



GEMEINDE REIDEN

Gemeindeversammlung Gemeinde Reiden

Mittwoch, 24. Mai 2023

19:30 Uhr, Johanniterhalle, Reiden



Traktanden / Geschäfte

- 1. Gemeindeinitiative zur Urnenabstimmung über die Einzonung des SAG und den Gegenvorschlag des Gemeinderates**
Teilrevision der Gemeindeordnung (Art. 19)
- 2. Teilrevision Ortsplanung Reiden, Gewässerräume**
- 3. Teilrevision Ortsplanung Reiden, Rückzonungen**

Orientierungen / Verschiedenes

Stimmberechtigung

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen sind an der Gemeindeversammlung der Gemeinde Reiden Schweizerinnen und Schweizer stimmberechtigt, die am Versammlungstag das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und spätestens am 19. Mai 2023 ihren politischen Wohnsitz in Reiden geregelt haben.

Aktenauflage/Detailunterlagen

Die detaillierten Unterlagen zu den einzelnen Traktanden liegen ab dem 3. Mai 2023 bei der Gemeinde Reiden, Zentrale Dienste, zu den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsichtnahme auf. Ebenfalls sind sämtliche Unterlagen auf der Webseite der Gemeinde Reiden verfügbar:



Scannen Sie mit Ihrem Smartphone oder Tablet den QR-Code.

www.reiden.ch

Versand Unterlagen

Der Versand der Kurzbotschaft zur Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 erfolgt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag in sämtliche Haushaltungen zuhanden der Stimmberechtigten der Gemeinde Reiden.

Vorwort

Geschätzte Bürgerinnen und Bürger

Nachfolgend unterbreite ich Ihnen der Gemeinderat die Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 und lädt Sie ein, an der Versammlung teilzunehmen.

Beim ersten Traktandum geht es um eine staatspolitisch wichtige und sehr aktuelle Fragestellung im Spannungsfeld zwischen Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung. Ein Komitee hat im Rahmen einer Gemeindeinitiative genügend Unterschriften gesammelt und beantragt, dass über eine allenfalls zukünftig stattfindende Einzonung des SAG an der Urne und nicht mehr an der Gemeindeversammlung abgestimmt wird. Der Gemeinderat unterstützt dieses Begehren. Er möchte jedoch in der Gemeindeordnung keinen Einzelfall regeln und beantragt deshalb den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern einen Gegenvorschlag. Dieser sieht vor, dass zukünftig über alle Zonenplanänderungen an der Urne abgestimmt wird. Sie, geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, haben die Wahl! Im weiteren Sinne geht es bei dieser Vorlage also auch um die Frage der demokratischen Legitimation von Abstimmungsergebnissen. Erfahrungsgemäss nimmt nur ein Bruchteil der stimmberechtigten Bevölkerung an den Gemeindeversammlungen teil. Bei Entscheiden, die an der Urne gefällt werden, partizipiert eine grössere Anzahl von Stimmberechtigten, deshalb sind Urnenentscheide breiter abgestützt als Versammlungsentscheide. Die generelle Frage, Gemeindeversammlung versus Urnenabstimmung, steht jedoch aktuell nicht zur Diskussion.

Die Festlegung der Gewässerräume beschäftigt uns im zweiten Traktandum. Der Bund hat im Jahr 2011 mit dem revidierten Wasserschutzgesetz die Grundlage zur obligatorischen Ausscheidung von Gewässerräumen gelegt. Damit sollen der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung gesichert werden. In der Folge hat der Kanton Luzern die Gemeinden zur Umsetzung verpflichtet. In einem aufwändigen Verfahren wurden die Gewässerräume ausgeschieden. An der Gemeindeversammlung gilt es nun, über die nicht gütlich erledigten Einsprachen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu befinden. Gleichzeitig wird über die notwendigen Anpassungen im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Reiden abgestimmt.

Auch im dritten Geschäft, das an dieser Gemeindeversammlung behandelt werden soll, geht es um eine Teilrevision des Bau- und Zonenreglements. Bei diesem Traktandum steht ein Abstimmungsentscheid der Schweizer Bevölkerung aus dem Jahr 2013 am Ursprung. Damals wurde entschieden, dass die Bauzonen in der Schweiz nur noch einem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen dürfen und somit überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren sind. Was damals eher abstrakt tönte und weit weg war, holt uns nun ein. Diverse Gemeinden des Kantons Luzern, unter anderem auch Reiden, wurden vom Kanton aufgefordert, ihre Bauzonenfläche zu reduzieren. Den betroffenen Gemeinden kommt auch hier, wie bei den Gewässerräumen, eine «undankbare» Vollzugsaufgabe gestützt auf übergeordnete Vorgaben zu. Dennoch hat sich das zuständige Ressort und mit ihm der gesamte Gemeinderat sehr gewissenhaft und seriös dieser Aufgabe angenommen. Dies im Bewusstsein, dass den Gemeinden im gelebten Föderalismus eine staatstragende Rolle zukommt. Der Gemeinderat respektiert mit dieser Vorlage den Willen der Schweizer Bevölkerung und war deshalb auch bestrebt, diesem Auftrag so verantwortungsvoll wie möglich nachzukommen. Auch hier gilt es über die nicht gütlich erledigten Einsprachen der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu befinden. Gleichzeitig soll über die notwendigen Anpassungen im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Reiden abgestimmt werden.

Der Gemeinderat lädt Sie herzlich ein, an der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 in der Johanniterhalle Reiden teilzunehmen. Er hofft auf ein reges Erscheinen und meinungsbildende Diskussionen.

Josua Müller
Gemeindepräsident

1 Urnenabstimmung Einzonung SAG

Gemeindeinitiative zur Urnenabstimmung über die Einzonung des SAG und den Gegenvorschlag des Gemeinderates

Teilrevision der Gemeindeordnung (Art. 19)

1. Ausgangslage

Die Stimmberechtigten, als oberstes Organ der Gemeinde, üben in Reiden ihre Befugnisse im Versammlungsverfahren (Gemeindeversammlung) aus. Einzig über die folgenden Geschäfte wird gemäss Art. 19 Gemeindeordnung im Urnenverfahren entschieden:

- a) auf Begehren von zwei Fünfteln der Teilnehmenden einer Gemeindeversammlung
- b) Sachgeschäfte über Fr. 2'500'000
- c) Schlussabstimmung über rechtssetzende Beschlüsse über die Vereinigung oder Teilung der Gemeinde sowie über die Abspaltung von Teilen des Gemeindegebiets

Beim Planungsgebiet SAG Reiden handelt es sich gemäss kantonalem Richtplan um eines von insgesamt drei strategischen Arbeitsgebieten im Kanton Luzern. Strategische Arbeitsgebiete sind mit Reservazonen planungsrechtlich gesicherte Areale, die ausschliesslich für die Ansiedlung von volkswirtschaftlich bedeutenden Grossbetrieben (strategische Unternehmen) bereitgehalten werden. Strategische Arbeitsgebiete sind Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt.

Am Standort SAG Reiden war ein überregional bedeutendes Kompetenzzentrum für Gebäudehülle, Kreislaufwirtschaft und digitales Bauen geplant. Inzwischen hat sich die swisspor jedoch entschieden, das dringend benötigte Produktionswerk für mineralische Dämmstoffe an einem alternativen Standort zu realisieren. Die Frage nach der Einzonung von ca. 20 ha im Gebiet Mülligassmatte zwischen der Autobahn A2 und der Mehlseckerstrasse von der Reservazone in die Sonderbauzone SAG Reiden bzw. die Grünzone stellt sich somit aktuell nicht mehr. Der Gemeinderat will dennoch über die Gemeindeinitiative und den Gegenvorschlag abstimmen lassen. Der Entscheid, ob zukünftig über Ein- wie Auszonungen an der Urne und nicht an der Gemeindeversammlung entschieden wird, soll grundsätzlich geklärt werden. Zudem kann, solange die SAG im Richtplan vorhanden sind, jederzeit ein neues Projekt im SAG Reiden aktuell werden.

2. Die Vorlage

Im Herbst 2022 wurde durch ein Initiativkomitee die Gemeindeinitiative «Urnenabstimmung über die Einzonung des SAG-Landes Mehlsecken» lanciert. Die Initianten möchten mit der Initiative eine Urnenabstimmung über die Einzonung des SAG-Landes in Mehlsecken erwirken. Innert der angesetzten Frist von 60 Tagen wurden 976 Unterschriften eingereicht, 38 davon waren ungültig. Somit ist die notwendige Anzahl gültiger Unterschriften von 430 für das Zustandekommen der Initiative erreicht worden. Der Gemeinderat Reiden hat deshalb mit Beschluss vom 30. Januar 2023 die Initiative als formell und materiell gültig befunden. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Entscheids erfolgte am 2. Februar 2023. Da keine Beschwerde eingereicht wurde, ist der Entscheid zwischenzeitlich in Rechtskraft erwachsen.

3. Der Weg führt über eine Teilrevision der Gemeindeordnung

Wie ausgeführt, wird an der Urne lediglich über Geschäfte abgestimmt, welche explizit in Art. 19 Gemeindeordnung aufgezählt sind. Alle anderen Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Gemeindeversammlung. Diese Bestimmung kann mit einer Gemeindeinitiative nicht umgangen werden. Das bedeutet, dass in einem ersten Schritt die Gemeindeversammlung über eine Teilrevision der Gemeindeordnung abstimmen muss. Art. 19 der Gemeindeordnung soll mit einem neuen Buchstaben d) ergänzt werden.

Eine formulierte Initiative kann vom Gemeinderat redaktionell bereinigt werden. Inhaltliche Änderungen darf er jedoch nicht vornehmen. Da der Initiativtext den künftigen Wortlaut der zu ändernden Gemeindeordnung nicht wiedergibt, hat der Gemeinderat entschieden, die Initiative wie folgt zur Abstimmung zu bringen:

Art. 19 Urnenverfahren

Im Urnenverfahren entscheiden die Stimmberechtigten über folgende Geschäfte:

- d) Einzonungen von strategischen Arbeitsgebieten gemäss kantonalem Richtplan

4. Standpunkt und Antrag des Initiativkomitees

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Das Initiativkomitee will die Einzonung des SAG-Landes an die Urne bringen. Unsere hierzu lancierte Gemeindeinitiative kam mit 938 gültigen Unterschriften zustande und wurde vom Gemeinderat Reiden mit Beschluss vom 30. Januar 2023 als formell und materiell gültig befunden.

Um eine Urnenabstimmung über die Einzonung des SAG-Gebietes von 20'000 m² durchführen zu können, muss an der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 die Gemeindeordnung angepasst werden.

Unserem Antrag hierzu stellt der Gemeinderat einen Gegenvorschlag gegenüber. Dieser sieht vor, dass über sämtliche Revisionen des Zonenplanes an der Urne abgestimmt werden muss. Das Initiativkomitee lehnt den Gegenvorschlag ab.

JA zur Urnenabstimmung über SAG / NEIN zum Gegenvorschlag
Das Initiativkomitee will die Gemeindeordnung so ändern, dass sie eine Urnenabstimmung speziell zur Einzonung des SAG (Strategischen Arbeitsgebiets) verlangt.
Dies ist sinnvoll, weil es im ganzen Kanton Luzern nur drei SAG gibt. Es handelt sich dabei also nicht um ein übliches Grundstück, sondern um einen Spezialfall. Im Unterschied zu üblichen Grundstücken kann die Überbauung der riesigen SAG-Fläche von 20 Hektaren den

Traktandum 1: Urnenabstimmung Einzonung SAG

Charakter und die weitere Entwicklung der Gemeinde fundamental beeinflussen.

Übliche Änderungen des Zonenplans haben keine derart aussergewöhnlichen Konsequenzen. Darum ist es sinnvoll, speziell die Einzonung des SAG vor die Urne zu bringen.

Es ist hingegen NICHT sinnvoll, über sämtliche Revisionen des Zonenplans an der Urne zu befinden. Dies wäre sehr ineffizient und mit erheblichen Kosten verbunden. Zu jeder Einzonung müsste eine Informationsveranstaltung abgehalten werden. Zudem entstünden Terminierungsprobleme, weil eine Urnenabstimmung mit einer kantonalen oder nationalen Vorlage verknüpft werden muss. Die Flexibilität bei Einzonungsentscheiden würde dadurch massiv verringert. Auch der öffentliche Dialog mit den Betroffenen würde eingeschränkt. Anträge aus dem Plenum wären sogar ganz unmöglich. Hingegen müsste das Abstimmungsbüchlein Argumente für und gegen jede Einzonung ausgewogen darstellen. Eine solche Anpassung der Gemeindeordnung wäre weder sinnvoll noch praktikabel. Der Gegenvorschlag ist darum abzulehnen.

Sagen Sie JA zur Urnenabstimmung über das SAG, einen absoluten Spezialfall. Sagen Sie NEIN zum Gegenvorschlag.

Mit freundlichen Grüssen
Das Initiativkomitee

Gemäss Gemeindeinitiative soll die Gemeindeordnung vom 12. Dezember 2017 wie folgt geändert werden:

Art. 19 lit. d Gemeindeordnung (neu)

- d) Einzonungen von strategischen Arbeitsgebieten gemäss kantonalem Richtplan

5. Gegenvorschlag und Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat unterstützt grundsätzlich das Anliegen der Initiative. Mit der Abstimmung an der Urne soll die Meinung einer grösseren Gruppe an Stimmberechtigten eingeholt werden können, als dies an einer Gemeindeversammlung möglich ist. Der Volksentscheid wäre dadurch demokratisch breiter abgestützt und legitimiert. Zudem soll verhindert werden, dass es Interessengruppen gelingt, ihre Befürworter für die entsprechende Abstimmung an der Gemeindeversammlung zu mobilisieren, um ein Abstimmungsergebnis zu erwirken, welches mit dem Anschein der Zufälligkeit behaftet ist.

Gesetzliche Regelungen sollen einen generell-abstrakten Charakter haben und nicht Einzelfälle regeln. Deshalb hat der Gemeinderat die Gemeindeinitiative zum Anlass genommen, einen Gegenvorschlag zu unterbreiten, der die Grundidee der Initiative aufnimmt, diese aber in einer generell-abstrakten Art und Weise regelt. § 39 Abs. 5 Gemeindegesetz hält dazu Folgendes fest: «Der Gemeinderat kann mit der Initiative einen Gegenentwurf zur Abstimmung bringen, der für den gleichen Gegenstand eine abweichende Regelung enthält.»

Beim Abstimmungsgegenstand handelt es sich um einen Anwendungsfall im Zusammenhang mit einer (Teil-)Revision des Zonenplans und einer entsprechenden Anpassung des Bau- und Zonenreglements. Zu Recht stellt sich die Frage, weshalb «nur» über die Einzonung des SAG-Gebiets an der Urne abgestimmt werden soll, aber über alle anderen Zonenplanänderungen weiterhin an der Gemeindeversammlung. Abstimmungen im Zusammenhang mit Zonenplanänderungen sind von grosser politischer Bedeutung und stossen bei den Stimmberechtigten auf entsprechendes Interesse, da die Auswirkungen

für grosse Teile der Bevölkerung direkt spürbar sind. Die entsprechenden gesetzlichen Planungsverfahren sind denn auch auf eine grosse und breite Mitwirkung ausgelegt. Es ist deshalb gerechtfertigt, auch die entsprechenden Volksabstimmungen so breit wie möglich zu legitimieren. Eine Abstimmung an der Urne erfüllt dieses Erfordernis besser als eine Abstimmung an der Gemeindeversammlung.

Andere Gemeinden haben sich ebenfalls bereits mit dieser Frage auseinandergesetzt und führen Abstimmungen im Zusammenhang mit Zonenplanänderungen an der Urne und nicht mehr an der Gemeindeversammlung durch.

Der Gegenvorschlag zum Initiativtext lautet deshalb wie folgt:

Art. 19 lit. d Gemeindeordnung (neu):

- d) Abstimmungen über Revisionen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements (Total- und Teilrevision).

Dieser Gegenvorschlag bezieht sich auf den gleichen Gegenstand wie die Initiative. Mit einer generell-abstrakten Regelung kann für die Gemeinde ein echter Mehrwert geschaffen werden, indem zukünftig nicht nur über die Einzonung des SAG, sondern über sämtliche Ein- und Auszonungen an der Urne abgestimmt wird.

Der Gemeinderat beantragt, die Gemeindeordnung vom 12. Dezember 2017 sei wie folgt zu ändern:

Art. 19 lit. d Gemeindeordnung (neu):

- d) Abstimmungen über Revisionen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements (Total- und Teilrevision)

6. Bericht der Controllingkommission

Die Controllingkommission war während der Ausarbeitung der Gemeindeinitiative und des Gegenvorschlages des Gemeinderates Reiden nicht involviert. Die Initiative über die Einzonung des SAG Landes zur Abstimmung an der Urne ist mit 938 gültigen Stimmen zustande gekommen. Der Gemeinderat unterstützt diesen Vorschlag, doch möchte er die Anpassung in der Gemeindeordnung nicht nur auf das SAG-Land beziehen. Der Gemeinderat hat deshalb einen Gegenvorschlag ausgearbeitet, welcher zukünftig alle Revisionen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements einschliesst.

Die Gemeindeinitiative sowie der Gegenvorschlag wurden vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Als Controllingkommission haben wir beide Anpassungen der Gemeindeordnung Reiden beurteilt. Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Wir empfehlen, dem Gegenvorschlag des Gemeinderates zuzustimmen, damit zukünftig alle Revisionen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements an die Urne gelangen und so die breite Bevölkerung miteinbezieht.

Reiden, 03. April 2023

Controllingkommission Reiden

Der Präsident: Josef Stocker
Die Mitglieder: Bernadette Häller
Eva-Maria Kaufmann
Adrian Meyer
Markus Müller

7. Abstimmungsprozedere

Zuerst wird über die Initiative abgestimmt, dann über den Gegenvorschlag des Gemeinderats.

Antrag des Initiativkomitees:

Das Initiativkomitee beantragt den Stimmberechtigten, der Gemeindeordnung, Art. 19 Buchstabe d) Einzonungen von strategischen Arbeitsgebieten gemäss kantonalem Richtplan (neu) zuzustimmen.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, der Gemeindeordnung, Art. 19 Buchstabe d) Abstimmungen über Revisionen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements (Total- und Teilrevision) (neu) zuzustimmen.

Sollten beide Anträge gutgeheissen werden, wird die **Stichfrage** gestellt. Es tritt jene Vorlage in Kraft, die bei der Stichfrage mehr Stimmen erzielt.

Stichfrage:

Soll die Gemeindeinitiative oder der Gegenvorschlag in Kraft treten?

2 Teilrevision Ortsplanung Reiden, Gewässerräume

1. Ausgangslage

Die Gewässerraumfestlegung dient der langfristigen Raumsicherung, so dass die Gewässer ihre natürlichen Funktionen wahrnehmen können und der Hochwasserschutz sowie die Gewässernutzung gesichert sind.

Im Jahr 2011 hat der Bund die Gesetzgebung über den Schutz der Gewässer angepasst (Gewässerschutzgesetz [GSchG, SR 814.20] und Gewässerschutzverordnung [GSchV, SR 814.201]. Mit diesen revidierten Vorschriften wurde insbesondere der Gewässerraum-Freihaltung eine grössere Bedeutung zugemessen und machte die Auscheidung von Gewässerraum obligatorisch. Der Kanton Luzern hat die Gemeinden beauftragt, die Gewässerräume festzulegen (vgl. § 11a Kantonale Gewässerschutzverordnung [KGSchV, SRL Nr. 703]. In der Gemeinde Reiden wurden bereits in bisherigen Gesamt- und Teil-

revisionen der Ortsplanung stellenweise Gewässerräume festgelegt bzw. auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet. Diese Vorarbeiten werden in der vorliegenden Teilrevision berücksichtigt.

2. Bisheriger Planungsverlauf

Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Die Gewässerraumfestlegung wird im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 22. Februar 2022 unter Beachtung von Korrekturen und Bereinigungen mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben, als übereinstimmend beurteilt. Die Korrekturen, aufgrund der Anträge des kantonalen Vorprüfungsberichts, wurden inzwischen vorgenommen und sind im Kapitel 2.1 des Planungsberichts vom 7. Oktober 2022 dokumentiert.

Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung hat vom 31. Mai bis am 30. Juni 2022 stattgefunden. Während dieser Zeit wurden 12 Eingaben eingereicht. Die Eingaben wurden in einem Gespräch persönlich diskutiert und anschliessend noch schriftlich beantwortet. Teilweise konnten die Eingaben berücksichtigt werden. Details sind dem Dokument „Auswertung Mitwirkung“ vom 7. Oktober 2022 zu entnehmen.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurden gewisse, bislang unbekannte respektive nur vermutete Gewässerläufe in den Daten der amtlichen Vermessung nachgeführt. An diesen Stellen wird der Gewässerraum anhand der aktualisierten Grundlagen festgelegt.

Öffentliche Auflage und Einsprachenbehandlung

Mit öffentlicher Auflage vom 25. Oktober – 24. November 2022 wurde die Gewässerraumfestlegung publiziert. Leider hat sich bei der Erstellung der Zonenpläne für die öffentliche Auflage ein Fehler

eingeschlichen. Im Gebiet Richenthal Dorf / Müliweid ist entlang des Huebbachs auf einem Abschnitt von ca. 360 m Länge der Gewässerraum irrtümlicherweise mit einer Breite von 11 m statt mit 14 m dargestellt worden. Gemäss den kantonalen Vorgaben beträgt die Gewässerraumbreite von der Einmündung des Guggerbachs bis zur Einmündung des Huebbachs aus dem Chilewald durchgehend 14 m. Die Teilzonenpläne Gewässerraum sind entsprechend zu korrigieren, indem der Gewässerraum auf beiden Seiten des Bachs um 1.5 m verbreitert wird.

Demnach sind zusätzliche Flächen auf insgesamt 9 Parzellen in Richenthal von der Festlegung der Gewässerräume betroffen. Aus diesem Grund wurde für die betroffenen Grundeigentümer eine 2. öffentliche Auflage vom 31. Januar bis am 1. März 2023 angesetzt.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage sind fristgerecht 9 Einsprachen eingegangen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Einsprachen:

GB	Grst Nr.	Name	Betroffenheit	Aufrechterhaltung Einsprache	Rückzug Einsprache	Teilrückzug Einsprache	Rückzug nach geringfügiger Änderung
Reiden	2317	Andreas Bühlmann	Eigentümer				x
Langnau	258	Schaller Maschinen AG	Eigentümer	x			
Reiden	2310 2330 2331	Benno Zimmerli	Eigentümer				x
Richenthal	87	Peter Graf-Felder	Eigentümer	x			
Langnau	278	Isabelle Ringier-Nyffeler	Eigentümer		x		
Langnau	264	Julia Nigg, Nico Schneider	Eigentümer	x			
div.	div.	Aqua Viva, BirdLife Schweiz, Pro Natura – Schweizerischer Bund für Naturschutz, Pro Natura Luzern	Landschaftsschutz	x		x	
Reiden Langnau	10 399	Isolde Portmann-Aecherli	Eigentümer		x		
Langnau	269	Gemeindeverband für Abwasserreinigung Oberes Wiggertal	Eigentümer	x			

Von der Swissgas AG ist zudem eine Rechtsverwahrung eingegangen. Darüber muss die Stimmbevölkerung nicht befinden.

Fristgerecht ist im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage eine Einsprache eingegangen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Einsprache:

GB	Grst Nr.	Name	Betroffenheit	Aufrechterhaltung Einsprache	Rückzug Einsprache	Teilrückzug Einsprache	Rückzug nach geringfügiger Änderung
Richenthal	87	Peter Graf-Felder	Eigentümer	x			

Das Planungs- und Baurecht verlangt den Versuch einer gütlichen Einigung. Es wurde mit allen Einsprechern eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Zwei der zehn Einsprachen wurden im Nachgang zu den Einspracheverhandlungen zurückgezogen, in einem Fall kam es zu einem Teilrückzug. Zwei weitere Einsprachen wurden zurückgezogen, da der Gemeinderat auf die Anträge eintreten konnte und geringfügige Änderungen vornahm (siehe Ziffer 5).

Der Gemeinderat hat die nicht gütlich erledigten Einsprachen bzw. nicht zurückgezogenen Einsprachen den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung zu unterbreiten (siehe Ziffer 4).



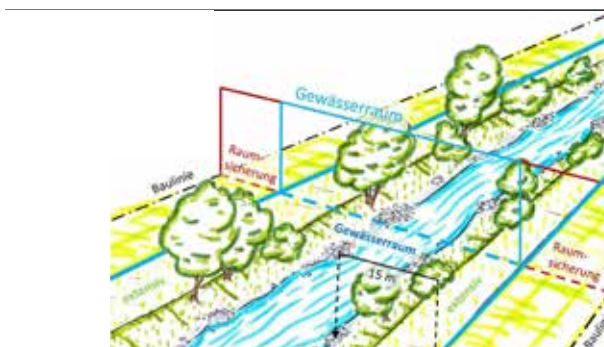
Bewirtschaftungseinschränkungen

Die Flächen des Gewässerraums sind extensiv zu bewirtschaften (§ 11e Kantonale Gewässerschutzverordnung [KGSchV]). In einigen Fällen können Ausnahmen vom Grundsatz der extensiven Bewirtschaftung des Gewässerraums gemacht werden, beispielsweise bei Eindolungen, wenn nicht auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden kann. Der Verzicht auf Bewirtschaftungseinschränkungen wird in den Teilzonenplänen Gewässerraum orientierend dargestellt.

Wigger

Spezialfall Wigger (grosses Fließgewässer): Der Gewässerraum ausserhalb der Bauzone unterscheidet sich in einen inneren Korridor (15 m ab Uferlinie mit Bewirtschaftungseinschränkungen) und einen äusseren Korridor (ohne Bewirtschaftungseinschränkungen). Der äussere Korridor wird anstelle eines Gewässerraums mittels einer Baulinie von der Bebauung freigehalten.

Anstelle dieser «Baulinienlösung» wäre auch eine «Korridorlösung» möglich. Dabei würde im äusseren Korridor gleich wie im inneren Korridor eine Freihaltezone Gewässerraum festgelegt. Die Fläche im äusseren Korridor würde jedoch von den Bewirtschaftungseinschränkungen ausgenommen, was in den Teilzonenplänen Gewässerraum orientierend dargestellt würde. Der Gemeinderat hat sich jedoch auf Antrag der Ortsplanungskommission für die «Baulinienlösung» entschieden, da die betroffenen Grundeigentümer und Landwirte diese



erfahrungsgemäss besser akzeptieren können als die «Korridorlösung». Rechtlich haben beide Varianten jedoch die gleiche Wirkung, indem sie den äusseren Korridor von einer Überbauung freigehalten, aber im äusseren Korridor nicht mit einer Bewirtschaftungseinschränkung verbunden sind.

Änderung Baulinienplan

Mit der Gewässerraumfestlegung werden die bestehenden Baulinien zur Sicherung der Freihaltung des Gewässerraums entlang des Müllkanals im Gestaltungsplan «Unterwasserstrasse» und entlang des Sagibachs im Gestaltungsplangebiet «Oberdorfstrasse / Wiesenstrasse» ersetzt. Gemäss Rechtsspruch dieser Genehmigungen durch den Regierungsrat gelten die Baulinien als aufgehoben, sobald die Gewässerraumfestlegung rechtskräftig ist.

Nicht aufgehoben wird jedoch die kantonale, am 7. März 2006 durch den Regierungsrat genehmigte Baulinie auf dem Grundstück Nr. 258, GB Langnau, welche der Realisierung einer Erschliessungsstrasse entlang der Wigger dient (vgl. Kapitel 3.2.10 des Planungsberichts vom 7. Oktober 2022).

Gewässerraumfestlegung

Betreffend Gewässerraumfestlegung wird auf die Teilzonenpläne Gewässerraum und auf die zugehörige BZR-Änderung verwiesen (Stand 30. März 2023).

Gewässerräume, welche bereits in Kraft sind und unverändert bleiben, werden in den Teilzonenplänen Gewässerraum mit einer grünen Umrandung dargestellt.

Anpassung der Gewässerraumfestlegungen bei allfälligen Einzonungen

Sollte zukünftig eine heute von der Gewässerraumfestlegung betroffene Fläche einzozont werden, ist gemäss den aktuellen kantonalen Vorgaben die Freihaltezone Gewässerraum aufzuheben und durch eine Grünzone Gewässerraum zu ersetzen. Allfällige Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkung entfallen mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch den Regierungsrat. Vorbehalten bleiben einzig neue, heute noch nicht bekannte gesetzliche Vorgaben.

Traktandum 2: Gewässerräume

Teilrevision des Bau- und Zonenreglements vom 4. Dezember 2013 (BZR)

Neben den folgend aufgeführten Änderungen wird auch im Art. 5 Zoneneinteilung, Zonenpläne eine Ergänzung vorgenommen, vgl. «Änderung des Bau- und Zonenreglements».

Art. 16 Arbeitszone IV (A IV)

....

⁵ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen, der eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft durch geeignete Bepflanzung und Begrünung gewährleistet.

⁶ Auf den Grundstücken Nr. 190, 603 und 794, GB Langnau, sind für Bauten keine Ausnahmebewilligungen des ordentlichen Strassenabstandes zulässig.

⁷ Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

Erläuterung: Auf den Grundstücken entlang der Wigger im Arbeitsgebiet Underi Wigere wird der Gewässerraum für Bauten durch den ordentlichen Strassenabstand gesichert. Im Artikel wird ergänzt, dass keine Ausnahmebewilligung für Bauten zulässig sind.

Art. 23 Grünzone Gewässerraum (GG) und eingedolte Gewässer

¹ Die Grünzone Gewässerraum gemäss Art. 41 a und 41 b der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) überlagert andere Bauzonen. Diese Bestimmungen gehen jenen der überlagerten Zonen vor.

Die Grünzone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer innerhalb der Bauzonen.

² Innerhalb dieser Zone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41 c GSchV zulässig. Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die überlagerte Fläche zählt zu der anrechenbaren Grundstücksfläche.

³ Bei eingedolten Gewässern gemäss Art. 41 a Abs. 5b GSchV gelten die Gewässerabstände gemäss dem kantonalen Wasserbaugesetz.

Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV).

Erläuterung: Der bestehende Artikel zur Grünzone Gewässerraum (GG) wird angepasst bzw. die bisherigen Inhalte gestrichen und durch die Formulierung gemäss der aktuellen Version des kantonalen Muster-BZR ersetzt.

Hinweis

Ergänzte Formulierungen werden *in roter, kursiver Schrift* dargestellt.

Gestrichene Formulierungen werden ~~in schwarzer Schrift und durchgestrichen~~ dargestellt.

Rechtskräftige, nicht geänderte Bestimmungen werden in schwarzer und grauer Schrift dargestellt.

Orientierende Erläuterungen zu den BZR-Anpassungen werden in *blauer, kursiver Schrift* dargestellt.

Art. 30a Freihaltezone Gewässerraum und Baulinie Gewässerraumfestlegung (FG)

¹ Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

² Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 11e der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV).

³ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Flächen innerhalb der Freihaltezone Gewässerraum gelten die Nutzungseinschränkungen von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV nicht.

⁴ Zwischen der Baulinie zur Festlegung des Gewässerraums gemäss § 11bbis Abs. 1bis KGSchV und der Freihaltezone Gewässerraum sind nur Bauten und Anlagen gemäss Art. 41c Abs. 1 und Abs. 2 GSchV zulässig. Die Nutzungseinschränkung von Art. 41c Abs. 3 und Abs. 4 GSchV kommen nicht zur Anwendung.

Erläuterung: Die Zonenbestimmungen zur Freihaltezone Gewässerraum (FG) werden neu eingefügt. Es wird auf die Gewässerschutzverordnung verwiesen. Die Abs. 1-3 entsprechen dem aktuellen kantonalen Muster-BZR. Abs. 4 wurde aufgrund der gewählten Baulinienlösung entlang der Wigger ergänzt. § 11bis KGSchV zur Baulinienlösung ist am 1. Dezember 2022 in Rechtskraft getreten.

4. Nicht gütlich erledigte Einsprachen

4.1 Einsprache der Schaller Maschinen AG

Einsprecherin:

Schaller Maschinen AG, Josef Schaller, Reismühle, 6252 Dagmersellen

Legitimation:

Die Einsprecherin ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 258, Reismühle, GB Langnau. Dieses Grundstück liegt direkt an der Wigger und ist demzufolge von der Festlegung der Gewässerräume betroffen. Der Gemeinderat Reiden hat die Einsprache-Legitimation der Einsprecherin anerkannt. Es wird auf die Einsprache eingetreten.

Anträge und Begründungen der Einsprecherin (Einsprache dat. 21. November 2022):

Anträge:

Die Baulinie für Verkehrsanlagen und Werkleitungen soll bestehen bleiben und auf die Ausscheidung des Gewässerraums (innerer Korridor) sowie auf die neue Baulinie (äusserer Korridor) auf der Parzelle Nr. 258, GB Langnau, ist zu verzichten.

Begründung:

Im Jahre 2004, bei der letzten Verbauung/Renaturierung der Wigger, trat die Firma „Schaller Maschinen AG“ Land zur Verbauung/Renaturierung der Wigger ab. Im Zusammenhang mit den Verhandlungen betreffend den Landerwerb durch den Kanton Luzern wurde auf der Parzelle 258 eine Baulinie für Verkehrsanlagen und Werkleitungen vom Regierungsrat erlassen. Die erlassene Baulinie war relevant für die Minderwertschädigung. Die Baulinie für Tiefbauten wird für eine allfällige neue Erschliessung (Ringstrasse) benötigt.

Erwägungen des Gemeinderates:

Am 13. Dezember 2022 fand eine Einspracheverhandlung statt. An dieser konnte keine Einigung gefunden werden.

1. Die kantonale Baulinie auf dem Grundstück Nr. 258, GB Langnau, ist nicht Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung Reiden betreffend Festlegung der Gewässerräume. Im Planungsbericht für die öffentliche Auflage wird jedoch im Kapitel 3.2.10 auf den Seiten 28 – 29 auf die Baulinie eingegangen. Dabei wird eine allfällige Aufhebung als nicht zweckmässig bezeichnet. Aus Sicht der Gemeinde Reiden besteht kein Interesse, an der Situation etwas zu ändern und die kantonalen Dienststellen haben sich im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens gar nicht zu der Baulinie geäussert.
2. Es ist auf die Einsprache mehrerer Umweltorganisationen hinzuweisen, mit der die Rechtmässigkeit der vom Kanton Luzern entwickelten Baulinienlösung in Frage gestellt und grundsätzlich breitere Gewässerräume gefordert werden. Die Umweltorganisationen haben in mehreren Gemeinden vergleichbare Einsprachen eingereicht, die letztlich als Forderung an den Kanton zu interpretieren sind, die Vorgaben für die Gewässerraum-Festlegung entlang der grossen Fließgewässer zu verschärfen. Die Chancen dieser Forderung können zurzeit ebenso wenig beurteilt werden wie die Konsequenzen, die eine allfällige Anpassung dieser Vorgaben für die Baulinie auf dem Grundstück Nr. 258, GB Langnau, hätte. Dass die Gemeinde keinen Einfluss darauf hat, ist offensichtlich.
3. Es ist festzuhalten, dass die Prüfung von Entschädigungsforderungen im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens nicht möglich ist. Gegebenenfalls müsste die kantonale Schätzungskommission derartige Forderungen nach Abschluss der Ortsplanungsrevision prüfen.
4. Aufgrund der kantonalen Vorgaben kann auf dem Grundstück Nr. 258, GB Langnau, nicht auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden. Die kantonale Baulinie bleibt jedoch gemäss den heutigen Kenntnissen bestehen.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Traktandum 2: Gewässerräume

4.2 Einsprache von Peter Graf-Felder

Einsprecher:

Peter Graf-Felder, Bachmatte 1, 6263 Richenthal

Legitimation:

Der Einsprecher ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 87, Bachmatte, GB Richenthal. Dieses Grundstück liegt direkt am Huebbach und ist demzufolge von der Festlegung der Gewässerräume betroffen. Der Gemeinderat Reiden hat die Einsprache-Legitimation des Einsprechers anerkannt. Es wird auf die Einsprache eingetreten.

Anträge und Begründungen des Einsprechers (Einsprache dat. 24. November 2022 und 1. März 2023):

Anträge:

Die Ausscheidung des Gewässerraumes auf Parzelle Nr. 87, GB Richenthal, ist in dieser Form nicht akzeptabel, da die beim Unwetter vom 24. Juni 2021 weggeschwemmte, «seit jeher» bestehende Stützmauer, nicht mehr aufbauen dürfte und der Garten nicht mehr am bisherigen Standort bestehen bleiben könnte – trotz Bestandesgarantie gemäss Art. 24c des Raumplanungsgesetzes (RPG). Der Gewässerraum sei so festzulegen, dass der Garten inkl. Stützmauer am bisherigen Standort wiederhergestellt werden könne. Die Gewässerraumbreite ist auf 11 m zu belassen.

Begründung:

1. Die Gewässerraumbreite wird vom Kanton Luzern vorgegeben. Dennoch kann der Grundeigentümer beim Kanton keine Einsprache führen. Die Einsprache bezieht sich auch auf die Gewässerraumbreite. Der Einsprecher hat bereits dargelegt, dass diese mit den tatsächlichen Begebenheiten nicht übereinstimmt. Entscheidend sind die Verhältnisse vor Ort. Die Planung beruht auf fehlerhaften Grundlagen des Kantons Luzern, die nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten übereinstimmen. Die Gerinnesohlebreite des Huebbachs beträgt weniger als 1 m, weshalb die Gewässerraumbreite auf 11 m zu beschränken sei.
2. Der Gewässerraum gehört bei jedem Anstösser markiert und festgelegt. Es geht darum, dass jeder Anstösser weiss, was er zu beachten hat. Dies vor allem im Wohngebiet.
3. Ferner stellt der Einsprecher fest, dass seine Parzelle 87, GB Richenthal, als in der Bauzone liegend angenommen wurde. Dies ist jedoch nicht zutreffend.
4. Auf seiner Seite des Bachs bedeutet dies, dass bei jedem Starkregen, Gewitter oder Hochwasser die Parzelle – auch ausserhalb des Gewässerraumes – überflutet wird, dies wegen der zu hohen Böschung auf der anderen Seite.
5. Dem Mitwirkungsbericht vom 11. Oktober 2022 ist zu entnehmen, dass eine Bestandesgarantie für Gebäude und Zufahrtswege besteht.
6. Der Gemeinderat hätte gemäss Art. 41a Abs. 4 und 5 bei der Gewässerraum-Festlegung Handlungsspielraum.
7. Der Einsprecher könnte sich vorstellen, einen neuen Garten etwas weiter südlich zwischen Huebbach und Strasse anzulegen. Dafür möchte er aber entschädigt werden.

Erwägungen des Gemeinderates:

Am 13. Dezember 2022 und am 15. März 2023 fanden die Einspracheverhandlungen statt. An diesen konnte keine Einigung gefunden werden.

1. Die Bestandesgarantie bestehender Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG beinhaltet folgende Punkte: Gemäss Abs. 2 dürfen Bauten und Anlagen (darunter fallen Wege, Parkplätze, Stützmauern etc.) erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Gemäss Abs. 5 bleibt aber die Vereinbarkeit mit wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.
2. Der Hochwasserschutz ist ein wichtiges Anliegen der Raumplanung, das den privaten Interessen des Einsprechers vorgeht. Darum darf die weggeschwemmte Stützmauer nicht mehr wiederaufgebaut werden. Dass der Einsprecher den Garten an diesem Standort belassen möchte, ist diesbezüglich nicht massgebend.
3. Die Gewässerraum-Festlegung hat ansonsten jedoch keine unmittelbaren Folgen für die bestehenden Bauten und Anlagen. Allerdings ist auf die Bewirtschaftungseinschränkungen im Gewässerraum hinzuweisen – eine Gartennutzung ist zwar möglich, aber ohne Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln.
4. Es gibt einen Unterschied zwischen der Gewässerraum-Festlegung, wo mit raumplanerischen Mitteln der notwendige Platz für das Gewässer gesichert wird, und dem Hochwasserschutz, der mit Massnahmen des Gewässerunterhalts und nötigenfalls mit baulichen Massnahmen sichergestellt wird. Bauliche Massnahmen werden im Rahmen eines Wasserbauprojekts und unabhängig von der Festlegung der Gewässerräume geplant. Im Wasserbauprojekt werden denn auch die tatsächlichen topografischen Verhältnisse berücksichtigt, was bei der Gewässerraum-Festlegung im Normalfall nicht möglich ist.
5. Das Unwetterereignis vom 24. Juni 2021 hat den Handlungsbedarf betreffend Hochwasserschutz deutlich aufgezeigt. Es wird festgehalten, dass es ein grosses öffentliches Interesse gibt, die Planung des Wasserbauprojekts möglichst rasch abzuschliessen und die Massnahmen umzusetzen.
6. Die Gewässerraumbreite wird vom Kanton festgelegt. In diesem Falle sind sie bei der 2. öffentlichen Auflage korrekt dargestellt. Die Gewässerraumbreite ist unabhängig von der Bauzone und der Landwirtschaftszone.
7. Ein Markieren der Gewässerraumbreite im Gelände ist mit verhältnismässigem Aufwand nicht möglich und deshalb gemäss der Praxis in diversen Luzerner Gemeinden nicht notwendig.
8. Der Fonds Suisse und das Vif würden sich an den Kosten für die Gartenverschiebung, den Rückbau der bestehenden Mauer sowie die Böschungsherstellung beteiligen. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass dem Einsprecher diese Zusicherung noch keine genügende Sicherheit vermittelt, weshalb er an der Einsprache festhält.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.3 Einsprache von Julia Nigg und Nico Schneider

Einsprecher:

Julia Nigg & Nico Schneider, Oberi Wigger 1, 6252 Dagmersellen

Legitimation:

Die Einsprecher sind Eigentümer des Grundstücks Nr. 264, Oberi Wigger, GB Langnau. Dieses Grundstück liegt direkt an der Wigger und ist demzufolge von der Festlegung der Gewässerräume betroffen. Der Gemeinderat Reiden hat die Einsprache-Legitimation der Einsprecher anerkannt. Es wird auf die Einsprache eingetreten.

Anträge und Begründungen des Einsprechers (Einsprache dat. 22. November 2022):

Anträge:

Es ist auf die Ausscheidung des Gewässerraums (innerer Korridor) sowie auf die neue Baulinie (äusserer Korridor) auf Parzelle Nr. 264, GB Langnau, zu verzichten.

Begründung:

1. Die Einsprecher sind ab dem 1. November 2022 neu Eigentümer der Liegenschaft (Grundstück Nr. 264) Oberi Wigger 1, 6252 Dagmersellen, und haben erst mit dem Schreiben der Gemeinde Reiden vom 18. Oktober 2022 von der Teilrevision der Ortsplanung Reiden betreffend Gewässerraumfestlegung gehört. Weder der Vorbesitzer noch der zuständige Notar haben die Einsprecher über diese Teilrevision in Kenntnis gesetzt.
2. Sie fordern ein Wiederaufbaurecht nach einem Brandfall oder Überflutung der Wigger.
3. Ausserdem sollen Einschränkungen bei altersbedingten Reparaturen oder bei der Nutzung des Grundstücks vermieden werden.

Erwägungen des Gemeinderates:

Am 13. Dezember 2022 fand eine Einspracheverhandlung statt. An dieser konnte keine Einigung gefunden werden.

1. Alle Haushaltungen und Grundeigentümer der Gemeinde Reiden haben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung ein Flugblatt erhalten. Der vorherige Liegenschaftseigentümer hatte somit vor der Handänderung Kenntnis von der Gewässerraum-Festlegung. Möglicherweise bestand jedoch keine Informationspflicht, da die Handänderung vor der öffentlichen Auflage stattgefunden hat. Allfällige Klagen sind aber auf jeden Fall auf dem zivilrechtlichen Weg gegen den vorherigen Eigentümer einzureichen.
2. Die Bestandesgarantie gemäss Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) beinhaltet für bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen folgende Aussagen:
 - Gemäss Abs. 1 werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, grundsätzlich in ihrem Bestand geschützt.
 - Gemäss Abs. 2 dürfen bestehende Bauten und Anlagen mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.
 - Gemäss Abs. 5 bleibt aber in jedem Fall die Vereinbarkeit mit wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.
3. Im Gewässerraum sind zweifellos übergeordnete öffentliche Interessen im Sinn von Art. 24c Abs. 5 RPG zu beachten, weshalb bei Bauvorhaben jeweils eine Einzelfall-Beurteilung durch die kantonale Dienststelle rawi notwendig ist. Eine unverbindliche Beurteilung durch den Gemeinderat und den Ortsplaner erfolgt aufgrund der heutigen Kenntnisse:

- Für den Gewässerunterhalt ist der Kanton zuständig, da es sich bei der Wigger gemäss § 6 Abs. 1 der kantonalen Wasserbauverordnung (KWVB, SRL 760a) um ein «grosses Fliessgewässer» im Sinn von § 10 Abs. 2 des kantonalen Wasserbaugesetzes (KWBG, SRL 760) handelt. Diesbezüglich kann die Gemeinde somit keine Aussage machen.
 - Die heutige Nutzung der Liegenschaft und Unterhaltsarbeiten im üblichen Rahmen sollten grundsätzlich weiterhin möglich sein, da das Grundstück Nr. 264, GB Langnau, gemäss der aktuellen Gefahrenkarte nicht als überschwemmungsgefährdet gilt.
 - Die Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss Art. 41c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind allerdings zu beachten. Die Nutzung der un bebauten Flächen als Garten ist zwar weiterhin zulässig, der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist jedoch untersagt.
 - Ein allfälliger Wiederaufbau am gleichen Standort (z.B. nach einem Brandfall) könnte allenfalls ausnahmsweise und als Härtefall bewilligt werden, da auf dem Grundstück eine Verschiebung an einen Standort ausserhalb des Gewässerraums nicht möglich ist.
 - Sollte die Bestandesgarantie im Gewässerraum nicht mehr gelten, kann ein Antrag auf Prüfung einer Entschädigungsforderung gestellt werden, der durch die kantonale Schätzungs-kommission zu prüfen ist.
4. Weiter wird festgehalten, dass die Gewässerraumbreite von insgesamt 65 m nicht unterschritten werden kann. Theoretisch möglich wäre eine asymmetrische Festlegung, indem die Breite des äusseren Korridors mittels Verschiebung der Gewässerbaulinie reduziert und gleichzeitig der Gewässerraum auf der gegenüberliegenden Flussseite im gleichen Mass verbreitert würde. Der innere Korridor, für den eine Freihaltezone Gewässerraum festgelegt wird, könnte allerdings nicht verschoben werden, weshalb ca. die Hälfte des Wohngebäudes im Gewässerraum verbleiben würde. Ausserdem dürfte die asymmetrische Gewässerraum-Festlegung daran scheitern, dass der Gemeindeverband für Abwasserreinigung Oberes Wiggertal als Eigentümerin der ARA auf dem Grundstück Nr. 269, GB Langnau, zwischen Wigger und Autobahn damit wohl nicht einverstanden wäre. Der Gemeindeverband hat nämlich ebenfalls Einsprache erhoben und fordert einen Verzicht auf die Gewässerraum-Festlegung auf dem Grundstück Nr. 269, GB Langnau.
 5. Ausserdem ist auf die Einsprache mehrerer Umweltorganisationen hinzuweisen, mit der die Rechtmässigkeit der vom Kanton Luzern entwickelten Baulinienlösung in Frage gestellt und grundsätzlich breitere Gewässerräume gefordert werden. Die Umweltorganisationen haben in mehreren Gemeinden vergleichbare Einsprachen eingereicht, die letztlich als Forderung an den Kanton zu interpretieren sind, die Vorgaben für die Gewässerraum-Festlegung entlang der grossen Fliessgewässer zu verschärfen. Die Chancen dieser Forderung können zurzeit nicht beurteilt werden. Klar ist allerdings, dass dies für die Nutzung des Grundstücks nachteilig wäre. Die Gemeinde hat hier keine Entscheidungskompetenz.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.4 Einsprache des Gemeindeverbands ARA Oberes Wiggertal

Einsprecher:

Gemeindeverband für Abwasserreinigung Oberes Wiggertal (ARA Oberes Wiggertal), c/o Wendelin Hodel, Gütsch 16, 6130 Willisau

Legitimation:

Der Einsprecher ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 269, Oberer Wigger, GB Langnau. Dieses Grundstück liegt direkt an der Wigger und ist demzufolge von der Festlegung der Gewässerräume betroffen. Der Gemeinderat Reiden hat die Einsprache-Legitimation des Einsprechers anerkannt. Es wird auf die Einsprache eingetreten.

Anträge und Begründungen des Einsprechers (Einsprache dat. 23. November 2022):

Anträge:

Es ist auf die Ausscheidung des Gewässerraums (innerer Korridor) sowie auf die neue Baulinie (äusserer Korridor) auf Parzelle Nr. 269, GB Langnau, zu verzichten.

Begründung:

1. Unbestritten, auch bei der Dienststelle uwe, ist die Tatsache, dass die Betriebsanlage einerseits standortgebunden und andererseits von hohem öffentlichen Interesse ist. Dies unterstreicht auch der Tatbestand, dass sich die Parzelle 269 in der öffentlichen Zone befindet.
2. Die Abwasserreinigungsanlage reinigt Abwasser und führt es gereinigt wieder dem Vorfluter Wigger zu, was für die Umwelt und hier im Speziellen für die Wigger äusserst wertvoll ist.
3. Gemäss Abklärungen werden bei Abwasserreinigungsanlagen in anderen Kantonen keine Gewässerräume ausgeschieden. Somit gibt es keinen Grund, dies ausgerechnet im Kanton Luzern so zu handhaben.
4. Diese nutzlose Gewässerraumausscheidung führt zu sehr fragwürdigen Mehraufwendungen auf der Gemeindeebene und bei den kantonalen Ämtern.

Erwägungen des Gemeinderates:

Am 17. Januar 2023 fand eine Einspracheverhandlung statt. An dieser konnte keine Einigung gefunden werden.

1. Die Kantons- und Gemeindestrassen werden ebenfalls mit Gewässerräumen überlagert (Pfaffnauerstrasse, Unterwasser-/Reiderstrasse, Dorfstrasse Langnau). Im Vergleich zu Infrastrukturen des Kantons und der Gemeinde Reiden besteht somit keine Ungleichbehandlung.
2. Im Kanton Luzern gibt es bei grossen Fliessgewässern wie der Wigger eine Differenzierung zwischen dem inneren und äusseren Korridor. Der Kanton Aargau verzichtet offensichtlich auf die Gewässerraum-Festlegung im äusseren Korridor. Die zugrundeliegenden Erwägungen sind weder dem Gemeinderat noch dem Ortsplaner bekannt.
3. Die Umweltverbände bezeichnen die Differenzierung zwischen innerem und äusserem Korridor als bundesrechtswidrig und fordern entlang der Wigger in Reiden grundsätzlich einen breiteren Ge-

wässerraum (mehr als 65 m). Der Kanton Luzern hat ein Gutachten eingeholt, wonach die Luzerner Vorgaben rechtmässig sind. Die Gemeinde Reiden hält sich an diese Vorgaben.

4. Ein allfälliger Verzicht auf den Gewässerraum bei der ARA würde zu vergleichbaren Forderungen anderer Grundeigentümer führen. Es wird auf die von der Dienststelle uwe angeführte Bestandesgarantie verwiesen, mit der sich auch andere Grundeigentümer zufriedengeben müssen – wo eine Liegenschaft vollständig im Gewässerraum liegt, könnten sich z.B. im Brandfall existenzielle Fragen stellen, weshalb eine Schlechterstellung im Vergleich zur ARA Oberes Wiggertal von den betroffenen Grundeigentümern kaum akzeptiert würde.
5. Die Dienststelle uwe bezeichnet einen Verzicht auf den Gewässerraum als unnötig, weil die ARA standortgebunden ist und Bauvorhaben im öffentlichen Interesse trotz der Lage im Gewässerraum bewilligt werden können.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.5 Einsprache mehrerer Umweltschutzorganisationen

Einsprecher:

Aqua Viva, BirdLife Schweiz, Pro Natura – Schweizerischer Bund für Naturschutz, Pro Natura Luzern, alle vertreten durch Aqua viva, Neuwiesenstrasse 95, 8400 Winterthur

Legitimation:

Bei den Einsprechenden handelt es sich um Umweltschutzorganisationen, denen das Verbandsbeschwerderecht¹ zukommt. Sie sind legitimiert, Rügen in Rechtsbereichen vorzubringen, die seit mindestens zehn Jahren Gegenstand ihres statutarischen Zwecks bilden, was vorliegend gegeben ist. Der Gemeinderat Reiden hat die Einsprache-Legitimation der Einsprechenden anerkannt. Es wird auf die Einsprache eingetreten.

Anträge und Begründungen der Einsprechenden (Einsprache dat. 24. November 2022):

Anträge:

1. Die Genehmigung für die vorliegende Nutzungsplanungsrevision sei zu verweigern.
2. Der Gewässerraum der Wigger sei gemäss den Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes (Art. 41a Abs. 3 GSchV) zu überarbeiten und mit der kantonalen Revitalisierungsplanung abzustimmen. Auf die Baulinienlösung sei ausserhalb der Bauzone zu verzichten und stattdessen sei der vom Gesetz vorgegebene Gewässerraum mit extensiver Nutzung auf der gesamten Fläche auszuscheiden.

Der dritte Antrag ist zurückgezogen worden.

Begründung:

- I. Die Baulinienlösung ist nicht gesetzeskonform.*
 1. Der Gewässerraum entlang der Wigger wird in der vorliegenden Ortsplanungsrevision mit der Baulinienlösung, welche lediglich der Kanton Luzern kennt, festgelegt. Dies betrifft alle Parzellen ausserhalb der Bauzone.
 2. Die Umweltverbände haben sich im Rahmen der Vernehmlassung zur Anpassung der Arbeitshilfe zu der Luzerner Besonderheit bereits kritisch zur Baulinienlösung geäussert. Diese ist in der Gewässerraumgesetzgebung des Bundes nicht vorgesehen und somit bundesrechtswidrig.
 3. Die Baulinienlösung verhindert, dass der Gewässerraum vollumfänglich extensiv genutzt wird, wie dies gemäss Gewässerschutzgesetz vorgesehen ist (Art. 36a, Abs. 3).
 4. Im vorliegenden Falle greift die Baulinienlösung zu kurz, da es der Wigger auf einer Breite von beidseitig 15 Metern nicht möglich ist, ihre natürlichen Funktionen wieder wahrzunehmen.
 5. Die Einsprechenden verlangen, dass ausserhalb der Bauzone auf die Baulinienlösung entlang der Wigger verzichtet wird und stattdessen ein ordentlicher Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz ausgeschieden wird.
 6. Die Teilzonenpläne Gewässerraum und die BZR-Bestimmungen sind entsprechend der nationalen Gesetzgebung anzupassen.

II. Fehlende Ermittlung des Raumbedarfs aus Sicht der Revitalisierung.

1. Gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV muss die nach Abs. 1 und 2 berechnete Breite des Gewässerraums erhöht werden, soweit dies für eine Revitalisierung erforderlich ist.
2. Ein notwendiger Raumbedarf für Revitalisierung ist insbesondere dann zu prüfen, wenn gemäss kantonaler Revitalisierungsplanung Potenzial zur Revitalisierung besteht. Dies empfiehlt auch die Arbeitshilfe zur Gewässerraumfestlegung des Bundes.
3. Das ökologische Potenzial und die landschaftliche Bedeutung sowie auch der Nutzen für Natur und Landschaft sind auf zwei Abschnitten der Wigger als „gross“ bewertet. Beide Strecken werden für die Revitalisierungsplanung mit Priorität 2 eingestuft.
4. Im Planungsbericht wird die kantonale Revitalisierungsplanung an keiner Stelle erwähnt, und eine Prüfung des erforderlichen Raumbedarfs für eine Revitalisierung ist nicht ersichtlich. Diese Vorgabe des Bundesrechts wird somit unterschlagen.
5. Eine Revitalisierung der Wigger benötigt genügend Raum, damit die Strukturvielfalt und die natürlichen Lebensgemeinschaften, aber auch Raum für Erholungsnutzung und genügend Pufferzone von Schadstoffeinträgen sichergestellt werden können. Dieser Raum kann nur mit einem ausreichend breiten Gewässerraum gesichert werden.
6. Welcher Raum hier angemessen ist, kann anhand des Gutachtens der Flussbau AG, welches der Kanton Luzern 2013 hat erstellen lassen, ermittelt werden. Damit die Revitalisierungsabschnitte ihre natürlichen Funktionen wieder genügend erlangen können, ist ein Erfüllungsgrad von mindestens 90% anzustreben. Jedoch kann dieses Ziel aufgrund des aktuell geplanten Gewässerraumes von 15m ab bestehender Ist-Gerinnesohlenbreite ausserhalb der Bauzonen nur zu rund 60% erfüllt werden.
7. Gemäss Gutachten der Flussbau AG wird ein erhöhter Gewässerraum von 88 m empfohlen
8. Die Einsprechenden fordern eine Ermittlung des für eine Revitalisierung nötigen Raumbedarfs entlang der Wigger ausserhalb der Bauzonen. Die Baulinienlösung soll durch einen anhand der Ermittlung festgelegten ordentlichen Gewässerraum ersetzt werden.

Erwägungen des Gemeinderates:

Am 17. Januar 2023 fand eine Einspracheverhandlung statt. An dieser konnte keine Einigung gefunden werden.

I. Die Baulinienlösung entspricht den kantonalen Vorgaben.

1. Entgegen der Argumentation der Umweltschutzorganisationen ist festzuhalten, dass ausser dem Kanton Luzern mit dem Kanton Obwalden mindestens ein weiterer Kanton die Baulinienlösung kennt.
2. Im Rahmen der Einspracheverhandlung hat sich gezeigt, dass aus Sicht der Umweltschutzorganisationen auch die Korridorlösung als nicht bundesrechtskonform beurteilt wird. Sie fordern eine Festlegung des Gewässerraums mit Bewirtschaftungseinschränkungen auf der vollen Breite.
3. Die Umweltschutzorganisationen haben gegen die Teilrevision der Ortsplanung Einsprache erhoben, um eine aus ihrer Sicht bundesrechtskonforme Gewässerraumfestlegung durchzusetzen.

¹ vgl. Art. 1 der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen (VBO, SR 814.076)

zen. Dabei anerkennen sie jedoch explizit, dass sich die Gemeinde an die kantonalen Vorgaben hält.

4. Die Gemeinde ist an die kantonalen Vorgaben gebunden. Im Fall einer strengeren kommunalen Festlegung in Form von Bewirtschaftungseinschränkungen im äusseren Korridor (Fläche zwischen Freihaltezone Gewässerraum und Gewässerbaulinie) hätten betroffene Einsprechende vor Gericht möglicherweise Erfolgchancen. Ausserdem wäre mit Entschädigungsforderungen zu rechnen.
 5. Die Eigentümergebundlichkeit ist mit der vorliegenden Gewässerraumfestlegung gewährleistet.
- II. *Die Gemeinde hat keine Verpflichtung, den Raumbedarf der Wigger aus Sicht der Revitalisierung zu ermitteln.*
1. Gemäss GSchV sind grundsätzlich die Kantone zuständig für die Gewässerraumfestlegung. Folglich hat der Kanton diverse Grundlagen bereitgestellt und für jedes Gewässer abschnittsweise die theoretische Gewässerraumbreite festgelegt, die im Normalfall massgebend ist. In der KGSchV hat er ausserdem die notwendigen gesetzlichen Rahmenbedingungen festgelegt. Lediglich die Umsetzung in die Nutzungsplanung hat der Kanton an die Gemeinden delegiert. Die Gemeinde muss somit keine weiteren Abklärungen treffen.
 2. Sollte eine Erhöhung der Gewässerraumbreite der Wigger als notwendig erachtet werden, müsste dies aus Sicht des Ge-

meinderates im kantonalen Richtplan festgelegt werden. Andernfalls ist nur der minimale Gewässerraum festzulegen. Eine weitergehende Festlegung wäre nicht zweckmässig, da nicht bekannt ist, wo wieviel Raum notwendig ist – das ist abhängig vom jeweiligen Revitalisierungsprojekt.

3. In der kantonalen Revitalisierungsplanung wird zwei Abschnitten der Wigger die Priorität 2 zugewiesen. Mit einer Revitalisierung ist somit frühestens zwischen 2034 und 2054 zu rechnen. Nutzungsbeschränkungen auf Vorrat sind nicht zweckmässig.
4. Die früheren Gewässerverbauungen im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz haben der Wigger zwar viel Raum genommen, haben in der Folge aber auch erhebliche Gülle-Einträge bei Hochwasserereignissen verhindert. In diesem Sinn ist die heutige Situation besser als jene vor diesen Verbauungen.
5. Trotzdem ist nicht auszuschliessen, dass die Gewässerraumbreite irgendwann zu erhöhen ist. Wie erläutert, muss dies aber aufgrund eines konkreten Revitalisierungsprojekts und einer entsprechenden Festlegung im kantonalen Richtplan erfolgen.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

5. Orientierung über die Änderungen nach der öffentlichen Auflage

5.1 Verzicht auf die Festlegung des Gewässerraums bei sehr kleinen Gewässern

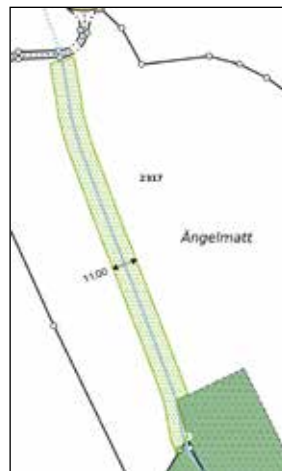
Infolge der Einsprachenbehandlungen wurden zwei Änderungen in den Planungsinstrumenten betreffend Gewässerraumfestlegung vorgenommen. Da es sich um geringfügige Anpassungen handelt, konnte auf eine erneute öffentliche Auflage verzichtet werden.

Grundstück Nr. 2317, GB Reiden

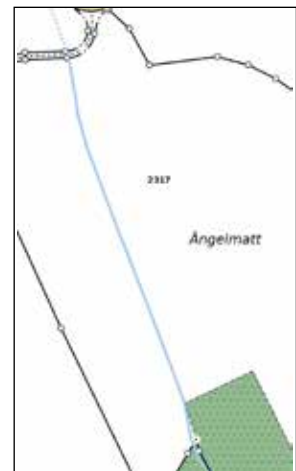
Gemäss Art. 41a Abs. 5d GSchV kann bei sehr kleinen Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Im Nachgang zur Einspracheverhandlung ist abgeklärt worden, ob und wo allenfalls Anpassungen der Teilzonenpläne Gewässerraum möglich sind:

- Gemäss Abklärung bei der Dienststelle uwe vom 16. Dezember 2022 handelt es sich vorliegend um ein Rinnsal. Es kann auf eine Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- Es wurde überprüft, ob aufgrund der im kantonalen Geoportal einsehbaren Daten oder gemäss Vernetzungsprojekt Hinweise auf überwiegende Interessen bestehen, welche die Festlegung des Gewässerraums erfordern würden. Das ist nicht der Fall.

Somit kann auf die Festlegung des Gewässerraums auf dem Grundstück Nr. 2317, GB Reiden, verzichtet werden. Die Teilzonenpläne Gewässerraum werden wie folgt geändert:



Teilzonenplan Gewässerraum
Stand öffentliche Auflage



Teilzonenplan Gewässerraum
Stand 30.03.2023

Der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 2317, GB Reiden, hat sein Einverständnis für diese Anpassung des Gewässerraums gegeben und die Einsprache zurückgezogen.

Grundstücke Nr. 2310, 2330, 2331 GB Reiden

Gemäss Art. 41a Abs. 5d GSchV kann bei sehr kleinen Gewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Im Nachgang zur Einspracheverhandlung ist abgeklärt worden, ob und wo allenfalls Anpassungen der Teilzonenpläne Gewässerraum möglich sind:

- Gemäss Abklärung bei der Dienststelle uwe vom 16. Dezember 2022 handelt es sich beim Gewässer auf dem Grundstück Nr. 2330, GB Reiden, um ein Rinnsal (inkl. anschliessendem eingedolten Abschnitt auf den Grundstücken Nr. 2330 und 962, GB Reiden). Es kann auf eine Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- Gemäss Abklärung bei der Dienststelle uwe vom 16. Dezember 2022 handelt es sich auf dem Grundstück Nr. 2310, GB Reiden, um einen Drainagegraben. Im kantonalen Gewässernetz ist nichts erfasst worden und somit gilt es nicht als Gewässer. Folglich erübrigt sich die Festlegung eines Gewässerraums.
- Es wurde überprüft, ob aufgrund der im kantonalen Geoportal einsehbaren Daten oder gemäss Vernetzungsprojekt Hinweise auf überwiegende Interessen bestehen, welche die Festlegung des Gewässerraums erfordern würden. Das ist nicht der Fall.

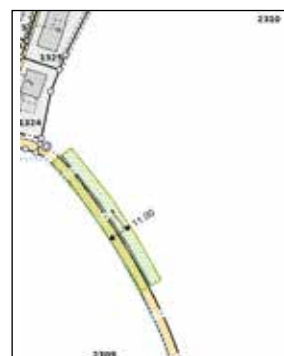
Somit kann auf die Festlegung des Gewässerraums auf den Grundstücken Nr. 962, 976, 2310, 2330, 2331, GB Reiden, verzichtet werden. Die Teilzonenpläne Gewässerraum werden wie folgt geändert:



Teilzonenplan Gewässerraum
Stand öffentliche Auflage



Teilzonenplan Gewässerraum
Stand 30.03.2023



Teilzonenplan Gewässerraum
Stand öffentliche Auflage



Teilzonenplan Gewässerraum
Stand 30.03.2023

Der Grundeigentümer der Grundstücke Nr. 2310, 2330, 2331, GB Reiden, hat sein Einverständnis für diese Anpassung des Gewässerraums gegeben und die Einsprache zurückgezogen.

5.2 Zusätzliche Grünzone Gewässerraum im Gebiet Lupfen

Am 7. Februar 2023 hat der Regierungsrat die Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Lupfen genehmigt. Wo der Gewässerraum des Altetalerbachs die neue Sonderbauzone Lupfen überlagert, muss anstelle der Freihaltezone Gewässerraum eine Grünzone Gewässerraum festgelegt werden.



Darstellung Gewässerraum im Zonenplan Siedlung, Gebiet Lupfen, Stand öffentliche Auflage



Darstellung Gewässerraum im Zonenplan Siedlung, Gebiet Lupfen, Stand 30.03.2023

- Sonderbauzone Lupfen**
- 1 Freihaltezone Gewässerraum (z.T. ohne Bewirtschaftungseinschränkung)
 - 2 Grünzone Gewässerraum

6. Detailberatung über die Teilrevision der Ortsplanung (Gewässerraumfestlegung)

Im Rahmen der Detailberatung, der zur Diskussion stehenden Festlegung der Gewässerräume, ist es möglich, dass Anträge an der Gemeindeversammlung gestellt werden, welche eine Änderung oder Ergänzung zur Folge hätte.

Dabei gilt es zu beachten, dass zur Wahrung des rechtlichen Gehörs Dritter wesentliche Änderungen vorgängig vorgeprüft werden und öffentlich aufliegen müssen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat von formell nicht korrekt durchgeführten Änderungen kann verweigert werden. Der Gemeinderat kann dazu aufgefordert werden, die beschlossenen Änderungen oder Ergänzungen vorprüfen zu lassen und öffentlich aufzulegen, allfällige Einsprachen zu behandeln und die Änderungen den Stimmberechtigten nochmals zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

7. Bericht Controllingkommission

Die Controllingkommission war während der Ausarbeitung der Gewässerräume in der Teilrevision der Ortsplanung Reiden nicht involviert. Die Gewässerräume wurden in Zusammenarbeit mit Fachplanern und unter Einbezug der Bevölkerung mittels Mitwirkung erarbeitet und vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Als Controllingkommission haben wir die Änderungen der Zonenpläne und des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Reiden zu den Gewässerräumen beurteilt. Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung wird mit dem vorliegenden Geschäft ein unabwendbarer Auftrag des Kantons Luzern - gestützt auf die vom Bund vorgenommene Gesetzesanpassung aus dem Jahre 2011 zum Schutz der Gewässer - umgesetzt. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten.

Wir empfehlen, auf die Vorlage einzutreten und die beiden Anträge des Gemeinderats zu den Änderungen der Zonenpläne und des Bau- und Zonenreglements zu genehmigen.

Reiden, 03. April 2023

Controllingkommission Reiden

Der Präsident: Josef Stocker
Die Mitglieder: Bernadette Häller
Eva-Maria Kaufmann
Adrian Meyer
Markus Müller

8. Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten

An der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 beschliessen die Stimmberechtigten über die Festlegung der Gewässerräume. Die Beschlüsse der Stimmberechtigten können innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG).

9. Genehmigung durch den Regierungsrat

Der Gemeinderat unterbreitet die beschlossenen Anpassungen der Zonenpläne und der BZR-Änderungen dem Regierungsrat zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG).

10. Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung betreffend Gewässerraumfestlegung

10.1 Gewässer ohne grosse Fliessgewässer (Wigger):

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den vorgeschlagenen Änderungen der Zonenpläne und des Bau- und Zonenreglements exklusiv der Wigger, unter Einschluss allfälliger Änderungen aus der Einsprachebehandlung und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung, zuzustimmen.



Die Beschlussfassung umfasst folgende Inhalte (Stand 30.03.2023):

- Massgebender Perimeter in den Teilzonenplänen Gewässerraum: Gewässerraum aller Gewässer exkl. Wigger (Grünzonen Gewässerraum exkl. bereits rechtskräftige, grün umrandete Festlegungen, Freihaltezone Gewässerraum, Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkungen)
- BZR-Bestimmungen:
 - Art. 23 Abs. 1 bis 3
 - Art. 30a Abs. 1 bis 3

10.2 Grosse Fliessgewässer (Wigger):

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den vorgeschlagenen Änderungen der Zonenpläne und des Bau- und Zonenreglements entlang der Wigger, unter Einschluss allfälliger Änderungen aus der Einsprachebehandlung und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung, zuzustimmen.



Die Beschlussfassung umfasst folgende Inhalte (Stand 30.03.2023):

- Massgebender Perimeter in den Teilzonenplänen Gewässerraum: Gewässerraum der Wigger (Grünzone Gewässerraum, Freihaltezone Gewässerraum, Gewässerbaulinien)
- BZR-Bestimmungen:
 - Art. 16 Abs. 6
 - Art. 30a Abs. 4

3 Teilrevision Ortsplanung Reiden, Rückzonungen

1. Ausgangslage

Am 1. Mai 2014 ist das geänderte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in Kraft getreten, dem am 3. März 2013 auch die Stimmberechtigten der Gemeinde Reiden mit einem Ja-Stimmen-Anteil von 62.71 % zugestimmt haben.

Gemäss dem geänderten Raumplanungsgesetz sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG); überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).

Der Kanton Luzern hat die neuen bundesrechtlichen Vorgaben im kantonalen Richtplan 2015 verankert und gestützt darauf eine Strategie für den Umgang mit überdimensionierten Bauzonen und Reservazonen erarbeitet. Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 informierte das kantonale Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement (BUWD) den Gemeinderat erstmals, dass die Gemeinde Reiden zu grosse Bauzonkapazitäten aufweise und entsprechende Rückzonungen vornehmen müsse.

2. Beurteilungskriterien und Rückzonungsfläche

Relevant für die Einwohnerkapazität sind die Wohn- und Mischzonen. Ob die konkrete Fläche als Rückzonungsfläche geeignet ist, gilt es aufgrund ihrer raumplanerischen Zweck- und Verhältnismässigkeit zu beurteilen. Massgebend sind dabei die folgenden, aus den übergeordneten Vorgaben abgeleiteten Kriterien:

- Unüberbaute Bauzonfläche (1)
- Lage innerhalb der Gemeinde (2)
- Lage in der Bauzone (3)
- Erschliessung nach Art. 19 RPG (4)
- Tatsächliche/erschwerterte Bebaubarkeit (5)
- Dauer des Bestandes der Bauzone (6)
- Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- und Bebauungsplans (7)
- Bauabsichten (8)

Die rechnerische Überkapazität der einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen beträgt für die Gemeinde Reiden Stand Mitte 2018, ca. 4.76 ha. Mit den von kantonalen Seite her vorgegebenen Rückzonungen kann diese Überkapazität auf ca. 3 bis 3.4 ha reduziert werden. Die Bauzonfläche ist in diesem Umfang zu verkleinern.

3. Entschädigung

Gemäss § 105d Abs. 1 Planungs- und Baugesetz des Kantons (PBG) hat der Kanton einen Fonds eingerichtet, aus dem allfällige Entschädigungen der Rückzonungen finanziert werden. Sobald die Rückzonungen rechtskräftig sind, können betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der Schätzungskommission ein Gesuch zur Beurteilung stellen, ob sie für die Rückzonung eine Entschädigung erhalten. Dabei ist es ausdrücklich nicht Voraussetzung, dass bereits vorher im Ortsplanungsverfahren Rechtsmittel ergriffen worden sind (Einsprache und Verwaltungsbeschwerde). Die Hürden für eine Ent-

schädigung in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen sind allerdings hoch, vgl. auch Ausführungen im Merkblatt «Entschädigungen bei Rückzonungen» des Kantons Luzern.

4. Gleichbehandlung

Der Kanton hat aufgrund seiner Rückzonungskriterien, alle potenziellen Rückzonungsflächen und weitere mögliche Flächen, die sich für eine Rückzonung eignen könnten, überprüft. Diese Überprüfung und Beurteilung wurde bei allen Grundstücken unabhängig von den Eigentümerverhältnissen objektiv, gleich und nach bestem Wissen und Gewissen vorgenommen.

5. Bisheriger Planungsverlauf

Mitwirkung

Im Herbst 2018 wurden die erstmals vom Kanton eruierten potentiellen Rückzonungspartellenbesitzer durch die Gemeinde Reiden informiert. Aufgrund der Änderung des Vorgehens auf kantonaler Ebene, wurden im Januar 2020 die damals betroffenen potentiellen Grundeigentümer schriftlich informiert und gleichzeitig über die Planungszone zur Sicherung der Unbebaubarkeit in Kenntnis gesetzt. Daraufhin fanden mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. deren Rechtsvertretern Besprechungen und schriftliche Kommunikationen statt.

Vorprüfungsverfahren

Im Vorprüfungsbericht des BUWD vom 10. März 2022 wird die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie (inkl. der zur Rückzonung vorgesehenen Fläche) insgesamt als «gut und vollständig erarbeitet» sowie als «grösstenteils recht- und zweckmässig» beurteilt. Allerdings werden die Erwägungen des Gemeinderates und des Ortsplaners und die entsprechenden Abweichungen von der Stellungnahme des BUWD vom 12. November 2019 nur in untergeordnetem Masse berücksichtigt. Der Gemeinderat wird in der Folge angewiesen, zusätzlich zu den zur Vorprüfung eingereichten Rückzonungen folgende Flächen zurückzuzonen:

- Parzelle Nr. 98, GB Langnau
- Parzelle Nr. 951, GB Reiden
- Parzellen Nr. 323 (Teil), 325, 326, 328, 329, 330 und 271 (Teil)

Die Parzellen Nr. 17 (Teil), GB Langnau, und Nr. 30 (Teil), GB Richenthal, müssen bis Ende 2025 überbaut werden. Sofern die Überbauung in dieser Frist nicht realisiert werden sollte, muss die Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung erneut geprüft und gegebenenfalls umgesetzt werden.

Die geplante Umzonung der Parzelle Nr. 465 (Teil), GB Langnau im Gebiet Mehlsecken, muss bis Ende 2025 rechtskräftig sein. Andernfalls muss die Zweck- und Verhältnismässigkeit einer Rückzonung erneut geprüft und gegebenenfalls die Rückzonung umgesetzt werden.

Im Weiteren müssen bei Flächen, die anstelle der Landwirtschaftszone der Grünzone zugewiesen werden, die Nutzungsbestimmungen im Anhang 2 BZR geändert werden:

- Der allgemein formulierte Nutzungszweck «unbewohnte Bauten» in den Ziffern 9a (Bim Chrüz), 9b (Dorf) und 14 (I de Hueb) könne nicht genehmigt werden.
- Im Gebiet 7a (Spitzhubel) sei der Hinweis auf die Bestandesgarantie zu streichen. Der bestehende Parkplatz sowie die Zufahrtsstrasse und eine allfällige Erweiterung seien als zulässige Nutzung zu bezeichnen.

Auch wenn der Gemeinderat die Beurteilung des BUWD nicht in allen Punkten teilt, wurden alle Korrekturen wie gefordert umgesetzt. Damit soll weiterer Schaden von der Gemeinde abgewendet werden.

Öffentliche Auflage und Einsprachenbehandlung

Mit öffentlicher Auflage vom 24. Mai – 22. Juni 2022 wurde die Änderung des Zonenplanes Siedlung inkl. potentielle Rückzonungsflächen publiziert. Fristgerecht sind folgende Einsprachen eingegangen:

GB	Grst Nr.	Name	Betroffenheit	Aufrechterhaltung Einsprache	Rückzug Einsprache	Rückzug nach geringfügiger Änderung
Langnau	98	Ivo Blum	Eigentümer	x		
Langnau	599	Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe	Eigentümer	x		
Langnau	99	Einfache Gesellschaft Sitenhof, bestehend aus: Beat Sigrist Isabelle Class-Sigrist Franz Sigrist Ivo Sigrist	Eigentümer	x		
Langnau	558	Heinz Strub	Eigentümer			x
Reiden	951	Kurt Steger	Eigentümer	x		
Reiden	736	Stefan Schürch	Eigentümer			x
Richenthal	Halde: 323, 325, 326, 328, 329, 330 u. 271	Johann Meyer	Ehemaliger Eigentümer		x	
Richenthal	324	Franz Pitzer Anja Grziwa	Eigentümer	x		
Richenthal	328, 329	Georges Achermann	Eigentümer	x		
Richenthal	328, 329	Simon Keller	Eigentümer	x		
Richenthal	330	Peter Kistler	Eigentümer	x		
Reiden	687, 1018-1022, 1420-1425	Regina Schneider-Kost / Paula Kost-Siegl	Eigentümer Nachbarparzelle	x		

Das Planungs- und Baurecht verlangt den Versuch einer gütlichen Einigung. Es wurde mit allen Einsprechern eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Dies hat zu drei Rückzügen geführt. Zwei der Rückzüge basieren auf einer gütlichen Einigung, bei welcher der Gemeinderat eine geringfügige Änderung vornimmt (siehe Kapitel 9). Der Gemeinderat hat die nicht gütlich erledigten Einsprachen bzw. nicht zurückgezogenen Einsprachen den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Gemeindeversammlung und Genehmigung Regierungsrat

An der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 beschliessen die Stimmberechtigten über die beantragten Rückzonungen. Die Beschlüsse der Stimmberechtigten vom 24. Mai 2023 können innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG).

Hinweis: Festlegung zusätzlicher Rückzonungsflächen durch die Gemeindeversammlung

Falls die Stimmberechtigten an dieser Gemeindeversammlung die Rückzonung zusätzlicher Flächen beschliessen sollten, wäre dies nicht rechtmässig. Ohne Vorprüfung und öffentlicher Auflage, kann eine wesentliche Änderung gegenüber der Auflage – wie eine Rückzonung zusätzlicher Grundstücke - nicht beschliessen werden (Zur Wahrung des rechtlichen Gehörs Dritter). Die Genehmigung durch den Regierungsrat von formell nicht korrekt durchgeführten Änderungen kann verweigert werden.

Der Gemeinderat unterbreitet die beschlossenen Anpassungen der Zonenpläne Siedlung und der BZR-Änderungen dem Regie-

Traktandum 3: Rückzonungen

rungsrat zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG).

zonungsfläche inkl. übergeordneten Argumenten), die Finanzierung bzw. die Bezahlung einer allfälligen materiellen Entschädigung über das kantonale Entschädigungsverfahren bzw. dem dafür bestehenden Fonds gedeckt ist (Mehrwertabgabe). Weitergehende Entschädigungsforderungen sind von der Gemeinde zu decken.

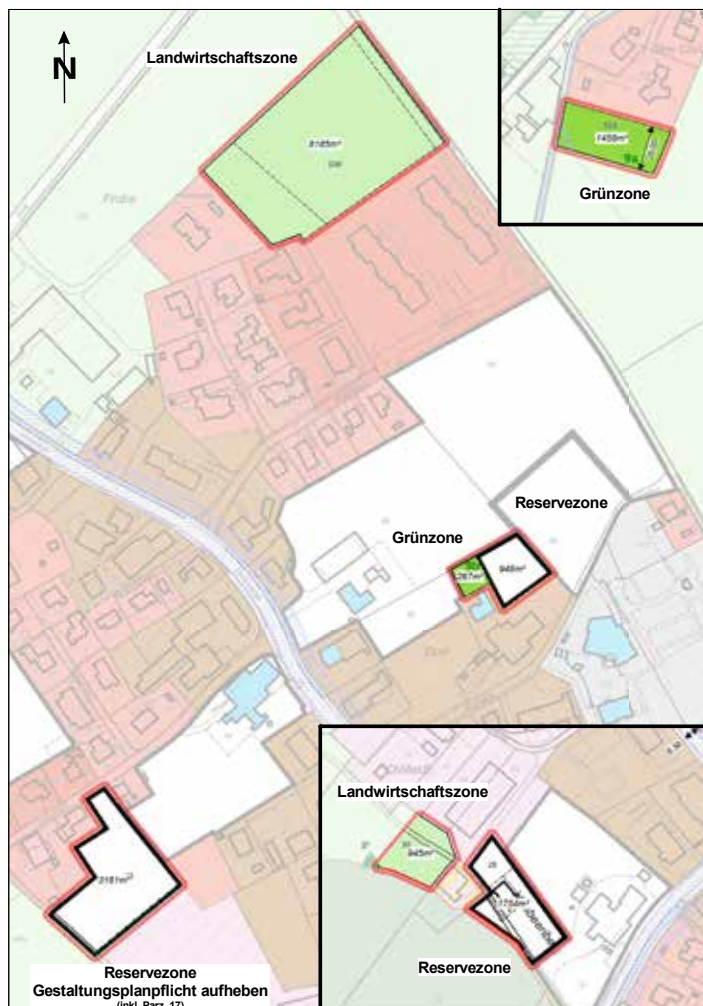
In Bezug auf die Entschädigung kann festgehalten werden, dass solange eine Rückzonung innerhalb der kantonalen Rückzonungsstrategie vorgenommen wird (bis zur Erreichung der angeordneten Rück-

6. Änderung Zonenplan Reiden

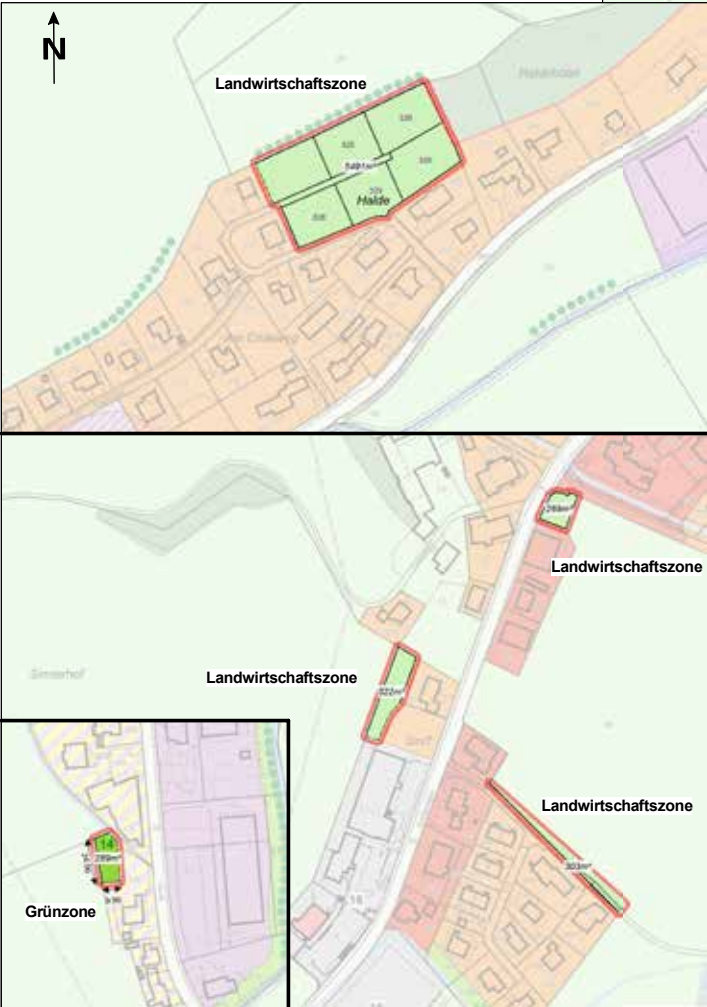
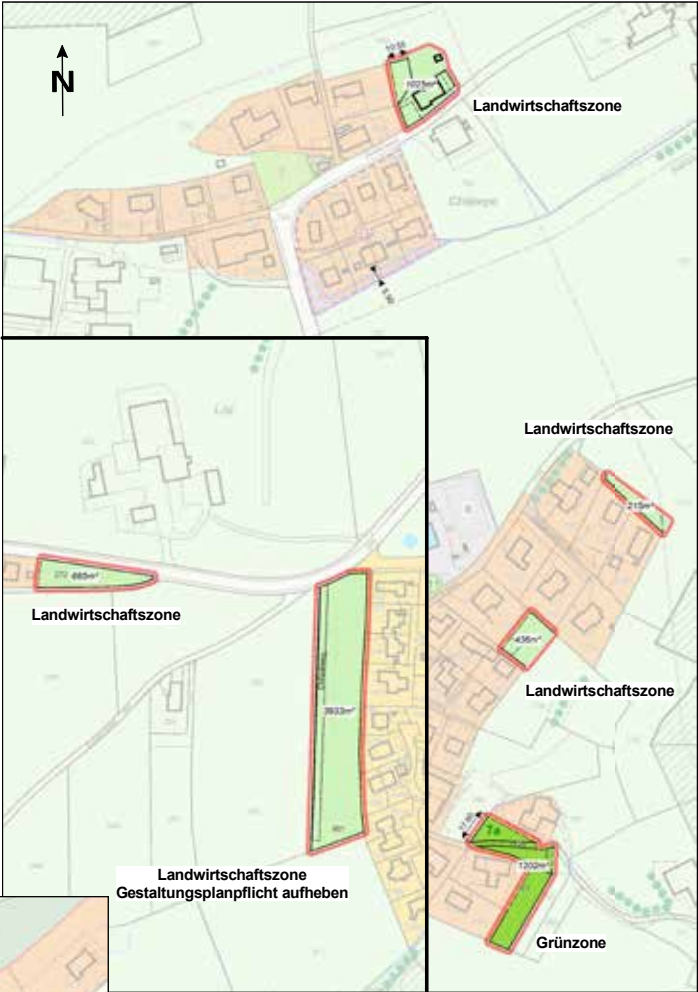
Betroffene Parzellen und Flächen

Gemeinde Reiden	Dorfteil Langnau		Dorfteil Reiden		Dorfteil Richenthal	
Fläche (m ²)	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	1'745	761, 762, 757, 1124	1'202	245	289
	558	1'306	717, 992	1'025		
Total: 31'106	Total	16'575	Total	7'496	Total	6'874

Kartographischer Überblick Dorf Langnau



Kartographischer Überblick
Dorf Reiden



Kartographischer Überblick
Dorf Richenthal

Traktandum 3: Rückzonungen

7. Teilrevision des Bau- und Zonenreglements

Die Rückzonungen werden zu einer entsprechenden Anpassung des Bau- und Zonenreglements (Anhänge) und des Zonenplans Siedlung führen. 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). 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 Art. 61 BZR die Gestaltungspläne Hölzli Reiden und Halde Richenthal aufgehoben. Im Anhang 9 BZR betreffend die 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

- 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.

Änderungen
in roter, kursiver Schrift

Erläuterungen
in blauer, kursiver Schrift

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 Planungswertes. 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.

8. Nicht gütlich erledigte Einsprachen

8.1 Vorbemerkungen

1. Die nicht gütlich erledigten Einsprachen werden bezüglich Antrag und Begründungen der Einsprechenden im Folgenden summarisch wiedergegeben (die Original-Einsprachen wie auch die Behandlung des Gemeinderates können auch auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden). Der Gemeinderat empfiehlt auf alle Einsprachen einzutreten. Der Gemeinderat begründet anschliessend, wieso er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprachen beantragt. Über die Anträge dieser Einsprachen wird an der Gemeindeversammlung einzeln abgestimmt. In Bezug auf die Anträge der Einsprecher im Zusammenhang mit Entschädigungsforderungen gilt allgemein, dass im vorliegenden Verfahren nicht darauf einzutreten ist. Auf eine solche Forderung wird nach Einreichung eines entsprechenden Gesuchs des Betroffenen die kantonale Schätzungskommission entscheiden. Deshalb wird vorliegend auf Anträge auf Entschädigungsforderung nicht eingetreten.

2. Alle Einsprachen stellen mehr oder weniger explizit den Planungsprozess und die Rückzonungskriterien in Frage. Folgende Argumente gegen die Zweckmässigkeit einer Rückzonung werden in mehreren Einsprachen vorgebracht:

- **Die Fläche sei vollständig erschlossen und damit nicht zweckmässig für eine Rückzonung.**

Das Kriterium der Erschliessung ist eines der 9 Kriterien, welches geprüft und beurteilt wird. Eine Fläche kann vollständig erschlossen sein, und dennoch kann eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig sein, wenn die Beurteilung der anderen Kriterien beispielsweise Lage in der Bauzone, Lage in der Gemeinde oder öV-Erschliessung zeigen, dass eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig ist.

- **Die Fläche eigne sich nicht für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung.**

Die Eignung zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist gemäss Kanton kein Kriterium. Eine Fläche kann als zweck- und verhältnismässige Rückzonung beurteilt werden, auch wenn aus Sicht der Einsprechenden diese sich für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht eignet. Anzumerken ist ausserdem, dass eine Fläche durchaus landwirtschaftlich genutzt werden kann (z.B. als Weideland), auch wenn sie den Anforderungen an Fruchtfolgeflächen (FFF) nicht genügt; die Rückzonungen und die FFF-Thematik haben grundsätzlich keinen Zusammenhang.

- **Aufgrund der familiären Verhältnisse und der Vorgeschichte sei eine Rückzonung nicht verhältnismässig.**

Weder die familiären Verhältnisse noch persönliche Vorgeschichten werden von den kantonalen Kriterien zur Beurteilung der Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit berücksichtigt. Die Vorgeschichte spielt lediglich eine Rolle, wenn gegenüber der Gemeinde dokumentierte Bauabsichten vorhanden sind, beispielsweise mit spätestens Ende 2018 eingereichten Baugesuchen, oder wenn die Voraussetzungen für die Behandlung als Härtefall erfüllt sind (vgl. <https://baurecht.lu.ch/Rueckzonung>, Frage «Warum und in welchen Fällen wird eine Härtefallpraxis angewendet?». Diese Voraussetzungen sind gemäss Beurteilung des BUWDs bei keiner Rückzonungsfläche erfüllt).

- **Eine Rückzonung führe zu einem massiven Wertverlust und sei daher nicht verhältnismässig.**

Der finanzielle Wertverlust ist gemäss Kanton kein Kriterium bei der Beurteilung der Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit. Landwertverluste werden gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung entschädigt, wenn es sich bei der Rückzonung um eine «materielle Enteignung» handelt. Dies ist nur unter bestimmten Voraussetzungen der Fall. Wer mit der Rückzonung aus finanziellen Gründen nicht einverstanden ist, kann nach Rechtskraft der Rückzonung innert 10 Jahren eine Entschädigungsforderung an die Schätzungskommission richten. Die Hürden für eine solche Entschädigung in Gemeinden mit überdimensionierten Bauzonen sind gemäss bisheriger Praxis und Gerichtsentscheiden jedoch hoch. Zuständig für die Beurteilung der Entschädigungen ist erstinstanzlich die kantonale Schätzungskommission.

- **Eine andere Fläche, welche nicht zur Rückzonung vorgesehen sei, eigne sich besser für eine Rückzonung. Damit könne eine potenzielle Rückzonungsfläche kompensiert werden.**

Ein Abtausch mit anderen Flächen ist nicht möglich, da die Rückzonung aller anderen unbebauten Wohn- und Mischzonen, welche nun nicht zur Rückzonung vorgesehen sind, durch den Kanton als raumplanerisch nicht zweckmässig oder als nicht verhältnismässig beurteilt worden sind. Falls die Stimmberechtigten die Auszonung zusätzlicher Flächen beschliessen sollten, wäre dies möglicherweise aufgrund der fehlenden Zweck- und Verhältnismässigkeit nicht rechtmässig. Hinzu kommt, dass keine Vorprüfung und kein Auflage- und Einspracheverfahren durchgeführt worden wären.

- **Nicht alle Zonen wurden überprüft, eine separate Betrachtung der Wohn- und Mischzonen von den anderen Zonen wie beispielsweise die Arbeitszonen oder Zonen für öffentliche Zwecke sei nicht zweckmässig.**

Gestützt auf die «Technischen Richtlinien Bauzonen des Bundes» vom 17. März 2014 wurden in diesem Prozess Arbeitszonen, öffentliche Zonen und weitere Bauzonen, welche keine Wohnnutzung zulassen, nicht geprüft; solche Zonen sind nicht relevant für die Einwohnerkapazität der gesamten Bauzone der Gemeinde und aus diesem Grund nicht Gegenstand der aktuellen kantonalen Rückzonungsstrategie.

8.2 Einsprache von Ivo Blum / Rückzonung des Grundstückes Nr. 98, GB Langnau

Einsprecher (Einsprache dat. 21. Juni 2022):
Ivo Blum, Guggerstrasse 2, 6263 Richenthal

Legitimation:

Dem Einsprecher steht als Eigentümer des Grundstückes Nr. 98 die Einsprachelegitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit, § 207 Abs. 1 lit. a PBG). Auf die Einsprache ist einzutreten.

An der Gemeindeversammlung zu behandelnde Anträge des Einsprechers:

1. Die aufliegende Teilrevision der Ortsplanung Reiden betreffend Rückzonungen sei abzuweisen.
2. Sofern der Antrag gemäss Ziff. 1 vorstehend abgewiesen wird, sei die aufliegende Teilrevision der Ortsplanung Reiden betreffend Rückzonungen gemäss Beilage 1 abzuändern bzw. zu ergänzen.
3. Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass eine allfällige Rückzonung von Grundstück Nr. 98, GB Langnau bei Reiden, eine Entschädigungspflicht des Gemeinwesens auslöst.

Begründung des Einsprechers:

Der Einsprecher argumentiert bei verschiedenen Kriterien des BUWD, dass diese in Bezug auf sein Grundstück nicht gegeben seien bzw. nicht zutreffen.

Der Einsprecher führt insbesondere folgende Argumente bzw. Kritik an:

- der Planungsprozess und die Rückzonungskriterien /Rückzonungsstrategie werden in Frage gestellt.
- Widerspruch der Rechtmässigkeit:
 - es wird Willkür und Ungleichbehandlung vorgeworfen
 - Verstoss gegen Treu und Glauben

Zu den kantonalen Kriterien:

Folgende Argumente gegen die Zweckmässigkeit bzw. Verhältnismässigkeit einer Rückzonung werden vorgebracht:

Zu 2: Lage innerhalb der Gemeinde:

Die Lage ist zentral (bzgl. Dorfteil Langnau), nicht peripher und verletzt Treu und Glauben sowie Rechtssicherheit (aufgrund Zusicherung angemessener Entwicklung aller Dorfteile vor Fusion 2006).

Zu 3: Lage in der Bauzone:

Das Grundstück ist bereits von Wohn- bzw. Bauzonen umgeben und grenzt an den Chlifeldweg und an die Strasse Ausserdorf.

Zu 4: Erschliessung (nach Art. 19 RPG):

- 4.1 Das Grundstück 98 ist bestens erschlossen und daher nicht zweckmässig für eine Rückzonung.
- 4.2 Die nötigen Anschlüsse und Leitungen könnten mit geringstem Aufwand gelegt werden.

Zu 5: Tatsächliche/erschwerterte Bebaubarkeit:

Das Grundstück ist u.a. aufgrund der geographischen Lage eher bestens zur Überbauung geeignet.

Zu 8: Bauabsichten:

Es besteht ein Kaufrechtsvertrag vom 09. Mai 2018 (GB-Eintrag

bis 2023 noch gültig) und seit Jahren konkrete Bauabsichten mit einem Überbauungskonzept in Zusammenarbeit mit Eigentümern von Nachbargrundstücken (vgl. öffentliche Auflage der (abgelehnten) Teilrevision der Ortsplanung Reiden im Dorf Langnau vom 12. November – 11. Dezember 2018 und Vorprüfungsbericht Kost + Partner AG vom 09. März 2021 zur Teilrevision der Ortsplanung).

Einspracheverhandlung:

An der Einspracheverhandlung vom 21. September 2022 konnte keine gütliche Einigung getroffen werden.

Erwägungen des Gemeinderates:

Bemerkungen zu den Argumenten/Kritik des Einsprechers zu den kantonalen Kriterien:

Zu 2: Lage innerhalb der Gemeinde

- Korrekt, dass bei der Fusion 2006 die Idee war, dass sich alle Dorfteile weiterentwickeln sollen.
- Bei der Fusion 2006 dachte man nicht an Rückzonungen.
- Die Abstimmung von 2013 und das Statement bei der Fusion widerspricht sich grundsätzlich.
- Das BUWD spricht nur von einem Zentrum, das im Dorfzentrum von Reiden liegt. Alles, was weiter weg ist, wird als peripher angesehen.
- Die Fusionsgeschichte spielt keine Rolle für die vorliegende Problematik. Aus raumplanerischer Sicht (aufgrund von Zahlen und Auswertungen) ist es sehr wahrscheinlich, dass ohne Fusion der Dorfteil Reiden (trotz Hölzli und Reidermoos) als Kompensationsgemeinde und die Dorfteile Langnau und Richenthal als Rückzonungsgemeinden eingestuft worden wären.

Zu 3: Lage in der Bauzone

- Korrekt, dass das Grundstück teilweise von Bauzonen umgeben bzw. überbauten Parzellen umgeben ist, grenzt jedoch auch an nicht Bauzone.

Zu 4: Erschliessung (nach Art. 19 RPG)

- 4.1 Das Kriterium der Erschliessung ist eines der Kriterien, welches geprüft und beurteilt wird. Eine Fläche kann vollständig erschlossen sein, und dennoch kann eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig sein, wenn die Beurteilung der anderen Kriterien bspw. Lage in der Gemeinde oder öV-Anschliessung zeigen, dass eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig ist.
- 4.2 Auch eine Erschliessungsstrasse stellt für sich alleine kein genügendes Kriterium der Erschliessung dar (auch eine Erschliessung ist noch keine genügende Voraussetzung für ein Bauen).

Zu 8: Bauabsichten

- Die vorhandenen Bauabsichten sind bekannt.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung des Grundstückes Nr. 98, GB Langnau den kantonalen und rechtlichen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde umgesetzt werden muss.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

8.3 Einsprache von Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe / Rückzonung des Grundstückes Nr. 599, GB Langnau

Einsprecher (Einsprache dat. 22. Juni 2022 / Ergänzung vom 20. Juli 2022):

Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe, Brühlstrasse 5, 4800 Zofingen, vertreten durch Rechtsanwalt Gregor Marcolli, Bahnhofplatz 5, Postfach, 3001 Bern

Legitimation:

Dem Einsprecher steht als Eigentümer des Grundstück Nr. 599, GB Langnau die Einsprachelegitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit, § 207 Abs. 1 lit. a PBG). Auf die Einsprache ist einzutreten.

An der Gemeindeversammlung zu behandelnde Anträge des Einsprechers:

1. Die Teilrevision der Ortsplanung Reiden sei in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen, soweit sie die Rückzonung des Grundstückes Langnau-Gbbl. Nr. 599 zum Gegenstand hat.
2. Das Grundstück Langnau-Gbbl. Nr. 599 sei in der Bauzone zu belassen und von einer Rückzonung dieses Grundstückes sei abzusehen.
3. Es sei davon Kenntnis zu nehmen, dass die Einsprecherin hiermit noch zu beziffernde Ansprüche wegen materieller Ent eignung geltend macht, falls ihr Grundstück entgegen den gestellten Anträgen zurückgezont werden sollte, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Nachträgliche Ergänzung der Einsprache / Akteneinsicht:

In Bezug auf die Eingabe vom 20. Juli 2022 wird festgehalten, dass die Einsprecherin nach der Eingabefrist nachträglich auf das geplante Projekt der swisspor AG und die in diesem Zusammenhang auszu scheidende SAG-Zone (strategisches Arbeitsgebiet) im Ortsteil Langnau hingewiesen hat. Es wird festgehalten, dass die nachträgliche Eingabe verspätet eingegangen ist (21. Juli 2022), der Rechtsvertreter jedoch mit den verfügbaren öffentlichen Unterlagen zum SAG bedient wurde und die SAG-Thematik trotzdem an der Einspracheverhandlung besprochen wurde.

Begründung des Einsprechers:

Der Einsprecher argumentiert bei verschiedenen Kriterien des BUWD, dass diese in Bezug auf sein Grundstück nicht gegeben seien bzw. nicht zutreffen.

Der Einsprecher führt insbesondere folgende Argumente bzw. Kritik an:

- Der Planungsprozess und die Rückzonungskriterien /Rückzonungsstrategie werden in Frage gestellt.
- Widerspricht der Rechtmässigkeit:
 - es wird Willkür und Ungleichbehandlung vorgeworfen
 - Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV)
 - Beruht nicht auf aktuellen Zahlen.

Allgemein bzw. andere als vom Kanton herangezogene Punkte:

- Aufgrund der persönlichen Verhältnisse und der Vorgeschichte sei eine Rückzonung nicht verhältnismässig.
- Eine Rückzonung führe zu einem massiven Wertverlust und sei daher nicht verhältnismässig.
- Eine andere Fläche, welche nicht zur Rückzonung vorgesehen sei, eigne sich besser für eine Rückzonung. Damit könne eine

potenzielle Rückzonungsfläche kompensiert werden.

- Nicht alle Zonen wurden überprüft, eine separate Betrachtung der Wohn- und Mischzonen von den anderen Zonen wie beispielsweise die Arbeitszonen (insbesondere SAG) oder Zonen für öffentliche Zwecke sei nicht zweckmässig.

Zu den kantonalen Kriterien:

Folgende Argumente gegen die Zweckmässigkeit bzw. Verhältnismässigkeit einer Rückzonung werden vorgebracht:

Zu 1: unüberbaute Bauzonenfläche:

Das Grundstück ist bereits teilweise überbaut und befindet sich seit 1992 in der Bauzone (Realisierung der ersten Etappe der Häusergruppen A und C gemäss vorhandenen Baubewilligung erfolgt und für die Häusergruppen B und D bestehe immer noch eine Baubewilligung von 1992).

Zu 2: Lage innerhalb der Gemeinde

Die Lage ist zentral (bzgl. Dorfteil Richenthal / Langnau / Reidermoos), nicht peripher und verletzt Treu und Glauben sowie Rechtssicherheit (aufgrund Zusage angemessener Entwicklung aller Dorfteile vor Fusion 2006).

Zu 3: Lage in der Bauzone

Das Grundstück ist zweiseitig von Wohn- bzw. Bauzonen umgeben bzw. auf der dritten Seite von einer Strasse umgrenzt umgeben.

Zu 4: Erschliessung (nach Art. 19 RPG)

4.1 Das Grundstück 599 ist (vollständig) erschlossen und baureif und daher nicht zweckmässig für eine Rückzonung.

4.2 Das Grundstück 599 ist mit dem öv erschlossen (20 min Fussweg Bhf/Bus Langnau).

Einspracheverhandlung:

An der Einspracheverhandlung vom 17. Oktober 2022 konnte keine gütliche Einigung getroffen werden.

Der Einsprecher wies im Rahmen der Verhandlung nochmals darauf hin, dass der angenommene Rückzonungsbedarf, welcher der in Aussicht genommenen, aber angefochtenen Rückzonung zugrunde liegt, auf längst nicht mehr aktuellen Zahlen beruhe. Dieses Problem akzentuiere sich mit dem geplanten SAG Reiden zusätzlich, die in Mehlsecken (Ortsteil Langnau) entstehen soll, und die im Rahmen der bisherigen Berechnungen nicht berücksichtigt worden sei. Der Einsprecher stellt daher den Beweisantrag, den Rückzonungsbedarf unter der Voraussetzung neu zu berechnen, dass das geplante Projekt der swisspor AG realisiert wird. Die beantragte Neuberechnung soll insbesondere auch berücksichtigen, dass der Ortsteil Langnau, der gemäss aktuellem Planungsstand überproportional von Rückzonungen betroffen sei, wegen örtlicher Nähe zum SAG Reiden in erhöhtem Ausmass vom Wohnungsbedarf betroffen sein werde, der durch die SAG Reiden absehbar ausgelöst werden würde.

Im Rahmen der Verhandlung war unbestritten, dass der zusätzliche Wohnraumbedarf, der durch das Projekt swisspor AG entsteht, in den Berechnungen nicht berücksichtigt ist, mit denen die Rückzonung begründet werden soll.

Die Gemeinde vertrat den Standpunkt, dass der Zusatzbedarf an Wohnraum nicht so stark ins Gewicht falle, damit eine Aktualisierung der Berechnungen notwendig würde bzw. sich der zusätzliche Bedarf an Wohnraum, den das Projekt der swisspor AG verursache, innerhalb

Traktandum 3: Rückzonungen

der Unschärfe der Prognose bewegt, welcher der geplanten Rückzonung zugrunde liegt.

Dieser Beurteilung schloss sich die Einsprecherin nicht an. Die Einsprecherin macht vielmehr geltend, „dass genau dort, wo sich ihre Parzelle befindet, ein sehr konkreter Bedarf nach arbeitsplatznahe Wohnraum für Mitarbeitende des neuen Standorts der swisspor AG (SAG Reiden) entstehen wird.“

Hinweis SAG

Mit dem Rückzug der swisspor ist die Einzonung des strategischen Arbeitsgebietes (SAG) zum jetzigen Zeitpunkt nichtig geworden.

Erwägungen des Gemeinderates:

Bemerkungen zu den Argumenten/Kritik des Einsprechers zu den kantonalen Kriterien:

Zu 1: unüberbaute Bauzonenfläche:

Das Grundstück ist tatsächlich teilweise überbaut (Realisierung der ersten Etappe der Häusergruppen A und C) und befindet sich seit 1992 in der Bauzone. Die vorhandene Baubewilligung bzgl. der Häusergruppen B und D ist von 1992. Seither haben sich die rechtlichen Rahmenbedingungen geändert; auch 2017 hätte mit dieser nicht ohne weiteres bauen können. Die Frage, ob die Baubewilligung faktisch tatsächlich nicht mehr gültig ist, müsste abgeklärt werden; mit Sicherheit haben sich jedoch die gesetzlichen Grundlagen geändert und es könnte nicht mehr so gebaut werden könnte, wie 1992 bewilligt wurde).

Zu 2: Lage innerhalb der Gemeinde:

- Korrekt, dass bei der Fusion 2006 die Idee war, dass sich alle Dorfteile weiterentwickeln sollen.
- Bei der Fusion 2006 dachte man nicht an Rückzonungen.
- Die Abstimmung von 2013 und das Statement bei der Fusion widerspricht sich grundsätzlich.
- Das BUWD spricht nur von einem Zentrum, das im Dorfzentrum von Reiden liegt. Alles, was weiter weg ist, wird als peripher angesehen.
- Die Fusionsgeschichte spielt keine Rolle für die vorliegende Problematik. Aus raumplanerischer Sicht (aufgrund von Zah-

len und Auswertungen) ist es sehr wahrscheinlich, dass ohne Fusion der Dorfteil Reiden (trotz Hölzli und Reidermoos) als Kompensationsgemeinde und die Dorfteile Langnau und Richenthal als Rückzungsgemeinden eingestuft worden wären.

Zu 3: Lage in der Bauzone:

- Nicht korrekt: Das Grundstück ist nicht dreiseitig von Bauzonen umgeben bzw. überbauten Parzellen umgeben, da die Güterstrasse nicht als Bauzone angesehen werden kann.

Zu 4: Erschliessung (nach Art. 19 RPG):

- 4.1 Das Kriterium der Erschliessung ist eines der Kriterien, welches geprüft und beurteilt wird. Eine Fläche kann vollständig erschlossen sein, und dennoch kann eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig sein, wenn die Beurteilung der anderen Kriterien bspw. Lage in der Gemeinde oder öV-Anschliessung zeigen, dass eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig ist.
- 4.2 zu öV: Das Grundstück ist mit dem öV erschlossen, was aber angesichts der anderen für die Rückzonung sprechenden Kriterien wenig ins Gewicht fällt.
- 4.3: eine Erschliessungsstrasse stellt für sich alleine kein genügendes Kriterium der Erschliessung dar (auch eine Erschliessung ist noch keine genügende Voraussetzung für ein Bauen).

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung des Grundstücks Nr. 599, GB Langnau den kantonalen und rechtlichen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde umgesetzt werden muss.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

8.4 Einsprache von Einfache Gesellschaft Sitenhof / Rückzonung Teilfläche des Grundstücks Nr. 99, GB Langnau

Einsprecher (Einsprache dat. 22. Juni 2022):

Einfache Gesellschaft Sitenhof, bestehend aus:

Isabelle Class-Sigrist, Scheideggstrasse 6, 6045 Meggen

Franz Sigrist, Rebstockhalde 36, 6006 Luzern

Ivo Sigrist, Birzenmattweg 15, 6045 Meggen

Beat Sigrist, Sitenstrasse 31, 6045 Meggen

vertreten durch Rechtsanwalt Thomas Räber, Bolzen Haas & Partner AG, Luzern

Legitimation:

Dem Einsprecher steht als Eigentümer des Grundstückes Nr. 99, GB Langnau die Einsprachelegitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit, § 207 Abs. 1 lit. a PBG). Auf die Einsprache ist einzutreten.

An der Gemeindeversammlung zu behandelnde Anträge des Einsprechers:

1. Die Teilrevision der Ortsplanung Reiden im Gebiet Langnau bei Reiden sei abzuweisen, mithin von der geplanten Rückzonung betreffend zweier Teilflächen des Grundstücks Nr. 99, GB Langnau, abzusehen und diese Teilflächen wie bisher in der Dorfzone zu belassen.
2. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Reiden.

Begründung des Einsprechers:

Der Einsprecher argumentiert bei verschiedenen Kriterien des BUWD, dass diese in Bezug auf sein Grundstück nicht gegeben seien bzw. nicht zutreffen.

Der Einsprecher führt insbesondere folgende Argumente bzw. Kritik an:

- der Planungsprozess und die Rückzonungskriterien /Rückzo-

nungsstrategie werden in Frage gestellt.

- Allgemein bzw. andere als vom Kanton herangezogene Punkte: die Fläche eignet sich nicht für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung / Grünzone kann nicht genutzt werden

Zu den kantonalen Kriterien:

Folgende Argumente gegen die Zweckmässigkeit bzw. Verhältnismässigkeit einer Rückzonung werden vorgebracht:

Zu 1: unüberbaute Bauzonenfläche:

Das Grundstück ist bereits teilweise überbaut.

Zu 2: Lage innerhalb der Gemeinde:

Die Lage ist zentral (bzgl. Dorfteil Langnau), nicht peripher und verletzt Treu und Glauben, den Grundsatz der geordneten Besiedlung (Art. 75 BV) sowie Rechtssicherheit (aufgrund Zusage angemessener Entwicklung aller Dorfteile vor Fusion 2006).

Zu 3: Lage in der Bauzone:

Die betroffenen Teilflächen sind insbesondere im Süden von Wohn- bzw. Bauzonen umgeben.

Zu 4: Erschliessung (nach Art. 19 RPG):

4.1 das Grundstück 99 bzw. die Fläche ist (vollständig) erschlossen und baureif und daher nicht zweckmässig für eine Rückzonung

4.2 das Grundstück 99 bzw. die betroffene Fläche ist mit dem öV erschlossen.

Zu 5: Tatsächliche/erschwerterte Bebaubarkeit:

In Bezug auf das sich auf dem Grundstück befindende Gebäude Nr. 7a im Bauinventar als erhaltenswert eingetragene Gebäude stellt nicht per se ein Kriterium der erschwerterten Bebaubarkeit der betroffenen Fläche dar. Aufgrund der Tatsache, dass sich das Gebäude in einem äusserst schlechten Zustand befindet, besteht die Absicht, einen Antrag auf Entlassung aus dem Bauinventar zu stellen. Dies hätte für die Realisierung eines Neubaus Auswirkungen bzw. würde dadurch das Kriterium der erschwerterten Bebaubarkeit wegfallen.

Zu 8: Bauabsichten:

Auch wenn noch kein Baugesuch eingereicht wurde, bestehen konkrete Bauabsichten (diverse Abklärungen mit Fachpersonen haben stattgefunden).

Einspracheverhandlung:

Dem Einsprecher wurde mitgeteilt, dass der Handlungsspielraum klein sei, da es schon eine Arrondierung gab. Es wurden verschiedene Möglichkeiten besprochen. Es wurde festgehalten, dass die in der Einsprache angekündigte Expertise eines Raumplanungs-Experten nicht eingegangen ist und ein Ersatzneubau auf der in der Bauzone verbleibenden Fläche möglich ist.

An der Einspracheverhandlung vom 21. September 2022 sowie auch im Rahmen von diversen nachträglichen Besprechungen konnte keine gütliche Einigung getroffen werden.

Erwägungen des Gemeinderates:

Bemerkungen zu den Argumenten/Kritik des Einsprechers zu den kantonalen Kriterien:

Zu 1: unüberbaute Bauzonenfläche:

- Das Grundstück ist tatsächlich teilweise überbaut, die betroffenen Teilflächen jedoch nicht.

Zu 2: Lage innerhalb der Gemeinde:

- Korrekt, dass bei der Fusion 2006 die Idee war, dass sich alle Dorfteile weiterentwickeln sollen.
- Bei der Fusion 2006 dachte man nicht an Rückzonungen.
- Die Abstimmung von 2013 und das Statement bei der Fusion widerspricht sich grundsätzlich.
- Das BUWD spricht nur von einem Zentrum, das im Dorfzentrum von Reiden liegt. Alles, was weiter weg ist, wird als peripher angesehen.
- Die Fusionsgeschichte spielt keine Rolle für die vorliegende Problematik. Aus raumplanerischer Sicht (aufgrund von Zahlen und Auswertungen) ist es sehr wahrscheinlich, dass ohne Fusion der Dorfteil Reiden (trotz Hölzli und Reidermoos) als Kompensationsgemeinde und die Dorfteile Langnau und Richenthal als Rückzonungsgemeinden eingestuft worden wären.

Zu 3: Lage in der Bauzone:

- Korrekt: Das Grundstück ist tatsächlich im Süden von Bauzonen umgeben bzw. überbauten Parzellen umgeben.

Zu 4: Erschliessung (nach Art. 19 RPG):

- 4.1 Das Kriterium der Erschliessung ist eines der Kriterien, welches geprüft und beurteilt wird. Eine Fläche kann vollständig erschlossen sein, und dennoch kann eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig sein, wenn die Beurteilung der anderen Kriterien bspw. Lage in der Gemeinde oder öV-Anschliessung zeigen, dass eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig ist. Das Grundstück ist mit dem öV erschlossen, was aber angesichts der anderen für die Rückzonung sprechenden Kriterien wenig ins Gewicht fällt.

- 4.2 zu öV: Korrekt.

Zu 8: Bauabsichten:

- Bauabsichten müssen belegt und hinreichend konkret sein, was vorliegend nicht der Fall ist.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung des Grundstücks Nr. 99, GB Langnau den kantonalen und rechtlichen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde umgesetzt werden muss.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

8.5 Einsprache von Kurt Steger / Rückzonung des Grundstückes Nr. 951, GB Reiden

Einsprecher (Einsprache dat. 22. Juni 2022):

Kurt Steger, Friedmattstrasse 19, 6260 Reiden, vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Hess-Keller, Hess Advokatur AG, Sursee

Legitimation:

Dem Einsprecher steht als Eigentümer des Grundstückes Nr. 951 die Einsprachelegitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit, § 207 Abs. 1 lit. a PBG). Auf die Einsprache ist einzutreten.

An der Gemeindeversammlung zu behandelnde Anträge des Einsprechers:

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. Die Änderung des Zonenplans Siedlung (Dorf Reiden) sei in dieser Form betreffend das Grundstück Nr. 951, GB Reiden, nicht zu bewilligen. Das Grundstück sei in der Bauzone zu belassen und auf die Aufhebung des Gestaltungsplans sei zu verzichten.

Begründung des Einsprechers:

Der Einsprecher argumentiert bei verschiedenen Kriterien des BUWD, dass diese in Bezug auf sein Grundstück nicht gegeben seien bzw. nicht zutreffen.

Der Einsprecher führt insbesondere folgende Argumente bzw. Kritik an:

- Der Planungsprozess und die Rückzonungskriterien / Rückzonungsstrategie werden in Frage gestellt.
- Widerspricht der Rechtmässigkeit
 - es wird Willkür bzw. Ungleichbehandlung vorgeworfen
 - Widerspruch zum Sinn des RPG
 - Verstoss gegen Treu und Glauben bzw. Verstoss gegen Planbeständigkeit (Zonenplan 2013/2014)
 - Bestand und Dauer eines Sondernutzungsplanes (Gestaltungsplan Hölzli).

Allgemein bzw. andere als vom Kanton herangezogene Punkte:

- Aufgrund von betrieblichen Gründen konnte das Projekt nicht früher angegangen werden, weshalb eine Rückzonung nicht verhältnismässig sei.
- Eine Rückzonung führe zu einem massiven Wertverlust und sei daher nicht verhältnismässig.
- Eine andere Fläche, welche nicht zur Rückzonung vorgesehen sei, eigne sich besser für eine Rückzonung. Damit könne eine potenzielle Rückzonungsfläche kompensiert werden.
- Nicht alle Zonen wurden überprüft, eine separate Betrachtung der Wohn- und Mischzonen von den anderen Zonen wie beispielsweise die Arbeitszonen (insbesondere SAG) oder Zonen für öffentliche Zwecke sei nicht zweckmässig.

Zu den kantonalen Kriterien:

Folgende Argumente gegen die Zweckmässigkeit bzw. Verhältnismässigkeit einer Rückzonung werden vorgebracht:

Zu 1: unüberbaute Bauzonenfläche:

Die Parzelle verfügt über einen im Frühling 2011 rechtskräftig gewordenen Gestaltungsplan (Hölzli), welcher mit Entscheid vom 14. März 2011 genehmigt wurde, nachdem auch die kantonalen Fachstellen diesen geprüft und diesem mit Auflagen und Bedingungen gestimmt hatten.

Zu 2: Lage innerhalb der Gemeinde:

Die Lage ist zentral (bzgl. Dorfteil Reidermoos), nicht peripher und verletzt Treu und Glauben sowie Rechtssicherheit (aufgrund Verletzung Planbeständigkeit hinsichtlich Ortsplanungsrevision 2013/2014 und rechtskräftigem Gestaltungsplan).

Zu 3: Lage in der Bauzone:

Das Grundstück ist zwar formell am Zonenrand, bei einer Gesamtbetrachtung des Reider Siedlungsgebietes ist es aber dem Dorfkern zugewandt; mit der Überbauung würde das bereits vollständig überbaute Hölzli-Quartier näher ans Dorfzentrum geführt.

Zu 4: Erschliessung (nach Art. 19 RPG):

4.1 es besteht eine Erschliessungstrasse, Versorgungsleitungen und zwei unterirdische Retentionsbecken. Zum südlichen Retentionsbecken ist anzumerken, dass dieses bereits für die Entwässerung des Hölzliquartiers (ab Grundstück Nr. 1088, GB Reiden) genutzt wird und somit unentbehrlich ist und daher nicht zweckmässig für eine Rückzonung.

4.2 das Grundstück ist somit im Sinne von Art. 19 RPG vollständig erschlossen.

4.3 Die baulichen Massnahmen (ohne Planungsarbeiten) kosteten über eine halbe Million Franken, welche mit der Rückzonung vollkommen wertlos würden. Zudem müssten weitere erhebliche Kosten übernommen werden, um die Landfläche wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuführen zu können.

4.4 das Grundstück ist zwar momentan nicht mehr mit dem öv erschlossen, eine Reaktivierung der Buslinie ins Reidermoos ist jedoch aufgrund der Erweiterung des Reidermoos im Gebiet Klempen, durchaus realistisch.

Zu 5: Tatsächliche/erschwerete Bebaubarkeit

Die Bebaubarkeit des Grundstückes ist weder durch Form des Grundstückes, Gefahr, Gewässerräume, Immissionen oder die Topographie irgendwie erschwert. Ganz im Gegenteil ist das Grundstück für die vorgesehene Bebauung mit Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser gerade ideal gelegen.

Zu 8: Bauabsichten

Die Bauabsichten für das Grundstück sind überaus konkret, nachdem der Einsprecher bereits vor der Ankündigung der drohenden Rückzonung ein Baugesuch für alle sechs Grundstücke bei der Gemeinde eingereicht hatte. Die vorgesehenen Einfamilien- und Doppel-einfamilienhausparzellen sind gesucht und dürften problemlos verkäuflich sein. Die zukünftigen Eigentümer würden für die Gemeinde wertvolle und gute Steuerzahler bedeuten.

Einspracheverhandlung:

An der Einspracheverhandlung vom 28. September 2022 konnte keine gütliche Einigung getroffen werden.

Erwägungen des Gemeinderates:

Bemerkungen zu den Argumenten/Kritik des Einsprechers zu den kantonalen Kriterien:

Zu 1: unüberbaute Bauzonenfläche:

Der Gestaltungsplan Hölzli aus dem Jahre 2011, kann nicht sehr gut herangezogen werden (gemäss § 80 Abs. 1 PBG erlischt dieser nach 5 Jahren, wenn mit Bauarbeiten nicht begonnen

wurde, Erschliessung wurde bereits erstellt). Von 2014 bis 2018 ist faktisch nichts gelaufen.

Zu 2: Lage innerhalb der Gemeinde:

Das BUWD spricht von einem Zentrum, das im Dorfzentrum von Reiden liegt, weshalb das Reidermoos bzw. das Hölzli als peripher angesehen werden. Auch wurde der Gestaltungsplan vor der Volksabstimmung erstellt.

Zu 3: Lage in der Bauzone:

Nicht korrekt: Das Grundstück ist nur einseitig von Bauzonen umgeben bzw. überbauten Parzellen umgeben und liegt am Bauzonenrand.

Zu 4: Erschliessung (nach Art. 19 RPG):

4.1 Das Kriterium der Erschliessung ist eines der Kriterien, welches geprüft und beurteilt wird. Eine Fläche kann vollständig erschlossen sein, und dennoch kann eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig sein, wenn die Beurteilung der anderen Kriterien bspw. Lage in der Gemeinde oder öV-Anschliessung zeigen, dass eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig ist.

4.2 zu öV: Das Grundstück ist nicht mit dem öV erschlossen und eine Reaktivierung der Buslinie ins Reidermoos ist momentan unwahrscheinlich.

4.3: eine Erschliessungsstrasse stellt für sich alleine kein genügendes Kriterium der Erschliessung dar (auch eine Er-

schliessung ist noch keine genügende Voraussetzung für ein Bauen resp. Argument gegen Rückzonung).

4.4: Korrekt, da Retentionsbecken bestehen (Bestandesgarantie).

Zu 8: Bauabsichten:

8.1: Bauabsichten müssen gemäss BUWD belegt und hinreichend konkret sein. Die Vorgeschichte spielt lediglich eine Rolle, wenn gegenüber der Gemeinde dokumentierte Bauabsichten vorhanden sind, beispielsweise mit spätestens Ende 2018 eingereichten Baugesuchen (der Stichtag des Kantons, BUWD ist Ende 2018).

8.2: Verkäuflichkeit bzw. Steuerzahler (Einkommen) stellen gemäss BUWD keine Kriterien der Rückzonungsstrategie dar.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung des Grundstücks Nr. 951, GB Reiden den kantonalen und rechtlichen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde umgesetzt werden muss.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

8.6 Einsprache von Frank Pitzer und Anja Grziwa / Rückzonung des Grundstückes Grundstück Nr. 323, GB Richenthal)

Einsprecher (Einsprache dat. 22. Juni 2022):

Herr Frank Pitzer, Rosentalstrasse 17, 4058 Basel;
Frau Anja Grziwa, Haldenweg 11, 6263 Richenthal,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Franz Hess, EGLI HESS SCHWEG-
LER Rechtsanwälte und Notare, Horw

Legitimation:

Den Einsprechern steht als Miteigentümer des Grundstückes Nr. 323, GB Richenthal die Einsprachelegitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit, § 207 Abs. 1 lit. a PBG). Auf die Einsprache ist einzutreten.

An der Gemeindeversammlung zu behandelnde Anträge der Einsprecher:

- Die der Landwirtschaftszone zugewiesene Teilfläche des Grundstückes Nr. 323, GB Reiden-Richenthal, sei der Zone W2A zuzuteilen.

Begründung der Einsprecher:

Die Einsprecher argumentieren bei verschiedenen Kriterien des BUWD, dass diese in Bezug auf ihr Grundstück nicht gegeben seien bzw. nicht zutreffen.

Die Einsprecher führen insbesondere folgende Argumente bzw. Kritik an:

- Der Planungsprozess und die Rückzonungskriterien /Rückzonungsstrategie werden in Frage gestellt. Insbesondere fehlt in Bezug auf die Rückzonungskriterien einerseits eine Prioritätenordnung, andererseits eine Beurteilungsmatrix, um die erforder-

liche Interessenabwägung vollständig und willkürfrei vornehmen zu können. Dieses Fehlen führt denn auch bei der vorliegend strittigen Parzelle zu einer völlig willkürlichen Beurteilung. Zudem waren in der Botschaft des Regierungsrates vom 24. Januar 2017 noch 5 Rückzonungskriterien enthalten, welche später im laufenden Prozess plötzlich ergänzt wurden (zu 8).

- Widerspricht der Rechtmässigkeit
 - es wird Willkür und Ungleichbehandlung vorgeworfen
 - Widerspruch zum Sinn des RPG (Weiterentwicklung des Kerns von Richenthal entspricht den raumplanerischen und siedlungspolitischen Interessen)
 - Verstoss gegen Treu und Glauben, gegen die Planbeständigkeit und gegen die Rechtssicherheit (Verweis auf Gesamtrevision der Ortsplanung Reiden, welche vom Regierungsrat vom 15. April 2014 (in Kenntnis der vom Volk beschlossenen RPG-Revision) als zweckmässig beurteilt wurde)

Allgemein bzw. andere als vom Kanton herangezogene Punkte:

- Die Fläche eignet sich nicht für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung
- Aufgrund der persönlichen Verhältnisse und der Vorgeschichte sei eine Rückzonung nicht verhältnismässig
- Eine Rückzonung führe zu einem massiven Wertverlust und sei daher nicht verhältnismässig
- Nicht alle Zonen wurden überprüft, eine separate Betrachtung der Wohn- und Mischzonen von den anderen Zonen wie beispielsweise die Arbeitszonen (insbesondere SAG) oder Zonen für öffentliche Zwecke sei nicht zweckmässig.

Zu den kantonalen Kriterien:

Folgende Argumente gegen die Zweckmässigkeit bzw. Verhältnismässigkeit einer Rückzonung werden vorgebracht:

Traktandum 3: Rückzonungen

Zu 1: unüberbaute Bauzonenfläche:

Die Bauzone (Halde) ist in Umsetzung des rechtskräftigen Gestaltungsplanes Halde bereits teilweise (zu 60%) überbaut (4 von 10 Parzellen). Zudem ist das Grundstück Nr. 323 bereits überbaut.

Zu 2: Lage innerhalb der Gemeinde:

Die Lage ist zentral (bzgl. Dorfteil Richenthal), nicht peripher und verletzt Treu und Glauben sowie Rechtssicherheit (aufgrund Zusicherung angemessener Entwicklung aller Dorfteile vor Fusion 2006).

Zu 4: Erschliessung (nach Art. 19 RPG):

4.1 Das Grundstück 323 ist erschlossen und daher nicht zweckmässig für eine Rückzonung.

4.2 Das Grundstück ist mit dem öV erschlossen und es besteht ein Dorfladen bzw. anderweitige intakte Infrastruktur.

Zu 5: Tatsächliche/erschwerterte Bebaubarkeit:

Es handelt sich um eine raumplanerisch günstige Lage für eine Überbauung. Das Grundstück ist leicht bebaubar. Zudem ist Richenthal als Wohngebiet gesucht (Verweis auf Überbauung Kurhaus, Richenthal, Hub).

Zu 6: Bauzonendauer:

Das Grundstück 323 befindet sich seit einiger Zeit in der Bauzone und wurde mit Entscheidung des Regierungsrates vom 15. April 2014 in der Bauzone belassen. Eine Rückzonung widerspricht dem Anspruch auf Planbeständigkeit und Rechtssicherheit.

Zu 7: bestehender Bebauungs- oder Gestaltungsplan:

Das Grundstück 323 ist Teil des rechtskräftigen Gestaltungsplanes Halde von 1992. Die Bauzone (Halde) ist in Umsetzung des Gestaltungsplans Halde bereits teilweise (zu 60%) überbaut (4 von 10 Parzellen).

Zu 8: Bauabsichten:

Es bestehen konkrete Bauabsichten. Konkrete Bauabsichten wurden mit der Erschliessung mit den erforderlichen Infrastrukturbauwerken bereits realisiert und somit dokumentiert.

Einspracheverhandlung:

An der Einspracheverhandlung vom 28. September 2022 konnte keine gütliche Einigung getroffen werden.

Erwägungen des Gemeinderates:

Bemerkungen zu den Argumenten/Kritik der Einsprecher zu den kantonalen Kriterien:

Zu 1: unüberbaute Bauzonenfläche:

Es ist nicht korrekt, dass das Grundstück Nr. 323 bereits überbaut ist (324 und 323 wurde nachträglich vereint; vormals war nur 323 überbaut). Die Haldenbauparzellen sind tatsächlich zu 60% überbaut. Seit Jahren wurde die als Bauland eingezonte Fläche nicht genutzt.

Zu 2: Lage innerhalb der Gemeinde:

- Korrekt, dass bei der Fusion 2006 die Idee war, dass sich alle Dorfteile weiterentwickeln sollen.
- Bei der Fusion 2006 dachte man nicht an Rückzonungen.
- Die Abstimmung von 2013 und das Statement bei der Fusion widerspricht sich grundsätzlich.
- Das BUWD spricht nur von einem Zentrum, das im Dorfzentrum

von Reiden liegt. Alles, was weiter weg ist, wird als peripher angesehen.

- Die Fusionsgeschichte spielt keine Rolle für die vorliegende Problematik. Aus raumplanerischer Sicht (aufgrund von Zahlen und Auswertungen) ist es sehr wahrscheinlich, dass ohne Fusion der Dorfteil Reiden (trotz Hölzli und Reidermoos) als Kompensationsgemeinde und die Dorfteile Langnau und Richenthal als Rückzonungsgemeinden eingestuft worden wären.

Zu 4: Erschliessung (nach Art. 19 RPG):

4.1 Das Kriterium der Erschliessung ist eines der Kriterien, welches geprüft und beurteilt wird. Eine Fläche kann vollständig erschlossen sein, und dennoch kann eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig sein, wenn die Beurteilung der anderen Kriterien bspw. Lage in der Gemeinde oder öV-Anschliessung zeigen, dass eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig ist.

4.2 zu öV: Korrekt; Dorfladen existiert jedoch nicht mehr. Das Grundstück ist mit dem öV erschlossen, was aber angesichts der anderen für die Rückzonung sprechenden Kriterien wenig ins Gewicht fällt.

4.3: eine Erschliessungsstrasse stellt für sich alleine kein genügendes Kriterium der Erschliessung dar (auch eine Erschliessung ist noch keine genügende Voraussetzung für ein Bauen).

Zu 5: erschwerterte Bebaubarkeit

Gemäss Gefahrenkarte besteht eine Hangrutschgefahr, was vom Kanton als erschwerterte Bebaubarkeit eingestuft wird. Zudem wusste man seit 2007 vom Gutachten (möglichst rasche Bebauung angezeigt) und hat nicht gebaut. Es handelt sich um eine erschwerterte Bebaubarkeit, jedoch wäre eine Bebauung mit den korrekten Massnahmen möglich.

Zu 6: Bauzonendauer:

Die lange Dauer der Einzonung als Bauland wurde viele Jahre nicht genutzt.

Zu 7: bestehender Gestaltungsplan:

Der Gestaltungsplan Halde kann schwer herangezogen werden, da er nicht mehr aktuell ist. Jahrelang ist faktisch nichts gelaufen.

Zu 8: Bauabsichten:

Bauabsichten müssen belegt und hinreichend konkret manifestiert sein. Die Bauabsicht hätte bis zum vom BUWD als massgebend erachteten Stichtag von Ende 2018 manifestiert werden müssen. In casu wurde insbesondere bis Ende 2018 weder ein Baugesuch eingereicht noch eine anderweitige schriftliche Eingabe an die Gemeinde gemacht.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung des Grundstücks Nr. 323, GB Richenthal den kantonalen und rechtlichen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde umgesetzt werden muss.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprache ist in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.



8.7 Einsprache von Georges Achermann / Rückzonung der Grundstücke Nr. 328 und 329, GB Richenthal

Einsprecher (Einsprache dat. 22. Juni 2022):

Georges Achermann, Schlegelmattli 14, 6373 Ennetbürgen, vertreten durch Rechtsanwalt Franz Hess, EGLI HESS SCHWEGLER Rechtsanwälte und Notare, Kirchweg 16, 6048 Horw.

Legitimation:

Dem Einsprecher steht als Eigentümer der Grundstücke Nr. 328 und 329 die Einsprachelegitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit, § 207 Abs. 1 lit. a PBG). Auf die Einsprache ist einzutreten.

An der Gemeindeversammlung zu behandelnde Anträge des Einsprechers:

- Die Grundstücke Nrn. 328 und 329, beide GB Reiden-Richenthal, seien in der Zone W2A zu belassen und nicht der Landwirtschaftszone zuzuteilen.

Begründung des Einsprechers:

Der Einsprecher argumentiert bei verschiedenen Kriterien des BUWD, dass diese in Bezug auf sein Grundstück nicht gegeben seien bzw. nicht zutreffen.

Der Einsprecher führt insbesondere folgende Argumente bzw. Kritik an:

- der Planungsprozess und die Rückzonungskriterien /Rückzonungsstrategie werden in Frage gestellt. Insbesondere fehlt in Bezug auf die Rückzonungskriterien einerseits eine Prioritätenordnung, andererseits eine Beurteilungsmatrix, um die erforderliche Interessenabwägung vollständig und willkürfrei vornehmen zu können. Dieses Fehlen führt denn auch bei der vorliegenden strittigen Parzelle zu einer völlig willkürlichen Beurteilung. Zudem waren in der Botschaft des Regierungsrates vom 24. Januar 2017 noch 5 Rückzonungskriterien enthalten, welche später im laufenden Prozess plötzlich ergänzt wurden.
- Widerspricht der Rechtmässigkeit:
 - es wird Willkür und Ungleichbehandlung vorgeworfen
 - Widerspruch zum Sinn des RPG (Weiterentwicklung des Kerns von Richenthal entspricht den raumplanerischen und siedlungspolitischen Interessen)
 - Verstoss gegen Treu und Glauben, gegen die Planbeständigkeit und gegen die Rechtssicherheit (Verweis auf Gesamtrevision der Ortsplanung Reiden, welche vom Regierungsrat vom 15. April 2014 (in Kenntnis der vom Volk beschlossenen RPG-Revision) als zweckmässig beurteilt wurde)

Allgemein bzw. andere als vom Kanton herangezogene Punkte:

- Die Fläche eignet sich nicht für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung
- Aufgrund der persönlichen Verhältnisse und der Vorgeschichte sei eine Rückzonung nicht verhältnismässig
- Eine Rückzonung führe zu einem massiven Wertverlust und sei daher nicht verhältnismässig
- Nicht alle Zonen wurden überprüft, eine separate Betrachtung der Wohn- und Mischzonen von den anderen Zonen wie beispielsweise die Arbeitszonen (insbesondere SAG) oder Zonen für öffentliche Zwecke sei nicht zweckmässig (E)

Zu den kantonalen Kriterien:

Folgende Argumente gegen die Zweckmässigkeit bzw. Verhältnismässigkeit einer Rückzonung werden vorgebracht:

Zu 1: unüberbaute Bauzonenfläche:

Es bestehen konkrete Bauabsichten. Die Bauzone (Halde) ist im Umsetzung des Gestaltungsplanes Halde bereits teilweise (zu 40 %) überbaut (4 von 10 Parzellen).

Zu 2: Lage innerhalb der Gemeinde

Die Lage ist zentral (bzgl. Dorfteil Richenthal), nicht peripher und verletzt Treu und Glauben sowie Rechtssicherheit (aufgrund Zusage angemessener Entwicklung aller Dorfteile vor Fusion 2006).

Zu 4: Erschliessung (nach Art. 19 RPG):

4.1 Die Grundstücke 328 und 329 sind erschlossen und daher nicht zweckmässig für eine Rückzonung

4.2 die Grundstücke 328 und 329 sind mit dem öv erschlossen und es besteht ein Dorfladen bzw. anderweitige intakte Infrastruktur.

Zu 5: Tatsächliche/erschwerterte Bebaubarkeit:

Es handelt sich um eine raumplanerisch günstige Lage für eine Überbauung. Die Grundstücke sind leicht bebaubar. Zudem ist Richenthal als Wohngebiet gesucht (Verweis auf Überbauung Kurhaus, Richenthal, Hub).

Zu 6: Bauzonenendauer:

Die Grundstücke 328 und 329 befinden sich seit einiger Zeit in der Bauzone und wurden mit Entscheidung des Regierungsrates vom 15. April 2014 in der Bauzone belassen. Eine Rückzonung widerspricht dem Anspruch auf Planbeständigkeit und Rechtssicherheit.

Zu 7: bestehender Bebauungs- oder Gestaltungsplan:

Die beiden Grundstücke 328 und 329 sind Teil des rechtskräftigen Gestaltungsplanes Halde von 1992. Die Bauzone (Halde) ist im Umsetzung des Gestaltungsplane Halde bereits teilweise (zu 40 %) überbaut (4 von 10 Parzellen).

Zu 8: Bauabsichten

Es bestehen konkrete Bauabsichten (Verweis auf Baubewilligungsgesuch vom 18. Oktober 2019). Dieses wurde von der Gemeinde Reiden bzw. vom rawi bis zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie sistiert. Die Erschliessung erfolgte vor dem vom BUWD willkürlich festgelegte Stichdatum von Ende 2018. Konkrete Bauabsichten wurden mit der Erschliessung mit den erforderlichen Infrastrukturbauprojekten bereits realisiert und somit dokumentiert.

Einspracheverhandlung:

An der Einspracheverhandlung vom 28. September 2022 konnte keine gütliche Einigung getroffen werden.

Erwägungen des Gemeinderates:

Bemerkungen zu den Argumenten/Kritik des Einsprechers zu den kantonalen Kriterien:

Zu 1: unüberbaute Bauzonenfläche:

- Die Grundstücke 328 und 329 sind noch nicht überbaut. Die Haldenbauparzellen sind tatsächlich zu 40 % überbaut. Seit

Traktandum 3: Rückzonungen

Jahren wurde die als Bauland eingezonte Fläche nicht genutzt.

Zu 2: Lage innerhalb der Gemeinde:

- Korrekt, dass bei der Fusion 2006 die Idee war, dass sich alle Dorfteile weiterentwickeln sollen.
- Bei der Fusion 2006 dachte man nicht an Rückzonungen.
- Die Abstimmung von 2013 und das Statement bei der Fusion widerspricht sich grundsätzlich.
- Das BUWD spricht nur von einem Zentrum, das im Dorfzentrum von Reiden liegt. Alles, was weiter weg ist, wird als peripher angesehen.
- Die Fusionsgeschichte spielt keine Rolle für die vorliegende Problematik. Aus raumplanerischer Sicht (aufgrund von Zahlen und Auswertungen) ist es sehr wahrscheinlich, dass ohne Fusion der Dorfteil Reiden (trotz Hölzli und Reidermoos) als Kompensationsgemeinde und die Dorfteile Langnau und Richenthal als Rückzoningsgemeinden eingestuft worden wären.

Zu 4: Erschliessung (nach Art. 19 RPG)

4.1 Das Kriterium der Erschliessung ist eines der Kriterien, welches geprüft und beurteilt wird. Eine Fläche kann vollständig erschlossen sein, und dennoch kann eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig sein, wenn die Beurteilung der anderen Kriterien bspw. Lage in der Gemeinde oder öV-Anschliessung zeigen, dass eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig ist.

4.2 zu öV: Korrekt; Dorfladen existiert jedoch nicht mehr. Das Grundstück ist mit dem öV erschlossen, was aber angesichts der anderen für die Rückzonung sprechenden Kriterien wenig ins Gewicht fällt.

4.3: eine Erschliessungsstrasse stellt für sich alleine kein genügendes Kriterium der Erschliessung dar (auch eine Erschliessung ist noch keine genügende Voraussetzung für ein Bauen).

Zu 5: erschwerte Bebaubarkeit:

Gemäss Gefahrenkarte besteht eine Hangrutschgefahr, was vom Kanton als erschwerte Bebaubarkeit eingestuft wird. Zu-

dem wusste man seit 2007 vom Gutachten (möglichst rasche Bebauung angezeigt) und hat nicht gebaut. Es handelt sich um eine erschwerte Bebaubarkeit, jedoch wäre eine Bebauung mit den korrekten Massnahmen möglich.

Zu 6: Bauzonendauer:

Die lange Dauer der Einzonung als Bauland wurde viele Jahre nicht genutzt.

Zu 7: bestehender Gestaltungsplan:

Der Gestaltungsplan Halde kann schwer herangezogen werden, da er nicht mehr aktuell ist. Jahrelang ist faktisch nichts bis wenig gelaufen.

Zu 8: Bauabsichten:

Bauabsichten müssen belegt und hinreichend konkret manifestiert sein. Im September 2018 wusste der Eigentümer der Grundstücke 328 und 329, Herr Georges Achermann bereits von der potenziellen Rückzonung. Bauabsichten müssen belegt und hinreichend konkret sein. Die Vorgeschichte spielt lediglich eine Rolle, wenn gegenüber der Gemeinde dokumentierte Bauabsichten vorhanden sind. Die Bauabsicht hätte bis zum vom BUWD als massgebend erachteten Stichtag von Ende 2018 manifestiert werden müssen. In casu wurde insbesondere bis Ende 2018 weder ein Baugesuch eingereicht noch eine anderweitige schriftliche Eingabe an die Gemeinde. Der Vorwurf der willkürlichen Festlegung wird zurückgewiesen (vgl. auch Rechtsgutachten Rückzonungsstrategie).

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung der Grundstücke Nr. 328 und Nr. 329 GB Richenthal den kantonalen und rechtlichen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde umgesetzt werden muss.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

8.8. Einsprache von Simon Keller / Rückzonung der Grundstücke Nr. 328 und 329, GB Richenthal

Einsprecher (Einsprache dat. 10. Juni 2022):

Simon Keller, Wilihofstrasse 13 A, 6213 Knutwil, vertreten durch Rechtsanwalt Rainer Wey, Tschümperlin Lötcher Schwarz AG, Luzern

Legitimation:

Der Einsprecher Simon Keller macht geltend, dass er ein schutzwürdiges Interesse gemäss § 207 Abs. 1 lit. a PBG hat, da er am 28. August 2019 mit dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 328 und 329, GB Richenthal, Herr Josef Georges Achermann, einen Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages über diese beiden Grundstücke geschlossen hat und ein Baugesuch eingereicht hat.

Bezüglich der relevanten Frage der Rückzonung bzw. in Bezug auf die Einsprache wird ein schutzwürdiges Interesse verlangt, welches auch eine tatsächliches oder obligatorisches (Mieter) sein kann. Dies ist

gemäss der Ansicht des Gemeinderates gegeben, da der Einsprecher im Zeitpunkt der Auflage das Kaufrecht hatte bzw. bauen möchte.

Dem Einsprecher steht gemäss Gemeinderat die Einsprachelegitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit, § 207 Abs. 1 lit. a PBG). Auf die Einsprache ist einzutreten.

An der Gemeindeversammlung zu behandelnde Anträge des Einsprechers:

1. Die Parzelle Nr. 328, GB Richenthal, sei unverändert in der Bauzone zu belassen und sie sei nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen; es sei auf die Rückzonung (bzw. Nichteinzonung) zu verzichten.
2. Die Parzelle Nr. 329, GB Richenthal, sei unverändert in der Bauzone zu belassen und sie sei nicht der Landwirtschaftszone zuzuweisen; es sei auf die Rückzonung (bzw. Nichteinzonung) zu verzichten.
3. Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass der Einsprecher für den Fall, dass die Parzellen Nrn. 328 und/oder 329 rückgezont wer-

den, Anspruch auf volle Entschädigung wegen materieller Enteignung geltend macht.

Begründung des Einsprechers:

Der Einsprecher argumentiert bei verschiedenen Kriterien des BUWD, dass diese in Bezug auf sein Grundstück nicht gegeben seien bzw. nicht zutreffen.

Der Einsprecher führt insbesondere folgende Argumente bzw. Kritik an:

- Der Planungsprozess und die Rückzonungskriterien /Rückzonungsstrategie werden in Frage gestellt.
- Widerspricht der Rechtmässigkeit:
 - es wird Ungleichbehandlung vorgeworfen
 - Widerspruch zum Sinn des RPG (Weiterentwicklung des Kerns von Richenthal entspricht den raumplanerischen und siedlungspolitischen Interessen und führt mitnichten zu einer Zersiedelung)
 - Verstoss gegen Treu und Glauben

Allgemein bzw. andere als vom Kanton herangezogene Punkte:

- die Fläche eignet sich nicht für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung
- Aufgrund der persönlichen Verhältnisse und der Vorgeschichte sei eine Rückzonung nicht verhältnismässig
- Eine Rückzonung führe zu einem massiven Wertverlust und sei daher nicht verhältnismässig.
- Eine andere Fläche, welche nicht zur Rückzonung vorgesehen sei, eigne sich bzw. hätte sich besser für eine Rückzonung geeignet (stossende Ungleichbehandlung gegenüber verschiedener Flächen, insbesondere gegenüber dem Gebiet Chlämpe, Reidermoos). Damit könne eine potenzielle Rückzonungsfläche kompensiert werden bzw. hätte kompensiert werden können
- Nicht alle Zonen wurden überprüft, eine separate Betrachtung der Wohn- und Mischzonen von den anderen Zonen wie beispielsweise die Arbeitszonen (insbesondere SAG) oder Zonen für öffentliche Zwecke sei nicht zweckmässig.

Zu den kantonalen Kriterien:

Folgende Argumente gegen die Zweckmässigkeit bzw. Verhältnismässigkeit einer Rückzonung werden vorgebracht:

Zu 1: unüberbaute Bauzonenfläche:

Die Grundstücke 328 und 329 sind zwar derzeit unüberbaut. Allerdings bestehen konkrete Bauabsichten. Die Bauzone (Halde) ist im Umsetzung des Gestaltungsplanes Halde bereits teilweise (zu 40 %) überbaut (4 von 10 Parzellen).

Zu 2: Lage innerhalb der Gemeinde:

Die Lage ist zentral (bzgl. Dorfteil Richenthal), nicht peripher und verletzt Treu und Glauben sowie Rechtssicherheit (aufgrund Zusage angemessener Entwicklung aller Dorfteile vor Fusion 2006)

Zu 3: Lage in der Bauzone:

Die Grundstücke 328 und 329 sind vollständig von Bauzonen umgeben und sind dreiseitig von überbauten Grundstücken umgrenzt. Nördlich und südlich verläuft eine Erschliessungsstrasse (Haldeweg). Es liegt somit eine Baulücke vor.

Zu 4: Erschliessung (nach Art. 19 RPG):

4.1 Die Grundstücke 328 und 329 sind sowohl leitungsmässig wie auch strassenmässig vollständig erschlossen und daher nicht zweckmässig für eine Rückzonung

4.2 die Grundstücke 328 und 329 sind mit dem öV erschlossen (weniger als 5 Min Fussweg Bushaltestelle Kirche, Richenthal)

4.3 Die Grundstücke liegen im Ortskern von Richenthal und die Dorfteilkerne von Langnau und Reiden sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Zu 5: Tatsächliche/erschwerterte Bebaubarkeit:

Die Grundstücke 328 und 329 befinden sich zwar an einer Hanglage, was jedoch aus Sicht der haushälterischen Bodennutzung kein Rückzonungskriterium darstellt. Die Bebaubarkeit ist in keiner Weise eingeschränkt. Zudem handelt es sich um eine raumplanerisch günstige Lage für eine Überbauung.

Zu 6: Bauzonendauer:

Die Grundstücke 328 und 329 befinden sich seit einiger Zeit in der Bauzone und wurden mit Entscheid des Regierungsrates vom 15. April 2014 in der Bauzone belassen. Eine Rückzonung widerspricht dem Anspruch auf Planbeständigkeit und Rechtssicherheit.

Zu 7: bestehender Bebauungs- oder Gestaltungsplan:

Die beiden Grundstücke 328 und 329 sind Teil des Gestaltungsplangebietes Halde. Die Bauzone (Halde) ist im Umsetzung des Gestaltungsplanes Halde bereits teilweise (zu 40 %) überbaut (4 von 10 Parzellen). Dass der Gestaltungsplan seit 2007 nicht mehr revidiert worden ist, liegt an der Gemeinde Reiden. Ein entsprechendes Gesuch von den Eigentümern eines benachbarten Grundstückes ist seit mehreren Jahren bei der Gemeinde hängig. Vor diesem Hintergrund kann den Grundeigentümern keine mangelnde Bauabsicht vorgeworfen werden.

Zu 8: Bauabsichten:

Es bestehen konkrete Bauabsichten. Der Grundeigentümer hat schon im Jahr 2017 erste Schritte unternommen, um die Grundstücke 328 und 329 überbauen zu lassen (Verweis auf Beleg Ming Architektur GmbH vom 28. Juli 2020). Der Einsprecher selbst hat am 28. Oktober 2019 mit dem Eigentümer der Grundstücke, Herrn Josef Georges Achermann, einen Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages über die beiden Grundstücke geschlossen. Mit Zustimmung des derzeitigen Eigentümers hat er bezüglich dem Grundstück 328 am 17. Oktober 2019 ein Baugesuch eingereicht. Dieses wurde von der Gemeinde Reiden bzw. vom rawi bis zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie sistiert (bis heute liegt kein Entscheid vor). Dies obwohl das BUWD die Gemeinde Reiden in einem Schreiben vom 10. Oktober 2018 anwies, in begründeten Fällen – insbesondere bei Vorliegen konkreter Bauvorhaben auf potenziellen Rückzonungsflächen – eine vorgezogene Beurteilung dieser Flächen vorzunehmen. Dies geschah vorliegend jedoch nicht.

Einspracheverhandlung:

An der Einspracheverhandlung vom 21. September 2022 konnte keine gütliche Einigung getroffen werden.

Erwägungen des Gemeinderates:

Bemerkungen zu den Argumenten/Kritik des Einsprechers zu den kantonalen Kriterien:

Zu 1: unüberbaute Bauzonenfläche:

Die Grundstücke 328 und 329 sind nicht überbaut. Die Haldenbauparzellen sind tatsächlich zu 40 % überbaut. Seit Jahren wurde die als Bauland eingezonte Fläche nicht genutzt.

Traktandum 3: Rückzonungen

Zu 2: Lage innerhalb der Gemeinde:

- Korrekt, dass bei der Fusion 2006 die Idee war, dass sich alle Dorfteile weiterentwickeln sollen.
- Bei der Fusion 2006 dachte man nicht an Rückzonungen.
- Die Abstimmung von 2013 und das Statement bei der Fusion widerspricht sich grundsätzlich.
- Das BUWD spricht nur von einem Zentrum, das im Dorfzentrum von Reiden liegt. Alles, was weiter weg ist, wird als peripher angesehen.
- Die Fusionsgeschichte spielt keine Rolle für die vorliegende Problematik. Aus raumplanerischer Sicht (aufgrund von Zahlen und Auswertungen) ist es sehr wahrscheinlich, dass ohne Fusion der Dorfteil Reiden (trotz Hölzli und Reidermoos) als Kompensationsgemeinde und die Dorfteile Langnau und Richenthal als Rückzonungsgemeinden eingestuft worden wären.

Zu 3: Lage in der Bauzone:

Es spielt hier keine Rolle. Der Kanton schaut das Areal der 6 Parzellen als Ganzes an.

Zu 4: Erschliessung (nach Art. 19 RPG):

4.1 Das Kriterium der Erschliessung ist eines der Kriterien, welches geprüft und beurteilt wird. Eine Fläche kann vollständig erschlossen sein, und dennoch kann eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig sein, wenn die Beurteilung der anderen Kriterien bspw. Lage in der Gemeinde oder öV-Anschliessung zeigen, dass eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig ist.

4.2 zu öV: Korrekt. Das Grundstück ist mit dem öV erschlossen, was aber angesichts der anderen für die Rückzonung sprechenden Kriterien wenig ins Gewicht fällt.

4.3: eine Erschliessungsstrasse stellt für sich alleine kein genügendes Kriterium der Erschliessung dar (auch eine Erschliessung ist noch keine genügende Voraussetzung für ein Bauen).

Zu 5: erschwerte Bebaubarkeit:

Die Gefahr des Hang-Rutsches ist bekannt und ist in Gefahrenkarte eingeflossen, was vom Kanton als erschwerte Bebaubarkeit eingestuft wird. Zudem wusste man seit 2007 vom Gutachten (möglichst rasche Bebauung angezeigt) und hat weder

gebaut noch ist der Hang gerutscht. Es handelt sich um eine erschwerte Bebaubarkeit, jedoch wäre eine Bebauung mit den korrekten Massnahmen vermutlich möglich.

Zu 6: Bauzonendauer:

Die lange Dauer der Einzonung als Bauland wurde viele Jahre nicht genutzt.

Zu 7: bestehender Gestaltungsplan:

Jahrelang ist faktisch nichts bis wenig gelaufen.

Zu 8: Bauabsichten

Bauabsichten müssen belegt und hinreichend konkret manifestiert sein. Im September 2018 wusste der Eigentümer der Grundstücke 328 und 329, Herr Georges Achermann bereits von der potenziellen Rückzonung (d.h. der Einsprecher hätte zumindest davon wissen können). Der Vorkaufsvertrag ist erst im Nachgang dazu geschlossen worden. Bauabsichten müssen belegt und hinreichend konkret sein. Die Vorgeschichte spielt lediglich eine Rolle, wenn gegenüber der Gemeinde dokumentierte Bauabsichten vorhanden sind. Die Bauabsicht hätte bis zum vom BUWD als massgebend erachteten Stichtag von Ende 2018 manifestiert werden müssen. In casu wurde insbesondere bis Ende 2018 weder ein Baugesuch eingereicht noch eine anderweitige schriftliche Eingabe an die Gemeinde.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung der Grundstücke Nr. 328, 329 GB Richenthal den kantonalen und rechtlichen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde umgesetzt werden muss.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

8.9 Einsprache von Peter Kistler / Rückzonung des Grundstückes Nr. 330, GB Richenthal

Einsprecher (Einsprache dat. 20. Juni 2022):
Peter Kistler, Haldeweg 4, 6263 Richenthal

Legitimation:

Dem Einsprecher steht als Eigentümer des Grundstückes Nr. 330, GB Richenthal die Einsprachelegitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit, § 207 Abs. 1 lit. a PBG. Auf die Einsprache ist einzutreten.

An der Gemeindeversammlung zu behandelnde Anträge des Einsprechers:

1. Unterlassung der Rückzonung Grundstück Nr. 330, GB Richenthal
2. Prüfung eines befristeten Baumatoriums auf der «Halde»
3. Volle Entschädigungspflicht der Gemeinde bei Rückzonungen.

Begründung des Einsprechers:

Der Einsprecher argumentiert bei verschiedenen Kriterien des BUWD, dass diese in Bezug auf sein Grundstück nicht gegeben seien bzw. nicht zutreffen.

Der Einsprecher führt insbesondere an, dass diverse behördliche Argumente für die Rückzonung nicht zutreffen, u.a. dass kein oder nur geringes Interesse an der Überbauung der Halde bestanden habe. Zudem macht er geltend, dass er für ein Projekt zur Überbauung des Grundstückes nur 5 Jahre Zeit hatte (Kauf 2012, Erlass Planungszone 2018).

Der Einsprecher führt insbesondere folgende Argumente bzw. Kritik an:

- der Planungsprozess und die Rückzonungskriterien /Rückzonungsstrategie werden in Frage gestellt.
- Widerspricht der Rechtmässigkeit
- Die Auswahl der rückzuzonenden Grundstücke ist unter dem Aspekt der Gleichbehandlung nicht nachvollziehbar (insbesondere aufgrund materieller Enteignung ohne zwingenden spezifischen Grund; einzig diskutierbar unter vollumfänglicher Entschädigung)
- Widerspruch zum Sinn des RPG:
 - Weiterentwicklung des Kerns von Richenthal entspricht den raumplanerischen und siedlungspolitischen Interessen
 - In keiner relevanten Weise Beförderung des eigentlichen Ziels des Kulturlandschutzes (weder qualitativ noch quantitativ)
 - in der Teilgemeinde Reiden gäbe es erhebliche, schutzwürdige Kulturlandflächen
 - behördliches Vorgehen ist inkonsistent, wenn gleichzeitig wertvolles Agrarland des SAG aus der Zersiedelungsthematik ausgeklammert wird (dass Arbeitszonen keine Einwohnerkapazitäten aufweisen, ändert nichts an der Einheit der Materie (Zersiedelung))
 - Die Rückzonung der Baulandparzelle, die unter notarieller Mitwirkung der Gemeindegemeinschaftin gekauft wurde, verletzt das Gebot von Treu und Glauben sowie der Rechtssicherheit (insbesondere Verstoss gegen Vertrauensschutz in Bezug auf Ortsplanungsrevision 2013 und Zusicherung angemessener Entwicklung aller Dorfteile vor der Fusion 2006).

Allgemein bzw. andere als vom Kanton herangezogene Punkte:

- Die Fläche eignet sich nicht für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung
- Eine Rückzonung führe zu einem massiven Wertverlust
- Die Rückzonung anderer Flächen (insbesondere Chlämpe (Reidermoos) oder Brüelmatt (Reiden)), welche nicht vorgesehen sei, hätten die Ziele des RPG besser bzw. ebenso erfüllt als die betroffene Zone «Halde» in Richenthal.
- Nicht alle Zonen wurden überprüft, eine separate Betrachtung der Wohn- und Mischzonen von den anderen Zonen wie beispielsweise die Arbeitszonen (insbesondere SAG) oder Zonen für öffentliche Zwecke sei nicht zweckmässig.

Zu den kantonalen Kriterien:

Folgende Argumente gegen die Zweckmässigkeit bzw. Verhältnismässigkeit einer Rückzonung werden vorgebracht:

Zu 1: unüberbaute Bauzonenfläche:

Die Bauzone (Halde) ist in Umsetzung des rechtskräftigen Gestaltungsplanes Halde von 1992 (zuletzt revidiert 2007) bereits teilweise (zu 40 %) überbaut (4 von 10 Parzellen). Zudem bestünden Bauabsichten (insbesondere Kaufabsichten) für die restlichen Parzellen.

Zu 2: Lage innerhalb der Gemeinde:

Die Lage ist zentral (bzgl. Dorfteil Richenthal), nicht peripher, ist Teil des kompakten Hauptsiedlungsgebietes

Zu 3: Lage in der Bauzone:

Das Grundstück ist dreiseitig von Wohn- bzw. Bauzonen umgeben bzw. auf der dritten Seite von einer Strasse umgrenzt.

Zu 4: Erschliessung (nach Art. 19 RPG):

- 4.1 das Grundstück 330 ist (vollständig) erschlossen und auch aufgrund der zu bereits 40% überbauten Bauzone Halde nicht zweckmässig für eine Rückzonung.
- 4.2 das Grundstück ist mit dem öv erschlossen und es besteht intakte Infrastruktur (2 Haltestellen in zirka 200 m Distanz).
- 4.3 es besteht eine Erschliessungsstrasse und Versorgungsleitungen.

Zu 6: Bauzonendauer:

Das Grundstück 330 befindet sich seit einiger Zeit in der Bauzone und wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Reiden mit Entscheid des Regierungsrates vom 15. April 2014 in der Bauzone belassen. Eine Rückzonung widerspricht dem Anspruch auf Planbeständigkeit und Rechtssicherheit und widerspricht dem Grundsatz von Treu und Glauben. Es fehlt jede Rechtssicherheit bezüglich Entschädigung.

Zu 7: bestehender Bebauungs- oder Gestaltungsplan:

Das Grundstück 330 ist Teil des rechtskräftigen Gestaltungsplanes Halde von 1992. Die Bauzone (Halde) ist im Umsetzung des Gestaltungsplanes Halde bereits teilweise (zu approximativ 40%) überbaut (4 von 10 Parzellen).

Zu 8: Bauabsichten:

Die Bauzone (Halde) ist im Umsetzung des rechtskräftigen Gestaltungsplanes Halde von 1992 (zuletzt revidiert 2007) bereits teilweise (zu a. 40%) überbaut (4 von 10 Parzellen). Zudem bestünden Bauabsichten (insbesondere Kaufabsichten) für die restlichen Parzellen.

Traktandum 3: Rückzonungen

Einspracheverhandlung:

An der Einspracheverhandlung vom 17. Oktober 2022 konnte keine gütliche Einigung getroffen werden.

Erwägungen des Gemeinderates:

Bemerkungen zu den Argumenten/Kritik des Einsprechers zu den kantonalen Kriterien:

Zu 1: unüberbaute Bauzonenfläche:

Die Haldenbauparzellen sind tatsächlich zu 40% überbaut. Seit Jahren wurde die als Bauland eingezonte Fläche nicht genutzt.

Zu 2: Lage innerhalb der Gemeinde:

- Korrekt, dass bei der Fusion 2006 die Idee war, dass sich alle Dorfteile weiterentwickeln sollen.
- Bei der Fusion 2006 dachte man nicht an Rückzonungen.
- Die Abstimmung von 2013 und das Statement bei der Fusion widerspricht sich grundsätzlich.
- Das BUWD spricht nur von einem Zentrum, das im Dorfzentrum von Reiden liegt. Alles, was weiter weg ist, wird als peripher angesehen.
- Für die Beurteilung der Lage (zentral oder peripher) die gesamte Gemeinde angeschaut wird und nicht die einzelnen Dorfteile. Zudem ist es aus raumplanerischer Sicht (aufgrund von Zahlen und Auswertungen) sehr wahrscheinlich, dass ohne Fusion der Dorfteil Reiden (trotz Hölzli und Reidermoos) als Kompensationsgemeinde und die Dorfteile Langnau und Richenthal als Rückzonungsgemeinden eingestuft worden wären.

Zu 3: Lage in der Bauzone:

Es spielt hier keine Rolle. Der Kanton schaut das Areal der 6 Parzellen als Ganzes an.

Zu 4: Erschliessung (nach Art. 19 RPG):

4.1 Das Kriterium der Erschliessung ist eines der Kriterien, welches geprüft und beurteilt wird. Eine Fläche kann vollstän-

dig erschlossen sein, und dennoch kann eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig sein, wenn die Beurteilung der anderen Kriterien bspw. Lage in der Gemeinde oder öV-Anschliessung zeigen, dass eine Rückzonung zweck- und verhältnismässig ist.

4.2 zu öV: Korrekt. Das Grundstück ist mit dem öV erschlossen, was aber angesichts der anderen für die Rückzonung sprechenden Kriterien wenig ins Gewicht fällt.

4.3: eine Erschliessungsstrasse stellt für sich alleine kein genügendes Kriterium der Erschliessung dar (auch eine Erschliessung ist noch keine genügende Voraussetzung für ein Bauen).

Zu 6: Bauzonendauer:

Die lange Dauer der Einzonung als Bauland wurde viele Jahre nicht genutzt.

Zu 7: bestehender Gestaltungsplan:

Jahrelang ist faktisch wenig bis nichts gelaufen.

Zu 8: Bauabsichten müssen belegt und hinreichend konkret sein

Bauabsichten müssen belegt und hinreichend konkret manifestiert sein. Die Bauabsicht hätte bis zum vom BUWD als massgebend erachteten Stichtag von Ende 2018 manifestiert werden müssen. In casu wurde insbesondere bis Ende 2018 weder ein Baugesuch eingereicht noch eine anderweitige schriftliche Eingabe an die Gemeinde gemacht.

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Rückzonung des Grundstücks Nr. 330, GB Richenthal den kantonalen und rechtlichen Vorgaben entspricht und im Interesse der Gemeinde umgesetzt werden muss.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

8.10 Einsprache von Regina Schneider-Kost / Rückzonung der Grundstücke Nr. 687, 1018-1022, 1420-1425, GB Reiden

Einsprecherin (Einsprache dat. 22. Juni 2022):
Regina Schneider-Kost, Rosikonrain 7, 6260 Reiden.

Legitimation:

Die Einsprecherin macht geltend, dass die Liegenschaft Weihermattstrasse 4 (Gst Nr. 675) im Besitze ihrer Mutter Paula Kost-Siegl (Vollmacht eingereicht) ist und unmittelbar neben dem Gebiet Sonnhalde/Weihermatte liegt. Als direkte Anwohnerin verfüge sie über ein schutzwürdiges Interesse und Einsprachelegitimation.

Anfechtungsgegenstand / Antrag

Einsprache erhoben wird gegen die in der Teilrevision nicht erfolgte Rückzonung des Gebiets Weihermatte (1). Gleichzeitig wird die Rückweisung der gesamten Teilrevision beantragt, sollte dem Antrag zur Rückzonung des Gebiets Weihermatte nicht entsprochen werden (2). Die Einsprecherin hält fest, dass die Einsprache sowie der Rückweisantrag auf neuen Erkenntnissen basieren, die über die öffentliche Auflage bekannt geworden sind.

In Bezug auf den Anfechtungsgegenstand sowie den Antrag verlangt die vorliegende Einsprache im Gegensatz zu den anderen Einsprachen, dass mehr rückgezont werden müsste, als der Kanton in der Stellungnahme abschliessend bestimmt hat.

Die Einsprecherin hat das Recht, die Auszonung zusätzlicher Flächen zu beantragen (diese würde jedoch als Auftrag an den Gemeinderat behandelt werden und müsste innerhalb einem Jahr mit Bericht und Antrag an die Gemeindeversammlung zur Traktandierung erfolgen, aufgrund der bisherigen Abklärungen/Rückmeldungen, siehe Stellungnahme BUWD und Vorprüfungsbericht rawi, ist bei erneutem Bericht keine Änderung zu erwarten). Die bereits aufgelegene Teilrevision der Ortsplanung (Rückzonungen) würde jedoch weiterverfolgt. Auch ein Rückweisungsantrag darf gestellt werden.

Solange eine Rückzonung innerhalb der kantonalen Rückzonungsstrategie vorgenommen wird (bis zur Erreichung der angeordneten Rückzonungsfläche inkl. übergeordneten Argumenten), wird die Finanzierung bzw. die Bezahlung einer allfälligen Entschädigung über das kantonale Entschädigungsverfahren bzw. dem dafür bestehenden Fonds gedeckt (Mehrwertabgabe). Weitergehende Entschädigungsforderungen sind von der Gemeinde zu decken.

Einsprachelegitimation

In Bezug auf das schutzwürdige Interesse ist folgendes zu berücksichtigen:

Im Zusammenhang mit der Legitimation ist festzuhalten, dass die Vollmacht der Mutter vorliegt. Die Einsprecherin bzw. ihre Mutter als Anwohnerin hat gewisse Interessen. Eine Nähe zum Streitgegenstand ist aufgrund der räumlichen Nähe gegeben. Zudem werden auch Interessen als Bürgerin am Natur- und Umweltschutz aufgebracht.

Zu beurteilen ist, ob ein gesetzlich verlangtes schutzwürdiges Interesse gemäss § 207 Abs. 1 PBG besteht und die Einsprecherin somit zur Einsprache legitimiert ist.

Aufgrund der räumlichen Nähe und der tatsächlichen, praktischen und ideellen Interessen der Einsprecherin wird ihr die Eintretenslegitimation gewährt (formelle Prozessvoraussetzung).

Der Einsprecherin steht gemäss Auffassung des Gemeinderates die Einsprachelegitimation zu (schutzwürdiges Interesse, besondere Betroffenheit, § 207 Abs. 1 lit. a PBG). Auf die Einsprache ist einzutreten.

An der Gemeindeversammlung zu behandelnde Anträge der Einsprecherin:

1. Das unbebaute Gebiet Weihermatte ist in der Teilrevision der Ortsplanung der Landwirtschaftszone zuzuweisen. (Grundstücke Nrn. 687, 1018-1022, 1420-1425)
2. Wird dem Antrag zur Rückzonung des Gebiets Weihermatte nicht entsprochen wird die Rückweisung der gesamten Teilrevision beantragt.

Begründung der Einsprecherin:

Die Einsprecherin argumentiert bei verschiedenen Kriterien des BUWD (vgl. Stellungnahme vom 12. November 2019), dass diese in Bezug auf das Gebiet Weihermatt gegeben seien und daher eine Rückzonung angezeigt sei.

Die Einsprecherin führt insbesondere folgende Argumente bzw. Kritik an:

- Das Gebiet grenzt über die gesamte Strecke an eine rote Zone und weist eine Restgefährdung auf (A)
- Das Gebiet befindet sich direkt neben dem Naturschutzgebiet und eignet sich zur Beibehaltung naturnaher Landschaften, von Erholungsräumen und für den ökologischen Ausgleich (B)
- Überwiegend öffentliches Interesse: Die Nicht-Rückzonung des Gebietes Weihermatte widerspricht dem Leitbild der Gemeinde Reiden (C)
- Nicht nur die raumplanerische Zweckmässigkeit, sondern auch die Verhältnismässigkeit einer Rückzonung ist vorhanden (D):
 - Die Bewertung sämtlicher drei Kriterien der Bauzonendauer, des Bebauungs- oder Gestaltungsplans und der Bauabsichten der raumplanerischen Verhältnismässigkeit zur Rückzonung sind erfüllt.
 - Zudem muss mit in die Beurteilung der raumplanerischen Verhältnismässigkeit einbezogen werden, dass das öffentliche Interesse verglichen mit demjenigen des Grundeigentümers überwiegt.

Einspracheverhandlung:

An der Einspracheverhandlung vom 21. September 2022 konnte keine gütliche Einigung getroffen werden.

Am Gespräch wurde geklärt, dass die Einsprecherin mit neuen Erkenntnissen die Gefahrenkarte meint.

Erwägungen des Gemeinderates:

Vorbemerkung: Der Kanton hat die Rückzonung vorderhand als nicht verhältnismässig beurteilt, deshalb war die Fläche nicht Gegenstand der Teilrevision und hat das Verfahren nicht durchlaufen. Eine sofortige Beschlussfassung an Gemeindeversammlung ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich.

Im Wesentlichen sind folgende Punkte gegenüber den Argumenten/Kritik der Einsprecherin anzuführen:

- Verhältnismässigkeit in Bezug auf das Gebiet Weihermatte ist nicht gegeben [zu Punkt D]
- Gesamtbeurteilung [zu Punkt D]:

Die Kriterien werden für eine Gesamtbeurteilung herangezogen. Es können einzelne Kriterien erfüllt sein und anhand der Beurteilung der anderen Kriterien sowie einer Gesamtbeurteilung kann die Rückzonung trotzdem zweck- und verhältnismässig sein.

 - dass es korrekt ist, dass schon relativ lange eingezont und

noch nicht überbaut ist (dies sei jedoch bei anderen Überbauungen auch der Fall)

- es gilt nicht die Bauabsicht vor 34 Jahren, sondern der letzten Jahre
- Gestaltungsplan ist nicht verfallen:
Bestehender Gestaltungsplan 2012 (2011 angegangen) / kein Verfall Gestaltungsplan (grundsätzlich 5 Jahre gültig; als das erste Gebäude erstellt wurde (Aecherli-Rüssli Werner Erben (Erbengemeinschaft)), führte dies dazu, dass der Gestaltungsplan nicht abläuft; aufgrund Bau von Ryser und Ryser-Perez (Gst Nr. 685) gültig bis zu einer allfälligen rechtlichen Änderung der Grundlagen)
- Planung, Massnahme der Bachöffnung / eingedolter Bach (Thema: letzte grüne Fläche); seit 2004 bekannt, dass Bach geöffnet werden muss
- 2013: in Gesamtrevision GewR bei Bach bereits ausgewiesen
- Weiher überlaufen: Wasserbauprojekt war nicht dazu da um ein Feuchtgebiet zu machen
- Öffnung des Baches war Teil des Gestaltungsplanes
- öffentliche Interessen sind eingeflossen / Naherholungsgebiet Weihermatt gemäss Leitbild 2012 war ein Thema (auch allfällige Auszonung), was zu entsprechenden Planungen geführt hat [zu Punkt C]
- Die Topografie und Eignung zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bzw. Fruchtfolgeflächen sind keine kantonalen Rückzonungskriterien
- Gefahrenkarte war bei der Beurteilung der Rückzonungsflächen schon bekannt
- die Einsprecherin war nicht Teil des bisherigen Verfahrens, der Kanton hat potenzielle Rückzonungsflächen faktisch abgehan-

delt, wenn die Gemeinde noch mehr, als gemäss kantonalen Rückzonungsstrategie vorgegeben, rückzonen will, fliesst dazu kein Geld aus kantonalem Fonds.

- Abtausch mit anderen Flächen ist nicht möglich / Gemeinde hat trotz Rückzonungen genügend Entwicklungspotenzial und zu wenig Rückzonungsflächen.

Zum Antrag 1, dass das unbebaute Gebiet Weihermatt der Landwirtschaftszone zuzuweisen sei:

es ist grundsätzlich nicht so, dass das Gebiet in der Revision nicht abgehandelt worden sei (Verweis auf Zuweisung zu oranger Fläche gemäss Regierungsrat in Bezug aufgrund des bewilligten Wasserbauprojektes gemäss Stellungnahme des Kantons mit Frist zur Überbauung; d.h. es könnte allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt als rot eingestuft werden).

Insgesamt kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die beantragte Rückzonung der Grundstücke Nr. 687, 1018-1022, 1420-1425, GB Reiden den kantonalen und rechtlichen Vorgaben nicht entspricht und im Interesse der Gemeinde nicht umgesetzt werden kann.

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Einsprache in allen Punkten abzuweisen.



9. Orientierung über die Änderungen nach der öffentlichen Auflage (Gütlich erledigte Einsprachen mit geringfügiger Änderung)

Auflage

Infolge der Einsprachenbehandlungen wurde bei zwei Rückzonungsflächen eine Änderung in den Planungsinstrumenten vorgenommen. Da es sich um unwesentliche Anpassungen handelt, wurde auf eine erneute öffentliche Auflage verzichtet. Es handelt sich um eine leichte

Verschiebung des Verlaufs der Grenze und der Rückzonungsfläche, damit diese von den Einsprechern noch genutzt resp. akzeptiert werden kann.

Dies hat zu einem Rückzug der Einsprache des Grundeigentümers des Grundstückes Nr. 558, GB Langnau sowie Nr. 736, GB Reiden geführt.

Grundstück Nr. 558, GB Langnau

Wo möglich wurde versucht, geringfügige Änderungen umzusetzen, falls somit eine Einigung erzielt werden konnte. Man geht davon aus, dass die Gemeinde Reiden diese minimale Kompetenz dazu hat.



Teilzonenplan Rückzonung
Stand öffentliche Auflage

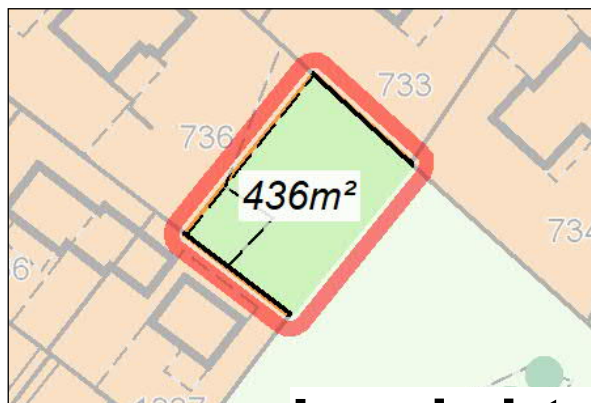


Teilzonenplan Rückzonung
Stand 30.03.2023

Der Grundeigentümer des Grundstückes Nr. 558, GB Langnau, hat sein Einverständnis für diese Anpassung der Rückzonung gegeben und die Einsprache zurückgezogen.

Grundstück Nr. 736, GB Reiden

Wo möglich wurde versucht, geringfügige Änderungen umzusetzen, falls somit eine Einigung erzielt werden konnte. Man geht davon aus, dass die Gemeinde Reiden diese minimale Kompetenz dazu hat.



Teilzonenplan Rückzonung
Stand öffentliche Auflage



Teilzonenplan Rückzonung
Stand 30.03.2023

Der Grundeigentümer des Grundstückes Nr. 736, GB Reiden, hat sein Einverständnis für diese Anpassung der Rückzonung gegeben und die Einsprache zurückgezogen.

10. Detailberatung über die Teilrevision der Ortsplanung (Rückzonungen)

Im Rahmen der Detailberatung, der zur Diskussion stehenden Rückzonungen, ist es möglich, dass Anträge an der Gemeindeversammlung gestellt werden, welche eine Änderung oder Ergänzung zur Folge hätte.

Es gilt zu beachten, dass zur Wahrung des rechtlichen Gehörs Dritter wesentliche Änderungen vorgängig vor zu prüfen sind und öffentlich aufliegen müssen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat von formell nicht korrekt durchgeführten Änderungen kann verweigert werden. Der Gemeinderat kann dazu aufgefordert werden, die beschlossenen Änderungen oder Ergänzungen vorprüfen zu lassen, öffentlich aufzulegen, allfällige Einsprachen zu behandeln und die Änderungen den Stimmberechtigten nochmals zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

11. Bericht Controllingkommission

Die Controllingkommission war während der Ausarbeitung der Rückzonungen in der Teilrevision der Ortsplanung Reiden nicht involviert. Die Rückzonungen wurden in Zusammenarbeit mit Fachplanern erarbeitet und vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Als Controllingkommission haben wir die Änderungen der Zonenpläne und des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Reiden zu den Rückzonungen beurteilt. Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung wird mit dem vorliegenden Geschäft ein unabwendbarer Auftrag des Kantons Luzern - gestützt auf die eidg. Abstimmung vom 3. März 2013 zum geänderten Bundesgesetz über die Raumplanung - umgesetzt. Als Controllingkommission hätten wir den stärkeren Einbezug der Ortsplanungskommission und die Möglichkeit von Reviews der Einsprechenden über ihre Begründungen in der Botschaft begrüsst.

Trotzdem empfehlen wir, auf die Vorlage einzutreten und den Antrag des Gemeinderates bezüglich den vorgeschlagenen Änderungen der Zonenpläne und des Bau- und Zonenreglements, unter Einschluss allfälliger Änderungen aus der Einsprachenbehandlung und der Detailberatung, zuzustimmen.

Reiden, 03. April 2023

Controllingkommission Reiden

Der Präsident: Josef Stocker
Die Mitglieder: Bernadette Häller
Eva-Maria Kaufmann
Adrian Meyer
Markus Müller

12. Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten

An der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 beschliessen die Stimmberechtigten über die Rückzonungen. Die Beschlüsse der Stimmberechtigten können innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG).

13. Genehmigung durch den Regierungsrat

Der Gemeinderat unterbreitet die beschlossenen Anpassungen der Zonenpläne Siedlung und der BZR-Änderungen dem Regierungsrat zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG).

14. Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung Reiden betreffend Rückzonungen

Zu den restlichen Grundstücken/Parzellen, welche von Rückzonungen betroffen sind, gingen keine Einsprachen ein (Stand 30.03.2023).

Antrag des Gemeinderates:

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den vorgeschlagenen Änderungen der Zonenpläne und des Bau- und Zonenreglements, unter Einschluss allfälliger Änderungen aus der Einsprachenbehandlung und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung, zuzustimmen.

Die Beschlussfassung umfasst folgende Inhalte (Stand 30. März 2023):

- Zonenpläne Siedlung (Langnau, Reiden, Richenthal)
- BZR-Bestimmungen:
 - Art. 61
 - Anhang 2 (Grünzonen)
 - Anhang 9 (Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht)

Orientierungen / Verschiedenes

Informationsveranstaltungen der Parteien

Die Mitte Reiden	16.05.2023, 19:30 Uhr, Hotel Sonne,, Reiden	www.diemitte-reiden.ch
FDP Reiden	10.05.2023, 20:00 Uhr, Hotel Sonne, Reiden	www.fdp-reiden.ch
ig-reiden	weitere Informationen →	www.ig-reiden.ch
SP Reiden	weitere Informationen →	www.sp-reiden.ch
SVP Reiden	weitere Informationen →	www.svp-reiden.ch



GEMEINDE REIDEN

Gemeinde Reiden
Grossmatte 1
Postfach
6260 Reiden
062 749 00 60
gemeindeverwaltung@reiden.ch
www.reiden.ch