



8. November 2018  
Schulzentrum Hinterleisibach

# Ortsplanungsrevision Buchrain

Mitwirkungsverfahren vom 5. November 2018 bis 12. Dezember 2018

# Welche Informationen erhalten Sie?

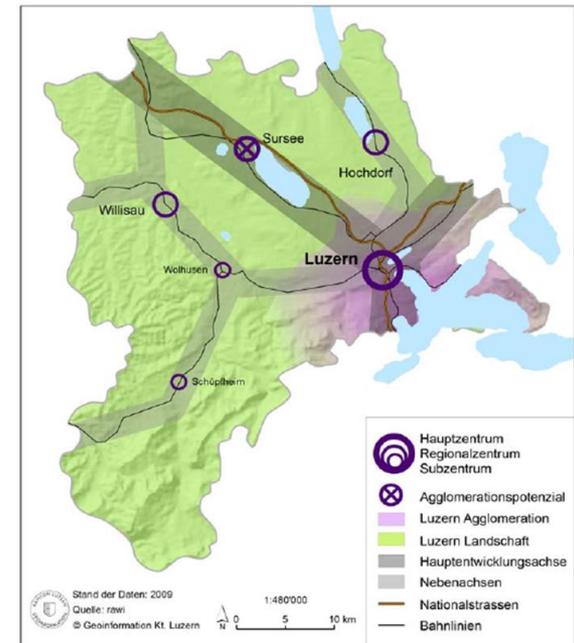
---

- **Anlass der Revision** Heinz Amstad (Gemeinderat und Bauvorsteher)
- **Erarbeitungsprozess** Peter Henz (Präsident Gemeindeplanungskommission)
- **Vom Siedlungsleitbild zur neuen Ortsplanung**  
Roger Michelon (Ortsplaner)
- **Weitere wesentliche Inhalte** Roger Michelon (Ortsplaner)
- **Weiteres Vorgehen: Mitwirkung, Vorprüfung**  
Heinz Amstad (Gemeinderat und Bauvorsteher)

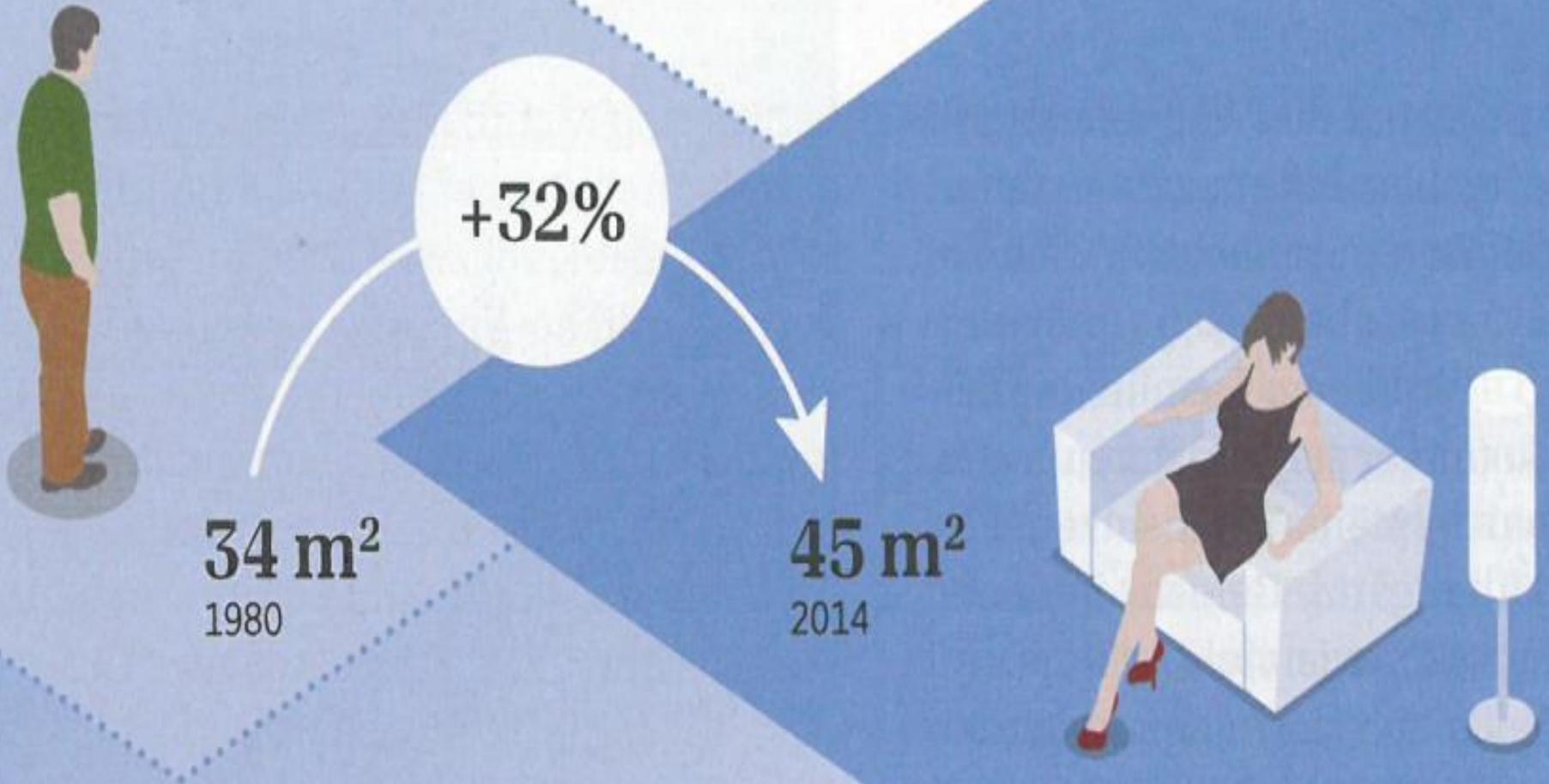
# Anlass der Revision

# Wieso eine Revision der Ortsplanung?

- Revidiertes Raumplanungsgesetz
- Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Luzern
- Kantonaler Richtplan 2015
  - Haushälterische Nutzung des Bodens
  - Eindämmung der Bodenspekulation
  - Steuerung der Siedlungsentwicklung nach innen



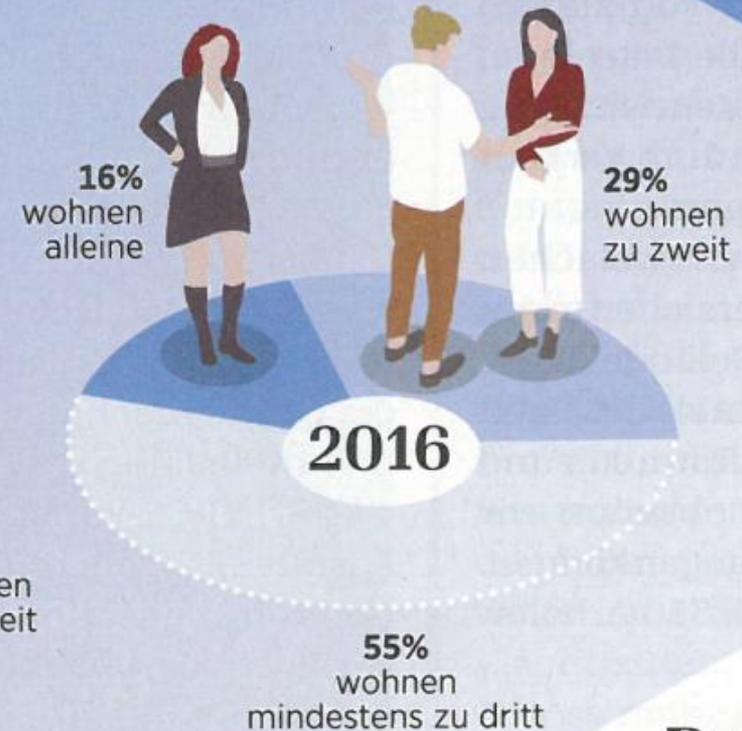
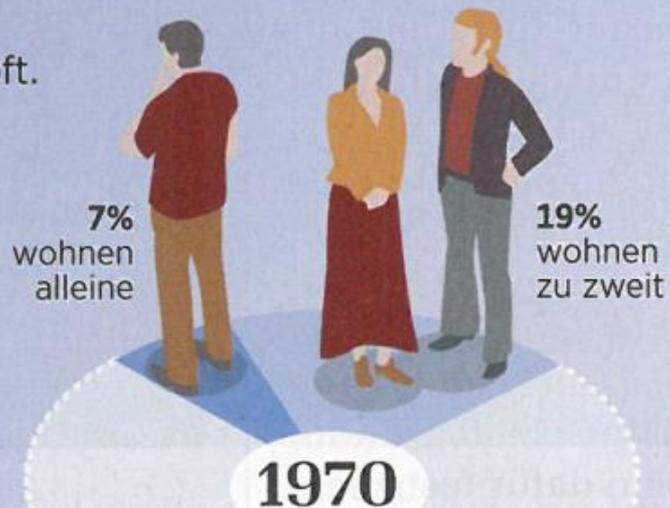
# Wir brauchen mehr Platz



# Wir brauchen mehr Platz

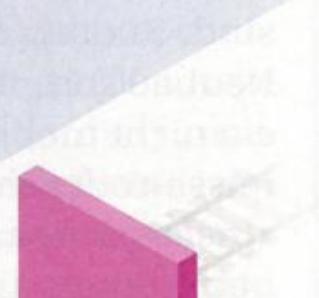
## ... und wohnen öfter allein oder zu zweit

Der Anteil Personen, die mit mehreren anderen in einem Haushalt leben, ist geschrumpft.



## Bau der

In der  
nur in  
kilome  
werde  
Dritte



# Der Erarbeitungsprozess

# Siedlungsleitbild als Grundlage

Gemeinde Buchrain  
Gemeinderat



Siedlungsleitbild

Vom Gemeinderat am 16. März 2017 beschlossen.

- Siedlungsentwicklung nach innen
- Massvolle Verdichtung am richtigen Ort
- Verlagerung vom MIV zum öV und Langsamverkehr
- Positionierung als Gemeinde zwischen Stadt und Land

# Wie erfolgte die Erarbeitung?

---

- 20 Beratungen in der GPK
- 4 Gemeinderatssitzungen
- 5 Ausschusssitzungen
- Arbeit mit einem 3D-Modell

# Fazit für Buchrain

---

- Positionierung als Gemeinde zwischen Stadt und Land
- Grosse unbebaute Flächen: Entwicklung muss aktiv gesteuert werden
- Massvolle Verdichtung am richtigen Ort wichtig
- Erhaltung vom Dorf Charakter

# Vom Siedlungsleitbild zur neuen Ortsplanung

# Siedlungsleitbild als Grundlage

Gemeinde Buchrain  
Gemeinderat



Siedlungsleitbild

Vom Gemeinderat am 16. März 2017 beschlossen.

**Beschlossen am 16. März 2017 durch den Gemeinderat Buchrain  
nach erfolgtem Mitwirkungsverfahren**

# Markantere Veränderung



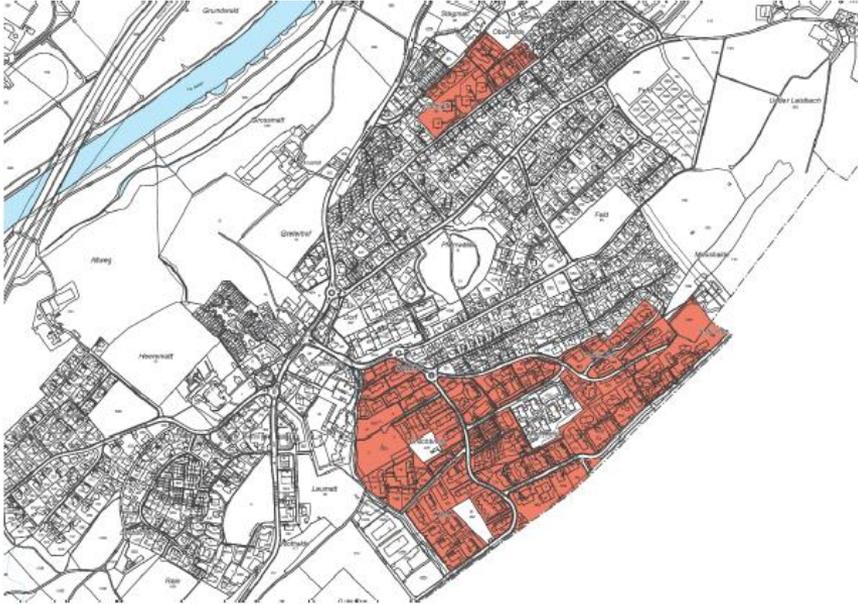
Wohnzone A



Wohn- und Dienstleistungszone Ron



# Markantere Veränderung



## Wohnzone B

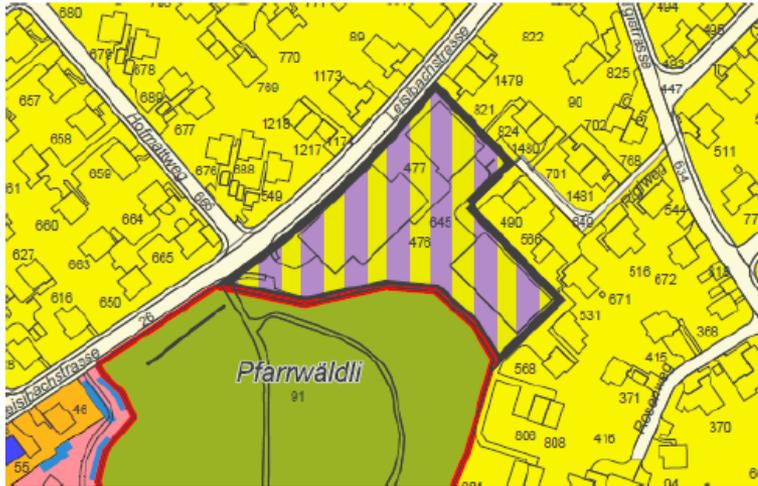


## Wohnzone B – Perimeter höhere Bauten

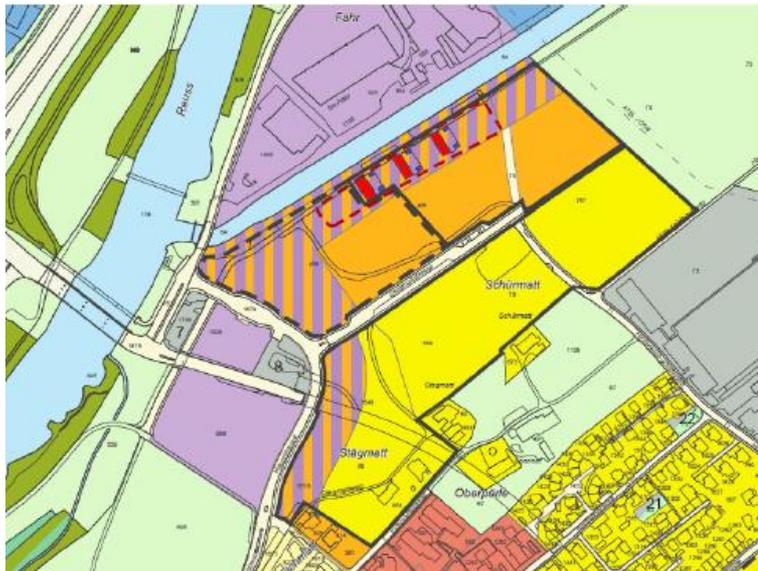
- bei Überbauungen mit Fläche von mind. 4'000 m<sup>2</sup>
- bei guter Eingliederung und vorbildhafter Aussenraumgestaltung
- auf Basis Konkurrenzverfahren

Zulässige Abweichung zur Grundnutzung:  
**max. + 6.00 m**

# Markantere Veränderung



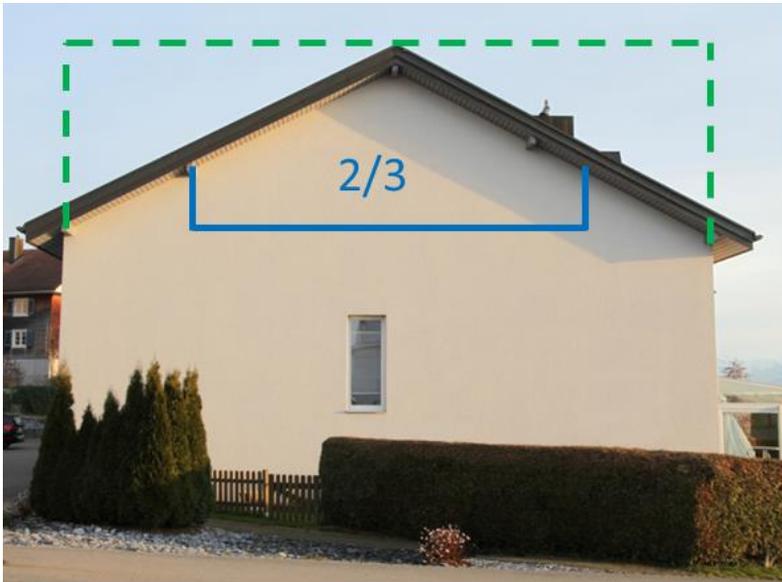
Gestaltungsplanpflichtgebiet  
Wohn- und Arbeitszone B, Areal  
Wiederkehr



Gestaltungsplanpflichtgebiet  
Stägmatt - Schürmatt

# Behutsamere Veränderung

**Dachgeschoss künftig zu 100 % nutzbar**



# Identität stärken: Umsetzung im BZR

Bauen mit Qualität (Art. 2)

Fachbeirat (Art. 3)

Koordination vor Planungsbeginn (Art. 4)

Konkurrenzverfahren (Art. 5)

Gesamtkonzepte bei Umzonungen (Art. 7)



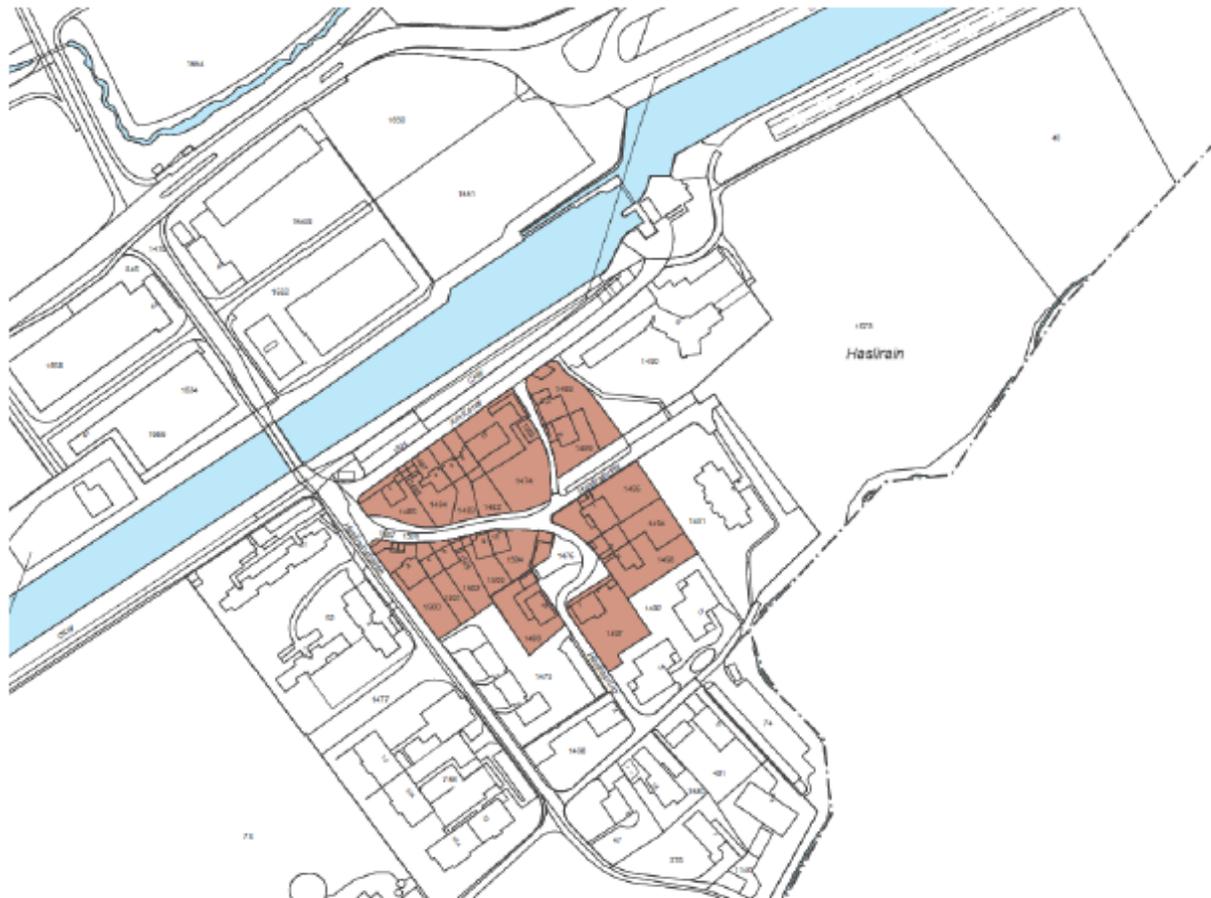
# Identität stärken: Bauzonen

## Dorfkernzone Buchrain Dorf (DK-B)



# Identität stärken: Bauzonen

## Dorfkernzone Haslirain (DK-H)



# Sonderbauzone Tschann



Anpassung Sonderbauzone Tschann

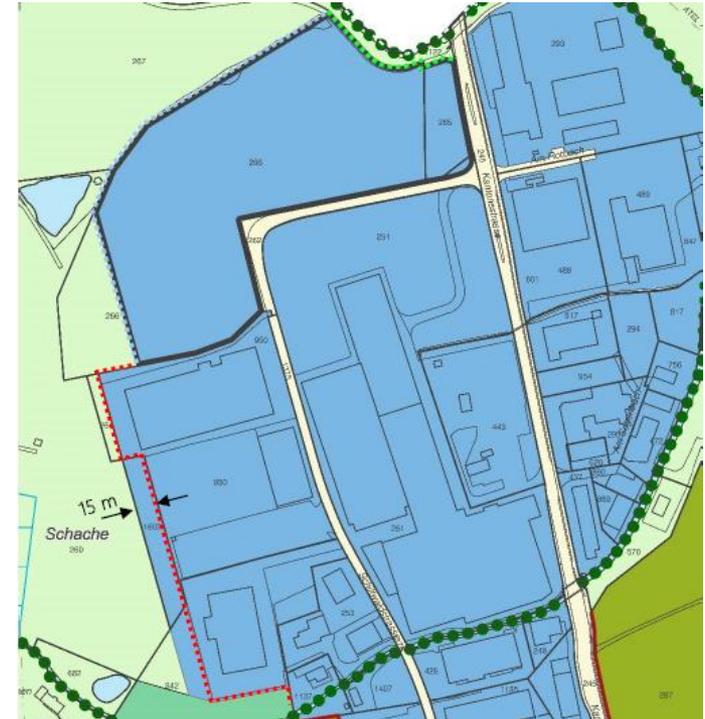
# Wohnzone E – Bueridörfli, Lindenweg, Eichmatt



Wohnzone E  
(„Volumenerhaltungszone“)

- Erhalt und angemessene Erweiterung: Bueridörfli, Lindenweg, Eichmatt
- Ersatzneubauten auf Grundlage der realisierten Gebäudeflächen und Höhen zulässig
- Stellung der Bauten und Gestaltung der Umgebung sind zu wahren
- Weitere Festlegungen für Bueridörfli und Lindenweg

# Arbeitszone



Ausschnitt Siedlungsleitbild und Zonenplanentwurf mit **Einzonung und Arrondierung im Gebiet Schachen** mit beantragter Überschreitung der regionalen Siedlungsbegrenzungslinien.

# Weitere wesentliche Inhalte und Neuerungen

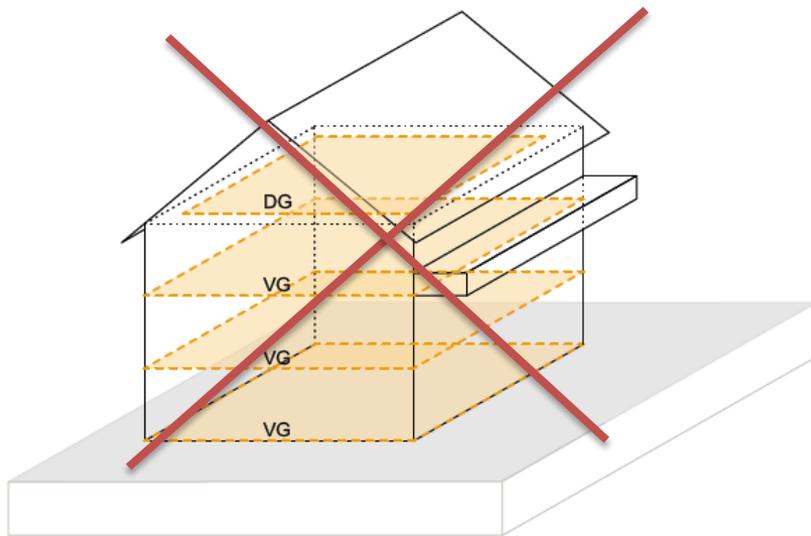
# Bau- und Zonenreglement

---

## Generelle Anpassungen im Bau- und Zonenreglement

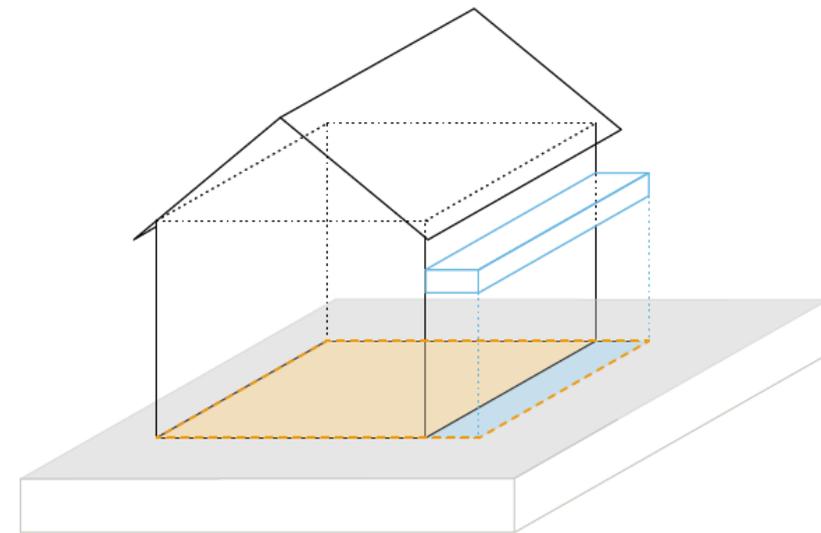
- Das BZR wird neu **thematisch aufgebaut** und folgt nicht mehr dem Aufbau des Planungs- und Baugesetzes
- **Vereinfachung des BZR**: ersatzloses Streichen von Artikeln, die in übergeordneten Gesetzen bereits enthalten sind
- **Neue Berechnungsweise** mit Gesamthöhen und Fassadenhöhen anstelle der bisherigen Geschossezahlen
- Wechsel von der **Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer**

# Bau- und Zonenreglement



 anrechenbare Geschossfläche

Ausnutzungsziffer (AZ)



 anrechenbare Gebäudefläche

Überbauungsziffer (ÜZ)

# Umgang mit Gestaltungsplänen

---

## Überprüfung sämtlicher rechtsgültiger Gestaltungspläne

- **Ersatzlose Aufhebung** → es gelten Zonenplan und BZR
- **Aufhebung des GP, Sicherung wichtiger Elemente im BZR**
- **Gestaltungsplan bleibt in Kraft** → bis 2023 kann nach altem Recht gebaut werden, ab 2023 muss beim ersten eingehenden Baugesuch der Gestaltungsplan angepasst werden (Unterschrift von allen GrundeigentümerInnen)

# Umgang mit Gestaltungsplänen

---

In Buchrain aktuell 48 Gestaltungspläne

- einige wenige dieser Gestaltungspläne wurden nie realisiert
- andere sind bereits älteren Datums (aus den 60er- und 70er-Jahren)

Nach der Überprüfung aller rechtsgültigen Gestaltungspläne:

41 Gestaltungspläne werden aufgehoben

Wichtige Inhalte werden gesichert.



# Richtpläne öffentliche Fusswege, Radrouten



öffentliche Fusswege  
z.B. Fahr/Stegmatt



Radrouten  
z.B. Fahr/Stegmatt

Das weitere Vorgehen

# Weiteres Vorgehen: Mitwirkung

Der Entwurf der Ortsplanung liegt **vom 5. November 2018 bis zum 12. Dezember 2018** auf der Gemeindekanzlei Buchrain zur **Mitwirkung** auf.

Alle Personen, Organisationen und Behörden können Meinungsäusserungen und Stellungnahmen abgeben. Eine Beschränkung des Teilnehmerkreises besteht nicht.

---

**Öffnungszeiten:** Montag - Freitag 08.00 - 11.45 / 13.30 - 17.00

**Adresse:** Gemeinde Buchrain, Abteilung Kanzlei, Hauptstrasse 18

---

# Weiteres Vorgehen: Mitwirkung

---

Für persönliche Fragen sind wir für Sie da:

**Am 10. November 2018 zwischen 9:00 und 11:00 Uhr im Einkaufszentrum Tschann.**

**Am 22. November 2018 zwischen 17:30 und 20:00 Uhr im Kommissionszimmer der Gemeindeverwaltung Buchrain.**

**Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision finden Sie auf der Webpage der Gemeinde.**

# Wie geht es weiter?

## Revision Ortsplanung

Mitwirkung

Kantonale Vorprüfung

Öffentliche Auflage: Vorbereitung, Durchführung

Einspracheverhandlungen und evtl. 2. öffentliche Auflage

Urnenabstimmung

Voraussichtlich 24.11.2019

Genehmigung durch den Regierungsrat

Anschliessend

# Herzlichen Dank...

---

## ... für Ihre Aufmerksamkeit!



# Ihre Fragen

---

