



# TEILREVISION DER ORTSPLANUNG

## UMSETZUNG KANTONALE RÜCKZONUNGSSTRATEGIE

### GEMEINDE REIDEN

Kanton LU / 21547.26.Z

### PLANUNGSBERICHT FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 24. MAI – 22. JUNI 2022



Sursee, 11. Mai 2022

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeberin**

Einwohnergemeinde Reiden

### **Auftragnehmerin**

Kost + Partner AG

### **Bearbeitung**

Romeo Venetz, dipl. Kulturingenieur ETH, MAS ETH in Raumplanung

Lukas Huber, dipl. Umwelt-Natw. ETH/SIA, Raumplaner FSU/REG A

Anna Reiter, MSc Geographie

### **Stand**

Mitwirkung der betroffenen Grundeigentümer: November 2020 – Januar 2021

Vorprüfung: März 2021 – März 2022

Öffentliche Auflage: 24. Mai – 22. Juni 2022

Beschluss Gemeindeversammlung:

Genehmigung Regierungsrat:

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>4</b>
1.1	Stand der Ortsplanung und Absichten des Gemeinderats	4
1.2	Kantonale Rückzonungsstrategie	4
1.3	Planungszone über die potenziellen Rückzonungsflächen	5
1.4	Mitwirkung der betroffenen Grundeigentümer	6
1.5	Erwägungen von Gemeinderat und Ortsplaner betreffend die Rückzonungsflächen	8
1.6	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	8
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN</b>	<b>27</b>
2.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	27
2.2	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung	28
2.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	28
2.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	29
<b>3</b>	<b>KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION</b>	<b>29</b>
3.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	29
3.2	Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität	29
3.3	Berechnung der Bauzonenkapazitäten	30
3.4	Siedlungsentwicklung nach innen, Verfügbarkeit des Baulands, Siedlungsqualität	30
3.5	Begründung der Planänderungen	30
3.6	Rückzonungen	31
3.7	Reglements-Änderungen	31

### Beilagen:

- Änderungspläne Zonenplan Siedlung
- BZR-Änderungen
- Stellungnahme des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) vom 12. November 2019 betr. Rückzonungsstrategie
- Stellungnahme der Dienststelle rawi vom 17. Juni 2019 betr. LUBAT-Bereinigung 2019
- Auflageakten betreffend Planungszone (öffentliche Auflage vom 1. Februar bis 2. März 2020)
- Einsprachen gegen Planungszone und Einspracheentscheide des Gemeinderats
- Mitwirkungs-Stellungnahmen diverser Grundeigentümer
- Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022

Im vorliegenden Planungsbericht für die öffentliche Auflage werden die relevanten Inhalte des Planungsberichts für die Vorprüfung vom 9. März 2021 und des ergänzenden Planungsberichts vom 17. November 2021 zusammengeführt und aktualisiert.

## 1 AUSGANGSLAGE

### 1.1 Stand der Ortsplanung und Absichten des Gemeinderats

Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2013 beschlossen und durch den Regierungsrat mit Entscheid (RRE) Nr. 458 vom 15. April 2014 genehmigt worden.

Am 18. Juni 2019 beschlossen die Stimmberechtigten die letzte Teilrevision der Ortsplanung im Dorf Langnau. Die Umzonung des ehemaligen Gemeindehauses wurde angenommen, während die Umzonungen im Gebiet des Sägerei-Areals Langnau und die damit verbundenen Auszonungen abgelehnt worden sind. Der Regierungsrat hat diese Ortsplanungsrevision mit RRE Nr. 1014 vom 17. September 2019 genehmigt.

Die Teilrevision der Ortsplanung Reiden im Gebiet Lupfen wurde vom 4. April – 4. Mai 2022 öffentlich aufgelegt. Die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten soll im Verlauf des Jahres 2022 erfolgen.

Die Teilrevision der Ortsplanung Reiden betreffend die Festlegung der Gewässerräume wurde mit Bericht vom 22. Februar 2022 positiv vorgeprüft. Die öffentliche Auflage ist im Verlauf des Jahres 2022 vorgesehen.

Inzwischen hat die Ortsplanungskommission (OPK) mit der Gesamtrevision der Ortsplanung begonnen. In einer ersten Phase wird das neue Raumentwicklungskonzept erarbeitet, welches das Siedlungsleitbild 2012 ablösen und als Grundlage für die neuen Instrumente der kommunalen Nutzungsplanung dienen soll. Die Rückzonungen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden darin berücksichtigt.

### 1.2 Kantonale Rückzonungsstrategie

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

Mit Schreiben vom 11. Juni 2018 ist der Gemeinderat informiert worden, dass die Gemeinde Reiden zu grosse Bauzonkapazitäten hat, dementsprechend als Rückzonungsgemeinde gilt und Rückzonungen vornehmen muss. Am 14. August 2018 fand ein erster Informationsaustausch zwischen Gemeinde- und Kantonsvertretern statt. Insbesondere wurde den Gemeindevertretern eine erste Karte mit potenziellen Rückzonungsflächen präsentiert und der Auftrag erteilt, diese Flächen betreffend die Zweck und Verhältnismässigkeit einer allfälligen Rückzonung zu überprüfen.

Der zuständige Gemeinderat informierte in der Folge die Eigentümer der auf der genannten Karte markierten Flächen und prüfte im Gespräch mit den Grundeigentümern die Verhältnisse für jede der Parzellen.

Mit Beschluss vom 24. September 2018 ersuchte der Gemeinderat Reiden um eine vorgezogene Beurteilung zweier Areale, auf denen jahrelange Planungen erfolgt, Landverkäufe stattgefunden und Gestaltungspläne frisch genehmigt worden waren. Das BUWD nahm mit Schreiben vom 10. Oktober 2018 dazu Stellung.

Wesentliche Elemente der kantonalen Rückzonungsstrategie sind in der Stellungnahme des BUWD vom 12. November 2019 beschrieben: *«Die rechnerische Überkapazität der einwohnerkapazitätsrelevanten Bauzonen beträgt für die Gemeinde Reiden ca. 4,76 ha. ... Für die definitive Festlegung der Rückzonungsflächen*

*ist der Richtwert [die oben genannte Fläche] nicht verbindlich. Vielmehr sind alle Wohn- und Mischzonen, bei denen eine Rückzonung raumplanerisch zweck- und verhältnismässig ist, als Rückzonungsflächen vorzusehen. Dies erfolgt gestützt auf einheitliche Beurteilungskriterien, die eine Gleichbehandlung innerhalb der Gemeinde wie auch überkommunal gewährleisten.»*

Ziffer 3 dieser Stellungnahme beschreibt die Beurteilungskriterien: *«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 Bauzonenfläche,*
- *Lage innerhalb der Gemeinde,*
- *Lage in der Bauzone,*
- *Erschliessung nach Art. 19 RPG,*
- *Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr,*
- *erschwerter Bebaubarkeit,*
- *Dauer des Bestandes der Bauzone*
- *Dauer des Bestandes eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans,*
- *Bauabsichten.»*

In der Aktennotiz „Kriterien für die Ermittlung der Rückzonungsflächen“ der Dienststelle rawi vom 8. November 2018 werden die Beurteilungskriterien genauer beschrieben. In den nachstehenden Erläuterungen zu den einzelnen Rückzonungsflächen werden die Kriterien nur erwähnt, wenn sie für die entsprechende Fläche von Bedeutung sind.

Aufgrund der kantonalen Vorgaben wurde eine Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen vorgenommen und dokumentiert.

Anhand dieser Dokumentation hat die Dienststelle rawi eine eigene Beurteilung vorgenommen (vgl. auch die blaue Box auf Seite 7 dieses Berichts mit der grundsätzlichen Beurteilung der Ortsteile aus kantonalen Sicht) und die potenziellen Rückzonungsflächen abschliessend festgelegt. Die von Regierungsrat Fabian Peter unterschriebene Stellungnahme vom 12. November 2019 ist für den weiteren Prozess massgebend – davon abweichende Beschlüsse der Gemeinde sind nur möglich, wenn neue Erkenntnisse vorliegen. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurden die Argumente geprüft und die Rückzonungsflächen abschliessend festgelegt.

Die Dienststelle rawi hat mit Datum vom 8. Juni 2020 Empfehlungen für die Umsetzung der Rückzonungsflächen in der Ortsplanungsrevision herausgegeben. Diesen Empfehlungen wird in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Rechnung getragen.

### **1.3 Planungszone über die potenziellen Rückzonungsflächen**

Im Hinblick auf die Medienkonferenz von Regierungsrat Fabian Peter vom 30. Januar 2020 betreffend die kantonale Rückzonungsstrategie beschloss der Gemeinderat Reiden, eine Planungszone über die betroffenen Flächen in der Gemeinde Reiden zu erlassen (öffentliche Auflage vom 1. Februar 2020 bis 2. März 2020).

Gegen die Planungszone sind diverse Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat hat nach Prüfung der vorgebrachten Argumente alle Einsprachen gegen die Planungszone abgewiesen. Der Rechtsdienst des BUWD hat Kopien der Einsprachen und der Einspracheentscheide zu seinen Akten erhalten.

Mit RRE Nr. 95 vom 21. Januar 2022 verlängerte der Regierungsrat auf Gesuch des Gemeinderats Reiden die Planungszone bis am 31. Januar 2023.

Mit der öffentlichen Auflage erhalten die Zonenplan- und BZR-Änderungen selber die Wirkung einer Planungszone und lösen somit die Planungszone über die potenziellen Rückzonungsflächen ab.

#### 1.4 Mitwirkung der betroffenen Grundeigentümer

Am 3. Februar 2020 – 2 Tage nach dem Beginn der öffentlichen Auflage der Planungszone – fand eine Medienkonferenz statt, und am 10. Februar 2020 wurde im Reiden Magazin über die Planungszone und die Rückzonungen in der Gemeinde Reiden berichtet. Anlässlich der Informationsveranstaltung für Betroffene vom 11. Februar 2020 erläuterte die Gemeinde Reiden die Rückzonungsstrategie und die Rückzonungskriterien des Kantons Luzern sowie das Vorgehen.

Am 19. November 2020 wurde den Betroffenen die Stellungnahme des BUWD vom 12. November 2019 mit der Begründung, weshalb die betroffenen Grundstücke als potenzielle Rückzonungsflächen gelten, erneut zugestellt. Die Betroffenen wurden eingeladen, sich zur Rückzonung und der damit einhergehenden Nutzungsplanänderung freiwillig zu äussern. Zudem wurde den Betroffenen im Dezember 2020 ein Gespräch angeboten.

Folgende Stellungnahmen sind eingegangen:

Parzelle Nr.	Grundeigentümer / Kauf Bauinteressent	Vertretung
17/514	Planzer Holz AG	Hofstetter Advokatur & Notariat
98/514	Ivo Blum	-
99/514	Beat Sigrist, Franz Sigrist, Isabelle Class-Sigrist, Ivo Sigrist	-
465/514	Andreas Zürcher	-
558/514	Heinz Strub-Moser	IMS Immobilien Multiservice AG
599/514	Personalvorsorgestiftung der Ringier Gruppe	Friedli & Schnidrig Rechtsanwälte und Notare
951/520	Kurt Steger	Hess Advokatur AG
30/521	Yannick Bucher	-
245/521	Daniel Zemp	-
271/521	Johann Meyer	-
323/521 (früher 324/521)	Frank Pitzer, Anja Grziwa	-
328/521 329/521	Georges Achermann	Egli Hess Schwegler Rechtsanwälte und Notare
328/521 329/521	Simon Keller	Tschümperlin Lötscher Schwarz AG
330/521	Peter Kistler	-

Die Stellungnahmen wurden im Planungsbericht vom 9. März 2021 für die Vorprüfung soweit möglich berücksichtigt und dem BUWD als Beilage zur Vorprüfung unterbreitet. Den Betroffenen wurde ein Auszug des Planungsberichts zugestellt.

Am 25. Mai 2022 findet im Rahmen der öffentlichen Auflage der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung eine weitere Informations-Veranstaltung statt, an der über die bisherigen Planungsschritte und das weitere Verfahren informiert wird.

**Bemerkungen zum Ortsteil Langnau (vgl. S. 4 - 5 der Stellungnahme des BUWD vom 12. November 2019):**

«Der Ortsteil Langnau liegt rund einen Kilometer vom Gemeindekern Reiden entfernt. Die beiden Ortsteile werden durch den Fluss Wigger und die Autobahn voneinander getrennt. Der Ortsteil verfügt über einen Kindergarten und eine Primarschule und ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Bus: Angebotsstufe 1). Er verfügt über eine Metzgerei, in der auch gewisse Produkte des täglichen Bedarfs angeboten werden. Die Siedlung hat sich insbesondere entlang der Hauptstrasse und den Verbindungsstrassen entwickelt. Von da ausgehend sind einzelne Quartiere entstanden. Das Siedlungsgebiet kann insgesamt nicht als kompakt bezeichnet werden, da es durch Frei- bzw. Grünräume geprägt ist. Hingegen weisen die einzelnen Quartiere mehrheitlich eine kompakte Siedlungsstruktur auf. Der Bauzonenabschluss ist weitgehend verzahnt. Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der Entfernung zum Gemeindekern Reiden sind die Bauzonen am Bauzonenrand soweit zweckmässig zu reduzieren.»

**Bemerkungen zum Ortsteil Reiden (vgl. S. 8 der Stellungnahme des BUWD vom 12. November 2019):**

«Die kommunalen, öffentlichen Einrichtungen, der Bahnhof sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vorwiegend im Ortsteil Reiden im Bereich des Hauptsiedlungsgebietes. Dieser Ortsteil ist mehrheitlich durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Bahn: Angebotsstufe 3; teilweise Bus: Angebotsstufe 1 und 2). Der Ortsteil hat sich entlang der Hauptverkehrs- und der Oberdorfstrasse entwickelt. Von dort ausgehend sind Quartiere entstanden, die sich an den Hauptverkehrsstrassen, am Bahnhof oder an der Topographie orientieren. Im Ortskern wie auch in den einzelnen Quartieren ist eine kompakte Siedlungsstruktur vorhanden. Einzelne Frei- und Grünräume prägen das Ortsbild. Der Bauzonenabschluss ist verzahnt.

Abgetrennt von Hauptsiedlungsgebiet befindet sich das Baugebiet Hölzli. Dieses ist durch eine kompakte Bauungsstruktur und einen harmonischen Siedlungsabschluss geprägt.

Der Siedlungsteil Reidermoos als ehemaliger Weiler weist insgesamt eine lockere Siedlungsstruktur auf. Der Siedlungsteil ist in zwei Baugebiete geteilt. Der Bauzonenabschluss ist ebenfalls verzahnt. Im Siedlungsteil Reidermoos gibt es ein Schulangebot (Basisstufe).

Das Hauptsiedlungsgebiet entspricht einer kompakten Siedlung, die durch eine Siedlungsentwicklung nach innen gezielt gefördert wird. Mit der Schaffung von kompakten Siedlungen soll der Zersiedlung Einhalt geboten werden. Kompakte Siedlungen leisten den grössten Beitrag zu einer haushälterischen Bodennutzung, bilden die notwendige Voraussetzung für eine nachhaltige Mobilität und ermöglichen eine bessere Auslastung der bestehenden Infrastrukturen<sup>1</sup>. So sind die Bauzonen, die abseits vom Hauptsiedlungsgebiet respektive vom Ortskern liegen — soweit zweckmässig — zu reduzieren. Im Ortsteil Reiden ist eine Siedlungsentwicklung im Bereich des Ortskerns und des Bahnhofs aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Eine Reduktion der Bauzone im Ortsteil Reiden ist daher grundsätzlich nur am Bauzonenrand angezeigt.»

**Bemerkungen zum Ortsteil Richenthal (vgl. S. 14 des BUWD vom 12. November 2019):**

«Der Ortsteil Richenthal liegt rund vier Kilometer vom Gemeindekern Reiden entfernt. Er hat sich entlang der Strasse von einzelnen Baugruppen aus (wie Schulhaus, Kirche, Sägerei) entwickelt. So sind mehrere voneinander getrennte Baugebiete entstanden. Das Siedlungsgebiet ist durch viel Grün- und Freiraum geprägt, wobei die einzelnen Quartiere eine weitgehend kompakte Siedlungsstruktur aufweisen. Der Ortsteil verfügt über einen Kindergarten und eine Primarschule sowie über einen Dorfladen. Er ist mehrheitlich durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Bus: Angebotsstufe 1; ohne Quartier Am Reckeberg und südliches Gebiet Ziegelmatte/I de Hueb). Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der grossen Entfernung zum Gemeindekern Reiden sind die Bauzonen am Bauzonenrand soweit zweckmässig zu reduzieren.»

<sup>1</sup> Vgl. Botschaft zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes des Bundesrates vom 20. Januar 2010 (BEI 2010 1049).

## 1.5 Erwägungen von Gemeinderat und Ortsplaner betreffend die Rückzonungsflächen

Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Reiden sind explizit die Rückzonungen aus Wohn- und Mischzonen. Grundsätzliche Fragen zum Zonenkonzept und die Überprüfung der Zonentypen sind Gegenstand der inzwischen angelaufenen Gesamtrevision der Ortsplanung.

Die kantonale Rückzonungsstrategie ist gemäss den kantonalen Vorgaben umzusetzen, soweit kein weiterer Abklärungsbedarf besteht. Davon ausgenommen ist die Parzelle Nr. 465, GB Langnau (Ribimatte Mehlsecken), für die eine Gesamtbetrachtung im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung notwendig ist (vgl. Kap. 1.6.6 dieses Berichts). Ausserdem haben Stellungnahmen der betroffenen Grundeigentümer punktuell zu einer Neu Beurteilung durch den Gemeinderat und den Ortsplaner geführt.

Der Gemeinderat Reiden und der Ortsplaner nehmen die grundsätzliche Beurteilung der Ortsteile Langnau, Reiden und Richenthal in der Stellungnahme des BUWD vom 12. November 2019 zur Kenntnis (vgl. Box auf der vorangehenden Seite). Allerdings wurde im Hinblick auf die Fusion der früheren Gemeinden Langnau, Reiden und Richenthal per 1. Januar 2006 auch von Seiten des Kantons wiederholt zugesichert, dass sich weiterhin alle Ortsteile entwickeln können. Der Gemeinderat fühlt sich dieser Zusicherung nach wie vor verpflichtet und beurteilt einen genügenden Entwicklungsspielraum an guten Lagen in allen Ortsteilen als relevant für die Entwicklung der ganzen Gemeinde. Im Planungsbericht für die Vorprüfung wurde deshalb punktuell von der Stellungnahme des BUWD vom 12. November 2019 abgewichen. Massgebend sind jedoch die nachfolgend dargestellten Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung.

## 1.6 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022 wird die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie insgesamt als «gut und vollständig erarbeitet» sowie als «grösstenteils recht- und zweckmässig» beurteilt. Allerdings werden die Erwägungen des Gemeinderats 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 – vgl. Kap. 1.6.1 dieses Planungsberichts
- Parzelle Nr. 951, GB Reiden – die Gemeinde wird im Zusammenhang mit den bestehenden Retentionsanlagen angehalten, die Zuweisung in eine geeignete Zone (ohne Einwohner-Kapazität zu konkretisieren und allenfalls einen Rückbau der Erschliessungsstrasse anzuordnen. Die entsprechenden Erwägungen finden sich im Kap. 1.6.8 dieses Planungsberichts.
- Parzellen Nr. 323 (Teil), 325, 326, 328, 329, 330 und 271 (Teil) – vgl. Kap. 1.6.13 dieses Planungsberichts

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 zulässig Nutzung zu bezeichnen.

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

### **1.6.1 Gebiet Usserdorf, Langnau – Grundstück 98, GB Langnau**

#### **Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD**

Das Grundstück Nr. 98, GB Langnau liegt nicht peripher zum Ortskern, jedoch am Bauzontrand. Im Norden grenzt es an die zweigeschossige Wohnzone W2L, im Süden an die Sonderbauzone Sägerei. Das Grundstück Nr. 17, GB Langnau (Teilfläche in der W2L) grenzt an das Grundstück Nr. 98. Aufgrund der bestehenden, bis an die Dorfstrasse reichenden Grün- und Freiräume sowie des verzahnten Bauzonenabschlusses (vgl. Bemerkungen zum Dorf Langnau aus der Stellungnahme des BUWD auf Seite 7 dieses Berichts) besteht gemäss der Beurteilung des BUWD keine wahrnehmbare Baulücke. Das BUWD argumentiert, dass das Auffüllen dieses Grün- und Freiraums aus Gründen des Ortsbildes nicht erforderlich sei. Die Rückzonung der beiden (Teil-) Flächen sei somit raumplanerisch zweckmässig.

#### **Verhältnismässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD**

Das BUWD beurteilte die Rückzonung der Grundstücke Nr. 17 (Teilfläche) und 98 in der Stellungnahme vom 12. November 2019 als verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht bestehe.

#### **Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022**

Die Grundstücke Nr. 17 (Teilfläche) und 98 waren Gegenstand einer Teilrevision der Ortsplanung mit zugehörigem Bebauungskonzept «überbauung planzerholz», die von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2019 abgelehnt wurde. Der Gemeinderat hatte im Planungsbericht vom 9. März 2021 beantragt, vorerst auf die Rückzonung der Parzellen Nr. 17 (Teilfläche) und 98 zu verzichten, damit die Um- und Auszonungen für die «Überbauung planzerholz» zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgenommen werden könnten.

Das BUWD sieht sich nicht in der Lage, diesem Antrag zuzustimmen. Das Grundstück Nr. 98 sei im Rahmen der aktuellen Teilrevision der Ortsplanung inkl. des angrenzenden Fahrwegbereichs von Parzelle Nr. 19 rückzuzonen und die Gestaltungsplanpflicht aufzuheben.

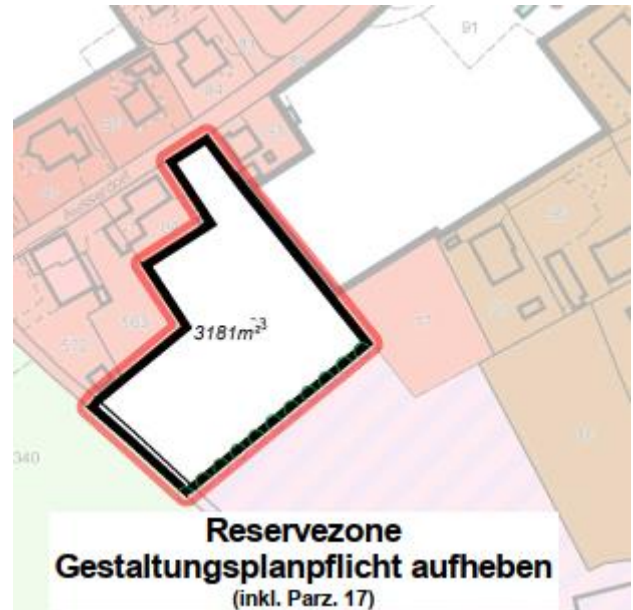
Die Umzonung des Grundstücks Nr. 17 (Teilfläche) aus der Sonderbauzone Sägerei in die W2L ist gemäss Vorprüfungsbericht nicht kompensationspflichtig und deshalb zulässig. Somit kann das Bebauungskonzept «überbauung planzerholz» trotz der Rückzonung der Parzelle Nr. 98 nach einer nochmaligen Vorprüfung der notwendigen Umzonung umgesetzt werden. Die Teilfläche der Parzelle Nr. 17, die heute bereits der W2L zugewiesen ist, muss deshalb vorderhand nicht zurückgezont werden.

Im Weiteren beantragt das BUWD, im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung die gesamte Sonderbauzone Sägerei Langnau zu überprüfen.

## Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners betreffend die Zonenzuweisung

Aufgrund folgender Erwägungen wird die Zuweisung des Grundstücks Nr. 98 zur Reservezone als zweckmässig beurteilt:

- Das angrenzende Grundstück Nr. 91 liegt ebenfalls in der Reservezone.
- Die Strassenparzelle Nr. 19 bildet langfristig den logischen Siedlungsabschluss.
- Im Rahmen der Gesamtrevision müssen alle Reservezonen (exkl. Strategisches Arbeitsgebiet) überprüft und auf 6 % der Bauzonenfläche begrenzt werden. Falls nicht alle Reservezonen gestrichen werden, ist der Verbleib der Parzelle Nr. 98 in der Reservezone möglicherweise zielführend. Nötigenfalls kann die Parzelle nach der Überprüfung aller Reservezonen in der Gesamtrevision nochmals umgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.



Zonenplan-Ausschnitt Usserdorf, Langnau: Rückzonung Grundstück Nr. 98, GB Langnau (Teilfläche)

### Fazit

Das Grundstück Nr. 98 ist eine Rückzonungsfläche und wird der Reservezone zugewiesen.

Die Gestaltungsplanpflicht wird im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung aufgehoben.

### 1.6.2 Gebiet Frobe, Langnau – Grundstück Nr. 599, GB Langnau (Teilfläche)

#### Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Das Grundstück Nr. 599, GB Langnau (Teilfläche) liegt am Siedlungsrand und grenzt auf zwei Seiten an die Landwirtschaftszone. Durch die Rückzonung entsteht keine wahrnehmbare Baulücke. Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der Entfernung zum Gemeindekern Reiden ist die Rückzonung gemäss der Beurteilung des BUWD raumplanerisch zweckmässig (vgl. Bemerkungen zum Dorf Langnau aus der Stellungnahme des BUWD auf Seite 7 dieses Berichts).

#### Verhältnismässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Eine Rückzonung des Grundstücks Nr. 599, GB Langnau (Teilfläche) ist gemäss der Beurteilung des BUWD verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

#### Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners

Die Grundeigentümerin hat gegen die Planungszone Einsprache erhoben und eine allfällige Rückzonung als unverhältnismässig bezeichnet. In der Stellungnahme im Rahmen der Mitwirkung findet sich diese Beurteilung ebenfalls. Im Weiteren sieht die Grundeigentümerin den Anspruch auf eine Enteignungsentschädigung als erfüllt an – selbst im Fall einer Qualifizierung als «Nichteinzonung».

In der Mitwirkungs-Stellungnahme wird die Planungsgeschichte des Areals beschrieben. Die daran anknüpfende Argumentation vermag allerdings nicht zu überzeugen.

Der Gemeinderat und der Ortsplaner können die Beurteilung des BUWD grundsätzlich nachvollziehen. Folgende Erwägungen stützen diese Beurteilung zusätzlich:

- Bereits im Jahr 2018 hat das BUWD das Grundstück Nr. 599, GB Langnau (Teilfläche) als potenzielle Rückzonungsfläche bezeichnet. Noch im gleichen Jahr wurde die Grundeigentümerin durch die Gemeinde über diesen Sachverhalt informiert – sie wusste somit lange vor dem Schreiben vom 28. Januar 2020 und dem Erlass der Planungszone von der kantonalen Rückzonungsforderung.
- Das Argument der Grundeigentümerin, dass der Rückzonungsbedarf nicht mit aktuellen Zahlen begründet sei, ist nicht zielführend: Mit der kantonalen Rückzonungsstrategie werden die Koordinationsaufgaben (KA) S1-8 (Auszonungen und Überprüfung von Reservezonen) und S1-9 (Strategie überdimensionierte Bauzonen und Reservezonen) des kantonalen Richtplans (KRP) 2015 umgesetzt. Als Berechnungsgrundlage dienen die Grundsätze für die Lenkung des Bevölkerungswachstums im Kapitel Z2-1 und die KA R1-5 des KRP 2015. Als statistische Referenz dienen die Einwohnerdaten per Ende 2014 (Publikation durch LUSTAT im März 2015). Daran kann die Gemeinde Reiden nichts ändern. Zudem lässt die Analyse in den Kap. 2.4, 3.4 und 3.6 erwarten, dass auch bei Berücksichtigung der Entwicklung in den letzten Jahren immer noch genügend Bauzonenkapazitäten für weitere 15 Jahre vorhanden sind.
- Die Grundeigentümerin macht im Weiteren geltend, es sei unverhältnismässig, wenn flächenmässig mehr als die Hälfte der vorgesehenen Rückzonungen im Dorf Langnau vorgenommen würden – jedes Dorf müsse sich entwickeln können. Zwar legt der Gemeinderat ebenfalls grossen Wert auf die Möglichkeiten der Dorfkernentwicklung in allen Dörfern (vgl. Kap. 1.5), das hat aber nichts mit der Verteilung der Rückzonungsflächen auf die Ortsteile zu tun. Der Blick auf LUBAT 2018 (nach der technischen und siedlungsspezifischen Bereinigung vom 13. Juni 2019) zeigt jedoch, dass im Dorf Langnau trotz der Rückzonungen noch genügend Entwicklungspotenzial besteht (vgl. Kap. 2.4 und 3.3 dieses Berichts). Dass das Dorf Langnau von den Rückzonungen überdurchschnittlich stark betroffen ist, hat u.a. mit den stark unternutzten Bauzonen in diesem Ortsteil zu tun. Im Dorf Reiden inkl. Reidermoos und Hölzli entfallen gemäss LUBAT 2018 (nach der technischen und siedlungsspezifischen Bereinigung vom 13. Juni 2019) auf jeden Einwohner 171 m<sup>2</sup> Wohn- und Mischzonen und in Richenthal 227 m<sup>2</sup>, während im Dorf Langnau jeder Einwohner 245 m<sup>2</sup> Wohn- und Mischzonen beansprucht. Mit den vorgesehenen Rückzonungen können diese Werte in allen 3 Dörfern gesenkt werden.
- Die Behauptung, nach der Fusion der Gemeinden Reiden, Langnau und Richenthal und durch die Einzonungen im Ortsteil Reiden, die 2014 durch den Regierungsrat genehmigt worden sind, ist nicht zielführend: Vor dem Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai 2014 bestand eine andere raumplanerische Praxis als heute, weshalb ein solcher Vergleich nicht statthaft ist. So wurden die Bauzonenkapazitäten in der im Jahr 2014 abgeschlossenen Gesamtrevision der Ortsplanung sehr wohl geprüft, aber wie erwähnt mit anderen Rahmenbedingungen.
- Im Weiteren verweist die Grundeigentümerin auf die vorgezogene Beurteilung der Gebiete Brüelmatt und Chlämpe (vgl. Stellungnahme des BUWD vom 10. Oktober 2018). Daraus lässt sich allerdings nicht folgern, dass andere Flächen ohne Weiteres als potenzielle Rückzonungsflächen gestrichen werden könnten: Beide Areale waren im Rahmen der im Jahr 2014 genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung ein- bzw. umgezont worden. Im Rahmen dieser Planung wurde ein Bebauungskonzept für das Gebiet Brüelmatte erarbeitet, und im Gebiet Chlämpe mussten wichtige planerische Rahmenbedingungen geklärt werden. In der Folge wurde die Planung in beiden Gebieten vorangetrieben und im Gebiet Chlämpe bereits erste Parzellen an bauwillige Interessenten verkauft. Vergleichbare Bemühungen sind für den gleichen Zeitraum betreffend die Parzelle Nr. 599, GB Langnau nicht bekannt.

- Die Grundeigentümerin bezeichnet eine allfällige Rückzonung des Grundstücks Nr. 599, GB Langnau (Teilfläche) trotzdem als unverhältnismässig, da die kantonalen Kriterien nicht erfüllt seien. Die Argumentation führt allerdings im Vergleich zur Stellungnahme des BUWD vom 12. November 2019 zu keinen neuen Erkenntnissen, weshalb nicht näher darauf einzugehen ist.
- Die Baubewilligung des Gemeinderats Langnau vom 19. August 1992 ist entgegen der mehrmaligen Behauptung der Grundeigentümerin heute nicht mehr gültig. Gemäss § 201 Abs. 1 lit. a PBG erlischt die Baubewilligung, wenn die Baute oder Anlage nicht innerhalb von zwei Jahren begonnen wird. Die Gemeinde kann auf Gesuch die Gültigkeit einer Baubewilligung, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, um längstens drei Jahre erstrecken, sofern sich weder am bewilligten Projekt noch in dessen nächster Umgebung noch an den einschlägigen Bau- und Nutzungsvorschriften etwas wesentlich geändert hat. Während die beiden Mehrfamilienhäuser im südlichen Teil des Grundstücks Nr. 599, GB Langnau vor knapp 30 Jahren gebaut und bezogen wurden, sind keine Aktivitäten bekannt, die beiden weiteren Mehrfamilienhäuser noch zu realisieren. Mittlerweile müssen Bauvorhaben diverse neue rechtliche Voraussetzungen und Neuerungen (Energie, Verkehr, Feuer etc.) einhalten. Somit ist offensichtlich, dass
  - die Baubewilligung längstens abgelaufen ist,
  - und dass das Bauprojekt ohne Anpassungen nicht mehr realisierbar wäre.

#### **Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022**

Die Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung des Grundstücks Nr. 599 wird im Vorprüfungsbericht bestätigt.

#### **Fazit**

Das Grundstück Nr. 599, GB Langnau (Teilfläche) ist eine Rückzonungsfläche und wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.



Zonenplan-Ausschnitt Frobe, Langnau: Rückzonung Grundstück Nr. 599, GB Langnau (Teilfläche)

### **1.6.3 Gebiet Dorf, Langnau – Grundstück Nr. 99, GB Langnau (Teilfläche)**

#### **Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD**

Der unüberbaute Teil des Grundstücks Nr. 99 liegt am Bauzonenrand und grenzt auf zwei Seiten an Landwirtschaftsland. Es liegt nahe zum Ortskern. Aufgrund der Form der unüberbauten Teilfläche ist gemäss Beurteilung des BUWD eine eigenständige Überbauung kaum möglich. Die Rückzonung dieser Teilfläche sei somit aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und in der Bauzone raumplanerisch zweckmässig (vgl. Bemerkungen zum Dorf Langnau aus der Stellungnahme des BUWD auf Seite 7 dieses Berichts).

### Verhältnismässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Eine Rückzonung des Grundstücks Nr. 99, GB Langnau (Teilfläche) ist gemäss Beurteilung des BUWD verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

### Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners

Der Gemeinderat und der Ortsplaner können die Beurteilung des BUWD grundsätzlich nachvollziehen. Allerdings bringen die Eigentümer des Grundstücks Nr. 99, GB Langnau in ihrer Mitwirkungs-Stellungnahme einige Argumente vor, die prüfenswert sind:

- Die heute der Dorfzone zugewiesene Teilfläche liegt an zentraler Lage vis-à-vis der Kirche und nahe bei der Hauptstrasse und dem Dorfkern. Für die zukünftige Entwicklung des Dorfkerns Langnau ist die Parzelle deshalb durchaus von Bedeutung. Dabei legt der Gemeinderat wie bereits erwähnt Wert darauf, dass die Entwicklung der fusionierten Gemeinde Reiden nicht auf das Zentrum Reiden begrenzt werden darf. Auch die Dörfer Langnau und Richenthal müssen Perspektiven haben.
- Die in der Stellungnahme des BUWD vom 12. November 2019 vorgeschlagene Abgrenzung der Rückzonungsfläche führt zu einem unsauberen Zonenabschluss, was zu vermeiden ist.
- Die Eigentümer der Liegenschaft beabsichtigen, in den nächsten Jahren einen Ersatzneubau zu realisieren. Auf einer grösseren Grundstücksfläche ist der Planungsspielraum grösser als auf der heutigen Gebäudegrundfläche – es kann grösser und dichter gebaut werden, was im Dorfkern zweckmässig ist.

Andererseits ist zu beachten, dass das Gebäude Nr. 7a im Bauinventar als erhaltenswert eingetragen ist und nicht ohne Weiteres abgebrochen werden kann. Deshalb ist die nördlich angrenzende Gartenfläche für den geplanten Ersatzneubau kaum nutzbar.

Der Gemeinderat und der Ortsplaner schlagen vor, diese Gartenfläche (knapp 270 m<sup>2</sup>) in eine Grünzone umzuzonen und im Gegenzug nordöstlich des Gebäudes Nr. 7 die Dorfzone zu belassen. Knapp 950 m<sup>2</sup> werden in die Reservezone rückgezont. So können einerseits die Bauzonenkapazitäten reduziert und gleichzeitig der notwendige Spielraum für einen Ersatzneubau erhalten werden. Zudem ergibt sich so ein sauberer Bauzonenabschluss.

### Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022

Die Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners werden im Vorprüfungsbericht als nachvollziehbar bezeichnet. Die geringfügige Anpassung des Zonenrandabschlusses liege im Ermessen der Gemeinde.

### Fazit

Das Grundstück Nr. 99, GB Langnau (Teilfläche) ist eine Rückzonungsfläche und wird der Reservezone bzw. der Grünzone zugewiesen.

Betreffend Überprüfung der Reservezonen im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird auf Kap. 1.6.1 dieses Planungsberichts verwiesen.



Zonenplan-Ausschnitt Heubeeberiberg, Langnau: Rückzonung Grundstück Nr. 99, GB Langnau (Teilfläche)

#### 1.6.4 Gebiet Heubeeberiberg, Langnau – Grundstücke Nr. 28, 30 und 32, GB Langnau (Teilflächen)

##### Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Die Grundstücke Nr. 28, 30 und 32, GB Langnau befinden sich am Bauzonenrand und am Wald. Unter Berücksichtigung des ordentlichen Waldabstandes ist eine Überbauung nicht oder nur teilweise möglich. Die unüberbaute Fläche des Grundstücks Nr. 28 grenzt zu einem grossen Anteil an die Reservezone, und das Gebäude steht leer. Das Grundstück Nr. 32 (Teilfläche) ist von Wald und Bauzonen umgeben. Das Grundstück Nr. 30 (Teilfläche) grenzt auf zwei Seiten an die Bauzone. Eine Rückzonung dieser unüberbauten Teilflächen ist gemäss Beurteilung des BUWD aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und in der Bauzone raumplanerisch zweckmässig (vgl. Bemerkungen zum Dorf Langnau aus der Stellungnahme des BUWD auf Seite 7 dieses Berichts).

Das dazwischen liegende Grundstück Nr. 31 (Teilfläche) verbleibt in der Bauzone, da es überbaut ist und eine Wohnnutzung besteht.

##### Verhältnismässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Eine Rückzonung der Grundstücke Nr. 28, 30 und 32, GB Langnau (Teilflächen) ist gemäss Beurteilung des BUWD verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht. Da das Gebäude auf der Parzelle Nr. 28 nicht mehr bewohnt wird, ist die Rückzonung des ganzen Grundstücks verhältnismässig.

##### Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners

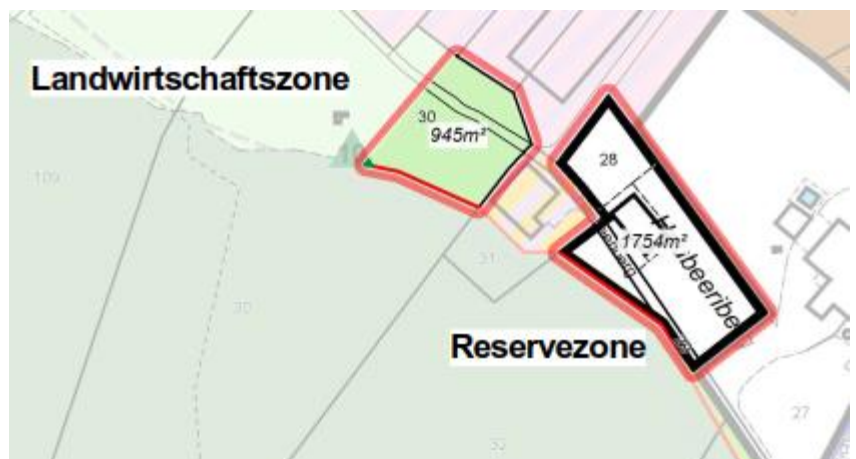
Der Gemeinderat und der Ortsplaner können die Beurteilung des BUWD nachvollziehen und unterstützen die Rückzonung.

##### Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022

Die Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung der Grundstücke Nr. 28, 30 und 32 (Teilflächen) wird im Vorprüfungsbericht bestätigt.

##### Fazit

Die Grundstücke Nr. 28, 30 und 32 (Teilflächen) sowie der angrenzende Teil der Strassenparzelle Nr. 29, GB Langnau sind Rückzonungsflächen. Das Grundstück Nr. 30 (Teilfläche) wird der Landwirtschaftszone zugewiesen, während die Grundstücke Nr. 28 und 32 (Teilfläche) sowie die Strassenparzelle Nr. 29 (Teilfläche) vorderhand – analog zum angrenzenden Grundstück Nr. 27 – der Reservezone zugeteilt werden.



Zonenplan-Ausschnitt Heubeeberiberg, Langnau: Rückzonung der Grundstücke Nr. 28, 30 und 32, GB Langnau (Teilflächen)

Betreffend Überprüfung der Reservezonen im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird auf Kap. 1.6.1 dieses Planungsberichts verwiesen.

### 1.6.5 Gebiet Bim Chrüz, Langnau – Grundstück Nr. 558 (Teilfläche)

#### Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Das Grundstück Nr. 558, GB Langnau befindet sich am Bauzonenrand und am Siedlungsrand des Dorfs Langnau. Es grenzt nur auf einer Seite an Bauzone. Aufgrund der Lage in der Bauzone sowie der Lage innerhalb der Gemeinde und des Dorfs Langnau ist gemäss Beurteilung des BUWD eine Rückzonung des unüberbauten Teils (Gartenbereich) raumplanerisch zweckmässig (vgl. Bemerkungen zum Dorf Langnau aus der Stellungnahme des BUWD auf Seite 7 dieses Berichts). Eine bauliche Entwicklung sei an dieser peripheren Lage aus raumplanerischer Sicht nicht erwünscht.

#### Verhältnismässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Eine Rückzonung des Grundstücks Nr. 558 (Teilfläche) ist gemäss Beurteilung des verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

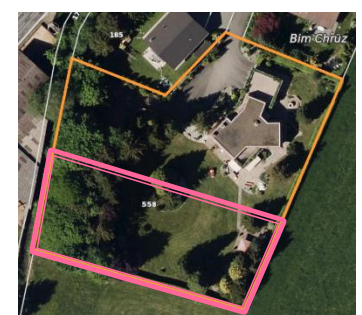
#### Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners

Der Grundeigentümer hat gegen die Planungszone Einsprache erhoben und seine Argumente gegen die Rückzonung an der Einspracheverhandlung dargelegt. Im Rahmen der Mitwirkung hat er die Argumente wiederholt.

Obwohl der Gemeinderat und der Ortsplaner im Planungsbericht vom 9. März 2021 aufführen, dass die Rückzonung und die damit verbundene Wertverminderung der Parzelle Nr. 558, GB Langnau die zukünftige Entwicklung der Strub Bau AG einschränken und damit Arbeitsplätze gefährden könnte, wenn die Finanzierung geplanter Bauprojekte finanziell nicht mehr abgesichert werden kann, und obwohl der Vertreter des Grundeigentümers anlässlich der Einspracheverhandlung vom 26. Mai 2020 einen aus der Sicht des Gemeinderats zielführenden Lösungsansatz präsentierte, besteht nun der Kanton Luzern auf der Rückzonung entsprechend der Stellungnahme vom 12. November 2019.

Der Gemeinderat und der Ortsplaner sind zu folgendem Schluss gekommen:

- Ein 25 m breiter Streifen am südlichen Zonenrand wird in eine Grünzone mit einer Fläche von knapp 1'500 m<sup>2</sup> umgezont (die Rückzonung in die Landwirtschaftszone wäre mit Blick auf die bestehende Gartennutzung und die Einhagung nicht zweckmässig).
- Die in der W2L verbleibende Fläche kann gemäss den geltenden Zonenbestimmungen genutzt und bis an die Grenze der Grünzone überbaut werden.
- Die Grundeigentümer haben bei der Gestaltung und Nutzung als Garten weitgehend freie Hand (vgl. Kap. 3.7 dieses Berichts betreffend Reglements-Änderungen). Neue Wohnbauten sind allerdings nicht zulässig.
- Bestehende Bauten und Anlagen haben Bestandesgarantie. Da mit der Zonenplan-Änderung die anrechenbare Grundstücksfläche in der W2L verkleinert wird, kann allerdings weniger neue anrechenbare Geschossfläche realisiert werden.



Zonenplan-Ausschnitt und Orthofoto, Bim Chrüz, Langnau: Rückzonung Grundstück Nr. 558, GB Langnau (Teilfläche)

### **Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022**

Die Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung des Grundstücks Nr. 558 (Teilflächen) wird im Vorprüfungsbericht bestätigt.

#### **Fazit**

Das Grundstück Nr. 558 (Teilfläche) ist eine Rückzonungsfläche. Eine Fläche von knapp 1'500 m<sup>2</sup> wird der Grünzone zugewiesen.

### **1.6.6 Gebiet Mehlsecken Ribimatte, Langnau – Grundstück Nr. 465, GB Langnau (Teilfläche)**

#### **Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD**

Der Siedlungsteil Mehlsecken / Ribimatte befindet sich östlich der Autobahn im Bereich des Autobahnanschlusses und ist sowohl vom Hauptsiedlungsgebiet von Langnau wie auch von Reiden abgetrennt. Das Baugebiet wird weiter durch den Fluss Wigger geteilt. Der Siedlungsteil weist insgesamt eine kompakte Siedlungsstruktur und einen weitgehend harmonischen Siedlungsabschluss auf. Er ist durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (Bus: Angebotsstufe 2 bzw. 3). Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde sind die Bauzonen soweit zweckmässig zu reduzieren.

Der unüberbaute Teil des Grundstücks Nr. 465, GB Langnau befindet sich am Bauzonenrand. Eine Rückzonung ist aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und in der Bauzone raumplanerisch gemäss der Beurteilung des BUWD zweckmässig. Das Auffüllen der Baulücke sei aufgrund des Ortsbildes und der lockeren Bebauungsstruktur nicht erforderlich.

#### **Verhältnismässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD**

Das Grundstück Nr. 465, GB Langnau gehört zum ehemaligen Weiler Mehlsecken, der mit der Revision der Ortsplanung 2014 von der Weilerzone in die zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone umgezont wurde. Das BUWD beurteilt die Rückzonung einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 465 im Umfang von ca. 3'100 m<sup>2</sup> als verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht bestehe.

#### **Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners**

Nach der oben erwähnten Umzonung legte der Grundeigentümer des Grundstücks Nr. 465, GB Langnau diverse Bebauungs- und Nutzungsstudien vor, die jedoch nie konkretisiert werden konnten. Im Februar 2019 wurde jedoch bei der Dienststelle rawi eine Konzept-Idee mit Antrag auf Umzonung in eine Arbeitszone zur Vorabklärung eingereicht – in der Stellungnahme vom 12. April 2019 zu dieser Anfrage zeigte die Dienststelle rawi auf, unter welchen Bedingungen das Vorhaben weiterverfolgt werden kann.

In der Stellungnahme vom 12. November 2019 betreffend Rückzonungsstrategie bestätigt das BUWD die Möglichkeit für eine Umzonung in die Arbeitszone, sofern der Bedarf nachgewiesen werden kann. Ausserdem wird beantragt, auch die Zonenzuweisung der Nachbarsgrundstücke zu prüfen, da sie sich ebenfalls in der Wohn- und Arbeitszone befinden. Die angeregte Gesamtbetrachtung des gesamten Areals sei sinnvoll. Allenfalls sei der Erlass einer kommunalen Planungszone zweckmässig.

Der Gemeinderat und der Ortsplaner können diese Beurteilung nachvollziehen. Sie haben die Situation geprüft und halten eine Gesamtbetrachtung der zukünftigen Nutzung im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision für die PBG-Umsetzung als zielführend. Diese Gesamtbetrachtung soll nicht nur das Grundstück Nr. 465, GB Langnau umfassen, sondern das gesamte Gebiete Mehlsecken / Ribimatte.



In der Mitwirkungs-Stellungnahme erläutert der Grundeigentümer seine Sichtweise und beantragt ein Vorgehen im Sinn der Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners.

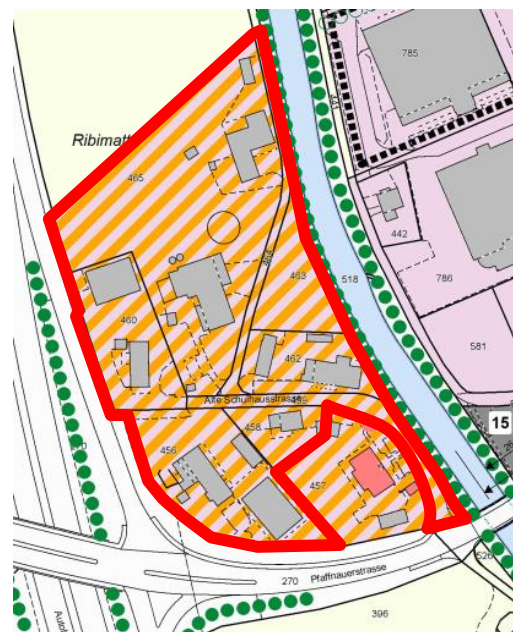
### Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022

Die Absichten des Gemeinderats und des Ortsplaners werden im Vorprüfungsbericht unterstützt und die Umzonung in die Arbeitszone als recht- und zweckmässig bezeichnet.

### Fazit

Die Rückzonung einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 465, GB Langnau im Rahmen der aktuellen Teilrevision der Ortsplanung wäre mit Blick auf die vorgesehene Gesamtbetrachtung nicht zweckmässig. Deshalb wird diese Fläche im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision behandelt.

Per 7. März 2022 hat der Gemeinderat eine Planungszone erlassen (rote Umrandung im nebenstehenden Plan), exkl. die Parzelle Nr. 457, GB Langnau, welches im Eigentum der Gemeinde steht und aller Voraussicht nach in die Zone für öffentliche Zwecke kommt. Auf dem gemeindeeigenen Grundstück bestehen keine Absichten, welche eine künftige Zonenplanänderung widersprechen könnten. Deshalb ist eine Planungszone nicht notwendig.



Zonenplan-Ausschnitt Mehelsecken Ribimatte, Langnau mit Perimeter der Planungszone

### 1.6.7 Gebiet Löli, Reiden – Grundstück Nr. 272, GB Reiden (Teilfläche)

#### Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Der unüberbaute Teil des Grundstücks Nr. 272, GB Reiden befindet sich am Siedlungsrand zwischen einer Strasse und einem Weg. Aufgrund der Grundstücksform ist eine Überbauung nicht möglich. Die Fläche grenzt nur auf einer Seite an Bauzone. Die Rückzonung des Grundstücks Nr. 272 (Teilfläche) ist gemäss Beurteilung durch das BUWD raumplanerisch zweckmässig.

#### Verhältnismässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

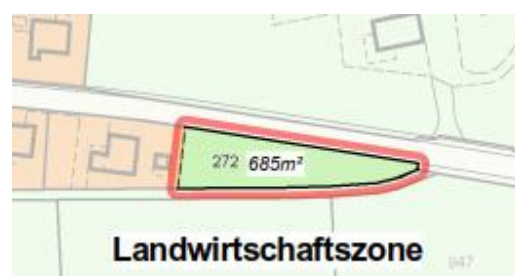
Eine Rückzonung des Grundstücks Nr. 272, GB Reiden (Teilfläche) ist gemäss Beurteilung durch das BUWD verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

#### Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners

Der Gemeinderat und der Ortsplaner können die Beurteilung des BUWD nachvollziehen und unterstützen die Rückzonung.

### Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022

Die Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung des Grundstücks Nr. 272 (Teilfläche) wird im Vorprüfungsbericht bestätigt.



Zonenplan-Ausschnitt Löli, Reiden: Rückzonung Grundstück Nr. 272, GB Reiden (Teilfläche)

## Fazit

Das Grundstück Nr. 272, GB Reiden (Teilfläche) ist eine Rückzonungsfläche und wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

### 1.6.8 Gebiet Oberfeld / Hölzli, Reiden – Grundstück Nr. 951, GB Reiden

#### Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Das Grundstück Nr. 951, GB Reiden liegt am Siedlungsrand und ist nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Rückzonung des Grundstücks ist gemäss Beurteilung durch das BUWD raumplanerisch auch gestützt auf die «Vorbemerkungen zum Ortsteil Reiden» (vgl. Auszug aus der Stellungnahme des BUWD auf Seite 7 dieses Berichts) zweckmässig.

#### Verhältnismässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Der Gestaltungsplan wurde am 14. März 2011 bewilligt. Die Erschliessungsstrasse wurde am 13. August 2012 bewilligt und ist inkl. zwei unterirdischen Retentionsanlagen realisiert worden (vgl. nebenstehenden Plan-Ausschnitt). Eine Rückzonung ist gemäss der Beurteilung des BUWD jedoch verhältnismässig, da trotz der relativ langen Gestaltungsplandauer die Fläche noch nicht überbaut wurde und auch keine konkrete Bauabsicht bestünden.

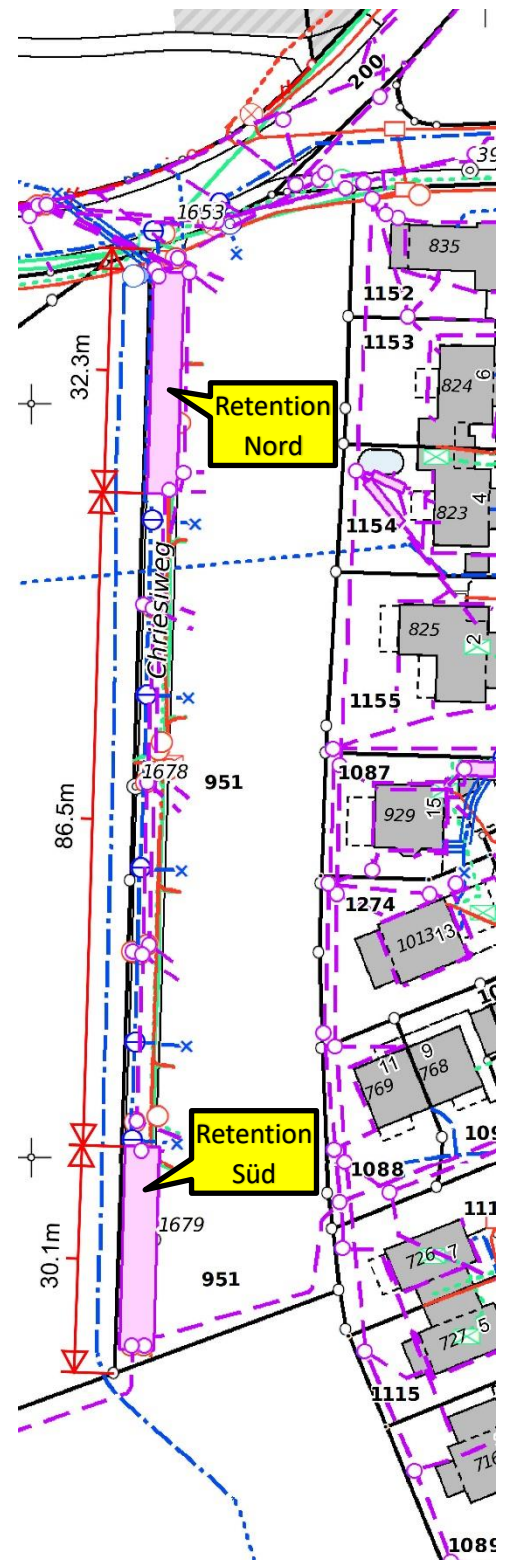
#### Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022

Der Gemeinderat hatte im Planungsbericht vom 9. März 2021 beantragt, auf die Rückzonung der Parzelle Nr. 951 mit Blick auf die bereits erbrachten Vorleistungen für die Erschliessung und den unverhältnismässigen Aufwand für den Rückbau zu verzichten.

Das BUWD erkennt in den Erwägungen im Planungsbericht keine neuen und überzeugenden Argumente und besteht auf der Rückzonung. Betreffend Retentionsflächen sei die Zuweisung in eine geeignete Zone (ohne Einwohner-Kapazität) zu konkretisieren, und ein allfälliger Rückbau der Erschliessungsstrasse sei durch die Gemeinde anzuordnen.

#### Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners betreffend die Zonenzuweisung

Die beiden Retentionsanlagen dienen der Entwässerung des bestehenden Hölzli-Quartiers. Sie müssen deshalb weiterhin betrieben werden und für den Unterhalt zugänglich sein. Ein Rück-



Planausschnitt aus dem Raumdatenpool, Gebiet Oberfeld / Hölzli, Reiden: Werkleitungen und Retentionsanlagen im Grundstück Nr. 951, GB Reiden (Teilfläche)

bau der Erschliessungsstrasse erscheint deshalb nicht zweckmässig.

Aufgrund dieses Sachverhalts wurde die Bezeichnung der Erschliessungsstrasse inkl. Retentionsanlagen als Verkehrsfläche und Rückzonung des restlichen Teils der Parzelle Nr. 951 in die Landwirtschaftszone erwogen. Die Ausscheidung einer derartigen Verkehrsfläche würde allerdings der kantonalen Erfassungsrichtlinie widersprechen und wurde deshalb verworfen.

Retentionsanlagen können grundsätzlich auch einer Grünzone zugewiesen werden. Im vorliegenden Fall würden dadurch jedoch Inselbauzonen geschaffen, was raumplanerisch nicht zweckmässig wäre.

Würden die Flächen zwischen den Retentionsanlagen und der W2B Hölzli ebenfalls in die Grünzone umgezont, würde einerseits ein unzweckmässiger Bauzonenrand resultieren, und die Flächen wären als landwirtschaftliche Nutzflächen nicht direktzahlungsberechtigt. Deshalb wurde auch diese Lösung verworfen.

Am zweckmässigsten erscheint die Rückzonung des ganzen Grundstücks Nr. 951 in die Landwirtschaftszone. Die Retentionsanlagen haben Bestandesgarantie und müssen via die bestehende Erschliessungsstrasse für den Unterhalt zugänglich sein, was im Grundbuch einzutragen ist.

#### **Fazit**

Das Grundstück Nr. 951, GB Reiden ist eine Rückzonungsfläche und wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Gestaltungsplanpflicht und der Gestaltungsplan Hölzli werden im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung aufgehoben.



Zonenplan-Ausschnitt Hölzli, Reiden: Rückzonung Grundstück Nr. 951, GB Langnau (Teilfläche)

### **1.6.9 Gebiet Spitzhubel/ Reidermoos, Reiden – Grundstück Nr. 736, GB Reiden (Teilfläche)**

#### **Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD**

Der unüberbaute Teil des Grundstücks Nr. 736, GB Reiden befindet sich am Bauzonenrand des Siedlungsteils Reidermoos, der abseits vom Hauptsiedlungsgebiet liegt. Eine Rückzonung ist somit gemäss den Bemerkungen zum Dorf Reiden aus der Stellungnahme des BUWD auf Seite 7 dieses Berichts raumplanerisch zweckmässig. Das Auffüllen dieser Grün- und Freiräume ist aus Gründen des Ortsbildes nicht erforderlich. Die auf dem Grundstück Nr. 736 entstehende Baulücke wird gemäss der Beurteilung durch das BUWD aufgrund des verzahnten Bauzonenabschlusses kaum als solche wahrgenommen.

#### **Verhältnismässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD**

Eine Rückzonung des Grundstücks Nr. 736, GB Reiden (Teilfläche) ist gemäss der Beurteilung durch das BUWD verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

### Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners

Der Gemeinderat und der Ortsplaner können die Beurteilung des BUWD nachvollziehen. Der Grundeigentümer hat darauf hingewiesen, dass die neue Bauzonengrenze in genügender Entfernung zu seinem Haus festzulegen sei, um zukünftige bauliche Anpassungen nicht zu verunmöglichen.

Aufgrund einer nochmaligen Überprüfung durch den Ortsplaner beschloss der Gemeinderat, anstelle des im Orthofoto erkennbaren Zauns die neue Bauzonengrenze parallel zur bisherigen Bauzonengrenze und unter Schonung der bestehenden Gartenanlage festzulegen.

### Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022

Die Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung des Grundstücks Nr. 736 (Teilfläche) wird im Vorprüfungsbericht bestätigt.

### Fazit

Das Grundstück Nr. 736, GB Reiden (Teilfläche) ist eine Rückzonungsfläche und wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.



Zonenplan-Ausschnitt und Orthofoto Spitzhubel / Reidermoos, Reiden: Rückzonung Grundstück Nr. 736, GB Reiden (Teilfläche)

### 1.6.10 Gebiet Spitzhubel/ Reidermoos, Reiden – Grundstück Nr. 1212 GB Reiden (Teilfläche)

#### Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Die Beurteilung des Grundstücks Nr. 1212, GB Reiden durch das BUWD ist identisch mit jener des Grundstücks Nr. 736, GB Reiden.

#### Verhältnismässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Die Beurteilung des Grundstücks Nr. 1212, GB Reiden durch das BUWD ist identisch mit jener des Grundstücks Nr. 736, GB Reiden.

### Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners

Der Gemeinderat und der Ortsplaner können die Beurteilung des BUWD nachvollziehen und unterstützen die Rückzonung.

### Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022

Die Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung des Grundstücks Nr. 1212 (Teilfläche) wird im Vorprüfungsbericht bestätigt.

### Fazit

Das Grundstück Nr. 1212, GB Reiden (Teilfläche) ist eine Rückzonungsfläche und wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.



Zonenplan-Ausschnitt Spitzhubel / Reidermoos, Reiden: Rückzonung Grundstück Nr. 1212, GB Reiden (Teilfläche)

### 1.6.11 Gebiet Spitzhubel/ Reidermoos, Reiden – Grundstücke Nr. 761, 762, 757 und 1124, GB Reiden (Teilflächen)

#### Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Die Beurteilung der Grundstücks Nr. 761, 762 und 757, GB Reiden durch das BUWD ist identisch mit jener des Grundstücks Nr. 736, GB Reiden.

#### Verhältnismässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Die Beurteilung des Grundstücks Nr. 761, 762 und 757, GB Reiden durch das BUWD ist identisch mit jener des Grundstücks Nr. 736, GB Reiden.

#### Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners

Der Gemeinderat und der Ortsplanung können die Beurteilung des BUWD grundsätzlich nachvollziehen. Allerdings bringt der Eigentümer der Grundstücks Nr. 757, 762 und 1124, GB Reiden in seiner Einsprache gegen die Planungszone prüfenswerte Argumente vor:

- Wegen der Rückzonung des Grundstücks Nr. 757, GB Reiden (Teilfläche) sei ein Umbau des Hauses aufgrund der Platzverhältnisse fast unmöglich. Nur schon die Prüfung anhand des Orthofotos zeigt jedoch, dass nach der Rückzonung des südwestlichen Parzellen-Teils durchaus Spielraum für Umbauten mit massvollen Erweiterungen bestehen bleibt. Dieses Argument ist somit nicht stichhaltig.
- Im Weiteren weist der Einsprecher darauf hin, dass die Zufahrt (Parzelle Nr. 1124, GB Reiden) erneuert bzw. verbreitert werden müsse, da die Strasse eine Steigung von 30 % aufweise. Tatsächlich ist die Zufahrt sehr steil und schmal (vgl. nebenstehende Abbildung). Ein Ausbau der Zufahrt muss weiterhin möglich sein.
- Ausserdem beantragt der Einsprecher, den rückzuzonenden Teil des Grundstücks Nr. 762, GB Reiden in eine Grünzone umzuzonen. Dies erscheint aufgrund des bestehenden Parkplatzes zweckmässig.

Die Zuweisung der Parzelle Nr. 761, GB Reiden (Teilfläche) in die Landwirtschaftszone hat sich bei näherer Prüfung aufgrund der Gartennutzung inkl. Gartenhaus ebenfalls als nicht zweckmässig erwiesen. Eine Grünzone ist besser geeignet.

#### Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022

Die Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung der Grundstücke Nr. 761, 762, 757 und 1124 (Teilflächen) wird im Vorprüfungsbericht bestätigt.

Das BUWD weist ausserdem explizit darauf hin, dass eine künftige Erneuerung und / oder ein Ausbau der Zufahrt im Ermessen der Gemeinde liegt, soweit dies im BZR vorgesehen wird.

#### Fazit

Die Grundstücke Nr. 761, 762, 757 und 1124, GB Reiden (Teilflächen) sind Rückzonungsflächen und werden der Grünzone zuge-



Blick Richtung Liegenschaft Hubelweg 3, Parzelle Nr. 757, GB Reiden; Quelle: Streetview, Zugriff am 29. Juni 2020



Zonenplan-Ausschnitt Spitzhubel / Reidermoos, Reiden: Rückzonung Grundstücke Nr. 761, 762, 757 und 1124, GB Reiden (Teilflächen)

wiesen. Die Zweckbestimmung im BZR-Anhang 2 wird so formuliert, dass nebst der Gartennutzung auch die Bestandesgarantie der Christbaumkultur und des Parkplatzes gewährleistet und ein Ausbau der Zufahrt möglich ist.

### 1.6.12 Gebiet Chlämpe / Reidermoos, Reiden – Grundstücke Nr. 717 und 992, GB Reiden (Teilflächen)

#### Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Die Grundstücke Nr. 717 und 992, GB Reiden befinden sich am Siedlungsrand des Siedlungsteils Reidermoos, der abseits vom Hauptsiedlungsgebiet liegt. Auf der Parzelle Nr. 992 besteht eine landwirtschaftliche Wohnbaute, die rückzuzonende Teilfläche auf dem Grundstück Nr. 717 ist unüberbaut. Eine Rückzonung ist somit gemäss den Bemerkungen zum Dorf Reiden aus der Stellungnahme des BUWD auf Seite 7 dieses Berichts raumplanerisch zweckmässig.

#### Verhältnismässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Eine Rückzonung der Grundstücke Nr. 717 und 992, GB Reiden (Teilflächen) ist gemäss der Beurteilung des BUWD verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

#### Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners

Der Gemeinderat und der Ortsplaner können die Beurteilung des BUWD nachvollziehen und unterstützen die Rückzonung.

Die Abgrenzung der Rückzonungsfläche wurde auf der Parzelle Nr. 717, GB Reiden abweichend von der Planungszone festgelegt: Die Zonengrenze folgt nicht mehr der auf dem Orthofoto erkennbaren Geländekante, sondern verläuft in etwa parallel zur östlichen Parzellengrenze. Die resultierende Fläche ist gleich gross wie die Fläche der Planungszone.

#### Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022

Die Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung der Grundstücke Nr. 717 und 992 (Teilflächen) wird im Vorprüfungsbericht bestätigt.

#### Fazit

Die Grundstücke Nr. 717 und 992, GB Reiden (Teilflächen) sind Rückzonungsflächen und werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.



Orthofoto Grundstücke Nr. 717 und 992, GB Reiden: Auf der Parzelle Nr. 717 wird die neue Zonengrenze in etwa parallel zur östlichen Parzellengrenze festgelegt.



Zonenplan-Ausschnitt Chlämpe / Reidermoos, Reiden: Rückzonung Grundstücke Nr. 717 und 992, GB Reiden (Teilflächen)

### 1.6.13 Gebiet Halde, Richenthal – Grundstücke Nr. 323<sup>2</sup> (Teilfläche), 325, 326, 328, 329, 330 und 271 (Teilfläche), GB Richenthal

#### Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Die Grundstücke Nr. 323<sup>2</sup> (Teilfläche), 325, 326, 328, 330 und die Strassenparzelle Nr. 271 (Teilfläche) befinden sich im Hauptsiedlungsgebiet des Dorfs Richenthal. Das Areal liegt am Bauzonenrand, das auf zwei Seiten an Landwirtschaftsland und Wald grenzt. Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und in der Bauzone ist eine Rückzonung gemäss der Beurteilung des BUWD raumplanerisch zweckmässig (vgl. Bemerkungen zum Dorf Richenthal aus der Stellungnahme des BUWD auf Seite 7 dieses Berichts). Das Auffüllen der Bauzone sei aufgrund des Ortsbildes nicht erforderlich. Es entstünden keine Baulücken.

#### Verhältnismässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Der Gestaltungsplan wurde am 13. Juli 1992 bewilligt und seither mehrmals revidiert, letztmals 2007. Trotzdem wurde der Gestaltungsplan bisher nur teilweise realisiert und die Grundstücke noch nicht überbaut. Im Juni 2018, als der Kanton die Gemeinde Reiden als Rückzungsgemeinde bezeichnete, waren auch keine konkreten Bauabsichten bekannt. Deshalb beurteilt das BUWD die Rückzonung als verhältnismässig.

#### Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022

Der Gemeinderat hatte im Planungsbericht vom 9. März 2021 beantragt, auf die Rückzonung der Parzelle Nr. 951 zu verzichten. Begründet wurde dies mit der guten Wohnlage, den Entwicklungsperspektiven für das Dorf Richenthal und einzelnen bekannten Bauvorhaben.

Das BUWD hält an der Beurteilung gemäss der Stellungnahme vom 12. November 2019 fest. Trotz des seit 1992 bestehenden Gestaltungsplans sei auf den betroffenen Parzellen nichts realisiert worden – somit habe seit Jahrzehnten keine Bauabsicht bestanden. Diese peripheren und hangseitig stark exponierten Parzellen (vgl. Abbildung unten) seien im Sinne des Stopps der weiteren Zersiedlung unbedingt von Bauten und Anlagen freizuhalten. Der Zonenplan sei anzupassen und der Gestaltungsplan aufzuheben.



Blick in den Südhang im Gebiet Halde, Richenthal; Streetview-Ansicht, Zugriff am 4. März 2021

<sup>2</sup> Das Grundstück Nr. 324, GB Richenthal ist im Rahmen einer Grenzmutation mit dem Grundstück Nr. 323, GB Richenthal vereint worden. Es handelt sich somit neu um eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 323, GB Richenthal.

### **Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners betreffend die Zonenzuweisung**

Aufgrund der Formulierung im Vorprüfungsbericht ist klar, dass eine Wiedereinzonung der betroffenen Parzellen auch langfristig nicht in Frage kommen wird. Deshalb kommt nur die Rückzonung in die Landwirtschaftszone in Frage.

#### **Fazit**

Die Grundstücke Nr. 323 (Teilfläche), 325, 326, 328, 330 und die Strassenparzelle Nr. 271 (Teilfläche) sind Rückzonungsflächen und werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Der Gestaltungsplan Halde wird im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung aufgehoben.



Zonenplan-Ausschnitt Halde, Richenthal: Rückzonung Grundstücke Nr. 323 (Teilfläche), 325, 326, 328, 329, 330 und 271 (Teilfläche), GB Richenthal

### **1.6.14 Gebiet Halde, Richenthal – Grundstück Nr. 30, GB Richenthal (Teilfläche)**

#### **Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD**

Der unüberbaute Teil des Grundstücks Nr. 30, GB Richenthal (Teilfläche) liegt am Bauzonenrand und grenzt auf einer Seite an Wald und Landwirtschaftsland. Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Überbaubarkeit des Grundstücks wird durch den Waldabstand eingeschränkt. Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und in der Bauzone ist gemäss der Beurteilung des BUWD eine Rückzonung raumplanerisch zweckmässig (vgl. Bemerkungen zum Dorf Richenthal auf Seite 7 dieses Berichts). Das Auffüllen der Bauzone sei aufgrund des Ortsbildes nicht erforderlich, auch wenn die Flächen auf der gegenüberliegenden Strassen- seite überbaut sind.

#### **Verhältnismässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD**

Eine Rückzonung des Grundstücks Nr. 30, GB Richenthal (Teilfläche) ist gemäss Beurteilung des BUWD verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht bestehe. Das Grundstück wurde verkauft (Handänderung am 12. Juli 2019). Mit dem Verkauf sei allerdings noch keine Bauabsicht verbunden.

#### **Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022**

Der Gemeinderat beurteilte im Planungsbericht vom 9. März 2021 den Sachverhalt als Härtefall und beantragte, auf die Rückzonung zu verzichten.

Das BUWD bezeichnet die Härtefall-Kriterien als nicht erfüllt. Da die Parzelle Nr. 30 (Teilfläche) mit der benachbarten gewerblichen Nutzung Lupfen den ortsbaulichen Abschluss des Siedlungsgebiets Halde bildet, kann vorderhand dennoch auf die Rückzonung verzichtet werden.

#### **Fazit**

Das Grundstück Nr. 30 (Teilfläche) ist keine Rückzonungsfläche und verbleibt in der W2A.



### 1.6.15 Gebiet Dorf, Richenthal – Grundstücke Nr. 273 und 45 (Teilflächen) sowie 248, GB Richenthal

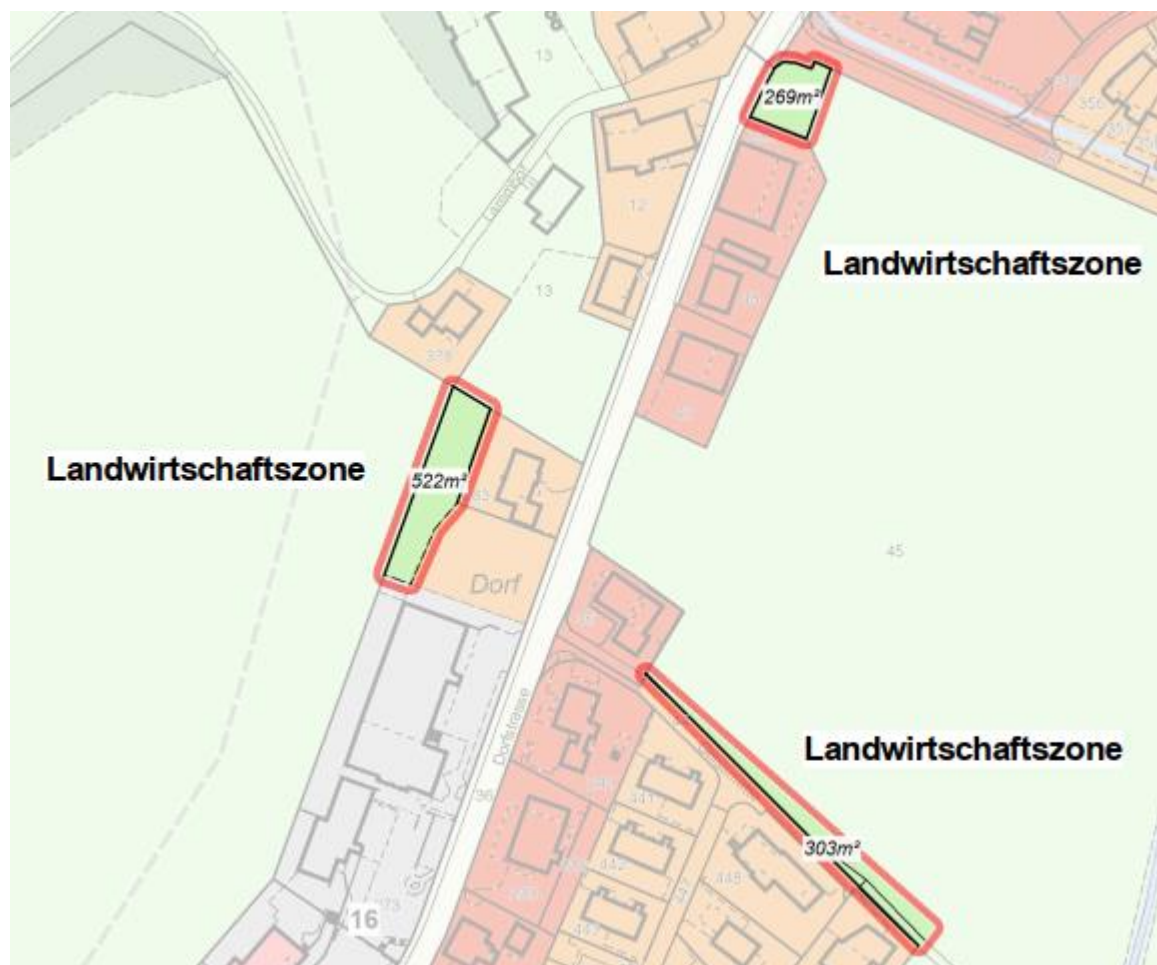
#### Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Die Grundstücke Nr. 273 und 45 (Teilflächen) sowie 248, GB Richenthal liegen im Hauptsiedlungsteil des Dorfs Richenthal und befinden sich zwischen Bauzonen oder sind von diesen umgeben. Dieser Siedlungsteil weist eine kompakte Bebauungsstruktur auf – im Bereich der genannten (Teil-)Flächen reicht aber die Landwirtschaftszone bis an die Dorfstrasse.

Beim Grundstück Nr. 273 ist gemäss der Beurteilung des BUWD die Rückzonung des Streifens entlang der Landwirtschaftszone raumplanerisch zweckmässig (zweite Bautiefe). Das Grundstück ist aufgrund seiner Form teilweise nicht eigenständig überbaubar. Eine Rückzonung im Bereich des Spielplatzes (erste Bautiefe) ist hingegen raumplanerisch nicht zweckmässig.

Das Grundstück Nr. 248 liegt am Bauzonenrand und an der Dorf- und Gurgerstrasse im Hauptsiedlungsteil. Die Bebauungsstruktur im Bereich dieser «Kreuzung» ist eher locker. Die Gebäude, insbesondere nördlich der Dorfstrasse, orientieren sich nicht zur Strasse hin. Das Auffüllen dieser Baulücke ist aus Gründen des Ortsbildes nicht erforderlich. Das BUWD beurteilt die Rückzonung des Grundstücks Nr. 248 deshalb als raumplanerisch zweckmässig.

Das Grundstück Nr. 45 ist nur teilweise der Bauzone zugewiesen. Der in der Bauzone liegende Teil befindet



Zonenplan-Ausschnitt Dorf, Richenthal: Rückzonung Grundstücke Nr. 273 und 45 (Teilflächen) sowie 248, GB Richenthal

sich am Bauzonenrand und erstreckt sich entlang der Strasse Geissmatte. Aufgrund der Grösse und der Form ist die eingezonte Teilfläche nicht eigenständig überbaubar. Eine Rückzonung ist darum gemäss der Beurteilung des BUWD raumplanerisch zweckmässig.

#### **Verhältnismässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD**

Eine Rückzonung der Grundstücke Nr. 273 und 45 (Teilflächen) sowie 248, GB Richenthal ist gemäss der Beurteilung des BUWD verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

#### **Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners**

Der Gemeinderat und der Ortsplaner können die Beurteilung des BUWD nachvollziehen und unterstützen die Rückzonungen.

#### **Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022**

Die Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung des Grundstücks Nr. 245 (Teilfläche) wird im Vorprüfungsbericht bestätigt.

#### **Fazit**

Die Grundstücke Nr. 273 und 45 (Teilfläche) sowie 248, GB Richenthal sind Rückzonungsflächen und werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Auf dem Grundstück Nr. 273 befindet sich ein Spielplatz. Die Zonenzuweisung ist im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung zu überprüfen.

### **1.6.16 Gebiet I de Hueb, Richenthal – Grundstück Nr. 245 (Teilfläche), GB Richenthal**

#### **Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD**

Der unüberbaute Teil des Grundstücks Nr. 245, GB Richenthal liegt am Bauzonenrand und grenzt zweiseitig an Landwirtschaftsland. Das Baugebiet Kurhaus / I de Hueb liegt peripher vom Ortskern Richenthal. Gemäss der Beurteilung des BUWD ist eine Rückzonung des Grundstücks Nr. 245 (Teilfläche) raumplanerisch zweckmässig (vgl. Bemerkungen zum Dorf Richenthal aus der Stellungnahme des BUWD auf Seite 7 dieses Berichts).

#### **Verhältnismässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD**

Eine Rückzonung des Grundstücks Nr. 245, GB Richenthal (Teilfläche) ist gemäss der Beurteilung des BUWD verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht besteht.

#### **Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners**

Der Grundeigentümer hat Einsprache gegen die Planungszone erhoben und seine Argumente in der Mitwirkungs-Stellungnahme nochmals dargelegt. Der Gemeinderat und der Ortsplaner haben daraufhin eine Neubeurteilung vorgenommen und sind zu folgenden Schlüssen gekommen:

- Wie bereits erwähnt legt der Gemeinderat Wert darauf, dass die Entwicklung der fusionierten Gemeinde Reiden nicht auf das Zentrum Reiden begrenzt werden darf. Auch die Dörfer Langnau und Richenthal müssen Perspektiven haben.
- Der Gemeinderat hat Kenntnis genommen, dass auf dem Grundstück Nr. 245, GB Richenthal seit mehreren Jahren ein Mehrgenerationenprojekt geplant wird – entsprechende Pläne liegen inzwischen vor.

Derartige Projekte ermöglichen den Verbleib von Familien im Dorf Richenthal, was beispielsweise für die Erhaltung der Schule von Bedeutung ist. Der Gemeinderat unterstützt das Vorhaben deshalb explizit.

- Aufgrund der Topographie ist offensichtlich, dass mit einer Rückzonung in die Landwirtschaft kein Beitrag zur Erhaltung wertvoller Kulturlandflächen geleistet und kein nennenswerter Beitrag zum Zersiedlungsstopp geleistet werden kann. Der Weiterbestand der heutigen Gartennutzung, allenfalls ergänzt mit einer Kleintierhaltung gemäss dem Wunsch der Grundeigentümer, erscheint deshalb zweckmässiger.

Trotz dieser Erwägungen sind sowohl der Grundeigentümer wie auch der Gemeinderat gewillt, einen Beitrag an die Rückzonungsstrategie zu leisten. Der Gemeinderat und der Ortsplaner beurteilen die Umzonung der nordwestlichen Teilfläche der Parzelle Nr. 245, GB Richenthal in eine Grünzone als raumplanerisch zweckmässig und verhältnismässig.



Zonenplan-Ausschnitt I de Hueb, Richenthal: Rückzonung Grundstück Nr. 245 (Teilfläche),

### Fazit

Das Grundstück Nr. 245, GB Richenthal (Teilfläche) ist eine Rückzonungsfläche und wird der Grünzone zugewiesen.

## 2 ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN

### 2.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Gemäss Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) haben Bund, Kantone und Gemeinden für eine haushälterische Nutzung des Bodens zu sorgen und gemäss Abs. 2b kompakte Siedlungen zu schaffen, die gemäss Art. 3 Abs. 3a mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Dazu kommen weitere Kriterien für eine gute Wohnqualität, die an dieser Stelle nicht weiter ausgeführt werden.

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sollen die Bauzonen dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind gemäss Abs. 2 zu reduzieren. Allfällige Rückzonungen sollen jedoch nicht zu unzuweckmässigen Siedlungsstrukturen – bisher nicht vorhandene Löcher im Siedlungsgebiet, unerwünschte Verzahnungen von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet etc. führen. Der Rückzonungsauftrag ist deshalb nur in dem Mass umzusetzen, wie er mit anderen raumplanerischen Interessen vereinbar ist.

Die Interessenabwägung hat gezeigt, dass die in Kap. 1.6 bezeichneten Rückzonungen den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG entsprechen und deshalb umzusetzen sind.

Die Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen hat auch gezeigt, dass die Rückzonung weiterer Flächen nicht zweckmässig und / oder nicht verhältnismässig wären – Massnahmen zur Bauland-Mobilisierung und teilweise Umsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen (SENI) sind in diesen Fällen aus

raumplanerischer Sicht zweckmässiger. Dies wird in der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung, insbesondere im Siedlungsleitbild zu berücksichtigen sein.

## **2.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung**

Der Gemeinderat bemühte sich bereits seit Jahren, das vorhandene Bauland zu mobilisieren und seiner Bestimmung im Sinn des RPG zuzuführen. Dabei wurden wie in den Kap. 1.2, 1.4 und Kap. 1.6 (Erläuterungen zu den Rückzonungsflächen) erwähnt diverse Korrespondenzen geführt und die Grundeigentümer auf eine mögliche Auszonung im Fall einer Nichtüberbauung ihrer Grundstücke hingewiesen. Nachdem der Kanton die Gemeinde Reiden mit Schreiben vom 11. Juni 2018 als Rückzonungsgemeinde bezeichnet hatte, wurden punktuell Baubewilligungsverfahren sistiert. Der zuständige Gemeinderat informierte im persönlichen Gespräch alle Grundeigentümer, die gemäss dem damaligen Kenntnisstand potenziell von der kantonalen Rückzonungsstrategie betroffen waren.

Während der anschliessenden Rückzonungsabklärungen wurde der Kontakt zu den Grundeigentümern gemäss den kantonalen Anweisungen auf ein Minimum reduziert. Die von der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden am 29. Januar 2020 durch die Gemeinde schriftlich über den Erlass der Planungszone informiert. Am 11. Februar 2020 fand zudem eine Informationsveranstaltung mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern statt.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der Planungszone vom 1. Februar bis 2. März 2020 gingen diverse Einsprachen ein. Die Einsprachen und Beschwerden wurden zwar abgewiesen, werden aber im vorliegenden Planungsbericht soweit wie möglich berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 19. November 2020 wurden die betroffenen Grundeigentümer zur Mitwirkung eingeladen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen führte der Gemeinderat diverse Grundeigentümergegespräche. Die Ergebnisse werden im vorliegenden Planungsbericht berücksichtigt.

Die Teilrevision der Ortsplanung betreffend Rückzonungen wird vom 24. Mai – 22. Juni 2022 öffentlich aufgelegt. Die Betroffenen können nötigenfalls von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Der Gemeinderat wird im Rahmen der Einspracheverhandlungen die vorgebrachten Argumente würdigen und einen allfälligen Spielraum für eine Einigung nutzen. Allerdings ist bereits heute festzuhalten, dass der Gemeinderat grundsätzlich an die Weisungen der kantonalen Dienststellen gebunden ist und somit höchstens über einen minimalen Ermessensspielraum verfügen wird.

## **2.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan**

Gemäss der Koordinationsaufgabe (KA) S1-8 des Kantonalen Richtplans (KRP) 2015 haben alle Gemeinden die Auszonung insbesondere von peripheren oder blockierten Bauzonen zu prüfen. Dies gilt insbesondere für Gemeinden mit zu grossen Bauzonenreserven.

Der Kanton hat nun gemäss der KA S1-9 die Gemeinden mit Bauzonenüberkapazitäten bezeichnet und mit Schreiben vom 11. Juni 2018 über die notwendigen Abklärungen bis Ende 2018 informiert. Die Umsetzung der Rückzonungen hat gemäss diesem Schreiben bis spätestens Ende 2023 zu erfolgen.

Die vorliegenden Rückzonungen entsprechen somit dem KRP 2015.

Der Regionale Entwicklungsplan Willisau – Wiggertal vom 25. Oktober 2006 enthält keine Festlegungen betreffend Rückzonungen.

## **2.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet**

In der Tabelle T1 des LUBAT 2021, das als Grundlage zur Ermittlung des Rückzonungsbedarfs diente, werden in Wohn- und Mischzonen inkl. Zentrumszonen ca. 11.5 ha unüberbaute Fläche mit einer Einwohnerkapazität von ca. 950 Personen ausgewiesen. Die Ortsteiltabellen des LUBAT können grundsätzlich nur für die Beurteilung der Dichtewerte verwendet werden, vgl. Kap. 3.4. Wirft man dennoch einen Blick auf die Flächen der unüberbauten Wohn- und Mischzonen inkl. Zentrumszonen der einzelnen Ortsteile, ergibt sich folgendes Bild:

- Das LUBAT T1, Ortsteil Dorf Reiden weist insgesamt ca. 7.6 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen auf. Das entspricht einer Einwohner-Kapazität von knapp 700 Einwohnern.
- Im Dorf Langnau bestehen gem. LUBAT T1, Ortsteil Dorf Langnau, ca. 1.8 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen mit Platz für rund 100 Einwohner.
- Im Dorf Richenthal bestehen ca. 2.2 ha unüberbaute Wohn- und Mischzonen. Das entsprechende Einwohner-Potenzial liegt bei rund 150 Einwohnern.

Die Potenziale für die Siedlungsentwicklung nach innen auf bereits überbauten Flächen sind in diesen Zahlen nicht enthalten.

## **3 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION**

Nachfolgend wird nur auf die Themen eingegangen, die für die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie relevant sind. Die weiteren Themen gemäss Anhang in der Wegleitung Ortsplanungsverfahren werden nicht aufgeführt.

### **3.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde**

In den 15 Jahren zwischen 2003 bis 2017 lag die durchschnittliche Einwohner-Entwicklung pro Jahr bei + 130 Einwohner bzw. + 1.1 % Veränderung. Per Ende 2017 betrug die Einwohnerzahl gemäss LUSTAT rund 7'000 Einwohner. Die Einwohner-Entwicklung wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung neu analysiert. Sobald die Ergebnisse verfügbar sind, wird der vorliegende Planungsbericht aktualisiert.

### **3.2 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität**

Die vorgesehenen Rückzonungen werden bei der Erstellung des neuen Raumentwicklungskonzepts (REK), welches das Siedlungsleitbild 2012 ablösen wird, und im Rahmen der PBG-Umsetzung in den Ortsplanungsinstrumenten berücksichtigt.

Die Gemeinde strebt mittelfristig den Status als Kompensationsgemeinde an. Zwingende Voraussetzung dafür ist die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie. Die in diesem Planungsbericht erläuterten Rückzonungen entsprechen somit sowohl den übergeordneten wie auch den ortsplanerischen Zielsetzungen.

### **3.3 Berechnung der Bauzonenkapazitäten**

Die Berechnung der Bauzonenkapazitäten zeigt auf, wie viele Einwohner in den Bauzonen theoretisch Platz haben, wenn die im BZR festgelegten Nutzungsmasse in allen Bauzonen vollständig genutzt werden. Diese Kapazitäten werden mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) berechnet und von der Dienststelle rawi geprüft.

Gemäss der LUBAT-Berechnung in der Beilage zum Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022 bieten die rechtskräftigen Bauzonen theoretisch Platz für ca. 8'950 Einwohner, wovon gegen 8'400 auf Wohn- und Mischzonen entfallen.

Ende 2020 wies die Gemeinde Reiden einen Einwohnerstand von rund 7'250 Personen auf. Gemäss den LUBAT-Vorgaben kann bis 2035 mit einem Wachstum auf ca. 7'900 Einwohner gerechnet werden. Somit bestehen in der ganzen Gemeinde Bauzonen-Überkapazitäten von ca. 1'050 Personen. Auch bei einer Berechnung mit dem hohen Bevölkerungs-Szenario von LUSTAT und einer Berechnungsunsicherheit von zusätzlich 3 % ergibt sich immer noch eine Überkapazität von 300 Einwohnern.

### **3.4 Siedlungsentwicklung nach innen, Verfügbarkeit des Baulands, Siedlungsqualität**

Die Potenziale für die Siedlungsentwicklung nach innen und geeignete Massnahmen, um diese Potenziale nutzen und gleichzeitig die Siedlungsqualität gewährleisten bzw. steigern zu können, werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung für die Umsetzung des 2014 revidierten PBG geprüft.

Im Dorf Reiden inkl. Reidermoos und Hölzli entfallen gemäss LUBAT 2021 Dichtewerte «Dichte effektiv» auf jeden Einwohner  $169\text{m}^2$  Wohn- und Mischzonen und in Richenthal  $205\text{m}^2$ , während im Dorf Langnau jeder Einwohner  $227\text{m}^2$  Wohn- und Mischzonen beansprucht. LUBAT und die Einwohner-Entwicklung werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung neu analysiert. Sobald die Ergebnisse verfügbar sind, wird der vorliegende Planungsbericht aktualisiert.

Die Analyse zeigt, dass die Einwohnerdichte im Dorf Reiden trotz der peripher gelegenen und vergleichsweise locker bebauten Siedlungsgebiete Hölzli und Reidermoos höher ist als in den Dörfern Langnau und Richenthal. Selbstverständlich soll die Einwohnerdichte in Langnau und Reiden nicht so stark ansteigen wie im Dorf Reiden – trotzdem ist offensichtlich, dass auch in diesen Siedlungsgebieten eine bessere Nutzung der Bauzonen anzustreben ist.

Mit den Rückzonungen wird die Entwicklung auf die verbleibenden Bauzonen gelenkt. Damit wird die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützt.

### **3.5 Begründung der Planänderungen**

Mit der Teilrevision der Ortsplanung wird die kantonale Rückzonungsstrategie umgesetzt (vgl. Kap. 1.2 und 1.5 dieses Berichts), soweit nicht im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision eine gesamthafte Überprüfung und Beplanung eines Siedlungsgebiets notwendig ist.

### 3.6 Rückzonungen

Mit der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie (exkl. Parzelle Nr. 465, GB Langnau) kann die rechnerische Überkapazität (4.5 ha) um rund 3.1 ha reduziert werden, vgl. nachfolgende Übersicht der vorgesehenen Rückzonungsflächen:

<b>Gemeinde Reiden</b>	<b>Dorf Langnau</b>		<b>Dorf Reiden</b>		<b>Dorf Richenthal</b>	
Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundstück Nr.	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundstück Nr	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundstück Nr	Fläche [m <sup>2</sup> ]
	98	3'181	272	685	323, 325, 326, 328, 329, 330, 271	5'491
	599	8'185	951	3'933	248	269
	99	1'213	736	436	273	522
	30	945	1212	215	45	303
	28, 32, 29	1'754	761, 762, 757, 1124	1'202	245	289
	558	1'458	717, 992	1'025		
<b>Total: 31'106</b>	<b>Total:</b>	<b>16'736</b>	<b>Total:</b>	<b>7'496</b>	<b>Total:</b>	<b>6'874</b>

Mit den Rückzonungen an peripheren, raumplanerisch ungeeigneten Lagen werden die Einwohner-Kapazitäten in der ganzen Gemeinde um rund 200 Einwohner reduziert (Annahme gemäss LUBAT-Berechnung: 150 m<sup>2</sup> Baulandbedarf pro Einwohner). Damit leistet die Gemeinde Reiden einen massgeblichen Beitrag an den raumplanerischen Auftrag gemäss RPG zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen: Rund 200 Einwohner nehmen nicht Wohnsitz an raumplanerisch ungeeigneten Standorten, sondern suchen Wohnraum in jenen Gebieten, wo die entsprechende Entwicklung erwünscht ist - an zentralen Lagen in den Dörfern Reiden, Langnau und Richenthal. Bauland ist in jedem der drei Dörfer immer noch genügend vorhanden.

### 3.7 Reglements-Änderungen

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

Gemäss der Empfehlung der Dienststelle rawi für die Umsetzung der Rückzonungsflächen (Stand 8. Juni 2020) müssen für die Grünzonen die zulässigen Nutzungen in der Zweckbestimmung festgelegt werden. Beispielsweise können private Gartenanlagen zugelassen werden. Anlässlich einer Koordinationssitzung mit Vertretern des BUWD während des Vorprüfungsverfahrens wurde dies so interpretiert, dass Geräteschuppen, Garten-Cheminées, Swimming Pools etc. wie auch Terrain-Veränderungen gemäss Art. 47 Abs. 3 als zulässig bezeichnet werden können (vgl. auch Erläuterungen in blauer, kursiver Schrift im BZR-Entwurf). Im Vorprüfungsbericht wiederum wird der allgemein formulierte Nutzungszweck «unbewohnte Bauten» als nicht genehmigungsfähig bezeichnet. Die Bestimmungen werden entsprechend angepasst.

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