

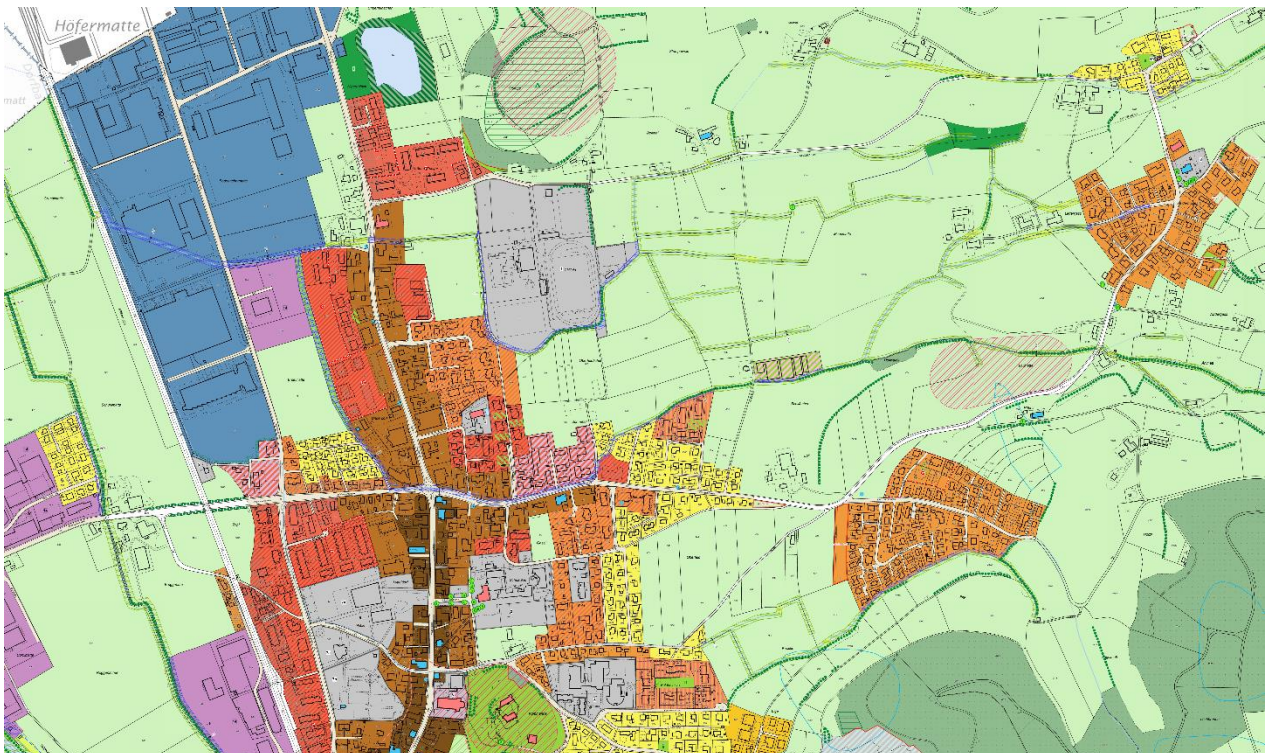
GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG

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

GEMEINDE REIDEN

Kanton Luzern / 23'502.Z.

PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV FÜR DIE ÖFFENTLICHE AUFLAGE



Sursee, 13. August 2025

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
ERP	Erschliessungsrichtplan
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

Gemeinde 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 Maeder, MSc in Geographie, CAS in Baukultur

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 17. März 2024

Kantonale Vorprüfung: 21. Mai 2024 bis 21. März 2025

Öffentliche Auflage: 18. August bis 16. September 2025

Beschluss Gemeindeversammlung:

Genehmigung Regierungsrat:

INHALTSVERZEICHNIS

1	AUSGANGSLAGE	5
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
2	BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION	7
2.1	REK	7
2.2	Vorabklärung	7
2.3	Öffentliche Mitwirkung	8
2.4	Bereinigung während kantonaler Vorprüfung	15
2.5	Weitere Arbeiten während kantonaler Vorprüfung (GMK und FRK)	27
2.6	Abschluss der kantonalen Vorprüfung	27
2.7	Öffentliche Auflage	34
3	PBG-UMSETZUNG	35
3.1	Rahmenbedingungen	35
3.2	Neues Zonenkonzept	37
3.3	Zonenplanänderungen	41
3.4	Weitere Änderungen	67
3.5	Bau- und Zonenreglement	70
4	SONDERNUTZUNGSPLANUNGEN	76
4.1	Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen	76
4.2	Ausscheidung Grünzonen überlagert	89
4.3	Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht	90
5	WEITERE INSTRUMENTE	91
5.1	Plan der Gefahrengebiete	91
5.2	Gesamtmobilitätskonzept (GMK) und Erschliessungsrichtplan (ERP)	91
5.3	Freiraumkonzept (FRK)	93
5.4	Pflichtenheft und Merkblatt Fachgremium	95
6	ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN	96
6.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung	96
6.2	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung	96
6.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan	96
6.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet	96
7	KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION	96
7.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde	96
7.2	Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität	97
7.3	Berechnung der Bauzonenkapazitäten	97

7.4	Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität, Sondernutzungsplanungen	98
7.5	Sondernutzungsplanungen	99
7.6	Mehrwertausgleich	99
7.7	Rückzonungen	100
7.8	Fruchtfolgeflächen	100
7.9	Stand der Erschliessung, Erschliessungsrichtplan	100
7.10	Abstimmung von Siedlung und Verkehr	101
7.11	Weilerzonen	101
7.12	Reglementsänderungen	101
8	WEITERE THEMEN	101
8.1	Umweltverträglichkeit	101
8.2	Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz	101
8.3	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder	101
8.4	Gewässerraum-Freihaltung	103
8.5	Grundwasserschutz	105
8.6	Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung	105
8.7	NIS-Verordnung (Mobilfunk und dergleichen)	105
8.8	Risikovorsorge	105
8.9	Vorhandene oder vermutete Altlasten	106
8.10	Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz, Aussichtspunkte, Siedlungsrandgestaltung, Wildtierkorridor	106
8.11	Denkmalschutzobjekte	110
8.12	Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen	110
8.13	Energieplanungen	110
8.14	Verkehrsintensive Einrichtungen	110
8.15	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen, FAT Abstände	111
8.16	Landumlegung	111
8.17	Sonderzonen	112
8.18	Abbau- und Deponieprojekte	113
8.19	Stand der Daten der amtlichen Vermessung / Übriges Gebiet A	113

Beilagen

Verbindlich	Orientierend
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonenplan, Ausschnitt Siedlungsgebiet ▪ Zonenplan ▪ Bau- und Zonenreglement ▪ Waldfeststellungsplan Gebiet Lusberg, Reiden ▪ Waldfeststellungsplan Gebiet Wigereblöck, Reiden ▪ Waldfeststellungsplan Gebiet Löchli, Richenthal ▪ Erschliessungsrichtplan, Bericht mit Massnahmenkatalog (ohne Fusswegnetz und Radwegverbindungen) ▪ Gesamtmobilitätskonzept inkl. Fusswegnetz- und Radwegverbindungen ▪ Freiraumkonzept 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Plan der Gefahrengebiete ▪ GP Moosmatte (Situationsplan, Sonderbauvorschriften, Erläuterungsbericht) ▪ GP BiWo Langnau (Baubereichsplan, Situationsplan, Sonderbauvorschriften) ▪ Vorprojekt Buswendeschleife Richenthal, inkl. Bodengutachten FFF ▪ Pflichtenheft Fachgremium Bauberatung ▪ Merkblatt Fachgremium Bauberatung ▪ Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 21. März 2025 ▪ Auszug aus Bereinigungstabelle kantonale Vorprüfung vom 16. April 2025 ▪ Räumliches Entwicklungskonzept (REK)GIS-Auswertung des Bestandes (Pläne mit Gesamthöhen und Überbauungsziffern sowie Auswertungstabelle) ▪ LUBAT rechtsgültiger Zonenplan ▪ Impressum

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 passieren. Zukünftig soll in Mehlsecken die Arbeitsnutzung gefördert und entwickelt werden. Die Wohnnutzung hat Bestandesgarantie, soll aber in Zukunft im Sinn einer Entflechtung von Nutzungen nur beschränkt möglich sein. Die Planungszone (Dörflimatte und Ribimatte) werden mit der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision abgelöst.

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 wurden noch folgende weitere Arbeiten vorgenommen:

- Aktualisierung des 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, Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen, Gesamtmobilitätskonzept und Freiraumkonzept 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 und 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 Dienststelle 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 17. März 2024 bestand die Möglichkeit Fragen, Inputs und Änderungsanträge einzureichen. Am 17. Januar 2024 fand eine Informationsveranstaltung statt. Vorgängig wurde in alle Haushaltungen ein Flyer mit allen Informationen versendet. Sämtliche für die Gesamtrevision der Ortsplanung relevanten Akten wurden auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet.

Die Inputs an der Informationsveranstaltungen und rund 80 schriftlich eingegangene Eingaben wurden geprüft und mit der OPK an drei Sitzungen besprochen. Wo neue Erkenntnisse aus Eingaben gewonnen wurden oder sich die Ausgangslage verändert hat, sind die Inputs nochmals eingehend diskutiert worden, mit dem Ziel die bestmögliche Lösung für die Umsetzung des Anliegens zu finden. Hauptziel der öffentlichen Mitwirkung war es, Verbesserungen in den Entwürfen der Planungsinstrumente zu erwirken. Die Eingaben wurden mit einem Brief beantwortet. Teilweise sind im Nachgang zusätzlich Gespräche mit den eingebenden Personen geführt worden. Nicht alle eingegangenen Themen sind Gegenstand der Gesamtrevision der Ortsplanung.

Grundsätzliche Bemerkungen zu den Eingaben während der öffentlichen Mitwirkung:

- Mehrere Eingaben betrafen die Landschaftsschutzzone. Im Zonenplan ist sie der Landwirtschaftszone überlagert und es wird der kantonale Datensatz abgebildet. Dieser zeigt die geologisch-geomorphologischen Elemente (Kernbereiche der Geotope). Ins BZR wurden die Bestimmungen gemäss Muster-BZR übernommen. In der Landschaftsschutzzone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone sowie spezielle Bestimmungen zu Terrainveränderung und Eingliederung der Bauten in die Umgebung.
- Die Grundwasserschutzzone war ebenfalls Gegenstand mehrerer Eingaben. Diese wird im Zonenplan orientierend dargestellt. Dabei werden in der Darstellung die definitiv festgelegten sowie die provisorischen Grundwasserschutzzonen unterschieden. Für definitiv festgelegte Grundwasserschutzzonen gibt es einen Grundbucheintrag und ein Schutzonenreglement mit Bewirtschaftungseinschränkungen. Für Bewirtschaftungsfragen in Grundwasserschutzzonen ist die Dienststelle uwe zuständig.
- Zwei Eingaben betrafen die Siedlungsbegrenzung im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK). Das REK wurde bereits vom Gemeinderat verabschiedet und war nicht mehr Gegenstand der öffentlichen Mitwirkung.
- Dasselbe gilt für die Gewässerräume. Auch zu diesem Thema gab es Eingaben. Die Festlegung der Gewässerräume war Gegenstand einer separaten Teilrevision der Ortsplanung und ist deshalb nicht Gegenstand der Gesamtrevision der Ortsplanung.
- Die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie war ebenfalls Teil einer separaten Teilrevision der Ortsplanung und ist nicht Gegenstand der Gesamtrevision der Ortsplanung.
- Keine Eingaben wurden zur Aufhebung von Gestaltungsplänen und die damit verbundene Ausscheidung neuer Grünzonen gemacht.
- Es gab mehrere Eingaben zum Thema Grünflächenziffer in der Arbeitszone. Die Festlegung der Grünflächenziffer von 0.10 wurde mit der OPK nochmals intensiv diskutiert. Die Grünflächenziffer (GFZ) wird beibehalten, sie wird als zukunftsweisend erachtet. Ziel ist es, bestehende Grünflächen zu erhalten und

aufzuwerten; weitere sollen geschaffen werden. Insbesondere in der Arbeitszone ist auf den Klimakarten eine starke Erhitzung erkennbar. Zudem sind Grünflächen wichtig für die Versickerung. Gerade im Arbeitsgebiet von Reiden ist viel Oberflächenabfluss festzustellen. Grünflächen dienen der Versickerung und Verminderung von Oberflächenabfluss. Die Flächen dienen auch Mitarbeitenden als Aufenthaltsort und können so zu einem attraktiven Arbeitsort beitragen. Die Grünflächenziffer wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung von mehreren Parteien auch befürwortet. Die Gemeinde hält an der Grünflächenziffer in der Arbeitszone fest. Es wurden aber Ergänzungen im Artikel Grünflächenziffer vorgenommen, um Kompensationsmöglichkeiten in den Arbeitszonen III und IV zu ermöglichen. Einerseits kann die Dachfläche begrünt werden und zur Hälfte als anrechenbare Grünfläche deklariert werden. Maximal 50% der geforderten Grünflächenziffer kann auf der Dachfläche realisiert werden. Weiter können pro standortgerechten Baum 15 m² der anrechenbaren Grünfläche kompensiert werden.

- Eine Eingabe mit der Idee eines Erschliessungskorridors im Gebiet Mehlsecken Richtung Gebiet Bodenachermatte wurde mit der OPK diskutiert. Aufgrund der möglichen Bedeutung dieses Korridors für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Reiden wird der REK-Plan nochmals angepasst und der potenzielle Erschliessungskorridor mit Pfeilen signalisiert.
- Mehrere Eingaben betrafen die beiden Planungszonen für die Gebiete Ribimatte und Dörflimatte. Die beiden Gebiete sollten mit der Gesamtrevision der Ortsplanung von einer Wohn- und Arbeitszone in eine Arbeitszone umgezont werden. Die Eingaben wurden mit der OPK diskutiert; mit dem Fazit, dass die Arbeitszone beibehalten werden soll. Aufgrund der Eingaben mit Befürchtungen bezüglich Brandfällen und Hochwasser wurde eine Kompromisslösung ausgearbeitet. Eine «erweiterte Bestandesgarantie», welche bei ausserordentlichen Ereignissen wie Brandfällen oder Hochwasser zu tragen kommen soll. Ziel ist es, dass die Bauten und Anlagen nach ausserordentlichen Ereignissen in ihrem Volumen und mit der gleichen Nutzung wieder aufgebaut werden können. Die Bestimmung wurde beim BUWD zur Vorabklärung eingereicht. Die Vorabklärung beim BUWD fiel diesbezüglich negativ aus: «Die Bestandesgarantie IBZ ist abschliessend in § 178 PBG geregelt. Eine Rechtsgrundlage für eine erweiterte Bestandesgarantie besteht nicht, weshalb die Gemeinden in ihren kommunalen Ordnungen nicht über § 178 PBG hinausgehen können. Dies hat zur Folge, dass der Wiederaufbau z.B. einer durch ein Naturereignis zerstörten Baute innerhalb der Bauzonen im Rahmen der Bestandesgarantie von § 178 PBG nicht zulässig ist. Ein Neubau hat die Bauvorschriften einzuhalten. Ist ein Wiederaufbau unter diesen Umständen nicht mehr möglich und erachtet dies die Gemeinde als stossen, ist die Ortsplanung anzupassen. Sofern der Gemeinderat in einem solchen Fall eine Ausnahme nach § 37 PBG geben möchte, so liegt das in seinem Ermessen, würde aber unseres Erachtens voraussichtlich vor Gericht nicht standhalten.» Die Absicht war es, mit der Gesamtrevision der Ortsplanung die beiden Gebiete der Arbeitszone zuzuweisen. Aufgrund diverser Rückmeldungen im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und diverser im Anschluss geführter Eigentümergespräche wird im Moment eine Zwischenlösung umgesetzt. Das Gebiet Ribimatte und eine grössere Teilfläche des Gebiets Dörflimatte wird der Arbeits- und Wohnzone zugeteilt. Zukünftig soll in Mehlsecken die Arbeitsnutzung gefördert und entwickelt werden. Die Wohnnutzung hat Bestandesgarantie, soll aber in Zukunft im Sinn einer Entflechtung von Nutzungen nur beschränkt möglich sein.

Im folgenden Kapitel werden alle Änderungen aufgrund der Inputs an der Informationsveranstaltung und schriftlicher Eingaben dokumentiert. Weiter werden auch Themen aufgeführt, die nicht zu einer Änderung geführt haben, aber von grösserem Interesse (keine Einzelinteressen) sind.

2.3.1 Eingaben zum Thema Gesuche

Thema	Eingabe	Umgang mit Eingabe
Sonderbauzone Hinterhuebäbni	Verkleinerung der Fläche der Sonderbauzone Hinterhuebäbni	Die Fläche wird im Osten aufgrund der Rückmeldung des Gesuchstellers verkleinert.
Schiessplatz Langnau	Der Schiessplatz Langnau soll gemäss Sachplan Militär im Bau- und Zonenreglement sowie im Zonenplan aufgenommen werden	Eine Teilfläche des GS Nr. 308, GB Langnau wird in eine Zone für öffentliche Zwecke mit der Gebietsbezeichnung «Wanne» und der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt.
Sonderbauzone Lamm	Einzonung GS Nr. 13, GB Richenthal in eine Arbeitszone aufgrund Brandfall Stall und Ermöglichung eines Wiederaufbaus	Das Grundstück Nr. 13, GB Richenthal wird in die Sonderbauzone Lamm eingezont.
Sonderbauzone Erwerbsgartenbau	Einzonung in Sonderbauzone Erwerbsgartenbau	Das Grundstück Nr. 2270, GB Reiden wird in eine Sonderbauzone Erwerbsgartenbau eingezont.

2.3.2 Eingaben zum Thema Umzonung

Thema	Eingabe	Umgang mit Eingabe
Quartier «Brüel»	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Umzonung GS Nr. 116, GB Reiden in W-11 dicht ▪ Umzonung GS Nr. 115 in W-11 dicht und Verkehrszone ▪ Umzonung der übrigen Grundstücke im Quartier «Brüel» in W-11 	Das Grundstück Nr. 129, GB Reiden wird von der W-9 in eine W-11 dicht umgezont. Die übrigen Grundstücke im Quartier «Brüel» verbleiben in der W-9.
Schulhaus Mehelsecken	Bei Umzonung des Gebiets «Ribimatte» in eine reine Arbeitszone soll auch die Umzonung des ehemaligen Schulhaus Mehelsecken, GS Nr. 457, GB Langnau in eine reine Arbeitszone erfolgen.	<p>Das ehemalige Schulhaus Mehelsecken, GS Nr. 457, GB Langnau wird nicht mehr als Schulhaus, sondern als Wohnhaus mit mehreren Wohnungen genutzt. Eine öffentliche Nutzung im grösseren Ausmass ist nicht vorgesehen. Eine isolierte Kleinst-Zone für öffentliche Zwecke ist nicht zweckmässig.</p> <p>Das Grundstück Nr. 457, GB Langnau wird in die Arbeitszone III umgezont. Die bestehende Wohnnutzung hat gemäss § 178 PBG Bestandesgarantie.</p>
Arbeitszone III in Gebiet Müli Underwasser	Festlegung der Gesamthöhe bei 14 m	Im Zonenplan (Stand öffentliche Mitwirkung) war für die Arbeitszone III im Gebiet Müli Underwasser keine Gesamthöhe festgelegt. Aufgrund des Bestandes im Gebiet der

Sonderbauzone Alte Spinnerei wird die Gesamthöhe bei 14 m festgelegt.

2.3.3 Eingaben zu Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement

Thema	Eingabe	Umgang mit Eingabe
Dorf-, Kern- und Wohn- und Arbeitszone: Gewerbenutzung im EG	Beschränkung der zu realisierenden Gewerbefläche im Erdgeschoss auf 25% der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) in der ersten Bautiefe. Zudem soll die Gewerbenutzung frei angeordnet werden können.	<p>Die Bestimmung zur Einschränkung der Gewerbefläche betrifft den Ortsteil Reiden sowie die Wohn- und Arbeitszone im Gebiet Hueb, Richenthal. Langnau ist von den Bestimmungen nicht betroffen und in Richenthal sind weder Dorf- noch Kernzonen vorhanden.</p> <p>Da der Bedarf an weiteren Gewerbefläche klein ist, wurde diese auf 50% der aGbF reduziert und auf der strassenzugewandten Seite festgelegt.</p> <p>Anpassung der Bestimmung in den Artikeln zu Dorf-, Kern- sowie Wohn- und Arbeitszone: <i>«In der ersten Bautiefe entlang der Hauptverkehrsachsen sind im Erdgeschoss 50% der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) auf der strassenzugewandten Seite nur Gewerbenutzungen oder Nebennutzflächen zulässig.»</i></p>
Qualität in der Dorf- und Kernzone	Löschung der Qualitätsbestimmungen in Art. 4 (Dorfzone) und Art. 5 (Kernzone)	<p>Die qualitätssichernden Verfahren wurden im BZR verankert (vgl. dazu Art. Dorfzone, Kernzone, Zuständigkeit und Qualität).</p> <p>Die Erläuterungen zu den einzelnen Verfahren sind im Planungsbericht im Kap. 3.5.3 zu finden.</p> <p>Zum besseren Verständnis der verwendeten Begriffe werden die Definitionen zusätzlich in den Erläuterungen des BZR ergänzt.</p>
Qualität	Art. 39 (Qualität) Abs. 4 Qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren durch ein begleitetes Verfahren ersetzen	Qualitätssicherndes Verfahren ist der Oberbegriff für Verfahren, welche eine hohe Qualität der Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung fördern. Es gibt unterschiedliche qualitätssichernde Verfahren: Wettbewerb oder Konkurrenzverfahren (SIA 142) oder Studienauftrag und begleitetes Verfahren (SIA 143)

		Die Bestimmung wird korrigiert und der Begriff «qualitätssicherndes Verfahren» verwendet, was jegliche Verfahren zur Förderung von Qualität einschliesst.
Arbeitszone III und IV	Anpassung der Formulierungen betreffend Wohnen und Lagerhaltung in der Arbeitszone IV gemäss Formulierung zur Arbeitszone III	Die Entwicklung der Arbeitszonen wurde im Rahmen der Erarbeitung des REK eingehend diskutiert. Die BZR-Bestimmungen wurden entsprechend überprüft. Im Planungsbericht wurde zur Erläuterung ein neues Kapitel 3.5.1 ergänzt.
Arbeitszone III	Bekanntmachung der Definitionen für publikumsintensive, güterverkehrsintensive, arbeitsplatzextensive Betriebe	Folgende Definitionen werden in den Erläuterungen zum BZR ergänzt: <ul style="list-style-type: none"> - <i>Publikumsintensive Betriebe haben wenig Güterverkehr, jedoch zahlreiche Arbeitsplätze und/oder eine hohe Zahl von Publikumsverkehrsbewegungen. Beispiele sind: Versorgungseinrichtungen mit überregionalem Einzugsgebiet (Einkaufszentren, Fachmärkte) oder auch Freizeiteinrichtungen wie z.B. Sportanlagen mit grossem Zuschaueraufkommen, Multiplexkinos oder Erlebnisbäder, Bedarf von mehr als 500 Parkplätze oder mehr als 7'500 m² Verkaufsfläche.</i> - <i>Güterverkehrsintensive Betriebe haben wenig betriebsgebundene Arbeitsplätze, jedoch eine hohe Zahl von Güterverkehrsbewegungen (z.B. Industrieanlagen und Logistikzentren). Als güterverkehrsintensive Einrichtungen gelten Einzelobjekte und Anlagen, welche mehr als 400 tägliche Fahrten von Last- und Lieferwagen erzeugen (Summe aller Zu- und Wegfahrten)</i> - <i>Extrem arbeitsplatzextensive Betriebe: wenig betriebsgebundene Arbeitsplätze</i>
Arbeitszone III	Ergänzung der Aufzählung in der Fussnote zu «angegliedertem Betrieb», «Produktionsstätte oder Werkstatt an demselben Standort» um «Werkstatt mit Verwaltung, Produktmanagement, Vertrieb und Schulung»	Die Präzisierung der Bezeichnung «angegliedertem Betrieb» wird in der Fussnote ergänzt und gilt generell für die Arbeitszone III: <i>«Produktionsstätte oder Werkstatt an demselben Standort. Zum angegliederten Betrieb gehören auch Verwaltung, Produktmanagement, Vertrieb und Schulung.»</i>

Mobilitätskonzept	Mobilitätskonzept für neue Parkierungsanlagen ab 150 Abstellplätzen (für ca. 100 Wohnungen)	Die Anforderungsgrenze für ein Mobilitätskonzept in Reiden ist mit 30 Abstellplätzen streng ausgelegt. Die Festlegung der Anforderungsgrenze für Mobilitätskonzepte wird auf 50 Abstellplätze korrigiert.
Schottergärten	<p>Art. 5 (Wohnzone): Beim 5. Punkt (blauer Text) steht ..., dafür kein Verbot von Steingärten gewünscht, ... Würde hier Art. 48 (Bepflanzung und Umgebungsgestaltung) Abs. 5 nicht gelten?</p> <p>Bemerkung: Wichtig ist, wenn die Begriffe "Schottergarten" und "Steingarten" in der Fussnote oder einem Glossar am Ende erläutert würden. Der Laie erkennt den Unterschied hier nicht.</p>	<p>Die Definition von Schottergärten und Steingärten ist unterschiedlich. Als Schottergärten werden Gärten bezeichnet, welche kaum ökologische Qualität aufweisen und hauptsächlich aus Bahnschotter bestehen. Steingärten können in ihrer Ausgestaltung sehr divers sein und eine hohe ökologische Qualität aufweisen. Die Gemeinde Reiden will Schottergärten verbieten, Steingärten sind zugelassen.</p> <p>Zur besseren Unterscheidung wird der Abs. 5 in Art. 51 (Bepflanzung und Umgebungsgestaltung) folgendermassen angepasst und eine Fussnote ergänzt: <i>«Die Anlegung von neuen Schottergärten ohne ökologische Funktion ist nicht zulässig, ausser für den Fassadenschutz.»</i></p> <p><i>Fussnote: «Flächen, auf denen Pflanzenwachstum nicht erwünscht ist und wo sich Pflanzenwachstum langfristig durch Abdeckung des Bodens und entsprechende Pflege nicht etablieren kann.»</i></p>
Fachgremium	Ergänzung Art. 2 (Zuständigkeit): «Der Gemeinderat erstellt ein Pflichtenheft für das Fachgremium»	<p>In der Gemeinde Reiden wird ein Fachgremium etabliert. In einem separaten Dokument (Pflichtenheft) werden die Rahmenbedingungen für den Einsatz dieses Gremiums festgeschrieben (Zweck, Vorgehen, Zusammensetzung usw.)</p> <p>Im BZR wird im Artikel zur Zuständigkeit folgende Bestimmung ergänzt: <i>«Der Gemeinderat erstellt ein Pflichtenheft für das Fachgremium.»</i></p>
Abstellflächen von Kinderwagen/Velos	Das Bau- und Zonenreglement (Art. 43 Abstellflächen für Kinderwagen und nicht motorisierte Zweiradfahrzeuge) regelt den Flächenbedarf für Abstellflächen von Kinderwagen und	Im Artikel «Abstellflächen für Kinderwagen und nicht motorisierte Zweiradfahrzeuge» wird die Bestimmung an den Artikel «Abstellplätze für Motorfahrzeuge» angeglichen. Die Anzahl der Abstellplätze richtet sich bei

Velos bei Mehrfamilienhäusern. Es existieren zurzeit keine Anforderungen für den Bedarf an Veloabstellplätzen bei allen anderen Nutzungen (Dienstleistung, Gewerbe, Industrie, Verkaufsgeschäfte, Restaurants, Freizeiteinrichtungen, ...)

Gewerbe/Dienstleistungen nach der VSS-Norm. Die Bestimmungen werden wie folgt ergänzt:

«Der Bedarf bei Neubauten sowie bei Erweiterungen, Umbauten oder Nutzungsänderungen richtet sich ausser für Wohnnutzung nach der entsprechenden VSS-Norm.»

2.3.4 Eingaben zu Naturschutzzonen/Naturobjekte/Hecken/Verkehrszonen

Thema	Eingabe	Umgang mit Eingabe
Hecke GS Nr. 2322, GB Reiden	Löschung der Hecke auf GS Nr. 2322, GB Reiden	Der Eintrag der Hecke wird im Zonenplan auf GS Nr. 2322, GB Reiden gelöscht. Es handelt sich um einzelne Bäume und keine Hecke, weshalb der Eintrag der Hecke nicht zweckmässig ist.
Naturschutzzone Nr. 10, GS Nr. 2403, GB Reiden	Löschung Naturschutzzone Nr. 10 auf GS Nr. 2403, GB Reiden	Der Eintrag der Naturschutzzone wird gelöscht. Der NHG-Vertrag ist abgelaufen und ein neuer Vertrag wird in Zukunft nicht mehr abgeschlossen, weshalb die Festlegung einer neuen Naturschutzzone nicht zweckmässig ist.
Naturobjekt Nr. 1, Hübel	Löschung Naturobjekt (Eiche)	Der Zonenplaneintrag des bisherige Naturobjekt Nr. 1 (Eiche) wird auf dem GS Nr. 958, GB Reiden auf den tatsächlichen Standort verschoben (vgl. Luftbild)
Naturobjekt Nr. 27, Geissmatt, GS Nr. 401, GB Richenthal	Verschiebung des Standorts auf GS Nr. 401 und Umbenennung in «Müliwald»	Das Naturobjekt Nr. 27 «Biotop» wird auf das Grundstück Nr. 401, GB Richenthal verschoben. Ausserdem wird die Bezeichnung zu «Müliwald» geändert.
Verkehrsfläche	Grundstück Nr. 270, GB Langnau in Verkehrsfläche umzonen.	Das Grundstück Nr. 270, GB Langnau wird auf dem Abschnitt der Kantonsstrasse K46 der Verkehrsfläche zugewiesen. Der Abschnitt ist einseitig angrenzend an die Bauzone. Es ist nicht zweckmässig, das Grundstück Nr. 270, GB Langnau in zwei unterschiedliche Zonen einzuteilen. Das Grundstück ist zum grössten Teil Nationalstrasse und zu einem kleineren Teil Kantonsstrasse, weshalb die Zuteilung des Grundstücks zur Verkehrsfläche sinnvoll ist.

2.4 Bereinigung während kantonaler Vorprüfung

Am 22. Mai 2024 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Aufgrund des neuen Vorprüfungsprozesses fand am 29. August 2024 eine Bereinigungsbesprechung zwischen Vertretungen des Kantons, der Gemeinde und des Planungsbüros statt; Grundlage für die Bereinigungsbesprechung bildet das Vernehmlassungsergebnis der kantonalen Dienststellen.

Die Auswertungstabelle der Bereinigungsbesprechung wurde anschliessend an mehreren OPK-Sitzungen (29. August, 26. September und 21. November 2024) ausführlich besprochen. Zudem wurden im gleichen Zeitraum aufgrund von Mitwirkungseingaben diverse Eigentümergespräche geführt. Anpassungen daraus wurden im Hinblick auf die bereinigte Eingabe zur kantonalen Vorprüfung nachfolgend entsprechend dokumentiert. Im Anschluss an die Bereinigung und die Freigabe durch den Gemeinderat wurden die bereinigten Unterlagen zum Abschluss der kantonalen Vorprüfung eingereicht; gestützt darauf wurde dann der Vorprüfungsbericht erstellt.

Folgende Anpassungen wurden aufgrund der Anträge, Hinweise und Empfehlungen des BUWD vorgenommen:

2.4.1 Änderungen Zonenplan aufgrund Anträge, Hinweise und Empfehlungen des BUWD

- Die Grünzonen wurden insgesamt nochmals überprüft. Die Grünzonen (Grundnutzung) und Grünzonen überlagert werden beibehalten. Die Grünzone im Gebiet Feldheim wird von einer Grünzone überlagert in eine Grünzone Grundnutzung umgeteilt (ausparzelliert sowie in Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung).
- Das Waldfeststellungsverfahren wurde für die Sonderbauzone Hinterhuebäbni, die Gebiete Lusberg und Wigereblöck ausgelöst. Bei der Weilerzone Gishalde erübrigt sich die Waldfeststellung, da im Gebiet, wo der Wald an die Bauzone grenzt, bereits ein Waldfeststellungsplan vorhanden ist vgl. Kap. 8.3.
- Für die Baugruppen wird im Zonenplan der kantonale Datensatz Bauinventar orientierend dargestellt. Die Darstellung der Baugruppenperimeter im Zonenplan wurde verfeinert dargestellt, sodass die Baugruppen «Hauptstrasse» und «Kommende» in Reiden sowie die Baugruppe «Richenthal Kirchzentrum» besser sichtbar sind.
- Der kantonale Datensatz der Kulturdenkmäler wurde aktualisiert. Im Zonenplan wird der aktualisierte Datensatz orientierend eingeblendet. Auch die erhaltenswerte St. Wendelin-Kapelle, Reidermoos-Lätten, GVL-Nr. 565, GS Nr. 2444, GB Reiden ist auf dem Zonenplan ersichtlich. Aufgrund des Massstabs und der Objekt-Darstellung aus dem kantonalen Datensatz ist sie auf dem Zonenplan nur als kleiner Punkt ersichtlich.
- Gemäss kantonalem Datenmodell und Nachführungskonzept Nutzungsplanung vom 24. Januar 2024 sind die AV-Daten massgebend für die Darstellung der Waldflächen. Die Waldflächen wurden an die AV-Daten angepasst. Im Bereich des Grundstücks Nr. 723, GB Langnau wurde die Aktualisierung im Hinblick auf die öffentliche Auflage vorgenommen.
- Der kantonale Datensatz Grundwasserschutzareal wird im Zonenplan orientierend dargestellt. Somit ist auch das Grundwasserschutzareal "Untere Wigeren" (Nr. 001.040) im Zonenplan orientierend eingetragen.
- Anpassung der Legendenbeschriftung der Grundwasserschutzzonen: Die Grundwasserschutzzonen werden im Zonenplan orientierend dargestellt. Gemäss kantonalem Datenmodell und Nachführungskonzept Nutzungsplanung vom 24. Januar 2024 bestehen für die orientierenden Planhinhalte wie Grundwasserschutzzonen keine Darstellungsvorschriften. Die Darstellung der Grundwasserschutzzonen erfolgte für andere Gemeinden identisch und wurde nicht bemängelt.
- Der Perimeter der Speziellen Arbeitszone wird gemäss Antrag der Dienststelle rawi erweitert. Die Fläche der Speziellen Arbeitszone wird in zwei Gestaltungsplanpflichtgebiete «Spezielle Arbeitszone West» und «Spezielle Arbeitszone Ost» unterteilt.

- Anpassung des Gewässerraums bei GS Nr. 69, GB Reiden: Der Gewässerverlauf hat sich zwischen der öffentlichen Auflage und der Gemeindeversammlung zur Teilrevision der Ortsplanung betreffend Gewässerraum-Festlegung geändert. Diese Veränderung wurde bei der Gewässerraum-Festlegung nicht nachvollzogen. Der Gewässerraum wird entsprechend angepasst vgl. Kap. 8.4.
- Gemäss Hinweis sei die «Weilerzone im Gebiet Löchli» als «Weilerzone Gishalde» bezeichnet. Der Fehler sei zu korrigieren. Es handelt sich bei der Bezeichnung der Zonen um einen Fehler in der Legende. Die Farbgebungen der Zonen «Weilerzone Gishalde» und «Rekultivierungszone Löchli» wurden vertauscht und nun entsprechend korrigiert. Da es sich bei der Weilerzone und der Rekultivierungszone um Nichtbauzonen handelt, wurden sie zusätzlich in der Zonenplan-Legende und im BZR in die entsprechende Zonenkategorie verschoben.

2.4.2 Änderungen Zonenplan aufgrund Eigentümergespräche

Folgende Anpassungen wurden aufgrund von Eigentümergesprächen vorgenommen:

- Das GS Nr. 598, GB Reiden im Gebiet Müli / Unterwasser wird aufgrund der Eigentümergespräche und dem Eintrag im kantonalen Bauinventar aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen.
- Die Gebiete Mühlematt Nord und Süd werden aufgrund der Eigentümergespräche der Zone W-11 dicht (W-11 d) zugewiesen. Mit den festgelegten Gestaltungsplanpflichten kann bei guter Qualität eine max. Gesamthöhe von 14 m erreicht werden.
- Für die GS Nr. 427, 1072 und 428, GB Reiden im Gebiet Mühlematt wird aufgrund der Eigentümergespräche eine Gestaltungsplanpflicht ergänzt.
- Das Gebiet Grüene Stumpe mit Gestaltungsplanpflicht wird aufgrund von Eigentümergesprächen in die beiden Gebiete «Grüne Stumpe Ost» und Grüene Stumpe West» mit Gestaltungsplanpflicht aufgeteilt.

2.4.3 Änderungen BZR und Erläuterungen BZR aufgrund Anträge, Hinweise und Empfehlungen des BUWD

Weitergehende Ausführungen finden sich in den Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen im BZR.

- Der Artikel Zuständigkeit wurde in zwei Artikel (Art. 2 Zuständigkeit und Art. 3 Fachgremium) unterteilt. Der Artikel Fachgremium wurde in Zusammenhang mit der Erarbeitung des Pflichtenhefts für das Fachgremium und einem entsprechenden Merkblatt überarbeitet.
- Ergänzung des optimierten Lärmschutzes bei Erstellung reiner Wohnbauten in Art. 4 Kernzone, Art. 5 Dorfzone, Art. 8 Wohn- und Arbeitszone sowie Art. 9 Arbeits- und Wohnzone.
- Aufgrund des Antrags in den Arbeitszonen III und IV minimale Gesamthöhen festzulegen, werden in der Arbeitszone-III 14 eine minimale Gesamthöhe von 10 m und in der Arbeitszone III-20 eine minimale Gesamthöhe von 15 m festgelegt.
- Löschung der erweiterten Bestandesgarantie für die Arbeitszone III
- Präzisierung Art. 10 Abs. 4 Arbeitszone III und Art. 11 Abs. 4 Arbeitszone IV
- Streichung Verbot von Wohnungen in Art. 12 Spezielle Arbeitszone Langnau
- Präzisierung Art. 21 Sonderbauzone Sägerei Richenthal (SSR), Art. 22 Sonderbauzone Alte Spinnerei (SAS), Art. 23 Sonderbauzone Hinterhuebäbni (SH)
- Präzisierung Art. 30 Abs. 4 Weilerzone Gishalde: «Die Umnutzung darf keine landwirtschaftlichen Neubauten zur Folge haben.»
- Anpassung Art. 35 Naturschutzzone gemäss Muster BZR
- Beibehaltung der Ersatzabgabe für Abstellplätze: § 95 Abs. 4 StrG regelt die Verwendung der Ersatzabgabe. In den Erläuterungen zu Absatz 9 wird ergänzt, in welchen Fällen die Bewilligung von Abstellplätzen über dem Maximalbedarf zulässig ist.
- Präzisierung Art. 59 Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grüngut «Bereitstellungsplätze»
- Ergänzung Art. 66 Strafbestimmungen

- Anpassung der Lärmempfindlichkeitsstufe für die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen in Anhang 2: Pistolenschützen (Unterfeldächer) und Feldschützengesellschaft (Vorlinig) Anpassung ES IV auf ES III
- Anpassung Anhang 7 Gestaltungsplanpflichten: Präzisierung «Ziele und Inhalt», Ergänzung Verweis betreffend Ausmass der Abweichungen auf § 75 Abs. 1 PBG, Ergänzung Verweis betreffend Kriterien für Abweichungen auf § 75 Abs. 3 PBG und Ergänzung Verweis auf allfällige Richtlinien gemäss Art. 42 (Gestaltungspläne) sowie Präzisierung der maximalen Abweichungen in ÜZ und Gesamthöhe für die einzelnen Gestaltungsplanpflichtgebiete.
- Anpassung Anhang 7 Ergänzung Berücksichtigung der technischen Gefahren bei der Erarbeitung der Gestaltungspläne Mühlematt, Müli / Unterwasser Phase 1 Teilgebiet 1 Masterplan, Müli / Unterwasser Phase 1 Teilgebiet 2 Masterplan

2.4.4 Änderungen BZR und Erläuterungen BZR aufgrund Eigentümergespräche

Folgende Anpassungen wurden aufgrund der Eigentümergespräche vorgenommen. Weitergehende Ausführungen finden sich in den Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen im BZR.

- Präzisierung Art. 4 Abs. 3 und Abs. 7 Kernzone
- Ergänzung der Erläuterung zu Art. 6 Abs. 3 Wohnzone
- Ergänzung neuer Artikel 9 Arbeits- und Wohnzone (AW) für die Grundstücke Nr. 402, 403, 567, 582, 583, 598, 607, GB Langnau; pro Grundstück sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.4.5 Keine Änderungen aufgrund Anträge, Hinweise und Empfehlungen des BUWD

In Bezug auf folgende Anträge werden keine Änderungen vorgenommen:

Antrag während der kantonalen Vorprüfung	Erwägungen Gemeinde
<p>Art. 9 Abs. 6 Arbeitszone IV: Auf den Grundstücken Nr. 190, 603 und 794, GB Langnau, sind für Bauten keine Ausnahmegewilligungen des ordentlichen Strassenabstandes zulässig.</p> <p>Bei § 88 Strassengesetz, welcher die Ausnahme von den ordentlichen Strassenabständen regelt, handelt es sich um eine Polizeibewilligung. Das bedeutet, dass die Ausnahmegewilligung zu erteilen ist, wenn die Voraussetzungen eingehalten sind. A priori die Erteilung von Ausnahmegewilligungen zu untersagen, verstösst damit gegen übergeordnetes Recht.</p> <p>Der Absatz ist ersatzlos zu streichen und die Nummerierung der Absätze infolgedessen anzupassen.</p>	<p>Auf den Grundstücken entlang der Wigger im Arbeitsgebiet Underi Wigere wird der Gewässerraum für Bauten durch den ordentlichen Strassenabstand gesichert. Im Artikel wird ergänzt, dass keine Ausnahmegewilligung für Bauten zulässig ist.</p> <p>Der Absatz ist eine Ergänzung aus der Teilrevision der Ortsplanung betreffend Gewässerraumfestlegung (Stand Beschluss Gemeindeversammlung vom Mai 2023).</p>
<p>Die Abgrenzung ist unklar (z.B. Schiessstand einmal unter Artikel 11, einmal unter Artikel 12 aufgeführt, Sport- und Freizeitanlagen, Ortsteil Richenthal, in Zone für öffentliche Zwecke aufgeführt).</p> <p>Die Abgrenzung der beiden Zonen ist zu überprüfen und anzupassen.</p>	<p>Bei der Zuweisung der Anlagen (Underfeldächer, Höferberg und Vorlinig) in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen sowie der Zuweisung des Schiessplatzes Wanne, GS Nr. 308 in die Zone für öffentliche Zwecke handelt es sich um bewusste Entscheide.</p>
<p>Es gibt eine Grünzone sowie eine Grünzone Gewässerraum. Der Zweck letzterer ist klarerweise Freihaltung des Gewässerraumes entlang der Gewässer IBZ. Wieso mit der «normalen» Grünzone (BZR Art. 14) Gewässerräume freigehalten werden, ist unklar.</p>	<p>Sämtliche Grünzonen wurden nochmals überprüft.</p> <p>Es existieren unterschiedliche Grünzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Art. 16 Grünzone (GR): Es handelt sich um Grünzonen in der Grundnutzung. Der Zonenzweck der einzelnen Zone ist im Anhang 3 beschrieben, vgl. Ausführungen in Kap. 3.4.3. Entlang von Gewässern

Für die Freihaltung von Gewässerräumen IBZ ist die Grünzone Gewässerraum, statt Grünzone zu verwenden. Der Zonenzweck im Anhang 3 ist entsprechend anzupassen und Absatz 2 der Bestimmung zu streichen.

Bei den aufzuhebenden Gestaltungsplänen ist zu prüfen, ob die bestehenden Grünflächen nicht der gleichnamigen Grundnutzung zugewiesen werden können. Ob die Nutzung bereits vollständig konsumiert worden ist, gilt es dabei von Fall zu Fall zu prüfen.

wurden teilweise Grünzonen als Grundnutzung festgelegt. Der Zweck dieser Grünzonen ist die Freihaltung des Gewässers. Dies entspricht dem kantonalen Datenmodell und Nachführkonzept Nutzungsplanung vom 24. Januar 2024, vgl. S. 31 Punkt 4 «Uferbereiche innerhalb der Bauzone sind einer Grünzone oder der angrenzenden Bauzone zuzuweisen. Dies unabhängig davon, ob das Gewässer ausparzelliert ist oder nicht.». Bereits im rechtsgültigen BZR gibt es Grünzonen in der Grundnutzung entlang der Gewässer. Grundsätzlich schliesst eine überlagerte Grünzone Gewässerraum eine Grünzone in der Grundnutzung nicht aus. In der Teilrevision der Ortsplanung betreffend Gewässerräumen wurde dies nicht beanstandet und auch in vielen anderen Gemeinden ist dies eine übliche Praxis.

- Art. 17 Grünzone (überlagert): Bei der Aufhebung von Gestaltungsplänen wurden zur Sicherung von Spielplätzen und Freiflächen Grünzonen (überlagert) festgelegt vgl. Kap. 4.2. Sie sind nicht ÜZ-relevant. Die Festlegung der neuen Nutzungsmasse erfolgte inklusiv dieser Flächen. Sie zählten bei der Ermittlung zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Deshalb können diese Flächen nicht ohne weiteres der Grünzone (Grundnutzung) zugewiesen werden, da ansonsten allenfalls die festgelegte Zone und die damit verbundenen Nutzungsmasse nicht mehr stimmen. In den Erhaltungs- und Erneuerungszonen Wohnnutzung (WE) ist dies ohnehin nicht entscheidend, da keine grösseren Anpassungen möglich sein werden, da sie der Erhaltung, Erneuerung und massvollen Nachverdichtung bestehender Überbauungen dient.
- Art. 18 Grünzone Gewässerraum: Bei der Grünzone Gewässerraum handelt es sich um eine überlagerte Zone, welche die Freihaltung des Gewässers bezweckt. Die Festlegung dieser Zonen entspricht der Festlegung der separaten vorgezogenen Teilrevision der Ortsplanung betreffend Gewässerräume.

Die Grünzonen (Grundnutzung) vgl. Ausführungen in Kap. 3.4.3 und Grünzonen (überlagert) vgl. Ausführungen in Kap. 4.2 werden gemäss Stand Vorprüfung beibehalten. An den Grünzonen Gewässerräume werden grundsätzlich keine Änderungen vorgenommen.

Einzig die Grünzone im Gebiet Feldheim wird von einer Grünzone überlagert (Stand Vorprüfung) in die Grundnutzung angepasst (ausparzelliert sowie in Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung (WE)).

Sonderbauzonen haben mit einer zeitlichen Beschränkung einherzugehen, d.h. die Zonenbestimmung muss vorsehen, dass das Gebiet bei Aufgabe der vorgesehenen Nutzung mittels Wiederherstellungsplan wieder der ursprünglichen Zone zugeführt

Im Fall der Sonderbauzone Kurhaus werden keine Änderungen vorgenommen. Es handelt sich um eine bestehende Sonderbauzone. Eine Rückführung in die Landwirtschaftszone ist nicht zweckmässig.

wird und die Bauten rückgebaut werden. Grund: Trennungsgrundsatz, Konzentrationsprinzip, Vermeidung von Kleinbauzonen. Bei den aufgeführten Sonderbauzonen fehlt dies, in den anderen hingegen nicht.

Analog der übrigen Sonderbauzonen ist eine zeitliche Beschränkung aufzunehmen.

Im Fall der Sonderbauzone Alte Spinnerei wird die Rückführung ergänzt, jedoch in die Arbeitszone und nicht in die Landwirtschaftszone.

Bei der Sonderbauzone Hinterhuebäbni wird die Bestimmung ergänzt. Jedoch wird die Zone in die Rekultivierungszone zurückgeführt und nicht in die Landwirtschaftszone.

Kulturdenkmäler bedürfen einer hohen Sensibilisierung in der Bevölkerung. Die rechtlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen sind häufig wenig bekannt. Entsprechend hilfreich ist die Übernahme des ausführlichen Artikels aus dem Musterbaureglement.

Es ist der ausführliche Artikel des Muster-BZR mit 7 Absätzen zu übernehmen.

Es gibt zwei unterschiedliche Muster BZR-Artikel (Kürzere Fassung im verbindlichen Inhalt des Muster-BZR und längere Fassung im ergänzenden Inhalt des Muster BZR.)

Die Gemeinde hat sich für die kürzere Fassung des Artikels entschieden, weshalb keine Änderung vorgenommen wird.

Die Formulierung in Art. 48 Abs. 4 Dachgestaltung ist wie folgt zu ergänzen:

«Dächer bis zu einer Neigung von 10% sind ab einer Fläche von 20 m² extensiv mit einheimischem standorttypischem Saatgut zu begrünen, ausgenommen davon sind Dachterrassennutzungen.»

Die Bepflanzungsart ist in Art. 51 Bepflanzung und Umgebungsgestaltung geregelt.

Der Artikel wurde auf der Basis des in der Zwischenzeit erarbeiteten Freiraumkonzepts präzisiert.

Aufhebung statische Waldränder:

- Langnau Oberdorf, Parz.-Nr. 28 und 30
- Reiden Lusberg, Parz.-Nr. 2390
- Ehemalige Golfzone, Parz.-Nr. 370 und 372
- Leimgrube, Parz.-Nr. 770

Die Beschränkung der Walddynamik gilt nur solange der Wald an eine Bau-, Abbau-, Deponie- oder Weilerzone angrenzt. Im Zonenplan mit der besonderen Signatur versehene Waldgrenzen, die nicht mehr an eine der genannten Zonen grenzen, entfallen automatisch. Für die Aufhebung der statischen Waldgrenzen braucht es keinen Waldfeststellungsentscheid.

Entfallende statische Waldgrenzen (z.B. bei einer Auszonung oder Umwandlung einer Fläche in ÜGa) sind bei der Vorprüfung und öffentlichen Auflage des Zonenplans gemäss §19 PBG als orientierend darzustellen (Legende «entfallende statische Waldgrenzen» aufgrund des Attributs Zustand «entfallen»). Es braucht keinen separaten Plan. Die Änderungen sind in den für die Ortsplanung üblichen Unterlagen (Bericht / Plan) darzustellen.

Die entfallenden statischen Waldgrenzen sind in den für die Ortsplanung üblichen Unterlagen (Bericht / Plan) darzustellen.

▪ Die Aufhebung der statischen Waldgrenzen ist in Kap. 8.3 abschliessend beschrieben und im Zonenplan dargestellt.

▪ Die entfallenden statischen Waldgrenzen werden im Hinblick auf die Genehmigung der laufenden Ortsplanungsrevision gelöscht.

In den Zonenplänen sind alle grundeigentümergebundene Grundwasserschutzzonen in der Gemeinde Reiden eingezeichnet (Schutzzonen 000.601 Altetal, 000.775 Elbachwald, 009.183 Chatzwald, 000.774 Sagi, 000.743 Sandfang, 000.744, 000.746 bis 000.751 Unterer Sertel, 000.745 Höllwäldli (BC), 000.752 bis 000.754 Oberer Sertel, 000.755 bis 000.759, 000.766 Gungel und 009.981 PW Unterwasser). Bei den meisten oben genannten Schutzzonen sind diese mit einer verträglichen Grundnutzung (Grünzone, Landwirtschaftszone) versehen. Dadurch können allfällige Nutzungskonflikte vermieden werden. Jedoch sind

Die Grundwasserschutzzonen werden im Zonenplan orientierend dargestellt.

Die Regelung der Nutzung in den Grundwasserschutzzonen ist Sache des Kantons und der jeweiligen Grundeigentümerschaft.

Bei den erwähnten Grundwasserschutzzonen handelt es sich um verbindliche Grundwasserschutzzonen.

bei den folgenden drei Schutzzonen Konflikte mit der eingetragenen Grundnutzung vorhanden, was zu Nutzungskonflikten bei der Erneuerung der Konzession, bei Bauten, etc. führen kann:

000.774 Sagi: Zonen Arbeitszone IV, Sonderbauzone Sägerei Richenthal, Verkehrszone, Sonderbauzone Kurhaus liegen in S1, S2 und S3

000.745 Höllwäldli (BC): Zone Übriges Gebiet / Verkehrsfläche (Dorfstrasse) quert S2

009.981 PW Unterwasser: Arbeitszone IV liegt in S3

Wir beantragen, die eingetragenen Grundnutzungen kritisch zu prüfen und allenfalls anzupassen. Eine verträgliche Grundnutzung (Grünzone, Landwirtschaftszone) ist erstrebenswert, insbesondere die Nutzung als Arbeitszone IV bzw. Sonderbauzone Sägerei Richenthal in der Schutzzone S1 bzw. S2 der regional wichtigen Trinkwasserfassungen Sagi.

Die provisorischen Schutzzonen (000.603 Öeschisweiher, 000.602 Horüti, Bärelloch, 000.779 Gugger, 000.780 Gishubel, 000.604 Vorholzberg, 041.224 Weier Wanne, 000.606 Weier, 000.605 Gisihalden, 000.776 Vorlinig, 000.777 Vorderhueb, 000.768 Lochbrunnen, 000.770 Oberfeld, 000.769 Horlache, 000.771 + 000.772 Forenwald, 000.773 Chruterliberg, 000.767 Unterer Sertel: SN) sind ebenfalls orientierend in Zonenplan eingetragen und sind mit einer verträglichen Grundnutzung versehen. Dadurch können allfällige Nutzungskonflikte vermieden werden.

In den angesprochenen Gebieten werden im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision an den aktuell geltenden Grundnutzungen keine Anpassungen vorgenommen; eine Anpassung der Grundnutzung (Grünzone, Landwirtschaftszone) ist darum für die angesprochenen Gebiete kein Thema.

Gemäss U14 des behördenverbindlichen REK Reiden fordert die Gemeinde den Einsatz von Alternativenergien vor allem bei Neubauten. Im BZR soll daher ein entsprechender Artikel formuliert werden.

Beispiel: Für die Wärmeversorgung von Neu- und Ersatzbauten sowie beim Heizungsersatz sind fossile Energieträger nicht zulässig. Ausnahmen sind möglich, sofern der Gesuchsteller nachweisen kann, dass erneuerbare Energieträger technisch nicht möglich sind.

Die Gemeinde geht die Energieplanung in Zusammenarbeit mit der Nachbargemeinde Wikon an vgl. Kap. 8.13. Die grundeigentümerverbindliche Festlegung von Bestimmungen ist erst auf der Basis der vorliegenden Energieplanung vorgesehen.

Die Ergänzung eines BZR-Artikels ohne vorliegende Energieplanung und die Aufnahme von Bestimmungen aus dem kantonalen Energiegesetz werden als nicht zweckmässig erachtet.

Im dichten Siedlungsgebiet bzw. in der Bauzone muss eine Abklärung der möglichen Naturgefahren vorhanden sein, d.h. muss eine Gefahrenkarte vorhanden sein. In Reiden ist nicht das ganze Gebiet innerhalb der Bauzone durch den Perimeter der Gefahrenkarte abgedeckt. Bsp.: Gebiet Eige, Lusberg (Parzellen Nrn. 785, 1254 - 1260, 1277 - 1290, 2288, 1308) & (1321-1325). Wir beantragen, die Gefahrenkarte zu erweitern, damit das ganze Siedlungsgebiet abgedeckt ist.

Die Gefahrengebiete werden im Plan der Gefahrengebiete orientierend dargestellt.

Die Dienststelle vif liess die Gefahrenkarten im Jahr 2022 überarbeiten. Die Ergänzung im Gebiet Eigen/Lusberg wurde dabei offenbar nicht berücksichtigt. Der fehlende Bereich ist ein Mangel der aktualisierten Gefahrenkarte, den es zu beheben gilt. Die Gemeinde nimmt dies zur Kenntnis, weist jedoch darauf hin, dass die Behebung der Mängel von der zuständigen kantonalen Dienststelle zu veranlassen sind. Die Gemeinde wird die bereinigte Gefahrenkarte im Rahmen der nächsten Teilrevision in die Ortsplanung übernehmen.

Es werden folgende Einzonungen angestrebt:

- 26, GB Reiden (Zone für Sport- und Freizeitanlage Underfeldächer)

Das Einzonungsbegehren «Buswendeschlaufe Kurhaus» wurde anlässlich der orp-Teamsitzung (rawi) vom

- 2163 & 2160, GB Reiden (Zone für Sport- & Freizeitanlage Höferberg)
- 2270, GB Reiden (Sonderbauzone Erwerbsgartenbau (SEG))
- 363 & 789, GB Langnau (Sonderbauzone BiWo Langnau (SBWL));
- Teilfläche 308, GB Langnau (Schiessplatz Langnau)
- 164, GB Richenthal (Gut-Hirt Kapelle)
- 2, GB Richenthal Buswendeschleife Kurhaus
- 211, GB Richenthal & 322, GB Richenthal (Zone für Sport- & Freizeitanlage Vorlinig),
- 13, GB Richenthal (Sonderbauzone Lamm Richenthal (SLR))

Wir beantragen, folgende Punkte in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Bei neuen Einzonungen – insbesondere solchen, die nicht am Siedlungskörper anschliessen, ist kritisch zu prüfen, ob der Grundsatz des haushälterischen Umgangs mit dem Boden gemäss Art. 1 des Raumplanungsgesetzes eingehalten wird (SR 700, RPG). Wir verweisen dazu auf die Stellungnahme der kantonalen Dienststelle für Raum und Wirtschaft.
- Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (NLG § 9, SRL 709a). Bei Einzonungen, die nicht im Bereich des Siedlungskörpers liegen, ist der ökologische Ausgleich so zu leisten, dass eine ökologisch wertvolle Eingliederung in die Landschaft sichergestellt wird. Bei Einzonungen, die am Siedlungsrand liegen, ist die Zone mit ökologisch wertvollen Elementen in die Landschaft einzugliedern.
- In Sonderbauzonen sind gemäss kantonalen Praxis mindestens 15 % ökologische Ausgleichsfläche festzulegen. Die ökologische Ausgleichsfläche von mindestens 15 % ist in den jeweiligen Sonderbauzonenvorschriften der Sonderbauzone BiWo Langnau (SBWL) und bei der Sonderbauzone Lamm Richenthal (SLR) zu ergänzen. Formulierungsvorschlag: «Mindestens 15 % der Fläche sind als ökologische Ausgleichsfläche mit einheimischen standorttypischen Arten auszugestalten, langfristig zu erhalten und zu pflegen».

15.10.2024 erneut diskutiert. Der Einzonung wird zugestimmt.

Die Rückmeldung des Kantons zu den Einzonungen wurde mit der OPK besprochen.

An der Einzonung Höferberg (Hornussergesellschaft) wird festgehalten.

An der Einzonung Vorlinig (Feldschützengesellschaft Richenthal) wird festgehalten

An der Einzonung Schiessplatz Langnau wird festgehalten.

An der Einzonung Sonderbauzone Erwerbsgartenbau wird festgehalten.

An der Einzonung BiWo wird festgehalten.

An der Sonderbauzone Lamm Richenthal wird festgehalten.

Die Änderungen an den Sonderbauvorschriften werden auf die Beschlussfassung und die Genehmigung vorgenommen.

Fruchtfolgeflächen (FFF): Die für eine Beurteilung erforderlichen bodenkundlichen Abklärungen bezüglich des Nachweises von Fruchtfolgeflächen (FFF) und ein detailliertes FFF-Kompensationsprojekt, wie dies in der Richtlinie FFF (BUWD 2024) für die Vorprüfung von Ortsplanungsrevisionen verlangt wird, liegen nicht vor. Den Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes (PBG) § 39c und der Planungs- und Bauverordnung (PBV) § 3 wird somit nicht entsprochen.

FFF umfassen das fruchtbarste Landwirtschaftsland. Sie sind zu erhalten. FFF sind nach bundes- und kantonrechtlichen Regelungen speziell geschützt und im Grundsatz zu erhalten (§ 39c Abs. 2 PBG). Damit die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen zulässig ist, müssen die Voraussetzungen von § 39c Abs. 3 PBG kumulativ erfüllt sein und innerhalb des Planungsberichts (nach Art. 47 RPV) detailliert hergeleitet werden. Ist die FFF-Beanspruchung zulässig, so ist innerhalb der Vorprüfung ein mindestens flächen- und qualitätsgleiches Kompensationsprojekt aufzuzeigen.

Das Bodengutachten der Einzonung Buswendeschleife liegt den Vorprüfungsakten bei. Eine FFF-Qualität ist nicht nachgewiesen vgl. Bodengutachten und Erläuterungen in Kap. 7.8

Die Fachstelle Boden setzt die Prüfung der Vorprüfungsunterlagen aus, bis die notwendigen Prüfbestandteile eingereicht werden.

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 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 deshalb zu verzichten.

Heute sind die Siedlungen Chlämpe und Reidermoos der gleichen Zone W2A zugewiesen. Chlämpe wird durch das neue Zonenkonzept nun zu einer W-9, während das Reidermoos einer W-11 zugeteilt wird. Damit kann im Reidermoos neu ein Geschoss höher gebaut werden. Während dies für die topografisch tieferen Gebiete vertretbar erscheint, ist dies für die höher gelegenen Bereiche an der Spitzhubelstrasse und insbesondere auf der Parzelle Nr. 1085 mit dem schützenswerten Hochstudhaus, Dorfstrasse 18, ortsbildlich schwierig. Auch erhöht dies den Druck auf die Parzelle Nr. 1085 und damit auf den ungeschmälernten Erhalt der dortigen Liegenschaft und ihrem Erscheinungsbild.

Es wird beantragt zumindest die Parzelle Nr. 1085 ist der W-9 zuzuweisen, was einem Besitzstand gleichkommt.

Trotz Grundsatz der Innenverdichtung, ist es für die Dienststelle rawi noch nicht nachvollziehbar, weshalb im Reidermoos die W2 hier der dichteren W11 anstelle de W9 zugeteilt wurde, da es sich um einen peripheren Siedlungsteil ohne ÖV-Erschliessung handelt. Im Planungsbericht wurde keine spezifische Aussage zum Reidermoos gemacht. Sofern am Zonenkonzept festgehalten wird, ist dies im Planungsbericht ausführlich zu begründen.

Die Umzonung der kleinen Parzelle Nr. 722 mit der schützenswerten Kapelle St. Anna, GVL-Nr. 253, von der Grünzone in eine Zone für öffentliche Zwecke beinhaltet die Absicht einer baulichen Entwicklung (Friedhof, Park gemäss Erläuterungen im BZR).

Die Umzonungen 8 und 9 von einer WA3/A III in eine W-14, bzw. WA-14 tangieren die hochkarätige Baugruppe «Gewerbe- und Industriereal Unterwasser» und ihre Umgebung mit den zahlreichen Kulturdenkmälern. Das dortige frühindustrielle Gebiet Unterwasser beherbergt eine einmalige Dichte an gewerblichen und industriellen Bauten mit ihren zugehörigen Wohnhäusern und Kanal und ist weitgehend intakt erhalten. Dieses

Das Einzonungsbegehren wurde anlässlich der orp-Teamsitzung (rawi) vom 15.10.2024 erneut diskutiert. Der Einzonung wird zugestimmt.

Die Festlegung einer anderen Wohnzone für ein einzelnes Grundstück ist nicht zweckmässig.

Bereits auf Stufe REK wurde definiert, dass sich die Festlegung der max. Nutzungsmasse im Reidermoos am heutigen Gebäudebestand orientieren soll.

- Reidermoos: 80% Wert: ÜZ: 0.24 und GH: 11.20
- Hölzli: 80% Wert: ÜZ: 0.28 und GH: 10.00

Die Festlegung einer W-11 entspricht somit dem heutigen Gebäudebestand und ist auch im Sinn der Gleichbehandlung der beiden Gebiete Hölzli und Reidermoos.

Mit der Umzonung der Parzelle Nr. 722 sind keine baulichen Absichten verbunden vgl. Kap. 3.3.2

Die Gemeinde weist darauf hin, dass die vorgesehene Entwicklung im Gebiet Müli/Unterwasser dem Masterplan entspricht, welcher in enger Zusammenarbeit mit der Dienststelle rawi erarbeitet wurde. Damit wird u.a. gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan eine wesentliche Verbesserung erreicht, in dem die verbleibende Arbeitszone von A IV auf A III umgezont wird.

äusserst wertvolle Ensemble verdient es, unversehrt der nächsten Generation übergeben zu werden.

Die Referenzwerte aus der Auswertung der Gebäudehöhen vermitteln ein falsches Bild des Bestandes, da sie in Teilen entweder falsch oder zumindest missverständlich sind. So ist beispielsweise das Gebäude Mühlehofstrasse 2, Parz. Nr. 590 mit 13 m hinterlegt, was aufgrund der Geschossigkeit nicht möglich ist.

Die Mühlehofstrasse 6, Parz. Nr. 585 ist eine eingeschossige Landhausvilla und ist gar mit 14 m verzeichnet!

Auch der Höhenwert der schützenswerten Fabrikantenvilla, Mühlehofstrasse 7, kann sich mit den 13 m höchstens auf das Ecktürmchen beziehen und ist für das 2-geschossige Gebäude mit dem ausgebauten Dachgeschoss nicht ausschlaggebend.

In diesem Kontext ist eine 14 m hohe Neubebauung gegenüber dem schützens- und erhaltenswerten Bestand nicht massstäblich.

Die beiden Gebiete sind in der W11, bzw. der WA11 zuzuweisen. Dies gilt insbesondere für die Parzellen Nr. 586, 923, 924, 942, und 598, die zumindest teilweise der Baugruppe gemäss Bauinventar angehören.

Heute sind die Konturen des Hauptgebäudes Mühlehofstrasse 6 von Südosten und von der Zufahrtsstrasse von Norden eindrücklich sichtbar, da die Erweiterungsbauten O-seitig 1-geschossig sind. Mit den für die Sonderbauzone Alte Spinnerei neu angegebenen Maximalhöhen für die Baufelder 1-3 ist eine partielle 2-Geschossigkeit möglich, durch die von Osten nur noch das Dach des historischen Kerngebäudes wahrgenommen werden kann. Da für das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen ist, sollten die Höhen erst in Zusammenhang mit der Entwicklung desselben, in Rücksichtnahme auf die historischen Bauten definiert werden. Grundsätzlich sollte die Sicht zumindest von Osten und Norden auf das historische Industrieensemble der Spinnerei erhalten bleiben, weshalb auch die Zuweisung der östlich anschliessenden Teilparzelle zur A III 14 äusserst problematisch ist.

Es wird beantragt, dass zum Schutz des Mühlen- und Industrieensembles die raumplanerischen Mittel zu verstärken. Z.B. ist auf die Höhenangaben für die einzelnen Baufelder zu verzichten und das restliche, angrenzende Gebiet gegen O (rot markiertes Gebiet auf dem anschliessenden Plan) sind ebenfalls ohne Höhenangabe dem Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht der alten Spinnerei zuzuweisen.

Die Dienststelle rawi hat im Anschluss an die Bereinigungssitzung eine Begehung vor Ort vorgenommen und sich mit der Kantonalen Denkmalpflege ausgetauscht.

Die Dienststelle rawi nimmt in Rücksprache mit dem Bereich Recht des BUWD zur Frage bzgl. kompensatorische Einzonung (1. Etappe Masterplan Müli/Unterwasser) wie folgt Stellung: Die Bauzonenumlegung mit Erweiterung der Arbeits- und Wohnzone auf den Parzellen.-Nrn. 592 und 699 ermöglicht es, die vorhandenen ungenutzten Bauzonen im Gebiet Müli für eine sinnvolle und zentrumsnahe Bebauung anzuordnen. Dementsprechend wird das Kriterium der «sinnvollen Arrondierung» (vgl. Schreiben der DS rawi vom 13.12.2019) erfüllt. Die Genehmigung der kompensatorischen Einzonung kann in Aussicht gestellt werden.

Die Dienststelle rawi hat im Anschluss an die Bereinigungssitzung eine Begehung vor Ort vorgenommen und sich mit der Kantonalen Denkmalpflege ausgetauscht. Basierend darauf wurde beantragt, die vorgesehene Entwicklung rund um das Mühle- und Industrieensemble grundsätzlich noch einmal zu hinterfragen. Zum einen stimmen die Inhalte nur zum Teil mit dem Masterplan überein, zum andern sei aus raumplanerischer Sicht nicht verständlich, warum der Gestaltungsplanperimeter beispielsweise die südlichen Gebäude nicht einbeziehe. Zudem werden auch die Wohnnutzung, die Gebäudehöhen und die südliche Zonenabgrenzung kritisch hinterfragt. Aus Sicht der Denkmalpflege würde sich innerhalb des Perimeters der Baugruppe ein Fokus auf die schützenswerten und erhaltenswerten Objekte in Zusammenhang mit einer entsprechenden Nutzung anbieten. Beispielsweise könnte die alte Spinnerei wieder freigestellt und dafür eine Nutzungsintensivierung des Areals mit Rücksicht auf schützens- und erhaltenswerte Gebäuden in Betracht gezogen werden. Aus den obenstehenden Gründen beantragt die Dienststelle rawi, die Entwicklung des Areals aus dem Verfahren der Gesamtrevision der Nutzungsplanung herauszulösen und im Rahmen einer Teilrevision (Nutzungsplanung, Sondernutzungsplan (Bebauungsplan) mit Richtprojekt) weiterzubearbeiten. Die Dienststelle rawi ist gerne bereit, ihre Gedanken der Gemeinde im Rahmen eines Gespräches zu erläutern.

Die Eigentümerschaft hält an der Sonderbauzone Alte Spinnerei fest, ist jedoch gemeinsam mit der Gemeinde bereit, sich in einem Gespräch mit Vertretern der Dienststelle rawi über die Bedürfnisse, Absichten, aber auch



die Idee einer Arealentwicklung auszutauschen. Das Gespräch fand am 12. Dezember 2024 statt.

Eventuell kann der Schutz auch mit anderen planerischen Mitteln erreicht werden.

In den betroffenen Gebieten Dörfli- und Ribimatte, Mehlsecken besteht heute ein beträchtlicher Anteil von Wohnnutzungen. Die Umzonung führt dazu, dass diese widerrechtlich und somit verdrängt werden. Die Erschliessungs- und Bebauungsstruktur ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht auf Arbeitsnutzungen ausgerichtet und führt deshalb zu Gebäuderückbauten und einer wesentlichen räumlichen Veränderung des Ortes.

Die Überlegung zur Stärkung des Arbeitsplatzgebiets Mehlsecken und Entflechtung von Wohnen und Arbeiten sind gut nachvollziehbar, allerdings fehlt eine Strategie (städtebauliche Umsetzung, Eigentümerstrukturen, Landumlegung, Erschliessung, Nutzungskonzept) zur Umsetzung dieser stark raumwirksamen Absicht.

Die Strategie ist falls bereits vorhanden nachzureichen oder bis zur Genehmigung der Gesamtrevision zu erarbeiten.

Es handelt sich um zwei Gebiete mit unterschiedlichen Herausforderungen, weshalb sie getrennt behandelt werden.

Dörfli- und Ribimatte

- Die GS Nr. 402, 403, 567, 582, 583, 598, 607 sollen neu einer Arbeits- und Wohnzone mit speziellen Bestimmungen zur Wohnnutzung (max. 2 Wohnungen pro Grundstück) zugewiesen werden.
- Die übrigen Grundstücke sollen in der reinen Arbeitszone Stand Vorprüfung verbleiben. Die Gesamthöhe wird von 20 m auf 14 m angepasst

Ribimatte

- Die Maximalvariante bildet eine reine Arbeitszone Stand Vorprüfung mit rückwärtiger Erschliessung und einer allfälligen Erweiterung Richtung Norden.
- Der dafür erforderliche Prozess soll gemeinsam mit der Eigentümerschaft angegangen werden.

Der für beide Gebiete erforderliche Prozess (insbesondere bezüglich städtebaulicher Umsetzung, Eigentümerstrukturen, Landumlegung, Erschliessung, Nutzungskonzept) wird in beiden Gebieten unabhängig voneinander gemeinsam mit der Eigentümerschaft angegangen. Vorgesehen sind separate Projekte, die im Moment in Zusammenarbeit mit zofingenregio angestossen werden.

Der neue Eigentümer der Rekultivierungszone Löchli (RK) 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 ausgeschieden 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.

Im Moment bleibt die Rekultivierungszone Löchli bestehen, bis die Rekultivierung der Fläche vorgenommen wurde.

Die Zuweisung des Gebiets nach der Rekultivierung wird in Absprache mit den kantonalen Dienststelle lawa und uwe erfolgen.

Aus Sicht Natur und Landschaft wird die Rekultivierung begrüsst. Das inventarisierte Geoelement Obere Meeressmolasse ist zu erhalten oder, wenn ein Erhalt nicht möglich ist, mit geeigneten Ersatzmassnahmen zu kompensieren. Dies ist im Deponiekonzept aufzuzeigen.

Es ist zu prüfen, ob das ganze Gebiet nach der Rekultivierung vollständig der Naturschutzzone zugewiesen werden kann.

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb im Gebiet Hinterhuebäbni die Rekultivierungszone Löchli (RK) bzw. die kantonale Abbauzone zum Teil in eine neue Sonderbauzone Hinterhuebäbni (SH) ein- bzw. umgezont werden soll. Zudem gilt zu beachten, dass das Holzhaus Gebäude Nr. 51 gemäss vorliegendem Zonenplan-Entwurf nicht vollständig der neuen Sonderbauzone Hinterhuebäbni zugeteilt ist. Auch würde die Erschliessung zur Sonderbauzone zur Hauptsache über keine Verkehrszone führen, was wiederum im Widerspruch zum Trennungsgrundsatz der Raumplanung ist.

Inzwischen liegt eine Mutation zur Abparzellierung des Gebäudes mit seiner Umgebung (GS Nr. 173, GB Richenthal) vom Rest des Grundstücks (GS Nr. 472, Richenthal) vor.

Die Sonderbauzone Hinterhuebäbni (SH) wurde darum an die Grenzen des Grundstücks Nr. 173, GB Richenthal gemäss Mutation angepasst vgl. Kap. 3.3.6

Verschiedene Nutzungsplanänderungen (Ein- oder Umzonungen) liegen im Konsultationsbereich (vgl. Geoportale Technische Gefahren). So z.B. die Einzonung der Schiessanlage Underfeldächer oder die Umzonungen im Ostteil Reiden Süd (Werkstrasse, Mühlematt Nord und Süd, Grossmatt, Müli Underwasser) oder im Ortsteil Langnau-Mehlsecken (Rübimatte).

Vgl. dazu Ausführungen in Kap. 8.8

Es wird beantragt, dass im Planungsbericht für alle geplanten Änderungen, die ganz oder teilweise im Konsultationsbereich liegen, eine quantitative Risikorelevanzabschätzung gemäss 'Arbeitshilfe Störfallvorsorge und Raumplanung' für den künftigen Zustand durchgeführt wird. Falls es risikorelevante Änderungen gibt, muss ein Risikobericht zur Beurteilung eingereicht werden. Die Risikoberechnung ist für den Ist- und Zukünftigen-Zustand gemäss den Screeningmethoden Erdgashochdruckleitung, Bahn oder Durchgangsstrasse zu berechnen. Auf Wunsch kann eine Liste mit möglichen Ingenieurbüros, welche auf die Erstellung von Kurzberichten und Risikoermittlungen gemäss Störfallverordnung spezialisiert sind, abgegeben werden.

Die Dienststelle rawi ist gemäss Bereinigungsbesprechung mit der Abhandlung der technischen Gefahren zur Bahnlinie und der Transitleitung im «Prosa» einverstanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung zum Anlass genommen werden soll, allfällige Unstimmigkeiten bei der Zonenabgrenzung (bspw. Parzelle Nr. 915), soweit diese zweckmässig sind, zu bereinigen. Es wird beantragt, den Zonenplan diesbezüglich zu prüfen.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass allfällige Unstimmigkeiten im Rahmen der Ortsplanungsrevision bereinigt werden können.

Den genannten Unstimmigkeiten ist sich die Gemeinde bewusst. Sie sind Gegenstand separater Projekte und können bzw. sollen nicht in jedem Fall mit einer Anpassung des Zonenplans gelöst werden. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wird damit nur vereinzelt dazu genutzt, solche Unstimmigkeiten zu bereinigen.

Hinweise

BZR Art. 11 Abs. 3 (Zone für öffentliche Zwecke, Bestandesgarantie)

Die Bestandesgarantie ist abschliessend in § 178 PBG geregelt. Sie gilt auch für die Nutzung. Eine bestehende Wohnnutzung hat im Rahmen von § 178 PBG Bestandesgarantie. Damit ist eine Wiederholung in diesem Absatz unnötig und kann gestrichen werden.

Es ist in der Bestimmung oder zumindest im Planungsberichts zu regeln, was gemeint ist (auch Verbot von Wohnungen für Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal?).

Abstellflächen für Kinderwagen und nicht motorisierte Zweiradfahrzeuge: Zur Attraktivitätssteigerung im Veloverkehr soll zukünftig mehr Platz für Cargo-Bikes und Veloanhänger geschaffen werden. Es geht hier beispielsweise um einen attraktiven Umlad zwischen Einkauf, Kindertransport (die sicher ein- und aussteigen können) einfaches und sicheres Abstellen etc. Dies im klaren Wissen, dass tägliche VelofahrerInnen meistens auch gute öV-Kunden sind und so mit ihrem Mobilitätsverhalten zu einem besseren und damit gewünschten Modalsplit beitragen.

Es wird empfohlen, in Art. 46 (Abstellflächen für Kinderwagen und nicht motorisierte Zweiradfahrzeuge:) auch Bestimmungen zur Mindestanforderung hinsichtlich Veloanhänger und Carobikes festzulegen.

Die Bestandesgarantie ist abschliessend in § 178 PBG geregelt. Die Bestimmung ist aufgrund der bestehenden Wohnnutzung zur Verdeutlichung im Artikel enthalten, weshalb keine Änderung vorgenommen wird.

Der Bedarf an zusätzlichen Flächen für die Cargo-Bikes ist nicht vorhanden, weshalb keine eigentümerverbindliche Bestimmung im BZR ergänzt wird.

2.5 Weitere Arbeiten während kantonaler Vorprüfung (GMK und FRK)

Das REK sowie Diskussionen im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung haben gezeigt, dass die Themen Verkehr/Mobilität und Freiraum von grossem Interesse sind. Der Gemeinderat hat sich daher entschieden behördenverbindliche Konzepte zu diesen Themen auszuarbeiten und den geltenden Erschliessungsrichtplan inkl. Fusswegnetz und Radwegverbindungen entsprechend anzupassen und zu aktualisieren. Gewisse Erkenntnisse daraus werden im Zonenplan, Bau- und Zonenreglement sowie in weiteren Planungsinstrumenten eigentümergebunden umgesetzt. Mit den Arbeiten an den beiden Konzepten wurde im Frühling 2024 gestartet. Die Konzepte wurden von den beauftragten Büros mit einer Arbeitsgruppe (Ausschuss aus der Ortsplanungskommission und Verwaltung) erarbeitet. Sie wurden parallel zur kantonalen Vorprüfung der Gesamtrevision der Ortsplanung der Bevölkerung vorgestellt und nach der öffentlichen Mitwirkung dem Kanton zusammen mit den bereinigten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Rückmeldung des Kantons ist in der Bereinigungstabelle vom 16. April 2025 dokumentiert. Diese wurde mit der OPK diskutiert und die Konzepte entsprechend angepasst. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind Meinungsäusserungen zum GMK und zum FRK möglich. Der Gemeinderat behandelt diese Meinungsäusserungen und beschliesst anschliessend die beiden Konzepte. Sie werden abschliessend vom Regierungsrat genehmigt, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden. Vgl. weitere Ausführungen in Kap. 5.2 und 5.3.

2.6 Abschluss der kantonalen Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht vom 21. März 2025 hält das BUWD fest, dass «die Gemeinde Reiden eine umfassende, zweckmässige und sachgerechte Nutzungsplanung vorlegt». Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung passt die Gemeinde Reiden ihre Nutzungsplanung an das übergeordnete Recht an. Im Weiteren basieren die Anpassungen auf dem REK, welches im Vorfeld der vorliegenden Gesamtrevision erarbeitet worden ist. Die Bevölkerung wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Januar 2023 über die Planung orientiert.

Das im Zonenplanentwurf vorgesehene Wachstum finde im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Bauzonen statt. Vorschriften zur qualitätsvollen Verdichtung (KA S2-3 KRP) seien u.a. in Art. 3 BZR (Fachgremium), Art. 41 BZR (Klimaschutz und Klimaadaptation), Art. 42 BZR (Qualität) und Art. 52 (Grünflächenziffer) vorgesehen, was von Seite BUWD begrüsst wird. Die Umsetzung der aufgezeigten Massnahmen müsse von der Gemeinde mit der notwendigen Sorgfalt dauerhaft unterstützt und begleitet werden. Nur so könne der eingeschlagene Weg der qualitätsorientierten Innenentwicklung konsequent weitergegangen und umgesetzt werden. Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung könne insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Unter Beachtung der aufgeführten Änderungsanträge stimme die Vorlage mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein.

In der folgenden Tabelle wird der Umgang mit den Anträgen aus dem Vorprüfungsbericht zusammengefasst:

Antrag definitiver Vorprüfungsbericht	Erwägungen Gemeinde
ZONENPLAN	
Die Gemeinde beabsichtigt, an verschiedenen Orten Landwirtschaftszonen der Bauzone zuzuführen. Bei fünf Einzonungen	<ul style="list-style-type: none"> Hornusserplatz Höferberg, Zone SF, Parzellen Nrn. 2160 (Teil) und 2163 (Teil), GB Reiden: Die

kann aus raumplanerischer Sicht die Zweck- und Rechtmässigkeit des Vorhabens nicht bestätigt werden. Dies sind:

- Hornusserplatz Höferberg, Zone SF, Parzellen Nrn. 2160 (Teil) und 2163 (Teil), GB Reiden;
- Gärtnerei Moosmatte, Zone SEG, Parzelle Nr. 2270, GB Reiden;
- BiWo Langnau, Zone SBWL, Parzellen Nrn. 363 und 789, GB Reiden-Langnau;
- Umnutzung Hinterhuebäbni, Zone SH, Parzelle Nr. 173, GB Reiden-Richenthal;
- Schiessplatz Vorlingen, Zone SF, Parzellen Nrn. 211 (Teil) und 322, GB Reiden-Richenthal.
- Schiessplatz Langnau (GS Nr. 308, GB Langnau), Zuweisung in die Zone für Öffentliche Zwecke (ÖZ)

Die obenstehenden Einzonungen sind nicht weiter zu verfolgen.

Gemeinde unterstützt die Einzonung der Vereine weiterhin und hält daran fest.

- Gärtnerei Moosmatte, Zone SEG, Parzelle Nr. 2270, GB Reiden: Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben weiterhin und hält an der Einzonung fest. Die Gestaltungsplanunterlagen wurden vom Gesuchsteller erarbeitet und liegen vor.
- BiWo Langnau, Zone SBWL, Parzellen Nrn. 363 und 789, GB Reiden-Langnau: Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben weiterhin und hält an der Einzonung fest. Die Gestaltungsplanunterlagen wurden vom Gesuchsteller erarbeitet und liegen vor.
- Umnutzung Hinterhuebäbni, Zone SH, Parzelle Nr. 173, GB Reiden-Richenthal: Aufgrund der nicht vorliegenden Gestaltungsplanunterlagen von Seite Gesuchsteller kann die Gemeinde die Einzonung nicht weiter verfolgen. Der Antrag wird umgesetzt.
- Schiessplatz Vorlingen, Zone SF, Parzellen Nrn. 211 (Teil) und 322, GB Reiden-Richenthal: Die Gemeinde unterstützt die Einzonung der Vereine weiterhin und hält daran fest.
- Schiessplatz Langnau (GS Nr. 308, GB Langnau): Aufgrund der bundesrechtswidrigkeit verfolgt die Gemeinde die Einzonung nicht weiter. Der Antrag wird umgesetzt.

Sonderbauzone Lamm Richenthal: Die Ausscheidung einer Sonderbauzone ist nicht weiter zu verfolgen.

Aufgrund der nicht vorliegenden Gestaltungsplanunterlagen von Seite Gesuchsteller kann die Gemeinde die Einzonung nicht weiter verfolgen. Der Antrag wird umgesetzt.

Hinweis zu Umzonung Chlämpe / Reidermoos: Die Parzelle Nr. 1085, GB Reiden ist der Zone W-9 zuzuweisen.

Die Gemeinde hat im Planungsbericht (vgl. u.a. Kap. 2.4.5) bereits erläutert, warum die Zuteilung des Reidermoos in die W-11 zweckmässig ist, einschliesslich Grundstück Nr. 1085, GB Reiden, welches Teil dieses Gebiets ist.
Aus diesem Grund wird der Antrag nicht umgesetzt.

Umzonung Spezielle Arbeitszone Langnau: Die Gestaltungsplanpflicht ist auf die gesamte Parzelle Nr. 17, GB Reiden-Langnau festzusetzen.

Der Antrag wird umgesetzt.

Waldfeststellung: Bis zur Genehmigung der Nutzungsplanung haben die oben aufgeführten Waldfeststellungsverfahren rechtskräftig abgeschlossen zu sein. Der Zonenplan ist entsprechend nachzuführen und die statischen Waldgrenzen sind orientierend darzustellen.

Das Waldfeststellungsverfahren wurde bereits ausgelöst. Die Waldfeststellungspläne liegen vor und werden im Rahmen der öffentlichen Auflage aufgelegt. Die Nachführung des Zonenplans erfolgt nach der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung.

Hinweis zu Bereinigung des Zonenplans: Es wird darauf hingewiesen, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung zum Anlass genommen werden soll, allfällige Unstimmigkeiten bei der Zonenabgrenzung (bspw. Parzelle Nr. 451, GB Reiden-Langnau), soweit diese zweckmässig sind, zu bereinigen.

Die Gemeinde Reiden ist sich der Differenzen bewusst. Diese Pendenz kann nicht im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung gelöst werden und bedarf ein separates Projekt.

Der Hinweis wird nicht im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung umgesetzt.

BAU- UND ZONENREGLEMENT	
<p>Allgemeiner Hinweis: Da verschiedene Artikel und Absätze zu streichen sind, ist die Artikel-/ Absatznummerierung vor der öffentlichen Auflage, Gemeindeversammlung und Genehmigung zu bereinigen.</p>	Der Hinweis wird umgesetzt.
<p>Art. 19 Sonderbauzone Kurhaus und Art. 22 Sonderbauzone Alte Spinnerei, zeitliche Befristung: Die beiden Sonderbauzonen sind mit einer Bestimmung zur zeitlichen Befristung zu ergänzen.</p>	<p>Wie bereits im Rahmen der Bereinigung der kantonalen Vorprüfung erläutert, handelt es beim Kurhaus um eine bereits bestehende Sonderbauzone. Im Fall des Kurhauses (spezielle Nutzung) ist eine Rückführung in die Landwirtschaftszone nicht zweckmässig, weshalb der Antrag nicht umgesetzt wird.</p> <p>Ebenfalls bereits im Rahmen der Bereinigung der kantonalen Vorprüfung erläutert wurde der Umgang mit der Sonderbauzone Alte Spinnerei. Die heute rechtsgültige Zone ist eine Arbeitszone. Aus diesem Grund ist eine Rückführung in die Landwirtschaftszone nicht zweckmässig. Der Antrag mit der Rückführung in die Arbeitszone wurde bereits umgesetzt.</p>
<p>Art. 50 Abs. 4 Dachgestaltung: Art. 48 Abs. 4 BZR ist mit dem unterstrichenen Teilsatz zu ergänzen und wie folgt zu formulieren:</p> <p><i>«Dächer bis zu einer Neigung von 10 % sind ab einer Fläche von 20 m² extensiv mit einheimischem standorttypischem Saatgut zu begrünen, ausgenommen davon sind Dachterrassennutzungen.»</i></p>	<p>Das BUWD hat die bereits erfolgten Präzisierungen aus dem Freiraumkonzept nicht berücksichtigt. Der Artikel wurde bereits überarbeitet und qualitativ verbessert.</p> <p>Der Antrag wird nicht umgesetzt.</p>
<p>Art. 59 Abs. 3 Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grün- gut: Absatz 3 ist ersatzlos zu streichen.</p>	Der Antrag wird umgesetzt.

REGIONALES ENTWICKLUNGSKONZEPT 2024	
<p>Im Rahmen der Stellungnahme zu den Unterlagen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung beantragt der Regionalverband zofingenregio, folgende REK-Massnahmen in den Dokumenten zu berücksichtigen. Die Anträge werden aus kantonaler Sicht unterstützt:</p> <p>Massnahme 22: «Im Rahmen ihrer Ortsplanungen verlangen die Gemeinden auch in Arbeitsgebieten eine mehrgeschossige Bauweise, sofern dies betrieblich möglich ist.»</p> <p>Massnahme 45: «Planungsvorhaben für Nutzungen, die hohen Güterverkehr erzeugen, (z.B. Standorte von CargoSousTerrain usw.) erfordern eine vorgängige regionale Abstimmung hinsichtlich des geeigneten Standorts und den Nachweis, dass die geplanten Nutzungen verträglich und mit der bestehenden Infrastruktur abgewickelt werden können.»</p> <p>Massnahme 48: «Im Rahmen ihrer Ortsplanungen verlangen die Gemeinden eine energieeffiziente Bauweise und gehen bei öffentlichen Bauten und Anlagen mit gutem Beispiel voran.»</p>	<p>Anpassungen und Bereinigungen zu diesen Themen sind bereits in die Gesamtrevision der Ortsplanung eingeflossen vgl. dazu Kap. 2.4.5 (Thema Energie) und Kap. 8.14 (Thema Logistik)</p> <p>Es wurden Mindesthöhen in der Arbeitszone definiert (in A-III-14, A-III-20 sowie WA- 14)</p> <p>In A-III-11 und A-IV nicht umgesetzt, da nicht zweckmässig vgl. Kap.2.4.3.</p>

Es sind dem REK entsprechende Bestimmungen vorzusehen, resp. Abweichungen davon sind im Planungsbericht zu begründen.

GESAMTVERKEHRSKONZEPT / ERSCHLIESSUNGSRICHTPLAN

Die Genehmigung der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung bedingt ein genehmigtes Gesamtverkehrskonzept und einen genehmigten Erschliessungsrichtplan.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

GEFAHRENKARTE

Die Gefahrenkarte ist im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung zu aktualisieren.

Die Erstellung und Aktualisierung der Gefahrenkarte wurden vom Kanton in Auftrag gegeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

MEHRWERTAUSGLEICH

Die Gemeinde hat bei allen Einzonungen zu prüfen, ob diese abgabepflichtig sind oder nicht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird als Pendeuz im Hinblick auf die Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Um- und Aufzonungen mit Sondernutzungsplanpflicht (bspw. Parzelle Nr. 17, GB Reiden-Langnau) gemäss Art. 105 Abs. 3 bis lit. a PBG mehrwertabgabepflichtig sind, sofern mit der Planungsmassnahme ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt.

2.6.1 Weitere Anpassungen nach der kantonalen Vorprüfung

Aufgrund der Eigentümergespräche (Gebiete Dörflimatte und Ribimatte) wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Festlegung Arbeits- und Wohnzone für das Gebiet Ribimatte und Anpassung der BZR-Bestimmung.
- Anpassungen der BZR-Bestimmung für das Gebiet Dörflimatte.

Mit der Bereinigstabelle vom 16. April 2025 hat die Gemeinde Reiden vom Kanton im Rahmen der kantonalen Vorprüfung eine Rückmeldung zur Änderung Erschliessungsrichtplan und Erarbeitung Gesamtmobilitätskonzept (Kommunaler Richtplan inkl. Fusswegnetz) erhalten.

Die Gemeinde hat alle Anträge geprüft und diese wie nachfolgend beschrieben umgesetzt. Die Hinweise wurden ebenfalls beurteilt und falls zweckmässig aufgenommen.

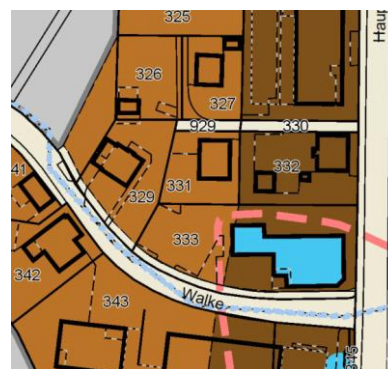
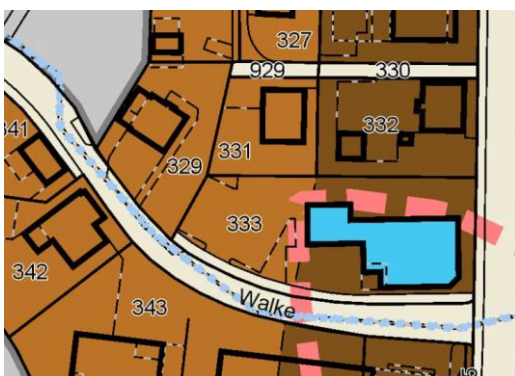
Thema	Antrag aus Bereinigstabelle (Vorprüfung/ Bereinigstabelle vom 16. April 2025 BUWD)	Erwägungen Gemeinde
Gesamtmobilitätskonzept		
Kap. 2 Mobilitätsplan, Erkenntnisse B, S. 4	Verlängerung Linie 277: Erweitern mit Linie 271 («Verlängerung Linie 271/277») für höhere Flexibilität in der Planung. Ergänzung an diversen Stellen im Dokument (S. 5, 15)	Antrag wurde berücksichtigt vgl. Mobilitätsplan S. 5, ZB2.

<p>Kap. 2 Mobilitätsplan, Erkenntnisse E, S. 5 und 6</p>	<p>ZE3: § 119a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) enthält seit dem 1.1.2025 Bestimmungen zu Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Einstellhallen.</p> <p>Hinweis: Gemeinden müssen keine eigenen Vorschriften treffen. Minimale Anforderungen des PBG dürfen mit eigener Zielsetzung übertroffen werden.</p>	<p>Umsetzung Antrag: Beibehaltung ZE3 und Ergänzung betreffend § 119a PBG.</p>
<p>Kap. 2 Mobilitätsplan, Ziele F, S. 5</p>	<p>Neu ZF4: Die Gemeinde setzt ein betriebliches Mobilitätsmanagement um und geht mit gutem Beispiel voran.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt Thema als Pendenz auf (Pendenz in Zusammenarbeit mit zofingenregio)</p>
<p>Kap. Mobilitätsplan</p>	<p>Gemäss Agglo-Programm steht die Weiterentwicklung des Bahnhofs als Verkehrsdrehscheibe im Fokus: «Beim Bahnhof Reiden wird insbesondere der Bushub weiterentwickelt und die Verkehrssicherheit und Zugänge im Bahnhofsbereich verbessert. Zudem wird das gesamte Areal umgestaltet und die Aufenthaltsqualität mit attraktiven Platz- und Grünraumelementen gesteigert.»</p> <p>Die Zonenzuteilung der Parz. 432 in AZ überprüfen, Mischnutzung wäre am Bhf anzustreben / auch in Abstimmung mit Aussagen REK</p>	<p>Umsetzung Antrag: Ergänzung bei Massnahmen, Kap. 2 Mobilitätsplan (S6)</p> <p>Neues Ziel B5 wird aufgenommen: «Weiterentwicklung Bushub. Beim Bahnhof Reiden werden insbesondere der Bushub weiterentwickelt sowie die Verkehrssicherheit und Zugänge im Bahnhofsbereich verbessert. Zudem wird das gesamte Areal umgestaltet und die Aufenthaltsqualität mit attraktiven Platz- und Grünraumelementen gesteigert (sobald mehr Klarheit über das Projekt besteht, sind Anpassungen und allenfalls Ergänzungen notwendig)»</p> <p>Bezüglich Bus werden keine Anpassungen vorgenommen. Bei grösseren Änderungen im Bahnhofsbereich soll die Situation neu beurteilt werden.</p> <p>Die Arbeitszone auf Parzelle Nr. 432 wird beibehalten.</p>
<p>Velowegnetz</p>	<p>Die Karte zeigt die Linienführungen gemäss Entwurf des kantonalen Velonetzes vom 22.2.2024. Bestand und Handlungsbedarf werden dabei hinsichtlich Anlage (Radweg, Streifen, Mischverkehr) differenziert. Es ist nicht klar, ob damit die Massnahmen gemeint ist oder die Ausgangslage. Die Massnahmen in der Tabelle sind nicht immer eindeutig für einen Anlagentyp beschrieben. Aus der Karte darf nicht abgeleitet werden, dass für die kantonale Veloverbindung nur dieser Anlagentyp realisiert werden darf.</p>	<p>Klammerbemerkung in der Legende im GMK wird gelöscht.</p>
<p>Erschliessungsrichtplan</p>		
<p>Allgemeines</p>	<p>Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung ist der bestehende Erschliessungsrichtplan aus dem Jahr 2014 zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Der Bedarf für die Anpassung ist mit der Gesamtrevision (siehe auch § 20 PBV) und den vorgesehenen formalen Änderungen gegeben.</p> <p>Der Erschliessungsrichtplan ist im ordentlichen Verfahren zu behandeln und erneut zu beschliessen. Die Anforderungen an den kommunalen Erschliessungsrichtplan sind in § 10a PBG aufgeführt und das</p>	<p>Der Erschliessungsrichtplan von 2014 wurde überprüft.</p> <p>Die Erschliessungsübersicht wird überprüft, aktualisiert und ergänzt. Dabei werden folgende Erschliessungsthemen berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Gesamtmobilitätskonzept (GMK) ▪ Generelle Entwässerungsplanung (GEP) ▪ Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP)

	Verfahren für kommunale Richtpläne wird in § 11 ff. PBG dargestellt.	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Regionaler Teilrichtplan Wasserversorgung ▪ Kommunale Energieplanung ▪ Jährliche Koordinationsitzung mit allen Versorgungswerken ▪ Fernwärmenetz Reiden / Wikon <p>Bei den Bauzonen gemäss Gesamtrevision der Ortsplanung handelt es sich durchwegs um erschlossene Gebiete. Deshalb sind im Erschliessungsrichtplan keine neuen Erschliessungsgebiete zu ergänzen.</p>
Kap. 2.1 Koordination mit anderen Planungen	Mit der Gesamtrevision ist eine Übersicht über den Stand der Erschliessung gemäss Art. 31 Raumplanungsverordnung (RPV) zu erstellen und zu veröffentlichen. Die Übersicht ist wie der Erschliessungsrichtplan (Erschliessungsprogramm gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG) als Teil der Ortsplanungsrevision zu behandeln	Vgl. Ausführungen zu Antrag «Allgemeines»
4.2.6 Erschliessungsgebiet Nr. 6 Dörflimatte	Die Werkleitung zur Wasserversorgung ist in der Landwirtschaftszone planerisch dargestellt. Infrastrukturen für Bauzonen sind grundsätzlich innerhalb der Bauzonen zu erstellen. In der abgebildeten Form könnten Rechte für die Verlegung der Werkleitung ausserhalb der Bauzonen abgeleitet werden.	Bei den Plänen zu den einzelnen Erschliessungsgebieten handelt es sich um Schemaskizzen, in denen der Leitungsverlauf der verschiedenen Medien verzeichnet wurde, damit die Pläne lesbar bleiben. Im vorliegenden Fall der Dörflimatte wurden die Leitungen bereits erstellt.
Kapitel 4	Im GMK werden Erschliessungsmassnahmen für den ESP und das SAG genannt. Die Erschliessung der Bauzonen ist im Erschliessungsrichtplan abzuhandeln. Daher ist zumindest ein Verweis auf das GMK und die darin enthaltenen Verkehrsmassnahmen einzuführen. Weitere Aspekte der Erschliessung wie z.B. Energieversorgung und Abwasser (gestützt auf den GEP) sind für ungenügend erschlossene, unbebaute Bauzonen abzuhandeln.	Vgl. Ausführungen zu Antrag «Allgemeines» Wie die Erfahrung mit dem SAG zeigte, ist der konkrete Erschliessungsnachweis zum gegebenen Zeitpunkt mit einer Erweiterung des Erschliessungsrichtplans aufzuzeigen.

Weitere Anpassungen

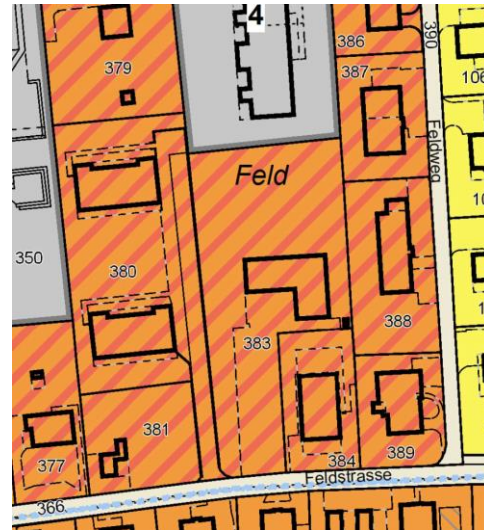
Die Verkehrszone im Gebiet Walke wird bei GS Nr. 329 und 333, GB Reiden aufgrund der Erweiterung der Dorfzone angepasst.



Ausschnitt Entwurf Zonenplan (Stand Eingabe zur Vorprüfung)

Ausschnitt Entwurf Zonenplan (Stand bereinigte Eingabe zur Vorprüfung)

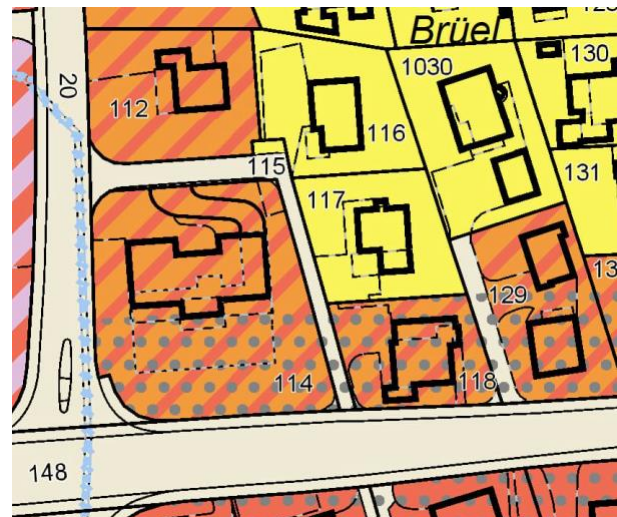
Die Verkehrszone im Gebiet Feld wird aufgrund der Vereinigung der beiden ehemaligen GS Nr. 1326 und 380, GB Reiden mit einer Grundstücksmutation gelöscht.



Ausschnitt Entwurf Zonenplan (Stand Eingabe zur Vorprüfung)

Ausschnitt Entwurf Zonenplan (Stand öffentliche Auflage)

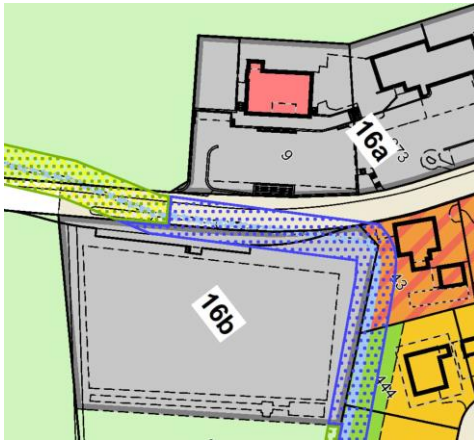
Eine Teilfläche (14 m²) von GS Nr. 115 (neu GS Nr. 116), GB Reiden im Gebiet Brüel wird aufgrund einer Grundstücksmutation von der Verkehrszone in die Wohnzone 9 (W-9) umgezont.



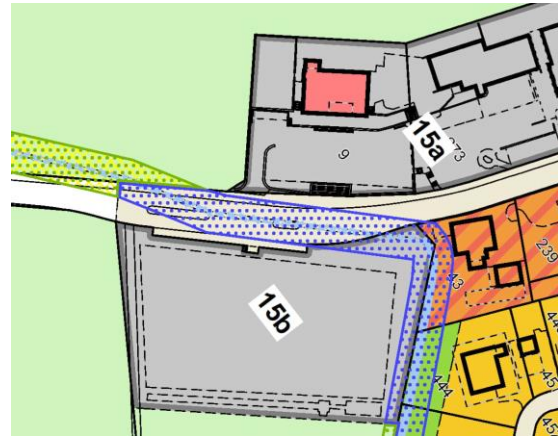
Ausschnitt Entwurf Zonenplan (Stand Eingabe zur Vorprüfung)

Ausschnitt Entwurf Zonenplan (Stand öffentliche Auflage)

Eine Teilfläche des GS Nr. 36, GB Richenthal wird aufgrund einer Grundstücksmutation von der Zone für öffentliche Zwecke in die Verkehrszone umgezont.



Ausschnitt Entwurf Zonenplan (Stand Eingabe zur Vorprüfung)



Ausschnitt Entwurf Zonenplan (Stand öffentliche Auflage)

2.7 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage findet vom 18. August bis 16. September 2025 statt.

3 PBG-UMSETZUNG

3.1 Rahmenbedingungen

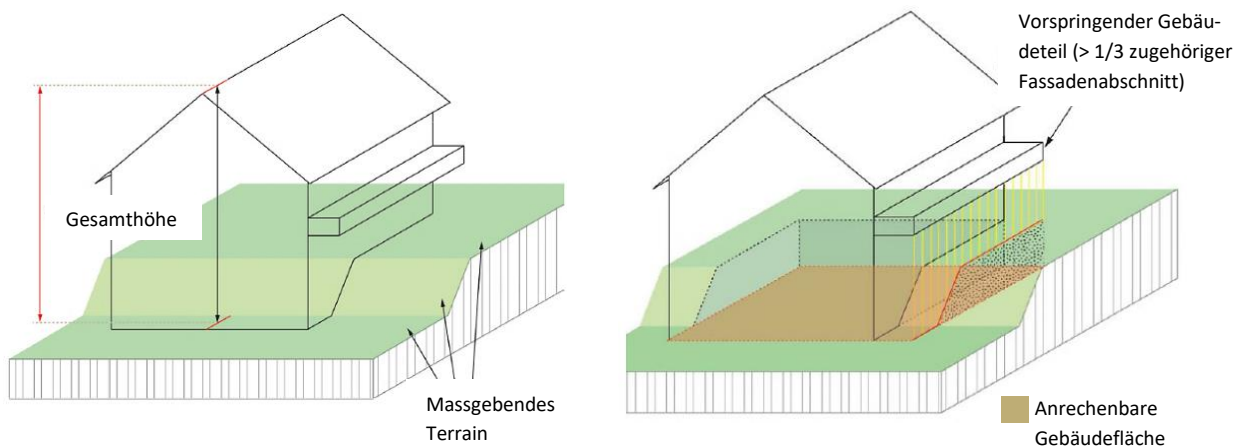
Per 1. Januar 2014 sind das revidierte PBG und die neue PBV in Kraft getreten. Die Gemeinden müssen bis Ende 2023 ihre Ortsplanungsinstrumente an die neue Gesetzgebung anpassen. So steht beispielsweise die bisher in der Gemeinde Reiden verwendete Ausnützungsziffer (AZ) nicht mehr zur Verfügung und muss 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 maximale 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. 43 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 m², 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
Kernzone	K	In der Kernzone werden die Nutzungsmasse im Einzelfall festgelegt.							
Dorfzone	D	10	14	0.18	0.30	0.33	0.36	0.08	**
Wohnzone 9	W-9		9		0.21	0.24	0.27	0.08	0.20
Wohnzone 9 dicht	W-9-d		9		0.24	0.27	0.30	0.08	0.20
Wohnzone 9 sehr dicht	W-9-sd		9		0.27	0.30	0.33	0.08	0.20
Wohnzone 11	W-11		11		0.21	0.24	0.27	0.08	0.20
Wohnzone 11 dicht	W-11 d		11		0.24	0.27	0.30	0.08	0.20
Wohnzone 14	W-14	10	14		0.24	0.27	0.30	0.08	0.20
Wohnzone 14 dicht	W-14 d	10	14		0.27	0.30	0.33	0.08	0.20
Wohn- und Arbeitszone 9	WA-9		9		0.27	0.30	0.33	0.08	0.10
Wohn- und Arbeitszone 11	WA-11		11		0.36	0.39	0.42	0.08	0.10
Wohn- und Arbeitszone 14	WA-14	10	14	0.18	0.39	0.42	0.43	0.08	0.10
Arbeits- und Wohnzone 14	AW-14	10	14		ÜZ wird im Einzelfall festgelegt.				0.10
Arbeitszone III-11	A III-11		11		ÜZ wird im Einzelfall festgelegt.				0.10
Arbeitszone III-14	A III-14	10	14		ÜZ wird im Einzelfall festgelegt.				0.10
Arbeitszone III-20	A III-20	15	20		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 m², die nur Nebennutzflächen aufweisen

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

3.2.2 Erläuterungen

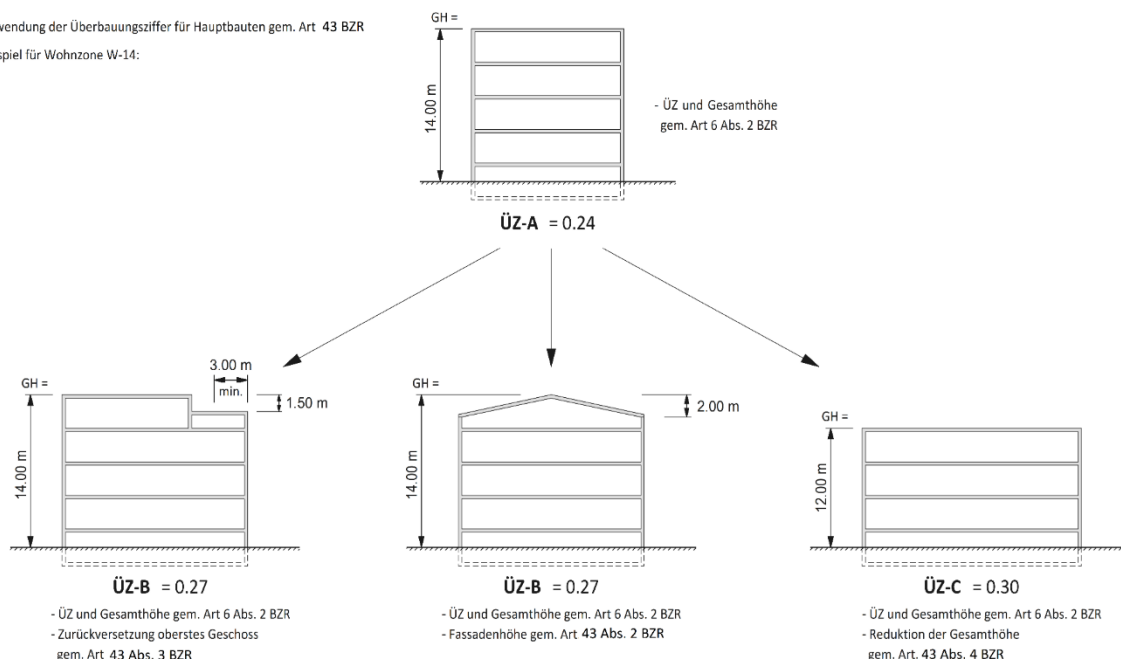
- Die **maximalen ÜZ und Gesamthöhen** werden für die einzelnen Zonentypen so festgelegt, dass die nicht zonenkonformen Bauten höchstens ca. 20% des heutigen Gebäudebestands betragen. Würden die Nutzungsmasse so festgelegt, dass alle Bauten wieder zonenkonform sind, wären unrealistische

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 43 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 m², die nur Nebennutzungen aufweisen. Für diese Bauten gilt der minimale Grenzabstand von 3 m.

- Für die dichteren Wohnzonen, die Wohn- und Arbeitszonen, die Arbeits- und Wohnzone sowie die Arbeitszonen A-III 14 und A III 20 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:

Kern- und Dorfzonen	Bauzone Bisher	Bauzone Neu
	 Dorfzone  Kernzone (bisheriger Bebauungsplan)	 Kernzone (K)  Dorfzone (D)

Wohn- und Arbeitszonen	Bauzone Bisher	Bauzone Neu
	 Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA3)  Zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA2)	 Wohn- und Arbeitszone 14  Wohn- und Arbeitszone 11  Wohn- und Arbeitszone 9

Wohnzonen	Bauzone Bisher	Bauzone Neu
	 Dreigeschossige Wohnzone (W3)  Zweigeschossige Wohnzone Langnau (W2L)  Zweigeschossige Wohnzone (W2A)  Zweigeschossige Wohnzone (W2B)  Eingeschossige Wohnzone (W1)	 Wohnzone 14 dicht  Wohnzone 14  Wohnzone 11 dicht  Wohnzone 11  Wohnzone 9 sehr dicht  Wohnzone 9 dicht  Wohnzone 9

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.

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 50% der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) auf der strassenzugewandten Seite nur Flächen für Gewerbenutzungen oder Nebennutzflächen zulässig sind (vgl. Art. 4, 5, 8 BZR). Dies aufgrund der Lärmbelastung durch die Strassen, welche sich für ein reines Wohnen nicht eignet.

Gemäss Art. 4 BZR und 5 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.

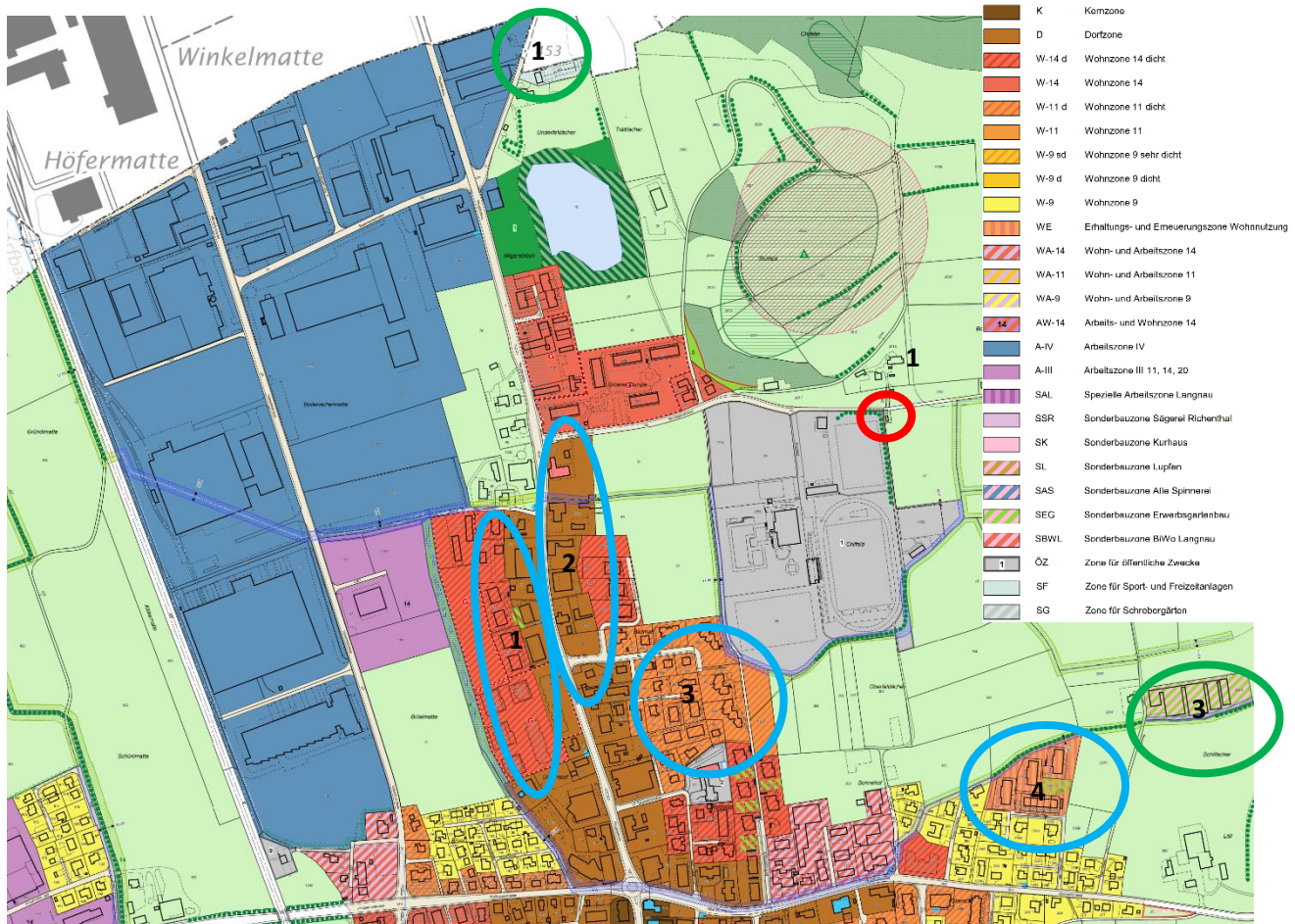
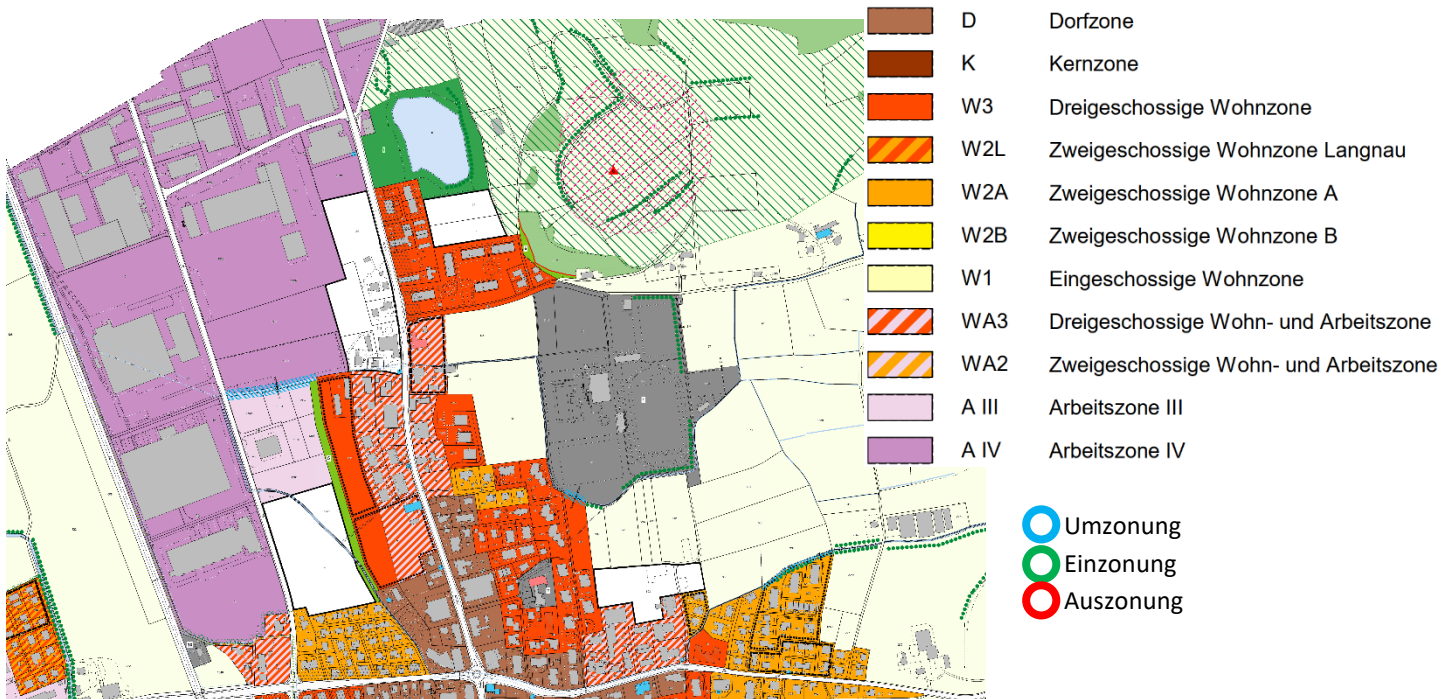
3.3 Zonenplanänderungen

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.

3 Sonderbauzone Erwerbsgartenbau (SEG)

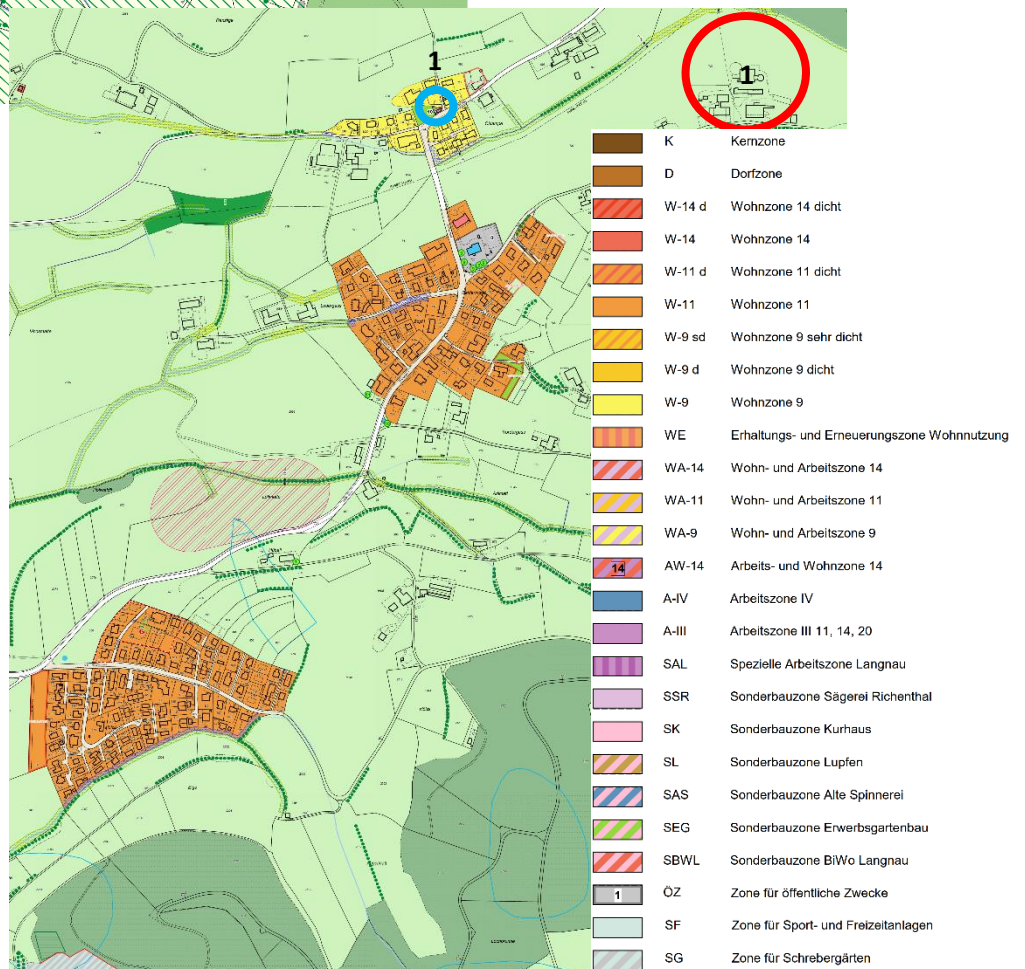
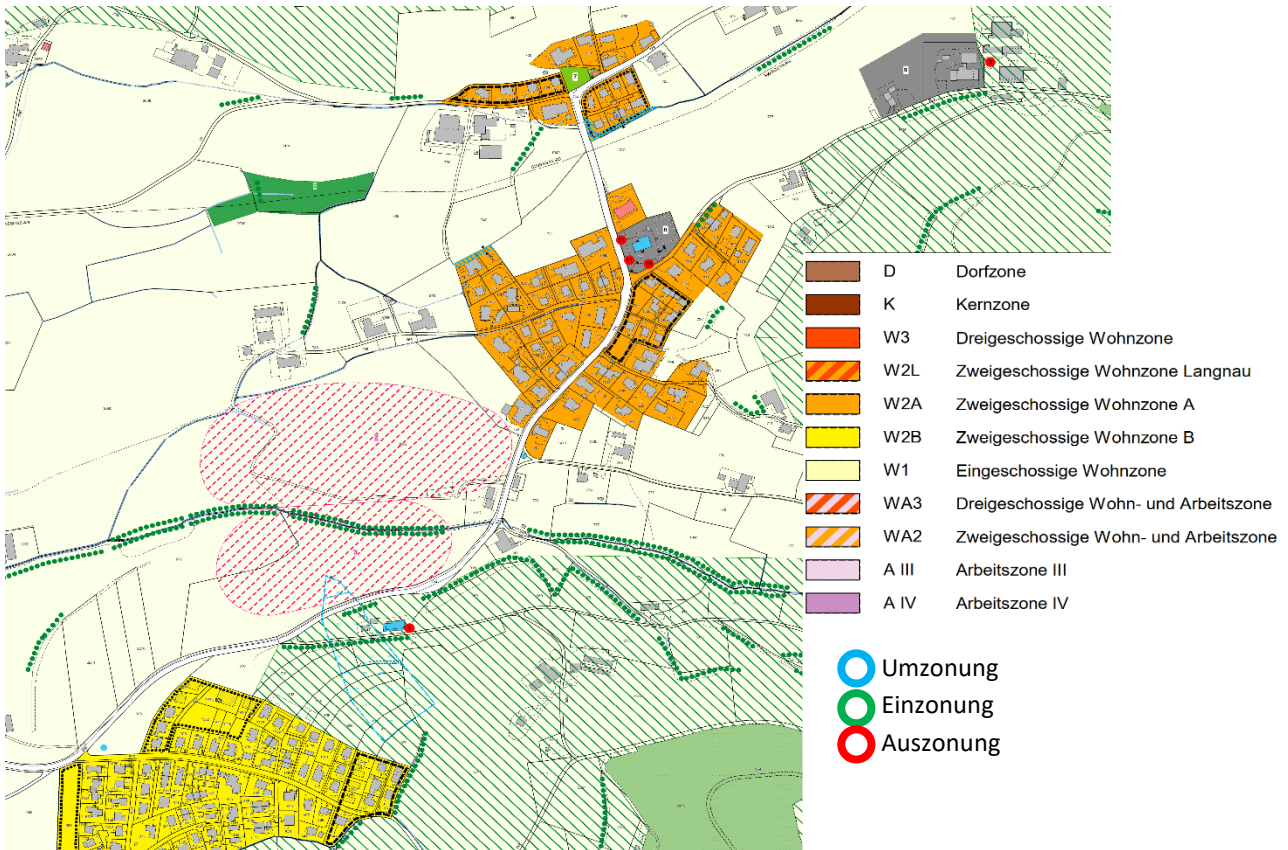
Das Grundstück Nr. 2270, GB Reiden wird von der Landwirtschaftszone (LW) in die Sonderbauzone Erwerbsgartenbau (SEG) eingezont. Grund dafür ist die Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur für den Gartenbau und die Förderung der nachhaltigen Entwicklung der Gärtnerei Moosmatte, vgl. Kapitel 3.3.7.

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

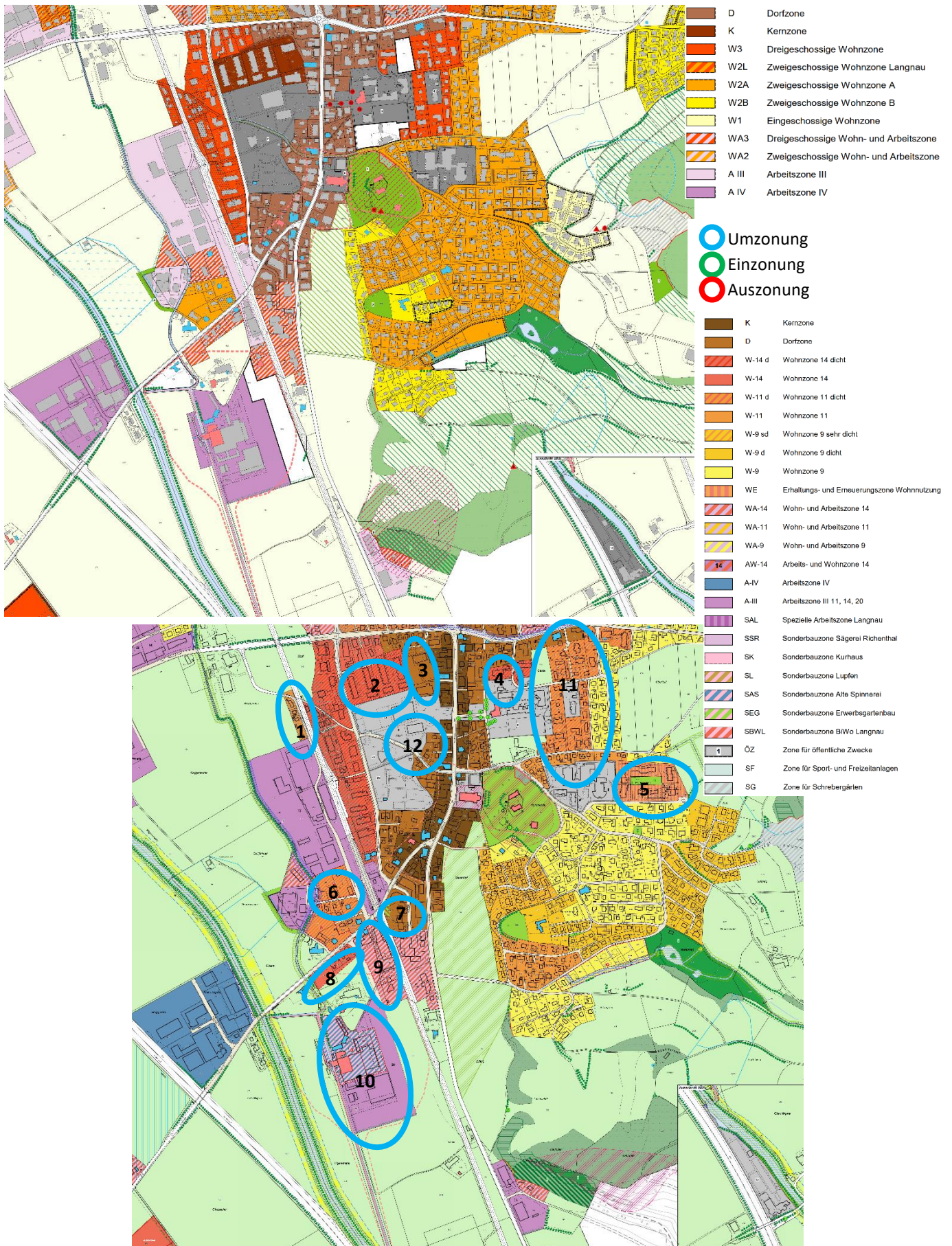
Das Grundstück Nr. 722, GB Reiden wird von der Grünzone (GR) in die Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) umgezont. Auf diesem Grundstück steht die Kapelle St. Anna, welche in einer Zone für öffentliche Zwecke zweckmässig ist. Mit der Umzonung sind keine baulichen Absichten verbunden. Bei der Umzonung handelt es sich um eine reine Zonenplanbereinigung, sodass alle Kapellen der Zone für öffentliche Zwecke zugeteilt sind.

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

Das Gebiet Mühlematt Nord (nördlich der Mühlemattstrasse) wird von einer Dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (WA3) in eine Wohnzone 11 dicht (W-11 d) umgezont. Gründe dafür sind die heutige Nutzung und das Potenzial für eine Verdichtung nach Innen in Bahnhofsnähe mit Wohnnutzung. Das bestehende Gewerbe hat Bestandesgarantie. Mit einem Gestaltungsplan kann eine Gesamthöhe von maximal 14 m erreicht werden.

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 Phase 1 Teilgebiet 2 Masterplan

Das Gebiet Müli Unterwasser wird gemäss dem Masterplan (Teilgebiet 2) von einer Dreigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (WA3) in eine Wohnzone 14 (W-14) umgezont.

9 Müli Unterwasser Phase 1 Teilgebiet 1 Masterplan

Das Gebiet Müli Unterwasser wird gemäss dem Masterplan (Teilgebiet 1) 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 14 (A-III 14) umgezont.

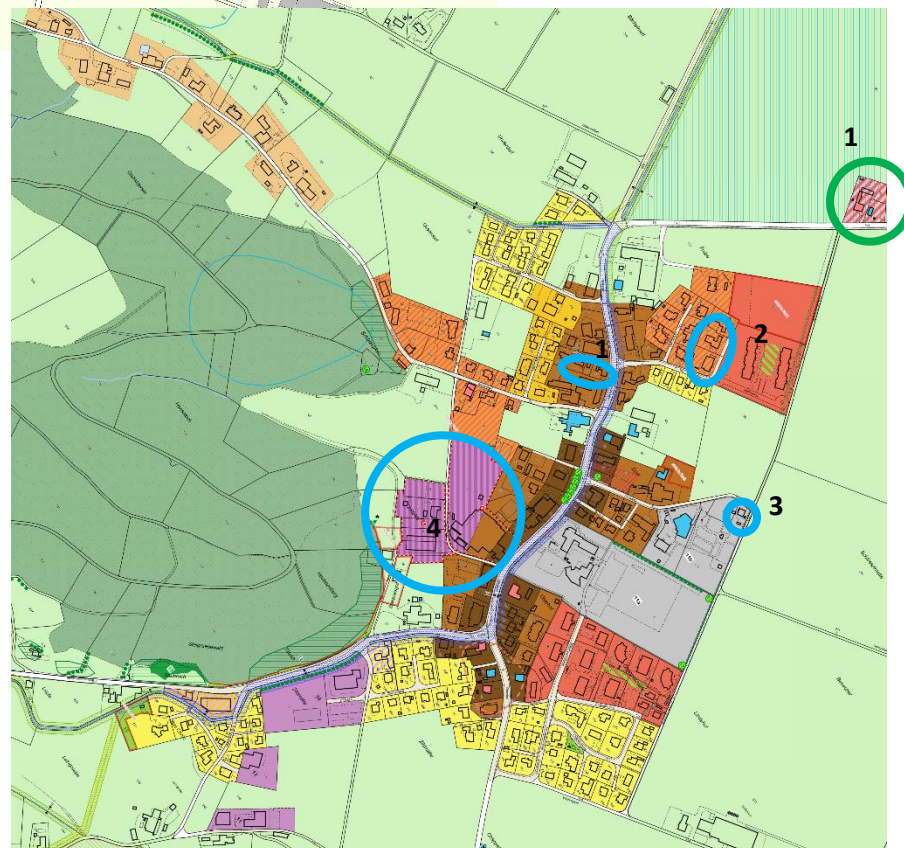
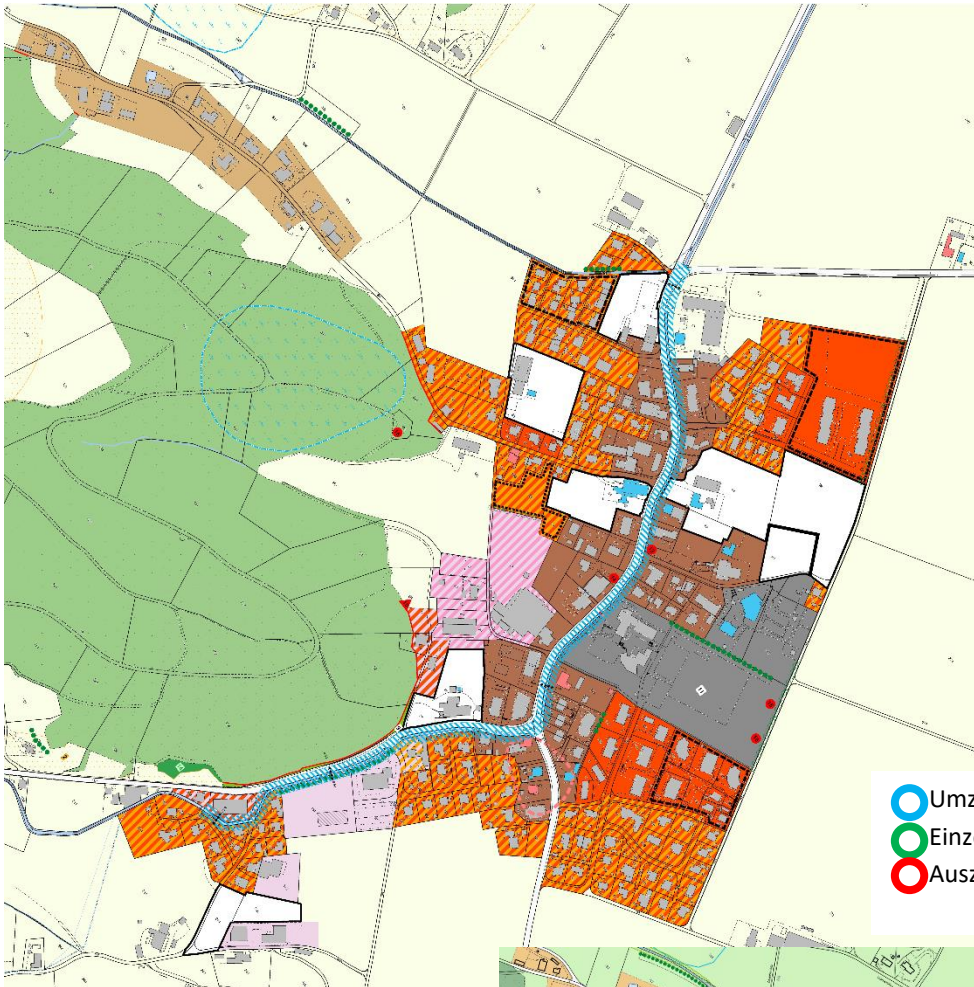
11 Oberdorfstrasse / Feld

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.

12 Walke

Nach den umgesetzten Rückzonungen sind neue Einzonungen für raumplanerisch zweckmässige Ortskernentwicklungen möglich. Im Gebiet Walke wurde in Absprache mit der Eigentümerschaft und einem vorliegenden Bebauungskonzept inkl. Erschliessung eine Arrondierung der Zonengrenze vorgenommen. Die Dorfzone wird um 220 m² erweitert.

3.3.4 Ortsteil Langnau



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.

4 Spezielle Arbeitszone Langnau (SAL)

Die Grundstücke der Sonderbauzone Sägerei Langnau werden in die Spezielle Arbeitszone Langnau (SAL) umgezont. Eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 17 wird in die Dorfzone (D) und in die Kernzone (K) umgezont. Grund dafür ist die bestehende Nutzung und die Weiterentwicklung des Areals im Rahmen eines Gestaltungsplanes.

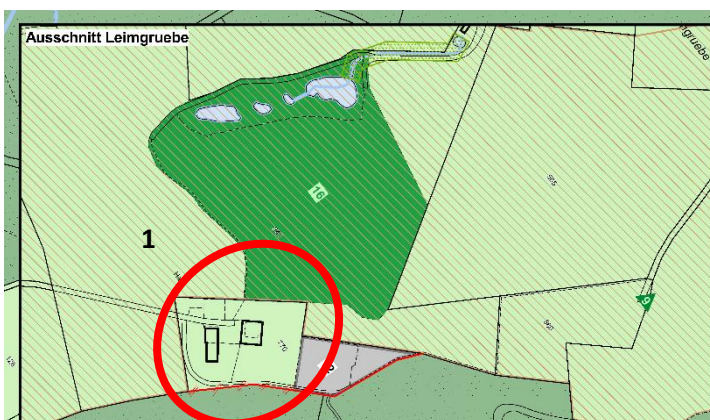
1 Sonderbauzone BiWo Langnau (SBWL)

Die beiden Grundstücke Nr. 789 und 363, GB Langnau werden in die Sonderbauzone BiWo Langnau (SBWL) eingezont. Grund dafür ist die nachhaltige Entwicklung des Therapiezentrums. vgl. Kapitel 3.3.7

Auszonungen

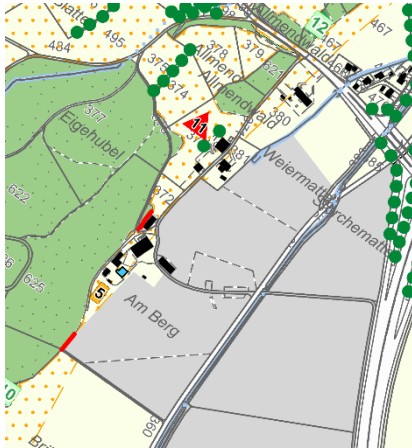
1 Leimgrube/Schallbrig

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

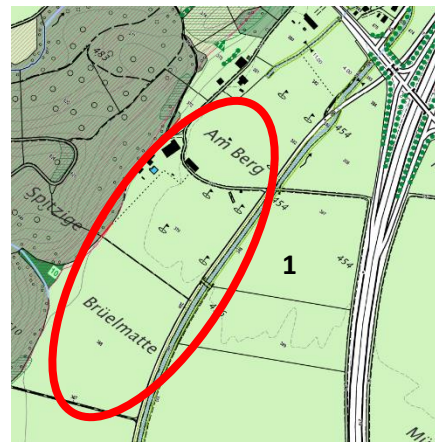


2 Golfzone, GS Nr. 382, 371 und 370, GB Langnau

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

3.3.5 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



- Umzoning
- Einzoning
- Auszoning

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-8 sd	Wohnzone 8 sehr dicht
W-8 d	Wohnzone 8 dicht
W-8	Wohnzone 8
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
AW-14	Arbeits- und Wohnzone 14
A-IV	Arbeitszone IV
A-III	Arbeitszone III 11, 14, 20
SAL	Spezielle Arbeitszone Langnau
SSR	Sonderbauzone Sägenei Richenthal
SK	Sonderbauzone Kirschen
SL	Sonderbauzone Lupfen
SAS	Sonderbauzone Alte Spinnerei
SEG	Sonderbauzone Erweiterungsbau
SBWL	Sonderbauzone B/Wo Langnau
OZ	Zone für öffentliche Zwecke
SF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
SG	Zone für Schrebergärten
GR	Grünzone
VZ	Vorkernzone Stasse / Bahnrail

5 Ribimatte

In der Gemeinde Reiden sollen Arbeits- und Wohnnutzung stärker getrennt werden, weshalb in diesem Gebiet eine reine Arbeitsnutzung in Zukunft anzustreben ist. Das Gebiet Ribimatte wird von der

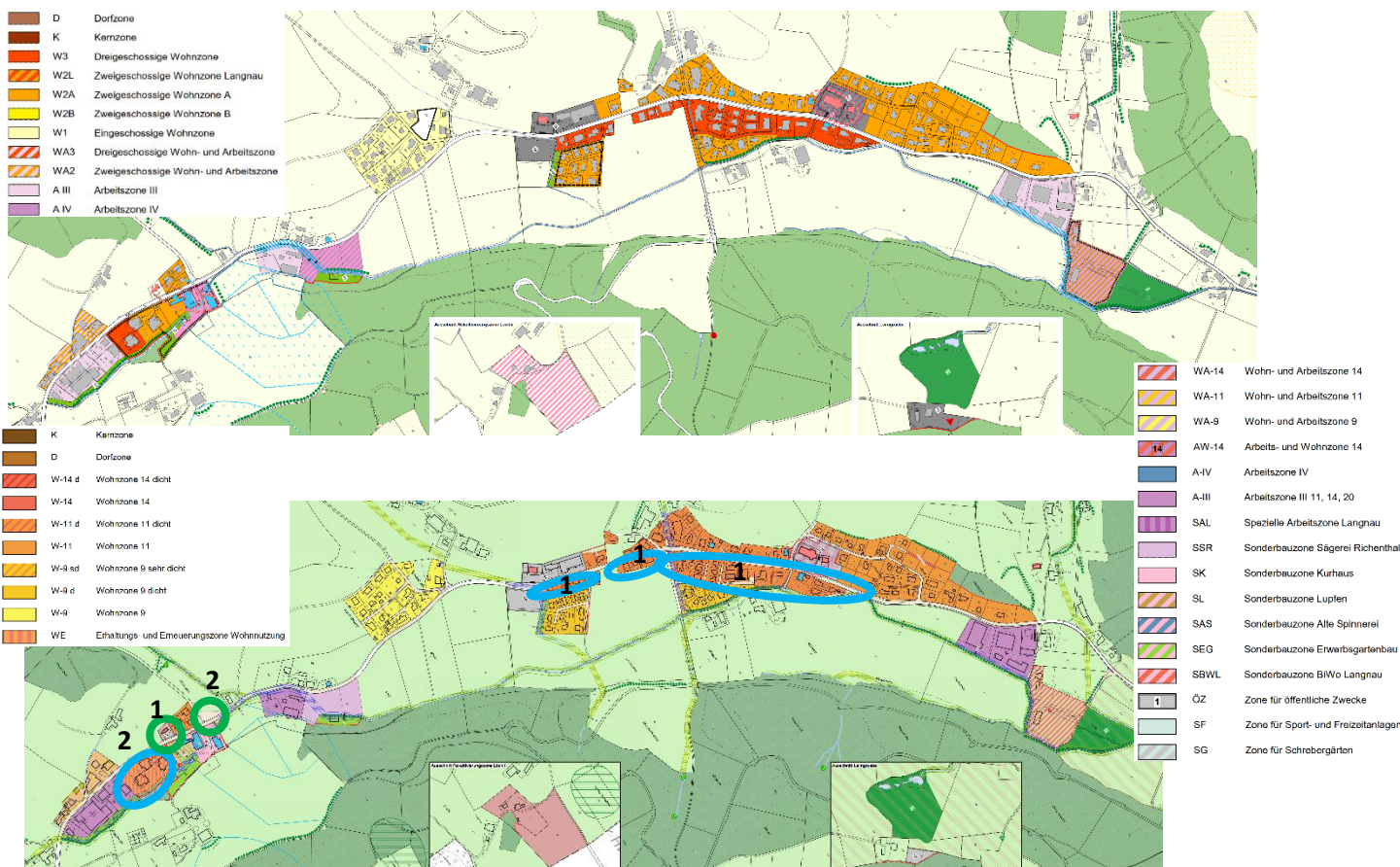
zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (WA2) in die neue Arbeits- und Wohnzone (AW-14) mit speziellen Bestimmungen zur Wohnnutzung (max. 2 Wohnungen pro Grundstück zulässig) umgezont.

6 Dörflimatte

In der Gemeinde Reiden sollen Arbeits- und Wohnnutzungen stärker getrennt werden, weshalb in diesem Gebiet eine reine Arbeitsnutzung gefördert werden soll.

Im Gebiet Dörflimatte in Mehlsecken wird die zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA2) in eine Arbeitszone III 14 (A-III 14) bzw. die Grundstücke Nr. 402, 403, 567, 582, 583, 598, 607 in die neue Arbeits- und Wohnzone (AW-14) mit speziellen Bestimmungen zur Wohnnutzung (max. 2 Wohnungen pro Grundstück zulässig) umgezont.

3.3.6 Ortsteil Richenthal



- Umzonung
- Einzonung
- Auszonung



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.

Einzonungen

1 Gut-Hirt Kapelle

Die Gut-Hirt Kapelle (GS Nr. 164, GB Richenthal im Eigentum der Röm.-kath. Kirchgemeinde Richenthal) befindet sich zurzeit in der Landwirtschaftszone (LW). Um die Zonenkonformität zukünftig zu gewährleisten, wird das genannte Grundstück mit einer Fläche von 782 m² in die Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) eingezont.. Die Einzonung ist mit keinen baulichen Absichten verbunden. Bei der Einzonung handelt es sich um eine reine Zonenplanbereinigung, sodass alle Kapellen der Zone für öffentliche Zwecke zugeteilt sind.

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 m² 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. Kapitel 3.3.7.

3.3.7 Umgang mit Gesuchen / Begründung des zusätzlichen Bauzonenbedarfs

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden diverse Gesuche eingereicht, welche von der Gemeinde gesammelt wurden. Die fachliche Vorabklärung beim Kanton vom 19. Juli 2023 hat gezeigt, welche Gesuche weiterzuverfolgen sind. Der Umgang mit den einzelnen Gesuchen wurde anschliessend an der

Sitzung vom 17. August 2023 nochmals mit der OPK besprochen. Aufgrund der Anträge der OPK wurde das Gespräch mit einzelnen Gesuchstellenden nochmals gesucht und über die Diskussionen der OPK informiert.

Im Wissen um die fachliche Vorabklärung vom 19. Juli 2024 hielt die OPK an einzelnen Gesuchen fest. Aufgrund des Antrags der OPK wurden die Gesuchstellenden gebeten, der Gemeinde für die Vorabklärung einen Bedarfsnachweis inklusiv Plan zu zustellen. Am 23. September 2023 wurden folgende Gesuche mit den eingereichten Unterlagen zu einer formellen Vorabklärung beim Kanton eingereicht:

- Zonenbestimmungen Weilerzone Gishalde
- Hornussergesellschaft Hintermoos-Reiden
- Pistolenschützen Reiden
- Feldschützengesellschaft Richenthal
- Rekultivierungszone
- Ehemaliges Areal Gärtnerei Brun
- BIWO (Bildung und Wohnen), Koch Invest AG
- Erlebnishof Mondelli
- Erlenhof

Der formellen Vorabklärung beim Kanton (Stellungnahme DS rawi vom 9. November 2023) sind folgende Rückmeldung zu entnehmen:

Die Bestimmung Weilerzone Gishalde sei in Absatz 1 anzupassen: «die massvolle Entwicklung» sei zu streichen und die Bestimmung in Abs. 2 gemäss Mustervorschrift des Regionalverbands zofingenregio sei vollständig und unverändert zu übernehmen. Zu den drei Einzonungsgesuchen betreffend Sport- und Freizeitanlagen wurde festgestellt, dass auf die Ausscheidung einer entsprechenden Bauzone in allen Fällen zu verzichten sei. Die Ausscheidung der Sonderbauzonen (Rekultivierungszone, ehemaliges Areal Gärtnerei Brun und BiWo) seien aufgrund der nicht standortgebundenen Nutzungen eher aussichtslos. Die Einzonung in eine Sonderbauzone betreffend Erlebnishof Mondelli sei aufgrund der bestehenden Landschaftsschutzzone, der bis jetzt fehlenden Zustimmung der Grundeigentümerin sowie der Tatsache, dass eine Sonderbauzone die wald-, landschafts- sowie gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen nicht ausser Kraft setze, ebenfalls eher aussichtslos. Auch die Einzonung in eine Sonderbauzone betreffend Erlenhof wurde kritisch beurteilt. Für den heutigen Betrieb bestehe hinsichtlich dem Tierbestand eine Bestandesgarantie. Des Weiteren werde die Umsetzung des Vorhabens aufgrund der Lage, der räumlichen Abgrenzung und den Auswirkungen auf Raum und Umwelt als eher aussichtslos beurteilt.

Aufgrund der Rückmeldung des Kantons und der neuerlichen Diskussion in der OPK wurden am 6. Dezember 2023 Gespräche zwischen den Gesuchstellenden, der Gemeinde und dem Ortsplaner geführt. Dabei wurde den Gesuchstellenden die Rückmeldung aus der formellen Vorabklärungen beim Kanton eröffnet. In die Entwürfe der Planungsinstrumente für die öffentliche Mitwirkung wurden schliesslich alle Einzonungen in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen sowie die Sonderbauzone Hinterhuebäbni aufgenommen. In Form von Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurden die Gesuche Mondelli und Erlenhof zurückgezogen. Das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit den übrigen Gesuchen wurde im Anschluss an die öffentliche Mitwirkung an einer OPK-Sitzung besprochen:

- An den Einzonungen für die Sport- und Freizeitanlagen wird weiterhin festgehalten, da eine Lösung für alle Vereine bereits auf Stufe REK zum Ziel gesetzt wurde. Die Einzonungen werden von der OPK sowie dem Gemeinderat befürwortet. Während der öffentlichen Mitwirkung gab es dazu keine Eingaben, was zeigt, dass auch die Bevölkerung das Vorhaben befürwortet.
- Bezüglich BiWo wurden diverse Gespräche geführt. Im Januar 2024 fand zudem eine Ortsbegehung mit der Vertreterin des Denkmalschutzes statt. Für die Realisierung des Vorhabens ist der gemeinsame

Wille von beiden Grundstücksbesitzern notwendig. Das Grundstück Nr. 363, GB Langnau wurde inzwischen vom Besitzer des GS Nr. 789 gekauft. Somit stehen einer grundstückübergreifenden Überbauung und Weiterentwicklung nichts mehr im Wege. Die Einzonung wird aufgrund der Bedeutung der Institution BiWo von der OPK und dem Gemeinderat unterstützt.

- Rekultivierungszone: Die Umzonung Sonderbauzone Hinterhuebäbni wurde anlässlich diverser Eigentümergegespräche diskutiert. Aufgrund der Mitwirkungseingabe des Grundeigentümers wurde die Umzonungsfläche verkleinert. Weitere Eingaben gab es keine. Dies zeigt, dass auch die Bevölkerung das Vorhaben befürwortet. Die Umzonung wird von der OPK und dem Gemeinderat weiterhin unterstützt.
- Ehemaliges Areal Gärtnerei Brun: Trotz negativer Vorabklärung wurde von den Gesuchstellern ein externes Architekturbüro beauftragt einen Gestaltungsplan (Situationsplan, Sonderbauvorschriften und Erläuterungsbericht) zu erstellen. Die OPK und der Gemeinderat sind überzeugt, dass mit der neuen Sonderbauzone Erwerbsgartenbau (SEG) eine Möglichkeit geschaffen wird, die vorhandene Infrastruktur weiter zu nutzen. Die Einzonung wird darum weiterhin von der OPK und dem Gemeinderat unterstützt.
- Weiterverfolgt wird ebenfalls die Einzonung der Buswendeschleife in Richenthal in eine Verkehrszone.
- Während der Mitwirkung gab es eine Eingabe der Grundeigentümerschaft des Grundstück Nr. 13, GB Richenthal mit dem Anliegen um Einzonung einer Teilfläche des Grundstücks in eine Arbeits- oder Sonderbauzone. Das Gesuch wurde mit der OPK diskutiert. Die Einzonung in eine Sonderbauzone wird von der OPK und dem Gemeinderat mehrheitlich befürwortet.
- Eine weitere Mitwirkungseingabe der Armasuisse forderte die Aufnahme des Schiessplatzes Langnau in eine Bauzone. Auch dieses Gesuch wurde mit der OPK diskutiert. Die Einzonung in eine Zone für öffentliche Zwecke wird als zweckmässig erachtet und wird von der OPK und dem Gemeinderat befürwortet.

Mit der Bereinigstabelle des Kantons wurde die Einzonung der Pistolenschützen Reiden (Zone für Sport- und Freizeitanlagen Underfeldächer) sowie die Einzonung der Buswendeschleife in Richenthal in eine Verkehrszone gutgeheissen.

Aufgrund des Vorprüfungsberichts vom 21. März 2025 und der negativen Rückmeldung durch den Kanton wurden alle Gesuche und deren Einzonungsbegehren nochmals geprüft und an der Sitzung vom 10 April 2025 nochmals mit der OPK besprochen:

- Zone für Sport- und Freizeitanlage Höferberg (Hornussergesellschaft Hintermoos-Reiden)
- Zone für Sport- und Freizeitanlage Vorlinig (Feldschützengesellschaft Richenthal)
- Sonderbauzone Hinterhuebäbni
- Sonderbauzone Erwerbsgartenbau/Gärtnerei Moosmatte
- Sonderbauzone BIWO (Bildung und Wohnen)
- Sonderbauzone Lamm Richenthal
- Zone für öffentliche Zwecke Schiessplatz Langnau (Teilfläche GS Nr. 308, GB Langnau)

In Kenntnis der negativen Rückmeldungen im Vorprüfungsbericht vom 21. März 2025 hielt die OPK an einzelnen Gesuchen fest. Der Gemeinderat stützt die Entscheide der OPK und hält an folgenden Gesuchen weiterhin fest und legt diese öffentlich auf:

Die Einzonungen der Hornussergesellschaft Reiden (Zone für Sport- und Freizeitanlagen Höferberg) sowie der Feldschützengesellschaft Richenthal (Zone für Sport- und Freizeitanlagen Vorlinig) werden weiterhin unterstützt. Die Gemeinde hält auch an den beiden Sonderbauzonen Erwerbsgartenbau sowie der Sonderbauzone BiWo fest.

Nicht weiterverfolgt werden aufgrund der Vorabklärung beim Kanton und dem Vorprüfungsbericht vom 21. März 2025:

- die Sonderbauzone Lamm Richenthal
- die Sonderbauzone Hinterhuebäbni Richenthal
- der Schiessplatz Langnau (Teilfläche GS Nr. 308, GB Langnau)

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 Fruchtfolgeflächen betroffen.

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

Zone für Sport- und Freizeitanlage Underfeldächer

Bedarfsnachweis: Der Pistolenschützenbund Reiden ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 26, GB Reiden, welches eine Fläche von 1'584m² 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 Gewehrshützen 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.

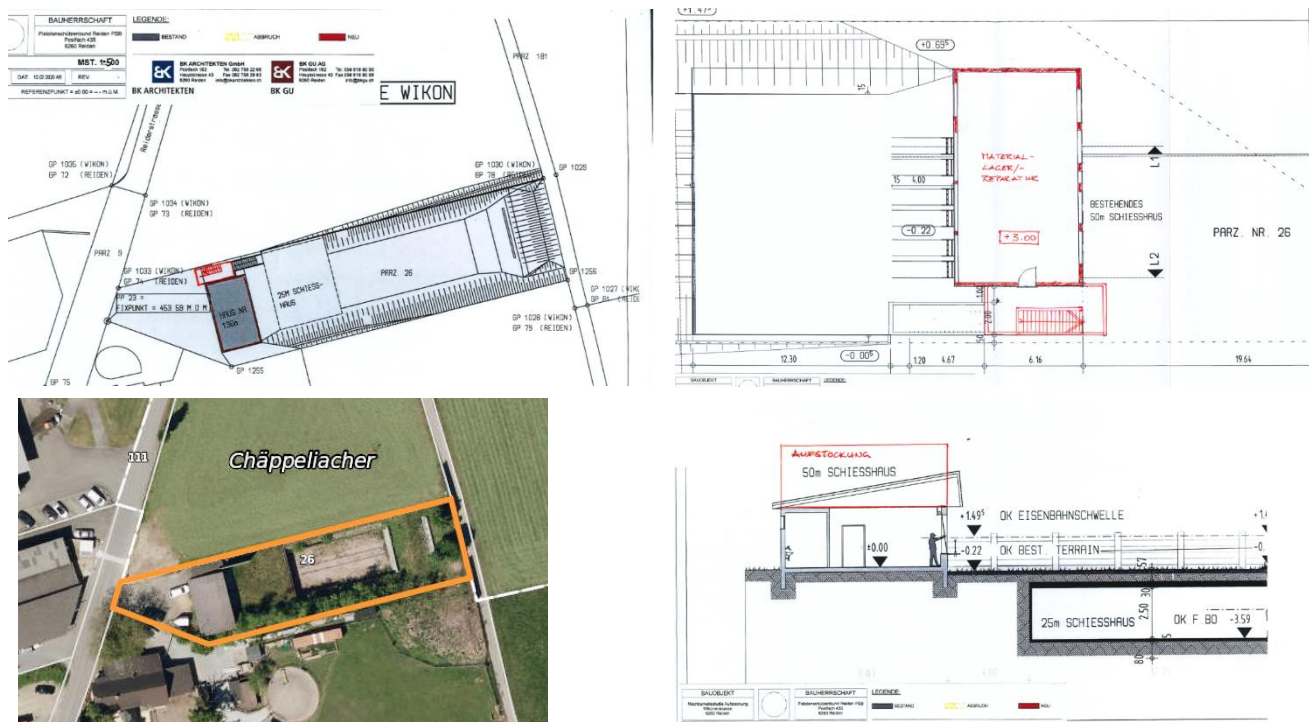
Ziel des Einzonungsbegehrens des Pistolenschützenbunds Reiden ist es, nicht nur den Unterhalt der Anlagen und Gebäulichkeiten, sondern auch allfällige Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern. Der Verein ist bezüglich seiner Resultate und der Nachwuchsförderung von jungen Schützinnen und Schützen eine Vorbildorganisation. 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.



Erfüllung der Anforderungen an Einzonungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans 2015:

- Das Grundstück Nr. 26, GB Reiden befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Arbeitszone und damit in der Nähe des Hauptsiedlungsgebiets des Ortsteils Reiden.
- Die Einzonung ist nicht einwohnerkapazitätsrelevant.
- Die Nutzung ist standortgebunden und eine Umlagerung ist nicht möglich. Geeignete Bauzonenreserven in zentraler Lage sind nicht relevant.
- Es wird die ÖV-Angebotsstufe 2 erreicht.

- Bereits im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung bestand die Absicht das Grundstück in eine Zone für Schiessanlagen einzuzonen. Das REK sieht die Einzonung bereits vor. Die Gleichbehandlung aller Schiess- und Schützenvereine ist bereits im REK verankert.
- Das Grundstück ist bereits erschlossen.
- Das Grundstück ist bereits bebaut, weitere Absichten sind vorhanden (vgl. Bedarf)
- Es ist kein Bebauungskonzept notwendig.
- Es werden keine Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht.

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 Burkalter. 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:



Erfüllung der Anforderungen an Einzonungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans 2015:

- Die Einzonung ist nicht einwohnerkapazitätsrelevant.
- Die Nutzung ist standortgebunden. Eine Umlagerung ist nicht möglich. Die Nutzung ist standortgebunden und eine Umlagerung ist nicht möglich. Geeignete Bauzonenreserven in zentraler Lage sind nicht relevant.
- Das REK sieht die Einzonung bereits vor. Die Gleichbehandlung aller Schiess- und Schützenvereine ist bereits im REK verankert.
- Das Grundstück ist bereits erschlossen.
- Das Grundstück ist bereits bebaut, weitere Absichten sind vorhanden (vgl. Bedarf)
- Es ist kein Bebauungskonzept notwendig.
- Es werden keine Fruchtfolgefleichen (FFF) beansprucht.

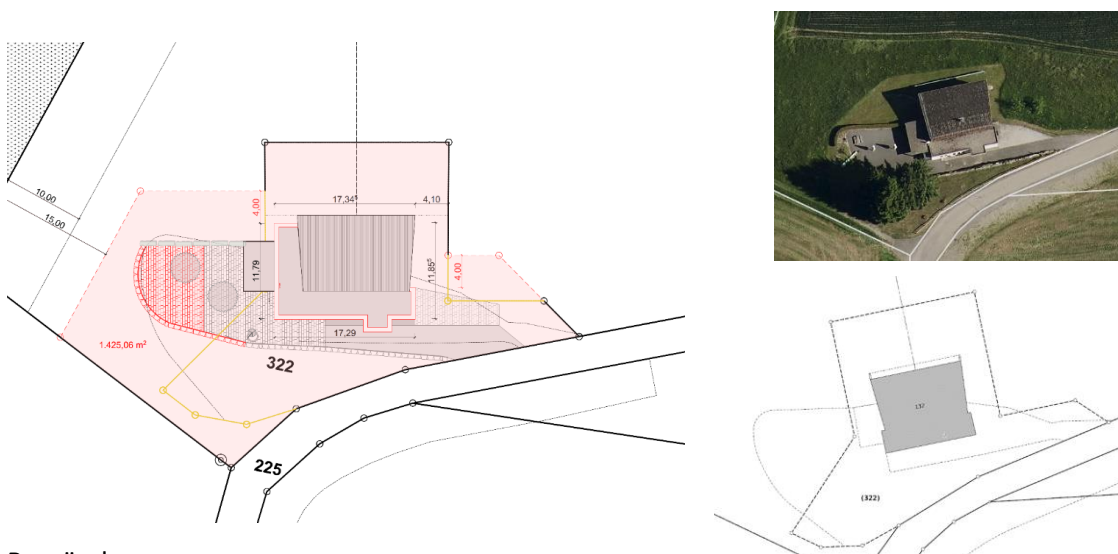
Zone für Sport- und Freizeitanlage Vorlinig

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 fällt eine negative Entscheidung, da aus seiner Sicht die sanitären Anlagen und die Schützenstube nicht ortsgebunden sind. Nach dieser Entscheidung 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 von ca. 1'500 m²:



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.

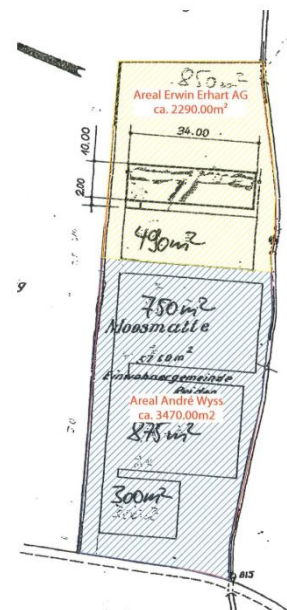
Am Standort werden ebenfalls das Feldschieszen und das Obligatorische Programm durchgeführt, bei denen jährlich immer ca. 160 Schützen empfangen werden. Zur Sicherung des Vereins sind solche Anlässe von essenzieller Bedeutung; deshalb muss die Infrastruktur auch den heutigen Anforderungen entsprechen

Erfüllung der Anforderungen an Einzonungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans 2015:

- Die Einzonung ist nicht einwohnerkapazitätsrelevant.
- Die Nutzung ist standortgebunden und eine Umlagerung ist nicht möglich. Geeignete Bauzonenreserven in zentraler Lage sind nicht relevant.
- Die Nutzung ist standortgebunden.
- Das REK sieht die Einzonung bereits vor. Die Gleichbehandlung aller Schiess- und Schützenvereine ist bereits im REK verankert.
- Das Grundstück ist bereits erschlossen.
- Das Grundstück ist bereits bebaut, weitere Absichten sind vorhanden (vgl. Bedarf)
- Es ist kein Bebauungskonzept notwendig.
- Es werden keine Fruchtfolgefleichen (FFF) beansprucht.

Sonderbauzone Erwerbsgartenbau (SEG)

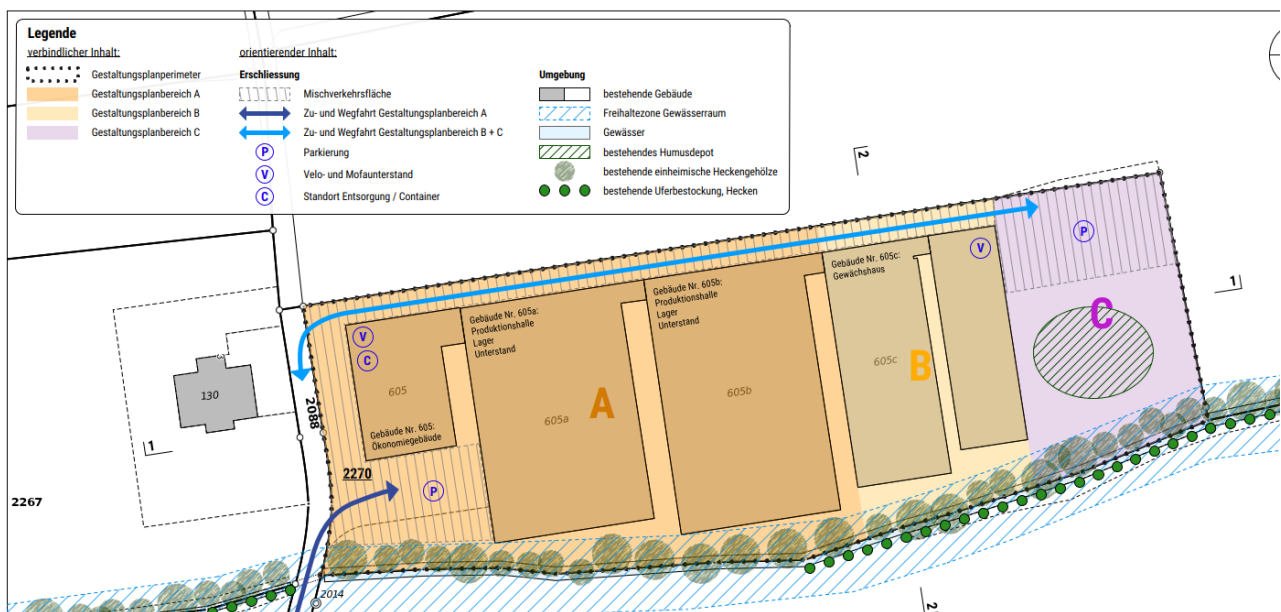
Bedarfsnachweis: In Zusammenhang mit der aktuell laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung soll das Areal der ehemaligen Gärtnerei Brun (Grundstück Nr. 2270, GB Reiden) aus der Landwirtschaftszone neu in eine Sonderzone Erwerbsgartenbau (SEG) eingezont werden. Die Gärtnerei Brun hat nach langjähriger Produktion von Topfpflanzen und saisonalem Flor den Betrieb vor einiger Zeit eingestellt. In den vergangenen Jahren wurden die Bauten und Anlagen für verschiedene temporäre Nutzungen (Überwinterung von Topfpflanzen, kurzfristige Lagerplätze, Veranstaltungen etc.) zwischengenutzt bzw. vermietet. Die ganze Liegenschaft besteht heute aus einem Kopfbau mit technischen und sanitären Anlagen, zwei Doppel-Gewächshäusern, einem einfachen Gewächshaus und einer Halle mit anschliessendem offenem Lagerplatz und Freifläche. Die Grundstücksgrösse beträgt 5'760 m². Die Eigentümer erwägen nun die Räumlichkeiten, Flächen und Anlagen zu veräussern und für eine gleichartigen oder branchenverwandten Verwendungszweck durch einen neuen Eigentümer freizugeben. Auf der Suche nach einem neuen Werkareale und in Zusammenhang mit der jahrzehntelangen geschäftlichen Verbindung zu Helena und Adrian Brun sowie den damit verbundenen Kenntnissen der heutigen Situation ist Erwin Erhart Landschaftsarchitekt HTL auf das Potential der bestehenden Bauten und Anlagen für das artverwandte Gewerbe gestossen. Zeitgleich und mit einer ähnlichen Absicht ist auch André



Wyss, Wikon (Gemüsebau) auf die Familie Brun zugegangen. Nach Bedarfsabklärungen und Aufzeigung der möglichen Synergien zwischen den beiden Betrieben war schnell klar, dass die Liegenschaft neu gemäss nebenstehendem Plan zwischen den beiden Firmen aufgeteilt und nach ersten Instandstellungsarbeiten relativ schnell wieder genutzt werden könnte:

- André Wyss, Wikon: Kopfbau mit den beiden anschliessenden Doppel-Gewächshäusern, Arealgrösse ca. 3'470 m².
- Erwin Erhart AG, Reiden: Einfaches Gewächshaus mit anschliessender Halle und bestehendem Lagerplatz im Nordosten des Areals, Arealgrösse ca. 2'290 m²

Um die gewerblichen Tätigkeiten der beiden ortsansässigen Firmen in den bestehenden und seit Jahren leerstehenden Räumlichkeiten gesetzeskonform ausüben zu können, ist eine Übernahme der sanierungsbedürftigen Liegenschaft nur möglich, wenn das Areal durch die Gemeinde bzw. den Kanton neu in die Sonderbauzone Erwerbsgartenbau (SEG) überführt wird. Dementsprechend sind die Verkaufsverhandlungen zwischen den drei Parteien (Helena und Adrian Brun, André Wyss und Erwin Erhart AG) fortgeschritten. Einer der letzten Schritte ist die Einzonung. Der Gestaltungsplan mit Situationsplan, Sonderbauvorschriften und Erläuterungsbericht liegt vor, vgl. Beilagen.



Begründung: Die Erwin Erhart AG (ortsansässig seit über 100 Jahren, in vierter Generation, ca. 18-20 Mitarbeitende) hat folgende Absichten:

Die beiden bestehenden Gebäude (Gewächshaus und Halle) würden in ihrer Grösse nicht verändert. Die heutige Erschliessung würde ebenso belassen. Die zu erwartenden Emissionen für die Nachbarn und Anstösser würden sich auf die Arbeitszeiten beschränken und das ehemalige Ausmass der Gärtnerei Brun während den produktiven Jahren kaum überschreiten. Nach erfolgter Abparzellierung würden die Gebäulichkeiten einzig neu mit Wasser-, Stromzuleitung und Abwasserleitungen (Kanalisation) erschlossen. Gegenwärtig dringend nötige Sanierungs- und Instandstellungsarbeiten würden laufend ausgeführt.

Die heute bestehende offene Fläche (ca. 850m²) würde weiter auch als Lagerplatz und Baumschulfläche zur Anzucht von Gehölzen verwendet. Innerhalb der beiden Gebäulichkeiten würden zukünftig in einem späteren Schritt folgende Bereiche ausgeschieden bzw. eingerichtet:

- Personalbereich mit sanitären Anlagen und Aufenthaltsbereich
- Werkstatt mit Werkzeug-, Gerätedepot und Abstellbereich von Maschinen

- Lagerort von Verbrauchs- und Ersatzmaterialien
- Bürotrakt

Weitere Begründungen:

- Im Leitsatz A9 des REK wird festgehalten, dass für isolierte Kleinbauzonen mit Arbeitsnutzungen sowie zonenfremde gewerbliche Nutzungen in der Landwirtschaftszone bei ausgewiesenem Bedarf zweckmässige und dauerhaft rechtskonforme Lösungen angestrebt (örtliche Verlagerungen und/oder raumplanungsrechtliche Bestimmungen) werden. Das Grundstück Nr. 2270, GB Reiden wird nicht mehr von der Gärtnerei Brun genutzt. Die Eigentümer erwägen die Räumlichkeiten, Flächen und Anlagen zu veräussern und für einen gleichartigen oder branchenverwandten Verwendungszweck durch einen neuen Eigentümer freizugeben.
- Für die gemeinsame Nutzung des Areals durch die beiden Betriebe André Wyss, Wikon und die Erwin Erhart AG muss das Grundstück in eine Sonderbauzone Erwerbsgartenbau eingezont werden.
- Die Einzonung wäre nicht mit einer Veränderung der Grösse der Gebäude verbunden. Auch die Erschliessung würde wie bestehend belassen.
- Durch die Einzonung in eine Sonderbauzone wird zwei Betrieben die Chance auf Entwicklung ermöglicht. Zudem kann ein bereits bebautes Areal ohne Erweiterungen oder grössere Beanspruchung der Umgebung weitergenutzt werden.

Die Nutzung ist aufgrund des bestehenden Areals standortgebunden. Das Areal liegt nahe zum Siedlungsgebiet von Reiden und ist über den Gärtnerweg erschlossen.

Erfüllung der Anforderungen an Einzonungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans 2015:

- Die Erwin Erhart AG betreibt auf dem Grundstück Nr. 445, GB Reiden eine Gärtnerei. Gemäss Kataster des Kantons Luzern handelt es sich bei diesem Grundstück um eine unüberbaute Bauzone (50%). Das REK sieht dieses Grundstück auch als geeignetes Gebiet für die Siedlungsentwicklung nach innen vor. Für die Entwicklung an zentraler und gut erschlossener Lage ist die Umsiedlung der Gärtnerei auf das Grundstück Nr. 2270, GB Reiden darum eine Chance.
- Das Grundstück Nr. 2270, GB Reiden befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Wohnzone und damit in der Nähe des Hauptsiedlungsgebiets des Ortsteils Reiden.
- Die Einzonung ist nicht einwohnerkapazitätsrelevant.
- Die Nutzung ist nicht standortgebunden jedoch wird mit der Einzonung bereits bestehende Infrastruktur umgenutzt und weiterverwendet, was ein schonender Umgang mit Ressourcen bedeutet. Zudem wird eine bereits bebaute Fläche intensiver genutzt, was dem haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden im Sinne des RPGs entspricht.
- Im Leitsatz A9 des REK wird festgehalten, dass für isolierte Kleinbauzonen mit Arbeitsnutzungen sowie zonenfremde gewerbliche Nutzungen in der Landwirtschaftszone bei ausgewiesenem Bedarf zweckmässige und dauerhaft rechtskonforme Lösungen angestrebt (örtliche Verlagerungen und/oder raumplanungsrechtliche Bestimmungen) werden. Das Grundstück Nr. 2270, GB Reiden wird nicht mehr von der Gärtnerei Brun genutzt. Die Eigentümer erwägen die Räumlichkeiten, Flächen und Anlagen zu veräussern und für einen gleichartigen oder branchenverwandten Verwendungszweck durch einen neuen Eigentümer freizugeben.
- Das Grundstück ist bereits erschlossen.
- Das Grundstück ist bereits bebaut, weitere Absichten sind vorhanden.
- Es ist kein Bebauungskonzept notwendig. Der Gestaltungsplan liegt vor.
- Es wird keine Fruchtfootfläche (FFF) beansprucht.

Die Anforderungen gemäss Wegleitung «Zur Anwendung von Spezialzonen» werden erfüllt vgl. dazu Erläuterungsbericht:

- Der Situationsplan des Gestaltungsplans belegt die Ausscheidung der Zonengrösse entsprechend dem effektiven Raumbedarf.
- Gestaltungsplanpflicht: Der Gestaltungsplan wurde erarbeitet und stellt die bauliche Qualität und die optimale Eingliederung in die Landschaft im öffentlichen Interesse sicher.
- Die Zonenbestimmungen sind auf das Vorhaben zugeschnitten vgl. BZR-Bestimmungen.
- Die zeitliche Beschränkung wird mit den Zonenbestimmungen im BZR eingehalten.

Sonderbauzone BiWo Langnau (SBWL)

Bedarfsnachweis: Per 30. Dezember 2000 wurde das Grundstück Nr. 789, GB Langnau von der Koch Invest AG käuflich erworben und ist seither an eine therapeutische Wohngemeinschaft vermietet. Sie verfügt zurzeit über 15 Angestellte und 20 Bewohnende. Das BiWo (Bildung und Wohnen) ist ein Wohnheim mit integrierter Beschäftigung. Erwachsene Menschen ab dem 18. Altersjahr mit psychischer Beeinträchtigung finden in schwierigen Lebenssituationen eine Langzeitrehabilitation in den Bereichen Wohnen, Arbeit- und Freizeit. Ziel des Aufenthaltes ist die Stabilisierung und Verbesserung der Lebens- und Arbeitssituation sowie Förderung der sozialen Kompetenz. Ein wichtiges Fernziel für die meisten ist ein Leben in der Selbstständigkeit oder in einem weiterführenden Angebot des BiWo (z.B. Wohnen mit Assistenz) und eine geregelte Tagesstruktur (z.B. Brändi Sursee). BiWo setzt sich aus Bildung und Wohnen zusammen. Dadurch wird betont, dass in der Wohngemeinschaft BiWo dem Bildungsaspekt, insbesondere dem zur Verfügung stellen von vielseitigen Anregungen (Kursprogramme, bewusste Diskussionen über Aktuelles, Internet usw.) im Rahmen der Förderung sozialer Kompetenzen und einer sinnvollen Freizeitgestaltung grossen Wert beigegeben wird. Es werden neben diversen Anlässen auch kleinere interne Kurse durchgeführt, zu denen auch externe interessierte Personen einladen werden. Je nach Interesse wird den BewohnerInnen ermöglicht, Vorträge, Ausstellungen, Filme usw. zu besuchen. Das BiWo bietet auch ein kleines Bistro für Bewohnende und Besucher. Vergleiche für weitergehende Informationen auch: <https://www.biwo.ch/>

2016 wurde bereits eine Vorabklärung bei der Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle rawi zur Erweiterung der Wohnheimnutzung durchgeführt. Da das vorliegende Bauvorhaben nicht der landwirtschaftlichen Nutzung diene, seien die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach eidgenössischem Raumplanungsgesetz zu prüfen.

Die einzuzonende Fläche in die Sonderbauzone BiWo Langnau (SBWL) beträgt rund 2'780 m².

Begründung: Die Nachfrage nach betreutem Wohnen war bisher und wird auch in Zukunft sehr gross sein. Da sich die Liegenschaften in der Landwirtschaftszone befinden, war eine Erweiterung bisher fast nicht möglich. Von Seite der Mieterin kamen immer wieder diverse Erweiterungswünsche auf. Das bestehende Angebot an Wohnräumen und auch an Therapie/Werkstatträumen ist sehr knapp. Im Januar 2024 fand zudem eine Ortsbegehung mit der Vertreterin des Denkmalschutzes statt. Das Nachbargrundstück Nr. 363, GB Langnau wurde inzwischen von Koch Invest AG erworben. Somit stehen einer grundstückübergreifenden Überbauung und Weiterentwicklung nichts mehr im Wege. Die Einzonung wird aufgrund der Bedeutung der Institution BiWo von der OPK und dem Gemeinderat unterstützt.

Dadurch werden neue verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten bestehen (z.B. direkter Anbau an Haus Nr. 363, GB Langnau usw.). Vorgesehen ist ein zweistöckiger Neubau mit einer Grundfläche von je ca. 130 m². Im EG diverse Therapieräume und im OG ca. 5 Einzelzimmer. Nach der Genehmigung der Einzonung ist möglichst schnell die Erstellung des Zusatzbaus vorgesehen.

- Für die Sonderbauzone sind die beiden Grundstücke Nr. 363 und 789, GB Langnau vorgesehen.

- Im Leitsatz A9 des REK wird festgehalten, dass für isolierte Kleinbauzonen mit Arbeitsnutzungen sowie zonenfremde gewerbliche Nutzungen in der Landwirtschaftszone bei ausgewiesenem Bedarf zweckmässige und dauerhaft rechtskonforme Lösungen angestrebt (örtliche Verlagerungen und/oder raumplanungsrechtliche Bestimmungen) werden.
- Seit mehr als zwanzig Jahren werden die Grundstücke Nr. 363 und 789, GB Langnau von der therapeutischen Wohngemeinschaft genutzt. Diese Nutzung ist in der Landwirtschaftszone «zonenfremd».
- Der Betrieb hat in der aktuellen Zone zwar Bestandegarantie, bauliche Veränderungen sind jedoch nicht möglich. Für die zukünftige Nutzung ist ein Neubau geplant, dessen Realisierung in der Landwirtschaftszone nicht möglich ist.
- Das betreute Wohnen steht im öffentlichen Interesse und wird in Zukunft noch mehr an Bedeutung gewinnen. Aus diesem Grund ist es von grosser Bedeutung, dass sich der bestehende Betrieb entwickeln kann und Kapazitätserweiterungen möglich sind.
- Das Gebäude auf dem Grundstück Nr.789, GB Langnau ist schützenswert. Die vorgesehene Nutzung und Erweiterung auf dem Areal stehen dazu nicht im Widerspruch.

Das Areal liegt zwischen Reiden und Langnau und ist gut erschlossen. In unmittelbarer Nähe zum Haus befindet sich an der Reiderstrasse die Bushaltestelle Feld, Langnau bei Reiden. Das BiWo ist damit an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Die Bushaltestelle liegt in der Angebotsstufe 3 mit einem 30 Minuten-Takt direkt zum Bahnhof Reiden.Erfüllung der Anforderungen an Einzonungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans 2015:

- Die Grundstücke Nr. 363, 789 GB Langnau befinden sich an der Reiderstrasse in der Nähe zum Siedlungsgebiet von Langnau.
- Die Einzonung ist nicht einwohnerkapazitätsrelevant.
- Die Nutzung ist standortgebunden und eine Umlagerung ist nicht möglich. Geeignete Bauzonenreserven in zentraler Lage sind nicht relevant.
- Es wird die ÖV-Angebotsstufe 3 erreicht.
- Im REK ist in Leitsatz A9 verankert, dass für isolierte Kleinbauzonen mit Arbeitsnutzungen sowie zonenfremde gewerbliche Nutzungen in der Landwirtschaftszone bei ausgewiesenem Bedarf zweckmässige und dauerhaft rechtskonforme Lösungen angestrebt (örtliche Verlagerungen und/oder raumplanungsrechtliche Bestimmungen) werden.
- Das Grundstück ist bereits über die Reiderstrasse erschlossen.
- Das Grundstück ist bereits bebaut, weitere Absichten sind vorhanden (vgl. Bedarf)
- Es ist kein Bebauungskonzept notwendig. Der Gestaltungsplan liegt vor.
- Es werden keine Fruchtfolgefleichen (FFF) beansprucht.

Die Anforderungen gemäss Wegleitung «Zur Anwendung von Spezialzonen» werden erfüllt vgl. dazu Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan:

- Der Situationsplan des Gestaltungsplans belegt die Ausscheidung der Zonengrösse entsprechend dem effektiven Raumbedarf.
- Gestaltungsplanpflicht: Der Gestaltungsplan wurde erarbeitet und stellt die bauliche Qualität und die optimale Eingliederung in die Landschaft im öffentlichen Interesse sicher.
- Die Zonenbestimmungen sind auf das Vorhaben zugeschnitten vgl. BZR-Bestimmungen.
- Die zeitliche Beschränkung wird mit den Zonenbestimmungen im BZR eingehalten.

Buswendeschleife Kurhaus

Bedarfsnachweis: Der Gemeinderat will den Ortsteil Richenthal besser an die Ortsteile Langnau und Reiden sowie an den öffentlichen Verkehr anbinden. Dazu wird die Bushaltestelle beim Kurhaus mit einem Wendepunkt ausgebaut. Dafür wird die Fläche (Teilfläche des Grundstücks Nr. 2, GB Richenthal) im Umfang von ca. 760 m² beansprucht, welche von der Landwirtschaftszone (LW) in die Verkehrszone eingezont wird.

Erfüllung der Anforderungen an Einzonungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans 2015:

- Die Verkehrszone befindet sich angrenzend an die Strasse und an die Wohnzone in der Munimatte vis à vis des Kurhauses und damit direkt angrenzend an das Siedlungsgebiet.
- Die Einzonung ist bezüglich Einwohnerkapazitäten nicht relevant.
- Die Nutzung ist standortgebunden und eine Umlagerung ist nicht möglich. Geeignete Bauzonenreserven an zentraler Lage sind nicht relevant.
- Die Koordination des regionalen Busnetzes und der bedarfs- und nachfragegerechte Ausbau unter Berücksichtigung der Gesamtwirtschaftlichkeit ist auch Ziel des Regionalen Entwicklungskonzepts des Regionalverbands zofingenregio, weshalb eine überkommunale Abstimmung gegeben ist.
- Der Grund für die Einzonung ist die Sicherstellung der Grundversorgung für Richenthal und der Erhalt der ÖV-Angebotstufe 1.
- Die Erweiterung der Bushaltestelle Kurhaus mit der Buswendeschleife entspricht den Leitsätzen M1 und M2 des REK:
 - Die Mobilität wird ganzheitlich, grossräumig, sicherheits- und zukunftsorientiert betrachtet. Die Priorität liegt beim ÖV, Fuss- und Veloverkehr sowie der Verkehrsberuhigung.
 - Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass das bestehende Angebot des öffentlichen Verkehrs (insbesondere RegioExpress und S29 sowie die Buslinien 8 und 9) erhalten wird.
- Das Grundstück ist bereits erschlossen.
- Das Vorprojekt vor. Die Umsetzung soll kurzfristig erfolgen.
- Die Beanspruchung von Fruchtfolgefächern (FFF) wurde mit einem Bodengutachten geklärt vgl. Kap. 7.8. Die Fläche weist keine FFF-Qualität auf.

3.4 Weitere Änderungen

3.4.1 Verkehrszonen und Verkehrsflächen

Die Verkehrszonen und Verkehrsflächen werden gemäss der entsprechenden kantonalen Richtlinie ausgeschieden. 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 ausgeschieden, 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

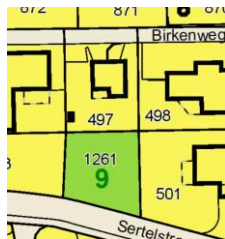

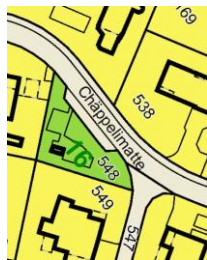

Aufgrund der Einordnung als Rückzonungsgemeinde hat sich die OPK entschieden auf jegliche Reservezonen (bisher als Übrige Gebiete B) in allen Ortsteilen zu verzichten. In allen Ortsteilen werden die Reservezonen aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen. Im REK werden die strategischen Überlegungen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



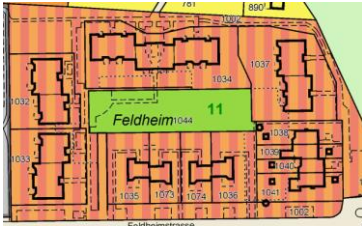
3.4.3 Grünzonen

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:

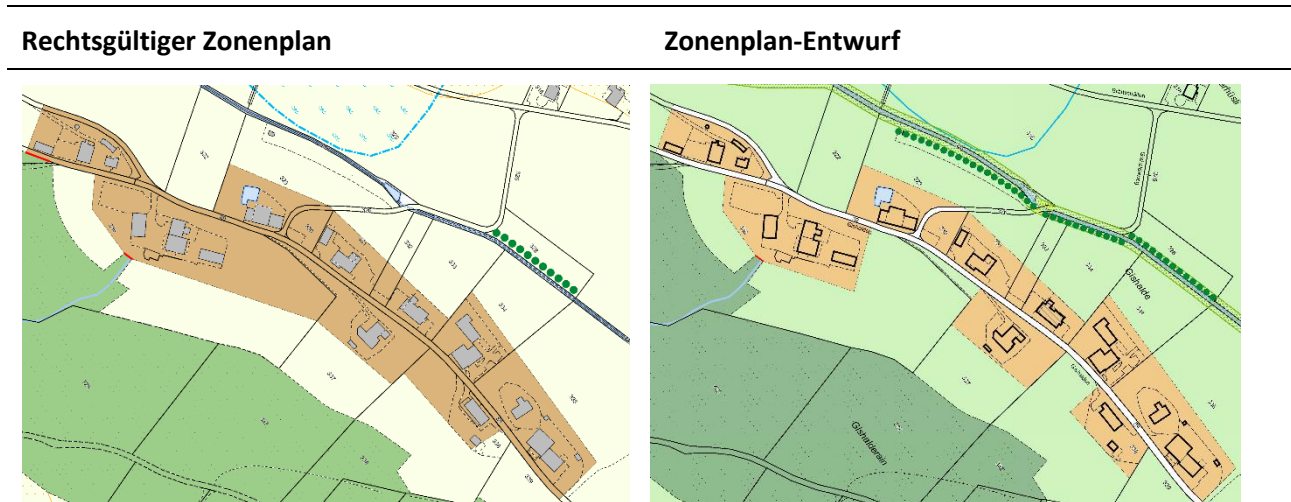
Bezeichnung	Begründung	Ausschnitt Zonenplan-Entwurf
Lusberg (Ortsteil Reiden)	Neue Grünzone (Grundnutzung) bei GS Nr. 1261, GB Reiden aus aufzuhebendem GP Lusberg Zweck: Freihalten der Freifläche zur Sicherung des Retentionsbeckens	
Hubelweid (Ortsteil Reiden)	Neue Grünzone (Grundnutzung) bei GS Nr.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

Bezeichnung	Begründung	Ausschnitt Zonenplan-Entwurf
Mehlsecken/Wiggerematte (Ortsteil Langnau) Lupfen	<p>Neue Grünzone (Grundnutzung) bei GS Nr. 398 und 518, GB Langnau Zweck: Freihalten des Gewässerraumes an der Wigger</p> <p>Neue Grünzone (Grundnutzung) bei GS Nr.178, GB Langnau Zweck: Freihalten des Gewässerraumes am Huebbach</p>	
ARA/Oberi Wigger	<p>Neue Grünzone (Grundnutzung) bei GS Nr.268, GB Langnau Zweck: Freihalten des Gewässerraumes an der Wigger</p>	
Feldheim	<p>Neue Grünzone (Grundnutzung) im Gebiet Feldheim bei GS Nr. 1044, GB Reiden Die Ausscheidung einer Grundnutzung ist zweckmässig, da das Grundstück in der Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung (WE) liegt und es ausparzelliert ist. Zweck: Freihalten der Freifläche zur Sicherung des Spielplatzes</p>	

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.



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 -Nummierung 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.
- **Arbeits- und Wohnzone:** Neu wird die Arbeits- und Wohnzone im Gebiet Ribimatte sowie der Dörfli-
matte (Grundstücke Nr. GS Nr. 402, 403, 567, 582, 583, 598, 607) festgelegt. In der Arbeits- und Wohnzone (AW-14) wird eine max. Gesamthöhe von 14 m und eine minimale Gesamthöhe von 10 m festgelegt. Die minimale Gesamthöhe gilt nicht für reine Wohnbauten. Die weiteren Nutzungsmasse werden von Fall zu Fall festgelegt. Pro Grundstück sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- **Arbeitszonen:** Die Arbeitszone A-III wird in drei unterschiedliche Arbeitszone je nach maximaler Gesamthöhe (A-III 11, A-III 14, A-III 20) unterteilt. In der A-III 14 wird eine minimale Gesamthöhe von 10 m und bei der A-III 20 eine minimale Gesamthöhe von 15 m festgelegt. Damit soll der haushälterische Umgang mit dem Boden gefördert werden. In der Arbeitszone IV werden die Nutzungsmasse von Fall zu Fall festgelegt.
- 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.
- Erläuterung zu Art. 6 Abs. 3 (Wohnzone): Ein- oder Zweifamilienhäuser können in der W-14 und W-14 dicht im Ausnahmefall zugelassen werden, wenn das bestehende Gebäude nur 1-2 Wohneinheiten aufweist und aufgrund der geringen Parzellengrösse nicht mehr Wohneinheiten möglich sind.
- Art. 45(Mobilitätskonzept): Neuer Artikel mit Pflicht zur Erstellung eines Mobilitätskonzepts bei Anlagen mit mehr als 30 Abstellplätzen und in GP-Pflicht-Gebieten.
- Art. 46 (Abstellflächen für Kinderwagen und nicht motorisierte Zweiradfahrzeuge): Die bisherige Bestimmung wird leicht erhöht. Pro Zimmer hat diese Fläche mind. 2 m² zu betragen.
- Art. 47 (Nebenräume): In Wohnbauten und Überbauungen mit drei und mehr Wohnungen sind neben Wasch- und Trockenräume weiter Abstellräume, Keller oder Estriche zu erstellen.
- Art. 48 (Dachgestaltung): Dächer bis zu einer Neigung von 10 % sind ab einer Fläche von 20 m² extensiv zu begrünen, ausgenommen davon sind Dachterrassennutzungen.
- Art. 49 (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. 50 (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. 51 (Bepflanzung und Umgebungsgestaltung): Das Muster-BZR wird um die Bestimmungen zu einem Umgebungsplanes ergänzt.
- Art. 53 (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. 56 (Reklamen): Verbot von Reklamen in den Kern- und Dorfbzonen
- Art. 60 (Lichtemissionen): Neuer Artikel zur Einschränkung von Aussenbeleuchtungen und grossen Beleuchtungsanlagen.
- Art. 61 (Tierfallen): Neuer Artikel zum Schutz von Tieren
- Art. 62 (Sexgewerbe): Einschränkung des Sex-Gewerbes auf die Arbeitszonen im Dorfteil Reiden/Mehlsecken

3.5.1 Bestimmungen Arbeitszone III und IV

Die Bestimmungen in den Arbeitszonen III und IV des rechtsgültigen BZR wurden überprüft und mit den Leitsätzen und Massnahmen im REK verglichen.

Die wichtigsten Leitsätze und Massnahmen zu den Arbeitszonen werden hier nochmals aufgeführt:

Nr.	Leitsatz	Nr.	Massnahme
GE5	Verkaufsflächen / Fachmärkte mit überregionalem Einzugsgebiet und grossem Verkehrsaufkommen sind in der Gemeinde Reiden nicht erwünscht.	68	Die bisherigen Einschränkungen im BZR bezüglich publikumsintensiver Betriebe werden beibehalten und bei Bedarf weiter ausgebaut.
A1	Die Gemeinde Reiden wirbt gezielt attraktive, arbeitsplatzintensive Arbeitgeber (insbesondere Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe mit hoher Wertschöpfung, heterogenem Ausbildungsangebot und einem Steuersitz vorzugsweise in Reiden) an. Dabei wird mit der günstigen Lage an der Autobahn A2 und der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr argumentiert. Betriebe mit höchstens durchschnittlicher Verkehrserzeugung werden bevorzugt an gut befahrbaren Strassen und ausserhalb der Dorfkerne angesiedelt.	41	Steuersitz und/oder hohe Wertschöpfung in Reiden als Bedingung für Ansiedlung neuer Betriebe
A2	Die Ansiedlungen von verkehrsintensiven Betrieben (Werkverkehr wie auch Publikumsverkehr) sind sorgfältig abzuwägen und zu prüfen. Der Schwerverkehr wird aktiv gelenkt. Betriebe mit einem hohen Störfallpotenzial sind nicht erwünscht.	42	Die bisherigen Einschränkungen im BZR bezüglich publikums- und güterverkehrsintensiver Betriebe zwischen Bahnlinie und Kantonsstrasse sowie weiterer Immissionen werden beibehalten.
A3	Unternehmungen, die grosse Emissionen verursachen (Geruchsbelastungen, Luftschadstoffe, Lärm aufgrund von Produktion und/oder Verkehr), sind nicht erwünscht.		
A4	Die Siedlungsentwicklung nach innen wird auch in den Arbeitszonen angestrebt. Arbeitszonen sind haushälterisch zu nutzen.	44	Die bisherigen Einschränkungen im BZR bezüglich freier Lager- und Umschlagplätze sowie reiner Lagergebäude werden beibehalten und bei Bedarf weiter ausgebaut.

Auf der Basis dieser Grundlagen wurden die Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement formuliert. Die folgende Tabelle zeigt auf, in welcher Arbeitszone in der Gemeinde Reiden, welche Bestimmungen gelten vgl. dazu auch Artikel Arbeitszone III und Arbeitszone IV im Bau- und Zonenreglement.

	Publikumsintensiv	Güterverkehrintensiv	Einkaufszentren / Fachmärkte	Extrem arbeitsplatz-extensiv	Reine Lagergebäude	Offene Lagerflächen
Arbeitszone III (Langnau, Reiden, Richenthal)	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nur mit Betrieb	Nur mit Betrieb	Nur mit Betrieb
Arbeitszone III (Mehlsecken)	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Zulässig bis 500 m ² ; mit Betrieb	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nur mit Betrieb
Arbeitszone IV (übrige)	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nur mit Betrieb
Arbeitszone IV (Bruggmatte)	Nicht zulässig	Zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nicht zulässig	Nur mit Betrieb

3.5.2 Bestandesgarantie

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 einem bestehenden 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.

3.5.3 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. Die folgende Zusammenstellung gibt eine Übersicht über die verschiedenen Massnahmen.

Formulierungen in REK und BZR

REK
<ul style="list-style-type: none"> - Der Fokus der Entwicklung liegt auf dem qualitativen statt dem quantitativen Wachstum. Die Gemeinde fördert eine finanziell nachhaltige Entwicklung der Bevölkerungsstruktur, indem sie ein gutes Angebot für alle Altersgruppen und Gesellschaftsschichten bereitstellt: - Ausscheidung entsprechendes Zonenkonzept und Festsetzung qualitativer Vorschriften im BZR, z.B. zu den Gestaltungsplan-Pflichten (hohe Wohnqualität, altersgerechte Wohnungen, qualitätssichernde Verfahren etc.) - 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 hohen Qualitätsanforderungen zu genügen. - Einforderung Qualität durch BZR-Vorschriften, z.B. Pflicht zur Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (z.B. begleitetes Verfahren oder Konkurrenzverfahren wie Wettbewerb mit mind. 3 Büros) bei grösseren Überbauungen oder Überbauungen in bestimmten Zonen. - Qualitätssicherung im Rahmen von Projekten der Siedlungsentwicklung nach innen, z.B. durch Begleitung durch ein Fachgremium

Bau- und Zonenreglement

«Fachgremium»	«qualitätssicherndes Verfahren»	«Gestaltungsplan Richtlinie»
<p>Die zuständige Stelle lässt sich bei der Beurteilung der Qualitätsanforderungen durch ein Fachgremium beraten. Das Fachgremium wird von der zuständigen Stelle bestimmt. Die zuständige Stelle ist berechtigt, die dadurch entstehenden Kosten auf den Gesuchsteller zu übertragen. Das Fachgremium hat zur Mehrheit aus Fachleuten zu bestehen (z.B. Architektur, Landschaftsarchitektur, Raumplanung).</p> <p>Bei Bauvorhaben in der Kernzone muss das Fachgremium eine Stellungnahme abgeben.</p> <p>Das Fachgremium kann beigezogen werden zur Beurteilung von:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Bebauungs- und Gestaltungsplänen, b. baulichen Massnahmen in den Dorfzonen und angrenzend an die Kern- und Dorfzonen, c. baulichen Massnahmen an Objekten im kantonalen Bauinventar und in der Weilerzone, d. Eingliederung gem. Art. 42 Qualität, e. ortsbaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten. f. Überbauungsziffern und Gesamthöhen sowie von baulichen Höchst- und Mindestmassen im Siedlungsgebiet, die in diesem Reglement nicht abschliessend geregelt sind. <p>³ Sofern die baulichen Massnahmen keine quartier- und ortsbildprägende Wirkung haben, kann die zuständige Stelle auf eine Stellungnahme des Fachgremiums verzichten. Der Gemeinderat erstellt ein Pflichtenheft für das Fachgremium.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 4 Kernzone (K): Die zuständige Stelle legt die Nutzungsmasse im Einzelfall gestützt auf die Empfehlung des Fachgremiums und/oder auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens fest. Das Fachgremium orientiert sich am Bestand in der Kernzone und in der Umgebung des Objekts. 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 Die zuständige Stelle kann ein qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb- oder Konkurrenzverfahren (SIA 142) oder Studienauftrag und begleitetes Verfahren (SIA 143) etc. verlangen. Dabei wendet die zuständige Stelle die geltenden Normen an. - Art. 5 Dorfzone (D): Gestützt auf die Empfehlung des Fachgremiums und/oder auf Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens kann die Gemeinde Abweichungen von den Nutzungsmassen definieren. Die Gemeinde kann ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen. Bei Bauabsichten in der Dorfzone ist frühzeitig mit der zuständigen Stelle das Gespräch zu suchen und das weitere Vorgehen zu definieren. Weiter sind der zuständigen Stelle aussagekräftige Unterlagen zur Vorabklärung einzureichen. - Art. 30 Weilerzone Gishalde (WZ) 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 qualitätssicherndes Verfahren zu Lasten der Gesuchsteller verlangen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Art. 40 Gestaltungspläne Die zuständige Stelle kann Richtlinien zu Gestaltungsplänen zur Konkretisierung von Qualitäten erlassen.

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 Gestaltungsplänen und grösseren Überbauungen eine Etappierung verlangen, vgl. Art. 40 BZR Entwurf.

Fachpersonen und Fachgremium

Gemäss Art. 42 (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.) beiziehen. 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. Der Gemeinderat hat ein Pflichtenheft und ein Merkblatt erstellt. Darin werden die Rahmenbedingungen für den Einsatz dieses Gremiums festgeschrieben (Zweck, Vorgehen, Zusammensetzung usw.).

Bei Bauvorhaben in der Kernzone (K) ist eine Stellungnahme zwingend. (vgl. Art. 3 BZR (Fachgremium))

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. 42 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. 51 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. 57 BZR «Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grüngut» wird in Abs. 4 vorgeschrieben, dass bestehende Sammelstellen insbesondere in Gebieten mit aufgehobenen Gestaltungsplänen zu erhalten sind.

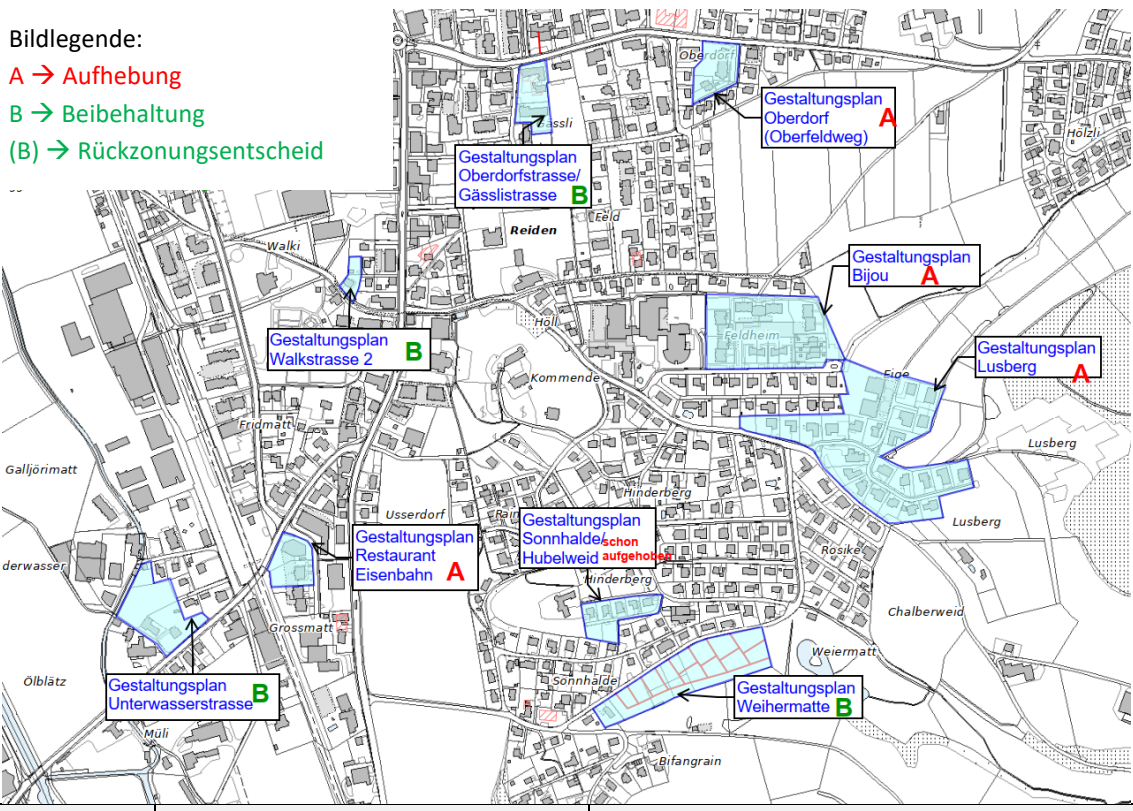
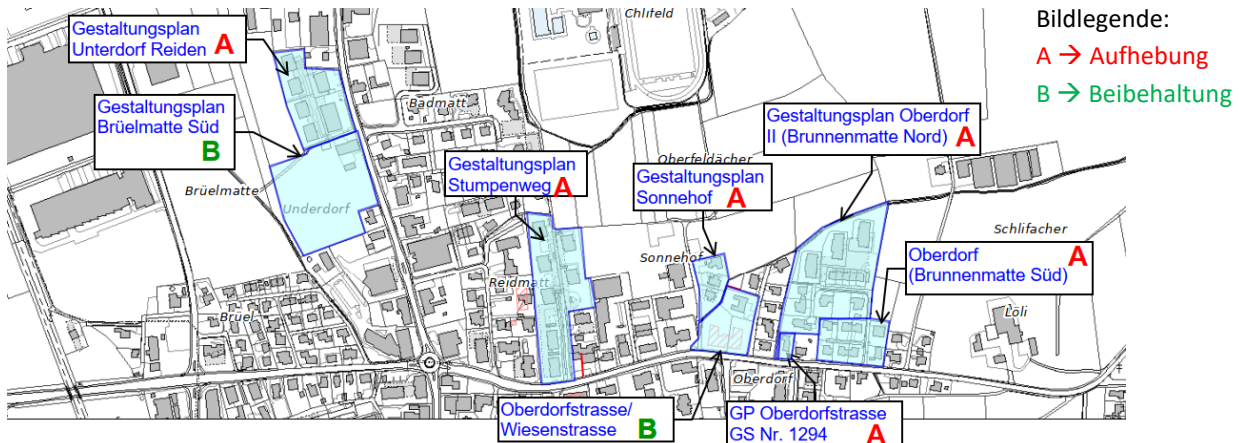
In der Übersichtstabelle zum Umgang mit den Gestaltungsplänen sind beim jeweiligen Gestaltungsplan, die Elemente aufgeführt, welche speziell zu erhalten sind.

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 der Ortsplanung «Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie» erfolgt, wird der Gestaltungsplan aufgehoben.

4.1.1 Gestaltungspläne im Ortsteil Reiden



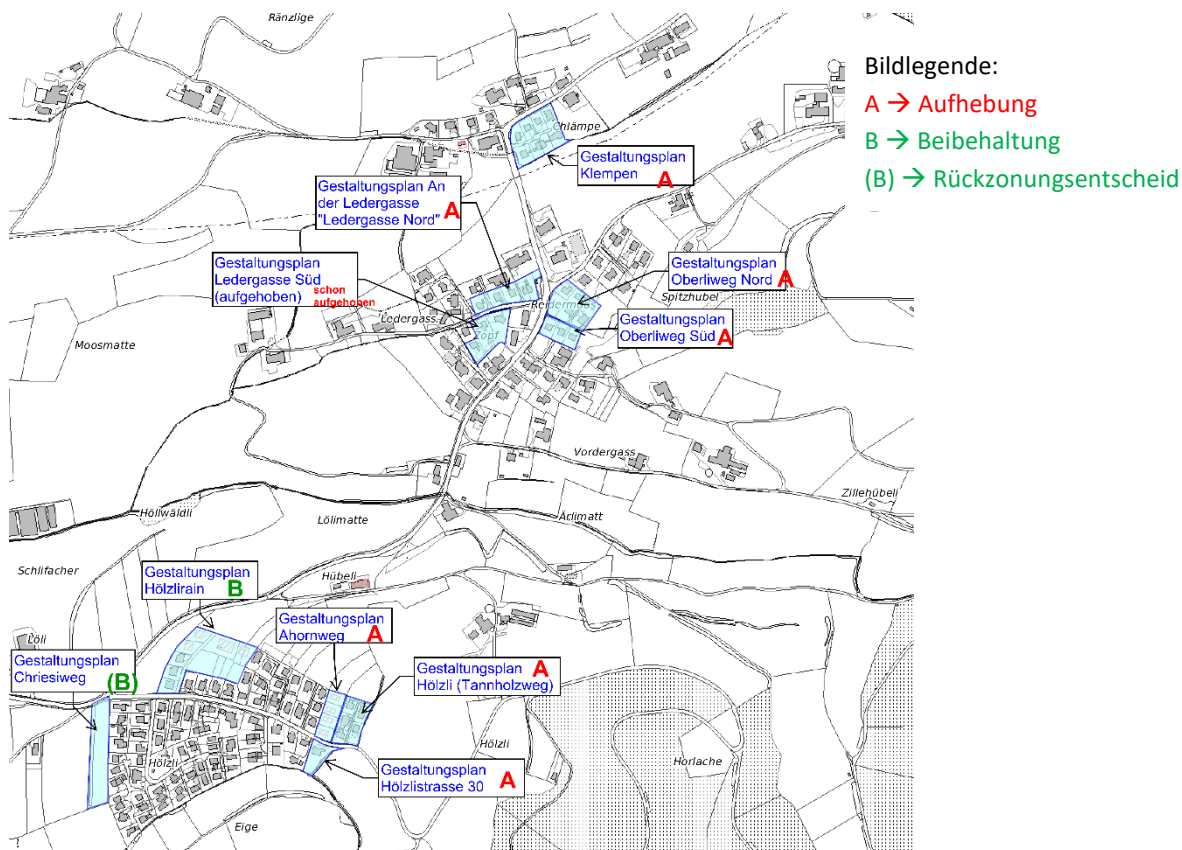
Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung			Grünzone	Bäume	Sammelstelle
	GS-Nr.	Dat. Genehmigung (letzte Änd.)	GP-Pflicht ZP	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung / Weitere Bestimmungen			
Unterdorf	1250, 251, 1252, 1253, 76	5. November 2001 (20. Februar 2006)	Nein	Aufhebung	-	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, Einheitlichkeit, eher älter (> 15 Jahre) Sicherung Spielplatz mit Grünzone und Sammelstelle	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			
Brüelmatte Süd	73	14. Oktober 2014	Ja	Beibehaltung	Beibehaltung	in Realisierung, PBG-konform, einheitlich, eher neu (< 5 Jahre) Sicherung bestehendes Mobilitätskonzept mit spezieller BZR-Bestimmung	-	-	-
Stumpenweg	197, 862, 296, 201	28. November 2005	Nein	Aufhebung	-	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, eher älter (> 15 Jahre) Sicherung Spielplatz mit Grünzone und Bäume	x	x	-
Sonnehof	1333-1335	19. Februar 2007	Ja	Aufhebung	Aufhebung	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine Einheitlichkeit, eher älter (> 15 Jahre)	-	-	-
Oberdorf II (Brunnenmatte Nord)	1371-1379, 1362-1368	9. Mai 2016	Ja	Aufhebung	Aufhebung	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	-
Oberdorf (Brunnenmatte Süd)	1240 -1247	28. November 2005	Nein	Aufhebung	-	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine Einheitlichkeit, eher älter (> 15 Jahre) Aufhebung GP-Pflicht (BZR-Anhang)	-	-	-
Oberdorfstrasse, Grundstück Nr. 1294	1294	2. Februar 2009	Nein	Aufhebung	-	vollständig realisiert, nicht PBG-konform und GP nur über ein Grundstück, (ca. 10 Jahre)	-	-	-
Oberdorf (Oberfeldweg)	266, 1101, 1098, 1099	21. Juni 1995	Nein	Aufhebung	-	GP-Unterlagen fehlen (nur Grundbuchanmerkung) Aufhebung sofern vorhanden: vollständig realisiert, nicht PBG-konform, älter Sicherung gemeinsame Sammelstelle	-	-	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			
Oberdorfstrasse/ Gässlistrasse	898, 232, 234	10. Februar 2020	Nein	Beibehaltung	-	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	-
Oberdorfstrasse/ Wiesenstrasse	905, 45, 44, 43	23. August 2021	Nein	Beibehaltung	-	nicht realisiert, PBG-konform, erst kürzlich genehmigt (< 5 Jahre)	-	-	-
Bijou	1002, 1032 - 1041, 1044, 1073, 1074	9. Dezember 1987 (1. Dezember 1993)	Nein	Aufhebung	-	Vollständig realisiert, nicht PBG-konform, älterer GP Neu in Erhaltungszone Sicherung des Spielplatzes mit Grünzone, Bäume und Sammelstelle	x	x	x
Walkestrasse 2	326, 329	-	Nein	Beibehaltung	-	Noch keine Bewilligung vorhanden	-	-	-
Unterwasserstrasse	576, 577, 578 sowie Teile von 568 und 575	28. Juni 2021	Nein	Beibehaltung	-	noch nicht realisiert, PBG konform, erst kürzlich genehmigt (< 5 Jahre) Sicherung Bäume, Sammelstelle	-	x	x
Sonnhalde/ Hubelweid	1126 -1132, 654	10. Juli 1996, (26. April 1999) Aufhebung 16. August 2010	Nein	Bereits aufgehoben	-	Bereits aufgehoben Sicherung Spielplatz mit Grünzone, Sammelstelle	x	-	x
Weiermatte	685, 687, 1018, 1022	27. Februar 2012, (22. Juni 2020)	Ja	Beibehaltung	Beibehaltung	nicht realisiert, nicht PBG-konform, erst kürzlich Änderung genehmigt (< 5 Jahre)	-	x	-
Lusberg	501, 502, 554, 785, 789, 1249, 1250 sowie Teile von 553, 555, 788, 257 und 258	16. Oktober 2006	Nein	Aufhebung	Aufhebung	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	Aufhebung	-	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)

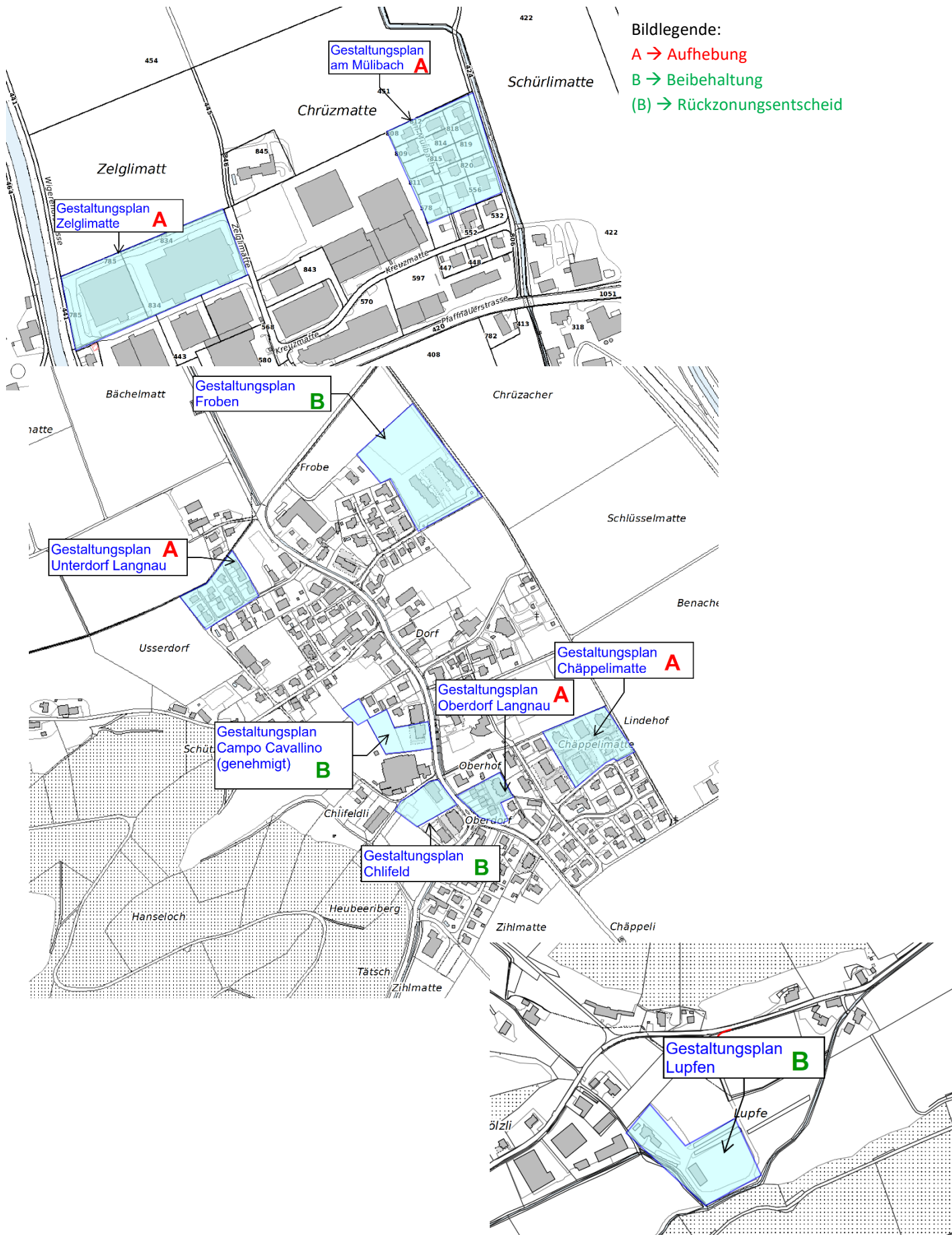


Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung			Grünzone	Bäume	Sammelstelle
	GS-Nr.	Dat. Genehmigung (letzte Änd.)	GP-Pflicht ZP	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung / Weitere Bestimmungen			
Klempen	726, 1397, 390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396,	18. Juni 2018	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Vollständig 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	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	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	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	Aufhebung	in Realisierung, nicht PBG-konform, erst kürzlich genehmigt (< 5 Jahre) wurde auf 3 GP aufgeteilt, nichts speziell Erhaltenswertes	-	-	-
Hözlirain	1402, 403, 1404, 405, 1406, 407, 1413, 428, 1414, 415, 1380, 411, 1412, 801, 1429	9. Oktober 2017 (10. Februar 2020)	Ja	Beibehaltung	Beibehaltung	noch nicht realisiert, nicht PBG-konform, teilweise einheitlich, erst kürzlich genehmigt (< 5 Jahre)	x	-	-
Hözlzi (Tannholzweg)	1321, 1322, 1323, 1324, 1325	8. März 2010	Nein	Aufhebung	Aufhebung	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine Einheitlichkeit, bereits älter (13 Jahre), Heckenabstand ist mit neuem BZR geregelt	-	-	-
Chriesiweg	951	14. März 2011	Ja	(Beibehaltung)	(Beibehaltung)	<i>abschliessende Beurteilung vor Auflage in Abstimmung mit Rückzonungen</i>	-	-	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			
Hözlistrasse 30	842	20. Dezember 2010	Nein	Aufhebung	Aufhebung	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, nur 1 Grundstück, bereits älter (13 Jahre)	-	-	-

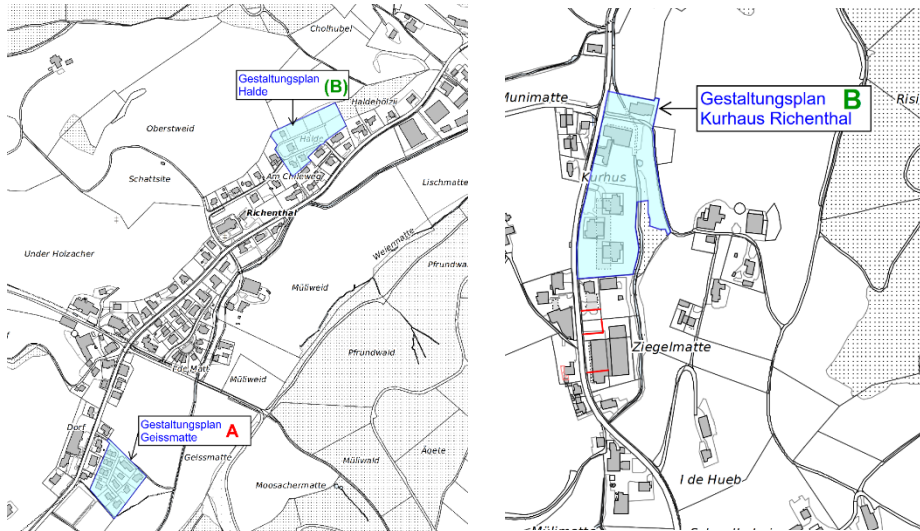
4.1.3 Gestaltungspläne im Ortsteil Langnau



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			
Froben	599, 851, (Stamm-GS 121)	25. Januar 1991	Nein	Beibehaltung	-	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
Unterdorf Langnau	798-805	14. Oktober 2004	Nein	Aufhebung	-	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine Einheitlichkeit, eher älter (20 Jahre)	-	-	-
Chäppelmatte	615, 616, 617, 618, 145, 821, 822, 823, 768, 769	6. Januar 1993 (20.03.2006, 28.01.2008)	Nein	Aufhebung	-	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine Einheitlichkeit, eher älter (30 Jahre) Sicherung der Spielplatzfläche als Grünzone, Bäume, Sammelstelle	x	x	x
Campo Cavallino	15, 16 und Teile von 17	9. Oktober 2023	Nein	Beibehaltung	-	Neu, noch nicht realisiert, PBG-konform, Einheitlichkeit Sicherung Bäume und Sammelstelle	-	x	x
Oberdorf Langnau	775, 839, 840, 841, 842, 6, 774	7. November 1995 (2. April 2012)	Nein	Aufhebung	-	vollständig realisiert, nicht PBG-konform, keine Einheitlichkeit, eher älter	-	-	-
Chlifeld	20	13. Juli 2020	Nein	Beibehaltung	-	nicht vollständig realisiert, PBG-konform, Einheitlichkeit, sehr neu (< 5 Jahre), Sicherung Sammelstelle	-	-	x
Lupfen	215	25. September 2023	Ja	Beibehaltung	Beibehaltung	Sonderbauzone	-	-	-
Zelglimatte	785, 843	17. Mai 2010 (31.08.2020)	Ja	Aufhebung	Aufhebung	vollständig realisiert (inkl. Aufstockung), PBG-konform, keine Einheitlichkeit, Gestaltungsplananpassung eher neu Bei Aufhebung: Beibehaltung Randbepflanzung	-	-	-
Golfübungsplatz	370, 382	21. September 2004	Ja	Aufhebung	Aufhebung	Zurückführung in LW-Zone, da nicht mehr als Golfplatz genutzt	-	-	-

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			
Am Müli-bach	808-820	16. Februar 2005	Nein	Aufhebung	-	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








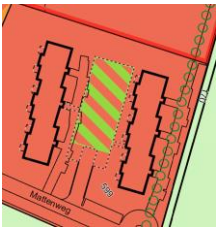

Gestaltungsplan	Bestand			Beurteilung			Grünzone	Bäume	Sammelstelle
	GS-Nr.	Dat. Genehmigung (letzte Änd.)	GP-Pflicht ZP	Umgang mit GP	Umgang mit GP-Pflicht	Begründung / Weitere Bestimmungen			
Halde	323, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 24, 366	9. Dezember 1991 (rev. 26. März 1992, ergänzt 20. April 1992)	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. 76, 1250, 1251, 1252, GB Reiden aus GP Unterdorf</p> 
<p>Neue Grünzone überlagert auf GS Nr. 197, 296, 862, GB Reiden aus GP Stumpfenweg</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"> ▪ Weihermatte (bestehend, GP vorhanden) ▪ Lusberg (bestehend, GP vorhanden) ▪ Unterdorf (bestehend, GP vorhanden) ▪ Chriesiweg (bestehend, GP vorhanden) – <i>in Zusammenhang mit Rückzonungen</i> ▪ Hölzlirain (bestehend, GP vorhanden) ▪ Ahornweg (bestehend, GP vorhanden) ▪ Brüelmatte Nord (bestehend, GP in Erarbeitung) ▪ Müli Unterwasser Teilgebiet 1 (neu, GP nicht vorhanden) ▪ Müli Unterwasser Teilgebiet 2 (neu, GP nicht vorhanden) ▪ Mühlematt (neu, GP nicht vorhanden) ▪ Unterwasserstrasse (neu, GP vorhanden) ▪ Parkweg (neu, GP nicht vorhanden) ▪ Mitteldorf (neu, GP nicht vorhanden) ▪ Friedmatte (neu, GP nicht vorhanden) ▪ Grüene Stumpe West (neu, GP nicht vorhanden) ▪ Grüene Stumpe Ost (neu, GP nicht vorhanden) ▪ Sonderbauzone Alte Spinnerei (neu, GP nicht vorhanden) ▪ Sonderbauzone Erwerbsgartenbau (neu, GP-Entwurf vorhanden) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundstück Nr. 98, GB Langnau (bestehend, GP nicht vorhanden) – <i>in Zusammenhang mit Rückzonungen</i> ▪ Spezielle Arbeitszone Langnau Ost (neu, GP-Entwurf nicht vorhanden) ▪ Spezielle Arbeitszone Langnau West (neu, GP-Entwurf nicht vorhanden) ▪ Lupfen (bestehend, GP vorhanden) ▪ Sonderbauzone BiWo Langnau (neu, GP-Entwurf vorhanden) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurhaus nördlicher Teil (bestehend, GP vorhanden)

Die Perimeter der neu festgelegten GP-Pflichtgebiete wurden 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 sollen die beiden Gestaltungsplanpflichtgebiete West und Ost 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 zur Förderung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit einer Verdichtung in Bahnhofsnähe festgelegt. Nördlich davon im Gebiet Mühlematt wird ebenfalls eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Diese dient der Erstellung einer qualitativ guten Wohnüberbauung mit Nachverdichtung in Bahnhofsnähe. Dem Übergang zur benachbarten Zone ist besondere Beachtung zu schenken (bspw. in Bezug auf einen erhöhten Lärmschutz).

Bei der Speziellen Arbeitszone Langnau werden zwei Gestaltungsplanpflichtgebiete westlich und östlich des Chlifeldwegs festgelegt.

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.

5.2 Gesamtmobilitätskonzept (GMK) und Erschliessungsrichtplan (ERP)

Vorgehen

Die Gemeinde Reiden hat einen rechtsgültigen Erschliessungsrichtplan inkl. Fusswegnetz und Radwegverbindungen, Bericht mit Massnahmenkatalog sowie den rechtsgültigen Richtplan Fusswegnetz- und Radwegverbindungen beide vom Gemeinderat beschlossen am 13. Januar 2014. Der Erschliessungsrichtplan bleibt bestehen, da er gewisse Gebiete abbildet, welche noch nicht überbaut sind. Die Übersicht über den Stand der Erschliessung wird aktualisiert. Die Textteile zum Fusswegnetz und zu den Radwegverbindungen werden im Erschliessungsrichtplan inkl. Fusswegnetz und Radwegverbindungen, Bericht mit Massnahmenkatalog beschlossen vom Gemeinderat am 13. Januar 2014 gelöscht. Das neu erarbeitete GMK ersetzt den bisher gültigen Richtplan Fusswegnetz- und Radwegverbindungen der Gemeinde Reiden.

Das GMK wurde mit einer Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretungen des Gemeinderats, der Gemeindeverwaltung, der OPK und dem Ortsplanungsbüro vom Fachbüro mrs erarbeitet und anschliessend von der OPK und dem Gemeinderat diskutiert. Die öffentliche Mitwirkung zum GMK fand vom 22. Juni bis 20. August 2024 statt. Die Eingaben wurden besprochen und wo notwendig Anpassungen vorgenommen.

Aufgrund der Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurden folgende Änderungen am GMK vorgenommen:

- In Richenthal wurde die Signatur im Plan zur Prüfung «Umgestaltung Strassenraum» zwischen Schule und Kirche durchgezogen.
- Aufgrund der Sicherheitsdefizite für den Velo- und Fussverkehr zwischen Langnau und Lupfen wurde ergänzt, dass kurzfristig eine Temporeduktion, mittelfristig die Instandstellung der Fusswegverbindung geprüft wird und langfristig eine Veloinfrastruktur erstellt werden soll.
- Um eine durchgehende Parallelverbindung zur Kantonsstrasse für den Veloverkehr zu schaffen werden der Abschnitt hinter der Kirche in Reiden und die Schliessung der Lücke vom Hausmattweg bis zur Weihermattstrasse entlang des Siedlungsrandes als Massnahmen aufgenommen.
- Die schematischen Darstellungen der Netzglücken für den Fuss- und Veloverkehr werden in der Lage angepasst. Absicht war und ist, dass für die Schliessung dieser Netzlücken wo möglich bestehende Strassen und Querungen genutzt werden.

Die Anpassungen am GMK und am ERP im Nachgang zur kantonalen Vorprüfung sind im Kap. 2.5 dokumentiert.

Weitere Erläuterungen vgl. Kap. 2.5.

Inhalt

Basierend auf den Leitsätzen aus dem REK, den übergeordneten Zielen der kantonalen und regionalen Grundlagen sowie den Defiziten aus der Analyse wurde das Gesamtmobilitätskonzept Reiden erarbeitet.

Das Konzept wird in folgende sechs Handlungsfelder gegliedert:

- Fuss- und Veloverkehr
- Öffentlicher Verkehr
- Gestaltung und Betrieb von Strassen
- Verkehrslenkung MIV / Schwerverkehr
- Parkierung
- Mobilitätskonzept und Mobilitätsmanagement

In diesen Handlungsfeldern werden Ziele und Massnahmen definiert.

Auswirkungen auf die Nutzungsplanung

Einzelne Massnahmen sind ins BZR eingeflossen oder wurden ab der Erarbeitung umgesetzt. Aktuell gibt es in der Gemeinde Reiden einen Erschliessungsrichtplan inkl. Fusswegnetz und Radwegverbindungen. Die Fussweg- und Radwegverbindungen wurden im GMK überprüft und entsprechend dem heutigen Handlungsbedarf ergänzt.

Verbindlichkeit – Kommunalen Richtplan

Das Gesamtmobilitätskonzept gilt als Richtplan im Sinn von § 9 Planungs- und Baugesetz (PBG), namentlich als Verkehrsrichtplan inkl. Fusswegnetz.

Gemäss § 10 PBG sollen Richtpläne aufzeigen,

- wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden,
- in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen.

Richtpläne sind gemäss § 11 PBG verbindlich für die Behörden. In der Erfüllung ihrer Aufgaben haben sich die Behörden damit an den Richtplan zu halten. Dies gilt insbesondere beim Aufstellen verbindlicher Pläne

(z.B. Strassen- und Baulinienpläne), bei der Genehmigung von Plänen (Bauvorhaben), bei Stellungnahmen zuhanden des Kantons usw. Das Grundeigentum wird hingegen nicht beschränkt.

Für Verkehrsmassnahmen (inkl. Fusswegverbindungen) gilt der generelle Vorbehalt, dass bauliche Massnahmen an Kantonsstrassen nur realisiert werden können, wenn sie im kantonalen Strassenbauprogramm enthalten sind oder durch Gemeinde bzw. Dritte bezahlt werden.

Das vorliegende GMK ersetzt den bisher gültigen Richtplan Fusswegnetz- und Radwegverbindungen der Gemeinde Reiden, welcher vom Gemeinderat am 13. Januar 2014 beschlossen wurde. Der Regierungsrat stellte mit Entscheid Nr. 458 vom 15. April 2014 fest, dass die im vorliegenden Richtplan Fusswegnetz- und Radwegverbindungen aufgezeigten Massnahmen weder Interessen des Kantons noch von Nachbargemeinden betreffen, weshalb er keiner Genehmigung durch den Regierungsrat bedurfte.

5.3 Freiraumkonzept (FRK)

Vorgehen

Das Freiraumkonzept wurde mit einer Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretungen des Gemeinderats, der OPK und des Ortplanungsbüros sowie lokalen Interessensvertretern von Naturthemen vom Fachbüro LAND SCHAFFT erarbeitet und anschliessend von der OPK und dem Gemeinderat diskutiert. Die öffentliche Mitwirkung fand vom 19. Oktober bis 30. November 2024 statt. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gab es am 29. Oktober 2024 eine Informationsveranstaltung. Am FRK wurden aufgrund der öffentlichen Mitwirkung keine inhaltlichen Anpassungen vorgenommen. Allfällige Anpassungen am FRK im Nachgang zur kantonalen Vorprüfung sind im Kap. 2.5 dokumentiert.

Weitere Erläuterungen vgl. Kap. 2.5.

Inhalt

Das Freiraumkonzept setzt Entwicklungsziele für die siedlungsnahen Freiräume und die Freiräume in der Siedlung. Es dient als Entscheidungsgrundlage für künftige Investitionen und Massnahmen der Gemeinde. Als Freiraum wird in der Siedlungsplanung der unbebaute Raum zwischen der Bebauungsstruktur bezeichnet. Die Ausprägung der Freiräume ist dabei vielfältig und reicht vom Platz über Strassenräume bis Friedhofsanlagen. Einleitend wurde eine Bestandesanalyse durchgeführt, indem die bestehenden öffentlichen Freiräume der Gemeinde planerisch erfasst und qualitativ beurteilt wurden. Die Freiräume wurden auf ihr Freiraumangebot, die Erreichbarkeit & Zugänglichkeit, Freiraumqualität sowie Ökologie & Siedlungsklima untersucht.

Auswirkungen auf die Nutzungsplanung

Aus den Erkenntnissen des Freiraumkonzepts werden bei diversen Themen zur Förderung und Sicherung von Freiraumqualitäten (Angebotsvielfalt, Aufenthaltsqualität, klimaangepasste und wassersensible Ausenraumgestaltung, Biodiversitätsförderung im Siedlungsraum etc.) Inhalte in den Zonenplan und/oder das Bau- und Zonenreglement integriert.

Folgende Präzisierungen wurden vorgenommen, vgl. Details im BZR:

- Qualitative Bestimmung bei den Grünzonen (Grundnutzung und Überlagerung), dass diese Flächen möglichst ökologisch wertvoll zu gestalten sind und mehrheitlich als Grünflächen mit natürlichem

Bodenaufbau auszubilden und mit strukturierenden, standortgerechten und vorzugsweise einheimischen Gehölzen auszustatten sind. Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten.

- Ergänzung bei Grünzone Gewässerraum, dass diese der Längsvernetzung von aquatischen Lebensräumen dient und Uferböschungen möglichst naturnah zu gestalten sind.
- Der Muster-BZR Artikel zu Klimaschutz und Klimaadaptation wurde um weitere Stichworte ergänzt, um die relevanten Themen aufzuzeigen.
- Im Fall von PV-Anlagen auf Dächern sind diese Dächer mindestens extensiv zu begrünen. Eine ökologisch wertvolle Gestaltung der Dachbegrünung ist zu bevorzugen.
- Bei notwendigen Stützmauern am Siedlungsrand, hat die Materialisierung mit regionaltypischen Materialien und dem Ort angepasster Farbgebung zu erfolgen.
- Der Artikel zur Bepflanzung und Umgebungsgestaltung wurde umstrukturiert und ergänzt. Die wesentlichen Änderungen umfassen:
 - Zweck der Umgebungsgestaltung ist die Eingliederung von Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild, Schaffung von Aussenräumen mit hoher Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität, Schaffung von ökologisch wertvollen Flächen mit hoher Biodiversität und Verbesserung des Lokal- und Mikroklimas.
 - Die Bodenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken, wo notwendig sind sickerfähige Beläge zu verwenden. Die Materialisierung von Verkehrsflächen, Plätzen, Terrassen usw. sowie deren Oberflächenbeschaffenheit und Einfärbung ist so zu wählen, dass sie dem Hitzeinseleffekt entgegenwirken.
 - In den Arbeitszonen sowie den Arbeits- und Wohnzonen sind nach Möglichkeit im Aussenraum nutzergerechte Aufenthaltsmöglichkeiten für Mitarbeitende zu gestalten.
 - Bäume dürfen den Abstand zu Strassen unter Einhaltung des Lichtraumprofils und der Sichtwinkel unterschreiten.
- Die Grünflächenziffer wird präzisiert:
 - Flächen auf Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten sind gegenüber § 18 PBV nur anrechenbar, wenn sie eine Überdeckung von mindestens 70 cm aufweisen.
 - Mindestens die Hälfte der erforderlichen anrechenbaren Grünfläche ist ökologisch wertvoll zu gestalten.
 - Pro standortgerechten Baum können 15 m² der anrechenbaren Grünfläche kompensiert werden.
 - Die Gemeinde kann Einzelheiten in einer Richtlinie regeln.
- Im Artikel zu Tierfallen und Tierschutz wird ein Absatz zum Umgang mit vorhandenen Lebensräumen und Brutplätzen von geschützten Tieren bei baulichen Massnahmen ergänzt.

Verbindlichkeit – Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung der Bevölkerung vorgestellt. Aufgrund der Eingaben gab es keine inhaltlichen Anpassungen am Dokument. Das weitere Vorgehen aber der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung sowie die Verbindlichkeit wurde ergänzt. Das FRK liegt mit der Gesamtrevision der Gesamtrevision öffentlich auf. Danach folgt die Verarbeitung allfälliger Meinungsäusserungen und die Verabschiedung durch den Gemeinderat. Das FRK dient der Gemeinde künftig als behördenverbindliches Konzept.

5.4 Pflichtenheft und Merkblatt Fachgremium

Vorgehen

Der Aufbau eines Fachgremiums wurde 2023 vom Gemeinderat beschlossen. Der Gemeinderat hat das weitere Vorgehen verabschiedet. Darauf aufbauend wurden ein Pflichtenheft und ein Merkblatt erarbeitet.

Inhalt

Die beiden Dokumente dienen als Grundlage für die Arbeit des Fachgremiums und als Arbeitshilfe für die Zusammenarbeit zwischen Bauwilligen, Architektinnen und Architekten, Planenden und Baubewilligungsbehörde mit dem Ziel, eine hohe Qualität zu erreichen. Beim Fachgremium handelt sich um eine von mehreren Massnahmen zur Erreichung von mehr Qualität im Siedlungsgebiet, was sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt hat, vgl. Kap. 3.2.5 und 3.5.3.

Das Pflichtenheft gilt für das Fachgremium. Das Merkblatt basiert auf den Bestimmungen des Pflichtenhefts und zeigt die wichtigsten Schritte im Planungsprozess und das Vorgehen auf.

Auswirkungen auf die Nutzungsplanung

Bei Bauvorhaben in der Kernzone muss das Fachgremium eine Stellungnahme abgeben.

Das Fachgremium kann beigezogen werden zur Beurteilung von:

- a. Bebauungs- und Gestaltungsplänen,
- b. baulichen Massnahmen in den Dorfzonen und angrenzend an die Kern- und Dorfzonen,
- c. baulichen Massnahmen an Objekten im kantonalen Bauinventar und in der Weilerzone,
- d. Eingliederung gem. Art. 42 Qualität,
- e. ortsbaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten.
- f. Überbauungsziffern und Gesamthöhen sowie von baulichen Höchst- und Mindestmassen im Siedlungsgebiet, die in diesem Reglement nicht abschliessend geregelt sind.

Sofern die baulichen Massnahmen keine quartier- und ortsbildprägende Wirkung haben, kann die zuständige Stelle auf die Stellungnahme des Fachgremiums verzichten vgl. Art. 3 Abs. 4 BZR.

Verbindlichkeit

Die beiden Dokumente «Fachgremium Bauberatung Pflichtenheft» und «Fachgremium Bauberatung Merkblatt» wurden vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage freigegeben und liegen im Rahmen der öffentlichen Auflage als orientierende Dokumente auf. Der Beschluss der beiden Dokumente erfolgt durch den Gemeinderat.

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, 5.2 und 5.3.

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 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 Einwohnenden 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.

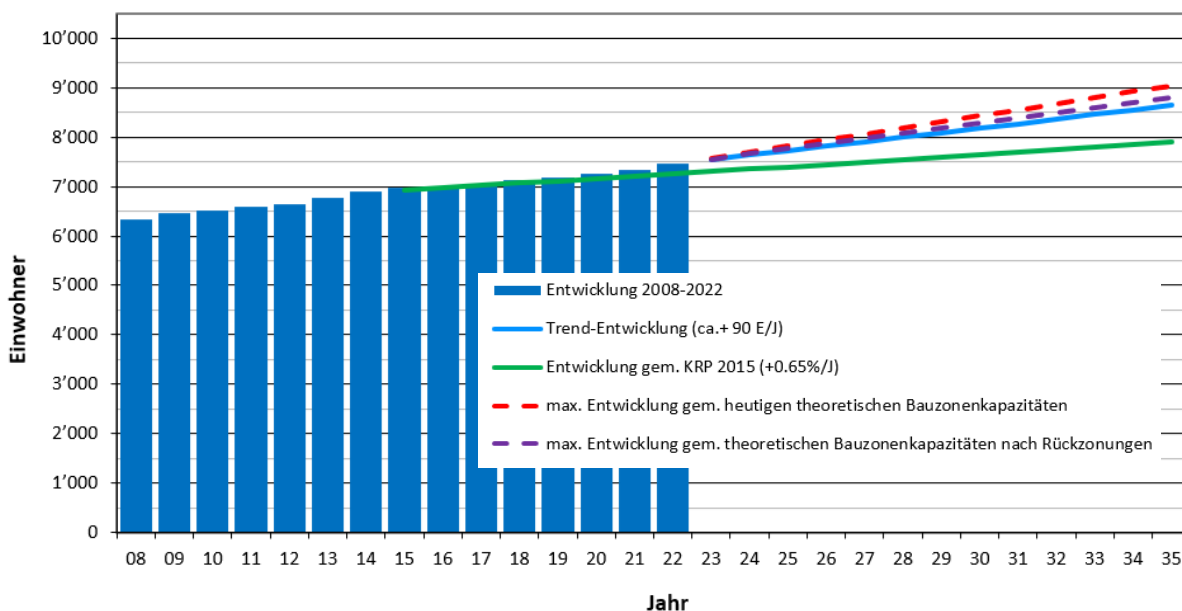
Die im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu erledigenden Massnahmen wurden umgesetzt, bspw. wurde die Abgrenzung der inneren und äusseren Dorfkerne aus dem REK wurden in die Nutzungsplanung übernommen.

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.

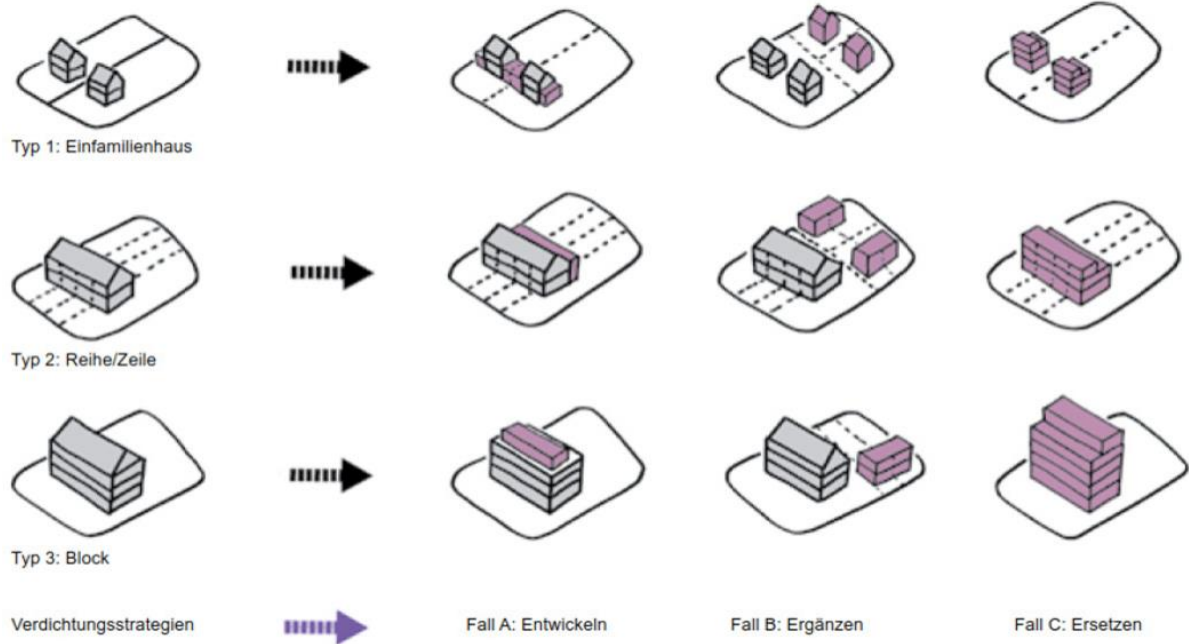
Der Bedarfsnachweis für Einzonungen kann auch nach den Rückzonungen mit diesen Zahlen im Moment noch nicht erbracht werden, da das prognostizierte Einwohnerwachstum gemäss KRP LU immer noch deutlich unter demjenigen der Bauzonenkapazitäten liegt. Der Fokus der zukünftigen Entwicklung wird somit auf der 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 bestehenden 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 Aufzonung und der GP-Pflicht eine Mehrwertabgabe fällig wird.

Die Höhe der Mehrwertabgabe wird im Hinblick auf die Eingabe zur Genehmigung durch den Regierungsrat 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, Rückzonung von nicht überbautem Land mit der Qualität von Fruchtfolgeflächen und/oder Terrainveränderung zum Zweck der Bodenverbesserung.

Die Einzonungsfläche auf dem Grundstück Nr. 2, GB Richenthal (Buswendeschleife Kurhaus) wurde von der IPSO ECO AG untersucht und ein bodenkundliches Gutachten erstellt. Der gesamte Bauperimeter von 700 m² ist aufgrund der geringen pflanzennutzbaren Gründigkeit (pnG) von < 50 cm nicht als Fruchtfolgefläche einzustufen.

Bei der Einzonung in die Sonderbauzone BiWo Langnau (Grundstücke Nr. 363 und 789, GB Langnau) wurde die Neukartierung der Fruchtfolgeflächen vollzogen. Die einzuzonende Fläche ist gemäss Fruchtfolgekarte (Geoportal) zu 100% anrechenbar. Eine Bodenkartierung erübrigt sich darum. Für die beanspruchte Fläche ist die Kompensation aufzuzeigen. Ein FFF- Kompensationsprojekt für die Sonderbauzone BIWO wird nach einer positiven Vorprüfung im Hinblick auf die Eingabe zur Genehmigung durch den Regierungsrat vorgenommen.

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 Gemeinde Reiden hat einen rechtsgültigen Erschliessungsrichtplan inkl. Fusswegnetz und Radwegverbindungen, Bericht mit Massnahmenkatalog sowie den rechtsgültigen Richtplan Fusswegnetz- und Radwegverbindungen beide vom Gemeinderat beschlossen am 13. Januar 2014. Der Erschliessungsrichtplan bleibt bestehen, da er gewisse Gebiete abbildet, welche noch nicht überbaut sind. Die Übersicht über den Stand der Erschliessung wird aktualisiert. Die Textteile zum Fusswegnetz und zu den Radwegverbindungen werden im Erschliessungsrichtplan inkl. Fusswegnetz und Radwegverbindungen, Bericht mit Massnahmenkatalog beschlossen vom Gemeinderat am 13. Januar 2014 gelöscht. Das neu erarbeitete GMK ersetzt den bisher gültigen Richtplan Fusswegnetz- und Radwegverbindungen der Gemeinde Reiden.

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 wurde ein Gesamtmobilitätskonzept erarbeitet, vgl. Kap. 2.5.

7.11 Weilerzonen

Vgl. Kap. 0

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-, Dorf sowie Wohn- und Arbeitszonen sind in der ersten Bautiefe entlang der Hauptverkehrsachsen im Erdgeschoss für 50% der anrechenbaren Gebäudefläche auf der strassenzugewandten Seite nur Gewerbenutzungen oder Nebennutzflächen zulässig. Gemäss PBG sind die Dorfzonen Mischzonen mit einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. In Langnau gibt es keine Pflicht für Gewerbe. In der Kern-, Dorf- sowie Wohn- und Arbeitszone ist bei der Erstellung reiner Wohnbautenein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der ES II anzustreben.

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. Die Waldfeststellungsverfahren wurden ausgelöst und von der Dienststelle IAWA geprüft. Die entfallenden statischen Waldgrenzen (bspw. aufgrund Rückzonungen) benötigen gemäss kantonalem Datenmodell und Nachführungskonzept Statische Waldgrenzen vom 26. Juli 2023 keinen separaten Plan. Die Änderungen sind in den für die Ortsplanung üblichen Unterlagen (Bericht / Plan) darzustellen. Der Nachführungsgeometer archiviert anstelle eines separaten Planes einen Auszug aus dem Planungsbericht zur Ortsplanung bei der entsprechenden Waldfeststellung.

Folgende Abschnitte sind betroffen:

Langnau Oberdorf

Infolge Rückzonung entfällt der statische Waldrand. Für die Aufhebung der statischen Waldgrenze braucht es keinen Waldfeststellungsentscheid.



Reiden Lusberg

Infolge Rückzonung (ehemalige Grünzone) entfällt der statische Waldrand. Für die Aufhebung der statischen Waldgrenze braucht es keinen Waldfeststellungsentscheid.



Ehemalige Golfzone

Infolge Auszonung (ehemalige Golfzone) entfällt der statische Waldrand. Für die Aufhebung der statischen Waldgrenze braucht es keinen Waldfeststellungsentscheid.



Weilerzone Gishalde

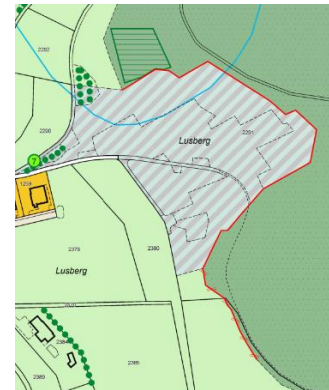
Bei der Weilerzone Gishalde handelt es sich um eine Nichtbauzone. Trotzdem ist im Sinn eines Spezialfalls eine statische Waldgrenze festzulegen. Ein Waldfeststellungsplan ist bereits vorhanden.



Lusberg

Pendenz Nachführungsgeometer 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.

Der Waldfeststellungsplan wurde erstellt.



Rekultivierungszone Löchli (RK)

Pendenz Nachführungsgeometer: Die Rekultivierungszone Löchli (RK) wird beibehalten. Es ist ein Waldfeststellungsverfahren durchzuführen. Der Waldfeststellungsplan wurde erstellt.



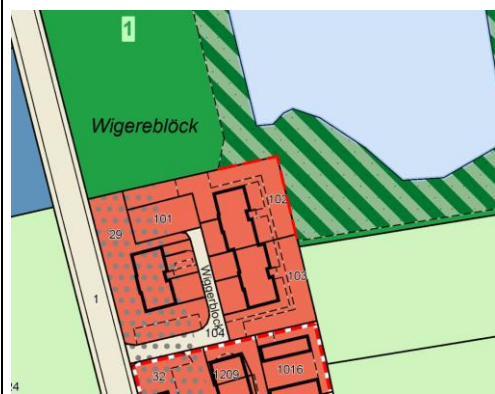
Leimgrube

Infolge Rückzonung (ehemalige Zone für öffentliche Zwecke) entfällt der statische Waldrand. Für die Aufhebung der statischen Waldgrenze braucht es keinen Waldfeststellungsentscheid.



Wigereblöck

Infolge der Anpassung der Waldfläche grenzt der Wald direkt an die Bauzone. Der Waldfeststellungsplan wurde erstellt.

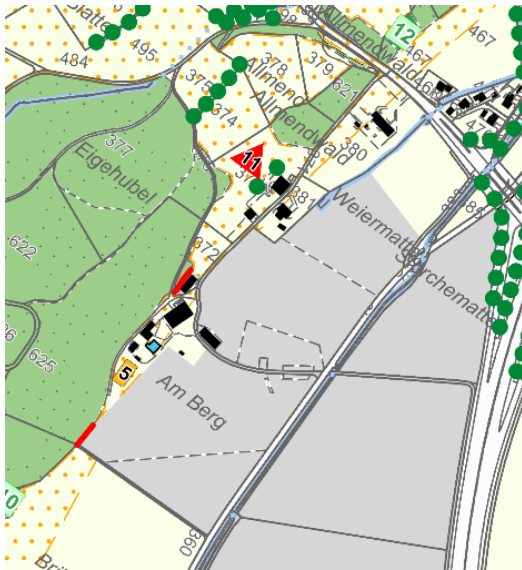


8.4 Gewässerraum-Freihaltung

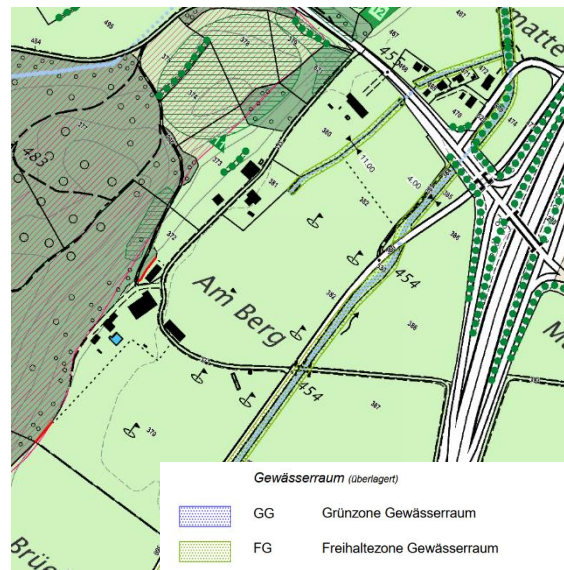
Vgl. dazu Teilrevision der Ortsplanung Gewässerraumfestlegung

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden abgesehen von folgenden Fällen 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.

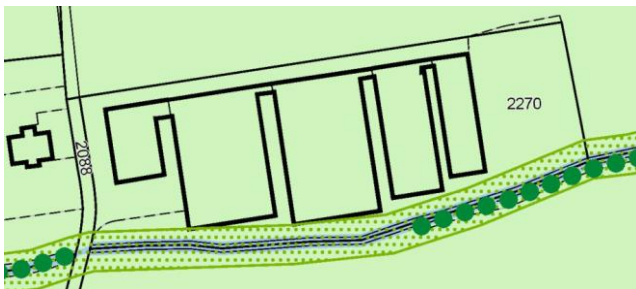


Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

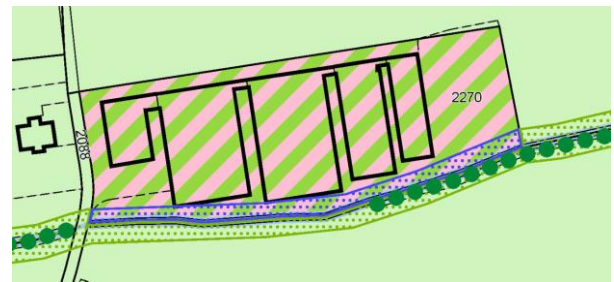


Ausschnitt Entwurf Zonenplan

Die Einzonung in die Sonderbauzone Erwerbsgartenbau (SEG) von der Landwirtschaftszone in die Bauzone führt zu einer Änderung des Typs des überlagernden Gewässerraums. Die Freihaltezone Gewässerraum wird zur Grünzone Gewässerraum.



Ausschnitt Entwurf Zonenplan (Stand Mitwirkung)



Ausschnitt Entwurf Zonenplan (Stand Vorprüfung)

Der Gewässerverlauf Abschnitt GS Nr. 69 / 2086, GB Reiden hat sich zwischen der öffentlichen Auflage und der Gemeindeversammlung zur Teilrevision der Ortsplanung betreffend Gewässerraum-Festlegung geändert. Diese Veränderung wurde bei der Gewässerraum-Festlegung nicht nachvollzogen, weshalb dieser Gewässerraum nun angepasst wird.



Ausschnitt Entwurf Zonenplan



Ausschnitt Entwurf Zonenplan

(Stand öffentliche Mitwirkung)

(Stand öffentliche Auflage)

Beim Grundstück Nr. 10, GB Reiden wurde die Waldfläche neu festgelegt. Im Wald kann auf die Festlegung des Gewässerraumes verzichtet werden, weshalb der Gewässerraum aufgehoben wird.



Ausschnitt Entwurf Zonenplan

Ausschnitt Entwurf Zonenplan

(Stand kantonale Vorprüfung)

(Stand öffentliche Auflage)

8.5 Grundwasserschutz

Sowohl die vom Kanton grundeigentümergebundenen als auch die provisorisch festgelegten Grundwasserschutzzonen und das Grundwasserschutzareal "Untere Wigere" werden im Zonenplan orientierend dargestellt. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden die Daten aktualisiert.

Die Sonderbauzone BiWo liegt im Grundwasserschutzareal «Untere Wigere»

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. 54 BZR wird der Artikel aus dem Muster-BZR zu technischen Gefahren ergänzt.

Zu den wichtigsten störfallrelevanten Anlagen in der Gemeinde Reiden zählen die Bahnlinie, die Nationalstrasse, die Gasleitung sowie die beiden Betriebe Strub & Co. AG und Müller AG. Die Einzonung Unerfeldächer auf GS Nr. 26, GB Reiden befindet sich im Konsultationsbereich der Transit-Gasleitung. Die geplante Änderung beeinflusst das Risiko nicht wesentlich. Es ist davon auszugehen, dass sich aufgrund der Einzonung nicht mehr Personen am Standort aufhalten werden, weshalb keine weiteren Massnahmen erforderlich sind.

Für das Gebiet Müli/Underwasser wird auf den Masterplan vom 7. Juli 2020 verwiesen, welcher die technischen Risiken in Kap. 3.5 Umwelt behandelt. Die Gasleitung und die Bahnlinie sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Umzonung im Gebiet Mühlematt Nord hat die Siedlungsentwicklung nach innen zum Ziel. Das Gebiet liegt im Konsultationsbereich der Bahnlinie sowie des Betriebs Strub & Co. AG. Diese sind in der weiteren Planung u.a. Gestaltungsplan zu berücksichtigen.

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)



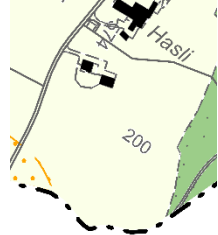
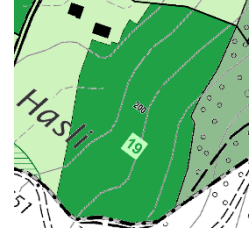

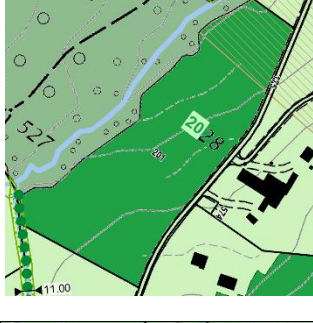



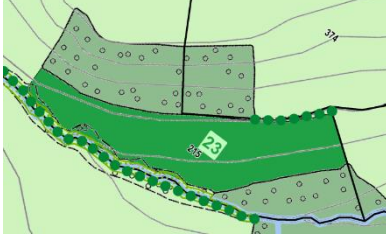
Gemäss Muster-BZR wurde die Geotopschutzzone in die Landschaftsschutzzone überführt. In den vorliegenden Entwürfen der Planungsinstrumente wird der kantonale Datensatz abgebildet. Die geschützte Fläche wurde im gesamten Kanton auf die Kernbereiche der Geotope reduziert.

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:

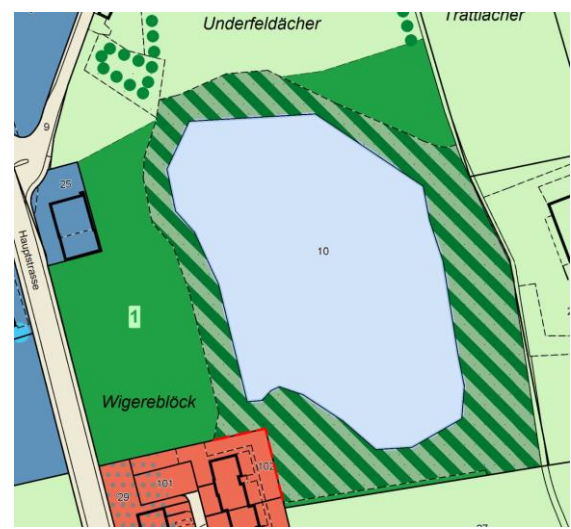
Nr.	Ausschnitt aktuell geltender Zonenplan Landschaft	Ausschnitt Zonenplan Entwurf	Erläuterung
16			<p>Im Gebiet Feldberg wird auf dem Grundstück Nr. 351, GB Langnau eine neue Naturschutzzone ausgeschieden.</p> <p>Am Standort befindet sich ein Stillgewässer sowie Zwergstrauchheide, Halbtrockenrasen und ein schützenswerter struktureicher Lebensraum für Amphibien und Reptilien.</p>

Nr.	Ausschnitt aktuell geltender Zonenplan Landschaft	Ausschnitt Zonenplan Entwurf	Erläuterung
9			<p>Im Gebiet Chruterli wird auf den Grundstücken Nr.2599 und 2071, GB Reiden eine neue Naturschutzzone ausgeschieden.</p> <p>Am Standort befindet sich eine Kulturrenfläche im NHG.</p>
19			<p>Im Gebiet Hasli wird auf dem Grundstück Nr. 200, GB Langnau eine neue Naturschutzzone ausgeschieden.</p> <p>Am Standort befindet sich eine Kulturrenfläche im NHG.</p>
20			<p>Im Gebiet Hasli wird auf dem Grundstück Nr. 201, GB Langnau eine neue Naturschutzzone ausgeschieden.</p> <p>Am Standort befindet sich eine Kulturrenfläche im NHG.</p>
21			<p>Im Gebiet Teuffel wird auf dem Grundstück Nr.481, GB Langnau eine neue Naturschutzzone ausgeschieden. Am Standort befindet sich eine Kulturrenfläche im NHG.</p>
23			<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>

Die Naturschutzzone auf dem Grundstück Nr. 10, GB Reiden wird aufgrund der Anpassung der Waldfläche im Norden erweitert und die Darstellung aufgrund der grösseren Waldfläche angepasst.



Ausschnitt Entwurf Zonenplan
(Stand kantonale Vorprüfung)



Ausschnitt Entwurf Zonenplan
(Stand öffentliche Auflage)

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, GB Richenthal

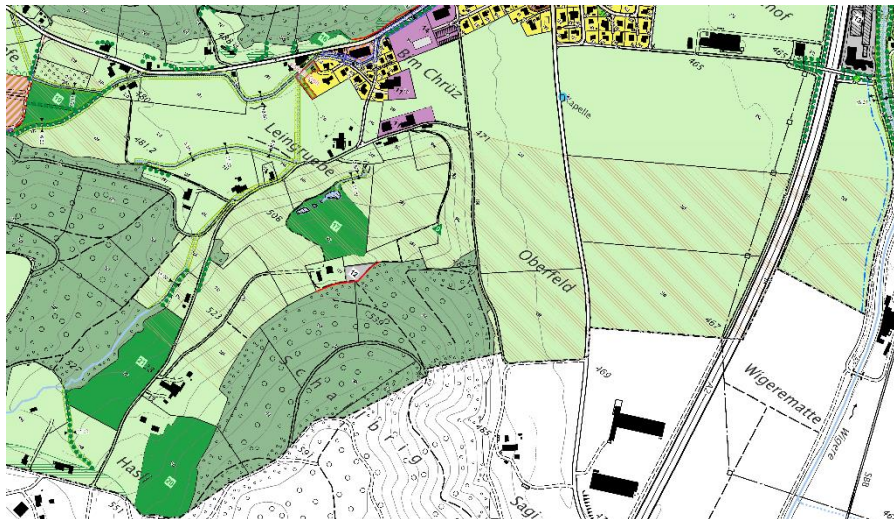
Im Zonenplan wurden die dargestellten Hecken überprüft und bei Bedarf an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Unabhängig von der Darstellung im Zonenplan sind Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen gemäss der kantonalen Schutzverordnung geschützt.

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 kantonalen 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).

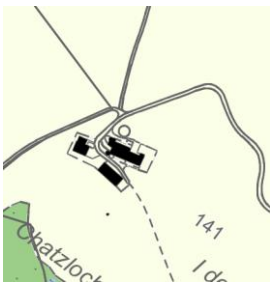



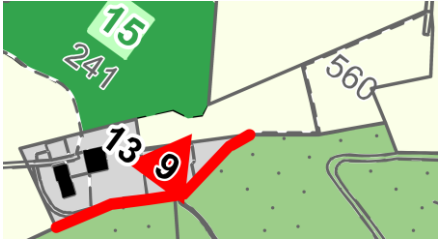
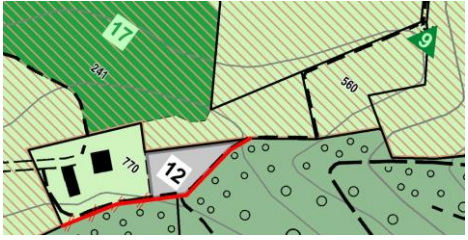


 FW Freihaltezone Wildtierkorridor

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. 37 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 drei Areale erweitert. Im Gebiet Chlämpe wird die Kapelle St. Anna von einer Grünzone in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont. In Langnau wird das Pfarrhaus am Kirchweg 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 CO₂-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.

Die Gemeinden Wikon und Reiden erarbeiten eine überkommunale Energieplanung. Grundlage dafür bildete der Neubau des Wärmeverbunds Wikon-Reiden der KGW Energie AG.

8.14 Verkehrsintensive Einrichtungen

Die Gemeinde Reiden sieht die Erweiterung des ESP im Gebiet Schürlimatte/Chrüzmatte (zwischen Eisenbahn und Autobahn). Verkehrs- und wertschöpfungsintensive Unternehmen sollen sich in der Nähe des Autobahnanschlusses ansiedeln. Die Ansiedlung von Logistikanietern auf dem Gemeindegebiet soll vom Logistik-Cluster aus dem bestehenden ESP Reiden-Wikon an der Industriestrasse entfernt werden. So sollen sich Logistikunternehmen nur im Gebiet zwischen Eisenbahn und der Autobahn nördlich der Kantonstrasse ansiedeln. Der Gemeinderat hält im Grundsatz am SAG in Reiden fest.

8.15 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen, FAT Abstände

Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und der Intensivtierhaltung müssen die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen einhalten (Anhang 2, Ziffer 512 Luftreinhalte-Verordnung (LRV)). Im Rahmen der entsprechenden Planungsinstrumente einer Ortsplanungsrevision ist das Thema daher zu behandeln. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt «Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen» des Kantons Luzern verwiesen.

Die Berechnung der Mindestabstände erfolgt mit dem Berechnungsformular nach FAT-Bericht Nr. 476. Die Mindestabstände gelten gegenüber reinen Wohnzonen, Zonengrenzen von gemischten Zonen mit Wohnnutzung und mässig störendem Gewerbe, und gegenüber betriebsfremden Gebäuden mit Wohnnutzung innerhalb von landwirtschaftlichen Zonen (je nach Kategorie zu anderen Prozentsätzen).

Bei der therapeutischen Wohngemeinschaft BiWo besteht bereits heute eine Wohnnutzung. Die Überprüfung der FAT-Abstände bei der Sonderbauzone BIWO werden im Hinblick auf die Beschlussfassung und die Genehmigung vorgenommen.

Bei der Umzonung im Gebiet Unterwasser, Teilgebiet 2 von der Wohn- und Arbeitszone in eine reine Wohnzone werden die einzuhaltenden Mindestabstände grösser. Die vorgesehene Umzonung entspricht dem Masterplan.

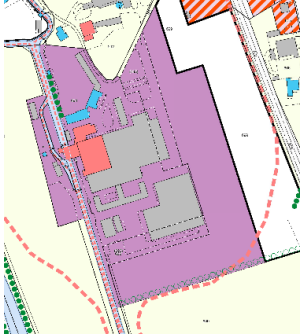

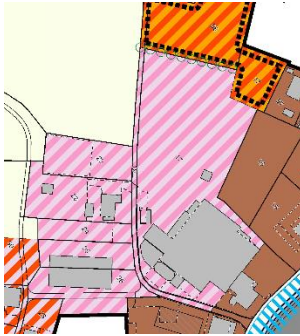

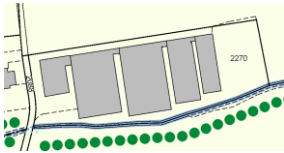
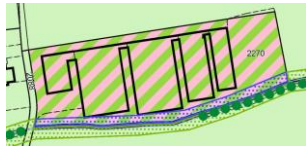
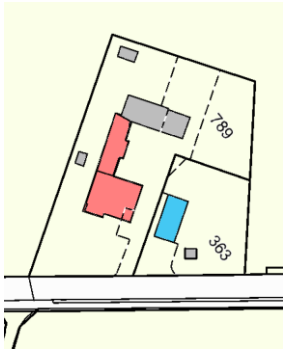
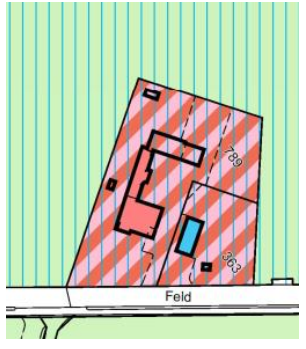


Umzonungen von Misch- zu reinen Wohnzonen am Siedlungsrand, welche relevant für die Prüfung der Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen sind, gibt es keine.

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>Sonderbauzone Alte Spinnerei (SAS), Ortsteil Reiden</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>Spezielle Arbeitszone Langnau (SAL), Ortsteil Langnau</p> <p>Die ehemalige Sonderbauzone Sägerei Langnau wird in eine Spezielle Arbeitszone Langnau umgezont.</p>		
<p>Sonderbauzone Erwerbsgartenbau (SEG), Ortsteil Reiden</p> <p>Das Grundstück Nr. 2270, GB Reiden wird als neue Sonderbauzone ausgeschieden.</p>		
<p>Sonderbauzone BiWo Langnau (SBWL)</p> <p>Die beiden Grundstücke Nr. 363, 789, GB Langnau werden als neue Sonderbauzone ausgeschieden.</p>		
<p>Sonderbauzone Kurhaus (SK), Ortsteil Richenthal</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.