

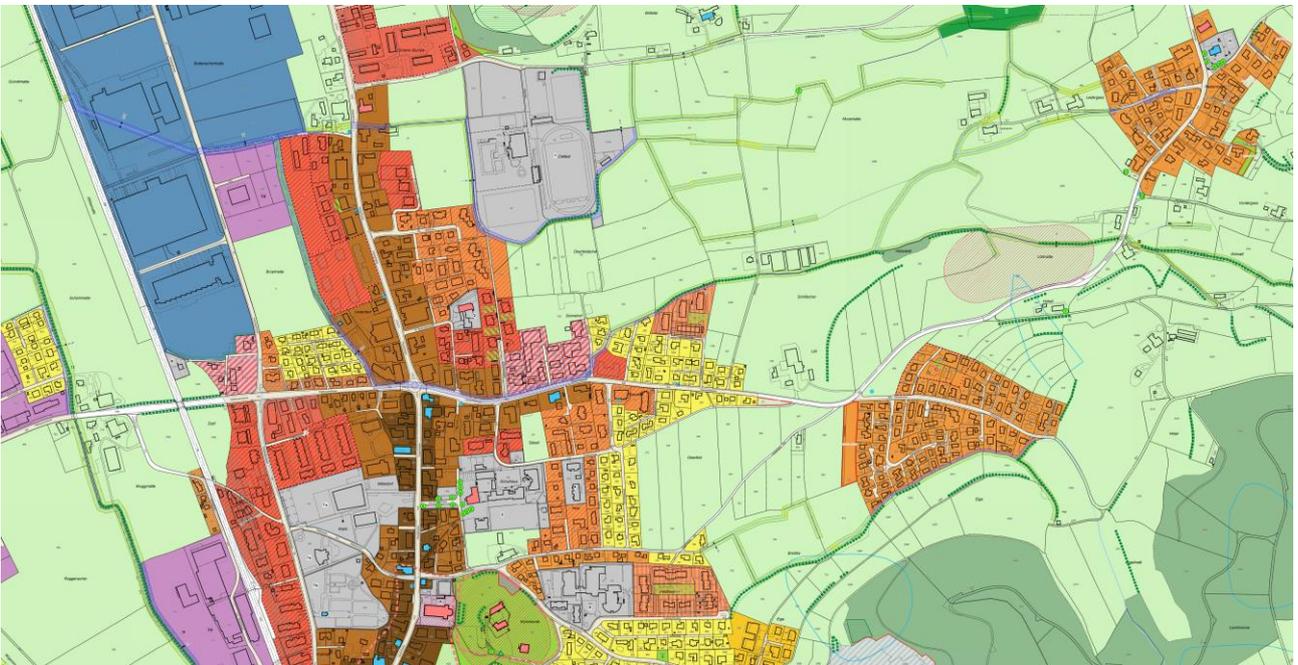
# GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG

- UMSETZUNG PLANUNGS- UND BAUGESETZ
- UMGANG MIT BESTEHENDEN GESTALTUNGSPLÄNEN
- EINZELNE EINZONUNGEN

## EINWOHNERGEMEINDE REIDEN

Kanton Luzern / 23'502.Z.

### PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV FÜR DIE ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG



Sursee, 20. Dezember 2023

## **ABKÜRZUNGEN**

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz)
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern
PBV	Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern
StrG	Strassenverkehrsgesetz
GschV	Gewässerschutzverordnung des Bundes
KGschV	Kantonale Gewässerschutzverordnung
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
FRK	Freiraumkonzept
GMK	Gesamtmobilitätskonzept
BZR	Bau- und Zonenreglement
GP	Gestaltungsplan
BUWD	Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern
rawi	Dienststelle Raum und Wirtschaft
uwe	Dienststelle Umwelt und Energie
vif	Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
lawa	Dienststelle Landwirtschaft und Wald
OPK	Ortsplanungskommission
AZ	Ausnützungsziffer
ÜZ	Überbauungsziffer
AV	Amtliche Vermessung
GB	Grundbuch
GS	Grundstück

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeber/in**

Einwohnergemeinde Reiden

### **Auftragnehmerin**

Kost + Partner AG

### **Bearbeitung**

Romeo Venetz, dipl. Kultur-Ingenieur ETH, MAS ETH in Raumplanung

Lisa Mühlebach, MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur (bis Februar 2022)

Anna Reiter, MSc in Geographie

Ella Ernst, MSc in Geographie (ab Februar 2022)

### **Stand**

Kantonale Vorabklärung REK: 27. Juni 2022 bis 22. September 2022

Öffentliche Mitwirkung REK: 24. Januar bis 21. März 2023

Öffentliche Mitwirkung: 1. Januar bis 3. März 2024

Kantonale Vorprüfung:

Öffentliche Auflage:

Beschluss Gemeindeversammlung:

Genehmigung Regierungsrat:

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE</b>	<b>5</b>
1.1	Stand der Ortsplanung	5
1.2	Handlungsbedarf	5
1.3	Absichten des Gemeinderats und der OPK	6
1.4	Arbeiten in der OPK	6
<b>2</b>	<b>BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION</b>	<b>6</b>
2.1	REK	6
2.2	Vorabklärung	7
2.3	Öffentliche Mitwirkung	7
<b>3</b>	<b>PBG-UMSETZUNG</b>	<b>8</b>
3.1	Rahmenbedingungen	8
3.2	Neues Zonenkonzept	10
3.3	Zonenplanänderungen	14
3.4	Weitere Änderungen	36
3.5	Bau- und Zonenreglement	39
<b>4</b>	<b>SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN</b>	<b>44</b>
4.1	Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen	44
4.2	Ausscheidung Grünzonen überlagert	56
4.3	Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht	57
<b>5</b>	<b>WEITERE INSTRUMENTE</b>	<b>58</b>
5.1	Plan der Gefahrengebiete	58
<b>6</b>	<b>ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN</b>	<b>58</b>
6.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	58
6.2	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung	58
6.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	58
6.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	59
<b>7</b>	<b>KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION</b>	<b>59</b>
7.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	59
7.2	Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität	59
7.3	Berechnung der Bauzonenkapazitäten	60
7.4	Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen	61
7.5	Sondernutzungsplanungen	61
7.6	Mehrwertausgleich	62
7.7	Rückzonungen	62
7.8	Fruchtfolgefleichen	62
7.9	Stand der Erschliessung, Erschliessungsrichtplan	62
7.10	Abstimmung von Siedlung und Verkehr	63

7.11	Weilerzonen	63
7.12	Reglementsänderungen	63
<b>8</b>	<b>WEITERE THEMEN</b>	<b>63</b>
8.1	Umweltverträglichkeit	63
8.2	Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz	63
8.3	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder	63
8.4	Gewässerraum-Freihaltung	65
8.5	Grundwasserschutz	65
8.6	Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung	66
8.7	NIS-Verordnung (Mobilfunk und dergleichen)	66
8.8	Risikovorsorge	66
8.9	Vorhandene oder vermutete Altlasten	66
8.10	Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz, Aussichtspunkte, Siedlungsrandgestaltung, Wildtierkorridor	66
8.11	Denkmalschutzobjekte	70
8.12	Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen	70
8.13	Energieplanungen	70
8.14	Verkehrsintensive Einrichtungen	70
8.15	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen	70
8.16	Landumlegung	70
8.17	Sonderzonen	71
8.18	Abbau- und Deponieprojekte	71
8.19	Stand der Daten der amtlichen Vermessung / Übriges Gebiet A	71

#### Beilagen

Verbindlich	Orientierend
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonenplan</li> <li>▪ Zonenplan, Ausschnitt Siedlungsgebiet</li> <li>▪ Bau- und Zonenreglement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Räumliches Entwicklungskonzept</li> <li>▪ Plan der Gefahrengebiete</li> <li>▪ GIS-Auswertung des Bestandes (Pläne mit Gesamthöhe und Überbauungsziffer sowie Auswertungstabelle)</li> </ul>

## 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 den folgenden Jahren wurden verschiedene Anliegen mit Teilrevisionen der Ortsplanung in der kommunalen Nutzungsplanung umgesetzt.

Im Moment läuft die Teilrevision der Ortsplanung zu den Gewässerräumen und die Teilrevision der Ortsplanung zu den Rückzonungen. Die Genehmigung durch den Regierungsrat ist noch ausstehend, weshalb noch eine Planungszone betreffend Gewässerräumen und Rückzonungen besteht. In den vorliegenden Planungsentwürfen wird der Stand Beschluss durch die Gemeindeversammlung dargestellt. Die Gewässerraumfestlegungen und die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie sind nicht Gegenstand der Gesamtrevision der Ortsplanung.

Zwei weitere Planungszone (Dörflimatte und Ribimatte) wurden im Gebiet Mehlsecken festgelegt, damit vor der Gesamtrevision der Ortsplanung keine ungewollten Entwicklungen entstehen. Mit der Ortsplanungsrevision werden die beiden Gebiete von einer Wohn- und Arbeitszone in eine reine Arbeitszone umgezont. Zukünftig soll in Mehlsecken die Arbeitsnutzung gefördert und entwickelt werden. Die bestehende Wohnnutzung hat Bestandesgarantie, soll aber in Zukunft im Sinn einer Entflechtung von Nutzungen nicht mehr möglich sein. Die zwei Planungszone werden dann mit der Genehmigung der Gesamtrevision aufgehoben.

### 1.2 Handlungsbedarf

Der Gemeinderat will die Instrumente der Ortsplanung an die aktuellen Vorgaben anpassen. Folgende Themenschwerpunkte werden im Rahmen der Ortsplanung behandelt:

- Überarbeitung des Siedlungsleitbilds (SLB) bzw. Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK)
- Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV) in die kommunale Nutzungsplanung
- Generelle Überprüfung des Zonenkonzepts und des Bau- und Zonenreglements (BZR)
- Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplanungen
- Behandlung von Ein-, Aus- und Umzonungsgesuchen

Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung zum REK und den Diskussionen in der Ortsplanungskommission (OPK) zeigte sich, dass zum Thema Mobilität vertiefte Arbeiten notwendig sind. Darum wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung folgende Arbeiten ausgelöst:

- Erarbeitung Gesamtmobilitätskonzept (GMK)

Nach der Auswertung der öffentlichen Mitwirkung sind noch folgende weitere Arbeiten vorgesehen:

- Aktualisierung des Verkehrs- und Erschliessungsrichtplanes
- Erarbeitung Freiraumkonzept (FRK)

### 1.3 Absichten des Gemeinderats und der OPK

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wollen der Gemeinderat und die OPK eine gute Grundlage für die Gemeindeentwicklung insgesamt sowie Planungs- und Rechtssicherheit für weitergehende Planungen und zukünftige Bauvorhaben schaffen.

Die Hauptanliegen sind ausserdem:

- Bauliche Entwicklung mit Qualität in allen Ortsteilen
- Siedlungsentwicklung nach innen an den dafür geeigneten Orten
- Schaffung und Aufwertung von Zentrums- und Begegnungsorten für alle Generationen
- Erfüllung der unterschiedlichen Verkehrsbedürfnisse
- Schaffung von guten Rahmenbedingungen für die Wirtschaft
- Berücksichtigung der Ökologie (Grünräume, Pflanzen, Tiere, etc.)

### 1.4 Arbeiten in der OPK

Die OPK setzt sich aus vier Vertretern von Ortsparteien, dem Landwirtschaftsbeauftragten sowie zwei Vertretern des Gemeinderats und einem Vertreter der Gemeindeverwaltung zusammen.

Anlässlich vieler Sitzungen der Gesamt-OPK, aber auch der Subgruppen Bau- und Zonenreglement sowie Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen wurden die Planungsinstrumente erarbeitet, geprüft und diskutiert.

## 2 BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION

### 2.1 REK

#### 2.1.1 Workshop Situationsanalyse

In einem Workshop an der OPK-Sitzung vom 21. Oktober 2021 zum Thema Situationsanalyse hat sich die OPK mit Qualitäten und Verbesserungspotenzialen der Gemeinde Reiden auseinandergesetzt.

Aufbauend auf den Diskussionsthemen wurde das bestehende Siedlungsleitbild von 2012 umfassend überarbeitet, an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst und in ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) überführt. Für die Gemeindeentwicklung besonders wichtige Themen erhalten im REK ein höheres Gewicht als bisher, dies betrifft insbesondere das Thema Siedlungsentwicklung nach innen.

#### 2.1.2 Vorabklärung & Öffentliche Mitwirkung REK

Der Gemeinderat verabschiedete das REK am 13. Juni 2022 für die kantonale Vorabklärung. Die Stellungnahme der Dienststelle rawi zum REK datiert vom 22. September 2022. Der Umgang mit den Anträgen, Empfehlungen und Hinweisen in dieser Stellungnahme wurde mit der OPK besprochen und in einem separaten Bericht dokumentiert. Das REK wurde entsprechend angepasst und vom Gemeinderat am 12. Dezember 2022 für die öffentliche Mitwirkung freigegeben.

Die öffentliche Mitwirkung zum REK dauerte vom 24. Januar bis 21. März 2023. Am Dienstag, 24. Januar 2023 und am Freitag, 10. März 2023 führte die Gemeinde Informationsveranstaltungen im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zum REK durch. Während der öffentlichen Mitwirkung sind knapp 20 Eingaben

eingegangen. Ein wichtiges Anliegen aus der Bevölkerung war das Thema Mobilität und die Gleichbehandlung aller Ortsteile. Neben der Bevölkerung machte auch der Regionalverband zofingenregio eine Eingabe sowie der Verein NaturReiden ; darin wurde der noch konkretere Einbezug der Ökologie und des Umweltschutzes gewünscht. Die Eingaben wurden mit der OPK besprochen und im REK entsprechende Anpassungen vorgenommen.

### **2.1.3 Beschluss REK**

Der Gemeinderat hat das REK schliesslich an seiner Sitzung vom 11. September 2023 beschlossen. Es ist nach seiner Verabschiedung durch den Gemeinderat behördenverbindlich. Die Gemeinde richtet ihre nachfolgenden Planungen, insbesondere die Gesamtrevision der Ortsplanung, auf das REK aus.

## **2.2 Vorabklärung**

Diverse Eingaben/Gesuche und Pendenzen, welche im Rahmen der aktuellen Gesamtrevision der Ortsplanung gelöst werden sollen, wurden von der Gemeinde gesammelt. Der Umgang mit diesen Eingaben/Gesuchen und Pendenzen wurde mit der OPK besprochen. Anschliessend erfolgte zu ausgewählten Themen eine Besprechung mit dem zuständigen Projektleiter und eine informelle Vorabklärung beim Team Raumentwicklung (rawi). Aufgrund dieser Rückmeldung, der nochmaligen Beratung mit der OPK und Faktenblättern wurden diverse Eigentümergespräche geführt und von den Eigentümern ergänzende Unterlagen zu ihrer Eingabe als Grundlage für diese Vorabklärung eingeholt. In einem nächsten Schritt werden im Zusammenhang mit den vorliegenden Eingaben/Gesuchen und Pendenzen weitere Unterlagen und Nachweise z.B. Gestaltungsplan-Entwurf, Fruchtfolgeflächenkompensation, usw. zu liefern sein. Ausgewählte Gesuche wurden am 26. September 2023 zur Vorabklärung bei der DS rawi eingereicht. Am 9. November erhielt die Gemeinde dazu eine Stellungnahme. Aufgrund der Stellungnahme des Kantons wurden weitere Eigentümergespräche geführt. Gewisse Gesuche mit besonderer Bedeutung für die Gemeinde Reiden werden weiterverfolgt, vgl. Erläuterungen in Kap. 3.3.7.

## **2.3 Öffentliche Mitwirkung**

Die Entwürfe der Planungsinstrumente wurden vom Gemeinderat am 11. Dezember 2023 für die öffentliche Mitwirkung freigegeben. Vom 1. Januar bis 3. März 2024 besteht die Möglichkeit Fragen, Inputs und Änderungsanträge einzureichen. Während dieser Frist wird am 17. Januar 2023 eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Vorgängig wird in alle Haushaltungen ein Flyer versendet. Zusätzlich soll online umfassend informiert werden.

Die Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung werden zu Anpassungen an den Planungsinstrumenten führen.

Die Kantonale Vorprüfung erfolgt erst nach der öffentlichen Mitwirkung.

### 3 PBG-UMSETZUNG

#### 3.1 Rahmenbedingungen

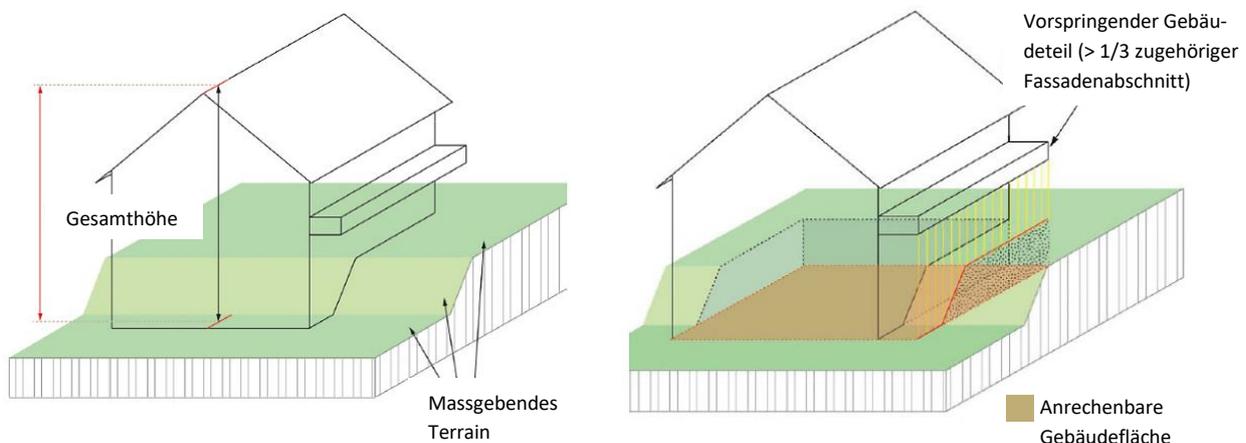
Per 1. Januar 2014 sind das revidierte PBG und die neue PBV in Kraft getreten. Die Gemeinden müssen bis Ende 2023 ihre Ortsplanungsinstrumente an die neue Gesetzgebung anpassen. So steht beispielsweise die bisher in der Gemeinde Reiden verwendete Ausnützungsziffer (AZ) nicht mehr zur Verfügung und muss durch eine Überbauungsziffer (ÜZ) ersetzt werden, deren Berechnungsweise ebenfalls geringfügig geändert hat. Andere Neuerungen wie die neu eingeführten Verkehrszonen sind massgebend für die Berechnung der ÜZ und haben ebenfalls Auswirkungen auf den Zonenplan.

##### 3.1.1 Definitionen der Nutzungsmasse

Die wesentlichen Änderungen der neuen Nutzungsmasse sind diejenigen der Gesamthöhe und der Überbauungsziffer (ÜZ). Im Folgenden werden diese kurz umschrieben:

Die **Gesamthöhe** ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und bemisst den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf (§ 139 PBG).

Die bisherige Ausnützungsziffer (AZ) wird durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** ersetzt. Die ÜZ definiert den Fussabdruck eines Gebäudes im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Eine ÜZ von 0.21 bedeutet, dass die Gebäudefläche (Fussabdruck) der Hauptbaute maximal 21% der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen darf (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, welche die zulässigen Werte gem. § 112a PBG übertreffen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.



Erläuternde Skizzen des BUWD zu den Baubegriffen und Messweisen gem. PBG 2013

Aus der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab und ist auf allen Seiten gleich. Die **Grenzabstände** werden in § 122 PBG definiert. Die ordentlichen Grenzabstände sind abhängig von der zulässigen maximalen Gesamthöhe in der entsprechenden Zone. Wo ausnahmsweise keine Gesamthöhe im BZR festgelegt wird, ist die bewilligte Gesamthöhe der Baute massgebend für den ordentlichen Grenzabstand.

Zulässige Gesamthöhe	Grenzabstand
bis 11 m	4 m
bis 14 m	5 m
bis 17 m	6.5 m
bis 20 m	8 m
über 20 m	10 m

Die **Grünflächenziffer** ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als Grünflächen gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Begrünte und bepflanzte Bodenflächen

sind Flächen mit einem natürlichen Bodenaufbau sowie Flächen auf Unterniveaubauten, die mit Humus überdeckt und bepflanzt sind. Nicht anrechenbar sind bestehende Wälder und öffentliche Gewässer.

### 3.1.2 Vorgehen

Bei der Festlegung der neuen Nutzungsziffern und Höhenmasse war ein schrittweises Vorgehen angezeigt:

- Erfassung der Verkehrszonen und Verkehrsflächen als Grundlage für die folgenden Schritte.
- Bestimmung der Gesamthöhen der bestehenden Gebäude auf Grundlage des Terrain- und Oberflächenmodells (DTM und DOM) und anschliessender manueller Bereinigung. Die Masse der projektierten Gebäude wurden manuell ergänzt.
- Ermittlung der anrechenbaren Grundstücksflächen und der ÜZ (separat für Haupt- und Nebenbauten) der bestehenden Gebäude mittels GIS-Analyse. Die Masse der projektierten Gebäude wurden manuell ergänzt.
- Auswertung der Erkenntnisse aus dem REK.
- Festlegung der Bebauungs- und Einwohner- bzw. Arbeitsplatzdichte unter Berücksichtigung erhaltenswerter Strukturen.
- Entwurf des neuen Zonenkonzepts durch Zusammenfassung von Quartierzellen mit ähnlichen Merkmalen zu neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.2).
- Festlegung von zweckmässigen Gesamthöhen und ÜZ für die neuen Bauzonen-Typen (vgl. Kap. 3.2). Die Masse orientieren sich am Gebäudebestand, an den bisherigen Nutzungsmöglichkeiten und dem Aussagen im REK.
  - Es sind maximale Gesamthöhen und ÜZ eingesetzt worden, um ein homogenes und attraktives Quartierbild sowie einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sicherzustellen. In dichteren Zonen wurden auch minimale Gesamthöhen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen festgelegt.
  - Die maximalen ÜZ und die Gesamthöhen wurden so festgelegt, dass die nicht zonenkonformen Bauten höchstens 20 % des heutigen Gebäudebestands betragen. Würden die Masse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische Innenentwicklungspotenziale und eine Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt die Bestandesgarantie.
  - Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die Differenzierung der Überbauungsziffer würde nämlich die kubische Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist. Deswegen werden in den Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt. Die ÜZ-A stellt den Grundwert für eine zonengemässe Überbauung dar. Die um 0.03 erhöhte ÜZ-B gilt für Schrägdachbauten und für Flachdachbauten mit Attikageschoss. Die gegenüber der ÜZ-A um 0.06 erhöhte ÜZ-C gilt für Bauten mit einer 2 m tieferen Gesamthöhe. Mit dieser Regelung wird keine der Gebäudeformen bevorzugt und die Gestaltungsfreiheiten werden gewahrt (siehe Art. 40 BZR). Zur Veranschaulichung der verschiedenen ÜZ sind im BZR-Anhang Skizzen abgebildet.
  - Zusätzliche Überbauungsziffern wurden ergänzt, um gewisse Bauten, z.B. freistehende oder angebaute Garagen (mit einer maximalen Gesamthöhe bis 4.5 m und einer Fläche bis max. 50 m<sup>2</sup>, die nur Nebennutzungen aufweisen) zu ermöglichen und zu fördern.
- Ergänzende Beurteilung des theoretischen Innenentwicklungspotenzials (Einwohner) gemäss den Daten des Luzerner Bauzonen-Analyse-Tools (LUBAT).
- Erstellung des neuen BZR mit möglichst einfachen Bestimmungen, die bei Bauprojekten einen gewissen Spielraum bieten und gleichzeitig für ein stimmiges Siedlungsbild sorgen.

## 3.2 Neues Zonenkonzept

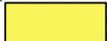
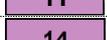
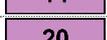
### 3.2.1 Übersicht

Für die Zonenvorschriften wurden folgende Baumasse gewählt:

- Gesamthöhe
- Überbauungsziffer (ÜZ-A, ÜZ-B, ÜZ-C)
- Minimale Überbauungsziffern und Gesamthöhen in dichteren Zonen
- Grünflächenziffer

Die Zonenbezeichnung orientiert sich jeweils an der maximal zulässigen Gesamthöhe in dieser Zone. Die Zusätze dicht, sehr dicht umschreiben die Höhe der maximalen Überbauungsziffer.

Für die Bauzonen gelten folgende Masse:

Bauzonen			Gesamthöhe		Überbauungsziffer				Grünflächenziffer	
			Min. (m)	Max. (m)	Min. ÜZ	Max. ÜZ-A	Max. ÜZ-B	Max. ÜZ-C	ÜZ Klein- und Anbauten*	Min.
Kernzone		K	In der Kernzone werden die Nutzungsmasse im Einzelfall festgelegt.							
Dorfzone		D	10.00	14.00	0.18	0.30	0.33	0.36	0.08	**
Wohnzone 9		W-9		9.00		0.21	0.24	0.27	0.08	0.20
Wohnzone 9 dicht		W-9-d		9.00		0.24	0.27	0.30	0.08	0.20
Wohnzone 9 sehr dicht		W-9-sd		9.00		0.27	0.30	0.33	0.08	0.20
Wohnzone 11		W-11		11.00		0.21	0.24	0.27	0.08	0.20
Wohnzone 11 dicht		W-11 d		11.00		0.24	0.27	0.30	0.08	0.20
Wohnzone 14		W-14	10.00	14.00		0.24	0.27	0.30	0.08	0.20
Wohnzone 14 dicht		W-14 d	10.00	14.00		0.27	0.30	0.33	0.08	0.20
Wohn- und Arbeitszone 9		WA-9		9.00		0.27	0.30	0.33	0.08	0.10
Wohn- und Arbeitszone 11		WA-11		11.00		0.36	0.39	0.42	0.08	0.10
Wohn- und Arbeitszone 14		WA-14	10.00	14.00	0.18	0.39	0.42	0.43	0.08	0.10
Arbeitszone III-11		A III-11		11.00		ÜZ wird im Einzelfall festgelegt.			0.10	
Arbeitszone III-14		A III-14		14.00		ÜZ wird im Einzelfall festgelegt.			0.10	
Arbeitszone III-20		A III-20	8.00	20.00		ÜZ wird im Einzelfall festgelegt.			0.10	
Arbeitszone IV		A IV	Die Nutzungsmasse werden im Einzelfall festgelegt.						0.10	
Übrige (SS, SH, ÖZ, GR, VZ)										

\* Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m und einer Fläche von max. 50 m<sup>2</sup>, die nur Nebennutzflächen aufweisen

\*\* In der Dorfzone ist nach Möglichkeit eine wertvolle Grünfläche zu gestalten.

### 3.2.2 Erläuterungen

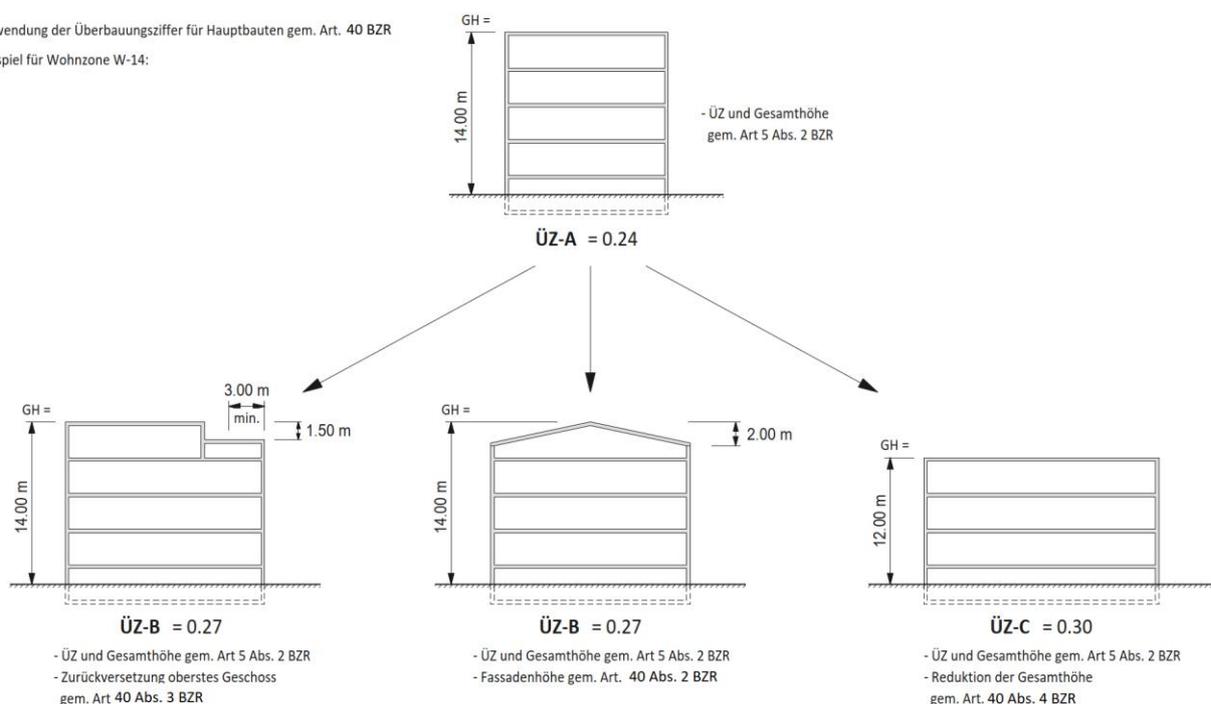
- Die **maximalen ÜZ und Gesamthöhen** werden für die einzelnen Zonentypen so festgelegt, dass die nicht zonenkonformen Bauten höchstens ca. 20 % des heutigen Gebäudebestands betragen. Würden die Nutzungsmasse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische

Innenentwicklungspotenziale und eine massgebende Beeinträchtigung der Siedlungs- und Lebensqualität die Folge. Für die nicht mehr zonenkonformen Bauten gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.

- Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Ohne die **Differenzierung der Überbauungsziffer** würde die kubische Gebäudeform mit Flachdach bevorzugt, was ortsbildtechnisch nicht erwünscht ist. Gleichzeitig soll auch die Gestaltungsfreiheit gewahrt bleiben. Deswegen werden in den Wohn- und Mischzonen jeweils drei verschiedene ÜZ festgelegt:
  - Die **ÜZ-A** ist der Grundwert für beispielsweise eine Überbauung mit Flach- und Pultdächern.
  - Die um 0.03 erhöhte **ÜZ-B** gilt
    - für Schrägdachbauten, bei welchen die maximale traufseitige Fassadenhöhe auf zwei gegenüberliegenden Seiten mind. 2.0 m unter den höchsten Punkten der Dachkonstruktion liegen,
    - für Flachdachbauten mit einem zurückversetzten obersten Geschoss (mind. 3.0 m). Die rückversetzte Seite ist freizuhalten von volumenbildenden Konstruktionen (z.B abgestützte Markisen, Sichtschutzwände oder Vordächer etc.). Die Grundfläche des Attikageschosses darf maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.
  - Die gegenüber der ÜZ-A um 0.06 erhöhte **ÜZ-C** gilt für Bauten mit einer um 2.0 m tieferen Gesamthöhe.
- Die verschiedenen ÜZ-Typen werden in der folgenden Skizze veranschaulicht und sind auch im BZR Anhang 8 abgebildet (Beispiel: Anwendung der ÜZ für Hauptbauten für Wohnzone W-14).

Anhang 8: Skizzen zur Überbauungsziffer (ÜZ)

Anwendung der Überbauungsziffer für Hauptbauten gem. Art. 40 BZR  
Beispiel für Wohnzone W-14:



- Für **Klein- und Anbauten gem. § 112a Abs. 2c und d PBG**, wird eine separate ÜZ von 0.08 eingesetzt. Damit ist die ÜZ für das Hauptgebäude unabhängig von allfälligen Neben- und Anbauten wie Garagen. Als Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d PBG gelten Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 4.5 m und einer maximalen Fläche von 50 m<sup>2</sup>, die nur Nebennutzungen aufweisen. Für diese Bauten gilt der minimale Grenzabstand von 3 m.

- Für die dichteren Wohnzonen werden zusätzlich **minimale Gesamthöhen** festgelegt, um die Siedlungsentwicklung nach innen zusätzlich zu fördern. In den weniger dichten Wohnzonen wurde darauf verzichtet. Die minimalen Gesamthöhen werden jeweils mit 4 m Differenz zur maximalen Gesamthöhe festgelegt, so besteht in der Gestaltung noch ein gewisser Spielraum. Gemäss § 139 PBG kann mit einer solchen Mindestausnutzung nicht nur eine minimale Bauziffer, sondern auch eine Mindesthöhe und -breite vorgegeben werden. Nicht zum Tragen kommt diese Vorschrift beim Umbau bestehender Gebäude, eine solche Festlegung käme doch regelmässig einem unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie gleich.
- Angelehnt an das bestehende BZR wurde in sämtlichen Wohnzonen, in der Wohn- und Arbeitszone und der Arbeitszone eine **Grünflächenziffer** festgelegt, um eine Durchgrünung der Siedlung zu gewährleisten und damit Qualitäten der ländlichen Siedlung zu fördern, vgl. Ausführungen dazu in Kap. 3.5.
- Auf **weitere Nutzungsmasse** wie z.B. die Fassadenhöhe wurde der Einfachheit und Übersichtlichkeit halber verzichtet.

### 3.2.3 Umgang mit Gesamthöhen

Im aktuell geltenden Zonenplan gibt es Zonen mit unterschiedlichen Geschossigkeiten

- Dreigeschossige Wohnzone (W3) mit höchstens 3 Vollgeschossen
- Zweigeschossige Wohnzone Langnau (W2L) / Zweigeschossige Wohnzone (W2A) / Zweigeschossige Wohnzone B (W2B) mit höchstens 2 Vollgeschossen.
- Eingeschossige Wohnzone mit höchstens einem Vollgeschoss.

Grundsätzlich werden die aktuell geltenden Zonen im neuen Zonenplan gemäss folgenden Grundsätzen überführt. Bei einzelnen Gebieten oder Grundstücken wird von diesen Grundsätzen abgewichen, vgl. dazu folgendes Kapitel 3.3 zu Umzonungen:

- Dreigeschossige Wohnzone wird im neuen Zonenkonzept in die W-14 mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 14 m überführt.
- Die Gebiete in der aktuell geltenden Zweigeschossigen Wohnzone werden je nach Dichte und Höhe des Gebäudebestands in verschiedene Zonen eingeteilt: Lockerere und dichtere Wohnzonen mit einer maximalen Gesamthöhe von 9 m oder 11 m. Mit der Festlegung der Nutzungsmasse nahe am Gebäudebestand will man die vorhandenen Eigenheiten der mehrheitlich überbauten Quartiere erhalten und keine übermässigen Verdichtungspotenziale schaffen, welche ungenutzt bleiben. Die Differenzierung der Gesamthöhe orientiert sich an der Lage des Quartiers in Siedlungsgebiet und dem Gebäudebestand.

### 3.2.4 Vergleich

Die aktuell geltenden und die neuen Misch- und Wohnzonen können betreffend bauliche Dichte folgendermassen in Beziehung gebracht werden:

### 3.2.5 Umgang mit Kern- und Dorfzonen sowie dem Bebauungsplan Kernzone

Die bisherige Kernzone (K), welche der Erhaltung oder Schaffung einer siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvollen Erweiterung und Aufwertung des Dorfkerns diene, wird neu in eine Wohnzone-14 dicht (W- 14 d) überführt und eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. In der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in der Kernzone (K) ein Bebauungsplan erlassen, welcher die Zuweisung der Nutzung, die Anordnung der Baubereiche und der Freiräume sowie die Erschliessung und die Anordnung der Abstellplätze festlegen sollte. Der Bebauungsplan ist heute nicht mehr zweckmässig, da das Gebiet vollständig überbaut ist. Deshalb wird der Bebauungsplan aufgehoben.

Die bisherige Dorfzone (D) wird neu in zwei verschiedene Zonen unterteilt. Im REK wurden zwei verschiedene Ortskerntypen (innerer und äusserer Dorfkern) definiert. Diese Unterscheidung wird auch im Zonenkonzept umgesetzt.

Die neue Kernzone entspricht dem im REK abgebildeten inneren Dorfkern. Die Erhaltung und die gestalterisch gute Einordnung von Neu- und Umbauten steht im Vordergrund, wobei eine Aufwertung unter anderem in Bezug auf die Strassenraumgestaltung erreicht werden soll. Die Gemeinde will eine qualitätsvolle Entwicklung fördern, weshalb ein Fachgremium eingesetzt wird, welches die Qualität beurteilen soll und der Gemeinde bei Bedarf beratend zur Seite steht. Bei gemeinsamer Überbauung benachbarter Grundstücke ist ein Gestaltungsplan oder ein qualitätssicherndes Verfahren erforderlich.

Die neue Dorfzone entspricht dem im REK abgebildeten äusseren Dorfkern. Sie dient der Entwicklung und Aufwertung des Ortsbildes mit Rücksicht auf den Bestand. Wie in der Kernzone soll auch in der Dorfzone die Empfehlung des Fachgremiums zur Beurteilung der Qualität beigezogen werden können. Mit der Festlegung von Nutzungsmassen soll eine Verdichtung erreicht werden. Dazu wurde neben der maximalen Gesamthöhe von 14 m auch eine minimale Gesamthöhe von 10 m festgelegt.

Bei gemeinsamer Überbauung benachbarter Grundstücke ist ein Gestaltungsplan oder ein qualitätssicherndes Verfahren erforderlich.

Die Zonenabgrenzungen wurden grösstenteils übernommen und in einigen Fällen an die Abgrenzung im REK angepasst.

### 3.2.6 Umgang mit Wohn- und Gewerbeanteilen

Die bisherigen Wohnanteile in den Arbeits- und Wohnzonen sowie Kern- und Dorfzonen werden ersetzt durch die Festlegung, dass in der ersten Bautiefe entlang der Hauptverkehrsachsen im Erdgeschoss nur Flächen für Gewerbenutzungen zulässig sind (vgl. Art. 3, 4, 7 BZR). Dies aufgrund der Lärmbelastung durch die Strassen, welche sich für ein reines Wohnen nicht eignet.

Gemäss Art. 3 BZR und 4 BZR gibt es in der Kernzone und in der Dorfzone im Ortsteil Langnau keine Pflicht für Gewerbe. In Langnau soll im Erdgeschoss auch Wohnen ermöglicht werden, wenn kein Bedarf für Gewerbe besteht. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes können die Gewerbenutzungen anders angeordnet und reduziert werden.

### 3.3 Zonenplanänderungen

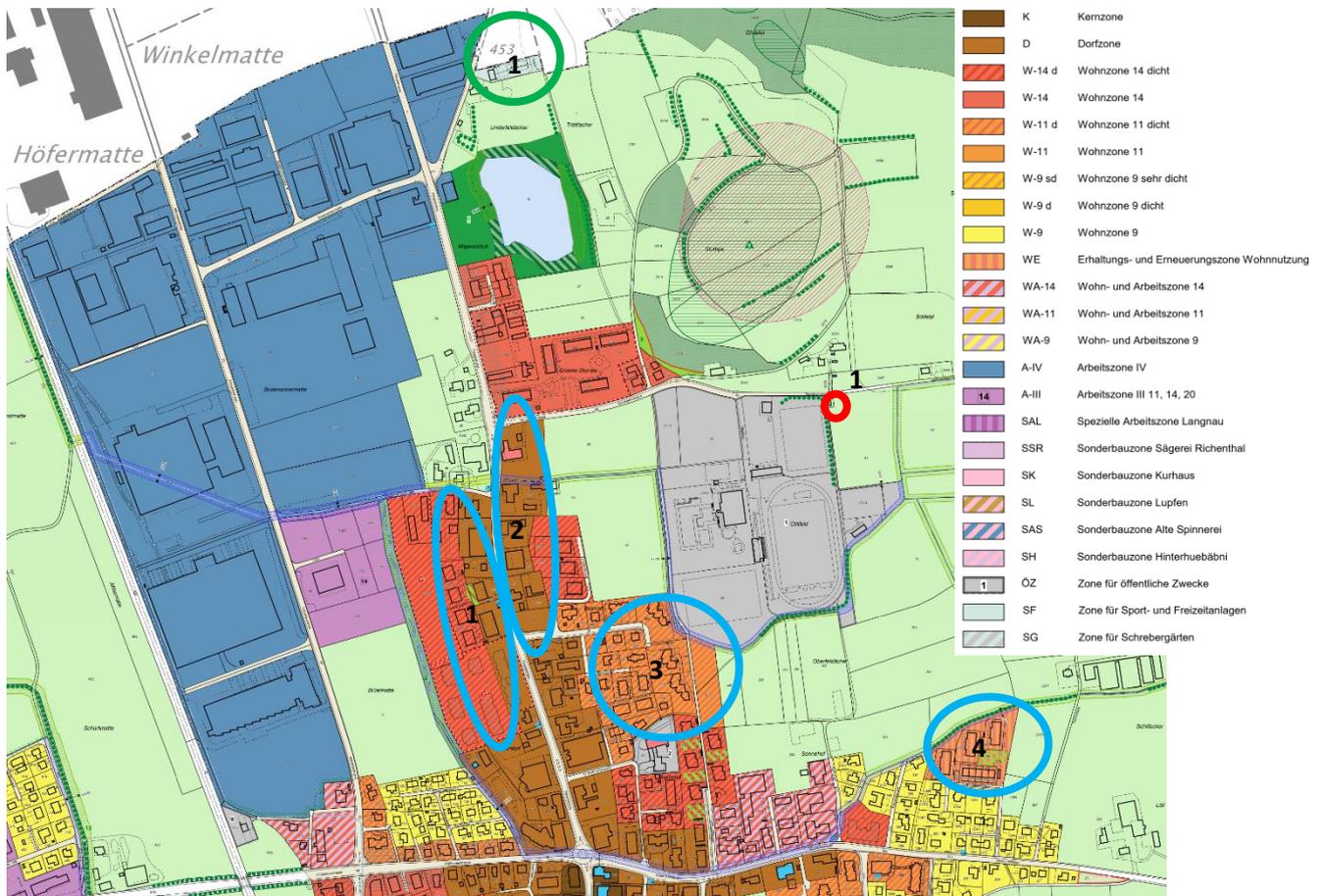
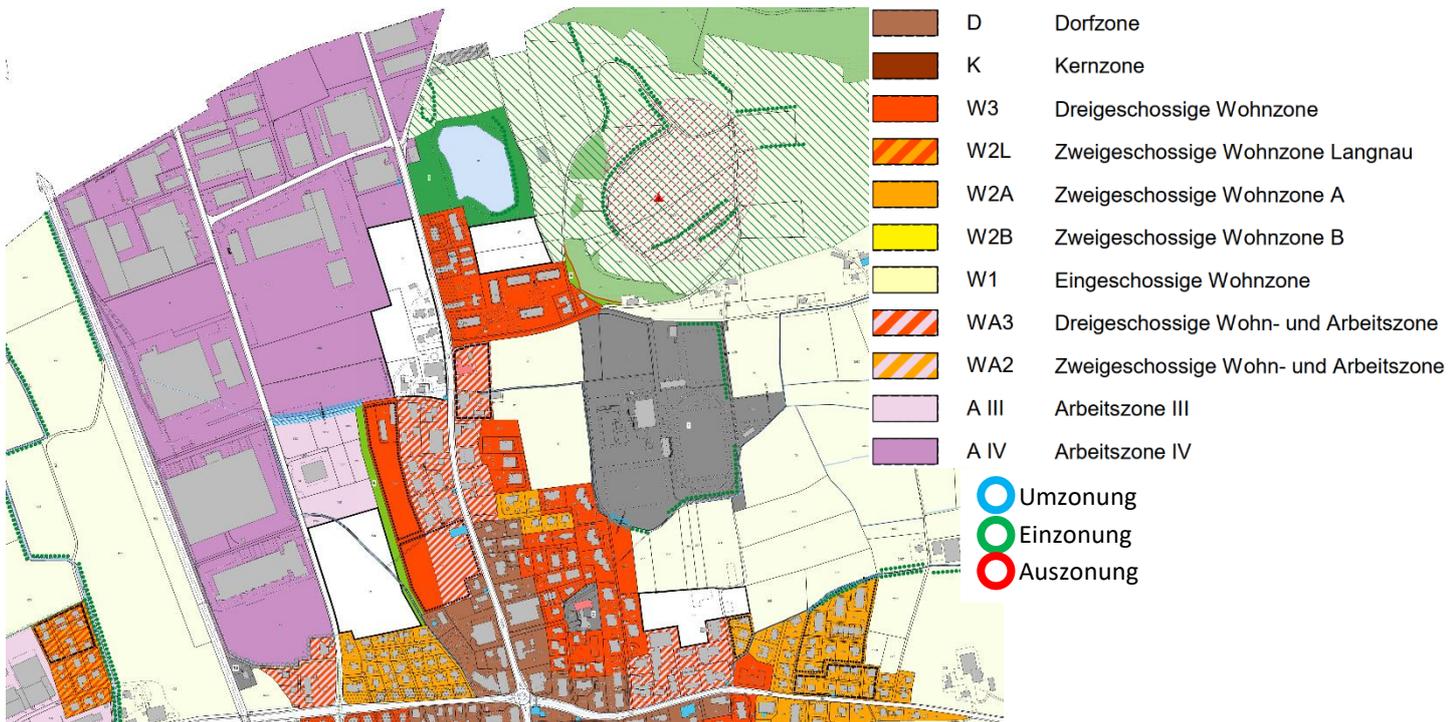
In den nachfolgend aufgeführten Gebieten führt das neue Zonenkonzept zu einer Anpassung, die einer Umzonung gleichkommt. In den übrigen Gebieten hat das neue Zonenkonzept weniger Auswirkungen, da die Hauptnutzung und die Zonengrenzen nicht ändern. Dort ändern einzig die Bezeichnung und die Bestimmungen der Zonen.

Grundsätzlich wurden die Nutzungsmasse basierend auf dem Gebäudebestand festgelegt. In der Mehrheit der Gebiete bestehen weiterhin die gleichen Nutzungsmöglichkeiten wie bisher. Umzonungen bzw. Nutzungsänderungen werden in allen Ortsteilen vorgenommen.

Betreffend Anpassungen des Zonenplans wird auf die Ausführungen in den folgenden Kapiteln verwiesen:

- Weitere Anpassungen wie Verkehrszonen, Reservezonen, etc. (Kap. 3.4)
- Landschaftsschutzzone, Naturschutzzonen, Aussichtspunkte und Naturobjekte (Kap. 8.10)
- Gestaltungsplan-Pflicht (Kap. 4.3)
- Kern- und Dorfzonen (Kap. 3.2.5)
- Umgang mit Gesamthöhe (Kap. 3.2.3)

### 3.3.1 Ortsteil Reiden (Nord)





## Umzonungen

### 1 Underdorf West

Das Gebiet Underdorf West (erste Bautiefe) wird von der Dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (WA3) in die Dorfzone (D) umgezont. Die hinteren Häuserreihen werden in die Wohnzone 14 dicht (W-14 d) umgezont. Es besteht kein Bedarf für so grosse Wohn- und Arbeitszonen mit Gewerbeanteil. Mit der Dorfzone wird entlang der Strasse der erhöhten Lärmbelastung durch die Strasse Rechnung getragen. Die unbebauten Flächen im hinteren Teil sollen gemäss vorhandenem Gestaltungsplan umgesetzt werden können. Entlang der Strasse soll eine Entwicklung ermöglicht werden. Die Qualität der Gestaltung spielt entlang der Strasse auch im nördlichen Teil eine Rolle und ist relevant für das Ortsbild.

### 2 Underdorf Ost

Das Gebiet Underdorf Ost entlang der Hauptstrasse wird von der Dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (WA3) in die Dorfzone (D) umgezont. Entlang der Strasse sind viele unbebaute Fläche vorhanden und der Häuserbestand ist eher älter. Eine Verdichtung und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen wird angestrebt. Die Qualität der Gestaltung spielt entlang der Strasse auch im nördlichen Teil eine Rolle und ist relevant für das Ortsbild. Die Lärm-Empfindlichkeitsstufe bleibt unverändert.

### 3 Reidmatt Nord

Das Gebiet Reidmatt Nord wird von einer Dreigeschossigen Wohnzone (W3) in eine Wohnzone 11 dicht (W-11 d) umgezont. Dies bildet den Bestand besser ab, da weniger hohe Bauten realisiert wurden. An dieser Lage soll nicht höher gebaut werden. Bei der ÜZ besteht teilweise viel Potenzial zur Erweiterung der Bauten in der Fläche.

### 4 Oberdorf

Der nördliche Teil des ehemaligen Gestaltungsplanes GP Oberdorf wird von einer Zweigeschossigen Wohnzone A (W2A) in eine Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung (WE) umgezont. Gründe dafür sind der Bestand, die spezielle Struktur und Anordnung der einzelnen Bauten, welche erhalten werden sollen und nicht in eine andere ordentliche Zone passen.

## **Einzonungen**

### **1 Underfeldächer**

Die Schiessanlage und das Schützenhaus auf GS Nr. 26, GB Reiden wird von der Landwirtschaftszone (LW) in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) eingezont. Grund dafür ist die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Vereinslokals, vgl. Kapitel 3.3.7.

### **2 Höferberg**

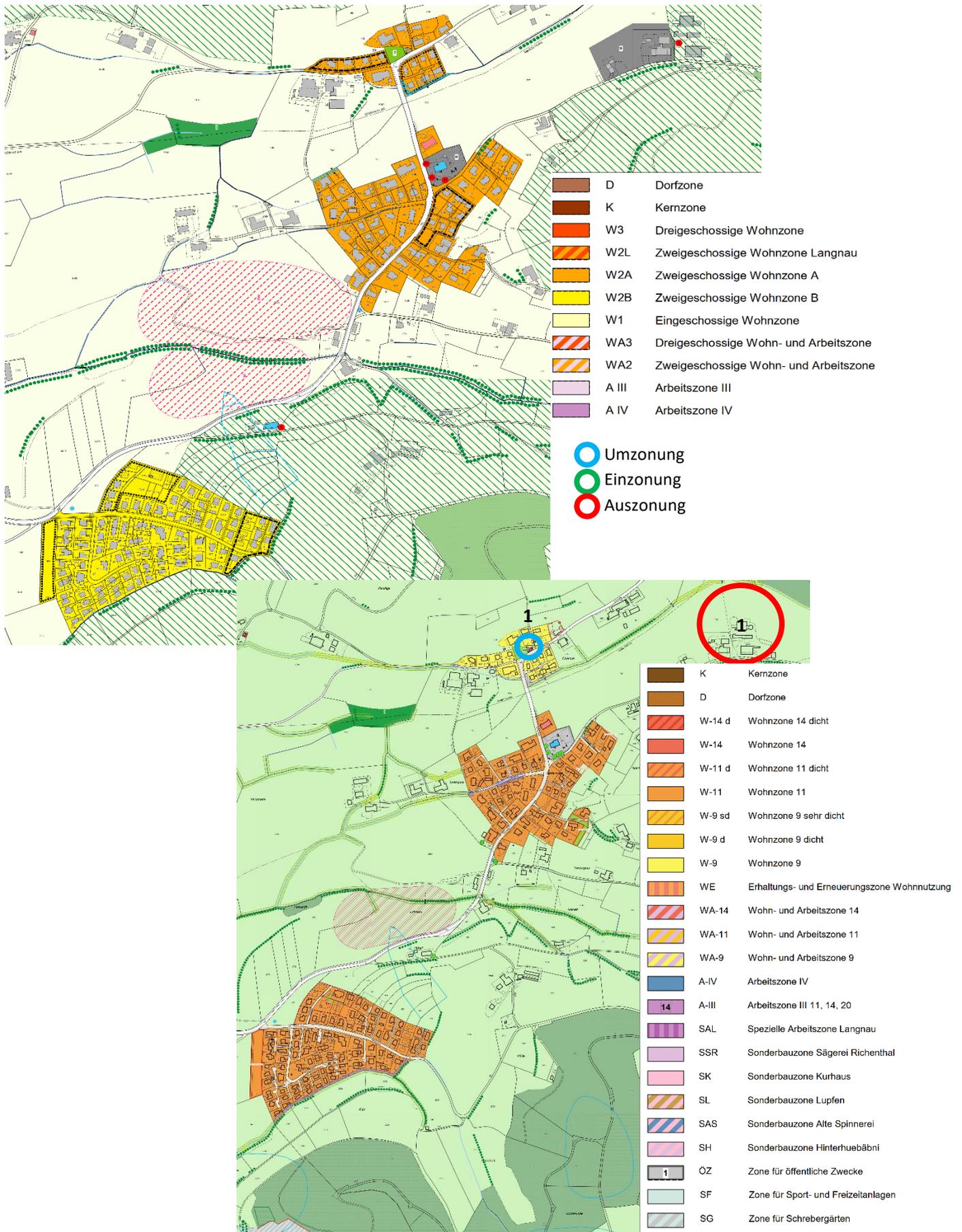
Die Hornusseranlage und das Vereinslokal der Hornussergesellschaft auf GS Nr. 2160 und 2163, GB Reiden im Gebiet Höferberg werden von der Landwirtschaftszone (LW) in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) eingezont. Grund dafür ist die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Vereinslokals, vgl. Kapitel 3.3.7.

## **Auszonungen**

### **1 Chlifeld Grundstück Nr. 66, GB Reiden**

Das Grundstück Nr. 66 wird von der Zone für öffentliche Zwecke in die Landwirtschaftszone ausgezont. Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz, dient nicht dem Zweck der Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) und wird deshalb in die Landwirtschaftszone ausgezont.

### 3.3.2 Hölzli, Reidermoos, Chlämpe



## **Umzonungen**

### **1 Grundstück Nr. 722, GB Reiden**

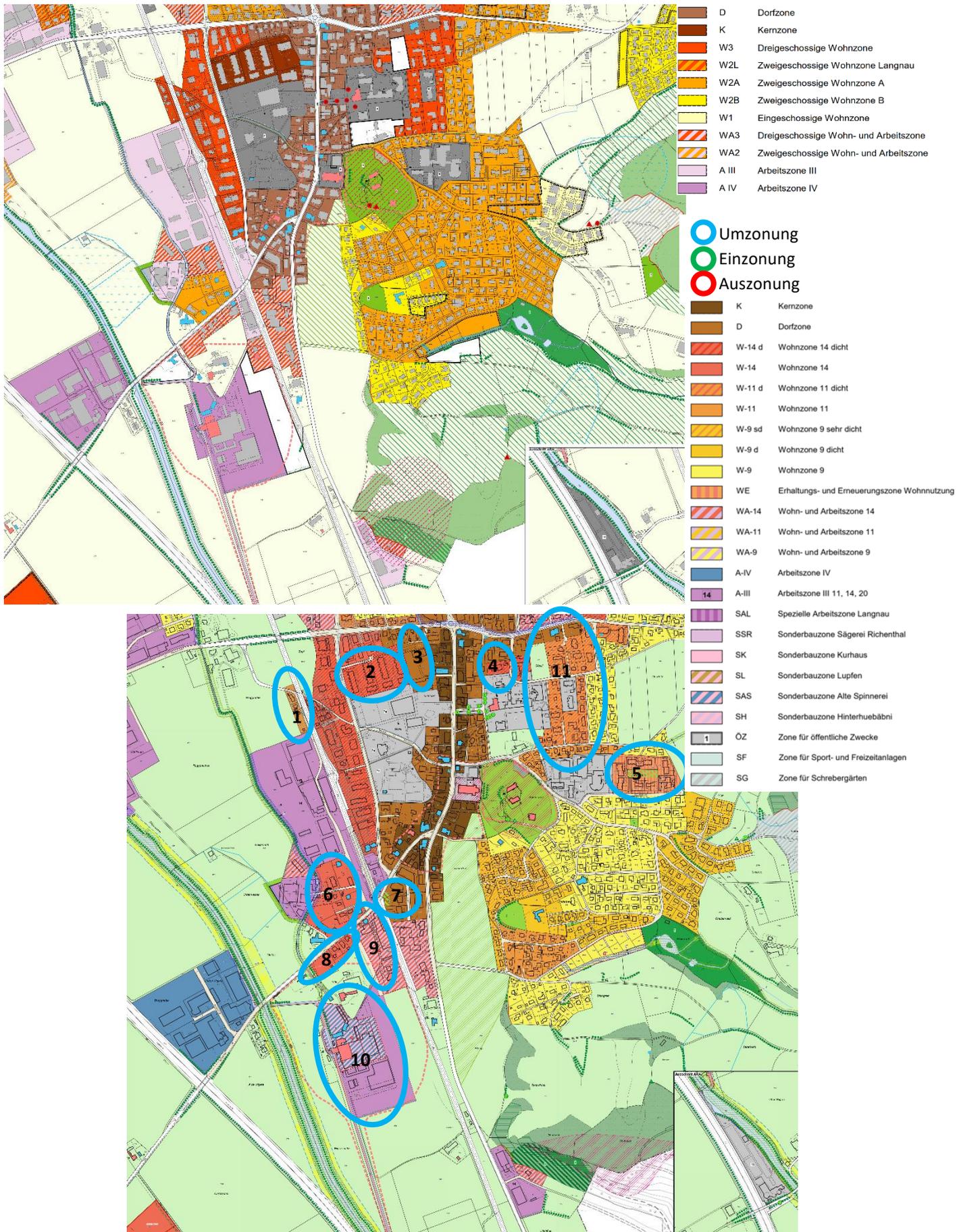
Das Grundstück Nr. 722, GB Reiden wird von der Grünzone (GR) in die Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) umgezont. Auf diesem Grundstück steht die Kapelle St. Anna, welche in einer Zone für öffentliche Zwecke zweckmässig ist.

## **Auszonungen**

### **2 Spitzubel**

Das Grundstück Nr. 1315 und eine Teilfläche von Grundstück Nr. 727, GB Reiden werden von der Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) in die Landwirtschaftszone (LW) ausgezont. Die Zone für öffentliche Zwecke ist nicht mehr zweckmässig, weshalb das Grundstück Nr. 1315 und eine Teilfläche von Grundstück Nr. 727, GB Reiden ausgezont werden. Auf den Grundstücken befinden sich folgende Nutzungsformen: Wohngebäude, Landwirtschaftsbetrieb, Kompostieranlage/Grüngutverwertung, Wohnhaus mit Forstbetrieb. In der Landwirtschaftszone sind diese Nutzungen teilweise zonenkonform und haben andernfalls Bestandesgarantie. Die Gemeinde Reiden hat mit der betroffenen Eigentümerschaft Gespräche betreffend der Auszonung geführt; die Eigentümerschaft ist damit einverstanden.

### 3.3.3 Ortsteil Reiden (Süd)



## Umzonungen

### 1 Werkstrasse

Die Bauzone westliche der Bahngeleise an der Werkstrasse wird von einer Dreigeschossigen Wohnzone (W3) in eine Wohnzone 11 (W-11) umgezont. Aufgrund der Lage als isolierte Wohnzone am Zonenrand ist eine Verdichtung nicht zweckmässig. Die Umzonung entspricht dem vorhandenen Gebäudebestand.

### 2 Kernzone A/Bebauungsplan (Teil West)

Das Gebiet wird von der Kernzone A in eine reine Wohnzone 14 dicht (W-14d) umgezont. Aufgrund des bereits vollständig überbauten Gebiets und der heutigen Nutzung sowie der Aufhebung des Bebauungsplans Kernzone macht eine Umzonung in eine Wohnzone Sinn. Aufgrund des Bestandes ist eine Umzonung in die W-14 dicht (W-14d) zweckmässig.

### 3 Kernzone A/Bebauungsplan (Teil Ost)

Die Grundstücke Nr. 172, 885 und 173, GB Reiden werden von der Kernzone A in die Dorfzone (D) umgezont. Aufgrund der Lage zum Dorfkern und des Verdichtungspotenzial auf den entsprechenden Grundstücken ist eine Umzonung zweckmässig.

### 4 Gäslistrasse

Das Grundstück Nr. 228, GB Reiden wird von der Dorfzone (D) in die Wohnzone 14 dicht (W-14 d) umgezont. Gründe dafür sind die Abgrenzung der inneren und äusseren Dorfkerns gemäss REK sowie der Gebäudebestand.

### 5 Feldheim

Das Gebiet Feldheim mit ehemaligem Gestaltungsplan Bijou wird von einer Zweigeschossigen Wohnzone A (W2A) in eine Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung (WE) umgezont. Gründe dafür sind der Bestand sowie die erhaltenswerte Struktur und Anordnung der einzelnen Bauten.

### 6 Mühlematt Nord und Süd

Das Gebiet Mühlematt Nord (nördlich der Mühlemattstrasse) wird von einer Dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (WA3) in eine Wohnzone 14 (W-14) umgezont. Gründe dafür sind die heutige Nutzung und das Potenzial für eine Verdichtung nach Innen in Bahnhofsnähe mit Wohnnutzung. Das bestehende Gewerbe hat Bestandesgarantie.

Das Gebiet Mühlematt Süd (südlich der Mühlemattstrasse) wird von einer Zweigeschossigen Wohnzone A (W2A) in eine Wohnzone 14 (W-14) umgezont. Gründe dafür sind das Potenzial für eine Verdichtung in Bahnhofsnähe.

### 7 Grossmatt

Die Grundstücke Nr. 900, 1004 und 853, GB Reiden werden von der Dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (WA3) in die Dorfzone (D) umgezont. Dies aufgrund der heutigen Nutzung und der Abgrenzung des inneren und äusseren Dorfkerns gemäss REK.

### 8 Müli Unterwasser Teilgebiet 1

Das Gebiet Müli Unterwasser wird gemäss dem Masterplan (Teilgebiet 1) von einer Dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (WA3) in eine Wohnzone 14 (W-14) umgezont.

## **9 Müli Unterwasser Teilgebiet 2**

Das Gebiet Müli Unterwasser wird gemäss dem Masterplan (Teilgebiet 2) von einer Arbeitszone III (A III) im Norden und einer Dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (WA3) im Süden in eine Wohn- und Arbeitszone 14 (WA-14) umgezont.

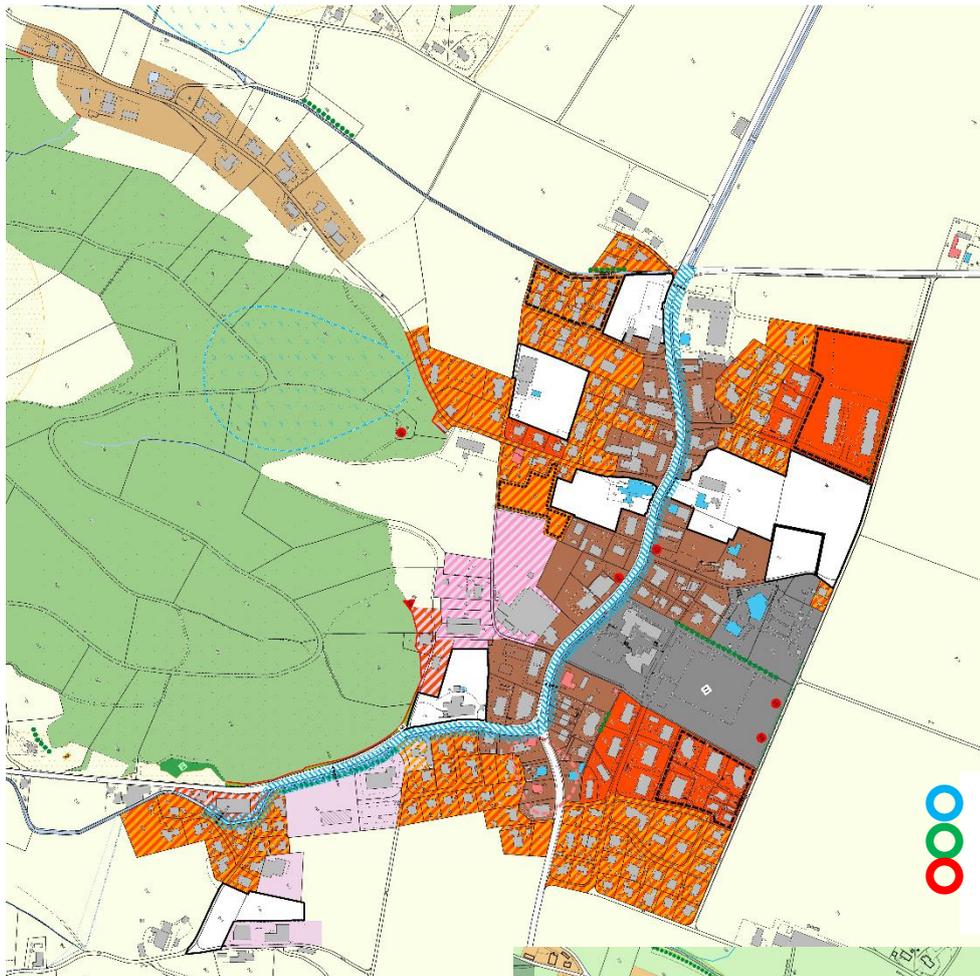
## **10 Sonderbauzone Alte Spinnerei (SAS)**

Der zentrale Teil des Gebiets Müli Unterwasser wird von einer Arbeitszone IV (A IV) in eine Sonderbauzone Alte Spinnerei (SAS) umgezont. Das restliche Gebiet wird von der bisherigen Arbeitszone IV (A IV) in die Arbeitszone III (A-III) umgezont.

## **11 Oberdorfstrasse / Feld**

Das Gebiet, welches bisher in der Dreigeschossigen Wohnzone (W3) war, wird in die Wohnzone 11 dicht (W- 11 d) umgezont. Dies aufgrund des heutigen Gebäudebestandes. Damit bleibt weiterhin ein Potenzial in der ÜZ.

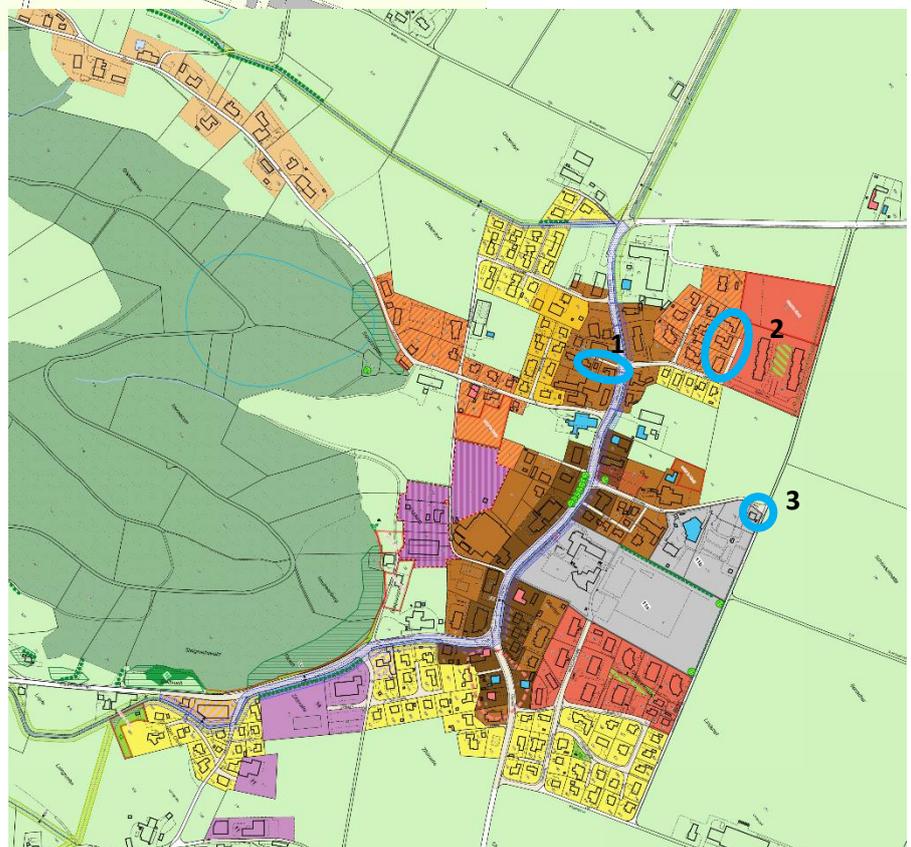
### 3.3.4 Ortsteil Langnau



- D Dorfzone
- K Kernzone
- W3 Dreigeschossige Wohnzone
- W2L Zweigeschossige Wohnzone Langnau
- W2A Zweigeschossige Wohnzone A
- W2B Zweigeschossige Wohnzone B
- W1 Eingeschossige Wohnzone
- WA3 Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone
- WA2 Zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone
- A III Arbeitszone III
- A IV Arbeitszone IV

- Umzoning
- Einzungung
- Auszungung

- K Kernzone
- D Dorfzone
- W-14 d Wohnzone 14 dicht
- W-14 Wohnzone 14
- W-11 d Wohnzone 11 dicht
- W-11 Wohnzone 11
- W-9 sd Wohnzone 9 sehr dicht
- W-9 d Wohnzone 9 dicht
- W-9 Wohnzone 9
- WE Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung
- WA-14 Wohn- und Arbeitszone 14
- WA-11 Wohn- und Arbeitszone 11
- WA-9 Wohn- und Arbeitszone 9
- A-IV Arbeitszone IV
- 14 A-III Arbeitszone III 11, 14, 20
- SAL Spezielle Arbeitszone Langnau
- SSR Sonderbauzone Sägerei Richenthal
- SK Sonderbauzone Kurhaus
- SL Sonderbauzone Lupfen
- SAS Sonderbauzone Alte Spinnerei
- SH Sonderbauzone Hinterhuebäbni
- 1 ÖZ Zone für öffentliche Zwecke
- SF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- SG Zone für Schrebergärten



## Umzonungen

### 1 Sonnmattweg

Das Gebiet Sonnmattweg wird von der Zweigeschossigen Wohnzone Langnau (W2L) in die Dorfzone (D) umgezont. Dies entspricht der Abgrenzung des Dorfkerns aus dem REK.

### 2 Hausmatte

Im Gebiet Hausmatte wird die letzte Häuserreihe (Grundstücke Nr. 101, 102 und 137 von einer Dreigeschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone W-11 dicht (W-11 d) umgezont. Dies aufgrund des Bestandes.

### 3 Grundstück Nr. 111, GB Langnau

Das Grundstück Nr. 111, GB Langnau wird von der Zweigeschossigen Wohnzone Langnau (W2L) in die Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) umgezont. Gründe dafür sind die direkte Angrenzung des Grundstücks an die Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) und die Zugehörigkeit zum Kirchenzentrum, da es sich um das ehemalige Pfarrhaus handelt.

### 3.3.5 Ortsteil Langnau (Mehlsecken)



D	Dorfzone
K	Kernzone
W3	Dreigeschossige Wohnzone
W2L	Zweigeschossige Wohnzone Langnau
W2A	Zweigeschossige Wohnzone A
W2B	Zweigeschossige Wohnzone B
W1	Eingeschossige Wohnzone
WA3	Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone
WA2	Zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone
A III	Arbeitszone III
A IV	Arbeitszone IV



K	Kernzone
D	Dorfzone
W-14 d	Wohnzone 14 dicht
W-14	Wohnzone 14
W-11 d	Wohnzone 11 dicht
W-11	Wohnzone 11
W-9 sd	Wohnzone 9 sehr dicht
W-9 d	Wohnzone 9 dicht
W-9	Wohnzone 9
WE	Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung
WA-14	Wohn- und Arbeitszone 14
WA-11	Wohn- und Arbeitszone 11
WA-9	Wohn- und Arbeitszone 9
A-IV	Arbeitszone IV
A-III	Arbeitszone III 11, 14, 20
SAL	Spezielle Arbeitszone Langnau
SSR	Sonderbauzone Sägerei Richenthal
SK	Sonderbauzone Kurhaus
SL	Sonderbauzone Lupfen
SAS	Sonderbauzone Alte Spinnerei
SH	Sonderbauzone Hinterhuebäbni
ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke
SF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
SG	Zone für Schrebergärten

### 4 Ribimatte

Im Gebiet Ribimatte in Mehlsecken wird die Zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA2) in eine Arbeitszone III 14 umgezont. In der Gemeinde Reiden soll die Trennung von Arbeits- und Wohnnutzung stärker getrennt werden, weshalb in diesem Gebiet eine reine Arbeitsnutzung gefördert werden soll.

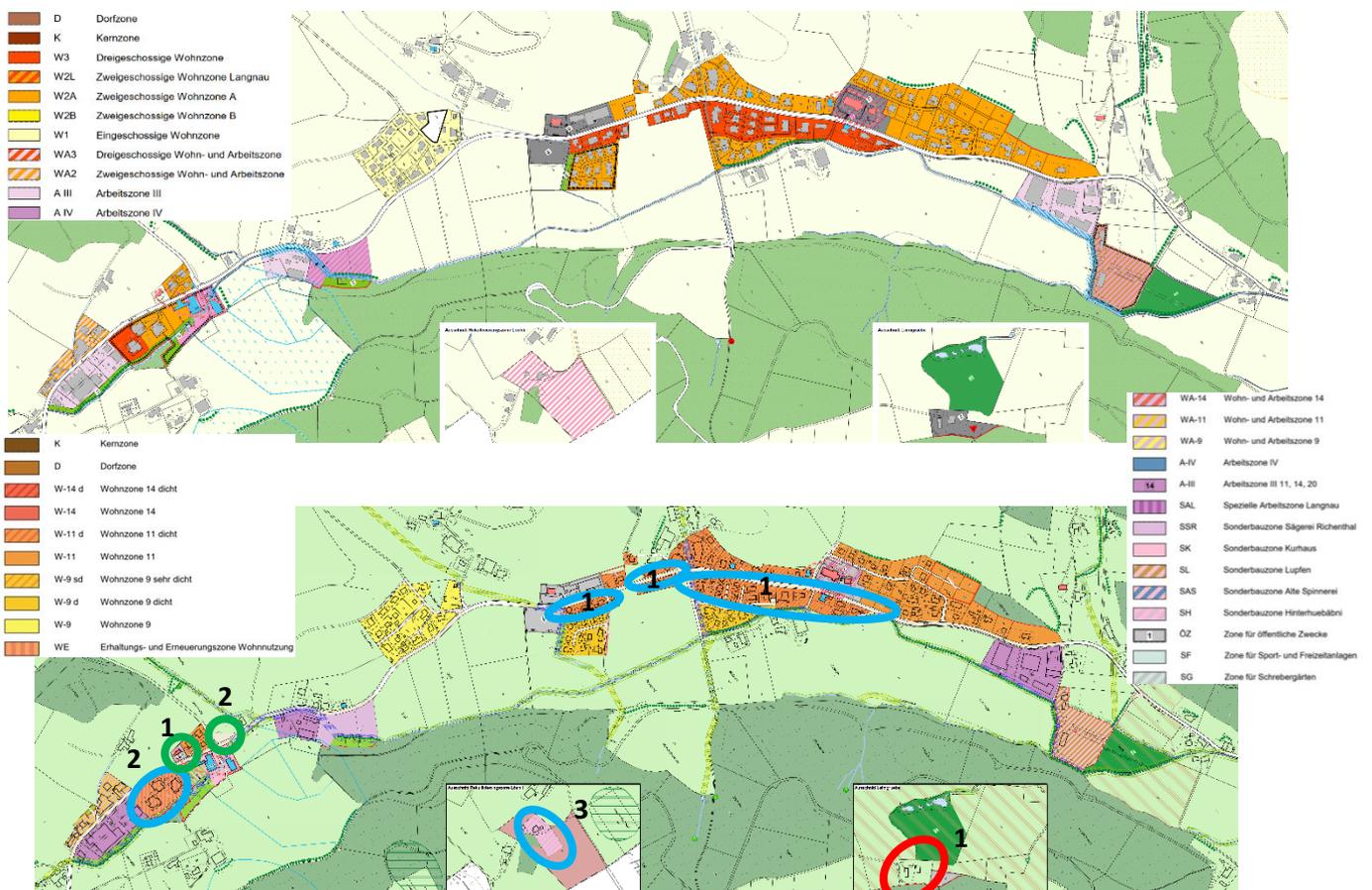
## 5 Dörflimatte

Im Gebiet Dörflimatte in Mehlsecken wird die Zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA2) in eine Arbeitszone III 14 (A-III 14) umgezont. In der Gemeinde Reiden soll von Arbeits- und Wohnnutzung stärker getrennt werden, weshalb in diesem Gebiet eine reine Arbeitsnutzung gefördert werden soll.

## 6 Altes Schulhaus Mehlsecken/ Dorfmuseum Mehlsecken

Das Grundstück Nr. 457, GB Langnau wird von der Zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (WA2) in die Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) umgezont. Auf diesem Grundstück steht das alte Schulhaus Mehlsecken, welches heute als Dorfmuseum genutzt wird und welches in einer Zone für öffentliche Zwecke zweckmässig ist.

### 3.3.6 Ortsteil Richenthal





## Umzonungen

### 1 Dorf Ost

Im Gebiet Richenthal Dorf Ost östlich der Hauptstrasse wird die Dreigeschossige Wohnzone (W3) in eine Wohnzone 11 dicht (W-11 d) umgezont. Dies aufgrund des heutigen Gebäudebestandes. Bei diversen Grundstücken besteht weiterhin noch Entwicklungspotenzial in die Fläche (ÜZ).

### 2 Kurhaus

Die beiden Wohnzonen Dreigeschossige Wohnzone (W3) und die Zweigeschossige Wohnzone A (W2A) im Gebiet Kurhaus werden in eine Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung (WE) umgezont. Die Struktur der Mehrfamilienhäuser mit Umgebungsfläche soll erhalten werden.

### 3 Sonderbauzone Hinterhuebäbni

Im Gebiet Hinterhuebäbni wird die Rekultivierungszone Löchli (RK) zum Teil in eine neue Sonderbauzone Hinterhuebäbni (SH) umgezont. Grund dafür ist die zukünftige Weiterentwicklung des Grundstücks nach der Rekultivierung, vgl. Kapitel 3.3.7.

## Einzonungen

### 1 Gut-Hirt Kapelle

Die Gut-Hirt Kapelle wird von der Landwirtschaftszone (LW) in die Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) eingezont. Für die Gut-Hirt Kapelle ist eine Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) passend.

### 2 Buswendeschleife Kurhaus

Der Gemeinderat möchte den Ortsteil Richenthal besser an die Ortsteile Langnau und Reiden sowie an den öffentlichen Verkehr anbinden. Dazu wird die Bushaltestelle beim Kurhaus mit einem Wendeplatz ausgebaut. Dafür wird die Fläche im Umfang von ca. 760 m<sup>2</sup> benötigt, welche in die Verkehrszone eingezont wird.

### 3 Vorlinig

Die Schiessanlage und das Schützenhaus auf GS Nr.211, GB Richenthal wird von der Landwirtschaftszone (LW) in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) eingezont. Grund dafür ist die bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Vereinslokals, vgl. 3.3.7.

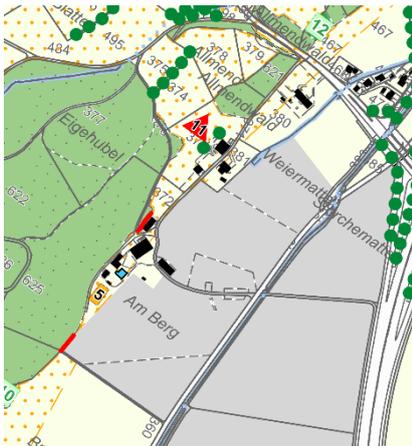
## Auszonung

### 1 Leimgrube/Schallbrig

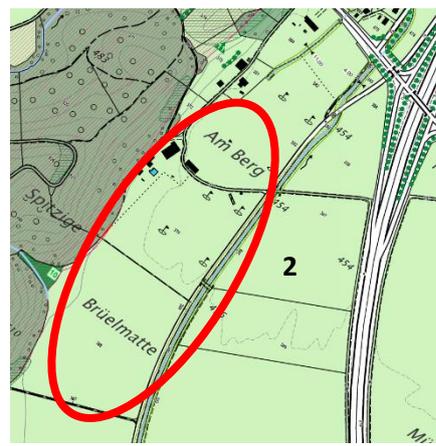
Die Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) im Gebiet Leimgrube/Schallbrig auf dem Grundstück Nr. 770 wird zum Teil in die Landwirtschaftszone (LW) ausgezont. Nur der Brätliplatz verbleibt in der Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ).

### 2 Golfzone, GS Nr. 382, 371 und 370, GB

Der Golfplatz westlich des Huebbachs ist heute nicht mehr in Betrieb. Da die entsprechende Nutzung nicht mehr gegeben ist, muss der Golfplatz von der Golfzone (GO) wieder in die Landwirtschaftszone (LW) zurückgeführt werden.



Rechtsgültiger Zonenplan Landschaft



Entwurf Zonenplan

### 3.3.7 Begründung des zusätzlichen Bauzonenbedarfs

Die Einzonungen der im Folgenden aufgeführten Flächen betreffen keine Bauzonen mit Einwohnerkapazitäten. Bei den Gesuchen um Einzonungen in eine Sonderbauzone oder in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen handelt es sich um spezielle Nutzungen. Die Nutzungen sind in der Landwirtschaftszone gewachsen, stehen aber nun bei der weiteren Entwicklung an. Weiter sind auch keine Fruchtfolgefleichen betroffen.

Betreffend Begründungen bzgl. Bedarf siehe Ausführungen in den folgenden Kapiteln.

	Uderfeldä- cher	Höferberg	Vorlinig	SBZ Hinter- huebäbni	Buswende- schleufe Kurhaus	
Zone	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Sonderbauzone	Verkehrszone	
Fläche [m <sup>2</sup> ]	ca. 1'600	ca. 2'000	ca. 1'500	ca. 3'500	Ca. 670	
Anforderungen an Einzonzonen gemäss Koordinaten	Lage innerhalb des Siedlungsgebiets und übersteigt 4% der Bauzonenfläche per Ende 2014 nicht	Nicht gegeben	Nicht gegeben	Nicht gegeben	angrenzend	
	Nachweis zu Bauzonenreserven und Kapazitäten liegen vor	Siehe Kap. 7.3				
	Keine geeigneten Reserven an zentraler Lage in der Bauzone vorhanden	Standortgebundene Nutzung,	Standortgebundene Nutzung,	Standortgebundene Nutzung,	Standortgebundene Nutzung,	Standortgebundene Nutzung,

	<b>Uderfeldä- cher</b>	<b>Höferberg</b>	<b>Vorlinig</b>	<b>SBZ Hinter- huebäbni</b>	<b>Buswende- schlaufe Kurhaus</b>
	Umlagerung nicht mög- lich	Umlagerung nicht mög- lich	Umlagerung nicht mög- lich	Umlagerung nicht mög- lich	Umlagerung nicht mög- lich
Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner vergrössert sich nicht	Siehe Kap. 7.3				
Überkommunale Abstimmung	Gegeben	Gegeben	Gegeben	Gegeben	Gegeben
Mind. ÖV-Angebotsstufe 3	ÖV-Ange- botsstufe 2	-	-	-	Grund für die Einzo- nung
Kein Widerspruch zum REK	In REK Ein- zonung vor- gesehen	In REK Ein- zonung vor- gesehen	In REK Ein- zonung vor- gesehen	Kein Wider- spruch	ÖV soll ge- fördert wer- den, aus- serhalb Siedlungsbe- grenzungs- line
Erschliessbarkeit ist rechtlich, technisch und finanziell mög- lich	Gegeben	Gegeben	Gegeben	Gegeben	Gegeben
Überbauung in geeigneter Frist	Bereits reali- siert, Ab- sichten vor- handen, vgl. Bedarf	Bereits reali- siert, Ab- sichten vor- handen, vgl. Bedarf	Bereits reali- siert, Ab- sichten vor- handen, vgl. Bedarf	Bereits reali- siert, Ab- sichten vor- handen, vgl. Bedarf	Vorprojekt steht, kurz- fristige Um- setzung
Bebauungskonzept	Bebaute Flä- che, keine Nutzungsän- derung vor- gesehen, Absicht für Entwicklun- gen vorhan- den	Bebaute Flä- che, keine Nutzungsän- derung vor- gesehen, Absicht für Entwicklun- gen vorhan- den	Bebaute Flä- che, keine Nutzungsän- derung vor- gesehen, Absicht für Entwicklun- gen vorhan- den	Konzepte mit Situati- onsplänen und Schnit- ten vorhan- den	Vorprojekt vorhanden
Kompensation FFF	Keine FFF beansprucht	Keine FFF beansprucht	Keine FFF beansprucht	Keine FFF beansprucht	Eventuell Beanspru- chung vgl. Kap. 7.8
Bedarf	Bestehender Verein	Bestehender Verein	Bestehender Verein	Gegeben	Gegeben

## Zone für Sport- und Freizeitanlage Uderfeldächer

### Bedarfsnachweis:

Der Pistolenschützenbund Reiden ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 26, GB Reiden, welches eine Fläche von 1'584m<sup>2</sup> umfasst. Es handelt sich beim Pistolenschützenbund um einen Verein mit aktuell rund 100 Mitgliedern. Gegründet wurde der Verein am 1. Januar 1939 als Untersektion des 300m-Vereins Schützenbund Reiden. Nach fast 60 Jahren, am 25. März 1997, im Jahre des Schiessplatzwechsels der

Gewehrschützen nach Dagmersellen, trennten sich die Pistolenschützen von der Stammsektion und wurden zum eigenständigen Verein. Die Anlagen werden mindestens zweimal in der Woche – meist am Abend – zum Training oder für Wettkämpfe genutzt.

Auf dem Grundstück Nr. 26, GB Reiden, bestehen insbesondere folgende Bauten und Anlagen: 6 Scheiben 50 m (1995 erneuert); 10 Scheiben 25 m (Neubau 2005) und 10 Scheiben Luftpistolen 10 m (Neubau 2005). Im Jahr 2009 hat der Verein die Totalsanierung der Kugelfanganlagen mit der Totalentsorgung der Altlasten durchgeführt. Es handelte sich dabei um eine ausserordentlich teure Investition. Zur gleichen Zeit (2009) bemühte sich der Verein um eine Einzonungsmöglichkeit, die vom Gemeinderat in Aussicht gestellt wurde.

Aufgrund der Einsprache des Pistolenschützenbunds Reiden im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage zur damaligen Zonenplanrevision hat der Gemeinderat beschlossen, das Grundstück Nr. 26, GB Reiden, der Zone für Schiessanlagen zuzuweisen. Es folgte sodann die zweite öffentliche Auflage. Während der Auflagefrist hat die Swissgas AG für Erdgas und die Umweltorganisation WWF Einsprache erhoben. Die Einsprache des WWF konnte abgelehnt werden. Die Beurteilung der Einsprache der Swissgas AG hat ergeben, dass das Anliegen sehr komplex ist und weitere Abklärungen bedarf. Der Gemeinderat hat aus diesem Grund beschlossen, die Einzonung des Grundstücks Nr. 26, GB Reiden, zu sistieren. Vor einigen Jahren wurde aufgrund des Neubaus (Terra AG) auf Grundstück Nr. 6, GB Reiden, die bestehende Swissgas-Leitung in Richtung Wikon von der Schiessanlage weg verlegt.

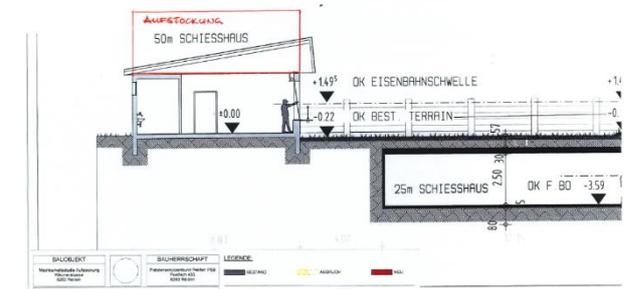
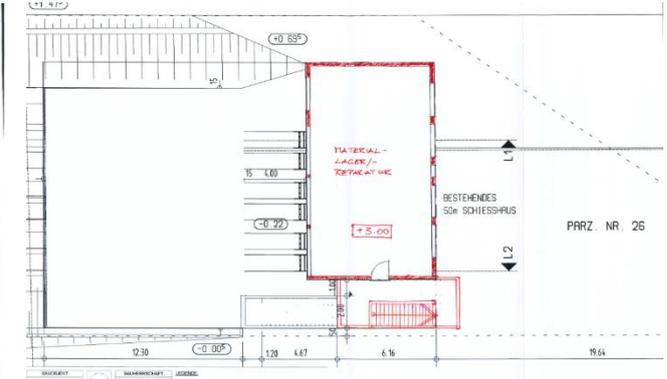
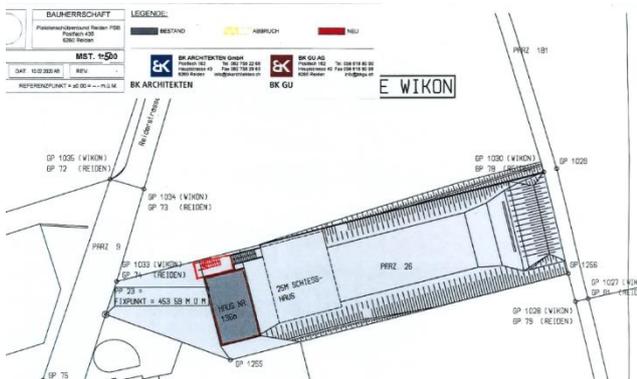
Ziel des Einzonungsbegehrens des Pistolenschützenbunds Reiden ist es, nicht nur den Unterhalt der Anlagen und Gebäulichkeiten, sondern auch allfällige Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern. Der Verein ist bezüglich seiner Resultate und der Nachwuchsförderung von jungen Schützinnen und Schützen eine Vorbildorganisation. Daher besteht dringender Handlungsbedarf, da die Zuweisung in eine Nichtbauzone die Entwicklung des Vereins übermässig hemmt oder gar verhindert. Da die Infrastruktur – primär die 50 m-Anlage – in die Jahre gekommen ist und sich der Platzbedarf vergrössert hat, plant der Vorstand eine Dachsanierung bzw. Raumaufstockung. Es wurden bereits einige Skizzen für eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet. Der Pistolenschützenbund Reiden plant eine solche Sanierung im Verlauf der nächsten fünf Jahre.

#### Begründung:

- Das Grundstück Nr. 26, GB wird seit jeher als Schiessstand genutzt und ist in der Landwirtschaftszone eigentlich «zonenfremd».
- Bereits im Rahmen der letzten Gesamtrevision bestand die Idee das Grundstück in eine Zone für Schiessanlagen einzuzonen.
- Im Leitsatz F1 des REK wird beschrieben, dass die in der Gemeinde bestehenden Freizeit-, Sport- und Kulturangebote erhalten und eine massvolle Entwicklung ermöglicht werden sollen. In der entsprechenden Massnahme 55 wird dieser Grundsatz konkretisiert: «Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden nach Möglichkeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen bestehender Angebote z.B. für Hornusser, Schützengesellschaft, Pistolenschützen und Museen etc. geschaffen.» Aus diesem Grund soll auch der Pistolenschützenbund Reiden mit einer Einzonung die Möglichkeit erhalten, weiterhin zu bestehen und sich massvoll zu entwickeln.
- Mit der Einzonung des Grundstücks will der Pistolenschützenbund allfällige Erweiterungsmöglichkeiten sichern. Eine Erweiterung im Verlauf der nächsten fünf Jahren ist bereits in Planung.
- Mit der aktuellen Zonenzugehörigkeit hat der Pistolenschützenbund Bestandesgarantie. Anpassungen an die aktuellen Bedürfnisse/Gegebenheiten sind jedoch nicht möglich.
- Die Einzonung des Grundstücks in eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist ein grosses Bedürfnis, da der Pistolenschützenbund für die Gemeinde Reiden ein wichtiger Verein ist, welcher sich für sportliche Aktivitäten der Bevölkerung von Reiden einsetzt.

- Die Fläche der Einzonung ist verhältnismässig und entspricht der tatsächlichen Nutzung des Vereins.

Die vorgesehene Einzonungsfläche umfasst das ganze Grundstück Nr. 26, GB Reiden.



**Be-  
ur-**

teilung DS rawi im Rahmen der Vorabklärung (November 2023): Die Gemeinde beantragt, die Parzelle Nr. 26 in eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen einzuzonen. Damit sollen Umbauten und Anpassungen an der Schiessanlage ermöglicht werden. Die beantragte Bauzone stellt aus raumplanerischer Sicht eine isolierte Kleinbauzone dar. Die Rechtsprechung erachtet isolierte Klein- und Kleinstbauzo-

nen in konstanter Praxis als bundesrechtswidrig. Schiessanlagen sind als standortgebunden zu beurteilen und können in der Regel auch in Nichtbauzonen unterhalten und umgebaut werden. Dies zeigt ein Vergleich mit anderen Schiessanlagen auf dem Kantonsgebiet. Auf die Ausscheidung einer entsprechenden Bauzone an diesem Standort ist deshalb zu verzichten.

Haltung OPK und Gemeinderat: Aufgrund des REK und dem Bedarf des Vereins wird an der Einzonung vorerst festgehalten. Vorabklärungen bzw. Baugesuche mit entsprechenden Sanierungen oder Erweiterungen haben gezeigt, dass die Lage in der Landwirtschaftszone wenig Spielraum zulässt. Während der öffentlichen Mitwirkung sind die Bedarfsnachweise zu konkretisieren.

**Zone für Sport- und Freizeitanlage Höferberg**

Bedarfsnachweis: Die Hornussergesellschaft Hintermoos-Reiden wurde im Jahr 1918 gegründet. Seit Jahren wächst der Verein kontinuierlich. Aktuell besteht der Verein aus 62 Mitgliedern, davon rund 45 Aktive. Seit 1966 hat die Hornussergesellschaft ihren Sitz mit der Hornusserhütte und einem Spielfeld auf dem Höferberg. Um die Zukunft des Vereins zu sichern, wird viel für die Nachwuchsmannschaft mit 13 Jugendlichen im Alter zwischen 6 bis 16 Jahren investiert. Der Verein nimmt mit zwei Mannschaften an der Schweizermeisterschaft teil (A-Mannschaft 1. Liga, B-Mannschaft 4. Liga). Auch die Nachwuchsmannschaft nimmt an der Schweizermeisterschaft teil. Über das ganze Jahr setzt sich der Verein mit diversen Anlässen in der

Öffentlichkeit ein, wie zum Beispiel das alljährliche Hornusserlotto (im Dorf), dem Ferienspass der Schule und mehreren Plauschhornussen für Firmen und Vereine sowie die ganze Bevölkerung.

Damit die oben beschriebenen Tätigkeiten auch in Zukunft möglich sind, soll das Grundstück einer Zone zugewiesen werden, welche es erlaubt den Bestand zu erhalten, sowie Renovationen und Anpassungen am Vereinsgebäude vorzunehmen. Nur so kann das Bestehen des Vereines auch für die Zukunft gesichert werden. Der junge und innovative Vorstand möchte den Verein weiterentwickeln und den Schweizer Nationalsport auch attraktiver machen.

Folgende Absichten für Bautätigkeiten bestehen:

- Diverse Renovationen an der Hornusserhütte (Fassade, Fenster und Isolierung)
- Umgestaltung Spielplatz
- Neugestaltung Sitzplatz mit sickerfähigem Bodenbelag
- Renovation Feuerstelle
- Es ist vorgesehen, die oben aufgelisteten Bautätigkeiten in den nächsten Jahren zu planen und umzusetzen.

Begründung: Im Leitsatz F1 des REK wird beschrieben, dass die in der Gemeinde bestehenden Freizeit-, Sport- und Kulturangebote erhalten und eine massvolle Entwicklung ermöglicht werden sollen. In der entsprechenden Massnahme 55 wird dieser Grundsatz konkretisiert: «Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden nach Möglichkeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen bestehender Angebote z.B. für Hornusser, Schützengesellschaft, Pistolenschützen und Museen etc. geschaffen.» Aus diesem Grund soll auch der Verein Hornussergesellschaft Hintermoos-Reiden durch eine Einzonung die Möglichkeit erhalten, weiterhin zu bestehen und sich massvoll zu entwickeln.

- Das Grundstück Nr. 2163, GB Reiden wird seit jeher nicht landwirtschaftlich genutzt. Das Vereinsleben und die Aktivitäten finden in der Hornusserhütte statt, was in der Landwirtschaftszone eigentlich «zonenfremd» ist.
- Die Hornussergesellschaft hat auf den Grundstücken Nr. 2167 und 2160, GB Reiden eine Nutzungsvereinbarung mit Werner Burkhalter. Das Grundstück Nr. 2167, GB Reiden wird als Hornusserspielfeld genutzt. Auf dem Grundstück Nr. 2160, GB Reiden befindet sich der Bockstand. Die Nutzung ist durch die Nähe zum Spielfeld und den Bockstand ortsgebunden.
- Die Hornussergesellschaft hat mit der aktuellen Zonenzugehörigkeit zwar Bestandesgarantie, jedoch keine Möglichkeit, den Betrieb den aktuellen Gegebenheiten/Bedürfnissen anzupassen. Durch die Zugehörigkeit zur Landwirtschaftszone ist keine Flexibilität bei notwendigen Umbauten/Konzeptanpassungen möglich und der Vereinsbetrieb ist dadurch eingeschränkt. Auch eine Erweiterung, wie erläutert, ist unter den aktuellen Zonenvorschriften wohl kaum bewilligungsfähig.
- Der Verein will auch in Zukunft bestehen bleiben, weshalb Renovationen und Anpassungen am Vereinsgebäude vorzunehmen sind. Dies ist in der Landwirtschaftszone nicht möglich.
- Die Einzonung des Grundstücks in eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist ein grosses Bedürfnis, da die Hornussergesellschaft für die Gemeinde Reiden ein wichtiger Verein ist, welcher sich für sportliche und soziale Aktivitäten der Bevölkerung von Reiden einsetzt.
- Die Fläche der Einzonung ist verhältnismässig und entspricht der tatsächlichen Nutzung des Vereins.

Die vorgesehene Einzonungsfläche umfasst folgende Teilfläche des Grundstücks Nr. 2163 und die Teilfläche von GS Nr. 2160, GB Reiden:



Beurteilung DS rawi im Rahmen der Vorabklärung (November 2023): Die Gemeinde beantragt, die Teilflächen der Parzellen Nrn. 2160 und 2163 in eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen einzuzonen. Damit sollen Umbauten und Anpassungen am Vereinsgebäude ermöglicht werden. Die beantragte Bauzone stellt aus raumplanerischer Sicht eine isolierte Kleinbauzone dar. Die Rechtsprechung erachtet isolierte Klein- und Kleinstbauzonen in konstanter Praxis als bundesrechtswidrig. Ein Hornusserplatz ist als standortgebunden zu beurteilen und kann in der Regel auch in Nichtbauzonen unterhalten und umgebaut werden. Dies zeigt ein Vergleich mit anderen kantonalen und ausserkantonalen Hornusserplätzen. Auf die Ausscheidung einer entsprechenden Bauzone an diesem Standort ist deshalb zu verzichten.

Haltung OPK und Gemeinderat: Aufgrund des REK und dem Bedarf des Vereins wird an der Einzonung vorerst festgehalten. Vorabklärungen bzw. Baugesuche mit entsprechenden Sanierungen oder Erweiterungen haben gezeigt, dass die Lage in der Landwirtschaftszone wenig Spielraum zulässt. Während der öffentlichen Mitwirkung sind die Bedarfsnachweise zu konkretisieren.

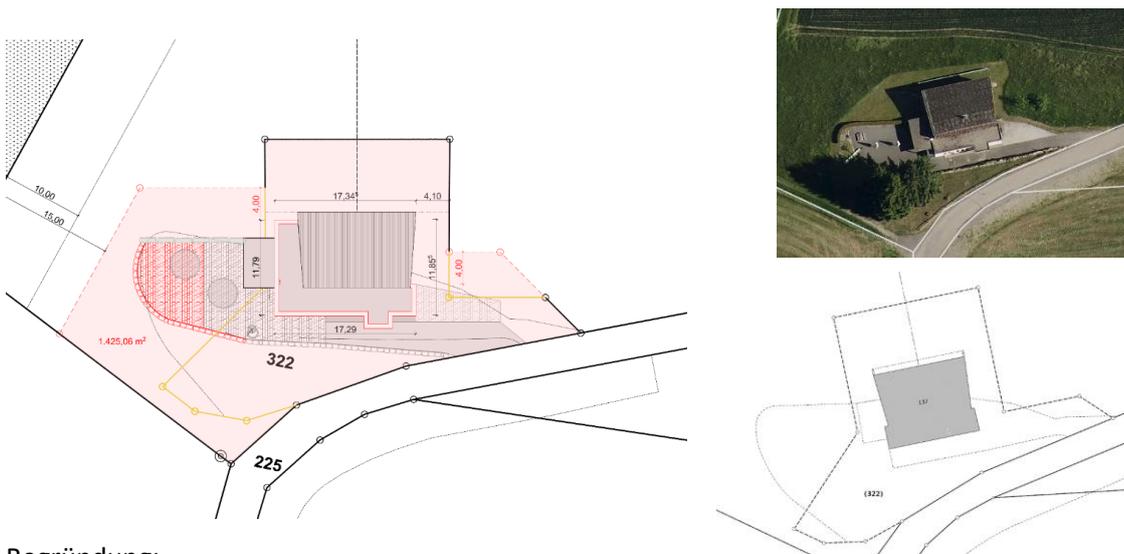
### **Zone für Sport- und Freizeitanlage Vorlinig**

Bedarfsnachweis: Die Feldschützengesellschaft (FSG) Richenthal wurde im Jahr 1890 gegründet und zählt heute rund 160 Mitglieder, da der Verein in den letzten Jahren mit drei Schützenvereinen (Ebersecken, Langnau, Reiden) fusionierte. Von diesen Mitgliedern schießt eine beträchtliche Anzahl aktiv die Jahresmeisterschaft mit und ganze fünf Gruppen à jeweils 5 Mitglieder die Gruppenmeisterschaft. In diesem Jahr haben sich alle Gruppen für den kantonalen Final in Emmen qualifiziert. Zudem gibt es im Jungschützenverein viel Nachwuchs. Auch dort konnten sich wieder viele für den kantonalen, wie auch für den eidgenössischen Final qualifizieren. Am Standort werden ebenfalls das Feldschiessen und das Obligatorische Programm durchgeführt, bei denen jährlich immer ca. 160 Schützen empfangen werden. Für die breite Dorfbewölkerung wird das Herbstschiessen organisiert. Aufgrund des grossen Wachstums in den letzten Jahren stösst der Verein mit den sanitären Anlagen und der Schützenstube an eine Kapazitätsgrenze. Aus diesem Grund reichte die FSG Richenthal im Jahr 2021 beim Kanton Luzern eine Vorabklärung für die Erweiterung der sanitären Anlagen und der Küche ein. Der Kanton fällte einen negativen Entscheid, da aus seiner Sicht die sanitären Anlagen und die Schützenstube nicht ortsgebunden sind. Nach diesem Entscheid wurde im Gespräch mit der Gemeinde nach möglichen Lösungen gesucht. Dabei wurde von Seite Gemeinde signalisiert, dass bei der bevorstehenden Gesamtrevision das Schützenhaus Richenthal in die Zone für Sport- und Freizeitanlage eingezont werden soll. Die vorgesehene Nutzung entspricht immer noch der Vorabklärung

beim Team Baubewilligungen (rawi). Die sanitären Anlagen entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard, weshalb eine Erweiterung dringend ist.

Der Schützenhausstandort wurde 1985 vom Dorf in den Linig verlegt, da das Schiessen im Siedlungsgebiet nicht möglich ist. Am jetzigen Standort ist der Schiessstand abgelegener und das Einvernehmen mit den Nachbarn sehr gut. Der Verein ist an Anlässen, wie z.B. Feldschiessen und Obligatorisches Programm auf eine Schützenstube angewiesen, damit mit den Einnahmen die Existenz des Vereins gesichert werden kann.

Die vorgesehene Einzonungsfläche umfasst folgende Teilfläche von Grundstück Nr. 322, GB Richenthal:



**Begründung:**

- Im Leitsatz F1 des REK wird beschrieben, dass die in der Gemeinde bestehenden Freizeit-, Sport- und Kulturangebote erhalten und eine massvolle Entwicklung ermöglicht werden sollen. In der entsprechenden Massnahme 55 wird dieser Grundsatz konkretisiert: «Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden nach Möglichkeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen bestehender Angebote z.B. für Hornusser, Schützengesellschaft, Pistolenschützen und Museen etc. geschaffen.» Aus diesem Grund soll auch die FSG Richenthal durch eine Einzonung die Möglichkeit erhalten, weiterhin zu bestehen und sich massvoll zu entwickeln.
- Das Teilfläche des Grundstücks Nr. 211, GB Richenthal wird als Schiessstand genutzt und ist in der Landwirtschaftszone eigentlich «zonenfremd».
- Mit der Einzonung der Teilfläche des Grundstücks will der FSG Richenthal die Kapazitätsgrenzen erweitern und die sanitären Anlagen erneuern. Die sanitären Anlagen entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard, weshalb eine Renovation erforderlich ist. Für die Erweiterung der sanitären Anlagen und der Küche besteht bereits eine Planung von 2021.
- Mit der aktuellen Zonenzugehörigkeit hat die FSG Richenthal Bestandesgarantie. Anpassungen an die aktuellen Bedürfnisse/Gegebenheiten sind jedoch nicht möglich.
- Die Einzonung einer Teilfläche des Grundstücks in eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist ein grosses Bedürfnis, da die FSG Richenthal für die Gemeinde Reiden ein wichtiger Verein ist, welcher sich für sportliche Aktivitäten der Bevölkerung von Reiden einsetzt.

Am Standort werden ebenfalls das Feldschiessen und das Obligatorische Programm durchgeführt, bei denen jährlich immer ca. 160 Schützen empfangen werden. Zur Sicherung des Vereins sind solche Anlässe von essenzieller Bedeutung; deshalb muss die Infrastruktur auch den heutigen Anforderungen entsprechen

Beurteilung DS rawi im Rahmen der Vorabklärung (November 2023): Die Gemeinde beantragt, die Bau-rechtsparzelle Nr. 322 sowie eine Teilfläche der Parzelle Nr. 211 in eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen einzuzonen. Damit sollen Umbauten und Anpassungen an der Schiessanlage ermöglicht werden (vgl. auch eBage-Nr. 2020-5833). Die beantragte Bauzone stellt aus raumplanerischer Sicht eine isolierte Klein-bauzone dar. Die Rechtsprechung erachtet isolierte Klein- und Kleinstbauzonen in konstanter Praxis als bundesrechtswidrig. Schiessanlagen sind als standortgebunden zu beurteilen und können in der Regel auch in Nichtbauzonen unterhalten und umgebaut werden. Dies zeigt ein Vergleich mit anderen Schiessanlagen auf dem Kantonsgebiet. Auf die Ausscheidung einer entsprechenden Bauzone an diesem Standort ist des-halb zu verzichten.

Haltung OPK und Gemeinderat: Aufgrund des REK und dem Bedarf des Vereins wird an der Einzonung vor-erst festgehalten. Baugesuche bzw. Vorabklärungen mit entsprechenden Sanierungen oder Erweiterungen haben gezeigt, dass die Lage in der Landwirtschaftszone wenig Spielraum zulässt. Während der öffentlichen Mitwirkung sind die Bedarfsnachweise zu konkretisieren.

### **Sonderbauzone Hinterhuebäbni**

Bedarfsnachweis: Die Rekultivierungszone Löchli (RK) mit Sondernutzungsplanpflicht und den entsprechen- den Bestimmungen wurde bereits im Jahr 1995 erlassen. Bereits zu diesem Zeitpunkt war das Gebiet eine «Altlast». Sinngemäss wurde mit dem Sondernutzungsplan ein Rekultivierungskonzept verlangt. Im Rah- men der letzten Gesamtrevision wurde die Ergänzung bzgl. der Frist von 5 Jahren seitens der Dienststelle lawa gefordert, damit die aktuell unbefriedigende Situation in der ehemaligen Grube innert nützlicher Frist bereinigt werden kann. Folgende Bestimmungen gelten seit der letzten Gesamtrevision für diese Zone:

#### **Rekultivierungszone (RK)**

<sup>1</sup> Die Grube auf Parzelle 173, GB Richenthal soll unter Berücksichtigung aller Schutz- und Nutzungsanliegen rekultiviert werden. Dabei ist die spezielle Eignung (z.B. als Ablagerungsstelle für Aushubmaterial) zu prüfen. Die detaillierte Re- kultivierung wird in einem Sondernutzungsplan geregelt. Der Sondernutzungsplan ist innerhalb von 5 Jahren nach Ge- nehmigung der Ortsplanung zu erarbeiten.

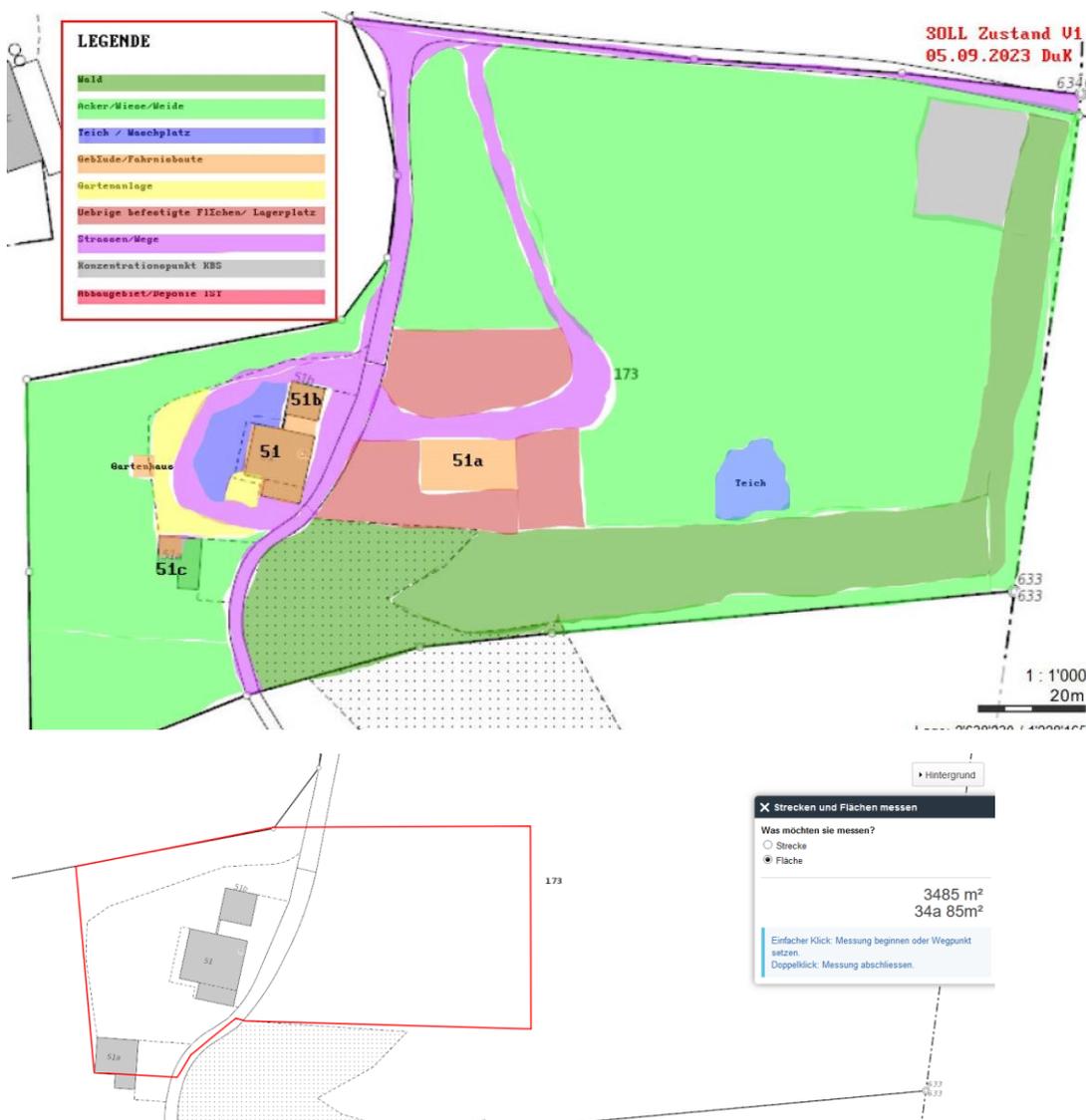
<sup>2</sup> Nach dem Abschluss der Rekultivierung ist das Areal in einem ordentlichen Verfahren einer geeigneten Nachnutzung zuzuführen.

<sup>3</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe: III

In der Stellungnahme der Dienststelle uwe von 2014 wurde festgehalten, dass die Grube auf Grundstück Nr. 173, GB Richenthal sowohl in der Rekultivierungszone als auch in der Geotopschutzzone liege. Nach Art. 22 BZR soll die Grube unter Berücksichtigung aller Schutz- und Nutzungsanliegen rekultiviert werden. Dabei ist die spezielle Eignung (z.B. als Ablagerungsstelle für Aushubmaterial) zu prüfen. In der Geotopschutzzone sind aber die geologisch-geomorphologischen Landschaftselemente in ihrer ganzheitlichen Erscheinung zu erhalten und Geländeänderungen auf ein Minimum zu beschränken. Dieser Widerspruch sei zu klären. Zur Lösung des Widerspruchs erstellte die Arbeitsgemeinschaft Natur und Landschaft ein Konzept für den ökologischen Ausgleich. Der neue Eigentümer des Grundstücks Nr. 173, GB Richenthal hat im Sommer 2023 von der pegeol ag eine bodenkundliche Untersuchung durchführen lassen. Der Bericht und die Luftbilder darin zeigen eindrücklich wie sich das Grundstück Nr. 173, GB Richenthal seit den 1950er Jahren bis heute verändert hat; von einer forst- und landwirtschaftlichen Nutzung in den 1950er Jahren über den Kiesabbau in den 1970er Jahren und die Lagerung von ortsfremden Materialien in den 1990er Jahren bis zu einer

neuen Vegetation ab Beginn des 21. Jahrhunderts. Seit Kurzem gehört das Grundstück Nr. 173, GB Richenthal einem neuen Eigentümer. Der neue Eigentümer hat sich bereits intensiv mit dem Grundstück, dessen Vorgeschichte und der Ablagerung ortsfremder Materialien auseinandergesetzt. Wie oben bereits erwähnt, hat er im Sommer 2023 erste Bodenuntersuchungen machen lassen. Der neue Eigentümer will das Grundstück wieder auffüllen und nach abgeschlossener Rekultivierung in die Naturschutzzone und/oder Landwirtschaftszone überführen. Im Bereich der heute bereits bestehenden Gebäude soll eine Sonderbauzone ausgedehnt werden. Die übrige Fläche soll in der Rekultivierungszone verbleiben und nach dem Abschluss der Rekultivierung in einem ordentlichen Verfahren einer geeigneten Nachnutzung (Naturschutzzone und/oder Landwirtschaftszone) zugeführt werden.

Die rot umrahmte Fläche ist als Sonderbauzone auszuscheiden:



### Begründung:

- Das Grundstück Nr. 173, GB Richenthal hat eine lange und intensive Nutzungs- und ortsplannerische Geschichte. Es wurde seit den 1950er-Jahren für Abbau und spätestens ab den 1990er- Jahren als Deponie und Ablagerungsort von ortsfremden Materialien genutzt. Bereits in der Ortsplanungsrevision 1995 wurde deshalb für dieses Grundstück explizit eine Rekultivierungszone erlassen. Die Zonenbestimmungen wurden im Rahmen der letzten Gesamtrevision angepasst und eine Frist von 5 Jahren für die Umsetzung der Sondernutzungsplanung gesetzt.

- Durch den aktuellen Eigentümerwechsel besteht nun die Chance die langjährige Idee einer Rekultivierung umzusetzen. Der neue Eigentümer Besitzer will die Rekultivierung vorantreiben und ist einverstanden, dass nach dem Abschluss der Rekultivierung die überwiegende Fläche seines Grundstücks in einem ordentlichen Verfahren einer geeigneten Nachnutzung (Naturschutzzone und/oder Landwirtschaftszone) zugeführt wird. Eine Teilfläche des Grundstücks will er aber nach Abschluss der Rekultivierung für eigene Bedürfnisse nutzen.
- Auf einer Teilfläche des Grundstücks Nr. 173, GB Richenthal (vgl. bestehende Bauten und Anlagen sowie Hofplatz im Konzept für den ökologischen Ausgleich) soll deshalb eine Sonderbauzone für gewerbliche und nicht-landwirtschaftliche Nutzung festgelegt werden.

Beurteilung DS rawi im Rahmen der Vorabklärung (November 2023): Die Gemeinde beantragt, die Parzelle Nr. 173 in eine Sonderbauzone einzuzonen. Damit sollen die bestehenden Bauten und Anlagen für eine gewerbliche und nicht-landwirtschaftliche Nutzung gesichert werden. Wir stellen fest, dass sich das vorliegende Projektbegehren nicht oder noch zu wenig mit den planungsrechtlichen sowie weiteren übergeordneten Grundlagen auseinandersetzt. Nicht ersichtlich ist beispielsweise die erforderliche raumplanerische Interessenabwägung im regionalen Kontext, das Betriebskonzept sowie die notwendige Begründung für die Ausscheidung einer Sonderbauzone an diesem Standort. Wir halten fest, dass aufgrund der vorliegenden Unterlagen die Recht- und Zweckmässigkeit der Sonderbauzone an diesem Standort nicht beurteilt werden kann. Die Unterlagen sind hinsichtlich der Interessenabwägungen im kommunalen und gegebenenfalls im regionalen Kontext gemäss der kantonalen Wegleitung «Zur Anwendung von Spezialzonen» zu überarbeiten und der Dienststelle rawi erneut als Voranfrage oder im Rahmen der Vorprüfung der Nutzungsplanung zu unterbreiten. Wir erachten die Umsetzung des Vorhabens aufgrund der nicht standortgebundenen Nutzung aus heutiger Sicht als eher aussichtslos.

Haltung OPK und Gemeinderat: Die Rekultivierungszone begleitet die Gemeinde Reiden seit langer Zeit. Die OPK und der Gemeinderat sind überzeugt, dass mit dem Grundeigentümerwechsel eine neue Gelegenheit besteht, die Rekultivierung voranzutreiben. Damit können Altlasten bereinigt werden.

### **3.4 Weitere Änderungen**

#### **3.4.1 Verkehrszonen und Verkehrsflächen**

Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen werden gemäss der entsprechenden kantonalen Richtlinie ausgedehnt. Das Bild des Zonenplans verändert sich durch die Erfassung der Verkehrszonen. Aufgrund der Ausscheidung von Verkehrszonen nimmt die Fläche der übrigen Bauzonen leicht ab.

Grundsätzlich werden die Strassen innerhalb des Siedlungsgebiets als Verkehrszone erfasst. Ausserhalb des Siedlungsgebiets wird eine Verkehrsfläche festgelegt. Erschliessungsflächen am Bauzonenrand werden als Verkehrszonen ausgedehnt, falls eine Erschliessungsfunktion für die Bauzone vorliegt bzw. als Verkehrsfläche, falls es sich um eine landwirtschaftliche Erschliessung handelt.

Verkehrszonen werden nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt. Dies hat einen Einfluss auf die Überbauungsziffer. Die Verkehrszonen sind eine weitere Massnahme, um 'ungenutzte' Bauzonen zu reduzieren. Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen sind zwingend auszuschneiden. Wird darauf verzichtet, findet bei einem allfälligen Baugesuch eine Neubeurteilung durch die kantonalen Dienststellen statt.

### 3.4.2 Reservezonen

Aufgrund der Einordnung als Rückzonungsgemeinde hat sich die OPK entschieden auf jegliche Reservezonen (bisher als Übrige Gebiete B) in allen Ortsteilen zu verzichten. In allen Ortsteilen werden die Reservezonen aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Im REK werden die strategischen Überlegungen betreffend allfälliger Bauzonenerweiterung ausreichend festgehalten.

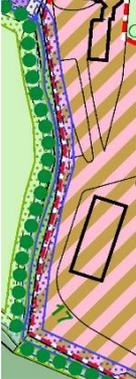
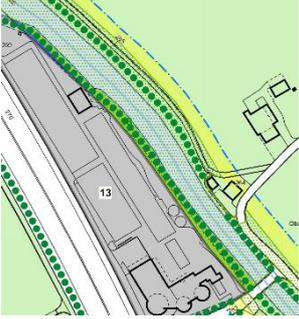
### 3.4.3 Grünzonen

An der Abgrenzung der **bestehenden Grünzonen** in den drei Ortsteilen werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung keine Anpassungen vorgenommen. In den aktuell geltenden Bau- und Zonenordnung gab es bereits Grünzonen als Grundnutzung, deren Zweck und die zulässigen Nutzungen wurden im BZR festgelegt.

Aufgrund der **Aufhebung verschiedener Gestaltungspläne** im gesamten Gemeindegebiet werden teilweise Gemeinschaftsanlagen innerhalb der Gestaltungsplan-Gebiete in **überlagernde Grünzonen** umgezont, vgl. Kapitel 4.2 und 4.3.

Aufgrund diverser Diskussionen mit der OPK und der Gemeinde wurden neu folgende Grünzonen ergänzt:

Bezeichnung	Begründung	Ausschnitt Zonenplan-Entwurf
Lusberg (Ortsteil Reiden)	Neue Grünzone (Grundnutzung) bei GS Nr. 1261, GB Reiden aus aufzuhebendem GP Lusberg Zweck: Freihalten der Freifläche zur Sicherung des Retentionsbeckens	
Hubelweid (Ortsteil Reiden)	Neue Grünzone (Grundnutzung) bei GS Nr. 654, GB Reiden aus GP Hubelweid (bereits aufgehoben) Zweck: Freihalten der Freifläche zur Sicherung des Spielplatzes	
Chäppelmatte (Ortsteil Langnau)	Neue Grünzone (Grundnutzung) bei GS Nr. 548, GB Langnau Zweck: Freihalten der Freifläche zur Sicherung des Spielplatzes	
Chrüzmatte/ Mülikanal (Ortsteil Langnau)	Neue Grünzone (Grundnutzung) bei GS Nr. 424, GB Langnau Zweck: Freihalten des Gewässerraumes am Mülikanal	

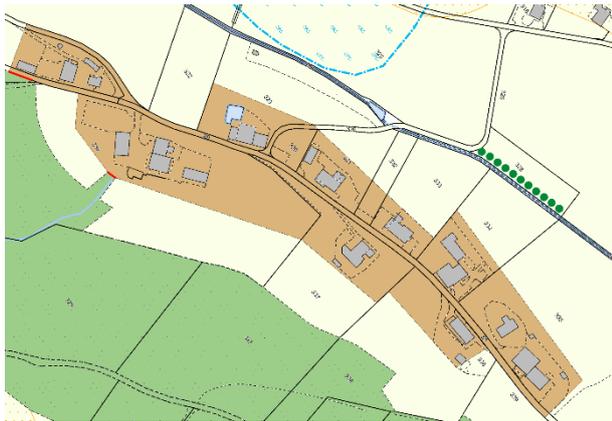
Bezeichnung	Begründung	Ausschnitt Zonenplan-Entwurf
Mehlsecken/ Wiggerematte (Ortsteil Langnau)	Neue Grünzone (Grundnutzung) bei GS Nr. 398 und 518, GB Langnau Zweck: Freihalten des Gewässerraumes an der Wigger	 Zonenplan-Ausschnitt, der eine Gewässerachse (Wigger) zeigt, die von einer neu definierten Grünzone (violett schattiert) flankiert ist. Die Grünzone verläuft parallel zum Gewässer und trennt es von angrenzenden bebauten Flächen (rosa schattiert).
Lupfen	Neue Grünzone (Grundnutzung) bei GS Nr.178, GB Langnau Zweck: Freihalten des Gewässerraumes am Huebbach	 Zonenplan-Ausschnitt, der einen Gewässerrand (Huebbach) zeigt. Eine neu definierte Grünzone (violett schattiert) verläuft entlang des Gewässers, um den Gewässerraum freizuhalten. Die angrenzende Fläche ist rosa schattiert.
ARA/Oberi Wigger	Neue Grünzone (Grundnutzung) bei GS Nr.268, GB Langnau Zweck: Freihalten des Gewässerraumes an der Wigger	 Zonenplan-Ausschnitt, der eine Gewässerachse (Wigger) zeigt. Eine neu definierte Grünzone (violett schattiert) verläuft parallel zum Gewässer. Die angrenzende Fläche ist rosa schattiert. Die Gewässerachse ist mit einer hellblauen Schraffur markiert.

### 3.4.4 Weilerzone Gishalde

Der Weiler Gishalde wurde gemäss Teilrichtplan Weiler des Regionalverbands zofingenregio dem Weiler Typ B zugeordnet. Die Weilerzone ist gemäss §59a PBG eine Nichtbauzone und wird deshalb im Zonenplan und im BZR entsprechend aufgeführt.

Im Teilrichtplan Weiler des Regionalverbands zofingenregio wurde eine Überprüfung der Zonengrenze empfohlen. Die Zonenabgrenzung wurde entsprechend überprüft und angepasst, sodass die unbebauten Teilflächen in die Landwirtschaftszone umgezont werden.

## Rechtsgültiger Zonenplan



## Zonenplan-Entwurf



### 3.4.5 Freihaltezone Usserdorf

Die Freihaltezone Usserdorf wird erweitert, damit der gesamte Hügel unter der Kommende und dem benachbarten Quartier von Bauten und Anlagen freigehalten wird.

## 3.5 Bau- und Zonenreglement

Das Muster-BZR des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) auf der Basis des revidierten PBG und der neuen PBV diente als Grundlage für die Erarbeitung des BZR. Die Artikel-Reihenfolge und -Nummerierung wurde angepasst und somit gesamthaft geändert. Das bestehende BZR wurde überprüft und zweckmässig Inhalte ins neue BZR überführt. Zusätzlich wurden die Erkenntnisse aus den OPK-Sitzungen (beispielsweise aus der REK-Erarbeitung) aufgenommen. Das BZR wurde zuerst mit einer Subgruppe der OPK (inkl. Vertretung der Abteilung Bau der Gemeinde Reiden) vorbesprochen und anschliessend wurden ausgewählte Themen in der gesamten OPK diskutiert. Anschliessend gab es auch eine Vernehmlassung bei der Tagmar AG (externe Baukontrolle der Gemeinde).

Die Reglementsanpassungen werden an diversen Stellen im vorliegenden Bericht und aber vor allem im BZR-Entwurf erläutert. Daher wird an dieser Stelle nur auf die andernorts nicht erwähnten Anpassungen eingegangen. Für weitere Details zu den Reglementsanpassungen vgl. Erläuterungen im BZR-Entwurf.

Folgende Bestimmungen werden im Vergleich mit dem kantonalen Muster-BZR ergänzt oder geändert:

- Es wird je nach Gebäudeform eine differenzierte ÜZ festgelegt und es werden zusätzliche Überbauungsziffern festgelegt wie z.B. für Klein- und Anbauten, vgl. Ausführungen in Kap. 3.1.2.
- **Nutzungsmassen in den Dorfzonen:** Die ehemalige Dorfzone (D) wird in eine Kernzone (K) und eine Dorfzone (D) aufgeteilt. In der neuen Kernzone (K) werden die Nutzungsmasse im Einzelfall festgelegt. Zur Sicherstellung der baulichen Qualität wird das Fachgremium beigezogen. In der Dorfzone (D) gelten maximale und minimale Nutzungsmasse. Auch in dieser Zone kann das Fachgremium eine beratende Funktion für die Gemeinde einnehmen. In beiden Zonen ist bei Bauabsichten frühzeitig mit der Gemeinde das Gespräch zu suchen.
- **Wohnzonen:** In den Wohnzonen wird keine max. Gebäudelänge festgelegt. Damit soll den Grundeigentümern eine individuelle Bebauung ermöglicht werden, durch die Grundstücksgrenzen ergibt sich eine automatische Begrenzung (Grenzabstände, die einzuhalten sind, ausser bei einer privatrechtlichen Einigung). In den dichten Zonen W- 14 und W-14 dicht werden Ein- oder

Zweifamilienhäuser nur im Ausnahmefall bewilligt. In diesen Zonen soll die Ausnützung der Nutzungsmasse und eine höhere Anzahl Wohneinheiten gefördert werden.

- Da § 122 Abs. 1 PBG insbesondere bei grossen Gesamthöhen zu unzweckmässigen Grenzabständen führen kann und teilweise eine zweckmässige Überbauung verunmöglichen würde, werden die **Grenzabstände innerhalb der Kernzone, den Arbeitszonen III und IV sowie der Zone für öffentliche Zwecke** reduziert festgelegt. Gegenüber anderen Zonen sind die ordentlichen kantonalen Grenzabstände einzuhalten.
- Art. 41 (Mobilitätskonzept): Neuer Artikel mit Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts bei Anlagen mit mehr als 30 Abstellplätzen und in GP-Pflicht-Gebieten.
- Art. 43 (Abstellflächen für Kinderwagen und nicht motorisierte Zweiradfahrzeuge): Die bisherige Bestimmung wird leicht erhöht. Pro Zimmer hat diese Fläche mind. 2 m<sup>2</sup> zu betragen.
- Art. 44 (Nebenräume): In Wohnbauten und Überbauungen mit drei und mehr Wohnungen sind neben Wasch- und Trockenräume weitere Abstellräume, Keller oder Estriche zu erstellen.
- Art. 45 (Dachgestaltung): Dächer bis zu einer Neigung von 10 % sind ab einer Fläche von 20 m<sup>2</sup> extensiv zu begrünen, ausgenommen davon sind Dachterrassennutzungen.
- Art. 46 (Terrainveränderungen): Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen eine Höhe von 1.50 m ab gewachsenem Terrain nicht überschreiten. Ausnahmen davon sind mit Begründung und qualitativer Gestaltung möglich. Diese Bestimmung entspricht dem bisherigen BZR.
- Art. 47 (Gestaltung des Siedlungsrandes): Gegenüber dem Muster-BZR wird ergänzt, dass bei Veränderungen am Siedlungsrand besondere Rücksicht auf die Biodiversität und die Durchgängigkeit für Kleintiere und Insekten zu nehmen ist. Anlagen haben einen Abstand von mind. 60 cm zum Zonenrand einzuhalten. Grund dafür ist der Unterhalt, welcher in der Bauzone erfolgen soll.
- Art. 48 (Bepflanzung und Umgebungsgestaltung): Das Muster-BZR wird um die Bestimmungen zu einem Umgebungsplanes ergänzt.
- Art. 49 (Freie Lager- und Umschlagplätze): In den Kern-, Dorf- und Wohnzonen werden offene Lager- und Umschlagplätze verboten. Daneben wird auch ein Verbot für Occasionshandel, Exporthandel (ohne Garagenbetrieb) eingeführt.
- Art. 52 (Reklamen): Verbot von Reklamen in den Kern- und Dorfbzonen
- Art. 56 (Lichtemissionen): Neuer Artikel zur Einschränkung von Aussenbeleuchtungen und grossen Beleuchtungsanlagen.
- Art. 57 (Tierfallen): Neuer Artikel zum Schutz von Tieren
- Art. 58 (Sexgewerbe): Einschränkung des Sex-Gewerbes auf die Arbeitszonen im Dorfteil Reiden/Mehlsecken

### 3.5.1 Bestandesgarantie

Mit einigen Anpassungen im BZR werden die bisherigen Bestimmungen verschärft. Auch durch die neue Systematik mit Überbauungsziffer und Gesamthöhe besteht die Möglichkeit, dass für einige Grundstücke neu die Bestandesgarantie gilt. Gemäss § 178 PBG dürfen in Bauzonen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

Die neuen Bestimmungen sind insbesondere relevant bei Neubauten, Ersatzneubauten oder grösseren Um- und Anbauten. Beispielsweise ist bei der Neuinstallation einer Solaranlage auf dem Dach nicht zu prüfen ob

das Grundstück die neuen Bestimmungen betreffend Umgebungsgestaltung (Grünflächenziffer, etc.) erfüllt. Die Umgebungsgestaltung hat Bestandesgarantie. Wird jedoch ein Ersatzneubau realisiert, so sind alle neuen Bestimmungen einzuhalten.

### 3.5.2 Qualität

Eine Kombination von Massnahmen soll zur Sicherung der Qualität von Bauten, Anlagen und Freiräumen führen. Die Gemeinde Reiden legt viel Wert auf die Qualitätssicherung. Dieses Ziel wurde bereits im REK verankert und im BZR in den entsprechenden Artikeln konkretisiert. Folgende Übersicht dient zum Verständnis. Die einzelnen Artikel werden anschliessend beschrieben:

#### Formulierungen in REK, BZR

REK
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Fokus der Entwicklung liegt auf dem <b>qualitativen statt dem quantitativen Wachstum</b>. Die Gemeinde fördert eine finanziell nachhaltige Entwicklung der Bevölkerungsstruktur, indem sie ein gutes Angebot für alle Altersgruppen und Gesellschaftsschichten bereitstellt:</li> <li>- Ausscheidung entsprechendes Zonenkonzept und Festsetzung <b>qualitativer Vorschriften</b> im BZR, z.B. zu den Gestaltungsplan-Pflichten (hohe Wohnqualität, altersgerechte Wohnungen, qualitätssichernde Verfahren etc.)</li> <li>- Für die drei Ortsteile Reiden, Langnau und Richenthal werden jeweils eigene Entwicklungsperspektiven aufgezeigt. Dabei geniesst die Erhaltung des jeweiligen Dorfcharakters einen hohen Stellenwert. Das Bauen hat in der gesamten Gemeinde <b>hohen Qualitätsanforderungen</b> zu genügen.</li> <li>- <b>Einforderung Qualität</b> durch BZR-Vorschriften, z.B. Pflicht zur Durchführung eines <b>qualitätssichernden Verfahrens</b> (z.B. begleitetes Verfahren oder Konkurrenzverfahren wie Wettbewerb mit mind. 3 Büros) bei grösseren Überbauungen oder Überbauungen in bestimmten Zonen.</li> <li>- <b>Qualitätssicherung im Rahmen von Projekten der Siedlungsentwicklung nach innen</b>, z.B. durch Begleitung durch ein <b>Fachgremium</b></li> </ul>

#### Bau- und Zonenreglement / Zonenplan

«Fachgremium»	«qualitätssicherndes Verfahren»	«Gestaltungsplan Richtlinie»
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 2 Zuständigkeit: Die Gemeinde lässt sich bei Fragen des Bauwesens und zur Beurteilung der Qualitätsanforderungen durch ein <b>Fachgremium</b> beraten. Das Fachgremium wird von der Gemeinde bestimmt. Bei Bauvorhaben in der Kernzone muss es eine Stellungnahme abgeben. Die Gemeinde ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf den Geschwister zu übertragen. Das Fachgremium hat zur Mehrheit aus Fachleuten zu bestehen (z. B. Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung). Das Fachgremium kann insbesondere beizogen werden zur Beurteilung von: <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Bebauungs- und Gestaltungsplänen</li> <li>b. bauliche Massnahmen in den Dorfzonen und angrenzend an diese;</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 3 Kernzone (K): Die zuständige Stelle legt die Nutzungsmasse im Einzelfall gestützt auf die Empfehlung des Fachgremiums und/oder auf Grundlage eines <b>qualitätssichernden Verfahrens</b> fest. In der Kernzone sind Bauten und Anlagen sowie bauliche Erweiterungen und Veränderungen optimal in das Orts- und Strassenbild einzuordnen. Sie sind nicht zulässig, wenn sie durch ihre Stellung, Grösse, Proportion, Gebäudehöhe, Farbe, Dachgestaltung oder der Gestaltung des Freiraumes insbesondere zwischen Strasse und Gebäude das Ortsbild beeinträchtigen. Die im Bauinventar (BILU) des Kantons Luzern enthaltenen Objekte sind zu berücksichtigen</li> <li>- Art. 4 Dorfzone (D): Gestützt auf die Empfehlung des <b>Fachgremiums</b> und/oder auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens kann die Gemeinde Abweichungen von den Nutzungsmassen definieren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 37 Gestaltungspläne Die zuständige Stelle kann Richtlinien zu Gestaltungsplänen zur Konkretisierung von Qualitäten erlassen.</li> </ul>

<p>c. bauliche Massnahmen an Objekten im kantonalen Bauinventar, in der Weilerzone;</p> <p>d. Eingliederung gem. Art. 39 Qualität</p> <p>e. ortsbaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten.</p>	<p>Die Gemeinde <b>kann</b> ein <b>qualitätssicherndes Verfahren</b> verlangen.</p> <p>- Art. 26 Weilerzone Gishalde (WZ)</p> <p>Die zuständige Stelle kann sich zur Beurteilung der Vorgaben gemäss Abs. 3 dieses Artikels durch Fachleute oder durch das Fachgremium beraten lassen. Die zuständige Stelle kann für ortsbaulich relevante Projekte ein <b>qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren</b> zu Lasten der Gesuchsteller verlangen.</p>	
--	--	--

## Qualitäts-Artikel

Gemäss Muster-BZR wird ein neuer Artikel zur Qualität ergänzt. Darin wird festgehalten, dass Bauten und Anlagen qualitativ zu gestalten sind. Bezüglich Eingliederung ist eine Auflistung von Elementen zu prüfen. Neben den Bauten und Anlagen ist auch betreffend Aussenraumgestaltung bei der Einreichung des Baugesuchs ein Nachweis zu erbringen. Die Gemeinde kann eine Richtlinie zur Material- und Farbgestaltung erlassen sowie bei grösseren Überbauungen oder Gestaltungsplänen eine Etappierung verlangen, vgl. Art. 39 BZR Entwurf.

## Fachpersonen und Fachgremium

Gemäss Art. 39 (Qualität) kann die Gemeinde für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen.

Die Gemeinde Reiden kann für die Beurteilung von Vorabklärungen, Baugesuchen, Gestaltungsplänen, etc. neutrale Fachleute (z.B. aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Raumplanung, Verkehrsplanung, etc.) beziehen. Insbesondere bei der Beurteilung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen, bauliche Massnahmen in den Kern- und Dorfzonen und angrenzend an diese, bauliche Massnahmen an Objekten im kantonalen Bauinventar, ortsbaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten kann das Fachgremium eingesetzt werden. Das Fachgremium wird von der Gemeinde bestimmt. Bei Bauvorhaben in der Kernzone (K) ist eine Stellungnahme zwingend. (vgl. Art. 2 BZR (Zuständigkeit))

## Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Über gewisse Gebiete wird eine Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt. Das heisst, dass dort nur im Rahmen eines Gestaltungsplans gebaut werden darf, vgl. Ausführungen in Kap. 4.3. Ein Gestaltungsplan hat gemäss PGB erhöhte Anforderungen an die Qualität zu erfüllen, diese können in einer Richtlinie zur Beurteilung der Gestaltungspläne präzisiert werden.

## Qualitätssichernde Verfahren

Eine Möglichkeit eine hohe Qualität der Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung zu fördern ist mit qualitätssichernden Verfahren. Dies ist insbesondere bei grösseren Gebieten, komplexen Ausgangslagen (z.B. Objekte im Bauinventar, spezielle Lage etc.) mit einem öffentlichen Interesse und einem hohen Bedarf an Koordination zweckmässig. Mit Hilfe eines qualitätssichernden Verfahrens soll ein Planungsergebnis erzielt werden, welches ortsbaulich und architektonisch überzeugt sowie wirtschaftlich, ökologisch und gesellschaftlich nachhaltig ist und einen Mehrwert für alle schafft.

Ein solches Verfahren dauert eine gewisse Zeit und ist auch mit Kosten für die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft verbunden. Ein qualitätssicherndes Verfahren kann aber auch eine Schlüsselrolle

übernehmen und zu einer erfolgreichen Projektentwicklung beitragen, indem es klare Zielformulierungen fordert und ein ganzes Spektrum an Handlungsoptionen aufzeigen kann. Ein bewusst gefällter Entscheid für einen Projektentwicklungsprozess bildet eine solide Basis für weitere Entwicklungen und Planungen. So können spätere Probleme in der Bewilligungsphase vermieden und Einsprachen verhindert werden.

Im BZR wird das qualitätssichernde Verfahren nicht festgelegt und es werden auch keine Aussagen gemacht, ob diese nach SIA-Normen durchzuführen sind. Dadurch entstehen eine gewisse Flexibilität und Handlungsspielraum für die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft.

Zu Beginn eines Planungsprozesses muss daher entschieden werden, welches Verfahren angewendet wird. Dabei kann zwischen Konkurrenzverfahren (Wettbewerb) oder einem begleiteten Verfahren gewählt werden. Die beiden Verfahren unterscheiden sich grundlegend dadurch, dass Wettbewerbe anonym und begleitete Verfahren im Dialog durchgeführt werden.

#### Wettbewerb- oder Konkurrenzverfahren / SIA 142

Der Wettbewerb ist ein Instrument, um ein optimiertes, qualitativ hochstehendes Projekt zu erhalten. Das Verfahren wird anonym mit mehreren Planungsteams durchgeführt. Die Anonymität dient einer maximalen Chancengleichheit zwischen den teilnehmenden Planungsteams und ermöglicht eine grosse Ideenvielfalt. Der Auftraggeber formuliert zu Beginn das Wettbewerbsprogramm knapp und klar und verlangt von den Teilnehmenden nur so viel Arbeit als zum Verständnis des Wettbewerbsbeitrags notwendig. Der Wettbewerb kann in einem offenen Verfahren über eine öffentliche Ausschreibung, durch ein Qualifikationsverfahren oder durch ein Einladungsverfahren erfolgen. Eine Jury (Preisgericht) beurteilt die Wettbewerbsbeiträge, rangiert diese und gibt eine Empfehlung für das weitere Vorgehen ab. Sie ist verantwortlich für die ordnungsgemässe Durchführung des Wettbewerbs und kann zur Begutachtung von Spezialfragen Experten beiziehen.

#### Studienaufträge und begleitetes Verfahren / SIA 143

Studienaufträge eignen sich für Situationen, deren Rahmenbedingungen im Voraus nicht genügend und abschliessend bestimmt werden können. Der Dialog zwischen den Teilnehmenden und dem Beurteilungsgremium während des Studienauftrags erlaubt es, die Rahmenbedingungen auf interaktive und flexible Art zu präzisieren und zu vervollständigen. Ziel dabei ist es Lösungen zu finden, welchen den konzeptionellen, gestalterischen, gesellschaftlichen, ökologischen, ökonomischen und technischen Anforderungen am besten entspricht.

Der Auftraggeber wählt eine beschränkte Zahl von Teilnehmern aus und erteilt ihnen einen Auftrag zur Ausarbeitung einer Studie. Das Ergebnis des Studienauftrags ist umso aussagekräftiger, je grösser die Vielfalt der Beiträge der Teilnehmer ist und je besser die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums auf die Anforderungen der Aufgabe und die Bedürfnisse des Auftraggebers abgestimmt ist. Die Durchführung eines nicht anonymen Verfahrens stellt hohe Anforderungen an die Unabhängigkeit und die Integrität aller Beteiligten. Die Grundsätze von Transparenz und Gleichbehandlung sind zu gewährleisten. Das Beurteilungsgremium moderiert den Studienauftrag, beurteilt die Vorschläge, hält die Ergebnisse des Dialogs fest und formuliert Schlussfolgerungen sowie eine Empfehlung für das weitere Vorgehen. Die Ergebnisse und die Beurteilungen des Studienauftrags werden veröffentlicht.

## 4 SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN

### 4.1 Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen

In Reiden bestehen diverse Gestaltungspläne (GP) und ein Bebauungsplan (BP). Teilweise liegen sie gemäss Zonenplan innerhalb eines Perimeters mit GP-Pflicht. Aufgrund der erheblich veränderten Verhältnisse sind die Sondernutzungspläne gem. Art. 21 RPG und § 22 PBG zu prüfen und nötigenfalls anzupassen. Die in den Gestaltungsplänen mehrheitlich verwendeten Baubegriffe und -masse (z.B. AZ, Geschossigkeit) sind nicht mehr PBG-konform.

Nach 2023 (Wegfall des PBG-Anhangs) fehlen Definitionen im übergeordneten Recht für in den GP verwendete Nutzungsmasse. Damit entstehen Widersprüchlichkeiten und es besteht das Risiko einer Planungszone Wirkung (neue Baugesuche können nicht bewilligt werden). Der Kanton fordert daher eine Überprüfung und gegebenenfalls Aufhebung der GP im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung. Die Erfahrung zeigt, dass sich eine proaktive Überprüfung lohnt. Wird ein GP, welcher nicht mit dem neuen PBG konform ist, nicht aufgehoben, so ist dieser nach 2023 durch die Grundeigentümerschaft an PBG und BZR anzupassen. Dabei werden voraussichtlich verschiedene Herausforderungen (z.B. Einigung über die Anpassung des GP und deren Finanzierung) auf die Grundeigentümerschaften zukommen (vgl. auch Infoblatt des BUWD vom 5. Juli 2017: [Link Infoblatt "Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen"](#))

Gemäss § 74 PBG ist es Sache der Grundeigentümerschaft, Gestaltungspläne aufzustellen, zu ändern und aufzuheben. Gemäss Infoblatt zum Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen des BUWD vom 5. Juli 2017 fordert jedoch die Rechtsordnung wie auch die Rechtsprechung, dass Gemeinden im Rahmen der Ortsplanungsrevision die geltenden Sondernutzungsplanungen auf ihre Kompatibilität mit dem neuen Recht überprüfen und gegebenenfalls anpassen oder aufheben.

Betreffend Umgang mit altrechtlichen Gestaltungsplänen gibt es grundsätzlich folgende Möglichkeiten:

- **Beibehaltung;** bis Ende 2023 kann gemäss § 224 Abs. 2 PBG ein GP noch nach den weiter geltenden älteren Bestimmungen gemäss Anhang 1 des PBG fertiggestellt werden. Anschliessend ist der GP, solange ein Baugesuch nicht mehr geprüft und bewilligt werden kann, aufgrund fehlender Definitionen bzw. Widersprüchlichkeiten, an das neue PBG anzupassen.
- **Aufhebung;** zusammen mit der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung kann der GP aufgehoben werden. Dabei ist zu prüfen, ob allfällige Inhalte des GP ins BZR oder in den Zonenplan überführt werden sollen, beispielsweise die Dachgestaltung oder gemeinsame Spielflächen.

Für die Beibehaltung eines GP spricht, dass damit die Einheitlichkeit eines Quartiers erhalten bleibt und die Nachbarn ein grösseres Mitspracherecht haben. Insbesondere bei noch nicht überbauten Grundstücken ist sichergestellt, dass dieselben Vorschriften gelten.

Für die Aufhebung eines GP spricht, dass wenn dieser vollständig realisiert bzw. bebaut wurde, oft viele detaillierte Vorschriften bestehen. Insbesondere bei älteren GP sind diese teilweise nicht mehr zeitgemäss und zweckmässig. Die Aufhebung von altrechtlichen GP kann somit zu einer Reduktion der Vorschriften-dichte führen, löst Widersprüchlichkeiten zum neuen PBG und ermöglicht, dass die Grundeigentümerschaften unabhängiger voneinander ihre Grundstücke weiterentwickeln können.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden alle bestehenden GP überprüft, inwiefern sie dem PBG entsprechen, ob die realisierte Bebauung in eine Regelbauzone überführt werden kann, ob erhaltenswerte spezielle Bestimmungen enthalten sind und ob sie aufgehoben werden können. Beurteilt wurde

unter anderem: PBG-Konformität, Überbauungsstand, Alter, Einheitlichkeit bzw. Besonderheit der GP-Vorschriften. Die Prüfung ergab folgendes:

- Die meisten GP entsprechen nicht dem neuen PBG, sind bereits älter und vollständig realisiert. Zudem weisen sie in den meisten Fällen Inhalte auf, welche nicht zwingend weiterhin gültig sein müssen. Sie können in die Regelbauweise gemäss Zonenkonzept überführt werden. Beim neuen Zonenkonzept wurde insbesondere Rücksicht auf die realisierten Gesamthöhen genommen
- Einige altrechtlichen Gestaltungspläne wurden noch nicht vollständig realisiert, diese werden beibehalten, damit die Realisierung gemäss dem genehmigten Gestaltungsplan erfolgt. Diese Gestaltungspläne werden nicht aufgehoben, das heisst je nach Baugesuch sind diese nach 2023 an die neuen Nutzungsmasse anzupassen. Bei einigen, welche kurz vor der Realisierung stehen, wird während dem Verfahren der Gesamtrevision laufend geprüft, ob ein umgesetzter Gestaltungsplan noch zur Aufhebung vorgesehen werden kann.
- Zudem gibt es bereits einige jüngere Gestaltungspläne, welche bereits mit dem neuen PBG zusammenstimmen und daher auch nach der Gesamtrevision der Ortsplanung ihre Gültigkeit beibehalten werden.

Spezifische Bestimmungen, welche im Gestaltungsplan festgehalten wurden, z.B. zur Dach- oder Fassadengestaltung, entfallen mit der Aufhebung der Gestaltungspläne. Gestützt auf Art. 39 BZR zur Qualität kann bei baulichen Veränderungen, die sich nicht genügend gut in ein ehemaliges GP-Gebiet eingliedern und deswegen nicht in einer qualitätsvollen Beziehung zur Umgebung stehen, die Baubewilligung verweigert werden. Zur Sicherung von Gemeinschaftsanlagen, die im Rahmen einiger Gestaltungspläne erstellt wurden, wird für diverse bestehende Spiel- und Grünflächen eine Grünzone bzw. **Grünzone überlagert** ausgeschieden, vgl. Kap. 4.2.

Neben den Grünzonen sollen bei Aufhebung von Gestaltungsplänen gewisse Elemente, welche in Zusammenhang mit der Realisierung der Überbauung gemäss Gestaltungsplan entstanden sind, erhalten werden. In den Diskussionen mit der OPK und der Gemeinde hat sich herausgestellt, dass besonders Bäume und gemeinsam genutzte Entsorgungs- und Sammelstellen zu erhalten sind:

- In Art. 48 BZR «Bepflanzung und Umgebungsgestaltung» wird in Abs. 8 festgehalten, dass die Bäume zu erhalten und zu pflegen sind. Bei natürlichem Abgang hat eine Ersatzpflanzung durch den Grundeigentümer zu erfolgen.
- In Art. 53 BZR «Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grüngut» wird in Abs. 4 vorgeschrieben, dass bestehende Sammelstellen insbesondere in Gebieten mit aufgehobenen Gestaltungsplänen zu erhalten sind.

In der Übersichtstabelle zum Umgang mit den Gestaltungsplänen sind beim jeweiligen Gestaltungsplan, die Elemente aufgeführt, welche speziell zu erhalten sind.

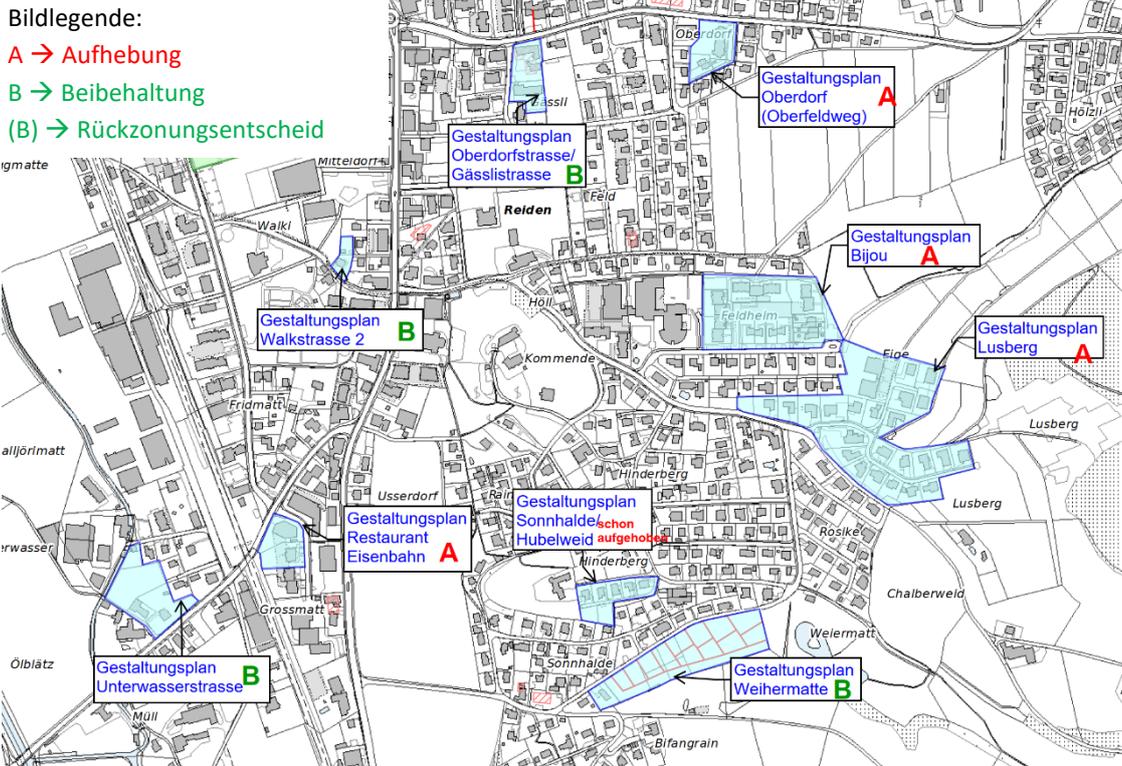
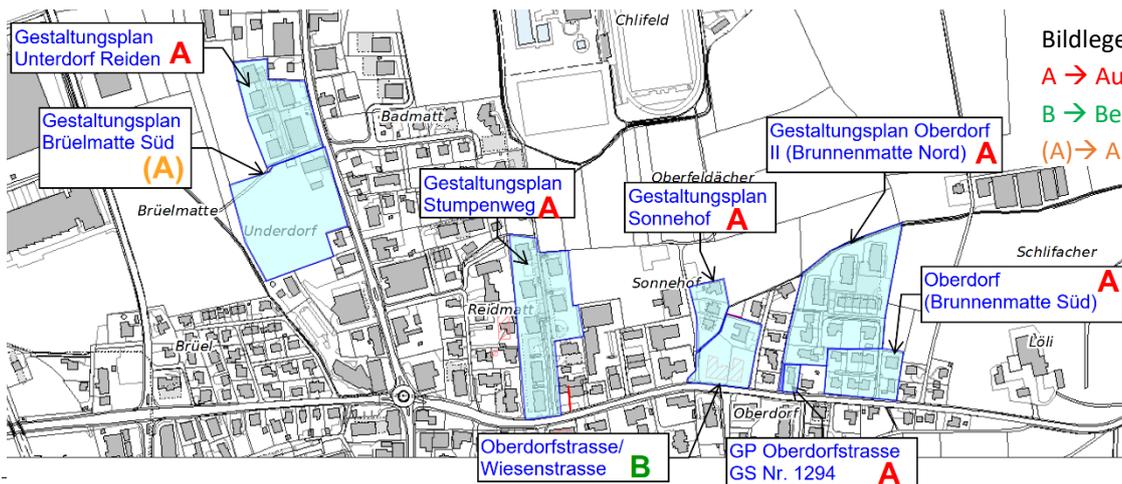
**Privatrechtliche Regelungen** wie Grenz- und Näherbaurechte, etc. in GP-Gebieten wurden nicht überprüft. Infolge der Aufhebung der GP sind allfällig fehlende nachbarrechtliche Regelungen privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln. Sind diese nicht im Grundbuch geregelt, gilt die Bestandesgarantie. Einträge im Grundbuch gehen den Bestimmungen im BZR und dem Zonenplan vor. Im Grundbuch eingetragene Grenz- und Näherbaurechte, etc. bleiben auch nach der Aufhebung eines Gestaltungsplans bestehen.

Nachfolgend wird die Absicht betreffend Umgang mit den bestehenden Gestaltungsplänen aufgezeigt.

**A** Der Gestaltungsplan wird aufgehoben.

- B** Der Gestaltungsplan wird beibehalten.
- (B)** Wenn die Rückzonung gemäss Teilrevision Rückzonung erfolgt, dann wird der Gestaltungsplan aufgehoben.
- (A)** Falls die Überbauung vor der öffentlichen Auflage der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung fertig erstellt ist, wird der Gestaltungsplan aufgehoben.

#### 4.1.1 Gestaltungspläne im Ortsteil Reiden

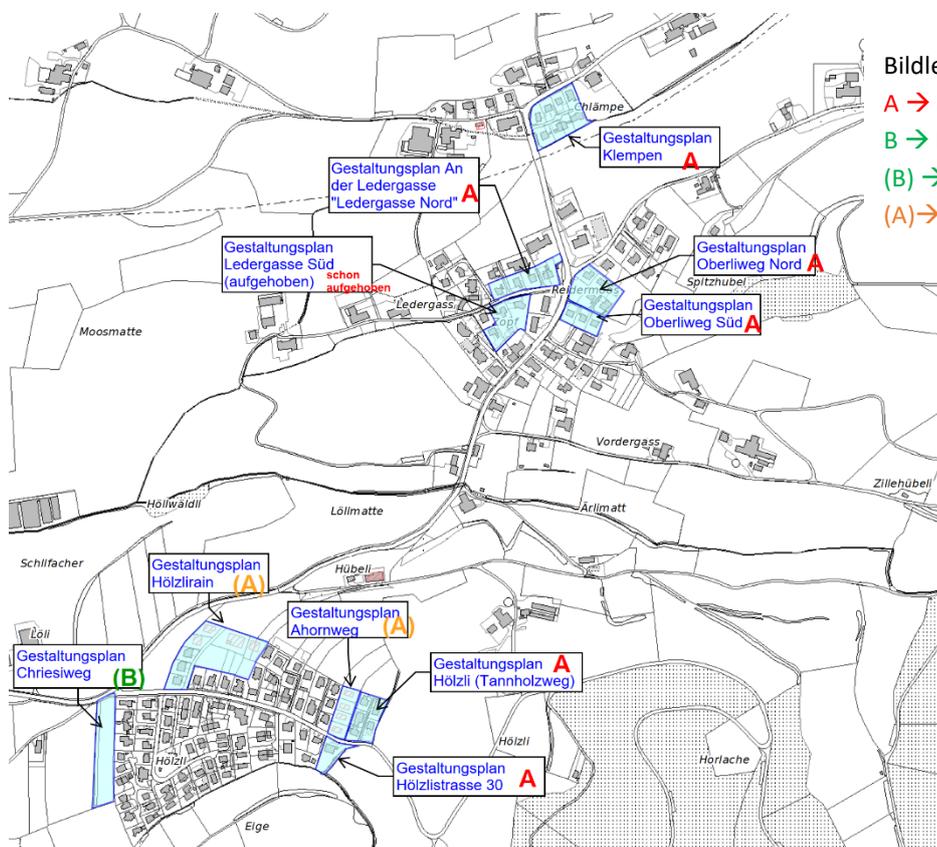


Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung			Grünzone	Bäume	Sammelstelle
	GS-Nr.	Dat. Genehmigung (letzte Änd.)	GP-Pflicht ZP	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung / Weitere Bestimmungen			
<b>Unterdorf</b>	1250, 251, 1252, 1253, 76	5. November 2001 (20. Februar 2006)	Nein	<b>Aufhebung</b>	-	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, Einheitlichkeit, eher älter (> 15 Jahre) Sicherung Spielplatz mit Grünzone und Sammelstelle	x	-	x
<b>Brüelmatte Süd</b>	73	14. Oktober 2014	Ja	<b>Aufhebung, sobald fertiggestellt</b>	<b>Aufhebung, sobald fertiggestellt (ZP)</b>	in Realisierung, PBG-konform, einheitlich, eher neu (< 5 Jahre) Sicherung bestehendes Mobilitätskonzept mit spezieller BZR-Bestimmung <i>vor öffentl. Auflage nochmals prüfen, ob Aufhebung möglich</i>	-	-	-
<b>Stumpenweg</b>	197, 862, 296, 201	28. November 2005	Nein	<b>Aufhebung</b>	-	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, eher älter (> 15 Jahre) Sicherung Spielplatz mit Grünzone und Bäume	x	x	-
<b>Sonnehof</b>	1333-1335	19. Februar 2007	Ja	<b>Aufhebung</b>	<b>Aufhebung (ZP)</b>	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine Einheitlichkeit, eher älter (> 15 Jahre)	-	-	-
<b>Oberdorf II (Brunnenmatte Nord)</b>	1371-1379, 1362-1368	9. Mai 2016	Ja	<b>Aufhebung</b>	<b>Aufhebung (ZP)</b>	nicht vollständig realisiert, PBG-konform, teilweise einheitlich und strukturierte Anordnung, erst kürzlich genehmigt (< 10 Jahre) Grundstücke Nr. 1371-1379 (nördlicher Teil) neu in Erhaltungszone Pendenz: Sicherung Fussweg auf GS Nr. 1386 u. dahinterliegenden Grundstücken in zu erarbeitendem GMK / VRP aufnehmen Sicherung des Spielplatzes mit Grünzone und Bäume	x	x	-
<b>Oberdorf (Brunnenmatte Süd)</b>	1240 -1247	28. November 2005	Nein	<b>Aufhebung</b>	-	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine Einheitlichkeit, eher älter (> 15 Jahre) Aufhebung GP-Pflicht (BZR-Anhang)	-	-	-
<b>Oberdorfstrasse, Grundstück Nr. 1294</b>	1294	2. Februar 2009	Nein	<b>Aufhebung</b>	-	vollständig realisiert, nicht PBG-konform und GP nur über ein Grundstück, (ca. 10 Jahre)	-	-	-

Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung			Grünzone	Bäume	Sammelstelle
	GS-Nr.	Dat. Genehmigung (letzte Änd.)	GP-Pflicht ZP	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung / Weitere Bestimmungen			
<b>Oberdorf (Oberfeldweg)</b>	266, 1101, 1098, 1099	21. Juni 1995	Nein	<b>Aufhebung</b>	-	GP-Unterlagen fehlen (nur Grundbuchanmerkung) Aufhebung sofern vorhanden: vollständig realisiert, nicht PBG-konform, älter Sicherung gemeinsame Sammelstelle	-	-	x
<b>Oberdorfstrasse/ Gässlistrasse</b>	898, 232, 234	10. Februar 2020	Nein	<b>Beibehaltung</b>	-	nicht vollständig realisiert, PBG-konform, keine Einheit, sehr neu (< 5 Jahre) keine Festlegung Grünzone, weil Beibehaltung GP und voraussichtlich durch hohe ÜZ gesichert, Sicherung Bäume	-	x	-
<b>Oberdorfstrasse/ Wiesenstrasse</b>	905, 45, 44, 43	23. August 2021	Nein	<b>Beibehaltung</b>	-	nicht realisiert, PBG-konform, erst kürzlich genehmigt (< 5 Jahre)	-	-	-
<b>Bijou</b>	1002, 1032 - 1041, 1044, 1073, 1074	9. Dezember 1987 (1. Dezember 1993)	Nein	<b>Aufhebung</b>	-	Vollständig realisiert, nicht PBG-konform, älterer GP Neu in Erhaltungszone Sicherung des Spielplatzes mit Grünzone, Bäume und Sammelstelle	x	x	x
<b>Walkestrasse 2</b>	326, 329	-	Nein	<b>Beibehaltung</b>	-	Noch keine Bewilligung vorhanden	-	-	-
<b>Unterwasserstrasse</b>	576, 577, 578 sowie Teile von 568 und 575	28. Juni 2021	Nein	<b>Beibehaltung</b>	-	noch nicht realisiert, PBG konform, erst kürzlich genehmigt (< 5 Jahre) Sicherung Bäume, Sammelstelle	-	x	x
<b>Sonnhalde/ Hubelweid</b>	1126 -1132, 654	10. Juli 1996, (26. April 1999) <b>Aufhebung 16. August 2010</b>	Nein	<b>Bereits aufgehoben</b>	-	Bereits aufgehoben Sicherung Spielplatz mit Grünzone, Sammelstelle	x	-	x
<b>Weihermatte</b>	685, 687, 1018, 1022	27. Februar 2012, (22. Juni 2020)	Ja	<b>Beibehaltung</b>	<b>Beibehaltung</b>	nicht realisiert, nicht PBG-konform, erst kürzlich Änderung genehmigt (< 5 Jahre)	-	x	-
<b>Lusberg</b>	501, 502, 554, 785, 789, 1249, 1250 sowie Teile von 553, 555, 788, 257 und 258	16. Oktober 2006	Nein	<b>Aufhebung</b>	<b>Aufhebung (BZR-Anhang)</b>	Nicht vollständig überbaut, nicht PBG-konform, keine einheitlichen Strukturen, eher älter (> 15 Jahre) Pflichtbäume und gemeinsame Entsorgungsstelle über Bestimmung in BZR sichern	x	x	x

Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung			Grünzone	Bäume	Sammelstelle
	GS-Nr.	Dat. Genehmigung (letzte Änd.)	GP-Pflicht ZP	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung / Weitere Bestimmungen			
Restaurant Eisenbahn	458, 996	9. März 2015	Nein	<b>Aufhebung</b>	-	Noch nicht vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine Einheitlichkeit, eher neu (< 10 Jahre); Sicherung Qualitäten neu mit Dorfzone Sicherung Grünfläche mit Grünzone, Sicherung Bäume und Sammelstelle durch BZR-Bestimmung	x	x	x

#### 4.1.2 Gestaltungspläne im Ortsteil Reiden (Chlämpe, Reidermoos, Hölzli)

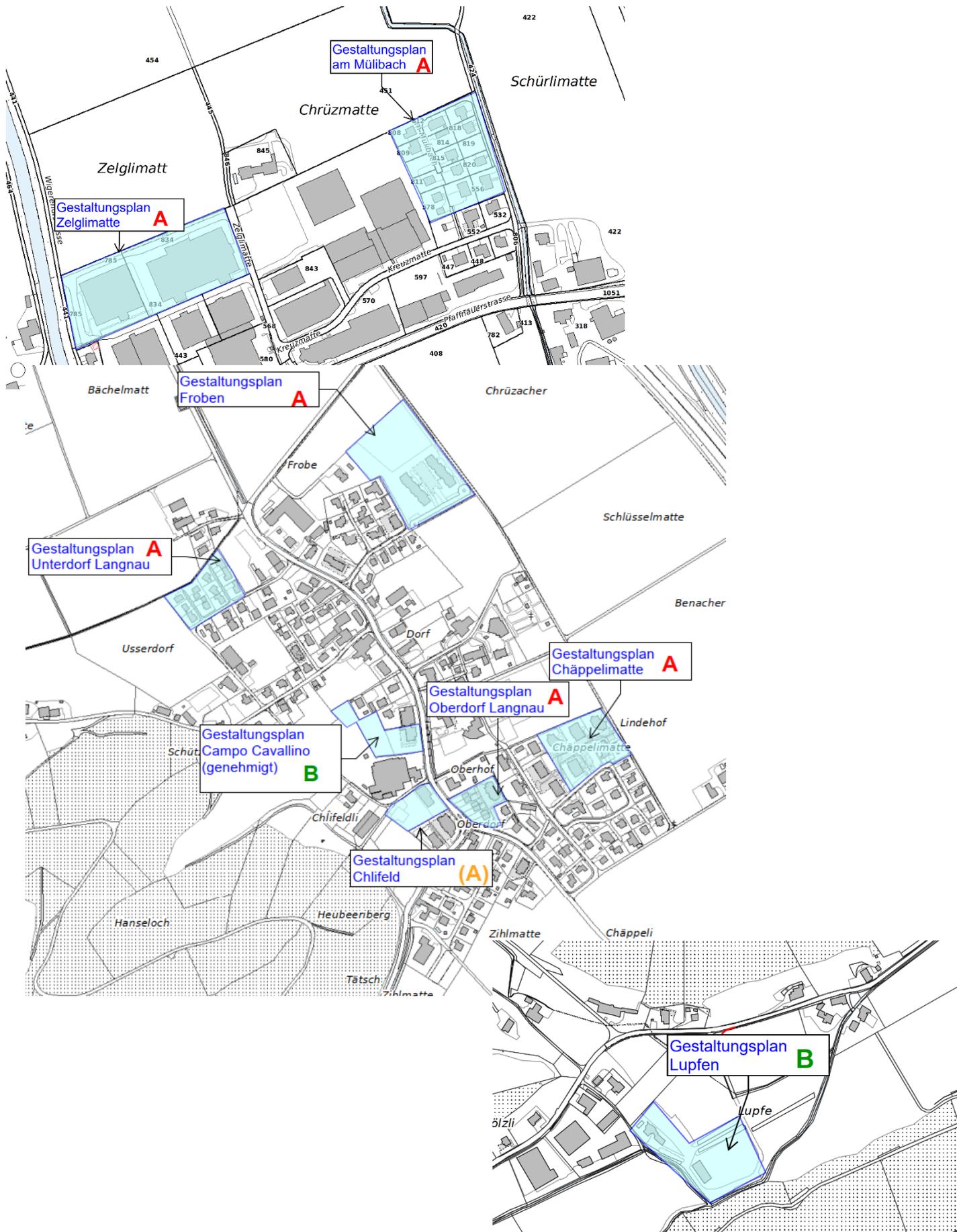


Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung			Grünzone	Bäume	Sammelstelle
	GS-Nr.	Dat. Genehmigung (letzte Änd.)	GP-Pflicht ZP	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung / Weitere Bestimmungen			
Klempen	726, 1397, 390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396,	18. Juni 2018	Ja	<b>Aufhebung</b>	<b>Aufhebung (ZP)</b>	Vollständig realisiert, nicht PBG konform, nicht einheitlich, erst kürzlich genehmigt (5 Jahre) Zonenrandgestaltung ist mit neuer Zonenbestimmung gelöst	-	-	-

Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung			Grünzone	Bäume	Sammelstelle
	GS-Nr.	Dat. Genehmigung (letzte Änd.)	GP-Pflicht ZP	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung / Weitere Bestimmungen			
An der Ledergasse Ledergasse, Teilgrundstück Nr. 520.741 (Ledergasse Nord)	1264, 1311, 1265, 1291, 1292, 1086	4. September 2006 (11. Februar 2008)	Nein	Aufhebung	Aufhebung (BZR-Anhang)	Vollständig realisiert, nicht PBG konform, nicht einheitlich, schon älter (15 Jahre)	-	-	-
Ledergasse Süd	-	-	-	Bereits aufgehoben	-	-	-	-	-
Oberliweg Nord (Parzelle 737 Reidermoos)	737, 1336, 1337, 1338, 1339, 1319	26. Oktober 2009	Nein	Aufhebung	Aufhebung (BZR Anhang)	noch nicht vollständig realisiert, 1 Grundstück ist noch unüberbaut, PBG-Konform, Grundstücke Nr. 1336-1339 sehr einheitlich überbaut, eher älter (15 Jahre) Aufhebung, da nur noch unbebautes Grundstück und GS hat noch andere Erschliessung	-	-	-
Oberliweg (Süd) (Reidermoos Parz. 861)	861, 1282, 1283	2. April 2007	Nein	Aufhebung	Aufhebung (BZR Anhang)	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, eher einheitliche Situation mit Garage und Sitzplatz, keine einheitliche Firstrichtung, älter (> 15 Jahre)	-	-	-
Ahornweg (Parzelle 1345)	1345, 1416, 1417, 1418	25. Mai 2020	Ja	Aufhebung, sobald fertiggestellt	Aufhebung, sobald fertiggestellt (BZR Anhang)	in Realisierung, nicht PBG-konform, erst kürzlich genehmigt (< 5 Jahre) wurde auf 3 GP aufgeteilt, nichts speziell Erhaltenswertes  <i>vor öffentl. Auflage nochmals prüfen, ob Aufhebung möglich</i>	-	-	-
Hözlirain	1402, 403, 1404, 405, 1406, 407, 1413, 428, 1414, 415, 1380, 411, 1412, 801, 1429	9. Oktober 2017 (10. Februar 2020)	Ja	Aufhebung, sobald fertiggestellt	Aufhebung, sobald fertiggestellt (ZP)	noch nicht realisiert, nicht PBG-konform, teilweise einheitlich, erst kürzlich genehmigt (< 5 Jahre) Grünzone bei Spielplatz festlegen  <i>vor öffentl. Auflage nochmals prüfen, ob Aufhebung möglich</i>	x	-	-
Hözli (Tannholzweg)	1321, 1322, 1323, 1324, 1325	8. März 2010	Nein	Aufhebung	Aufhebung (BZR-Anhang)	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine Einheitlichkeit, bereits älter (13 Jahre), Heckenabstand ist mit neuem BZR geregelt	-	-	-

Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung			Grünzone	Bäume	Sammelstelle
	GS-Nr.	Dat. Genehmigung (letzte Änd.)	GP-Pflicht ZP	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung / Weitere Bestimmungen			
<b>Chriesiweg</b>	951	14. März 2011	Ja	<b>(Beibehaltung)</b>	<b>(Beibehaltung)</b>	<i>abschliessende Beurteilung vor Auflage in Abstimmung mit Rückzonungen</i>	-	-	x
<b>Hözlistrasse 30</b>	842	20. Dezember 2010	Nein	<b>Aufhebung</b>	<b>Aufhebung (BZR-Anhang)</b>	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, nur 1 Grundstück, bereits älter (13 Jahre)	-	-	-

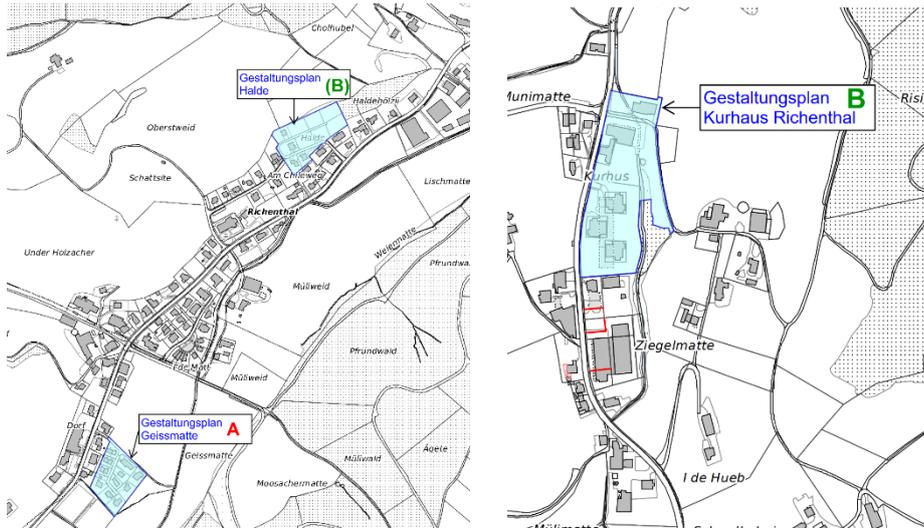
### 4.1.3 Gestaltungspläne im Ortsteil Langnau



Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung			Grünzone	Bäume	Sammelstelle
	GS-Nr.	Dat. Genehmigung (letzte Änd.)	GP-Pflicht ZP	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung / Weitere Bestimmungen			
<b>Froben</b>	599, 851, (Stamm-GS 121)	25. Januar 1991	Nein	<b>Aufhebung</b>	-	nicht vollständig realisiert, nicht PBG-konform, einheitlich, alt (> 30 Jahre) Sicherung Spielplatz mit Festlegung Grünzone, Bäume und Sammelstelle sichern durch BZR-Bestimmung <i>Falls keine Rückzonung des GS Nr. 851, dann soll dort eine GP-Pflicht gelten</i>	x	x	x
<b>Unterdorf Langnau</b>	798-805	14. Oktober 2004	Nein	<b>Aufhebung</b>	-	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine Einheitlichkeit, eher älter (20 Jahre)	-	-	-
<b>Chäppelmatte</b>	615, 616, 617, 618, 145, 821, 822, 823, 768, 769	6. Januar 1993 (20.03.2006, 28.01.2008)	Nein	<b>Aufhebung</b>	-	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine Einheitlichkeit, eher älter (30 Jahre) Sicherung der Spielplatzfläche als Grünzone, Bäume, Sammelstelle	x	x	x
<b>Campo Cavallino</b>	15, 16 und Teile von 17	9. Oktober 2023	Nein	<b>Beibehaltung</b>	-	Neu, noch nicht realisiert, PBG-konform, Einheitlichkeit Sicherung Bäume und Sammelstelle	-	x	x
<b>Oberdorf Langnau</b>	775, 839, 840, 841, 842, 6, 774	7. November 1995 (2. April 2012)	Nein	<b>Aufhebung</b>	-	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine Einheitlichkeit, eher älter	-	-	-
<b>Chlifeld</b>	20	13. Juli 2020	Nein	<b>Aufhebung, sobald fertiggestellt</b>	-	nicht vollständig realisiert, PBG-konform, Einheitlichkeit, sehr neu (< 5 Jahre), Sicherung Sammelstelle <i>vor öffentl. Auflage nochmals prüfen, ob Aufhebung möglich</i>	-	-	x
<b>Lupfen</b>	215	25. September 2023	Ja	<b>Beibehaltung</b>	<b>Beibehaltung</b>	Sonderbauzone	-	-	-
<b>Zelglimatte</b>	785, 843	17. Mai 2010 (31.08.2020)	Ja	<b>Aufhebung</b>	<b>Aufhebung</b>	vollständig realisiert (inkl. Aufstockung), PBG-konform, keine Einheitlichkeit, Gestaltungsplananpassung eher neu Bei Aufhebung: Beibehaltung Randbepflanzung	-	-	-

Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung			Grünzone	Bäume	Sammelstelle
	GS-Nr.	Dat. Genehmigung (letzte Änd.)	GP-Pflicht ZP	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung / Weitere Bestimmungen			
<b>Golfübungsplatz</b>	370, 382	21. September 2004	Ja	<b>Aufhebung</b>	<b>Aufhebung</b>	Zurückführung in LW-Zone, da nicht mehr als Golfplatz genutzt	-	-	-
<b>Am Müli-bach</b>	808-820	16. Februar 2005	Nein	<b>Aufhebung</b>	-	nicht vollständig realisiert (1 Parzelle unbebaut), PBG-konform, keine Einheit, eher älter (ca. 20 Jahre), letzte Parzelle kann gemäss Zonenkonzept bebaut werden	-	-	-

#### 4.1.4 Gestaltungspläne im Ortsteil Richenthal



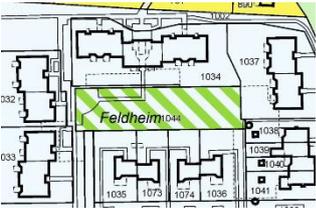
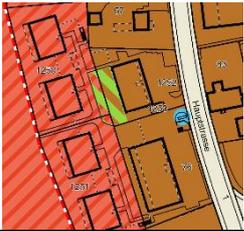
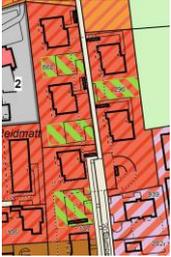
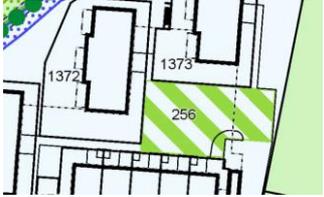
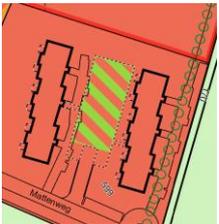
Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung			Grünzone	Bäume	Sammelstelle
	GS-Nr.	Dat. Genehmigung (letzte Änd.)	GP-Pflicht ZP	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung / Weitere Bestimmungen			
Halde	323, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 24, 366	9. Dezember 1991 (rev. 26. März 1992, ergänzt 20. April 1992)	Nein	(Beibehaltung)	-	abschliessende Beurteilung vor öffentl. Auflage in Abstimmung mit Rückzonungen	-	-	-
Geissmatte	44, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 448, 447, 450, 451, 452, 453, 457	19. Dezember 2005	Nein	Aufhebung	-	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine Einheitlichkeit, eher älter (> 15 Jahre) Sicherung Grünzone (Bachabstand), Bäume	x	x	-
Kurhaus	460, 461, 462, 463, 182, 183, 233	18. September 2015 (rev. September 2017)	Ja	Beibehaltung nördlicher Teil	Beibehaltung nördlicher Teil	Aufhebung südlicher Teil: vollständig realisiert, Umzonung in Erhaltungszone sowie Erweiterung der Grünzone zur Freihaltung der Umgebungsflächen	x	x	-

## 4.2 Ausscheidung Grünzonen überlagert

Zur Sicherung von Gemeinschaftsanlagen in GP-Gebieten, für die im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung die Aufhebung des Gestaltungsplans vorgesehen ist, werden im Zonenplan neu überlagernde Grünzonen ausgeschieden. Rechte und Lasten an diesen Flächen der Grundstücke im bisherigen GP-Gebieten sind teilweise im Grundbuch geregelt, wurden aber nicht überprüft. Die Umzonung in eine Grünzone bewirkt keine Änderungen der Eigentumsverhältnisse, der Zugänglichkeit oder der Zuständigkeit betreffend Unterhalt. Die überlagerte Grünzone bewirkt, dass die Fläche nicht mit Wohnbauten oder ähnlichem bebaut werden darf, jedoch kann die Fläche (im Gegensatz zur Grundnutzung Grünzone) bei der Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche angerechnet werden. Bei der überlagerten Grünzone sind folgende Nutzungen zulässig:

- Spiel- und Freizeitanlagen
- Fusswege
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Bestehende unterirdische Einstellhallen

In der folgenden Tabelle werden die neuen **Grünzonen überlagert** dargestellt.

<p>Neue Grünzone überlagert auf GS Nr. 1413 und 1380, GB Reiden aus GP Hölzlrain</p> 	<p>Neue Grünzone überlagert auf GS Nr. 1044, GB Reiden aus GP Bijou</p> 	<p>Neue Grünzone überlagert auf GS Nr. 76, 1250, 1251, 1252, GB Reiden aus GP Unterdorf</p> 
<p>Neue Grünzone überlagert auf GS Nr. 197, 296, 862, GB Reiden aus GP Stumpenweg</p> 	<p>Neue Grünzone überlagert auf GS Nr. 458 und 996, GB Reiden aus GP Restaurant Eisenbahn</p> 	<p>Neue Grünzone überlagert auf GS Nr. 256, GB Reiden aus GP Oberdorf II (Brunnenmatte Nord)</p> 
<p>Neue Grünzone überlagert auf GS Nr. 599, GB Langnau aus GP Froben</p> 	<p>Neue Grünzone überlagert auf GS Nr.145, GB Langnau aus GP Chäpelmatte</p> 	

### 4.3 Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Gemäss § 75 PBG kann die Gemeinde im Zonenplan Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festlegen. Dazu sind zwingend Inhalte und Ziele zu definieren. In den GP-Pflichtgebieten ist eine Abweichung bei der Gesamthöhe um max. 3 m und bei der Überbauungsziffer um max. 20 % zulässig.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden die bestehenden GP-Pflichten überprüft und in den meisten Fällen aufgehoben, wenn die Fläche überbaut ist und der Gestaltungsplan auch aufgehoben wird, vgl. auch Hinweise in der Tabelle in den vorhergehenden Kapiteln.

Im neuen Zonenplanentwurf wird für diverse Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Bei diesen Gebieten handelt es sich um grössere, zusammenhängende und teilweise unbebaute Flächen oder Flächen, in welchen der bewilligte Gestaltungsplan noch nicht realisiert wurde. Bei GP-Pflichten in überbauten Gebieten ist eine Verdichtung oder / und Neustrukturierung des Gebiets anzustreben.

Ortsteil Reiden	Ortsteil Langnau	Ortsteil Richenthal
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Weihermatte (bestehend, GP vorhanden)</li> <li>▪ Lusberg (bestehend, GP vorhanden)</li> <li>▪ Unterdorf (bestehend, GP vorhanden)</li> <li>▪ Chriesiweg (bestehend, GP vorhanden) – <i>in Zusammenhang mit Rückzonungen</i></li> <li>▪ Hölzlirain (bestehend, GP vorhanden)</li> <li>▪ Ahornweg (bestehend, GP vorhanden)</li> <li>▪ Brüelmatte Nord (bestehend, GP in Erarbeitung)</li> <li>▪ Müli Unterwasser Teilgebiet 1 (neu, GP nicht vorhanden)</li> <li>▪ Müli Unterwasser Teilgebiet 2 (neu, GP nicht vorhanden)</li> <li>▪ Unterwasserstrasse (neu, GP vorhanden)</li> <li>▪ Parkweg (neu, GP nicht vorhanden)</li> <li>▪ Mitteldorf (neu, GP nicht vorhanden)</li> <li>▪ Friedmatte (neu, GP nicht vorhanden)</li> <li>▪ Grüene Stumpe (neu, GP nicht vorhanden)</li> <li>▪ Sonderbauzone Alte Spinnerei (neu, GP nicht vorhanden)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Grundstück Nr. 98, GB Langnau (bestehend, GP nicht vorhanden) – <i>in Zusammenhang mit Rückzonungen</i></li> <li>▪ Spezielle Arbeitszone Langnau (neu)</li> <li>▪ Lupfen (bestehend, GP vorhanden)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kurhaus nördlicher Teil (bestehend, GP vorhanden)</li> <li>▪ Sonderbauzone Hinterhuebäbni (neu, GP nicht vorhanden)</li> </ul>

Die Perimeter der neu festgelegten GP-Pflichtgebiete wurde bei der Friedmatte bereits im REK als Gebiete, geeignet für die Siedlungsentwicklung nach innen, bezeichnet. Im Fall des Gebiets Müli/Unterwasser wurde die Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans festgelegt. Im Gebiet Grüene Stumpe soll die Gestaltungsplanpflicht für eine massvolle Verdichtung sorgen. Im Gebiet Parkweg der ehemaligen Kernzone wird ebenfalls eine neue Gestaltungsplanpflicht festgelegt zur Sicherung einer qualitätsvollen Entwicklung. Im Gebiet Unterwasserstrasse besteht bereits ein Gestaltungsplan. Trotzdem wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt zur Förderung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit einer Verdichtung in Bahnhofsnähe.

Im Anhang 7 BZR werden der Zweck sowie spezielle Vorgaben für die einzelnen Gestaltungsplanpflicht-Gebiete festgehalten. Im BZR-Anhang wird zudem festgelegt, in welchem Umfang die Nutzungsmasse im GP maximal von der Regelbauweise gemäss BZR abweichen dürfen. In einigen Gebieten ist eine Abweichung in der Gesamthöhe gegenüber der maximalen Gesamthöhe der entsprechenden Zone nicht verträglich mit der Bebauung und Nutzung der umliegenden Quartiere und wird daher eingeschränkt.

In Gebieten mit Gestaltungsplan-Pflicht ist ein Gestaltungsplan zu erstellen, bevor ein Baugesuch bewilligt werden kann. Ein Gestaltungsplan muss nicht zwingend die gesamte Pflicht-Fläche umfassen, in den

meisten Fällen ist dies jedoch zweckmässig und ein Grund für die Festlegung des Pflicht-Perimeters. In einigen Fällen wurde im BZR-Anhang festgelegt, in wie viele Teilgestaltungspläne das Gebiet maximal aufgeteilt werden darf.

Wo eine Gestaltungsplanpflicht besteht, kann der Gemeinderat gemäss § 74 bei Uneinigkeit oder Untätigkeit der Grundeigentümer den Gestaltungsplan auf deren Kosten aufstellen oder ändern.

## **5 WEITERE INSTRUMENTE**

### **5.1 Plan der Gefahrengebiete**

Die Gemeinde Reiden hat sich entschieden, zur Umsetzung der Naturgefahren in der Nutzungsplanung das Gefahrenhinweismodell gemäss kantonaler Wegleitung umzusetzen. Zu diesem Zweck werden in einem separaten Plan der Gefahrengebiete die Gefahrenzonen der Gefahrenkarte dargestellt. Deswegen wird die Bestimmung im rechtsgültigen BZR durch einen neuen Artikel ersetzt.

## **6 ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN**

### **6.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung**

Die PBG-Umsetzung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung:

- Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Siedlungsentwicklung nach innen werden mit dem überarbeiteten Zonenkonzept und dem neuen BZR unterstützt, da damit für viele Grundstücke eine höhere bauliche Dichte als im Bestand verbunden mit einer qualitativen Umgebungsgestaltungsmöglichkeit ist.
- Die Zonenpläne und die BZR der Gemeinden werden durch die Harmonisierung ähnlicher, was die gegenseitige Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten erleichtert.

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

vgl. Kapitel 2.3

Im Rahmen der öffentlichen Auflage werden die Betroffenen nötigenfalls von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen können.

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

Der Kantonale Richtplan 2009 und der teilrevidierte Kantonale Richtplan 2015 wie auch der regionale Entwicklungsplan Willisau-Wiggertal enthalten keine Festlegungen, die offensichtlich gegen die vorliegenden Änderungen der Planungsinstrumente sprechen. Die Anpassungen der aktuellen Nutzungsplanung stimmen auch mit dem sich in Vernehmlassung befindenden Regionalen Entwicklungskonzept von zofingenregio überein.

## 6.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

Die Auswertung des technisch und gemeindespezifisch bereinigten LUBAT 2.0 (Stand Januar 2023) zeigt, dass gewisse Bauzonen- bzw. Nachverdichtungsreserven vorhanden sind.

## 7 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

### 7.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde

In den Jahren 2008 bis 2022 lag die durchschnittliche Einwohnerentwicklung pro Jahr bei + 90 Einwohnern bzw. knapp + 1.3 %. Per Ende 2022 betrug die ständige Wohnbevölkerung rund 7'400 Einwohnende. Vgl. für weitere Ausführungen auch das entsprechende Kapitel im REK.

### 7.2 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität

#### REK

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung entspricht den Zielen des REK. Dieses entspricht seinerseits den aktuellen übergeordneten Vorgaben und Rahmenbedingungen. Durch die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung entstehen keine Zielkonflikte.

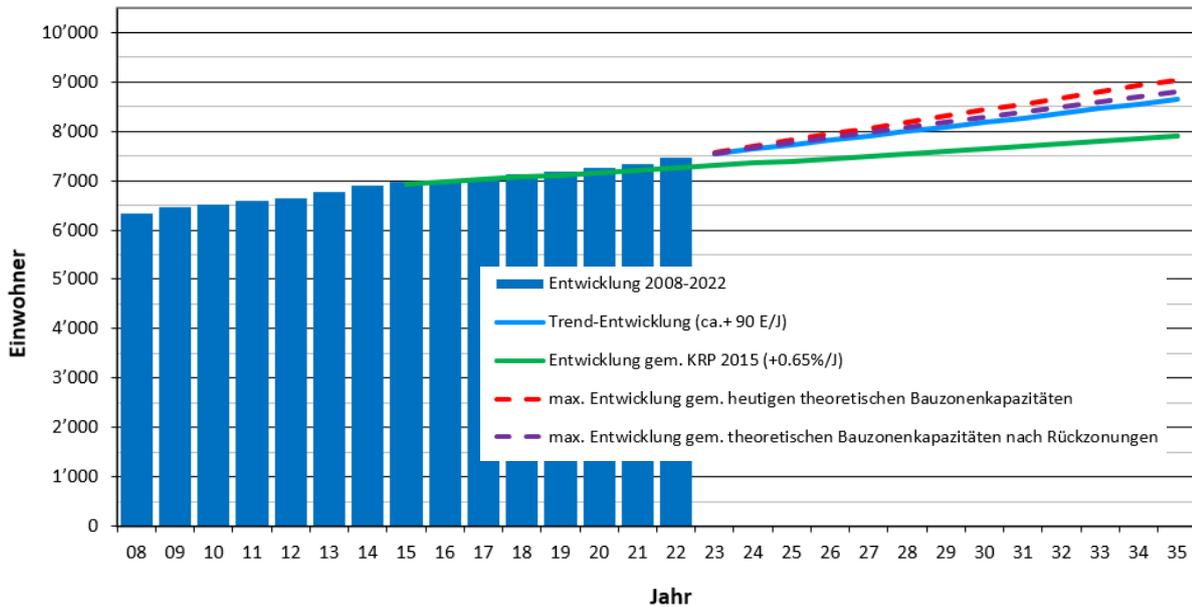
Die im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu erledigenden Massnahmen wurden umgesetzt, bspw. wurde im Gebiet Friedmatt eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern. Die Abgrenzung der inneren und äusseren Dorfkerne aus dem REK wurden in die Nutzungsplanung übernommen.

#### Einwohnerentwicklung

Die blaue Linie stellt die Fortschreibung des Trends der letzten Jahre dar. Zwischen 2008 und 2022 wuchs die Einwohnerzahl um durchschnittlich + 90 Einwohnende / Jahr (oder +1.3%) pro Jahr, dargestellt durch die blauen Balken. Hält dieser Trend der letzten Jahre an, hat die Gemeinde im Jahr 2038 rund 8'600 Einwohnende.

Die grüne Linie kennzeichnet das prognostizierte Einwohnerwachstum gemäss Kantonalem Richtplan 2015, welches massgebend für die Beurteilung von Neueinzonungen ist. Hier liegt die Wachstumsprognose bei +0.65 % pro Jahr. Ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2014 würde die Einwohnerzahl im Jahr 2038 bei knapp 7'900 liegen. Das Einwohnerwachstum kann innerhalb der Bauzonen durchaus höher sein als das im kantonalen Richtplan prognostizierte.

## Einwohnerentwicklung 2008 – 2022 / Prognose 2023 – 2035:



### 7.3 Berechnung der Bauzonenkapazitäten

Die theoretische Bauzonenkapazität (rote Linie) zeigt auf, wie viele Einwohnende in den Bauzonen Platz haben, wenn das Maximum, welches die Nutzungsmasse theoretisch zulassen, realisiert wird. Diese Kapazität wird mit dem Luzerner-Bauzonen-Analyse-Tool (LUBAT) 2.0 berechnet und von der DS rawi geprüft. Die technische Bereinigung des LUBAT durch die Gemeinde und die DS rawi erfolgte im Januar 2023.

Gemäss LUBAT 2.0 (Stand Januar 2023) bieten die aktuell geltenden Bauzonen in der Gemeinde theoretisch Platz für ca. 9'050 Einwohnende. Im Vergleich zum Einwohnerstand von Ende 2022 mit Total ca. 7'455 Einwohnenden, bieten die Bauzonen gemäss aktuell geltendem Zonenplan bei voller Ausnutzung Platz für zusätzlich ca. 1'600 Einwohnende.

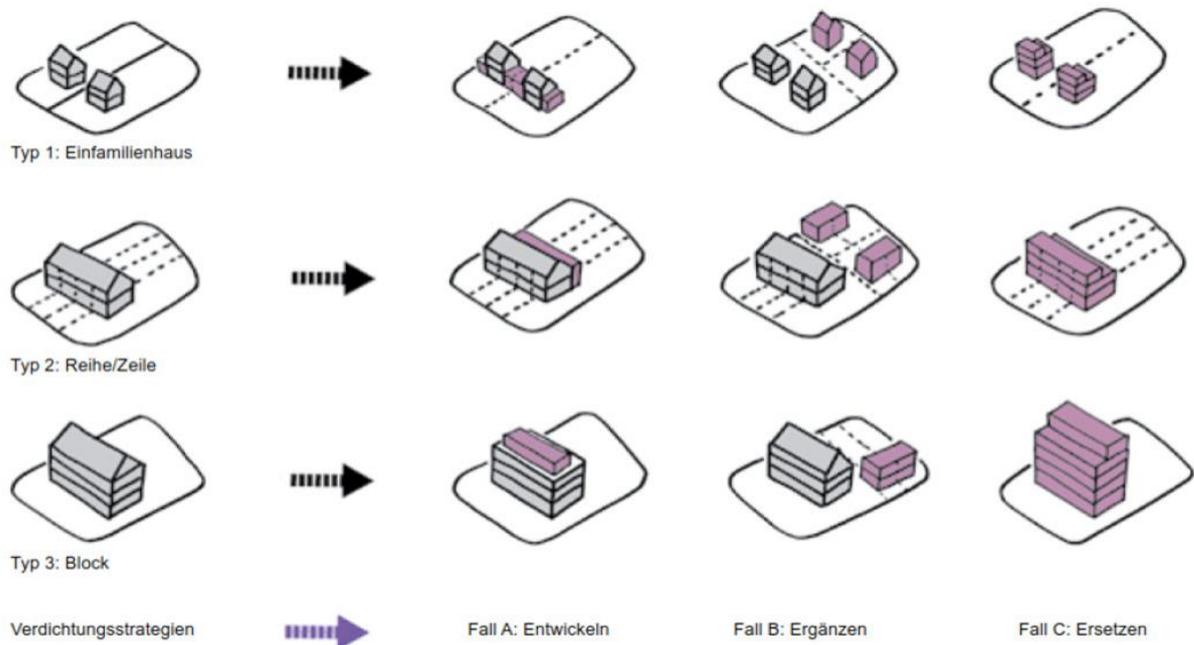
Aufgrund der zu hohen Bauzonenkapazitäten werden im Rahmen der Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern Rückzonungen vorgenommen. Durch die Rückzonungen kann die theoretische Bauzonenkapazität um bis zu 250 Einwohner/-innen, d.h. auf neu total 8'800 Einwohner/-innen gesenkt werden. Diese Reduktion der Bauzonenkapazität entspricht sowohl den Vorgaben des Kantons wie auch den Zielen der Gemeinde. Allerdings wurden an der Gemeindeversammlung zu den Rückzonungen nicht alle Flächen, welche in der kantonalen Rückzonungsstrategie vorgesehen waren, zurückgezont.

Der Bedarfsnachweis für Einzonungen kann auch nach den Rückzonungen mit diesen Zahlen im Moment noch nicht erbracht werden, da das prognostizierte Einwohnerwachstum gemäss KRP LU immer noch deutlich unter demjenigen der Bauzonenkapazitäten liegt. Der Fokus der zukünftigen Entwicklung wird somit auf der Siedlungsentwicklung nach innen und der Prüfung der bestehenden Bauzonen liegen.

Aufgrund von technischen Problemen kann der Upload des Zonenplan-Entwurfs ins LUBAT im Moment nicht vollzogen werden. Aus diesem Grund beschreibt das Kapitel nur die Entwicklungen aufgrund des rechtsgültigen Zonenplans.

## 7.4 Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen

Die Siedlungsentwicklung nach innen stellt einen Schwerpunkt der zukünftigen räumlichen Entwicklung dar. Die bessere Nutzung der bestehenden Bauzonen führt zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden, der Verminderung der Zersiedlung und dem Erhalt der Natur-, Erholungs- und Landwirtschaftsflächen. Weitere Vorteile sind die Belebung des Dorfkerns, die Aufwertung der ortsbaulichen Qualitäten, die positive Umweltbilanz, die verbesserte Infrastrukturnutzung und die positiven Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt. Folgende Abbildung veranschaulicht verschiedene Verdichtungsstrategien an diversen Bautypologien.



Bautypologien und Verdichtungsstrategien (Panorama AG), angepasst K+P

Im REK-Plan werden verschiedene Aspekte der Siedlungsentwicklung nach innen thematisiert. An geeigneten Standorten werden für eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen Verdichtungs-Anreize gesetzt, indem Teilen dieser Gebiete leicht höhere Nutzungsmasse zugewiesen werden als dies die aktuell geltenden Zonenpläne tun. Einzelne unüberbaute Flächen wurden als Grundstücke zur Baulandmobilisierung gekennzeichnet.

Insbesondere folgende weitere Inhalte der Gesamtrevision der Ortsplanung betreffen diese Themen:

- Stellenweise Aufzonungen bzw. Abzonungen zur besseren Abbildung des Gebäudebestands → Ein Neubau muss nicht weniger dicht als davor gebaut werden. Zudem werden vereinzelt leichte, ortsbildverträgliche Nachverdichtungen ermöglicht.
- Mit den minimalen ÜZ für die dichteren Wohnzonen wird zusätzlich die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert.

## 7.5 Sondernutzungsplanungen

Zum Umgang mit den altrechtlichen Sondernutzungsplanungen sowie betreffend Gestaltungsplanpflicht im neuen Zonenplan siehe Kap. 4.

## 7.6 Mehrwertausgleich

Seit 1. Januar 2018 ist ein Mehrwertausgleich durchzuführen, wenn die Planänderung zu einem Mehrwert von mehr als 50'000 bei Einzonungen bzw. mehr als 100'000 Franken bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht führt (§ 105ff PBG).

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe wurde mit den Gesuchstellern von Einzonungen thematisiert.

Für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ist zu prüfen, ob aufgrund einer Aufzoning und der GP-Pflicht eine Mehrwertabgabe fällig wird.

Die Höhe der Mehrwertabgabe wird im Hinblick auf die öffentliche Auflage von einem für Schätzungen spezialisierten Büro ermittelt und verbindlich in den Vereinbarungen mit den betroffenen Grundeigentümern festgehalten.

Für die einzuzonende Fläche (Buswendeschleife Kurhaus) auf dem Grundstück Nr. 2, GB Richenthal ist zu prüfen, ob aufgrund der Einzonung in eine Verkehrszone eine Mehrwertabgabe fällig wird.

## 7.7 Rückzonungen

Die kantonale Rückzonungsstrategie wurde in einer vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung gemeinsam mit der Gewässerraumfestlegung umgesetzt. Die Teilrevision der Ortsplanung ist noch nicht genehmigt.

## 7.8 Fruchtfolgeflächen

### Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Flächen mit Fruchtfolgequalität, welche von Einzonung betroffen sind, sind mit folgenden Massnahmen zu kompensieren: Verzicht auf die geplante Einzonung, Rückzoning von nicht überbautem Land mit der Qualität von Fruchtfolgeflächen und/oder Terrainveränderung zum Zweck der Bodenverbesserung.

Bei der Einzonung auf dem Grundstück Nr. 2, GB Richenthal (Buswendeschleife Kurhaus) ist unklar, ob die Fläche Fruchtfolgequalität aufweist. Die Einzonung umfasst ca. 670 m<sup>2</sup>. Gemäss Richtlinie Fruchtfolgeflächen vom 20. September 2023 liegt die Fläche über der Bagatellgrenze von 500 m<sup>2</sup>. Sie wurde noch nicht neukartiert. Die GIS-Karte mit den Kontingentsflächen zeigt, dass es sich um eine Fruchtfolgefläche handelt. Dies ist in einem nächsten Schritt mit einem Bodengutachten zu verifizieren.

Von den Einzonungen sind keine weiteren Flächen mit Fruchtfolgequalität betroffen. Es handelt sich in allen Fällen um bereits bebaute Grundstücke, welche nicht landwirtschaftlich genutzt werden.

## 7.9 Stand der Erschliessung, Erschliessungsrichtplan

Die vorgesehenen Einzonungen betreffen Flächen, welche bereits erschlossen sind. Entsprechend erfordern diese keine Anpassung des Erschliessungsrichtplans.

Die Anpassungen im Zonenplan und am BZR können Auswirkungen auf die Siedlungsentwässerung haben. Die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) ist nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der neuen Bau- und Zonenordnung abzustimmen.

## **7.10 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

Um die Abstimmung von Siedlung und Verkehr zu gewährleisten wird ein Gesamtmobilitätskonzept erarbeitet.

## **7.11 Weilerzonen**

Vgl. Kap. 3.4.4

## **7.12 Reglementsänderungen**

vgl. Kap. 3.5

# **8 WEITERE THEMEN**

## **8.1 Umweltverträglichkeit**

Keine Bemerkungen

## **8.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz**

Der BZR-Artikel betreffend Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten wird durch die Bestimmung gemäss kantonalem Muster-BZR ersetzt.

### **8.2.1 Lärm-Empfindlichkeit in den Kern- und Dorfzonen**

In den Kern- und Dorfzonen wird im Erdgeschoss Gewerbenutzung gefordert. Gemäss PBG sind die Dorfzonen Mischzonen mit einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. In Langnau gibt es keine Pflicht für Gewerbe.

### **8.2.2 Aufstufung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe**

Keine Änderungen gegenüber bisherigem Zonenplan

## **8.3 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder**

Aufgrund der Ausscheidung von Verkehrszonen, die rechtlich als Bauzonen gelten, grenzen bestehende Waldflächen neu direkt an Bauzonen. Für diese Bereiche sind Waldfeststellungsverfahren durchzuführen und statische Waldränder auszuscheiden. Diese Pendezenz ist im Hinblick auf die kantonale Vorprüfung und die öffentliche Auflage noch zu erledigen. Weitere Pendenzen bzgl. statischer Waldränder können bereinigt werden (z.B. Wegfall aufgrund von Rückzonungen).

Folgende Abschnitte sind betroffen:

**Langnau Oberdorf**

Infolge Rückzonung entfällt statischer Waldrand



**Reiden Lusberg**

Infolge Rückzonung (ehemalige Grünzone) entfällt statischer Waldrand



**Ehemalige Golfzone**

Infolge Auszonung (ehemalige Golfzone) entfällt statischer Waldrand



**Weilerzone Gishalde**

Pendenz Geometer aus Nachführung: Wo die Weilerzone an den Wald grenzt, ist ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen. Diese Pendenz wird zu einem späteren Zeitpunkt angegangen.



**Lusberg**

Pendenz Geometer aus Nachführung: Der Waldrand wurde ohne Waldfeststellungs-Verfahren im August / September 2008 neu eingemessen. In Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Ortsplanung ist der Waldfeststellungsplan gemäss Erstvermessung 2008 zu erstellen und aufzulegen.



### Rekultivierungszone Löchli (RK)

Pendenz Geometer: Die Rekultivierungszone Löchli (RK) wird beibehalten. Es ist ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen. Diese Pendenz wird zu einem späteren Zeitpunkt angegangen.



### Leimgrube

Infolge Rückzonung (ehemalige Zone für öffentliche Zwecke) entfällt statischer Waldrand

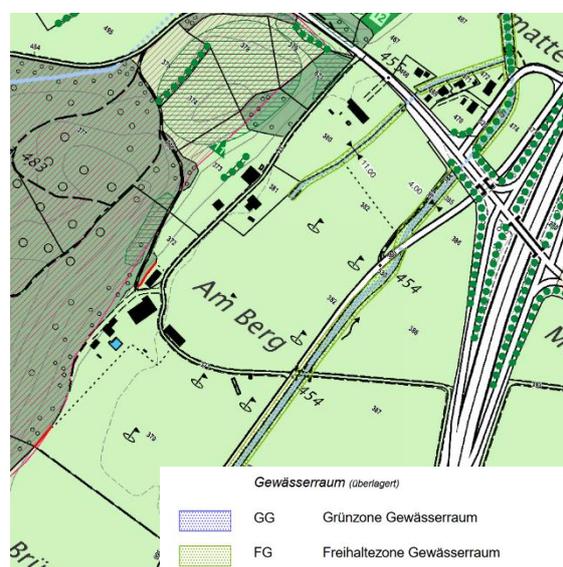
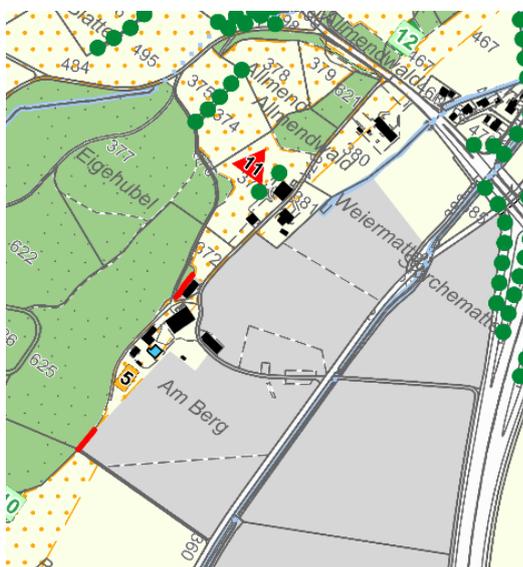


## 8.4 Gewässerraum-Freihaltung

Vgl. dazu Teilrevision Gewässerraumfestlegung

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden abgesehen von folgendem Fall keine Anpassungen an der Festlegung des Gewässerraums vorgenommen.

Im Gebiet der ehemaligen Golfzone ändert sich der Typ des überlagernden Gewässerraums aufgrund der Auszonung von einer Bauzone in die Landwirtschaftszone. Die Grünzone Gewässerraum wird zur Freihaltezone Gewässerraum.



Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Landschaft

Ausschnitt Entwurf Zonenplan

## 8.5 Grundwasserschutz

Die vom Kanton ausgeschiedenen Grundwasserschutzzonen werden orientierend im Zonenplan dargestellt. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden die Daten aktualisiert.

## **8.6 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung**

Vgl. Kap. 5.1

## **8.7 NIS-Verordnung (Mobilfunk und dergleichen)**

Im aktuell geltenden BZR gab es bisher bereits einen Artikel zu Antennenanlagen. Dieser wird ersetzt durch einen Artikel mit dem Kaskadenmodell, analog zu anderen Gemeinden.

## **8.8 Risikovorsorge**

In Art. 50 BZR wird der Artikel aus dem Muster-BZR zu technischen Gefahren ergänzt.

## **8.9 Vorhandene oder vermutete Altlasten**

Die Rekultivierungszone Löchli (RK) mit vorhandenen Altlasten bleibt bestehen.

## **8.10 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz, Aussichtspunkte, Siedlungsrandgestaltung, Wildtierkorridor**

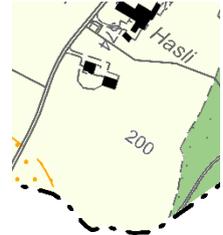
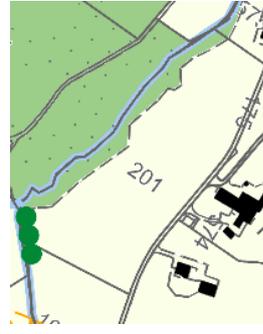
### **8.10.1 Landschaftsschutzzone (Geotopschutz)**

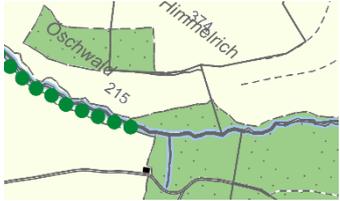
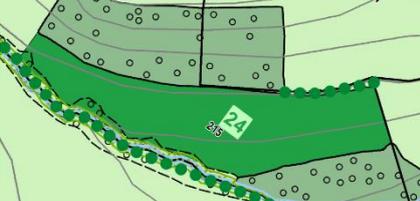
Gemäss Muster-BZR wurde die Geotopschutzzone in die Landschaftsschutzzone überführt. In den vorliegenden Entwürfen der Planungsinstrumente wird der kantonale Datensatz abgebildet. Die geschützte Fläche wurde im gesamten Kanton auf die Kernbereiche der Geotope reduziert.

### **8.10.2 Naturschutzzonen**

Gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz (NLG) hat die Gemeinde genügend ökologische Ausgleichsflächen festzulegen. Dazu hat die Gemeinde ein Inventar mit Flächen und Objekten von lokalem Interesse zu erlassen und mit Schutzzonen / -objekten im Zonenplan und / oder mit einer Schutzverordnung umzusetzen (§ 21 und § 22 NLG). Nationale und regionale Naturinventare sind zwingend im Zonenplan als Naturschutzzonen umzusetzen; dadurch werden sie grundeigentümerverbindlich geschützt. Zudem werden in der Regel auch Naturschutzzonen ausgeschieden, wo ein Bewirtschaftungsvertrag besteht.

Die Naturschutzzonen wurden von der Gemeinde mit der Unterstützung von NaturReiden überprüft und entsprechend den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Im BZR wurden fehlende Grundstücke ergänzt; auf den Zonenplan hatte dies keine Änderungen zur Folge. Zudem wurden einige Naturschutzzonen ergänzt, vgl. folgende Tabelle:

Nr.	Ausschnitt aktuell geltender Zonenplan Landschaft	Ausschnitt Zonenplan Entwurf	Erläuterung
16			<p>Im Gebiet Feldberg wird auf dem Grundstück Nr. 351, GB Langnau eine neue Naturschutzzone aus- geschieden.</p> <p>Am Standort befindet sich ein Stillgewässer sowie Zwerg- strauchheide, Halbtrockenrasen und ein schützenswerter struk- tureicher Lebensraum für Am- phibien und Reptilien.</p>
9			<p>Im Gebiet Chruterli wird auf den Grundstücken Nr.2599 und 2071, GB Reiden eine neue Natur- schutzzone ausgeschieden.</p> <p>Am Standort befindet sich eine Kulturenfläche im NHG.</p>
10			<p>Im Gebiet Sertelweid wird auf dem Grundstück Nr. 2403, GB Reiden eine neue Naturschutz- zone ausgeschieden.</p> <p>Am Standort befindet sich eine Kulturenfläche im NHG.</p>
20			<p>Im Gebiet Hasli wird auf dem Grundstück Nr. 200, GB Langnau eine neue Naturschutzzone aus- geschieden.</p> <p>Am Standort befindet sich eine Kulturenfläche im NHG.</p>
21			<p>Im Gebiet Hasli wird auf dem Grundstück Nr. 201, GB Langnau eine neue Naturschutzzone aus- geschieden.</p> <p>Am Standort befindet sich eine Kulturenfläche im NHG.</p>
22			<p>Im Gebiet Teufel wird auf dem Grundstück Nr.481, GB Langnau eine neue Naturschutzzone aus- geschieden. Am Standort befin- det sich eine Kulturenfläche im NHG.</p>

Nr.	Ausschnitt aktuell geltender Zonenplan Landschaft	Ausschnitt Zonenplan Entwurf	Erläuterung
24			<p>Im Gebiet Vorlinig/Hinderlinig wird auf dem Grundstück Nr. 215, GB Richenthal eine neue Naturschutzzone ausgeschieden.</p> <p>Am Standort befindet sich eine Kulturrenfläche im NHG.</p>

### 8.10.3 Naturobjekte: Markante Einzelbäume und Hecken

Die bestehenden markanten Einzelbäume (Naturobjekte) und deren Lage wurden anhand von Luftbildern und vor Ort überprüft und deshalb teilweise verschoben.

Folgende drei Objekte wurden aufgrund der Diskussion in der OPK ergänzt:

- Nr. 10 Linde auf GS Nr. 773, GB Reiden
- Nr. 11 Linde auf GS Nr. 753, GB Reiden
- Nr. 20 markante Linde beim Schulhaus Mehlsecken auf GS Nr. 612, GB Langnau

Folgende Objekte wurden aufgrund des Expertenwissens der NaturReiden ergänzt:

- Nr. 12 Stillgewässer (Tümpel) im Tanzwinkel, GS Nr. 702, GB Reiden
- Nr. 21 Trockenstandort in der Steibille, GS Nr. 612, GB Reiden
- Nr. 28 Teich in der Munimatte, GS Nr. 2, GB Richenthal
- Nr. 29 Quellfluren im Pfrundwald, GS Nr. 93, GB Richenthal
- Nr. 30 Quellflur (Altholzgruppe) im Müliwald, GS Nr. 401

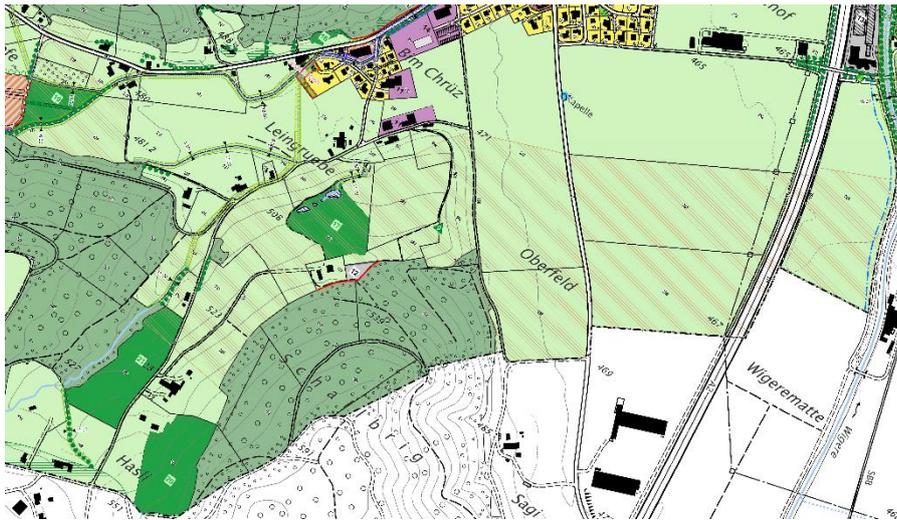
Im Zonenplan wurden die dargestellten Hecken überprüft und bei Bedarf an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Unabhängig von der Darstellung im Zonenplan sind Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen gemäss der kantonalen Schutzverordnung geschützt.

### 8.10.4 Siedlungsrandgestaltung

Der Artikel aus dem Muster-BZR betreffend Siedlungsrandgestaltung wird ins BZR aufgenommen und um weitere Inhalte, vgl. Ausführungen in Kap. 3.5 oder Erläuterungen im BZR ergänzt.

### 8.10.5 Freihaltezone Wildtierkorridor

Gemäss Muster-BZR und kantonaler Vorgaben ist der Wildtierkorridor als Freihaltezone im Zonenplan festzulegen. Die Gemeinde hat dabei einen gewissen Anordnungsspielraum. Örtliche Aspekte können angemessen berücksichtigt werden (z.B. geringe Arrondierung der Freihaltezone im Bereich einer landwirtschaftlichen Siedlung).

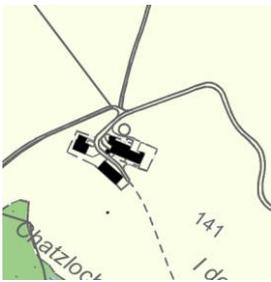
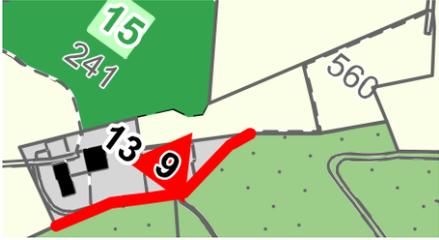


 FW Freihaltezone Wildtierkorridor

Ausschnitt Zonenplan-Entwurf

### 8.10.6 Aussichtspunkte

Die Aussichtspunkte wurden überprüft. Es wurde ein neuer Aussichtspunkt im Gebiet Chatzhof GS Nr. 141, GB Richenthal ergänzt. Die Aussichtspunkte Nr. 8 im Gebiet Äbnet Allmend und Nr. 9 im Gebiet Leimgrube wurden verschoben.

Beschreibung	Ausschnitt aktuell geltender Zonenplan Landschaft	Ausschnitt Zonenplan-Entwurf
Nr. 20 Neuer Aussichtspunkt im Gebiet Chatzhof, GS Nr. 141, GB Richenthal		
Nr. 8 Verschiebung Aussichtspunkt im Gebiet Äbnet Allmend, GS Nr. 2216, GB Reiden		
Nr. 9 Verschiebung Aussichtspunkt im Gebiet Leimgrube auf GS Nr. 560, GB Langnau am Ende des Weges		

### **8.11 Denkmalschutzobjekte**

In Art. 34 werden die Kulturdenkmäler behandelt. Die Objekte gemäss kantonalem Bauinventar (erhaltenswerte Kulturdenkmäler, schützenswerte Kulturdenkmäler und Baugruppen) werden im BZR beschrieben und im Zonenplan orientierend dargestellt.

### **8.12 Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen**

Die Zone für öffentliche Zwecke wird um zwei Areale erweitert. Einerseits wird im Chlämpe die Kapelle St. Anna von einer Grünzone in die Zone für öffentliche Zwecke und andererseits wird das Pfarrhaus am Kirchweg in Langnau von der Wohnzone in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont. In Richenthal wird die Gut-Hirt Kapelle von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont., vgl. Ausführungen in Kap. 3.3.

### **8.13 Energieplanungen**

Die Gemeinde Reiden stützt sich in ihrer Energieplanung auf die regionale Energieplanung von zofingenregio («Energieplanung zofingenregio, Schlussbericht 26. Februar 2021»).

Der Regionalverband zofingenregio nimmt bei der Projektförderung «EnergieSchweiz für Gemeinden» 2023 als Energie-Region bei der Umsetzung 2024/2025 teil. Zofingenregio hat im Jahr 2021 eine regionale Energieplanung mit Einbezug von 15 Gemeinden und 8 Werken beschlossen. Die Region hat sich ambitionierte Ziele gesetzt: Per 2030 sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen von Strom und Wärme um 40 % gegenüber 2015 reduziert werden, und per 2050 soll das Netto-Null-Ziel erreicht sein. Der Wärmeverbrauch soll gegenüber 2015 bis 2030 um 30 %, und bis 2050 um 60 % reduziert werden. Die regionale Energieplanung sieht den Ausbau der Fernwärme vor. Das vorliegende Projekt dient der Umsetzung der regionalen Energieplanung. Die Region verfügt über grosse Abwärmepotenziale (KVA Oftringen, sowie 3 ARAs), und für Verbundlösungen geeignete Siedlungsgebiete. Die Fernwärmeprojekte werden derzeit von diversen Akteuren entwickelt. Weil vermehrt dezentrale Lösungen mit Wärmepumpen gewählt werden, wollen die Gemeinden und Versorger Massnahmen treffen, um die mittel- und langfristige Wirtschaftlichkeit von Verbundlösungen sicherzustellen. Somit besteht auf regionaler Ebene ein dringlicher Koordinationsbedarf zwischen den Akteuren. Eine durch EBP im Frühjahr 2023 durchgeführte Umfrage unter den Verbandsmitgliedern bestätigte diesen Bedarf. Zofingenregio hat im Anschluss mögliche Aktivitäten diskutiert und priorisiert und darauf basierend die inhaltliche Stossrichtung für den Projektantrag formuliert.

### **8.14 Verkehrsintensive Einrichtungen**

Keine Bemerkungen

### **8.15 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen**

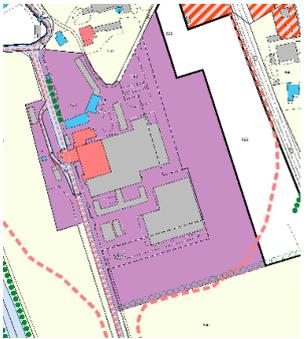
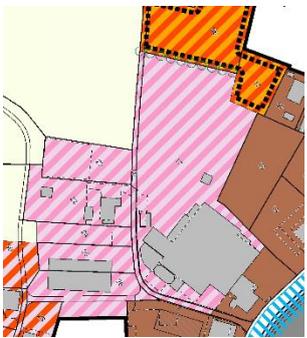
Keine Bemerkungen

### **8.16 Landumlegung**

Keine Bemerkungen

## 8.17 Sonderzonen

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung entstehen folgende neue Sonderbauzonen; eine Sonderbauzone wird angepasst:

Bezeichnung	Zonenplan rechtsgültig	Zonenplan-Entwurf
<p><b>Sonderbauzone Alte Spinnerei (SAS), Ortsteil Reiden</b></p> <p>Die Sonderbauzone Alte Spinnerei (SAS) wurde aufgrund des Masterplans neu ausgeschieden. Die Zonenabgrenzung erfolgt in Absprache mit der Eigentümerschaft und stimmt mit der Arealentwicklung gemäss Masterplan überein.</p>		
<p><b>Spezielle Arbeitszone Langnau (SAL), Ortsteil Langnau</b></p> <p>Die ehemalige Sonderbauzone Sägerei Langnau wird in eine Spezielle Arbeitszone Langnau umgezont.</p>		
<p><b>Sonderbauzone Hinterhuebäbni (SH)</b></p> <p>Im Gebiet Hinterhuebäbni wird eine neue Sonderbauzone ausgeschieden.</p>		
<p><b>Sonderbauzone Kurhaus (SK), Ortsteil Richenthal</b></p> <p>Die bereits bestehende Sonderbauzone Kurhaus (SK) wurde an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.</p>		

## 8.18 Abbau- und Deponieprojekte

An den Deponiezonen wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung keine Anpassung vorgenommen.

## 8.19 Stand der Daten der amtlichen Vermessung / Übriges Gebiet A

Die Überprüfung der Gewässer bezüglich Zuweisung zum Übrigen Gebiet A ist erfolgt.