



GEMEINDE REIDEN

# Bau- und Zonenreglement

Teilrevision der Ortsplanung: Rückzonungen und Gewässerraumfestlegung

Öffentliche Auflage vom 25. Oktober 2022 bis 24. November 2022.

Von der Gemeindeversammlung (zuständige kommunale Behörde) beschlossen am 24. Mai 2023

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindegemeinderat

Josua Müller

Sebastian Weiss

Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid. Nr. ....

.....  
Datum

.....  
Unterschrift

**Version mit sichtbaren  
Änderungen und  
Erläuterungen**

## Änderungen des Bau- und Zonenreglements vom 4. Dezember 2013

Letzte Änderung von den Stimmberechtigten beschlossen am 22. September 2022 und vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 111 vom 7. Februar 2023 genehmigt.

- *Ergänzte Formulierungen werden in oranger, kursiver Schrift dargestellt.*
- **Gestrichene Formulierungen** werden in schwarzer Schrift und durchgestrichen dargestellt.
- **Rechtskräftige, nicht geänderte Bestimmungen** werden in schwarzer und grauer Schrift dargestellt.
- *Orientierende Erläuterungen zu den BZR-Anpassungen werden in blauer, kursiver Schrift dargestellt.*

### Das Bau- und Zonenreglement wird wie folgt geändert:

#### Art. 5 Zoneneinteilung, Zonenpläne

Das Gemeindegebiet wird - soweit es nicht im Wald liegt - in folgende Zonen eingeteilt:

<sup>1</sup> Bauzonen:

- Dorfzone	D	
- Kernzone	K	
- Dreigeschossige Wohnzone	W3	
- Zweigeschossige Wohnzone Langnau	W2L	
- Zweigeschossige Wohnzone A	W2A	
- Zweigeschossige Wohnzone B	W2B	
- Eingeschossige Wohnzone	W1	
- Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone	WA3	
- Zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone	WA2	
- Arbeitszone III	A III	
- Arbeitszone IV	A IV	
- Weilerzone Gishalden	WZ	
- Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ	
- Zone für Schiessanlagen	S	* Planungszone
- Golfzone	GO	
- Zone für Schrebergärten	SG	
- Grünzone	GR	
- <b>Grünzone Gewässerraum</b>	<b>GG</b>	
- Sonderbauzone Kurhaus	SK	
- Sonderbauzone Sägerei Langnau	SL	
- Sonderbauzone Lupfen	SBL	
- Sonderbauzone Sägerei Richenthal	SR	
- Rekultivierungszone	RK	

<sup>2</sup> Nichtbauzonen:

- Landwirtschaftszone	LW	
- Übrige Gebiete A	ÜGA	
- Reservezone	R	
- Freihaltezone	F	
- <b>Freihaltezone Gewässerraum</b>	<b>FG</b>	

<sup>3</sup> Schutzzonen:

- |                                      |    |                |
|--------------------------------------|----|----------------|
| - Naturschutzzone                    | NS |                |
| - Landschaftsschutzzone (überlagert) | LS | * Planungszone |
| - Geotopschutzzone (überlagert)      | GS | * Planungszone |

<sup>4</sup> Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen sind die Zonenpläne Siedlung (je 1:5'000) sowie Landschaft (1:10'000) massgebend. Die Zonenpläne sind Bestandteil des Reglements und können auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden. Die verkleinerten, diesem Reglement beigelegten Zonenpläne haben orientierenden Charakter und sind nicht rechtsverbindlich.

<sup>5</sup> Der Berechnungsfaktor gemäss § 9 des Anhangs der Planungs- und Bauverordnung (PBV) beträgt in allen Bauzonen 1.0.

\* Planungszone: Die bezeichneten Zonen wurden an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2013 nicht behandelt und gelten deshalb weiterhin als Planungszone.

*Erläuterung: Ergänzung der bestehenden Zone GG (fehlte bisher in der Auflistung) und der neuen Zone FG.*

## Art. 16 Arbeitszone IV (A IV)

<sup>1</sup> Nutzung: Gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Nutzungen durch Dienstleistungsunternehmen. Publikumsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Güterverkehrsintensive Betriebe sind nur im Bereich zwischen der Bahnlinie und dem Huebbach zulässig. Reine Lagergebäude und extrem arbeitsplatzextensive Betriebe sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Die Errichtung von Betrieben mit unzumutbaren Immissionen, wie z. B. Sprengstoff- und Düngerefabrik, ist untersagt.

<sup>3</sup> Höhe, Ausnützung, Abstände usw. werden von der zuständigen Stelle unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt.<sup>1</sup>

<sup>4</sup> Die zuständige Stelle legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungsauflagen fest.<sup>2</sup>

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

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

<sup>7</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: IV

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

## Art. 23 Grünzone Gewässerraum (GG) ~~und eingedolte Gewässer~~

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

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

<sup>1</sup> Fassung gemäss Änderung durch die Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2017, genehmigt vom Regierungsrat am 27. Februar 2018, in Kraft seit 1. März 2018.

<sup>2</sup> Fassung gemäss Änderung durch die Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2017, genehmigt vom Regierungsrat am 27. Februar 2018, in Kraft seit 1. März 2018.

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

~~<sup>3</sup> Bei eingedolten Gewässern gemäss Art. 41 a Abs. 5b GSchV gelten die Gewässerabstände gemäss dem kantonalen Wasserbaugesetz.~~

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

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

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

<sup>1</sup> Die Freihaltezone Gewässerraum bezweckt die Freihaltung des Gewässerraums entlang der Gewässer ausserhalb der Bauzonen.

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

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

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

**Erläuterung:** Die Zonenbestimmungen zur Freihaltezone Gewässerraum (FG) werden neu eingefügt. Es wird auf die Gewässerschutzverordnung verwiesen. Die Abs. 1-3 entsprechen dem aktuellen kantonalen Muster-BZR. Abs. 4 wurde aufgrund der gewählten Baulinienlösung entlang der Wigger ergänzt. Obwohl § 11<sup>bis</sup> KGSchV zur Baulinienlösung erst am 01.01.2023 Rechtskraft erlangte, konnte die BZR-Bestimmung in Absprache mit dem Kanton bereits so öffentlich aufgelegt werden.

## Anhang 2: Grünzonen

Nr. Gebietsbezeichnung	Zweck
------------------------	-------

### Reiden:

... ..	...
--------	-----

7 ...	...
-------	-----

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

8 ...	...
-------	-----

### Langnau:

9 ...	...
-------	-----

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

### Richenthal:

... ..	...
--------	-----

13 ...	...
--------	-----

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

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

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

#### **Konsequenzen der Beschlüsse an der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2023**

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