



Herzlich Willkommen

ORIENTIERUNGSVERSAMMLUNG 9. JANUAR 2020
ORTSPLANUNG BÜRON



Übersicht

Rückblick und Stand

Teilrevision Gewässerraumfestlegung

- Handlungsbedarf, Grundlagen
- Festlegung, Wirkung
- Start öffentliche Auflage

Teilrevision Rückzonungen

Gesamtrevision: PBG-Umsetzung

- Handlungsbedarf, Siedlungsleitbild
- Zonenkonzept

Bauland-Mobilisierung





Gesamtrevision der Ortsplanung

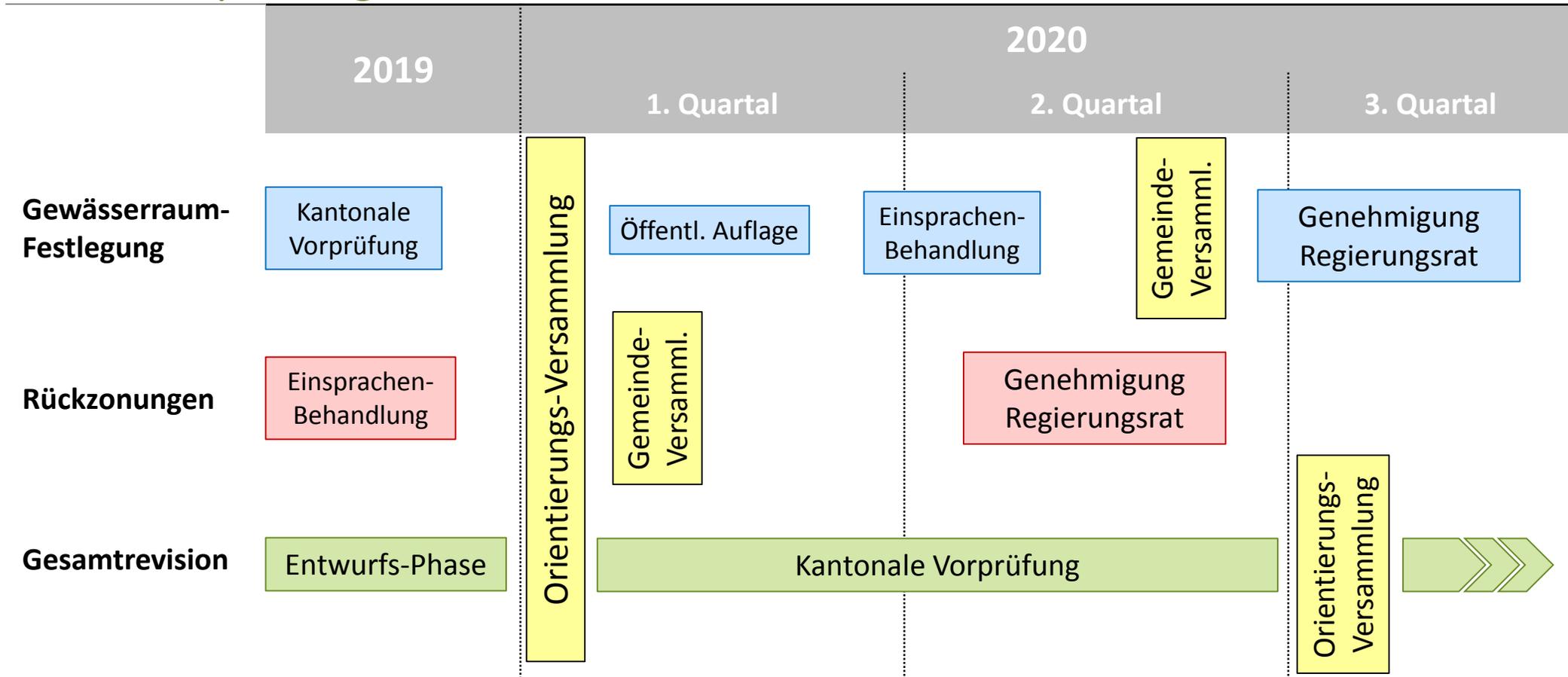
Gemeinderats-Sitzung vom 11. September 2017: Wahl der Ortsplanungskommission (OPK)

- | | | |
|----------------------|-----------------------|---------------------------------|
| • 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 14 Sitzungen



Stand Ortsplanungsrevisionen





Gewässerraum-Festlegung

INFORMATION ZUR ÖFFENTLICHEN AUFLAGE



Gewässerraum-Festlegung Handlungsbedarf

- Neue Gesetzesgrundlagen bezüglich Gewässerschutz (GSchG, GSchV)
- Frist für Festlegung der Gewässerräume: 31. Dezember 2018
- Strenge Übergangsbestimmungen

Bisheriger Planungsverlauf

- Vorprüfung durch den Kanton (Vorprüfungsbericht vom 14. Oktober 2019)
- Besprechung Vorprüfungsbericht mit Kanton und Gemeinderat
- Verarbeitung der Vorprüfungsergebnisse

Gewässerraum-Festlegung Definition und Zweck

- **Gewässerraum =**
Gewässer + Uferbereich
- **Zweck:**
 - Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer (Revitalisierung)
 - Hochwasserschutz
 - Sicherstellung Gewässernutzungen





Gewässerraum-Festlegung

Mindestbreiten (gem. Art. 41a GSchV)

Fliessgewässer

- mit Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite: **11 m**
- mit einer Gerinnesohle von 2-15 m natürlicher Breite: **2.5-fache Breite der Gerinnesohle plus 7 m**

Stehende Gewässer

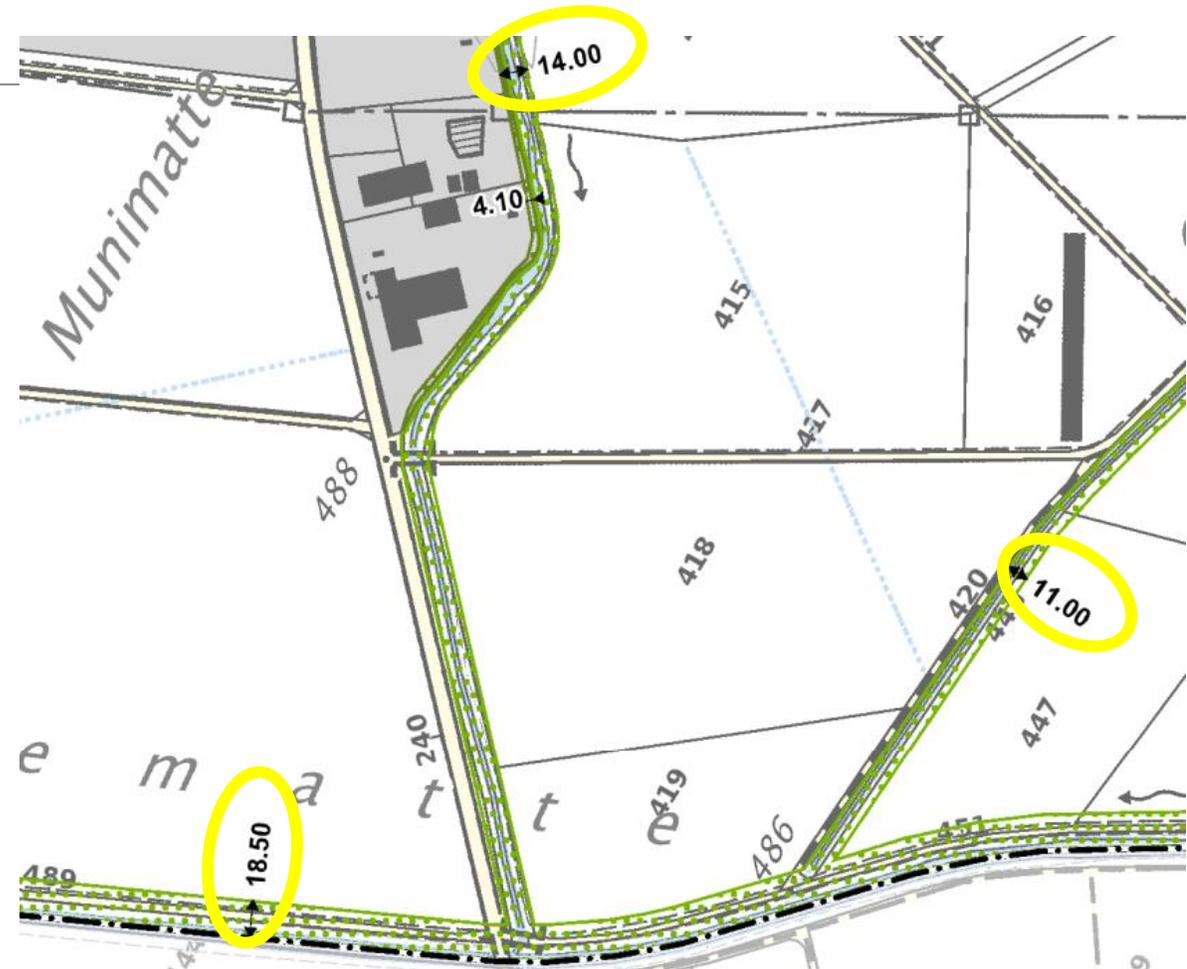
- Grösser als 0.5 ha: **15 m**



Gewässerraum-Festlegung Mindestbreiten (gem. Art. 41a GSchV)

Beispiele

- Schleerütigrabenbach: 11 m
- Dorfbach: 14 m
- Sure: 37 m (18.50 m Gemeindegebiet Bürün)



Beispiel: Ausschnitt
aus Teilzonenplan
Gewässerraum

Gewässerraum-Festlegung

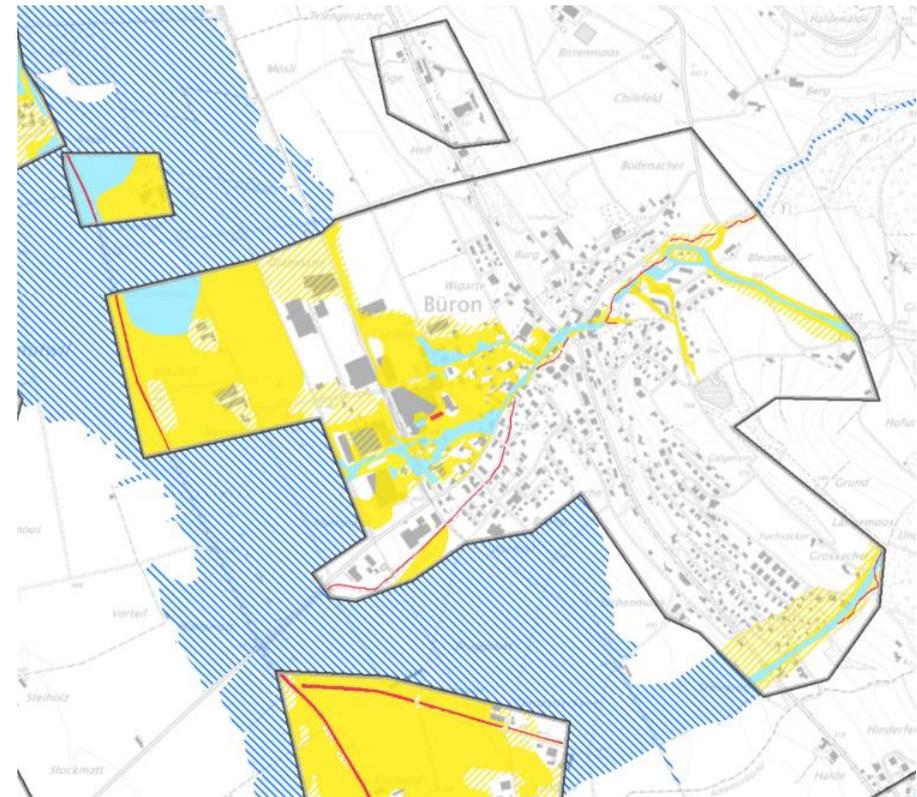
Verzicht auf Gewässerraum

- Gewässer im Wald
- Rinnsal
- Stehendes, kleines Gewässer (Wasserfläche < 0.5 ha)

Falls Hochwasserschutz gewährleistet
(vgl. Gefahrenkarte rechts):

- Eingedoltes Gewässer
- Künstlich angelegtes Gewässer
- Überschneidung mit Kantons- und Gemeindestrassen
1. Klasse

Ausser: überwiegende Interessen des Natur- &
Landschaftsschutzes



Ausschnitt Gefahrenkarte Wasser (gelb: geringe Gefährdung, blau: mittlere Gefährdung, rot: erhebliche Gefährdung)

Gewässerraum-Festlegung

Verringerung der Gewässerraumbreite

- Dicht überbaute Gebiete
- Hochwasserschutz gewährleistet
- Bestehendes Gebäude innerhalb Gewässerraum (keine andere Anordnung möglich)
- Grundstück ohne Verringerung kaum mehr nutzbar



Beispiel: Ausschnitt aus Teilzonenplan Gewässerraum, Ausschnitt Siedlungsgebiet

Gewässerraum-Festlegung

Erhöhung der Gewässerraumbreite

- Wasserbau-, Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsprojekte
- Geplante Gewässerverlegungen
- Besondere Schwachstellen
- Bestehende Gewässerraumfestlegung:
 - Baulinien zu Gewässer unter- und oberhalb des Kreisels
 - Teilzone Gewässerraumfreihaltung im Bebauungsplan Dorf



Beispiel: Ausschnitt aus
Teilzonenplan
Gewässerraum, Ausschnitt
Siedlungsgebiet

Gewässerraum-Festlegung

Teilzonenpläne Gewässerraumfestlegung



 GG Grünzone
Gewässerraum →
überlagert Bauzonen

 FG Freihaltezone
Gewässerraum →
überlagert
Nichtbauzonen

+ Ergänzung im Zonenplan
+ Ergänzung im BZR



Gewässerraum-Festlegung

Bewirtschaftung im Gewässerraum (Art. 41c GSchV)

Zulässig:

- Extensive Bewirtschaftung
- Landwirtschaftliche Nutzung, sofern gemäss den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung als Ufergehölz, Uferwiese, extensiv genutzte Weide etc. bewirtschaftet
- Einzelstockbehandlungen von Problempflanzen (mind. 3.00 m Abstand vom Gewässer)

Nicht zulässig:

- Intensive Bewirtschaftung
- Dünger und Pflanzenschutzmittel

Gewässerraum-Festlegung

Bewirtschaftung im Gewässerraum: Ausnahmen

Ausnahmen sind möglich bei:

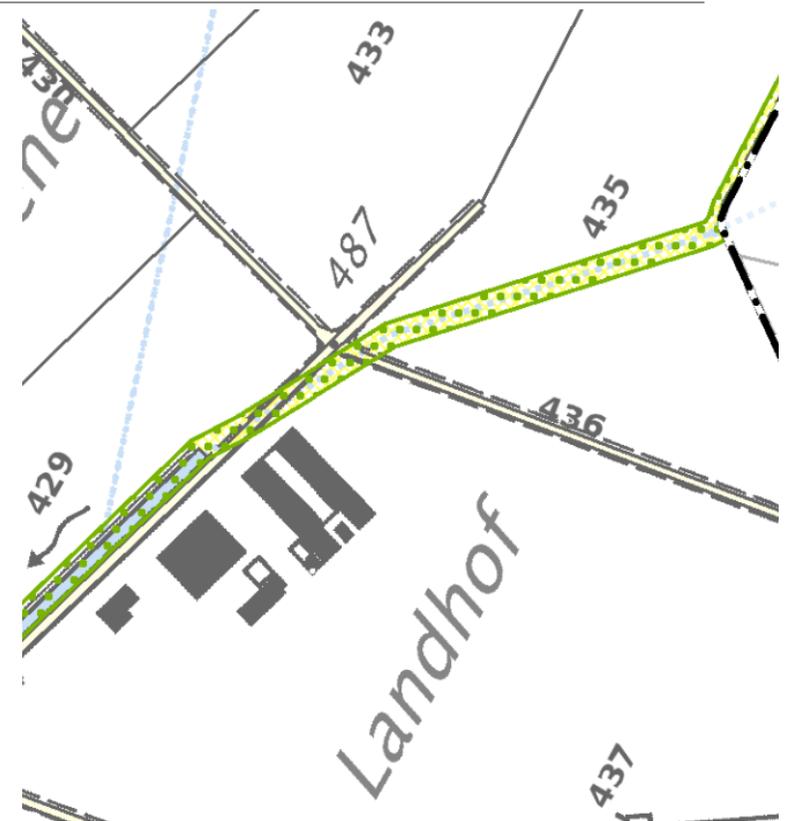
- Eindolungen (falls kein Verzicht auf Gewässerraum möglich)
- Randstreifen bis maximal 3.00 m entlang Verkehrsachsen (wenn Gewässerraum darüber hinausreicht)

Ergänzung als orientierender Inhalt im Zonenplan

Orientierender Planinhalt



Gewässerraum ohne Bewirtschaftungsbeschränkung



Beispiel, Ausschnitt aus Teilzonenplan Gewässerraum



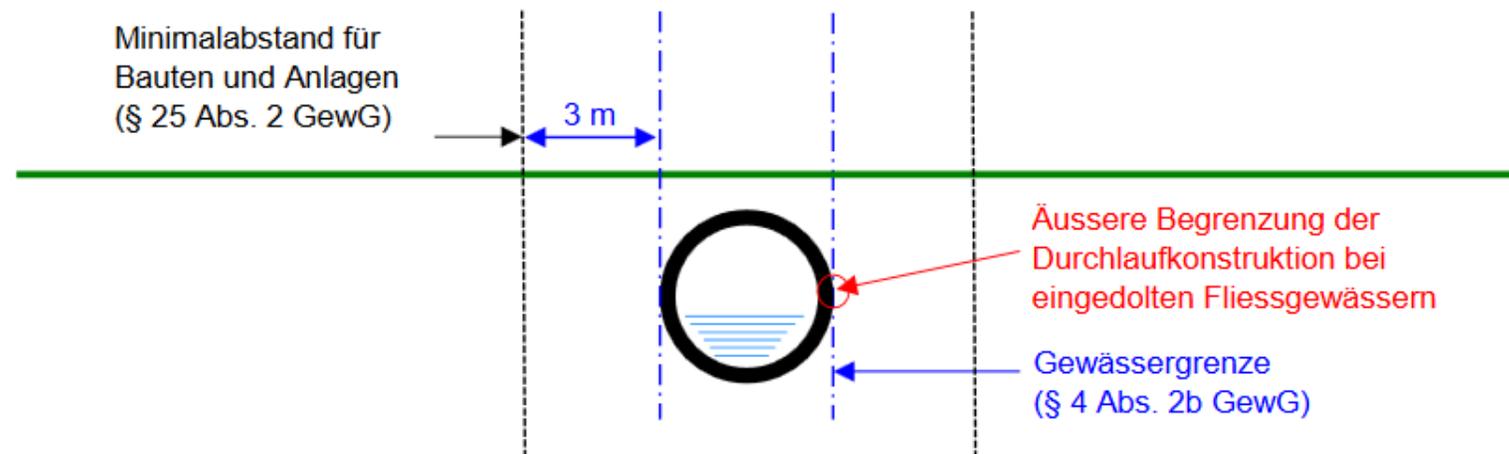
Gewässerraum-Festlegung

Zulässige Bauten und Anlagen im Gewässerraum (Art. 41c GSchV)

- Standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken
 - Land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege
 - Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen
 - Massnahmen gegen die natürliche Erosion der Ufer
- + Bestandesgarantie für bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum

Gewässerraum-Festlegung Wasserbaugesetz (Art. 5 Abs. 2 WBG)

- Bei Verzicht auf Gewässerraum-Festlegung → Mindestabstände gemäss Wasserbaugesetz
- Aktuell in Totalrevision
- Rechtsgültige Abstände: 6.00 m ab Gewässergrenze
- Abstände nach Revision: 3.00 m ab Gewässergrenze



(Botschaft des Regierungsrates an den Kantonsrat zur Totalrevision des Wasserbaugesetzes, 17. April 2018)



Gewässerraum-Festlegung

Bestandesgarantie für bestehende Bauten im Gewässerraum (§ 178 PBG)

- In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden.
- Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn
- dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und
- keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.



Gewässerraum-Festlegung Weiteres Vorgehen

- Öffentliche Auflage: **31. Januar 2020 bis 16. März 2020**
- Prüfung und Behandlung Einsprachen
- Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch Regierungsrat

**Bruno Wyss & René Kirchhofer
stehen Ihnen jederzeit für ein
persönliches Gespräch
zur Verfügung!**





Fragen?



Rückzonungen

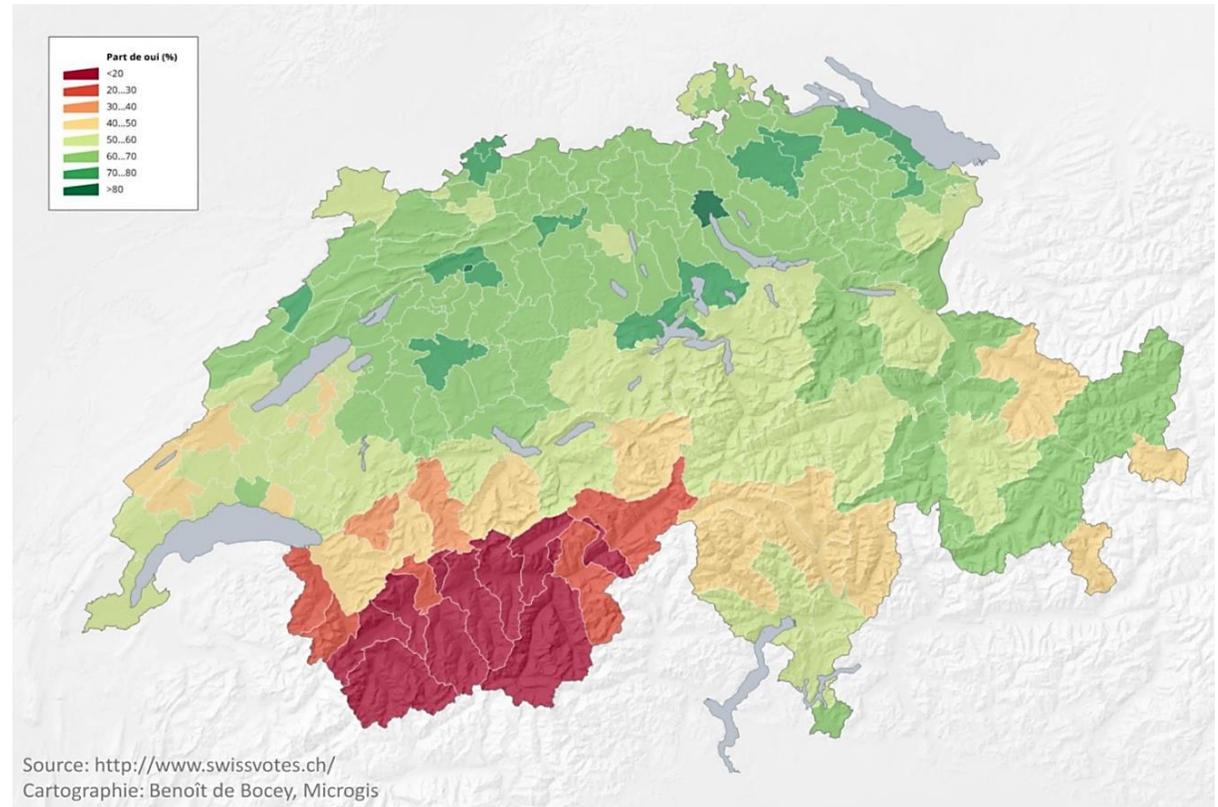
INFORMATIONEN AKTUELLER VERFAHRENSSTAND

Hinweis:

René Kirchhofer, Lukas Schwegler und Bruno Wyss befinden sich im Ausstand

Rückzonungen Absichten von Gemeinderat und Ortsplanungskommission

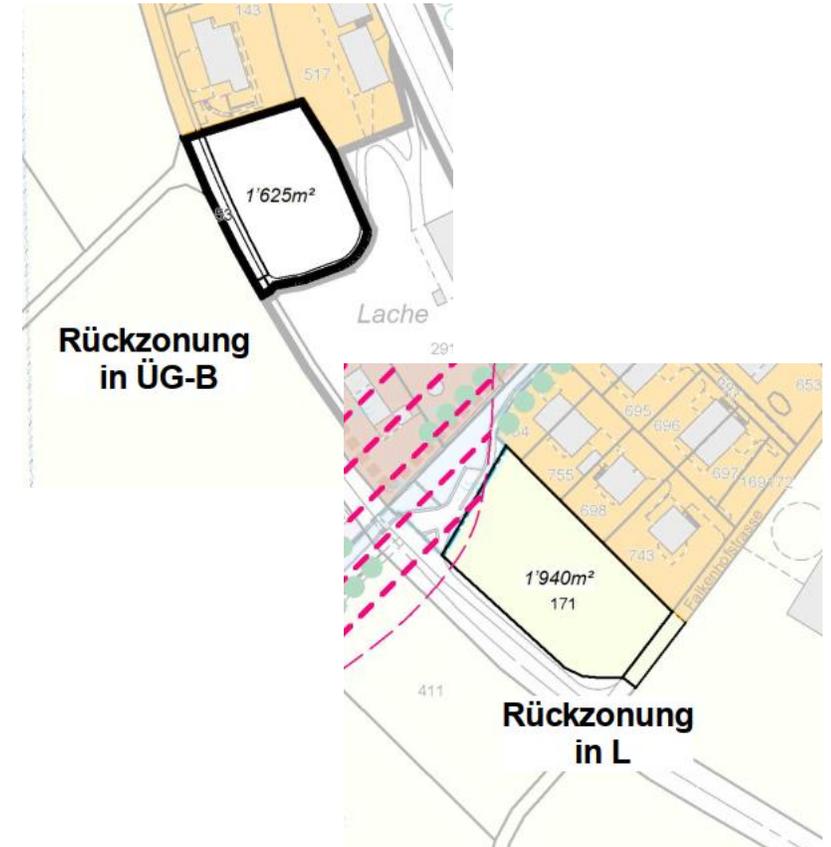
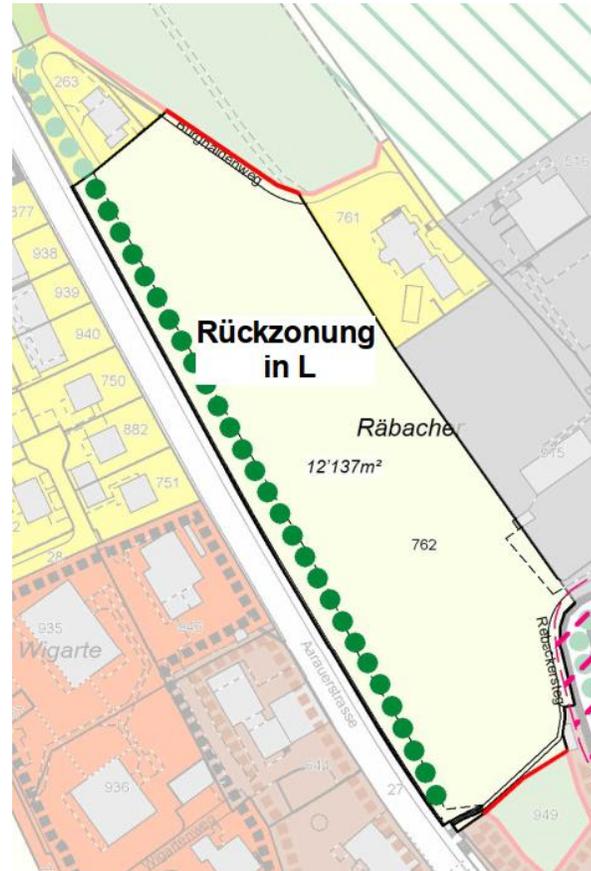
- Rechtssicherheit für alle Grundeigentümer
- Klare Ausgangslage für Gesamtrevision der Ortsplanung (PBG-Umsetzung)
- Anreize für Bauland-Mobilisierung & Innenentwicklung
- Positive Gemeindeentwicklung



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

Rückzonungen Rückblick

- Prüfung Einsprachen
- Betroffene Grundeigentümer
- Umweltverband
- Einsprachenverhandlungen





Rückzonungen

Weiteres Vorgehen

- Ausserordentliche Gemeindeversammlung am 10. Februar 2020
- Genehmigung Frühjahr 2020



Fragen?



PBG-Umsetzung

INFORMATION



PBG-Umsetzung Handlungsbedarf

- Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) im Jahr 2014
- Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG, PBV) im Jahr 2014:
 - Siedlungsentwicklung nach innen
 - Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen
 - Frist zur Anpassung der Ortsplanung bis Ende 2023
- Teilrevision des Kantonalen Richtplans im Jahr 2015

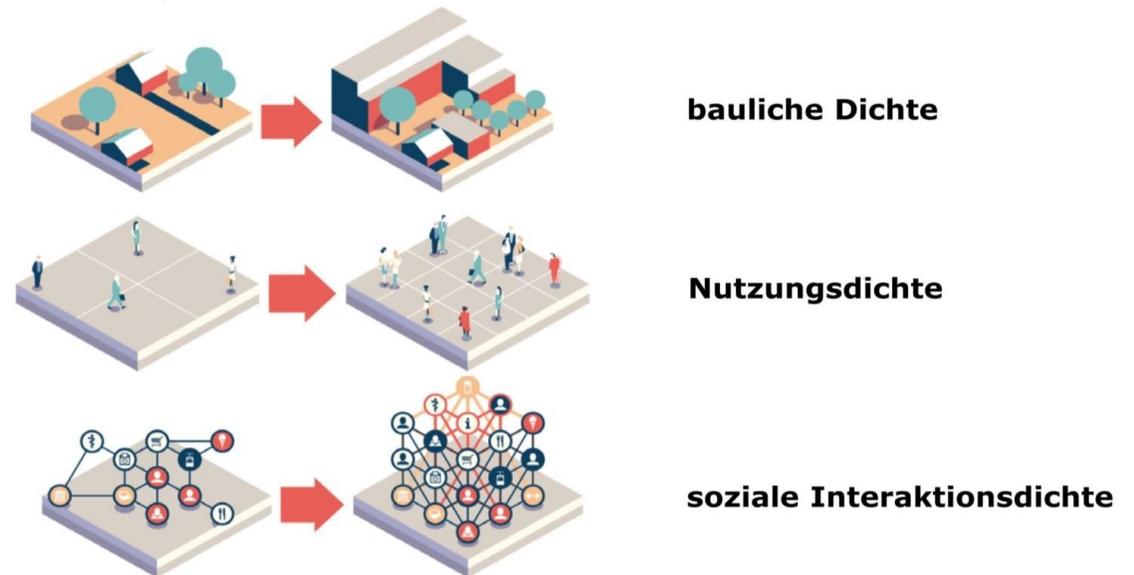
PBG-Umsetzung Siedlungsleitbild

Handlungsbedarf

- Genehmigung am 15. Juni 2012
- Ergänzende Anforderungen im Kantonalen Richtplan 2015

Wesentliche Änderungen

- Neu: Situations-Analyse mit Qualitäten, Verbesserungspotenzial, Siedlungsstruktur, Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung
- Siedlungsentwicklung nach Innen



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.



PBG-Umsetzung Siedlungsleitbild

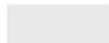
Gemeinde Büron Siedlungsleitbild

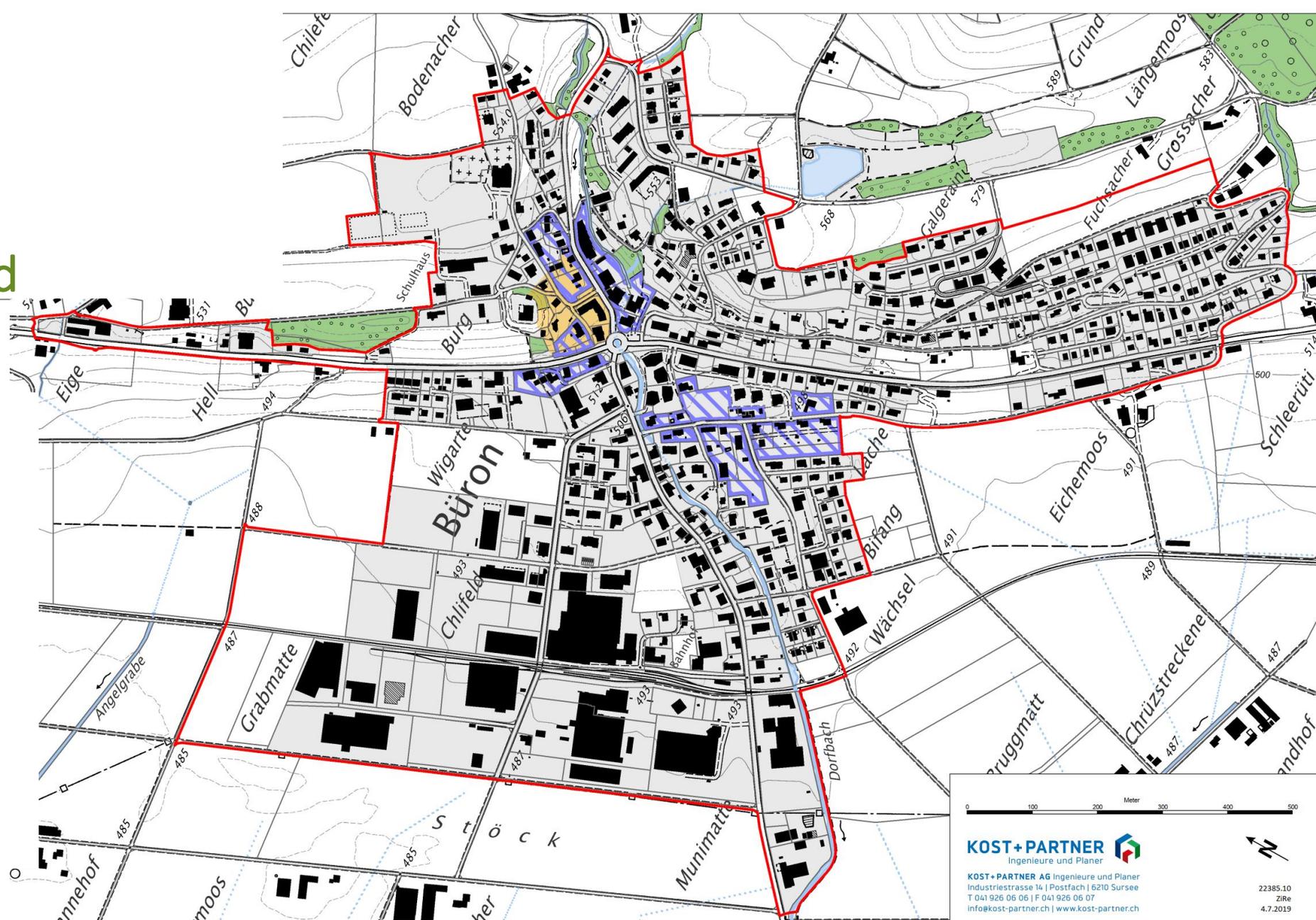
Siedlungsentwicklung nach innen

Behördenverbindlicher Inhalt

-  Siedlungsbegrenzung
-  Geeignete Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen
-  Sicht auf Burghügel

Orientierender Inhalt

-  Siedlungsgebiet



KOST+PARTNER
Ingenieure und Planer
KOST+PARTNER AG Ingenieure und Planer
Industriestrasse 14 | Postfach | 6210 Sursee
T 041 926 06 06 | F 041 926 06 07
info@kost-partner.ch | www.kost-partner.ch

22385.10
ZiRe
4.7.2019



PBG-Umsetzung

Siedlungsleitbild: Planerische Leitsätze

- Grundsätze der Gemeindeentwicklung
- Siedlungsentwicklung
- Wohnen
- Arbeiten
- Freizeit / Sport / Kultur
- Schule
- Soziales und Gesundheit
- Einkaufen und Dienstleistungen sowie Ver- und Entsorgung
- Mobilität
- Landschaft und Umwelt

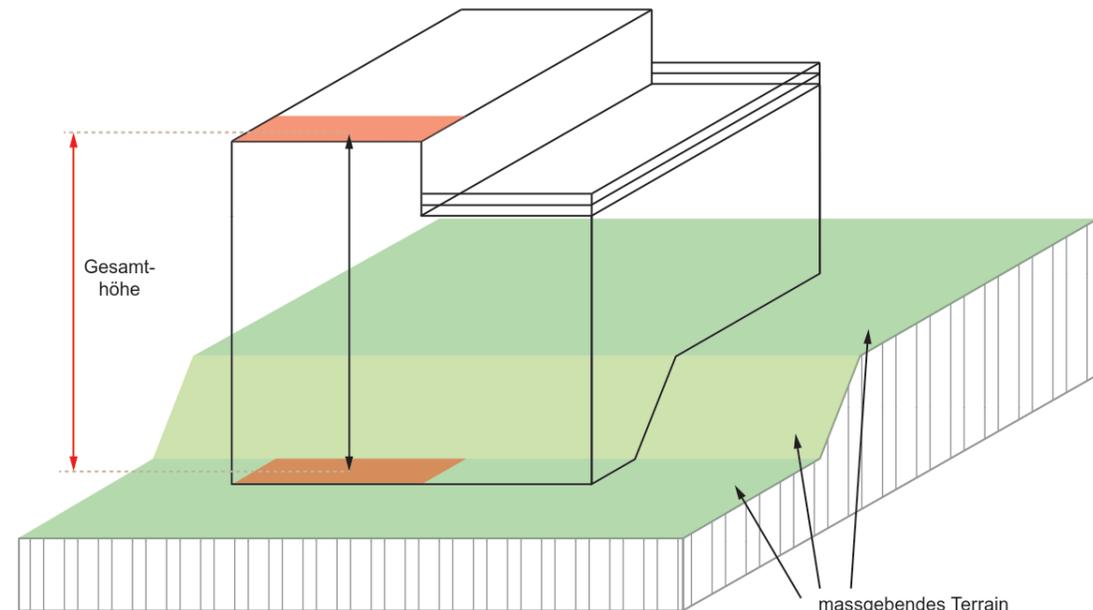
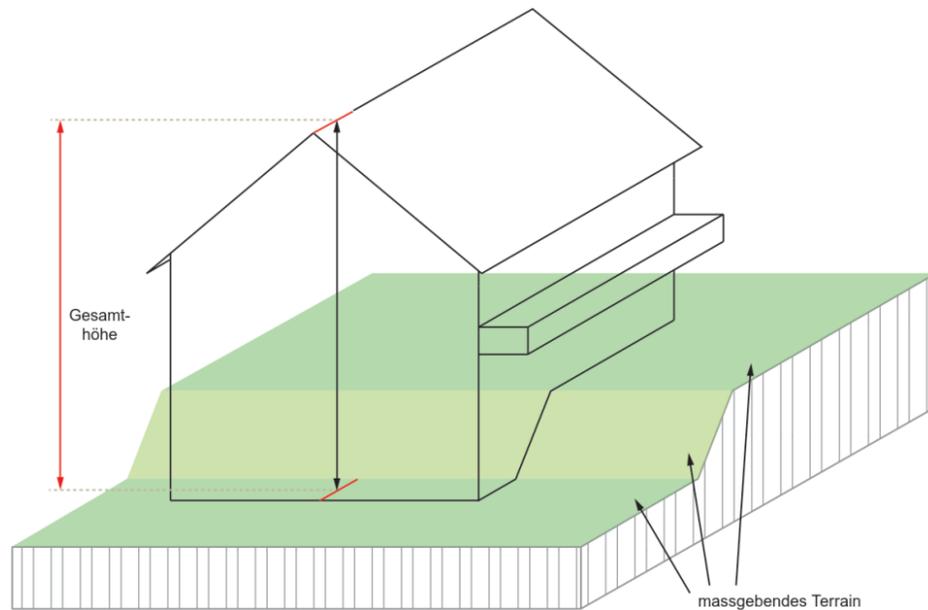


PBG-Umsetzung

Definitionen

Gesamthöhe (anstatt Anzahl Vollgeschosse wie bisher)

= grösster Höhenunterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain



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

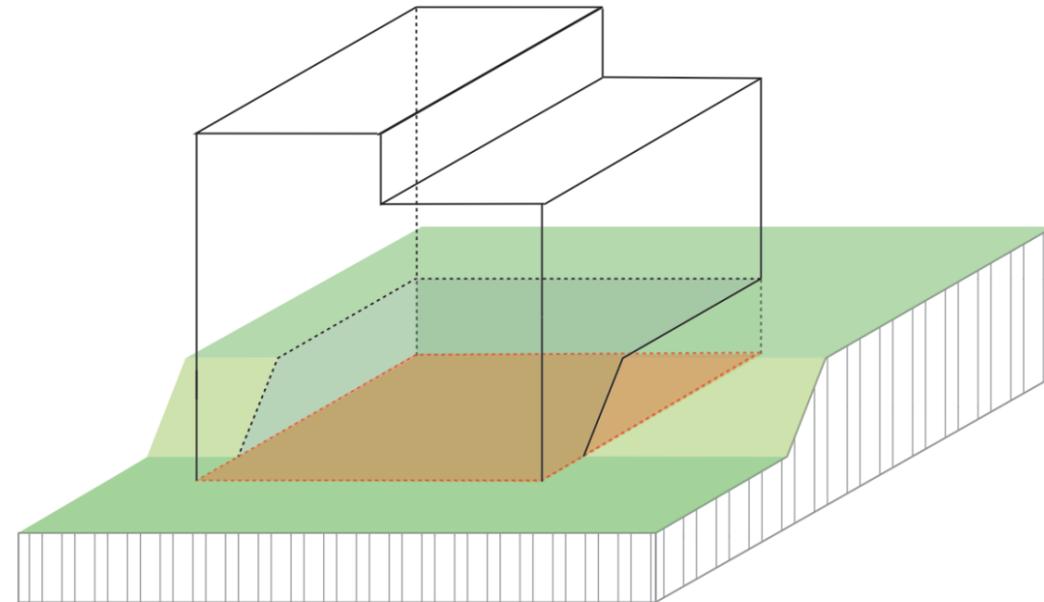
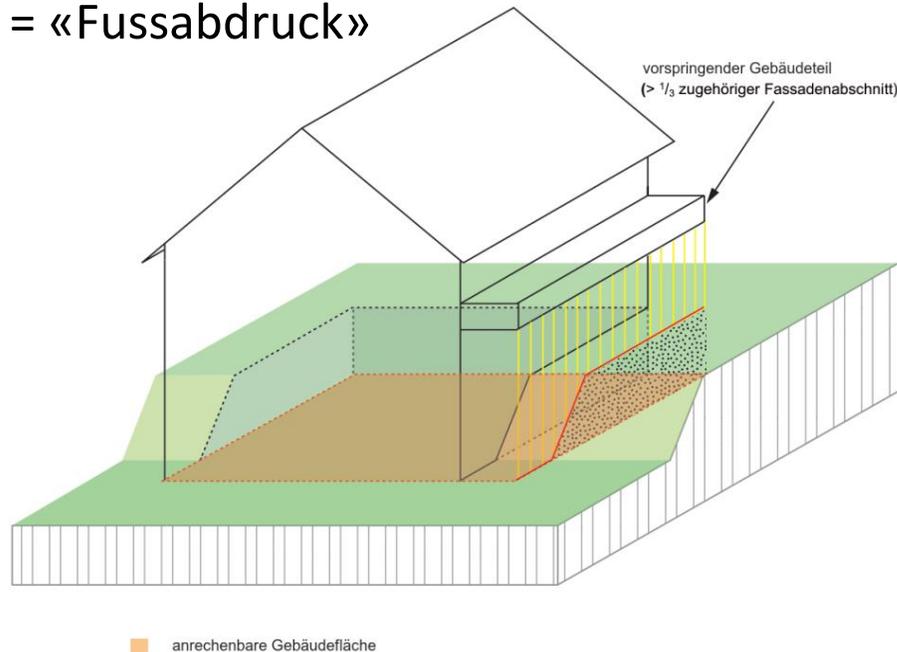
PBG-Umsetzung

Definitionen

Überbauungsziffer (anstatt Ausnutzungsziffer wie bisher)

= Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche

= «Fussabdruck»

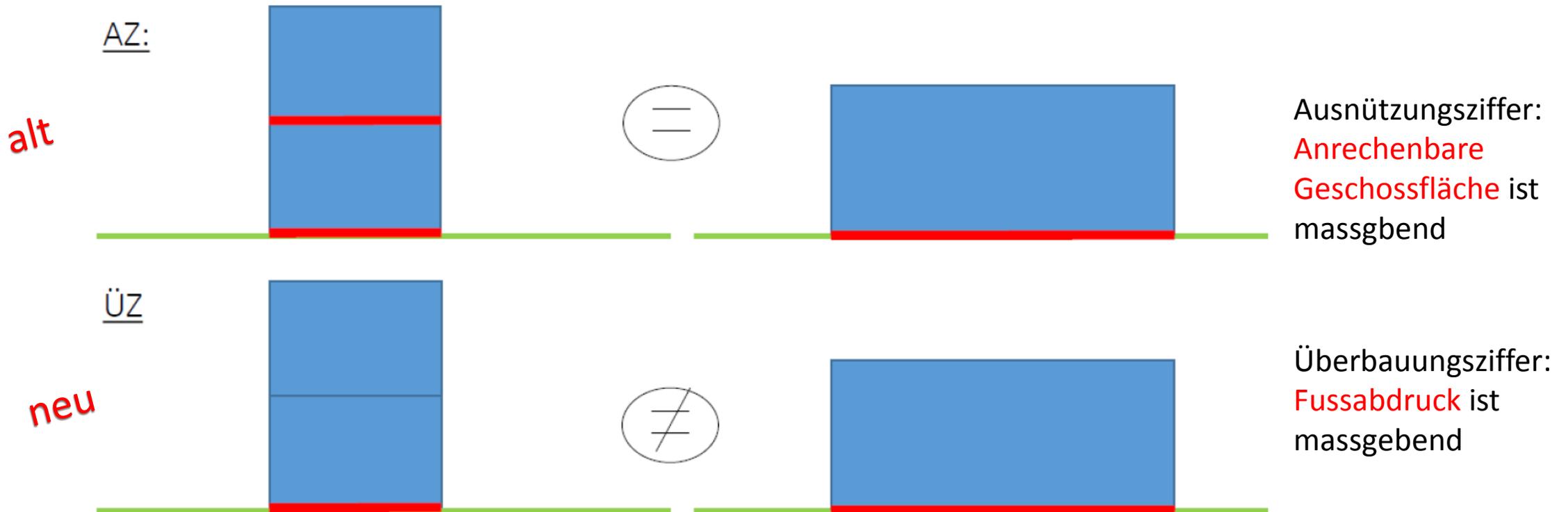


Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gem. PBG 2013



PBG-Umsetzung Definitionen

Ersatz Ausnutzungsziffer durch Überbauungsziffer



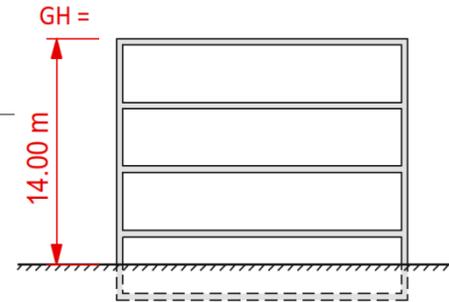
Truvag Treuhand AG, Impuls-Referat «Veränderungen in der Raumplanung», 7.6. 2018

PBG-Umsetzung

Anpassung Zonenplan und BZR

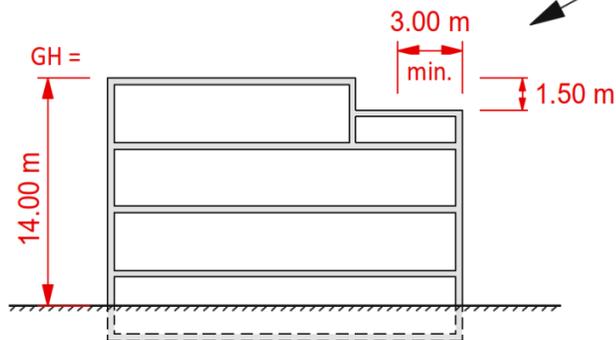
3 Überbauungsziffer-Typen

→ Gebäudebestand abbilden

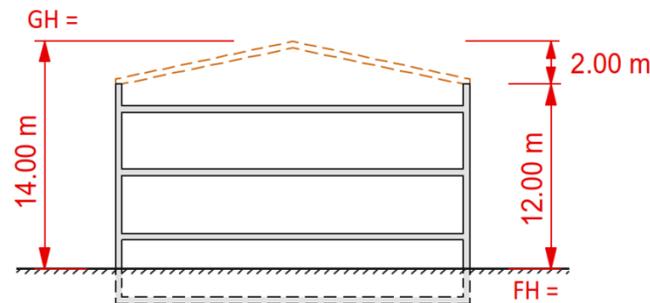


ÜZ-A = 0.21

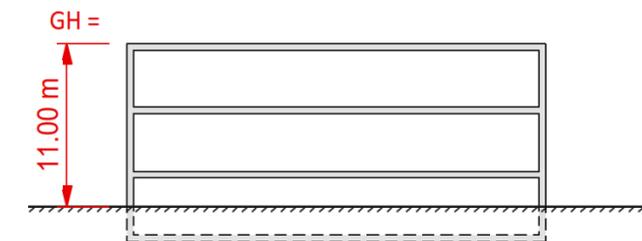
Absicht: Keine Bevorzugung von «Kistchen» mit Flachdach



ÜZ-B = 0.24



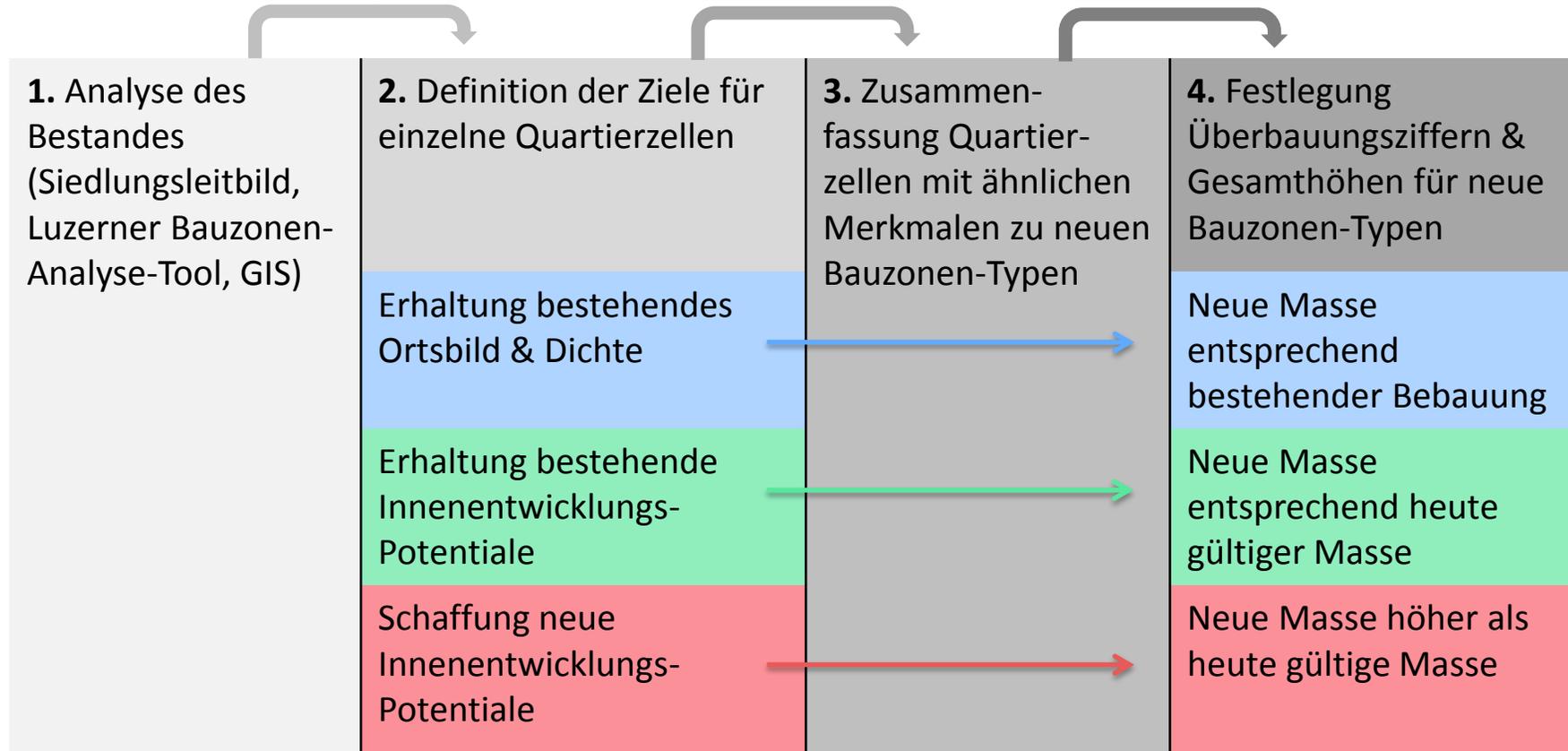
ÜZ-B = 0.24



ÜZ-C = 0.27

PBG-Umsetzung

Anpassung Zonenplan und BZR





PBG-Umsetzung

Anpassung Zonenplan und BZR

Festlegung der Baumasse:

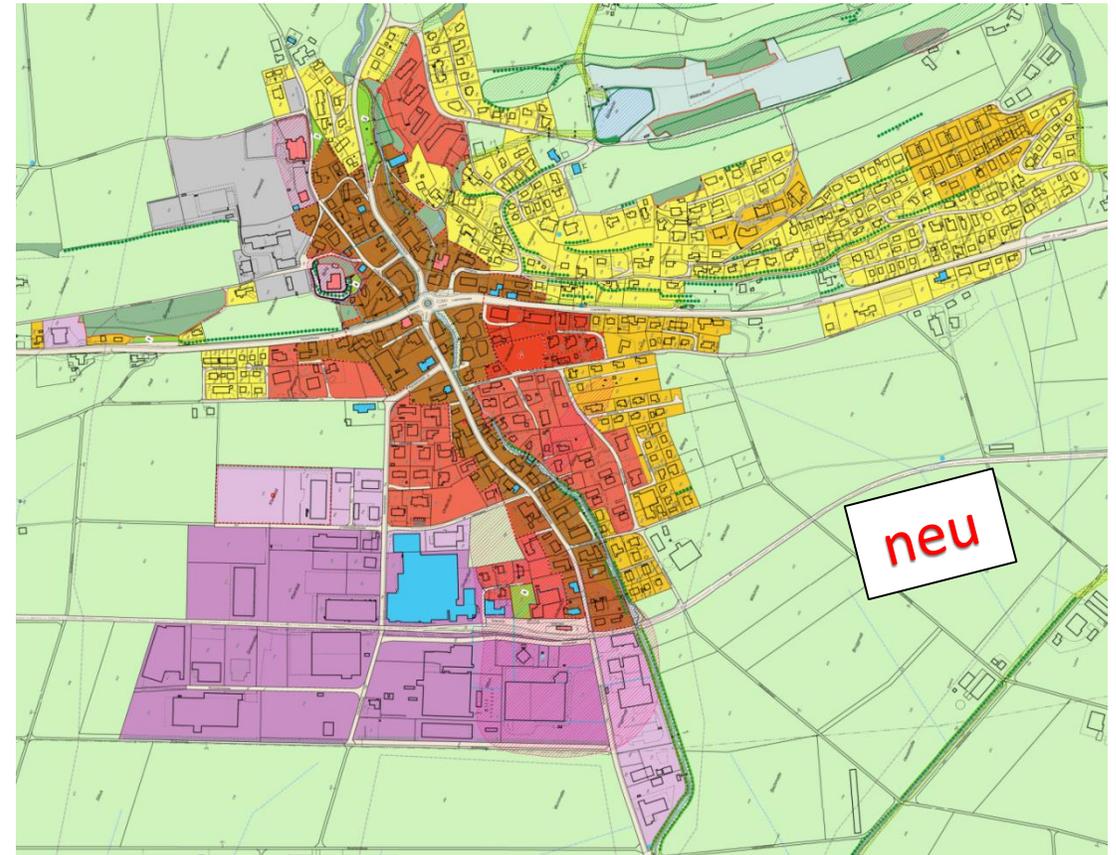
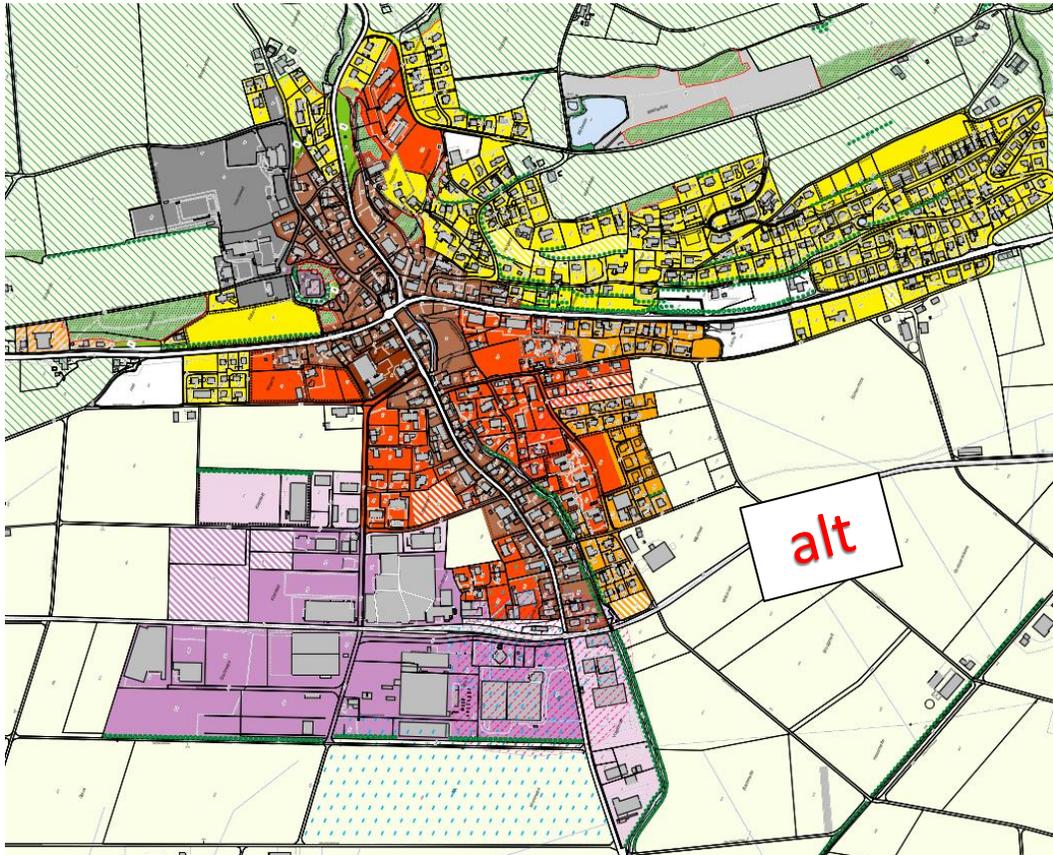
- Gewählte Masse: Gesamthöhe, Überbauungsziffer (Verzicht auf weitere Masse; der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber)
- Maximalwerte so festgelegt, dass max. 20% des heutigen Gebäudebestands nicht zonenkonforme Bauten sind
- Minimale ÜZ
- Zusätzliche ÜZ für Nebenbauten (max. 4.5 m Gesamthöhe, nur Nebennutzfläche)
- Bonus für Einliegerwohnung

→ Keine Schaffung von zusätzlichen, theoretischen Einwohnerkapazitäten!

→ Homogenes und attraktives Quartierbild!

→ Haushälterischer Umgang mit dem Boden

PBG-Umsetzung Anpassung Zonenplan Siedlung



PBG-Umsetzung

Anpassung Zonenplan Siedlung

Verkehrszonen und -flächen

- Verkehrszonen (Flächen für den Strassenverkehr) innerhalb Bauzone
- Verkehrsflächen (Flächen für Strassen- und Bahnverkehr) ausserhalb Bauzone

Grundlage für ÜZ-Berechnung



Zonenplan Bestand



Entwurf Zonenplan Neu

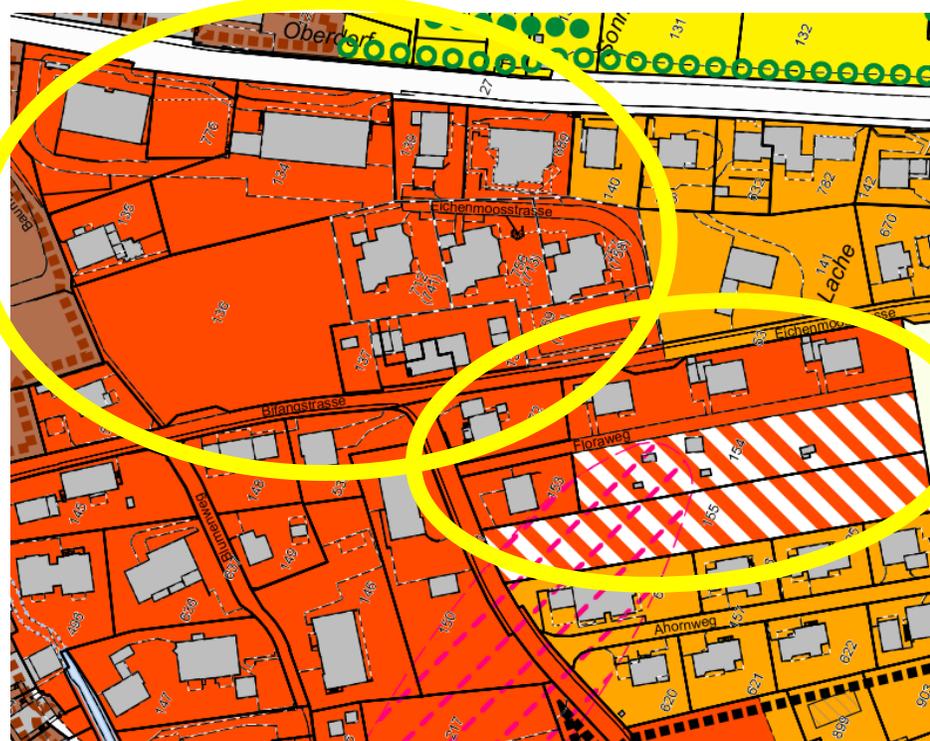
PBG-Umsetzung

Anpassung Zonenplan Siedlung

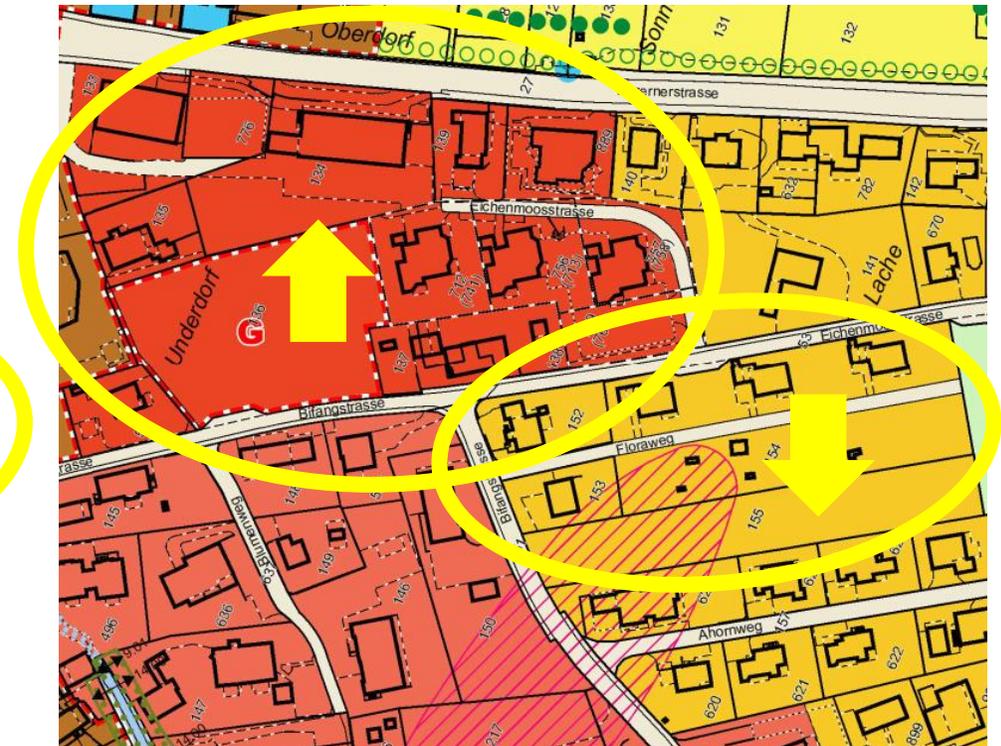
Umzonung: Auf- bzw. Abzonung



Ausschnitt SLB



Zonenplan Bestand

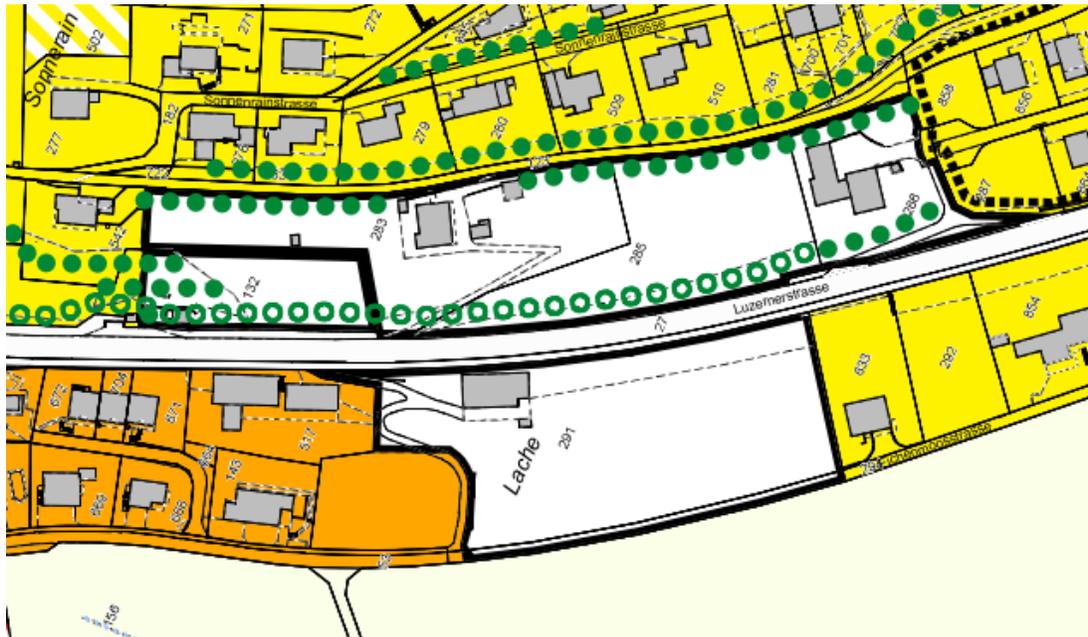


Entwurf Zonenplan Neu

PBG-Umsetzung

Anpassung Zonenplan Siedlung

Bisherige ÜG-B → Landwirtschaftszone



Zonenplan Bestand

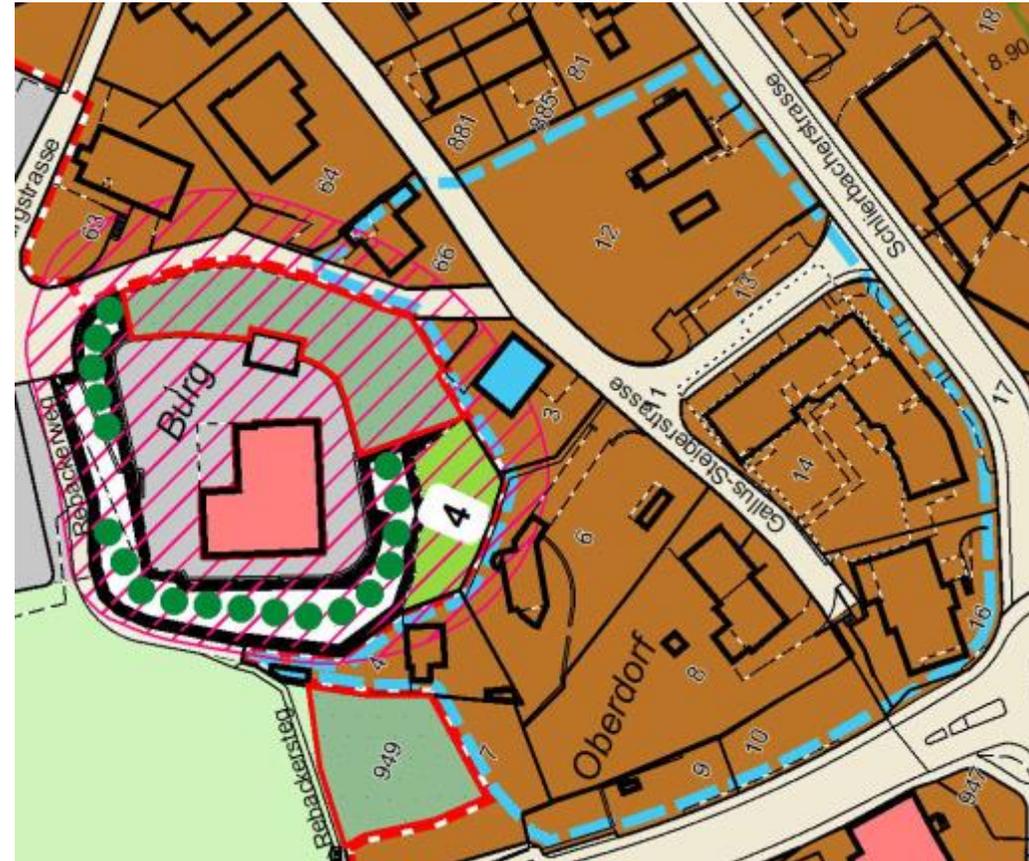


Entwurf Zonenplan Neu

PBG-Umsetzung

Anpassung Zonenplan Siedlung

Neue Ortsbildschutzzone Burghügel



Entwurf
Zonenplan
Neu

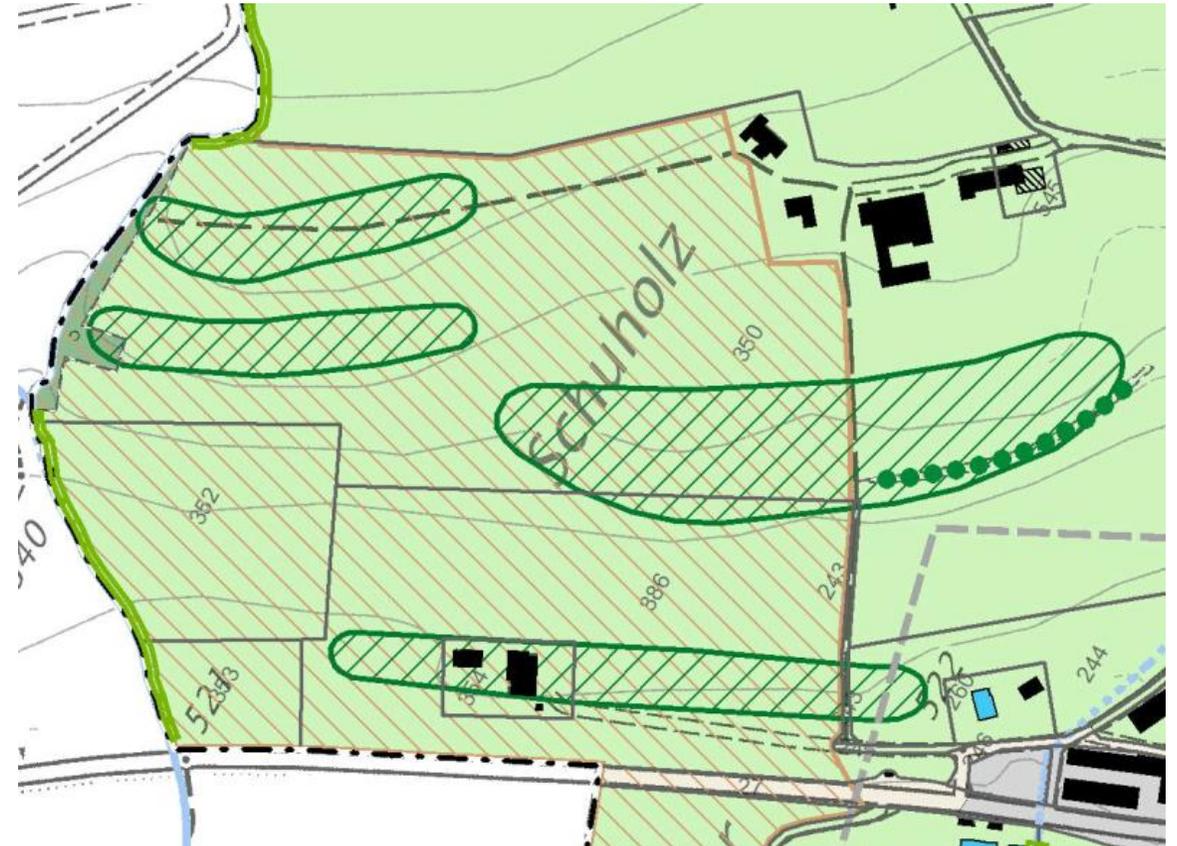
PBG-Umsetzung

Anpassung Zonenplan Landschaft

- Freihaltezone Wildtierkorridor
- Neue Abgrenzung Landschaftsschutzzone aufgrund Revision Geotopinventar

	LS	Landschaftsschutzzone
	FW	Freihaltezone Wildtierkorridor

Entwurf
Zonenplan
Neu





PBG-Umsetzung

Anpassung Bau- und Zonenreglement

- Übernahme Artikel des rechtsgültigen BZR
 - Anpassung an Struktur und Formulierungen des kantonalen Muster-BZR
 - Streichung von ohnehin gültigen Inhalten (bereits in einem anderen Gesetz geregelt)
 - Einführung der neuen Baumasse - mit Skizze im Anhang zu den drei ÜZ-Typen
 - Übersichtliche Zusammenfassung der Vorschriften zu den verschiedenen Wohnzonen in einem Artikel
 - Möglichst einfache und praxistaugliche Bestimmungen
 - Aufhebung von Gestaltungsplänen
- Die blauen Erläuterungen im BZR-Entwurf beschreiben die Änderungen jedes Artikels im Detail



Fragen?



Bauland-Mobilisierung

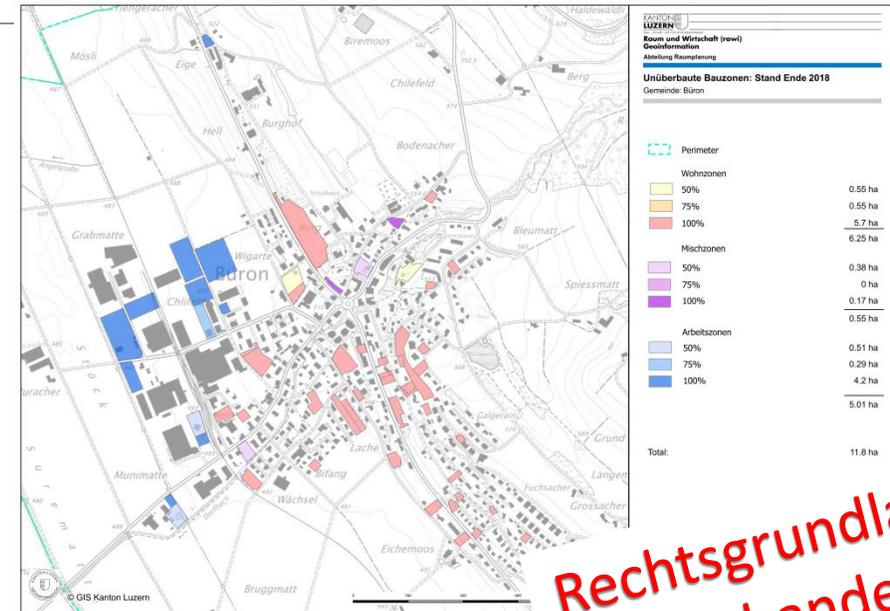
INFORMATION

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!



Rechtsgrundlagen vorhanden



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!





Fragen?



Ausblick

Gewässerraumfestlegung

- Öffentliche Auflage vom 31. Januar 2020 bis 13. März 2020
- Einsprachenbehandlung

Rückzonungen

- Gemeindeversammlung vom 10. Februar 2020
- Genehmigung durch Regierungsrat

PBG-Umsetzung

- 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

Venetz Romeo