



# Herzlich Willkommen

---

ORIENTIERUNGSVERSAMMLUNG 18. NOVEMBER 2020  
ORTSPLANUNG BÜRON



## Übersicht

### Rückblick und Stand der Ortsplanung

- Teilrevision Gewässerraumfestlegung
- Teilrevision Rückzonungen

### Gesamtrevision: PBG-Umsetzung

- Handlungsbedarf, Siedlungsleitbild
- Kantonale Vorprüfung
- Zonenkonzept

### Bauland-Mobilisierung





## Gesamtrevision der Ortsplanung

---

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

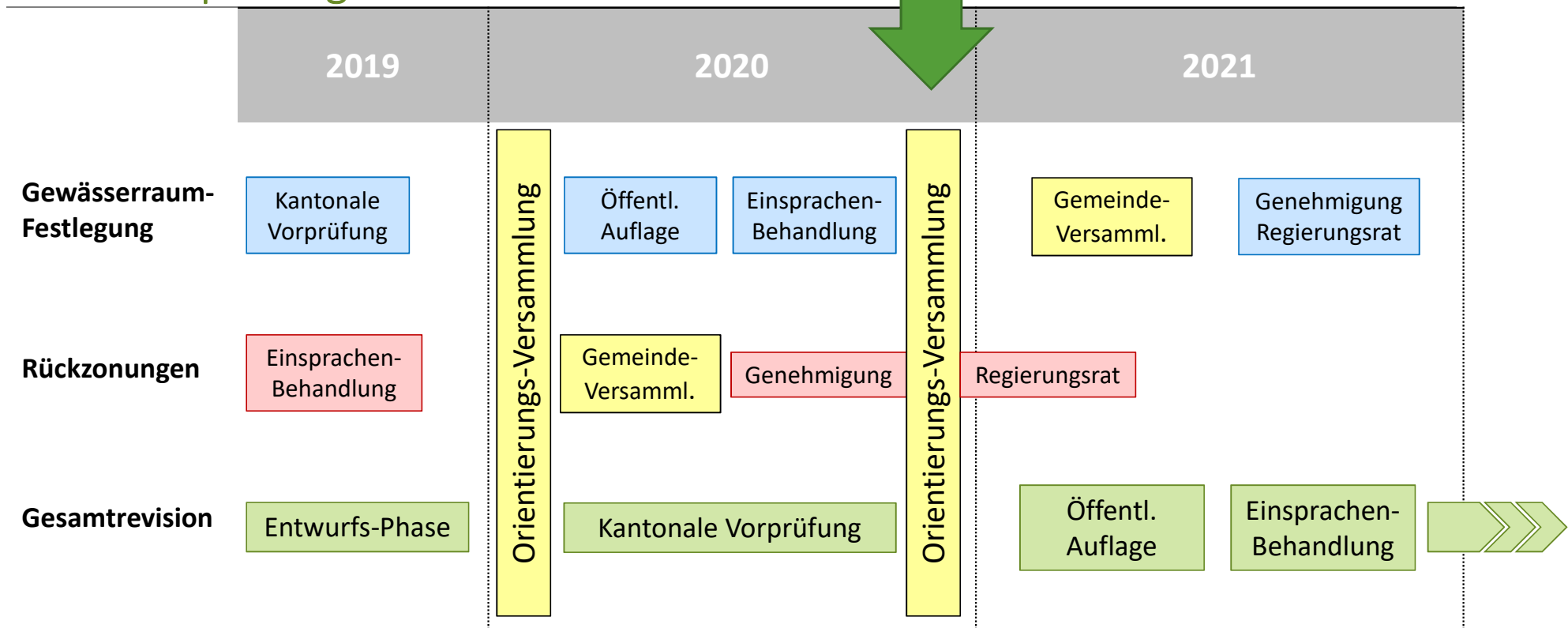
- |                      |                                 |                                 |
|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| • Wyss Bruno         | Gemeinderat                     | OPK-Präsident                   |
| • Schär Jürg         | Gemeindepräsident (bis 31.8.20) | 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                   |
| • Mühlebach Lisa     | Kost + Partner AG               | stv. Projektleiterin            |

1. OPK-Sitzung am 17. Mai 2018, insgesamt 15 Sitzungen





## Stand Ortsplanungsrevisionen





# 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



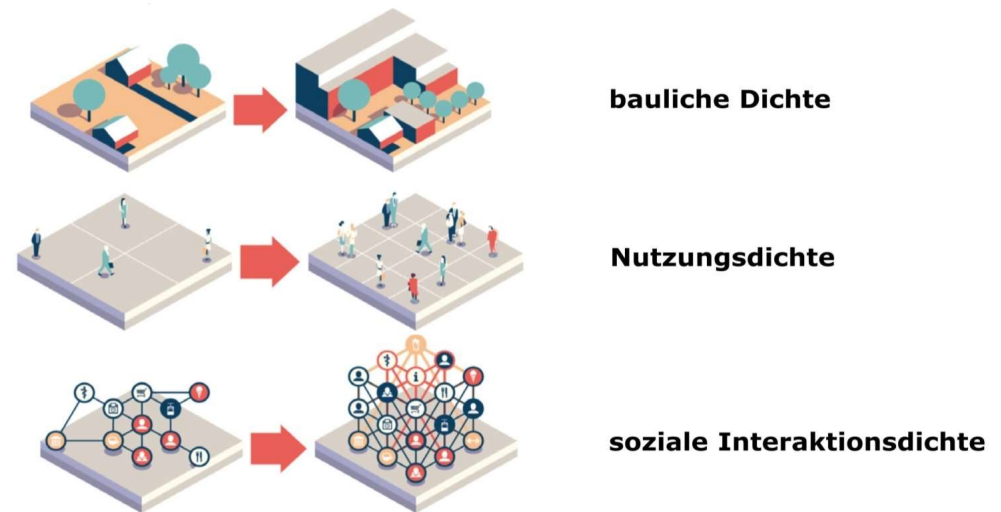
## PBG-Umsetzung Siedlungsleitbild

### 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

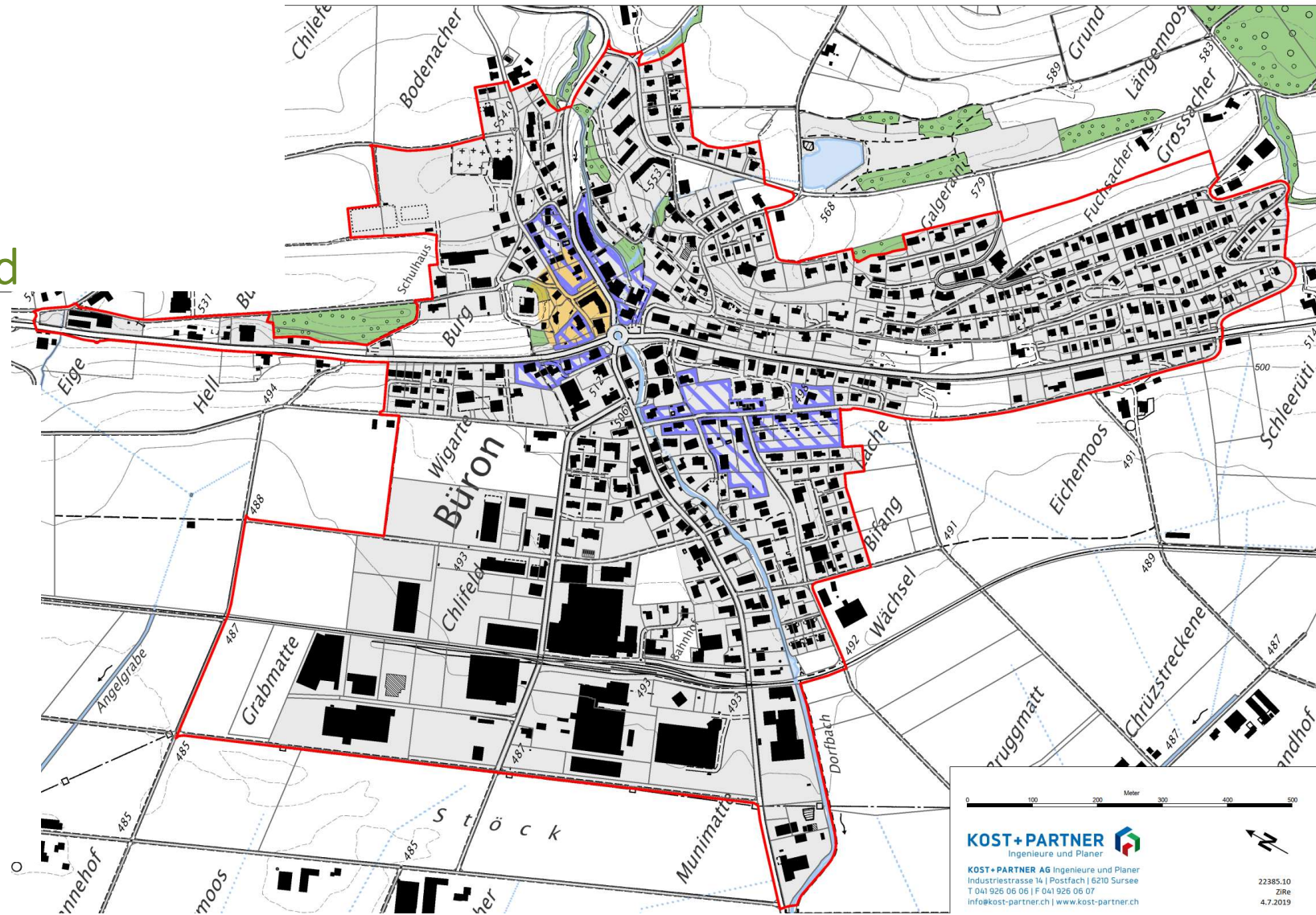
#### Siedlungsentwicklung nach innen

##### 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



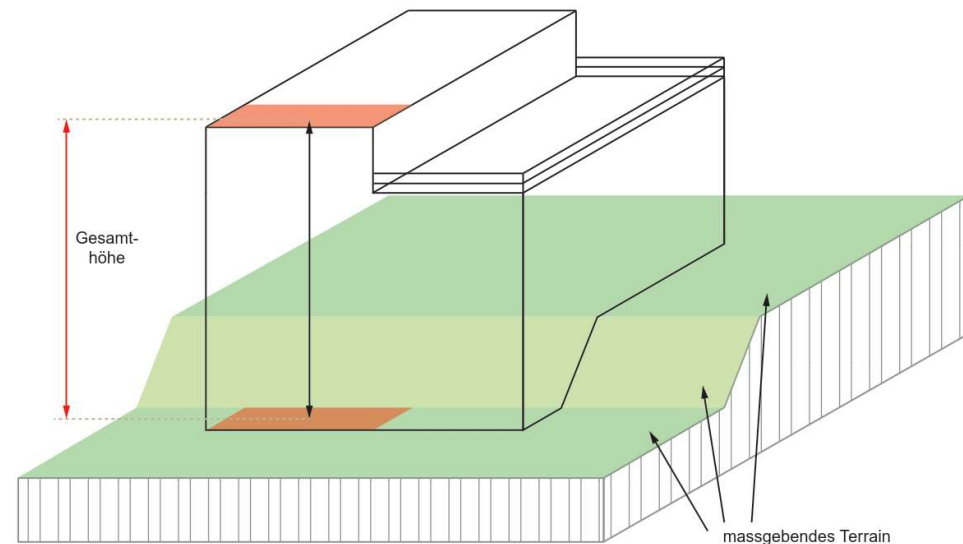
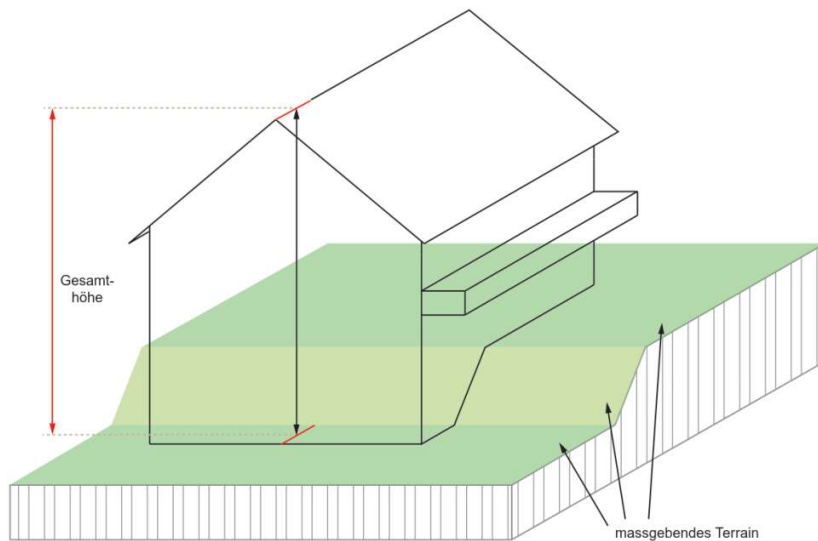


## PBG-Umsetzung

### 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



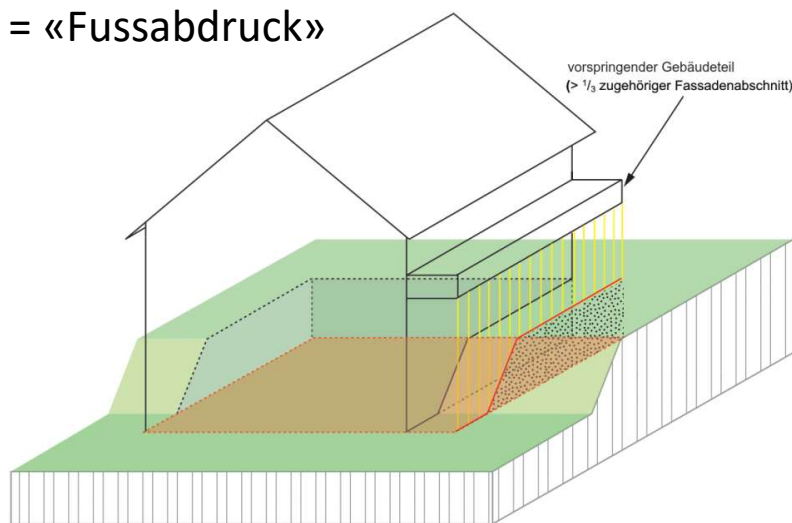
## PBG-Umsetzung

### Definitionen

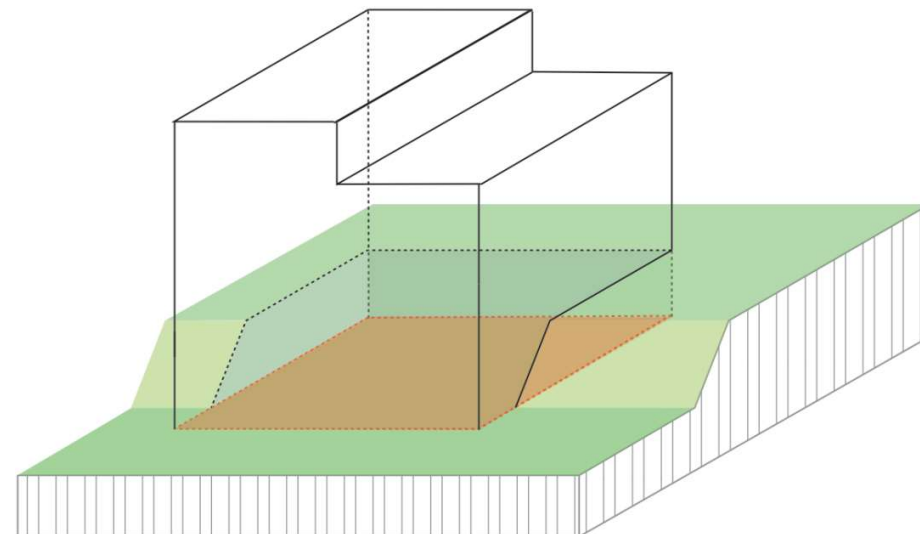
**Überbauungsziffer** (anstatt Ausnutzungsziffer wie bisher)

= Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche

= «Fussabdruck»



anrechenbare Gebäudefläche



anrechenbare Gebäudefläche

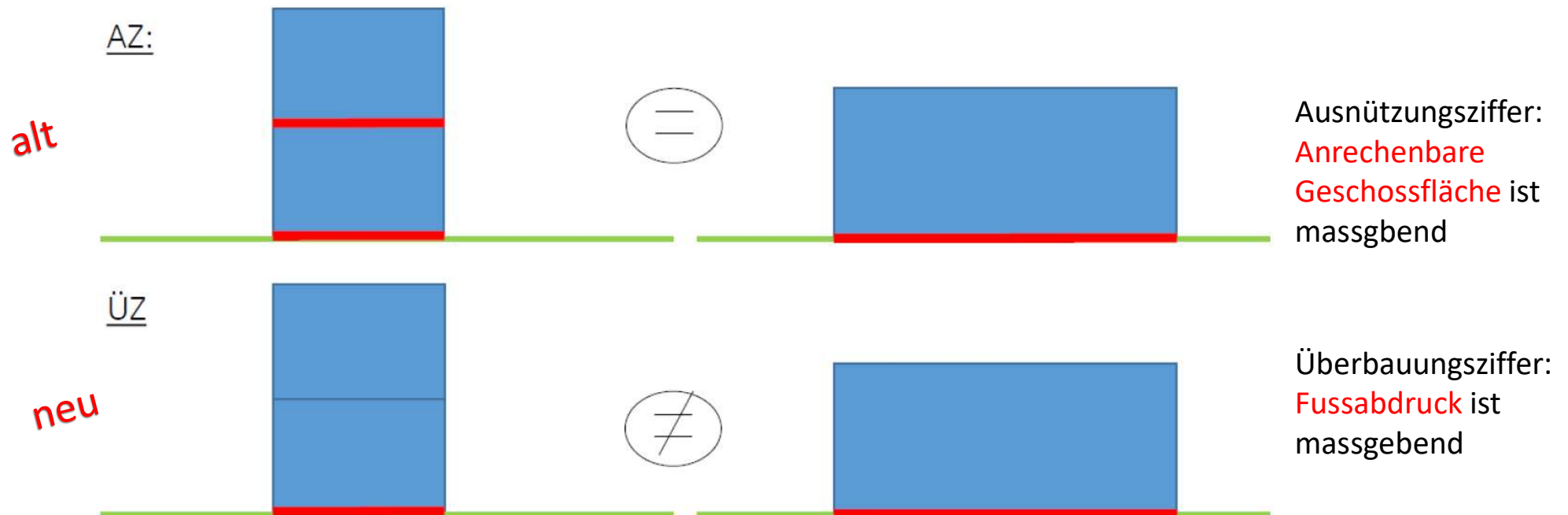
*Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gem. PBG 2013*



## PBG-Umsetzung

### Definitionen

#### Ersatz Ausnutzungsziffer durch Überbauungsziffer



Truvag Treuhand AG, Impuls-Referat «Veränderungen in der Raumplanung», 7.6.2018

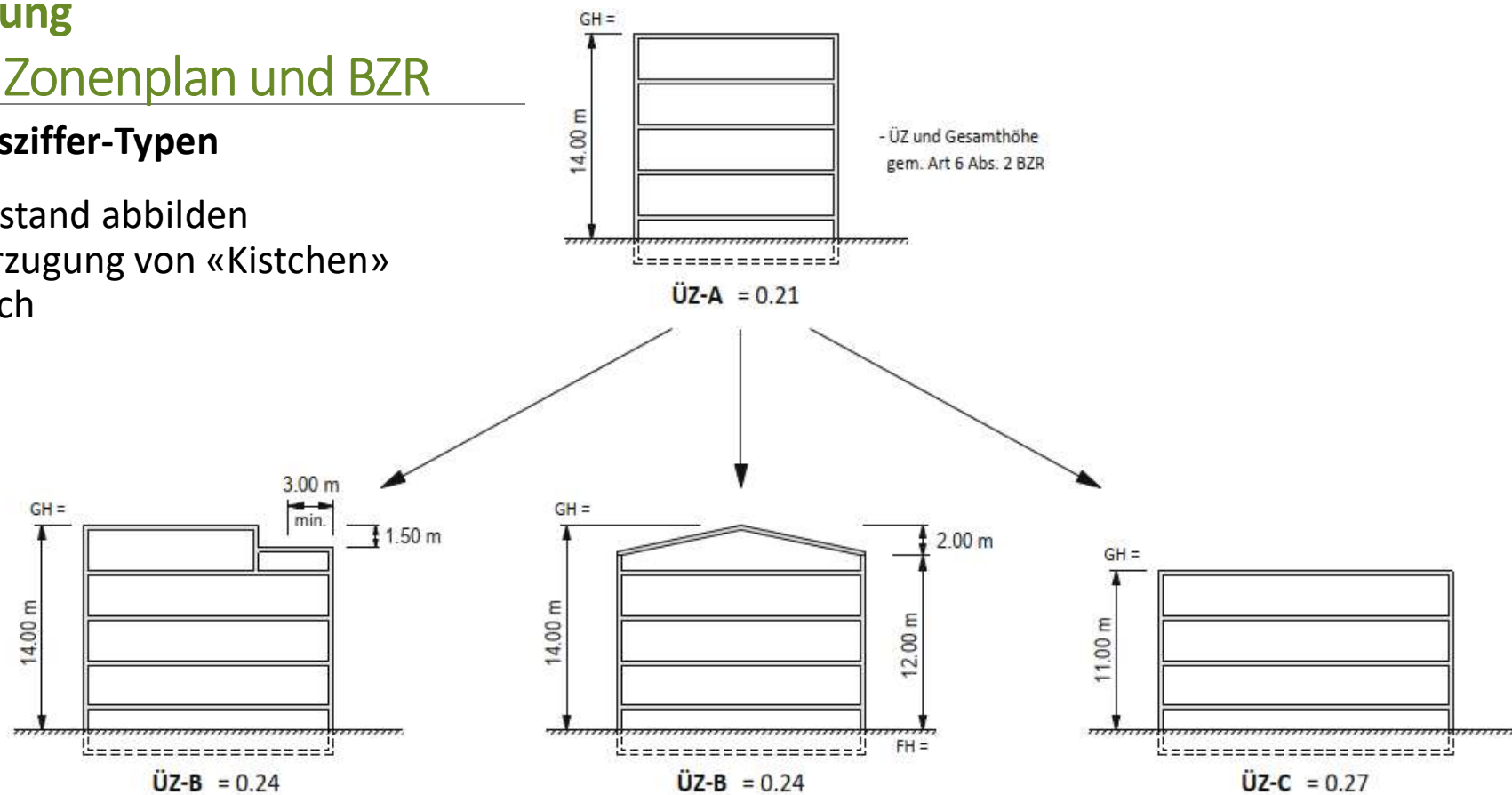


## PBG-Umsetzung

### Anpassung Zonenplan und BZR

#### 3 Überbauungsziffer-Typen

- Gebäudebestand abbilden
- Keine Bevorzugung von «Kistchen» mit Flachdach

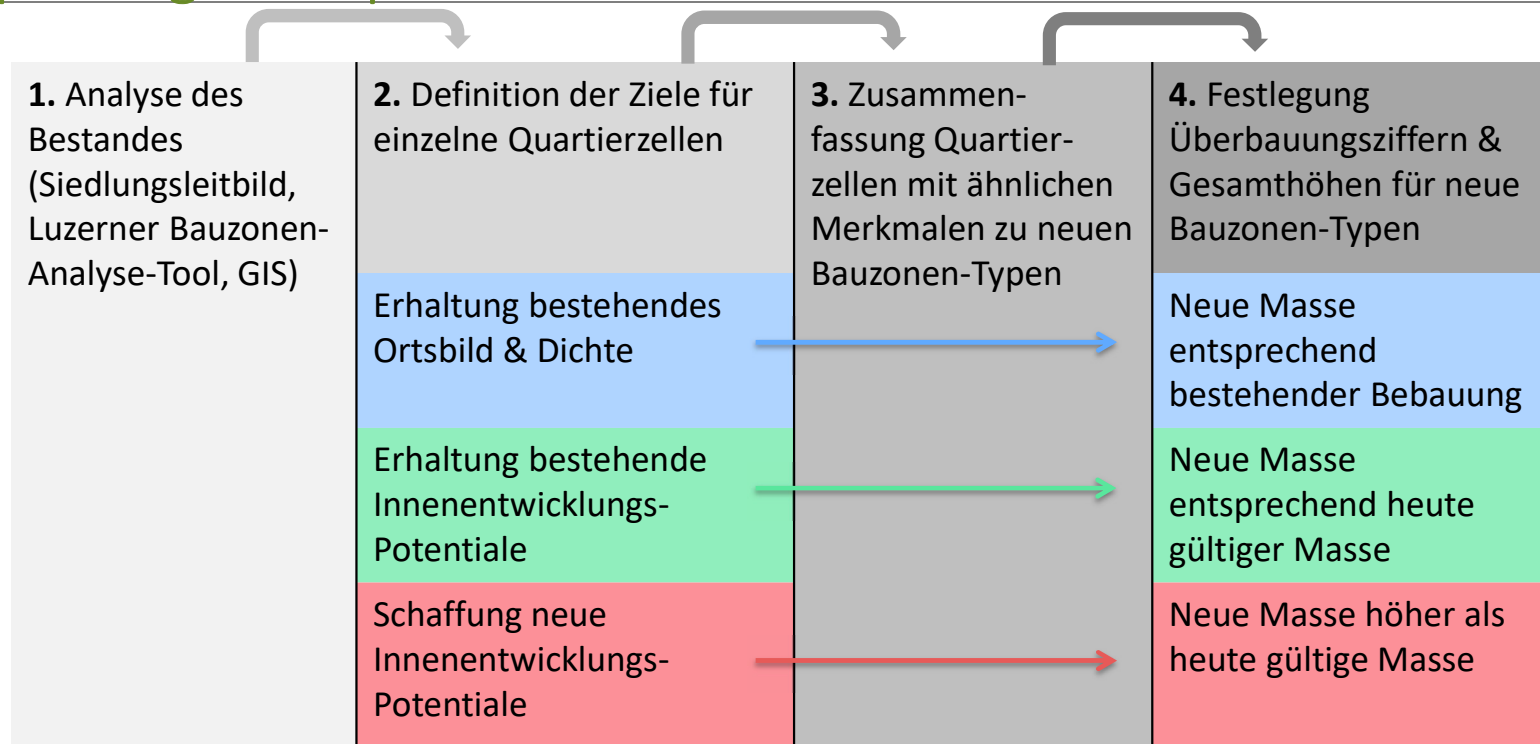






## PBG-Umsetzung


### Anpassung Zonenplan und BZR





## PBG-Umsetzung Anpassung BZR und BP-Bestimmungen

- Festlegung der Baumasse
- Anpassung an kantonales Muster
- Möglichst einfach, übersichtlich und praxistauglich
- Förderung homogenes und attraktives Quartierbild
- Förderung haushälterischer Umgang mit dem Boden

 Gemeinde Büron

---

**Bau- und Zonenreglement  
der Gemeinde Büron (BZR)**

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am ...

Der Gemeindepräsident: ..... Der Gemeindegeschreiber: .....


Jürg Schär ..... René Kirchhofer .....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ... vom ...

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

KOST+PARTNER AG Ingenieure und Planer  
Industriestrasse 14, Postfach 1620 Sursee  
T 041 926 06 05 | F 041 926 06 07  
info@kost-partner.ch | www.kost-partner.ch

**KOST+PARTNER**   
Ingenieure und Planer

**Bestimmungen zum  
Bebauungsplan "Dorf"**

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am ...

Der Gemeindepräsident: ..... Der Gemeindegeschreiber: .....

Jürg Schär ..... René Kirchhofer .....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ... vom ...

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

Erklärungen in blauer, kursiver  
Schrift, Stand Dezember 2019

Ausgabe vom XX.XX.2020



## PBG-Umsetzung

### Wesentliche Änderungen aufgrund kantonaler Vorprüfung

---

Vorprüfungsbericht vom 4. September 2020

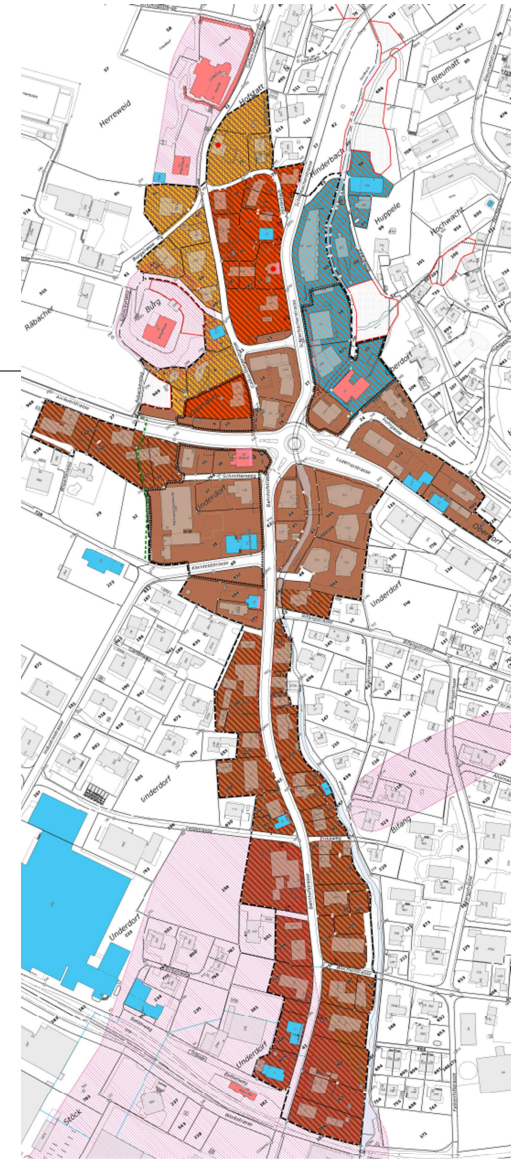
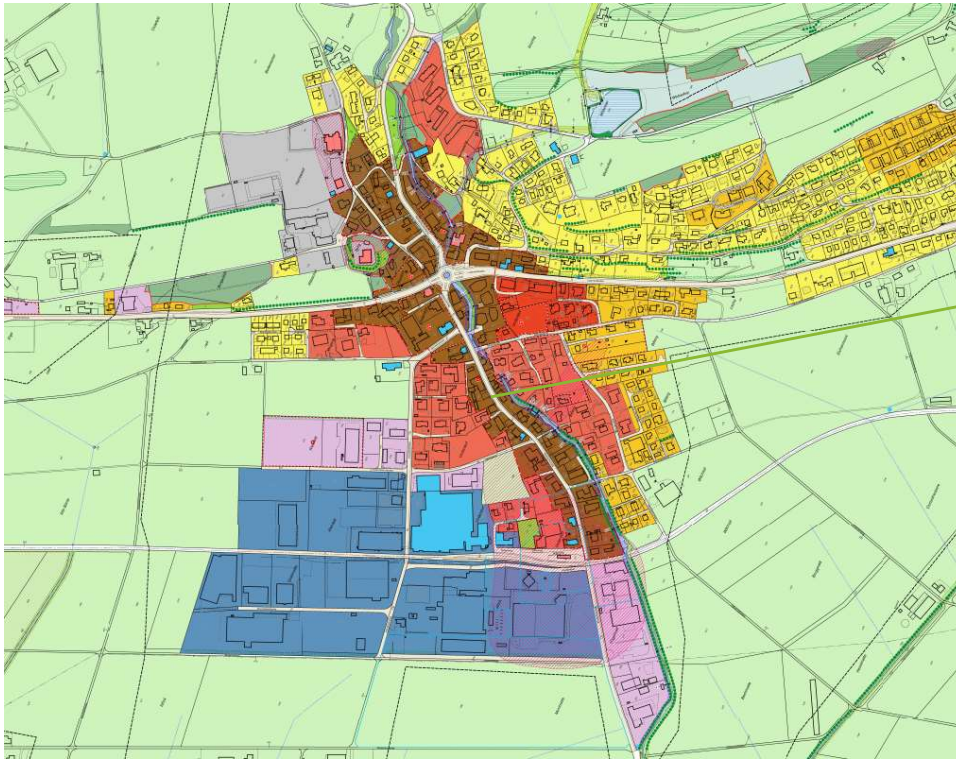
→ Gesamtrevision und Änderungen im Bebauungsplan Dorf:

- gut und vollständig erarbeitet
- grösstenteils rechts- und zweckmässig
- **Anpassungen** der Planungs-Instrumente aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweise im Vorprüfungsbericht sowie der Diskussion in der OPK und im Gemeinderat



## PBG-Umsetzung

### Anpassung Zonenplan Siedlung & Bebauungsplan Dorf



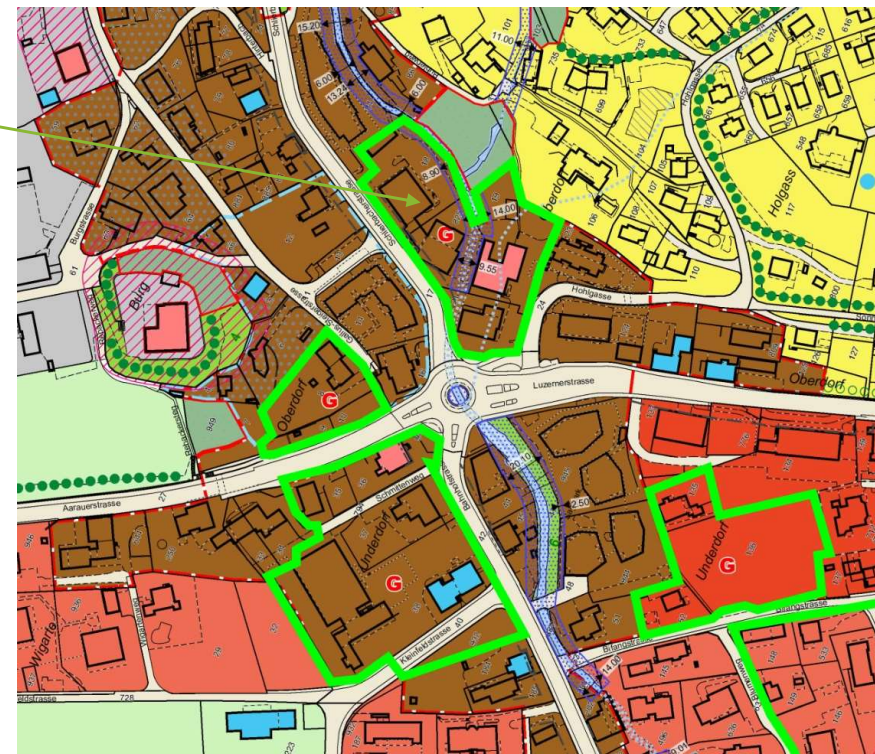




## PBG-Umsetzung

### Siedlungsentwicklung nach innen mit Qualität

- Neue Ortsbilschutzzone Burghügel
- Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

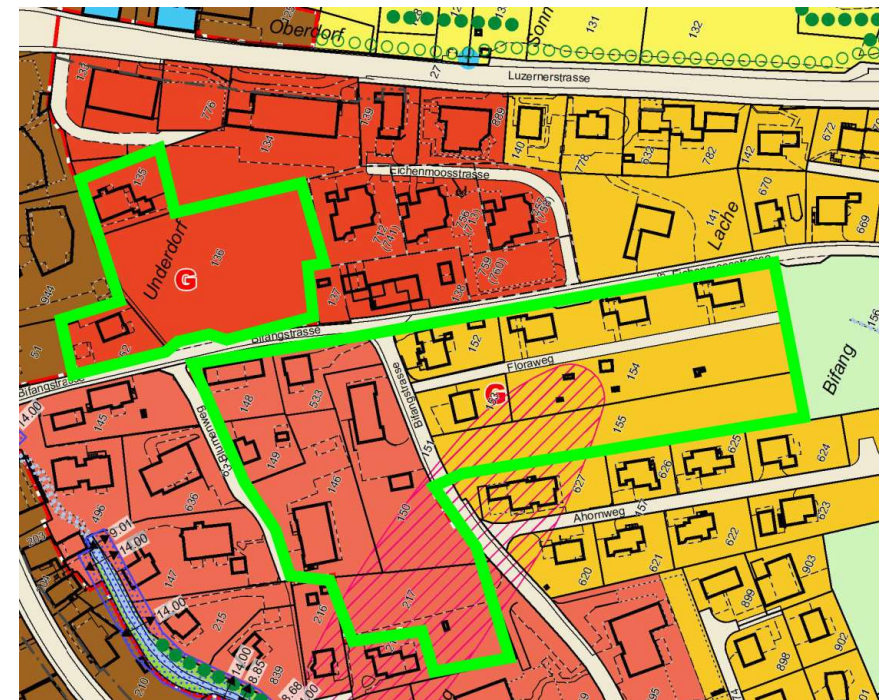


Entwurf  
Zonenplan  
Neu



## PBG-Umsetzung Überprüfung Nutzungsmasse

- Überprüfung Qualitäten und Nutzungsmasse in Zonen W-A (Zonenplan) & TWD (Bebauungsplan):
  - Leichte Herabsetzung Nutzungsmasse
  - Zusätzliche Gestaltungsplanpflichten
- Verzicht auf Festlegung minimaler ÜZ in lockereren Gebieten
- ÜZ in Arbeitszone wird von Fall zu Fall durch Gemeinderat festgelegt



Entwurf Zonenplan Neu



## PBG-Umsetzung

# Überprüfung Gestaltungspläne und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

### Aufhebung

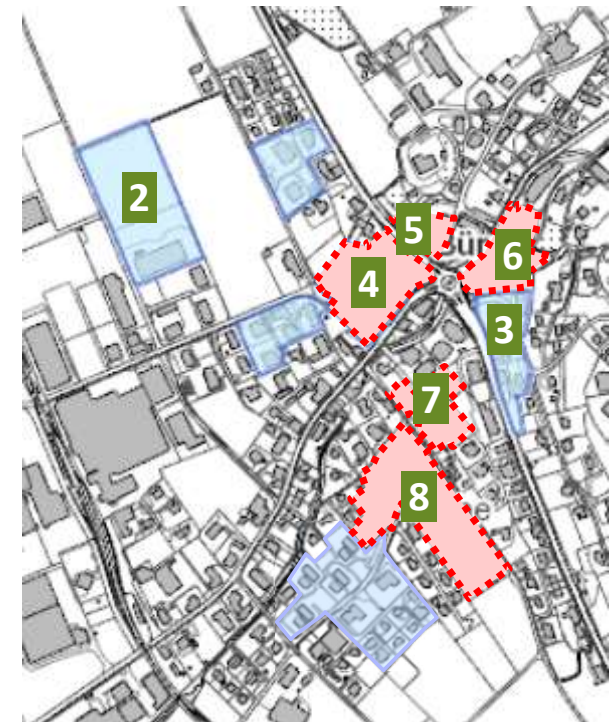
- Alphabeton AG
- Bifang
- Sagipark
- Gartenweg
- Hochrüti
- Lache
- Räbacher
- Sonnlachen
- Sonnrüti
- Wigarte

### Beibehaltung (ohne / mit Änderung)

1. Galgerain (nicht auf Planausschnitt)
2. Grabmattenstrasse-Nord
3. Luzernerstrasse und Hohlgrasse

### Neue Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

4. Dorfzentrum erweitert (Brauerei)
5. Oberhalb Aarauerstrasse
6. Schlierbacherstrasse (Mühle)
7. Underdorf
8. Bifang Nord
9. Triengeracher (nicht auf Planausschnitt)





## PBG-Umsetzung

### Prüfung Mehrwertabgabepflicht

---

- Mehrwert = Differenz zwischen Verkehrswert des Landes mit und ohne Planänderung
- Rechtsgrundlage: § 105 ff PBG
- Fälligkeit der Mehrwertabgabe von 20%:
  - Einzonungen Mehrwert > 50'000 Franken
  - Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht Mehrwert > 100'000 Franken
  - Erlass oder Änderung von Bebauungsplänen Mehrwert > 100'000 Franken





## PBG-Umsetzung

### Prüfung Mehrwertabgabepflicht

---

- Grünzonen → kein Mehrwert
  - Erhöhtes Nutzungspotenzial mit Bebauungsplan bzw. Gestaltungsplanpflicht
    - Wohnzone W-A mit Gestaltungsplanpflicht → wahrscheinlich Mehrwertabgabe fällig
    - Arbeitszone: Grabmattenstrasse Nord und Triengeracher → wahrscheinlich keine Mehrwertabgabe fällig
    - Bebauungsplan Dorf → wahrscheinlich keine Mehrwertabgabe fällig
  - Evt. vertraglicher Mehrwertausgleich statt Mehrwertabgabe
- Expertengutachten vor Gemeindeversammlung notwendig



## PBG-Umsetzung Ergänzung Erschliessungsrichtplan

- Wohnquartiere zwischen Luzernstrasse und Schlierbacherstrasse

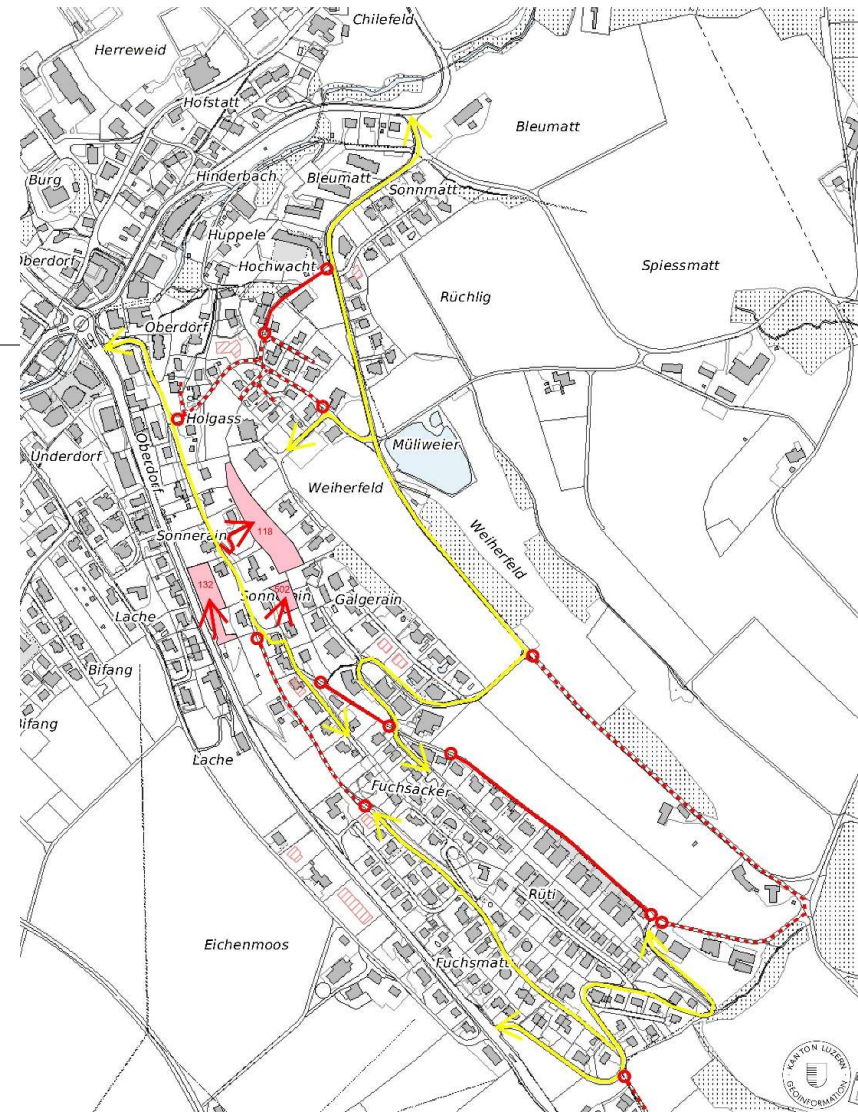
↔ Quartier-Erschliessung

— Bestehendes Fahrverbot

⊖ — ⊖ Geplantes Fahrverbot  
(Anstösser gestattet)

■ Bauparzelle ohne Strassenanschluss

➔ Geplante Strassenerschliessung

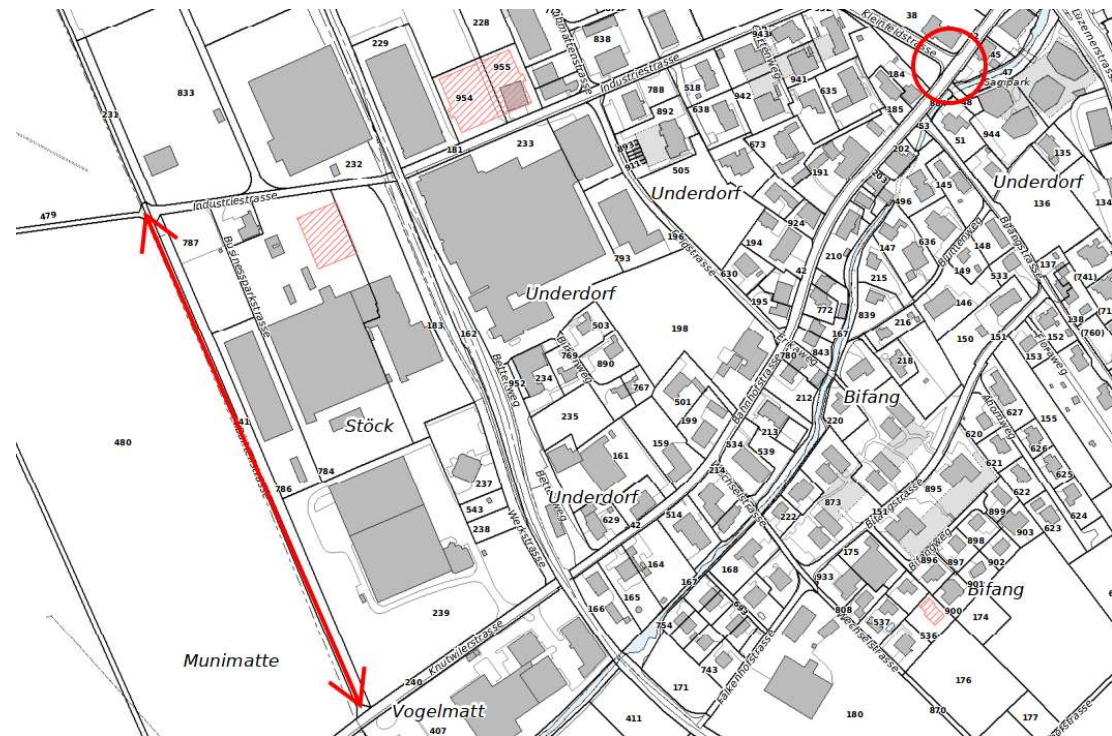




## PBG-Umsetzung Ergänzung Erschliessungsrichtplan

- Industriestrasse

- ↔ neue bzw. Ausbau der Erschliessung
- Ausbau Einmünder





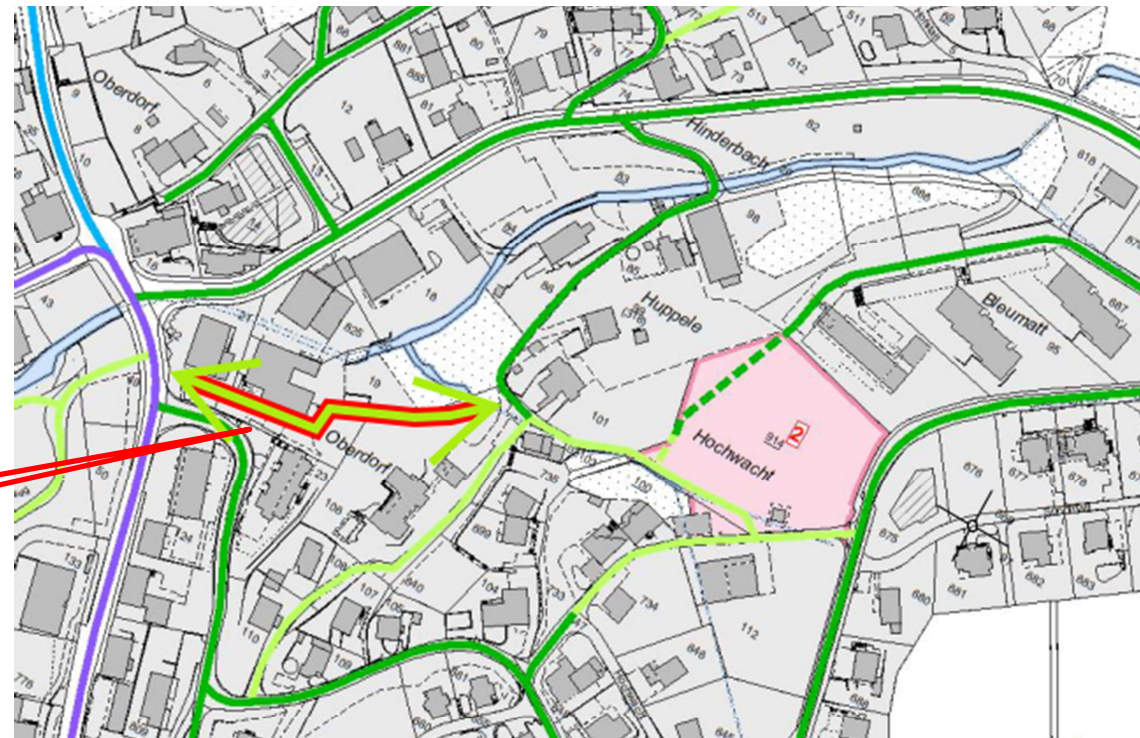


## PBG-Umsetzung

### Ergänzung Erschliessungsrichtplan

- Änderung Fusswegrichtplan
- Präzisierung Sachverhalt Grundwasserpumpwerk Krebsmatt

Neuer Fussweg







# Fragen?



## Ausblick

---

### Gewässerraumfestlegung

- Einsprachenbehandlung abgeschlossen
- Gemeindeversammlung 1. Hälfte 2021

### Rückzonungen

- Gemeindeversammlung vom 10. Februar 2020
- Genehmigung durch Regierungsrat

### PBG-Umsetzung

- Vorprüfung abgeschlossen
- Öffentliche Auflage Anfang 2021
- Gemeindeversammlung Ende 2021 angestrebt → Genehmigung ca. 2022

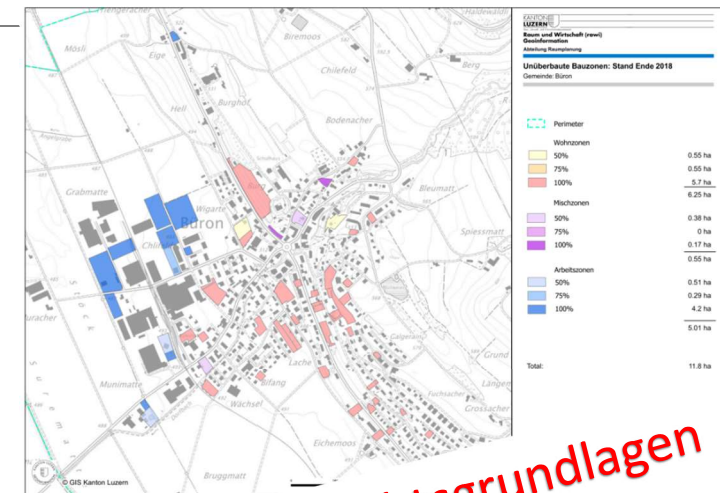


## Bauland-Mobilisierung: Handlungsbedarf

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

### 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



## Wir sind offen für Ihre Anliegen!

---

Wyss Bruno

Portmann Christian

Schär Jürg

Kirchhofer René

Schwegler Lukas

Graf Markus

Wittwer Christof

Huber Lukas

Fischer Edgar

Mühlebach Lisa