

Einladung zur

Gemeindeversammlung

Montag, 10. Februar 2020, 20.00 Uhr

Mehrzweckhalle Träff-Ponkt

Traktanden

1. Teilrevision der Ortsplanung (Rückzonungen)
 - 1.1 Gründe für die Teilrevision der Ortsplanung und Planungsprozess
 - 1.2 Öffentliche Auflage vom 26. August bis 24. September 2019 mit Orientierungsversammlung vom 22. August 2019
 - 1.3 Behandlung der Einsprachen:
 - 1.3.1 Beschluss über die Einsprache Nr. 1 (Rückzonung von Parzelle Nr. 762)
 - 1.3.2 Beschluss über die Einsprache Nr. 2 (Rückzonung von Parzelle Nr. 291)
 - 1.3.3 Beschluss über die Einsprache Nr. 3 (Rückzonung von Parzelle Nr. 171)
 - 1.3.4 Beschluss über die Einsprache Nr. 4 (Prüfung zusätzlicher Rückzonungen)
 - 1.4 Beratung und Schlussabstimmung über die Teilrevision der Ortsplanung (Rückzonungen)
2. Verschiedenes
 - 2.1 Orientierung über die weiteren Schritte bis zum Abschluss der Teilrevision der Ortsplanung
 - 2.2 Ausblick auf die Gesamtrevision der Ortsplanung

Diese Botschaft wird in jede Haushaltung und an alle auswärtigen Grundeigentümer versandt.

Bitte nehmen Sie zusätzlich zur vorliegenden Botschaft auch die im Juli 2019 verschickte Botschaft für die öffentliche Auflage vom 26. August bis 24. September 2019 (Rückzonungen) zur Gemeindeversammlung mit.

Die Unterlagen zum Traktandum 1 liegen ab 24. Januar 2020 bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Teilweise können Sie die Unterlagen auch auf der Website der Gemeinde (www.bueron.ch / Politik / Gemeindeversammlungen / Montag, 10. Februar 2020) herunterladen.

Einleitende Feststellungen

Rechtsgrundlagen

- Die Schweizer Stimmberechtigten haben am 3. März 2013 dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) zugestimmt, das in Art. 15 Abs. 2 explizit die Reduktion überdimensionierter Bauzonen fordert.
- Der Luzerner Regierungsrat und der Kantonsrat haben auf der Grundlage des revidierten RPG die „Strategie für eine Rückzonung oder Umlagerung von überdimensionierten oder raumplanerisch ungünstig gelegenen Bauzonen und Reservezonen innerhalb des Kantons“ (Rückzonungsstrategie) im kantonalen Richtplan 2015 verankert. Damit besteht eine hinreichende rechtliche Grundlage für die Rückzonungen.
- Gemäss § 105d Abs. 1 PBG hat der Kanton einen Fonds eingerichtet, aus dem allfällige Entschädigungen der Rückzonungen finanziert werden. In den Erläuterungen zum PBG (Zugriff am 22. November 2019) finden sich dazu wichtige Hinweise: „... Wenn die Gemeinde eine Rückzonung nach Artikel 15 Absatz 2 RPG beschliesst, kann der betroffene Grundeigentümer oder die betroffene Grundeigentümerin im Schätzungsverfahren prüfen lassen, ob ein Anspruch auf Entschädigung aus materieller Enteignung besteht. ...“ Die Gemeinde muss gegebenenfalls für die Entschädigung und die Verfahrenskosten aufkommen, wobei diese Kosten der Gemeinde aus dem Fonds zurückerstattet werden. Solange allerdings kein rechtskräftiger Entscheid der Schätzungskommission oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil vorliegt, darf die Gemeinde weder eine Entschädigungspflicht anerkennen noch eine Entschädigung bezahlen: „... Die freiwillige Bezahlung einer Entschädigung mittels Vereinbarung zulasten des Fonds ist grundsätzlich ausgeschlossen. ...“

Planungsprozess

- Der Gemeinderat Büron hat an der Sitzung vom 11. September 2017 beschlossen, für die Umsetzung des revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) eine Ortsplanungskommission (OPK) einzusetzen. Kost + Partner AG wurde als Ortsplanungsbüro mit der raumplanerischen Begleitung beauftragt. An der Startsitzung vom 17. Mai 2018 wussten OPK und Ortsplaner noch nichts von den kantonalen Rückzonungsforderungen.
- Am 11. Juni 2018 wurde der Gemeinderat Büron durch den Kanton über den Status als Rückzoningengemeinde informiert, die OPK erfuhr an der Sitzung vom 5. Juli 2018 davon. In den folgenden Monaten folgten diverse Abklärungen betreffend die Kriterien für die Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen und verschiedene Gespräche mit Kantonsvertretern. Sämtliche Baulandeigentümerinnen und -eigentümer wurden um eine Stellungnahme zu ihren Absichten gebeten. Mit Schreiben vom 8. November 2018 präzierte der Kanton die Kriterien für die Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen. Auf dieser Grundlage wurde die Rückzonungsdokumentation durch die Gemeinde und den Ortsplaner erstellt und am 10. Januar 2019 zusammen mit den Vorprüfungsakten dem Kanton zugestellt.
- Der Kanton nahm im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens eine eigene Beurteilung vor – diese ist im weiteren Verfahren massgebend – und kam zum gleichen Fazit wie die Gemeinde und der Ortsplaner. Im Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2019 wird festgehalten, dass die Gemeinde Büron theoretisch mehr als 6 ha Bauzonen zurückzonen müsste, dass aber gemäss den kantonalen Vorgaben „nur“ die Rückzonung von rund 1.5 ha zweckmässig ist. Die betroffenen Flächen der Parzellen Nrn. 762, 291 und 171, GB Büron sind einer Nichtbauzone zuzuweisen. Ein Abtausch mit anderen Flächen ist nicht möglich, da die Rückzonung aller anderen unüberbauten Bauzonen durch den Kanton als raumplanerisch nicht zweckmässig beurteilt worden ist.
- Sollte die Gemeinde Büron die genannten Parzellen nicht zurückzonen, würde sie ihre raumplanerischen Pflichten missachten – der Kanton würde nötigenfalls Massnahmen (wie Planungszone) zur Durchsetzung der Rückzonungsstrategie ergreifen, welche die Gemeindeentwicklung blockieren und die Gemeindefinanzen belasten würden.
- Falls die Stimmberechtigten die Auszonung zusätzlicher Flächen beschliessen sollten, wäre dies aufgrund der fehlenden Vorprüfung und Auflage nicht rechtmässig. Eine Auszonung weiterer Grundstücke kann erst nach Vorprüfung und Auflage beschlossen werden.

Ausstand

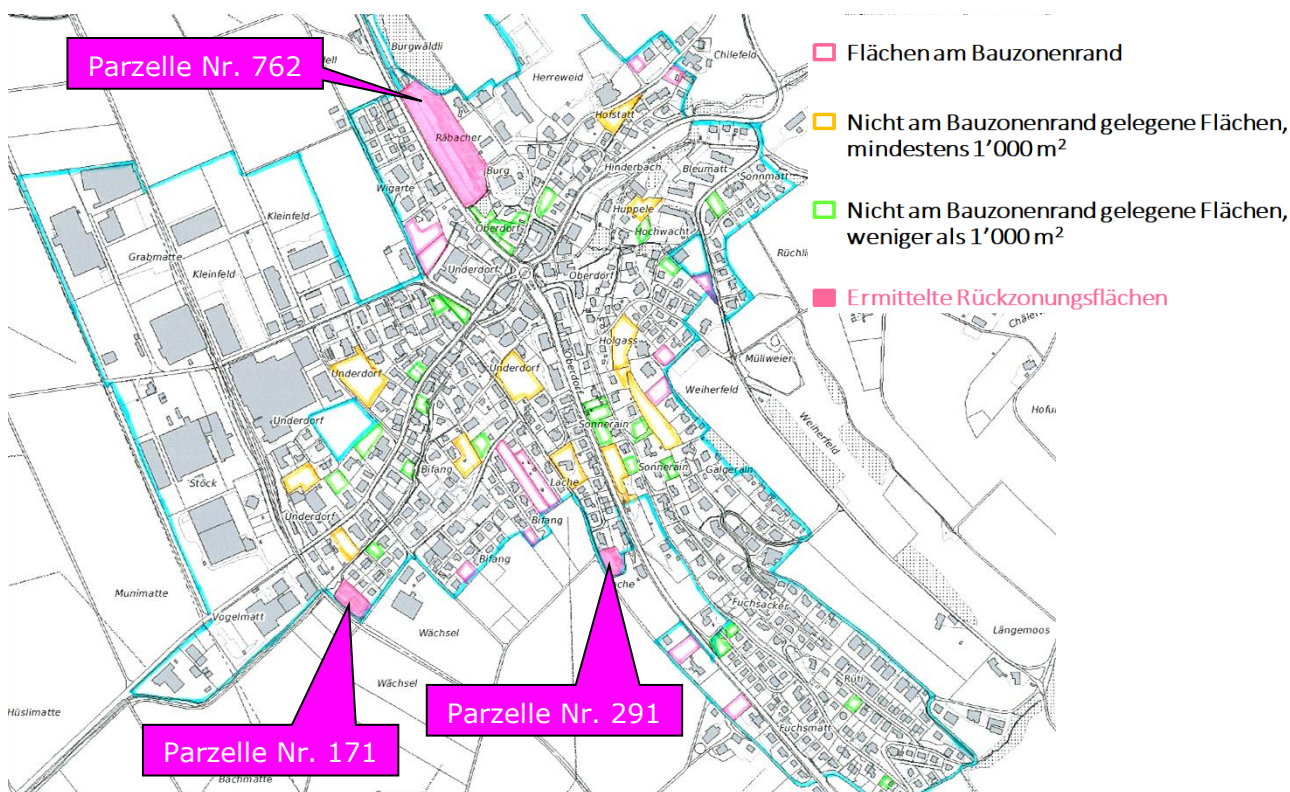
- Aufgrund möglicher Interessenkonflikte bzw. möglicher Befangenheit befinden sich folgende Personen bei diesem Verfahren im Ausstand:
 - René Kirchhofer, Gemeindeglied und Notar
 - Lukas Schwegler, Mitglied der Ortsplanungskommission
 - Bruno Wyss, Gemeinderat "Bau, Entsorgung, Umwelt und Wirtschaft"

Traktandum 1 – Teilrevision der Ortsplanung (Rückzonungen)

Traktandum 1.1 – Gründe für die Teilrevision der Ortsplanung und Planungsprozess

Die Gründe für die Teilrevision der Ortsplanung, die Kriterien für die Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen und der Planungsprozess bis und mit Vorprüfung durch die kantonalen Dienststellen wurden in der Botschaft für die öffentliche Auflage beschrieben.

Gemeinde und Ortsplaner haben sämtliche unüberbauten Bauzonen anhand der kantonalen Kriterien betreffend die Eignung zur Rückzonung beurteilt. Dabei gilt das Kriterium „Lage in der Bauzone“ als eigentliches Killerkriterium: Flächen, die vollständig von Bauzonen umgeben sind, eignen sich grundsätzlich nicht als Rückzonungsflächen. Von den somit in erster Priorität in Frage kommenden Flächen (im unten abgebildeten Plan pink umrandet) springen sofort die drei pink ausgefärbten Flächen ins Auge – die Beurteilung durch Gemeinde und Ortsplaner einerseits wie auch durch den Kanton andererseits haben denn auch gezeigt, dass diese Flächen die Kriterien am besten erfüllen und zurückzuzonen sind.



Situationsplan mit unbebauten Bauzonen und ermittelten Rückzonungsflächen

Traktandum 1.2 – Öffentliche Auflage vom 26. August bis 24. September 2019 mit Orientierungsversammlung vom 22. August 2019

Vom 26. August bis 24. September 2019 wurden die Änderungen des Zonenplans Siedlung auf der Gemeindeverwaltung öffentlich aufgelegt. An der Orientierungsversammlung vom 22. August 2019 erläuterten Gemeindepräsident Jürg Schär sowie Lukas Huber und Romeo Venetz, Kost + Partner AG, allen Interessierten die Rückzonungen und die Gründe dafür.

Traktandum 1.3 – Behandlung der Einsprachen

Während der öffentlichen Auflage gingen vier Einsprachen ein. Mit den Einsprechenden wurden Einspracheverhandlungen geführt, Lösungen konnten aber nicht gefunden werden. Deshalb haben die Stimmberechtigten über die nicht erledigten Einsprachen zu befinden.

Alle Einsprachen stellen mehr oder weniger explizit den Planungsprozess und die Rückzonungs-Kriterien in Frage. Diesbezüglich wird auf die einleitenden Feststellungen auf Seite 2 dieser Einladung verwiesen. Der Gemeinderat kann aufgrund der genannten Fakten den Einsprechenden nicht entgegenkommen und bittet die Stimmberechtigten, den Anträgen des Gemeinderats zu folgen.

Traktandum 1.3.1 – Beschluss über die Einsprache Nr. 1 (Rückzonung von Parzelle Nr. 762)

Einsprecherin:

Novoreal AG, Industriestrasse 5b, 6210 Sursee, vertreten durch Rechtsanwalt Bernhard Stadelmann, Stadelmann Rechtsanwälte AG, Schöneggstrasse 6, Postfach 336, 6048 Horw

Antrag der Einsprecherin:

Auf die Rückzonung des Grundstücks Nr. 762, Grundbuch Büron, sei zu verzichten.

Begründung der Einsprecherin:

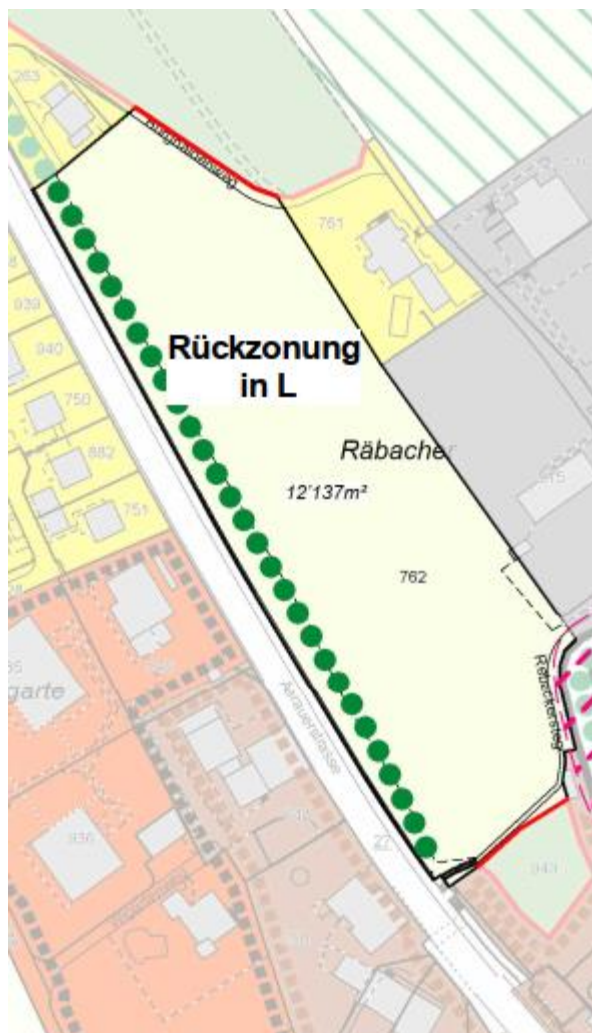
Die Einsprecherin ist der Ansicht, die Rückzonung der Parzelle Nr. 762 verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben:

- 2007 habe die Gemeinde Bauland verkauft, das heute zum Grundstück Nr. 762 gehört, und mit zwei Verschreibungen in den Jahren 2009 und 2013 habe die Gemeinde Gebühren eingenommen. Später sei der „Räbacher“ auf Wunsch des Gemeinderats Büron zurückgestellt und zuerst die Überbauung Sagipark erstellt worden. Nun soll das vollständig erschlossene Grundstück Nr. 762 zurückgezont werden, obwohl ein fixfertiger Gestaltungsplan jederzeit eingereicht werden könnte. Das sei so nicht akzeptabel.
- Kost + Partner AG sei von der Novoreal AG mit der Planung einer alternativen Erschliessung beauftragt worden, habe nun aber die Seiten gewechselt.

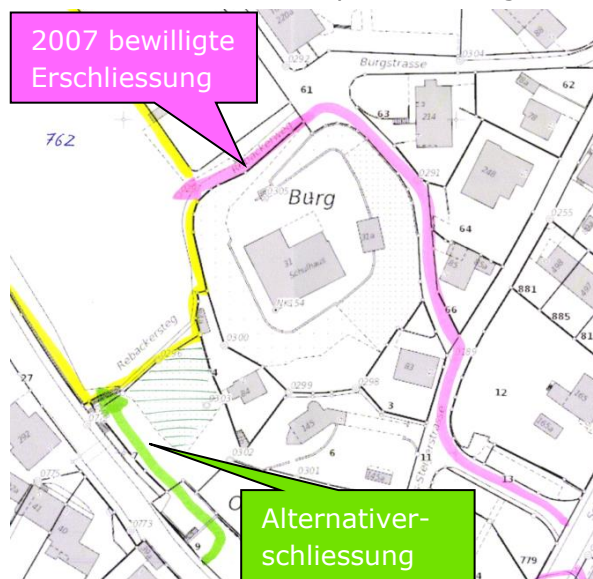
Die Einsprecherin stellt zudem die kantonale "Raum-, Achsen- und Zentrenstrategie" in Frage. Die Gemeinde sei als peripher bezeichnet worden und habe keine Wachstumsmöglichkeiten mehr. Die Gemeinde müsste sich dagegen wehren.

Die Einsprecherin bestreitet die aus Sicht der Gemeinde und des Kantons nicht geregelte Erschliessung:

- Mit der im Jahr 2006 erteilten Baubewilligung für sieben Mehrfamilienhäuser mit Erschliessung über die Burgstrasse sei bestätigt worden, dass das Grundstück optimal erschlossen sei. Die Baubewilligung für die Erschliessungsstrasse sei 2007 erteilt worden. Das würde auch heute noch funktionieren, weshalb das Baugebiet faktisch erschlossen sei.
- Nachdem die Gültigkeit der Baubewilligung 2007 ungenutzt abgelaufen war, habe die Einsprecherin auf Wunsch der Gemeinde die Planung einer Alternativererschliessung ab der Kantonsstrasse in Angriff genommen. Diese Erschliessung von unten wäre aus Sicht der Einsprecherin bewilligungsfähig.



Ausschnitt Zonenplan Siedlung



Skizze als Beilage zum Vorabklärungsgesuch 2014 betreffend Erschliessung

Die Einsprecherin widerspricht grundsätzlich der Beurteilung durch Gemeinde und Kanton, wonach die Rückzonung der Parzelle Nr. 762 gemäss den festgelegten Kriterien zweckmässig ist:

- Kein anderes unüberbautes Grundstück in der Gemeinde Büron liege an derart zentraler Lage und sei so gut erschlossen – für Fussgängerinnen und Fussgänger bestehe sogar eine eigene Kantonsstrassen-Unterführung, und eine Bushaltestelle sei in unmittelbarer Nähe gelegen. Die Bewohner der geplanten Überbauung Rebpark könnten somit sämtliche Geschäfte zu Fuss erledigen, und aufgrund der Nähe zum Schulhaus sei der Standort auch für Familien optimal.
- Der Terrain-Einschnitt der Kantonsstrasse und die Topographie der Parzelle Nr. 762 könne nicht als Argument für den fehlenden Siedlungszusammenhang dienen – sonst würde das bedeuten, dass jede Kantonsstrasse den Siedlungszusammenhang brechen würde. Wenn die Topographie für den Siedlungszusammenhang relevant wäre, hätten auch die Gebiete Hohlpass, Sonnenrain, Galgerain usw. nicht überbaut werden dürfen.
- Die Überbauung Rebpark würde aus Sicht der Einsprecherin auch nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbilds führen, da man das Burgschulhaus aus keinem Blickwinkel zusammen mit der neuen Überbauung sehen könne. Deshalb habe der Gemeinderat im Jahr 1999 den Gestaltungsplan genehmigt und 2006 die Baubewilligung für sieben Mehrfamilienhäuser erteilt.

Einige Anträge und Überlegungen konnten an der Einspracheverhandlung erledigt werden:

- Die Einsprecherin hatte der Gemeinde eine Reihe von anderen Grundstücken als Alternative zur Rückzonung der Parzelle Nr. 762 vorgeschlagen. Wie der Aktennotiz zur Einspracheverhandlung entnommen werden kann, sprechen praktisch bei allen Flächen wichtige Gründe gegen eine Rückzonung. Festzuhalten ist auch, dass die Beurteilung durch den Kanton massgebend ist. Ausserdem müsste die Gemeinde theoretisch mehr als 6 ha Bauzonen zurückzonen – solange dieses Ziel nicht erreicht ist, kann auf die Rückzonung der Parzelle Nr. 762 nicht verzichtet werden.
- Der Gemeindegemeinschafter René Kirchhofer befindet sich im Ausstand, gemäss Antrag der Einsprecherin.
- Eine allfällige Entschädigung aus materieller Enteignung und für die bisherigen Planungsaufwendungen würde der Gemeinde aus dem kantonalen Fonds rückerstattet (vgl. einleitende Feststellungen auf S. 2). Zudem hat der Regierungsrat allen Rückzonungsgemeinden zugesichert, dass der Kanton alle weiteren Kosten übernehmen werde, sobald die Unterlagen mit den Rückzonungen zur Genehmigung eingereicht worden sind. Somit trägt die Gemeinde kein Risiko im Zusammenhang mit den allenfalls notwendig werdenden Gerichtsverfahren, hat aber auch keine Kompetenz, sich zu Entschädigungsfragen zu äussern.

Erwägungen des Gemeinderates:

Mit dem revidierten RPG, das am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen grundlegend verändert. Welche Konsequenzen diese Gesetzesänderung für die Gemeinde Büron hat, wurde jedoch erst mit dem Brief des Kantons vom 11. Juni 2018 klar. Die folgenden Abklärungen zeigten, dass

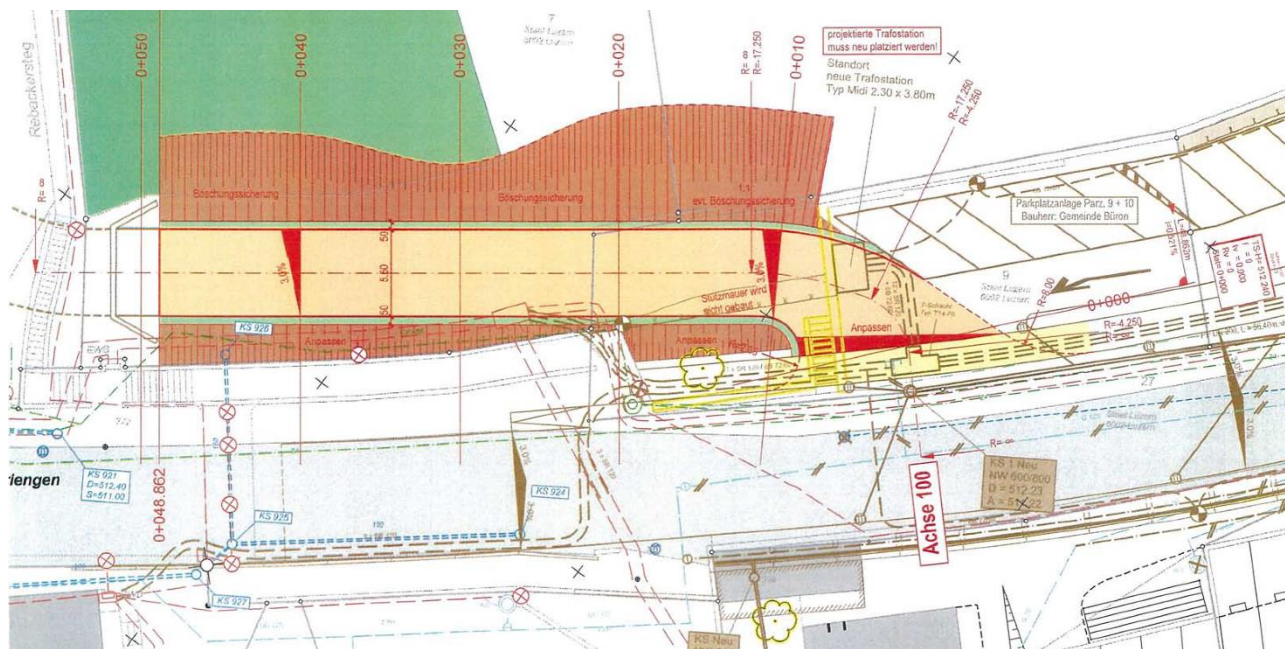
- mit dem revidierten Raumplanungsgesetz, der „Raum-, Achsen- und Zentrenstrategie“ und mit der Rückzonungsstrategie hinreichende Rechtsgrundlagen für die kantonalen Rückzonungsforderungen vorhanden sind
- und dass die Gemeinde Büron auch nach den Rückzonungen noch über erhebliche Bauzonenreserven verfügt, auf denen theoretisch Wohnraum für mindestens 400 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner realisiert werden kann.

Die Gemeinde hat im Zusammenhang mit der Rückzonungsstrategie keinen nennenswerten Spielraum, sondern muss die Rückzonungen umsetzen, wenn sie unliebsame und kostenintensive Massnahmen des Kantons vermeiden will. Der Ortsplaner hat die Gemeinde aufgrund seines Mandats auf diesem Weg bestmöglich zu beraten. Fazit:

- Weder die Gemeinde noch der Ortsplaner haben gegen Treu und Glauben gehandelt. Sie setzen lediglich die kantonalen Vorgaben um.
- Trotz Rückzonungen verbleibt der Gemeinde Büron genügend Spielraum für die zukünftige Entwicklung. Allerdings muss das verbleibende Bauland innert nützlicher Frist einer zweckmässigen Nutzung zugeführt und überbaut werden.

Die kantonalen Rückzonungs-Kriterien sind betreffend die Parzelle Nr. 762 insgesamt erfüllt. An dieser Stelle wird auf die von der Einsprecherin bestrittenen Punkte eingegangen:

- Die Baubewilligung von 2007 für die Erschliessungsstrasse Rebpark ist ungenutzt abgelaufen. Ob eine Erschliessung der Rebpark-Überbauung mit rund 50 Wohnungen über die Burgstrasse, die teilweise nur rund 4 m breit ist und kein Trottoir aufweist, heute wieder bewilligt werden könnte, ist fraglich – insbesondere da sie auch als Hauptschulweg dient. Die von der Einsprecherin erwähnte Erschliessung ab der Kantonsstrasse (vgl. Plan nachstehend) wäre verkehrstechnisch vermutlich machbar, auch wenn in der kantonalen Stellungnahme vom 2. August 2018 noch einige strassenrechtliche Vorbehalte formuliert sind. Aufgrund waldrechtlicher Vorbehalte konnte jedoch keine kantonale Bewilligung in Aussicht gestellt werden.



Ausschnitt Strassenprojekt 2017 für die Erschliessung der Parzelle Nr. 762 ab Kantonsstrasse, gemäss kantonalen Stellungnahme vom 2. August 2018 nicht bewilligungsfähig

- Der guten Fussweg- und Bus-Erschliessung ist zuzustimmen. Aufgrund der heute nicht geregelten Strassenerschliessung gilt die Parzelle trotzdem als nur teilweise erschlossen. Fazit: Die Strassenerschliessung ist heute nicht geregelt. Dies ist massgebend, da gemäss den kantonalen Vorgaben bei der Beurteilung der Zweckmässigkeit einer Rückzonung auf die aktuelle Situation abzustellen ist.
- Die ortskernnahe Lage wird weder von der Gemeinde noch vom Kanton bestritten. Im Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2019 begründet der Kanton jedoch den fehlenden Siedlungszusammenhang mit der Kombination von Terrain-Einschnitt der Kantonsstrasse und der Topographie der Parzelle Nr. 762 (steiler Anstieg oberhalb einer Stützmauer). In flacherem Gelände hätte eine Strasse mit vergleichbarer Breite keine so starke Trennwirkung. Der Vergleich des Gebiets Rübacher mit den Gebieten Hohlgass, Sonnenrain und Galgerain erübrigt sich, da diese Gebiete zwar stark unternutzt, aber doch mehrheitlich überbaut sind. Ob eine Einzonung an dieser Lage heute noch genehmigungsfähig wäre, ist nicht relevant. Fazit: Die Lage der Parzelle Nr. 762 spricht für deren Rückzonung.
- Die Behauptung, das Burgschulhaus könne man aus keinem Blickwinkel zusammen mit der neuen Überbauung sehen, ist falsch – vom Surental her und erst recht vom gegenüberliegenden Hang in Knutwil sind sowohl das Schulhaus wie auch der Rübacher sehr gut sichtbar. Die Überbauung Rebpark hätte damit einen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild der Gemeinde Büron. Die Frage betrifft allerdings keines der kantonalen Rückzonungskriterien, sondern wurde seitens Gemeinde nur ergänzend erwähnt.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung der Parzelle Nr. 762, Grundbuch Büron, den kantonalen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde zwingend umgesetzt werden muss.

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache der Novoreal AG, Sursee, vom 24. September 2019, sei in allen Punkten abzuweisen.

Einsprechende:

Bruno und Bernadette Wyss-Teuscher, Landhof 1, 6233 Büron, vertreten durch Rechtsanwalt Urs Lütolf, Kanzlei Luzernerstrasse Kriens, Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens

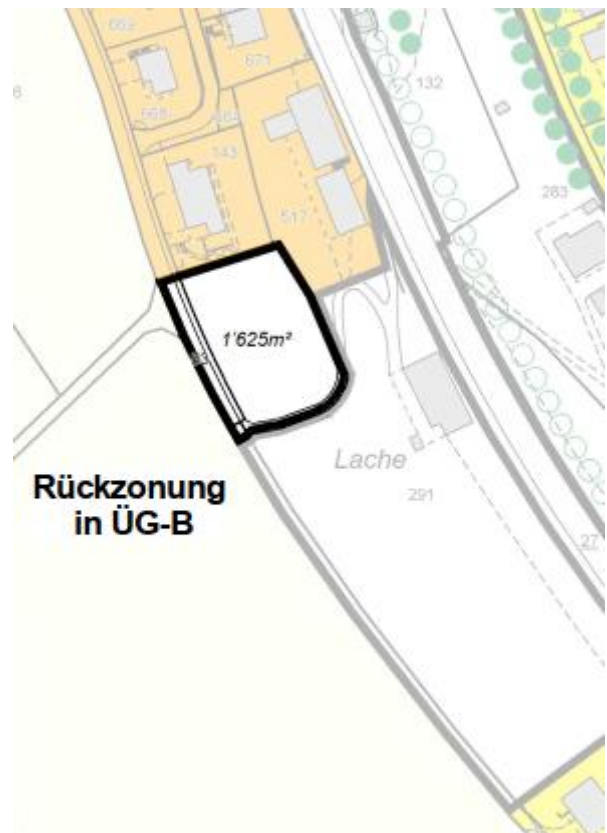
Antrag der Einsprechenden:

Von einer Rückzonung der Grundstücke Nr. 291 (Fläche des heute in der 2-geschossigen Wohnzone W2A liegenden Grundstücksteils) sowie Nr. 53 und Nr. 294 (Strassenflächen), alle Grundbuch Büron, sei abzusehen. Diese seien in der W2A zu belassen.

Begründung der Einsprechenden:

Das Vorgehen und die Praxis des Kantons seien fragwürdig. Nach der Einspracheverhandlung standen noch folgende Argumente im Raum:

- Die Rückzonung widerspreche der Eigentumsgarantie. Im vorliegenden Fall seien die privaten Interessen der Einsprechenden höher zu gewichten als das öffentliche Interesse an der Rückzonung, weil damit aufgrund der geringen Fläche keine merkliche Verkleinerung der Bauzonen erreicht werde. Das Bundesgericht habe denn auch die Verhältnismässigkeit der Rückzonung in einem vergleichbaren Fall verneint.
- Ausserdem sei es nicht korrekt, dass die Einsprechenden keine Bauabsichten hätten – sie seien seit Jahren bestrebt, das Grundstück Nr. 291 zu überbauen bzw. zu diesem Zweck zu verkaufen. In diesem Zusammenhang seien auch bereits Kosten von mehreren zehntausend Franken angefallen, und für den Ausbau der Eichenmoosstrasse seien in der Vergangenheit Perimeter-Beiträge von über CHF 30'000.00 bezahlt worden.



Ausschnitt Zonenplan Siedlung

Einige Anträge und Überlegungen konnten an der Einspracheverhandlung erledigt werden:

- Den Einsprechenden konnte dargelegt werden, dass die Gemeinde kaum Entscheidungsspielraum betreffend Rückzonungen hat, sondern die kantonalen Forderungen umsetzen muss. Da auf den Flächen, die der Kanton in der Rückzonungsstrategie festgelegt hat, keine Siedlungsentwicklung mehr möglich ist, können die Rückzonungen im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung umgesetzt werden. Damit werden klare Rahmenbedingungen für die Gesamtrevision der Ortsplanung geschaffen.
- Diverse Fragen betreffend Planungsbericht, Bauzonenkapazitäten und Bevölkerungsentwicklung konnten geklärt werden. Der Rechtsanwalt der Einsprechenden stellt denn auch fest, dass die Bewertung der Gemeinde in der Rückzonungs-Dokumentation nachvollziehbar sei.
- Die rechtlichen Rahmenbedingungen (vgl. einleitende Feststellungen auf S. 2) betreffend Entschädigungsforderungen wurden aufgezeigt. Allfällige Entschädigungen werden der Gemeinde aus dem kantonalen Fonds rückvergütet. Folgerichtig hat die Gemeinde keine Kompetenz, sich zu Entschädigungsfragen zu äussern.

Erwägungen des Gemeinderates:

Aufgrund des fehlenden Entscheidungsspielraums besteht für den Gemeinderat kein Anlass, sich näher mit dem Vorgehen und der Praxis des Kantons zu befassen. Vielmehr versucht der Gemeinderat, finanziellen Schaden von der Gemeinde abzuwenden, die Rechtssicherheit wiederherzustellen und mit der Gesamtrevision der Ortsplanung die Siedlungsentwicklung zugunsten einer positiven Gemeindeentwicklung zu steuern. Der Ortsplaner hat die Aufgabe, die OPK und den Gemeinderat dabei bestmöglich zu unterstützen.

Die Grösse der Rückzonungsfläche ist gemäss den kantonalen Vorgaben nicht relevant. Solange der theoretische Bedarf von insgesamt rund 6 ha nicht erreicht ist, muss grundsätzlich jede Fläche zurückgezont werden, die den kantonalen Kriterien für die Beurteilung der Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit entspricht.

Das in der Einsprache erwähnte Urteil des Bundesgerichts aus dem Jahr 1981 kann nicht als Referenz dienen:

- Die raumplanerischen Rahmenbedingungen haben sich mit dem im Jahr 2014 in Kraft getretenen revidierten RPG deutlich verändert, weshalb der gleiche Fall heute mit einiger Wahrscheinlichkeit anders beurteilt würde.
- Das Bundesgericht hatte eine Fläche zu beurteilen, die betreffend verschiedener Aspekte nicht mit der Parzelle Nr. 291 in Büron vergleichbar ist. Deshalb ergeben sich aus dem Bundesgerichts-Urteil keine neuen Erkenntnisse für den vorliegenden Fall.

Fehlende Bauabsichten werden den Einsprechenden seitens der Gemeinde nicht vorgeworfen. Allerdings liegt weder ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor noch wurde je ein Baugesuch eingereicht. Deshalb ist die Rückzonung gemäss den kantonalen Kriterien verhältnismässig.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung der Parzelle Nr. 291 sowie Nr. 53 und Nr. 294 (Strassenflächen), Grundbuch Büron, den kantonalen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde zwingend umgesetzt werden muss.

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache von Bruno und Bernadette Wyss-Teuscher, Büron, vom 20. September 2019, sei in allen Punkten abzuweisen.

Traktandum 1.3.3 – Beschluss über die Einsprache Nr. 3 (Rückzonung von Parzelle Nr. 171)

Einsprecherin

Wyss & Co. Immobilien, 6233 Büron, vertreten durch Rechtsanwalt Urs Lütolf, Kanzlei Luzernerstrasse Kriens, Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens

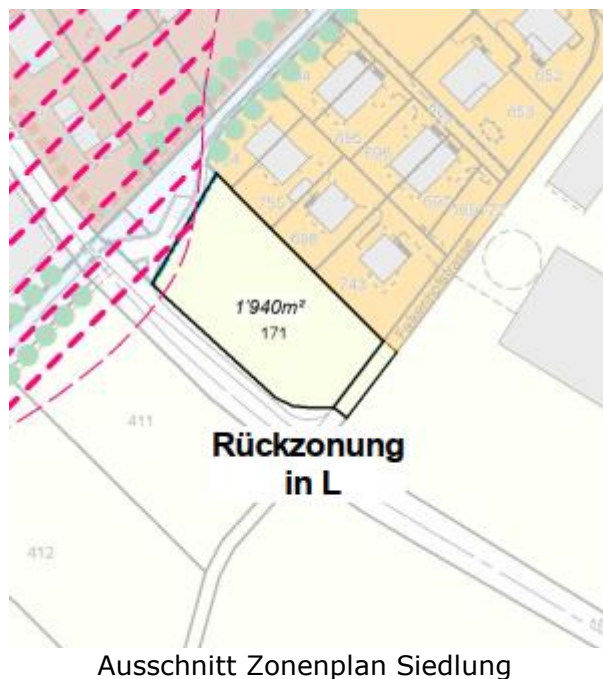
Antrag der Einsprecherin:

Von einer Rückzonung der Grundstücke Nrn. 171 und 172 (Strassenfläche), Grundbuch Büron, sei abzusehen. Diese seien in der 2-geschossigen Wohnzone W2A zu belassen.

Begründung der Einsprecherin:

Die Einsprecherin widerspricht der Beurteilung durch Gemeinde und Kanton, wonach die Rückzonung der Parzelle Nr. 171 gemäss den festgelegten Kriterien zweckmässig ist:

- Das Grundstück liege an einer ebenen und bevorzugten Südwestlage und grenze zumindest zur Hälfte an bereits bebaute Bauzonen. Deshalb habe es durchaus den Charakter einer Baulücke im weitgehend überbauten Gebiet.
- Die Parzelle sei vollständig erschlossen und somit baureif.
- Die Entfernung zum Dorfzentrum und zur nächstgelegenen Bushaltestelle sei ebenso wenig relevant wie die marginale Überlagerung mit einer archäologischen Schutzzone oder die Lage in der Bauzone 2. Etappe.



In der Einsprache wird im Weiteren auf das bereits im Zusammenhang mit der Parzelle Nr. 291 erwähnte Bundesgerichtsurteil Bezug genommen. Die Einsprecherin argumentiert nicht nur, dass die privaten Interessen am Rückzonungs-Verzicht aufgrund der kleinen Fläche das allfällige öffentliche Interesse an der Rückzonung überwiege. Das Bundesgericht habe zusätzlich festgehalten, dass „unter solchen Umständen der Eignung des Landes als Siedlungsgebiet, seiner Lage im Verhältnis zum überbauten Gebiet und den Bauzonen sowie den Erschliessungsverhältnissen ein grösseres Gewicht zukommt.“ Somit sei die Rückzonung der Parzelle Nr. 171 nicht recht- und zweckmässig.

Einige Anträge und Überlegungen konnten an der Einspracheverhandlung erledigt werden:

- Der Einsprecherin konnte dargelegt werden, dass die Gemeinde kaum Entscheidungsspielraum betreffend Rückzonungen hat, sondern die kantonalen Forderungen umsetzen muss – die rechtlichen und finanziellen Folgen eines anderen Vorgehens wurden ebenfalls erläutert. Da auf den Flächen, die der Kanton in der Rückzonungsstrategie festgelegt hat, keine Siedlungsentwicklung mehr möglich ist, können die Rückzonungen im Rahmen einer vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung umgesetzt werden. Damit werden klare Rahmenbedingungen für die Gesamtrevision der Ortsplanung geschaffen.
- Diverse Fragen betreffend Planungsbericht, Bauzonenkapazitäten, Bevölkerungsentwicklung sowie Fragen zu anderen unüberbauten Grundstücken konnten geklärt werden.

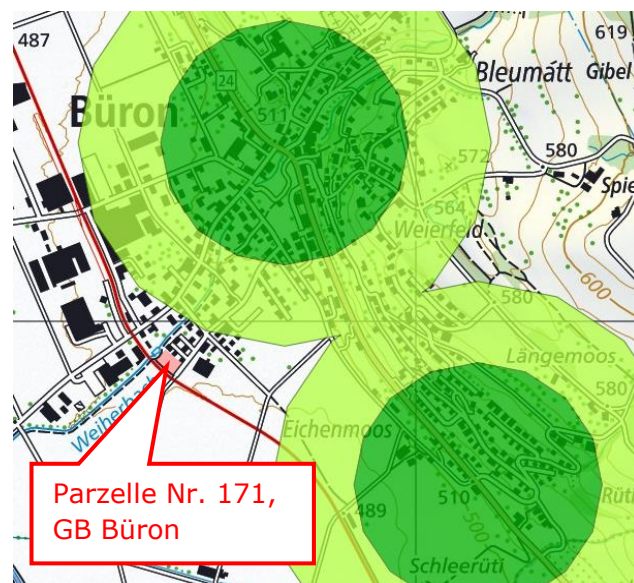
Erwägungen des Gemeinderates:

Wie bereits mehrmals erwähnt hat die Gemeinde betreffend Rückzonungen keinen nennenswerten Entscheidungsspielraum: Die Rückzonungs-Verpflichtung ist gesetzlich verankert, die durch den Kanton festgelegten Beurteilungskriterien kann die Gemeinde nicht ändern und für die abschliessende Festlegung der Rückzonungsflächen ist ebenfalls die kantonale Beurteilung massgebend. Allerdings ist klarzustellen, dass der Gemeinderat und der Ortsplaner folgende kantonale Beurteilung grundsätzlich nachvollziehen können:

- In der Rückzonungs-Dokumentation vom 10. Januar 2019 wurde festgehalten, dass die Parzelle Nr. 171 zweiseitig an Nichtbauzonen grenzt – von einer Baulücke könnte jedoch erst gesprochen werden, wenn sie nur mit einer Seite an eine Nichtbauzone stossen würde.
- Die Parzelle ist gemäss Rückzonungs-Dokumentation mit Strassen und Werkleitungen vollständig erschlossen und gut bebaubar, was aber angesichts der für die Rückzonung sprechenden Gründe nicht entscheidend ist.
- Je weiter eine Fläche vom Dorfzentrum und von einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs (ÖV) entfernt ist, desto eher kommt sie als Rückzonungsfläche in Frage. Dabei ist festzuhalten, dass die Parzelle Nr. 171 mit einer Distanz von gegen 600 m zur Bushaltestelle „Dorf“ als einzige untersuchte Fläche als nicht ÖV-erschlossen gilt (vgl. nebenstehende Abbildung).

Legende

- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung



ÖV-Güteklassen (Bundesamt für Raumentwicklung, Zugriff am 27. November 2019)

Das von der Einsprecherin erwähnte Bundesgerichtsurteil kann analog Parzelle Nr. 291 vorstehend und aufgrund der gleichen Überlegungen auch im vorliegenden Fall nicht als Referenz dienen. Deshalb wird nicht weiter darauf eingegangen.

Dass in der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung noch Einzonungen möglich waren, hatte folgende Hintergründe:

- Einerseits galten noch nicht die heutigen strengen Einzonungsanforderungen,
- andererseits bestanden noch keine hinreichenden rechtlichen Möglichkeiten, um gehortetes Bauland für die Überbauung verfügbar zu machen – mit der gestützt auf das revidierte Raumplanungsgesetz geänderten Bestimmung in § 38 (Verfügbarkeit von Bauland) steht ein geeignetes Instrument zur Verfügung.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung der Parzellen Nrn. 171 und 172 (Strassenfläche), Grundbuch Büron, den kantonalen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde zwingend umgesetzt werden muss.

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache von Wyss & Co. Immobilien, Büron, vom 20. September 2019, sei in allen Punkten abzuweisen.

Einsprecher:

WWF Schweiz, Postfach, 8010 Zürich, vertreten durch seine Sektion WWF Luzern, Postfach 7988, 6000 Luzern 7, vertreten durch den Bereichsleiter Raumplanung Marc Germann

Antrag des Einsprechers:

Die Teilrevision der Ortsplanung sei zu überarbeiten (mehr Auszonungen).

Begründung des Einsprechers:

Das revidierte RPG sei seit 2014 in Kraft und sollte nun umgesetzt werden. Die aktuellen Rückzonungen seien ein erster Schritt in die richtige Richtung, entsprächen aber nur dem absoluten Minimum. Die Bauzonenreserven seien trotz der Rückzonung der Parzellen Nrn. 762, 291 und 171, Grundbuch Büron immer noch viel zu hoch.

Einige Anträge und Überlegungen konnten an der Einspracheverhandlung erledigt werden:

- Dem Vertreter des einsprechenden Verbandes konnten der bisherige Prozess erläutert und das weitere Vorgehen aufgezeigt werden. Im Gegenzug wurde seitens WWF bestätigt, dass nun alle relevanten Unterlagen vorliegen und der Prozess nachvollziehbar ist.
- Diskutiert wurde auch die Frage, weshalb keine weiteren Grundstücke (zum Beispiel die Parzelle Nr. 57, Grundbuch Büron im Gebiet Herrenweid / Schuhholzstrasse) ausgezont würden. Tatsächlich betrifft die aktuelle kantonale Rückzonungsstrategie nur Wohn- und Mischzonen. Die Parzelle Nr. 57 ist der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen und ist deshalb nicht Gegenstand der aktuellen Teilrevision der Ortsplanung.

Erwägungen des Gemeinderates:

Gemeinderat, OPK und Ortsplaner müssen die kantonale Rückzonungsstrategie in der Gemeinde Büron umsetzen. Betreffend Beurteilung der Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit ist die kantonale Beurteilung massgebend, die Gemeinde hat keinen nennenswerten Spielraum.

Die Gemeinde könnte zwar – zusätzlich zur Rückzonung der Parzellen Nrn. 762, 291 und 171, Grundbuch Büron – nach Vorprüfung und Auflage weitere Auszonungen vornehmen, müsste aber die Konsequenzen tragen. Der Entwicklungsspielraum der Gemeinde würde zusätzlich eingeschränkt. Kompensatorische Einzonungen könnte der Kanton nicht bewilligen, solange rechnerisch immer noch zu grosse Bauzonen bestehen.

Die Gemeinde Büron kann somit mindestens zum heutigen Zeitpunkt kein Interesse an weiteren Auszonungen haben. In den nächsten Jahren geht es vielmehr darum, die vorhandenen Spielräume zu nutzen, das vorhandene Bauland zu mobilisieren und mit Massnahmen für die Siedlungsentwicklung der Gemeinde (nach innen) erfolgversprechende Perspektiven zu eröffnen.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass zusätzliche Auszonungen im Widerspruch zu den kantonalen Rückzonungskriterien stehen würden und nicht im Interesse der Gemeinde Büron sind. Hinzu kommt, dass über eine Auszonung zusätzlicher Grundstücke erst nach Vorprüfung und Auflagen beschlossen werden kann. Eine Auszonung ohne Vorprüfung und Auflage wäre nicht rechtmässig.

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache vom WWF Schweiz bzw. WWF Luzern, vom 24. September 2019, sei in allen Punkten abzuweisen.

Traktandum 1.4 – Beratung und Schlussabstimmung über die Teilrevision der Ortsplanung (Rückzonungen)

Der teilrevidierte Zonenplan Siedlung wird beraten.

Antrag des Gemeinderates:

Der Teilrevision der Ortsplanung Büron sei unter Einschluss der allenfalls vorgängig beschlossenen Änderungen zuzustimmen.

Traktandum 2 – Verschiedenes

2.1 Orientierung über die weiteren Schritte bis zum Abschluss der Teilrevision der Ortsplanung

2.2 Ausblick auf die Gesamtrevision der Ortsplanung

- - -

Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten vom 10. Februar 2020 können innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG).

Genehmigung durch den Regierungsrat

Der Gemeinderat unterbreitet die beschlossenen Anpassungen der Zonenpläne Siedlung dem Regierungsrat zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG).

Der Gemeinderat freut sich auf eine zahlreiche Beteiligung und hofft auf einen konstruktiven Versammlungsverlauf.

6233 Büron, 14. Januar 2020

DER GEMEINDERAT BÜRON