



RÜCKZONUNGEN UND GEWÄSSERRAUM-FESTLEGUNG

TEILREVISION DER ORTSPLANUNG

GEMEINDE REIDEN

Kanton Luzern / 23'055.Z.

PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Stand Eingabe zur Genehmigung durch den Regierungsrat



Sursee, 28. Juni 2023

IMPRESSUM

Auftraggeber/in

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

Lisa Mühlebach, MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur

Anna Reiter, MSc Geographie

Stand

	Rückzonen	Gewässerraum-Festlegung
Kantonale Vorprüfung:	März 2020 – März 2022	November 2021 – Februar 2022
Öffentliche Mitwirkung:	19. November – 20. Dezember 2020	31. Mai – 30. Juni 2022
Öffentliche Auflage:	24. Mai – 22. Juni 2022	25. Oktober – 24. November 2022
2. öffentliche Auflage		31. Januar – 1. März 2023
Beschluss Gemeindeversammlung:	24. Mai 2023	24. Mai 2023
Genehmigung Regierungsrat:		

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	6
1.1	Stand der Ortsplanung	6
1.2	Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung	6
2	RÜCKZONUNGEN	6
2.1	Kantonale Rückzonungsstrategie	6
2.2	Planungszone über die potenziellen Rückzonungsflächen	8
2.3	Mitwirkung der betroffenen Grundeigentümer	8
2.4	Grundsätzliche Erwägungen von Gemeinderat und Ortsplaner	10
2.5	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	10
2.6	Ergebnisse der öffentlichen Auflage	11
2.7	Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage	12
2.8	Ergebnisse der Gemeindeversammlung	12
2.9	Detaillierte Informationen zu den potenziellen Rückzonungsflächen	13
2.9.1	Gebiet Usserdorf, Langnau – Grundstück 98, GB Langnau	13
2.9.2	Gebiet Frobe, Langnau – Grundstück Nr. 599, GB Langnau (Teilfläche)	16
2.9.3	Gebiet Dorf, Langnau – Grundstück Nr. 99, GB Langnau (Teilfläche)	19
2.9.4	Gebiet Heubeeriberg, Langnau – Grundstücke Nr. 28, 30 und 32, GB Langnau (Teilflächen)	20
2.9.5	Gebiet Bim Chrüz, Langnau – Grundstück Nr. 558 (Teilfläche)	21
2.9.6	Gebiet Mehlsecken Ribimatte, Langnau – Grundstück Nr. 465, GB Langnau (Teilfläche)	22
2.9.7	Gebiet Löli, Reiden – Grundstück Nr. 272, GB Reiden (Teilfläche)	24
2.9.8	Gebiet Oberfeld / Hölzli, Reiden – Grundstück Nr. 951, GB Reiden	24
2.9.9	Gebiet Spitzhubel/ Reidermoos, Reiden – Grundstück Nr. 736, GB Reiden (Teilfläche)	26
2.9.10	Gebiet Spitzhubel/ Reidermoos, Reiden – Grundstück Nr. 1212 GB Reiden (Teilfläche)	27
2.9.11	Gebiet Spitzhubel/ Reidermoos, Reiden – Grundstücke Nr. 761, 762, 757 und 1124, GB Reiden (Teilflächen)	28
2.9.12	Gebiet Chlämpe / Reidermoos, Reiden – Grundstücke Nr. 717 und 992, GB Reiden (Teilflächen)	29
2.9.13	Gebiet Halde, Richenthal – Grundstücke Nr. 323 (Teilfläche), 325, 326, 328, 329, 330 und 271 (Teilfläche), GB Richenthal	30
2.9.14	Gebiet Halde, Richenthal – Grundstück Nr. 30, GB Richenthal (Teilfläche)	32
2.9.15	Gebiet Dorf, Richenthal – Grundstücke Nr. 273 und 45 (Teilflächen) sowie 248, GB Richenthal	33
2.9.16	Gebiet I de Hueb, Richenthal – Grundstück Nr. 245 (Teilfläche), GB Richenthal	35
2.9.17	Gebiet Weihermatte, Reiden – Grundstücke Nr. 687, 1018 – 1022, 140-1425, GB Reiden	36
3	GEWR-FESTLEGUNG	38
3.1	Bisheriger Verlauf der Ortsplanungsrevision	38
3.1.1	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	38
3.1.2	Öffentliche Mitwirkung	43
3.1.3	Ergebnisse der Öffentliche Auflage	43
3.1.4	Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage	45
3.1.5	Ergebnisse der Gemeindeversammlung	46
3.2	Grundlagen	46
3.2.1	Gesetzliche Grundlagen	46
3.2.2	Datengrundlagen	47

3.2.3	Hochwassergefährdung	47
3.2.4	Geplante Wasserbauprojekte	48
3.2.5	Bestehende Festlegungen für den Gewässerraum	49
3.2.6	Biotope, Schutzgebiete, Landschaften gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV	49
3.2.7	Vernetzungsachsen Kleintiere / Wildtierkorridore	50
3.3	Planungsablauf und Vorgehensweise	51
3.3.1	Hinweise zu Gewässernetz und Gewässerachsen	51
3.3.2	Herkunft Gewässerräumebreiten und Erarbeitung theoretischer Gewässerraum	52
3.3.3	Übersicht Anpassung der Gewässerräume	52
3.3.4	Verzicht auf Gewässerraumfestlegung	55
3.3.5	Klärung der Lage	58
3.3.6	Verringerung der Gewässerräumebreite	59
3.3.7	Erhöhung der Gewässerräumebreite	59
3.3.8	Gewässerverlegung	59
3.3.9	Asymmetrische Gewässerraumfestlegung	59
3.3.10	Umgang mit bestehenden Festlegungen für den Gewässerraum	61
3.3.11	Weitere Anpassungen	62
3.3.12	Generalisierung der Gewässerräume	62
3.4	Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkungen	62
3.4.1	Grundlagen	62
3.4.2	Umgesetzte Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen	63
3.5	Ergebnisse	64
3.5.1	Zonenpläne	64
3.5.2	Änderung Bau- und Zonenreglement	64
3.5.3	Änderungen aufgrund der Beschlüsse der Stimmberechtigten	64
4	ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN	68
4.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	68
4.2	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung	69
4.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	70
4.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	70
5	KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION	71
5.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	71
5.2	Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität	71
5.3	Berechnung der Bauzonenkapazitäten	71
5.4	Siedlungsentwicklung nach innen, Verfügbarkeit des Baulands, Siedlungsqualität	71
5.5	Begründung der Planänderungen	72
5.6	Rückzonungen	72
5.7	Sondernutzungsplanungen	72
5.8	Reglements-Änderungen	72
6	WEITERE THEMEN	73
6.1	Statische Waldränder	73
6.2	Gewässerraum-Freihaltung	73

BEILAGEN:

Verbindlicher Inhalt

- Änderungsplan Zonenplan Siedlung, 1:2000
- Teilzonenplan Gewässerraum (gesamtes Gemeindegebiet), 1:5'000
- Teilzonenplan Gewässerraum, Ausschnitt Siedlungsgebiet Teil Nord, 1:2'000
- Teilzonenplan Gewässerraum, Ausschnitt Siedlungsgebiet Teil Süd, 1:2'000
- Teilzonenplan Gewässerraum, Ausschnitt Siedlungsgebiet Teil West, 1:2'000
- Änderung Bau- und Zonenreglement

Orientierender Inhalt

- BZR-Version mit sichtbaren Änderungen und Erläuterungen

Hinweis zu Grundstücksnummern:

Wo im Folgenden bei Grundstücksnummern nicht das Grundbuch Langnau oder Richenthal explizit erwähnt wird, handelt es sich um Grundstücke des Grundbuchs Reiden.

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Stand der Ortsplanung

An der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2013 haben die Stimmberechtigten die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Mit Entscheid (RRE) Nr. 458 vom 15. April 2014 erfolgte deren Genehmigung durch den Regierungsrat. In der Zwischenzeit erfolgten mehrere Teilrevisionen der Zonenpläne und des Bau- und Zonenreglements (BZR). Die gültigen Zonenpläne und das gültige BZR wurden am 17. September 2019 (RRE Nr. 1014) genehmigt.

Inzwischen hat die Ortsplanungskommission (OPK) mit der Gesamtrevision der Ortsplanung zur Umsetzung des PBG 2014 in die kommunale Nutzungsplanung begonnen. In einer ersten Phase wurde das neue Raumentwicklungskonzept erarbeitet, welches das Siedlungsleitbild 2012 ablösen und als Grundlage für die neuen Instrumente der kommunalen Nutzungsplanung dienen soll.

1.2 Gegenstand der Teilrevision der Ortsplanung

Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung werden die von Bund und Kanton geforderten Rückzonen vorgenommen und die noch nicht festgelegten Gewässerräume (GewR) in die kommunale Nutzungsplanung umgesetzt, soweit sie die Zustimmung der Stimmberechtigten gefunden haben.

Die Rückzonen und die GewR-Festlegung wurden von der Vorprüfung bis Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 als separate Teilrevisionen der Ortsplanung behandelt. Deshalb werden die Kapitel 2 und 3 entsprechend gegliedert.

Nach der Gemeindeversammlung wurden die Planungsinhalte zusammengeführt und werden nun gemeinsam zur Genehmigung eingegeben. Konsequenterweise werden die beiden Planungsschwerpunkte in den Kapitel 4 bis 6 gemeinsam behandelt.

2 RÜCKZONUNGEN

2.1 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 wurde der Gemeinderat informiert, dass die Gemeinde Reiden zu grosse Bauzonenkapazitäten hat, dementsprechend als Rückzungsgemeinde gilt und Rückzonen vornehmen muss. Am 14. August 2018 fand ein erster Informationsaustausch zwischen Gemeinde- und Kantonsvertretern statt. Insbesondere wurde den Gemeindevertretern eine erste Karte mit potenziellen Rückzonenflächen 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 wurden die Beurteilungskriterien genauer beschrieben. In den Erläuterungen zu den einzelnen Rückzonungsflächen im Kapitel 2.9 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 nahm die Dienststelle rawi eine eigene Beurteilung vor (vgl. auch die blaue Box auf Seite 9 dieses Berichts mit der grundsätzlichen Beurteilung der Ortsteile aus kantonalen Sicht) und legte die potenziellen Rückzonungsflächen abschliessend fest. Die von Regierungsrat Fabian Peter unterschriebene Stellungnahme vom 12. November 2019 war für den weiteren Prozess massgebend – davon abweichende Beschlüsse der Gemeinde sind aus kantonalen Sicht nur möglich, wenn neue Erkenntnisse vorliegen. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurden die Argumente geprüft und die Rückzonungsflächen abschliessend festgelegt.

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

2.2 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 gingen diverse Einsprachen ein. Der Gemeinderat wies nach Prüfung der vorgebrachten Argumente alle Einsprachen gegen die Planungszone ab. 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 erhielten die Zonenplan- und BZR-Änderungen selber die Wirkung einer Planungszone und lösten somit die Planungszone über die potenziellen Rückzonungsflächen ab.

2.3 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 gingen ein:

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 (Einfache Gesellschaft Sitenhof)	Bolzern, Hass & Partner
465/514	Andreas Zürcher	-
558/514	Heinz Strub-Moser	IMS Immobilien Multiservice AG, Hess Advokatur 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	Egli Hess Schwegler Rechtsanwälte und Notare
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	-

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 Baustruktur 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 Infrastrukturen¹. 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/de Hueb). Aufgrund der Lage innerhalb der Gemeinde und der grossen Entfernung zum Gemeindekern Reiden sind die Bauzonen am Bauzonenrand soweit zweckmässig zu reduzieren.»

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

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 fand im Rahmen der öffentlichen Auflage eine weitere Informations-Veranstaltung statt, an der über die bisherigen Planungsschritte und das weitere Verfahren informiert wurde.

2.4 Grundsätzliche Erwägungen von Gemeinderat und Ortsplaner

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. 2.9.6 dieses Berichts). Ausserdem haben Stellungnahmen der betroffenen Grundeigentümer punktuell zu einer Neubeurteilung 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. blaue-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. In den Planungsberichten für die Vorprüfung vom 9. März 2021 und 17. November 2021 wurde deshalb punktuell von der Stellungnahme des BUWD vom 12. November 2019 abgewichen. Der Gemeinderat akzeptierte jedoch die nachfolgend dargestellten Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung als massgebend für die öffentliche Auflage und die Botschaft an die Stimmberechtigten.

2.5 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

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

- Parzelle Nr. 98, GB Langnau – vgl. Kapitel 2.9.1 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 Kapitel 2.9.8 dieses Planungsberichts.
- Parzellen Nr. 323 (Teil), 325, 326, 328, 329, 330 und 271 (Teil) – vgl. Kap. 2.9.13 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 mussten 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 teilte, wurden alle Korrekturen wie gefordert umgesetzt. Damit sollte weiterer Schaden von der Gemeinde abgewendet werden.

Auf die einzelnen Flächen wird im Kapitel 2.9 dieses Berichts im Detail eingegangen.

2.6 Ergebnisse der öffentlichen Auflage

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

GB	Grst Nr.	Name	Betroffenheit	Aufrechterhaltung Einsprache	Rückzug Einsprache	Rückzug nach gering-fügiger Änderung
Langnau	98	Ivo Blum	Eigentümer	x		
Langnau	599	Personalvorsorge- stiftung der Ringier Gruppe	Eigentümer	x		
Langnau	99	Einfache Gesellschaft Sitenhof,	Eigentümer	x		
Langnau	558	Heinz Strub	Eigentümer			x
Reiden	951	Kurt Steger	Eigentümer	x		
Reiden	736	Stefan Schürch	Eigentümer			x
Richenthal	Halde: 271	Johann Meyer	Ehemaliger Eigentümer		x	
Richenthal	324	Anja Grziwa	Eigentümer	x		
Richenthal	324	Frank Pitzer	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 Nachbarparz.	x		

Mit allen Einsprechern wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Dies führte zu drei Rückzügen. Zwei Rückzüge basierten auf einer gütlichen Einigung, bei welcher der Gemeinderat eine geringfügige Änderung vornahm (siehe Kapitel 2.9.5 und 2.9.9 sowie 2.7 dieses Berichts). Die nicht gütlich erledigten bzw. nicht zurückgezogenen Einsprachen wurden den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet.

2.7 Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Infolge der Einspracheverhandlungen wurde bei den Rückzonungsfläche auf den Grundstücken Nr. 558, GB Langnau und 736, GB Reiden eine Änderung in den Planungsinstrumenten vorgenommen. Mit je einer geringfügigen Anpassung wurden die Rückzonungsflächen so abgegrenzt, dass diese von den Einsprechern noch genutzt resp. die Rückzonung akzeptiert werden kann. So konnten die Einsprachen von Heinz Strub und Stefan Schürch gütlich erledigt werden.

Auf die beiden Flächen wird in den Kapiteln 2.9.5 und 2.9.9 dieses Berichts im Detail eingegangen.

2.8 Ergebnisse der Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 wurden alle Einsprachen gegen die Rückzonungen gutgeheissen. Gemäss den Voten diverser Stimmberechtigter dürften dafür folgende Gründe ausschlaggebend gewesen sein:

- Wie auch bei der GewR-Festlegung sollten Beschlüsse gefasst werden, welche diverse Grundeigentümer wirtschaftlich und / oder persönlich hart treffen und offensichtlich nicht im Interesse der Gemeinde liegen. Dass der Gemeinde dabei kaum Entscheidungsspielraum eingeräumt wird, verbesserte die Situation sicherlich nicht.
- Weite Teile der Bevölkerung sehen sich aktuell mit einem knappen Wohnraum-Angebot und steigenden Wohnkosten konfrontiert. Dass in dieser Situation derart grosse Flächen an teilweise guten Lagen rückgezont werden sollte, war nicht nachvollziehbar.
- Auch wenn die Planung des strategischen Arbeitsgebiets (SAG) inzwischen abgebrochen wurde, schlossen viele Stimmberechtigte auf einen entsprechend grösseren Wohnraumbedarf.
- Die kantonale Rückzonungsstrategie wird nicht verstanden. Für Nicht-Raumplaner ist es unverständlich, weshalb einerseits Wohn- und Mischzonen rückgezont werden sollen, während gleichzeitig (teilweise) in unmittelbarer Nähe grossflächige Einzonungen für Arbeitsnutzungen, öffentliche Nutzungen etc. zur Diskussion stehen.
- Auch die Rückzonungskriterien erscheinen teilweise unlogisch:
 - Dass mit öffentlichem Verkehr und Infrastrukturen voll erschlossene Flächen rückgezont werden sollen, stösst auf Unverständnis – insbesondere wenn erst vor wenigen Jahren Investitionen getätigt worden sind, und wenn Infrastrukturen infolge der Rückzonungen zurückgebaut werden sollen.
 - Der Nutzen von Rückzonungen ist nicht erkennbar, wenn diese Flächen landwirtschaftlich nur schlecht nutzbar sind. Die landwirtschaftliche Nutzbarkeit stellt aus Sicht der Landwirtschaft ein zwingendes Kriterium dar. Landwirte, für die das Kulturland einen hohen Stellenwert hat, lehnen deshalb die Rückzonungen in vielen Fällen ab.

Der Regierungsrat wird gebeten, bei seiner Entscheidungsfindung diesen Beweggründen der Stimmberechtigten Rechnung zu tragen.

Auf die einzelnen Flächen wird im Kapitel 2.9 dieses Berichts im Detail eingegangen.

2.9 Detaillierte Informationen zu den potenziellen Rückzonungsflächen

2.9.1 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 Bauzonenrand. 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.

Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners vor der Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat und der Ortsplaner beurteilen einzelne Punkte abweichend vom BUWD und eine allfällige Rückzonung weder als zweckmässig noch als verhältnismässig. Nachfolgend wird diese Beurteilung begründet (vgl. auch Planungsbericht vom 17. November 2021). Um weiteren Schaden von der Gemeinde abzuwenden, wurde die Rückzonung den Stimmberechtigten jedoch wie vom BUWD im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022 gefordert zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die zur Diskussion stehenden Flächen liegen im Ortsteil Langnau an zentraler Lage. Wie bereits im Planungsbericht vom 9. März 2021 erwähnt darf die Entwicklung der Gemeinde Reiden nicht auf das Zentrum des Ortsteils Reiden beschränkt werden – die Entwicklung an guten Lagen in den anderen Ortsteilen ist ebenfalls wichtig.

Die zur Diskussion stehenden Grundstücke Nr. 17 (Teilfläche) und 98, GB Langnau waren Gegenstand einer positiv vorgeprüften Teilrevision der Ortsplanung, über die an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2019 beschlossen wurde. Im Fall einer Zustimmung wäre das Grundstück Nr. 98, GB Langnau als Kompensation für die Umzonung einer Teilfläche des Sägerei-Areals für Wohnnutzungen in die Landwirtschaftszone ausgezont worden (vgl. Abbildung auf der folgenden Seite) – ein raumplanerisch zweckmässiger Beitrag zur Reduktion der überdimensionierten Bauzonen. Die Bauarbeiten auf der Parzelle Nr. 17, GB Langnau wären möglicherweise bereits im Gang.

Die Stimmberechtigten hiessen jedoch die Einsprache gut und lehnten die Zonenplan-Änderungen in diesem Gebiet ab – vorausgegangen war eine Flugblatt-Aktion der Grundeigentümer der benachbarten Parzelle Nr. 91, die auf eine Einzonung ihrer Parzelle im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung spekulierten. Eine Aus- oder Rückzonung hatte jedoch niemand gefordert und entsprach somit keineswegs den Absichten der Stimmberechtigten. Ein weiteres Argument der Gegner war auch nicht die Zonenplan-Änderungen zugunsten der geplanten Wohnüberbauung, sondern die Umzonung der Restfläche der Sonderbauzone Sägerei in die Arbeitszone A III. Heute besteht die realistische Möglichkeit, dass die Stimmberechtigten in einer zweiten Abstimmung in voller Kenntnis der Sachlage der Vorlage zustimmen würden.

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 98, GB Langnau hat Einsprache gegen die Planungszone zur Sicherung der Rückzonungsflächen erhoben. In ihrer Mitwirkungs-Stellungnahme verwiesen die Eigentümer der Parzellen Nr. 17 und 98, GB Langnau auf das vorliegende Vorprojekt, die damit erbrachten Planungsvorleistungen und die somit offensichtlichen Bauabsichten.

Der Gemeinderat und der Ortsplaner nahmen deshalb eine Neuurteilung vor:

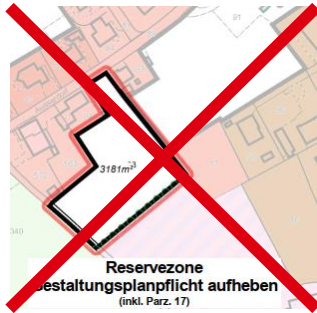
- Die Grundstücke Nr. 17 und 98, GB Langnau liegen im Dorf Langnau an zentraler Lage. Mit der Umzonung und Überbauung des Grundstücks Nr. 98 sollte eine zweckmässige Weiternutzung zugunsten der Dorfentwicklung ermöglicht werden.
- Die Grundeigentümer haben mit ihrem Bebauungskonzept aufgezeigt, dass die Überbauung ohne weitere Massnahmen realisiert werden könnte – das Areal ist somit voll erschlossen. Die positive Vorprüfung der Zonenplan-Änderung beweist, dass das Vorhaben raumplanerisch zweckmässig ist.
- Das Areal soll direkt ab der Kantonsstrasse über die Parzellen Nr. 15 und 16, GB Langnau erschlossen werden. Mit der Erweiterung der Gestaltungsplanpflicht auf die benötigten Flächen kann die Strassen- und Fusswegerschliessung raumplanerisch sichergestellt werden, ohne dass weitere Strassen beansprucht werden. Die Tiefgaragen-Einfahrt für die ganze Überbauung ist auf der Parzelle Nr. 16 vorgesehen, und wenige Meter weiter sind die Besucher-Parkplätze für die ganze Überbauung angeordnet. Areal-intern war nur eine Notzufahrt geplant, so dass die Überbauung autofrei gestaltet werden könnte. Damit würde eine hochstehende Wohnqualität gewährleistet und das Dorf Langnau insgesamt gestärkt.
- Das Areal ist auch mit allen notwendigen Infrastrukturen erschlossen. Dank dem im Dorf Langnau vorhandenen Wärmeverbund mit der Holzschnitzelheizung auf dem Grundstück Nr. 17, GB Langnau wäre eine umweltfreundliche Wärmeversorgung gewährleistet.
- Die nächstgelegene Bushaltestelle ist innert 5 Minuten erreichbar.
- Das vorliegende Bebauungskonzept belegt auch, dass das Areal gut bebaubar ist.
- Das Areal wurde bis 2018 für die Sägerei genutzt. Die Rückzonungs-Kriterien «Bauzonendauer» und «Bestand eines rechtskräftigen Gestaltungs- oder Bebauungsplans» sind deshalb vorliegend nicht relevant.
- Die Bauabsichten waren wie oben dargelegt seit mehreren Jahren vorhanden, weshalb die Rückzonung nicht verhältnismässig wäre. Die Planungsgeschichte zeigt, dass es sich um einen Spezialfall handelt.

Der Gemeinderat und der Ortsplaner sind nach wie vor überzeugt, dass die Rückzonungs-Kriterien im vorliegenden Fall nicht erfüllt sind. Vielmehr erscheint es zweckmässig, die Umzonungen den Stimmberechtigten nochmals zur Beschlussfassung vorzulegen und einen Gestaltungsplan gemäss dem Bebauungskonzept zu erstellen.

Die längerfristige Nutzung des Sägerei-Gebäudes und der Flächen südwestlich des Chlifeldwegs ist nach wie vor offen. Im Rahmen der angelaufenen Gesamtrevision der Ortsplanung wird die Situation geprüft und das Zonenkonzept entsprechend den Erkenntnissen angepasst.

Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022

Das BUWD stellte sich auf den Standpunkt, dass die Teilrevision für die «Überbauung planzerholz» mit der Ablehnung durch die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2019 abgeschlossen worden sei. Da die Baufreihaltung nach Ablauf der vom Gemeinderat erlassenen Planungszone nicht mehr gesichert gewesen wäre, könne einer erneuten Aufnahme der Teilrevision für die «Überbauung planzerholz» nicht zugestimmt werden. Das Grundstück Nr. 98 sei deshalb im Rahmen der aktuellen Teilrevision der Ortsplanung inkl. des angrenzenden Fahrwegbereichs von Parzelle Nr. 19 rückzuzonen und die Gestaltungsplanpflicht aufzuheben.

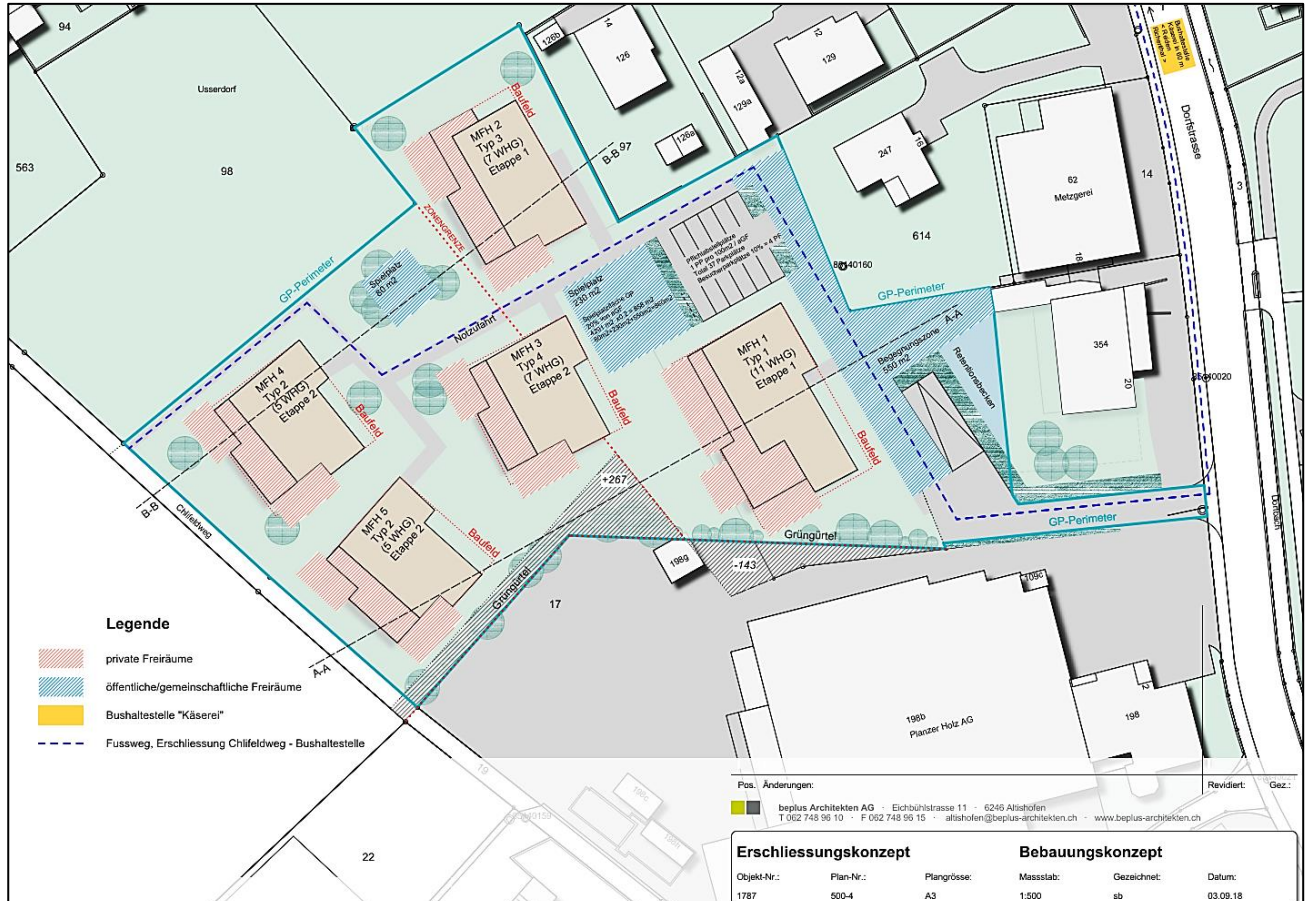
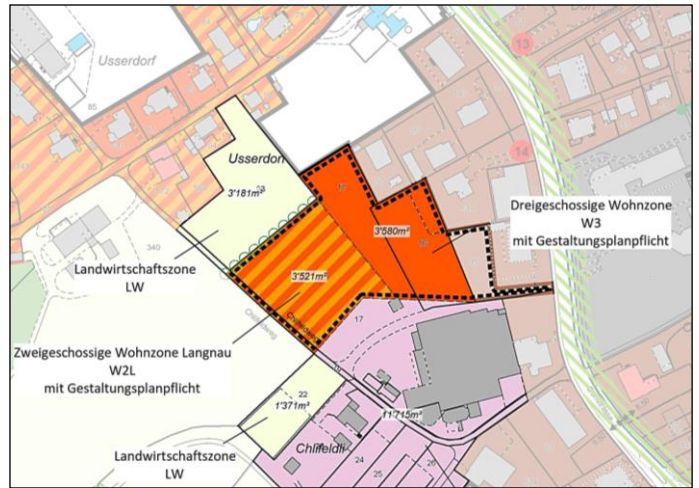


Zonenplan-Ausschnitt Usserdorf, Langnau

Links: Rückzonung Grundstück Nr. 98, GB Langnau, Stand Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 → von den Stimmberechtigten abgelehnt

Unten links: Grundstück Nr. 98, GB Langnau in zweigeschossiger Wohnzone Langnau, rechtskräftiger Zonenplan / Stand Eingabe zur Genehmigung durch den Regierungsrat

Unten rechts: vorgeschlagene Zonenplan-Änderungen, Stand Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2019



Geplante Erschliessung gemäss Bebauungskonzept «Überbauung planzerholz», Stand 3. September 2018

Beschluss der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten haben die Einsprache gegen die Rückzonung des Grundstücks Nr. 98 grossmehrheitlich gutgeheissen. Das Grundstück verbleibt somit in der zweigeschossigen Wohnzone Langnau (W2L), und die Gestaltungsplanpflicht bleibt bestehen.

Erwägungen nach der Gemeindeversammlung und Antrag des Gemeinderats an den Regierungsrat

Zusätzlich zu den Argumenten in Kap. 2.8 dieses Berichts sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Im Planungsbericht vom 17. November 2021 sind die Gründe gegen die Rückzonung aus der Sicht des Gemeinderats und des Ortsplaners dargelegt worden. Es erscheint nach wie vor zweckmässig, die an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2019 vorgeschlagenen Umzonungen den Stimmberechtigten nochmals zur Beschlussfassung vorzulegen und einen Gestaltungsplan gemäss dem Bebauungskonzept zu erstellen.
- Im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022 wird behauptet, dass die Baufreihaltung des Grundstücks Nr. 98, GB Langnau nicht mehr hätte gesichert werden können. Dabei ist offensichtlich, dass der Gemeinderat mit dem Grundeigentümer im Hinblick auf einer erneuten Teilrevision für die «Überbauung planzerholz» eine Vereinbarung hätte treffen oder eine kommunale Planungszone hätte erlassen können (analog zur Planungszone Ribimatte, welche auch die potenzielle Rückzonungsparzelle Nr. 465, GB Langnau umfasst).

Der Regierungsrat wird deshalb ersucht, den Beschluss der Stimmberechtigten zu respektieren und – allenfalls verbunden mit geeigneten Auflagen – auf die Rückzonung zu verzichten.

2.9.2 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 9 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 vor der Gemeindeversammlung

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 im Planungsbericht für die Vorprüfung vom 9. März 2021 (eine Aktualisierung der Analyse erfolgt in der bereits angelaufenen Gesamtrevision der Ortsplanung) 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. 2.4 dieses Berichts), 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 des Planungsberichts für die Vorprüfung vom 9. März 2021). 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 m² Wohn- und Mischzonen und in Richenthal 227 m², während im Dorf Langnau jeder Einwohner 245 m² Wohn- und Mischzonen beansprucht. Mit den vorgesehenen Rückzonungen können diese Werte in allen 3 Dörfern gesenkt werden.
- Die Grundeigentümerin behauptet, dass die Bauzonen erst nach der Fusion der Gemeinden Reiden, Langnau und Richenthal und durch die Einzonungen im Ortsteil Reiden, die 2014 durch den Regierungsrat genehmigt worden sind, überdimensioniert geworden seien. Dieses Argument 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 Brüelmatt 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

Das BUWD bestätigte die Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung des Grundstücks Nr. 599, GB Langnau und beantragte, die Rückzonungsfläche der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Beschluss der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten haben die Einsprache gegen die Rückzonung des Grundstücks Nr. 599, GB Langnau grossmehrheitlich gutgeheissen. Das Grundstück verbleibt somit in der dreigeschossigen Wohnzone.

Erwägungen nach der Gemeindeversammlung und Antrag des Gemeinderats an den Regierungsrat

Im Rahmen der Einsprachenverhandlung betreffend die Rückzonung wurden in etwa die gleichen Argumente vorgebracht wie in der Einsprache gegen die Planungszone. Zusätzlich wurde jedoch argumentiert, dass die Entwicklung des strategischen Arbeitsgebiets (SAG) Reiden zu einem grossen zusätzlichen Wohnraumbedarf führen werden, wobei wegen örtlicher Nähe insbesondere das Dorf Langnau betroffen sein werde.

Auch wenn diese Vorbehalte raumplanungsrechtlich nicht begründet sind, ist der Entscheid der Stimmberechtigten zu respektieren. Dabei waren vermutlich insbesondere die in Kap. 2.8 dieses Berichts aufgezeigten Argumente massgebend. Der Gemeinderat ersucht den Regierungsrat deshalb, den Umständen bei der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision Rechnung zu tragen und Möglichkeiten für ein Entgegenkommen zu prüfen.



Zonenplan-Ausschnitt Frobe, Langnau:
Rückzonung Grundstück Nr. 599, GB Langnau (Teilfläche),
Stand Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023
→ von den Stimmberechtigten abgelehnt

2.9.3 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 Bauzontrand 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 9 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 vor der Gemeindeversammlung

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 prüfungswert 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 schlugen vor, diese Gartenfläche (knapp 270 m²) in eine Grünzone umzuzonen und im Gegenzug nordöstlich des Gebäudes Nr. 7 die Dorfzone zu belassen. Knapp 950 m² sollten in die Reservezone rückgezont werden. So könnten einerseits die Bauzonkapazitäten reduziert und gleichzeitig der notwendige Spielraum für einen Ersatzneubau erhalten werden. Zudem ergäbe sich so ein sauberer Bauzonabschluss.

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.

Beschluss der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten haben die Einsprache gegen die Rückzonung des Grundstücks Nr. 99 (Teil), GB Langnau grossmehrheitlich gutgeheissen. Das Grundstück verbleibt somit in der Dorfzone.

Erwägungen nach der Gemeindeversammlung und Antrag des Gemeinderats an den Regierungsrat

Im Rahmen der Einsprachenverhandlung pochten die Grundeigentümer auf die zentrale Lage im Dorf Langnau und das damit verbundene Interesse an einer Überbauung im Sinn der Siedlungsentwicklung nach innen.

Der Gemeinderat beurteilt diese Erwägungen als zielführend und ersucht den Regierungsrat deshalb, auf die Rückzonung zu verzichten.

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



Zonenplan-Ausschnitt Heubeeberiberg, Langnau: Rückzonung Grundstück Nr. 99, GB Langnau (Teilfläche), Stand Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023
→ von den Stimmberechtigten abgelehnt

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 vor der Gemeindeversammlung

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.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung sind die Reservezonen im ganzen Gemeindegebiet zu überprüfen und nötigenfalls zu reduzieren.



Zonenplan-Ausschnitt Heubeeberiberg, Langnau: Rückzonung der Grundstücke Nr. 28, 30 und 32, GB Langnau (Teilflächen), Stand Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023
→ von den Stimmberechtigten gutgeheissen

Beschluss der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung

Da gegen die Rückzonungen keine Einsprache erhoben wurde, wurden sie von den Stimmberechtigten im Rahmen der Schlussabstimmung ohne Diskussion gutgeheissen.

Antrag des Gemeinderats an den Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt, die Rückzonungen zu genehmigen.

2.9.5 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 9 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.

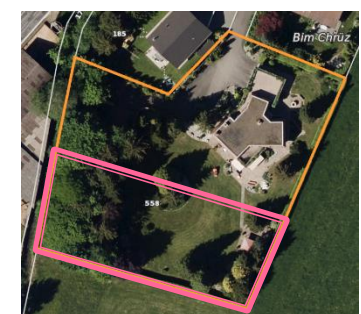
Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners vor der Gemeindeversammlung

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, bestand der Kanton Luzern auf der Rückzonung entsprechend der Stellungnahme vom 12. November 2019.

Der Gemeinderat und der Ortsplaner kamen bei der Überarbeitung der Vorprüfungsunterlagen im Herbst 2021 zu folgendem Schluss:

- Ein 25 m breiter Streifen am südlichen Zonenrand sollte in eine Grünzone mit einer Fläche von knapp 1'500 m² umgezont werden (die Rückzonung in die Landwirtschaftszone wäre mit Blick auf die bestehende Gartennutzung und die Einhegung nicht zweckmässig).
- Die in der W2L verbleibende Fläche kann gemäss den geltenden Zonenbestimmungen genutzt und bis an die Grenze der Grünzone überbaut werden.



Zonenplan-Ausschnitt und Orthofoto, Bim Chrüz, Langnau: Rückzonung Grundstück Nr. 558, GB Langnau (Teilfläche), Stand Vorprüfung November 2021 → aufgrund der Einsprachebehandlung geringfügig angepasst

- Die Grundeigentümer haben bei der Gestaltung und Nutzung als Garten weitgehend freie Hand (vgl. Kap. 5.8 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.

Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022

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

Geringfügige Änderung aufgrund der Einsprachenbehandlung

Mit dem Einsprecher und seinem Rechtsvertreter wurden intensive Einsprachenverhandlungen geführt und unterschiedliche Abgrenzungen der Grünzonen geprüft. Letztlich einigten sich die Beteiligten auf die nebenstehend abgebildete Variante, die der Gemeinderat den Stimmberechtigten als geringfügige Änderung zur Annahme beantragte.

Beschluss der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung

Da die Einsprache betreffend die Rückzonung des Grundstücks Nr. 558 (Teil), GB Langnau gütlich erledigt werden konnte, wurde sie von den Stimmberechtigten im Rahmen der Schlussabstimmung ohne Diskussion gutgeheissen.

Antrag des Gemeinderats an den Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt, die Rückzonung des Grundstücks Nr. 558 (Teil), GB Langnau zu genehmigen.



Zonenplan-Ausschnitt und Orthofoto, Bim Chrüz, Langnau: Rückzonung Grundstück Nr. 558, GB Langnau (Teilfläche),
Stand Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023
→ von den Stimmberechtigten gutgeheissen

2.9.6 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 m² als verhältnismässig, da weder ein Sondernutzungsplan noch eine konkrete Bauabsicht bestehe.

Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners

Nach der oben erwähnten Umzoning 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 Umzoning 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 Umzoning 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.

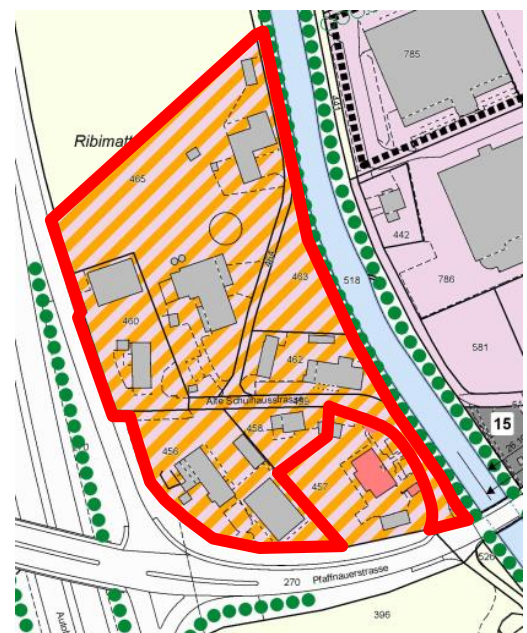
Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022

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

Behandlung im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung

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 Plan auf der vorangehenden Seite), 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 Mehlsecken Ribimatte, Langnau mit Perimeter der Planungszone

2.9.7 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 vor der Gemeindeversammlung

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.

Beschluss der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung

Da gegen die Rückzonung keine Einsprache erhoben wurde, wurde sie von den Stimmberechtigten im Rahmen der Schlussabstimmung ohne Diskussion gutgeheissen.

Antrag des Gemeinderats an den Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt, die Rückzonung des Grundstücks Nr. 272 (Teil), GB Reiden zu genehmigen.



Zonenplan-Ausschnitt Löli, Reiden: Rückzonung Grundstück Nr. 272, GB Reiden (Teilfläche), Stand Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023
→ von den Stimmberechtigten gutgeheissen

2.9.8 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 9 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.

gen Wohnzone B, und die Gestaltungsplanpflicht inkl. Auflistung in BZR-Anhang 9 bleibt bestehen. Der bestehende Gestaltungsplan Hölzli wird ebenfalls nicht aufgehoben.

Erwägungen nach der Gemeindeversammlung und Antrag des Gemeinderats an den Regierungsrat

Zusätzlich zu den Argumenten in Kap. 2.8 dieses Berichts sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Vorliegend handelt es sich um voll erschlossenes Bauland an einer der attraktivsten Lagen der Gemeinde Reiden.
- Der Grundeigentümer hat in den vergangenen Jahren namhafte Investitionen im Hinblick auf die Überbauung getätigt – es ist widersinnig, diese Werte mit der Rückzonung zu vernichten.
- Die beiden unterirdischen Retentionsanlagen im Chriesiweg können aufgrund ihrer Funktion für die Entwässerung des bestehenden Hölzli-Quartiers nicht zurückgebaut werden und müssen weiterhin unterhalten werden. Deshalb kann auch die Strasse nicht zurückgebaut werden. Dies wiederum bedeutet, dass das Grundstück Nr. 951 nur eingeschränkt landwirtschaftlich nutzbar ist.

Dass die Stimmberechtigten diese Rückzonung nicht gutheissen wollten, ist nachvollziehbar. Der Regierungsrat wird ersucht, den Beschluss der Stimmberechtigten zu respektieren und – allenfalls verbunden mit geeigneten Auflagen – auf die Rückzonung zu verzichten.



Zonenplan-Ausschnitt Hölzli, Reiden: Rückzonung Grundstück Nr. 951, GB Langnau (Teilfläche),
Stand Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023
→ von den Stimmberechtigten abgelehnt

2.9.9 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 9 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 vor der Gemeindeversammlung

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.

Geringfügige Änderung aufgrund der Einsprachenbehandlung

Aufgrund der Einspracheverhandlung wurde die Rückzonungsfläche nochmals minimal angepasst. In der Folge wurde die Einsprache zurückgezogen.

Beschluss der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung

Da die Einsprache betreffend die Rückzonung des Grundstücks Nr. 736 (Teil), GB Reiden gütlich erledigt werden konnte, wurde sie von den Stimmberechtigten im Rahmen der Schlussabstimmung ohne Diskussion gutgeheissen.

Antrag des Gemeinderats an den Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt, die Rückzonung des Grundstücks Nr. 736 (Teil), GB Reiden zu genehmigen.



Zonenplan-Ausschnitt und Orthofoto Spitzhubel / Reidermoos, Reiden: Rückzonung Grundstück Nr. 736, GB Reiden (Teilfläche), Stand Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 → von den Stimmberechtigten gutgeheissen

2.9.10 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 vor der Gemeindeversammlung

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.



Zonenplan-Ausschnitt Spitzhubel / Reidermoos, Reiden: Rückzonung Grundstück Nr. 1212, GB Reiden (Teilfläche), Stand Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 → von den Stimmberechtigten gutgeheissen

Beschluss der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung

Da gegen die Rückzonung keine Einsprache erhoben wurde, wurde sie von den Stimmberechtigten im Rahmen der Schlussabstimmung ohne Diskussion gutgeheissen.

Antrag des Gemeinderats an den Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt, die Rückzonung des Grundstücks Nr. 1212 (Teil), GB Reiden zu genehmigen.

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

Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Die Beurteilung der Grundstücke 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 vor der Gemeindeversammlung

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 prüfungswerte 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. Die Zweckbestim-



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), Stand Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 → von den Stimmberechtigten gutgeheissen

mung 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.

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.

Beschluss der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung

Da gegen die Rückzonung keine Einsprache erhoben wurde, wurde sie von den Stimmberechtigten im Rahmen der Schlussabstimmung ohne Diskussion gutgeheissen.

Antrag des Gemeinderats an den Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt, die Rückzonung der Grundstücke Nr. 761, 762 und 757 (Teilflächen), GB Reiden zu genehmigen.

2.9.12 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 rückzonende 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 9 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 vor der Gemeindeversammlung

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



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



Zonenplan-Ausschnitt Chlämpe / Reidermoos, Reiden: Rückzonung Grundstücke Nr. 717 und 992, GB Reiden (Teilflächen), Stand Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023

→ von den Stimmberechtigten gutgeheissen

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.

Beschluss der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung

Da gegen die Rückzonung keine Einsprache erhoben wurde, wurde sie von den Stimmberechtigten im Rahmen der Schlussabstimmung ohne Diskussion gutgeheissen.

Antrag des Gemeinderats an den Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt, die Rückzonung der Grundstücke Nr. 717 und 992 (Teilflächen), GB Reiden zu genehmigen.

2.9.13 Gebiet Halde, Richenthal – Grundstücke Nr. 323 (Teilfläche), 325, 326, 328, 329, 330 und 271 (Teilfläche), GB Richenthal

Raumplanerische Zweckmässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

Die Grundstücke Nr. 323² (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 9 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 Rückzonungsgemeinde 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 hielt 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

² 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.



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

(vgl. Abbildung oben) seien im Sinne des Stopps der weiteren Zersiedlung unbedingt von Bauten und Anlagen freizuhalten. Der Zonenplan sei anzupassen und der Gestaltungsplan aufzuheben.

Erwägungen des Gemeinderats und des Ortsplaners vor der Gemeindeversammlung

Aufgrund der Formulierung im Vorprüfungsbericht ist klar, dass nach einer allfälligen Rückzonung eine Wiedereinzonung der betroffenen Parzellen auch langfristig nicht in Frage kommen wird. Deshalb kam nur die Rückzonung in die Landwirtschaftszone in Frage, nicht aber die Reservezone.

Beschluss der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten haben die Einsprache gegen die Rückzonung des Grundstücks Nr. 323 (Teilfläche), 325, 326, 328, 330 und die Strassenparzelle Nr. 271 (Teilfläche), GB Richenthal grossmehrheitlich gutgeheissen. Das Grundstück verbleibt somit in der zweigeschossigen Wohnzone A. Der bestehende Gestaltungsplan Halde wird ebenfalls nicht aufgehoben.

Erwägungen nach der Gemeindeversammlung und Antrag des Gemeinderats an den Regierungsrat

Im Rahmen der Einsprachenverhandlung betreffend die Rückzonung wurden die gleichen Argumente vorgebracht wie in der Einsprache gegen die Planungszone. Mehrere Votanten äusserten sich an der Gemeindeversammlung im gleichen Sinn.

Der Gemeinderat sieht sich in seiner ursprünglichen Haltung bestätigt und wiederholt die Erwägungen aus dem Planungsbericht für die Vorprüfung vom 9. März 2021:

- Das Gestaltungsplangebiet Halde liegt im Hauptsiedlungsgebiet des Ortsteils Richent-



Zonenplan-Ausschnitt Halde, Richenthal: Rückzonung Grundstücke Nr. 323 (Teilfläche), 325, 326, 328, 329, 330 und 271 (Teilfläche), GB Richenthal, Stand Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 → von den Stimmberechtigten abgelehnt

hal an einem zum Wohnen bestens geeigneten Südhang, in unmittelbarer Nähe zur Kirche und rund 150 m von der nächsten Bushaltestelle entfernt. 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. Die Entwicklung in Richenthal ist auch wichtig, um die Schule und das Gastronomieangebot im Dorf zu erhalten und das Dorfleben weiter entwickeln zu können.

- Auch wenn die landwirtschaftliche Eignung seitens Kanton nicht als Rückzonungskriterium berücksichtigt worden ist, muss an dieser Stelle trotzdem darauf eingegangen werden: In den Mitwirkungs-Stellungnahmen wird zu Recht auf Art. 16 Abs. 1 RPG hingewiesen, wonach die Landwirtschaftszone Land umfasst, das für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau geeignet ist. Auch wenn vielerorts vergleichbare Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen sind, ist es trotzdem fragwürdig, derart steile Flächen wie das Gebiet Halde in die Landwirtschaftszone rückzuzonen. Dazu kommt, dass die Fläche von der nördlich angrenzenden Landwirtschaftszone durch eine Hecke abgetrennt ist von dieser Seite kaum bewirtschaftet werden kann.
- Im August 2017 und somit fast ein Jahr vor der Einstufung der Gemeinde Reiden als Rückzonungsgemeinde wollte ein Interessent die Parzellen Nr. 328 und 329, GB Richenthal erwerben, musste den Kauf aber aus persönlichen Gründen aufschieben (vgl. Beilage 4 der oben erwähnten Stellungnahme). Im August 2019 wurde ein Vorkaufsvertrag mit anderen Bauland-Interessenten abgeschlossen und im Oktober 2019 ein Baugesuch für die beiden Parzellen eingereicht; aufgrund der Rückzonungsstrategie konnte jedoch keine Baubewilligung erteilt werden.
- Zu erwähnen ist ausserdem, dass sich der Ortsteil Richenthal in den letzten Jahren stetig entwickelt hat. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die ruhige, landschaftlich attraktive Wohnlage dank vermehrtem HomeOffice und regionalen Coworking Spaces in Zukunft sogar auf vermehrtes Interesse stossen wird.

Aufgrund dieser Erwägungen wird der Regierungsrat ersucht, den Beschluss der Stimmberechtigten zu respektieren und – allenfalls verbunden mit geeigneten Auflagen – auf die Rückzonung zu verzichten.

2.9.14 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 9 dieses Berichts). Das Auffüllen der Bauzone sei aufgrund des Ortsbildes nicht erforderlich, auch wenn die Flächen auf der gegenüberliegenden Strassenseite 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.

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

2.9.15 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 Guggerstrasse 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 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.

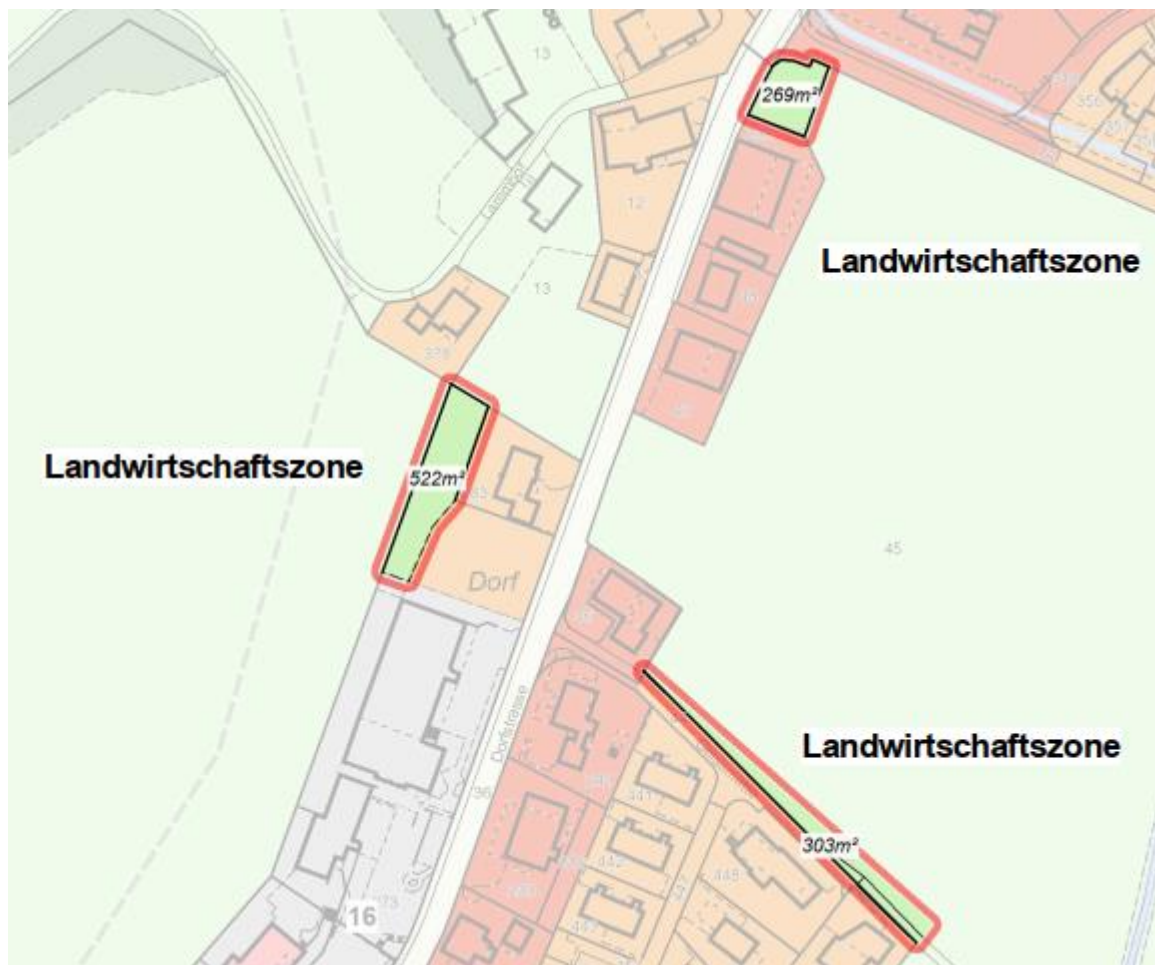
Verhältnismässigkeit gemäss der Beurteilung des BUWD

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 vor der Gemeindeversammlung

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

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



Zonenplan-Ausschnitt Dorf, Richenthal: Rückzonung Grundstücke Nr. 273 und 45 (Teilflächen) sowie 248, GB Richenthal, Stand Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023

→ von den Stimmberechtigten gutgeheissen

Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022

Die Zweck- und Verhältnismässigkeit der Rückzonung der Grundstücke Nr. 273 und 45 (Teilflächen) sowie 248, GB Richenthal wird im Vorprüfungsbericht bestätigt.

Beschluss der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung

Da gegen die Rückzonungen keine Einsprache erhoben wurde, wurden sie von den Stimmberechtigten im Rahmen der Schlussabstimmung ohne Diskussion gutgeheissen.

Antrag des Gemeinderats an den Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt, die Rückzonung der Grundstücke Nr. 273 und 45 (Teilflächen) sowie 248, GB Richenthal zu genehmigen.

2.9.16 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 9 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 vor der Gemeindeversammlung

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), GB Richenthal, Stand Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 → von den Stimmberechtigten gutgeheissen

Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022

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

Beschluss der Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung

Da gegen die Rückzonung keine Einsprache erhoben wurde, wurde sie von den Stimmberechtigten im Rahmen der Schlussabstimmung ohne Diskussion gutgeheissen.

Antrag des Gemeinderats an den Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt, die Rückzonung des Grundstücks Nr. 245, GB Richenthal zu genehmigen.

2.9.17 Gebiet Weihermatte, Reiden – Grundstücke Nr. 687, 1018 – 1022, 140-1425, GB Reiden

Beurteilung des Gebiets Weihermatte in der Stellungnahme des BUWD vom 12. November 2019

In der Stellungnahme vom 12. November 2019 beurteilte das BUWD die Rückzonung des Gebiets Weihermatte zwar als raumplanerisch zweckmässig, aber mit Blick auf die Planungsgeschichte im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplans und das Wasserbauprojekt für die Offenlegung des Sertelbachs als unverhältnismässig. Das Gebiet wurde – verbunden mit einer Überbauungsfrist bis Ende 2023 (innert dieser Frist müssen erste bewilligte Bauprojekte vorliegen) – in der Bauzone belassen.

Das Gebiet Weihermatte war somit nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung.

Einsprache betreffend das Gebiets Weihermatte und Behandlung an der Gemeindeversammlung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage erhob eine benachbarte Grundeigentümerin und Anwohnerin bzw. deren bevollmächtigte Tochter Einsprache gegen die in der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung und forderte die Rückzonung des Gebiets Weihermatte.

An der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 wurde die Einsprache angenommen.

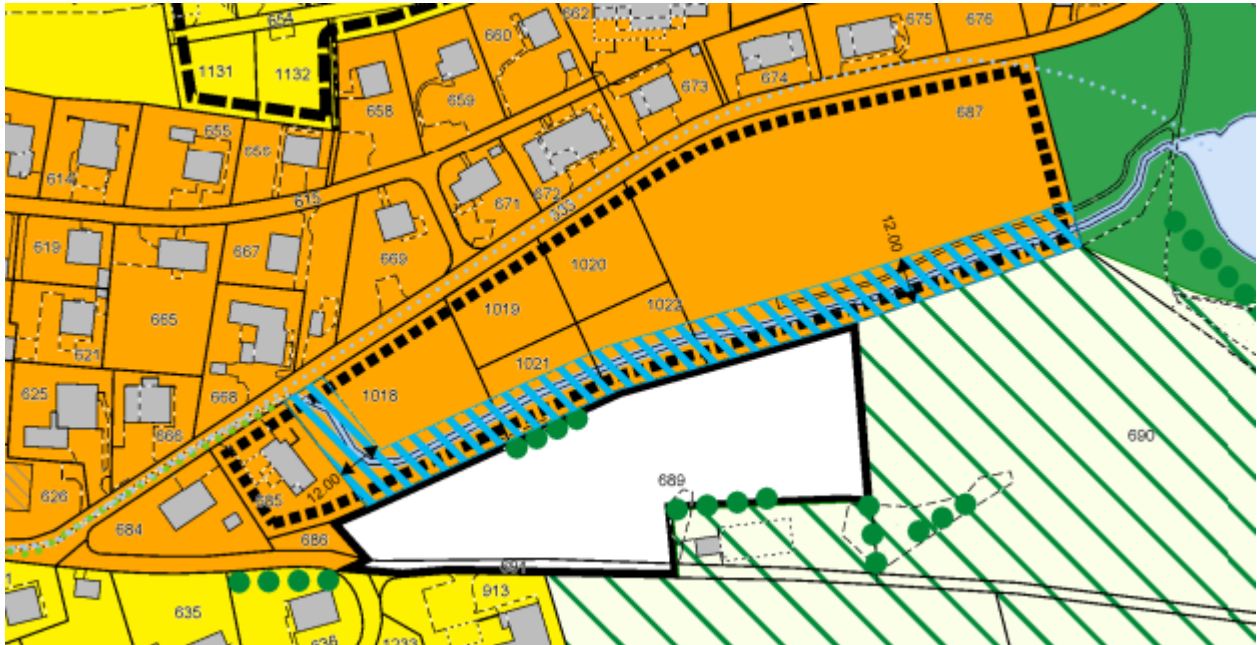
Bedeutung des Entscheids der Stimmberechtigten

Der Gemeinderat und der Ortsplaner beurteilen eine Rückzonung des Gebiets Weihermatte aus folgenden Gründen als nicht möglich:

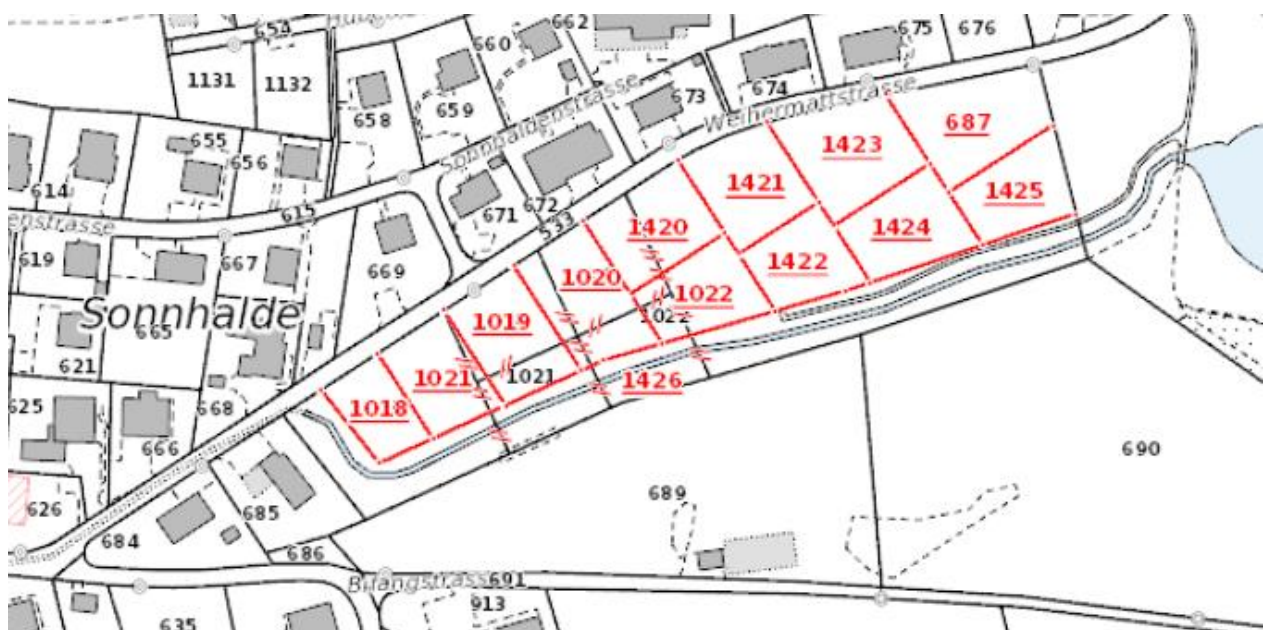
- Das BUWD hat mit der Stellungnahme vom 12. November 2019 die potenziellen Rückzonungsflächen abschliessend festgelegt. Damit wurde auch definiert, für welche Flächen gegebenenfalls Entschädigungen auf dem kantonalen Mehrwertausgleichs-Fonds geprüft werden können.
Die Zuweisung des Gebiets Weihermatte in eine Nichtbauzone würde somit raumplanungsrechtlich - solange die oben genannte Überbauungsfrist nicht abgelaufen ist - nicht als Rückzonung, sondern als Auszonung gelten. Allfällige Entschädigungszahlungen würden zulasten der Gemeinde Reiden gehen.
- Das Gebiet Weihermatte war wie erwähnt bisher nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung und hat das Ortsplanungsverfahren (Vorprüfung, öffentliche Auflage und Einsprachenbehandlung) nicht durchlaufen. Das wäre aber Voraussetzung, damit die Stimmberechtigten einen rechtsverbindlichen Beschluss fällen können.
Die Annahme der Einsprache ist deshalb als Auftrag an die Gemeinde zu interpretieren, das Gebiet Weihermatte im Rahmen einer kommenden Ortsplanungsrevision einer Nichtbauzone zuzuweisen.

Der Entscheid der Stimmberechtigten hat nun zur Folge, dass in diesem Gebiet eine gewisse Rechtsunsicherheit herrscht, da der Entscheid keine sofortige rechtliche Wirkung entfaltet, jedoch die inhaltliche Diskussion schnellstmöglich geführt werden muss, damit Klarheit herrscht. Gegebenenfalls müsste nach der Diskussion gar eine kommunale Planungszone erlassen werden. Ein Verbot, Baubewilligungen zu erteilen, steht hingegen im Widerspruch zur Überbauungsfrist, welche bis Ende 2023 resp. 2024 erteilt wurde.

Der Regierungsrat wird ersucht, die oben genannten Punkte raschmöglichst zu prüfen und anzuordnen, wie die Gemeinde weiter vorzugehen hat. Gleichzeitig hat sich der Gemeinderat entschieden die Frage, ob das Gebiet mit einer Planungszone belegt werden soll, an der Gemeindeversammlung vom 11. September 2023 zu klären.



Zonenplan-Ausschnitt Weiermatten, Reiden: keine Rückzonung vorgesehen
→ Einsprache für Rückzonung von den Stimmberechtigten gutgeheissen



Projektierte Grundstücke im Gebiet Weiermatten; kantonaes Geoportal, Zugriff am 26. Juni 2023

3 GEWR-FESTLEGUNG

3.1 Bisheriger Verlauf der Ortsplanungsrevision

3.1.1 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Die Festlegung der Gewässerräume wurde am 21. Oktober 2021 von der Ortsplanungskommission und am 8. November 2021 vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

Die Gewässerraumfestlegung wurde im kantonalen Vorprüfungsbericht vom 22. Februar 2022 unter Beachtung der aufgeführten Vorbehalte und Korrekturanträge als mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmend beurteilt. Die Ortsplanungsrevision wurde «insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig» beurteilt.

Folgende Anpassungen wurden aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweise im Vorprüfungsbericht vom 22. Februar 2022 vorgenommen. Betreffend untergeordnete Anträge und Hinweise sowie weitere Details wird auf den Vorprüfungsbericht verwiesen. Auf Anträge und Empfehlungen in den Stellungnahmen der Dienststellen, die im Vorprüfungsbericht nicht aufgenommen wurden, wird nicht eingegangen:

Betreff	Anträge und Empfehlungen im Vorprüfungsbericht	Erwägungen
Älpechbächli	Beim Älpechbächli (ID 413035) ist ein Alternativverlauf des Gewässers geplant. Es wird empfohlen, für diesen Bereich einen GewR auszuscheiden.	Nicht umsetzen; Verzicht auf GewR-Festlegung: Projekt ist zu wenig weit fortgeschritten, GewR-Festlegung nicht zweckmässig. Sobald zukünftiger Verlauf definitiv ist, kann dies im Rahmen einer Ortsplanungsrevision nachvollzogen werden (z.B. in Gesamtrevision).
Sertelbach: Verlegung	Der Sertelbach (ID 413 064) ist verlegt worden. Für den obersten Bereich (Parzelle Nr. 688 zwischen Weiher und Grünzone) wird empfohlen, einen GewR vorzusehen.	Umsetzen; GewR wird über die Lücke und Gewässerfläche des Weihers festgelegt. Fläche liegt ohnehin in Naturschutzzone.
Sertelbach: Gebiet Sonnhalde	Im Gebiet Sonnhalde wurde das Gewässer aus dem Gewässernetz genommen, obwohl der Hochwasserschutz noch nicht gelöst ist. Im Bereich der Parzellen Nr. 607, 699 und 693 ist eine Entlastungsleitung der Wigger geplant. Es wird empfohlen, hier einen Korridor für die zukünftige Leitung freizuhalten und einen GewR auszuscheiden.	Nicht umsetzen; Verzicht auf GewR-Festlegung: Gemäss Auskunft des Kantons im Rahmen von Abklärungen zum Projekt ist kein GewR notwendig, da mit Entlastungsleitung der Hochwasserschutz gewährleistet wird.
Kein GewR im Wald	Auf die Ausscheidung des GewR im Wald (z.B. Parzelle Nr. 262 beim Sagibach (ID 413 048) ist zu verzichten.	Umsetzen; Anpassung wie beantragt
Asymmetrische Festlegung Wigger	Die asymmetrische Festlegung des GewR an der Wigger (ID 411 001) würde Neubauten bzw. Ersatzneubauten zulassen die näher (10 m bzw. 12 m an die Wasserlinie) an die Wigger gebaut werden können als die bestehenden Bauten. Es wird beantragt, den GewR linksufrig auf die Flucht des Gebäudes auf der Parzelle Nr. 190 (rund 20 m ab Achse der Wigger) zu legen, womit ein minimaler Uferbereich	Alternative Umsetzung: Die Gemeinde ist einverstanden, dass allfällige Ersatzneubauten nicht näher an das Gewässer gebaut werden dürfen. Gewässerraum schränkt jedoch auch bestehende Abstellflächen und Retention ein. Bauten weisen ordentlichen Abstand zur Strasse von 5 m auf. Anstatt GewR auf Fassadenflucht zu legen, wird im BZR eine Ergänzung gemacht: «Auf

Betreff	Anträge und Empfehlungen im Vorprüfungsbericht	Erwägungen
	von 15 m gewährleistet wird.	den Grundstücken Nr. 190, 603 und 794, GB Langnau, sind für Bauten keine Ausnahmegewilligungen des ordentlichen Strassenabstandes zulässig.». Der GewR wird auf Strassenflucht belassen.

Grundsatzentscheid der Gemeinde im Zusammenhang mit den folgenden Anträgen

Bei einigen der folgenden Anträge ist die Lage des eingedolten Gewässers lediglich vermutet oder unbekannt. Gemäss Auskunft von Philipp Arnold, uwe vom 27.04.2022 ist bei unbekannter oder vermuteter Lage von Gewässern der GewR nicht festzulegen. In diesen Fällen ist jedoch im Rahmen eines Baugesuches zu klären, wo die Eindolung liegt und welche Abstände einzuhalten sind. Das kann zu entsprechenden Mehraufwänden führen. Die Dienststelle uwe empfiehlt daher, die Lage der Eindolungen innerhalb des Siedlungsgebiets und ausserhalb des Siedlungsgebiets in Hofbereichen zu klären und den GewR dort entsprechend festzulegen.

Daher hat sich die Gemeinde entschieden, verschiedene eingedolte Gewässer innerhalb der Bauzone oder in Hofbereichen zu erheben, um den GewR festlegen zu können. Bei einzelnen eingedolten Gewässern ausserhalb der Bauzone wird der GewR anhand der vermuteten Lage festgelegt. Bei eingedolten Gewässern wird auf die Bewirtschaftungseinschränkungen verzichtet. Das heisst, es kann ohne Einschränkungen Landwirtschaft betrieben werden. Ein GewR oder das Fehlen eines GewR ist keine Voraussetzung bzw. Einschränkung für bzw. gegen eine Offenlegung eines Baches. Unabhängig davon, ob ein GewR vorhanden ist, oder auf diesen aufgrund seiner unbekanntenen Lage verzichtet wurde, kann im Rahmen eines Bauprojektes die Offenlegung verlangt werden.

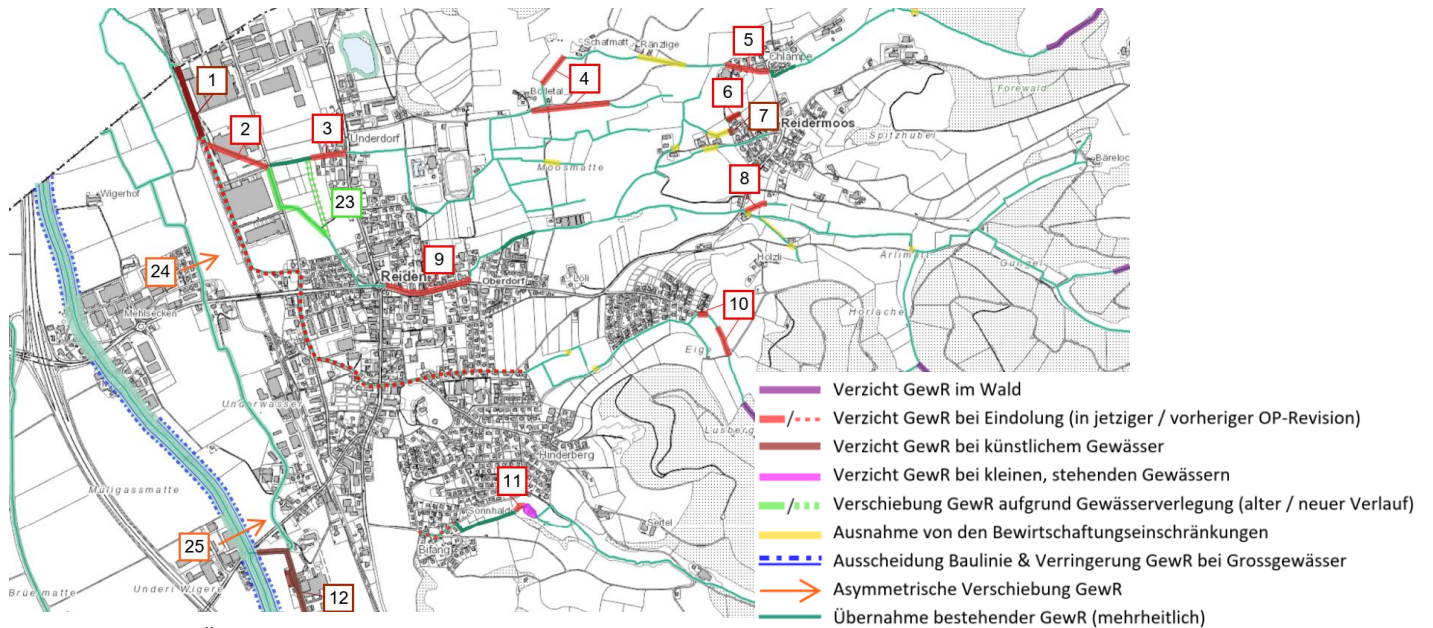
Hochwasserschutz Eindolungen	Bei folgenden Eindolungen ist der Hochwasserschutz nicht gewährleistet und der Gewässerraum darum ordentlich auszuscheiden:	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. 22a, Huebbach (ID 413 015): Eindolung bei der Parzelle Nr. 158 	Umsetzen; Klärung der Lage ist pendent. Für die öffentliche Mitwirkung wurde darauf aufmerksam gemacht.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. 22c, Huebbach (ID 413 015): Eindolung bei der Parzelle Nr. 153 	Umsetzen; GewR auf Teilstück (Lage bekannt) ohne Bewirtschaftungseinschränkungen festlegen.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. 22d, Huebbach (ID 413 015): Eindolung bei der Parzelle Nr. 167 	Umsetzen; GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen wird anhand der vermuteten Lage festgelegt.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. 22b, Zulauf Huebbach (ID 413025): Parzellen Nr. 175 und 154 	Umsetzen; Klärung der Lage ist pendent. Für die öffentliche Mitwirkung wurde darauf aufmerksam gemacht.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. 20, Zulauf Huebbach (ID 413018): Parzellen Nr. 45, 49 und 403 	Umsetzen; GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen wird anhand der vermuteten Lage festgelegt.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. 19, Zulauf Huebbach (ID 413023): Parzellen Nr. 45 und 388 	Umsetzen; GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen wird anhand der vermuteten Lage festgelegt.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. 2, Nr. 9, Sagibach (ID 413 048): Gemäss neuer Gefahrenbeurteilung ist der Hochwasserschutz ab HQ30 nicht mehr gewährleistet. Der Verlauf im Bereich der Strasse ist festzule- 	Umsetzen; Klärung der Lage ist pendent. Für die öffentliche Mitwirkung wurde darauf aufmerksam gemacht.

Betreff	Anträge und Empfehlungen im Vorprüfungsbericht	Erwägungen
	gen. Auch bei der Eindolung im Mündungsbereich (Parzelle Nr. 17) ist der Hochwasserschutz nicht gewährleistet.	
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. 3, Reidermoosbach (ID 413059): Letzter Mündungsbereich in den Sagibach (Parzellen Nr. 1342 bis 953) ist auszuscheiden 	Umsetzen; Klärung der Lage ist pendent. Für die öffentliche Mitwirkung wurde darauf aufmerksam gemacht.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. 5, Reidermoosbach (ID 413058): Bei der Eindolung auf den Parzellen Nr. 738 und 739 ist der Hochwasserschutz nicht gewährleistet. 	Nicht umsetzen; In Zusammenhang mit der Baubewilligung für den Ersatzneubau Wohnhaus auf den Parzellen Nr. 739 und 520 im Jahr 2017 wurde auf den GewR verzichtet und dies von der Dienststelle rawi verbindlich zur Kenntnis genommen (Baugesuch ABZ, 2016-4498). Auf GewR-Festlegung wird darum verzichtet.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Feldbach (ID 413056): Ab Parzelle Nr. 780 ist gemäss neuer Gefahrenbeurteilung die Hochwassersicherheit nicht gewährleistet. Der GewR ist auch im Bereich der Strasse auszuscheiden. 	Nicht umsetzen; Für den Feldbach wurde bereits im Rahmen der letzten Gesamtrevision auf die GewR-Festlegung verzichtet und dies vom Regierungsrat genehmigt (RRE Nr. 458 vom 15.04.2014). Diese Tatsache wurde in Zusammenhang mit dem Bau des Schulhauses Reiden Mitte seitens Kanton nochmals bestätigt. Auf die GewR-Festlegung wird darum auch in den vorliegenden Ortsplanungsrevision verzichtet.
Vernetzungsfunktion	<p>Es besteht ein überwiegendes Interesse am Erhalt und an der Verbesserung der ökologischen Vernetzungsfunktion von Gewässern.</p> <p>Im Planungsbericht ist aufzuführen, ob bei eingedolten Gewässern, künstlich angelegten Gewässern oder Rinnsalen, bei welchen auf eine Gewässerraumfestlegung verzichtet wurde, eine ökologische Vernetzungsfunktion besteht. Ein Verzicht auf die GewR-Festlegung bei ökologischer Vernetzungsfunktion ist im Einzelfall zu begründen.</p> <p>Bei folgenden Eindolungen besteht eine wichtige ökologische Vernetzungsfunktion, der GewR ist ordentlich festzulegen:</p>	Umsetzen; Ausführungen werden im Planungsbericht ergänzt.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. 14 (a-c): Vernetzung des Gebiets Wanne und Waldfläche bei Wanne mit dem Huebbach 	Umsetzen; GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen wird entsprechend der vermuteten Lage festgelegt.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. 15: Vernetzung des Gebiets Hasli mit dem Huebbach 	Umsetzen; Liegt im Perimeter des kantonalen Wildtierkorridors; ökologisches Interesse Vernetzung gegeben. GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen wird festgelegt. Beim Teilstück in Hofnähe ist die Klärung

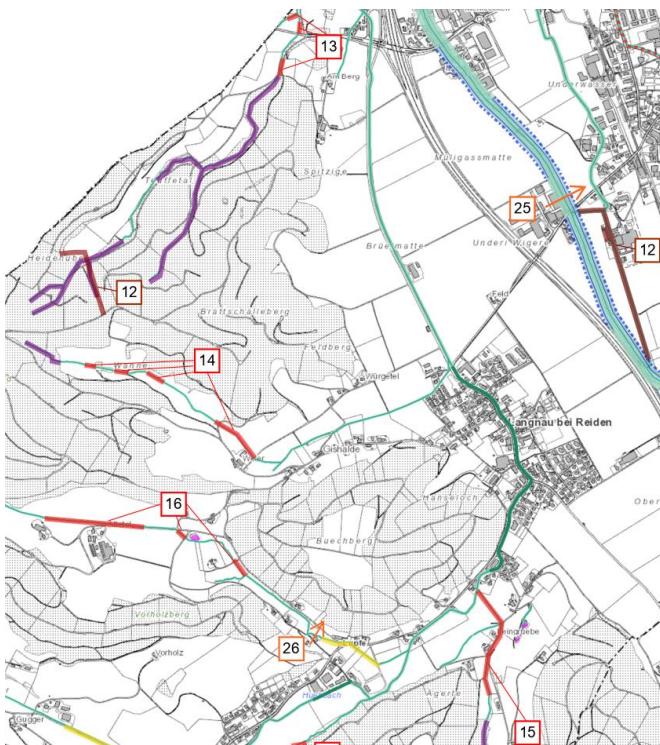
Betreff	Anträge und Empfehlungen im Vorprüfungsbericht	Erwägungen
		der Lage pendent. Für die öffentliche Mitwirkung wurde darauf aufmerksam gemacht.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. 16: Vernetzung des Gebiets Altetel mit dem Huebbach 	Umsetzen; GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen wird entsprechend der vermuteten Lage festgelegt.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. 17: Vernetzung des Chilewaldes mit dem Huebbach 	Umsetzen; Klärung der Lage ist pendent. Für die öffentliche Mitwirkung wurde darauf aufmerksam gemacht..
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. 19: Vernetzung der Waldflächen mit dem Huebbach 	Umsetzen; GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen wird entsprechend der vermuteten Lage festgelegt.
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. 21: Vernetzung des Gebiets Ränzlige mit dem Huebbach 	Umsetzen; GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen wird entsprechend der vermuteten Lage festgelegt
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Nr. 22: Vernetzung der Waldflächen mit dem Huebbach (insbesondere auf Parzellen Nr. 153 und 158, GB Richenthal) 	Umsetzen; GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkungen wird entsprechend der vermuteten Lage festgelegt. Pendent bleibt die Klärung gewisser eingedolter Teilstücke (Nr. 22a).
Planungsbericht	Diverse Empfehlungen betreffend Planungsbericht: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ergänzung Parzellen Nr., GB Langnau ▪ Ergänzung bzgl. Bestandesgarantie ▪ Aktualisierung Gesetzesartikel 	Umsetzen wie beantragt
Darstellung Pläne	Es wird empfohlen, das kantonale Gewässernetz in den Teilzonenplänen als orientierender Inhalt und die eingedolten Gewässer deutlicher darzustellen. In der Legende sollen die eingedolten Gewässer aufgenommen und bei den Baulinien an Grossgewässern der Verweis auf den entsprechenden Artikel ergänzt werden.	Das kantonale Gewässernetz wird nicht orientierend in den Teilzonenplänen dargestellt. Teilweise stimmt es nämlich nicht mit den Daten der amtlichen Vermessung überein und könnte daher irreführend sein. Die Legende wird - wie empfohlen - angepasst. In der Zonenplan-Legende wird bei den neuen «Baulinien Gewässer an Grossgewässer» auf § 11 ^{bis} KGSchV verwiesen.

Übersichtspläne für die kantonale Vorprüfung

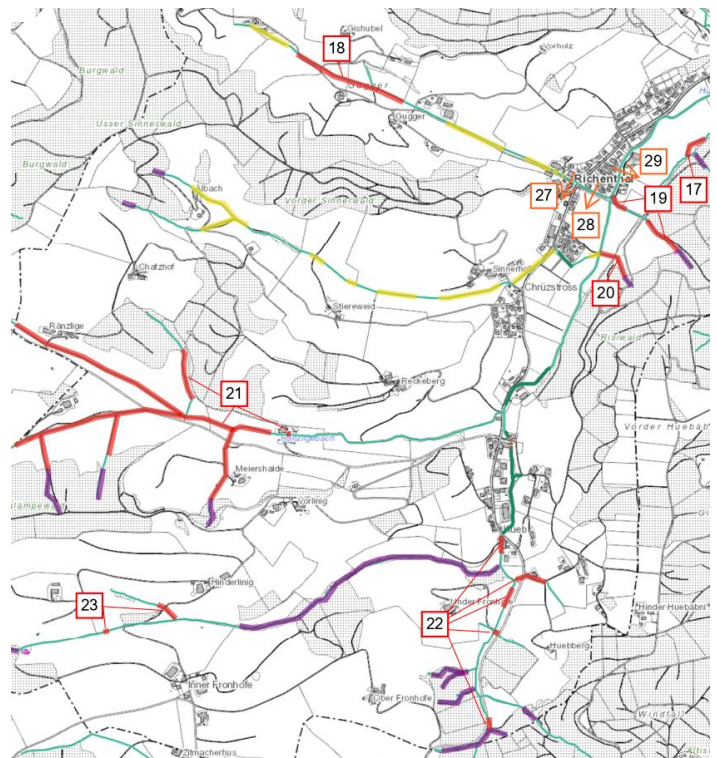
(zur Nachvollziehbarkeit der Verweise aus dem kantonalen Vorprüfungsbericht)



Ausschnitt Reiden (Übersichtsplan, Stand kantonale Vorprüfung)



Ausschnitt Langnau (Übersichtsplan, Stand kantonale Vorprüfung)



Ausschnitt Richenthal (Übersichtsplan, Stand kantonale Vorprüfung)

3.1.2 Öffentliche Mitwirkung

Nach der Verarbeitung des Vorprüfungsberichts erhielten alle Personen und Organisationen im Juni 2022 die Möglichkeit zur Meinungsäusserung. Dazu wurden alle Haushaltungen mit einem Flyer über die GewR-Festlegung informiert. Während der öffentlichen Mitwirkung fanden am 7. und 9. Juni 2022 zwei Informationsveranstaltungen statt.

Während der öffentlichen Mitwirkung gingen 12 Eingaben ein. Mit der Mehrheit der mitwirkenden Personen wurde ein Gespräch geführt, um die Erwägungen seitens Ortsplanungskommission zu erläutern. Die Eingaben und Erwägungen können im Mitwirkungsbericht nachgelesen werden. Den mitwirkenden Personen wurde der Mitwirkungsbericht im Anschluss an die Gespräche zugestellt.

Nach der öffentlichen Mitwirkung wurden folgende Änderungen in den Planungsinstrumenten vorgenommen:

- Einzelne Änderungen aufgrund der Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung (z.B. asymmetrische Festlegung, symmetrische Festlegung, Begradigung, etc.)
- Festlegung der Gewässerräume bei den eingedolten Gewässern, welche im Sommer 2022 aufgrund der unbekanntem oder vermuteten Lage erhoben und in den Daten der amtlichen Vermessung nachgeführt wurden, vgl. Kap. 3.3.5 dieses Berichts.
- Ergänzung Art. 30a Freihaltezone Gewässerraum im BZR-Entwurf mit Abs. 4 betreffend Baulinienlösung. Der neue Verordnungsartikel § 11b^{bis} Abs. 1^{bis} KGSchV zur Baulinienlösung erlangte am 01.01.2023 Rechtskraft. Die Bestimmung im BZR Reiden stimmen mit dem aktuellen kantonalen Muster-BZR überein.
- Überprüfung der «Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkung», ob dies überall korrekt umgesetzt wurde (Grundlage: Daten der amtlichen Vermessung).
- Ergänzung im Planungsbericht, dass die Baulinien zur Freihaltung des Gewässerraums aus zwei Gestaltungsplangebieten vom Gewässerraum abgelöst werden, vgl. Kap. 3.3.10 dieses Berichts.

3.1.3 Ergebnisse der Öffentliche Auflage

Mit öffentlicher Auflage vom 25. Oktober – 24. November 2022 wurde die Gewässerraumfestlegung publiziert. Leider hatte sich bei der Erstellung der Zonenpläne für die öffentliche Auflage ein Fehler eingeschlichen: Im Gebiet Richenthal Dorf / Müliweid war 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 müsste der GewR von der Einmündung des Guggerbachs bis zur Einmündung des Huebbachs aus dem Chilewald durchgehend eine Breite von 14 m aufweisen.

Die Teilzonenpläne Gewässerraum wurden entsprechend korrigiert, indem der Gewässerraum auf beiden Seiten des Bachs um 1.5 m verbreitert wurde. Demnach waren zusätzliche Flächen auf insgesamt 9 Parzellen in Richenthal von der GewR-Festlegung 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 gingen fristgerecht 9 Einsprachen ein. 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	Landschafts- schafts- schutz	X		x	
Reiden Langnau	10, 399	Isolde Portmann- Aecherli	Eigentümer		x		
Langnau	269	Gemeindeverband für Abwasserreinigung Oberes Wiggertal	Eigentümer	x			

Swissgas AG reichte eine Rechtsverwahrung ein, worüber die Stimmbevölkerung nicht befinden mussten.

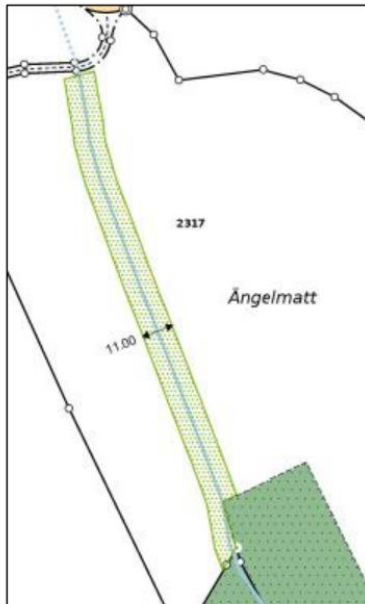
Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage ging eine Einsprache ein:

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

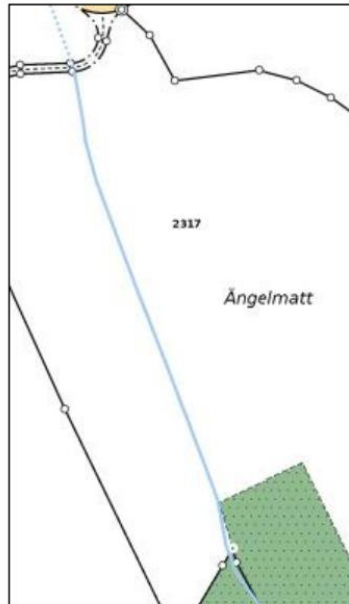
Mit allen Einsprechern wurde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Zwei der zehn Einsprachen wurden im Nachgang zu den Einspracheverhandlungen zurückgezogen, in einem Fall kam es zu einem Teilrückzug. Zwei weitere Einsprachen wurden zurückgezogen, da der Gemeinderat auf die Anträge eintreten konnte und geringfügige Änderungen vornahm (siehe Kap. 3.1.4 dieses Berichts). Die nicht gütlich erledigten bzw. nicht zurückgezogenen Einsprachen wurden den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet.

3.1.4 Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage

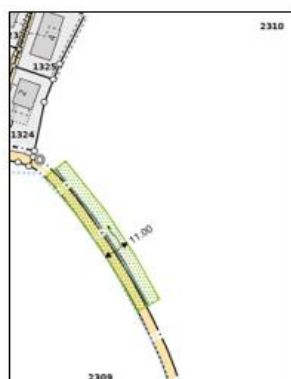
Infolge der Einspracheverhandlungen wurde auf den Grundstücken Nr. 2317 sowie 2310, 2330 und 2331, GB Reiden auf den GewR verzichtet. Da es sich um geringfügige Anpassungen handelt, mussten die Änderungen nicht nochmals öffentlich aufgelegt werden. So konnten die Einsprachen von Andreas Bühlmann und Benno Zimmerli gütlich erledigt werden.



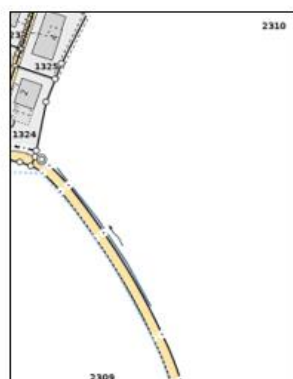
Teilzonenplan Gewässerraum,
Stand öffentliche Auflage



Teilzonenplan Gewässerraum, Stand Gemein-
deversammlung vom 24. Mai 2023



Teilzonenplan Gewässerraum,
Stand öffentliche Auflage



Teilzonenplan Gewässerraum, Stand Gemein-
deversammlung vom 24. Mai 2023

3.1.5 Ergebnisse der Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 wurden drei Einsprachen gutgeheissen und zwei abgewiesen. Die Voten diverser Stimmberechtigter lassen auf folgende Beweggründe schliessen:

- Wie auch bei den Rückzonungen sollten Beschlüsse gefasst werden, welche diverse Grundeigentümer wie auch die Landwirtschaft einschränken und nicht im Interesse der Gemeinde liegen. Dass der Gemeinde dabei kaum Entscheidungsspielraum eingeräumt wird, verbesserte die Situation sicherlich nicht.
- Einzelne Grundeigentümer waren in den letzten Jahren von Überschwemmungen betroffen und fühlen sich mit ihren Problemen allein gelassen, insbesondere wenn sie Stützmauern im Gewässerraum nicht wiederaufbauen dürfen und dadurch Gärten nicht wiederherstellen können. Dasselbe gilt für Liegenschaften, die bei einem zukünftigen Schadenfall nicht wiederaufgebaut werden dürften. Dass sie sich nun gegen die GewR-Festlegung wehren und von den Stimmberechtigten dabei unterstützt werden, ist nachvollziehbar.
- Die Aspekte der Ernährungssicherheit werden aktuell wieder verstärkt diskutiert. Dass die Stimmberechtigten diese Argumente hoch gewichten und deshalb Einsprachen annehmen, ist verständlich.

Der Regierungsrat wird gebeten, bei seiner Entscheidungsfindung diesen Beweggründen der Stimmberechtigten Rechnung zu tragen.

Auf die einzelnen Gewässerabschnitte wird im Kapitel 3.5.3 dieses Berichts im Detail eingegangen.

3.2 Grundlagen

3.2.1 Gesetzliche Grundlagen

Definition Gewässerraum: Die Gewässerräume dienen der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Hochwasserschutz und der Gewässernutzung. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden (Art. 41c GSchV). Für bestehende Bauten im Gewässerraum gilt die Bestandesgarantie (Art. 24 RPG und § 178 PBG).

Am 1. Januar 2011 ist eine Änderung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) und am 1. Juni 2011 die zugehörige Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten. Mit diesen Vorschriften wird insbesondere der GewR-Freihaltung eine grössere Bedeutung zugemessen. Nach Art. 36a GSchG legen die Kantone den GewR unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung fest; der Kanton Luzern hat diese Aufgabe an die Gemeinden delegiert. Die Festlegung hat nach den Vorgaben von Art. 41a und 41b GSchV zu erfolgen.

Als Grundlage dienen die Richtlinie „Der Gewässerraum im Kanton Luzern“ vom 1. März 2012 und die Arbeitshilfe „Gewässerraumfestlegung in der Nutzungsplanung“ vom 22. Januar 2019.

Solange der GewR nicht gemäss Art. 41a und 41b GSchV festgelegt ist, gilt für die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gewässern die noch strengere Übergangsbestimmung zur Änderung der GSchV vom 3. Mai 2011. Diese bundesrechtliche Bestimmung geht den Abstandsvorschriften des kantonalen Wasserbaugesetzes (kWBG) vor, soweit letztere nicht strenger sind.

Hinweis zum Wasserbaugesetz: Gemäss Art. 41a Abs. 5 und Art. 41b Abs. 4 GSchV (vgl. Kap. 3.2.4) kann beispielsweise bei Eindolungen auf den GewR verzichtet werden. In diesen Fällen gilt das kantonale Wasserbaugesetz, in welchem Mindestabstände von Bauten und Anlagen zu einem Gewässer definiert sind. Gemäss § 25 Abs. 2 des revidierten kantonalen Wasserbaugesetz (WBG), welches seit 1.1.2020 in Kraft ist, betragen die Gewässerabstände 3 m ab Gewässergrenze.

3.2.2 Datengrundlagen

Zur Festlegung der Gewässerräume wurden folgende Datengrundlagen des Kantons Luzern berücksichtigt:

- AV-Daten der Gewässer, Gewässerachsen und Gewässerbreiten
- Hinweiskarte „Dicht überbaute Gebiete“
- Geoportal „www.geo.lu.ch“ (Gewässernetz, Gefahrenkarte, Inventare Natur und Landschaft etc.)

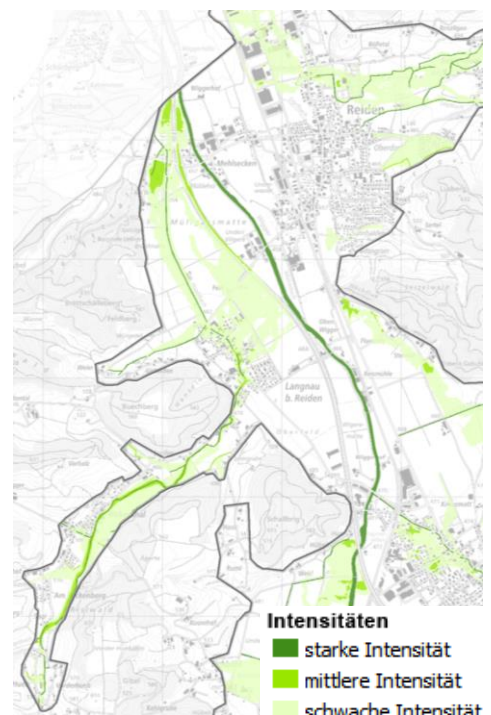
Hinweis zur GewR-Festlegung in den noch nicht abschliessend in den AV erfassten Gebieten:

Beim Start der Ortsplanungsrevision war in den Daten der amtlichen Vermessung (AV) noch nicht das gesamte Gemeindegebiet erfasst. Für mehrere Landwirtschaftsflächen im Gebiet Reidermoos konnte die AV-Ersterfassung erst Ende 2021 komplett abgeschlossen werden. Mit Änderungen war jedoch nur noch im Dezimeter-Bereich zu rechnen. Dies ist für den Detaillierungsgrad der GewR-Festlegung vernachlässigbar. Aus diesem Grund wurde die GewR-Festlegung auch bereits auf den noch nicht abschliessend erfassten Gebieten vorgenommen.

3.2.3 Hochwassergefährdung

Die Gefahrenkarte Wasser sowie die Intensitätskarte Wasser geben Aufschluss über die Gefährdungen – allerdings vor allem innerhalb des Siedlungsgebiets. Die folgenden Aussagen stützen sich auf die gültige Gefahren- und Intensitätskarte bzw. den technischen Bericht dazu und fassen die für die GewR-Festlegung relevanten Gefahren entlang der Fliessgewässer zusammen. Die detaillierten Gefahrenprozesse können dem technischen Bericht zur Anpassung der Gefahrenkarte vom 30. November 2007 entnommen werden.

- Bei der **Wigger** treten bei einem 100jährigen-Hochwasserereigniss (HQ100) noch keine Überflutungen auf.
- Bei folgenden kleineren Gewässern ist der Hochwasserschutz bei HQ100 nicht gewährleistet:
 - **Reidermoosbäche**: Die Kapazität der Gerinne ist zu klein.
 - **Gräben aus dem Gebiet Eigen** (die Gefahrenkarte unterscheidet leider nicht genauer; gemeint ist mutmasslich auch der **Feldbach**): Die Kapazität der Gerinne und der Eindolungen ist zu klein.
 - **Sertelbach**: Die Kapazität der Eindolung ist zu klein. Beim Dammbau des Weihers kommt es zu einem Überlauf. Mit den Wasserbauprojekten wird der Hochwasserschutz zukünftig gewährleistet (siehe nächstes Kapitel).
 - **Huebbach (Dorfbach)**: Über weite Strecken besteht eine ungenügende Gerinnkapazität. Auch die Kapazität der Leitungen und Gerinne der **Zubringer** zum Huebbach ist zu klein (u.a. Fronhoferbach).
 - **Weierbach**: Die Kapazität der Gerinne im Kulturland ist zu klein. Zudem stellt die Eindolung bei Kote 500 eine Schwachstelle dar.
- Zur **Uerke**, die an der Kantonsgrenze verläuft, macht die Gefahrenkarte keine Aussage, da dieses Gewässer nicht im Bearbeitungsperimeter lag. (Die Einschätzung der Hochwassersicherheit ist jedoch auch nicht relevant, da ohnehin keine Gründe für die Anpassung des theoretischen GewR vorliegen.)
- Zum **Mühlebach / Mühlekanal** macht die Gefahrenkarte ebenfalls keine Aussage, da es sich um ein künstlich angeleg-



Intensitätskarte Wasser für seltene Ereignisse (Ausschnitt)

tes Gewässer handelt. Bei einem technischen Gewässer kann kein natürliches Hochwasser entstehen. Das Regulierwerk beim Ausfluss aus der Wigger verhindert Schwankungen des Wasserspiegels. Die einzige Gefährdung besteht dort bei Havariefällen (z.B. Schaden am Damm).

Die beim Start der Ortsplanungsrevision laufende Überarbeitung der Gefahrenkarte wurde im Juli 2022 abgeschlossen. Auf die ursprünglich angedachte nochmalige Überprüfung der GewR-Festlegung wurde jedoch verzichtet.

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 22. Februar 2022 ist nach neuer Gefahrenbeurteilung beim **Sagibach** der Hochwasserschutz ab HQ30 nicht gegeben. Auch beim **Feldbach** ist ab Parzelle Nr. 780 die Hochwassersicherheit bereits ab HQ30 nicht gegeben.

Neue offensichtliche Erkenntnisse aus den Hochwasserereignissen im Sommer 2021 wurden bei der GewR-Festlegung bereits berücksichtigt.

3.2.4 Geplante Wasserbauprojekte

Es gibt zwei grosse Hochwasserschutzprojekte der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif). Bewilligte Projekte werden jedoch nicht vor dem Jahr 2023 vorliegen (gemäss E-Mail von Andreas Stalder, vif, vom 28.4.2020). Deswegen ist für die GewR-Festlegung zurzeit noch von der aktuellen Situation inkl. deren Hochwassergefährdung auszugehen. Der Vollständigkeit halber werden die Projekte trotzdem im Folgenden aufgeführt:

- Hochwasserschutz Ost (Projektnummer ARGUS: 10642.1):
 - Stand: Projektierung. Es liegt noch kein konkretes Bauprojekt, sondern erst eine Bestvariante vor. Diese Bestvariante sieht allenfalls eine Eindolung vor. Für diese neue Linienführung wird voraussichtlich keinen GewR auszuscheiden sein.
 - Hochwassersicherheit (HQ 100): Wird durch das Projekt beim Feldbach, Reidermoos-Sagi-Dorfbach und Reidermoosbach gewährleistet.
- Hochwasserschutz West (Projektnummer ARGUS: 10642.2):
 - Stand: Projektierung, vor Phase Bauprojekt. Die Gewässer behalten voraussichtlich ihren Verlauf. Aktuell vorgesehen ist die Erstellung eines Entlastungskanales mit Flutmulde für den Huebbach. Dafür wird voraussichtlich ebenfalls keinen GewR auszuscheiden sein.
 - Hochwassersicherheit (HQ 100): Wird durch das Projekt für den Huebbach in Richenthal und Langnau und seiner Zuflüsse gewährleistet.
- Reidermoos-/Dorf-/Sagibach: Bachverlegung im Bereich Brüelmatte. Für den neuen Verlauf wurde im Teilstück entlang der Strasse «Baracke Unterdorf» bereits eine überlagernde Grünzone Gewässerraum ausgeschieden. Und entlang der Zonengrenze der dreigeschossigen Wohnzone besteht bereits eine Grünzone als Grundnutzung und eine eigene Gewässerparzelle (GS Nr. 51). Das Projekt lag im Herbst 2021 öffentlich auf. Die Ausführung erfolgt voraussichtlich 2021 / 2022.

Ein weiteres Wasserbauprojekt der Dienststelle vif wurde bereits abgeschlossen und damit die Hochwassersicherheit (HQ100) gewährleistet:

- Verbauung der Wigger, Langnau / Dagmersellen (Projektnummer ARGUS: 1549)

Von der Gemeinde (und teilweise auch des Kantons) besteht folgendes weiteres Wasserbauprojekte, das ebenfalls dazu führt, dass die Hochwassersicherheit (HQ100) zukünftig gewährleistet wird:

- Revitalisierung und Hochwasserschutz Sertelbach:
 - Abschnitt Weiher bis Weihermattstrasse: Fertigstellung ca. bis 2022 (Projekt des Kantons, Projektnummer ARGUS: 11071)

- Abschnitt Weihermattstrasse bis Bifang: Fertiggestellt 2020
- Abschnitt Bifang bis Wigger: Fertigstellung neue, nach Süden verlegte, eingedolte Bachleitung bis 2025 (Für den eingedolten Abschnitt wird kein GewR nötig sein.)

3.2.5 Bestehende Festlegungen für den Gewässerraum

Bestehende Gewässerbaulinien:

An der Wigger besteht eine Baulinie nach dem Wasserbaugesetz in einem kurzen Abschnitt auf der Parzelle Nr. 258 (GB Langnau) sowie direkt daran angrenzend auf dem Gemeindegebiet von Dagmersellen (RRB Nr. 272 vom 7.3.2006).

Bestehende GewR-Festlegung (Ortsplanungsrevision 2014):

In Langnau und Richenthal sowie vereinzelt auch im Siedlungsgebiet von Reiden wurden bereits Grünzonen Gewässerraum ausgeschieden (Gemeindebeschluss vom 4.12.2013, RRE Nr. 458 vom 15.4.2014). Im gleichen Zug wurden einige Eindolungen im Zonenplan bezeichnet, bei denen bereits abschliessend auf eine GewR-Festlegung verzichtet wird:

- Feldbach im gesamten Abschnitt im Siedlungsgebiet (Beginn auf GS Nr. 890, Ende auf GS Nr. 12, beides GB Reiden)
- Sertelbach unter der Weihermattstrasse (GS Nr. 533, GB Reiden)
- Huebbach beim Kurhaus Richenthal (GS Nrn. 182 und 233, GB Richenthal)

In Art. 23 Abs. 3 BZR wird darauf hingewiesen, dass für diese eingedolten Gewässer lediglich das Wasserbaugesetz gilt. Die Übergangsbestimmungen der GSchV gelten somit nicht mehr. Dies wird auch im zugehörigen Entscheid des Regierungsrates so bestätigt.

Im Regierungsratsentscheid ist ausserdem festgehalten, dass der Wassergraben entlang der Parzelle Nr. 1237, Gebiet Ledergass, Reidermoos nicht als Gewässer gilt. Demzufolge muss auch dort kein GewR festgelegt werden.

Bestehende Baulinien zur Sicherung des Gewässerraums aus Gestaltungsplänen

Mit der Bewilligung von zwei Gestaltungsplänen genehmigte der Regierungsrat auch Baulinien zur Sicherung der Freihaltung des Gewässerraums. In den Regierungsratsentscheiden wird die Pendenz festgehalten, dass für den mit der Baulinie gesicherten Gewässerraum im Rahmen einer späteren Nutzungsplanungsrevision eine entsprechende Zone mit den dazugehörigen Nutzungsbestimmungen festzulegen ist. Die Baulinie gilt gemäss Rechtsspruch als aufgehoben, sobald die Gewässerraumfestlegung rechtskräftig ist.

Folgende Baulinien sind betroffen:

- Baulinie zur Sicherung der Freihaltung des Gewässerraums entlang des Sagibachs im Gestaltungsplan «Oberdorfstrasse / Wiesenstrasse»; Regierungsratsentscheid Nr. 70 vom 18. Januar 2022
- Baulinie zur Sicherung der Freihaltung des Gewässerraums entlang des Mülikanals (Gewässer ID 412002) im Gestaltungsplan «Unterwasserstrasse»; Regierungsratsentscheid Nr. 332 vom 15. März 2022

3.2.6 Biotope, Schutzgebiete, Landschaften gemäss Art. 41a Abs. 1 GSchV

Folgende kommunale Naturschutzzone liegt entlang von Fliessgewässern:

- Nr. 2, Moosmatte, GS Nr. 2100, GB Reiden: Hochstaudenried, Pfeifengrasried
→ Dieses Feuchtgebiet ist im Inventar regionaler Naturobjekte (INR) und im kantonalen Richtplan (KRP) als schutzwürdiges Naturobjekt eingetragen.

- Nr. 4, Gungelgrabe, GS Nrn. 2202, 2203, 22044, 2208, 2255, GB Reiden: Hochstaudenried
→ Dieses Feuchtgebiet ist im INR und im KRP als schutzwürdiges Naturobjekt eingetragen.
- Nr. 5, Lätte, GS Nr. 2447, GB Reiden: Fromentalwiese
- Nr. 6, Sertel GS Nr. 2421, GB Reiden: Extensive Wiese
- Nr. 7, Bärenmatte / Lehngraben an Uerke, GS Nrn. 2256, 2266, GB Reiden: Extensive Wiese
- Nr. 13, Altetal, GS Nr. 295, GB Langnau: Hochstaudenried, Grossegegnried, Biotop
→ Dieses stehende Gewässer ist im INR und im KRP als schützenswertes Naturobjekt eingetragen.
- Nr. 16, Huebberg, GS Nrn. 168, 171, GB Richenthal: Extensivstandort

Im Gemeindegebiet liegen zudem mehrere kommunal geschützte Biotope.

- Für die folgenden wurde eine kommunale Naturschutzzone ausgeschieden:
 - Nr. 1, Untereldächer, GS Nr. 10, GB Reiden: Kiesgrubenbiotop
→ Dieses stehende Gewässer ist auch im INR eingetragen.
 - Nr. 3, Weihermatte, GS Nr. 688, GB Reiden: Flachmoor / Nassbiotop
→ Dieses stehende Gewässer ist im INR sowie im KRP als schutzwürdiges Naturobjekt eingetragen.
 - Nr. 15, Leimgrube, GS Nr. 241, GB Langnau: Biotop
→ Dieses stehende Gewässer ist im KRP als schutzwürdiges Naturobjekt eingetragen.
- Folgende weitere Biotopte wurden als punktuelle Naturobjekte eingetragen:
 - Nr. 7 und Nr. 8, Lehngraben, GS Nr. 2502, GB Reiden
 - Nr. 19, Höllwald Innere Fronhofen, GS Nr. 218, GB Richenthal
 - Nr. 24, Geissmatt, GS Nr. 401, GB Richenthal

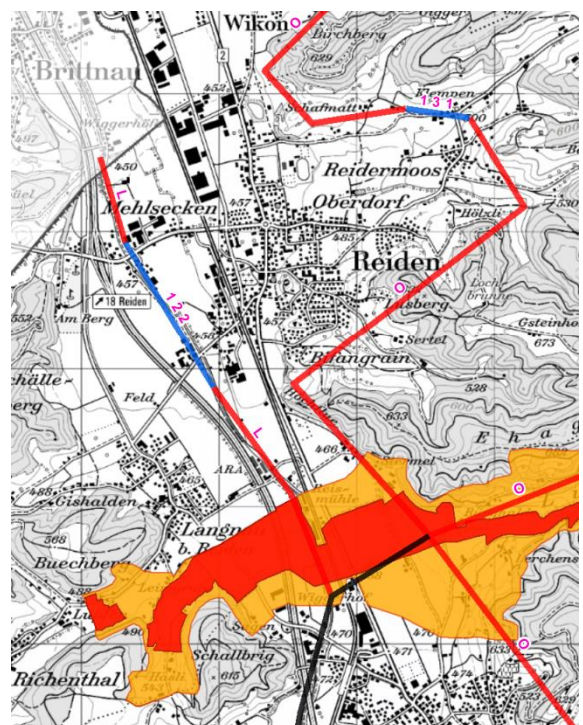
Im Inventar regionaler Naturobjekte (INR) sowie gleichzeitig auch im kantonalen Richtplan (KRP) sind zusätzlich zu den bereits oben aufgeführten punktuellen und flächigen Naturobjekte folgende linienartigen Naturobjekte enthalten:

- Wigger
- Mühlebach / Mühlekanal zwischen der Kantonsgrenze und bis zur Arbeitszone im Gebiet Müli
- Feldbach im Abschnitt zwischen der Gleisanlage und der Arbeitszone im Gebiet Bodenachermatte / Brüelmatte (Eintragung als Naturobjekt ist jedoch fragwürdig, da Abschnitt eingedolt ist und anders verläuft als abgebildet)
- Huebbach, bis und inkl. des Zuflusses Ränzligebach (Unterbruch im Gebiet Sagi)
- Uerke

3.2.7 Vernetzungsachsen Kleintiere / Wildtierkorridore

Zwischen Reiden und Dagmersellen verläuft ein Wildtierkorridor. Das Gemeindegebiet von Reiden ist davon im Bereich zwischen Richenthal, Langnau und der Gemeindegrenze zu Dagmersellen betroffen.

Ausserdem sind zwei Vernetzungsachsen für Kleintiere vorhanden, die Wikon und Dagmersellen verbinden: Eine verläuft entlang der Wigger, eine zweite liegt östlich zwischen den Siedlungsgebieten von Reidermoos und Reiden und dem Wald.



Wildtierkorridor und Vernetzungsachse Kleintiere

3.3 Planungsablauf und Vorgehensweise

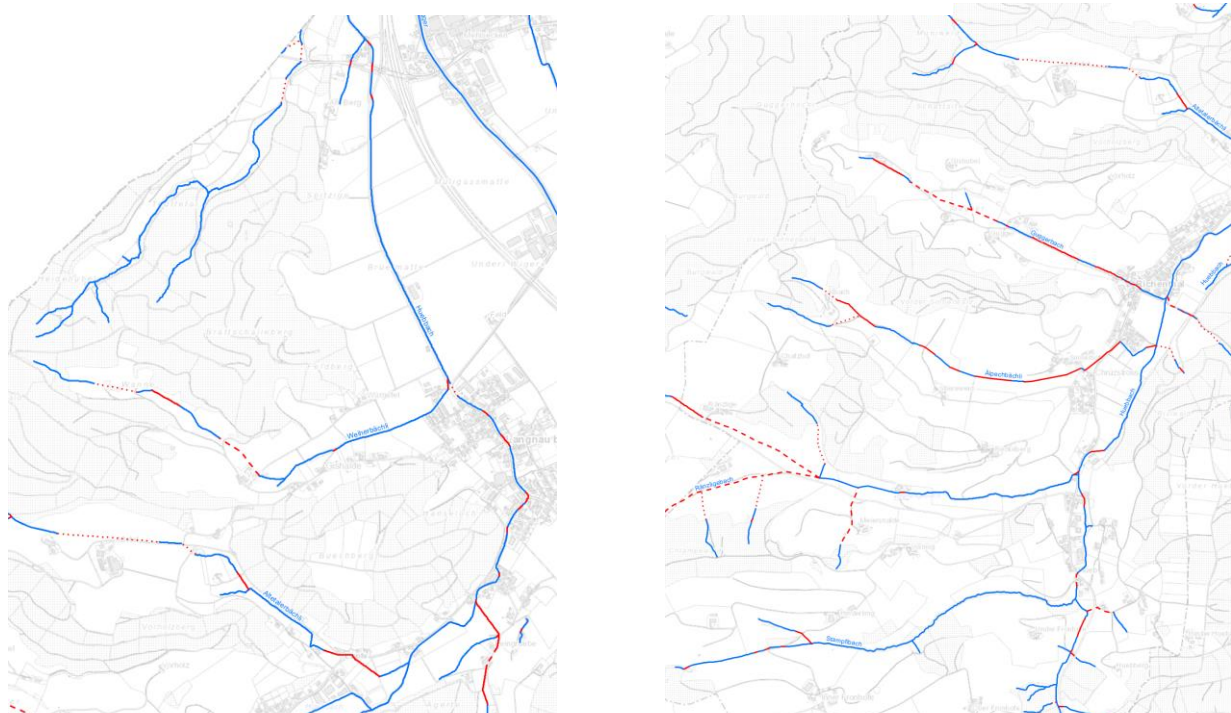
3.3.1 Hinweise zu Gewässernetz und Gewässerachsen

In der Gemeinde Reiden sind Ende 2016 die Gewässer in den Daten der amtlichen Vermessung (AV) im Rahmen des Projekts „Periodische Nachführung (PNF) Gewässer“ aktualisiert worden. Es bestehen noch mehrere unerledigten Pendenzen, die alle eingedolten Gewässer betreffen, deren Verlauf unklar ist. Die eingedolten Gewässer mit unbekannter oder vermuteter Lage innerhalb des Siedlungsgebiets und in Hofbereichen werden aufgenommen. Bei den weiteren Gewässern mit unklarem Verlauf wird der GewR entsprechend der vermuteten Lage festgelegt. Bei Eindolungen bestehen im Gewässerraum keine Bewirtschaftungseinschränkungen.

Die Abteilung geo erfasste auf der Basis der aktualisierten AV-Daten die Gewässerachsen. Die Grundlagenkarten zum Gewässernetz und zu den Gewässerachsen innerhalb des Siedlungsgebiets sind vollständig und aktuell. Die zur Verfügung gestellten Gewässerachsen weichen jedoch teilweise beträchtlich vom tatsächlichen Gewässerverlauf gemäss AV-Daten ab. Dies musste manuell bereinigt werden.



Gebiet Reiden, Ausschnitt kantonales Gewässernetz (Geoportal, Stand: 03.05.2022)



Gebiet Langnau (links) und Gebiet Richenthal (rechts), Ausschnitt kantonales Gewässernetz (Geoportal, Stand: 03.05.2022)

3.3.2 Herkunft Gewässerraumbreiten und Erarbeitung theoretischer Gewässerraum

Die GewR-Breiten wurden von der Dienststelle uwe ermittelt und sind von der Gemeinde zu übernehmen und umzusetzen. Die theoretischen GewR mit den jeweiligen Breiten pro Abschnitt werden zentral auf die Achsen der Fliessgewässer gelegt.

In Biotopen von nationaler Bedeutung, in kantonalen Naturschutzgebieten, in Moorlandschaften von kantonaler Bedeutung, in Wasser- und Zugvogelreservaten von internationaler und nationaler Bedeutung sowie in Landschaften von nationaler Bedeutung und in kantonalen Landschaftsschutzgebieten mit gewässerbezogenen Schutzziele erfolgt die Berechnung der Gewässerraumbreite nach der Biodiversitätskurve (siehe Art. 41a Abs. 1 GSchV).

Die GewR-Breiten werden nach Art. 41a und 41b GSchV berechnet. Die Grundlage zur Berechnung bilden u.a. die Breite der Gerinnesohle und die Daten über den ökomorphologischen Zustand der Fliessgewässer. Ausgehend von der effektiven Breite der Gerinnesohle kann damit insbesondere die natürliche Gerinnesohlenbreite ermittelt werden, aus der die minimale Breite des GewR berechnet wird. Verbaute und damit kanalisierte Fliessgewässer weisen aktuell eine eingeschränkte oder fehlende Breitenvariabilität auf. Die effektive Gerinnesohlenbreite ist in diesen Fällen entsprechend den Daten über den geomorphologischen Zustand der Fliessgewässer wie folgt mit Faktoren zu korrigieren bzw. zu erweitern:

- um den Faktor 1,5 bei eingeschränkter Breitenvariabilität
- um den Faktor 2,0 bei fehlender Breitenvariabilität

Die minimale Breite des Gewässerraums wird entweder nach der Biodiversitätskurve, vgl. Art. 41a Abs. 1 GSchV, oder für die übrigen Gebiete, vgl. Art. 41a Abs. 2 GSchV, folgendermassen berechnet:

Nach der Biodiversitätskurve:	Minimale Breite in den übrigen Gebieten:
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 1 m natürlicher Breite: 11 m ▪ Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 1-5 m natürlicher Breite: 6-fache Breite der Gerinnesohle plus 5 m ▪ Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von mehr als 5 m natürlicher Breite: Breite der Gerinnesohle plus 30 m 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite: 11 m ▪ Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 2-15 m natürlicher Breite: 2,5-fache Breite der Gerinnesohle plus 7 m

Bei grossen Fliessgewässern wie der Wigger werden die Breiten vom Kanton unabhängig von der oben erwähnten Berechnung ermittelt und festgelegt vgl. hierzu auch Kapitel 3.4.2 dieses Berichts betreffend Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen.

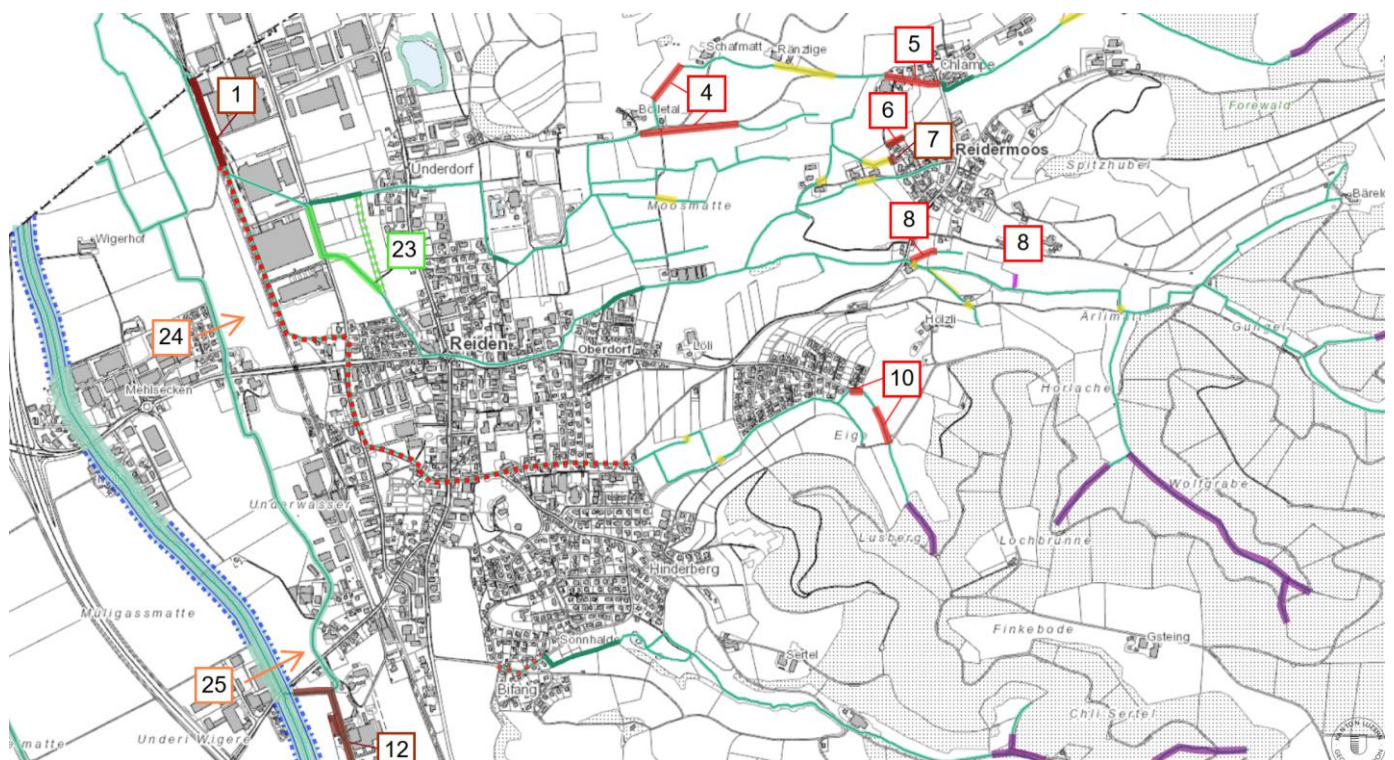
3.3.3 Übersicht Anpassung der Gewässerräume

Die theoretischen GewR und mögliche Anpassungen gemäss GSchV wurden geprüft. Bei den meisten Gebieten wird der theoretische GewR übernommen. An mehreren Standorten wird der theoretische GewR jedoch angepasst. Die Anpassungen werden in Übersichtsplänen verortet und in den nachfolgenden Kapiteln genauer beschrieben und begründet. Folgende Ausnahmen weichen von diesem Grundsatz ab:

- Die Verzichte auf den GewR bei den zahlreichen Gewässern im Wald sowie bei den kleinen, stehenden Gewässern werden im Plan nicht nummeriert, aber farblich markiert und im folgenden Kapitel 3.3.4 dieses Berichts gesamthaft begründet.

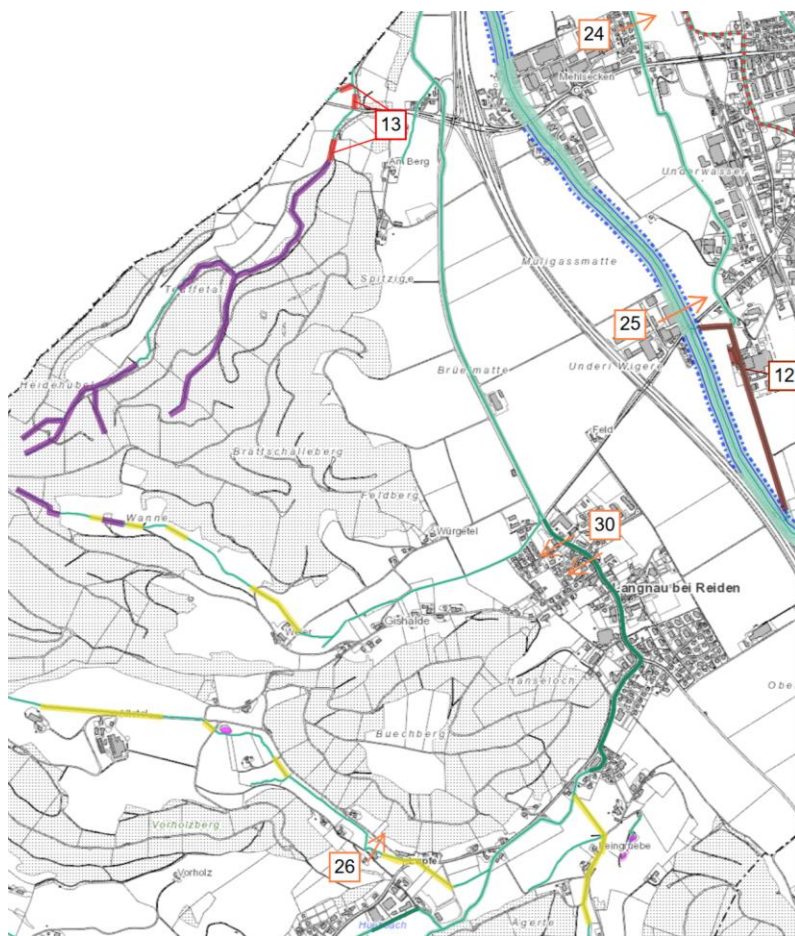
- Dasselbe gilt für die Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen, die ebenfalls nur farblich markiert, aber nicht nummeriert sind. Weitere Informationen dazu sind im Kapitel 3.4 dieses Berichts zu finden.
- Die Abschnitte, für die bereits in der Ortsplanungsrevision 2014 GewR ausgeschieden bzw. darauf verzichtet wurde, sind auch markiert, aber nicht nummeriert. Sie sind in Kapitel 3.3.10 dieses Berichts (bestehender ausgeschiedener GewR) bzw. in Kapitel 3.2.5 dieses Berichts (bestehender Verzicht auf GewR) genauer beschrieben.

Die Übersichtspläne sind im Folgenden in verkleinerter Form und in der Beilage in Originalgrösse zu finden.



Übersichtsplan, Ausschnitt Reiden (Stand für die öffentliche Auflage)

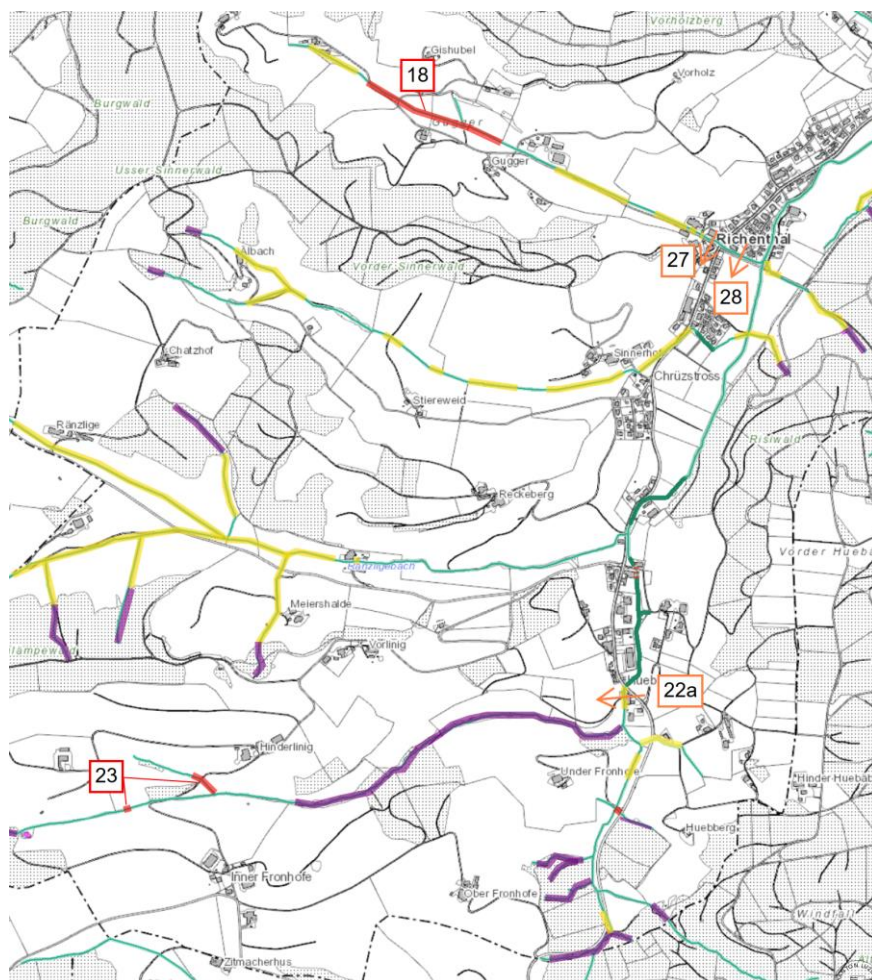
- Verzicht GewR im Wald
- / - - - Verzicht GewR bei Eindolung (in jetziger / vorheriger OP-Revision)
- Verzicht GewR bei künstlichem Gewässer
- Verzicht GewR bei sehr kleinen Gewässern (Weiher, Rinnsale)
- / - - - Verschiebung GewR aufgrund Gewässerverlegung (alter / neuer Verlauf)
- Ausnahme von den Bewirtschaftungseinschränkungen
- - - - Ausscheidung Baulinie & Verringerung GewR bei Grossgewässer
- > Asymmetrische Verschiebung GewR
- Übernahme bestehender GewR (mehrheitlich)



Übersichtsplan, Ausschnitt Langnau
(Stand für die öffentliche Auflage)

- Verzicht GewR im Wald
- - - Verzicht GewR bei Eindolung (in jetziger / vorheriger OP-Revision)
- Verzicht GewR bei künstlichem Gewässer
- Verzicht GewR bei sehr kleinen Gewässern (Weiher, Rinnsale)
- - - Verschiebung GewR aufgrund Gewässerverlegung (alter / neuer Verlauf)
- Ausnahme von den Bewirtschaftungseinschränkungen
- - - Ausscheidung Baulinie & Verringerung GewR bei Grossgewässern
- ➔ Asymmetrische Verschiebung GewR
- Übernahme bestehender GewR (mehrheitlich)

Übersichtsplan, Ausschnitt
Richenthal
(Stand für die öffentliche Auflage)



3.3.4 Verzicht auf Gewässerraumfestlegung

Wenn keine überwiegenden Interessen (wie Hochwasserschutz oder ökologischer Mehrwert) entgegenstehen, kann gemäss Art. 41a Abs. 5 und Art. 41b Abs. 4 GSchV in folgenden Fällen auf die GewR-Festlegung verzichtet werden:

- Gewässer innerhalb Waldfläche
- Eingedoltes Gewässer
- Künstlich angelegtes Gewässer
- Sehr kleines Gewässer (Gemäss § 11c Abs. 1bis KGSchV sind dies Rinnsale im Sinn der amtlichen Vermessung, was gemäss kantonaler AV-Erfassungsrichtlinie Gewässer ausserhalb des Baugebietes mit einer Breite von weniger als 1 m sind.)
- Stehende Gewässer mit einer Wasserfläche von weniger als 0.5 ha

Die Voraussetzung für den Verzicht auf einen GewR ist gemäss Auslegung des Kantons Luzern die Gewährleistung des Hochwasserschutzes im 100-jährlichen Ereignisfall (HQ100), bzw. dass gemäss Intensitätskarte das Gewässer nur bei maximal sehr seltenen Ereignissen zu Überflutungen führt.

Weiter besteht ein überwiegendes Interesse am Erhalt und der Verbesserung der ökologischen Vernetzungsfunktion von Gewässern. Gemäss der kantonalen Arbeitshilfe enthält folgende Aufzählung Beispiele für überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes (nicht abschliessend):

- Wichtiges Vernetzungselement zwischen zwei bedeutenden Naturgebieten (z.B. Seezu- und Seeabflüsse, Abschnitte in Wildtierkorridoren und Wildtierwechsel-Bereichen)
- Gewässer selbst ist Lebensraum seltener Arten (z.B. Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung) oder das Fliessgewässer ist im Inventar der Naturobjekte von regionaler Bedeutung (INR) aufgeführt
- Gewässer liegt im Einzugsbereich eines Schutzgebietes, das empfindlich gegenüber Nährstoff- und Schadstoffeinträgen ist (z.B. überdüngte Mittellandseen und Kleinseen)
- Interesse der Öffentlichkeit an einem erleichterten Zugang zu den Gewässern
- Etc.

In der nachfolgenden Tabelle über den Verzicht auf die GewR-Festlegung werden bei der Begründung nicht alle Gründe hinsichtlich des ökologischen Mehrwerts wiederholt. Folgende Ausführungen gelten für das gesamte Gemeindegebiet:

- Im Gemeindegebiet sind ein Teil des Huebbachs und der südliche Zulauf (ID 413019/ 413020) im Perimeter des Wildtierkorridors. Es sind ausserdem zwei Vernetzungsachsen für Kleintiere vorhanden, die beide Wikon und Dagmersellen verbinden. Eine Vernetzungsachse verläuft entlang der Wigger. Eine zweite Vernetzungsachse liegt östlich zwischen den Siedlungsgebieten von Reidermoos und Reiden und dem Wald.
- Bezüglich Ausführungen zu Schutzgebieten und Inventaren der Naturobjekte von regionaler Bedeutung vgl. Kap. 3.2.6 dieses Berichts. Bei der Wigger, dem Huebbach, dem Ränzligebach (bis zum Hof Meiershalden), einem Teil des Mülikanals, der Naturschutzzone Weiermatt bestehen ökologische Interessen an der Vernetzung, da diese als Fliessgewässer im Inventar der regionalen Naturobjekte enthalten sind.
- Grundsätzlich münden die Fliessgewässer in der Gemeinde Reiden nicht unmittelbar in Mittelland- oder Kleinseen.

In der untenstehenden Tabelle werden diejenigen Gewässerabschnitte in der Gemeinde aufgeführt, bei denen auf eine GewR-Festlegung verzichtet wird.

GEWÄSSER				VERZICHT AUF GewR
Nr.	Name (Gewässer ID)	GS-Nr.	Gebiet	Begründung
1	Feldbach (ID 413056)	17, 882, 1025	Arbeitsgebiet Bodenacher-matte, Brühlmatte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Künstliches Gewässer ▪ Eindolung ▪ Hochwasserschutz gewährleistet ▪ Verzicht beim davorliegenden Abschnitt des Feldbaches im Siedlungsgebiet bereits genehmigt (siehe Kap. 3.2.5 dieses Berichts) ▪ Kein überwiegendes ökologisches Interesse vorhanden vgl. vorangehende Ausführungen
4	Reidermoos- (ID 413058)/ Dorf-/ Sagibach (ID 413108)	2050, 2083, 2084	Schaf- / Moosmatte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eindolung ▪ Verlauf unklar (PNF-Pendenz) ▪ Kein überwiegendes ökologisches Interesse vorhanden vgl. vorangehende Ausführungen
5	Reidermoos-/ Sagi-/ Dorfbach (ID 413058)	724, 738, 739, 1042	Reidermoos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eindolung im überbauten Gebiet ▪ Hochwasserschutz kann mit der Ergreifung von Massnahme sichergestellt werden (z.B. Verbreiterung Rohr) ▪ Grundlage für Verzicht: Beschluss Gemeinderat vom 6. März 2017 im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau Wohnhaus auf Grundstück Nrn. 739 & 520, sowie verbindlicher Kenntnisnahme dieses Beschlusses durch die Dienststelle rawi vom 9. Juni 2017 (Baugesuch ABZ, 2016-4498) ▪ Kein überwiegendes ökologisches Interesse vorhanden vgl. vorangehende Ausführungen
6	Reidermoos-/ Dorf-/ Sagibach	740, 744, 1357	Ledergasse, Reidermoos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein Gewässer in den AV-Daten und im kantonalen Gewässernetz vorhanden ▪ Löschung der im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung ausgeschiedenen Grünzone Gewässerraum auf den Parzellen Nrn. 744 und 1357
7	Reidermoos-/ Dorf-/ Sagibach (ID 413063)	990, 1237	Ledergasse, Reidermoos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Künstlicher Wassergraben (kein Gewässer im rechtlichen Sinn) ▪ Bereits im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung als «kein Gewässer» definiert
8	Reidermoos-/ Dorf-/ Sagibach (ID 413113)	774, 776, 777	Vordergass, Reidermoos	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eindolung ▪ Verlauf unklar (PNF-Pendenz) ▪ Kein überwiegendes ökologisches Interesse vorhanden vgl. vorangehende Ausführungen
10	Feldbach (ID 413057)	864, 2309, 2310	Hölzli / Eige	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eindolung ▪ Verlauf unklar (PNF-Pendenz) ▪ Kein überwiegendes ökologisches Interesse vorhanden

den vgl. vorangehende Ausführungen				
12	Mühlebach / Mühlekanal (ID 412002)	Diverse zwischen 694 und 437 / 438	Wiggerematte bis Bodenacherm atte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Künstliches bzw. technisches Gewässer (historischer Mühlekanal) ▪ Keine natürliche Hochwassergefährdung ▪ Gehört nicht mehr zum im INR eingetragenen Naturobjekt (wie restlicher Mühlebach / Mühlekanal) ▪ Neukonzession Kleinkraftwerk ausstehend (bis spätestens 2036)
13	Nordwestlicher Zufluss Huebbach (ID 413038, ID 413010)	495, 501 (beide GB Langnau)	Blatte / Herti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eindolungen ▪ Verlauf unklar (PNF-Pendenz) ▪ kein Gefahrenhinweis in der Gefahrenkarte ▪ Kein überwiegendes ökologisches Interesse vorhanden vgl. vorangehende Ausführungen
18	Guggerbach (ID 413016)	14, 343, 344, 346, 347 (alle GB Richenthal)	Gugger	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eindolung ▪ Verlauf unklar (PNF-Pendenz) ▪ Kein überwiegendes ökologisches Interesse vorhanden vgl. vorangehende Ausführungen
23	Fronhoferbach / Stampfibach (ID 953495, 413026)	215, 218 alle GB Richenthal)	Fronhofe	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Eindolung ▪ Verlauf unklar (PNF-Pendenz) ▪ Hochwasserschutz in Bezug auf die Eindolungen mutmasslich gewährleistet ▪ Kein überwiegendes ökologisches Interesse vorhanden vgl. vorangehende Ausführungen
-	Weiher	218 (GB Richenthal), 241 (GB Langnau), 295, 401 (GB Richenthal), 2502	-	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Stehende Gewässer mit einer Wasserfläche von weniger als 0.5 ha ▪ Jeweils mit bestehenden kommunalen Naturschutz-zonen oder Naturobjekten (vgl. auch Kap. 3.2.6 dieses Berichts), mit denen die ökologischen Interessen genügend gut sichergestellt werden
-	Wald	Diverse	-	Gewässer im Wald
32	ID 953486	971, 1045	Ärlimatt	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sehr kleines Gewässer (Rinnsal) gemäss Luftbild und Fotoaufnahmen vor Ort (Sommer 2022) kein Gewässerlauf ersichtlich, vgl. folgende Bilder

Rinnsal Nr. 32 (Gewässer ID Nr. 953486)

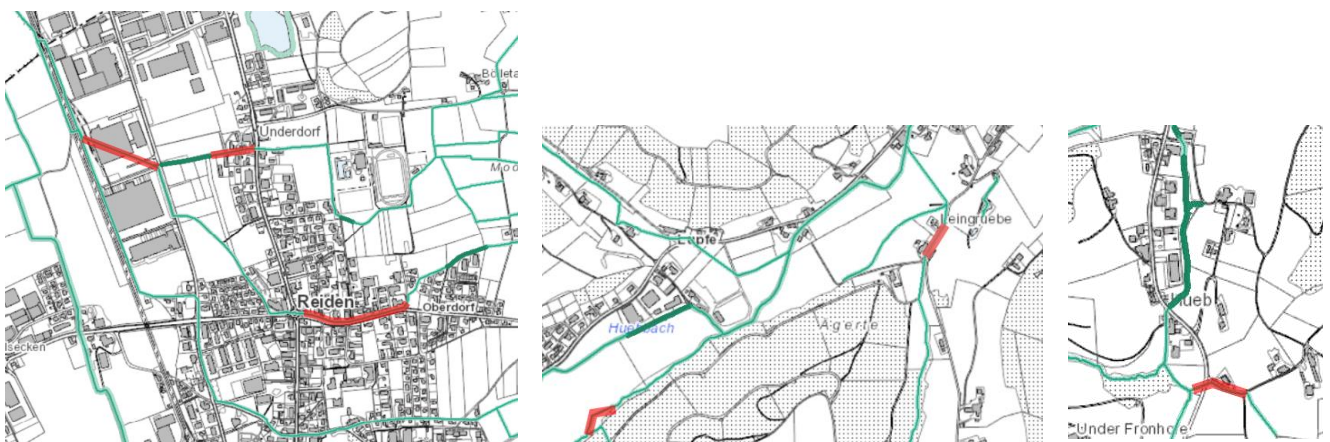


3.3.5 Klärung der Lage

Im Vorprüfungsbericht vom 22. Februar 2022 wird für diverse Eindolungen beantragt, dass aufgrund des fehlenden Hochwasserschutzes und / oder eines Interesses an der ökologischen Vernetzung beantragt wird, dass der Gewässerraum festgelegt wird.

Bei der Mehrheit der eingedolten Gewässer ist die Lage gemäss kantonalem Gewässernetz und Daten der amtlichen Vermessung unbekannt oder vermutet. Gemäss Auskunft von Philipp Arnold, uwe vom 27. April 2022 ist bei unbekannter oder vermuteter Lage von Gewässern, der Gewässerraum nicht festzulegen. In diesen Fällen ist jedoch im Rahmen eines Baugesuches zu klären, wo die Eindolung liegt und welche Abstände einzuhalten sind. Das kann zu entsprechenden Mehraufwänden führen. Die Dienststelle uwe empfiehlt daher, die Lage der Eindolungen innerhalb des Siedlungsgebiets und ausserhalb des Siedlungsgebiets in Hofbereichen zu klären und den Gewässerraum dort entsprechend festzulegen.

Daher hat sich die Gemeinde entschieden, verschiedene eingedolte Gewässer innerhalb der Bauzone oder in Hofbereichen zu erheben, um den Gewässerraum festlegen zu können.



Zum Zeitpunkt der öffentlichen Mitwirkung war die Aufnahme der Lage der betroffenen Gewässer noch nicht erfolgt. Daher wurde im Flyer, dem Planungsbericht, den Übersichtsplänen und den Teilzonenplänen auf diese Pendenza hingewiesen.

Die Lage der Gewässerabschnitte (im vorhergehenden Planausschnitt rot markiert) wurde vor der öffentlichen Auflage erhoben und der Gewässerraum festgelegt, da aufgrund des fehlenden Hochwasserschutzes und/oder übergeordneter ökologischer Interessen an der Vernetzung nicht auf den Gewässerraum verzichtet werden kann. Ausserhalb der Bauzone wird auf die Bewirtschaftungseinschränkungen verzichtet.

3.3.6 Verringerung der Gewässerraumbreite

In dicht überbauten Gebieten kann der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Ob ein Gebiet dicht überbaut ist, ist im Einzelfall abzuwägen. Die Anpassung des Gewässerraums ist jedoch grundsätzlich nur zulässig, wenn der Hochwasserschutz gewährleistet ist. Der Kanton Luzern konkretisiert die Definition mit der Gewässerschutzverordnung (KGSchV). § 11b Abs. 2 KGSchV lautet: „Als dicht überbaute Gebiete, in denen im Sinn von Artikel 1 Absatz 2 a^{bis} des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt werden soll». Grundsätzlich galten bis zur Änderung des KGSchV Kern- und Dorfzonen als dicht überbaut und Zonen, in welchen der Gewässerraum verringert werden konnte.

Im Siedlungsgebiet der Gemeinde Reiden sind keine Standorte vorhanden, bei welchen der GewR verringert werden musste.

3.3.7 Erhöhung der Gewässerraumbreite

Bei vorliegenden Wasserbau-, Hochwasserschutz- oder Revitalisierungsprojekten sowie bei geplanten Gewässerverlegungen sind die GewR-Breiten falls nötig entsprechend zu erhöhen. Eine Erhöhung der GewR-Breiten ist jedoch bei den in Reiden geplanten Projekten nicht nötig.

Zudem können die GewR-Breiten auch bei bestimmten, besonders ins Gewicht fallenden Schwachstellen erhöht werden. Stellen, bei denen mit dieser Begründung die GewR-Breiten erhöht werden müssen, liegen in Reiden aber ebenfalls nicht vor.

3.3.8 Gewässerverlegung

An folgender Stelle steht in Reiden eine Gewässerverlegung bevor, für die bereits der neue Verlauf des Gewässers ausgeschieden wird:

GEWÄSSER		VERLEGUNG GewR		
Nr.	Name	GS-Nr.	Gebiet	Begründung
23	Reidermoos-/ Dorf-/ Sagibach	51	Brüelmatte	Geplante Verlegung Bachleitung nach Nordosten (siehe Kap. 3.2.4 dieses Berichts)

3.3.9 Asymmetrische Gewässerraumfestlegung

Grundsätzlich wurden die GewR symmetrisch, also mittig ab der Gewässerachse, ausgeschieden. Teilorts wurde der GewR aufgrund der lokalen Situation leicht asymmetrisch ausgeschieden. Dies ist der Fall, wenn der GewR einseitig an bestehende Strassen, Bebauungen, Grundstücksgrenzen oder andere AV-Daten angepasst wurde.

Asymmetrische GewR wurden für die in der Tabelle auf der folgenden Seite aufgeführten Gewässerabschnitte ausgeschieden.

GEWÄSSER				ASYMMETRISCHE FESTLEGUNG GewR
<i>Nr.</i>	<i>Name</i>	<i>GS-Nr.</i>	<i>Gebiet</i>	<i>Begründung</i>
24	Mühlebach	422, GB Reiden 817 – 820, 532 und 556, GB Langnau	Mehlsecken	Verschiebung (2 -3 m) des theoretischen GewR in Richtung Landwirtschaftszone, damit private Gärten, Einfahrten und Trottoir in der Wohnzone nicht mehr vom GewR tangiert werden.
25	Wigger	423, GB Reiden, 190, 603 und 794, alle GB Langnau	Bruggmatte, Ölblätz	Verschiebung (9 - 10 m) des theoretischen GewR in Richtung Landwirtschaftszone, damit Gewerbebauten in der Arbeitszone nicht vom GewR tangiert werden. Gemäss Antrag im Vorprüfungsbericht kann der Gewässerraum bis zur Fassadenlinie des bestehenden Gebäudes verschoben werden. Die Gemeinde stimmt zu, dass allfällige Ersatzneubauten nicht näher an das Gewässer gebaut werden dürfen. Ein Gewässerraum schränkt jedoch auch die bestehenden Abstellflächen und die Retention ein. Die Bauten weisen den ordentlichen Abstand von 5 m zur Strasse auf. Anstatt den Gewässerraum auf die Fassadenflucht zu legen, wird im BZR eine Ergänzung gemacht: «Auf den Grundstücken Nr. 190, 603 und 794, GB Langnau sind für Bauten keine Ausnahmegewilligungen des ordentlichen Strassenabstandes zulässig.». An der asymmetrischen Festlegung wird festgehalten.
26	Altetalerbach	35, GB Richenthal	Lupfen, Richenthal	Verschiebung (1 m) des theoretischen GewR in Richtung unbebaute Landwirtschaftszone, damit das Bauernhaus (Gebäude Nr. 36) nicht mehr vom GewR tangiert wird
27	Guggerbach	244 und 313, GB Richenthal	Dorfstrasse, Richenthal	Verschiebung (max. ca. 1.3 m) des theoretischen GewR in Richtung Strasse, damit Wohn- und Gewerhaus (Gebäude Nr. 86) in der Wohnzone nicht mehr vom GewR tangiert wird
28	Guggerbach	307, 318, 356 – 360, alle GB Richenthal	I de Matte, Richenthal	Verschiebung (1 - 4 m) des theoretischen GewR in Richtung Strasse, damit die GewR-Grenze mit der Böschungsoberkante übereinstimmt (zusätzlich Verzicht auf GewR auf Strasse, da Gemeindestrasse; vgl. Kap. 3.3.11 dieses Berichts)
30	Huebbach	43, 46, 47, alle GB Langnau	Langnau	Verschiebung (2-3 m) an Fassaden der bestehenden Bauten. Punktuell führt die asymmetrische Festlegung auf dem Grundstück Nr. 43 zu einer Verringerung des Gewässerraums (an der engsten Stelle ca. 80 cm). Gemäss kantonaler Arbeitshilfe zum Gewässerraum ist eine punktuelle Verringerung aufgrund von Anpassungen an Grundstücksgrenzen bzw. Daten der amtlichen Vermessung von 5-10% zulässig. Bei einer Gewässerraumbreite von 17 m liegt diese Anpassung im Rahmen. Bei den Grundstücken Nrn. 47 und 46 bleibt die Gewässerraumbreite unverändert.
22a	Huebbach (ID 413015)	153 und 158, GB Richenthal	Mülimatte	Anpassung an Lage bestehendes Güllenloch; die Lage der Eindolung ist nur vermutet.

3.3.10 Umgang mit bestehenden Festlegungen für den Gewässerraum

Folgende bestehende Grünzonen Gewässerraum werden beibehalten:

- **Reidermoosbach / Reidbach**, Parzellen Nrn. 1351, 1382, 1384, 1387: Beibehaltung bestehende Abgrenzung des GewR, obwohl die Breite mit 15 m höher ist als der theoretische, minimale GewR an dieser Stelle (11 m). Da die Lage der Eindolung unklar ist (PNF-Pendenz), ist die Erhöhung des GewR sinnvoll, da damit die Wahrscheinlichkeit steigt, dass der tatsächliche Verlauf der Röhre innerhalb des GewR liegt.
- **Reidermoos- / Dorf- / Sagibach**, Parzellen Nrn. 744 und 1357: Löschung bestehender einseitiger GewR (5.5 m) (vgl. Anpassung Nr. 6)
- **Feldbach**, Parzellen Nr. 256: Beibehaltung bestehende GewR (11 m)
- **Feldbach**, Parzellen Nrn. 1393, 1394, 1395, 1396: Beibehaltung bestehende GewR (11 m)
- **Sertelbach**: Parzellen Nrn. 687, 1018, 1021, 1022: Beibehaltung bestehender GewR. Für den geplanten weiteren Verlauf im Abschnitt Bifang bis Wigger wird kein GewR ausgeschieden, da das Gewässer in diesem Abschnitt voraussichtlich eingedolt geführt wird.
- **Huebbach** durch Langnau, Parzellen zwischen Nr. 177 bis Nr. 121, GB Langnau: Beibehaltung bestehende GewR (17 m)
- **Huebbach**, Parzelle Nr. 215, GB Langnau: GewR wurde im Rahmen der inzwischen genehmigten Teilrevision Lupfen festgelegt. Diese Festlegung wurde für die vorliegende Teilrevision GewR übernommen.

Folgende bestehende Grünzonen Gewässerraum (Gemeindebeschluss vom 4.12.2013) werden angepasst:

- **Reidermoosbach / Reidbach**, Parzellen Nrn. 65 und 1239: Verringerung des bestehenden GewR (13 m), da leicht breiter als der theoretische, minimale GewR an dieser Stelle (11 m).
- **Huebbach**, Parzellen Nrn. 440, 458, GB Richenthal: Verringerung des bestehenden einseitigen GewR (10-11 m ab Gewässerachse), da breiter als der theoretische, minimale GewR an dieser Stelle (14 m total, d.h. 7 m ab Gewässerachse).
- **Huebbach**, Parzellen Nrn. 38, 39, 233, GB Richenthal: Verbreiterung bestehender GewR (14 m) um 1 m, da theoretischer, minimaler GewR an dieser Stelle 15 m ist.

Abbildung von Eindolungen im Zonenplan (Teile des Feldbachs sowie des Sertelbachs):

Auf die Abbildung im Zonenplan, die als Hinweis auf den Verzicht auf den GewR fungiert (Planungssicherheit), kann jetzt verzichtet werden. Mit der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung gilt - mit Ausnahme der Gewässer im noch nicht in den AV erhobenen Gebieten – ohnehin für alle Gewässer ohne GewR nur noch das Wasserbaugesetz und nicht mehr die Übergangsbestimmungen der GSchV.

Baulinien an der Wigger, Parzelle Nr. 258, GB Langnau (RRE Nr. 272 vom 7.3.2006):

Der Abstand der Baulinien ist geringer (ca. 12 m bis ca. 16 m ab Gewässerachse) als der an dieser Stelle neu festgelegte GewR (32.5 m). Die Baulinien dienen gemäss RRE jedoch der Realisierung einer Erschliessungsstrasse entlang der Wigger. Diese wurde bisher nicht erstellt. Die Strasse ist trotz GewR auch zukünftig realisierbar, da gemäss § 30 Abs. 4 Baulinien allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vorgehen. Eine Aufhebung - insbesondere alleinig auf der Seite Reiden – ist somit nicht zweckmässig. Die GewR-Festlegung und die Beibehaltung der Gewässerbaulinie wurde auf die vorgesehene GewR-Festlegung auf Seite der Gemeinde Dagmersellen abgestimmt (Planungsstand GewR-Festlegung Dagmersellen zum Zeitpunkt der Eingabe der GewR-Festlegung Reiden zur Vorprüfung: erste öffentliche Auflage erfolgt).

3.3.11 Weitere Anpassungen

Umfahren von Verkehrsanlagen

Bei öffentlichen Verkehrsachsen wie Strassen kann der GewR auch ausserhalb des dicht überbauten Gebiets an die Grenze des entsprechenden Objekts angepasst werden, sofern der Hochwasserschutz gewährleistet ist. In der Gemeinde Reiden wird der GewR aus Hochwasserschutzgründen bei mehreren Kreuzungen und Überschneidung mit Kantons- und Gemeindestrassen sowie Autobahnen und Bahnlinien unterbrochen. (Hinweis: Bei Brücken über Gewässern wurde in der Regel der GewR nicht unterbrochen.)

Datenmodell

Der Wechsel des Datenmodells wurde technisch vollzogen. Die Darstellung im Zonenplan wurde jedoch nicht angepasst, um Missverständnisse beim Lesen des Zonenplans zu verhindern. Dies wird erst im Rahmen der inzwischen angelaufenen Gesamtrevision der Ortsplanung vorgenommen.

3.3.12 Generalisierung der Gewässerräume

Der Gewässerraum wurde generalisiert und begradigt. Wo möglich wurde er an die Daten der amtlichen Vermessung wie z.B. Fixpunkte oder Parzellengrenzen angepasst. Im Rahmen der Generalisierung fand keine wesentliche Unterschreitung der Gesamtfläche des Gewässerraums statt, da eine flächenneutrale Kompensation von Minderbreiten durch Mehrbreiten angestrebt wurde.

3.4 Gewässerräume ohne Bewirtschaftungseinschränkungen

3.4.1 Grundlagen

Zur Verhinderung nachteiliger Einwirkungen auf Gewässer sieht das GSchG unter Art. 36a Abs. 3 vor, dass der Gewässerraum extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Folgende Vorgaben von Art. 41c GSchV gelten sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone:

- Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen erstellt werden.
- Es dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.
- Es ist nur eine extensive Nutzung gemäss Art. 4c Abs. 4 GSchV erlaubt, auch für Flächen ausserhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche.
- Dauerkulturen nach Art. 22 Abs. 1 lit. a-c, e, g-i der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV) sind in ihrem Bestand zu schützen.

Flächen innerhalb der Bauzone wie z.B. Gärten, Freizeit-, Sport- und Parkanlagen sind somit im Bereich des Gewässerraums nur extensiv zu nutzen.

Der Gewässerraum kann landwirtschaftlich extensiv genutzt werden, sofern die Nutzung den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung (DZV) und den nachfolgenden Biodiversitätsflächen (BFF) entspricht: Streufläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzte Weide, Waldweide. Diese BFF-Typen sind beitragsberechtigt und als landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) anrechenbar.

In drei Fällen können Ausnahmen vom Grundsatz der extensiven Bewirtschaftung gemacht werden:

1. Eindolungen (Art. 41c Abs. 6b GSchV): Für den GewR auf eingedolten Gewässerabschnitten bestehen keine Bewirtschaftungseinschränkungen. Die übrigen Einschränkungen bzgl. Anlagen gelten jedoch auch bei Eindolungen.
2. Randstreifen (Art. 41c Abs. 4bis GSchV): Reicht der GewR bei Strassen oder bei Eisenbahnlinien entlang von Gewässern landseitig nur wenige Meter (max. 3 m) über die Verkehrsanlage hinaus, so können für

den landseitigen Teil des GewR Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen bewilligt werden.

3. Grosse Fließgewässer (§ 11b bis und 11e KGSchV): Bei grossen Fließgewässern (natürliche Gerinnesohlenbreite von über 15 m) kann der GewR ausserhalb der Bauzone in einen inneren und beidseitig je einen äusseren Korridor aufgeteilt werden. Die minimale Breite des inneren Korridors setzt sich aus der aktuellen Gerinnesohlenbreite plus beidseitigen Uferstreifen von min. je 15 m ab Uferlinie zusammen. Bei der Ausscheidung des GewR für Grossgewässern kann im Kanton Luzern zwischen einer «Korridorlösung» (überlagernde Grün- oder Freihaltezone GewR für den inneren und äusseren Korridor, Gewährung einer Ausnahme von den Bewirtschaftungseinschränkungen für den äusseren Korridor) und einer «Baulinienlösung» (überlagernde Grün- oder Freihaltezone GewR für den inneren Korridor, Baulinie für äusseren Korridor) gewählt werden.

Einsprachen und Beschwerden betr. die GewR-Festlegung entlang grosser Fließgewässer

Betreffend die GewR-Festlegung entlang grosser Fließgewässer haben Umweltverbände in mehreren Gemeinden Einsprachen und nachfolgend Beschwerden eingereicht, die nun durch das Kantonsgericht beurteilt werden müssen. Die Differenzierung in einen inneren und äusseren Korridor wird grundsätzlich als nicht vereinbar mit der GSchV bestritten. Die Rechtmässigkeit sowohl der Korridor- wie auch der Baulinien-Lösung ist somit fraglich.

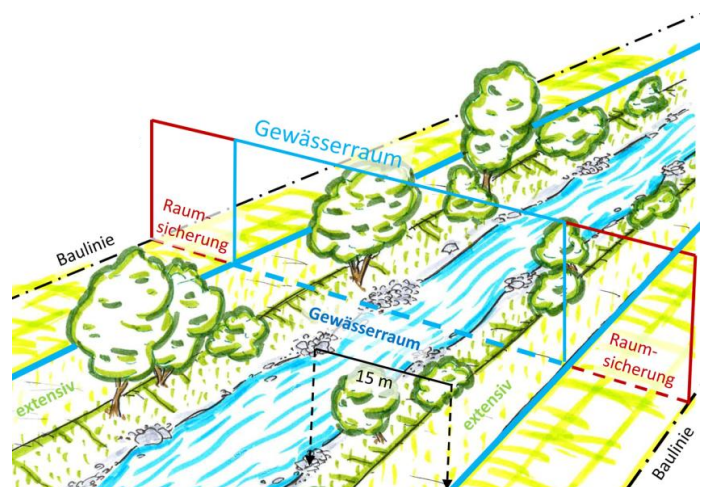
3.4.2 Umgesetzte Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen

In der Gemeinde Reiden wurden die oben genannten möglichen Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen folgendermassen umgesetzt (vgl. gelbe Flächen in den Zonen- und Übersichtsplänen):

1. Eindolungen: Für alle eingedolten Gewässerabschnitte, bei denen - beispielsweise aufgrund des Hochwasserschutzes - nicht auf die GewR-Festlegung verzichtet werden konnte, gelten keine Bewirtschaftungseinschränkungen.
2. Randstreifen: Einen Randstreifen entlang einer Strasse, für den eine Ausnahme von den Bewirtschaftungseinschränkungen gilt, liegt in der Gemeinde Reiden nur auf der Parzelle Nr. 974 im Gebiet Ärlimatt, Reidermoos vor.
3. Grosse Fließgewässer: Die Wigger zählt als grosses Fließgewässer. Innerhalb Bauzonen wird für die Wigger einen regulären GewR mit einer Breite von 65 m ausgeschieden.

Ausserhalb der Bauzone wird lediglich für den inneren Korridor von beidseitig 15 m ab Uferlinie der GewR festgelegt (indem im Zonenplan Freihaltezonen GewR ausgeschieden werden). Die äusseren Korridore entlang der Wigger werden mit Baulinien gesichert. Die äusseren und inneren Korridore zusammen weisen ebenfalls eine Gesamtbreite von 65 m auf. Im äusseren Korridor sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen zulässig, Bewirtschaftungseinschränkungen gelten jedoch keine.

→ Ob diese Festlegungen genehmigt werden können, hängt von den laufenden Gerichtsverfahren in dieser Sache ab (vgl. blaue Box oben).



3.5 Ergebnisse

3.5.1 Zonenpläne

Das Ergebnis der GewR-Festlegung sind die Teilzonenpläne Gewässerraum im Siedlungsgebiet im Massstab 1:2'000 und ausserhalb Bauzone im Massstab 1:5'000; jeweils mit den GewR und ihren Vermassungen.

Vermasst wurden pro zweckmässigen Abschnitt je nach lokaler Situation die Gesamtbreite des GewR, die einseitige Breite ab Gewässerachse oder die Abstände zwischen GewR-Grenzen und AV-Daten. Bei Abschnitten mit häufig wechselnden GewR-Geometrien wurde der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber nur an ausgewählten Stellen eine Vermassung gesetzt. Die Massangaben haben orientierenden Charakter. Massgebend ist die Definition der Zonengrenze im rechtsverbindlichen Zonenplan.

In den Teilzonenplänen Gewässerraum und den Zonenplänen Siedlung und Landschaft werden die GewR als verbindliche überlagernde „Grünzone Gewässerraum (GG)“ und „Freihaltezone Gewässerraum (FG)“ ergänzt. Zusätzlich werden die GewR ohne Bewirtschaftungseinschränkung orientierend dargestellt.

In der Zonenplan-Legende wird bei den neuen «Baulinien Gewässer an Grossgewässer» auf den PBV-Artikel verwiesen, der diesen Baulinien zugrunde liegt. Zum Zeitpunkt der Eingabe in die Vorprüfung war dieser PBV-Artikel noch nicht in Kraft. Der Verweis konnte deswegen erst nach der Vorprüfung ergänzt werden. Dieses Vorgehen entspricht der Absprache vom 16. November 2021 mit Christoph Lampart, kantonale Dienststelle Raum und Wirtschaft (vgl. hierzu auch letzter Abschnitt im nächsten Kap. 3.5.2 dieses Berichts).

3.5.2 Änderung Bau- und Zonenreglement

Für die konkreten Änderungen vergleiche die BZR-Version mit sichtbaren Änderungen und Erläuterungen in der Beilage.

Im BZR wird der bestehende Artikel 23 zur Grünzone Gewässerraum (GG) angepasst bzw. die bisherigen Inhalte gestrichen, da sie ohnehin gültig sind, und durch die Formulierung gemäss der aktuellen Version des kantonalen Muster-BZR ersetzt. Zusätzlich wird ein neuer Artikel zur Freihaltezone Gewässerraum (FG) im BZR ergänzt. Auch dessen Formulierung entspricht der aktuellen Version des kantonalen Muster-BZR. Inzwischen ist die Bestimmung zur Baulinie entlang der Wigger zwecks Sicherung des Gewässerraums in Kraft getreten (betr. hängige Gerichtsverfahren vgl. jedoch blaue Box auf S. 63 dieses Berichts). Gemäss Rechtsdienst des BUWD (Mail vom 28.09.2022) konnte diese Bestimmung bereits öffentlich aufgelegt werden, auch wenn der entsprechende Absatz in der KGSchV erst ab 1.01.2023 Rechtskraft erlangte.

Auf den Grundstücken entlang der Wigger im Arbeitsgebiet Underi Wigere wird der Gewässerraum für Bauten unter anderem durch den ordentlichen Strassenabstand gesichert (vgl. auch Ausführungen in Kap. 3.1 dieses Berichts). Im Artikel zur Arbeitszone wird ergänzt, dass auf den betreffenden Grundstücken keine Ausnahmegewilligung für Bauten zulässig ist.

3.5.3 Änderungen aufgrund der Beschlüsse der Stimmberechtigten

Die Stimmberechtigten haben an der Gemeindeversammlung 3 Einsprachen angenommen, die zu Anpassungen der Teilzonenpläne Gewässerraum führen.

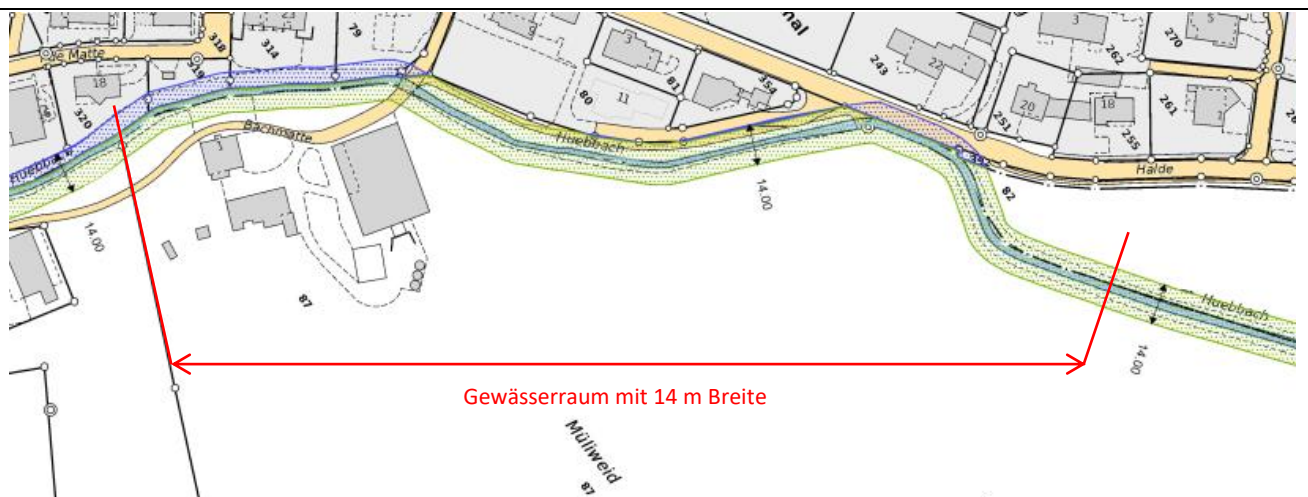
Huebbach im Gebiet Richenthal Dorf / Müliweid (diverse Grundstücke beidseits des Bachs)

Der Eigentümer des Grundstücks Nr. 87, GB Richenthal hatte bereits bei der 1. öffentlichen Auflage Einsprache gegen die Festlegung des Gewässerraums auf seinem Grundstück erhoben. Er wehrte sich insbesondere dagegen, dass die beim Unwetter vom 24. Juni 2021 weggeschwemmte, «seit jeher» bestehende Stützmauer nicht mehr aufgebaut werden darf und der Garten nicht mehr am bisherigen Standort bestehen bleiben könnte.

Im Rahmen der Einsprachenverhandlung stellte sich heraus, dass bei der 1. öffentlichen Auflage bei diesem Gewässerabschnitt irrtümlicherweise ein GewR mit einer Breite von 11 m dargestellt worden war. Deshalb wurde eine 2. öffentliche Auflage durchgeführt und ein GewR mit einer Breite von 14 m dargestellt. Auch dagegen erhob der Eigentümer des Grundstücks Nr. 87, GB Richenthal Einsprache.

An der Gemeindeversammlung folgten die Stimmberechtigten der Argumentation des Einsprechers und hiessen die Einsprache gut (vgl. hierzu Kap. 3.1.5 dieses Berichts). Somit wird im Teilzonenplan Gewässerraum (Ausschnitt Siedlungsgebiet Teil West) ein Gewässerraum mit einer Breite von 11 m festgelegt.

Der Regierungsrat wird ersucht, den speziellen Umständen bei der Genehmigung Rechnung zu tragen und einen allfälligen Spielraum zugunsten des Einsprechers zu nutzen.



Teilzonenplan Gewässerraum, Stand Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023



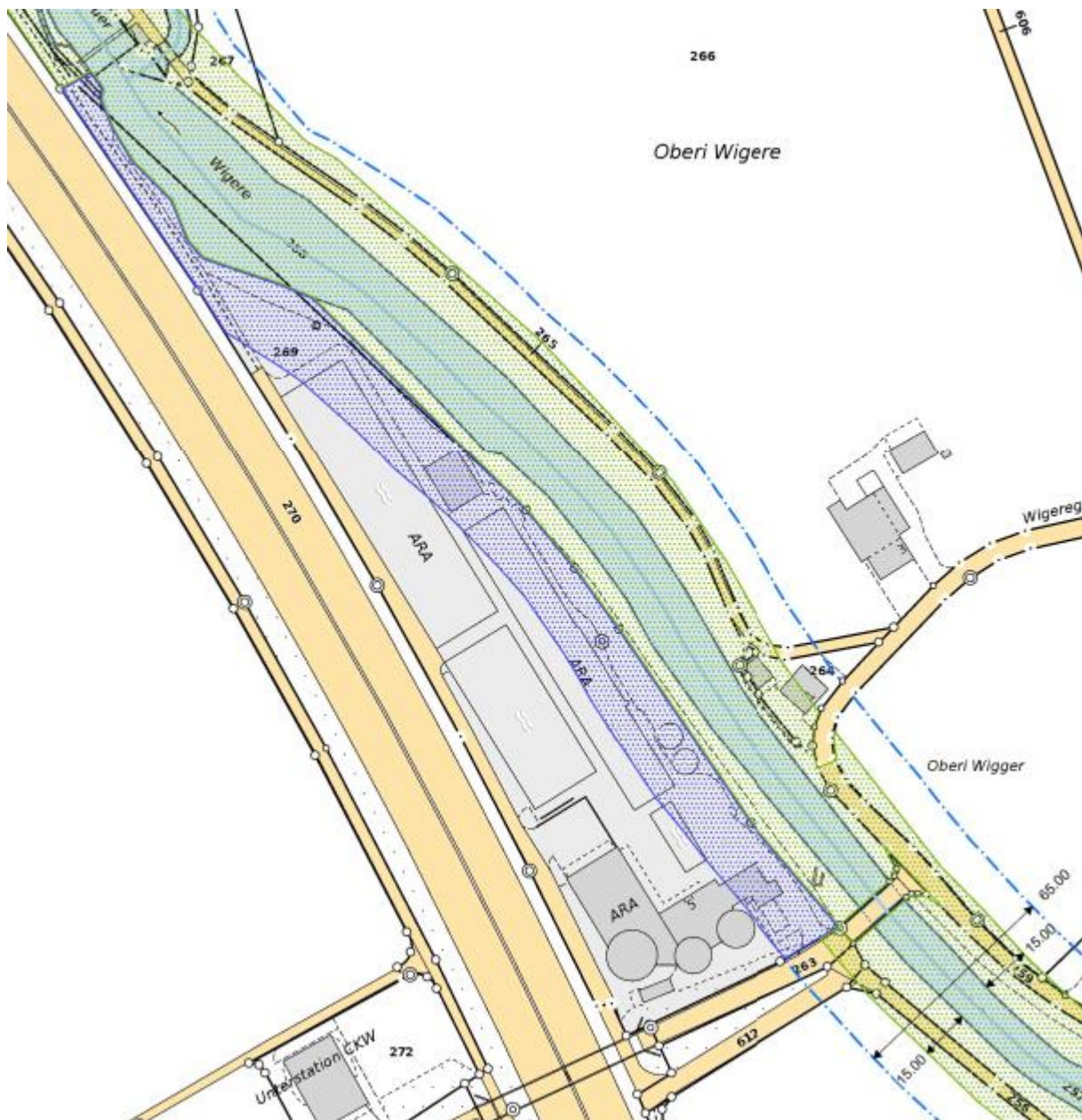
Teilzonenplan Gewässerraum, Stand Eingabe zur Genehmigung durch den Regierungsrat

Wigger im Gebiet Oberi Wigger (Grundstück Nr. 264, GB Langnau rechts der Wigger)

Die Eigentümer des Grundstücks Nr. 264, GB Langnau erhoben im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage Einsprache gegen die GewR-Festlegung. Sie forderten ein Wiederaufbaurecht nach einem allfälligen Brandfall oder nach einer Überflutung durch die Wigger, was ihnen aufgrund der Vorgaben der Gewässerschutzverordnung nicht in Aussicht gestellt werden konnte. Die GewR-Festlegung stellt für sie deshalb eine existenzielle Bedrohung dar.

An der Gemeindeversammlung zeigten die Stimmberechtigten Verständnis für diese Befürchtungen und hiessen die Einsprache gut (vgl. hierzu Kap. 3.1.5 dieses Berichts). Somit wird im Teilzonenplan Gewässerraum (Ausschnitt Siedlungsgebiet Teil Süd) auf dem Grundstück Nr. 264 kein GewR festgelegt.

Der Regierungsrat wird ersucht, bei der Genehmigung Rechnung eine Lösung aufzuzeigen, damit den Grundeigentümern ein Wiederaufbaurecht zugesichert werden kann.



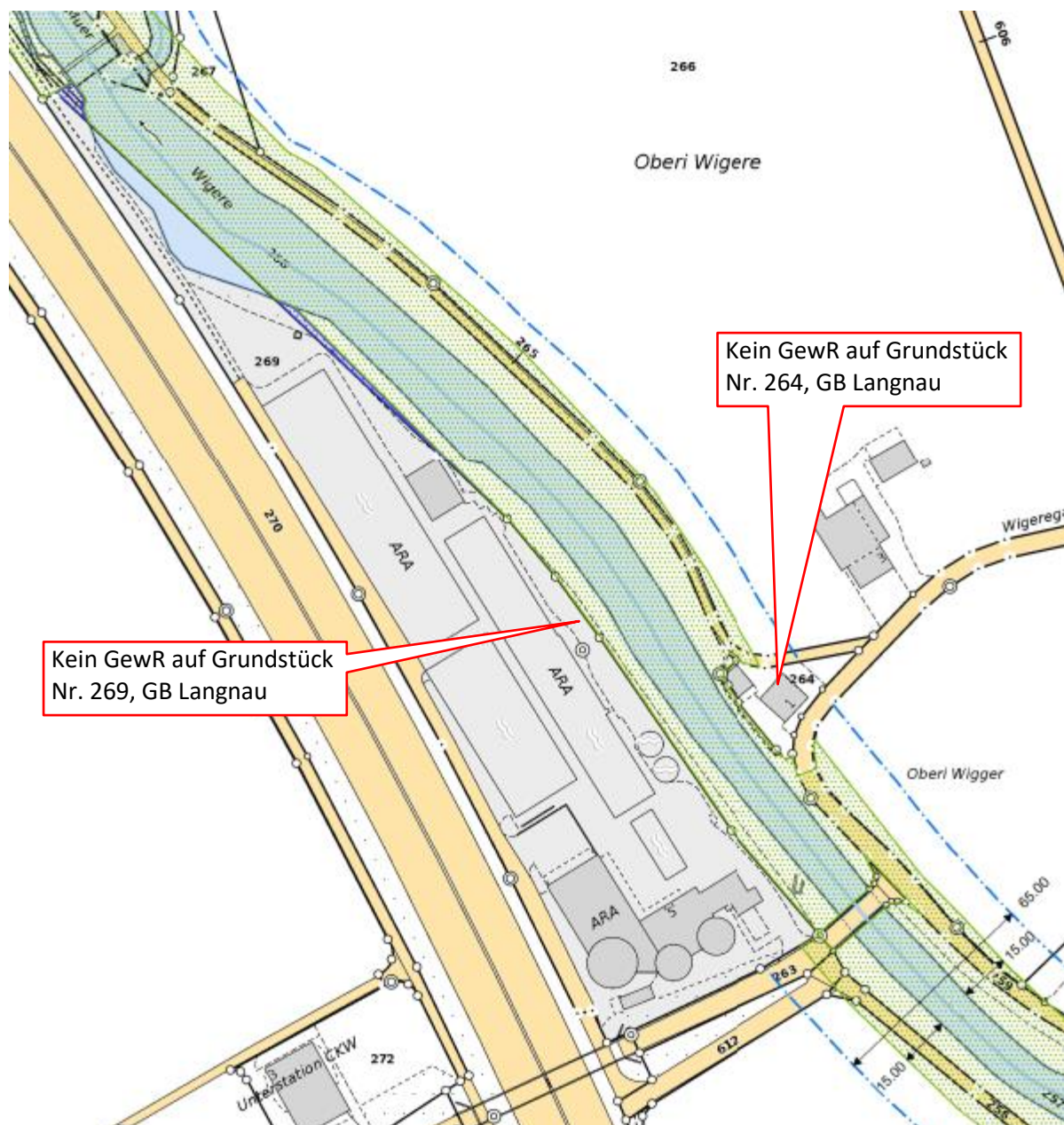
Teilzonenplan Gewässerraum, Ausschnitt Siedlungsgebiet Teil Süd, Stand Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023

Wigger im Gebiet Oberi Wigger (Grundstück Nr. 269, GB Langnau links der Wigger)

Der Gemeindeverband ARA Oberes Wiggertal erhoben im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage Einsprache und forderten, auf dem Grundstück Nr. 269, GB Langnau auf den GewR zu verzichten. In anderen Kantonen würden bei Abwasserreinigungsanlagen keine GewR festgelegt. Diese nutzlose Festlegung führe zu unnötigen Mehraufwendungen bei Bauprojekten der ARA.

An der Gemeindeversammlung zeigten die Stimmberechtigten folgten die Stimmberechtigten dieser Argumentation und hiessen die Einsprache gut. Somit wird im Teilzonenplan Gewässerraum (Ausschnitt Siedlungsgebiet Teil Süd) auf dem Grundstück Nr. 269 kein GewR festgelegt.

Der Betrieb der ARA ist standortgebunden und von hohem öffentlichem Interesse. Es ist zweckmässig, auf nicht zwingende Einschränkungen und Auflagen bei Bauprojekten zu verzichten. Der Regierungsrat wird ersucht, bei der Genehmigung Rechnung die Situation zu prüfen und eine praktikable Lösung aufzuzeigen.



Teilzonenplan Gewässerraum, Ausschnitt Siedlungsgebiet Teil Süd, Stand Eingabe zur Genehmigung

4 ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN

4.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Rückzonungen

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 unzweckmässigen 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 beschlossenen 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.

An der Gemeindeversammlung massen die Stimmberechtigten nebst den Interessen der betroffenen Grundeigentümer sowie den Interessen von Bevölkerung und Wirtschaft ein höheres Gewicht bei und hieszen deshalb alle Einsprachen gut. Bemängelt wurde insbesondere auch die ungenügende Qualität vieler Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung. Insgesamt setzten sich offensichtlich Zweifel durch, ob und in welchem Ausmass die kantonale Rückzonungsstrategie den Zielen und Grundsätzen gemäss Art. 1 und 3 RPG entspricht.

GewR-Festlegung

Die GewR-Festlegung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG:

- Die natürlichen Gegebenheiten und die Lebensgrundlage Wasser werden bei raumwirksamen Tätigkeiten stärker berücksichtigt.
- Bachufer werden freigehalten und der öffentliche Zugang sowie die Begehung wird erleichtert.
- Die GewR als wichtige Grün- und Freiflächen innerhalb und ausserhalb der Siedlungen werden gesichert. Dies erhöht die Siedlungs- und Landschaftsqualität.

An der Gemeindeversammlung gewichteten die Stimmberechtigten die Interessen einzelner Grundeigentümer inkl. des Gemeindeverbands Oberes Wiggertal höher und hieszen deshalb die Einsprachen gut, wo die GewR-Festlegung offensichtlich zu gravierenden Eigentumsbeschränkungen führen würde.

4.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung

Rückzonungen

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. 2.1, 2.3 und Kap. 2.9 dieses Berichts (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, wurden aber im Planungsbericht für die Vorprüfung der Rückzonungen 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 wurden im Planungsbericht für die Vorprüfung ebenfalls berücksichtigt.

Die Teilrevision der Ortsplanung betreffend Rückzonungen wurde vom 24. Mai – 22. Juni 2022 öffentlich aufgelegt. Die Betroffenen konnten von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Der Gemeinderat würdigte im Rahmen der Einspracheverhandlungen die vorgebrachten Argumente und suchte nach Spielraum für eine Einigung nutzen. Der Gemeinderat sah sich jedoch grundsätzlich an die Weisungen der kantonalen Dienststellen gebunden. Der Ermessensspielraum war somit gering, die meisten Einsprachen mussten den Stimmberechtigten zur Abweisung beantragt werden.

GewR-Festlegung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnten die von der GewR-Festlegung betroffenen Grundeigentümerinnen von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen.

Vorgängig zur öffentlichen Auflage wurde eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt. Im Rahmen dieser fanden auch zwei Informationsveranstaltungen statt, vgl. Kapitel 3.1.2 dieses Berichts.

Die Teilrevision der Ortsplanung betreffend GewR-Festlegung wurde vom 25. Oktober – 24. November 2022 öffentlich aufgelegt. Wie bei den Rückzonungen konnten die Betroffenen Einsprache erheben. Der Gemeinderat prüfte die Argumente, klärte Missverständnisse und suchte nach einvernehmlichen Lösungen. Auch bei dieser Thematik bestand nur ein geringer Ermessensspielraum, der aber bestmöglich genutzt wurde. In Einzelfällen führte dies zum Rückzug von Einsprachen.

4.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan

Rückzonungen

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 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.

GewR-Festlegung

Der Kantonale Richtplan (KRP) 2015 und der Regionale Entwicklungsplan (REP) Willisau-Wiggertal vom Oktober 2007 enthalten keine Festlegungen, die offensichtlich gegen die vorliegenden Änderungen der Planungsinstrumente sprechen.

4.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Rückzonungen

In der Tabelle T1 des LUBAT 2021, das als Grundlage zur Ermittlung des Rückzonnungsbedarfs diente, wurden in Wohn- und Mischzonen inkl. Zentrumszonen ca. 11.5 ha unüberbaute Fläche mit einer Einwohnerkapazität von ca. 950 Personen ausgewiesen. Die Ortsteiltabellen des LUBAT konnten grundsätzlich nur für die Beurteilung der Dichtewerte verwendet werden, vgl. Kap. 5.4 dieses Berichts. Der Blick auf die Flächen der unüberbauten Wohn- und Mischzonen inkl. Zentrumszonen der einzelnen Ortsteile ergab folgendes Bild:

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

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

Die LUBAT-Berechnungen werden im Rahmen der bereits laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung (Schwerpunkt PBG-Umsetzung mit den neuen Nutzungsmassen) aktualisiert.

GewR-Festlegung

Für die GewR-Festlegung sind die Nutzungsreserven nicht relevant.

5 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

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

5.1 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.

5.2 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität

Die 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.

5.3 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.

5.4 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 169m^2 Wohn- und Mischzonen und in Richenthal 205m^2 , während im Dorf Langnau jeder Einwohner 227m^2 Wohn- und Mischzonen beansprucht. LUBAT und die Einwohner-Entwicklung werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung neu analysiert.

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.

5.5 Begründung der Planänderungen

Mit der Teilrevision der Ortsplanung wird die kantonale Rückzonungsstrategie umgesetzt (vgl. Kap. 2.1 und 2.5 dieses Berichts), soweit nicht im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision eine gesamthafte Überprüfung und Beplanung eines Siedlungsgebiets notwendig ist.

5.6 Rückzonungen

Mit der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie (exkl. Parzelle Nr. 465, GB Langnau) kann die rechnerische Überkapazität reduziert werden. Damit leistet die Gemeinde Reiden einen massgeblichen Beitrag an den raumplanerischen Auftrag gemäss RPG zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen: Etliche 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.

5.7 Sondernutzungsplanungen

Die von den Stimmberechtigten angenommenen Einsprachen betreffend die Rückzonungen haben folgende Konsequenzen:

- Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Usserdorf Langnau auf den Grundstücken Nr. 98 und 17 (Teilfläche), GB Langnau bleibt bestehen.
- Die Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Hölzli auf dem Grundstück Nr. 951, GB Reiden bleibt bestehen, und der Gestaltungsplan wird nicht aufgehoben.
- Der Gestaltungsplan Halde über die Grundstücke Nr. 323 (Teilfläche), 326, 328, 329, 330 und 271 (Teilfläche), GB Richenthal wird nicht aufgehoben.

5.8 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 vorge-

nommen (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 Koordinations Sitzung 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 sind entsprechend angepasst worden.

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten betreffend die Rückzonungen haben folgende Auswirkungen auf das BZR:

- Art. 61 BZR (Aufhebung von Gestaltungsplänen) entfällt
- Die Grünzone 9b «Dorf» (Ortsteil Langnau) im Anhang 2 entfällt
- Das Gestaltungsplanpflichtgebiet Hölzli / Parzelle Nr. 951, GB Reiden wird in Anhang 9 weiterhin aufgeführt

Die angenommenen Einsprachen betreffend die GewR-Festlegung haben keine Auswirkung auf das BZR.

6 WEITERE THEMEN

6.1 Statische Waldränder

Aufgrund der Rückzonungen entfällt folgender statischer Waldrand:

- Im Gebiet Heubeeriberg Langnau entlang der Grundstücke Nr. 30 und 362, GB Langnau

Aufgrund der von den Stimmberechtigten angenommenen Einsprache betreffend das Gebiet Halde Richenthal bleibt folgender statischer Waldrand rechtskräftig:

- Haldehölzli Richenthal entlang der Grundstücke Nr. 326 und 330, GB Richenthal

6.2 Gewässerraum-Freihaltung

Vgl. Kap. 3 dieses Planungsberichts