



G E M E I N D E R E I D E N

**An die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
sowie die Haushaltungen der Gemeinde Reiden**

Öffentliche Auflage vom 24. Mai – 22. Juni 2022 Teilrevision der Ortsplanung Reiden betreffend Rückzonungen

1 Ausgangslage

Gestützt auf das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene Raumplanungsgesetz (RPG) und den kantonalen Richtplan (KRP) 2015 ist die Zersiedlung zu stoppen und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Der KRP 2015 gibt in der Koordinationsaufgabe (KA) S1-9 vor, dass das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) und die Dienststelle für Raum und Wirtschaft (rawi) eine Strategie für den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservezonen zu erarbeiten haben.

Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 wurde der Gemeinderat durch das BUWD informiert, dass die Gemeinde Reiden zu grosse Bauzonenkapazitäten hat und Rückzonungen vornehmen muss. Der zuständige Gemeinderat informierte in der Folge die Eigentümer der potenziellen Rückzonungsflächen und prüfte im Gespräch mit den Grundeigentümern die Gegebenheiten für jede der Parzellen. Gegenstand der kantonalen Rückzonungsstrategie sind die Wohn- und Mischzonen gemäss dem gültigen Zonenplan. Grundsätzlich gilt, dass alle Wohn- und Mischzonen, bei denen eine Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist, als Rückzonungsflächen vorzusehen sind. Bei der Beurteilung der Zweck- und Verhältnismässigkeit kommen einheitliche, durch den Kanton festgelegte Kriterien zum Zug. Damit soll die Gleichbehandlung innerhalb der Gemeinde wie auch überkommunal gewährleistet werden, soweit dies überhaupt möglich ist.

Massgebend sind die folgenden Kriterien:

- Unüberbaute Bauzonenfläche
- Lage innerhalb der Gemeinde
- Lage in der Bauzone
- Erschliessung nach Art. 19 RPG
- Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- erschwerte Bebaubarkeit
- Dauer des Bestandes der Bauzone
- Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans
- Bauabsichten

Die Gemeinde und der Ortsplaner haben eine Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen nach den kantonalen Vorgaben vorgenommen und diese dokumentiert. Anhand dieser Dokumentation hat die Dienststelle rawi eine eigene Beurteilung vorgenommen und die potenziellen Rückzonungsflächen abschliessend festgelegt. Die von Regierungsrat Fabian Peter unterschriebene Stellungnahme vom 12. November 2019 ist für den weiteren Prozess massgebend – davon abweichende Beschlüsse der Gemeinde sind nur möglich, wenn neue Erkenntnisse vorliegen.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurden die Argumente der betroffenen Grundeigentümer sowie des Gemeinderats und des Ortsplaners geprüft und die effektiven Rückzonungsflächen abschliessend vom Kanton festgelegt.

2 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Die Teilrevision der Ortsplanung wird im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022 als recht- und zweckmässig beurteilt. Allerdings kommen die kantonalen Dienststellen punktuell zu anderen Schlüssen als der Gemeinderat und der Ortsplaner und fordern die Rückzonung von 3 zusätzlichen Flächen. Die Anweisungen werden umgesetzt, um weiteren Schaden von der Gemeinde abzuwenden (vgl. Ausführungen im Planungsbericht).

3 Änderungen von des Zonenplans Siedlung

Mit der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie (gemäss expliziter Bestätigung im Vorprüfungsbericht exkl. Parzelle Nr. 465, GB Langnau) kann die rechnerische Überkapazität (4.5 ha) um rund 3.1 ha reduziert werden, vgl. die tabellarische Übersicht der vorgesehenen Rückzonungsflächen und die Zonenplan-Ausschnitte auf den folgenden Seiten:

Gemeinde Reiden Fläche [m ²]	Dorf Langnau		Dorf Reiden		Dorf Richenthal	
	Grundstück Nr.	Fläche [m ²]	Grundstück Nr.	Fläche [m ²]	Grundstück Nr.	Fläche [m ²]
	98	3'181	272	685	323, 325 - 330, 271	5'491
	599	8'185	951	3'933	248	269
	99	1'213	736	436	273	522
	30	945	1212	215	45	303
	28, 32, 29	1'754	761, 762, 757, 1124	1'202	245	289
	558	1'458	717, 992	1'025		
Total: 31'106	Total:	16'736	Total:	7'496	Total:	6'874

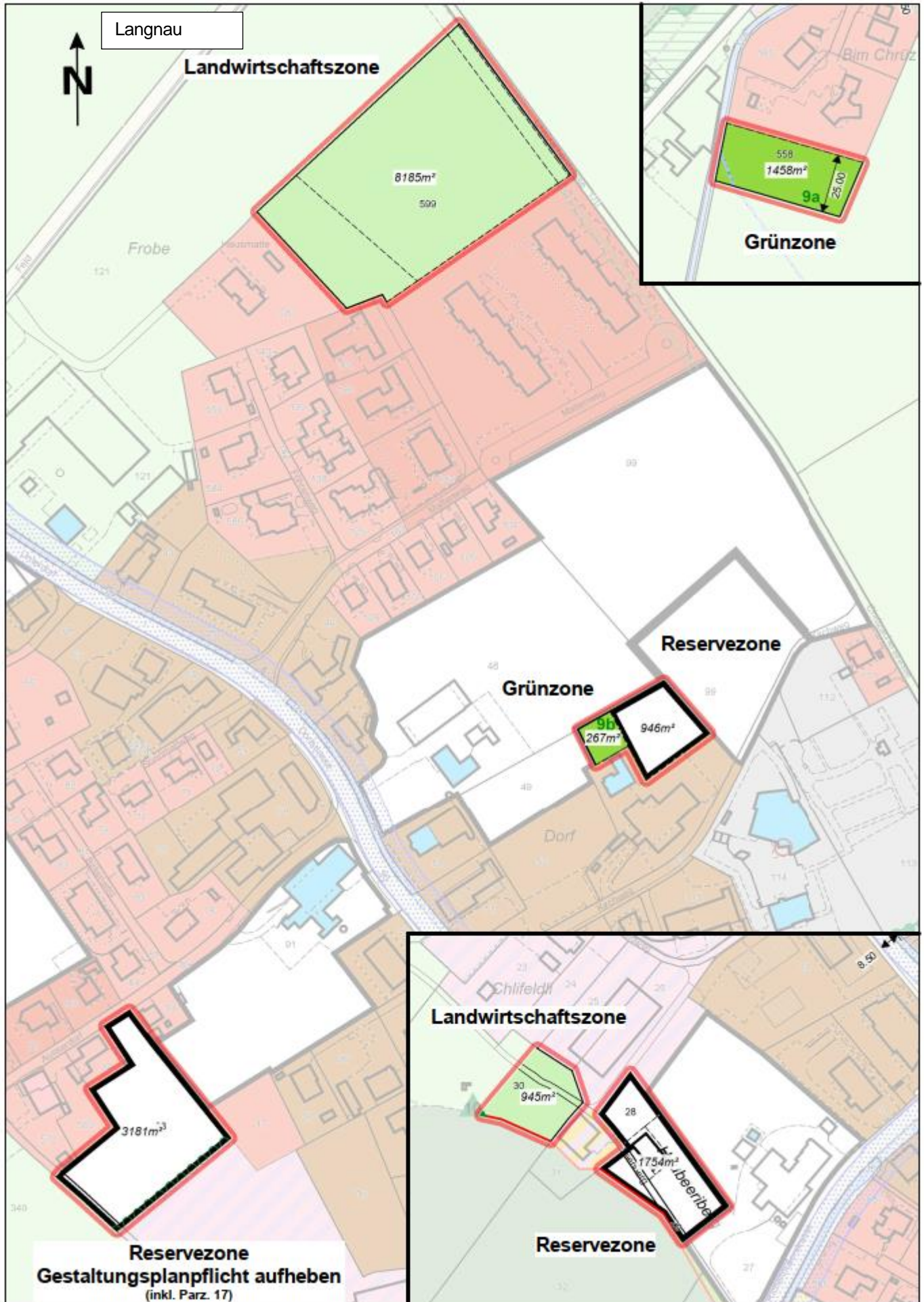
Die Parzelle Nr. 465, GB Langnau in der Ribimatte Mehelsecken soll im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zusammen mit den angrenzenden Parzellen in eine Arbeitszone umgezont werden. Die Parzelle Nr. 465 wird deshalb in der aktuellen Teilrevision der Ortsplanung ausgeklammert. Im Zusammenhang mit der geplanten Umzonung in die Arbeitszone hat der Gemeinderat per 7. März 2022 eine Planungszone erlassen.

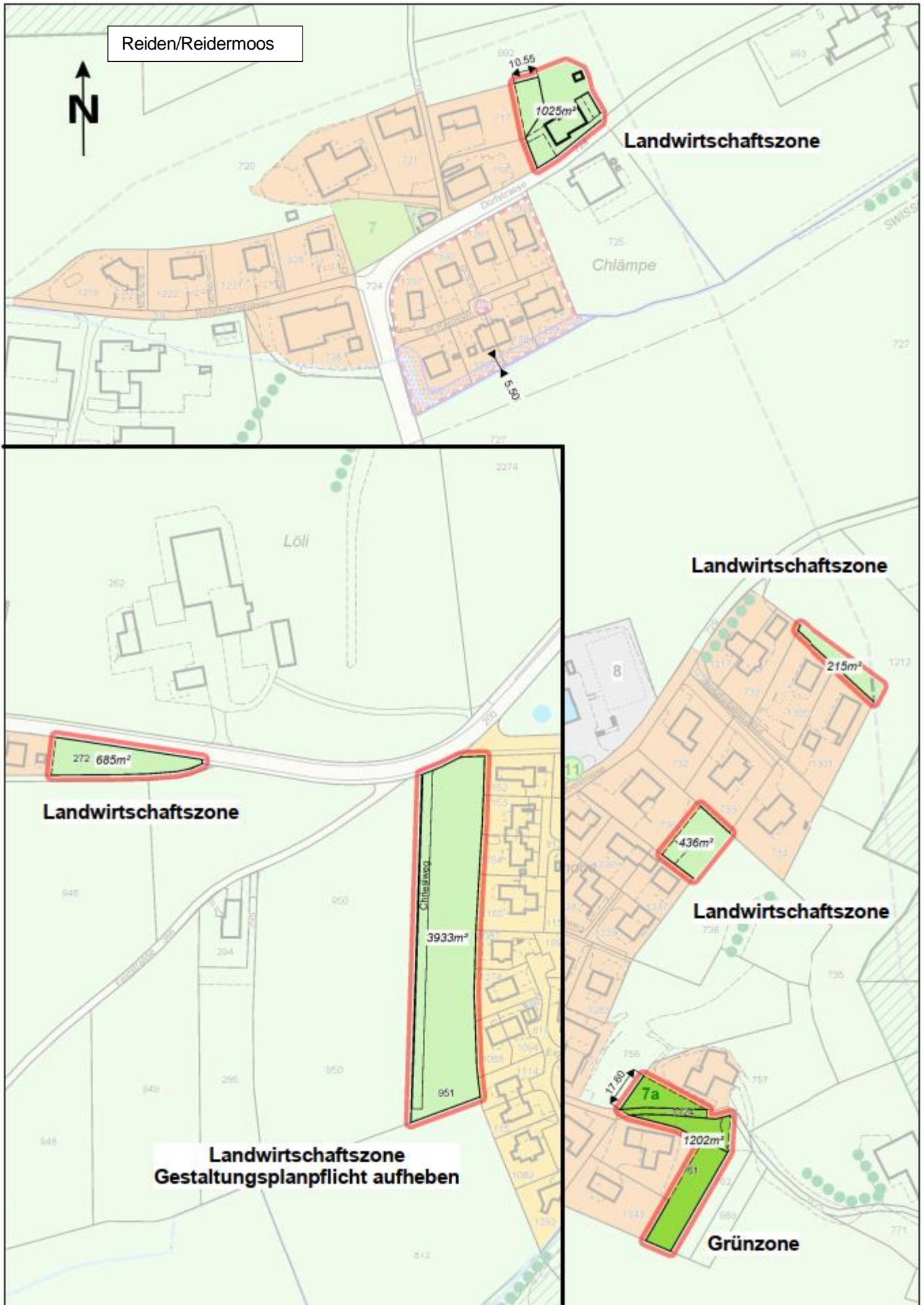
Mit den Rückzonungen an peripheren, raumplanerisch ungeeigneten Lagen werden die Einwohnerkapazitäten in der ganzen Gemeinde um rund 200 Einwohner reduziert. Damit leistet die Gemeinde Reiden einen massgeblichen Beitrag an den raumplanerischen Auftrag gemäss RPG zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen: Rund 200 Einwohner nehmen nicht Wohnsitz an raumplanerisch ungeeigneten Standorten, sondern suchen Wohnraum in jenen Gebieten, wo die entsprechende Entwicklung erwünscht ist - an zentralen Lagen in den Dörfern Reiden, Langnau und Richenthal. Bauland ist in jedem der drei Dörfer immer noch genügend vorhanden.

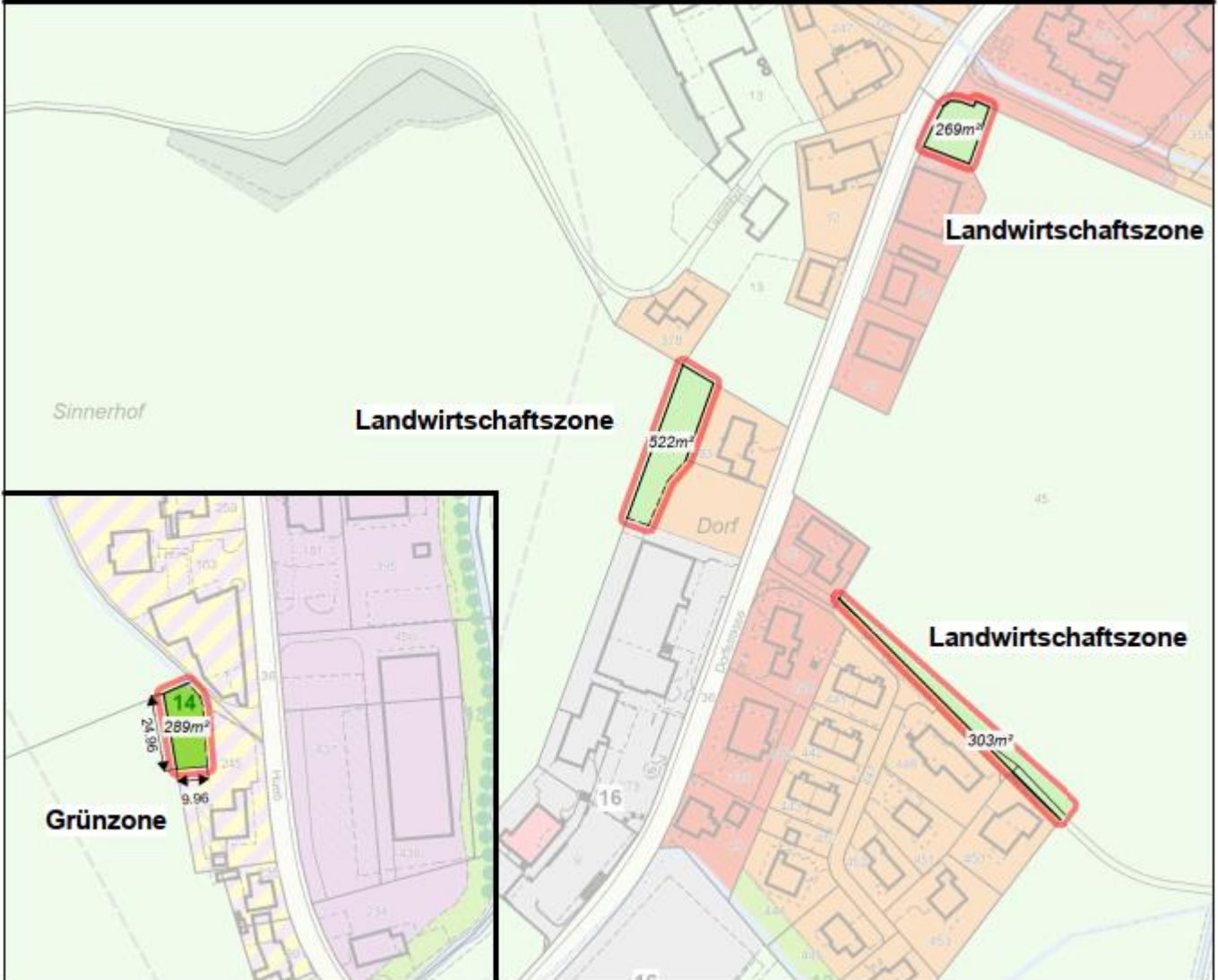
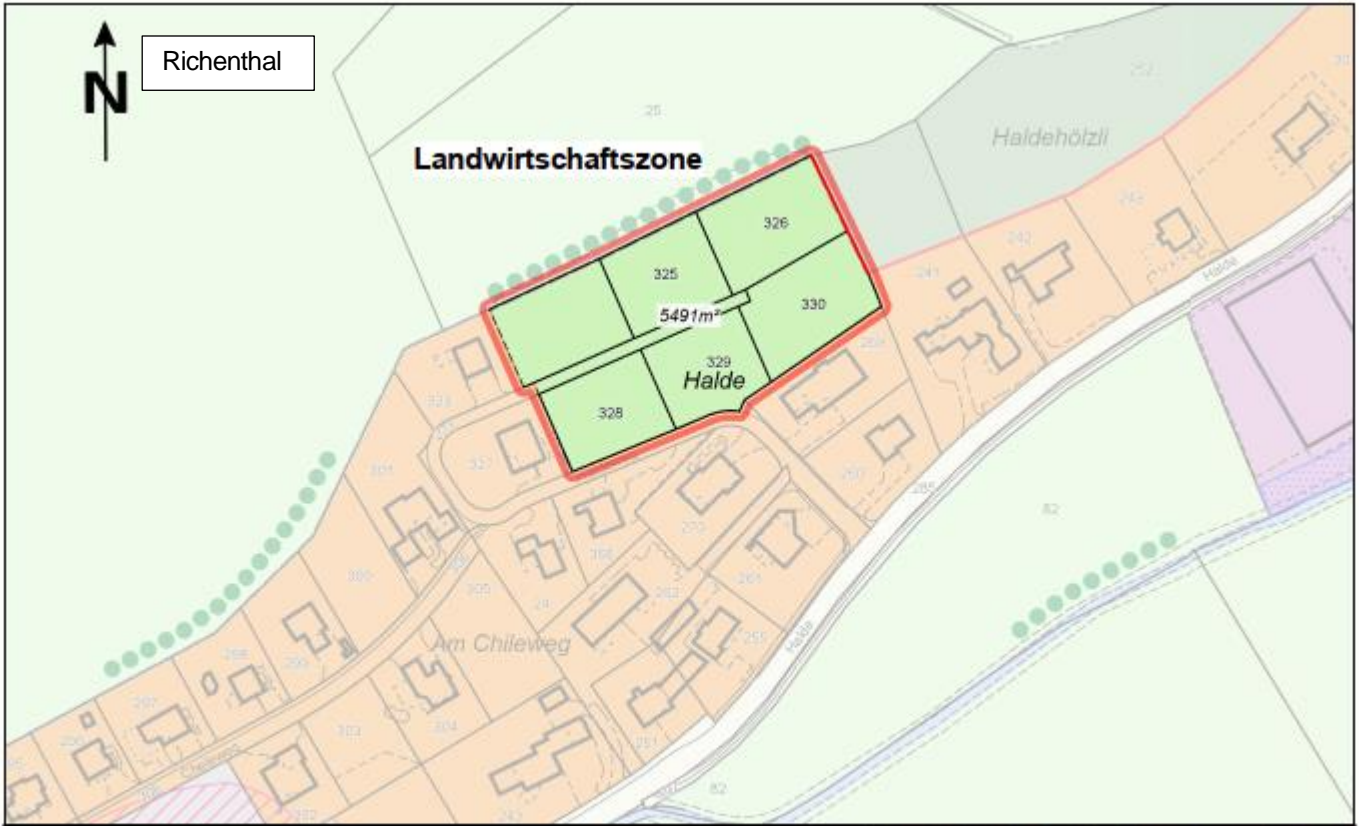
4 BZR-Änderungen

Bei der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie werden einzelne Flächen in eine Grünzone umgezont. Daher werden im Anhang 2 des Bau- und Zonenreglements zu den Grünzonen Ergänzungen vorgenommen (vgl. BZR-Änderungen auf Seite 7 dieser Botschaft). Entscheidend ist, dass die Einwohner-Kapazitäten mittels Umzonung in eine Grünzone dauerhaft reduziert werden. Dieses Ziel ist mit der Umzonung in eine Grünzone gewährleistet.

Ausserdem werden mit dem neuen BZR-Art. 61 die Gestaltungspläne Hölzli Reiden und Halde Richenthal aufgehoben. Im Anhang 9 BZR betreffend der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht wird der Gestaltungsplan Hölzli gestrichen.







Änderungen des Bau- und Zonenreglements vom 4. Dezember 2013

Das Bau- und Zonenreglement wird wie folgt geändert

(Änderungen in roter, kursiver Schrift, Erläuterungen in blauer, kursiver Schrift):

Art. 61 Aufhebung von Gestaltungsplänen

Die folgenden Gestaltungspläne werden an Anwendung von § 74 Abs. 4 PBG aufgehoben:

- a) Hölzli (Parzelle Nr. 951, GB Reiden)
- b) Halde (Parzellen Nr. 24, 271, 323, 325, 326, 327, 328, 329 und 330)

Die oben genannten Gestaltungspläne werden gemäss der Anordnung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022 aufgehoben.

Anhang 2: Grünzonen

Nr. Gebietsbezeichnung Zweck

Reiden:

...
7	...	...
7a	Spitzhubel	Freihalten der unüberbauten Fläche. Die Zone kann als landwirtschaftliche Fläche oder für Christbaumkulturen genutzt werden. Private Garten- und Freizeiteinrichtungen sind zulässig. Die Kleintierhaltung ist ebenfalls zulässig. Zulässig sind ausserdem die bestehenden Parkplätze und die Zufahrtsstrasse (Strassenparzelle Nr. 1124, GB Reiden), die bei Bedarf verbreitert werden darf.
8	...	...

Langnau:

9	...	...
9a	Bim Chrüz	Freihalten des Gewässerraums und der unüberbauten Fläche am südlichen Rand der Bauzone. Private Garten- und Freizeiteinrichtungen sind zulässig. Die Kleintierhaltung ist ebenfalls zulässig.
9b	Dorf	Freihalten der unüberbauten Fläche. Private Garten- und Freizeiteinrichtungen sind zulässig. Die Kleintierhaltung ist ebenfalls zulässig.

Richenthal:

...
13	...	...
14	I de Hueb	Freihalten der unüberbauten Fläche. Private Garten- und Freizeiteinrichtungen sind zulässig. Die Kleintierhaltung ist ebenfalls zulässig.

Die neuen Grünzonen dürfen weiterhin als Gartenflächen genutzt werden. Geräteschuppen, Garten-Cheminées, Swimming Pools etc. sowie Terrainveränderungen gemäss Art. 47 Abs. 3 BZR sind zulässig. Für die Kleintierhaltung sind ausserdem Weidezäune, Kleintierställe etc. zulässig. Entscheidend ist, dass die Einwohner-Kapazitäten mittels Umzonung in die Grünzone dauerhaft reduziert werden. Dieses Ziel ist mit der Umzonung in eine Grünzone gewährleistet.

Wo eine Grünzone zukünftig von einer Grünzone Gewässerraum überlagert wird, sind deren Bestimmungen massgebend.

Anhang 9: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (orientierend)

Nr.	Grundst. Nr. (GB 520 Reiden / GB 521 Richenthal)	Vorgaben für den Gestaltungsplan	Bemerkungen
7	...	...	...
8	Hölzli: 951	Aufzeigen der Erschliessung und Parzellierung. Nachweis der Einhaltung des Planungswortes. Firsthöhe max. 7.00 m. Gebäudelänge: max. 12.00 m. Gebäudeabstand: min. 8.00 m.	Unbebaut
9	...	...	...

Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans Hölzli Reiden entfällt auch der entsprechende Eintrag in Anhang 9 BZR.

5 Formelles und Termine

5.1 Zur Verfügung stehende Unterlagen

Die Änderungen des Zonenplans Siedlung und des BZR werden gemäss § 6 Abs. 3 und § 61 Abs.1 PBG vom 24. Mai – 22. Juni 2022 öffentlich aufgelegt.

Der vorliegende Flyer wird allen Haushaltungen der Gemeinde Reiden und allen betroffenen Grundeigentümern zugestellt. Zusätzlich werden die relevanten Unterlagen der Ortsplanungsrevision gemäss § 6 Abs. 2 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) im Internet zur Einsicht bereitgestellt. Die Eckpunkte der neuen Zonengrenzen werden im Gelände markiert, soweit sie nicht Parzellengrenzen folgen.

Die Unterlagen können von der Internetseite www.reiden.ch heruntergeladen oder auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

5.2 Informations-Veranstaltung

Der Gemeinderat und der Bereich Bau & Infrastruktur wollen die betroffenen Grundeigentümer und die interessierte Bevölkerung über die aktuelle Planung informieren und Fragen beantworten:

Datum:	Mittwoch, 25. Mai 2022, 20.00 Uhr
Ort:	Hotel Sonne, Reiden

Der Bereich Bau & Infrastruktur freut sich auf ein zahlreiches Erscheinen und eine angeregte Diskussion.

5.3 Einspracheberechtigung

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Zonenplan- und BZR-Änderungen haben (insbesondere betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer), können bis spätestens 22. Juni 2022 (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Einsprachen mit einem Antrag und dessen Begründung sind schriftlich und im Doppel an den Gemeinderat Reiden, Grossmatte 1, Postfach 263, 6260 Reiden, zu richten.

5.4 Planungszone

Die Zonenplan- und BZR-Änderungen erhalten gemäss § 85 Abs. 2 PBG mit der öffentlichen Auflage die Wirkung einer Planungszone. Sie löst die im Januar 2020 erlassene Planungszone betreffend den potenziellen Rückzonungsflächen ab.

6 Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen und versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen. Der Gemeinderat beabsichtigt, die Teilrevision der Ortsplanung den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung im Verlauf des Jahres 2022 zur Beschlussfassung vorzulegen. Anschliessend an die Gemeindeversammlung reicht der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossenen Zonenplan- und BZR-Änderungen zusammen mit den weiteren erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).

