



G E M E I N D E R E I D E N

Gesamtrevision der Ortsplanung

Öffentliche Auflage vom 18. August bis 16. September 2025



Die Bevölkerung ist eingeladen, sich im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Gesamtrevision der Ortsplanung zu informieren und bei Bedarf Einsprachen und/oder Eingaben zu machen.

Die vorliegende Botschaft vermittelt eine Übersicht zu den Inhalten der verschiedenen Planungsinstrumente und zum Verfahren der Gesamtrevision der Ortsplanung. Weitergehende Informationen können dem Planungsbericht für die öffentliche Auflage entnommen werden. Die detaillierten Unterlagen stehen in digitaler Form unter www.reiden.ch/OPR_oeffentliche_Auflage zur Verfügung oder können während den Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Anpassungen gegenüber der öffentlichen Mitwirkung aufgrund von Eingaben oder der kantonalen Vorprüfung werden in der vorliegenden Botschaft aufgelistet und sind im Detail mit Planausschnitten in den Kapiteln 2.3 (Öffentliche Mitwirkung), 2.4 (Bereinigung während kantonalen Vorprüfung) und 2.6 (Abschluss der kantonalen Vorprüfung) des Planungsberichts ersichtlich.

Informationsveranstaltung

Dienstag, 26. August 2025, 19.30 Uhr im grossen Saal des Hotel Sonne

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 12 Vertreterinnen und Vertretern zusammen:

Willi Zürcher	Gemeinderat Bau & Infrastruktur, Präsident Ortsplanungskommission
Hans Kunz	Gemeindepräsident bis 31.12.2022
Josua Müller	Gemeindepräsident ab 1.1.2023
Eduard Bossert	ig-reiden, Langnau
Werner Burkhalter	Landwirtschaftsbeauftragter, Reidermoos
Stefan Gut	FDP, Reiden
Silvio Hofmann	Die Mitte, Langnau
Franz Joller	SVP, Richenthal
David Jurt	Bereichsleiter Bereich Bau & Infrastruktur bis 31.8.2024 (beratend)
Rudolf Stänz	Bereichsleiter Bereich Bau & Infrastruktur ab 1.3.2025 (beratend)
Romeo Venetz	Kost + Partner AG, Ortsplaner (beratend)
Ella Ernst	Kost + Partner AG, Ortsplanerin (beratend)

Bisheriger Planungsverlauf

An der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 wurden die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie und die Gewässerraumfestlegung beschlossen. Sie sind zur Genehmigung beim Regierungsrat. Diese beiden Teilrevisionen sind nicht Gegenstand der Gesamtrevision der Ortsplanung.

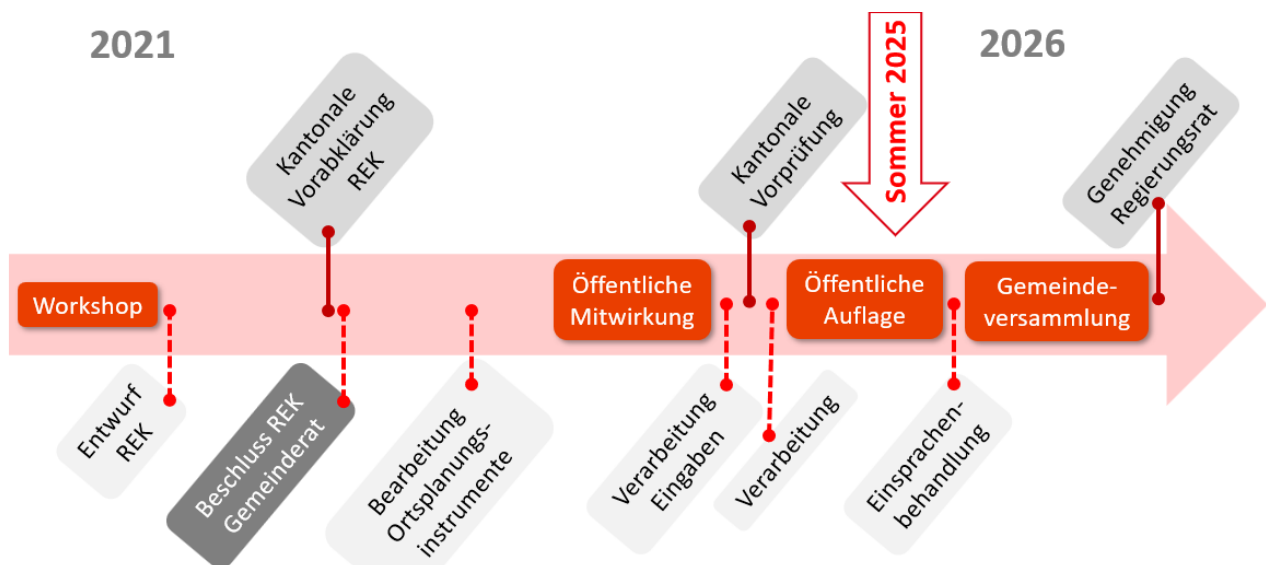
Das bestehende Siedlungsleitbild wurde überarbeitet und in einem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) als Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung festgehalten. Nach der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorabklärung wurden die Eingaben aus der Bevölkerung und die Stellungnahmen der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

Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung zum REK und den Diskussionen in der Ortsplanungskommission (OPK) zeigte sich, dass zum Thema Mobilität vertiefte Arbeiten 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
- Erarbeitung Freiraumkonzept (FRK)

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

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



Öffentliche Mitwirkung

Vom 1. Januar bis 17. März 2024 wurde die Bevölkerung zur öffentlichen Mitwirkung zu den Planungsinstrumenten 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 verbessern.

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

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

- Verkleinerung Fläche der Sonderbauzone Hinterhuebäbni
- Einzonung 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 umgezont. 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 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 des BZR 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 Abstellplätzen
- Präzisierung von Schottergärten und Steingärten in BZR-Artikel Bepflanzung und Umgebungsgestaltung
- Ergänzung Erstellung Pflichtenheft für das Fachgremium in BZR-Artikel Zuständigkeit
- Angleichung der beiden 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 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: aufgrund von Eigentümergesprächen:

- Entlassung GS Nr. 598, GB Reiden im Gebiet Müli/Underwasser 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 im Gebiet Mühlematt
- Aufteilung Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Grüene Stumpe in «Grüne Stumpe Ost» und «Grüne Stumpe West»
- Präzisierung Art. 4 Abs. 3 und Abs. 7 Kernzone
- Ergänzung der Erläuterungen zu Art. 6 Abs. 3 Wohnzone
- Ergänzung neuer Art. 9 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 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

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 Gemeinderats 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 erarbeitet worden ist.
- das im Zonenplanentwurf vorgesehene Wachstum im Wesentlichen innerhalb der bestehenden Bauzonen stattfindet.
- diverse Vorschriften zur qualitätvollen Verdichtung u.a. in Art. 3 BZR (Fachgremium), Art. 41 BZR (Klimaschutz und Klimaadaptation), Art. 42 BZR (Qualität) und Art. 52 (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.

Grundsätzlich wurden am Zonenplan, dem Bau- und Zonenreglement inkl. Nutzungsmasse und den Richtlinien aufgrund der kantonalen Vorprüfung keine wesentlichen Anpassungen gegenüber der öffentlichen Mitwirkung vorgenommen. U.a. folgende wesentlichen Anpassungen erfolgten aufgrund der Anträge, Empfehlungen und Hinweise des BUWD; 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 der Waldflächen an die 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 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 Artikel Zuständigkeit in zwei Artikel (Art. 2 Zuständigkeit und Art. 3 Fachgremium)
- Ergänzung des optimierten Lärmschutzes bei Erstellung reiner Wohnbauten in Art. 4 Kernzone, Art. 5 Dorfzone, Art. 8 Wohn- und Arbeitszone sowie Art. 9 Arbeits- und Wohnzone.
- Löschung der erweiterten Bestandesgarantie für die Arbeitszone III
- Festlegung minimale Gesamthöhe von 10 m in der Arbeitszone-III 14 und 15 m in der Arbeitszone-III 20
- Präzisierung Art. 10 Abs. 4 Arbeitszone III und Art. 11 Abs. 4 Arbeitszone IV
- Streichung Verbot von Wohnungen in Art. 12 Spezielle Arbeitszone Langnau
- Präzisierung Art. 21 Sonderbauzone Sägerei Richenthal und Art. 22 Sonderbauzone Alte Spinnerei

- Präzisierung Art. 28 Abs. 4 Weilerzone Gishalde; die Umnutzung darf keine landwirtschaftlichen Neubauten zur Folge haben.
- Anpassung Art. 33 Naturschutzzone gemäss Muster BZR
- Beibehaltung der Ersatzabgabe für Abstellplätze; § 95 Abs. 4 StrG regelt die Verwendung der Ersatzabgabe. In den Erläuterungen zu Abs. 9 wird ergänzt, in welchen Fällen die Bewilligung von Abstellplätzen über den Maximalbedarf zulässig ist
- Präzisierung Art. 57 betreffend Bereitstellung von Siedlungsabfällen und Grüngut und Löschung Absatz 3.
- Ergänzung Art. 64 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 betreffend Ausmass der Abweichungen auf § 75 Abs. 1 PBG, Ergänzung Verweis betreffend Kriterien für Abweichungen auf § 75 Abs. 3 PBG und Ergänzung Verweis auf allfällige Richtlinien gemäss Art. 42 (Gestaltungspläne) sowie Präzisierung der maximalen Abweichungen in ÜZ und Gesamthöhe für die einzelnen Gestaltungsplanpflichtgebiete
- Anpassung Anhang 7 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Gebiete Müli/Underwasser Phase 1 Teilgebiete 1 und 2 Masterplan: Ergänzung Berücksichtigung der technischen Gefahren

Übersicht der Instrumente und deren Anpassungen



Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	Das räumliche Entwicklungskonzept ist das politische und strategische Führungsinstrument des Gemeinderats und bildet die Grundlage für das Freiraumkonzept, Gesamtmobilitätskonzept und sämtliche Anpassungen der Gesamtrevision.	
	<i>Mitwirkung:</i> 24. Januar bis 21. März 2023	<i>Beschluss:</i> 11.09.2023 Gemeinderat (behördenverbindlich)
Gesamtmobilitätskonzept	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>Mitwirkung:</i> 22. Juni bis 20. August 2024	<i>Beschluss:</i> XX.XX.XXXX Gemeinderat (behördenverbindlich)
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 grundeigentümerverbindlich.	
	<i>Mitwirkung:</i> 19. Oktober bis 30. November 2024	<i>Beschluss:</i> XX.XX.XXXX Gemeinderat (behördenverbindlich)
Zonenpläne, Teilzonenpläne, Bau- und Zonenreglement Umgang mit Gesuchen	Sie sind die Kernelemente 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 Eigentümern. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung sind diverse Gesuche betreffend Einzonungen und Umzonungen eingegangen, welche von Ortsplaner, 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.	

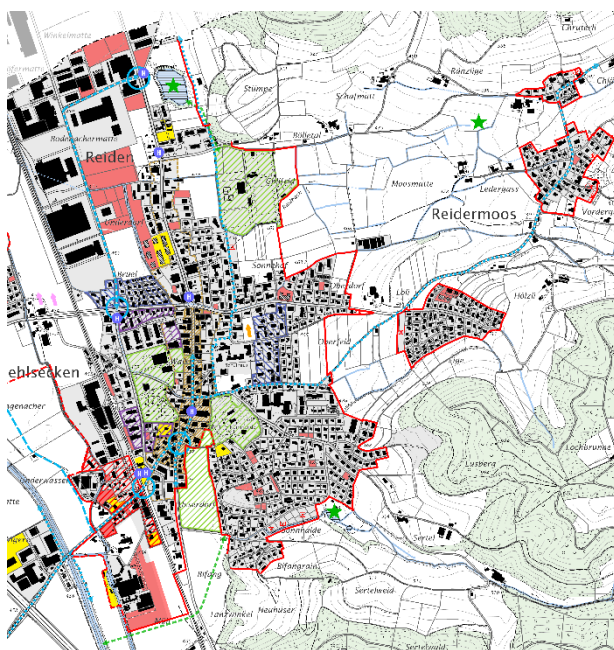
	Mitwirkung: 1. Januar bis 17. März 2024	Beschluss: Gemeindeversammlung (grundeigentümerverbindlich)
Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungs- planungen	Der Begriff Sondernutzungsplanungen beinhaltet Gestaltungs- und Bebauungspläne. Gestaltungspläne liegen grundsätzlich in der Zuständigkeit der betroffenen Grundeigentümerschaft. Aufgrund der PBG-Revision und des damit verbundenen Systemwechsels bei den Nutzungsmassen sind diese aber zu überprüfen und werden nach Möglichkeit aufgehoben.	
Gebiete mit Gestaltungsplan- Pflicht	Weiter werden im Zonenplan und BZR Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht festgelegt, in welchen auf der Basis der spezifischen Bestimmungen im BZR und eines Gestaltungsplans geplant und gebaut werden darf.	
	Mitwirkung: 1. Januar bis 17. März 2024	Beschluss: Gemeindeversammlung (grundeigentümerverbindlich)

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

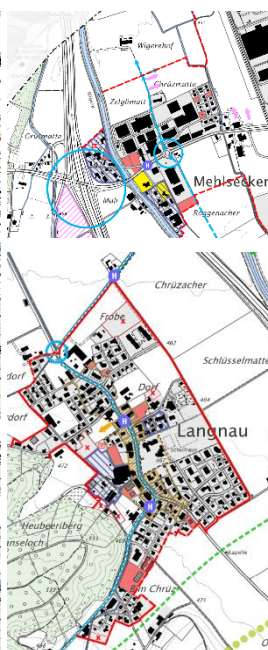
Das räumliche Entwicklungskonzept ist das politische und strategische Führungsinstrument des Gemeinderats. Das Konzept ist ein langfristiges Planungsinstrument, auf dessen Basis anschliessend die Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt, d.h. der Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement angepasst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

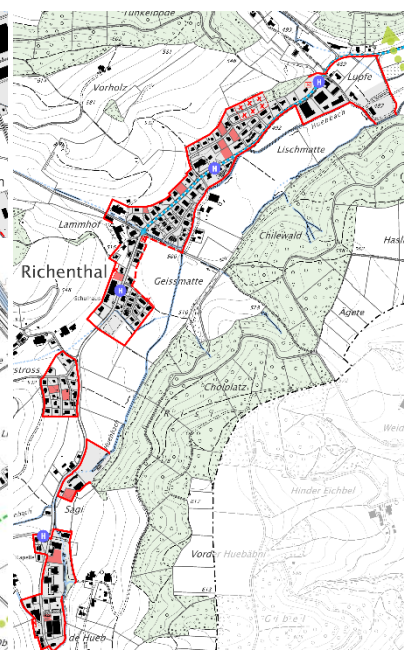
Es wurden Gebiete definiert, welche für die Siedlungsentwicklung nach innen geeignet sind oder eine Zentrumsfunktion übernehmen. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen, damit anschliessend die Gemeinde und/oder betroffene Eigentümer Planungsprozesse in 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

Freiraumkonzept und Gesamtmobilitätskonzept

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 des Zonenplans 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 Meinungsäusserungen an der Informationsveranstaltung und die schriftlichen Eingaben 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 er keiner Genehmigung durch den Regierungsrat bedurfte. Das GMK liegt mit der Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich auf, Meinungsäusserungen sind möglich. Der Gemeinderat behandelt diese Meinungsäusserungen und beschliesst anschliessend das behördenverbindliche Konzept.

Das FRK wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 19. Oktober bis 30. November 2024 der Bevölkerung vorgestellt. Insgesamt sind drei Eingaben dazu eingegangen. Aufgrund der Eingaben 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 liegt mit der Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich auf, Meinungsäusserungen sind möglich. Der Gemeinderat behandelt diese Meinungsäusserungen und beschliesst anschliessend das behördenverbindliche Konzept. Einzelne Bestimmungen sind ins BZR eingeflossen und sind somit eigentümerverbindlich.

Ausschnitt Neuer Zonenplan

Die Zonenbestimmungen und Bauvorschriften werden im Bau- und Zonenreglement definiert. Ausführungen zu Zonenplanänderungen können im Planungsbericht nachgelesen 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 Wohnnutzui

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

Weitere Genehmigungsinhalte

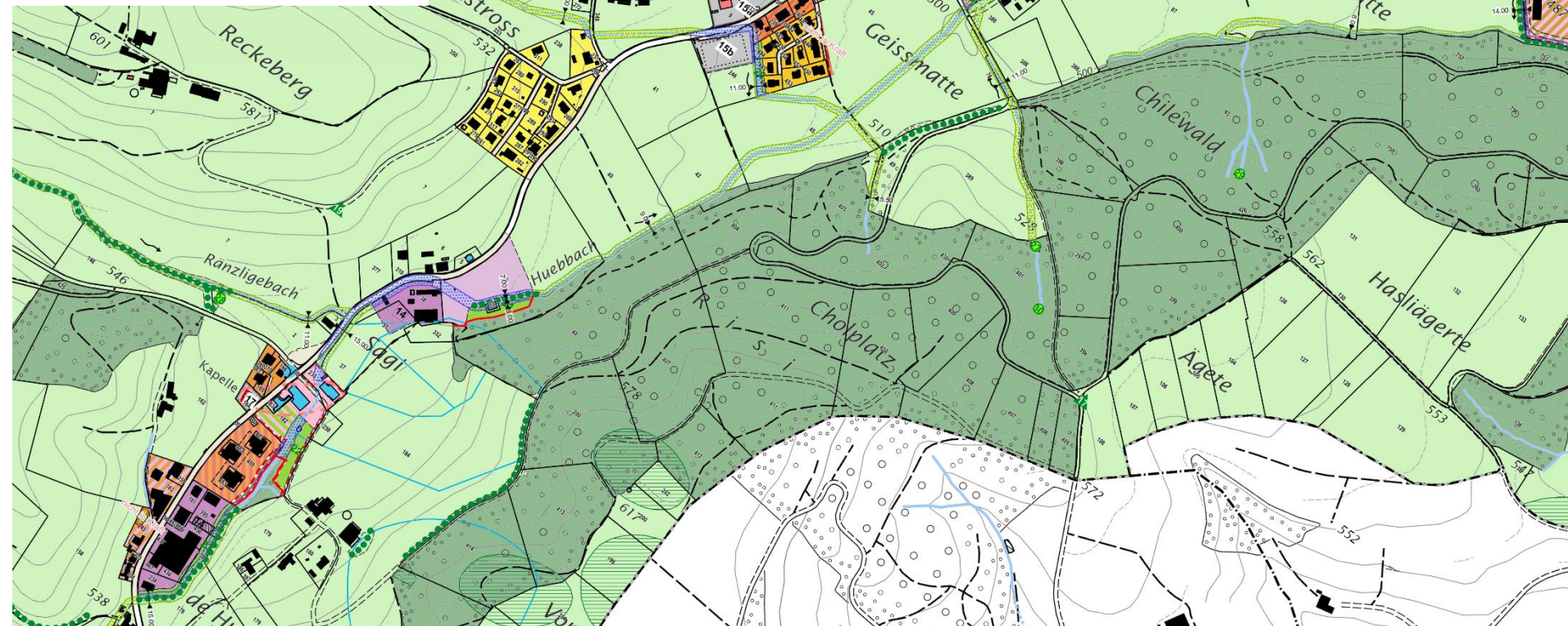
G

Gestaltungsplanpflicht

Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe

1

Baubereich
-

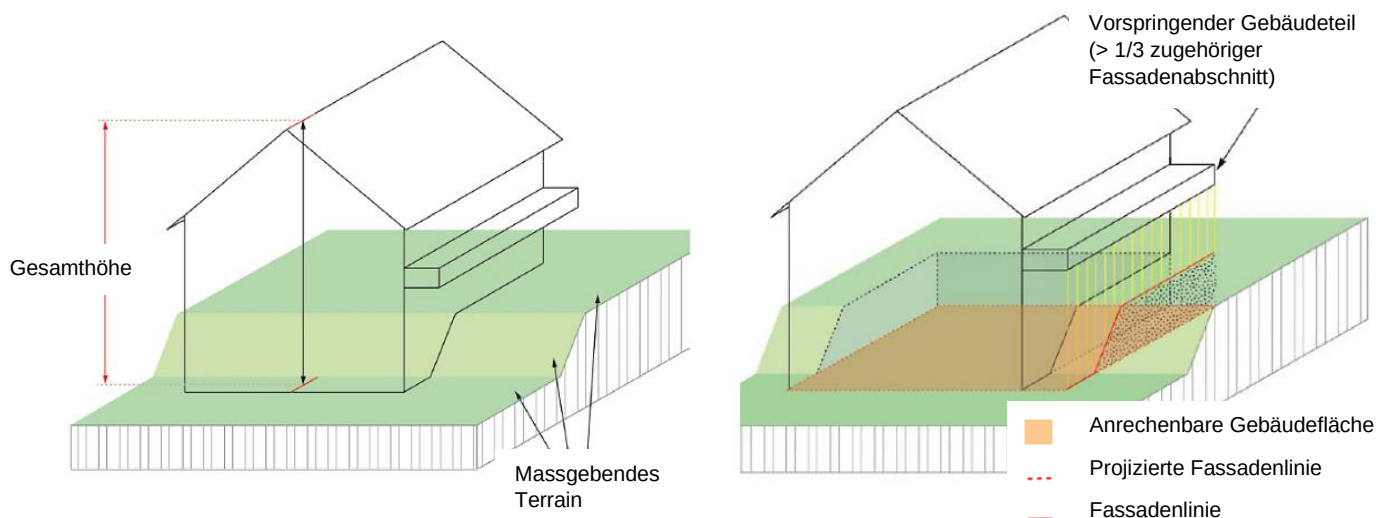


Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement (BZR)

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 Gelände-verlauf (§ 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.

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.

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

Vorgehen bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse

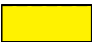
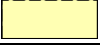
Die Benennung der neuen Zonen orientiert sich an der neu maximal möglichen Gesamthöhe. Weiter wird die Überbauungsziffer differenziert und unterschiedlich dichte Zonen pro Gesamthöhe geschaffen.

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:

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
			 Wohnzone 11
	 Zweigeschossige Wohnzone (W2A)	{	 Wohnzone 9 sehr dicht
			 Wohnzone 9 dicht
	 Zweigeschossige Wohnzone (W2B)	{	
	 Einschossige Wohnzone (W1)		 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. In der Mehrheit werden Umzonungen von der bisherigen Dorfzone in reine Wohnzonen oder Umzonungen von Arbeits- und Wohnzonen in reine Wohnzonen oder umgekehrt vorgenommen. Es gibt zudem wenige Gebiete, welche gemäss den Aussagen im REK aufgezont 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 aus dem REK.
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 Gestaltungsplan-Gebiete in Grünzonen (überlagert) umgezont.
Themen betreffend Natur- und Freiraum	Aktualisierung der Naturschutzzonen und Naturobjekte sowie der Aussichtspunkte Ergänzung der Freihaltezone Wildtierkorridor 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.

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. Parkierungen, 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 beschrieben:

- BZR-Artikel zur Qualität, etc.
- Einbezug des Fachgremiums: gemäss Art. 42 (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.

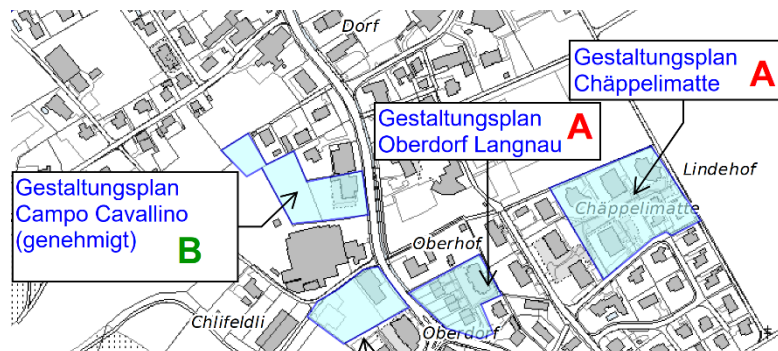
Sondernutzungsplanungen

Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplanungen

Durch die erheblichen Veränderungen 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 Bebauungs- 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 Ortsplanung nicht vorgesehen.

- A** Aufhebung
- B** Beibehaltung
- (B)** abschliessende Beurteilung nach Rechtskraft der Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie



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 privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer zu regeln. Sind diese nicht im Grundbuch geregelt, gilt die Bestandesgarantie. Einträge im Grundbuch gehen dem Zonenplan sowie den Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement vor.

Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Einige der bestehenden Gestaltungsplan-Pflichten 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 Gestaltungsplan-Pflicht 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 Eigentümer.

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 geforderten Qualitäten zu konkretisieren.

Öffentliche Auflage – Formelles und Termine

Vom **18. August bis 16. September 2025** findet die öffentliche Auflage statt.

Die vollständigen Akten der Gesamtrevision der Ortsplanung werden im Sinn der §§ 6 Abs. 3b, 13 Abs. 2 und 61 Abs. 1 PBG in der Gemeindeverwaltung Reiden, Bereich Bau & Infrastruktur, Grossmatte 1, Postfach 263, 6260 Reiden öffentlich aufgelegt. Die relevanten Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können auch im Internet unter www.reiden.ch/OPR_oeffentliche_Auflage eingesehen werden.

Gegenstand der öffentlichen Auflage <i>(Einspracheberechtigt)</i>	Gegenstand des Auflageverfahrens mit Äusserungsmöglichkeit <i>(Eingabeberechtigt)</i>
▪ Zonenpläne ▪ Bau- und Zonenreglement ▪ Waldfeststellungsplan Gebiet Lusberg, Reiden ▪ Waldfeststellungsplan Gebiet Wigereblöck, Reiden ▪ Waldfeststellungsplan Gebiet Löchli, Richenthal	▪ Erschliessungsrichtplan, Bericht mit Massnahmenkatalog (ohne Fusswegnetz und Radwegverbindungen, da neu GMK) ▪ Gesamtmobilitätskonzept (GMK), inkl. Fusswegnetz und Radwegverbindungen ▪ Freiraumkonzept (FRK)
Weitere orientierende Akten	
▪ Plan der Gefahrengebiete ▪ Gestaltungsplan Moosmatte (Situationsplan, Sonderbauvorschriften, Erläuterungsbericht) ▪ Gestaltungsplan BiWo Langnau (Baubereichsplan, Situationsplan, Sonderbauvorschriften) ▪ Vorprojekt Buswendeschleife Richenthal, inkl. Bodengutachten FFF ▪ Pflichtenheft Fachgremium Bauberatung ▪ Merkblatt Fachgremium Bauberatung	▪ Planungsbericht ▪ Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 21. März 2025 ▪ Auszug aus Bereinigungstabelle kantonale Vorprüfung vom 16. April 2025 ▪ Räumliches Entwicklungskonzept (REK) ▪ GIS-Auswertung des Bestandes (Pläne mit Gesamthöhen und Überbauungsziffern sowie Auswertungstabelle) ▪ LUBAT rechtsgültiger Zonenplan

Informationsveranstaltung

An der Informationsveranstaltung wird über die Inhalte der verschiedenen Planungsinstrumente informiert.

Dienstag, 26. August 2025, 19.30 Uhr im grossen Saal des Hotel Sonne

Einspracheberechtigung und Gelegenheit zur Meinungsäusserung

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Anpassung der vorliegenden Planungsentwürfe haben, können bis spätestens 16. September 2025, (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Zum Erschliessungsrichtplan, Bericht mit Massnahmenkatalog (Wegfall Fusswegnetz und Radwegverbindungen), Gesamtmobilitätskonzept und Freiraumkonzept können bis spätestens 16. September 2025 Meinungsäusserungen gemacht werden. Einsprachen und Meinungsäusserungen sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Reiden zu richten.

Planungszone

Die neuen Nutzungspläne sowie die Bau- und Nutzungsvorschriften erhalten gemäss § 85 PBG mit der öffentlichen Auflage die Wirkung einer Planungszone. Somit müssen Bauvorhaben sowohl die aktuell gültigen als auch die künftigen Vorschriften erfüllen. Wenn das alte und neue Recht nicht gleichzeitig beachtet werden kann, gilt in der Regel jeweils die strengere Vorschrift. Diese Übergangsbestimmungen gelten bis zur Genehmigung der Ortsplanungsrevision durch den Regierungsrat.

Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen und versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat den Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG). Der Gemeinderat beabsichtigt, die Gesamtrevision der Ortsplanung sobald als möglich an einer Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die behördenverbindlichen Instrumente wie der Erschliessungsrichtplan, das Gesamtmobilitätskonzept und das Freiraumkonzept werden im Anschluss an die öffentliche Auflage durch den Gemeinderat beschlossen.

Anschliessend an die Gemeindeversammlung reicht der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossene Gesamtrevision der Ortsplanung mit den erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).



Impressum

Auftraggeberin:

Gemeinde Reiden

Auftragnehmende:

Kost + Partner AG, Sursee