

Die Gemeinde Reiden muss 3,6 Hektaren Bauland auszonieren

31 Grundstücke und deren Besitzer sind betroffen. Der Gemeinderat will eine juristische Blockade verhindern.

Marc Benedetti

Die Rückzonungsstrategie des Kantons Luzern hat grosse Auswirkungen in Reiden. Die Fusionsgemeinde ist eine von 21 Gemeinden, in denen überdimensionierte Bauzonen rückgezont werden müssen (wir berichteten am Freitag). Dies geschieht, um das 2014 in Kraft getretene Raumplanungsgesetz zu erfüllen, das die Zersiedelung der Schweiz stoppen will.

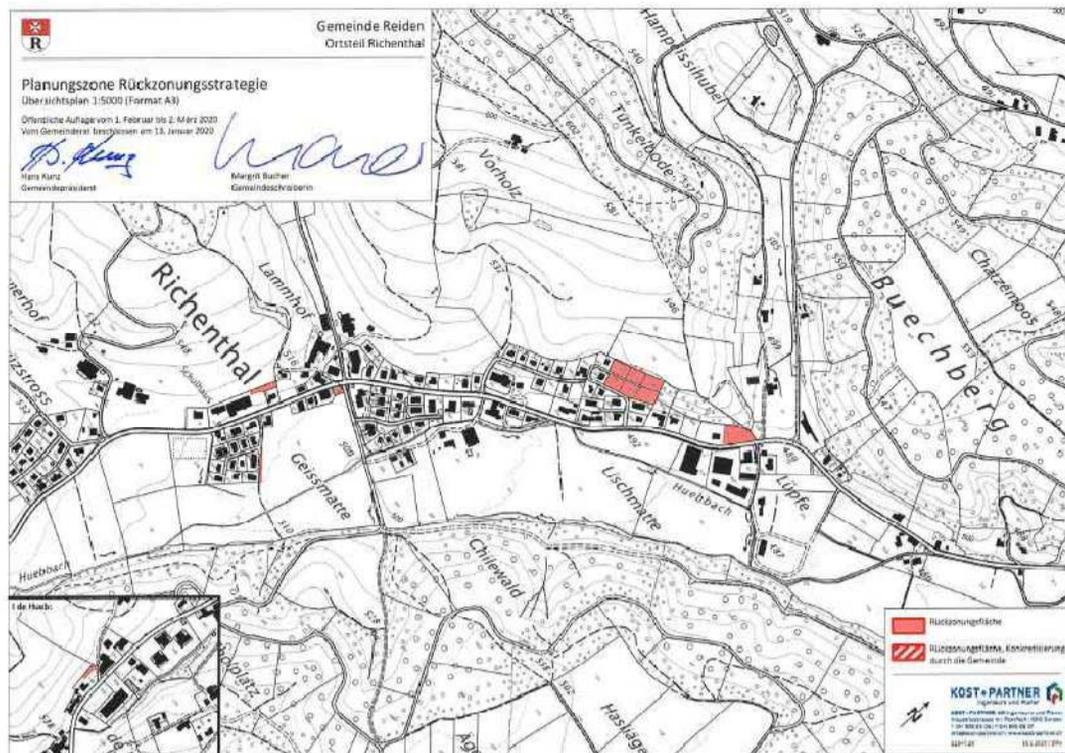
«Auch Reiden will einen Zersiedlungsstopp», sagt Gemeinderat Willi Zürcher. Er informierte gestern mit dem Baujuristen der Gemeinde, Gregor Kost, über die Auswirkungen der Rückzonungsstrategie auf Reiden. Bei der Abstimmung über das Raumplanungsgesetz 2013 hätten 62,71 Prozent der Reider Ja gestimmt. Die Stimmbeteiligung betrug 42 Prozent (im Kantonsdurchschnitt 44 Prozent).

«Hört auf zu bauen, hören wir oft», sagte der Bauvorsteher. Man werde ebenfalls auf die hohe Leerwohnungsziffer hingewiesen. Viele der 21 Rückzoningemeinden seien nicht zufällig Fusionsgemeinden wie Reiden. Man habe den Dorfteilen Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden und eingezont. «Das beisst sich jetzt mit den heutigen Gesetzen», so der FDP-Gemeinderat.

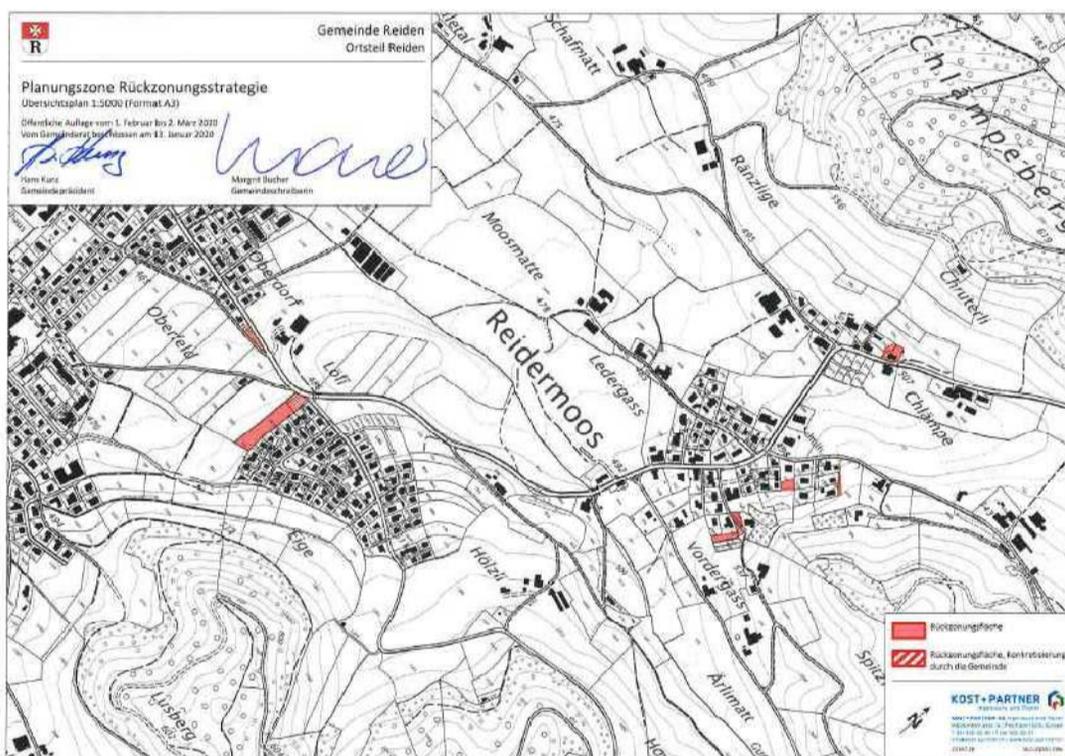
Die heutigen Gesetze sind das eine. Das andere ist die Situation der betroffenen Grundeigentümer, deren Bauland durch die Rückzonungen massiv an Wert verlieren wird. «Am Schluss ist sich jeder selbst der Nächste und niemand will gratis verzichten», meinte Zürcher. 36 000 Quadratmeter Bauland entsprechen bei einem Quadratmeterpreis von 500 Franken einem Wert von 18 Millionen Franken. Die Gemeinde befürchtet deshalb Rechtsmittelverfahren. «Wir wollen jedoch Rechtssicherheit und keine Blockade», erklärte der Gemeinderat.

Nun ist auch bekannt, wer betroffen ist. Insgesamt sind es 31 Grundstücke: 9 Parzellen im Ortsteil Reiden, 10 in Langnau und 12 in Richenthal. Es handelt sich um Grundstücke oder Teilgrundstücke. In Richenthal soll ein Grundstück neben dem Schulhaus ausgezont werden, das in Gemeindebesitz ist. Um zu garantieren, dass die Grundstücke nicht bebaut werden, hat der Gemeinderat Reiden beschlossen, über die betroffenen Parzellen eine Planungszone zu erlassen. Diese ist am 1. Februar im Kantonsblatt ausgeschrieben worden. Die Planungszone gilt zwei Jahre und kann um ein weiteres Jahr verlängert werden.

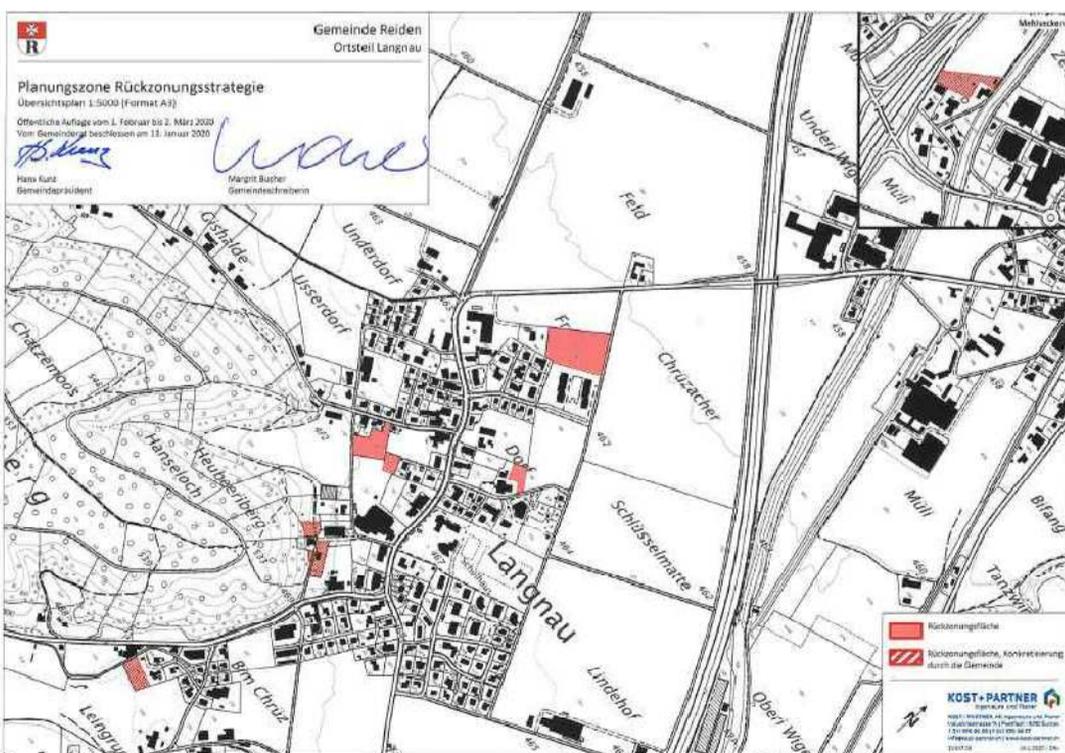
Baugesuche auf den Grundstücken würden auch ohne Planungszone sistiert, hiess es. Die Sistierung werde durch ein Urteil des Kantonsgerichts gestützt. Betrachtet man die Karten, gelten auf den roten Flächen die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Auf den rot schraffierten Zo-



Die Grundstücke in Richenthal. Auf den roten Flächen gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.



Die Parzellen in Reiden. Rot schraffierte Flächen könnten Landwirtschaftszone oder Grünzone werden.



Diese Grundstücke sollen im Ortsteil Langnau ausgezont werden.

«Wir wollen offen kommunizieren und die Besitzer anhören.»



Willi Zürcher
Gemeinderat und Bauvorsteher

Hektaren. «Der Kanton hat bewusst nach Kriterien statt Zahlen bestimmt», sagte Gregor Kost. Kriterien gemäss BUWD seien beispielsweise die Lage, die Erschliessung eines Grundstücks und die Dauer der Einzoning gewesen. Zudem sei die Gleichbehandlung wichtig gewesen. Reiden muss sich nun an die Vorgaben des Kantons halten. «Ansonsten droht eine Blockade und es könnten gar keine Baubewilligungen mehr erteilt werden», so Gemeinderat Zürcher.

Die Rückzonungen sollen an einer Gemeindeversammlung 2021 behandelt werden. Juristisch wird dies wohl ein langer Weg. Lehnen die Bürger Rückzonungen ab, droht ein Verdikt des Kantons. Wie in Vitznau, wo die Ortsplanung vom Kanton ausser Kraft gesetzt wurde. Stimmen sie diesen zu, könnten Landeigentümer die Beschlüsse der Gemeindeversammlung mittels einer Beschwerde beim Regierungsrat anfechten – und diesen Entscheid wiederum weiterziehen.

Man sei nun gespannt, wie die Rückzonungsfrage in Büron herauskomme, erklärten die Referenten. Dort sind bloss drei Grundeigentümer betroffen. Alle haben Einsprache gemacht, dazu auch der WWF.

Entschädigungen nur in wenigen Fällen absehbar

Die Entschädigungsfrage wird in Reiden erst aktuell, wenn die Rückzonungen im Zonenplan rechtskräftig beschlossen wurden. Kost machte jedoch klar, dass Entschädigungen nur in wenigen Fällen absehbar seien. Dies habe das Bundesgerichtsurteil zum Fall aus Dagmersellen gezeigt. Je länger ein Grundstück eingezont war, ohne dass die Eigentümer Bauabsichten hatten, desto geringer sei die Chance. Entschädigungen werden aus dem Mehrwertsteuerfonds des Kantons beglichen und belasten nicht die Gemeindekasse.

Die Gemeinde informiert momentan die Öffentlichkeit über diverse Kanäle. Im Februar werden die Landbesitzer separat an eine Versammlung eingeladen. «Wir wollen offen kommunizieren und die Besitzer anhören», sagte Zürcher.

nen sind die Vorschriften der Landwirtschafts- und zusätzlich der Grünzone massgebend.

An der Presseorientierung erfuhr man ebenfalls: Der Kanton kam, rein rechnerisch be-

trachtet, zuerst auf eine grössere Rückzonungs-Fläche von 4,76 Hektaren. Der Gemeinderat konnte dazu mehrmals Stellung nehmen. Dass es Rückzonungen gibt, konnte er nicht verhindern,

jedoch seine Meinung einbringen, wo diese aus Gemeindegicht Sinn machen würden.

Im Sommer 2019 bestimmte der Kanton abschliessend die Überkapazität in Reiden auf 3,6

Bilder: zvg