



GEMEINDE REIDEN

Gesamtrevision Ortsplanung Ausserordentliche Gemeindeversammlung

Dienstag, 15. September 2026, 20.00 Uhr
Johanniterhalle, Reiden Mitte



Traktanden

1. Beschluss der Gesamtrevision der Ortsplanung

Genehmigung Anpassung gesetzlicher Vorgaben

Stimmberechtigung

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen sind an der Gemeindeversammlung der Gemeinde Reiden Schweizerinnen und Schweizer stimmberechtigt, die am Versammlungstag das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft stehen oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten werden und spätestens am 10. September 2026 ihren politischen Wohnsitz in Reiden geregelt haben.

Aktenauflage/Detailunterlagen

Die Unterlagen zur Gemeindeversammlung liegen ab dem 26. August 2026 bei der Gemeindeverwaltung, Schalter Dienste und auf der Webseite zur Einsichtnahme auf.



Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung

An der Gemeindeversammlung beschliessen die Stimmberechtigten folgende Inhalte.

- Zonenpläne
- Bau- und Zonenreglement
- Nicht gütlich erledigte Einsprachen

Reiden, 6. Juli 2026

Gemeinde Reiden

Gemeinderat

sig. Josua Müller

Gemeindepräsident

sig. Miriam Aregger

Gemeindeschreiberin

Inhaltsverzeichnis

Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung.....	1
Inhaltsverzeichnis	4
Abkürzungsverzeichnis	5
Traktandum 1 Beschluss Gesamtrevision der Ortsplanung	7
1. Ausgangslage	7
Handlungsbedarf	7
Zielsetzungen	7
Ortsplanungskommission	7
Übersicht Planungsverlauf.....	8
2. Bisheriger Planungsverlauf.....	8
3. Öffentliche Mitwirkung	9
4. Kantonale Vorprüfung	10
5. Öffentliche Auflage und Einspracheverhandlung	12
6. Zweite öffentliche Auflage	13
7. Übersicht der Instrumente und deren Anpassungen.....	14
7.1. Räumliches Entwicklungskonzept (REK).....	16
7.2. Freiraumkonzept (FRK) und Gesamtmobilitätskonzept (GMK)	17
Ausschnitt Neuer Zonenplan	18
7.3. Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement (BZR).....	22
Beschreibung neue Nutzungsmasse	22
Vorgehen bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse	22
Anpassungen Zonenplan.....	24
Anpassungen Bau- und Zonenreglement	25
7.4. Sondernutzungsplanungen.....	26
Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplanungen	26
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	26
8. Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen	27
8.1. Einsprache Peterhans AG	27
8.2. Einsprache FUCHS SWISS LUBRICANTS AG	28
8.3. Einsprache Feld	30
8.4. Sammeleinsprache Ribimatte / Dörflimatte.....	32
8.5. Einsprache Isolde Portmann	36
8.6. Einsprache Godi's Heimtierbedarf GmbH und Godi's Dienstleistungs GmbH	38
8.7. Einsprachen Freihaltezone Wildtierkorridor	41
8.7.1. Einsprache Sagihof.....	41
8.7.2. Sammeleinsprache Bäuerinnen und Bauern.....	42
8.8. Einsprache Mobilfunkanbieterinnen.....	44

9.	Unwesentliche Änderungen seit der öffentlichen Auflage	48
10.	Bericht der Controllingkommission	49
11.	Detailberatung	49
12.	Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung	50
	Akten	50
	Schlussabstimmung	51
	Antrag des Gemeinderates	51
13.	Weiteres Vorgehen	51

Abkürzungsverzeichnis

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • aGbF – anrechenbare Gebäudefläche • AW – Arbeits- und Wohnzone • AV – Daten der amtlichen Vermessung • AZ – Ausnützungsziffer • BV – Bundesverfassung • BUWD – Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern • BZR – Bau- und Zonenreglement • D – Dorfzone • ERP – Erschliessungsrichtplan • ES – Empfindlichkeitsstufe • FG – Freihaltezone Gewässerraum • FFF – Fruchtfolgefläche • FRK – Freiraumkonzept • GB – Grundbuch • GG – Grünzone Gewässerraum • GIS – Geografisches Informationssystem • GMK – Gesamtmobilitätskonzept • GP – Gestaltungsplan • GS – Grundstück • GWP – generelle Wasserversorgungsplanung | <ul style="list-style-type: none"> • K – Kernzone • LSV – Lärmschutzverordnung • LUBAT – Luzerner Bauzonenanalyse-Tool • OPK – Ortsplanungskommission • PBG – Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern • PBV – Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern • rawi – Dienststelle Raum und Wirtschaft • REK – Räumliches Entwicklungskonzept • RPG – Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) • StrG – Strassenverkehrsgesetz • ÜZ – Überbauungsziffer • VKF – Vereinigung Kantonaler Gebäudeversicherungen • W – Wohnzone • WA – Wohn- und Arbeitszone • WTK – Wildtierkorridor • ZP – Zonenplan |
|--|---|

Würdigung des Gemeinderates

Die Ortsplanung gehört zu den wichtigsten Planungsaufgaben einer Gemeinde. Mit den vorliegenden Planungsinstrumenten werden die Grundlagen für die zukünftige räumliche Entwicklung von Reiden geschaffen und gleichzeitig die aktuellen gesetzlichen Vorgaben von Bund und Kanton umgesetzt.

Der Gemeinderat würdigt die engagierte Arbeit der Ortsplanungskommission, der Fachplanenden sowie der kantonalen Fachstellen. Ein besonderer Dank gilt der Bevölkerung, den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie den Organisationen, die sich im Rahmen der Mitwirkungsverfahren und Informationsveranstaltungen konstruktiv eingebracht haben. Die zahlreichen Rückmeldungen haben wesentlich zur Optimierung der Planung beigetragen.

Die Revision basiert auf einer breiten fachlichen Grundlage mit dem räumlichen Entwicklungskonzept, dem Gesamtmobilitätskonzept und dem Freiraumkonzept. Sie schafft Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen und Arbeiten und berücksichtigt gleichzeitig ökologische und verkehrliche Anliegen.

Der positive Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements bestätigt, dass die Gemeinde Reiden eine umfassende und zweckmässige Nutzungsplanung erarbeitet hat. Auch die öffentliche Auflage und die Einsprachenbehandlung haben zur weiteren Verbesserung der Vorlage beigetragen. Dass während der zweiten öffentlichen Auflage keine Einsprachen eingegangen sind, zeigt, dass zahlreiche Anliegen aufgenommen und bereinigt werden konnten.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision verfügt die Gemeinde Reiden über moderne Planungsinstrumente, welche Rechts- und Planungssicherheit gewähren sowie eine nachhaltige und qualitätsvolle Entwicklung der Ortsteile Reiden, Langnau und Richenthal ermöglichen.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung den Interessen der Gemeinde als Ganzes dient, und beantragt der Gemeindeversammlung, den vorliegenden Planungsinstrumenten zuzustimmen.

Der Gemeinderat

Traktandum 1 Beschluss Gesamtrevision der Ortsplanung

1. Ausgangslage

Handlungsbedarf

Die aktuell geltende Ortsplanung entspricht nicht mehr in allen Teilen den neusten gesetzlichen Vorgaben und ist daher gesamthaft zu überarbeiten. Insbesondere müssen das per 1. Januar 2014 revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und die zugehörige Planungs- und Bauverordnung (PBV) sowie der Kantonale Richtplan (KRP) von 2015 umgesetzt werden.

Zielsetzungen

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wollen der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission (OPK) eine gute Grundlage für die Gemeindeentwicklung insgesamt sowie Planungs- und Rechtssicherheit für weitergehende Planungen und zukünftige Bauvorhaben schaffen. Das Hauptziel der aktuellen Gesamtrevision der Ortsplanung ist darum die Anpassung und Ergänzung der Ortsplanungsinstrumente der Gemeinde Reiden an die übergeordneten Grundlagen. Im Rahmen der Überarbeitung wird auf folgende Hauptanliegen geachtet:

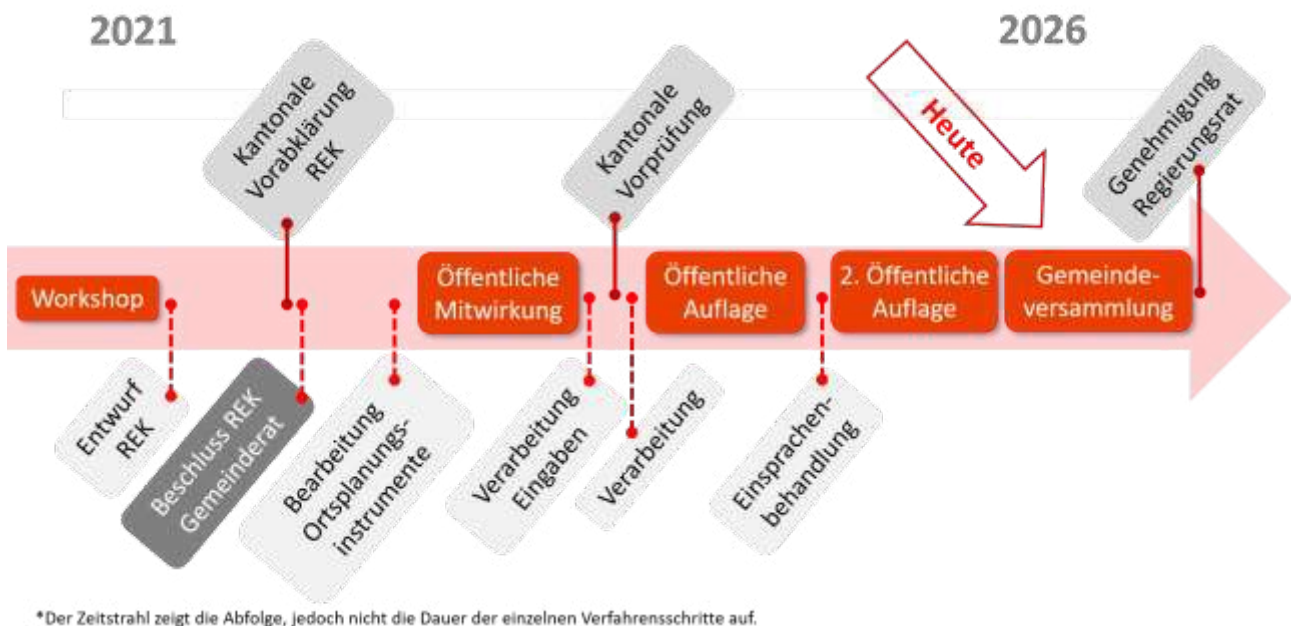
- Bauliche Entwicklung mit Qualität in allen drei Ortsteilen
- Siedlungsentwicklung nach innen an den dafür geeigneten Orten
- Schaffung und Aufwertung von Zentrums- und Begegnungsorten für alle Generationen
- Berücksichtigung der unterschiedlichen Verkehrsbedürfnisse
- Schaffung von guten Rahmenbedingungen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

Ortsplanungskommission

Der Gemeinderat hat für die Gesamtrevision der Ortsplanung eine Ortsplanungskommission (OPK) eingesetzt. Die OPK setzte sich aus den folgenden Vertreterinnen und Vertretern zusammen:

Willi Zürcher	Gemeinderat Bau, Präsident Ortsplanungskommission
Hans Kunz	Gemeindepräsident bis 31. Dezember 2022
Josua Müller	Gemeindepräsident ab 1. Januar 2023
Eduard Bossert	ig-reiden, Langnau
Werner Burkhalter	Landwirtschaftsbeauftragter, Reidermoos
Stefan Gut	FDP, Reiden
Silvio Hofmann	Die Mitte, Langnau
Franz Joller	SVP, Richenthal
David Jurt	Abteilungsleiter Bau bis 31. August 2024 (beratend)
Rudolf Stänz	Abteilungsleiter Bau ab 1. März bis 31. Dezember 2025 (beratend)
Romeo Venetz	Kost + Partner AG, Ortsplaner (beratend)
Ella Ernst	Kost + Partner AG, Ortsplanerin (beratend)

Übersicht Planungsverlauf



2. Bisheriger Planungsverlauf

Die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie und die Gewässerraumfestlegung wurden an der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 beschlossen und vom Regierungsrat am 14. Oktober 2025 mit Entscheid Nr. 1112 genehmigt. Diese beiden Themen sind nicht Gegenstand der Gesamtrevision der Ortsplanung.

Das bestehende Siedlungsleitbild wurde überarbeitet und in einem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) als Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung festgehalten. Nach der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorabklärung wurden die Meinungsäusserungen aus der Bevölkerung und die Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen verarbeitet und das REK vom Gemeinderat am 11. September 2023 beschlossen.

Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung zum REK und der Diskussionen in der OPK zeigte sich, dass zum Thema Mobilität vertiefte Abklärungen notwendig sind. Auch Themen im Umgang mit Freiräumen sind in der Gemeinde Reiden ein Anliegen. Darum wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung folgende Arbeiten ausgelöst:

- Erarbeitung Gesamtmobilitätskonzept (GMK)
- Aktualisierung Erschliessungsrichtplan (ERP)
- Erarbeitung Freiraumkonzept (FRK)

Das GMK wurde der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 22. Juni bis 20. August 2024 vorgestellt. Die Meinungsäusserungen aus der Bevölkerung wurden mit der OPK und im Gemeinderat besprochen und wo notwendig Anpassungen am GMK vorgenommen. Das FRK wurde der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19. Oktober bis 30. November 2024 vorgestellt. Nach den öffentlichen Mitwirkungen und der kantonalen Vorprüfung wurden die Meinungsäusserungen aus der Bevölkerung und die Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen verarbeitet.

Den Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement (BZR) hat die OPK zusammen mit dem Ortsplanungsbüro auf der Basis des REK, des GMK und des FRK erarbeitet und an die aktuellen Anforderungen angepasst sowie den Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen geprüft.

3. Öffentliche Mitwirkung

Vom 1. Januar bis 17. März 2024 wurde die Bevölkerung zur öffentlichen Mitwirkung zu den Entwürfen der Planungsinstrumente eingeladen. Alle Haushaltungen wurden mit einer Broschüre informiert, die Unterlagen konnten auf der Website der Gemeinde oder in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Am 17. Januar 2024 wurde zudem eine Informationsveranstaltung durchgeführt; Hauptziel der öffentlichen Mitwirkung war es, die Entwürfe der Planungsinstrumente zu optimieren.

Die Inputs an der Informationsveranstaltung und die rund 80 schriftlichen Meinungsäusserungen wurden geprüft, mit der OPK an drei Sitzungen diskutiert und mit einer Empfehlung dem Gemeinderat unterbreitet. Anschliessend wurden alle Meinungsäusserungen von der Gemeinde schriftlich beantwortet und ein Gespräch angeboten.

Wo neue Erkenntnisse gewonnen wurden oder sich die Ausgangslage verändert hat, sind die Inputs und Meinungsäusserungen eingehend diskutiert worden, um die bestmögliche Lösung für die Umsetzung des Anliegens zu finden. U.a. folgende wesentlichen Anpassungen erfolgten aufgrund der Inputs und Meinungsäusserungen im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung im Frühling 2024; Details können dem Planungsbericht entnommen werden:

- Verkleinerung Fläche der Sonderbauzone Hinterhuebäbni
- Einzonung Grundstück (GS) Nr. 308, GB Langnau in Zone für öffentliche Zwecke mit Gebietsbezeichnung «Wanne»
- Einzonung GS Nr. 13, GB Richenthal in Sonderbauzone Lamm
- Einzonung GS Nr. 2270, GB Reiden in Sonderbauzone Erwerbsgartenbau
- Umzonung GS Nr. 129, GB Reiden von W-9 in W-11 dicht; die übrigen Grundstücke im Quartier «Brüel» verbleiben in der W-9
- Umzonung Grundstück Nr. 457, GB Langnau (ehemalige Schulhaus Mehlsecken) in Arbeitszone III; die bestehende Wohnnutzung hat gemäss § 178 PBG Bestandesgarantie
- Ergänzung Gesamthöhe von 14 m für Arbeitszone III im Gebiet Müli / Underwasser aufgrund des Bestandes im Gebiet der Sonderbauzone Alte Spinnerei
- Anpassung der Bestimmung in den BZR-Artikeln zu Dorf-, Kern- sowie Wohn- und Arbeitszone: *«In der ersten Bautiefe entlang der Hauptverkehrsachsen sind im Erdgeschoss 50% der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) auf der strassenzugewandten Seite nur Gewerbenutzungen oder Nebennutzflächen zulässig.»*
- Verankerung qualitätssichernde Verfahren im BZR und Ergänzung der Definitionen zusätzlich in den Erläuterungen zum besseren Verständnis der verwendeten Begriffe
- Verwendung des Begriffs qualitätssichernde Verfahren als Oberbegriff, welcher jegliche Verfahren zur Förderung von Qualität einschliesst, in allen Planungsinstrumenten
- Ergänzung Kapitel im Planungsbericht mit Erläuterungen zu verschiedenen Nutzungen in Arbeitszonen III und IV sowie Ergänzung Erläuterungen im BZR
- Erhöhung der Anforderungsgrenze für Mobilitätskonzepte auf 50 Abstellplätze
- Präzisierung von Schottergärten und Steingärten in BZR-Artikel Bepflanzung und Umgebungsgestaltung
- Ergänzung Erstellung Pflichtenheft für das Fachgremium in BZR-Artikel Zuständigkeit
- Angleichung der beiden BZR-Artikel zu Abstellflächen für Kinderwagen und nicht motorisierte Zweiradfahrzeuge sowie Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- Löschung Hecke auf GS Nr. 2322, GB Reiden
- Löschung Naturschutzzone Nr. 10 auf GS Nr. 2403, GB Reiden

- Verschiebung Naturobjekt Nr. 1 Hübel (Eiche) auf GS Nr. 958, GB Reiden an den tatsächlichen Standort
- Verschiebung Naturobjekt Nr. 27 (Biotop) auf GS Nr. 401, GB Richenthal und Anpassung Bezeichnung zu «Müliwald»
- Zuordnung GS Nr. 270, GB Langnau zu Verkehrsfläche
- Präzisierung BZR-Artikel Grünflächenziffer: *«In den Arbeitszonen III und IV sind die nicht als begehbbare Terrasse genutzten Bereiche von Flachdächern mit einer wasserspeichernden Substratschicht von mind. 30 cm intensiv zu begrünen. Die ökologisch wertvoll begrüneten Dachflächen können zur Hälfte als anrechenbare Grünfläche deklariert werden. Maximal 50% der geforderten Grünflächenziffer kann auf der Dachfläche realisiert werden.»* Neben den Dachflächen können pro standortgerechtem Baum 15 m² der anrechenbaren Grünfläche kompensiert werden.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurden diverse Eigentümergespräche geführt, welche zu Anpassungen in den Planungsinstrumenten führten:

- Entlassung GS Nr. 598, GB Reiden im Gebiet Müli / Unterwasser aus der Gestaltungsplanpflicht
- Zuweisung Gebiete Mühlematt Nord und Süd in Wohnzone 11 dicht (W-11 d) inkl. Festlegung Gestaltungsplanpflicht für die GS Nr. 427, 428 und 1072, GB Reiden
- Aufteilung Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Grüene Stumpe in «Grüne Stumpe Ost» und «Grüne Stumpe West»
- Präzisierung Art. 4 Abs. 3 und Abs. 7 BZR (Kernzone)
- Ergänzung der Erläuterungen zu Art. 6 Abs. 3 BZR (Wohnzone)
- Ergänzung neuer Art. 9 BZR (Arbeits- und Wohnzone; AW) mit spezifischen Bestimmungen für die beiden Gebiete Dörflimatte und Ribimatte, zudem sind pro Grundstück maximal 2 Wohnungen zulässig
- Umzonung GS Nr. 402, 403, 567, 582, 583, 598, 607, GB Langnau im Gebiet Dörflimatte in die Arbeits- und Wohnzone
- Umzonung GS Nr. 456, 457, 458, 460, 462, 463, 465 (Teilfläche), GB Langnau im Gebiet Ribimatte in die Arbeits- und Wohnzone
- Anpassung Verkehrszone bei GS Nr. 333 und 329, GB Reiden im Gebiet Walke aufgrund der Erweiterung der Dorfzone
- Löschung Verkehrszone auf GS Nr. 380, GB Reiden aufgrund Vereinigung der beiden ehemaligen GS Nr. 1326 und 380, GB Reiden mit Grundstücksmutation
- Umzonung Teilfläche (14 m²) ehemals GS Nr. 115 (neu GS Nr. 116), GB Reiden im Gebiet Brüel von der Verkehrszone in die Wohnzone 9 (W-9) aufgrund einer Grundstücksmutation
- Umzonung Teilfläche des GS Nr. 36, GB Richenthal im Gebiet Fussballplatz von der Zone für öffentliche Zwecke in die Verkehrszone aufgrund einer Grundstücksmutation

4. Kantonale Vorprüfung

Nach der Verarbeitung der öffentlichen Mitwirkung wurden die Planungsinstrumente im Mai 2024 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Während der kantonalen Vorprüfung ist die Gemeinde zu einer Bereinigungsbesprechung eingeladen worden; diese fand am 29. August 2024 statt. Das Ziel der Besprechung war es, offene Fragen zu klären und das weitere Vorgehen zu besprechen. Die Anträge, Empfehlungen und Hinweise der kantonalen Dienststellen wurden anschliessend geprüft,

mit der OPK an mehreren Sitzungen diskutiert und mit einer Empfehlung dem Gemeinderat unterbreitet. Nach verschiedenen Eigentümergesprächen betreffend Beschlüsse des Gemeinderates wurden Anpassungen vorgenommen und die bereinigten Planungsinstrumente dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zum Abschluss der kantonalen Vorprüfung wieder eingereicht.

Im Vorprüfungsbericht vom 21. März 2025 des BUWD wird festgestellt, dass «die Gemeinde Reiden eine umfassende, zweckmässige und sachgerechte Nutzungsplanung vorlegt» [...] 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.

Zusammenfassend hält das BUWD im Vorprüfungsbericht zu den eingereichten Unterlagen fest, dass

- die Anpassungen auf dem REK basieren, welches im Vorfeld der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeitet wurde.
- das im Zonenplanentwurf vorgesehene Wachstum im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Bauzonen stattfindet.
- diverse Vorschriften zur qualitätsvollen Verdichtung u.a. in Art. 3 (Fachgremium), Art. 41 (Klimaschutz und Klimaadaptation), Art. 42 (Qualität) und Art. 52 BZR (Grünflächenziffer) vorgesehen seien, 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.

U.a. folgende wesentlichen Anpassungen am Zonenplan, dem Bau- und Zonenreglement inkl. Nutzungsmasse sowie den Richtlinien erfolgten aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweise des BUWD im Rahmen der kantonalen Vorprüfung; Details können dem Planungsbericht entnommen werden:

Zonenplan:

- Anpassung Grünzone Feldheim von Grünzone überlagert in Grünzone als Grundnutzung
- Waldfeststellung in den Gebieten Hinterhuebäbni, Lusberg und Wigereblöck
- Anpassung orientierende Darstellung der Baugruppenperimeter (kantonaler Datensatz)
- Aktualisierung kantonaler Datensatz der Kulturdenkmäler (orientierend)
- Anpassung Waldflächen an die Daten der amtlichen Vermessung (AV-Daten)
- Orientierende Darstellung kantonaler Datensatz Grundwasserschutzareal «Underi Wigere»
- Erweiterung Perimeter der Speziellen Arbeitszone Langnau und Aufteilung in Gestaltungsplanpflichtgebiete West und Ost
- Erweiterung der Gestaltungsplanpflicht auf gesamtes Grundstück (GS) Nr. 17, GB Langnau
- Anpassung Gewässerraum bei GS Nr. 69, GB Reiden
- Korrektur Bezeichnung und Farbe Weilerzone und Rekultivierungszone
- Löschung Sonderbauzone Hinterhuebäbni (GS Nr. 173, GB Richenthal)
- Löschung Sonderbauzone Lamm (GS Nr. 13, GB Richenthal)
- Löschung Schiessplatz Langnau (GS Nr. 308, GB Langnau)

Bau- und Zonenreglement:

- Aufteilung BZR-Artikel Zuständigkeit in zwei Artikel; Art. 2 (Zuständigkeit) und Art. 3 BZR (Fachgremium)
- Ergänzung optimierter Lärmschutz bei Erstellung reiner Wohnbauten in Art. 4 (Kernzone), Art. 5 (Dorfzone), Art. 8 (Wohn- und Arbeitszone) sowie Art. 9 BZR (Arbeits- und Wohnzone)
- Löschung erweiterte Bestandesgarantie für Arbeitszone III
- Festlegung minimale Gesamthöhe von 10 m in der Arbeitszone-III 14 und von 15 m in der Arbeitszone-III 20
- Präzisierung Art. 10 Abs. 4 (Arbeitszone III) und Art. 11 Abs. 4 BZR (Arbeitszone IV)
- Streichung Verbot von Wohnungen in Art. 12 BZR (Spezielle Arbeitszone Langnau)
- Präzisierung Art. 21 (Sonderbauzone Sägerei Richenthal) und Art. 22 BZR (Sonderbauzone Alte Spinnerei)
- Präzisierung Art. 28 Abs. 4 BZR (Weilerzone Gishalde); die Umnutzung darf keine landwirtschaftlichen Neubauten zur Folge haben
- Anpassung Art. 33 BZR (Naturschutzzone) gemäss Muster BZR
- Beibehaltung der Ersatzabgabe für Abstellplätze; § 95 Abs. 4 StrG regelt die Verwendung der Ersatzabgabe. In den Erläuterungen zu Art. 44 Abs. 9 BZR wird ergänzt, in welchen Fällen die Bewilligung von Abstellplätzen über den Maximalbedarf zulässig ist
- Präzisierung und Anpassung Art. 57 BZR betreffend Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grüngut
- Ergänzung Art. 64 BZR (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 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht: Präzisierung «Ziele und Inhalt», Ergänzung Verweis auf § 75 Abs. 1 PBG betreffend Ausmass der Abweichungen, Ergänzung Verweis auf § 75 Abs. 3 PBG betreffend Kriterien für Abweichungen und Ergänzung Verweis auf allfällige Richtlinien gemäss Art. 42 (Gestaltungspläne) sowie Präzisierung der maximalen Abweichungen in ÜZ (Überbauungsziffer) und Gesamthöhe für die einzelnen Gestaltungsplanpflichtgebiete
- Anpassung Anhang 7 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Gebiete Müli / Unterwasser Phase 1 Teilgebiete 1 und 2 Masterplan: Ergänzung Berücksichtigung der technischen Gefahren

5. Öffentliche Auflage und Einspracheverhandlung

Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung dauerte vom 18. August bis 16. September 2025. Während der Einsprachefrist sind 32 Einsprachen – davon 4 Sammeleinsprachen – und zwei Meinungsäusserungen eingegangen. Eine Meinungsäusserung betraf den Erschliessungsrichtplan, die andere unterschiedliche Aspekte der Gesamtrevision der Ortsplanung. Gegen die Waldfeststellungspläne gingen keine Einsprachen ein.

Die Einspracheverhandlungen wurden im Winter 2025 / 2026 durchgeführt. Viele Einsprachen konnten gütlich erledigt werden. Das Ergebnis verschiedener Einspracheverhandlungen führte zu Anpassungen an den Planungsinstrumenten, welche eine 2. öffentliche Auflage erforderlich machten.

6. Zweite öffentliche Auflage

Die 2. öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung dauerte vom 11. Mai bis 9. Juni 2026. Sie umfasste u.a. folgende Punkte; Details können der Botschaft für die 2. öffentliche Auflage und dem Planungsbericht entnommen werden:

Zonenplan:

- Anpassung von Wohnzone 9 (W-9) zu Wohnzone 11 dicht (W-11 d) für Grundstücke (GS) Nr. 115, 116 und 117, GB Reiden
- Ergänzung neue Gestaltungsplanpflicht Walki für GS Nr. 244 - 247, GB Reiden
- Aufteilung Gestaltungsplanpflichtgebiet Friedmatte in Gebiete Friedmatte Nord und Friedmatte Süd
- Anpassung von Wohn- und Arbeitszone 14 (WA-14) zu Wohn- und Arbeitszone 11 (WA-11) im Bereich des GS Nr. 598, GB Reiden
- Umzonung im Bereich des GS Nr. 99, GB Langnau von Reservezone in Landwirtschaftszone
- Aufhebung statischer Waldrand im Gebiet Halde, Richenthal
- Umzonung Teilfläche GS Nr. 87, GB Richenthal von Freihaltezone Gewässerraum (FG) in Grünzone Gewässerraum (GG) und Erweiterung Teilfläche Grünzone Gewässerraum (GG) auf den GS Nr. 285 und 392, beide GB Richenthal
- Umzonung Teilfläche GS Nr. 209, GB Langnau von Arbeitszone III 14 (A – III 14) in Verkehrszone

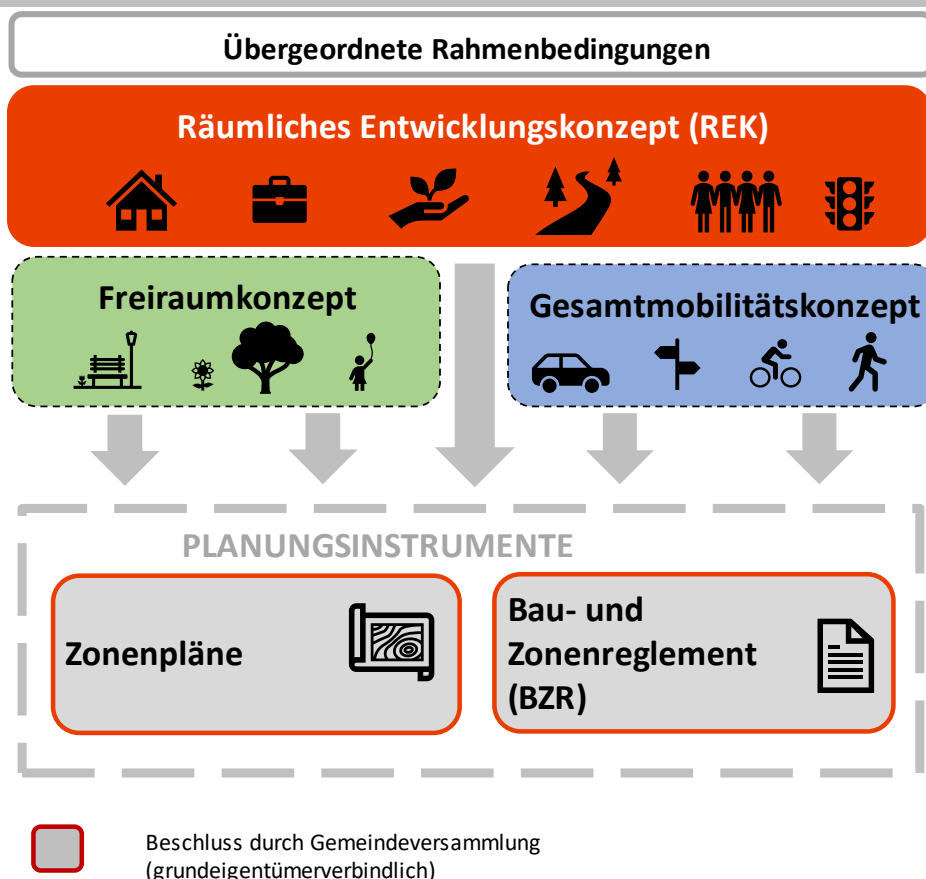
Bau- und Zonenreglement:

- Anpassung Art. 4 Abs. 5 BZR (Kernzone)
- Anpassung Art. 29 BZR (Rekultivierungszone Löchli)
- Anpassung Art. 35 BZR (Freihaltezone Wildtierkorridor)
- Anpassung Art. 49 BZR (Terrainveränderungen)
- Anpassung Art. 52 BZR (Grünflächenziffer)
- Art. 55 BZR (Antennenanlagen)
- Anpassungen BZR-Anhang
 - Aufteilung Gestaltungsplanpflichtgebiet Friedmatte in Friedmatte Nord und Friedmatte Süd
 - Neues Gestaltungsplanpflichtgebiet Walki

Während der Einsprachefrist der 2. öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen ein.

Damit verbleiben 9 Einsprachen, die im Rahmen der Einspracheverhandlungen nicht gütlich erledigt werden konnten; über diese hat die Gemeindeversammlung zu beschliessen vgl. Kapitel 8.

7. Übersicht der Instrumente und deren Anpassungen



Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	Das räumliche Entwicklungskonzept ist das politische und strategische Führungsinstrument des Gemeinderates und bildet die Grundlage für das Freiraumkonzept, das Gesamtmobilitätskonzept und die übrigen Ortsplanungsinstrumente.	
	<i>Öffentliche Mitwirkung: 24. Januar bis 21. März 2023</i>	<i>Beschluss Gemeinderat: 11.09.2023 (behördenverbindlich)</i>
Gesamtmobilitäts- konzept	Parallel zu den Arbeiten an den übrigen Planungsinstrumenten wurde das Gesamtmobilitätskonzept (GMK) erarbeitet. Mit dem Gesamtmobilitätskonzept wird der bisher gültige Richtplan Fusswegnetz und Radwegverbindungen aufgehoben, welcher vom Gemeinderat am 13. Januar 2014 beschlossen wurde.	
	<i>Öffentliche Mitwirkung: 22. Juni bis 20. August 2024</i>	<i>Beschluss Gemeinderat: Herbst 2026 (behördenverbindlich)</i>
	<i>Öffentliche Auflage: 18. August bis 16. September 2025</i>	
Erschliessungsricht- plan	Der Erschliessungsrichtplan von 2014 wurde überprüft, aktualisiert und ergänzt. Dabei wurden das Gesamtmobilitätskonzept (GMK), die generelle Entwässerungsplanung (GEP), der regionaler Teilrichtplan Wasserversorgung, die generelle Wasserversorgungsplanung (GWP), und die jährliche Koordinationssitzung mit allen Werken und dem Fernwärmenetz Reiden / Wikon berücksichtigt.	
	<i>Öffentliche Auflage: 18. August bis 16. September 2025</i>	<i>Beschluss Gemeinderat: Herbst 2026 (behördenverbindlich)</i>

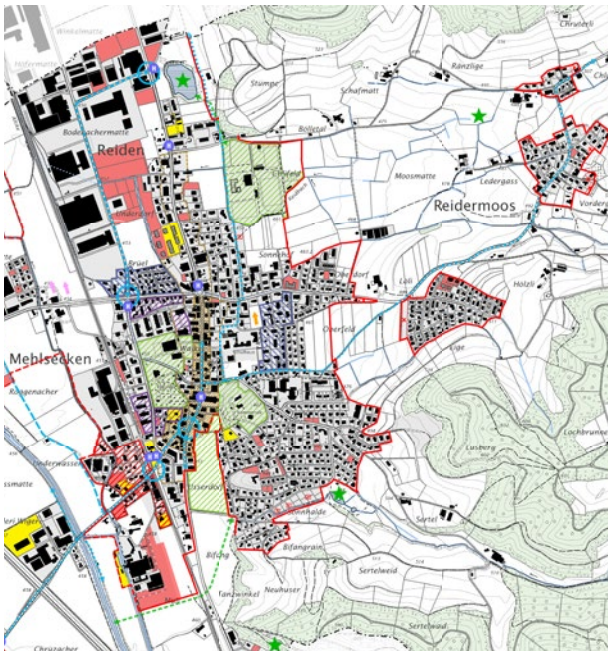
Freiraumkonzept	Parallel zu den Arbeiten an den übrigen Planungsinstrumenten wurde das Freiraumkonzept (FRK) erarbeitet. Handlungsanweisungen und Massnahmen aus dem Freiraumkonzept sind in den Zonenplan, das BZR (z.B. Grünflächenziffer, etc.) und weitere Planungsinstrumente eingeflossen und werden dadurch teilweise grundeigentümergebunden.	
	<i>Öffentliche Mitwirkung:</i> 19. Oktober bis 30. November 2024	<i>Beschluss Gemeinderat: Herbst 2026 (behördenverbindlich)</i>
	<i>Öffentliche Auflage:</i> 18. August bis 16. September 2025	
Zonenpläne, Teilzonenpläne, Bau- und Zonenreglement Umgang mit Gesuchen	Sie sind die Kernelemente der Gesamtrevision der Ortsplanung und regeln die Bau- und Nutzungsmöglichkeiten des Gemeindegebiets. Anpassungen im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgen aufgrund von PBG-Revision, REK, aktuellem Handlungsbedarf und Gesuchen von Eigentümerschaften.	
	Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung sind diverse Gesuche betreffend Einzonungen und Umzonungen eingegangen, welche von Ortsplaner und Ortsplanerin, OPK und Gemeinderat geprüft und nach Möglichkeit unterstützt werden. Bei den Gesuchen um Einzonungen in eine Sonderbauzone, in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen oder in die Verkehrszone (Buswendeschleife Kurhaus) handelt es sich um spezielle Nutzungen. Die Nutzungen sind in der Landwirtschaftszone entstanden, stehen aber nun bei der weiteren Entwicklung an. Davon sind mehrheitlich keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Die Mehrwertabgabepflicht ist zu prüfen.	
	<i>Öffentliche Mitwirkung:</i> 1. Januar bis 17. März 2024	<i>Beschluss: Gemeindeversammlung (grundeigentümergebunden)</i>
<i>Öffentliche Auflage:</i> 18. August bis 16. September 2025		
<i>2. öffentliche Auflage:</i> 11. Mai bis 9. Juni 2026		
Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplanungen Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht	Der Begriff Sondernutzungsplanungen beinhaltet Gestaltungs- und Bebauungspläne. Gestaltungspläne liegen grundsätzlich in der Zuständigkeit der betroffenen Grundeigentümerschaft. Aufgrund der PBG-Revision und des damit verbundenen Systemwechsels bei den Nutzungsmassen sind diese aber zu überprüfen und werden nach Möglichkeit aufgehoben.	
	Weiter werden im Zonenplan und BZR Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt, in welchen auf der Basis der spezifischen Bestimmungen im BZR und eines Gestaltungsplans geplant und gebaut werden darf.	
	<i>Öffentliche Mitwirkung:</i> 1. Januar bis 17. März 2024	<i>Beschluss: Gemeindeversammlung (grundeigentümergebunden)</i>
<i>Öffentliche Auflage:</i> 18. August bis 16. September 2025		
<i>2. öffentliche Auflage:</i> 11. Mai bis 9. Juni 2026		

7.1. Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

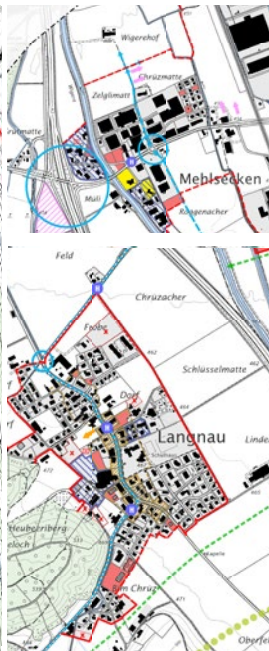
Das räumliche Entwicklungskonzept ist das politische und strategische Führungsinstrument des Gemeinderates. Das Konzept ist ein langfristiges Planungsinstrument, auf dessen Basis die Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt, d.h. die Zonenpläne sowie das Bau- und Zonenreglement angepasst werden.

Das REK ist nach seiner Verabschiedung durch den Gemeinderat behördenverbindlich. Die Gemeinde richtet ihre nachfolgenden Planungen, insbesondere die Gesamtrevision der Ortsplanung, nach dem REK aus.

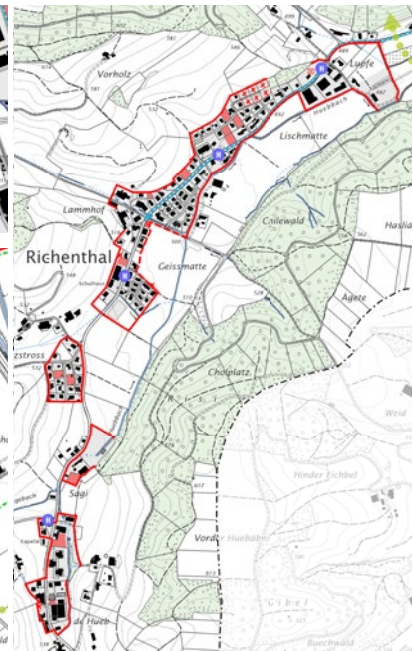
Im REK wurden Gebiete definiert, welche für die Siedlungsentwicklung nach innen geeignet sind oder eine Zentrumsfunktion übernehmen. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen, damit anschliessend die Gemeinde und / oder betroffene Grundeigentümerschaften Planungsprozesse auf diesen Arealen starten können. Das REK wurde nach der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorabklärung vom Gemeinderat am 11. September 2023 beschlossen.



Ausschnitt Ortsteil Reiden



Ausschnitt Ortsteil
Langnau



Ausschnitt Ortsteil Richenthal

7.2. Freiraumkonzept (FRK) und Gesamtmobilitätskonzept (GMK)

Die Erarbeitung des REK hat gezeigt, dass die Themen Freiraum und Verkehr / Mobilität von grossem Interesse sind. Der Gemeinderat hat darum entschieden, als Konkretisierung des REK und Teil der Gesamtrevision der Ortsplanung für beide Themen ein Konzept auszuarbeiten. Die Arbeiten an den beiden Konzepten starteten im Winter 2023. Die beauftragten Büros wurden dabei von Mitgliedern der OPK begleitet. Durch die Mitarbeit der OPK knüpften die beiden Konzepte ans REK an und flossen auch in die Überarbeitung der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements ein.

Die beiden Konzepte wurden der Bevölkerung im Rahmen von zwei separaten öffentlichen Mitwirkungen vorgestellt. Die Bevölkerung hatte die Gelegenheit ihre Meinung zu den beiden Konzepten zu äussern.

Die öffentliche Mitwirkung zum GMK fand vom 22. Juni bis 20. August 2024 statt. Die Inputs an der Informationsveranstaltung und die schriftlichen Meinungsäusserungen wurden geprüft, mit der OPK diskutiert und mit einer Empfehlung dem Gemeinderat unterbreitet. Anschliessend wurde das angepasste Konzept dem Kanton zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Die Rückmeldung des Kantons ist in der Bereinigungstabelle vom 16. April 2025 dokumentiert. Diese wurde mit der OPK diskutiert und das GMK sowie der Erschliessungsrichtplan (ERP) entsprechend angepasst.

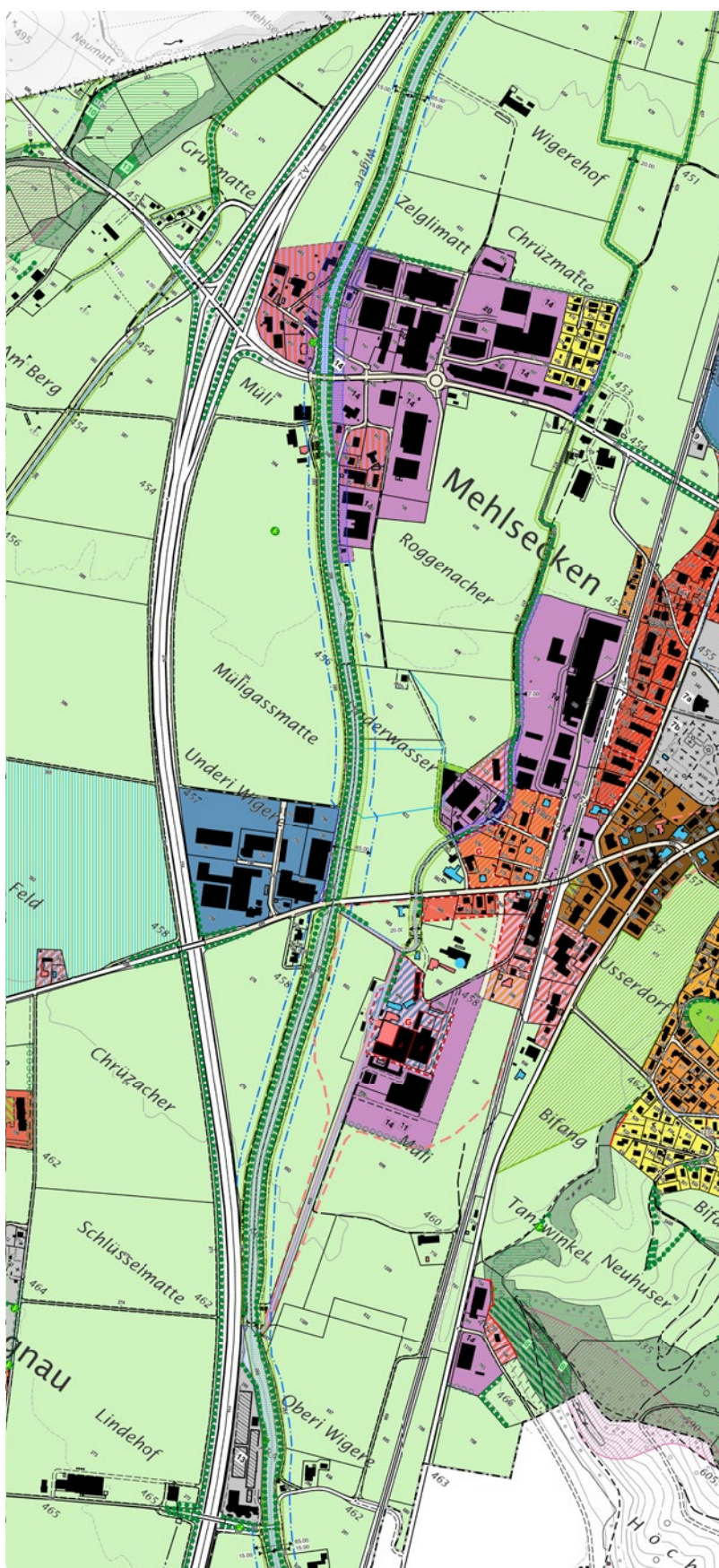
Mit dem vorliegenden GMK wird der bisher gültige Richtplan Fusswegnetz- und Radwegverbindungen aufgehoben, welcher vom Gemeinderat am 13. Januar 2014 beschlossen wurde. Der Regierungsrat stellte mit Entscheid Nr. 458 vom 15. April 2014 fest, dass die im Richtplan Fusswegnetz und Radwegverbindungen aufgezeigten Massnahmen weder Interessen des Kantons noch von Nachbargemeinden betreffen, weshalb es keiner Genehmigung durch den Regierungsrat bedurfte. Das GMK lag mit der Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich auf. Der Gemeinderat behandelt im Rahmen der Beschlussfassung des GMK auch die Meinungsäusserungen während der öffentlichen Auflage; die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt im Anschluss an die Gemeindeversammlung zur Gesamtrevision der Ortsplanung.

Das FRK wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19. Oktober bis 30. November 2024 der Bevölkerung vorgestellt. Insgesamt sind drei Meinungsäusserungen dazu eingegangen. Aufgrund der Meinungsäusserungen gab es keine inhaltlichen Anpassungen am Dokument. Das Konzept wurde parallel dem Kanton zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Planungsverlauf und die Wirkung des FRK wurde noch ergänzt. Das FRK lag mit der Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich auf. Der Gemeinderat behandelt im Rahmen der Beschlussfassung des FRK auch die Meinungsäusserungen während der öffentlichen Auflage; die Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt im Anschluss an die Gemeindeversammlung zur Gesamtrevision der Ortsplanung.

Ausschnitt Neuer Zonenplan

Die Zonenbestimmungen und die Bauvorschriften werden im Bau- und Zonenreglement festgelegt. Ausführungen zu Zonenplanänderungen können dem Planungsbericht entnommen werden.

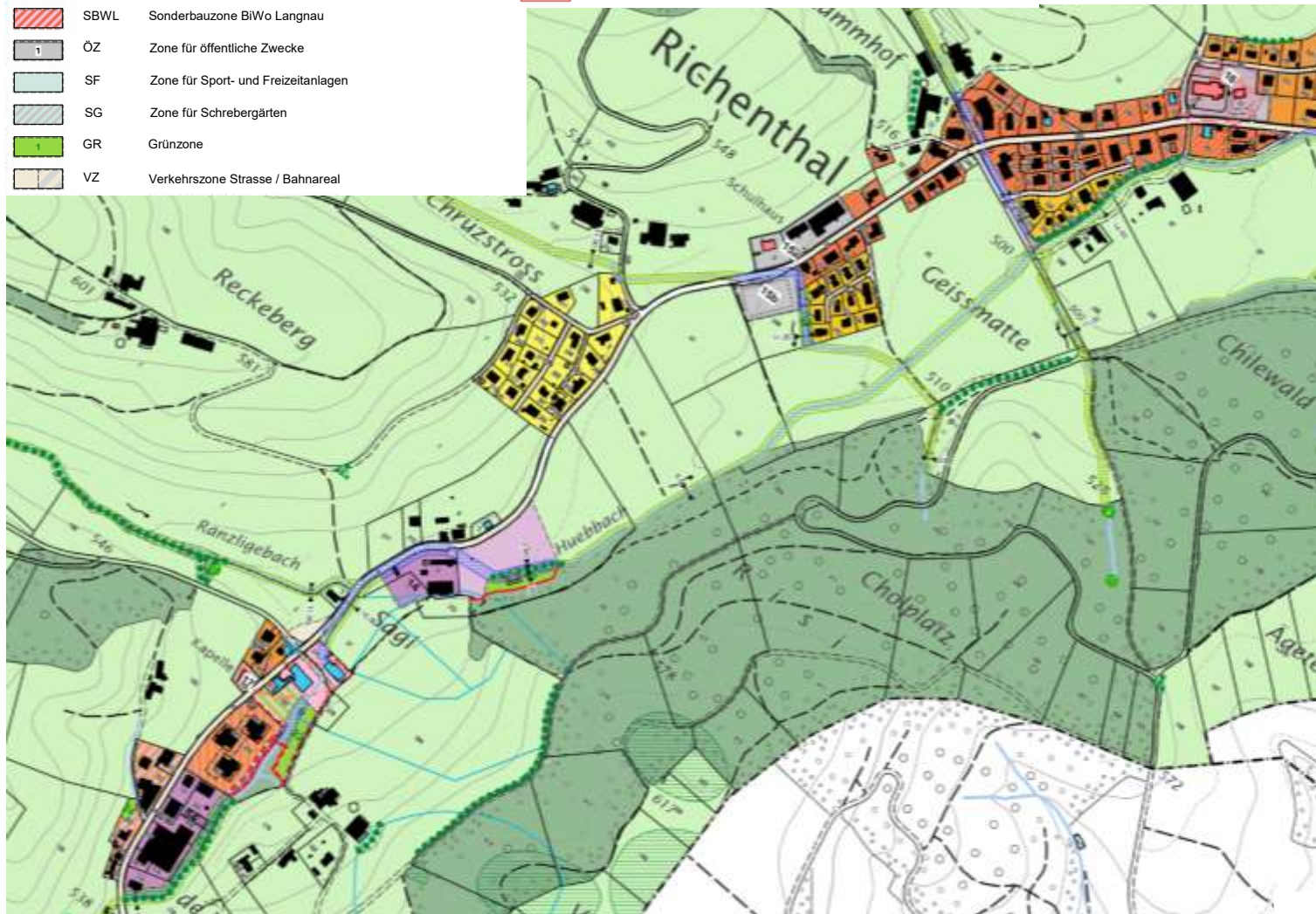
Bauzonen	
	K Kernzone
	D Dorfzone
	W-14 d Wohnzone 14 dicht
	W-14 Wohnzone 14
	W-11 d Wohnzone 11 dicht
	W-11 Wohnzone 11
	W-9 sd Wohnzone 9 sehr dicht
	W-9 d Wohnzone 9 dicht
	W-9 Wohnzone 9
	WE Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung
	WA-14 Wohn- und Arbeitszone 14
	WA-11 Wohn- und Arbeitszone 11
	WA-9 Wohn- und Arbeitszone 9
	AW-14 Arbeits- und Wohnzone 14
	A-IV Arbeitszone IV
	A-III Arbeitszone III 11, 14, 20
	SAL Spezielle Arbeitszone Langnau
	SSR Sonderbauzone Sägerei Richenthal
	SK Sonderbauzone Kurhaus
	SL Sonderbauzone Lupfen
	SAS Sonderbauzone Alte Spinnerei
	SEG Sonderbauzone Erwerbsgartenbau
	SBWL Sonderbauzone BiWo Langnau
	ÖZ Zone für öffentliche Zwecke
	SF Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	SG Zone für Schrebergärten
	GR Grünzone
	VZ Verkehrszone Strasse / Bahnareal
Nichtbauzonen	
	LW Landwirtschaftszone
	WZ Weilerzone Gishalde
	RK Rekultivierungszone Löchl
	ÜG-A / VF Übriges Gebiet A / Verkehrsfläche
Schutzzonen	
	NS Naturschutzzone (im Wald überlagert)
Überlagerte Zonen und Objekte	
	LS Landschaftsschutzzone
	FW Freihaltezone Wildtierkorridor *
	F Freihaltezone Usserdorf
	GR Grünzone (überlagert)
	AP Aussichtspunkt
	NO Naturobjekte
	NO Neue Randbepflanzung
Gewässerraum (überlagert)	
	GG Grünzone Gewässerraum **
	FG Freihaltezone Gewässerraum **
	Baulinie Gewässer an Grossgewässer (gemäss § 11bbis KGschV) **
Weitere Genehmigungsinhalte	
	Gestaltungsplanpflicht
	Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe
	Baubereich



Gesamtrevision der Ortsplanung Reiden

Bauzonen		
	K	Kernzone
	D	Dorfzone
	W-14 d	Wohnzone 14 dicht
	W-14	Wohnzone 14
	W-11 d	Wohnzone 11 dicht
	W-11	Wohnzone 11
	W-9 sd	Wohnzone 9 sehr dicht
	W-9 d	Wohnzone 9 dicht
	W-9	Wohnzone 9
	WE	Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung
	WA-14	Wohn- und Arbeitszone 14
	WA-11	Wohn- und Arbeitszone 11
	WA-9	Wohn- und Arbeitszone 9
	AW-14	Arbeits- und Wohnzone 14
	A-IV	Arbeitszone IV
	A-III	Arbeitszone III 11, 14, 20
	SAL	Spezielle Arbeitszone Langnau
	SSR	Sonderbauzone Sägerei Richenthal
	SK	Sonderbauzone Kurhaus
	SL	Sonderbauzone Lupfen
	SAS	Sonderbauzone Alte Spinnerei
	SEG	Sonderbauzone Erwerbsgartenbau
	SBWL	Sonderbauzone BiWo Langnau
	ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke
	SF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
	SG	Zone für Schrebergärten
	GR	Grünzone
	VZ	Verkehrszone Strasse / Bahnareal

Nichtbauzonen		
	LW	Landwirtschaftszone
	WZ	Weilerzone Gishalde
	RK	Rekultivierungszone Löchli
	ÜG-A / VF	Übriges Gebiet A / Verkehrsfläche
Schutzzonen		
	NS	Naturschutzzone (im Wald überlagert)
Überlagerte Zonen und Objekte		
	LS	Landschaftsschutzzone
	FW	Freihaltezone Wildtierkorridor *
	F	Freihaltezone Usserdorf
	GR	Grünzone (überlagert)
	AP	Aussichtspunkt
	NO	Naturobjekte
	NO	Neue Randbepflanzung
Gewässerraum (überlagert)		
	GG	Grünzone Gewässerraum **
	FG	Freihaltezone Gewässerraum **
		Baulinie Gewässer an Grossgewässer (gemäss § 11bbis KGschV) **
Weitere Genehmigungsinhalte		
		Gestaltungsplanpflicht
		Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe
		Baubereich



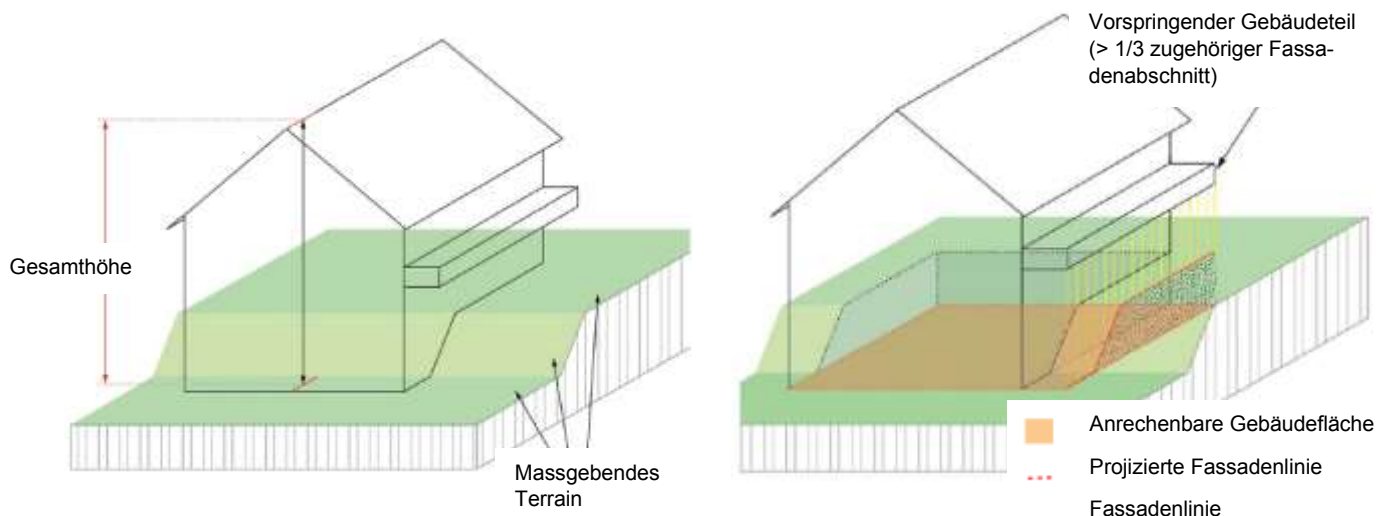


7.3. Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement (BZR)

Per 1. Januar 2014 sind das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die entsprechende Planungs- und Bauverordnung (PBV) in Kraft getreten. Neuerungen wie die Ausscheidung von Erschliessungsflächen in Form von Verkehrszonen und Verkehrsflächen sind massgebend für die Berechnung der Überbauungsziffer und haben Auswirkungen auf den Zonenplan. Der Zonenplan und das BZR sind grundeigentümerverbindlich und werden von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Beschreibung neue Nutzungsmasse

Die Anpassung an die neuen gesetzlichen Vorgaben hat zur Folge, dass die bisher geltende Geschossanzahl durch eine maximale Gesamthöhe und die bisherige Ausnützungsziffer durch die Überbauungsziffer ersetzt werden.



Erläuternde Skizzen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartments zu den Baubegriffen und Messweisen gemäss PBG

Die **Gesamthöhe** ersetzt die bisherige Festlegung der Anzahl Vollgeschosse und entspricht dem grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden, d.h. dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf (§ 139 PBG). Von der Gesamthöhe leitet sich neu auch der Grenzabstand ab, der auf allen Seiten gleich ist. Gemäss § 122 PBG gelten bis 11 m Gesamthöhe 4 m und bis 14 m Gesamthöhe 5 m 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 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 anrechenbare Gebäudefläche (Fussabdruck = orange Fläche in der obigen Abbildung) der Hauptbaute maximal 21 % der anrechenbaren Grundstücksfläche betragen darf (§ 25 PBG, § 12 PBV). Vorspringende Gebäudeteile, z.B. Balkone, die als solche die zulässigen Werte gemäss § 112a PBG übersteigen, werden ebenfalls der Gebäudefläche angerechnet.

Vorgehen bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse

Die Benennung der neuen Zonen orientiert sich an der neu maximal möglichen Gesamthöhe. Weiter wird die Überbauungsziffer differenziert und unterschiedlich dichte Zonen pro Gesamthöhe geschaffen.

Die neuen Nutzungsmasse werden anhand des Gebäudebestands, der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten oder der Aussagen im REK festgelegt. Eine exakte «Übersetzung» der alten auf die neuen

Nutzungsmasse ist nicht möglich. Die maximalen ÜZ und Gesamthöhen wurden für die einzelnen Zonentypen so festgelegt, dass die in diesen Zonentypen nicht zonenkonformen Bauten ca. 20 % des 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.

Grundsätzlich werden die aktuell geltenden Zonen gemäss folgenden Grundsätzen in den neuen Zonenplan überführt. Bei einzelnen Gebieten oder Grundstücken wird von diesen Grundsätzen abgewichen, vgl. dazu die Beschreibungen im Planungsbericht. Die 3-geschossige Wohnzone wird im neuen Zonenkonzept in die W-14 mit einer maximal zulässigen Gesamthöhe von 14 m überführt. Die Gebiete in der aktuell geltenden 2-geschossigen Wohnzone werden je nach Dichte und Höhe des Gebäudebestands in unterschiedliche Zonen eingeteilt: Dichte und weniger dichte Wohnzonen mit einer maximalen Gesamthöhe von 9 m oder 11 m. Die bisherigen und neuen Misch- und Wohnzonen mit vorgeschriebenen Baumassen können betreffend bauliche Dichte folgendermassen in Beziehung gesetzt werden; Details können dem Planungsbericht entnommen werden:

Überführung alt / neu (orientierend)	Kern- und Dorfzonen	Bauzone Bisher		Bauzone Neu	
			Dorfzone		Kernzone (K)
			Kernzone (bisheriger Bebauungsplan)		Dorfzone (D)
	Wohn- und Arbeitszonen	Bauzone Bisher		Bauzone Neu	
			Dreigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA3)		Wohn- und Arbeitszone 14
			Zweigeschossige Wohn- und Arbeitszone (WA2)		Wohn- und Arbeitszone 11
					Wohn- und Arbeitszone 9
	Wohnzonen	Bauzone Bisher		Bauzone Neu	
			Dreigeschossige Wohnzone (W3)		Wohnzone 14 dicht
					Wohnzone 14
			Zweigeschossige Wohnzone Langnau (W2L)		Wohnzone 11 dicht
			Zweigeschossige Wohnzone (W2A)		Wohnzone 11
			Zweigeschossige Wohnzone (W2B)		Wohnzone 9 sehr dicht
			Eingeschossige Wohnzone (W1)		Wohnzone 9 dicht
					Wohnzone 9

Für auf bestimmte Weise von der kubischen Gebäudeform abweichende Gebäude wird eine erhöhte ÜZ festgelegt. Somit werden Anreize geschaffen, nicht nur kubische Gebäudeformen mit Flachdach zu realisieren. Der Typ der Überbauungsziffer ist abhängig von der Dachgestaltung. Weiter werden **zusätzliche Überbauungsziffern** für Klein- und Anbauten festgelegt (maximale Gesamthöhe von 4.5 m, max. 50 m² Fläche, nur Nebennutzungen). Angelehnt an die aktuell geltenden Bestimmungen im BZR wird in sämtlichen Wohnzonen, der Wohn- und Arbeitszone und der Arbeitszone eine **Grünflächenziffer** festgelegt.

Anpassungen Zonenplan

Folgende wesentlichen Anpassungen werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung am Zonenplan (ZP) vorgenommen:

Detaillierte Ausführungen dazu können dem Planungsbericht entnommen werden

Verkehrszonen oder Verkehrsflächen	Ausscheidung der Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr als Verkehrszonen (innerhalb des Siedlungsgebiets) oder Verkehrsflächen (übergeordnete Strassen ausserhalb des Siedlungsgebiets). Verkehrszonen werden nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt.
Umzonungen	Grundsätzlich wurden die Nutzungsmasse basierend auf dem Gebäudebestand festgelegt. In der Mehrheit der Gebiete bestehen weiterhin die gleichen Nutzungsmöglichkeiten wie bisher. Es gibt einzelne Gebiete, welche gemäss den Aussagen im REK aufgezont werden. Detaillierte Ausführungen zu den Umzonungen können dem Planungsbericht entnommen werden.
Überführung bisherige Kernzone in Wohnzone und Aufhebung Bebauungsplan	Die bisherige Kernzone, welche eine siedlungsbaulich und architektonisch qualitätsvolle Erweiterung und Aufwertung des Dorfkerns bezweckte, wird neu in eine Wohnzone-14 dicht (W- 14 d) überführt und eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Der Bebauungsplan wird aufgehoben.
Aufteilung in neue Kernzone und Dorfzone	Die bisherige Dorfzone 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 mit einer Kernzone für den inneren Dorfkern und einer Dorfzone für den äusseren Dorfkern.
Reservezone	Überführung der bisherigen übrigen Gebiete B (neu Reservezonen) in die Landwirtschaftszone
Grünzonen	Ergänzung neuer Grünzonen (Grundnutzung) zur Sicherung von Gemeinschaftsanlagen Aufgrund der Aufhebung verschiedener Gestaltungspläne im gesamten Gemeindegebiet werden teilweise Gemeinschaftsanlagen innerhalb der Gestaltungsplangebiete in Grünzonen (überlagert) umgezont.
Natur- und Freiraum	Aktualisierung der Naturschutzzonen und Naturobjekte sowie der Aussichtspunkte Ergänzung der Freihaltezone Wildtierkorridor
Naturgefahren	Erstellung Plan der Gefahrenggebiete
Einzonungen in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen	GS Nr. 26, GB Reiden im Gebiet Underfeldächer (Schiessanlage und Schützenhaus) GS Nr. 2160 und 2163, GB Reiden im Gebiet Höferberg (Hornussergesellschaft) GS Nr. 211, GB Richenthal im Gebiet Vorlinig (Schiessanlage und Schützenhaus)
Einzonung in die Sonderbauzone Erwerbsgartenbau	GS Nr. 2270, GB Reiden im Gebiet Moosmatte zwecks Erhaltung und Weiternutzung der bestehenden Gebäude mit einer branchenverwandten Nutzung
Einzonung in die Sonderbauzone BiWo	GS Nr. 363 und 789, GB Langnau im Gebiet Feld zwecks Erhaltung und Erweiterung des Betriebs der therapeutischen Wohngemeinschaft

Einzonung in die Verkehrszone	Für die neue Buswendeschleife beim Kurhaus Richenthal wird die notwendige Fläche in die Verkehrszone eingezont.
-------------------------------	---

Anpassungen Bau- und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement (BZR) werden die Vorschriften für die einzelnen Zonen festgelegt. Das BZR wurde anhand des kantonalen Muster-BZR überarbeitet und mit gemeindeeigenen Anliegen ergänzt, z.B. aus dem Räumlichen Entwicklungskonzept, dem Gesamtmobilitätskonzept oder dem Freiraumkonzept.

Sämtliche Anpassungen werden mit Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln im BZR erläutert oder sind punktuell auch im Planungsbericht beschrieben.

Bei einzelnen Themen werden gegenüber den aktuell geltenden Bestimmungen Verschärfungen vorgenommen, z.B. Parkierung, Bepflanzung, neue Grünflächenziffer in den Wohnzonen und Arbeitszonen. Für bestehende Bauten und Anlagen, welche den neuen Bestimmungen nicht entsprechen, gilt die Bestandesgarantie. Bei Neubauten und Ersatzbauten sowie wesentlichen und grösseren Umbauten sind die neuen Anforderungen zu berücksichtigen und zu erfüllen.

Eine Kombination von Massnahmen soll die Qualitäten von Bauten, Anlagen und Freiräumen sichern. Diese sind in BZR-Artikeln verankert und werden nachfolgend aufgelistet:

- BZR-Artikel zur Qualität, etc.
- Einbezug des Fachgremiums: Gemäss Art. 42 BZR (Qualität) kann die Gemeinde für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen. Letzteres kann ein Wettbewerbs- oder Konkurrenzverfahren, Studienauftrag oder begleitetes Verfahren sein.
- Möglichkeit eines qualitätssichernden Verfahrens in Kernzone, Dorfzone und bei ortsbaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten

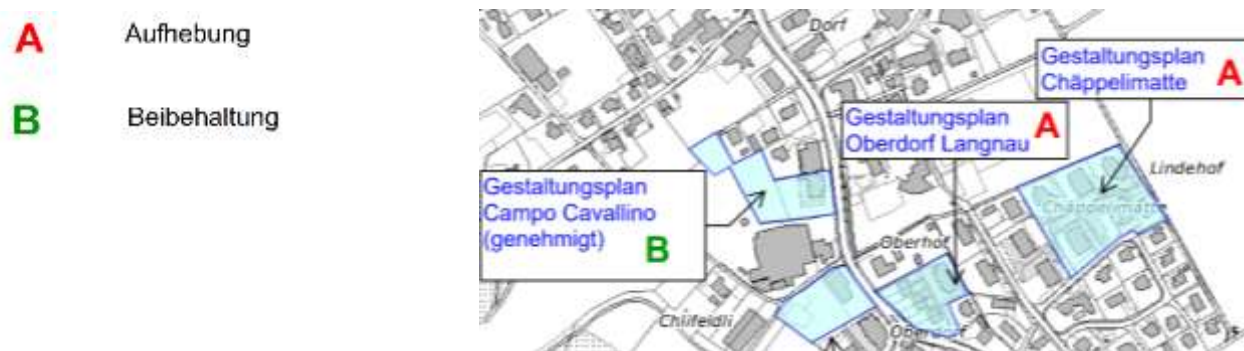
Die Gemeinde Reiden kann für die Beurteilung von Vorabklärungen, Baugesuchen, Gestaltungsplänen, etc. neutrale Fachleute (z.B. aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Raumplanung, Verkehrsplanung, etc.) beiziehen. Insbesondere bei der Beurteilung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen, baulichen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

7.4. Sondernutzungsplanungen

Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplanungen

Durch die erheblichen Anpassungen der gesetzlichen Grundlagen sind die Gestaltungspläne gemäss Art. 21 RPG und § 22 PBG zu überprüfen. Die in den Gestaltungsplänen mehrheitlich verwendeten Baubegriffe und -masse (z.B. AZ, Geschossigkeit) sind nicht mehr PBG-konform. Wo die Bauungs- und Gestaltungspläne nicht mehr notwendig sind, sollen sie deshalb aufgehoben werden.

Viele aktuell geltende Gestaltungspläne sind zur Aufhebung vorgesehen, damit ist zukünftig in diesen Gebieten die reguläre Zonenordnung gemäss Zonenplan und BZR massgebend. Weiter werden zur Erhaltung der gemeinschaftlichen Spiel- und Grünflächen von Gestaltungsplangebieten Grünzonen (überlagert) ausgeschieden und für einige Gebiete werden Bestimmungen z.B. aus den Sonderbauvorschriften ins BZR aufgenommen. Für noch nicht vollständig überbaute Gebiete ist die Aufhebung der entsprechenden Gestaltungspläne im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung nicht vorgesehen.



Beispiel im Umgang mit Gestaltungsplänen im Ortsteil Langnau

Privatrechtliche Regelungen wie Grenz- und Näherbaurechte, etc. wurden nicht systematisch überprüft. Infolge der Aufhebung der Gestaltungspläne sind allfällig fehlende nachbarrechtliche Regelungen bei Bedarf privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümerschaften zu regeln.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Einige der bestehenden Gestaltungsplanpflichten im Zonenplan werden aufgehoben, da die Gebiete grösstenteils überbaut sind und die Gestaltungspläne aufgehoben werden. Aufgrund von Leitsätzen und Massnahmen im REK, noch nicht umgesetzten Gestaltungsplänen und speziellen Zonen wird für verschiedene Gebiete im neuen Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht beibehalten oder neu festgelegt.

Bei neuen Gestaltungsplänen / Anpassungen an Gestaltungsplänen ist frühzeitig eine Vorabklärung durchzuführen. Die Gemeinde kann eine Beurteilung durch das Fachgremium vornehmen lassen oder ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen. Die Erarbeitung der Gestaltungspläne liegt in der Zuständigkeit der betroffenen Grundeigentümerschaften.

Gestaltungspläne haben gemäss § 75 Abs. 3 PBG und dem REK hohen Anforderungen zu genügen. Gemäss Art. 40 Gestaltungspläne kann die Gemeinde Richtlinien zu Gestaltungsplänen erlassen, um damit die geforderten Qualitäten zu konkretisieren.

8. Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen

Es verbleiben 9 Einsprachen, die im Rahmen der Einspracheverhandlungen nicht gütlich erledigt werden konnten; über diese hat die Gemeindeversammlung zu beschliessen.

8.1. Einsprache Peterhans AG

Auf die Einsprache vom 16. September 2025 ist einzutreten. Der Einsprecherin steht die Einsprachelegitimation zu.

Einsprecherin:

Peterhans AG, Luzernstrasse 8, 5643 Sins

Antrag der Einsprecherin:

Einführung einer Gestaltungsplanpflicht auf den Grundstücken Nr. 244, 245, 246 und 247, GB Reiden.

Begründung der Einsprecherin:

Die Gebäude auf den erwähnten Grundstücken seien bereits über 50 Jahre alt und gut erschlossen. Grosse und umfangreiche Sanierungen würden sich aufgrund des Alters der Gebäude in den nächsten 5 - 10 Jahren aus verschiedenen Gründen aufdrängen (Energieeffizienz, div. Versorgungsleitungen, etc.). Dies sei jeweils der Moment, um zu prüfen, ob nicht ein Neubau eine effizientere Nutzung des Bodens ermöglichen würde.



Aufgrund der bestehenden kleinräumig-verzahnten Grundstücke könne mittels eines Gestaltungsplans eine neue und wesentlich bessere Nutzung des Bodens erreicht werden. Da die erwähnten Grundstücke verschiedenen Eigentümerschaften gehören - wobei Grundstück Nr. 245, GB Reiden im Stockwerkeigentum ist - würde eine Gestaltungsplanpflicht unterstützend dazu beitragen, das Areal in Zukunft effizient und qualitativ voll nutzen zu können.

Feststellung des Gemeinderates:

Mit der 2. öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung vom 11. Mai bis 9. Juni 2026 wurde für die Grundstücke Nr. 244 - 247, GB Reiden im Zonenplan und im BZR-Anhang die Gestaltungsplanpflicht Walki ergänzt. Während der Einsprachefrist der 2. öffentlichen Auflage ging gegen diese Anpassung keine Einsprache ein. Dem Antrag der Einsprecherin wurde mit der Anpassung im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung entsprochen. Die Einsprache vom 16. September 2025 ist damit erledigt und im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 15. September 2026 muss nicht darüber befunden werden.

8.2. Einsprache FUCHS SWISS LUBRICANTS AG

Auf die Einsprache vom 16. September 2025 ist einzutreten. Der Einsprecherin steht die Einsprachelegitimation zu. Am 21. November 2025 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Einsprecherin:

FUCHS SWISS LUBRICANTS AG, Mühlemattstrasse 5, 6210 Reiden

vertreten durch Prof. em. Dr. iur. et lic. oec.
HSG Andreas Binder, Binder Legal KLG
Rechtsberatung Notariat (Baden), Lang-
haus 3, 5401 Baden

Anträge der Einsprecherin:

Hauptantrag: Die Festlegung einer minimalen Gesamthöhe von 10 Metern für Bauten und Anlagen für die Parzellen Nr. 424, 425, 565 und 1320, GB Reiden sei zu streichen und die Nutzungsordnung sei entsprechend zu überarbeiten.

Eventualantrag: Die Nutzungsordnung für die Parzellen Nr. 424, 425, 565 und 1320, GB Reiden sei so zu überarbeiten, dass gewerbetypische Bauhöhen sowie eine etappierte Entwicklung von Bauvolumen zulässig bleiben.

Ausschnitt Zonenplan für die Gemeindeversammlung



Begründung der Einsprecherin:

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung sollen die genannten Parzellen neu der Arbeitszone A-III 14 zugewiesen werden. Gemäss Art. 10 Abs. 3 nBZR soll für Bauten und Anlagen in der Arbeitszone A-III 14 neu ein Mindesthöhenmass von 10 Metern gelten. Die minimale Gesamthöhe im Generellen und auf den besagten Parzellen der Einsprecherin im Speziellen sei nicht sachgerecht und führe zu erheblichen Einschränkungen in der baulichen Entwicklung.

Mit der Vorgabe einer solchen Mindesthöhe wäre die Realisierung einer einfachen, gewerblich typischen Hallenbaute mit einer Höhe von beispielsweise 5 bis 7 Metern nicht mehr zulässig. Solche Bauten seien jedoch für viele Gewerbebauten wie Werkstätten, Lager oder Kleinproduktionshallen notwendig. Die Einführung einer Mindesthöhe würde zudem die Etappierbarkeit von Bauvolumen in der Höhe erschweren. Die FUCHS SWISS LUBRICANTS AG sei aus betriebswirtschaftlichen Gründen darauf angewiesen, ihre Gebäude je nach Wachstum des Unternehmens schrittweise entwickeln zu können und würde bei Einführung einer Mindesthöhe unnötigerweise an Flexibilität verlieren. Die vorgesehene Regelung widerspreche damit den praktischen Bedürfnissen der Gewerbenutzung. Art. 10 Abs. 4 nBZR sehe denn auch vor, dass die weitere Nutzungsmasse (d.h. alle ausser die in Art. 10 Abs. 3 nBZR vorgegebenen, unter anderem zur minimalen Gesamthöhe) von der zuständigen Stelle unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse sowie der öffentlichen und privaten Interessen von Fall zu Fall festgelegt werden. Betriebliche Erfordernisse müssten aber auch mit Blick auf die die Maximalhöhe respektierende Gesamthöhe gelten, ansonsten die in Art. 10 Abs. 4 nBZR zum Ausdruck kommende Zielsetzung bei der baulichen Entwicklung der betroffenen Grundeigentümer ins Leere laufe.

Als produzierendes Chemieunternehmen sei die FUCHS SWISS LUBRICANTS AG zur sicheren, rechtskonformen Lagerung unterschiedlicher Chemikalien verpflichtet. Bauliche Vorgaben, insbesondere zur Gebäudehöhe, haben direkte Auswirkungen auf

- die Brandschutzanforderungen,
- die Zulässigkeit bestimmter Lagertechniken
- die Bau- und Betriebskosten sowie
- die Bewilligungsfähigkeit im Sinne der Brandschutzvorschriften.

Das vorgeschriebene Mindesthöhenmass von 10 Metern würde für den Betrieb der FUCHS SWISS LUBRICANTS AG eine erhebliche technische und wirtschaftliche Mehrbelastung mit sich bringen. Es gelte § 145 Abs. 1 PBG betreffend Festigkeit und Feuersicherheit von Bauten und Anlagen. Weiter gelte das kantonale Feuerschutzrecht gemäss § 2 Abs. 3 des Gesetzes über den Feuerschutz sowie § 3 Abs. 1 der Verordnung zum Feuerschutzgesetz. Für die Lagerung von Chemikalien greifen somit, zusätzlich zum Umweltschutzrecht, zwingend die baulichen und brandschutzrechtlichen Anforderungen der VKF. Gemäss Begriffsdefinition der VKF-Richtlinie («Begriffe und Definitionen») ist ein Hochregallager ein «Raum zur Lagerung von Gütern in Regalen, welche in Regalgassen angeordnet sind und mit einer Lagerhöhe über 7.50 Metern, gemessen ab Fussboden bis Oberkante Lagergut». Eine Lagerhöhe über 7.50 Metern führt somit zwingend zur Einstufung als Hochregallager. In der VKF-Richtlinie «Sprinkleranlagen» wird unter Ziff. 2.3 («Besondere Bauten und Anlagen») bestimmt, dass Hochregallager auf Verlangen der Brandschutzbehörde mit Sprinkleranlagen zu schützen sind. Bei der Lagerung gefährlicher Stoffe besteht praxisgemäss eine sehr hohe Wahrscheinlichkeit, dass die Brandschutzbehörden diesen Einbau verlangen.

Die vorgeschlagene Mindestbauhöhe von 10 Metern würde die wirtschaftliche Nutzung des Bauvolumens faktisch auf Hochregallager beschränken, da andere Lagerformen (z. B. Blocklager) wegen ihrer geringeren zulässigen Höhe nicht wirtschaftlich wären. Dadurch würden indirekt Hochregallager erzwungen, was wiederum strengere brandschutzrechtliche Anforderungen (insbesondere Sprinkleranlagen und eine vorgängige Genehmigung durch die Gebäudeversicherung aufgrund erhöhter Brand- oder Explosionsgefahr) auslösen würde.

Dies hätte deutlich höhere Investitions- und Betriebskosten sowie ein aufwändigeres Bewilligungsverfahren zur Folge. Insgesamt würde die Regelung erhebliche Ketteneffekte verursachen und wäre für den betroffenen Chemiebetrieb unverhältnismässig, ohne dass dafür zwingende raumplanerische Gründe bestehen.

Eine vorgeschriebene Mindesthöhe von 10 Metern würde

- zu unverhältnismässigen Mehrkosten für den Betrieb der FUCHS SWISS LUBRICANTS AG führen,
- eine faktische Einschränkung des zulässigen Lagertyps bewirken sowie
- indirekte baupolizeiliche Pflichten nach sich ziehen, die typischerweise nicht über die Zonenordnung, sondern über die Brandschutz- und Spezialgesetzgebung geregelt werden.

Erwägungen des Gemeinderates:

Für die Grundstücke der Einsprecherin wurde eine Arbeitszone III mit max. 14 m Gesamthöhe (A-III 14) festgelegt. In der A-III 14 wurde eine minimale Gesamthöhe von 10 m festgelegt. Hintergrund der minimalen Gesamthöhe ist, dass mit dem Boden haushälterisch umzugehen ist. Die Gemeinde Reiden hat nicht die Absicht, dem Gewerbe Hürden zu stellen, die vorhandene Bauzone ist jedoch möglichst optimal zu nutzen. Grossflächige, niedrige Bauten entsprechen nicht der Siedlungsentwicklung nach innen. Dies ist auch in der Arbeitszone ein wichtiges Thema. Nutzungen sollen optimiert und in Zukunft falls möglich auch übereinander angeordnet werden, um die vorhandene Bauzone optimal zu nutzen. Eine etappierte Umsetzung ist möglich, sofern die minimale Gesamthöhe eingehalten wird.

Aufgrund der weitfortgeschrittenen Gesamtrevision der Ortsplanung zum Zeitpunkt des Erwerbs des Areals durch die Einsprecherin wurde im Rahmen der Einspracheverhandlung eine nachgelagerte Teilrevision der Ortsplanung besprochen, um eine allfällige Umzonung der Grundstücke Nr. 424, 425, 565 und 1320, GB Reiden in eine für die Firma FUCHS SWISS LUBRICANTS AG massgeschneiderte Zone zu prüfen. Diese Möglichkeit besteht unabhängig von der Gesamtrevision der Ortsplanung weiterhin.

Beschluss über die nicht gütlich erledigte Einsprache FUCHS SWISS LUBRICANTS AG

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

8.3. Einsprache Feld

Auf die Einsprache vom 19. August 2025 ist einzutreten. Den Einsprechenden steht die Einsprachelegitimation zu. Am 10. Dezember 2025 fand eine Einspracheverhandlung mit Richard und Monika Zihlmann statt.

Einsprechende:

- Richard Zihlmann, Feldstrasse 14, 6260 Reiden
- Beat Balmer und Rita Balmer-Wüest, Gundolinge 1, 6024 Hildisrieden

Antrag der Einsprechende:

Beibehaltung der bisherigen Einteilung als dreigeschossige Wohnzone, solange die Unterlagen widersprüchlich sind.

Begründung der Einsprechenden:

Die Grundstücke Nr. 381 und Nr. 384 an der Feldstrasse waren bisher in der dreigeschossigen Wohnzone eingeteilt. Im Bericht, Seite 11, werde unter Bauzone bisher / Bauzone neu das Grundstück als «Wohnzone 14 dicht» (orange mit orangen Streifen) oder «Wohnzone 14» (orange) ausgewiesen.

Auf dem Plan Reiden Nord seien die Grundstücke jedoch mit einer anderen Farbe markiert, die die «Wohnzone 11 dicht» kennzeichnet. Damit bestehe ein Widerspruch zwischen dem schriftlichen Beschrieb und der kartografischen Darstellung. Die Unterlagen seien nicht kongruent und für die Eigentümerschaften sei nicht eindeutig erkennbar, welche Zonenzuteilung tatsächlich vorgesehen ist.

Ausschnitt Zonenplan für die Gemeindeversammlung



Es könne nicht nachvollzogen werden, wieso das Grundstück Nr. 381, GB Reiden und das Grundstück Nr. 384, GB Reiden der Wohnzone 11 dicht anstatt der Wohnzone 14 zugewiesen werden.

Erwägungen des Gemeinderates:

Die von den Einsprechenden erwähnte widersprüchliche Darstellung mit der Überführung der bisherigen dreigeschossigen Wohnzone in die neue Wohnzone 14 betrifft die orientierende Darstellung im Planungsbericht und in der Botschaft für die öffentliche Auflage, vgl. folgender Ausschnitt.

Bauzone Bisher		Bauzone Neu	
	Dreigeschossige Wohnzone (W3)		Wohnzone 14 dicht
			Wohnzone 14

Dabei handelt es sich um eine Orientierung, welche jedoch nicht für jedes Gebiet oder jedes Grundstück zur Anwendung kommt. Die Abweichungen davon werden im Planungsbericht pro Gebiet beschrieben, vgl. Kapitel 3.3.3, Nummer 11 «Oberdorfstrasse / Feld». Beim Planungsbericht sowie der Beschreibung in der Botschaft handelt es sich um orientierende Inhalte. Massgebend ist der Zonenplan, in welchem das Grundstück der Wohnzone 11 dicht zugeteilt ist.

Die Anpassung an die neuen gesetzlichen Vorgaben hat zur Folge, dass die bisher geltende Geschossanzahl durch eine maximale Gesamthöhe und die bisherige Ausnutzungsziffer durch die Überbauungsziffer ersetzt werden. Die Benennung der neuen Zonen orientiert sich an der neu maximal zulässigen Gesamthöhe. Zudem wird die Überbauungsziffer differenziert festgelegt und es sind unterschiedlich dichte Zonen mit der selben Gesamthöhe vorgesehen. Eine exakte «Übersetzung» der alten auf die neuen Nutzungsmasse ist nicht möglich. Daher wurde der vorhandene bauliche Bestand für jedes Grundstück analysiert und als Grundlage für die Festlegung der neuen Nutzungsmasse herangezogen. Die Festlegung der neuen Nutzungsmasse wurde für jedes Quartier mit der Ortsplanungskommission diskutiert. Sie erfolgte entweder anhand des vorhandenen baulichen Bestands (neue Nutzungsmasse nahe dem Bestand), der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten (neue Nutzungsmasse gemäss alten Zonenbestimmungen) oder der Aussagen im Räumlichen Entwicklungskonzept (neue Nutzungsmasse z.B. mit Verdichtungspotenzial) festgelegt.

Das von den Einsprechenden angesprochene Gebiet «Feld» bis zur Oberdorfstrasse mit den beiden Grundstücken Nr. 381 und 384, GB Reiden wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung von der bisherigen dreigeschossigen Wohnzone in die neue Wohnzone 11 dicht umgezont, da der vorhandene bauliche Bestand tiefere Gesamthöhen aufweist. Dieses Quartierbild soll erhalten werden und keine zusätzlichen Entwicklungsreserven geschaffen werden. Damit bleibt weiterhin Entwicklungspotenzial bei der Überbauungsziffer (Fussabdruck der Bauten). Für die angrenzende Zone für öffentliche Zwecke wurde die maximale Gesamthöhe ebenfalls auf maximal 11 m beschränkt.

Beschluss über die nicht gütlich erledigte Einsprache Feld

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

8.4. Sammeleinsprache Ribimatte / Dörflimatte

Auf die Einsprache vom 16. September 2025 ist einzutreten. Den Einsprechenden steht die Einsprachelegitimation zu. Am 19. Februar 2026 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Einsprechende:

- Yvonne und Karl Peter Menz, Alte Schulhausstrasse 8, 6260 Reiden
- Markus Beck, Wiggermatte 7, 6260 Reiden
- Stephan Häfliger, Wiggermatte 4, 6260 Reiden
- ARTLUX AG, Wiggermatte 6, 6260 Reiden
- Tennisbau AG vormals Bruno Weber & Sohn, Alte Schulhausstrasse 5, 6260 Reiden

alle vertreten durch RA
lic. iur. Michael Stalder
und / oder RA Christian
Hofstetter, Neese
Stalder Villiger Rechts-
anwälte und Notare,
Baarerstrasse 78,
6300 Zug

Antrag der Einsprechenden:

Antrag: Die Gebiete
"Ribimatte" sowie
"Dörflimatte" seien
nicht der Arbeits- und
Wohnzone (AW) zuzu-
teilen, sondern in der
Wohn- und Arbeits-
zone (WA) zu belas-
sen.

Ausschnitt Zonenplan für die Gemeindeversammlung



Begründung der Einsprechenden:

Die Planung zum Zeitpunkt der öffentlichen Mitwirkung habe vorgesehen, die beiden Gebiete «Ribimatte» und «Dörflimatte», welche heute in der Wohn- und Arbeitszone (WA2) liegen, in eine reine Arbeitszone umzuzonen, um die Arbeits- und Wohnnutzung stärker zu trennen. Die Wohnnutzung habe Bestandesgarantie, soll aber in Zukunft im Sinn einer Entflechtung von Nutzungen nur beschränkt möglich sein. Zukünftig soll im Gebiet «Mehlsecken» die Arbeitsnutzung gefördert und entwickelt werden. Aufgrund diverser Rückmeldungen der betroffenen Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung, insbesondere der Einsprecher, und diverser im Anschluss geführter Eigentümergespräche setze der Gemeinderat mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision auf eine «Zwischenlösung», in dem die Gebiete «Ribimatte» und «Dörflimatte» vorläufig der Arbeits- und Wohnzone zugeteilt werden. Ziel sei jedoch nach wie vor, die beiden Gebiete der reinen Arbeitsnutzung zuzuführen. Wie bereits im Rahmen der Mitwirkung wehren sich die Einsprecher gegen diese Umzonung der Gebiete «Ribimatte» und «Dörflimatte» in eine (vorläufige) Arbeits- und Wohnzone, bevor sie schliesslich der reinen Arbeitsnutzung zugewiesen werden.

Gemäss Art. 10 Abs. 1 des geltenden Bau- und Zonenreglements (BZR) seien in der Wohn- und Arbeitszone (WA2) Wohnbauten sowie kleinere, nicht störende Geschäfts- und Handwerksbetriebe zonenkonform, sofern letztere in ihrer baulichen Gestaltung nicht wesentlich von Wohnbauten abweichen. Mit anderen Worten handelt es sich primär um eine Wohnzone.

Mit der aufliegenden Ortsplanungsrevision sollen die beiden Gebiete als Zwischenlösung in eine Arbeits- und Wohnzone (AW) umgezont werden. Gemäss Art. 9 Abs. 1 nBZR seien in der Arbeits- und Wohnzone Wohnungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie nicht oder höchstens mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe-, und Industriebetriebe zulässig. Pro Grundstück seien maximal 2 Wohnungen zulässig. Massgebend ist die Parzellierung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage dieses Reglements (Art. 9 Abs. 6 nBZR). Die Gebiete sollen bloss vorübergehend der Arbeits- und Wohnzone zugeteilt werden, mit dem Ziel, die beiden Gebiete dereinst der reinen Arbeitszone zuzuteilen (siehe beispielsweise Bemerkungen zu Art. 9 des BZR). Ein Blick in die Art. 10 und 1 nBZR betreffend die reinen Arbeitszonen zeige, dass demzufolge dereinst bloss noch Bauten, Anlagen und Nutzungen für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig seien. Die Wohnnutzung solle in den beiden Gebieten vorerst auf ein Minimum reduziert werden, bevor sie in einem zweiten Schritt gänzlich untersagt werden soll.

Für die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in den beiden Gebieten «Ribimatte» und «Dörflimatte» habe die geplante Umzonung schwerwiegende Folgen. Für die beiden Gebiete wurde eine Planungszone festgelegt, damit vor der Gesamtrevision der Ortsplanung keine ungewollten Entwicklungen passieren. Ein genauer Blick vor Ort zeige, dass die Gebiete «Ribimatte» und «Dörflimatte» heute zu einem beträchtlichen Teil aus Wohnnutzungen bestehen. Eine Umzonung der Gebiete in eine Arbeits- und Wohnzone und dereinst gar in eine reine Arbeitszone schicke die bestehenden Gebäude der betroffenen Grundstücke in die Bestandesgarantie, welche abschliessend in § 178 PBG geregelt sei. Ein Umbau oder eine Erneuerung werde bloss noch in einem eingeschränkten Rahmen möglich sein. Die Planungszone sowie die geplanten gestaffelten Umzonungen führen dazu, dass die betroffenen Grundstücke einerseits stark an Wert verlieren und es zudem schwierig sein dürfte, überhaupt Käufer dafür zu finden. Die Einsprecher sind mit diesem Eingriff in ihr Eigentum nicht einverstanden. Es bestehen zum heutigen Zeitpunkt weder eine konkrete Bedarfsabklärung der Gemeinde für die Ausdehnung des Arbeitsgebiets noch ein Gesamtkonzept bzw. eine Strategie für eine Stärkung des Arbeitsplatzgebietes «Mehlsecken». Die aktuelle Erschliessungsproblematik bleibe zudem ungelöst.

Wie die Einsprechenden bereits im Rahmen der Mitwirkung moniert haben, sei die aktuelle Erschliessungssituation der beiden Gebiete nicht auf eine Arbeitsnutzung ausgerichtet. Insbesondere während den Hauptverkehrszeiten, wenn es zu grossem Verkehrsaufkommen auf der Pfaffnauerstrasse bei der Autobahn - Ein- und Ausfahrt kommt, sei es kaum möglich, aus oder in die Gebiete

«Ribimatte» und «Dörflimatte» zu gelangen. Zu diesem Schluss komme auch der Gemeinderat, wenn er in den Bemerkungen zu Art. 9 nBZR in Bezug auf das Gebiet «Ribimatte» folgendes ausführe: *«Aufgrund Erschliessungsproblematik ist es zweckmässig, Betriebe anzusiedeln, die wenig Zu- und Wegfahrten verursachen. Aufgrund Erschliessungsproblematik ist es zweckmässig, dass es keine publikumsintensive Nutzung gibt (nicht viel Kundschaft).»* Interessanterweise widersprechen sich die aufliegenden Dokumente in diesem Punkt diametral. Während der Gemeinderat in den Bemerkungen zum nBZR selbst zugeben müsse, dass die Erschliessungssituation ungenügend sei, lese man an anderen Stellen der Auflageakten, dass die Gebiete «gut erschlossen» seien (so beispielsweise in Ziffer 4.2, 36 auf Seite 20 des Räumlichen Entwicklungskonzeptes (REK) der Gemeinde Reiden). Dieser Widerspruch könne dahingehend erklärt werden, dass die Problematik der Erschliessung der beiden Gebiete und damit verbunden die Verkehrsproblematik bei der Autobahn - Ein- und Ausfahrt nach wie vor nicht gelöst sei. Zwar wurde ein Gesamtmobilitätskonzept (GMK) ausgearbeitet, jedoch gehen daraus noch keine konkreten Massnahmen in Bezug auf die beiden Gebiete hervor, welche die Erschliessungsproblematik entschärfen sollen.

Dasselbe gelte auch in Bezug auf den effektiven Bedarf an einer Vergrösserung der Arbeitszone. Ein Bedarfsnachweis für zusätzliche Arbeitsnutzungen sowie eine Gesamtstrategie für eine Stärkung des Arbeitsplatzgebietes liegen soweit ersichtlich nicht vor. Ohne diese massgebenden Grundlagen können die Gebiete nicht auf Vorrat in eine Arbeits- und Wohnzone bzw. dereinst in eine reine Arbeitszone umgezont werden. Um einen Eingriff in die Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV rechtfertigen zu können, müsse ein öffentliches Interesse vorliegen und die Massnahme müsse verhältnismässig sein. Mit den aufliegenden Unterlagen und den vorhandenen Informationen, das heisst ohne eine konkrete Lösung für die Erschliessungsproblematik sowie ohne Vorliegen eines Bedarfsnachweises für zusätzliche Arbeitsnutzungen, könne ein öffentliches Interesse für die Umzonung nicht begründet werden. Darüber hinaus wäre es unverhältnismässig, die geplanten Umzonungen vorzunehmen, bevor grundlegende Fragen geklärt seien. Die Zuteilung der Grundstücke der Einsprecher von der Wohn- und Arbeitszone WA2 in die Arbeits- und Wohnzone sei rechtswidrig, willkürlich und raumplanerisch nicht sinnvoll. Es sei an dieser Stelle abschliessend erwähnt, dass sich die Einsprecher die Geltendmachung enteignungsrechtlicher Forderungen vorbehalten, sollte die Umzonung rechtskräftig vorgenommen werden.

Erwägungen des Gemeinderates:

Das Gebiet Ribimatte wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung – von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2013 beschlossen - eingezont. Dabei wurde darüber diskutiert, welche Zone für dieses Gebiet geeignet ist. Der Entscheid fiel auf die Wohn- und Arbeitszone, da diese damals am ehesten der bestehenden Nutzung entsprach. In der rechtsgültigen Wohn- und Arbeitszone (WA2) sind Wohnbauten sowie kleinere, nicht störende Geschäfts- und Handwerksbetriebe zonenkonform, sofern letztere in ihrer baulichen Gestaltung nicht wesentlich von Wohnbauten abweichen.

Das Gebiet Mehlsecken ist aufgrund der Lage an der Autobahn - Ein- und Ausfahrt für Arbeitsnutzungen gut geeignet. Die sehr gute Eignung für Arbeitsnutzungen belegen auch das strategische Arbeitsgebiet Reiden Mehlsecken und der kantonale Entwicklungsschwerpunkte Reiden / Wikon im Kantonalen Richtplan. Die Lage an der Autobahn wird zudem als nicht besonders attraktiv für Wohnnutzung beurteilt.

Bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK), dazu hat eine separate öffentliche Mitwirkung stattgefunden, hat die Gemeinde ihre Absichten aufgezeigt vgl. Ausschnitt aus REK-Leitsatz S6: *«Das Zonenkonzept des Siedlungsgebiets Mehlsecken, insbesondere der heutigen Mischzonen (Alte Schulhausstrasse und Wiggerweg), wird im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision über-*

prüft. Aufgrund der lärmbelasteten, aber gut erschlossenen Lage wird eine Umstrukturierung zu reinen Arbeitsgebieten (Gewerbe) angestrebt.» Zum Leitsatz S6 gehört die Massnahme 29 «Umzonung der Mischzonen in Arbeitszonen» mit kurzfristigem Umsetzungshorizont.

Im Rahmen der Überarbeitung der Zonenpläne und des BZR wurden die Leitsätze und Massnahmen aus dem REK konkretisiert. Die Entwürfe der Planungsinstrumente für die kantonale Vorprüfung sahen bis zur Bereinigungsbesprechung für die Gebiete Ribimatte und Dörflimatte eine reine Arbeitszone vor. Die Dienststelle rawi begrüsst im Rahmen der Bereinigungsbesprechung die Stärkung des Arbeitsplatzgebietes Mehlsecken und die Entflechtung von Wohnen und Arbeiten.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zu den Entwürfen der Planungsinstrumente haben die Betroffenen mit einer Meinungsäusserung auf die besondere Situation in den Gebieten Ribimatte und Dörflimatte aufmerksam gemacht und eine Anpassung der Entwürfe der Planungsinstrumente verlangt. In mehreren Besprechungen wurde zusammen mit den Betroffenen ein Kompromiss gesucht, die der besonderen Situation in diesen beiden Gebieten gerecht wird. Unter anderem fand am 11. März 2025 eine Besprechung zwischen Betroffenen, Gemeinde und Planungsbüro statt. Anlässlich dieser Besprechung wurde mit den Betroffenen die Zuweisung der Gebiete Ribimatte und Dörflimatte in die neue Arbeits- und Wohnzone besprochen. Das Ergebnis dieser Besprechungen war, dass die Gebiete Ribimatte und Dörflimatte im Hinblick auf die öffentliche Auflage neu der Arbeits- und Wohnzone zugewiesen werden. In dieser Zone sind - dem seinerzeitigen Anliegen der Betroffenen entsprechend, 2 Wohnungen pro Grundstück zulässig; bei der Erstellung reiner Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen, d.h. es sind auch reine Wohnbauten zulässig.

Bei der Arbeits- und Wohnzone handelt es sich also um eine Kompromisslösung, die der besonderen Situation in den Gebieten Ribimatte und Dörflimatte in Mehlsecken Rechnung trägt. Die Zone entspricht dem heutigen Gebäudebestand, welcher nicht einer reinen Arbeitszone entspricht, jedoch auch nicht mit der übrigen Wohn- und Arbeitszonen (WA) in der Gemeinde verglichen werden kann. Die bestehende Wohnnutzung hat gemäss § 178 PBG Bestandesgarantie. Art. 9 Abs. 6 BZR sieht für die Arbeits- und Wohnzone u.a. vor, dass pro Grundstück maximal 2 Wohnungen zulässig sind; massgebend ist die Parzellierung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage dieses Reglements.

Aus heutiger Sicht erachtet die Gemeinde in Mehlsecken in Zukunft vorwiegend Arbeitsnutzungen als zweckmässig. Wenn in den neuen Zonenplänen und im neuen BZR keine entsprechenden Vorgaben gemacht werden, entstehen in Mehlsecken mehr Wohnungen, als dies die Gemeinde als zweckmässig erachtet. Ob die Beurteilung in 10 - 15 Jahren noch gleich und richtig ist, wird sich zeigen; Entwicklungsabsichten können sich im Lauf der Zeit auch ändern. Falls man dereinst zum Schluss kommen sollte, dass die Arbeitszone für die beiden Gebiete Ribimatte und Dörflimatte richtig ist, ist dafür wieder ein Ortsplanungsverfahren mit kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage inkl. Einsprachemöglichkeit, Beschlussfassung durch Gemeinde und Genehmigung durch den Regierungsrat erforderlich. Verbindlich sind die Zonenpläne und das BZR; die Erläuterungen im BZR und der Planungsbericht sind nur orientierend.

Planungsmassnahmen führen dann zu einer Entschädigungspflicht für das Gemeinwesen, wenn mit ihnen wesentliche Wertverluste verbunden sind. Die Voraussetzung dafür ist, dass eine bestehende oder voraussehbare Nutzung untersagt, verunmöglicht oder in besonders gewichtiger Weise beschränkt wird. Aufgrund der Einsprache wurden die Nutzungsmöglichkeiten in den Gebieten Ribimatte und Dörflimatte in der bisherigen Wohn- und Arbeitszone mit denen in der neuen Arbeits- und Wohnzone verglichen. Die Zuweisung in die Arbeits- und Wohnzone ist nicht mit einem wesentlichen Wertverlust verbunden und eine Nutzung, insbesondere auch die Wohnnutzung, ist weiterhin möglich.

Der Gemeinderat ist sich der Erschliessungsproblematik insbesondere für das Gebiet Ribimatte bewusst. Aus diesem Grund wurde Art. 9 Abs. 2 BZR mit einer Bestimmung explizit nur für das Gebiet Ribimatte ergänzt, welche publikums- und güterverkehrsintensive Betriebe nicht zulässt: *«Für das Gebiet Ribimatte gilt insbesondere: Publikums- und güterverkehrsintensive Betriebe sind nicht zulässig. Extrem arbeitsplatzextensive Betriebe und reine Lagergebäude sind nur mit angegliedertem Betrieb zulässig. Einkaufszentren und Fachmärkte sind grundsätzlich nicht zulässig.»* Die Gebiete Ribimatte und Dörflimatte sind jedoch aufgrund ihrer Lage an der Autobahn - Ein- und Ausfahrt gut erschlossen und für Arbeitsnutzungen gut geeignet. Die entsprechenden Aussagen in den Planungsunterlagen widersprechen sich nicht.

Beschluss über die nicht gütlich erledigte Einsprache Ribimatte / Dörflimatte

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

8.5. Einsprache Isolde Portmann

Auf die Einsprache vom 15. September 2025 ist einzutreten. Der Einsprecherin steht die Einsprachelegitimation zu. Am 2. Dezember 2025 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Einsprecherin:

Isolde Portmann, Frohburgstrasse 64, 8006 Zürich

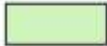
Anträge der Einsprecherin:

Hauptantrag: Das Grundstück Nr. 399, GB Langnau sei in seiner Gesamtheit der Arbeitszone A III zuzuweisen.

Eventualantrag: Sollte sich der Hauptantrag als undurchführbar erweisen, sei das Grundstück Nr. 399, GB Langnau in der bestehenden Zone zu belassen oder einer reinen Wohnzone zuzuweisen.

Ausschnitt Zonenplan für die Gemeindeversammlung



	A-III	Arbeitszone III 11, 14, 20
	LW	Landwirtschaftszone

Begründung der Einsprecherin:

Das Grundstück Nr. 399, GB Langnau liege zurzeit zu einem kleinen Teil in der zweigeschossigen Wohn- und Arbeitszone (Mischzone), zum grössten Teil in der Landwirtschaftszone. Gemäss der geplanten Gesamtrevision soll der Teil in der Mischzone neu einer Arbeitszone (A III) zugewiesen werden.

Grundsätzlich erscheine das Gebiet Mehlsecken wegen seiner räumlichen Lage und Verkehrsanbindung geeignet für eine Arbeitszone. Es sei zu erwarten, dass dies der Ansiedlung erwünschter Firmen und damit einer sinnvollen wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Reiden diene (vgl. REK). Würde beim Grundstück Nr. 399, GB Langnau nur die Mischzone in die Arbeitszone III umge-

wandelt, die Landwirtschaftszone jedoch unverändert beibehalten, so würden damit die beschriebenen Vorteile der Arbeitszone zunichte gemacht. Mit einer derart kleinen Fläche in der Arbeitszone lasse sich schlicht nichts Vernünftiges anfangen.

Die Lage des Grundstücks Nr. 399, GB Langnau sei für eine Arbeitszone mit ausreichender Fläche hervorragend geeignet und ermögliche die Ansiedlung einer Firma im Sinne des REK. Das Grundstück

- befinde sich in unmittelbarer Nähe zum Autobahnanschluss,
- weise eine Grösse von 10'807 m² auf,
- und sei grösstenteils unüberbaut.

Die Bedeutung landwirtschaftlicher Flächen soll damit nicht bestritten werden. Indessen dränge sich im vorliegenden Fall eine Interessenabwägung zwischen Landwirtschafts- und Arbeitsfläche auf, die aufgrund der Lage und Grösse des Grundstücks klar zugunsten der Arbeitsfläche ausfalle. Eine entsprechende Zuweisung sei durchaus möglich, da Arbeitszonen nicht der bundesrechtlichen Pflicht zur Reduktion überdimensionierter Bauzonen unterstehen (die Reduktionspflicht erfasste nur Wohn-, Misch- und Zentrumszonen; denn Zonen, die keine Wohnnutzung zulassen, seien für die Einwohnerkapazität der gesamten Bauzone einer Gemeinde nicht relevant). Zu beachten sei, dass Mehlsecken im kantonalen Richtplan als strategisches Arbeitsgebiet festgelegt wurde und sich auch bereits zu einem Gewerbegebiet entwickelt habe (REK, S. 9). Die in unmittelbarer Nähe des Autobahnanschlusses Reiden gelegene Arbeitszone Mehlsecken begünstige die Ansiedlung von Unternehmen aus verschiedenen Branchen, welche diese Verkehrslage schätzen. Das diene sowohl der Wirtschaftsförderung wie auch der Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. REK, S. 5 und 17). Neueinzonungen im fraglichen Gebiet werden ausdrücklich als zulässig erklärt (REK, S. 26, Ziff. A6.3). Kurz: Würde nur ein kleiner Teil dieses Grundstücks eingezont, so würde eine Chance vergeben, die Ziele der Arbeitszone in Mehlsecken konsequent umzusetzen.

Erwägungen des Gemeinderates:

Hauptantrag: Die Teilfläche von ca. 700 m² des Grundstücks Nr. 399, GB Langnau welche im rechtsgültigen Zonenplan der Wohn- und Arbeitszone zugewiesen ist, wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung in die Arbeitszone III (A-III) eingeteilt. Die übrige Fläche des Grundstücks Nr. 399, GB Langnau verbleibt in der Landwirtschaftszone. Eine Erweiterung der Arbeitszone auf Grundstück Nr. 399, GB Langnau ist in der aktuellen Gesamtrevision der Ortsplanung nicht vorgesehen. Eine Erweiterung ist jedoch nicht ausgeschlossen, was auch die gestrichelte Linie (Siedlungsbegrenzung weich) im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) belegt. Eine allfällige Einzonung in eine Arbeitszone III wäre aufgrund der angrenzenden Arbeitszone und der gut erschlossenen Lage beim Autobahnanschluss zweckmässig. Eine Erweiterung der Arbeitszone und die damit verbundene Einzonung muss jedoch die Anforderungen an Einzonungen gemäss Koordinationsaufgabe S1-6 des Kantonalen Richtplans erfüllen. Eine Bedarfsabklärung liegt im Moment nicht vor, weshalb im Rahmen der Gesamtrevision keine Einzonung vorgenommen wird. Für eine allfällige Einzonung in einer der Gesamtrevision nachgelagerten Teilrevision der Ortsplanung sind die entsprechenden Nachweise (Bedarf, Verfügbarkeit, Erschliessung, Kompensation beanspruchter Fruchtfolgeflächen, etc.) zu erbringen.

Eventualantrag: Das Gebiet Dörflimatte wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung gesamtheitlich überprüft und mit Ausnahme der Grundstücke Nr. 402, 403, 567, 598, 582, 583 und 607, GB Langnau, welche der Arbeits- und Wohnzone zugeordnet werden, der Arbeitszone III zugeteilt. Die Beibehaltung einer Wohn- und Arbeitszone für die Teilfläche von ca. 700 m² des Grundstücks Nr. 399, GB Langnau ist nicht zweckmässig, da dies eine sehr kleinteilige Zonierung zur Folge hat. Die Umzonung in eine reine Wohnzone ist nicht zweckmässig, da die Wohnzone im Gegensatz zur Arbeitszone Einwohnerkapazitäten schafft, an dieser Lage nicht zweckmässig ist und

ebenfalls zu einer sehr kleinteiligen Zonierung führt. Die Gemeinde Reiden war bis zur Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung zur Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie eine Rückzonungsgemeinde und durfte keine zusätzlichen Einwohnerkapazitäten schaffen. Die Umzonung von der Arbeitszone III in eine Wohnzone wurde vom Kanton nicht vorgeprüft und lag auch nicht öffentlich auf.

Aufgrund der weitfortgeschrittenen Gesamtrevision der Ortsplanung wurde mit der Einsprecherin im Rahmen der Einspracheverhandlung eine nachgelagerten Teilrevision der Ortsplanung besprochen, um damit eine allfällige Einzonung weiterer Flächen des Grundstücks Nr. 399, GB Langnau in eine reine Arbeitszone III zu prüfen. Diese Möglichkeit besteht unabhängig von der Gesamtrevision der Ortsplanung weiterhin.

Beschluss über die nicht gütlich erledigte Einsprache Isolde Portmann

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

8.6. Einsprache Godi's Heimtierbedarf GmbH und Godi's Dienstleistungs GmbH

Auf die Einsprache vom 15. September 2025 ist einzutreten. Den Einsprechenden steht die Einsprachelegitimation zu. Am 13. Januar 2026 fand eine Einspracheverhandlung statt.

Einsprechende:

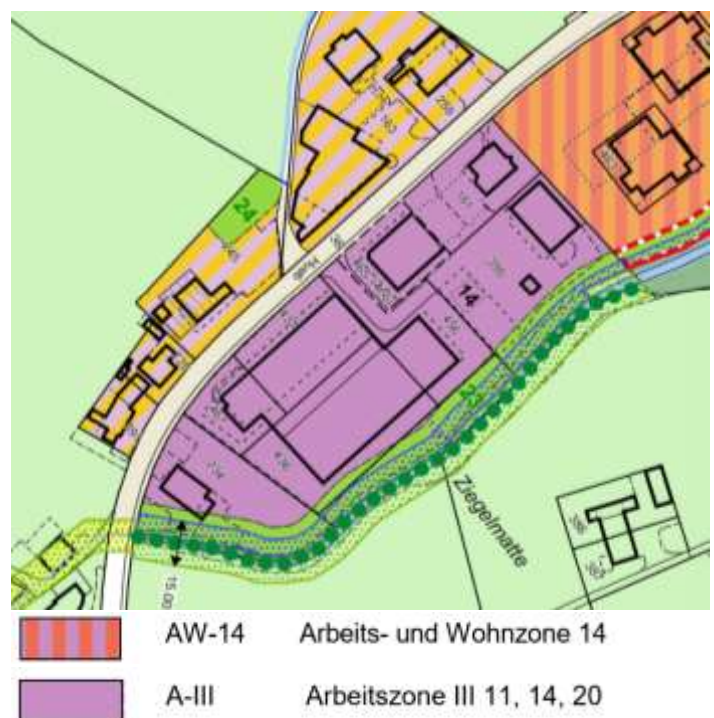
- Godi's Heimtierbedarf GmbH, Hueb 35, 6263 Richenthal
- Godi's Dienstleistungs GmbH, Hueb 35, 6263 Richenthal

Anträge der Einsprechenden:

Antrag 1: Die Parzellen Nrn. 467, 437 und 436, Reiden (Richenthal) seien nicht der Arbeitszone III (A III), sondern der Arbeits- und Wohnzone (AW) zuzuweisen.

Antrag 2: Eventualiter sei die Zonenvorschrift der Arbeitszone III (A III) wie folgt zu ergänzen (analog der Arbeits- und Wohnzone AW): «Pro Grundstück sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Massgebend ist die Parzellierung zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage dieses Reglements.»

Ausschnitt Zonenplan für die Gemeindeversammlung



Begründung der Einsprechenden:

Faktische Nutzung

In unmittelbarer Nachbarschaft würden sich bereits mehrere Wohnungen befinden. Auf Parzelle Nr. 181 sei ein reines Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen errichtet worden, auf Parzelle Nr. 234 stehe ein Einfamilienhaus - beide in der Arbeitszone. Zudem sei im Jahr 2021 auf einem Neubau eine weitere Wohnung bewilligt worden. Damit liege faktisch eine Mischsituation vor. Die aktuelle Zonenfestsetzung als reine Arbeitszone bilde die Realität nicht ab.

Raumplanungsgrundsätze (Art. 3 RPG, §§ 46 ff. PBG)

Das Bundesrecht verlange eine zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG). Durchmischte Zonen reduzieren Verkehr und fördern kurze Wege. Das PBG sehe Wohn- und Arbeitszonen ausdrücklich vor. Die beantragte Umzonung erfülle diese Anforderungen und trage zur massvollen Innenentwicklung bei.

Lärmschutz / Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV)

Die Parzelle sei der ES III zugeordnet. Diese Stufe sei für Mischgebiete vorgesehen, in denen Wohnen mit mässig störendem Gewerbe vereinbar sei. Die Lärmschutzverordnung zeige damit, dass das Gebiet planungsrechtlich bereits den Charakter einer Mischzone trage. Eine reine Arbeitszone widerspreche dieser Einstufung.

Willkürverbot und Gleichbehandlung (Art. 9 BV, Art. 8 BV)

Nach Art. 9 BV seien willkürliche und sachlich nicht begründbare Differenzierungen unzulässig. Wenn in derselben Zone Wohnungen existieren (Parzellen Nr. 181 und 234) und Neubauten mit Wohnungen bewilligt wurden, dürfe ein gleich gelagertes Grundstück nicht ohne triftigen Grund anders behandelt werden. Die Ungleichbehandlung verstosse gegen das Rechtsgleichheitsgebot (Art. 8 BV) und das Willkürverbot (Art. 9 BV). BGE 119 Ia 362 und LGVE 2016 IV Nr. 13 bestätigen, dass Nutzungspläne sachlich begründet und gleichbehandelnd ausgestaltet sein müssen.

Wirtschaftsfreiheit und Eigentumsgarantie (Art. 27, 26 BV)

Die starre Zuweisung zur Arbeitszone schränke die unternehmerische Freiheit (Art. 27 BV) sowie die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) erheblich ein. Die Verfassungsordnung verlange, dass solche Einschränkungen auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig seien. Dies sei hier nicht der Fall: Das öffentliche Interesse an einer reinen Arbeitszone sei nicht ausgewiesen, die Immissionssituation erlaube Wohnen und mildere Mittel (Mischzone, Arbeits- und Wohnzone) stehen zur Verfügung.

Erschliessung / Ausfahrt

Die Parzelle verfüge über eine normgerechte Erschliessung. In der Nachbarschaft habe die Gemeinde hingegen eine nicht normgerechte Ausfahrt bewilligt. Diese inkonsequente Praxis zeige nicht nur eine Ungleichbehandlung, sondern schränke auch die unternehmerische Freiheit der Einsprechenden stark ein, weil an das Projekt der Einsprechenden strengere Massstäbe angelegt werden. Ein solches Vorgehen sei unverhältnismässig und widerspreche dem Willkürverbot.

Die beantragte Umzonung entspreche den Grundsätzen von RPG, PBG und LSV. Sie beseitige eine sachlich nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung, trage dem Lärmschutz Rechnung und wahre die unternehmerische Freiheit. Die Parzellen seien als Wohn- und Arbeitszone auszuscheiden, um eine konsistente und rechtmässige Planung sicherzustellen.

Erwägungen des Gemeinderates:

Antrag 1: Das Gebiet I de Hueb / Ziegelmatte ist im rechtsgültigen Zonenplan der Arbeitszone III (A III) zugewiesen. Die Gesamtrevision der Ortsplanung sieht vor, das Gebiet in der Arbeitszone (A III) zu belassen und keine Umzonung vorzunehmen. Es werden lediglich die Nutzungsmasse an das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) angepasst. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zum Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) bzw. zu den Planungsinstrumenten hat die Gemeinde keine Hinweise erhalten, dass die Arbeitszone nicht der vorwiegend effektiven Nutzung entspricht oder die Grundeigentümerschaften andere Absichten haben. Eine Umzonung käme nur für das ganze Gebiet in Frage; die Umzonung einzelner Grundstücke in diesem Gebiet in eine andere Zone wird als nicht zweckmässig erachtet.

Die Zuweisung dieses Gebiets in eine reine Arbeitszone wird weiterhin als zweckmässig erachtet. Im Gebiet bestehen mehrheitlich Arbeitsnutzungen und die Gemeinde erachtet es als wichtig, in allen Ortsteilen und damit auch im Ortsteil Richenthal Arbeitszonen beizubehalten, um den Bedarf für Gewerbe zu decken. Eine Mischzone kann zu Konflikten zwischen Arbeits- und Wohnnutzungen betreffend Lärm, Verkehr, etc. führen. Mit der Mischzone würden zudem wieder neue Einwohnerkapazitäten geschaffen, was vor dem Hintergrund der kantonalen Rückzonungsstrategie als nicht zweckmässig erachtet wird.

Die in der Einsprache angesprochen Bauten wurden gemäss dem zum Zeitpunkt der Baubewilligung geltenden Recht bewilligt. Ist die Nutzung der in der Einsprache angesprochenen Grundstücke heute nicht mehr zonenkonform, gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 Planungs- und Baugesetz (PBG). Für Wohnungen in der Arbeitszone gilt § 46 Abs. 3 PBG «Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.» Die Arbeitszonen im Kanton Luzern werden üblicherweise in Arbeitszonen für mässig störende Betriebe mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III und Arbeitszonen für stark störende Betriebe (Industrie) mit der Lärmempfindlichkeitsstufe IV unterteilt.

Bei der Arbeits- und Wohnzone handelt es sich um eine speziell für die Gebiete Ribimatte und Dörfli-matte geschaffene Zone. Die Zone entspricht dort dem heutigen Gebäudebestand, welcher nicht einer reinen Arbeitszone entspricht, jedoch auch nicht mit der übrigen Wohn- und Arbeitszonen (WA) in der Gemeinde verglichen werden kann. Es handelt sich bei der Arbeits- und Wohnzone um eine Kompromisslösung, die der besonderen Situation in den Gebieten Ribimatte und Dörfli-matte in Mehrlücken Rechnung trägt, jedoch nicht für weitere Gebiete in der Gemeinde vorgesehen ist.

Aufgrund der weitfortgeschrittenen Gesamtrevision der Ortsplanung war eine umfangreiche Prüfung der Zonenzuweisung für das Gebiet nicht möglich. Es besteht die Möglichkeit im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision der Ortsplanung die aktuellen und zukünftig beabsichtigten Nutzungen der betroffenen Grundstücke zu analysieren, mit den betroffenen Grundeigentümerschaften zu besprechen und allenfalls eine entsprechende Umzonung vorzunehmen. In diesem Zusammenhang ist das gesamte Gebiet zu prüfen. Diese Möglichkeit besteht unabhängig von der Gesamtrevision der Ortsplanung weiterhin.

Die unter Erschliessung / Ausfahrt dargelegten Begründungen sind Gegenstand von Baubewilligungsverfahren und für die Gesamtrevision der Ortsplanung nicht relevant.

Antrag 2: Der Anpassungsvorschlag der Einsprechenden bezüglich der Arbeitszone III (A-III) mit 2 Wohnungen pro Grundstück widerspricht den übergeordneten rechtlichen Grundsätzen, weshalb dieser nicht genehmigungsfähig sein wird. Denn das Planungs- und Baugesetz sieht in § 46 PBG abschliessend vor, dass in der Arbeitszone Wohnungen nur für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden dürfen.

Beschluss über die nicht gütlich erledigte Einsprache Godi's Heimtierbedarf GmbH und Godi's Dienstleistungs GmbH

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

8.7. Einsprachen Freihaltezone Wildtierkorridor

**Ausschnitt Zonenplan für die Gemeindeversammlung,
Freihaltezone Wildtierkorridor hellbraun hervorgehoben**



8.7.1. Einsprache Sagihof

Auf die Einsprache, eingegangen am 16. September 2025, ist einzutreten. Dem Einsprecher steht die Einsprachelegitimation zu. Am 22. Januar 2026 fand eine gemeinsame Einspracheverhandlung statt.

Einsprechende:

Judith und Urs Steiner, Sagen 1, 6252 Dagmersellen

Anträge der Einsprechenden:

Antrag 1: Die Festlegung der Freihaltezone Wildtierkorridor ist vorerst auszusetzen.

Antrag 2: Neben der Freihaltezone soll der ganze äussere Wildtierkorridor verbindlich im Zonenplan aufgeführt werden. Auf Massnahmen im äusseren Wildtierkorridor, also nicht in der Freihaltezone selbst, ist zu verzichten.

Antrag 3: Die Bezugnahme auf das Muster-BZR ist zu streichen.

Begründung der Einsprechenden:

Die Freihaltezone sei ohne Rücksprache und Mitwirkung der Landeigentümer festgelegt worden. Es gab keine saubere Interessenabwägung zwischen den Anliegen der Landwirtschaft und jener der Wildtiere. Die im Kantonsrat überwiesene Motion von Laura Spring wolle diese verbessern und den Landeigentümern mehr Mitsprache ermöglichen. Die Umsetzung dieser Motion sei im Gange. Deshalb mache es keinen Sinn, wenn die Gemeinde Reiden mit der Festlegung der Freihaltezone vorsehe. Für die Einsprechenden sei es wichtig zu wissen, welche Massnahmen auf ihrem Land umgesetzt werden sollen. Es gehe dabei auch um zukünftige Massnahmen. Alle Involvierten sollen Kenntnis haben von zukünftigen Massnahmen, wie Temporeduktionen auf Strassen, Wildwarnanlagen und deren Auswirkungen auf die Landbewirtschaftung. Damit dieser Wildtierkorridor funktioniere, müssen die Landwirte eingebunden werden.

Die Bezugnahme auf das Muster-BZR sei nicht korrekt, da dieses Dokument noch in der Vernehmlassung und deshalb nicht rechtskräftig sei. Das Muster-BZR müsse unter Einbezug der Landwirtschaft überarbeitet werden. Erläuterungen, die der Freihaltezone den gleichen Schutzstatus zuweisen wie den nationalen Biotopen (Inventargebiete) seien zu streichen. Dies würde die Freihaltezone komplett extensivieren. Es wäre kein Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz mehr erlaubt.

Das Beweiden der Freihaltezone mit Schafen in Flexinetzen müsse weiterhin möglich bleiben. Auf Massnahmen im äusseren Wildtierkorridor, also nicht der Freihaltezone, sei zu verzichten, da die Freihaltezone mehr als genügend breit ausgeschieden werden soll. Entschädigungsfragen, durch Wild- oder Kompensationsmassnahmen für nicht mehr intensiv bewirtschaftbare Flächen müssen geklärt werden.

8.7.2. Sammeleinsprache Bäuerinnen und Bauern

Auf die Einsprache, eingegangen am 15. September 2025, ist einzutreten. Den Einsprechenden steht die Einsprachelegitimation zu. Am 22. Januar 2026 fand eine gemeinsame Einspracheverhandlung statt.

Einsprechende:

- Isabelle Ringer, Bärenhubelstrasse 36, 4800 Zofingen
- Urban Arnold, Oberdorf, 6262 Langnau
- Ivo Blum, Guggerstrasse 2, 6263 Richenthal
- Franz Lindauer, Hasli 3, 6262 Langnau
- Ryser Lohnunternehmung AG, Halde 1, 6263 Richenthal
- Oskar Erni, Lupfen 8, 6262 Langnau
- Dominik und Yvonne Arnold, Leimgrube 2, 6262 Langnau
- Josef Kneubühler, Leimgrube 1, 6262 Langnau
- Josef Buob, Eichbühl 58, 6246 Altishofen
- Franz Bättig, Hasli 6, 6262 Langnau
- Martin und Vreni Steiner, Lupfen 1, 6262 Langnau

Raphael Felder, Geschäftsführer des Luzerner Bäuerinnen- und Bauernverbands (LBV) hat an der Einspracheverhandlung vom 22. Januar 2026 teilgenommen.

Anträge der Einsprechenden:

Antrag 1: Es sei auf die Festlegung der Freihaltezone im Gebiet des Wildtierkorridors LU 05 zu verzichten.

Antrag 2: Es sei insbesondere von der Einführung des Bau- und Zonenreglements (BZR) für die Freihaltezone abzusehen, solange keine einheitliche Lösung mit den Nachbargemeinden und unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer vorliegt.

Antrag 3: Der Luzerner Bäuerinnen- und Bauernverband (LBV) sei als Vertreter der Landwirtschaft in die weiteren Prozessschritte verbindlich einzubeziehen.

Begründung der Einsprechenden:

Fehlender Einbezug der Grundeigentümer

Der Prozess der Gemeinde Reiden entspreche nicht dem in der Motion M1060 (Motion Spring Laura Laura und Mitunterzeichnende über einen Massnahmenplan und eine verlässliche Perspektive für

die Umsetzung von raumplanerischen Massnahmen in der Landwirtschaft und dem daraus entstandenen Massnahmenplan: Wildtierkorridore und Gewässerräume: Massnahmen für verbesserte Abläufe und Partizipation) geforderten Vorgehen. Die betroffenen Grundeigentümer seien in die Ausgestaltung der Freihaltezone nicht einbezogen worden. Damit fehle eine tragfähige Legitimation der Planung.

Uneinheitliche Regelung mit Nachbargemeinden

In Nachbargemeinden würden erhebliche Widerstände gegen die Umsetzung der Freihaltezone bestehen. Dort seien zudem grundlegende Fragen zum Bau- und Zonenreglement im Wildtierkorridor (WTK) noch nicht geklärt. Das Ausscheiden der Freihaltezone in Reiden führe deshalb zu einer widersprüchlichen Situation, bei der unterschiedliche Regelungen für denselben Wildtierkorridor gelten könnten.

Unterschiedliche kantonale Umsetzung

Es handle sich beim Schutz der Wildtierkorridore um einen nationalen Auftrag. Die kantonale Umsetzung erfolge jedoch uneinheitlich. Zwischen dem Kanton Luzern und dem Kanton Aargau bestünden erhebliche Unterschiede hinsichtlich Bau- und Zonenreglement (BZR) beziehungsweise Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Diese Unterschiede würden die Rechtsunsicherheit und erschweren eine koordinierte Umsetzung entlang der Kantons Grenzen verstärken.

Konfliktpotenzial und fehlende Koordination

Das vom Kanton vorgeschlagene BZR für den Wildtierkorridor berge massives Konfliktpotenzial. Ohne koordinierte Abstimmung zwischen den Gemeinden und ohne verbindliche Klärung offener Fragen entstünden für die betroffenen Landwirte erhebliche Rechtsunsicherheiten.

Feststellung des Gemeinderates zur Einsprache Sagihof und zur Sammeleinsprache Bäuerinnen und Bauern:

Mit der 2. öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde der BZR-Artikel zur Freihaltezone Wildtierkorridor angepasst. Aufgrund von fachlichen Abklärungen, Begehungen, Einspracheverhandlungen und Besprechungen in anderen Gemeinden wurde der Artikel in Absprache mit verschiedenen Beteiligten (Vertretungen Kanton, diverse betroffene Gemeinden, Bauernverband, etc.) präzisiert und ergänzt. Die neue Formulierung bildet die kantonale Praxis im Umgang mit Bauvorhaben in der Freihaltezone Wildtierkorridor besser ab.

Während der Einsprachefrist der 2. öffentlichen Auflage ging gegen diese Anpassung keine Einsprache ein. Die oben aufgeführten Einsprachen zur Freihaltezone Wildtierkorridor im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage wurde nicht zurückgezogen.

Die Gemeinde Reiden hat festgestellt, dass die Freihaltezone Wildtierkorridor viele Bürgerinnen und betroffene Grundeigentümerschaften beschäftigt, wie dies auch die Sammeleinsprache zeigt. Neben dem Antrag auf den Verzicht der Freihaltezone Wildtierkorridor ist die uneinheitliche Regelung mit Nachbargemeinden ein Thema. Im Rahmen der Einspracheverhandlung (1. öffentliche Auflage) hat die Gemeinde Reiden daher den betroffenen Bäuerinnen und Bauern in Aussicht gestellt, dass sie den Artikel mit der Gemeinde Dagmersellen abgleicht und das Gespräch mit der Nachbargemeinde suchen wird, da sie vom selben Wildtierkorridor betroffen ist. Es hat sich herausgestellt, dass die Gemeinde Dagmersellen noch nicht so weit ist und die Teilrevision der Ortsplanung zur Gewässer- raumfestlegung beendet und dabei das Thema Wildtierkorridor ausgeklammert hat.

Aus den genannten Gründen sieht die Gemeinde Reiden darum vor, den Artikel Freihaltezone Wildtierkorridor von der Beschlussfassung der Gesamtrevision der Ortsplanung auszunehmen. In Abstimmung mit der Gemeinde Dagmersellen soll die Freihaltezone Wildtierkorridor in einer nachgelagerten Teilrevision der Ortsplanung weiterbehandelt werden. **Der Artikel 35 BZR und die Freihaltezone Wildtierkorridor im Zonenplan werden an der Gemeindeversammlung vom 15. September 2026 den Stimmberechtigten nicht zur Beschlussfassung vorgelegt.** Bis zur Weiterbehandlung in einer folgenden Teilrevision der Ortsplanung gilt seit der 2. öffentlichen Auflage für die Freihaltezone Wildtierkorridor weiterhin eine Planungszone. Bereits im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde Reiden einen ähnlichen Umgang mit der Landschaftsschutzzone und der Geotopsschutzzone gewählt. Analog der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung wird der Hinweis auf die Planungszone betreffend Freihaltezone Wildtierkorridor aus Transparenzgründen im BZR und Zonenplan ergänzt. Gemäss Auskunft des Rechtsdiensts des BUWD ist es grundsätzlich der Entscheid der Gemeinde, ob sie eine Vorlage aufteilen und später separat darüber abstimmen will, sofern keine klaren Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung bestehen. Es mache zudem Sinn die Vorschriften mit der Nachbargemeinde zu koordinieren, wenn der gleiche Wildtierkorridor betroffen sei. Das gelte aber nur dann, wenn die Regelung der Nachbargemeinde auch rechtskonform ist.

8.8. Einsprache Mobilfunkanbieterinnen

Auf die Einsprache vom 15. September 2025 ist einzutreten. Dem Einsprecher steht die Einsprachelegitimation zu. Der Vertreter der Einsprecherinnen verzichtete auf eine Einspracheverhandlung. Während der Auflagefrist der 2. öffentlichen Auflage bestätigten der Vertreter der Einsprecherinnen mit Schreiben vom 13.05.2026, dass an den Anträgen inkl. Begründung vollumfänglich festhalten wird.

Einsprecherinnen:

- Swisscom (Schweiz) AG, Alte Tiefenaustrasse 6, 3050 Bern
- Sunrise GmbH, Thurgauerstrasse 101B, 8152 Glattpark (Opfikon)
- Salt Mobile SA, Rue du Caudray 4, 1020 Renens

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Stefan Eichenberger, EPARTNERS AG, Puls 5, Hardturmstrasse 11, 8005 Zürich

Antrag der Einsprecherinnen:

Art. 55 des revidierten Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Reiden sei wie folgt anzupassen (Änderungen hervorgehoben bzw. durchgestrichen):

¹ [...]

² ~~Für die Erteilung einer Baubewilligung für eine visuelle wahrnehmbare Mobilfunkantennenanlage ist folgendes Vorverfahren erforderlich. Der Mobilfunkbetreiber spricht sich mit anderen Betreibern über einen möglichen Mobilfunkstandort ab. Der Mobilfunkbetreiber teilt der zuständigen Stelle mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist. Der Mobilfunkbetreiber kann einen Standortvorschlag vorlegen. Dieser ist unter Berücksichtigung des Dialogmodells und des Kaskadenmodells gemäss nachfolgenden Absätzen zu begründen. Die zuständige Stelle prüft den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.~~

Für die Standortevaluation und -koordination von Mobilfunkanlagen gilt das Dialogmodell.

~~3 Nach Ablauf des Vorverfahrens gemäss Abs. 2, spätestens aber nach einer Frist von drei Monaten kann der Betreiber das Baubewilligungsverfahren einleiten. Ist der von der zuständigen Stelle vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Betreibers realisierbar (technisch, wirtschaftlich, privat und planungsrechtlich), hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.~~

4 Für die Standortevaluation visuell wahrnehmbarer Antennenanlagen gelten folgende Prioritäten (1 = höchste Priorität):

Priorität 1: Arbeitszonen, Sonderbauzonen, **Verkehrsflächen**, übrige Gebiete

Priorität 2: Zone für öffentliche Zwecke ~~(ohne Kirchen, ausser integrierbar in Kirchturm)~~,
Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Priorität 3: **Arbeits- und Wohnzone**, Wohn- und Arbeitszone / Kern- und Dorfzonen (Vorbehalt Ortsbild)

Priorität 4: Wohnzonen, **Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung, Zonen für Schrebergärten**

Priorität 5: Grünzonen

[...]

Begründung der Einsprecherinnen:

Der Ausbau der Mobilfunknetze liege gemäss Fernmeldegesetz anerkanntermassen im öffentlichen Interesse (Art. 1 FMG). Die Versorgung mit Mobilfunkdiensten erfolge durch vom Bund konzessionierte Private. Die erteilten Konzessionen sehen sowohl das Recht, aber auch die Pflicht der konzessionierten Unternehmen vor, ihre eigenen Mobilfunknetze aufzubauen.

Bundesrechtliche Vorgaben; Kompetenzen der Gemeinde

Kantonalen oder kommunalen Regelungen der Mobilfunkstandorte würden durch das Bundesrecht enge Grenzen gesetzt. Derartige Regelungen dürften insbesondere nicht den Zweck verfolgen, die Bevölkerung vor Immissionen der Mobilfunkanlagen zu schützen, da dies abschliessend auf Stufe Bund durch das USG und die NISV geregelt werde. Den Gemeinden verbleibe damit einzig die Möglichkeit, kommunale Bestimmungen einzuführen, die dem Ortsbildschutz dienen oder die den Schutz vor vermeintlich «ideellen Immissionen» bezwecken.

Schutz der Wirtschafts- und Informationsfreiheit

Sollen kommunale Bau- und Planungsvorschriften erlassen werden, welche die Errichtung von Mobilfunkanlagen erschweren, greife dies in die verfassungsrechtlich garantierte Wirtschafts- und Informationsfreiheit der Einsprecherinnen ein. Ein derartiger Eingriff sei nur unter Beachtung sämtlicher massgebender Interessen zulässig. Den in der Fernmeldegesetzgebung konkretisierten Interessen an einer qualitativ guten Mobilfunkversorgung sei ausreichend Beachtung zu schenken. Um diesem öffentlichen Interesse spezifisch Rechnung zu tragen, habe das Bundesgericht bereits mehrfach festgehalten, dass Mobilfunkanlagen in der Bauzone grundsätzlich zulässig sein müssen, soweit sie der Abdeckung derselben dienen. Die Planungshoheit über die Mobilfunknetze müsse damit bei den Betreibern verbleiben.

Art. 55 Abs. 2 und 3 BZR: Dialogmodell statt Regelung für Vorverfahren

Art. 55 Abs. 2 und 3 des revidierten Bau- und Zonenreglements würden Vorschriften für das Vorverfahren und insbesondere die Standortwahl für Mobilfunkanlagen enthalten. Eine solche Vorschrift sei unnötig, da bereits die Vereinbarung über die Standortevaluation und -koordination zwischen dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) vom Oktober 2008 existiere. In diesem

sogenannten «Dialogmodell» wurden diese Fragen bereits geregelt. Es würden somit schon klare und konkrete Vorgaben für das Vorgehen in solchen Fällen vorliegen. Das schweizweit etablierte Dialogmodell regle das Vorgehen bereits detailliert, weshalb die entsprechenden Bestimmungen zu streichen und dadurch zu ersetzen seien. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass die vorgeschlagene Regelung unzulässig sei. Gemäss Art. 55 Abs. 2 Satz 2 des revidierten Bau- und Zonenreglements müssten sich die Mobilfunkanbieterinnen mit anderen Betreiberinnen über einen möglichen Mobilfunkstandort absprechen. Eine solche Absprache unter den Mobilfunkbetreiberinnen würde bedeuten, dass sie sich gegenseitig ihre Netzplanungen offenlegen müssten, was dem Wettbewerb unter den Betreiberinnen klar zuwiderlaufen würde und gegen die Wirtschaftsfreiheit verstosse. Wenn überhaupt, obliege es der Gemeinde, die Koordination zu übernehmen, wenn sie feststelle, dass mehrere Betreiberinnen im gleichen Gebiet eine Anlage planen.

Art. 55 Abs.4 BZR: Mängel der Kaskadenordnung

Die in Art. 55 Abs. 4 des revidierten Bau- und Zonenreglements vorgeschlagene Kaskadenordnung sei in mehrerer Hinsicht unzulässig und deshalb zu korrigieren. Sie enthalte mit 5 Prioritäten auch eine (zu) hohe Anzahl an verschiedenen Stufen. Eine Zusammenfassung der ersten und zweiten Priorität wäre wünschenswert.

1. Priorität: Verkehrsflächen

Zunächst sei mit Bezug auf die erste Priorität zu sagen, dass nicht klar sei, was mit Verkehrsflächen überhaupt gemeint sei, da typischerweise (Bau-)Zonen genannt werden. Allenfalls beziehe sich die Bestimmung auf Verkehrszonen. Unabhängig davon sei jedoch Folgendes festzuhalten: Soweit diese Bestimmung Standorte ausserhalb des Baugebiets vorsehe, sei auf die höchstrichterliche Rechtsprechung zu verweisen, wonach Mobilfunkanlagen grundsätzlich innerhalb der Bauzone zu erstellen seien. Ein Standort im Nichtbaugebiet komme nur dann in Betracht, wenn sich dieser als wesentlich vorteilhafter erweise. Das Bundesgericht führte hierzu in einem Urteil aus, dass mit einer solchen Vorschrift der Vorrang der Bauzone als Standort für Mobilfunkanlagen gerade in sein Gegenteil umgekehrt werde, was den bundesrechtlichen Vorgaben widerspreche. Da die Gemeinde für Bauten ausserhalb der Bauzonen keinerlei Regelungskompetenz besitze, sondern dies durch übergeordnetes Recht abschliessend geregelt sei, seien die Verkehrsflächen in der ersten Priorität zu streichen. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass Verkehrszonen für Mobilfunkanlagen nicht geeignet seien. Strassenlinien und Abstandsvorschriften werden in den meisten Fällen eine Nutzung verhindern. Zudem dürfte es kaum im Interesse der Gemeinde sein, wenn die Einsprecherinnen in der ersten Priorität eine Mobilfunkanlage in der Verkehrszone errichten müssten, bevor es ihnen erlaubt wäre, z.B. einen Standort in der Zone für öffentliche Zwecke oder in der Mischzone zu planen.

2. Priorität: Streichung Ausnahme betr. Kirche und Ergänzung Zone für Sport- und Freizeitanlagen

In der zweiten Priorität sei die Zone für öffentliche Zwecke enthalten, allerdings bestehe ein Ausschluss für Kirchen, ausser die Anlagen sind in den Kirchturm integrierbar. Zudem fehle die Zone für Sport- und Freizeitanlagen gänzlich in der Kaskadenordnung. Auch in diesem Zusammenhang sei das bereits genannte Urteil des Bundesgerichts einschlägig. Das Bundesgericht entschied, dass der Schutz vor ideellen Immissionen schon rein begrifflich auf Zonen und Anlagen zu beschränken sei, die Wohnzwecken diene. Andernfalls wäre er überall dort, wo gearbeitet werde, zu verwirklichen, womit namentlich auch Gewerbe- und Industriezonen erfasst würden. Dafür gebe es jedoch keine ausreichenden öffentlichen Interessen. Aus den Ausführungen des Bundesgerichts ergebe sich, dass auch die Zone für Sport- und Freizeitanlagen zur ersten Priorität gehören müsse, da diese keinen Wohnzwecken diene. Zum Ausschluss von Kirchen sei zu sagen, dass diese ebenfalls keinen Wohnzwecken dienen, weshalb diese Ausnahme nicht zulässig sei. Generell sei zu sagen, dass es für eine Differenzierung zwischen der Zone für Sport und Freizeitanlagen sowie der Zone für öffent-

liche Nutzung an einem öffentlichen Interesse fehle, sodass dies zu stark in die Rechte der Mobilfunkanbieter eingreifen würde und deshalb bundesrechtswidrig wäre. Der Vollständigkeit halber sei noch festzuhalten, dass visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen kaum in einen Kirchturm integrierbar seien, da sie ein funktionsbedingtes Aussehen haben und somit kaum gestalterische Möglichkeiten bestehen, was ihre Optik betreffe. Es gäbe zwar Mobilfunkanlagen, die in Kirchtürmen integriert worden seien. Dann handle es sich jedoch in der Regel um visuell nicht wahrnehmbare Mobilfunkanlagen, welche von der Kaskadenordnung gerade nicht erfasst seien.

3. Priorität: Ergänzung Arbeits- und Wohnzonen

Die dritte Priorität enthalte unter anderem die Wohn- und Arbeitszone (WA), aber nicht die Arbeits- und Wohnzone (AW). Der Grund für diese Differenzierung sei nicht ersichtlich - erst recht nicht, wenn man bedenke, dass die Arbeits- und Wohnzone in der Kaskadenordnung gar nicht erfasst sei, was unverständlich sei und allenfalls ein Versehen darstelle. Eine solch unterschiedliche Behandlung zweier ähnlicher Zonen sei weder nachvollziehbar noch - mangels eines öffentlichen Interesses - zulässig.

4. Priorität: Ergänzung fehlende Zonen

In der vierten Priorität seien einzig die Wohnzonen enthalten. Es werde vorgeschlagen, die in der Kaskadenordnung nicht enthaltenen Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung sowie die Zonen für Schrebergärten zu ergänzen, da sonst in diesen Zonen ein Bauverbot für visuelle wahrnehmbare Mobilfunkanlagen bestehen würde. Hier bestehe weder ein öffentliches Interesse noch wäre dies verhältnismässig.

Erwägungen des Gemeinderates:

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) nimmt mit der kantonalen Vorprüfung eine Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit sowie der Übereinstimmung mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben vor. Der Vorprüfungsbericht vom 21. März 2025 bestätigt, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung Reiden insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden kann. Betreffend BZR-Bestimmungen zu den Antennenanlagen gibt es im Vorprüfungsbericht vom 21. März 2025 keine Beanstandungen. Der Gemeinderat geht daher davon aus, dass der entsprechende Artikel rechtmässig ist. An der Kaskadenlösung wird festgehalten.

Aufgrund der Einsprache wurde der Art. 55 BZR zu den Antennenanlagen und insbesondere die Priorisierung der Zonen nochmals überprüft. Im Hinblick auf die 2. öffentliche Auflage wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Priorität 1: Ergänzung «Arbeits- und Wohnzonen», Streichung «übrige Gebiete»
- Priorität 2: Ergänzung «Zone für Sport- und Freizeitanlagen»
- Priorität 4: Ergänzung «Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung»
- Priorität 5: Ergänzung «Zone für Schrebergärten»

Mit den Anpassungen wird auf einzelne Einsprachepunkte - namentlich die Ergänzung der Arbeits- und Wohnzone, der Zone für Sport- und Freizeitanlagen, der Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung und der Zone für Schrebergärten sowie der Streichung der übrigen Gebiete - eingetreten. Der Gemeinderat hat sich jedoch für eine von der Einsprache abweichende Priorisierung der Zonen entschieden: Der Artikel zur Arbeits- und Wohnzone orientiert sich an den Bestimmungen der Arbeitszone, weshalb sie der Priorität 1 zugewiesen wird. Die Zone für Schrebergärten ist mit den Grünzonen vergleichbar und wird darum in der 5. Priorität eingereiht. Auf die Verkehrsflächen wird nicht verzichtet. Die Verkehrsflächen bezeichnen die Strassen- oder Eisenbahnflächen ausserhalb

der Bauzone. Insbesondere entlang der Bahnlinie oder Autobahn wird eine Mobilfunkanlage als weniger störend beurteilt. Bei diesen Verkehrsanlagen handelt es sich um Infrastrukturen, welche nicht der Landwirtschaft dienen. An der Festlegung, dass Kirchen - ausser integrierbar in Kirchturm - nicht für Mobilfunkanlagen zur Verfügung stehen, wird festgehalten. Eine Mobilfunkanlage auf einer Kirche wird aufgrund des Ortsbildes als nicht verträglich beurteilt.

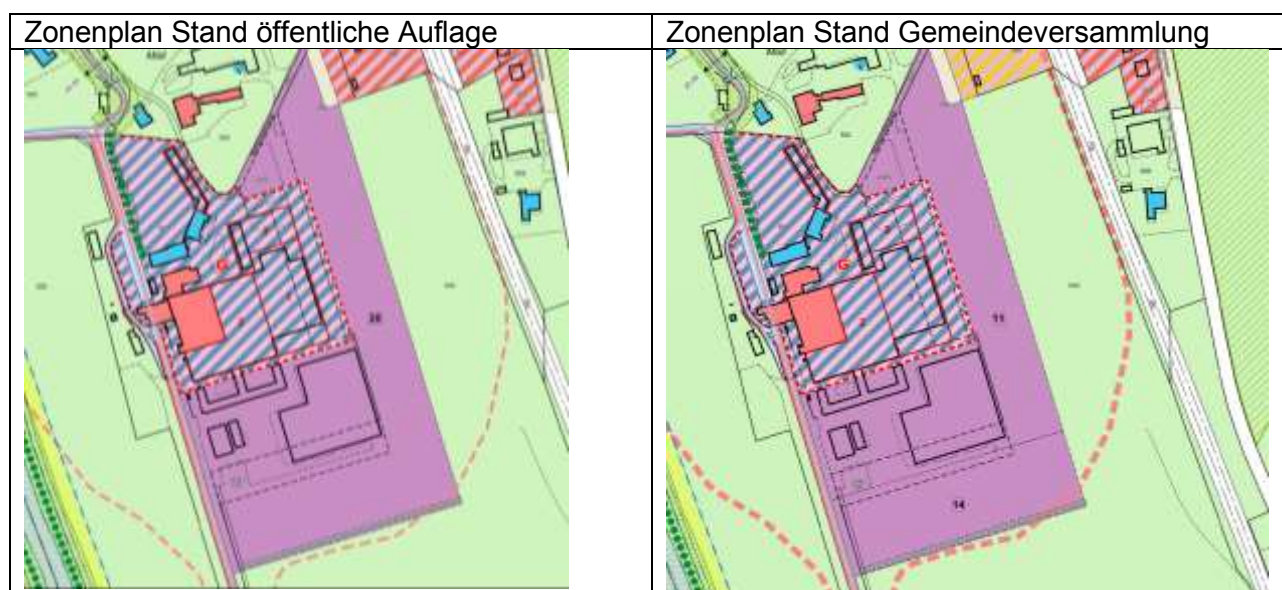
Beschluss über die nicht gütlich erledigte Einsprache BZR-Bestimmung Antennenanlagen

Antrag des Gemeinderates:

Die Einsprache sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

9. Unwesentliche Änderungen seit der öffentlichen Auflage

Aufgrund der geführten Einspracheverhandlung wurde in Absprache mit der Grundeigentümerschaft eine unwesentliche Änderung am Zonenplan vorgenommen. Für das Lang-Areal wird die Festlegung der Gesamthöhe präzisiert. Die Abgrenzung zwischen der Arbeitszone III 11 (A-III 11) und der Arbeitszone III 14 (A-III 14) wird dem südlichen Strassenrand gemäss Daten der amtlichen Vermessung südlich des Gebäudes 52b entlang festgelegt. Dieser Strassenrand wird im Osten und Westen bis an den Bauzonenrand verlängert. Der Teil südlich des Strassenrands wird der A-III 14 und der Teil nördlich davon der A-III 11 zugewiesen. Die Abgrenzung der Zone A III 14 (südlicher Strassenrand) verläuft im Westen bis an den Bauzonenrand am Kanal.



Eine weitere unwesentliche Änderung betrifft die Legende des Zonenplans.

Der rechtsgültige Zonenplan enthält seit der Umsetzung des Regierungsratsentscheids vom Oktober 2025 bezüglich Teilrevision der Gewässerraumfestlegung und der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie in der Legende bei der «Grünzone Gewässerraum» und der «Freihaltezone Gewässerraum» eine Bemerkung, welche mit Stern markiert wurde. Die Bemerkung weist daraufhin, dass der Gewässerraum und die Baulinie Gewässer entlang der Wigger an der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 beschlossen wurde, jedoch noch nicht genehmigt ist und deshalb weiterhin die Planungszone gilt. Die Anpassung der Legende wird, wie beschrieben, auch in der Legende des Zonenplans der Gesamtrevision der Ortsplanung entsprechend nachgeführt und stellt somit die rechtsgültige Grundlage dar.

Aufgrund der ausstehenden Abstimmung mit der Gemeinde Dagmersellen betreffend Freihaltezone Wildtierkorridor wird dieser Planinhalt den Stimmberechtigten erst an einer späteren Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Deshalb bleibt die Planungszone betreffend Freihaltezone Wildtierkorridor weiterhin bestehen, bis diese vom Regierungsrat genehmigt wird. Die Freihaltezone Wildtierkorridor wird in den Zonenplänen und der Artikel 35 im Bau- und Zonenreglement gegenüber der 2. öffentlichen Auflage unverändert dargestellt. In der Planlegende wird jedoch der Vermerk «Planungszone» mit der entsprechenden Erläuterung angebracht. Im BZR wird der Artikel 35 «Freihaltezone Wildtierkorridor» mit dem gleichen Vermerk versehen. Die Zonenplan- und BZR-Ergänzung diesbezüglich hat orientierenden Charakter.

10. Bericht der Controllingkommission

Als Controlling-Kommission haben wir den rechtsetzenden Erlass der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Reiden (Zonenpläne, Bau- und Zonenreglement inklusive Aufhebung Gestaltungspläne) beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung ist der Entwurf mit den massgebenden gesetzlichen und verfassungsmässigen Grundlagen im Bund, Kanton und der Gemeinde vereinbar. Eine positive Vorprüfung des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements Luzern liegt vor. Die Bestimmungen sind klar und verständlich formuliert und berücksichtigen die kommunalen Gegebenheiten. Darüber hinaus sind die Auswirkungen des Erlasses genügend klar und vollständig dargelegt.

Wir empfehlen, die Gesamtrevision der Ortsplanung zu genehmigen.

Reiden, 20.07.2026

Der Präsident	sig. Markus Müller
Die Mitglieder	sig. Thomas Baumann
	sig. Sascha Ryser
	sig. Stefan Waltisperg

11. Detailberatung

Im Rahmen der Detailberatung können aus der Gemeindeversammlung Anträge zur Anpassung oder Ergänzung der Vorlage gestellt werden, über welche die Gemeindeversammlung abstimmt.

Es gilt zu beachten, dass zur Wahrung des rechtlichen Gehörs Dritter wesentliche Anpassungen vorgängig vorgeprüft und öffentlich aufgelegt werden müssen. Die Genehmigung von formell nicht korrekt durchgeführten Anpassungen kann durch den Regierungsrat verweigert werden. Der Gemeinderat kann dazu aufgefordert werden, die beschlossenen Anpassungen oder Ergänzungen vorprüfen zu lassen und öffentlich aufzulegen, allfällige Einsprachen zu behandeln und die Anpassungen den Stimmberechtigten nochmals zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

12. Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung

Akten

Entscheid an Gemeindeversammlung	
▪ Zonenpläne exkl. Freihaltezone Wildtierkorridor ▪ Bau- und Zonenreglement exkl. Art. 35 Freihaltezone Wildtierkorridor	
orientierende Akten	
Beschlussfassung Gemeinderat ▪ Erschliessungsrichtplan, Bericht mit Massnahmenkatalog (ohne Fusswegnetz und Radwegverbindungen) ▪ Gesamtmobilitätskonzept inkl. Fusswegnetz- und Radwegverbindungen ▪ Freiraumkonzept	Ohne Beschlussfassung Gemeinderat ▪ Planungsbericht ▪ Botschaft 1. öffentliche und 2. öffentliche Auflage ▪ Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 21. März 2025 ▪ Kantonaler Vorprüfungsbericht betreffend Änderung ERP/GMK und FRK vom 2. September 2025 ▪ Plan der Gefahrengebiete ▪ Waldfeststellungsentscheid vom 18. August 2026 ▪ Waldfeststellungsplan Gebiet Lusberg, Reiden ▪ Waldfeststellungsplan Gebiet Wigereblöck, Reiden ▪ Waldfeststellungsplan Gebiet Löchli, Richenthal ▪ GP Moosmatte (Situationsplan, Sonderbauvorschriften, Erläuterungsbericht) ▪ GP BiWo Langnau (Baubereichsplan, Situationsplan, Sonderbauvorschriften) ▪ Vorprojekt Buswendeschleife Richenthal, inkl. Bodengutachten FFF ▪ Pflichtenheft Fachgremium Bauberatung ▪ Merkblatt Fachgremium Bauberatung ▪ Räumliches Entwicklungskonzept (REK) ▪ GIS-Auswertung des Bestandes (Pläne mit Gesamthöhen und Überbauungsziffern sowie Auswertungstabelle) ▪ LUBAT rechtsgültiger Zonenplan

Auf der kantonalen Website www.geoportal.lu.ch kann die Verortung der Grundstücke, welche in dieser Botschaft erwähnt werden, angeschaut werden.

Hinweis: Auf dem Geoportal in der Karte «Nutzungsplanung» wird der rechtsgültige Zonenplan dargestellt. Der neue Zonenplan, welcher Gegenstand der Gemeindeversammlung ist, kann auf der Website der Gemeinde eingesehen werden.

Die Freihaltezone Wildtierkorridor wird zurückgestellt und den Stimmberechtigten an einer nächsten Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Die diesbezüglichen Einsprachen (Sagihof sowie Bäuerinnen und Bauern) bleiben bestehen. Sofern sie nicht gütlich erledigt werden können, werden sie den Stimmberechtigten zusammen mit den entsprechenden Planungsinhalten zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie und die Gewässerraumfestlegung wurden an der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 beschlossen und vom Regierungsrat am 14. Oktober 2025 mit Entscheid Nr. 1112 genehmigt. Diese beiden Themen sind nicht Gegenstand der Gesamtrevision der Ortsplanung.

Schlussabstimmung

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Gesamtrevision der Ortsplanung Reiden (Zonenpläne, Bau- und Zonenreglement inklusive Aufhebung Gestaltungspläne) unter Einschluss allfälliger Anpassungen aus der Einsprachenbehandlung und der Detailberatung an der Gemeindeversammlung zuzustimmen.

13. Weiteres Vorgehen

Rechtsmittel gegen die Beschlüsse der Stimmberechtigten

Die Beschlüsse der Stimmberechtigten vom 15. September 2026 können innert 20 Tagen seit dem Abstimmungstag mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Absatz 3 Planungs- und Baugesetz).

Beschlussfassung durch den Gemeinderat nach der Gemeindeversammlung

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung beschliesst der Gemeinderat folgende Konzepte und Richtpläne:

- Freiraumkonzept
- Gesamtmobilitätskonzept inkl. Fusswegnetz und Radwegverbindungen
- Erschliessungsrichtplan, Bericht mit Massnahmenkatalog
- Richtplan Fusswegnetz und Radwegverbindungen (Aufhebung)

Genehmigung durch den Regierungsrat

Der Gemeinderat unterbreitet die beschlossene Gesamtrevision der Ortsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung (§ 64 Absatz 1 Planungs- und Baugesetz).

Im Anschluss an die Genehmigung durch den Regierungsrat veranlasst die Gemeinde die Löschung der Anmerkungen der aufgehobenen Gestaltungspläne im Grundbuch.

Informationsveranstaltungen der Parteien und politischen Organisationen

Die Mitte Reiden	<i>weitere Informationen</i> →	www.diemitte-reiden.ch
FDP Reiden	03.09.2026; 20:00 Uhr, Hotel Sonne, Reiden	www.fdp-reiden.ch
ig-reiden	<i>weitere Informationen</i> →	www.ig-reiden.ch
SP Reiden	<i>weitere Informationen</i> →	https://reiden.spschweiz.ch
SVP Reiden	01.09.2026; 20:00 Uhr, Hotel Sonne, Reiden	www.svp-reiden.ch

