhalb der Bauzone, bzw. angrenzend zu Nichtbauzonen wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen, vgl. beispielhafte Ausschnitte auf der folgenden Seite.



Beispiel Ausschnitt Zonenplan Siedlung für die kantonale Vorprüfung

Beispiel Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Entwurf November 2020

4.6 Umgang mit Sondernutzungsplanungen

In Büron bestehen diverse Gestaltungspläne (GP) und der Bebauungsplan „Dorf“ (BP). Teilweise liegen die Gestaltungspläne innerhalb eines GP-Pflicht-Perimeters. Aufgrund der erheblich veränderten Verhältnisse wurden die Sondernutzungspläne geprüft und sind gem. Art. 21 RPG und §22 PBG nötigenfalls anzupassen.

Der Bebauungsplan „Dorf“ und die dazugehörigen Bestimmungen werden entsprechend der PBG-Umsetzung überarbeitet und angepasst. Er wird auf den Zonenplan-Entwurf und den BZR-Entwurf angepasst. Bezüglich des Zonenkonzepts und der Nutzungsmasse ist man ähnlich vorgegangen. Wesentliche Änderungen im Bebauungsplan „Dorf“ gibt es im Oberdorf aufgrund der geeigneten Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen, welche im Siedlungsleitbild festgelegt werden. Zudem spielen die Zoneneinteilungen und Nutzungsmasse auch eine Rolle im Gebiet des Burghügels, siehe auch Kap. 4.5.3 zur Ortsbildschutzzone und der 3D-Modellierung.

Für Details zur Aufhebung und Beibehaltung von Sondernutzungspläne und Gestaltungs- oder Bebauungsplanpflichten siehe Kap. 6.5.

5 ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN

5.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die PBG-Umsetzung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung:

- Die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen werden mit dem neuen Zonenkonzept unterstützt, da damit vereinzelt Aufzonungen vorgenommen werden und Grundlagen für eine qualitative Siedlungs- und Landschaftsentwicklung geschaffen werden (siehe Kap. 4.3 und Kap. 6.6).
- Die Zonenpläne und BZR der Gemeinden werden ähnlicher, was die gegenseitige Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten erleichtert.
- Die PBG-Umsetzung ermöglicht den Grundeigentümern effizientere und wirtschaftlichere Planungen.

5.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung

Wird ergänzt, sobald die Mitwirkung durchgeführt wurde, siehe Kapitel 2.1.

5.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan

Der Kantonale Richtplan (KRP) 2015 und die Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) Sursee-Mittelland vom 14. Juni 2016 enthalten keine Festlegungen, die offensichtlich gegen die vorliegenden Änderungen der Planungsinstrumente sprechen.

5.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Die Auswertung des technisch bereinigten LUBAT 2018 zeigt, dass Bauzonen- bzw. Nachverdichtungsreserven vorhanden sind. Es gibt total ca. 14.5 ha unüberbaute Bauzonen. Davon liegt knapp die Hälfte in Wohn- oder Zentrumszonen (knapp 7 ha) und rund 7.5 ha in Arbeitszonen. Mit den Rückzonungen im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision werden diese Nutzungsreserven in der Bauzone um rund 1.5 ha reduziert.

6 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

6.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

Siehe Kapitel 3.1

6.2 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität

Die vorliegende Revision der Ortsplanung entspricht den Zielen des Siedlungsleitbild-Entwurfs, welches ebenfalls in dieser Gesamtrevision überarbeitet wurde, siehe auch Kap. 3.1. Das Siedlungsleitbild entspricht den aktuellen Anforderungen und Rahmenbedingungen. Durch die Revision entstehen keine Zielkonflikte.

Gemäss KRP 2015 gilt für Büron als L3-Gemeinde zur Beurteilung von Neueinzonungen ein massgebendes jährliches Wachstum von 0.4% bis 2035. Damit hätte die Gemeinde im Jahr 2035 einen Stand von rund 2'500 Einwohnern erreicht. Beim Fortschreiben der Einwohnerentwicklung der letzten Jahre (Trendwachstum) ergibt sich für das Jahr 2035 einen Einwohnerstand von rund 3'200 Einwohnern. Die beiden Wachstumsszenarien liegen somit relativ weit auseinander.

Die Leitsätze des Siedlungsleitbild-Entwurfs zeigen die Zielsetzungen der Gemeinde für unterschiedliche Bereiche auf.

Die Gemeinde will sich als naturnahe Wohngemeinde mit guter Verkehrserschliessung und genügend Wohnraum für alle Altersgruppen weiterentwickeln. Beispielsweise sollen insbesondere planerische Voraussetzungen für die Realisierung von spezifischen Wohnformen für sämtliche Lebensabschnitte und den Generationswechsel in den Quartieren geschaffen werden. Die Ergänzung zu Einliegerwohnungen im BZR-Artikel 5 Abs. 3, der einen funktionalen Zusammenhang fordert, ist ein Beispiel dieser Bemühungen. Ein weiterer Leitsatz ist die Förderung des Dorfkerns mit einer hohen Wohndichte und attraktiven Wohnungstypen. Mit

den geeigneten Gebieten für die Siedlungsentwicklung nach innen, siehe Plan zum Siedlungsleitbild, wird dem unter anderem Rechnung getragen.

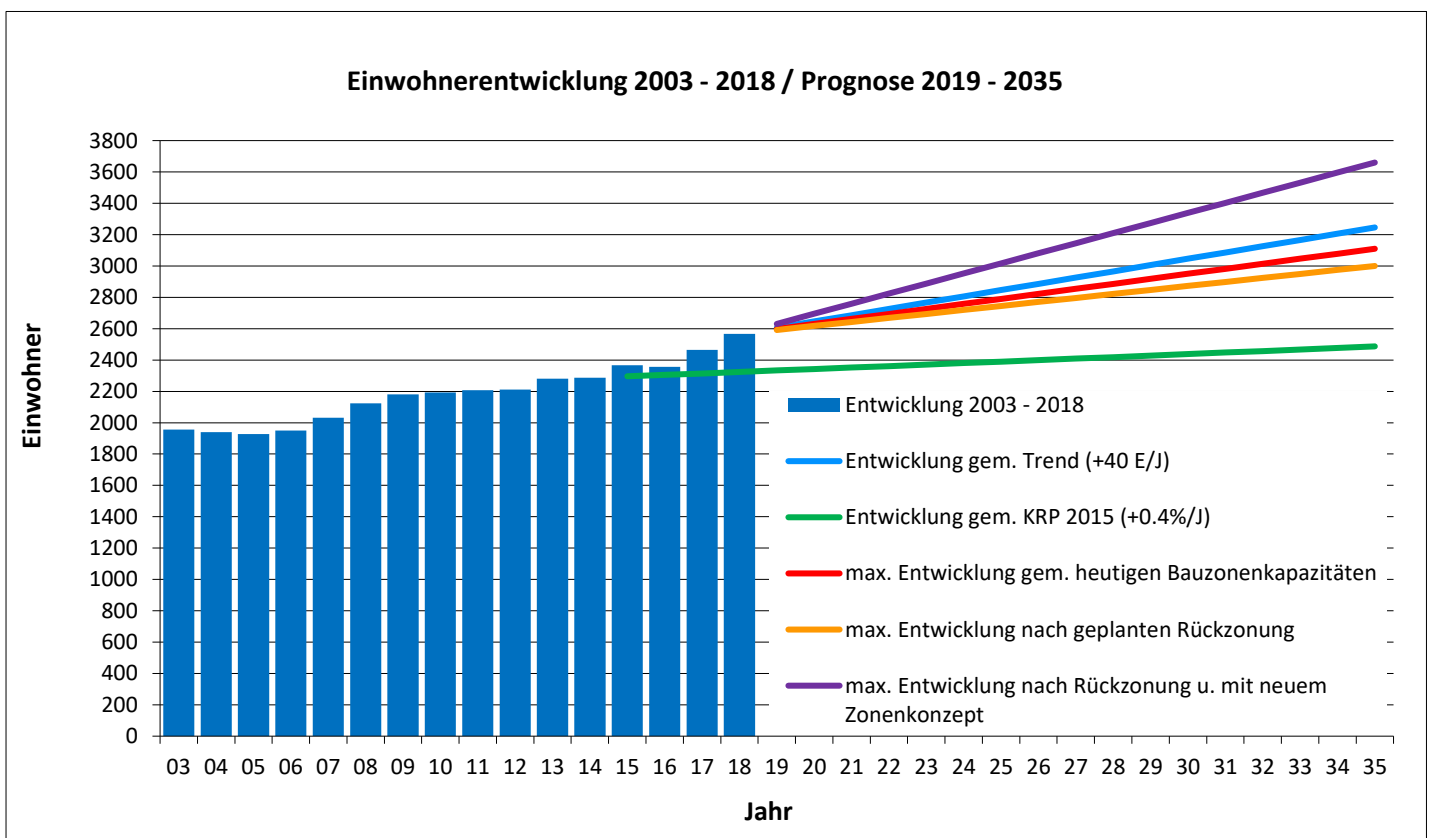
Hinsichtlich der Arbeitsplätze setzt sich die Gemeinde für den Erhalt und die Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen ein. Dabei sollen die ortsansässigen Betriebe in ihrer Entwicklung nach Möglichkeit unterstützt sowie der Dienstleistungssektor gestärkt und ausgebaut werden.

6.3 Berechnung der Bauzonenkapazitäten

Die technische Bereinigung des LUBAT durch die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) erfolgte 2018. Auf eine erneute technische Bereinigung vorgängig zur Vorabklärung wurde verzichtet. Im LUBAT wurden für die genauere Berechnung der Bauzonenkapazitäten durch die Dienststelle rawi jedoch siedlungsspezifische Anpassungen vorgenommen.

Gemäss der LUBAT-Berechnung mit der Gesamtrevision 2018 bieten die bestehenden Bauzonen theoretisch Platz für rund 3'100 Einwohner. Der effektive Bauzonenbedarf liegt bei 185 m²/E bzw. bei voller Ausnutzung des bestehenden Zonenplans bei knapp 160 m²/E. Beide Werte sind unter dem Median für L3-Gemeinden (240 m² / E).

In Büron besteht ein theoretisches Potenzial in den aktuell bestehenden Bauzonen (vor der Gesamtrevision) von rund 500 zusätzlichen Einwohnern (LUBAT 2018). Nach den Rückzonungen reduziert sich diese Zahl auf ca. 400 zusätzlich mögliche Einwohner. Mit dem Zonenplan-Entwurf der Gesamtrevision ist theoretisch eine



Einwohnerentwicklung 2003 – 2018, Prognosen 2019 – 2035 (Erläuterungen siehe folgende Seite)

maximales Wachstum um rund 1'000 Einwohner möglich und die Kapazität der Ortsplanung beträgt dadurch rund 3'600 Einwohner (vgl. Abbildung auf der vorangehenden Seite). Der Bauzonenbedarf reduziert sich nach der Revision auf rund 130 m²/E bei voller Ausnutzung des bestehenden Zonenplans. Auch nach den Rückzonungen ist Entwicklungsspielraum vorhanden. Dies mit Neubauten auf bisher unüberbauten Parzellen und in der Nachverdichtung auf nur teilweise bebauten Parzellen. Die Entwicklung muss jedoch in den nächsten Jahren sorgfältig gesteuert werden. Das vorliegende Siedlungsleitbild und die Planungsinstrumente tragen dieser Herausforderung Rechnung.

Bei der LUBAT-Berechnung ist es betreffend Flächen der Arbeitszonen zu einem Rechenfehler gekommen, der gemäss Antrag im Vorprüfungsbericht korrigiert worden ist. Dabei handelt es sich um rein statistische Korrekturen ohne Auswirkungen auf die Ortsplanungs-Instrumente.

6.4 Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung nach innen und die Siedlungsqualität stellen zentrale Elemente der Ortsplanung dar. Insbesondere folgende Inhalte der Gesamtrevision betreffen diese Themen:

- Aufzoning des an den Sagipark grenzenden Gebietes in eine dichtere Wohnzone gemäss Bestand und Nähe zum Dorfkern, garantiert ein relevantes Innenentwicklungspotenzial an zentraler Lage.
- Anreiz zur Erhöhung der sozialen Dichte mit Art. 9 BZR durch einen Bonus für den Bau einer Einliegerwohnung in der Wohnzone W-D.
- Stellenweise Aufzonungen zur besseren Abbildung des Bestandes, so dass bei einem Neubau nicht weniger dicht gebaut werden muss als davor. Zudem werden vereinzelt leichte, ortsbildverträgliche Nachverdichtungen ermöglicht.

Zum Umgang mit Sondernutzungsplanungen siehe Kapitel 6.5.

6.5 Sondernutzungsplanungen

In Büron bestehen diverse Gestaltungspläne (GP), der Bebauungsplan „Dorf“ und im Zonenplan diverse Gestaltungs- und Bebauungsplanpflichten. In diesem Kapitel werden die Änderungen aufgezeigt.

Im [Triengeracher](#) besteht auf den Parzellen Nr. 248, 249 und 251 eine Bebauungsplanpflicht. Es wurde jedoch nie ein Bebauungsplan erlassen. Mit der Gesamtrevision wird die Bebauungsplanpflicht aufgehoben und durch eine Gestaltungsplanpflicht ersetzt, damit die Grundeigentümer ihren Bedürfnissen entsprechend planen können. Öffentliche Interessen können im Rahmen des Gestaltungsplan-Verfahrens trotzdem durchgesetzt werden.

6.5.1 Bebauungsplan „Dorf“






Das Muster-BZR des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) auf der Basis des revidierten PBG und der neuen PBV sowie der BZR-Entwurf der Gemeinde Büron (siehe Kapitel 4.1) dient als Grundlage für die Überarbeitung der Bestimmungen. Wo der Bebauungsplan „Dorf“ keine Festlegung macht, sind die Bestimmungen des BZR Büron massgebend. Die Reglementsänderungen werden an diversen Stellen im Entwurf erläutert. Inhalte der Bebauungsplan-Bestimmungen, welche bereits ausreichend im BZR-Entwurf oder einem anderen Gesetz geregelt und deswegen ohnehin gültig sind, wurden gestrichen. Dazu gehören die Teil-

zone Gewässerfreihaltung, der Artikel zur Gestaltungsplanpflicht und zur Dachgestaltung. Nicht erwähnt werden Inhalte, die aus den Bestimmungen 2008 übernommen werden.

Folgende Punkte sind zusätzlich zu den Erläuterungen im Entwurf der Bestimmungen relevant:

- Nutzungsmasse in der Teilzone Ortskern: Wie bisher werden die Nutzungsmasse von Fall zu Fall festgelegt. Der Gemeinderat kann sich dabei durch ein qualifiziertes Fachgremium beraten lassen.
- Vergleichbar zum BZR-Entwurf wird zusätzlich zum kantonalen Muster-BZR eine ÜZ für Klein- und Anbauten gem. Art. 112a Abs. 2c und d PBG festgelegt. (Begründung siehe Kap. 4.3).
- Auf die Teilzone zur Gewässerfreihaltung wird in den Bestimmungen zum Bebauungsplan verzichtet, da diese in den Zonenplänen und im BZR-Entwurf ausreichend geregelt werden und für den Bebauungsplan „Dorf“ ebenfalls gelten.
- Die Bauten mit Situationswert, welche im Bebauungsplan „Dorf“ dargestellt werden, werden grösstenteils durch das kantonale Bauinventar ersetzt. Zwei Bauten mit Situationswert verbleiben im Bebauungsplan, da diese eine ortsbaulich wichtige Funktion innehaben. Die Bauten mit Situationswert befinden sich auf Parzelle Nr. 71 und 81 im Oberdorf von Büron.

Es gelten folgende neuen Masse für die Bauzonen, Erläuterungen siehe Kap. 4.3:

Bauzonen	Gesamthöhe	ÜZ			
		Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C	Klein- und Anbauten**
Teilzonen	Max. (m)				
 Ortskern (TOK)	14.0	<i>durch GR festgelegt</i>			0.06
 Wohnen & Dienstleistung (TWD)	14.0	0.27	0.30	0.33	0.06
 Wohnen & Gewerbe* (TWG)	17.0	0.33	0.36	0.39	0.06
 Wohnen A (TWA)	11.0	0.27	0.30	0.33	0.06
 Wohnen B (TWB)	11.0	0.21	0.24	0.27	0.06

* max. 75% der insgesamt realisierten Hauptnutzfläche darf für Wohnen genutzt werden.

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

Der Bebauungsplan wird ebenfalls aktualisiert und an den leicht veränderten Perimeter, welcher der Zonenplan Siedlung angibt, angepasst. Die Anpassungen sind unter anderem:

- Wegfallen der Flächen der Verkehrszonen aus dem Bebauungsplan-Perimeter
- Ersatz der Teilzone Gewässerfreihaltung durch die orientierende Darstellung der Gewässerräume, welche in einer vorgezogenen Teilrevision festgelegt werden. **Pendenz:** *Darstellung im Bebauungsplan Dorf erst, wenn die Gewässerraumfestlegung genehmigt ist, um den Nachführungsaufwand zu minimieren.*
- Einblenden des kantonalen Bauinventars bei den Bauten mit Situationswert, welche auch im kantonalen Bauinventar sind, wird auf deren Bezeichnung als Bauten mit Situationswert verzichtet
- Löschung der Fusswegverbindung im Bereich des Sagi-Parks, da dieser mit der Überbauung realisiert wurde

Gemäss Vorprüfungsbericht ist die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen in den Teilzonen Wohnen A (TWA) und Teilzonen Wohnen B (TWB) zu überprüfen. Für die TWB gilt grösstenteils (ausser Parzelle Nr. 7) die Lärmempfindlichkeitsstufe II, für die TWA jedoch grösstenteils die Lärmempfindlichkeitsstufe III. In der TWA ist eine höhere Ausnutzung möglich und die Grundstücke liegen näher an der Strasse, von welcher eine

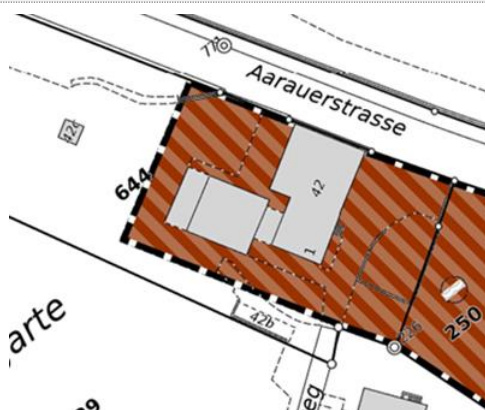
höhere Lärmbelastung ausgeht. Die Herabsetzung der Lärmempfindlichkeitsstufe von III auf II wurde überprüft und auf zwei Parzellen im Gebiet Oberdorf angepasst, vgl. folgende Plan-Ausschnitte. Für die weiteren Flächen wird an der bisherigen Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe festgehalten.

Die Teilzonen werden grösstenteils übernommen. An einigen Stellen wird der Perimeter des Bebauungsplans „Dorf“ leicht an die Grundstücksgrenzen, welche sich seit der letzten Gesamtrevision verändert haben, angepasst. Zudem gibt es im Oberdorf aufgrund des Bestandes und der geeigneten Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Siedlungsleitbild zwei Umzonungen.

Folgende Ausschnitte aus dem bestehenden und dem neuen Bebauungsplan „Dorf“ veranschaulichen die Veränderungen.

Ausschnitt Anpassungen Perimeter:

Übersicht und Vergleich des bestehenden und des neuen Bebauungsplans „Dorf“:

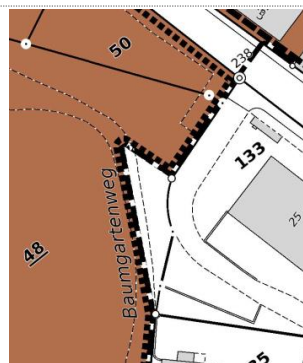


bisher

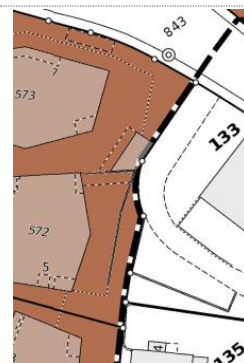


neu

Anpassung der Dorfzone und des Bebauungsplans „Dorf“ an die aktuelle Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 644.



bisher

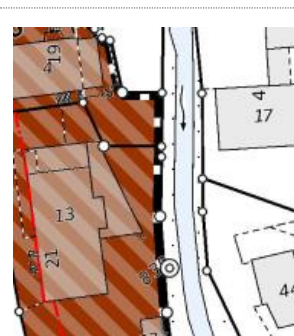


neu

Anpassung der Dorfzone und des Bebauungsplans „Dorf“ an die aktuelle Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 945.



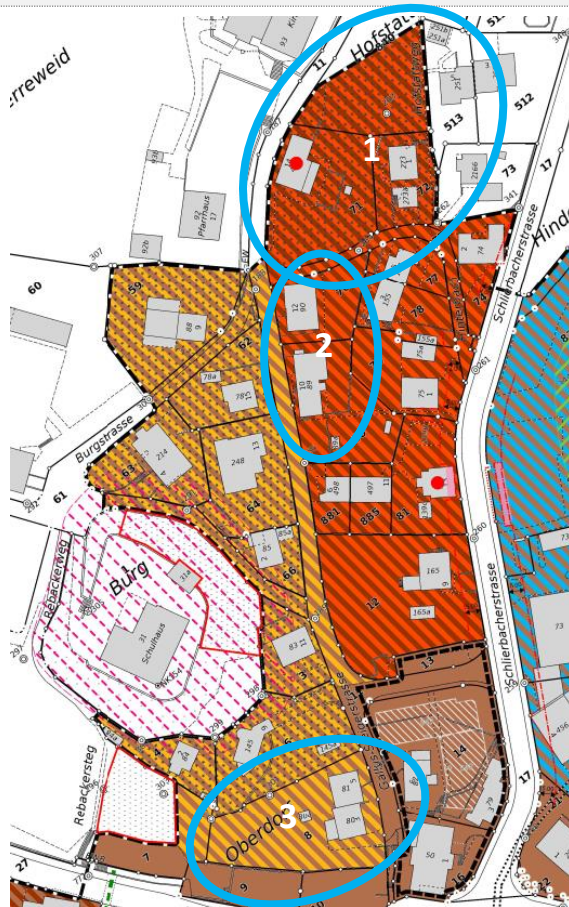
bisher



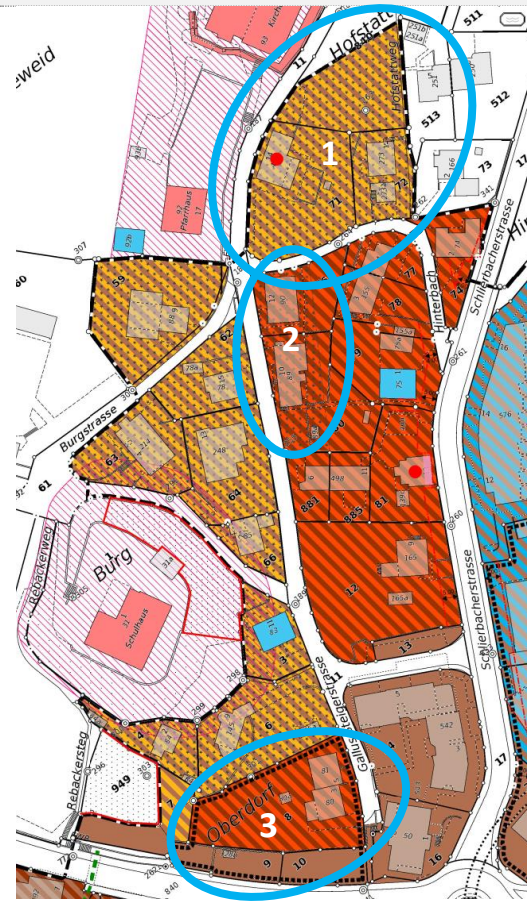
neu

Anpassung der Dorfzone und des Bebauungsplans „Dorf“ an die aktuelle Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 4 und 210.

Ausschnitt Umzonungen: Übersicht und Vergleich des bestehenden und des neuen Bebauungsplan „Dorf“:



Bisher (2004)



neu (Entwurf November 2020)

1 Oberdorf

Die Grundstücke Nr. 71, 72 und 840 am oberen Ende des Bebauungsplans Dorf liegen im bestehenden Bebauungsplan in der dichteren Teilzone Wohnen. Im Bebauungsplan-Entwurf werden sie in die lockerere Teilzone Wohnen B (TWB) umgezont. Die Umzonung orientiert sich am Bestand, am Siedlungsleitbild und gewährleistet dadurch eine bessere Abstufung der Dichte bis zu den angrenzenden Wohnzonen.

2 Parzellen Nrn. 76 und 80

Die Grundstücke Nr. 76 und 80 (Teilflächen) werden betreffend der Lärm-Empfindlichkeitsstufe von III auf II herabgesetzt. Vergleichbar zu den restlichen Parzellen in der TWA und TWB, für welche die Lärmempfindlichkeitsstufe herabgesetzt ist, gelten die gleichen Bedingungen für diese Parzellen. Die Parzellen, für welche die Lärmempfindlichkeitsstufe III weiterhin gilt, liegen näher an der Strasse, und in der TWA ist eine höhere Dichte möglich als in der TWB.

3 Unterer Burghügel

Das Grundstück Nr. 8 im unteren Bereich des Burghügels liegt in einem geeigneten Gebiet für die Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Siedlungsleitbild. Da das Grundstück auch in der Ortsbildschutzzone liegt, gilt es besondere Anforderungen zu erfüllen. Um eine Verdichtung in der Nähe des Dorfkentrums zuzulas-

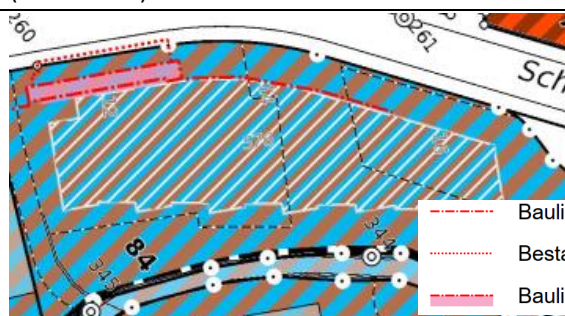
sen, wird die Parzelle in die dichtere Teilzone Wohnen A (TWA) umgezont. Damit liegt sie in den Nutzungsmassen näher bei den angrenzenden Parzellen zur Strasse welche in der Teilzone Ortskern (TOK) liegen. Mittels der 3D-Modellierung wurde überprüft, ob die höheren Nutzungsmasse noch verträglich mit der Ortsbildschutzzone sind, die Ergebnisse haben dies bestätigt.

Baulinien im Bebauungsplan

Weiter werden die Bestandesbaulinien und Baulinien mit Anordnungsbericht auf Parzelle Nr. 84 aufgehoben. Diese sind mit dem erstellten Neubau hinfällig.

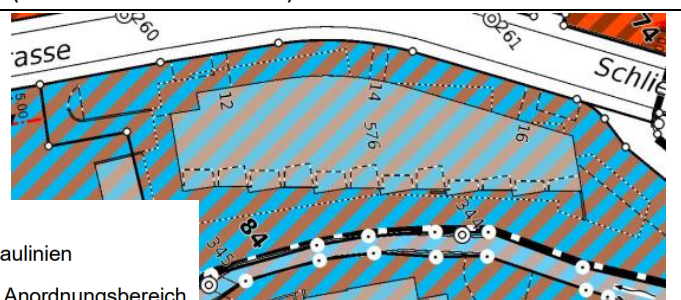
Planausschnitte bestehender Bebauungsplan

(Stand 2004)



Planausschnitte Entwurf Bebauungsplan

(Entwurf November 2020)



6.5.2 Gestaltungspläne

Nachfolgend wird die Absichtserklärung der Ortplanungskommission und des Gemeinderats nach erfolgter Prüfung dargelegt. Die Änderungen der GP-Pflichten werden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgenommen. Es ist vorgesehen, die Aufhebungen der bestehenden GP gleichzeitig mit der Gesamtrevision öffentlich aufzulegen.

Die Gestaltungspläne, welche beibehalten werden, entsprechen nicht dem neuen PBG und müssen dementsprechend von den Grundeigentümern angepasst werden. Die Ausnahme bildet der GP Luzernerstrasse und Hohlgrasse von Juni 2020.

Speziell zu erwähnen sind die Absichten im Dorfzentrum mit Gemeindeverwaltung, Träffpunkt etc.: Der bestehende Gestaltungsplan aus dem Jahr 1986 ist trotz mehrerer Revisionen veraltet und teilweise nicht mehr realisierbar – er wird deshalb aufgehoben. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Parzellen entlang der Aarauerstrasse inkl. Restaurant Brauerei besteht jedoch ein erhebliches Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen – nicht nur im Sinn der Verdichtung, sondern insbesondere auch in qualitativer Hinsicht. Deshalb wird auf den Parzellen Nr. 35, 36, 37, 38, 40 (Teil) 794, 932 und 947 neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, um die Qualität der Zentrumsentwicklung zu sichern.

Weitere Gebiete werden ebenfalls neu der Gestaltungsplanpflicht unterstellt (vgl. Plan unten), um eine qualitativ überzeugende Siedlungsentwicklung sicherzustellen. Ein Spezialfall ist das Gebiet Triengerächer, wo anstelle der bisherigen Bebauungsplanpflicht eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wird (vgl. Kap. 6.6.2).



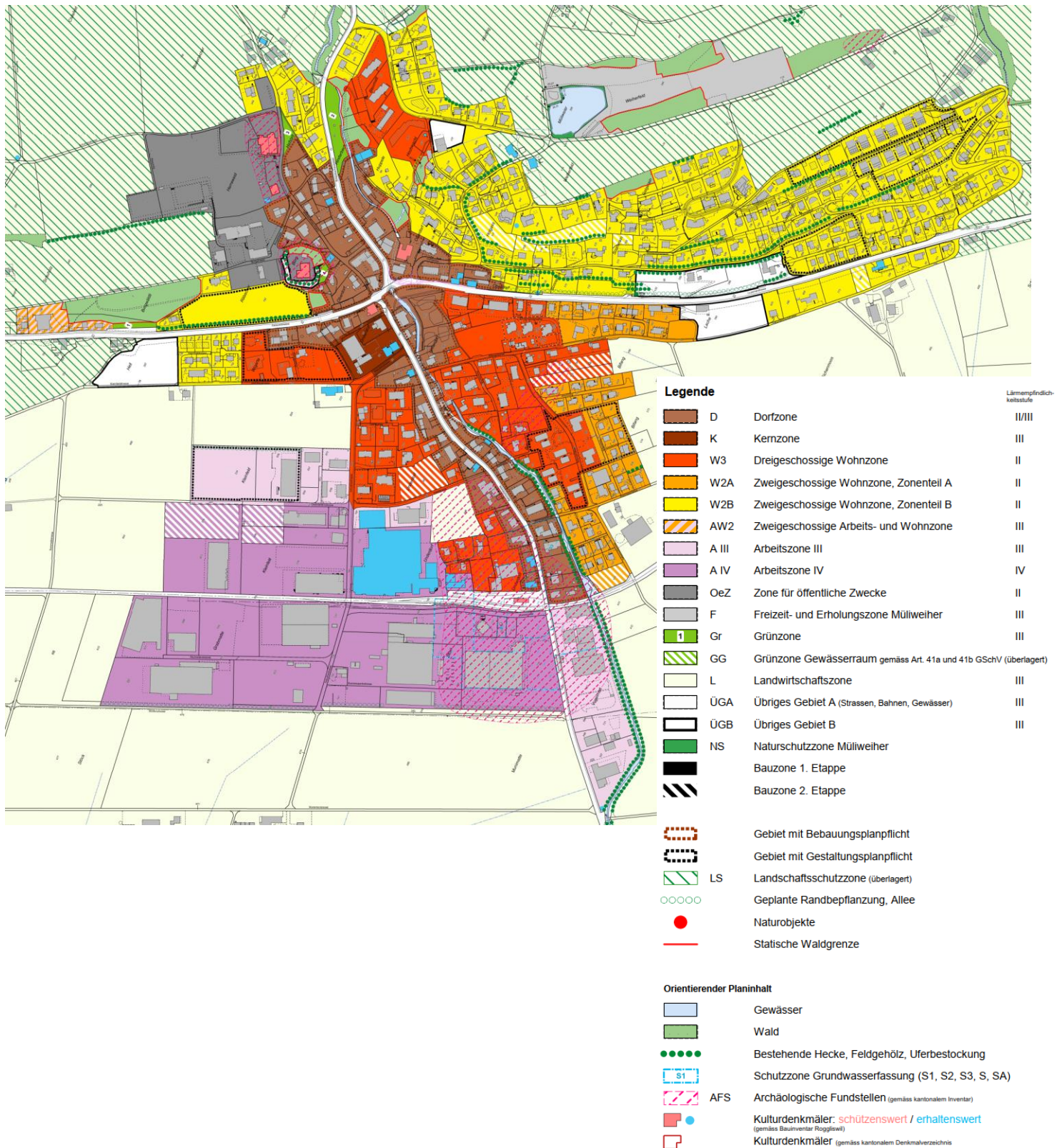
Übersichtsplan bestehende und im Geoportal einsehbare Gestaltungspläne (www.geo.lu.ch) sowie Gebiete mit neu festgelegter Gestaltungsplanpflicht [Stand November 2020]

Gestaltungsplan	Bestand		Absicht des Gemeinderats		
	Datum Bewilligung (in Klammer: letzte Änderung)	GP-Pflicht	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung
Aarauerstrasse	-	-	-	Festlegung	Stark unternutzte oder unüberbaute Parzellen für Innenentwicklung geeignet
Alphabeton AG	17.02.2012	Nein	Aufhebung	-	Hinfällig, vollständig überbaut
Bifang	2005 (2010)	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Hinfällig, vollständig überbaut
Bifang Nord	-	-	-	Festlegung	Stark unternutzte oder unüberbaute Parzellen für Innenentwicklung geeignet
Dorfzentrum	06.06.1986 (2015)	Nein	Aufhebung	Festlegung	Nutzung des Potenzials für Siedlungsentwicklung nach innen mit hoher Qualität
Galgerain	2006	Nein	Beibehaltung	-	GP ist nicht bzw. nur teilweise realisiert, Grundeigentümer wollen den GP ändern und beibehalten
Gartenweg	28.05.2015	Nein	Aufhebung	-	Hinfällig, vollständig überbaut
Grabmattenstrasse-Nord	11.05.2015	Ja	Beibehaltung	Beibehaltung	GP nur teilweise realisiert, neuer GP ist in Vorbereitung
Hochrüti	12.05.2014	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Hinfällig, vollständig überbaut
Lache	1991	Nein	Aufhebung	-	Hinfällig, vollständig überbaut
Luzernerstrasse und Hohlgrasse	22.06.2020	Nein	Beibehaltung	-	GP wurde als Ersatz zum vorherigen GP Luzernerstrasse (Lütolf) erarbeitet und der Perimeter nach Süden erweitert. Der GP ist auch mit dem neuen PBG anwendbar.
Räbacher	-	Ja	-	Aufhebung	GP nicht realisiert und bereits aufgehoben; Aufhebung der GP-Pflicht da hinfällig
Sagipark	-	Nein	Aufhebung	-	Hinfällig, vollständig überbaut
Schlierbacherstrasse	-	-	-	Festlegung	Alter Gebäudebestand mit grossem Potenzial für Siedlungsentwicklung nach innen
Sonnlachen	2005	Ja	Aufhebung	Aufhebung	hinfällig, nur noch 2 Parzelle nicht überbaut
Sonnrüti	2001 (2014)	Ja	Aufhebung	Aufhebung	hinfällig, nur noch 1 Parzelle nicht überbaut
Triengeracher	-	-	-	Festlegung	Anstelle der bisherigen Bebauungsplanpflicht
Underdorf	-	-	-	Festlegung	Unüberbaute Parzellen für Innenentwicklung geeignet
Wigarte	28.05.2015	Ja (GP nur Teilfläche der GP-Pflicht)	Aufhebung	Aufhebung	Hinfällig, GP vollständig realisiert, GP-Pflicht wird aufgehoben auch im nicht überbauten Gebiet

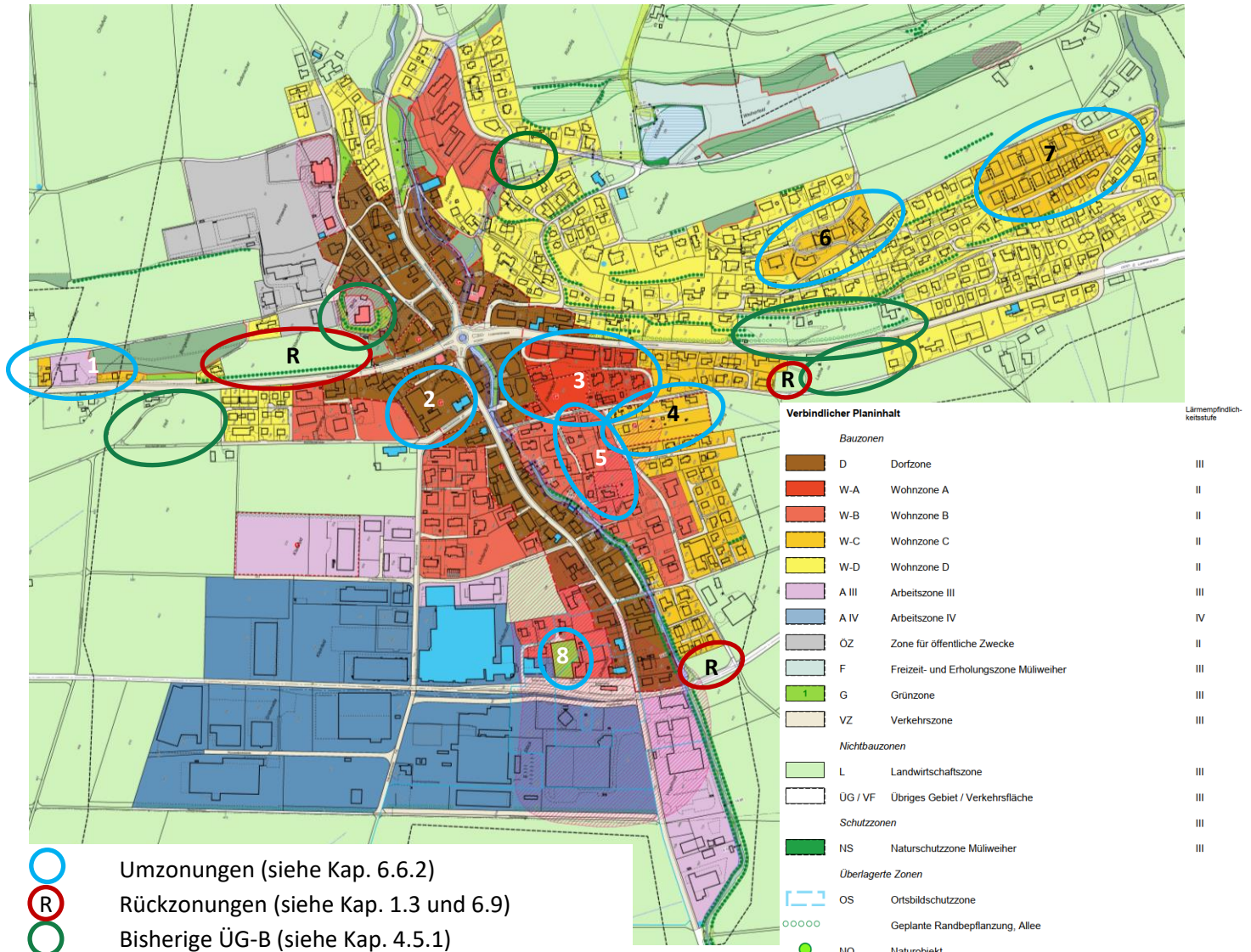
6.6 Begründung aller Nutzungsplanänderungen

6.6.1 Übersicht und Vergleich

Bestehender Zonenplan Siedlung (Stand 2014, ohne Berücksichtigung vorgezogene Teilrevisionen Rückzonungen und Gewässerraumfestlegung):



Entwurf neuer Zonenplan Siedlung (Stand November 2020):



In den nachfolgend aufgeführten Gebieten hat das neue Zonenkonzept eine Auswirkung, die einer Zonenplan-Änderung gleichkommt. In den übrigen Gebieten hat das neue Zonenkonzept weniger Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. Dort ändern einzig die Zonenbezeichnungen und teilweise die Zonenvorschriften. Betreffend Verzicht auf die Reservezone und den Umgang mit den Gestaltungsplan-Pflichten sind in den Kap. 4.6 bzw. Kap. 4.5.1 entsprechende Ausführungen zu finden.

6.6.2 Umzonungen

1 Aarauerstrasse Gewerbe

Die Grundstücke Nr. 258, 259 und 261 liegen heute in der Arbeits- und Wohnzone. Gemäss der Nutzung und dem Bestand werden die beiden Grundstücke Nr. 258 und 261 in die reine Wohnzone C (W-C) und das Grundstück Nr. 259 in die Arbeitszone III umgezont. Bei allen Grundstücken besteht weiterhin Innenentwicklungspotenzial. Anstelle der Bebauungsplanpflicht wird neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

2 Kernzone

Die Kernzone wird aufgelöst und zwecks einer Vereinfachung des Zonenkonzepts in die Dorfzone integriert. Somit werden die Grundstücke Nr. 37 und 38 sowie Teile der Grundstücke Nr. 33, 34 und 40 in die Dorfzone umgezont. Um die qualitativen Entwicklungsziele zu gewährleisten, wird auf den Parzellen Nr. 35, 36, 37, 38, 40 (Teil) 794, 932 und 947 neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt

3 Unterdorf

Die Grundstücke unterhalb der Hauptstrasse liegen im bestehenden Zonenplan in der dreigeschossigen Wohnzone. Gemäss der dichten Bebauung im Bestand und der teilweisen Lage im geeigneten Gebiet zur Siedlungsentwicklung nach Innen gemäss Siedlungsleitbild werden die Grundstücke Nr. 52, 133 – 139, 712, 756, 757, 759, 776, 889 in die dichtere Wohnzone A (W-A) aufgezont. Teilweise besteht weiterhin Innenentwicklungspotenzial, insbesondere auf den unüberbauten Flächen. Auf den Grundstücken Nr. 52, 135 und 136 wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, ein Mehrwertausgleich ist zu prüfen.

4 Floraweg

Die Grundstücke Nr. 152 - 154 liegen heute in der dichteren Wohnzone W3. Gemäss der lockeren Bebauung werden die Grundstücke in die W-C umgezont. Für die meisten Grundstücke besteht trotzdem weiterhin ein kleines Nachverdichtungspotential. Auf den Parzellen Nrn. 152 - 154 wird neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Diese Gebiete eignen sich gemäss Siedlungsleitbild für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Die Gestaltungsplanpflicht wird einerseits festgelegt, um dies zu fördern und andererseits um die Qualität einer zukünftigen Überbauung zu sichern.

5 Bifang Nord

Das bisher der W3 zugewiesene Gebiet Bifang wird in die W-B überführt. Gemäss Siedlungsleitbild eignen sich die Parzellen Nr. 146, 148-150, 217 und 553 für eine Siedlungsentwicklung nach innen. Mit der neuen Gestaltungsplanpflicht wird eine Verdichtung mit einer hohen Siedlungsqualität gefördert.

6 Kurve Galgenrain

Die Grundstücke Nr. 716, 718 und 744-746 liegen heute in der lockersten Wohnzone W2B. Die Grundstücke sind deutlich dichter bebaut als die umliegenden Grundstücke und werden daher in die dichtere Wohnzone W-C umgezont.

7 Sonnrüti

Die Grundstücke Nr. 811-822, 850, 851 und 853 befinden sich im bestehenden Zonenplan in der lockersten Wohnzone W2B. Aufgrund eines Gestaltungsplanes, welcher mit dieser Gesamtrevision aufgehoben wird (siehe Kap. 4.1), war eine dichtere Bebauung möglich. Gemäss dem Bestand wird das Quartier in die dichtere Wohnzone W-C umgezont.

8 Gutshof Muracher

Auf dem Grundstück Nr. 235 befindet sich die Archäologische Fundstelle 461, Büron, Muracher. Im bisherigen Zonenplan befindet sich das Grundstück in der Wohnzone W3. Da aufgrund der archäologischen Fundstelle keine Überbauung und Wohnnutzung möglich ist, wird das Grundstück in eine Grünzone umgezont.

6.6.3 Auszonungen

R Rückzonungsflächen

Die drei Grundstücke Nr. 171, 291 und 762 werden im Rahmen der vorgezogenen Teilrevision betreffend Rückzonungen zurückgezont, siehe auch Kap. 6.9.

Die Rückzonungsflächen werden in den Zonenplänen bereits der Landwirtschaftszone zugeiwesen, auch wenn diese noch nicht genehmigt sind.

6.7 Begründung des allfälligen zusätzlichen Bedarfs an Bauzonen

Es gibt keine Einzonungen, daher wird keine Fläche als zusätzliche Bauzone beansprucht.

6.8 Kompensatorische Ein- und Auszonungen

Keine Bemerkung

6.9 Rückzonungen

In einer vorgezogenen Teilrevision werden die kantonalen Forderungen zur Rückzonung in der Gemeinde Büron bereits umgesetzt.

Gemäss der Grundeigentümer-Befragung 2018 haben in den letzten Jahren einige Baulandeigentümer mit Blick auf andere aktuelle Bauprojekte (z. B. Sagipark) mit Planungs- und Bauaktivitäten zugewartet, da gemäss ihrer Beurteilung kurzfristig kein Bedarf für noch mehr Wohnraum bestand. Mit den Rückzonungen wird die Bauzonenkapazität deutlich reduziert. Als Folge davon dürfte das Interesse von Grundeigentümern an der Realisierung von Bauprojekten wieder steigen.

Bruno Zosso, Gebietsmanager rawi, hat Lisa Mühlebach, Kost + Partner AG, auf einige aus seiner Sicht wichtige Punkte hingewiesen (Telefonat vom 11.04.2019), auf die in diesem Planungsbericht eingegangen wird:

- Die Erschliessung der Parzellen Nr. 117 und 118 ist aufzuzeigen, alternativ kann eine Umzonung in eine Grünzone geprüft werden. Letzteres kommt für die Ortsplanungskommission und den Gemeinderat nicht in Frage, da die beiden Parzellen als gut erschliessbar beurteilt werden (siehe dazu Kap. 6.11).
- Die Arbeitszone im Gebiet Grabmattenstrasse, Parzelle Nr. 224, wurde für die CKW projektbezogen eingezont. Da das Projekt nicht realisiert worden ist, sind die zukünftigen Absichten aufzuzeigen. Die Parzelle wurde inzwischen verkauft und ist vollständig erschlossen, ein Bauprojekt liegt jedoch noch nicht vor. Die Überbauungspflicht der neuen Grundeigentümerin läuft bis 31.12.2022 (eine zusätzliche Verlängerung aufgrund eines Rechtsmittels ist bis maximal 31.12.2024 möglich). Gemäss öffentlichen Urkunden vom 14. September 2018 hat die Gemeinde Büron nach Ablauf dieser Frist ein Kaufrecht.

- Die Parzelle Nr. 235 soll in die Grünzone umgezogen werden, da sie aufgrund der im Bauinventar eingetragenen archäologischen Fundstelle nicht überbaubar ist. Damit sind die Ortsplanungskommission und der Gemeinderat einverstanden, siehe Kap. 6.6.2.
- Die Zone für öffentliche Zwecke auf Parzelle Nr. 57 wird trotz der Einzonung vor 40 Jahren weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die Gemeinde zieht eine Auszonung nicht in Betracht, da sie in Zukunft Bedarf an zusätzlichen Flächen für die Realisierung von Projekten hat: Neubau eines Fussballplatzes, Erweiterung der Friedhofsanlage, Erweiterung von Schul- und Sportanlagen etc.

6.10 Beanspruchte Fruchtfolgeflächen

Es werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

6.11 Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan

Änderungen im Zonenplan können Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben. Die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) ist gemäss Vorprüfungsbericht nach Abschluss der Gesamtrevision auf den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement abzustimmen.

Gemäss Vorprüfungsbericht sind der Stand der Massnahmen-Evaluation des Erschliessungsrichtplans sowie konkrete Verbesserungsmassnahmen der Verkehrserschliessung im Gebiet Oberdorf-Sonnenrain aufzuzeigen. Auch betreffend die neue Erschliessung des Industriegebiets über die Büntenstrasse wird eine Anpassung des Erschliessungsrichtplans gefordert.

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, vgl. Ergänzung des ERP in der Beilage. Gleichzeitig wird eine Aktualisierung des Fusswegnetzes und eine Präzisierung betreffend Wasserversorgung vorgenommen.

Verkehrskonzept für die Wohnquartiere zwischen Luzerner- und Schlierbacherstrasse

Die anspruchsvolle Topographie und die engen Strassen betreffen nicht nur das Gebiet Oberdorf-Sonnenrain, sondern in unterschiedlichem Ausmass alle Wohnquartiere zwischen der Luzerner- und der Schlierbacherstrasse. Im ERP-Ergänzungsbericht werden deshalb auf vier Strassenabschnitten neue Fahrverbote (Anstösser gestattet) definiert, um den Verkehr zu lenken und Schleichverkehr durch die Quartiere zu verhindern. Von der höheren Verkehrssicherheit profitieren insbesondere Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Velofahrende.

Während die Parzelle Nr. 117 an die Hohlgasse (Parzellen Nr. 24 und 655) grenzt und somit von zwei Seiten her erschlossen ist, verfügen die Parzellen Nr. 118, 132 und 502 noch über keine Strassenzufahrt. Deshalb wird im ERP die Zufahrt festgelegt – im Fall der Parzelle Nr. 118 besteht bereits eine entsprechende zivilrechtliche Regelung.

Verbesserung der Verkehrssicherheit auf der Industriestrasse und angrenzenden Strassen

Die Erschliessung des Industriegebiets ist nicht optimal gelöst: Der Knoten Kleinfeldstrasse / Bahnhofstrasse genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr, und der von Knutwil herkommende Schwerverkehr belastet nicht nur die Wohnbauten entlang der Industriestrasse, sondern jene entlang der Bahnhofstrasse.

Im Ergänzungsbericht zum Erschliessungsrichtplan werden zwei Massnahmen zur Verbesserung dieser Situation aufgezeigt:

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

Durch den Ausbau des Knotens und die zusätzliche Erschliessung via Büntenstrasse wird weder ein zusätzliches Verkehrsaufkommen noch eine Veränderung der überkommunalen Verkehrsströme erwartet. Angestrebt wird lediglich eine neue Verkehrsführung, um die Verkehrssicherheit innerhalb des Siedlungsgebiets zu erhöhen und die Wohnqualität zu verbessern. Zu diesen beiden Massnahmen bestehen konkrete Projekte, welche den Stimmberechtigten im Frühling 2021 zur Beschlussfassung vorgelegt werden sollen.

Aktualisierung des Teilrichtplans Fuss- und Radwegnetz

Aufgrund einer im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit wird ein neuer Fussweg zwischen der Luzernerstrasse und dem Bühlweg in das Fusswegnetz aufgenommen.

Präzisierung des Wasserdargebots

Die Eigentumsverhältnisse betreffend das Grundwasserpumpwerk Krebsmatt werden präzisiert.

6.12 Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Keine Bemerkung

6.13 Weilerzonen

Keine Bemerkung

6.14 Reglementsänderungen

Die Reglementsänderungen werden an diversen Stellen im vorliegenden Bericht und im BZR-Entwurf erläutert. Nicht erwähnt werden Inhalte, die aus dem BZR 2014 übernommen werden, darauf wird im BZR-Entwurf selbst hingewiesen. Inhalte des BZR 2014, die bereits in einem anderen Gesetz geregelt und deswegen ohnehin gültig sind, wurden mehrheitlich gestrichen. Beispielsweise wird im BZR-Entwurf, im Gegensatz zum BZR 2014, auf die Artikel zu Baulinien und Grenzabstände verzichtet.

Grundsätzlich sind die Mindestinhalte gemäss kantonalem Muster-BZR im BZR Büro enthalten. Bei folgenden Punkten weicht das BZR Büro vom kantonalen Muster-BZR ab:

- **Fassadenhöhen und Grünflächenziffer:** Auf die Festlegung dieser beiden Nutzungsmasse wird der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet. Sie werden in Büro nicht benötigt. Durch den Verzicht auf die Festlegung von Fassadenhöhen werden auch die Artikel betreffend Reduktion der Fassadenhöhe bei Terrainveränderungen sowie Zurückversetzung des obersten Geschosses hinfällig (Art. 28 und Art. 30 Muster-BZR).
- **Nutzungsmasse in der Dorfzone:** Wie bisher werden die Nutzungsmasse der Dorfzone im Bebauungsplan „Dorf“ festgelegt. In der Teilzone Ortskern wird die ÜZ wie bisher von Fall zu Fall festgelegt. Der Gemeinderat kann sich dabei durch ein qualifiziertes Fachgremium beraten lassen.

- Nutzungsmasse in der **Arbeitszone**: Auf eine Aussage bzgl. der Wohnnutzung wird verzichtet, da diese mit Art. 46 Abs. 3 PBG ausreichend geregelt wird. Zusätzlich wird eine Regelung bzgl. Ausnahmen von betriebsbedingten Mehrhöhen, im spezifischen unterordneten Bauteile wie Kamine, Lüftungen, Aufbauten etc. von max. 2 m Höhe. Für die Arbeitszonen wird eine Gesamthöhe festgelegt. Die übrigen Nutzungsmasse, bspw. die Überbauungsziffer, sind vom Gemeinderat im Einzelfall festzulegen. Zur Gewährleistung qualitativer Umgebungsflächen und Zonenübergängen wird ein detaillierter Umgebungsplan bei der Einreichung des Baugesuches verlangt.
- **Dachgestaltung**: In Art. 31 Abs. 4 c wird anstelle des Begriffs „Fassadenlänge“ der Begriff „Dachlänge“ verwendet, gem. den verwendeten Begriffen in den erläuternden Skizzen zu Baubegriffen und Messweisen des BUWD.
- **Grünzonen**: Anstelle des Artikels aus dem Muster-BZR werden der Art. aus dem bisherigen BZR übernommen und die zulässigen Nutzungen wie bis anhin im Anhang festgelegt, da die bestehenden und im neuen Zonenplan-Entwurf übernommenen Grünzonen nicht der Beschreibung im entsprechenden Artikel des Muster-BZR entsprechen.

Folgende Artikel enthalten zusätzlich zum kantonalen Muster-BZR weitere Ergänzungen oder Änderungen:

- In Art. 3 BZR-Entwurf werden die **Ausnahmemöglichkeiten** gem. Art. 37 Abs. 3 PBG präziser definiert.
- **Versiegelungsanteil**: Die Gemeinde möchte in Art. 4 Abs. 2-4 BZR wie bisher einen maximalen Versiegelungsanteil festlegen können. Deren gesetzliche Grundlage befindet sich aktuell im Anhang des PBG (Art. A1-28 PBG), der allerdings in Büron nach Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung nicht mehr anwendbar sein wird.
- Zusätzliche ÜZ für **Klein- und Anbauten** gem. Art. 112a Abs. 2c und d PBG: Für alle Teilzonen des Bebauungsplans Dorfzone und Wohnzonen werden im BZR solche zusätzlichen Überbauungsziffern festgelegt. (Begründung siehe Kap. 4.3.3)
- Bonus für **Einliegerwohnungen**: Zusätzlich zur ÜZ wird in Art. 6 Abs. 3 in der Wohnzone D beim An- oder Einbau maximal einer Einliegerwohnung von nicht mehr als 75 m² Nettogeschossfläche gewährt, vgl. auch Erläuterungen im BZR-Entwurf.
- Art. 7 Abs. 3-4 BZR: Da § 122 Abs. 1 PBG insbesondere bei grossen Gesamthöhen zu unzweckmässigen **Grenzabständen** führen kann und teilweise eine zweckmässige Überbauung verunmöglichen würde, werden die Grenzabstände in der Arbeitszone, öffentlichen Zone sowie der Dorfzone bzw. den Teilzonen des Bebauungsplan Dorf explizit geregelt. Im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden wird in Art. 7 Abs. 3 zudem in der Arbeitszone festgelegt, dass Bauten zu unterkellern sind.
- Art. 22 Abs. 2 BZR zur neuen **Ortsbildschutzzone** wird ergänzt mit einer Bestimmung zum Burghügel, siehe auch Kap. 4.5.3.
- **Grenzabstand am Zonenrand**: Die Gemeinde legt in Art. 29 eine Ausnahmemöglichkeit zum Grenzabstand am Zonenrand zwecks haushälterischem Umgang mit dem Boden fest. Gemäss Auskunft des Rechtsdiensts, Email von Severin Zumbühl vom 5. Juni 2019, können am Zonenrand kleinere Grenzabstände bewilligt werden, wenn die Voraussetzungen von Art. 122 Abs. 2 PBG erfüllt werden. Dabei ist ein minimaler Grenzabstand von 2.0 m einzuhalten und von dieser Ausnahmemöglichkeit ist zurückhaltend Gebrauch zu machen.
- **Absturzsicherung** auf Stützmauern: Als Ergänzung zu den Höhenbeschränkungen bei Stützmauern aus dem bisherigen BZR, wird festgelegt, dass offene Schutzgeländer zur Absturzsicherung nicht zu den Höhen angerechnet werden, vgl. Art. 28 Abs. 2 BZR-Entwurf.

- In Art. 34 Abs. 4 wird ergänzend zum Muster-BZR Artikel festgelegt, dass Anlagen ab 40 **Abstellplätzen** grösstenteils in ein Gebäudevolumen zu integrieren sind.
- Mit dem Art. 35 zu Abstellflächen für **Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen** möchte die Gemeinde sicherstellen, dass genügend geeignete Einstellräume in Mehrfamilienhäusern erstellt werden.
- Das **Sex-Gewerbe** wird in Art. 40 auf die Arbeitszonen beschränkt. In allen anderen Zonen inkl. die erste Bautiefe der Arbeitszone wird das Sex-Gewerbe verboten. Bestehende Betriebe haben allerdings Bestandesgarantie.
- Vermeidung von **Lichtemissionen**: Aufgrund des Handlungsbedarfs in Siedlungsgebieten bzgl. Lichtemissionen werden im Art. 41 BZR-Entwurf Bestimmungen festgelegt.

6.15 Mehrwertausgleich

Wenn 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. In den §§ 105 ff PBG finden sich dazu folgende Regelungen:

- Einzonungen unterliegen der Mehrwertabgabe, sofern ein Mehrwert von mehr als Fr. 50'000 anfällt. Die Mehrwertabgabe ist in einen kantonalen Fonds einzuzahlen, mit dessen Mitteln in erster Linie allfällige Entschädigungen zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen (Rückzonungen) finanziert werden. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwerts (Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung).
- Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht unterliegen der Mehrwertabgabe, sofern ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000 anfällt. Dasselbe gilt, wenn ein Bebauungsplan erlassen oder geändert wird. Die Gemeinde hat den Ertrag der Mehrwertabgabe für raumplanerische Massnahmen nach Art. 3 RPG zu verwenden, insbesondere im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen, für Aufwertungen des öffentlichen Raums sowie von Natur und Landschaft, für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbaus. Anstelle der Veranlagung der Mehrwertabgabe kann die Gemeinde mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen und so für einen angemessenen Mehrwertausgleich im Sinn des RPG und des PBG sorgen. Die Mehrwertabgabe oder die vertragliche Gegenleistung beträgt wie bei Einzonungen 20 % des Mehrwerts.
- Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, ist als Nachteilsausgleich eine Entschädigung gemäss dem kantonalen Enteignungsgesetz (EntG) zu leisten. Aktuell stellt sich diese Frage insbesondere bei Rückzonungen gemäss der kantonalen Rückzonungsstrategie, die bekanntlich auch drei Parzellen der Gemeinde Büron betrifft. Die kantonale Schätzungskommission prüft bei allfälligen Entschädigungsforderungen, ob und in welchem Umfang eine Entschädigungspflicht im Sinn des EntG besteht. Gegebenenfalls wird die Entschädigung aus dem oben genannten Fonds finanziert.

Die Rückzonungen sind Gegenstand einer vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung, deren Genehmigung durch den Regierungsrat demnächst erwartet wird. Damit zusammenhängende Entschädigungsfragen werden in diesem Planungsbericht nicht behandelt.

Nachfolgend wird der allfällige Mehrwertausgleich im Zusammenhang mit der PBG-Umsetzung behandelt, die Gegenstand der aktuellen Gesamtrevision der Ortsplanung ist.

Grünzonen

Formell handelt es sich bei Einzonungen von Grünzonen um mehrwertabgabepflichtige Tatbestände. In der Gemeinde Büron werden an zwei Stellen neue Grünzonen geschaffen:

- Umzonung der vorherigen Reservezone um das Schulhaus Burg in die Grünzone
- Umzonung der vorherigen Übrigen Gebiete A (ÜG-A) entlang des Dorfbaches in die Grünzone aufgrund Änderungen der Erfassungsrichtlinien für Nutzungsplanungen

Die Nutzung verändert sich durch die Einzonung bei diesen Flächen nicht. Die bestehenden Erschliessungen und Fusswege sind weiterhin zulässig. Es wird kein Mehrwert durch die Einzonung erzielt. Daher kann auch auf ein Mehrwert-Abgabeverfahren verzichtet werden.

Erhöhtes Nutzungspotenzial

Ein relevanter Mehrwert kann in den bestehenden Bauzonen im Rahmen der PBG-Umsetzung entstehen, wenn die neue Zonenzuweisung zu einem markant höheren Nutzungspotenzial – grössere Gebäudevolumen, wertsteigernde Nutzungsmöglichkeiten etc. – führt. Rechtliche Voraussetzung ist jedoch wie vorgängig erläutert eine Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan oder der Erlass bzw. die Änderung eines Bebauungsplans. Somit ist ein allfälliger Mehrwertausgleich in folgenden Gebieten zu prüfen:

- In der Wohnzone W-A im Gebiet Unterdorf wird eine dichte Überbauung im Stil des Sagiparks angestrebt – mit der neuen Zonenfestlegung wird insbesondere auf den Parzellen Nr. 52, 135 und 136 bewusst ein erhebliches Verdichtungspotenzial geschaffen – diese Parzellen werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Planung führt mit grosser Wahrscheinlichkeit zu einem abgabepflichtigen Mehrwert von insgesamt mehr als Fr. 100'000. Mit den Grundeigentümern ist nach Möglichkeit ein verwaltungsrechtlicher Vertrag abzuschliessen, damit der Mehrwertausgleich durch planerische Leistungen möglichst im Gestaltungsplangebiet erfolgen kann. Falls kein Vertrag zustande kommt, kann die Gemeinde den Ertrag der Veranlagung für Massnahmen nach Art. 3 RPG in anderen Gebieten verwenden.
- Betreffend die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete Grabmattenstrasse Nord und Triengeracher wird im Vorprüfungsbericht ebenfalls ein erhöhtes Nutzungspotenzial postuliert, das der Mehrwertabgabe unterliegen könnte. Da der Verkehrswert des Baulandes in der Arbeitszone deutlich tiefer liegt als in Wohn- und Mischzonen, gehen Ortsplaner, OPK und Gemeinderat eher davon aus, dass der Mehrwert von Fr. 100'000 in keinem der beiden Gebiete erreicht wird.
- In anderen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht (Dorfzentrum, Aarauerstrasse, Schlierbacherstrasse, Bifang Nord, Floraweg) ist aufgrund der heutigen Kenntnisse nicht zu erwarten, dass der Mehrwert mehr als Fr. 100'000 beträgt.
- Auch betreffend die Flächen im Perimeter des Bebauungsplans «Dorf» wird im Vorprüfungsbericht auf das höhere Nutzungspotenzial und eine damit zusammenhängende Mehrwertabgabepflicht verwiesen. Ortsplaner, OPK und Gemeinderat gehen aber auch in diesem Fall davon aus, dass der Schwellenwert von Fr. 100'000 nicht erreicht wird.

Mehrwert-Berechnungen sind 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.

7 WEITERE THEMEN

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit

Keine Bemerkung

7.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz

Der Artikel bezüglich Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (Art. 38 BZR-Entwurf) wird aus dem BZR 2014 übernommen.

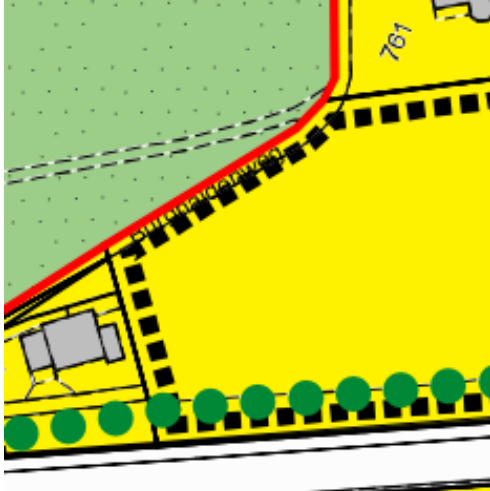

Für die Dorfzone wurde im BZR und im Zonenplan als überlagernde Sonderregelung ergänzt, dass im Bebauungsplan die Lärmempfindlichkeitsstufe teilweise von III auf II abgestuft wird.

Betreffend Erläuterungen zur Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufe, vgl. Kapitel 6.5.1

7.3 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder

Die statischen Waldränder wurden an Veränderungen der Bau- und Nichtbauzonen angepasst. Gemäss der Stellungnahme der Dienststelle lawa im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens kann auf ein formelles Waldfeststellungsverfahren im Sinnen von Art. 10 Abs. 2 lit. b WaG verzichtet werden, da die Waldflächen bereits feststehen und die Anpassung lediglich aufgrund einer Gesetzesänderung erfolgt.

Folgende Änderungen sind aufgrund der Rückzonungsflächen oder neuer Verkehrszonen vorgenommen worden:

Verortung und Änderung	Planausschnitte bestehender Zonenplan (Stand 2014, ohne Berücksichtigung vorgezogene Teilrevisionen Rückzonungen und Gewässerraumfestlegung)	Planausschnitte Zonenplan-Entwurf (Stand öffentliche Auflage, inkl. Teilrevision Rückzonung (Stand Gemeindeversammlung) und Gewässerraumfestlegung (Stand öffentl. Auflage))
<p>Räbacher</p> <p>Aufhebung aufgrund Rückzonung</p>		

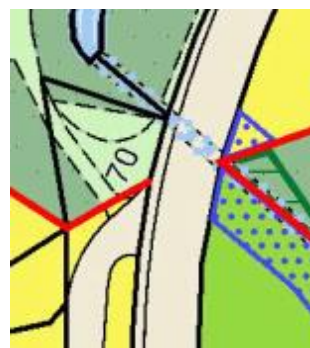
Räbacher

Aufhebung
aufgrund
Rückzonung



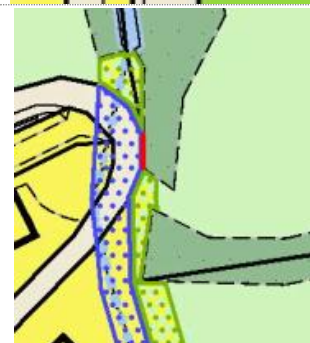
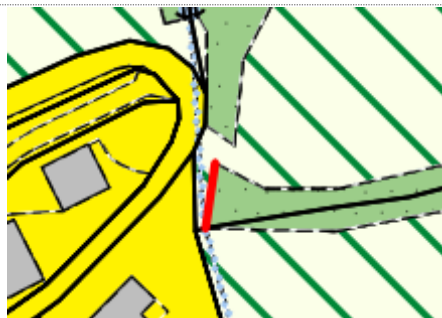
Oberdorf

Festlegung
aufgrund
Verkehrszone,
Arrondierung
restl. Flächen



Rütiwäldli

Festlegung
aufgrund
Verkehrszone,
Aktualisierung



7.4 Gewässerraum-Freihaltung

Der Gewässerraum in- und ausserhalb der Bauzone wird in einer vorgezogenen Teilrevision gem. den kantonalen Anforderungen und der Arbeitshilfe „Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung“ vom 22. Januar 2019 festgelegt.

Die Gewässerräume sind in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft bereits dargestellt, auch wenn diese noch nicht genehmigt sind.

7.5 Grundwasserschutz

Im Zonenplan werden die Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzareale gemäss kantonalem Datensatz orientierend dargestellt. Details dazu können im Geoportal eingesehen werden.

7.6 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung

Auf die im kantonalen Muster-BZR enthaltene Gefahrenzone wird verzichtet. Es wird mit Art. 15 BZR wie bisher auf die Gefahrenkarte hingewiesen. Der Gefahrenkarten-Perimeter wird neu im Zonenplan dargestellt.

Die Gefahrenkarte ist nach Abschluss des Wasserbauprojektes am oberen Teil des Dorfbaches zu aktualisieren.

7.7 NIS-Verordnung (Mobilfunk udgl.)

Keine Bemerkung

7.8 Risikovorsorge

Keine Bemerkung

7.9 Vorhandene oder vermutete Altlasten

Keine Bemerkung

7.10 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz

Die Landschaftsschutzzone wurde gemäss der kantonalen Vernehmlassung zum Inventar der Geotope im August 2019 aktualisiert. Der Art. 20 im BZR wurde entsprechend dem Muster-BZR aktualisiert und die Geometrien der Objekte im Zonenplan an den neuen Perimeter der Zone angepasst.

7.11 Denkmalschutzobjekte / Bauinventar / Archäologie

In Art. 23 werden die Kulturdenkmäler (bisher Kulturobjekte) behandelt. Die bisherigen kommunalen Kulturobjekte werden vollständig durch die kantonalen Kulturdenkmäler ersetzt. Die Kulturdenkmäler sind im Zonenplan dargestellt.

Im Zonenplan werden die bisherigen kommunalen Schutzzonen Archäologie durch die orientierenden, vom Kanton erfassten archäologischen Fundstellen ersetzt. Inhaltlich hat dies auf dem Plan keine Änderung zur Folge.

Das Grundstück Nr. 235 ist Teil der Archäologischen Fundstelle 461, Büron, Muracher und wird in eine Grünzone umgezont, siehe auch Kap. 6.6.2.

7.12 Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen

Keine Bemerkung

7.13 Energieplanungen

Die Gemeinde Büron wurde 2017 erstmalig als Energiestadt zertifiziert, bereits seit 2011 ist sie Teil der Energie-Region Surental. Einige Projekte der Gemeinde in Bezug auf Energie sind:

- Umsetzung des Energiestadt-Beschaffungsstandards für Neu- und Umbauten wie auch Sanierungen
- Regionales Konzept zur Wärme- und Kälteversorgung als Teil der Energie-Region Surental
- Schaffung einer Energie-, Natur- und Umweltkommission (ENUK) zur Planung, Priorisierung und Umsetzung von Projekten

Nächste Schritte gemäss Faktenblatt Energiestadt Büron vom 30. Oktober 2017 sind unter anderem eine räumliche Verkehrsplanung über das gesamte Gemeindegebiet, die sukzessive Einführung von Tempo-30-Zonen in Quartieren sowie die Realisierung eines neuen Wärmeverbundes für beispielsweise die Schulareale.

Mit dem neuen BZR-Artikel 39 betreffend Lichtemissionen wird ebenfalls zur Reduktion des Energieverbrauchs beigetragen.

7.14 Verkehrsintensive Einrichtungen

Keine Bemerkung

7.15 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen

Keine Bemerkung

7.16 Landumlegungen

Keine Bemerkung

7.17 Sonderzonen

Keine Bemerkung

7.18 Abbau- und Deponieprojekte

Keine Bemerkung