



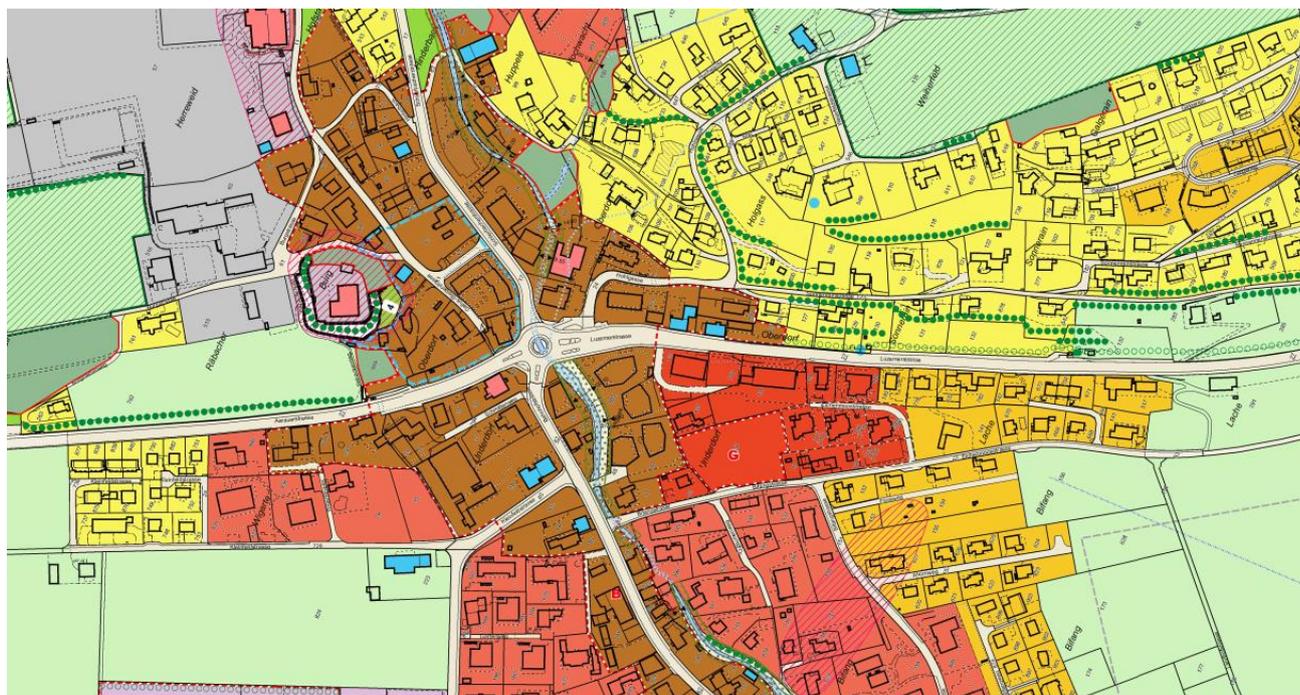
GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG

- SIEDLUNGSLEITBILD
- PBG-UMSETZUNG

EINWOHNERGEMEINDE BÜRON

Kanton Luzern / 22'385.Z

PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV FÜR DIE KANTONALE VORPRÜFUNG UND ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG



Sursee, 25. November 2019

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:

Öffentliche Mitwirkung:

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	8
3.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	8
3.2	Siedlungsentwicklung nach Innen	8
3.3	Künftige Entwicklung & Leitsätze	10
4	PBG-UMSETZUNG	10
4.1	Rahmenbedingungen	10
	4.1.1 Definitionen Masse	10
4.2	Vorgehen	11
4.3	Neues Zonenkonzept	12
	4.3.1 Übersicht	12
	4.3.2 Vergleich	12
	4.3.3 Erläuterungen	12
	4.3.4 Visualisierte Beispiele der Zonentypen	14
4.4	Bau- und Zonenreglement Änderungen	19
4.5	Weitere Änderungen in den Zonenplänen Siedlung und Landschaft	19
	4.5.1 Verkehrszonen und Verkehrsflächen sowie Reservezonen	19
	4.5.2 Freihaltezone Wildtierkorridor	19
	4.5.3 Ortsbildschutzzone	19
	4.5.4 Gefahrenkarten-Perimeter	20
4.6	Umgang mit Sondernutzungsplanungen	20
5	ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN	21
5.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	21
5.2	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung	21
5.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	21
5.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	21

6	KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION	21
6.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	21
6.2	Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität	21
6.3	Berechnung der Bauzonenkapazitäten	22
6.4	Siedlungsentwicklung nach innen	23
6.5	Sondernutzungsplanungen	23
6.5.1	Bebauungsplan „Dorf“	24
6.5.2	Gestaltungspläne	27
6.6	Begründung aller Nutzungsplanänderungen	29
6.6.1	Übersicht und Vergleich	29
6.6.2	Umzonungen	31
6.6.3	Auszonungen	32
6.7	Begründung des allfälligen zusätzlichen Bedarfs an Bauzonen	32
6.8	Kompensatorische Ein- und Auszonungen	32
6.9	Rückzonungen	32
6.10	Beanspruchte Fruchtfolgeflächen	33
6.11	Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan	33
6.12	Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung	33
6.13	Weilerzonen	33
6.14	Reglementsänderungen	34
7	WEITERE THEMEN	36
7.1	Umweltverträglichkeitsprüfung / Nachweis der Umweltverträglichkeit	36
7.2	Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz	36
7.3	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder	36
7.4	Gewässerraum-Freihaltung	36
7.5	Grundwasserschutz	36
7.6	Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung	36
7.7	NIS-Verordnung (Mobilfunk udgl.)	36
7.8	Risikovorsorge	36
7.9	Vorhandene oder vermutete Altlasten	37
7.10	Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz	37
7.11	Denkmalschutzobjekte / Bauinventar / Archäologie	37
7.12	Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen	37
7.13	Energieplanungen	37
7.14	Verkehrsintensive Einrichtungen	38
7.15	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen	38
7.16	Landumlegungen	38
7.17	Sonderzonen	38
7.18	Abbau- und Deponieprojekte	38

Beilagen

- Siedlungsleitbild
- Änderung Bau- und Zonenreglement
- Änderung Zonenplan Siedlung
- Änderung Zonenplan Landschaft
- Änderung Bebauungsplan
- Bestimmungen Bebauungsplan
- 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).

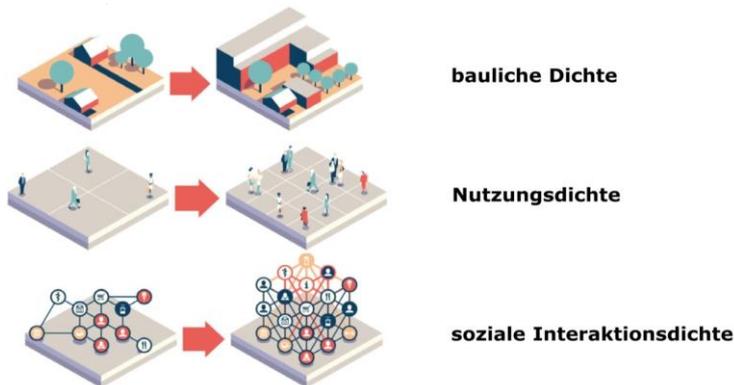
Die vom Kanton geforderten Rückzonungen werden in der Gemeinde Büron in einer vorgezogenen Teilrevision umgesetzt.

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, deren öffentliche Auflage bereits im Herbst 2019 erfolgt ist
- die Festlegung der Gewässerräume, welche im Januar bis März 2020 öffentlich aufgelegt wird

Beide Teilrevisionen werden den Stimmberechtigten nach Möglichkeit im Frühling 2020 zur Beschlussfassung vorgelegt.

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 wird 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 wird die Bevölkerung zur PBG-Umsetzung informiert. Die Betroffenen können Sprechstunden, welche vom Gemeinderat angeboten werden, nutzen um ihre Anliegen anzubringen. In der öffentlichen Auflage werden die Betroffenen nötigenfalls von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen können.

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].

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.

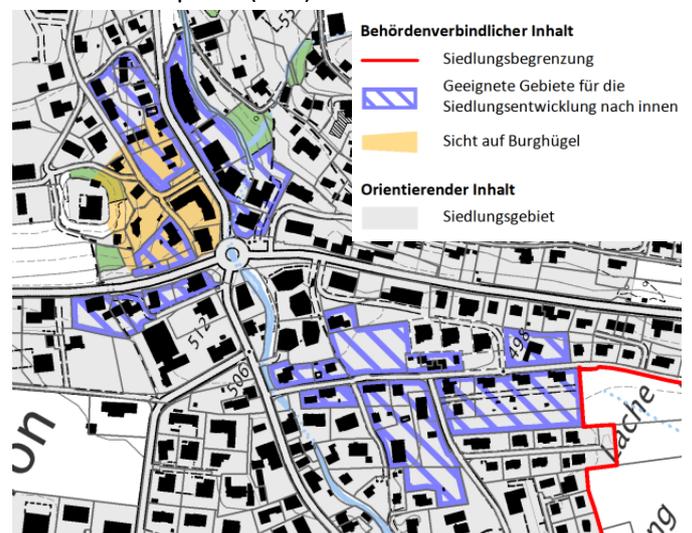
Die Bevölkerung von Büron umfasste Ende 2018 ca. 2'550 Einwohner. In früheren Jahren unterlag die Bevölkerungszahl kaum Schwankungen. In den Jahren 2003 bis 2018 wuchs die Gemeinde jährlich um ca. 1.7%. In den Jahren 2017 und 2018 nahm die Bevölkerung pro Jahr um mehr als 4% zu aufgrund grösserer Bauprojekte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

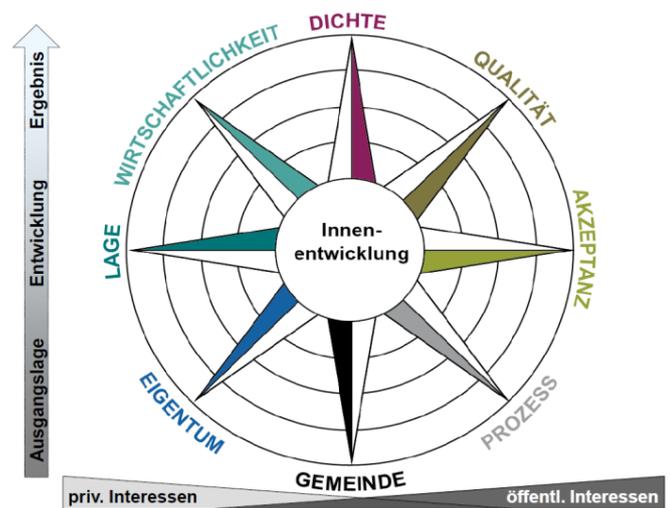
- Auf eine Unterscheidung der Siedlungsbegrenzung in hart und weich wurde im neuen Plan verzichtet. Zudem wurde die Siedlungsbegrenzung mehrheitlich entlang der bestehenden Bauzongrenzen festgelegt.
- Im neuen Plan wird auf eine Ausscheidung von möglichen Einzonungsflächen verzichtet, da Büron eine Rückzongemeinde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



Ausschnitt aus dem Plan Siedlungsleitbild

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 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.

4 PBG-UMSETZUNG

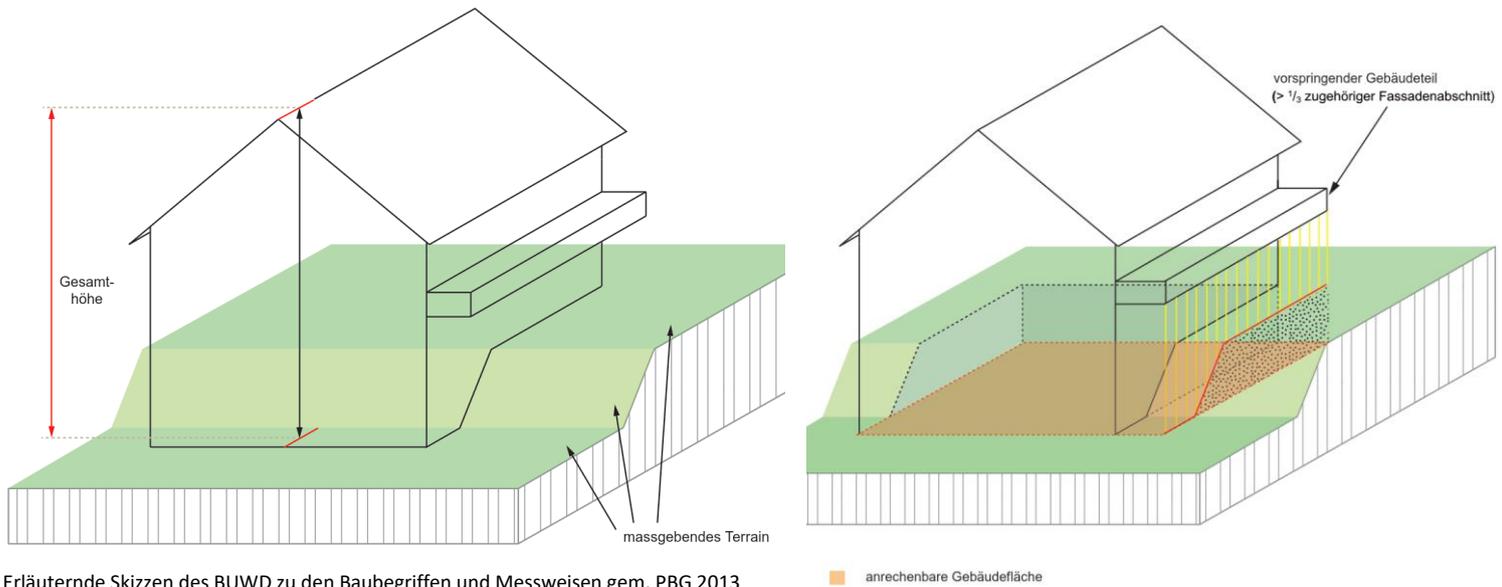
4.1 Rahmenbedingungen

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 Ausnutzungsziffer (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	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	0.27	0.33	0.36	0.39	0.06	75 m ²
Wohnzone B (W-B)	14.0	0.18	0.21	0.24	0.27	0.06	
Wohnzone C (W-C)	11.0	0.21	0.24	0.27	0.30	0.06	
Wohnzone D (W-D)	9.0	0.15	0.21	0.24	0.27	0.06	
Arbeitszone (A)	16.0	-	0.42	-	-	-	
Arbeitszone (A)	25.0	-	0.42	-	-	-	
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

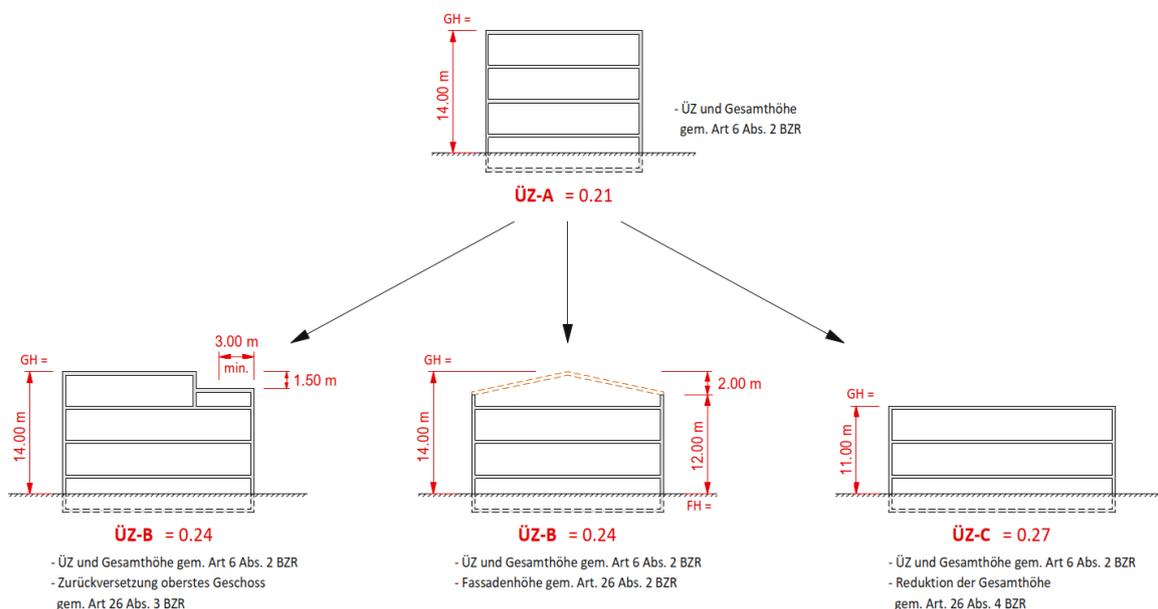
* zum Teil in Büron nicht vorhanden

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 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 m² anrechenbare Grundstückfläche	Gebäudevolumen (mit Dachge- schoss)	Charakterisierung
W-A (0.36, 17 m)	4	360 m ²	ca. 5'700 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).

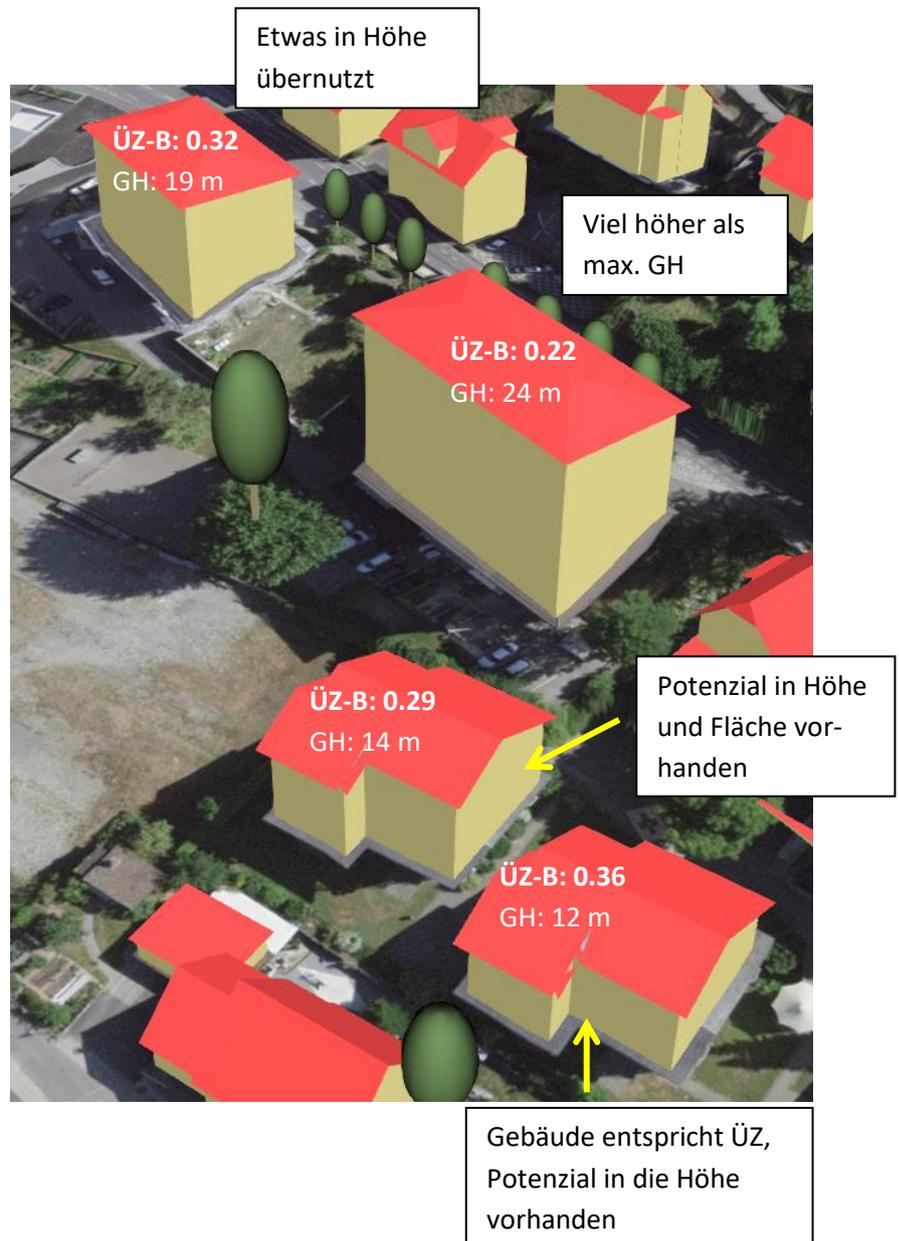
Die nachfolgenden Visualisierungen sind beispielhafte Ausschnitte aus Quartieren der Gemeinde Büron, welche das Bebauungspotenzial der neuen Zonentypen maximal ausschöpfen. Sie zeigen auf, welche Gebäude den Nutzungsmassen entsprechen und bei welchen Gebäuden gem. den neuen Nutzungsmassen noch Potenziale 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. ÜZ-B für Bauten mit Schrägdach: 0.36, max. Gesamthöhe: 17m

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



W-B: Beispiel Unterdorf

(Grundstück Nr., 147, 496, 636)

Max. ÜZ-B für Bauten mit Schrägdach: 0.24;
max. Gesamthöhe: 14 m

→ hohe Gebäude, dafür in der Fläche etwas weniger dicht



Gebäude entspricht Nutzungsmassen, noch wenig Potenzial in der Fläche



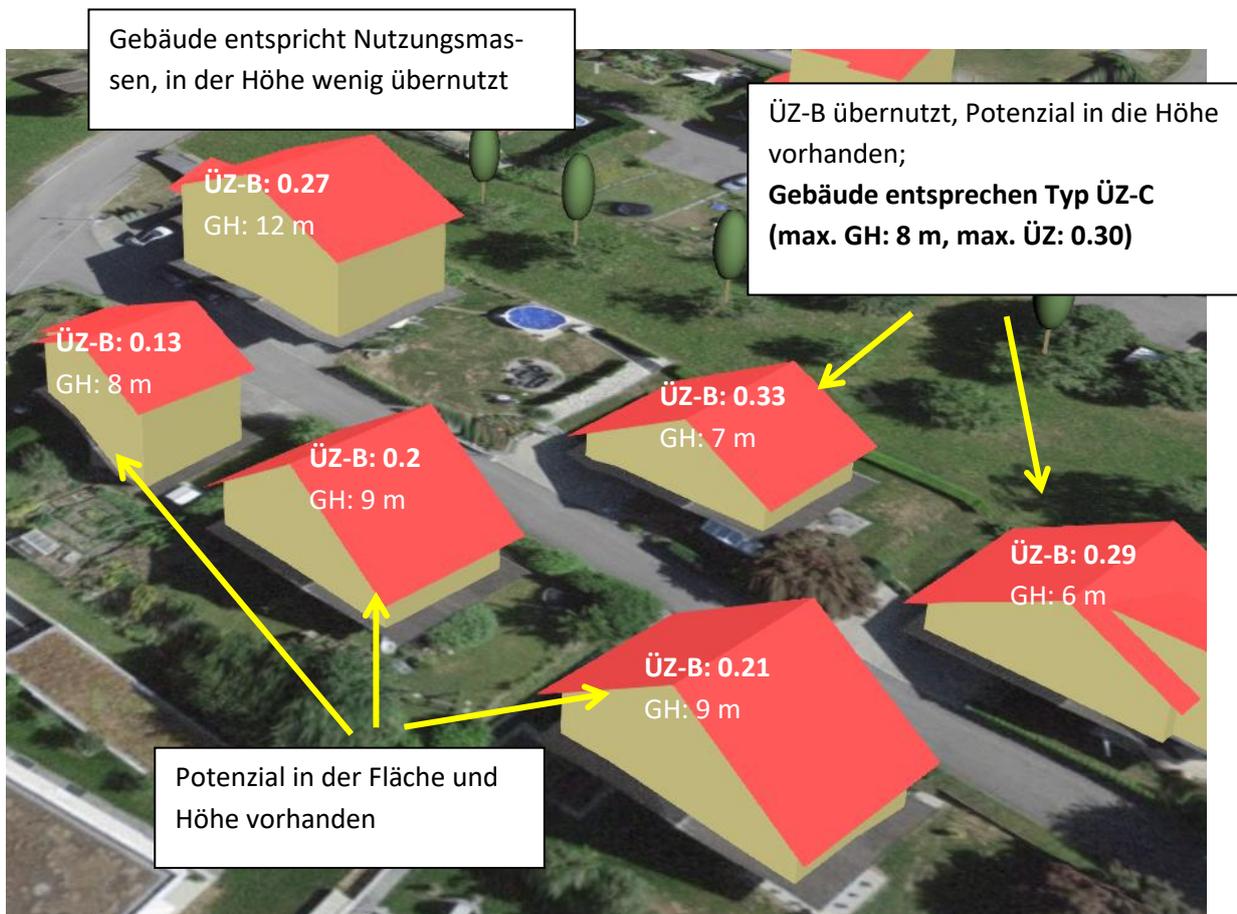
Gebäude entspricht Nutzungsmassen, in der Höhe wenig übernutzt

Gebäude entspricht Nutzungsmassen, Hinteres Gebäude: Potenzial in die Höhe

W-C: Beispiel Ahornweg

Max. ÜZ-B für Bauten mit Schrägdach: 0.27;
max. Gesamthöhe: 11 m

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

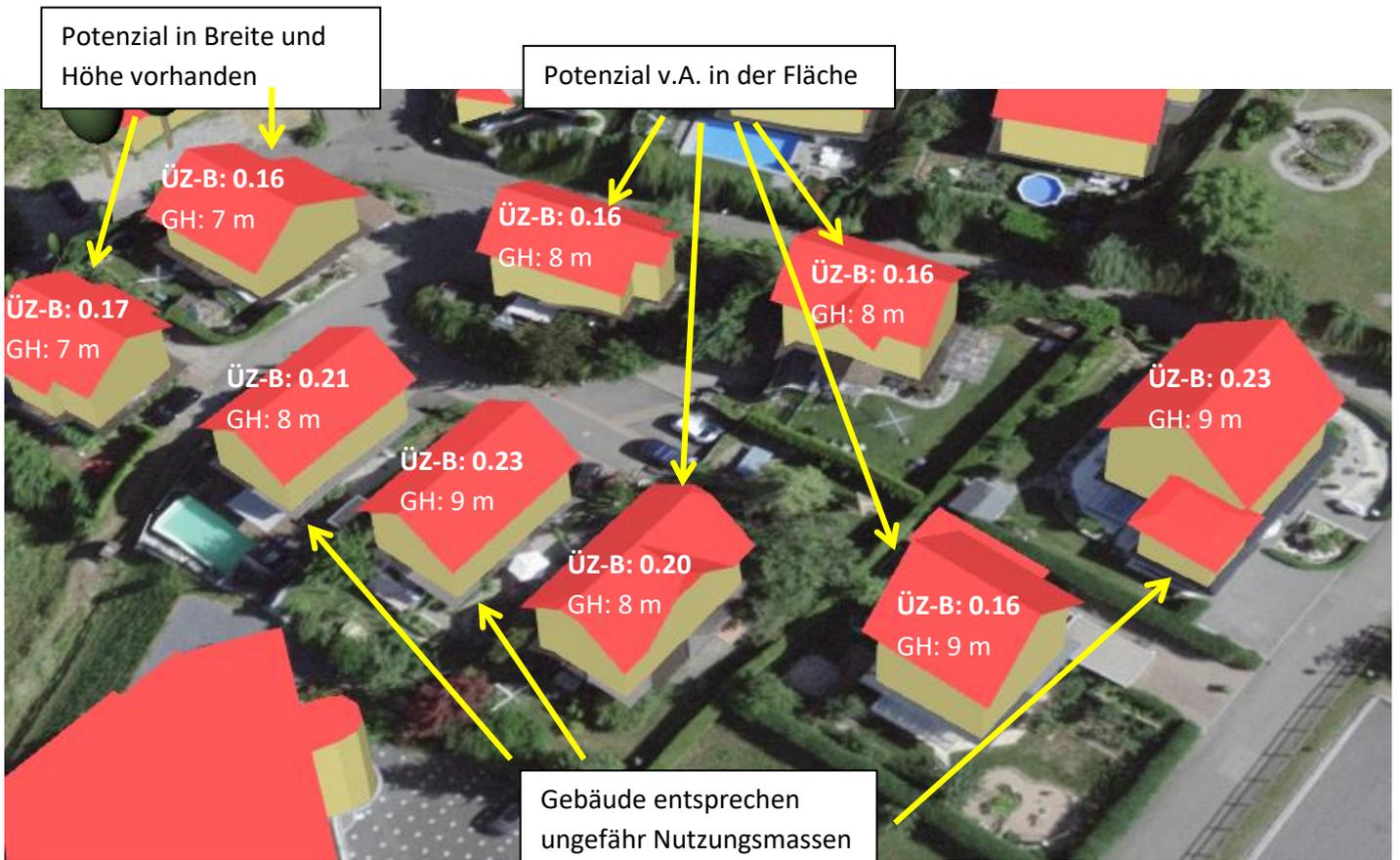
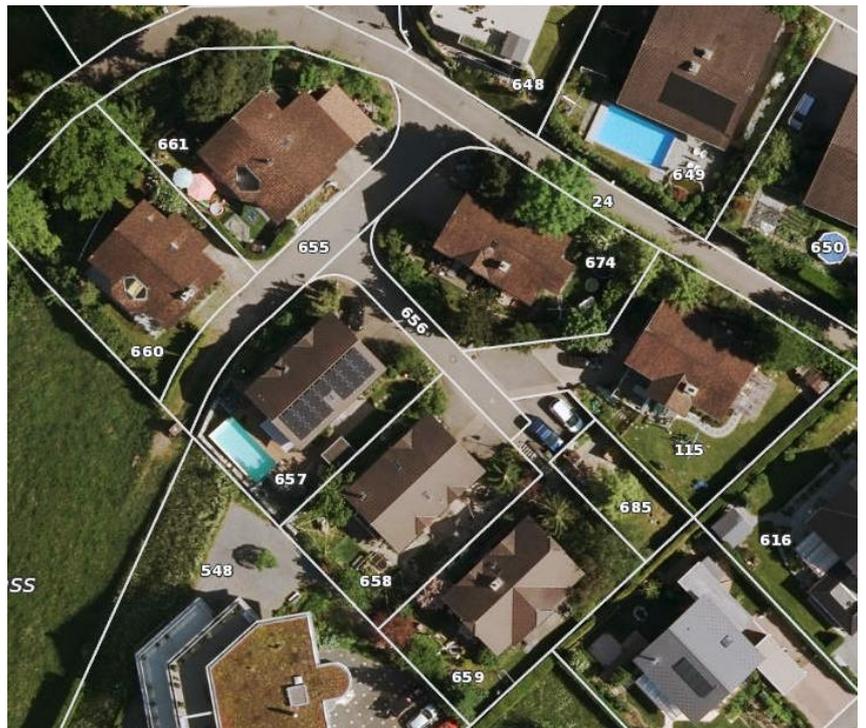


W-D: Beispiel Weierfeldstrasse

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

max. Gesamthöhe: 9 m

→ 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 diene 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.

4.5.2 Freihaltezone Wildtierkorridor

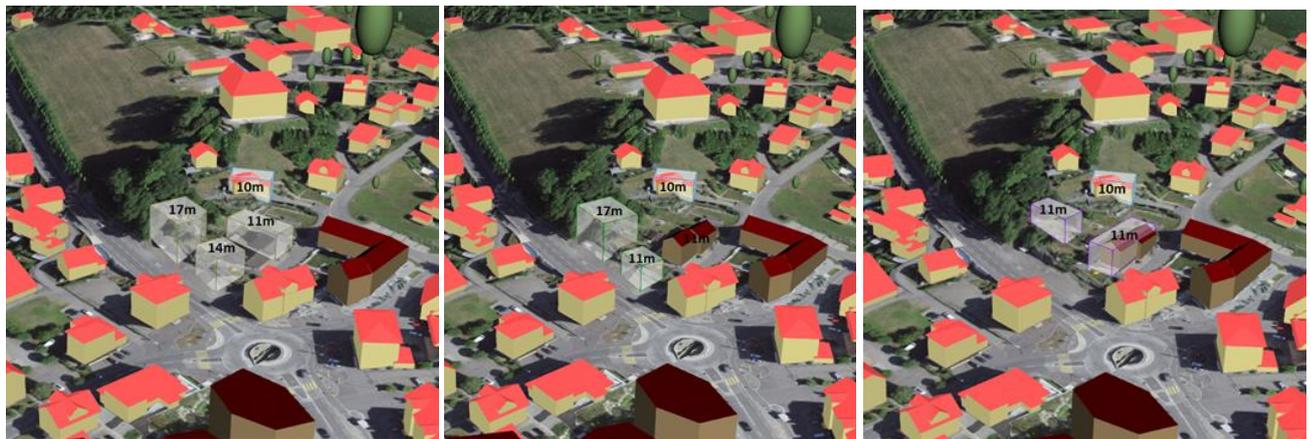
Neu wird auch die Freihaltezone Wildtierkorridor gemäss den kantonalen Grundlagen dargestellt. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung bleibt gewährleistet. Zu den weiteren Bestimmungen siehe BZR Art. 17.

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

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

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.

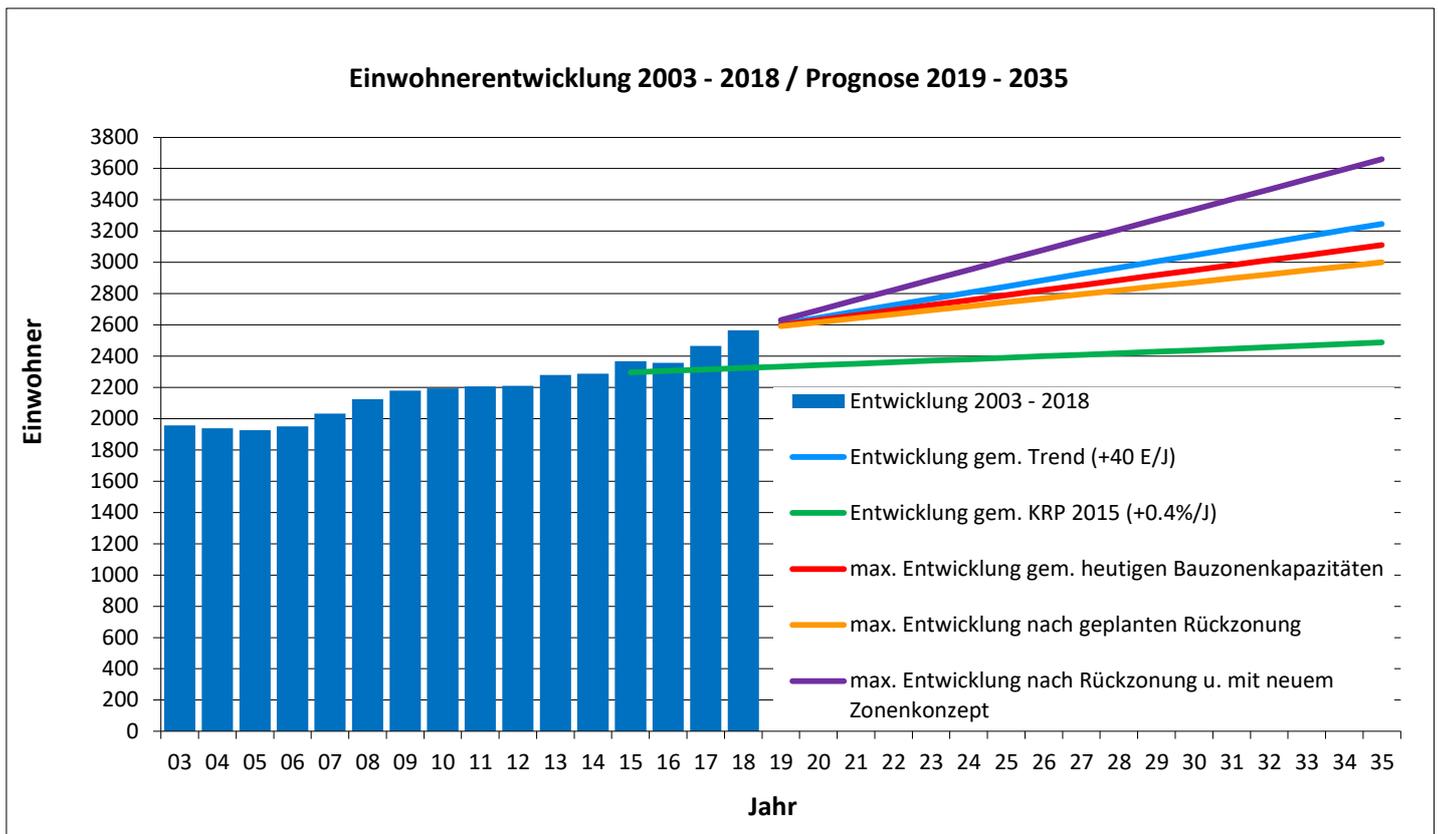
Hinsichtlich der Arbeitsplätze setzt sich die Gemeinde für den Erhalt und die Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen ein. Dabei sollen die ortsansässigen Betriebe in ihrer Entwicklung nach Möglichkeit unterstützt sowie der Dienstleistungssektor gestärkt und ausgebaut werden.

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 Bürons 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 ein maximales Wachstum um rund 1'000 Einwohner möglich und die Kapazität der Ortsplanung beträgt dadurch rund 3'600 Einwohner. 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.



Einwohnerentwicklung 2003 – 2018, Prognosen 2019 - 2035

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 Gestaltung- 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 Teilzone 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**
 Ortskern (TOK)	14.0	<i>durch GR festgelegt</i>			0.06
 Wohnen & Dienstleistung (TWD)	14.0	0.30	0.33	0.36	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:

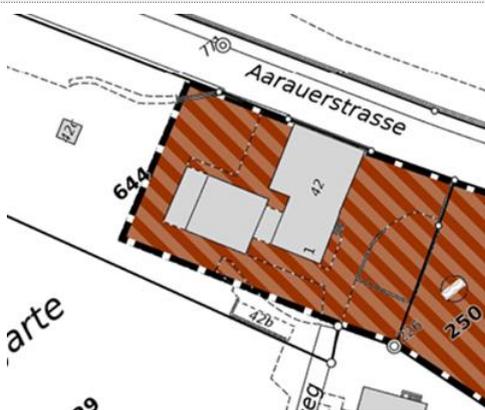
- Wegfallen der Flächen der Verkehrszonen aus dem Bebauungsplan-Perimeter

- Verzicht auf die Darstellung der Teilzone Gewässerfreihaltung - diese werden bereits im Zonenplan Siedlung und Landschaft sowie den Teilzonenplänen Gewässerraum - dargestellt
- 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

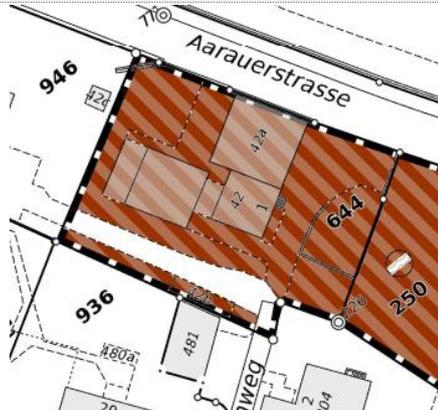
Die Teilzonen werden grösstenteils übernommen. An einigen Stellen wird der Perimeter des Bebauungsplans „Dorf“ leicht an die Grundstücksgrenzen, welche sich seit der letzten Gesamtrevision verändert haben, angepasst. Zudem gibt es im Oberdorf aufgrund des Bestandes und der geeigneten Gebiete für die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

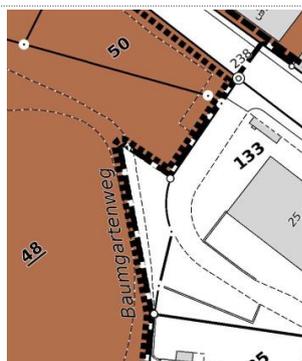


bisher

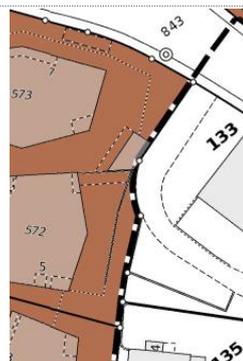


neu

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



bisher

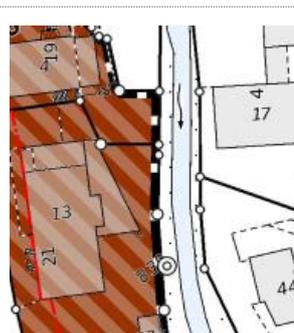


neu

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.

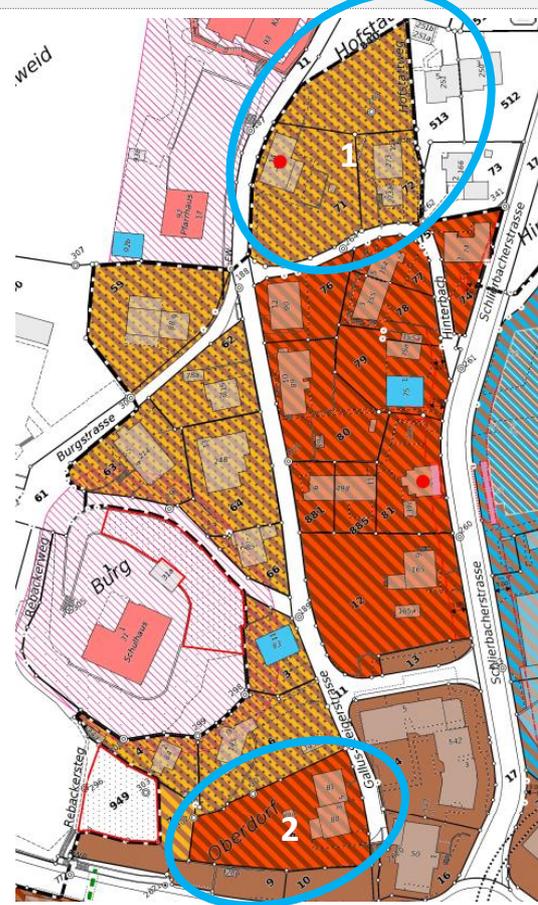
bisher

neu

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



bisher



neu

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 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 Dorfkerns zuzulassen, 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.

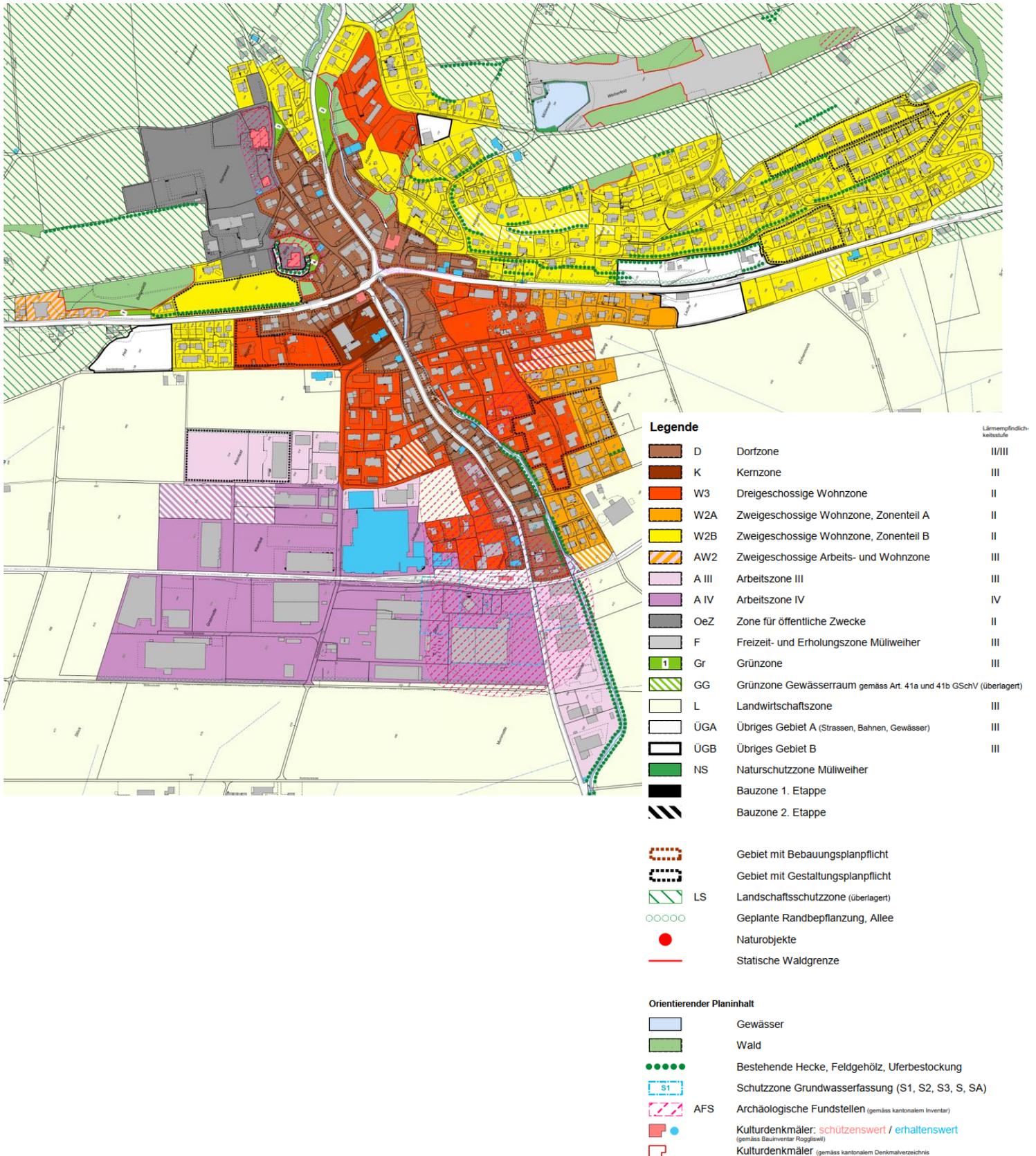
					wollen den GP ändern und beibehalten
Gartenweg	28.05.2015	Nein	Aufhebung	-	Hinfällig, vollständig überbaut
Grabmattenstrasse-Nord	11.05.2015	Ja	Beibehaltung	Beibehaltung	GP nur teilweise realisiert, neuer GP ist in Vorbereitung
Hochrüti	12.05.2014	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Hinfällig, vollständig überbaut
Lache	1991	Nein	Aufhebung	-	Hinfällig, vollständig überbaut
Luzernerstrasse (Lütolf)	1996	Nein	Beibehaltung	-	GP ist nicht bzw. nur teilweise realisiert, Grundeigentümer wollen den GP ändern und beibehalten
Räbacher	-	Ja	-	Aufhebung	GP nicht realisiert und bereits aufgehoben; Aufhebung der GP-Pflicht da hinfällig
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
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

Die Gestaltungspläne welche beibehalten werden, entsprechen nicht dem neuen PBG und müssen dementsprechend von den Grundeigentümern angepasst werden.

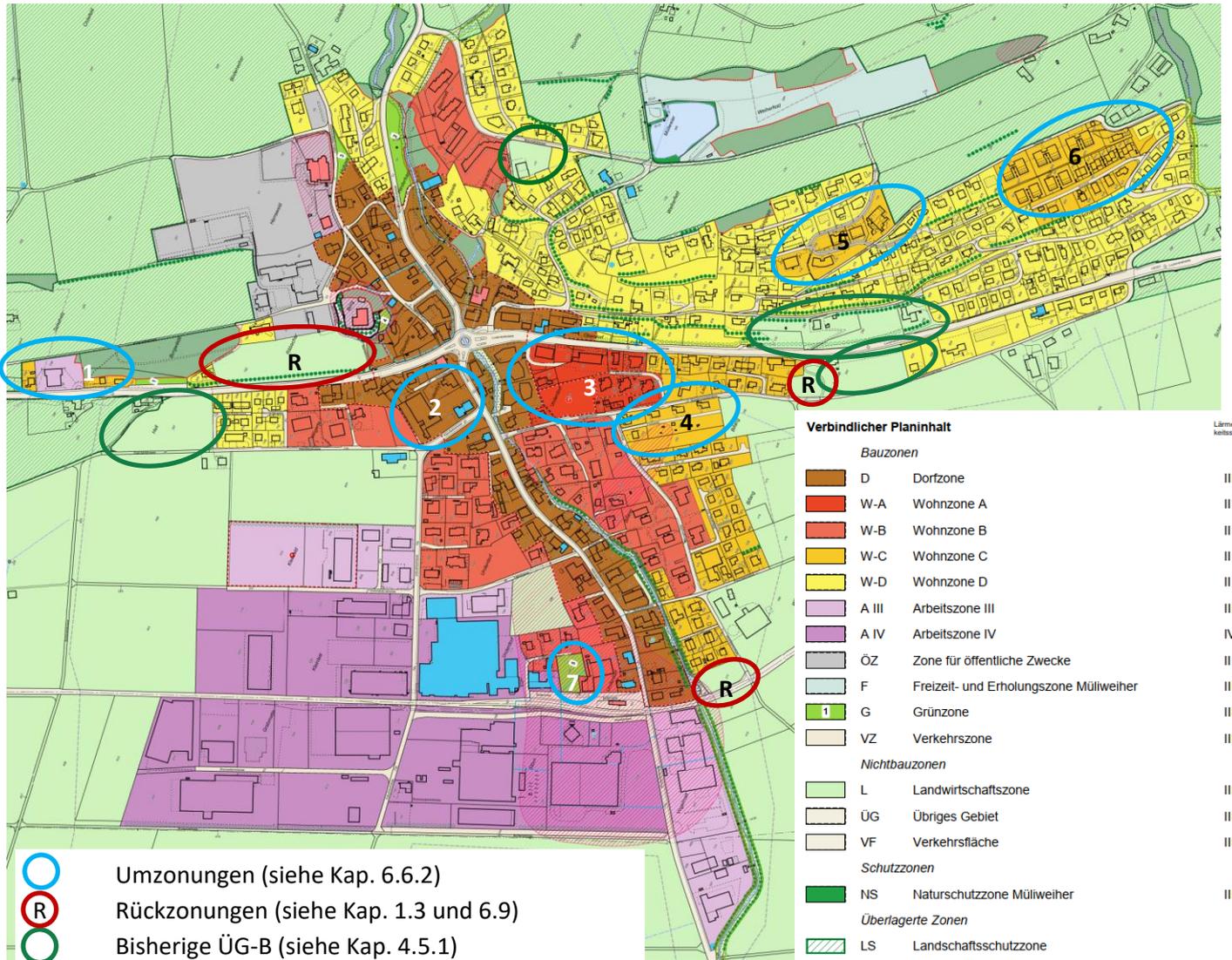
6.6 Begründung aller Nutzungsplanänderungen

6.6.1 Übersicht und Vergleich

Bestehender Zonenplan Siedlung:



Entwurf neuer Zonenplan Siedlung (Stand 28.05.2019):



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. 4.51 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.

2 Kernzone

Die Kernzone wird aufgelöst und zwecks einer Vereinfachung in die Dorfzone mit dem Bebauungsplan „Dorf“ integriert. Somit werden die Grundstücke Nr. 37 und 38 sowie Teile der Grundstücke Nr. 33, 34 und 40 in die Dorfzone umgezont.

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 gem. 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. 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.

5 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.

6 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.

7 Gutshof Muracher

Auf dem Grundstück Nr. 235 befindet sich die archäologische Fundstelle „Gutshof Muracher“. Im genehmigten 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

1 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 dargestellt, auch wenn diese noch nicht genehmigt sind.

6.7 Begründung des allfälligen zusätzlichen Bedarfs an Bauzonen

Im Zonenplanentwurf gibt es 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. Die Rückzonungen verbessern die Perspektiven der verbleibenden Grundeigentümer mit Parzellen in der Bauzone, so dass ein höheres Interesse an der Realisierung von Bauprojekten zu erwarten ist.

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). Die Gemeinde Büron hat ab Ablauf dieser Frist bis 31.12.2026 das Kaufrecht, gem. den öffentlichen Urkunden betreffend Kaufrecht der Parzelle Nr. 224 Büron vom 14. September 2018.
- Die Parzelle Nr. 235 soll in die Grünzone umgezont 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

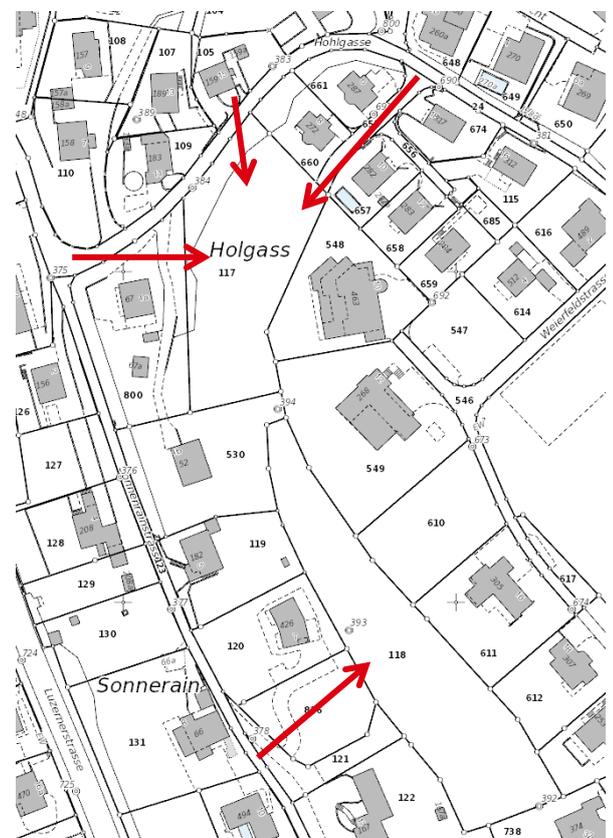
Es werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

6.11 Übersicht über den Stand der Erschliessung / Erschliessungsrichtplan

Der Erschliessungsrichtplan von 2014 wurde im Zuge der aktuellen Gesamtrevision nicht überarbeitet.

Gemäss Input von Bruno Zosso (Telefonat vom 11.04.2019) wird im Folgenden aufgezeigt, wie die unüberbauten Parzellen Nr. 117 und 118 im Oberdorf erschlossen werden. Die Parzellenformen sowie das Gelände lassen gemäss OPK lediglich lockere Nutzungen zu, daher wird die Erschliessung nicht als problematisch erachtet. Bezüglich Wasser, Abwasser und Energie sind die Parzellen bereits erschlossen. Hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschliessung sieht die OPK folgende Möglichkeiten:

- Parzelle Nr. 117: talseits ab der Gemeindestrasse Hohl-gasse bzw. Parzelle Nr. 800 oder hangseits ab der Privatstrasse Hohl-gasse
- Parzelle Nr. 118: ab Gemeindestrasse Sonnenrainstrasse bzw. ab Parzelle Nr. 826



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 in den Bestimmungen des 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.
- **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 Büro nach Inkrafttreten der revidierten Ortsplanung nicht mehr anwendbar sein wird. **Die Gemeinde bittet um eine Auskunft des Rechtsdienstes, auf welche Definition des Versiegelungsanteils sie verweisen kann.**
- 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. 38 auf die Arbeitszonen beschränkt. In allen anderen Zonen inkl. die erste Bautiefe der Arbeitszone wird das Sex-Gewerbe verboten. Bestehende Betriebe haben allerdings Bestandesgarantie. **Die Gemeinde bittet um Auskunft zu einer stärker einschränkenden Festlegung.**
- Vermeidung von **Lichtemissionen**: Aufgrund des Handlungsbedarfs in Siedlungsgebieten bzgl. Lichtemissionen werden im Art. 40 BZR-Entwurf Bestimmungen festgelegt.

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.

7.3 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder

Keine Bemerkung

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

Keine Bemerkung

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.

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 mit der archäologischen Fundstelle „Gutshof Murbacher“ 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