



GEMEINDE REIDEN

Gesamtrevision der Ortsplanung

Botschaft für die 2. öffentliche Auflage vom 11. Mai bis 9. Juni 2026

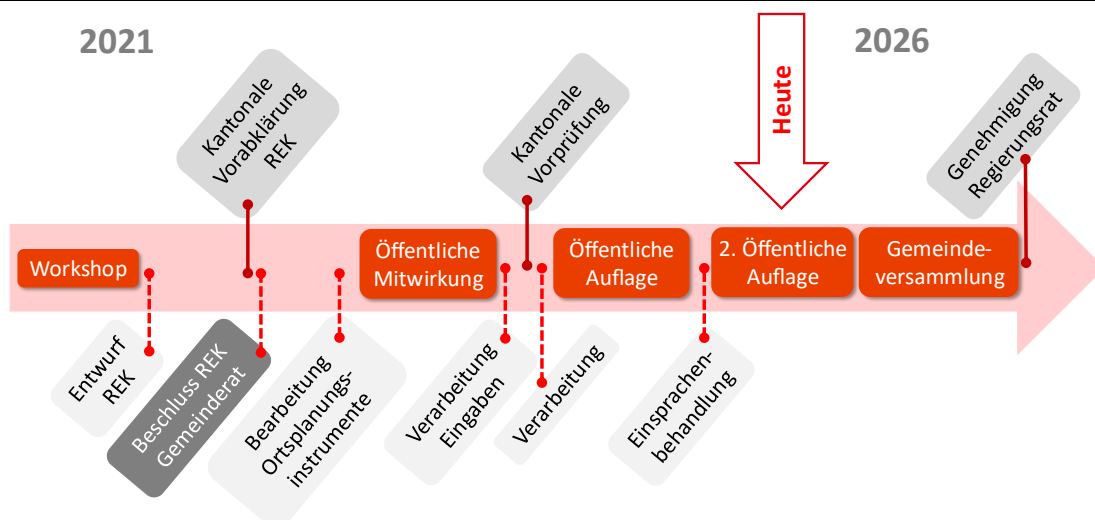
Die vorliegende Botschaft gibt eine Übersicht über die Änderungen in den Zonenplänen sowie im Bau- und Zonenreglement gegenüber der 1. öffentlichen Auflage.

Das Wichtigste in Kürze

Mit der Ortsplanung wird die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Reiden festgelegt. Massgebend sind dabei vor allem die Zonenpläne sowie das Bau- und Zonenreglement. Aufgrund von Änderungen der übergeordneten Gesetze und Planungen müssen die Ortsplanungsunterlagen der Gemeinde Reiden gesamthaft überarbeitet werden.

Für die Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung hat der Gemeinderat eine Kommission eingesetzt. Die Ortsplanungskommission hat zusammen mit dem Ortsplaner die Änderungen vorbereitet. Die vom Gemeinderat verabschiedeten Entwürfe der Planungsinstrumente wurden der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vorgestellt. Der Kanton hat die bereinigten Unterlagen anschliessend vorgeprüft und punktuell Anpassungen beantragt.

Die 1. öffentliche Auflage fand vom 18. August bis 16. September 2025 statt. Anschliessend wurden die Einspracheverhandlungen geführt. Die Erledigung einzelner Einsprachen führt zu Änderungen, welche nun öffentlich aufgelegt werden. Alle übrigen Inhalte der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements bleiben gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und sind darum nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.



*Der Zeitstrahl zeigt die Abfolge, jedoch nicht die Dauer der einzelnen Meilensteine auf.

Die Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können im Internet unter www.reiden.ch eingesehen werden und liegen in der Gemeindeverwaltung Reiden, Abteilung Bau, Grossmatte 1, Postfach, 6260 Reiden öffentlich auf. Weitergehende Informationen können dem Planungsbericht für die 1. öffentliche Auflage entnommen werden.

Im Sinn der §§ 6 Abs. 3 lit. b und 61 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind folgende Änderungen in den Zonenplänen sowie im Bau- und Zonenreglement gegenüber der 1. öffentlichen Auflage Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit:

- **Änderungen** in den Zonenplänen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage
- **Änderungen** im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

Alle übrigen Inhalte der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements bleiben gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und sind darum nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.

Die Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage werden in dieser Botschaft dokumentiert und erläutert. Zudem stehen ein Plan mit den Änderungen des Zonenplans sowie ein Auszug des Bau- und Zonenreglements mit den Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage zur Verfügung.

Bisheriger Planungsverlauf

Die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie und die Gewässerraumfestlegung wurden an der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 beschlossen und inzwischen vom Regierungsrat genehmigt. Die beiden Themen sind entsprechend nicht Gegenstand der Gesamtrevision der Ortsplanung.

Das bestehende Siedlungsleitbild wurde überarbeitet und in das räumliche Entwicklungskonzept (REK) als Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung überführt. 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 der Diskussion in der Ortsplanungskommission zeigte sich, dass zu den Themen Verkehr / Mobilität und Umgang mit Freiräumen vertiefte Arbeiten notwendig sind. Darum wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung ein Gesamtmobilitätskonzept (GMK) und ein Freiraumkonzept (FRK) erarbeitet. Das GMK wurde der Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 22. Juni bis 20. August 2024 vorgestellt. Zum FRK fand vom 19. Oktober bis 30. November 2024 eine öffentliche Mitwirkung für die Bevölkerung statt. Nach den öffentlichen Mitwirkungen und der kantonalen Vorprüfung wurden die Eingaben aus der Bevölkerung und die Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen besprochen und wo notwendig Anpassungen vorgenommen.

Die 1. öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung fand vom 18. August bis 16. September 2025 statt. 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 Pläne der Waldfeststellung wurde keine Einsprache erhoben.

Die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie und die Gewässerraumfestlegung wurden vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1112 vom 14. Oktober 2025 genehmigt. Das Bau- und Zonenreglement der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde auf Basis des Regierungsratsentscheids nachgeführt und angepasst.

Im Winter 2025 / 2026 wurden die Einspracheverhandlungen durchgeführt. Die Erledigung einzelner Einsprachen führt zu Änderungen, für welche eine 2. öffentliche Auflage durchzuführen ist. Alle übrigen Inhalte der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements bleiben gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und sind darum nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.

Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage

Gemäss § 62 Abs. 2 PBG ist das Auflageverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen, wenn die gütliche Erledigung der Einsprachen wesentliche Änderungen zur Folge hat. Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage gemäss § 6 Abs. 3 lit. b und § 61 PBG sind die Änderungen der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements gegenüber der 1. öffentlichen Auflage.

Alle übrigen Inhalte der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements bleiben gegenüber der 1. öffentlichen Auflage unverändert und sind darum nicht Gegenstand dieses Auflageverfahrens.

Die Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage werden in dieser Botschaft dokumentiert und erläutert. Zudem stehen ein Plan mit den Änderungen des Zonenplans sowie ein Auszug des Bau- und Zonenreglements mit den Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage zur Verfügung.

Änderungen im Zonenplan

Im Zonenplan werden einzelne Änderungen vorgenommen, vergleiche dazu den Plan «Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage» in welchem die Differenzen dargestellt werden.

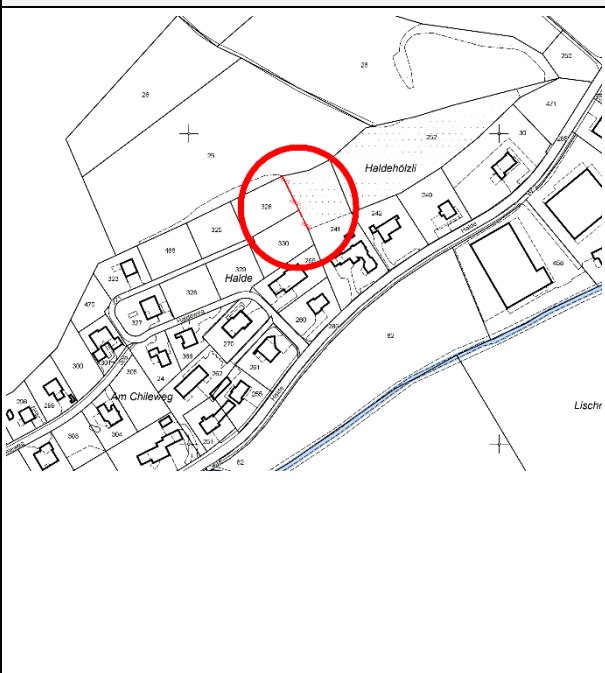
Ausschnitt Änderung im Zonenplan	Änderung
  W-11 d Wohnzone 11 dicht	Änderung von Wohnzone 9 (W-9) zu Wohnzone 11 dicht (W-11 d) Erläuterungen Für die erste Bautiefe entlang der Pfaffnauerstrasse und der Industriestrasse wurde im Gebiet Brühl die Zone Wohnzone 11 dicht (W-11 d) festgelegt. Eine Umzonung der Grundstücke Nr. 116 und 117, GB Reiden von der Wohnzone 9 (W-9) in die Wohnzone 11 dicht (W-11 d) wird als zweckmässig erachtet, wenn die Zufahrten zu diesen beiden Grundstücken von der Pfaffnauerstrasse und der Industriestrasse über das Strassengrundstück Nr. 115 nicht mehr durchgehend befahrbar sind. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen konnte man sich mit der Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 115, GB Reiden einigen, dass die Zufahrten zu den Grundstücken Nr. 116 und Nr. 117, GB Reiden künftig nicht mehr in beide Richtungen möglich sind. Entsprechend werden im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage die Verkehrszone auf Grundstück Nr. 115, GB Reiden angepasst sowie die Grundstücke Nr. 115 (Teilfläche), 116 und 117, GB Reiden in die Zone Wohnzone 11 dicht (W-11 d) umgezont.

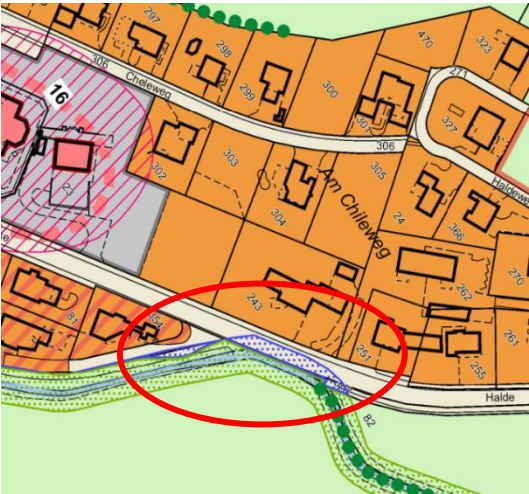
Ausschnitt Änderung im Zonenplan   Gestaltungsplanpflicht	Änderung Ergänzung neue Gestaltungsplanpflicht Walki (Grundstücke Nr. 244 - 247, GB Reiden) Erläuterungen Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht auf den Grundstücken Nr. 244, 245, 246 und 247, GB Reiden ist aufgrund der zentralen Lage (in der Nähe von Schule, Bushaltestelle und Bahnhof) zweckmässig. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann die kleinteilige Parzellierung überprüft und eine qualitätsvolle gemeinsame Überbauung des Gebietes geplant werden. Insbesondere Erschliessung, Parkierung, Überbauung inkl. Lärmschutz und Ausserraumgestaltung könnten gemeinsam entwickelt werden. Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht bei bebauten Grundstücken mit verschiedenen Eigentümerschaften und Stockwerkeigentum ist anspruchsvoll. Im vorliegenden Fall bestehen verschiedene Herausforderungen (Sanierungsbedarf Hochbauten und Einstellhalle, Aussenparkplätze, Aussenraumgestaltung, Parzellierung etc.), welche ohnehin miteinander angegangen werden müssen, um das Potenzial der neuen Nutzungsmasse auszuschöpfen. Das Gebiet soll qualitativ überbaut werden. Die Anforderungen an die Gestaltungsplanpflicht sind in Anhang 7 BZR festgelegt.
---	--

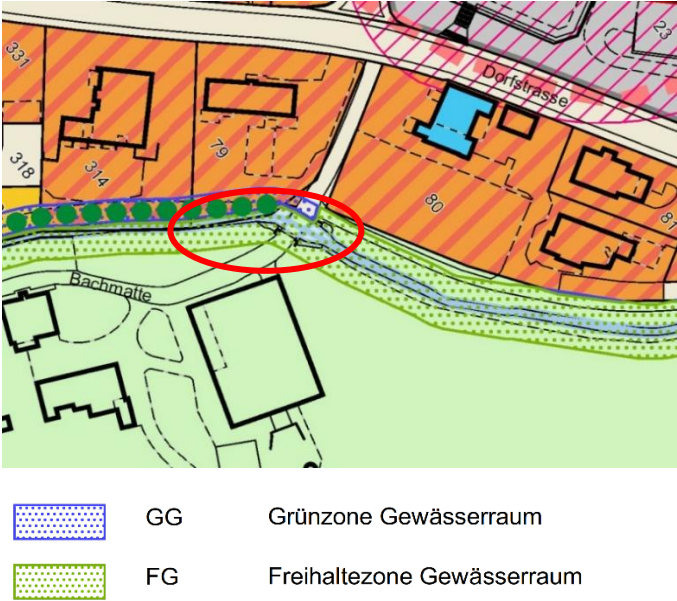
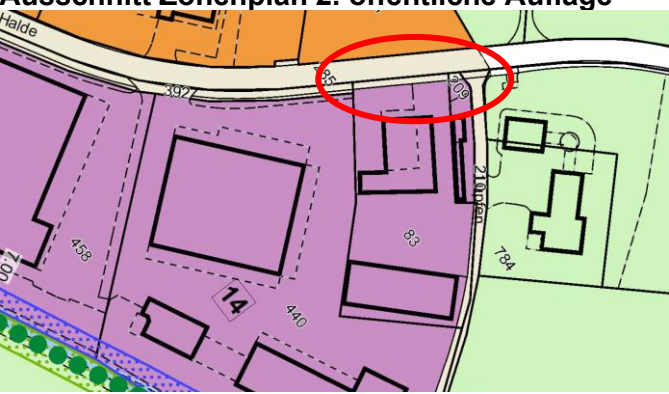
Ausschnitt Änderung im Zonenplan   Gestaltungsplanpflicht	Änderung Aufteilung Gestaltungsplanpflicht-Gebiet Friedmatte in die Gebiete Friedmatte Nord und Friedmatte Süd Erläuterungen Es handelt sich um ein grosses Gebiet. Die Gespräche mit verschiedenen Eigentümerschaften in diesem Gebiet haben gezeigt, dass eine gemeinsame Planung über das ganze Gebiet nicht zweckmässig ist. Die Aufteilung des Gestaltungsplanpflicht-Gebiets Friedmatte in zwei Gebiete macht darum Sinn. Themen wie Erschliessung, Parkierung und Aussenraumgestaltung sind trotzdem unter den beiden Gebieten aufeinander abzustimmen; eventuell kann z.B. eine Einfahrt für beide Gebiete genutzt werden. Trotz der Aufteilung in zwei Gestaltungsplanpflicht-Gebiete sind Synergien zu nutzen.
---	--

	Die Anforderungen an die Gestaltungsplanpflicht sind in Anhang 7 BZR festgelegt.
Ausschnitt Änderung im Zonenplan 	Änderung Änderung von Wohn- und Arbeitszone 14 (WA-14) in Wohn- und Arbeitszone 11 (WA-11) im Bereich des Grundstücks Nr. 598, GB Reiden Erläuterungen Aufgrund der Einspracheverhandlung wird der Bereich bei Grundstück Nr. 598, GB Reiden (vgl. Planausschnitt) von der Wohn- und Arbeitszone 14 (WA-14) in die Wohn- und Arbeitszone 11 (WA-11) umgezont. Im Zonenplan (Stand 1. öffentliche Auflage) war für das Gebiet die Wohn- und Arbeitszone 14 (WA-14) vorgesehen. Für diese Zone ist eine minimale Gesamthöhe von 10 m vorgesehen. Mit der Umzonung in eine Wohn- und Arbeitszone 11 (WA-11) entfällt diese Mindesthöhe. Mit der geringeren maximalen Gesamthöhe von 11 m kann optimal auf das Schutzobjekt (schützenswertes Gebäude) auf Grundstück Nr. 598, GB Reiden Rücksicht genommen werden.

Ausschnitt Änderung im Zonenplan	Änderung
Ausschnitt Dorf Langnau 	Umzonung von der Reservezone in die Landwirtschaftszone Erläuterungen Die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie wurde mit Entscheid Nr. 1112 vom 14. Oktober 2025 durch den Regierungsrat genehmigt. In diesem Entscheid ordnet der Regierungsrat an, dass «das Grundstück Nr. 99, GB Langnau im Umfang der öffentlichen Auflage teilweise in die Grünzone und teilweise in die Reservezone rückgezont wird.» Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird auf die Ausscheidung von Reservezonen im Zonenplan verzichtet. Aus diesem Grund ist die Teilfläche des Grundstücks Nr. 99, GB Langnau nun im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Ausschnitt Änderung im Zonenplan	Änderung
	Aufhebung statischer Waldrand im Gebiet Halde, Richenthal
	Erläuterungen Die Umsetzung der kantonalen Rückzonungsstrategie wurde mit Entscheid Nr. 1112 vom 14. Oktober 2025 durch den Regierungsrat genehmigt. In diesem Entscheid ordnet der Regierungsrat an, dass «die Grundstücke Nr. 468, 325, 326, 328, 329, 330 und 271, alle GB Richenthal, in die Landwirtschaftszone zurückgezont werden.». Zur damit verbundenen Aufhebung der statischen Waldgrenze äussert sich der Entscheid nicht. Aus diesem Grund wird die statische Waldgrenze aufgrund der Rückzonung nun im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung aufgehoben.

Ausschnitt Änderung im Zonenplan	Änderung
Ausschnitt Zonenplan 2. öffentliche Auflage  GG Grünzone Gewässerraum FG Freihaltezone Gewässerraum	Umzonung Teilfläche Grundstück Nr. 87, GB Richenthal von Freihaltezone Gewässerraum (FG) in Grünzone Gewässerraum (GG) und Erweiterung Teilfläche Grünzone Gewässerraum (GG) auf den Grundstücken Nr. 285 und Nr. 392, beide GB Richenthal Erläuterungen Die Teilrevision der Ortsplanung zur Festlegung der Gewässerräume wurde mit Entscheid Nr. 1112 vom 14. Oktober 2025 durch den Regierungsrat genehmigt. Mit dem Entscheid verfügt der Regierungsrat die Korrektur des Gewässerraumes des Huebbaches auf den Grundstücken Nr. 79, 80, 82, 87, 285, 314, 319, 320 und 392, alle GB Richenthal. Der Gewässerraum des Huebbaches (Gewässer ID 413015) ist im Bereich der Grundstücke Nr. 87, 285 und 392, alle GB Richenthal wie in den oberhalb und unterhalb verlaufenden Bachabschnitten, auf 14 m statt 11 m festzulegen. Diese Verbreiterung hat an diversen Stellen des Gewässerraums Änderungen der Überlagerungen (Freihaltezone Gewässerraum und Grünzone Gewässerraum) zur Folge. Es handelt sich um eine Anpassung infolge der Verfügung des Regierungsrates im Rahmen der Genehmigung der Gewässerraumfestlegung.

Ausschnitt Änderung im Zonenplan	Änderung
Ausschnitt Zonenplan 2. öffentliche Auflage  GG Grünzone Gewässerraum FG Freihaltezone Gewässerraum	Umzonung Teilfläche Grundstück Nr. 87, GB Richenthal von der Freihaltezone Gewässerraum (FG) in Grünzone Gewässerraum (GG) Erläuterungen Die Teilrevision der Ortsplanung zur Festlegung der Gewässerräume wurde mit Entscheid Nr. 1112 vom 14. Oktober 2025 durch den Regierungsrat genehmigt. Mit dem Entscheid verfügt der Regierungsrat die Korrektur des Gewässerraumes des Huebbaches auf den Grundstücken Nr. 79, 80, 82, 87, 285, 314, 319, 320 und 392, alle GB Richenthal. Der Gewässerraum des Huebbaches (Gewässer ID 413015) ist im Bereich des Grundstücks Nr. 87, GB Richenthal wie in den oberhalb und unterhalb verlaufenden Bachabschnitten, auf 14 m statt 11 m festzulegen. Diese Verbreiterung hat an diversen Stellen des Gewässerraums Änderungen der Überlagerungen (Freihaltezone Gewässerraum und Grünzone Gewässerraum) zur Folge. Es handelt sich um eine Anpassung infolge der Verfügung des Regierungsrates im Rahmen der Genehmigung der Gewässerraumfestlegung.
Ausschnitt Änderung im Zonenplan	Änderung
Ausschnitt Zonenplan 2. öffentliche Auflage  GG Grünzone Gewässerraum FG Freihaltezone Gewässerraum	Umzonung Teilfläche Grundstück Nr. 209, GB Langnau von Arbeitszone III 14 (A - III 14) in Verkehrszone Erläuterungen Aufgrund der Nachführung der amtlichen Vermessung (AV-Daten) wird die Trottoirfläche im Bereich des Grundstücks Nr. 209, GB Langnau vollständig der Verkehrszone zugewiesen.

Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Neben den nachfolgend aufgeführten Änderungen wurden einige Rechtschreibfehler, Kommas oder eine falsche Grundstücksnummern korrigiert.

Darstellung der Änderungen in roter Schriftfarbe

Art. 4 Kernzone (K)

⁴ [...]

⁵ In der ersten Bautiefe entlang der Hauptverkehrsachsen sind im Erdgeschoss 50% der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) auf der strassenzugewandten Seite nur Gewerbenutzungen oder Nebennutzflächen zulässig. Im Rahmen eines **freiwilligen** Gestaltungsplanes **oder bei kleineren Flächen aufgrund der Beurteilung des Projekts durch das Fachgremium** können die Gewerbenutzungen anders angeordnet und reduziert werden. Im Ortsteil Langnau gibt es keine Pflicht für Gewerbenutzungen oder Nebennutzflächen.

⁶ [...]

Erläuterungen

Art. 4 Abs. 5 BZR regelt die Gewerbenutzung mit 50 % des Erdgeschosses entlang der strassenzugewandten Seite. Absatz 5 wird präzisiert, sodass das Fachgremium die Möglichkeit hat, eine Beurteilung der Gewerbenutzung vorzunehmen, insbesondere bei kleineren Flächen oder im Rahmen eines freiwilligen Gestaltungsplans. Dadurch ist es auch bei kleineren Projekten möglich, die Gewerbenutzung zu reduzieren oder abweichend anzuordnen.

Art. 12 Spezielle Arbeitszone Langnau (SAL)

¹ Die spezielle Arbeitszone Langnau bezweckt eine qualitätsvolle Weiterentwicklung des heutigen Sägerei-Areals mit gewerblicher Nutzung und einer Wärmeerzeugungs-/Energiezentrale. Es sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. **Auf den Grundstücken Nr. 25 und 26** ~~S~~südlich des Chlifeldwegs sind zusätzlich Produktionsbetriebe und zugehörige Lagergebäude zulässig.

² ~~Offene Lagerplätze sind nicht zulässig.~~

²³ [...]

Erläuterungen

Die Bezeichnung «südlich des Chlifeldwegs» in Art. 12 Abs. 1 BZR wird präzisiert. Im Sinn der Gleichbehandlung aller Arbeitszonen in Reiden wird Abs. 2 gelöscht. Aufgrund der Löschung von Absatz 2 wird die Absatznummerierung verändert.

Art. 29 Rekultivierungszone Löchli (RK)

¹ Die Grube auf Grundstück Nr. 173, GB Richenthal soll unter Berücksichtigung aller Schutz- und Nutzungsanliegen rekultiviert werden. Dabei ist die spezielle Eignung (z.B. als Ablagerungsstelle für Aushubmaterial) zu prüfen. Die detaillierte Rekultivierung wird in einem Sondernutzungsplan geregelt. Der Sondernutzungsplan ist innerhalb von **155** Jahren nach Genehmigung der Ortsplanung zu erarbeiten.

² Nach dem Abschluss der Rekultivierung ist das Areal in einem ordentlichen Verfahren **unter Anbetracht aller Nutzungsanliegen** einer geeigneten Nachnutzung zuzuführen.

³ [...]

Erläuterungen

Aufgrund der Einspracheverhandlung werden Präzisierungen vorgenommen. Die Frist für die Erstellung des Sondernutzungsplans wird auf 15 Jahren erhöht. Zudem wird Abs. 2 präzisiert.

Art. 35 Freihaltezone Wildtierkorridor (FW)

¹ Die Freihaltezone Wildtierkorridor ist eine überlagernde Zone. Sie bezweckt die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere zu erhalten oder gegebenenfalls wiederherzustellen.

² Die Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen der überlagerten Zone. Die land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftung ist zulässig, soweit die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere gewährleistet ist.

³ Die Errichtung von neuen, **die Durchwanderbarkeit beeinträchtigenden** Bauten und Anlagen ist nicht zulässig. Als Bauten und Anlagen **innerhalb der Freihaltezone Wildtierkorridor** gelten insbesondere **auch** wildtierundurchlässige Zäunungen, Schutznetze, Schutzfolien, Einfriedungen und Mauern. ~~sowie Bauten und Anlagen, welche die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere beeinträchtigen.~~

⁴ Ausnahmen **zu Abs. 3** können bewilligt werden, wenn die **konkrete** Beeinträchtigung durch Massnahmen kompensiert werden kann, **um die Funktionalität der Freihaltezone Wildtierkorridor zu erhalten. und die Durchgängigkeit der Landschaft für Wildtiere funktional ungeschmälert erhalten bleibt, insbesondere für:**

- ~~— Massnahmen zur Verbesserung der Wildlebensräume,~~
- ~~— land- und forstwirtschaftliche Bewirtschaftungs- oder Fusswege,~~
- ~~— Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen sowie~~
- ~~— zonenkonforme Neubauten und Neuanlagen, wenn die Durchgängigkeit für Wildtiere verbessert oder zumindest nicht verschlechtert wird~~

⁵ Es gilt das Prinzip der Einzelfallbeurteilung, wobei neben anderen die Standortgebundenheit sowie die Lage neuer Bauten und Anlagen Kriterien sind.

Aufgrund von fachlichen Abklärungen, Begehungen sowie einer Einspracheverhandlung wurde der BZR-Musterartikel in Absprache mit verschiedenen Beteiligten präzisiert und ergänzt. Das Ziel des Erhalts und der Wiederherstellung sind übergeordnet gemäss Absatz 1. Die Beurteilung der Kriterien von Absatz 5 sind in Kombination mit Absatz 3 oder Absatz 4 vorzunehmen. Die «konkrete Beeinträchtigung» im Absatz 4 bezieht sich auf die Auswirkungen der Beeinträchtigung durch neue Bauten und Anlagen auf die Durchwanderbarkeit; Ausnahmen sind zulässig, wenn geeignete Massnahmen die Funktionalität der Freihaltezone erhalten und verbessern.

Erläuterungen

Der Artikel wurde aufgrund der Einspracheverhandlung inkl. Begehung, umfangreichen Abklärungen und verschiedenen Gesprächen mit Interessenvertretungen angepasst. Der Zweck und die

Abgrenzung der Freihaltezone Wildtierkorridor bleiben erhalten. Die Präzisierungen entsprechen der Vollzugspraxis und schmälern die Wirkung der Freihaltezone Wildtierkorridor nicht. Sie bieten jedoch mehr Klarheit und Planungssicherheit für die Betroffenen. Die Erläuterungen zum Artikel wurden ebenfalls an die neuesten Erkenntnisse angepasst.

Art. 49 Terrainveränderungen

³ Stützmauern und Mauern ab einer sichtbaren Höhe von 1.5 m sind **zu staffeln und** mit standortgerechten vorzugsweise einheimischen Arten zu bepflanzen. Ausgenommen sind Stützmauern bei Einfahrten von Einstellhallen/Garagen sowie Eingänge. ~~Ausnahmen davon sind in begründeten Fällen möglich. Mauern sind zurückzusetzen und zu begrünen.~~

⁴ [...]

Erläuterungen

Im Rahmen der Anwendung dieses BZR-Artikels stellte die zuständige Stelle der Gemeinde fest, dass Art. 49 Abs. 3 BZR nicht verständlich ist. Aus diesem Grund wurde die Bestimmung überprüft und bereinigt; Doppelspurigkeiten wurden korrigiert.

Art. 52 Grünflächenziffer

¹ Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. Gegenüber § 18 PBV können Flächen auf Unterniveaubauten oder unterirdischen Bauten nur angerechnet werden, wenn sie eine Überdeckung von mindestens 70 cm aufweisen.

²³ Mindestens 1/2 der erforderlichen anrechenbaren Grünfläche ist ökologisch wertvoll zu gestalten.

³⁴ Pro standortgerechtem Baum können 15 m² der anrechenbaren Grünfläche kompensiert werden.

⁴² **In den Arbeitszonen III und IV können die ökologisch wertvoll begrünten Dachflächen zur Hälfte als anrechenbare Grünfläche angerechnet werden. Maximal 50% der geforderten Grünflächenziffer kann auf der Dachfläche realisiert werden. Als ökologisch wertvoll gelten die nicht als begehbare Terrasse genutzten Bereiche von Flachdächern, welche mit einer wasserspeichernden Substratschicht von mind. 30 cm begrünt sind.**

⁵ Die Gemeinde kann die Einzelheiten der Anrechnung in einer Richtlinie regeln.

Erläuterungen

Art. 52 Abs. 4 BZR wird präzisiert. Die Erstellung von PV-Anlagen sind im kantonalen Energiegesetz geregelt. Zusätzlich können Dächer begrünt werden; PV-Anlagen und Begrünung sollen nebeneinander möglich sein.

Die Reihenfolge der Absätze von Art. 52 BZR wird angepasst.

Art. 55 Antennenanlagen

³ [...]

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

Priorität 1: Arbeitszonen, **Arbeits- und Wohnzonen**, Sonderbauzonen, Verkehrsflächen, ~~übrige Gebiete~~

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

Priorität 3: Wohn- und Arbeitszone / Kern- und Dorfzonen (Vorbehalt Ortsbild)

Priorität 4: Wohnzonen, **Erhaltungs- und Erneuerungszone Wohnnutzung**

Priorität 5: Grünzonen, **Zone für Schrebergärten**

Der Standort einer visuell wahrnehmbaren Antenne in einem Gebiet untergeordneter Priorität ist nur dann zulässig, wenn sie sich nicht in einem Gebiet übergeordneter Priorität aufstellen lässt. In jedem Fall ist eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

Erläuterungen

Aufgrund einer Einsprache im Rahmen der öffentlichen Auflage wurde der Art. 55 BZR zu den Antennenanlagen und insbesondere die Priorisierung der Zonen nochmals überprüft. Zudem wurden bei der Priorisierung die fehlenden Zonen ergänzt.

ANHANG 7: GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT

Vgl. Art. 40

Die Gestaltungsplanpflicht-Gebiete werden in den Ortsteilen neu jeweils alphabetisch geordnet.

Gebietsbezeichnung	GS-Nr.	Ziele und Inhalt	Ausmass der Abweichungen vgl. § 75 Abs. 1 PBG und Kriterien für Abweichung vgl. § 75 Abs. 3 PBG und allfällige Richtlinien gemäss Art. 42 (Gestaltungspläne)
Ortsteil Reiden (GB 520):			
Friedmatte Nord	337, 338, 339, 433, 434, 1346, 1347	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung mit Nachverdichtung in Bahnhofsnähe Sicherstellung Langsamverkehrsverbindung entlang Geleise	ÜZ max.: + 20% Gesamthöhe max.: + 3 m

Gebietsbezeichnung	GS-Nr.	Ziele und Inhalt	Ausmass der Abweichungen vgl. § 75 Abs. 1 PBG und Kriterien für Abweichung vgl. § 75 Abs. 3 PBG und allfällige Richtlinien gemäss Art. 42 (Gestaltungspläne)
		Planerische Abstimmung insbesondere Erschliessung, Parkierung und Aussenraumgestaltung mit Gestaltungsplanpflicht-Gebiet Friedmatte Süd	
Friedmatte Süd	433, 434, 1346, 1347	Erstellung qualitativ gute Wohnüberbauung mit Nachverdichtung in Bahnhofsnähe Sicherstellung Langsamverkehrsverbindung entlang Geleise Planerische Abstimmung insbesondere Erschliessung, Parkierung und Aussenraumgestaltung mit Gestaltungsplanpflicht-Gebiet Friedmatte Nord	ÜZ max.: + 20% Gesamthöhe max.: + 3 m
Erläuterungen			
Das Gestaltungsplanpflicht-Gebiet Friedmatte wird in zwei Gestaltungsplanpflicht-Gebiete unterteilt, da eine Gestaltungsplanpflicht über das grosse Gebiet nicht zweckmässig ist. Trotz der Aufteilung in zwei Gebiete soll eine planerische Abstimmung der beiden Gebiete hinsichtlich Erschliessung, Parkierung und Aussenraumgestaltung erfolgen.			
Walki	244-247	Erstellung qualitative Wohnüberbauung mit Nachverdichtung	ÜZ max.: + 20% Gesamthöhe max.: + 3 m
Erläuterungen			
Für das Gebiet Walki (Grundstücke Nr. 244 - 247, GB Reiden) wird neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Ziel ist es, gemeinsam eine qualitative Wohnüberbauung zu realisieren.			

2. öffentliche Auflage – Formelles und Termine

Vom **11. Mai bis 9. Juni 2026** findet die 2. öffentliche Auflage statt.

Die Unterlagen der Gesamtrevision der Ortsplanung können im Internet unter www.reiden.ch eingesehen werden. Weitergehende Informationen können der Botschaft für die 2. öffentliche Auflage und dem Planungsbericht für die 1. öffentliche Auflage entnommen werden. Die Änderungen in den Zonenplänen sowie im Bau- und Zonenreglement gegenüber der 1. öffentlichen Auflage werden im Sinn der §§ 6 Abs. 3 lit. b und 61 PBG in der Gemeindeverwaltung Reiden, Abteilung Bau, Grossmatte 1, Postfach, 6260 Reiden öffentlich aufgelegt.

Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage (Einspracheberechtigt)

- **Änderungen** in den Zonenplänen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage
- **Änderungen** im Bau- und Zonenreglement (BZR) gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

Einspracheberechtigung

Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 PBG ein schutzwürdiges Interesse an einer Änderung der vorliegenden Planungsentwürfe haben, können bis spätestens 9. Juni 2026, (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Einsprachen sind schriftlich mit Antrag und dessen Begründung im Doppel an den Gemeinderat Reiden zu richten.

Planungszone

Neue Nutzungspläne sowie neue Bau- und Nutzungsvorschriften gelten gemäss § 85 PBG ab dem Zeitpunkt ihrer öffentlichen Auflage als Planungszone. Somit müssen Bauvorhaben sowohl die aktuell gültigen als auch die künftigen Vorschriften erfüllen; in der Regel gilt jeweils die strengere Vorschrift. Diese Übergangsbestimmung gilt bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung durch den Regierungsrat.

Weiteres Vorgehen

Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen zu den Änderungen in den Zonenplänen sowie im Bau- und Zonenreglement gegenüber der 1. öffentlichen Auflage und versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat gemäss § 62 Abs. 3 PBG den Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten beantragen wird, die Einsprache abzuweisen oder darauf nicht einzutreten.

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Gesamtrevision der Ortsplanung sobald als möglich an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorzulegen. Die behördenverbindlichen Instrumente wie der Erschliessungsrichtplan, das Gesamtmobilitätskonzept und das Freiraumkonzept werden im Anschluss an die ausserordentlichen Gemeindeversammlung durch den Gemeinderat beschlossen.

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

Impressum

Auftraggeberin:
Gemeinde Reiden
Auftragnehmende:
Kost + Partner AG, Sursee