



8. November 2018
Schulzentrum Hinterleisibach

Ortsplanungsrevision Buchrain

Mitwirkungsverfahren vom 5. November 2018 bis 12. Dezember 2018

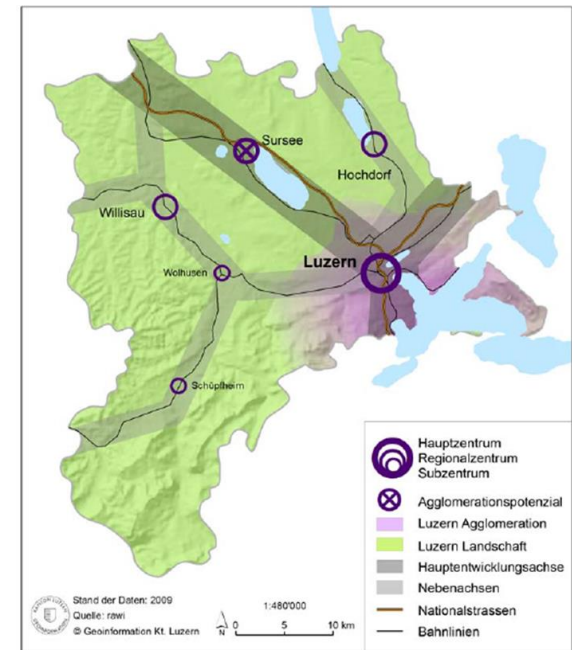
Welche Informationen erhalten Sie?

- **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)

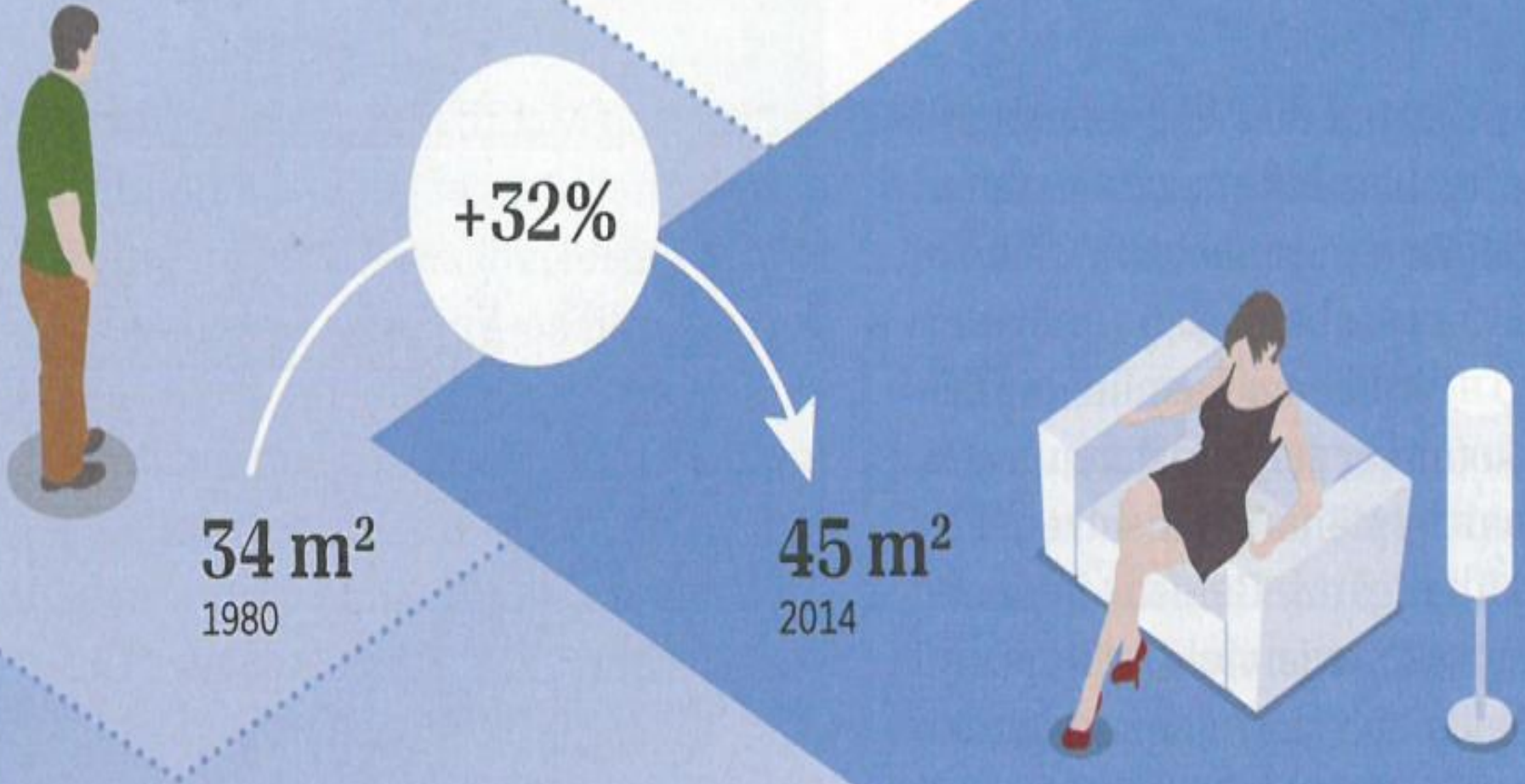
Anlass der Revision

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



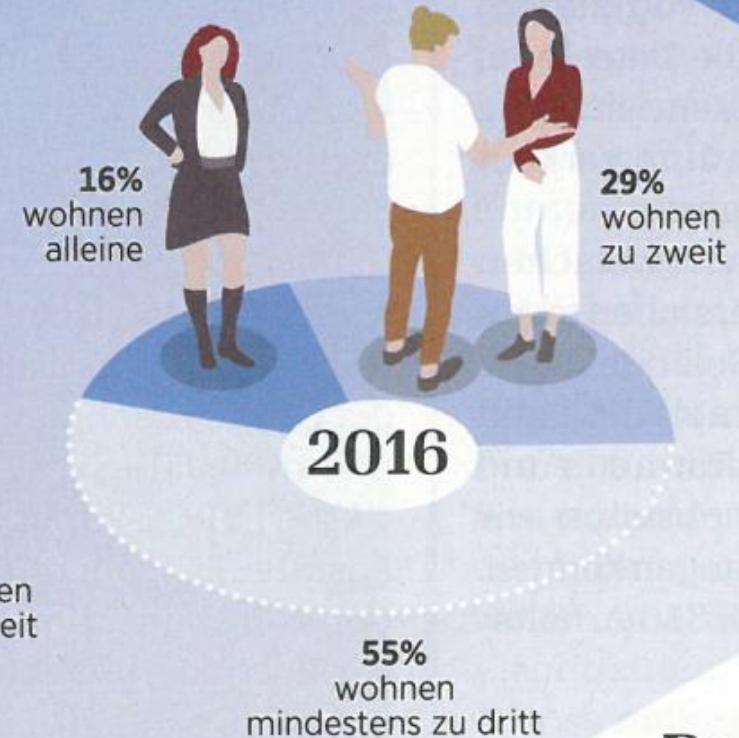
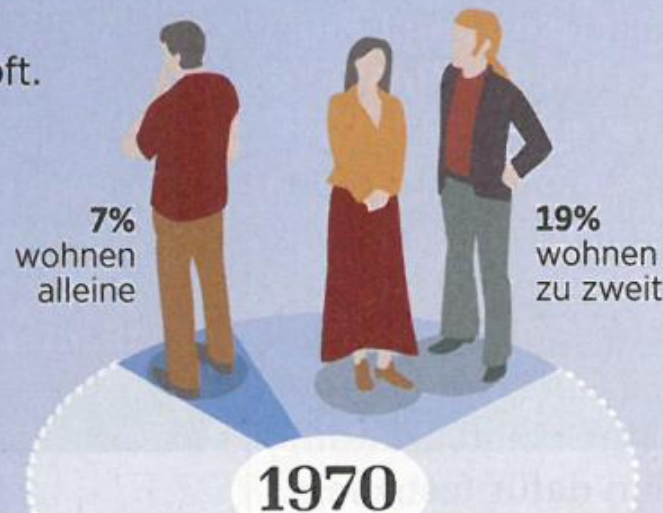
Wir brauchen mehr Platz



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



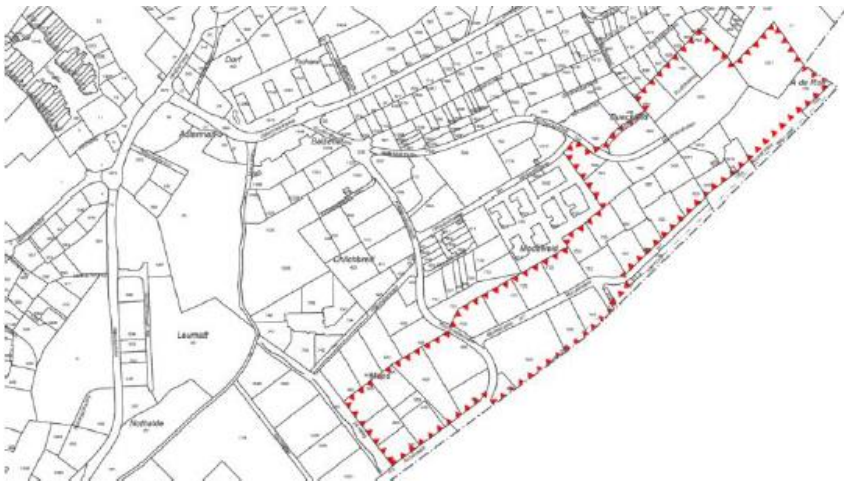
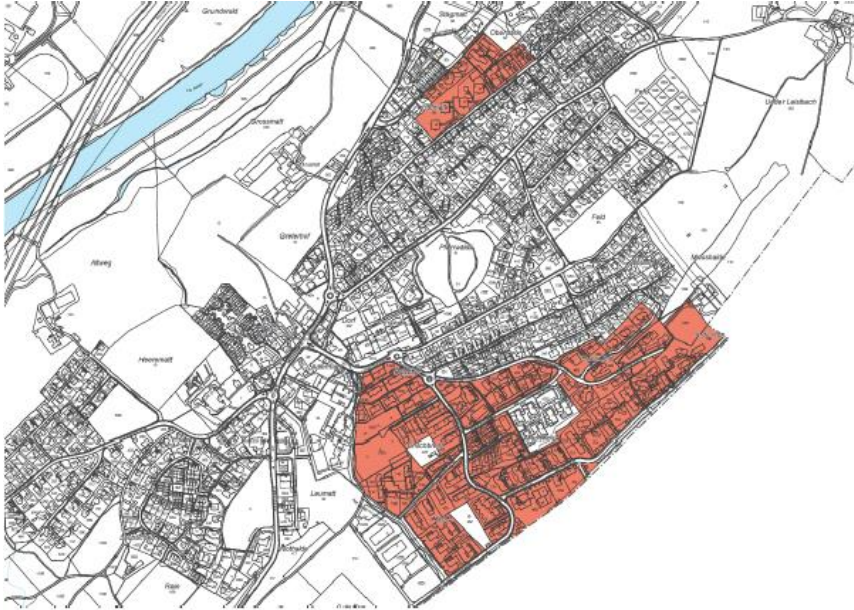
Wohnzone A



Wohn- und Dienstleistungszone Ron



Markantere Veränderung



Wohnzone B

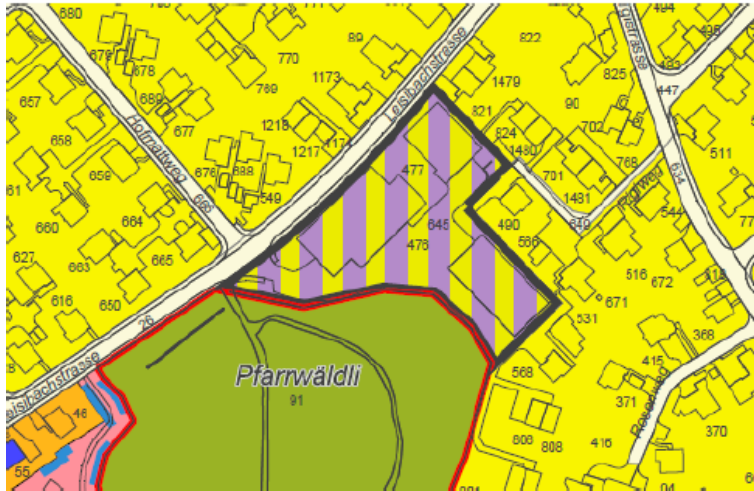


Wohnzone B – Perimeter höhere Bauten

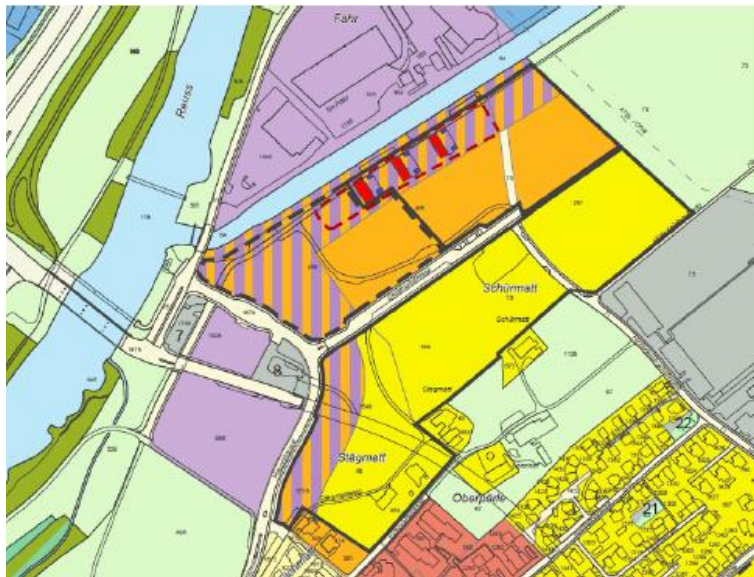
- bei Überbauungen mit Fläche von mind. 4'000 m²
- bei guter Eingliederung und vorbildhafter Aussenraumgestaltung
- auf Basis Konkurrenzverfahren

Zulässige Abweichung zur Grundnutzung:
max. + 6.00 m

Markantere Veränderung



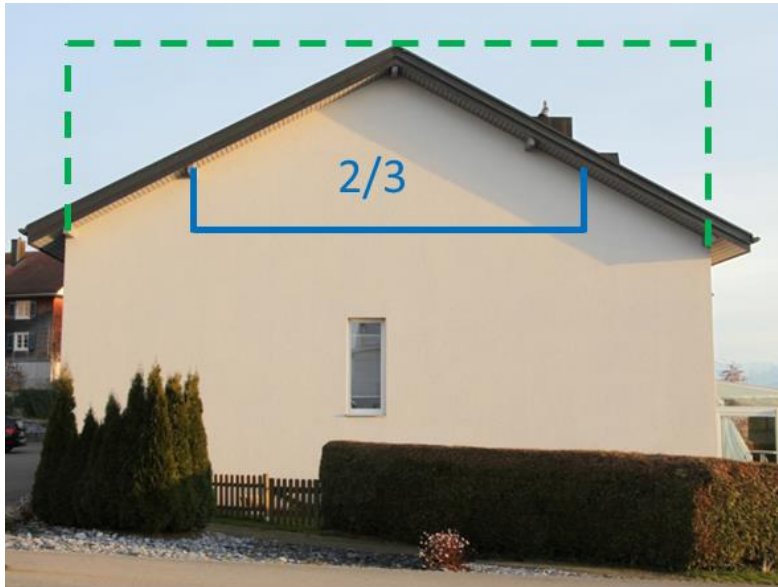
Gestaltungsplanpflichtgebiet
Wohn- und Arbeitszone B, Areal
Wiederkehr



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)



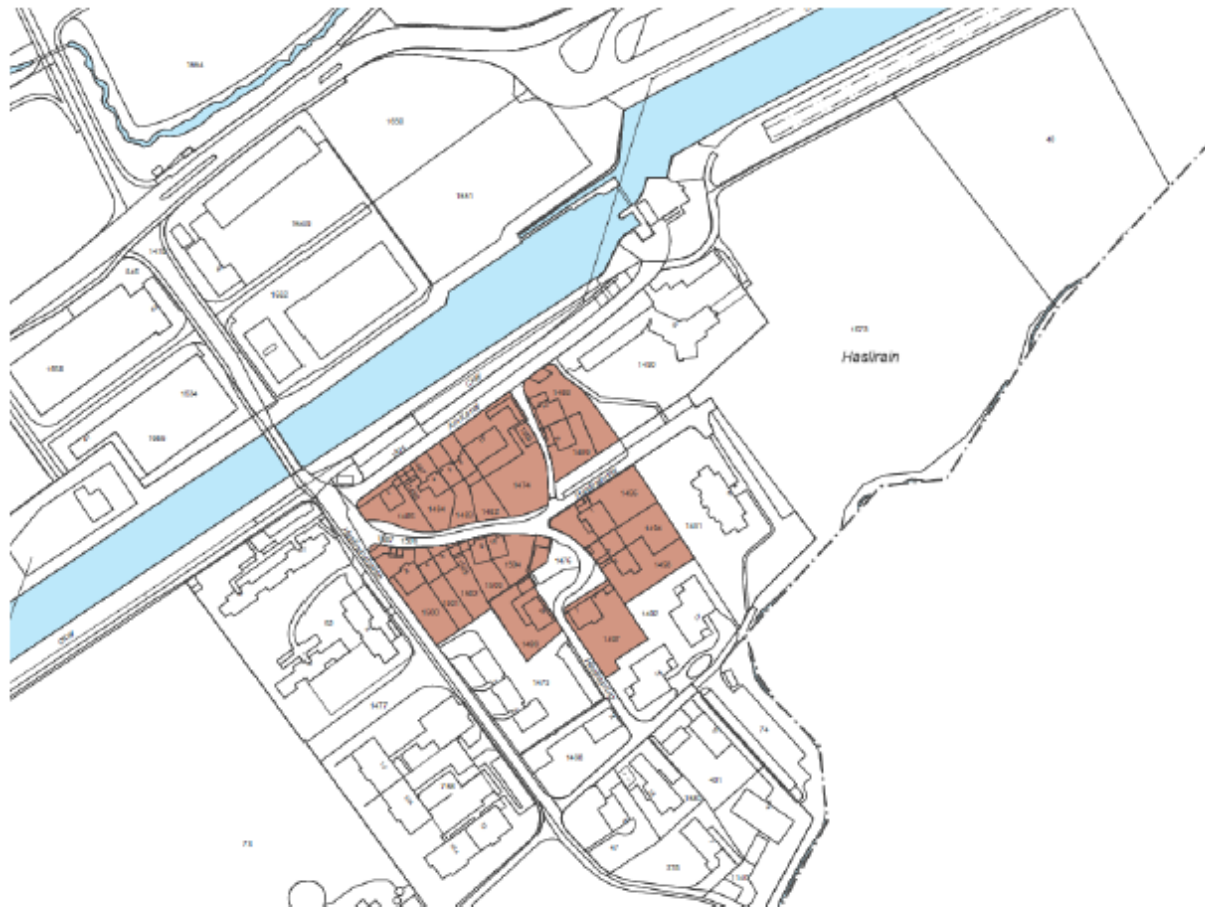
Identität stärken: Bauzonen

Dorfkernzone Buchrain Dorf (DK-B)



Identität stärken: Bauzonen

Dorfkernzone Haslirain (DK-H)



Sonderbauzone Tschann



Anpassung Sonderbauzone Tschann

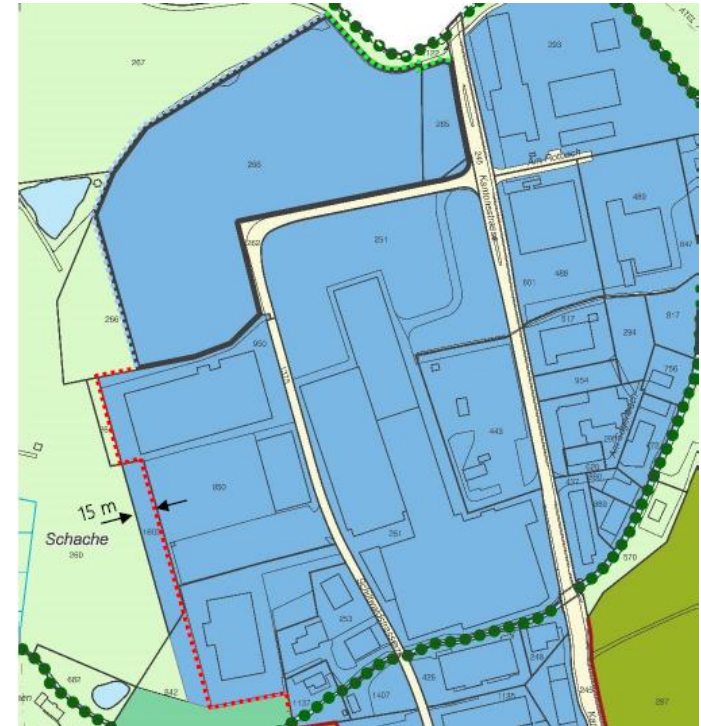
Wohnzone E – Bueridörfli, Lindenweg, Eichmatt



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.

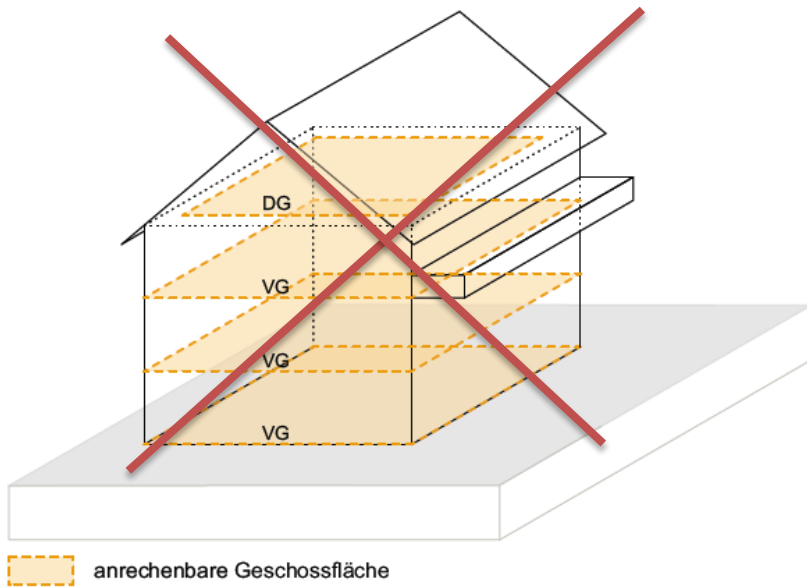
Weitere wesentliche Inhalte und Neuerungen

Bau- und Zonenreglement

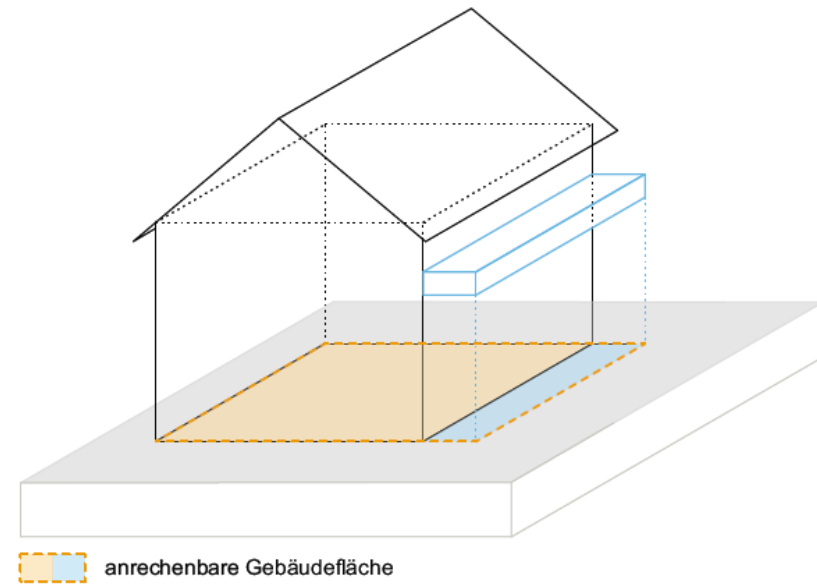
Generelle Anpassungen im Bau- und Zonenreglement

- 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



Ausnützungsziffer (AZ)



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)

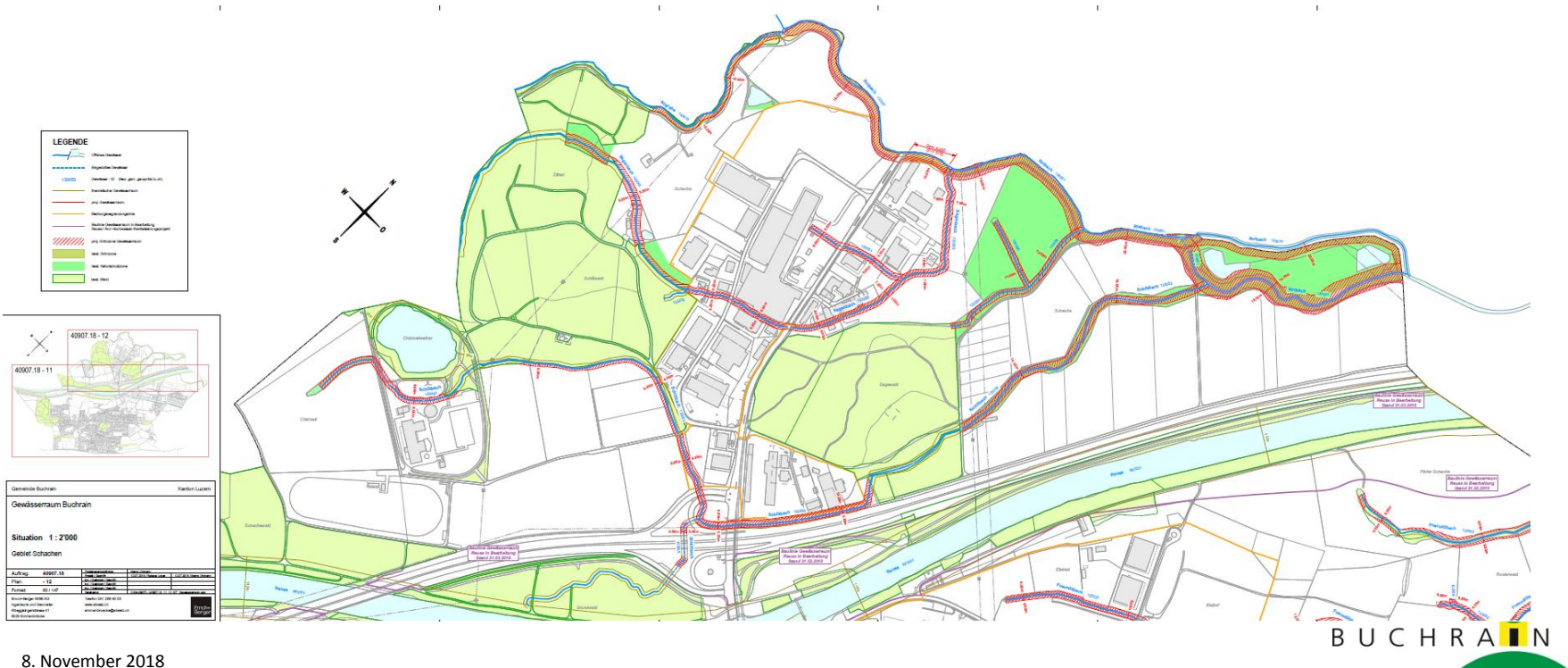
Nach der Überprüfung aller rechtsgültigen Gestaltungspläne:

41 Gestaltungspläne werden aufgehoben

Wichtige Inhalte werden gesichert.

Teilzonenplan Gewässerraum

- Ausscheidung über ganzes Gemeindegebiet
- Gewässerraum wird als überlagerte Grünzone (Bauzone) bzw. Freihaltezone Gewässerraum (Landwirtschaftszone) gesichert (Art. 27 und 33 BZR)



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

