



Herzlich willkommen

ORIENTIERUNGSVERSAMMLUNG 22. AUGUST 2019
RÜCKZONUNGEN UND BAULAND-MOBILISIERUNG

Übersicht

Gesamtrevision der Ortsplanung

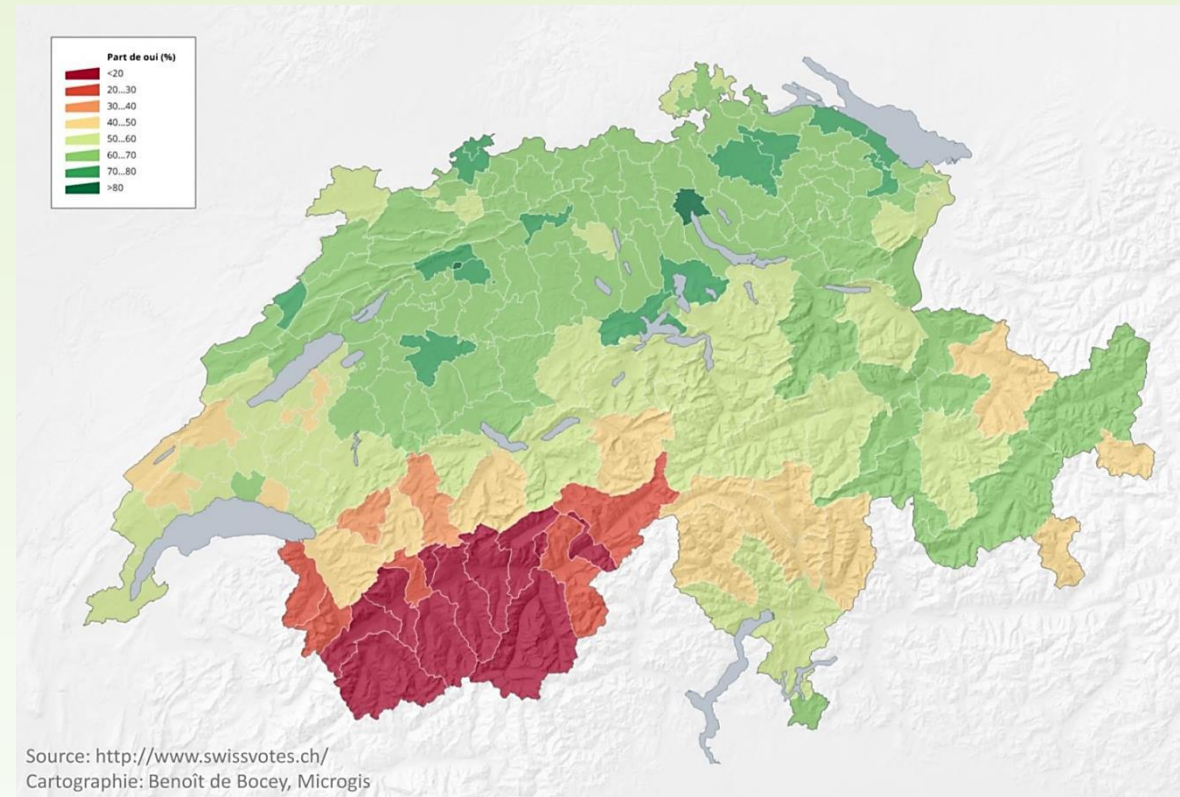
Rechtsgrundlagen

Rückzonungen

- Rückblick
- Kriterien und Ergebnisse
- Absichten der Gemeinde

Bauland-Mobilisierung

- Handlungsbedarf
- Massnahmen der Gemeinde



Abstimmung vom 3. März 2013 über revidiertes RPG: 62 % Ja in Büron



Gesamtrevision der Ortsplanung (PBG-Umsetzung)

Gemeinderats-Sitzung vom 11.9.2017: Wahl der Ortsplanungskommission (OPK)

- | | | |
|----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| • Wyss Bruno | Gemeinderat | OPK-Präsident |
| • Schär Jürg | Gemeindepräsident | OPK-Mitglied |
| • Schwegler Lukas | Vertreter Bevölkerung | OPK-Mitglied |
| • Wittwer Christof | Vertreter Büron Open | OPK-Mitglied |
| • Fischer Edgar | Vertreter CVP Büron | OPK-Mitglied |
| • Portmann Christian | Vertreter FDP Büron | OPK-Mitglied |
| • Kirchhofer René | Gemeindeschreiber | Protokoll, interne Koordination |
| • Graf Markus | reg. Bauamt Surental | interkommunale Koordination |
| • Huber Lukas | Kost + Partner AG | Projektleiter |
| • Venetz Romeo | Kost + Partner AG | Bereichsleiter |

1. OPK-Sitzung am 17. Mai 2018, insgesamt 13 Sitzungen



Rückzonungen & Bauland-Mobilisierung: Rückblick

- Brief von Regierungsrat Robert Küng vom 11. Juni 2018 ⇒ Status «Rückzonungsgemeinde»
- Sitzung bei Dienststelle rawi am 12. Juli 2018 ⇒ erste Rückzonungsvorschläge & Besprechung Vorgehen
- Analyse Handlungsbedarf durch GR und OPK
- Brief GR Büron vom 30. August 2018 an alle Bauland-Eigentümer ⇒ Stellungnahme betreffend Absichten
- Brief rawi vom 25. Oktober 2018 ⇒ Präzisierung Kriterien als Grundlage für Flächen-Beurteilung
- Auswertung Stellungnahmen und Beurteilung der unbebauten Bauzonen gemäss kantonalen Kriterien ⇒ Dokumentation vom 10. Januar 2019
- Entwurf Zonenplan-Änderungen & Planungsbericht für kantonale Vorprüfung vom 10. Januar 2019
- Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2019



Rückzonungen: Formelles & Termine

- Orientierungsversammlung: Donnerstag, 22. August 2019
- Öffentliche Auflage: Montag, 26. August – Dienstag, 24. September 2019
- Einsprachefrist: Dienstag, 24. September 2019

Weiteres Vorgehen:

- Prüfung allfälliger Einsprachen & Einsprachenverhandlungen
⇒ bei Bedarf Stellungnahme rawi
- Gemeindeversammlung am 27. November 2019
- Genehmigung Anfang 2020

**Jürg Schär & René Kirchhofer
stehen Ihnen jederzeit für ein
persönliches Gespräch
zur Verfügung!**



Rückzonungen: Rechtsgrundlagen

- Art. 15 Abs. 2 RPG:
«Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.»
- § 38 PBG (Verfügbarkeit von Bauland):
Nicht mehr recht- oder zweckmässige Bauzonen auszonen
- «Rückzonung»:
erforderliche flächenmässige Verkleinerung von überdimensionierten Bauzonen
- «Auszonung»:
Zuweisung einer Bauzone in eine Nichtbauzone



Rückzonungen: Rechtsgrundlagen (Fortsetzung)

- § 105d Abs. 1 & 2 PBG:

Verwendung Mehrwertabgabe für evt. Entschädigung von Rückzonungen

- Koordinationsaufgabe S1-8 Kant. Richtplan (KRP) 2015:

Kriterien & Vorgehen für Auszonungen

- Koordinationsaufgabe S1-9 KRP 2015:

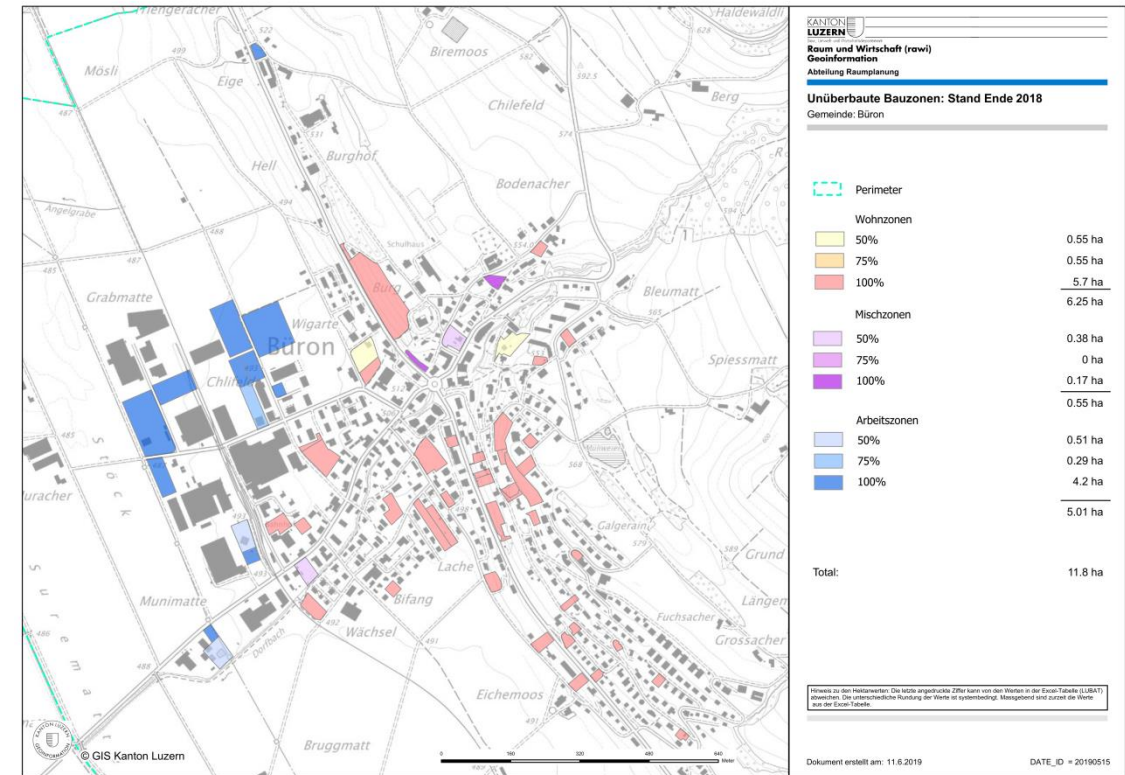
kantonale Rückzonungsstrategie

- Kantonale Raum-, Achsen- und Zentrenstrategie & max. Siedlungsfläche 12'000 ha

⇒ Rückzonungen im erheblichen Interesse des Kantons

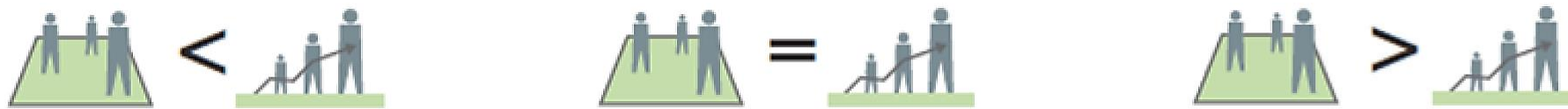
Einteilung in Einzonungs-, Kompensations- & Rückzonungsgemeinden

- Ermittlung der heutigen Bauzonen-Kapazität
Büron: 3'100 Einwohner
- Ermittlung der künftigen Einwohnerzahl
 gemäss kantonaler Vorgabe (Horizont 15 Jahre)
Büron: 2'500 Einwohner
- Grundlage für Einteilung in Einzonungs-,
 Kompensations- & Rückzonungsgemeinden
Büron: Überkapazität von 600 Einwohnern
- Kantonale Rückzonungsstrategie:
nur Wohn- und Mischzonen!



Quelle: Luzerner Bauzonen Analyse Tool, Ausgabe 2019

Kantonale Rückzonungsstrategie: Handlungsspielraum der Gemeinden



«Einzonungsgemeinde»	«Kompensationsgemeinde»	«Rückzonungsgemeinde»
Zu wenig Bauzonen	Genügend grosse Bauzonen	Zu grosse Bauzonen
Um- & Aufzonungen ⇒ Innenentwicklung	Um- & Aufzonungen ⇒ Innenentwicklung	Um- & Aufzonungen ⇒ Innenentwicklung
Einzonungen mit Bedingungen	Einzonungen ↔ Auszonungen	Rückzonungen zwingend

Nach Rückzonungen
 ⇒ ausnahmsweise Bauzonen-Arrondierungen (kleine Einzonungen)
 an zentralen Lagen im hohen kommunalen Interesse



Kriterien für die Beurteilung potenzieller Rückzonungsflächen

Zielwert für Rückzonungsfläche gemäss kantonalen Vorgaben

- Unüberbaute Bauzonenfläche
 - Lage innerhalb der Gemeinde
 - Lage in der Bauzone
 - Erschliessung nach Art. 19 RPG
 - ÖV-Erschliessung
 - Erschwerte Bebaubarkeit
 - Bauzonendauer
 - Gestaltungs- oder Bebauungsplan
 - Bauabsichten
- Zweckmässigkeit
- Verhältnismässigkeit

⇒ Je mehr Kriterien erfüllt, desto eher ist Rückzonung angezeigt
⇒ Zielwert anstreben



Vorgehen der Gemeinde gemäss kantonalen Vorgaben

Teilrevision der Ortsplanung für Rückzonungen

- Kantonale Vorprüfung ⇒ Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2019
- Öffentliche Auflage ⇒ Wirkung als Planungszone ⇒ neue Bauten & Anlagen nicht bewilligungsfähig
- Allenfalls Einsprachenverhandlungen
- Beschluss an Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch Regierungsrat inkl. Behandlung von Beschwerden

Eigentümer: Entschädigungsforderung, sobald Rückzonung rechtskräftig geworden ist

⇒ Prüfung durch Schätzungskommission

⇒ evt. Entschädigung aus kantonalem Fonds gemäss Prüfungsergebnis der Schätzungskommission

Gemeinde klärt Berechnungsweise allfälliger Entschädigungen durch Schätzungskommission ab!



Beschluss des Regierungsrats zur Rückzonungsstrategie ca. Ende 2019

- Rückzonungsfläche gesamthaft: 60 – 70 ha
- Rückzonungsfläche Büron: rund 1.5 ha

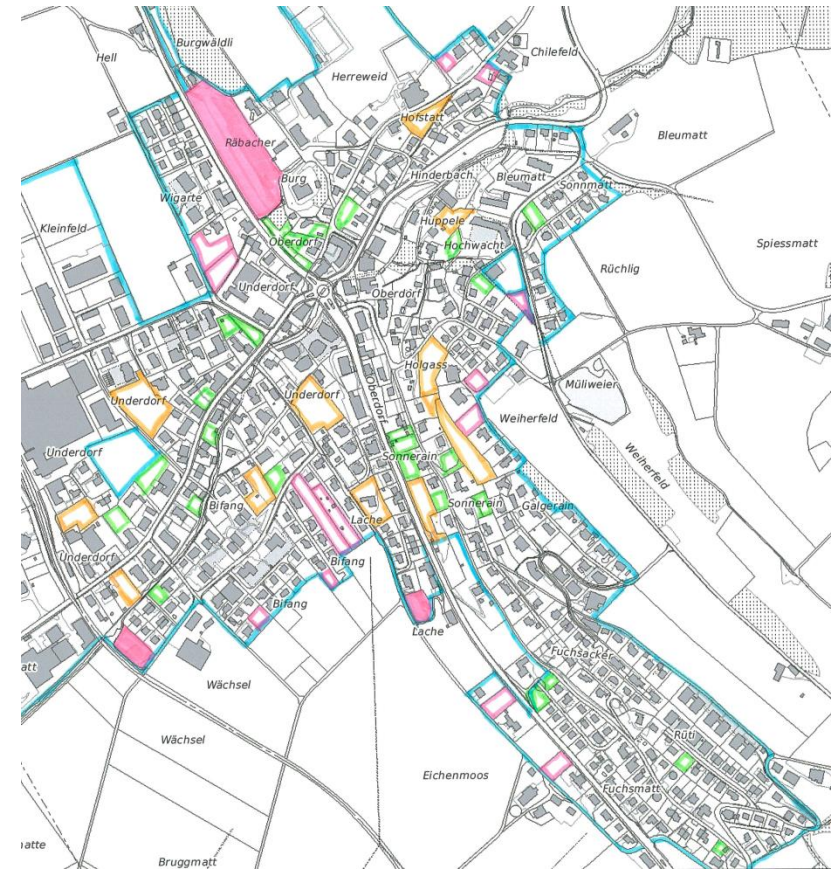
Durchsetzung der Rückzonungen durch Kanton

- Kantonale Einsprache gegen Baugesuche oder Sondernutzungsplanung
- Sistierung der Vorprüfung bzw. Genehmigung von Ortsplanungen, falls Rückzonungen nicht enthalten
- Anordnung von Rückzonungen im Genehmigungsverfahren
- Kantonale Planungszone \Rightarrow Auftrag an Gemeinde, die Rückzonungen umzusetzen
- Ersatzvornahme (Kantonale Planung zulasten der Gemeinde)

Beurteilung der unbebauten Bauzonen in Bürön: Prioritäten

3 Flächen-Kategorien

- Flächen am Bauzonenrand
⇒ prioritär zu prüfende Flächen
- Nicht am Bauzonenrand gelegene Flächen,
mindestens 1'000 m²
⇒ in 2. Priorität zu prüfende Flächen
- Nicht am Bauzonenrand gelegene Flächen,
weniger als 1'000 m²
⇒ keine Rückzonungsflächen ⇒ Bauland-Mobilisierung
- **Ermittelte Rückzonungsflächen**
⇒ mehr Rückzonungs-Kriterien erfüllt
als bei anderen Flächen





Beurteilung der unbebauten Bauzonen in Büron: Vorgehen

- Brief GR Büron vom 30. August 2018 an alle Bauland-Eigentümer
⇒ Auswertung Stellungnahmen
- Einteilung in 3 Flächen-Kategorien
⇒ Fokussierung auf relevante Flächen
- Beurteilung der zu prüfenden Flächen gemäss kantonalen Kriterien
⇒ Dokumentation der Ergebnisse
⇒ Ermittlung der Rückzonungsflächen
- Eingabe zur kantonalen Vorprüfung am 10. Januar 2019
⇒ Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2019
- Dokumentation zusätzlicher Flächen gemäss Vorprüfungsbericht
- Abklärungen betreffend allfälligen Entschädigungen
⇒ Brief GR Büron an Rechtsdienst BUWD vom 20. August 2019

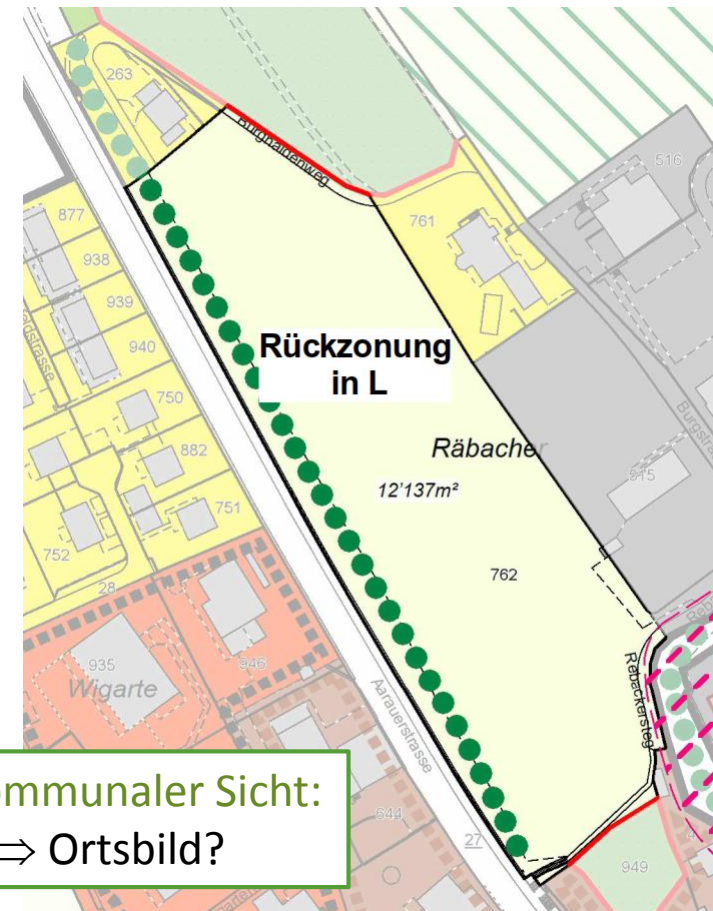
Rückzonung Parzelle Nr. 762, GB Büron (Räbacher)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

- Vollständig unüberbaut
- Lage in der Bauzone: Terrain-Einschnitt & Topographie
⇒ kein Siedlungszusammenhang
isolierte Kleinstbauzone auf Parzelle Nr. 263
⇒ aufgrund lockerer Bebauungsstruktur gerechtfertigt
- Erschwerte Bebaubarkeit (v.a. Lärm der Kantonsstrasse)

Verhältnismässigkeit

- Lange Bauzonendauer (Einzonung 1989)
- Gestaltungsplan von 1999 abgelaufen
- Baubewilligung von 2006 abgelaufen
- Erschliessung nicht geregelt



Ergänzung aus kommunaler Sicht:
Exponierte Lage ⇒ Ortsbild?

Rückzonung Parzelle Nr. 291, GB Büron (Eichenmoosstrasse)

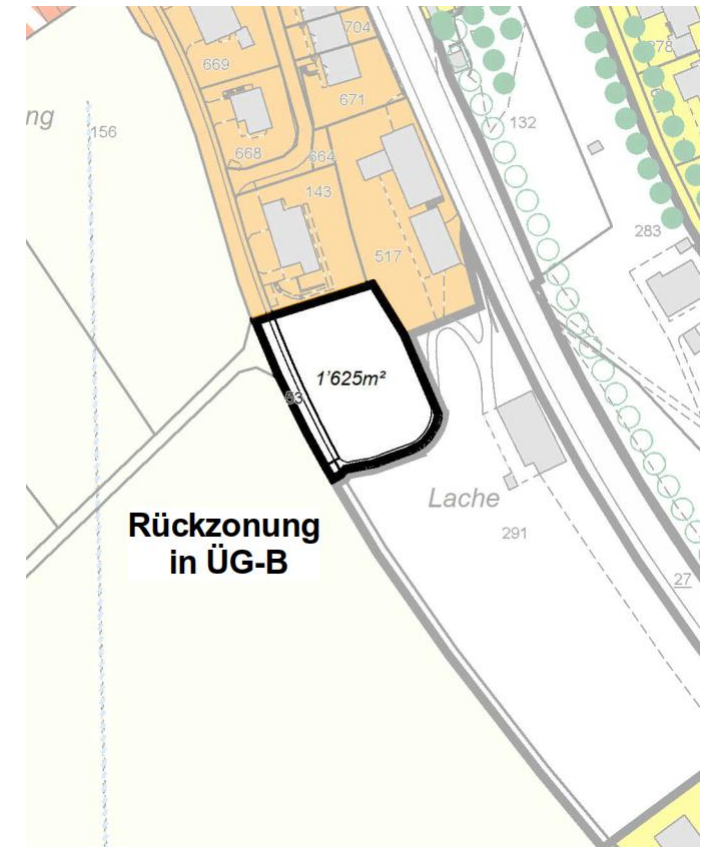
inkl. Strassenparzellen Nr. 53 & 294 (Teilflächen)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

- Vollständig unüberbaut
- Lage am Siedlungsrand, 2. Bautiefe ab Kantonstrasse
- Grenzt zu ca. 2/3 an Nichtbauzone;
Fortsetzung der Reservezone östlich der Luzernerstrasse;
sehr lockere Bebauung ⇒ keine Baulücke
- Ungenügende ÖV-Erschliessung

Verhältnismässigkeit

- Lange Bauzonendauer (1971 eingezont)
- Kein Gestaltungs- oder Bebauungsplan
- Keine konkreten Bauabsichten



Rückzonung Parzelle Nr. 171, GB Büron (Falkenhofstrasse)

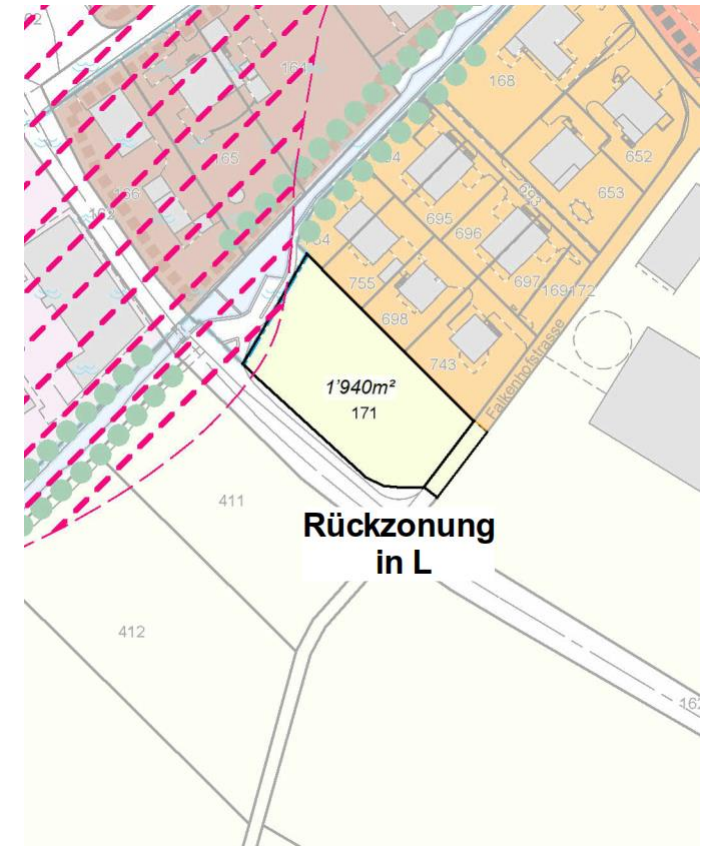
inkl. Strassenparzelle Nr. 172 (Teilfläche)

Raumplanerische Zweckmässigkeit

- Vollständig unüberbaut
- Lage am Siedlungsrand
- Grenzt zu ca. 2/3 an Nichtbauzone; keine Baulücke
- Ungenügende ÖV-Erschliessung

Verhältnismässigkeit

- Lange Bauzonendauer (1971 eingezont)
- Kein Gestaltungs- oder Bebauungsplan
- Keine konkreten Bauabsichten





Absichten von Gemeinderat und Ortsplanungskommission

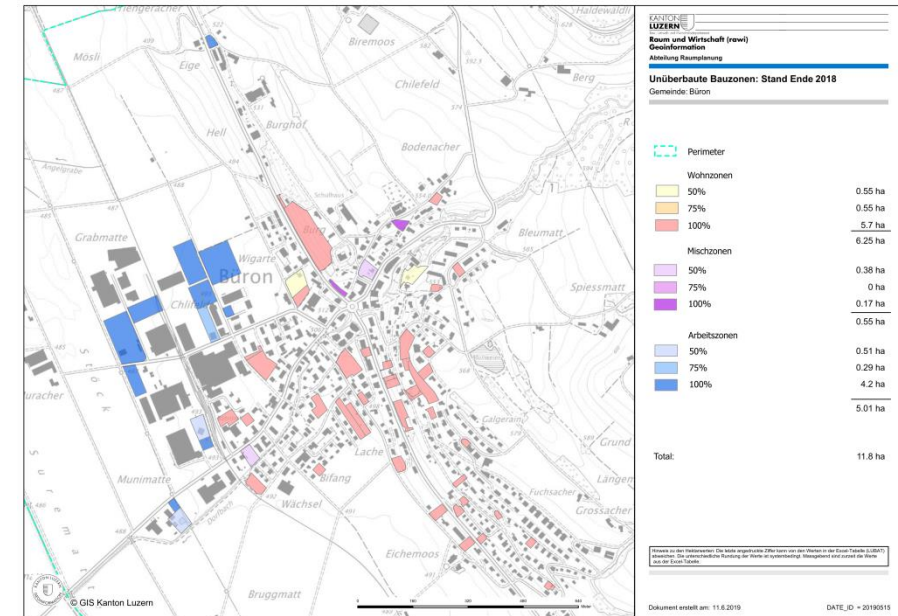
- Rechtssicherheit für alle Grundeigentümer
- Klare Ausgangslage für Gesamtrevision der Ortsplanung
- Anreize für Bauland-Mobilisierung & Innenentwicklung
- Positive Gemeindeentwicklung

Bauland-Mobilisierung: Handlungsbedarf

- Zu grosse Bauzonen \Rightarrow Einzonung nicht möglich
 - Evt. trotzdem zu wenig Bauland verfügbar
- \Rightarrow Gemeindeentwicklung blockiert

Bauland-Mobilisierung mit positiven Auswirkungen

- Neue Wohnmöglichkeiten & Angebote für Firmen
- Besser ausgelastete Infrastrukturen \Rightarrow tiefere Kosten pro Einwohner
- Besser ausgelastete Schule \Rightarrow tiefere Kosten pro SchülerIn
- Besser frequentierte Geschäfte & Restaurants \Rightarrow Existenzsicherung & breiteres Angebot
- Besser frequentierter ÖV \Rightarrow Sicherung & Ausbau des Angebots
- Höhere Steuer-Einnahmen \Rightarrow Nutzen für alle!





Bauland-Mobilisierung: Rechtsgrundlagen

- Art. 1 RPG: Siedlungsentwicklung nach innen & Kompakte Siedlungen
- Art. 3 RPG: Massnahmen zur besseren Nutzung brachliegender oder ungenügend genutzter Flächen in Bauzonen & Verdichtung der Siedlungsfläche
- Art. 15a RPG: Massnahmen, um Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen
- Kap. Z2-2 KRP 2015: Haushälterische Bodennutzung ⇒ bessere Ausnützung der Bauzonen
- § 38 PBG: Verfügbarkeit von Bauland
 - bodenrechtliche Massnahmen
 - Verträge mit interessierten Grundeigentümern
 - Kaufrecht der Gemeinde ab 1.1.2022 ⇒ Bauland möglichst rasch seiner Bestimmung zuführen
 - Auszonung, wenn Bauzone nicht mehr recht- oder zweckmässig ist



Bauland-Mobilisierung: Massnahmen in der Gemeinde Büron

Siedlungspolitik	Planungsrecht	Kommunikation & Beratung
<ul style="list-style-type: none">• Prioritäre Entwicklungsflächen• Areal-Aufwertungen• Infrastruktur-Vereinbarungen• Aktive Bodenpolitik• Bauland-Monitoring• Bauland- & Immobilienbörse• Wohnungsbau-Förderung	<ul style="list-style-type: none">• Nutzungs-Verträge• Landumlegungen & Flächentausch• Zonenbefristungen• Bauverpflichtungen / gesetzliches Kaufrecht	<ul style="list-style-type: none">• Sensibilisierung & Motivation Grundeigentümer• Ermittlung Entwicklungshindernisse• Planungs- & Bauberatung• Kooperative Entwicklungsplanung• Netzwerk Innenentwicklung

Quelle: Merkblatt Baulandverfügbarkeit, rawi 2016

1. Befragung Bauland-Eigentümer 2018
 2. **Heutige Info-Veranstaltung**
 3. **Gespräche mit Grundeigentümern**
- ⇒ Weitere Massnahmen nach Bedarf

Zusammenarbeit von
Gemeinde & Privaten
⇒ positive Entwicklung!





Gesamtrevision der Ortsplanung (PBG-Umsetzung, Inneneentwicklung)

OPK seit rund 1 Jahr an der Arbeit

- Siedlungsleitbild überarbeitet
- BZR, Zonenpläne & Bebauungsplan «Dorf» überarbeitet
- Gewässerraum-Festlegung in kantonaler Vorprüfung (vorgezogene Teilrevision)

Nächste Schritte für die Gesamtrevision der Ortsplanung

- Vorabklärung bei Dienststelle rawi ⇒ Klärung grundsätzlicher Fragen
- Öffentliche Mitwirkung zu den Planungsentwürfen
- Anpassung der Planungsentwürfe nach Bedarf ⇒ Eingabe zur kantonalen Vorprüfung
- Gemeindeversammlung im Jahr 2021 angestrebt ⇒ Genehmigung ca. 2022



Wir sind offen für Ihre Anliegen!

Wyss Bruno

Portmann Christian

Schär Jürg

Kirchhofer René

Schwegler Lukas

Graf Markus

Wittwer Christof

Huber Lukas

Fischer Edgar

Venez Romeo