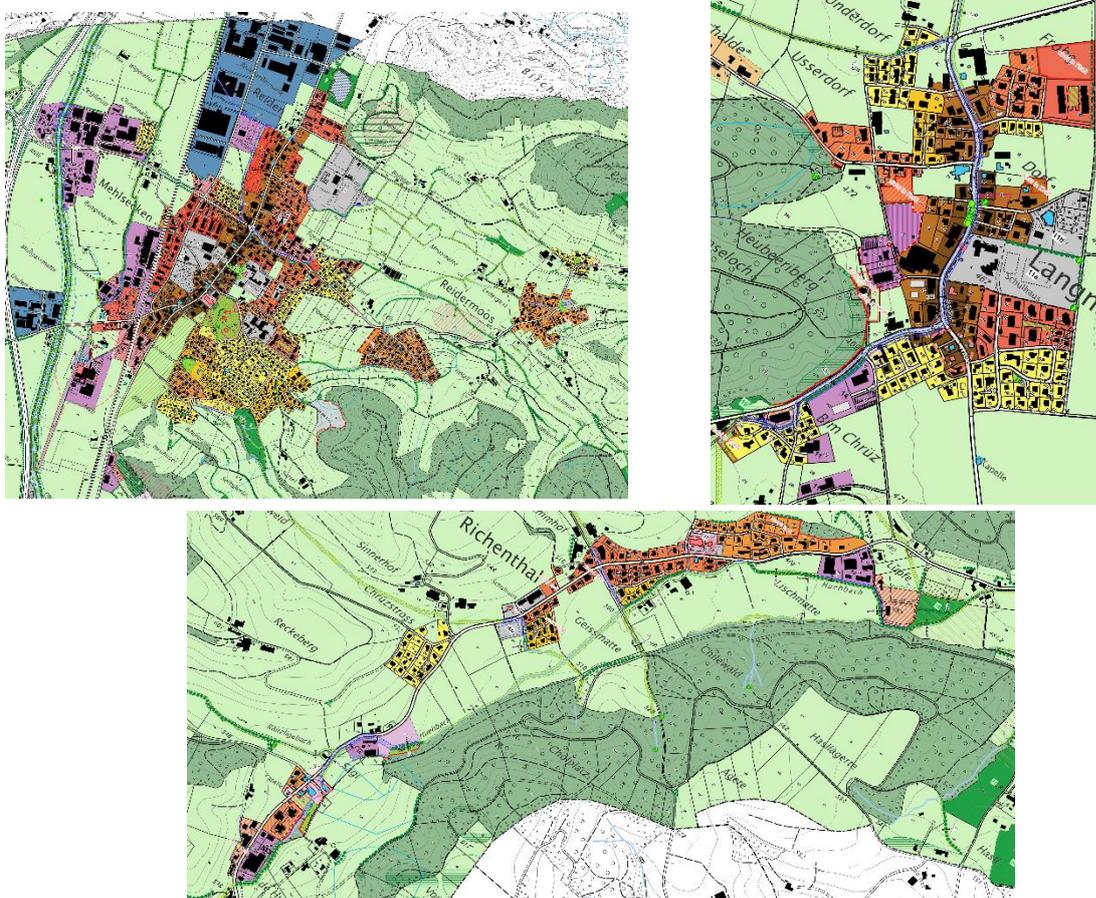




GEMEINDE REIDEN

Gesamtrevision der Ortsplanung Reiden

Öffentliche Mitwirkung vom 1. Januar 2024 bis 3. März 2024



Die Bevölkerung von Reiden ist eingeladen, sich im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Gesamtrevision der Ortsplanung zu äussern.

Die vorliegende Broschüre vermittelt eine Übersicht zu den Inhalten der verschiedenen Planungsinstrumente und zum Verfahren der Gesamtrevision der Ortsplanung. Weitergehende Informationen können dem Planungsbericht für die öffentliche Mitwirkung entnommen werden. Die detaillierten Unterlagen stehen in digitaler Form unter (www.reiden.ch > Amtliche Publikationen und Aktuelles > Projekte > Revision Ortsplanung 2019-2025) zur Verfügung oder können während den Öffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Informationsveranstaltung

Mittwoch, 17. Januar 2024, 20:00 Uhr im grossen Saal des Hotels/Restaurants Sonne

Ausgangslage

Handlungsbedarf

Die aktuell geltende Ortsplanung entspricht nicht mehr in allen Teilen den neusten gesetzlichen Anforderungen 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 und Prozess

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.)

Für die Areale der Feldschützengesellschaft Richenthal, des Pistolenschützenbund Reiden und der Hornussergesellschaft Hintermoos-Reiden sind Einzonungen in eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen vorgesehen. Die Erstellung der Buswendeschleife Kurhaus benötigt ebenfalls eine Einzonung in die Verkehrszone.

Im Nachgang zur Mitwirkung werden zwei Konzepte betreffend Freiraum und Gesamtmobilität erarbeitet.

Der Gemeinderat hat für die Gesamtrevision der Ortsplanung eine Ortsplanungskommission (OPK) eingesetzt. Die OPK setzte sich aus den folgenden 11 Vertreterinnen und Vertretern zusammen:

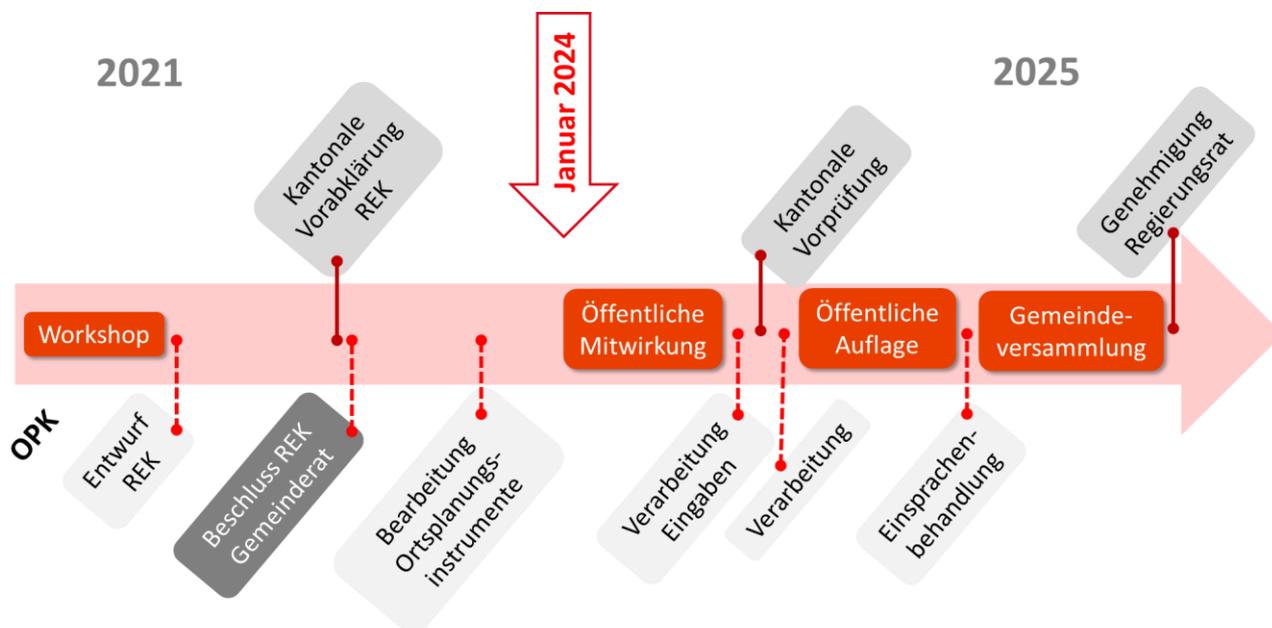
Willi Zürcher	Gemeinderat Bau & Infrastruktur, Präsident Ortsplanungskommission
Hans Kunz	Gemeindepräsident (bis 31.12.2022)
Josua Müller	Gemeindepräsident (ab 1.1.2023)
David Jurt	Gemeinde Reiden, Bereichsleiter Bereich Bau & Infrastruktur (beratend)
Romeo Venetz	Kost + Partner AG, Ortsplaner (beratend)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

Bisheriger Planungsverlauf

An der Gemeindeversammlung vom 24. Mai 2023 wurden die Rückzonungen sowie die Gewässerraumfestlegung beschlossen und verabschiedet. Sie sind zur Genehmigung beim Regierungsrat. Diese beiden Teilrevisionen sind nicht mehr Bestandteil der laufenden Ortsplanung.

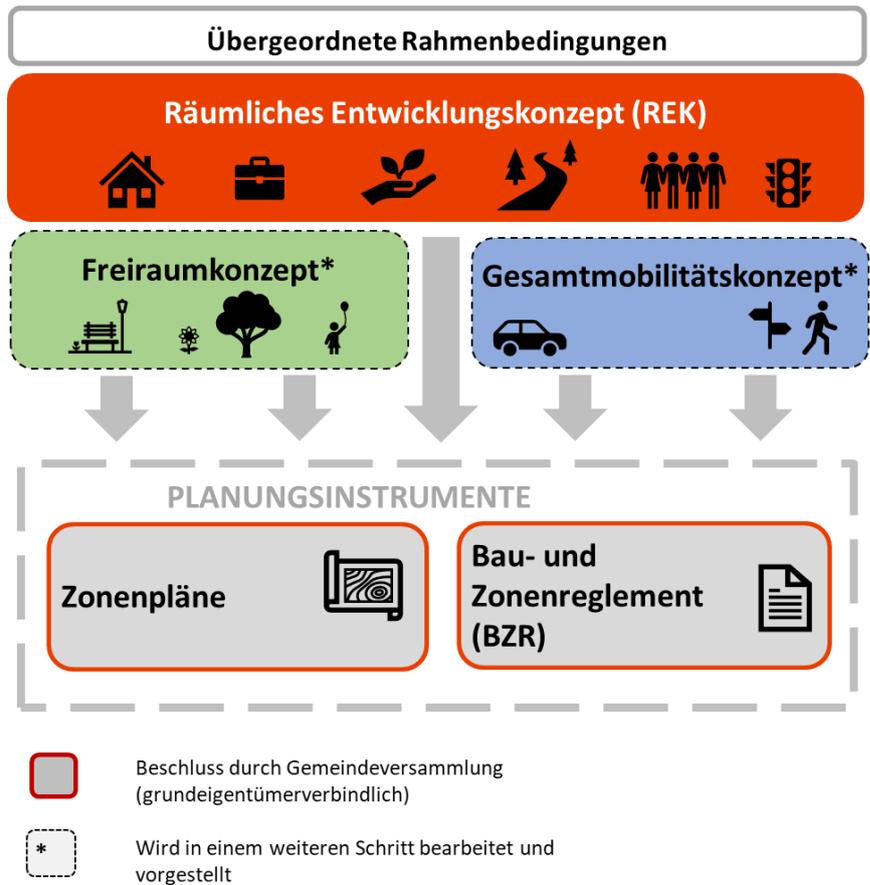
Das bestehende Siedlungsleitbild wurde überarbeitet und in einem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) als Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung festgehalten. Nach der positiven kantonalen Vorabklärung wurden die Stellungnahmen der kantonalen Dienststellen sowie die Eingaben aus der öffentlichen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

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, vgl. auch Übersicht auf folgender Seite. Das Freiraum- und das Gesamtmobilitätskonzept folgen in nachgelagerten Schritten (voraussichtlich Sommer 2024).



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

Übersicht der Instrumente und deren Änderungen



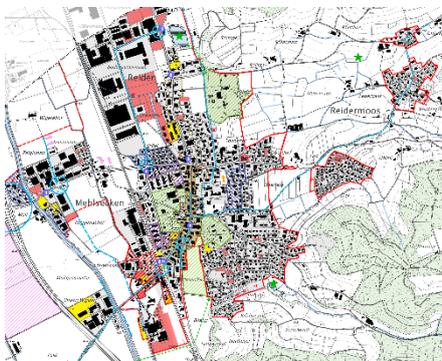
Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	Das räumliche Entwicklungskonzept ist das politische und strategische Führungsinstrument des Gemeinderats und bildet die Grundlage für das Freiraumkonzept, Gesamtmobilitätskonzept und sämtliche Anpassungen der Gesamtrevision.	
	<i>Beschluss: 11.09.2023 Gemeinderat</i>	<i>Mitwirkung: öffentliche Mitwirkung 2023</i>
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 der PBG-Revision, des REKs, aktuellem Handlungsbedarf und Gesuchen von Eigentümern. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung sind diverse Gesuche betreffend Einzonungen und Umzonungen eingegangen, welche von OPK und dem Gemeinderat geprüft und nach Möglichkeit unterstützt werden. Die Einzonungen betreffen keine Bauzonen mit Einwohnerkapazitäten. Bei den Gesuchen um Einzonungen in eine Sonderbauzone oder in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen sowie der Buswendeschleife Kurhaus (Einzonung in die Verkehrszone) handelt es sich um spezielle Nutzungen. Die Nutzungen sind in der Landwirtschaftszone gewachsen, stehen aber nun bei der weiteren Entwicklung an. Weiter sind mehrheitlich keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Eine Mehrwertabgabepflicht ist zu prüfen.	
	<i>Beschluss: Gemeindeversammlung (grundeigentümergebunden)</i>	<i>Mitwirkung: öffentliche Mitwirkung 2024</i>
Umgang mit altrechtlichen 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 können nach Möglichkeit aufgehoben werden. 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.	
	<i>Beschluss: Gemeindeversammlung (grundeigentümergebunden)</i>	<i>Mitwirkung: öffentliche Mitwirkung 2024</i>

Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

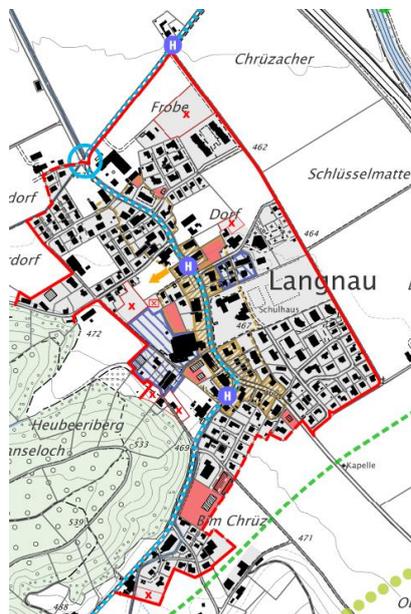
Das räumliche Entwicklungskonzept ist das politische und strategische Führungsinstrument des Gemeinderats. Das Konzept ist ein langfristiges Planungsinstrument, auf dessen Basis anschliessend die Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt, d.h. der Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement angepasst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

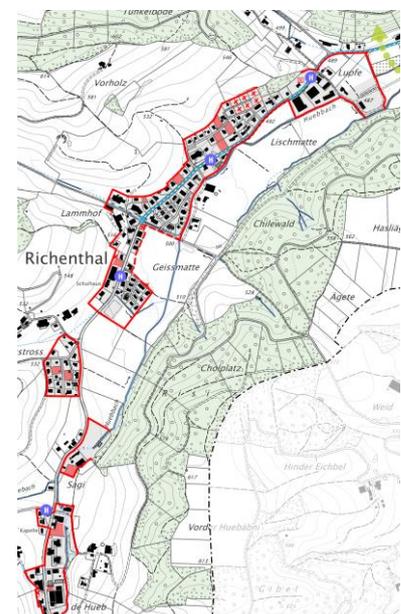
Es wurden Gebiete definiert, welche geeignet für die Siedlungsentwicklung nach innen sind oder eine Zentrumsfunktion übernehmen. Im Rahmen der Gesamtrevision werden die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen, damit anschliessend die Gemeinde und/oder betroffene Grundeigentümer Planungsprozesse in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



Ausschnitt Ortsteil Reiden



Ausschnitt Ortsteil Langnau



Ausschnitt Ortsteil Richenthal

Freiraumkonzept und Gesamtmobilitätskonzept

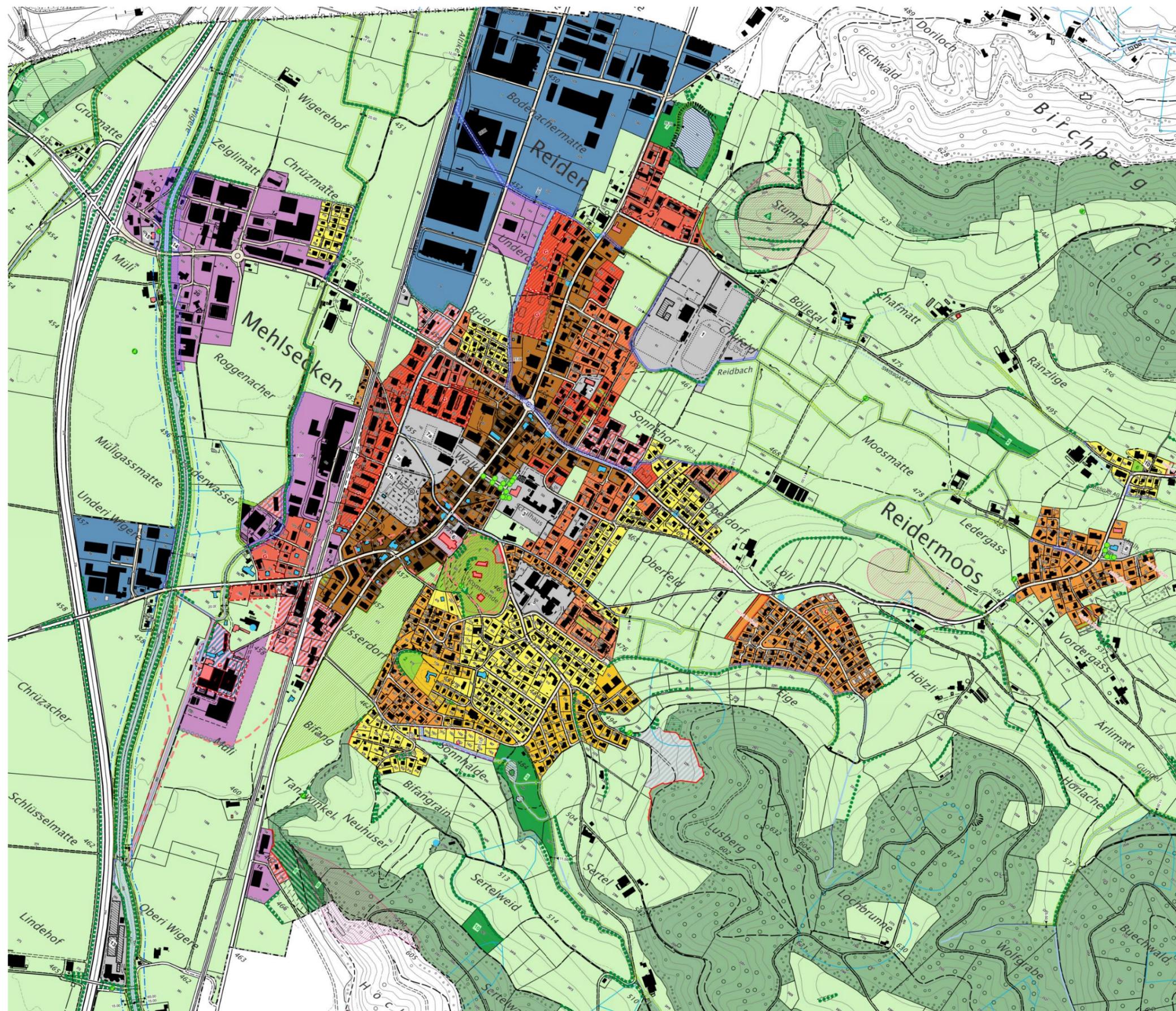
Die Erarbeitung des REK haben gezeigt, dass die Themen Freiraum und Verkehr/Mobilität von grossem Interesse sind. Der Gemeinderat hat sich daher entschieden, als Konkretisierung des REK und Teil der Gesamtrevision der Ortsplanung für beide Themen ein Konzept auszuarbeiten. Die Arbeiten an den beiden Konzepten starten im Winter 2023. Die beauftragten Büros werden dabei von Mitgliedern der OPK begleitet. Durch diese Mitarbeit der OPK sollen die Anliegen der Bevölkerung in die Konzepte einfließen.

Die beiden Konzepte werden zu einem späteren Zeitpunkt der Bevölkerung vorgestellt und aufgrund von Rückmeldungen im Ortsplanungsverfahren bei Bedarf angepasst. Sie werden schliesslich vom Gemeinderat beschlossen.

Ausschnitt Neuer Zonenplan

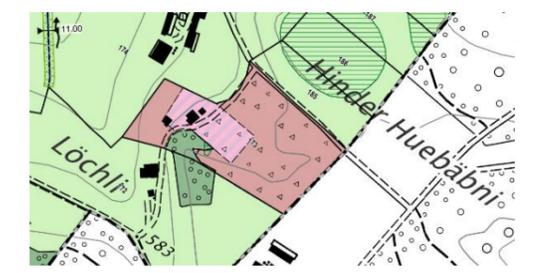
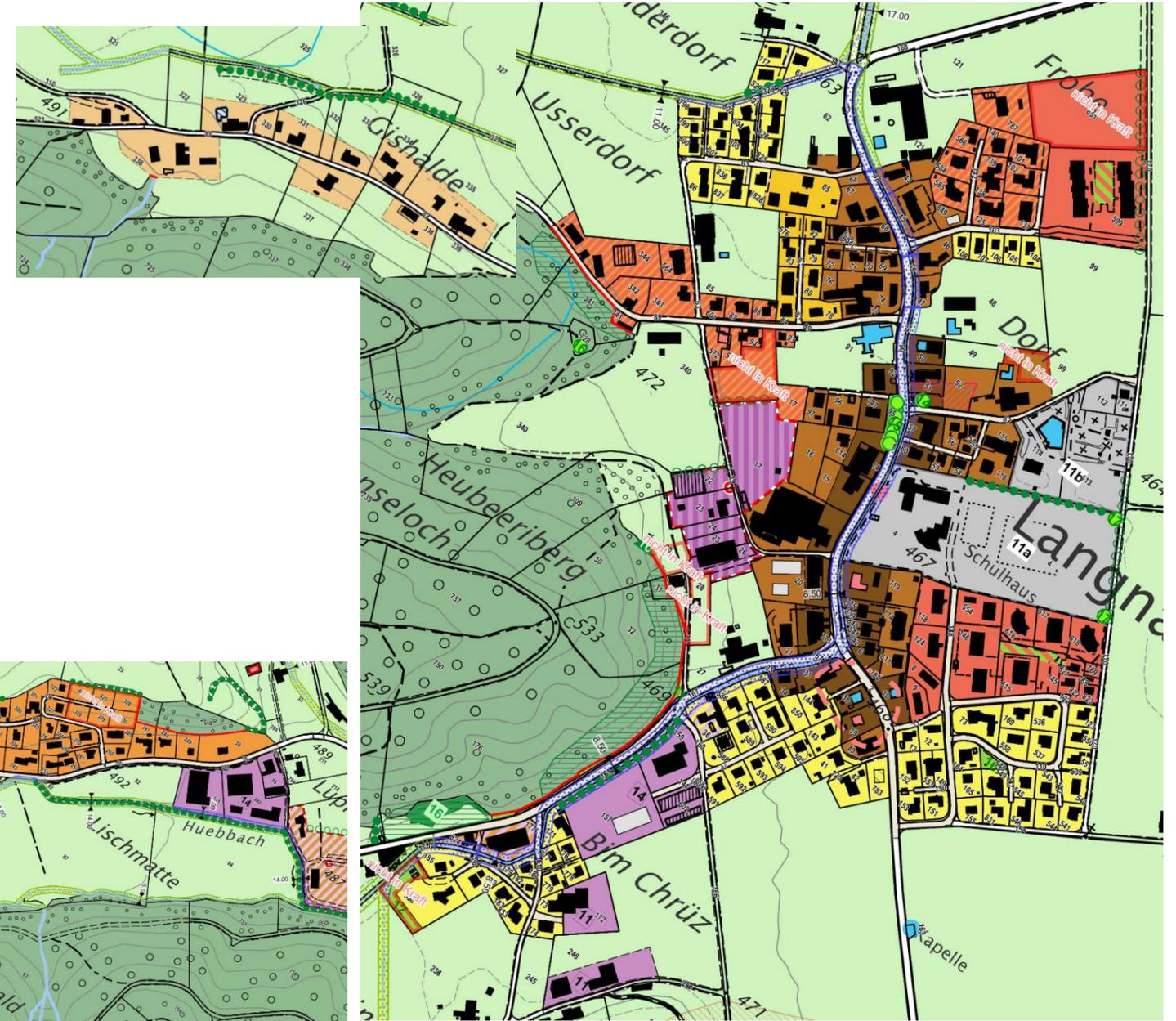
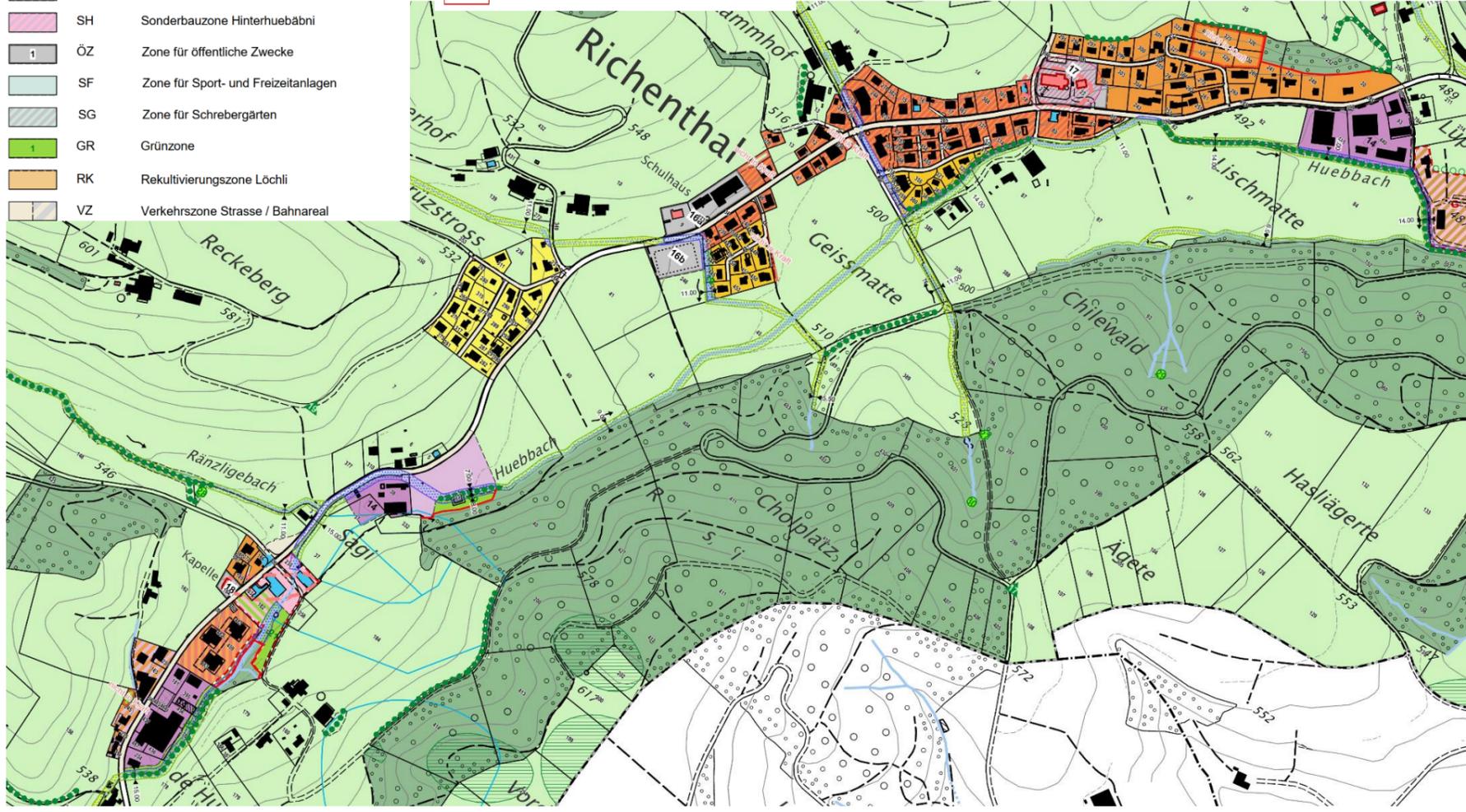
Die Zonenbestimmungen und Bauvorschriften werden im Bau- und Zonenreglement definiert. Ausführungen zu Zonenplanänderungen können im Planungsbericht nachgelesen werden.

- | 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 Wohnnutzung |
| | WA-14 Wohn- und Arbeitszone 14 |
| | WA-11 Wohn- und Arbeitszone 11 |
| | WA-9 Wohn- und Arbeitszone 9 |
| | A-IV Arbeitszone IV |
| | A-III Arbeitszone III 11, 14, 20 |
| | SAL Spezielle Arbeitszone Langnau |
| | SSR Sonderbauzone Sägerei Richenthal |
| | SK Sonderbauzone Kurhaus |
| | SL Sonderbauzone Lupfen |
| | SAS Sonderbauzone Alte Spinnerei |
| | SH Sonderbauzone Hinterhubäbni |
| | ÖZ Zone für öffentliche Zwecke |
| | SF Zone für Sport- und Freizeitanlagen |
| | SG Zone für Schrebergärten |
| | GR Grünzone |
| | RK Rekulterungszone Löchli |
| | VZ Verkehrszone Strasse / Bahnareal |
| Nichtbauzonen | |
| | LW Landwirtschaftszone |
| | WZ Weilerzone Gishalde |
| | 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 | |
| | Gestaltungsplanpflicht |
| | Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe |
| | Baubereich |



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
A-IV	Arbeitszone IV
A-III	Arbeitszone III 11, 14, 20
SAL	Spezielle Arbeitszone Langnau
SSR	Sonderbauzone Sägerei Richenthal
SK	Sonderbauzone Kurhaus
SL	Sonderbauzone Lupfen
SAS	Sonderbauzone Alte Spinnerei
SH	Sonderbauzone Hinterhuebäbni
ÖZ	Zone für öffentliche Zwecke
SF	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
SG	Zone für Schrebergärten
GR	Grünzone
RK	Rekultivierungszone Löchli
VZ	Verkehrszone Strasse / Bahnareal

Nichtbauzonen	
LW	Landwirtschaftszone
WZ	Weilerzone Gishalde
ÜG-A / VF	Übriges Gebiet A / Verkehrsfläche
Schutzzone	
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

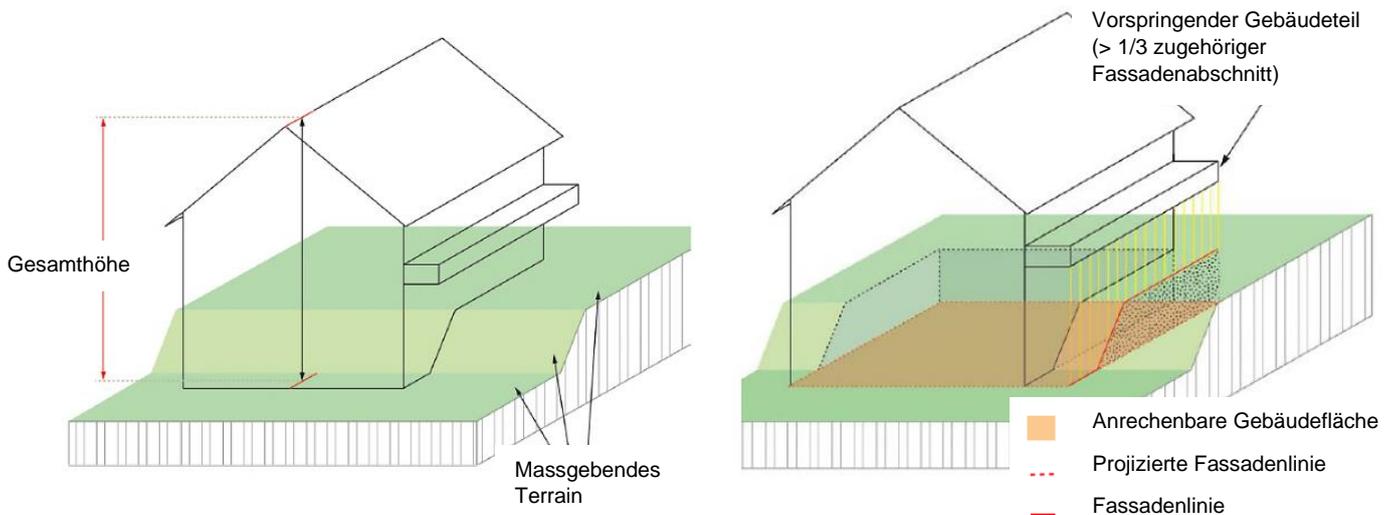


Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement (BZR)

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 grundeigentümergebunden 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 Ausnutzungsziffer 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.

Die Ausnutzungsziffer (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

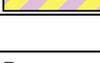
Vorgehen bei der Festlegung der neuen Nutzungsmasse

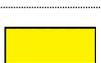
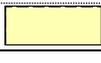
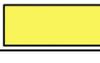
Die Benennung der neuen Zonen orientiert sich an der neu maximal möglichen Gesamthöhe. Weiter werden die Überbauungsziffer differenziert und unterschiedlich dichte Zonen pro Gesamthöhe geschaffen.

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 Dichten 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 sehr dicht
 Zweigeschossige Wohnzone Langnau (W2L)	 Wohnzone 14		
 Zweigeschossige Wohnzone (W2A)	}	 Wohnzone 11 dicht	
 Zweigeschossige Wohnzone (W2B)		 Wohnzone 11	
 Eingeschossige Wohnzone (W1)		 Wohnzone 9 sehr dicht	
		 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 Gesamthöhe und 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.

Änderungen Zonenplan

Folgende wesentlichen Änderungen am Zonenplan (ZP) werden 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	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aktualisierung der Naturschutzzonen und Naturobjekte und der Aussichtspunkte ▪ Ergänzung der Freihaltezone Wildtierkorridor ▪ Erstellung Plan der Gefahrengebiete
Einzonungen in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Underfeldächer: Die Schiessanlage und das Schützenhaus auf GS Nr. 26, GB Reiden ▪ Höferberg: Hornussergesellschaft auf GS Nr. 2160 und 2163, GB Reiden ▪ Vorlinig: Die Schiessanlage und das Schützenhaus auf GS Nr. 211 GB Richenthal
Einzonungen in die Sonderbauzone Hinterhuebäbni	Im Gebiet Hinterhuebäbni wird die Rekultivierungszone Löchli zum Teil in eine neue Sonderbauzone Hinterhuebäbni umgezont.
Einzonung Verkehrszone	Für die neue Buswendeschleife Kurhaus wird die notwendige Fläche in eine Verkehrszone eingezont.

Änderungen 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 Änderungen werden mit Bemerkungen zu den einzelnen Artikeln im BZR erläutert oder sind punktuell 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 entsprechenden BZR-Artikeln verankert und werden nachfolgend beschrieben:

- Bestimmungen im BZR: Artikel zur Qualität, etc.
- Einbezug des Fachgremiums bei Bebauungs- und Gestaltungsplänen, baulichen Massnahmen in den Dorfzonen und angrenzend an diese, bauliche Massnahmen an Objekten im kantonalen Bauinventar, in der Weilerzone, ortsbaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten
- Möglichkeit ein qualitätssicherndes Verfahren in der Kernzone, Dorfzone, bei ortsbaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten zu verlangen

Fachgremium

Gemäss Art. 39 (Qualität) kann die Gemeinde für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren verlangen. Letzteres kann ein Wettbewerbs- oder Konkurrenzverfahren, Studienaufträge oder begleitetes Verfahren sein.

Die Gemeinde Reiden kann für die Beurteilung von Vorabklärungen, Baugesuchen, Gestaltungsplänen, etc. neutrale Fachleute (z.B. aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Raumplanung, Verkehrsplanung, etc.) beiziehen. Insbesondere bei der Beurteilung von Bebauungs- und Gestaltungsplänen, bauliche Massnahmen in den Kern- und Dorfzonen und angrenzend an diese, bauliche Massnahmen an Objekten im kantonalen Bauinventar, ortsbaulich wichtigen oder quartierrelevanten Projekten kann das Fachgremium eingesetzt werden. Das Fachgremium wird von der Gemeinde bestimmt. 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 (GP) 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 BZR und Zonenplan 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
(A)	Aufhebung, sobald fertig realisiert
(A)	abschliessende Beurteilung vor Auflage in Abstimmung mit Rückzonungen
(B)	abschliessende Beurteilung vor Auflage in Abstimmung mit Rückzonungen

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 den Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement und dem Zonenplan 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 festgelegt.

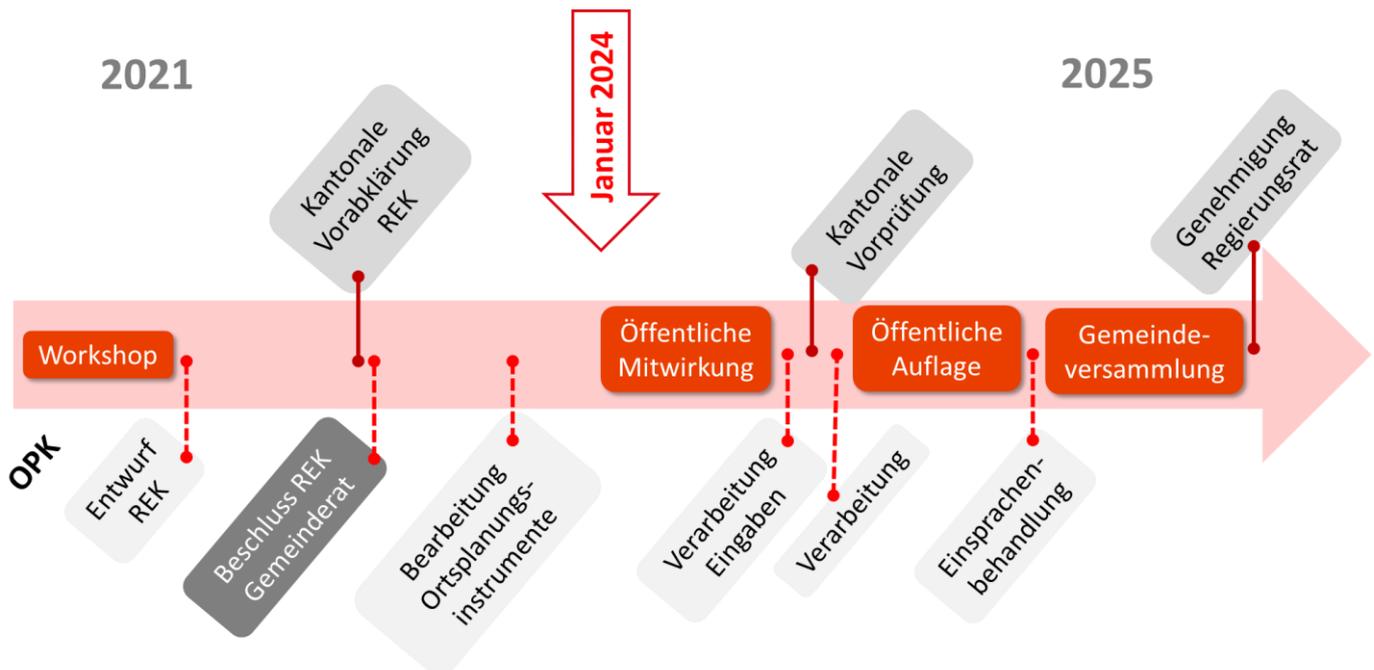
Bei neuen Gestaltungsplänen / Änderungen an Gestaltungsplänen ist frühzeitig eine Vorabklärung durchzuführen. Die Gemeinde kann eine Beurteilung durch das Fachgremium vornehmen lassen oder ein qualitätssicherndes Verfahren verlangen. Die Erarbeitung der Gestaltungspläne liegt in der Zuständigkeit der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

Gestaltungspläne haben gemäss § 75 Abs. 3 PBG und dem REK hohen Anforderungen zu genügen. Gemäss Art. 37 Gestaltungspläne kann die Gemeinde Richtlinien zu Gestaltungsplänen erlassen, um damit Qualitäten zu konkretisieren.

Weiteres Vorgehen

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wird das Freiraumkonzept und das Gesamtmobilitätskonzept erarbeitet.

Aufgrund der Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung werden die Planungsinstrumente überarbeitet und anschliessend beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Nach der kantonalen Vorprüfung wird die Gesamtrevision der Ortsplanung öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage können die Betroffenen von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Danach wird die Gesamtrevision den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Zuletzt erfolgt deren Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern.



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

Vorankündigung Übergangsbestimmung ab Beginn der öffentlichen Auflage:

Mit der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung wird eine Planungszone erlassen, welche dazu führt, dass das Bauvorhaben sowohl die aktuell geltenden als auch die künftigen Vorschriften erfüllen muss. Wenn das alte und neue Recht nicht gleichzeitig beachtet werden kann, gilt in der Regel jeweils die strengere Vorschrift.

Öffentliche Mitwirkung

Vom **1. Januar bis 3. März 2024** findet die öffentliche Mitwirkung statt.

Alle interessierten Personen und Kreise werden eingeladen eine Eingabe abzugeben. Anliegen, Änderungsvorschläge und deren Begründung sowie Hinweise und Fragen sind **bis spätestens am 3. März 2024 schriftlich** zu richten an: bauverwaltung@reiden.ch oder Gemeinde Reiden, Bereich Bau & Infrastruktur, Grossmatte 1, Postfach 263, 6260 Reiden.

Für Sprechstunden steht der Bereich Bau & Infrastruktur nach Voranmeldung zur Verfügung:

- Mittwochnachmittag 24.01.2024,
- Donnerstagsmorgen 25.01.2024,
- Dienstagnachmittag 30.01.2024,
- Donnerstagnachmittag 01.02.2024.

Vom Einspracherecht kann später im Rahmen der öffentlichen Auflage Gebrauch gemacht werden. Mündliche Rückmeldungen werden nicht berücksichtigt.

Informationsveranstaltung

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

Mittwoch, 17. Januar 2024 um 20:00 Uhr im grossen Saal des Hotels/Restaurants Sonne

Unterlagen der Mitwirkung

Folgende Akten können auf der Gemeindehomepage (www.reiden.ch > Amtliche Publikationen und Aktuelles > Projekte > Revision Ortsplanung 2019 – 2025) oder auf der Gemeindeverwaltung, ab dem 22. Dezember 2023, eingesehen werden:

Verbindliche Akten

- Zonenpläne
- Bau- und Zonenreglement

Weitere orientierende Akten

- Planungsbericht für die öffentliche Mitwirkung
- Räumliches Entwicklungskonzept (REK)
- GIS-Auswertung des Bestandes



**JETZT
MITWIRKEN !!!**

Impressum

Auftraggeberin:

Gemeinde Reiden

Auftragnehmende:

Kost + Partner AG, Sursee