

Protokoll

der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2004, 20.00 Uhr, in der Mehrzweckhalle Feldmatt, Rain

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Rain besammeln sich heute zur Behandlung der folgenden

Traktanden

1. Einleitung

- Kurzorientierung über die öffentlichen Auflagen, die Einsprachenverhandlungen und den Stand der Ortsplanungsrevision
- Überblick über den Ablauf der Versammlung und der Abstimmungen

2. Beratung über die Ortsplanungsrevision

2.1 Bau- und Zonenreglement (BZR):

- Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen
- Beratung des Bau- und Zonenreglements

2.2 Zonenplan:

- Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen
- Beratung des Zonenplans

3. Beschlussfassung über die gesamte Vorlage der Ortsplanungsrevision (Schlussabstimmung)

Um 20.00 Uhr eröffnet Gemeindepräsident Peter Brunner die heutige ausserordentliche Gemeindeversammlung. Er begrüsst im Besonderen Ortsplaner Walter Wanner, die Ortsplanungskommissions-Mitglieder, die Feuerwehreingeteilten die beim Brandfall auf der Liegenschaft Herzige im Einsatz standen sowie Grossrat Josef Schmidiger.

Es sind folgende Entschuldigungen eingegangen: Gemeinderat Alfred Müller, der infolge eines Spitalaufenthaltes an der heutigen Gemeindeversammlung nicht teilnehmen kann. An dieser Stelle wünscht ihm Gemeindepräsident Peter Brunner gute Genesung, baldige Erholung sowie alles Gute. Weiter haben sich für die heutige ausserordentliche Gemeindeversammlung Robert Zemp, Robert Mainetti, Josef Schmidiger sen. und Niklaus Furrer entschuldigt.

An der heutigen Gemeindeversammlung sollen das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan sowie die nicht gütlich erledigten Einsprachen im Detail beraten und darüber Beschluss gefasst werden. Jeder Stimmberechtigte hat die Möglichkeit, sich an der Gemeindeversammlung zu äussern und Anträge auf Aenderung zu stellen.

Bei der Behandlung über die Ortsplanungsrevision (Traktandum 1.2) ist das Vorgehen für die Behandlung des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans jeweils gleich. Zuerst werden die nicht gütlich erledigten Einsprachen behandelt und anschliessend folgt die Einzelberatung. Bei der Beratung besteht für die Stimmberechtigten die Möglichkeit, sich zu äussern und Aenderungen am Bau- und Zonenreglement bzw. am Zonenplan zu beantragen. Die Mitsprache der Bürger ist somit gewahrt.

Gemeindepräsident Peter Brunner erklärt, dass mit dem grossen Aufmarsch die Anwesenden ihr Interesse an der Entwicklung und der Gestaltung unserer Gemeinde bekunden. Das Bau- und Zonenreglement seien wichtige Entscheidungsgrundlagen für die Behörde. Es freue ihn, dass man mit der Anwesenheit gewillt sei, die Verantwortung in unserer Gemeinde mitzutragen. Der Gemeinderat hofft auf eine sachliche und faire Diskussion und auf klare Entscheide. Gemeindepräsident Peter Brunner bittet die Unterlegenen jetzt schon, den demokratisch gefällten Entscheid zu akzeptieren.

Mit diesen einleitenden Worten erklärt Gemeindepräsident Peter Brunner die heutige Gemeindeversammlung für eröffnet. Der Vorsitzende stellt unwidersprochen fest, dass

- die Auskündigung der heutigen Gemeindeversammlung rechtzeitig und vorschriftsgemäss erfolgt ist;
- die sachbezogenen Akten auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auflagen;
- allen Haushaltungen eine Botschaft mit Detailerläuterungen zugestellt wurde.
- der Gemeindeschreiber von Amtes wegen das Protokoll führe und
- der Gemeindepräsident von Amtes wegen die Versammlung leite.

Gemeindepräsident Peter Brunner fragt an, ob gegen diese Feststellungen opponiert werde? Seitens der Versammlungsteilnehmer wird gegen die Feststellungen von Gemeindepräsident Peter Brunner nicht opponiert.

Gemeindepräsident Peter Brunner erkundigt sich, ob Personen anwesend sind, welche nicht stimmberechtigt seien. Stimmberechtigt ist, wer das 18. Altersjahr vollendet oder seit mindestens fünf Tagen den Wohnsitz in der Gemeinde Rain gesetzlich geregelt und diesen bis zum Versammlungstag nicht aufgegeben hat.

Verschiedene Personen melden sich. Gemeindepräsident Peter Brunner erklärt, dass für die Gäste auf der Galerie entsprechende Plätze reserviert seien. Er bittet alle Personen, die nicht stimmberechtigt sind, sich zu diesen Plätzen zu begeben. Weitere Personen die nicht stimmberechtigt sind: Reinmann Eduard (Presse).

In das Versammlungsbüro werden ohne Gegenvorschlag bestimmt:

- | | |
|--------------------|---|
| ■ Präsident: | - Gemeindepräsident Peter Brunner (von Amtes wegen) |
| ■ Protokollführer: | - Gemeindeschreiber Walter Sidler (von Amtes wegen) |
| ■ Stimmenzähler: | - Estermann Arno, Bueche, Rain |
| | - Blättler Priska, Dorfstrasse 33, Rain |
| | - Bucher Andreas, Underotige, Rain |
| | - Mignoli Claudia, Wydemattweg 12, Rain |

Die Abzählung der Versammlung ergibt:

- | | |
|---|----------------------|
| ■ Stimmberechtigte laut bereinigtem Register: | 1383 Personen |
| ■ Anwesend: | 197 Stimmberechtigte |
| ■ Absolutes Mehr: | 99 Stimmberechtigte |

Gemeindepräsident Peter Brunner gibt die Traktandenliste zur heutigen ausserordentlichen Gemeindeversammlung wie folgt bekannt:

1. Einleitung

- Kurzorientierung über die öffentlichen Auflagen, die Einsprachenverhandlungen und den Stand der Ortsplanungsrevision
- Überblick über den Ablauf der Versammlung und der Abstimmungen

2. Beratung über die Ortsplanungsrevision

2.1 Bau- und Zonenreglement (BZR):

- Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen
- Beratung des Bau- und Zonenreglements

2.2 Zonenplan:

- Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen
- Beratung des Zonenplans

3. Beschlussfassung über die gesamte Vorlage der Ortsplanungsrevision (Schlussabstimmung)

Gemeindepräsident Peter Brunner erkundigt sich, ob gegen die Traktandenliste Einwände vorgebracht werden?

Gegen den Inhalt und die Reihenfolge der Traktanden werden seitens der Anwesenden keine Einwendungen erhoben. Somit ist die Traktandenliste stillschweigend genehmigt und Eintreten beschlossen.

Kurzorientierung über die öffentlichen Auflagen, die Einsprachenverhandlungen und den Stand der Ortsplanungsrevision

Zu diesem Traktandum übergibt Gemeindepräsident Peter Brunner das Wort an Franco Faé, Präsidenten der Ortsplanungskommission Rain.

Franco Faé orientiert wie folgt:

1. Ausgangslage

Aufgrund der Tatsache, dass in der Gemeinde Rain nicht mehr genügend Bauland zur Verfügung stand, war eine Erweiterung der Bauzonen notwendig. Der Gemeinderat führte ein Podiumsgespräch durch, an dem man sich über die Entwicklung der Gemeinde und der Bauzonen äussern konnte. Das Ergebnis des Podiumsgesprächs war Bestandteil des Auftrages des Gemeinderates an die Planungskommission.

2. Organisation, Vorgehen und Ablauf

Die Ortsplanungskommission hatte folgenden Auftrag zu erfüllen:

Qualitatives Wachstum, Vermeidung einer Zersiedelung, möglichst keine „Grossüberbauungen zur Vermeidung eines unkontrollierten Wachstums“, Gültigkeit der neuen Ortsplanung soll voraussichtlich 10 Jahre Bestand haben, Bevölkerungsziel ca. 2'300 Personen (innerhalb der 10 Jahre), bestehende Infrastruktur soll nicht überbelastet werden und optimal genutzt werden können.

3. Kommissionsmitglieder

Franco Faé orientiert über die Zusammensetzung der Planungskommission und nennt die einzelnen Kommissionsmitglieder.

4. Ablauf, Mitwirkung, Vorprüfung

Die erste Sitzung fand am 26. Juni 2002 statt. Insgesamt wurden 18 Sitzungen abgehalten. Vor Sichtung der Einzonungsbegehren fand eine freie Meinungsäusserung statt. Von der Planungskommission wurde ein Konzept erarbeitet. Anschliessend wurden die rund 40 Einzonungsbegehren gesichtet. Es fanden auch Gespräche mit Grundeigentümer statt. Die Planungskommission erarbeitete einen Entwurf zuhanden des Gemeinderates. Der Gemeinderat hat diesen ohne Abänderung übernommen. Im August 2003 fand eine Orientierungsversammlung statt. Gleichzeitig wurden die Ortsplanungsunterlagen zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Abgabe des kant. Berichts am 23. Oktober 2003 zuhanden des Gemeinderates. Die Kommission und der Gemeinderat haben den kant. Vorprüfungsbericht zur Kenntnis genommen. Franco Faé zeigt sich erfreut und ist gleichzeitig stolz über die gute Arbeit der Ortsplanungskommission.

5. Öffentliche Auflage und Einspracheverhandlung

Die erste öffentliche Auflage fand vom 12. April 2004 bis 11. Mai 2004 statt. Es gingen insgesamt 23 Einsprachen zum Zonenplan und zum Bau- und Zonenreglement sowie 12 Einsprachen zum Verkehrs- und Fusswegrichtplan ein. Bis Mitte August 2004 wurden alle Einsprachenverhandlungen geführt. Es fanden gute Gespräche statt. Mit vielen Einsprechern konnte man sich gütlich einigen. Anschliessend fand die zweite öffentliche Auflage vom 16. September 2004 bis 15. Oktober 2004 statt. Zu dieser Auflage sind keine Einsprachen mehr eingegangen.

An der heutigen Gemeindeversammlung sind alle Einsprachen aus der ersten Auflage zu behandeln, welche nicht gütlich erledigt werden konnten.

6. Weiteres Vorgehen

Der von der Gemeindeversammlung beschlossene Zonenplan wird dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt. Mit der Genehmigung der Ortsplanung (Zonenplan und Bau- und Zonenreglement) durch den Regierungsrat wird diese rechtskräftig.

Ueberblick über den Ablauf der Versammlung und der Abstimmungen

Gemeindepräsident Peter Brunner orientiert wie folgt über den Ablauf der heutigen Gemeindeversammlung und über das Abstimmungsverfahren.

§ 107 des Stimmrechtsgesetzes hält fest, dass grundsätzlich durch offenes Handmehr abgestimmt wird. Er weist auf die Möglichkeit der geheimen Abstimmung hin. So können 1/5 der Anwesenden eine geheime Abstimmung und 2/5 der Anwesenden gar eine Urnenabstimmung herbeiführen.

Für eine Ortsplanung gilt das für die Schlussabstimmung. Ueber die Einsprachen könne somit nicht in geheimer Abstimmung befunden werden. Man habe sich bei Regierungsstatthalter Galliker diesbezüglich speziell erkundigt.

Beim offenen Handmehr werden zur Berechnung des absoluten Mehrs nur die Anzahl gültiger Stimmen berücksichtigt. Stimmenthaltungen werden nicht berücksichtigt.

Wenn die beiden Einsprachen zum Bau- und Zonenreglement erledigt seien, werde die Detailberatung des Reglements erfolgen.

Gemeindepräsident Peter Brunner wird bei der Behandlung des Bau- und Zonenreglements seitenweise vorgehen.

Die Schlussabstimmung erfolge gemeinsam mit dem Zonenplan.

Nach der Detailberatung des Reglements werde mit der Klärung der Einsprachen zum Zonenplan begonnen.

Sofern zum Zonenplan keine Wortmeldungen oder Anträge mehr vorhanden sind, wird zur Schlussabstimmung geschritten.

Gemeindepräsident Peter Brunner weist darauf hin, dass um ca. 23.30 Uhr entschieden werde, ob die Versammlung zu Ende geführt oder auf den 9. Dezember 2004 vertagt wird.

Gemeindepräsident Peter Brunner erklärt, in der Botschaft finde man zu jedem Antrage:

1. Um was es gehe
2. Wer die Einsprechenden sind
3. Den Antrag der Einsprechenden
4. Die Begründung zum Antrag
5. Die Erwägungen des Gemeinderates
6. Den Antrag des Gemeinderates

Gemeindepräsident Peter Brunner erklärt, dass er zuerst jeden Antrag eröffnen werde und danach das Wort an die Einsprechenden erteile, sofern sie sich äussern möchten oder Ergänzungen notwendig sind. Danach werde – sofern notwendig – der Gemeinderat oder der Planer Stellung nehmen. Anschliessend werde er das Wort für die Diskussion freigeben. Wenn die Diskussion erschöpft sei, nehme er die Abstimmung vor. Dabei gehe er folgendermassen vor:

Sollte mehr als ein Antrag zu einer Abstimmung gelangen, werde er zuerst diese einander gegenüberstellen. Der obsiegende Antrag wird dem gemeinderätlichen Antrag am Schluss zur Abstimmung gegenüber gestellt. Die Frage werde am Schluss wie folgt lauten:

Wer den gemeinderätlichen Antrag unterstützt und z.B. die Einsprache ablehnt, soll die Hand erheben. Wer die Einsprache gutheissen will, soll die Hand erheben.

Ist ein klares Resultat ersichtlich, ist entschieden. Bei Nichtklarheit, lasse er die Abstimmung wiederholen und abzählen.

Gemeindepräsident Peter Brunner fragt an ob es gegen den Ablauf der Versammlung oder das Abstimmungsverfahren Einwände gibt.

Gegen die Ausführungen von Gemeindepräsident Peter Brunner wird weder das Wort verlangt, noch dagegen opponiert.

Gemeindepräsident Peter Brunner leitet über zur Behandlung und Beschlussfassung der traktandierten Geschäfte.

Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen gegen das Bau- und Zonenreglement

Einsprache betr. Artikel 29 Abs. 1 (Dachgestaltung)

Gemeindepräsident Peter Brunner erklärt, dass von folgenden Personen Einsprachen eingegangen sind:

- W. & R. Leuenberger Immobilien AG, Rain
- Leuenberger René, Schenkon
- Renner Edith, Schattdorf
- Müller Ernst, USA
- Stockwerkeigentümergeinschaft „Chänelmatt 4“
- Liberale Wohnbaugenossenschaft Rain
- Chilefeld AG, Rain

Gemeindepräsident Peter Brunner liest den Antrag der Einsprechenden vor:

Die Einsprechenden beantragen, dass Art. 29 Abs. 1 dahingehend zu ergänzen oder zu ändern ist, dass in den Wohnzonen Flachdächer bei Haupt- und Nebenbauten zugelassen sind. Das heisst, Art. 29 Abs. 1 müsste neu folgendermassen lauten:

Die Dachneigungen und Dachformen sind so zugestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.

Gemeindepräsident Peter Brunner gibt das Wort an die Einsprechenden frei.

Markus Bachmann, Chänelmatt 4, Rain, erklärt namens der Einsprechenden, dass gegenüber dem heutigen Bau- und Zonenreglement eine Dachneigung von 10° fixiert wurde. Die Gemeinde Rain befinde sich an einer Hanglage. Es sei schade, wenn man von dieser Hanglage nicht profitieren könne. Mit dieser unnötigen Bauvorschrift (vorgeschriebene Dachneigung) werde die Aussicht unnötig eingeschränkt. Bei einer Dachneigung von weniger als 10° werde die Aussicht nicht eingeschränkt, was für die hinterliegenden Grundstücke bedeutend besser sei. In der Gemeinde Rain wurden verschiedene Bauten bewilligt, welche eine Dachneigung von weniger als 10° oder gar Flachdächer aufweisen. Gegenüber einem Schrägdach könne ein Flachdach extensiv begrünt und retentioniert werden. Die Einsprechenden sind der Auffassung, dass die Vorschrift bezüglich Dachneigung nicht notwendig ist. Bei der Ueberbauung Chilefeld – bei der flachgeneigte Dächer, kombiniert mit Flachdach realisiert wurden - habe man sehr viele positive Rückmeldungen erhalten. Markus Bachmann zeigt zur Illustration seiner Ausführungen anhand von verschiedenen Folien mehrere Objekte mit flachgeneigten Dächern oder Steildächern mit einer Neigung von 10° bzw. 15°. Angesichts der gezeigten Bilder weist Markus Bachmann darauf hin, dass bei einem Steildach von mindestens 10° qualitative Argumente nicht angeführt werden können oder das Ortsbild besser gewahrt sei. Zusammenfassend hält Markus Bachmann fest, dass die vorgeschriebene Dachform eine Begrünung der Dächer und eine zeitgemässe Architektur verhindere. Zudem sei es aus wirtschaftlichen Ueberlegungen nicht sinnvoll, unnötigen Dachraum zu erstellen. Ausserdem wird bezweifelt, dass mit einer vorgeschriebenen Dachneigung eine ruhigere Gesamtwirkung erzielt werden kann. Es gilt die gute Ausgangslage von Rain zu nutzen und diese nicht unnötig zu verbauen. Im Sinne einer fortschrittlichen Lösung bittet Markus Bachmann, die Einsprache gutzuheissen.

Gemeindepräsident Peter Brunner übergibt das Wort an Gemeindeammann Franco Faé, welcher die Meinung des Gemeinderates darlegen wird.

Franco Faé erklärt, dass die Meinung des Gemeinderates aus der Botschaft entnommen werden kann. Die Frage der Dachgestaltung hat in der Ortsplanungskommission sehr grosse Diskussionen ausgelöst. Die Meinungen gingen stark auseinander und waren kontrovers. Es brach quasi ein Glaubenskrieg aus. Der Gemeinderat und die Mehrheit der Kommission waren der Auffassung, dass eine minimale Dachneigung vorgeschrieben werden sollte. Im Gewerbegebiet sollen Flachdächer zugelassen werden. Zur Illustration seiner Ausführungen zeigt Franco Faé verschiedene erklärende Folien über die Dachneigung und Kniestockhöhe. Inwieweit ein Flachdach zu gefallen wisse, sei jedem einzelnen Bürger freigestellt. Dies sei eine Ansichtssache. Der Gemeinderat kann sich damit abfinden und respektiert den Entscheid über die Gutheissung oder Ablehnung der Einsprache. Franco Faé bittet zu berücksichtigen, dass in bestehenden Quartieren Restparzellen vorhanden sind. Der Gemeinderat könne bei einer Gutheissung der Einsprache die Realisierung eines Flachdaches nicht verhindern. Es liege somit an jedem Bürger, ob er die Einsprache gutheissen oder ablehnen will.

Gemeindepräsident Peter Brunner gibt das Wort für die allgemeine Diskussion frei.

Markus Brunner, Chilehalde, Rain, möchte wissen ab wann ein Flachdach ein Flachdach sei. Ist dies bei einer Neigung von 0° der Fall?

Gemeindepräsident Peter Brunner übergibt das Wort an Ortsplaner Walter Wanner.

Ortsplaner Walter Wanner erklärt, dass es sich hierbei um eine spannende Frage handle. Ein Flachdach müsse nicht eben sein. Auch bei einem Flachdach ist eine minimalste Dachneigung erforderlich. Es mache keinen Sinn, eine andere Bestimmung bezüglich Flachdach zu erlassen. Entweder wird eine mini-

male Dachneigung vorgeschrieben oder die Dachform wird freigegeben, ansonsten in der Baukommission oder im Gemeinderat Diskussionen entstehen, ab welcher Dachneigung von einem Flachdach gesprochen werden muss.

Alois Zurfluh, Dorfstrasse 55, Rain, weist auf die mangelnde Dichtigkeit von Flachdächern hin. Ist es nicht eine Aufgabe der Gemeinde, dies zu verhindern und den Eigentümer somit zu schützen. Die Realisierung eines Flachdaches ist in erster Linie für den Architekten von Vorteil.

Gemeindepräsident Peter Brunner erklärt, dass die Behandlung des Bau- und Zonenreglementes anstelle und nicht über die Qualität der Flachdächer befunden werden muss.

Armin Estermann, Grossweid 2, Rain, erklärt, dass es an den Fachleuten liege, damit die Flachdächer dicht sind. Könne ein Handwerker dies nicht bewerkstelligen, so habe er seinen Beruf verfehlt. Wenn man eine moderne Gemeinde sein will, so müssen auch moderne Häuser realisiert werden können. Bei extremen Bauten kann immer noch Einsprache erhoben werden. Armin Estermann bittet daher, die Einsprache gutzuheissen.

Beat Schmid, Sandblatte 3, Rain, weist darauf hin, dass er ein extensiv begrüntes Dach realisiert habe. Diese habe noch nie geronnen.

Gemeindepräsident Peter Brunner erklärt, sofern keine weiteren Wortbegehren gestellt werden, schreite er zur Abstimmung. Der Gemeinderat könne mit jedem Entscheid „leben“.

Abstimmung

Die anwesenden Stimmberechtigten heissen die Einsprache grossmehrheitlich gut.

Einsprache betr. Anpassung der Ausnützungsziffer in den Zonen W3-a und W3-b sowie Anpassung von Artikel 24

Gemeindepräsident Peter Brunner erklärt, dass von folgenden Personen Einsprachen eingegangen sind:

- Stockwerkeigentümergeinschaft „Chänelmatt 4“
- Liberale Wohnbaugenossenschaft Rain
- Chilefeld AG, Rain

Gemeindepräsident Peter Brunner liest den Antrag der Einsprechenden vor:

Antrag 1 *Die Einsprechenden beantragen, in den Zonen W3-a und W3-b die Ausnützungsziffer so festzulegen, dass keine Reduktion der heute gültigen Ausnützung erfolgt. Das heisst, die Ausnützungsziffern müssten wie folgt festgelegt werden:*

Zone W3-a: 0.625

Zone W3-b: 0.5625

Antrag 2 *Weiter beantragen die Einsprechenden, dass Art. 24 des Bau- und Zonenreglementes dahingehend ergänzt wird, dass erst teilweise realisierte rechtsgültige Gestaltungspläne, die zu geänderten kommunalen oder kantonalen Bestimmungen in Widerspruch stehen, gemäss bisher bestehenden Bestimmungen und Plänen realisiert werden können. Das heisst, bei Artikel 24 müsste neu ein Abs. 7 angefügt werden:*

Rechtskräftige Gestaltungspläne behalten nach einer Aenderung des Bau- und Zonenreglementes ihre Gültigkeit, solange sie selbst nicht abgeändert werden, auch wenn sie den geänderten Bestimmungen des BZR widersprechen.

Gemeindepräsident Peter Brunner gibt das Wort an die Einsprechenden frei.

Franz Bachmann, Präsident der Liberalen Wohnbaugenossenschaft erklärt, dass sie hievon am meisten betroffen sind. Daher habe man sich erlaubt, Einsprache zu erheben. Gemäss Begründung auf Seite 10 der Botschaft beträgt die Verschlechterung über 10%. Die Mehrfamilienhäuser wurden nach den damaligen Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus erstellt. Die Wohnzimmer weisen eine Fläche von 16 bis 18 m² auf. Die Grundstücksfläche ist mit 800 m² für ein Gebäude nicht gross bemessen. An diesem Standort möchte man weiterhin sehr preiswerte Wohnungen anbieten. Es reiche jedoch nicht, nur Wohnungen anzubieten. Es müssen auch marktgerechte Wohnungen angeboten werden können. Dabei ist ein gewisser Standart erforderlich. Bei einem Umbau und der Anpassung der Wohnzimmer oder bei einer Vergrösserung der Balkone besteht die Problematik der bestehenden Bauzone. Aus der Botschaft kann ein gewisses Verständnis des Gemeinderates gegenüber der bestehenden Problematik entnommen werden. Dies habe ihn bewogen und auf die Idee gebracht, dass die beiden Parzellen „Chilefeld 1 und 3“ der Dorfkernzone zugewiesen werden könnten. Dies wäre problemlos möglich. Die Gemeinde hatte in der Vergangenheit immer ein offenes Ohr für den sozialen Wohnungsbau. Er bittet daher um Unterstützung seines Anliegens.

Sämtliche Einsprecher ziehen ihre Einsprache (Antrag 1) zurück und stellen das Begehren um Zuteilung der Parzellen „Chilefeld 1 und 3“ von der Zone W3-a bzw. W3-b in die Dorfkernzone.

Aufgrund der Zusage des Gemeinderates bezüglich Besitzstandswahrung bei Gestaltungsplänen erklärt Franz Bachmann namens der Liberalen Wohnbaugenossenschaft und der Chilefeld AG ebenfalls den Rückzug der Einsprache (Antrag 2). Markus Bachmann erklärt sich namens der Stockwerkeigentümergemeinschaft „Chänelmatt 4“ ebenfalls mit dem Rückzug seiner Einsprache (Antrag 2) einverstanden.

Erledigung

Mit dem Rückzug der Einsprachen (Ziffer 3.2 der Botschaft zur heutigen Gemeindeversammlung) erklärt Gemeindepräsident Peter Brunner dieses Traktandum für erledigt.

Gegen dieses Vorgehen erwächst seitens der Versammlungsteilnehmer keine Opposition.

Beratung des Bau- und Zonenreglements

Gemeindepräsident Peter Brunner geht wie angekündigt das Bau- und Zonenreglement seitenweise durch und gibt das Wort für allfällige Bemerkungen, Ergänzungen oder Anträge frei.

Erledigung

Nachdem das Wort nicht verlangt und zu den einzelnen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes auch keine Anträge gestellt wurden, leitet Gemeindepräsident Peter Brunner zur Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Zonenplan über.

Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einsprachen gegen den Zonenplan

Einsprache betreffend zusätzliche Einzonung einer Teilfläche von Parzelle Nr. 343 in die Arbeitszone

Gemeindepräsident Peter Brunner erklärt, dass von folgenden Personen Einsprachen eingegangen sind:

- Brunner Max, Sandblatte 9, Rain

Gemeindepräsident Peter Brunner liest den Antrag des Einsprechenden vor:

Der Einsprechende beantragt, einen Teil der Parzelle Nr. 343 in die Arbeitszone einzuzonen.

Gemeindepräsident Peter Brunner gibt das Wort an den Einsprechenden frei.

Markus Bachmann, Chänelmatt 4, Rain, erklärt, dass er den Einsprechenden vertrete. Er dankt namens der Einsprecher und auch im Namen der künftigen Neuzuzüger für die Gutheissung der Einsprache betreffend Dachneigung. Markus Bachmann ist überzeugt und man geht mit ihm im Saal einig, dass Rain wachsen und sich weiterentwickeln will. In der Arbeitszone Grossweid sind nur noch vereinzelte Parzellen erhältlich, so dass eine Erweiterung der Arbeitszone notwendig ist. Die Erweiterung in westlicher Richtung sei die logische Folge der getroffenen Ueberlegungen. Dass das Gewerbe an der Peripherie angesiedelt werden soll, sei logisch und sinnvoll. Es ist daher notwendig, dass nicht nur die landwirtschaftlichen Gebäulichkeiten eingezont werden, sondern auch eine wirkliche Fläche auf der Gewerbebauten realisiert werden können. Aus diesen Gründen bittet der Einsprecher um Unterstützung seines Begehrens.

Gemeindeammann Franco Faé erklärt, dass der Gemeinderat die eingegangene Einsprache geprüft und beim Kanton entsprechende Abklärungen vorgenommen habe. Dabei wurde abgeklärt, wie die zur Einzonung beantragte Fläche bei Max Brunner erschlossen werden kann. Wie die künftige Arbeitszone westlich der Kantonsstrasse Rothenburg-Beromünster erschlossen werden soll, ist im Verkehrs- und Fusswegrichtplan aufgezeigt. Sowohl die Ortsplanungskommission, wie auch der Gemeinderat haben sich über die Erweiterung dieser Arbeitszone Gedanken gemacht und dabei die Erschliessung ab Sempacherstrasse, wie sie von Max Brunner gewünscht wird, entsprechend einbezogen. Seitens des Kantons wurde signalisiert, dass eine Erschliessung ab Sempacherstrasse grundsätzlich möglich ist. Es wurde jedoch eingeschränkt, dass bei einer Erschliessung des ganzen Gebietes keine Möglichkeit für eine Wegfahrt in Richtung Sempach besteht. Die Erschliessung hat gemäss Verkehrs- und Fusswegrichtplan zu erfolgen. Somit muss dieses Gebiet über den geplanten Kreisel bei der Einfahrt Dubematt erschlossen werden. Im Vorprüfungsbericht wurde klar aufgezeigt, dass der Kanton die beantragte Einzonung mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht gutheissen und diese zurückstellen wird. Seitens des Kantons ist man laut Vorprüfungsbericht der Auffassung, dass in den nächsten 10 Jahren genügend freie Flächen in der Arbeitszone vorhanden sind. Franco Faé weist auf die Problematik in den Arbeitszonen Rainmüli, Chrummweid und Weierhus hin. Eine allfällige Erweiterung ist gemäss Regionalentwicklungsplan 21 (REP21) nur für den Eigenbedarf möglich. Das „Fuder“ dürfe nicht überladen werden. Wenn das ganze Gebiet eingezont wird, müsse die Erschliessung gemäss Verkehrs- und Fusswegrichtplan erfolgen und zwar über die Parzelle von Werner Burri, Sandblatte 7, Rain. Abschliessend weist Franco Faé nochmals auf die Erschliessungsproblematik hin. In einer ersten Phase ist die Erschliessung der von Max Brunner zur Einzonung beantragten Teilfläche ab Sempacherstrasse auf zusehen hin möglich. Bei einer Einzonung des restlichen Gebietes hat die gemäss Verkehrs- und Fusswegrichtplan zu erfolgen.

Gemeindepräsident Peter Brunner gibt das Wort frei.

Markus Bachmann weist darauf hin, dass in der Arbeitszone einige Gebäude nicht eingezeichnet sind. Für eine Ueberbauung steht in der Arbeitszone somit nur noch eine Fläche von rund 5'000 m² bis 6'000 m² zur Verfügung. Mit der zur Einzonung vorgeschlagenen Fläche von Werner Burri, sowie der Parkplatzparzelle der AMAG (für Eigenbedarf) wird die Arbeitszone unbedeutend erweitert. Auch mit einer Einzonung der Teilfläche von Max Brunner wird das Fuder nicht überladen. Die Gemeinde müsse wachsen und sich weiterentwickeln können.

Max Brunner erklärt, dass er angefragt worden sei, Land für die Einzonung zur Verfügung zu stellen. Dabei wurde die Absicht geäußert, die Arbeitszone zu vergrößern. Der Kanton will keine Erweiterung der bestehenden Arbeitszone im Dorf, sondern im Gebiet Sandblatte. Er habe sich daher bereit erklärt, Land für eine Erweiterung der Arbeitszone zur Verfügung zu stellen. Sofern lediglich die Gebäulichkeiten eingezont werden, so mache dies keinen Sinn. Er müsse auch in diesem Falle eine Erschliessung ab Sempacherstrasse sicherstellen. Der Kanton plant die Realisierung des Kreisels Sandblatte. Der zuständige Sachbearbeiter habe ihm gegenüber erklärt, dass die Gemeinde eine Erschliessung des von ihm zur Einzonung beantragten Gebietes ab Sempacherstrasse für möglich halte. Es ist ihm bewusst, dass der Kanton lediglich eine provisorische Zusage betreffend Erschliessung ab Sempacherstrasse erteilen wird. Zu einem späteren Zeitpunkt würden Auflagen erlassen, wie die Erschliessung zu realisieren ist. Herr Schäli, kant. Tiefbauamt, hat erklärt, dass zusammen mit dem Kiesel auch die Zufahrt zu seinem Grundstück realisiert werde. Die Kosten für die Erschliessung müsse er grösstenteils selber tragen. Max Brunner erachtet die von der Gemeinde vorgebrachten Argumente, wonach eine Erschliessung der zur Einzonung beantragten Fläche mit Problemen behaftet ist, für zu wenig stichhaltig. Er bittet daher seine Einsprache gutzuheissen.

Franco Faé erklärt, dass der Kanton einer Gemeinde nicht vorschreibe, welche Flächen einzuzonen sind. Die Realisierung des Kreisels und die Erschliessung der Liegenschaft von Max Brunner müsse voneinander getrennt werden. Der Kanton haben nicht umsonst einen Verkehrsplaner beigezogen. Es ist nicht relevant, was in anderen Gemeinden möglich ist. Dass die Kommission ursprünglich die gesamte Fläche zur Einzonung vorgeschlagen hat, ist korrekt. Aufgrund des negativen Entscheides im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat die Kommission ihren Entscheid nochmals überdacht. Die Gemeinde könne bezüglich Einzonung nicht frei entscheiden und müsse sich auch nach dem kantonalen Vorprüfungsbericht richten.

Alois Zurfluh erklärt, dass der Kanton das Anliegen von Max Brunner nicht partout verneine. Der Waldabstand und die Tatsache, dass das Dubemoos nicht übersiedelt werden sollte, müssen in die Ueberlegungen ebenfalls einbezogen werden. Nach Auffassung von Alois Zurfluh kann die von Max Brunner beantragte Einzonung trotzdem berücksichtigt werden. Eine zusätzliche Einzonung wäre durchaus gerechtfertigt. Er ist überzeugt, dass seitens des Kantons kein diesbezüglicher Einwand folgt. Alois Zurfluh kann sich mit einer Einzonung der von Max Brunner beantragten Fläche ohne weiteres einverstanden erklären.

Gemeindepräsident Peter Brunner gibt das Wort frei.

Es werden keine Wortbegehren gestellt.

Abstimmung

Nachdem bei der ersten Abstimmung kein eindeutiges Ergebnis erkennbar ist, lässt Gemeindepräsident Peter Brunner die Abstimmung wiederholen und die Versammlung durch die Stimmenzähler abzählen.

Feststellung:

Gegen dieses Vorgehen wird nicht opponiert.

Die Abzählung der Versammlung hat ergeben, dass der gemeinderätliche Antrag mit 88 zu 80 Stimmen auf Ablehnung der Einsprache gutgeheissen wird. Somit wurde dem Antrag des Grundeigentümers auf Einzonung einer Teilfläche von Grundstück Nr. 343, Sandblatte, Grundbuch Rain, von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone nicht entsprochen.

Einsprache betreffend Einzonung der Parzelle Nr. 627 in die zweigeschossige Wohnzone

Gemeindepräsident Peter Brunner erklärt, dass von folgenden Personen Einsprachen eingegangen sind:

- Einfache Gesellschaft Geschwister Kaufmann, Rain

Gemeindepräsident Peter Brunner liest den Antrag der Einsprechenden vor:

Die Einsprechenden verlangen die Einzonung der Parzelle Nr. 627 in die zweigeschossige Wohnzone.

Gemeindepräsident Peter Brunner gibt das Wort an den Einsprechenden frei.

Seitens der Einsprechenden wird das Wort nicht verlangt.

Franco Faé erklärt, dass die Erwägungen des Gemeinderates aus der Botschaft ersichtlich sind. Auch die Ortsplanungskommission hat sich mit dem Grundstück Nr. 627 der Geschwister Kaufmann ausgiebig befasst. Aufgrund der Vorgaben im eidg. Umweltschutzgesetz ist auf die Einzonung zu verzichten. Den verschiedenen Gründen sollte entsprechend Rechnung getragen werden. Die Auswirkungen auf die landwirtschaftlichen Betriebe in der Umgebung würden dadurch verschärft. In absehbarer Zeit ist gar mit einer Verschärfung der Bestimmungen im Umweltschutzbereich zu rechnen.

Gemeindepräsident Peter Brunner gibt das Wort frei.

Nachdem das Wort nicht verlangt wurde geht Gemeindepräsident Peter Brunner zur Abstimmung über.

Abstimmung

Der gemeinderätliche Antrag wird grossmehrheitlich gutgeheissen. Die Einsprache der Geschwister Kaufmann wird somit grossmehrheitlich abgewiesen. Dem Antrag der Grundeigentümerin auf Einzonung von Grundstück Nr. 627, Dubematt/Büel, Grundbuch Rain, von der Landwirtschaftszone in die zweigeschossige Wohnzone wird nicht entsprochen.

Einsprache betreffend Einzonungen auf Parzelle Nr. 25 des Gebietes zwischen Niderhölzli und Chänelmatt

Gemeindepräsident Peter Brunner erklärt, dass die Einsprache mit heutigem Datum zurückgezogen wurde, womit sich eine Behandlung erübrigt.

Gemeindepräsident Peter Brunner leitet über zur Behandlung der Einsprache der Miteigentümer Geschwister Burkart.

Gegen dieses Vorgehen wird nicht opponiert.

Einsprache betreffend zusätzliche Einzonung von Teilflächen ab Parzelle Nr. 3 von der Landwirtschaftszone in die Zone W2-b resp. Dorfkernzone

Gemeindepräsident Peter Brunner erklärt, dass von folgenden Personen Einsprachen eingegangen sind:

- Miteigentümer Geschwister Burkart, Schössliweg 5, Rain.

Gemeindepräsident Peter Brunner erklärt, dass die Anträge 1 bis 3 gemeinsam behandelt, jedoch separat darüber abgestimmt wird. Er liest die Anträge der Einsprechenden vor:

Antrag 1 *Einzonung einer Teilfläche von Parzelle Nr. 3 von der Landwirtschaftszone in die Zone W2-b und Freihaltezone (Teilfläche 1 gemäss Planausschnitt)*

Antrag 2 *Einzonung einer Teilfläche von Parzelle Nr. 3 von der Landwirtschaftszone in die Zone W2-b (Teilfläche 2 gemäss Planausschnitt)*

Antrag 3 *Einzonung einer Teilfläche von Parzelle Nr. 3 von der Landwirtschaftszone in die Dorfkernzone (Teilfläche Nr. 3 gemäss Planausschnitt)*

Gemeindepräsident Peter Brunner gibt das Wort an den Einsprechenden frei.

Andreas Burkart-Stadelmann entschuldigt sich für das was er damals zu Unrecht gemacht habe. Er bittet die Anwesenden, seine Fehler nicht auf seine Kinder zu übertragen. Er bittet die Anträge gutzuheissen. Das „alte Zeug“ würde damit erledigt und zwar nicht zum Nachteil der Gemeinde.

Franco Faé erklärt, dass der Gemeinderat von der Einsprache Kenntnis genommen hat. Beim Wohnhaus am Schlössliweg 5 fand anscheinend eine Nutzungsänderung statt. So handelt es sich beim "Schlössli" neu um ein Wohnhaus mit Büroraum. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass die Anzahl heute nutzbarer Parkplätze in der Einstellhalle und im Freien der rechtskräftig erteilten Baubewilligung und den Vorschriften des kant. Baugesetzes und des Bau- und Zonenreglementes entsprechen. Zu den Anträgen:

Antrag 1: Aus Sicht der Gemeinde ergebe eine Einzonung der von den Einsprechenden beantragten Teilfläche keinen Sinn und sei aus baupolizeilichen Gründen nicht zwingend erforderlich. Im Rahmen einer Einzonung der ganzen Parzelle Nr. 3 und der Erschliessung dieser Fläche könne eine Einzonung der von den Einsprechenden gewünschten Teilfläche realisiert werden.

Antrag 2: Franco Faé verweist auf die Ausführungen in der Botschaft zur heutigen Gemeindeversammlung. Eine Einzonung dieser Teilfläche wirkt sich nicht nur für das Grundstück der Einsprechenden aus, sondern mache auch für die Parzelle der Gebrüder Blöchliger Sinn. Mit der Einzonung dieser Teilfläche könne erreicht werden, dass eingezontes Bauland über eine Bauzone erschlossen werden kann. Der Gemeinderat kann diesem Begehren der Einsprechenden zustimmen.

Antrag 3: Der Gemeinderat habe von den Grundeigentümern eine sinnvolle Erschliessungslösung verlangt. Auf Parzelle Nr. 3 ist die Realisierung eines Pferdezuchtbetriebes vorgesehen. Leider hat es der Grundeigentümer versäumt, eine Erschliessungslösung über das zur Einzonung beantragte Terrain aufzuzeigen. Es muss davon ausgegangen werden, dass der Vorplatz unverändert für den Pferdezuchtbetrieb genutzt wird. Somit ist die Realisierung einer Erschliessung über dieses Terrain nicht im notwendigen Umfang möglich. Für den Gemeinderat drängt sich daher eine Einzonung dieser Teilfläche nicht auf.

Am 29. Oktober 1993 hat der Gemeinderat die Baubewilligung für die Realisierung eines Wohnhauses am Schlössliweg 5 erteilt. Am 3. Dezember 2004 konnte die ganze "Geschichte" abgeschlossen werden. Wohl handelt es sich vorliegend um etwas Nebensächliches. Der Gemeinderat habe sich jedoch seit Jahren mit der ganzen Angelegenheit befassen müssen. Es wird verlangt, dass sich jeder Bürger an die Vorschriften halten muss. Im vorliegenden Falle sei dies jedoch nicht geschehen, so dass der Gemeinderat mehrmals einschreiten musste. Der Regierungsrat hat im Jahr 2003 gar die Ersatzvornahme durchsetzen müssen. Der Gemeinderat war stets bestrebt, mit Andreas Burkart und seiner Familie ein gutes Einvernehmen zu pflegen. Franco Faé weist auf eine 4-seitige Zusammenstellung hin, welche den chronologischen Ablauf der Geschehnisse seit Erteilung der Baubewilligung aufzeigt. Er erspart den Anwesenden die Vorlesung der einzelnen Vorfälle. Der Gemeinderat habe dafür zu sorgen, dass die Ordnung und das Recht eingehalten werden. Aufgrund der Tatsache, dass erst vor kurzem eine Ersatzvornahme erfolgt ist und somit das Recht durchgesetzt werden musste, bekunde der Gemeinderat mit dem Einzonungsbegehren der Einsprechenden die schliesslich zu einer Legalisierung der ganzen Ein-

stellhalle führe, grosse Mühe. Es ist richtig, dass die Familie Burkart bemüht sei, alles wieder in Ordnung zu bringen. Die Familie Burkart hat sich bereit erklärt, das Land auf dem sich der Schulpavillon und das Pfadihaus befindet, der Gemeinde zu schenken. Der Gemeinderat wollte im Vorfeld der Ortsplanungsrevision diese Schenkung noch nicht annehmen und das Ergebnis der Gemeindeversammlung abwarten. Franco Faé bittet namens des Gemeinderates die Anträge 1 und 3 abzulehnen und den Antrag 2 gutzuheissen.

Gemeindepräsident Peter Brunner gibt das Wort frei.

Andreas Burkart jun. bittet um Gutheissung sämtlicher Anträge. Die nicht bewilligte Einstellhalle sei aufgrund eines Gerichtsentscheides und im Rahmen der Ersatzvornahme unbrauchbar gemacht worden. Mit dem Einbau der Mauer und der Hinterfüllung existiere dieser Teil der Tiefgarage nicht mehr. Rechtlich handle es sich somit um ein unbebautes Grundstück. Sofern man den nicht existierenden Teil der Tiefgarage bei einer allfälligen Einzonung nutzen möchte, werde man hierfür ein ordnungsgemässes Baugesuch zur Erstellung einer Garage einreichen. Von einer Legalisierung eines illegalen Zustandes, wie dies Gemeindeammann Franco Faé darstellt, könne in keiner Weise gesprochen werden.

Das Wort wird weiter nicht verlangt.

Abstimmung

- | | |
|-----------------|--|
| <u>Antrag 1</u> | Die Einsprache wird grossmehrheitlich abgewiesen. Somit wurde dem Antrag der Grundeigentümerin auf Einzonung einer Teilfläche von Grundstück Nr. 3, Rüti, Grundbuch Rain, von der Landwirtschaftszone in die zweigeschossige Wohnzone W2-b sowie in die Freihaltezone nicht entsprochen. |
| <u>Antrag 2</u> | Dem gemeinderätlichen Antrag wurde nicht opponiert, somit wurde die Einsprache gutgeheissen. Die Zufahrt zu den Grundstücken Nr. 588 und Nr. 594, Schlössliweg 3 und 5, Grundbuch Rain, wurde der Dorfkernzone zugewiesen. |
| <u>Antrag 3</u> | Die Einsprache wurde grossmehrheitlich abgewiesen. Somit wurde dem Antrag der Grundeigentümerin auf Einzonung einer Teilfläche von Grundstück Nr. 3, Rüti, Grundbuch Rain, von der Landwirtschaftszone in die Dorfkernzone nicht entsprochen. |

Detailberatung des Zonenplans

Antrag auf Zuweisung der Grundstücke Nr. 720, 438 und 412, Chilefeld 1 und 3 von der dreigeschossigen Wohnzone in die Dorfkernzone

Franz Bachmann beantragt namens der Liberalen Wohnbaugenossenschaft Rain die Parzellen Nr. 720, 438 und 412, Chilefeld 1 und 3 von der dreigeschossigen Wohnzone in die Dorfkernzone zuzuweisen.

Gemeindeammann Franco Faé weist darauf hin, dass man in einem Grundsatzentscheid festgelegt habe, dass entlang der Kantonsstrasse lediglich eine Bautiefe der Dorfkernzone zugewiesen wird. Irgendwo habe eine Grenze gezogen werden müssen. Im vorderen Dorfteil beabsichtigte man eine Stärkung des Dorfkerns. Daher wurden in diesem Bereich zwei Bautiefen der Dorfkernzone zugewiesen. Gemeindeammann Franco Faé weist auf Art. 8 Abs. 1 und 2 des Bau- und Zonenreglementes hin, das entsprechende Bestimmungen über die Dorfkernzone enthält. Die Zuteilung der Grundstücke "Chilefeld 1 und 3" in die Dorfkernzone würde nicht diesen Bestimmungen entsprechen. Gemeindeammann Franco Faé weist auf die gemischte Wohn- und Gewerbezone hin. Gegenüber einem Damm oder Lärmschutzwänden, wie sie in Rothenburg realisiert wurden, wollte man in Rain eine elegantere Lösung anstreben. Es ist unbestritten, dass die hinterliegenden Liegenschaften nicht für solche Zwecke genutzt werden sollten. Auch Mark Rösli, Luzern, beantragt für sein Grundstück "Niderhölzli 3" die Zuweisung in die Dorfkern-

zone. Die Einsprache wurde mit denselben Argumenten (nur eine Bautiefe entlang der Kantonsstrasse) abgewiesen. Mit dem Einsprecher Mark Rösli konnte eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Gemeindeammann Franco Faé bittet zu beachten, dass bei einer Gutheissung des Antrages der Liberalen Wohnbaugenossenschaft andere Grundeigentümer ähnliche Wünsche hegen. Aus diesen Gründen beantragt Franco Faé namens des Gemeinderates die Ablehnung des Antrages der Liberalen Wohnbaugenossenschaft.

Ortsplaner Walter Wanner zeigt den Anwesenden die Ausnützungsziffer in der Zone W3-a und in der Dorfkernzone auf. Aus der Uebersicht von Ortsplaner Walter Wanner kann die Ausnützungsziffer der Zone W3-a nach altem Bau- und Zonenreglement (unter Berücksichtigung des vom Regierungsrat beschlossenen Korrekturfaktors) und nach neuem Bau- und Zonenreglement, sowie die effektive Differenz entnommen werden. Ortsplaner Walter Wanner erklärt kurz die Bedeutung und die Konsequenz des vom Regierungsrat beschlossenen Korrekturfaktors. Die regierungsrätliche Anhebung der Ausnützung wird mit der Genehmigung revidierten Ortsplanung aufgehoben. Die Liberale Wohnbaugenossenschaft wünscht eine Ausnützung von 0.626. In der Dorfkernzone besteht für Wohnbauten eine Ausnützung von 0.6. Somit kann auch mit der Zuweisung der Grundstücke in die Dorfkernzone nicht ganz das erreicht werden, was sich die Einsprecher wünschen. Bei der Dorfkernzone handelt es sich um eine gemischte Zone. Für reines Wohnen steht nur eine Ausnützung von 0.6 und nicht 0.7 zur Verfügung. Mit der Zuteilung der beiden Häuser in die Dorfkernzone erhöht sich die Ausnützung von 0.55 auf 0.6. Bei der Dorfkernzone muss weiter beachtet werden, dass gegenüber einer reinen Wohnzone eine geringere Empfindlichkeitsstufe besteht. Die Bewohner der Dorfkernzone müssen somit eine höhere Lärmbelastung dulden. Der Aspekt des Ortsbildes ist in Rain nicht dermassen ausgeprägt. Aus planerischer Sicht ist die Zuteilung der Mehrfamilienhäuser "Chilefeld 1 und 3" nicht ganz zweckmässig.

Franz Bachmann erklärt, dass man in erster Linie eine sinnvolle Nutzung der beiden Häuser erreichen möchte. Die beiden Mehrfamilienhäuser sind rund 40-jährig. Die Raumgrösse der Wohnungen entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die Feststellung, wonach nur eine Bautiefe der Dorfkernzone zugewiesen werden soll, ist nur teilweise richtig. Im alten Dorfkern ist dies nicht der Fall. Die beiden Mehrfamilienhäuser liegen in unmittelbarer Nähe des alten Dorfkerns. Eine Zuweisung in die Dorfkernzone wäre unter diesem Aspekt vertretbar. Verschiedene Personen sind auf günstigen Wohnraum angewiesen. Man müsse diesen Personen ebenfalls eine Chance einräumen, damit ihre Wohnungen mit der heutigen Entwicklung Schritt halten. Er bittet daher, den Antrag auf Zuweisung der Mehrfamilienhäuser Chilefeld 1 und 3 in die Dorfkernzone gutzuheissen.

Alois Zurfluh, Dorfstrasse 55, Rain, erklärt, dass dies eine Frage der Logik sei. Wenn eine Gemeinde wachse, so weite sich auch der Dorfkern aus. Im Vorprüfungsbericht des Kantons wurde auf die verdichtete Bauweise von gut erschlossenen Bauzonen hingewiesen. Das Anliegen der Liberalen Wohnbaugenossenschaft ist daher nicht unberechtigt und sollte berücksichtigt werden.

Josef Baumgartner-Berger, Chänelmatt 12, Rain, erklärt, dass man mit der Zonenplanung ein qualitatives und gesundes Wachstum erreichen will. Vorliegendenfalls handelt es sich um ein Anliegen einer Grundeigentümerin, welche überbaute Grundstücke betrifft. Mit der Zuteilung in die Dorfkernzone werden diese Grundstücke aufgewertet. Ein Bevölkerungszuwachs ist dadurch nicht zu verzeichnen. Die Dorfkernzone wird nur unwesentliche vergrössert. Ausserdem entstehen bezüglich Lärmschutz Vorteile. In diesem Sinne bittet Josef Baumgartner um Unterstützung des Antrages der Liberalen Wohnbaugenossenschaft.

Hans Rüttimann, Chileweid, Rain, gibt zu bedenken, dass man über etwas befinden wird, mit dem sich die Ortsplanungskommission in dieser Art nicht befassen konnte. Zudem haben andere Grundeigentümer ebenfalls Bedürfnisse über die nicht abgestimmt wird.

Abstimmung

Dem Antrag der Grundeigentümerin (Liberale Wohnbaugenossenschaft) auf Zuweisung der Mehrfamilienhäuser "Chilefeld 1 und 3" von der dreigeschossigen Wohnzone W3-a in die Dorfkernzone wird grossmehrheitlich entsprochen. Somit befinden sich die Grundstücke Nr. 720, 438 und 412, alle Grundbuch Rain, neu in der Dorfkernzone.

Antrag auf Rückzonung einer Teilfläche von Grundstück Nr. 129, Telle, vom übrigen Gebiet in die Landwirtschaftszone

Josef Lang-Hafner, Telle, Rain, beantragt die vollumfängliche Zuweisung von Grundstück Nr. 129, Telle, in die Landwirtschaftszone. Auf die Zuweisung einer Teilfläche in das übrige Gebiet soll verzichtet werden. Josef Lang weist darauf hin, dass er Beschwerden bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzung erhalte. Mit der Zuweisung einer Teilfläche in das übrige Gebiet befürchtet Josef Lang Einschränkungen bezüglich landwirtschaftliche Nutzung. Allfällige Nutzungseinschränkungen behindern ihn bei der Ausübung seiner Tätigkeit.

Ortsplaner Walter Wanner weist auf die Zweckbestimmung des übrigen Gebietes hin. Aus heutiger Sicht könne man sich eine künftige Entwicklung in diesen Gebieten vorstellen. Im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision könne die Planungskommission und der Gemeinderat jedoch auch andere Vorstellungen bezüglich Bauzonen haben. Mit der Zuweisung in das übrige Gebiet entsteht kein Rechtsanspruch auf eine spätere Einzonung. Das übrige Gebiet ist keine Bauzone. Im heutigen Zeitpunkt werde somit nicht Präjudiz geschaffen. Die Planungskommission könne bei der nächsten Ortsplanungsrevision bezüglich Bauzonen frei entscheiden. Dem Antragsteller könne ohne weiteres entsprochen werden.

Gemeindepräsident Peter Brunner erklärt, dass der Antrag vom Grundeigentümer gestellt wurde und für Josef Lang keine Nachteile aufweise. Im Gegenteil, bei allfälligen Problemen könne Josef Lang anführen, dass er sich gegen eine Einzonung gewehrt habe. Was in 8 bis 10 Jahren geschehe, könne im heutigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden.

Alois Zurfluh erklärt, dass im übrigen Gebiet keine neuen Gebäude erstellt werden können. Josef Lang werde seine Gründe haben, weshalb er auf eine Zuweisung der Teilfläche in das übrige Gebiet verzichten möchte.

Josef Lang erklärt, dass er kein Bauland veräussern möchte. Er weist auf die Probleme bei den landwirtschaftlichen Liegenschaften im Büel hin. Er wolle bezüglich landwirtschaftliche Nutzung keine Probleme und verzichte daher auf die Zuweisung einer Teilfläche von Grundstück Nr. 129 in das übrige Gebiet.

Abstimmung

Dem Antrag des Grundeigentümers Josef Lang auf Rückzonung einer Teilfläche von Grundstück Nr. 129, Telle, Grundbuch Rain, vom übrigen Gebiet in die Landwirtschaftszone wird grossmehrheitlich entsprochen. Die Parzelle Nr. 129 befindet sich somit vollumfänglich in der Landwirtschaftszone.

Weitere Begehren

Gemeindepräsident Peter Brunner gibt das Wort für weitere Begehren und Anträge frei.

Es werden keine Wortbegehren gestellt.

Beschlussfassung über die gesamte Vorlage der Ortsplanungsrevision (Schlussabstimmung)

Das Bau- und Zonenreglement sowie der Zonenplan - so wie diese im Rahmen der Beratung an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2004 bereinigt wurden - werden anlässlich der Schlussabstimmung einstimmig gutgeheissen.

Gemeindepräsident Peter Brunner orientiert über das weitere Vorgehen. Nach Ablauf der Beschwerdefrist von 20 Tagen werden die Ortsplanungsunterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht. Es ist davon auszugehen, dass die Genehmigung im März 2005 vorliegen sollte und die Ortsplanung dadurch in Rechtskraft erwächst.

Gemeindepräsident Peter Brunner erklärt, dass mit der heutigen Gemeindeversammlung die Mitbürgerinnen und Mitbürger die Weichen gestellt und Abänderungen vorgenommen haben. Der Gemeinderat könne mit dem Ergebnis der heutigen Gemeindeversammlung gut leben. Die Gemeinde Rain verfügt damit über eine gute und zukunftsweisende Ortsplanung. Gemeindepräsident Peter Brunner dankt allen für die konstruktive und faire Diskussion sowie für die gefällten Entscheide. Einen besonderen Dank gebührt der Ortsplanungskommission sowie dem Ortsplaner Walter Wanner.

Ortsplanungskommissions-Präsident Franco Faé nutzt die Gelegenheit um den Ortsplanungskommissions-Mitgliedern und dem Ortsplaner für die tolle Zusammenarbeit herzlich zu danken. In den Dank eingeschlossen sind auch die alten Gemeinderatsmitglieder. Franco Faé dankt auch den Mitbürgerinnen und Mitbürger für die Zustimmung. Für Äusserungen, welche allenfalls negativ aufgefasst wurden, möchte er sich entschuldigen. Es sei nicht seine Absicht gewesen, jemanden mit seinen Ausführungen "auf die Socken" zu stehen. Er habe lediglich seine Aufgabe wahrgenommen und das gesagt, was zu sagen war. Franco Faé wünscht allen eine schöne Weihnachtszeit und bedankt sich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Gemeindepräsident Peter Brunner schliesst sich dem Dank von Gemeindeammann Franco Faé an. Er wünscht allen eine schöne Adventszeit und eine gesegnete Weihnachtszeit verbunden mit den besten Wünschen für das Neue Jahr. Möge das Jahr 2005 mit Gesundheit, Zufriedenheit und Erfolg beschieden sein.

Schluss der Versammlung: 22.05 Uhr

Rain, den 7. Dezember 2004

Der Protokollführer:

Genehmigung nach § 114 Stimmrechtsgesetz

Das vorstehende Protokoll der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2004 wird dem Versammlungsbüro mit folgenden Hinweisen vorgelegt:

- a) Das Versammlungsbüro prüft und genehmigt das Protokoll unter Ausstand des Protokollführers.
- b) Die zustimmenden Mitglieder des Versammlungsbüros unterzeichnen den Genehmigungsvermerk.
- c) Mitglieder, die das Protokoll beanstanden, haben es innert 10 Tagen seit Vorlage durch Stimmrechtsbeschwerde anzufechten; nach unbenutztem Ablauf der Beschwerdefrist gelten ihre Beanstandungen als gegenstandslos.
- d) Auf das Genehmigungsverfahren folgt die öffentliche Auflage nach § 115 Stimmrechtsgesetz.

Der Protokollführer:

**Geprüft und genehmigt
das Versammlungsbüro:**

Der Gemeindepräsident:

Die Stimmenzähler.

Peter Brunner

Estermann Arno

Blättler Priska

Bucher Andreas

Mignoli Claudia