

TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG RAIN

## ARBEITSZONENERWEITERUNG SANDBLATTE



## PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

19. Juli 2024 – Stand Vorprüfung und Mitwirkung

# IMPRESSUM

## GEMEINDE

Gemeindeverwaltung Rain  
Dorfstrasse 22  
6026 Rain  
[www.rain.ch](http://www.rain.ch)

## BEARBEITUNG

stadtlandplan AG  
Baselstrasse 21  
6003 Luzern  
[www.stadtlandplan.ch](http://www.stadtlandplan.ch)

## STAND

Kantonale Vorprüfung:  
Mitwirkung:  
Öffentliche Auflage:  
Beschlussfassung:  
Genehmigung:

## INFORMATION

Projektnummer: 92308  
Bearbeitet durch: Elena Wiss, Lukas Fischer, Cédric Weisskopf

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	5
1.1.	Stand der Ortsplanung	5
1.2.	Einzonungsvorhaben	5
1.3.	Lokalisation	6
1.4.	Zeitlicher Ablauf	6
1.5.	Bauvorhaben	7
2.	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	8
2.1.	Kantonaler Richtplan	8
2.2.	Regionaler Teilrichtplan Siedlunglenkung LuzernPlus 2030	8
2.3.	Weitere Inputs Region	9
2.4.	Kommunales Siedlungsleitbild	9
2.5.	Fruchtfolgeflächen	11
3.	ÄNDERUNG	12
3.1.	Zonenplan	12
4.	BEURTEILUNG	13
4.1.	Betroffene Sachthemen	13
4.2.	Auswirkungen und Nachweise	13
4.3.	Interessenabwägung	18

## ABKÜRZUNGEN

BZR	Bau- und Zonenreglement
FFF	Fruchtfolgefläche
GB	Grundbuch
PBG	Planungs- und Baugesetz
REP	Regionaler Entwicklungsplan
RPG	Raumplanungsgesetz
RP	Richtplan
SL	Siedlungslenkung
SLB	Siedlungsleitbild
TRP	Teilrichtplan
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.1. Stand der Ortsplanung

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde am 20. Februar 1992 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Seither wurden in den Jahren 2005, 2009, 2012 und 2016 diverse Teilrevisionen vorgenommen. Letzte Revision

Seit 2022 befindet sich die Gemeinde Rain im Prozess der Erarbeitung einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wollen der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission eine gute Grundlage mit Planungs- und Rechtssicherheit für zukünftige Bauvorhaben und für die Gemeindeentwicklung insgesamt schaffen. Die Planungsinstrumente sollen eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde Rain sicherstellen. Gesamtrevision

Als strategische Grundlage für die zukünftige Siedlungsentwicklung erarbeitete die Gemeinde gemeinsam mit der Ortsplanungskommission ein Siedlungsleitbild, welches 2023 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Darin werden strategische Aussagen zur Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren gemacht. Gleichzeitig stellt das Siedlungsleitbild auch konkrete Massnahmen zur vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung dar. Eine Massnahme daraus ist die vorliegende Arbeitszonenerweiterung im Gebiet Sandblatte. Siedlungsleitbild

Ab 2021 hat die Gemeinde Rain mit der Erarbeitung einer Dorfkernentwicklung gestartet. Der Prozess erfolgte in Zusammenarbeit und Einbezug der Bevölkerung, der Gemeinde und den Eigentümern. Dorfkernentwicklung

Da die Projektierungen rund um die Dorfkernentwicklung länger dauern als geplant, verzögert sich die Gesamtrevision zeitlich bis 2025, statt wie ursprünglich geplant bis 2023. Allerdings ist aufgrund von umfangreichen Abklärungen mit Eigentümerschaften in der Kernzone der festgesetzte Termin von 2025 nicht endgültig gesichert. Diese zeitliche Unsicherheit birgt erhebliche Risiken für das lokale Unternehmen. Um diesem betriebliche Planungssicherheit zu bieten und wirtschaftliche Entwicklungen nicht aufzuschieben, ist eine separate Behandlung dieses Einzonungsvorhabens im Rahmen einer Teilrevision gerechtfertigt. Vorgezogene Teilrevision

## 1.2. Einzonungsvorhaben

Die Firma Jenny Science ist ein etablierter Hersteller von präzisen elektromagnetischen Direktantrieben und Steuerungen für die industrielle Automatisierung. Die selbst entwickelten Produkte zeichnen sich aus durch kompakte Abmessungen, einfache Handhabung und der Möglichkeit einer integrierten Kraftkontrolle. Bei der Planung des Neubaus ist die Firma Jenny Science von einer Endvariante ausgegangen, inklusive der aktuell noch nicht eingezonten Fläche, westlich des heute bestehenden Firmengebäudes. Mit der Fertigstellung des Endausbaus ist gewährleistet, dass die Erschliessungstrasse, Gebäudeausrichtung, Retentionseinrichtungen und Architektur aufeinander abgestimmt sind. Die erste Etappe wurde 2019/20 realisiert. Der Familienbetrieb ist in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen. So konnte sich die Firma Jenny Science im letzten Jahr über ein Wachstum von + 30 % freuen und 14 neue Mitarbeitende einstellen. Aktuell liegt die Mitarbeitendenzahl bei 65 Angestellten inkl. Kita und Firmenrestaurant. Die Kapazitätsgrenze im bestehenden Firmengebäude der ersten Etappe liegt derzeit bei 90 Mitarbeitenden. Aufgrund Ausgangslage und Bedarf

der Kapazitätsplanung ist es jetzt notwendig mit dieser zweiten Etappe die ursprünglich geplante Endvariante zu realisieren. Mit der geplanten Erweiterung wird die Produktionsfläche von 1'800 m<sup>2</sup> auf 6'000 m<sup>2</sup> und der Bereich für Forschung & Entwicklung sowie Administration von 900 m<sup>2</sup> auf 3'000 m<sup>2</sup> vergrößert. Diese Ausweitung ermöglicht die Schaffung von etwa 180 zusätzlichen Arbeitsplätzen. Somit liegt die Gesamtkapazität nach der Erweiterung bei rund 270 Mitarbeitenden. Dazu ist die Teilparzelle des Grundstücks 343 von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone zu überführen. Das Hauptziel ist die langfristige strategische Entwicklung und Optimierung der Arbeitsflächen in Rain. Dabei strebt die Firma Jenny Science an, neue Arbeitsplätze zu schaffen, bestimmte Wirtschaftszweige zu fördern und die Standortbedingungen in Rain zu verbessern.

Änderung Einzonung Sandblatte

Ein Teil der Parzelle Nr. 343 wird von der Landwirtschaftszone in Arbeitszone III eingezont. Gesamthaft beträgt die neu eingezonte Fläche 6'597 m<sup>2</sup>.

### 1.3. Lokalisation

Lage Einzonung

Das einzuzonende Areal befindet sich im Gebiet Sandblatte, welches sich an der Kantonstrasse Richtung Sempach, westlich des Siedlungsgebiets befindet.

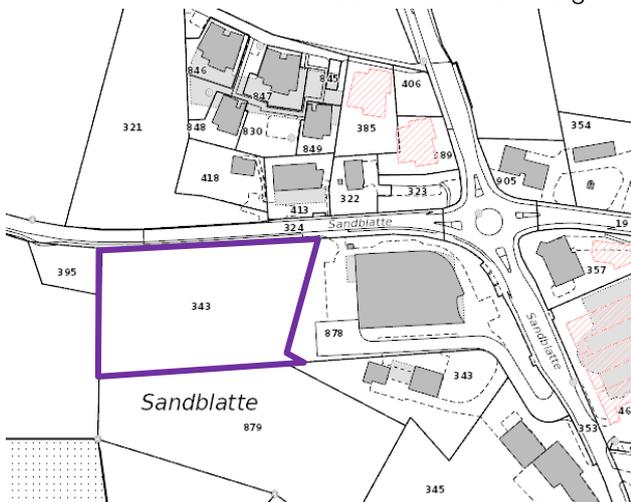


Abb. 1: AV-Daten mit Planungsperimeter Sandblatte

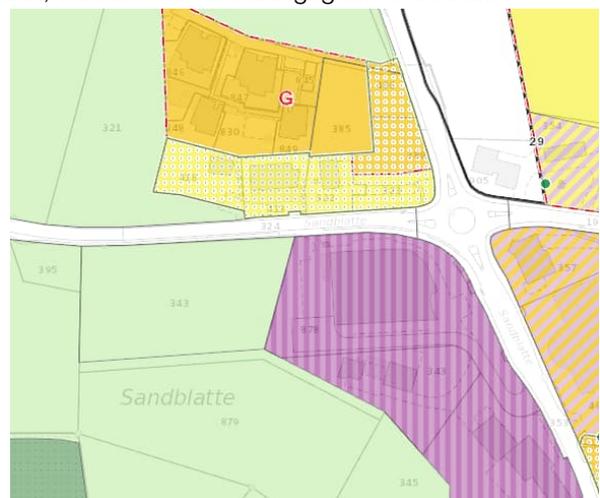


Abb. 2: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan Sandblatte

### 1.4. Zeitlicher Ablauf

Terminplan

Für die Teilrevision ist folgender Ablauf vorgesehen:

Arbeitsphase	Termine
Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung	Sommer/Herbst 2024
Öffentliche Auflage	Winter 2024
Einsprachebehandlung	Winter 2024/25
Gemeindeversammlung	Sommer 2025
Genehmigung Regierungsrat	Herbst/Winter 2025

Tab. 1: Terminplan

## 1.5. Bauvorhaben

Auf dem Grundstück Nr. 343 angrenzend an das bestehende Gebäude der Jenny Science soll ein Erweiterungsbau entstehen (vgl. Beilage 1). In rot ist das neu geplante Gebäude eingezeichnet. Die Haupterschliessung erfolgt im Osten über die bestehende Erschliessung auf dem Grundstück Nr. 878.

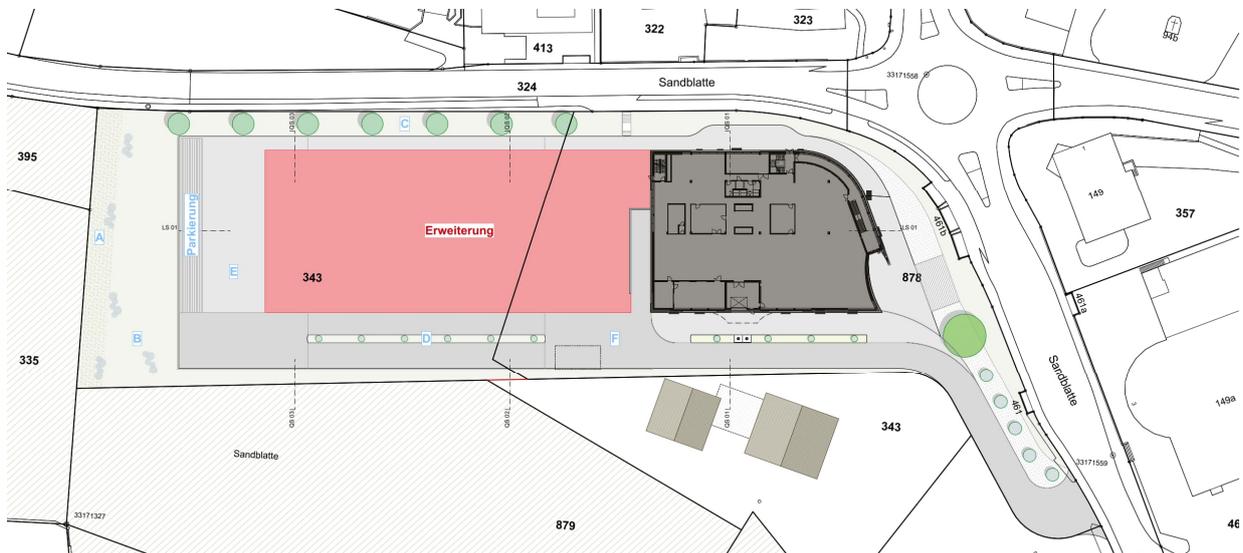


Abb. 3: Situationsplan Erweiterungsbau und Umgebungskonzept (BF architekten)

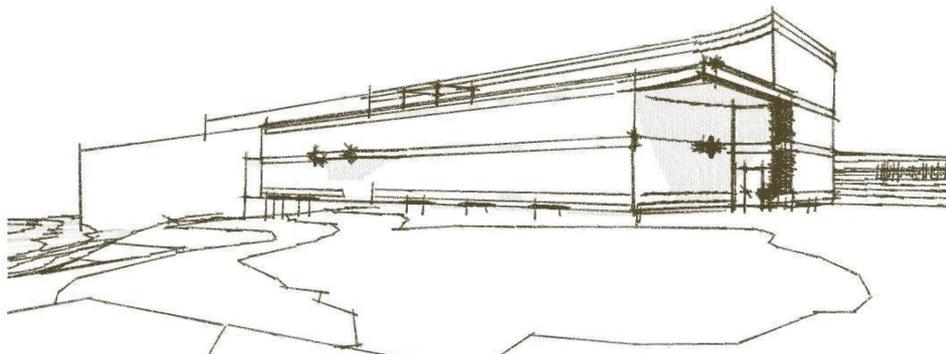


Abb. 4: Visualisierung Volumen Neubau (BF architekten)



Abb. 5: Foto Bäume und Bepflanzung südseitig Warenumsschlag



Abb. 6: Foto Steilhangbepflanzung nordseitig Eingang KITA

## 2. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1. Kantonaler Richtplan

Ländliche Gemeinde

Der kantonale Richtplan ordnet Rain der Gemeindekategorie «L3, Ländliche Gemeinde» zu. Der Planungssperimeter befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets und ist dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Ländliche Gemeinden dürfen gemäss Richtplan nur für bereits ansässige Betriebe mit Erweiterungsabsichten einzonen.

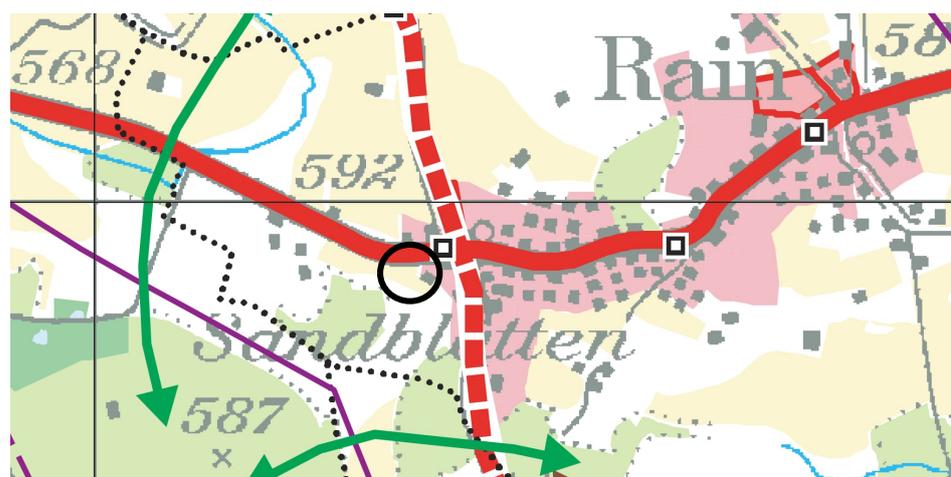
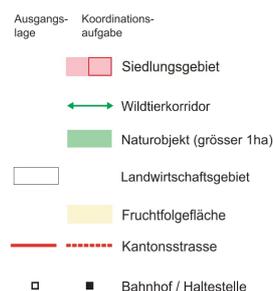


Abb. 7: Ausschnitt kantonalen Richtplan mit Einzeichnung Gebiet Sandblatte (schwarzer Kreis)

### 2.2. Regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung LuzernPlus 2030

Siedlungsbegrenzungslinie

Die Siedlungsgrenze zu dem westlich gelegenen Sandblatte ist als «Typ A» definiert. Für Änderungen am Typ A sind Ausnahmen im Richtplantext aufgeführt. Eine Ausnahme bezieht sich auf projektbezogene und positiv beurteilte Erweiterungen der Bauzone für bestehende Betriebe, welche zum Zeitpunkt des Beschlusses des regionalen Teilrichtplans realisierte oder bewilligte Nutzungen aufweisen. Da die Firma Jenny Science AG seit 11 Jahren in der Gemeinde Rain ansässig ist, erfüllt sie gemäss LuzernPlus die Anforderung für eine Ausnahme und Bereinigung der Siedlungsbegrenzungslinie.

Anpassung

Der Teilrichtplan Siedlungslenkung (TRP SL) wird voraussichtlich im Jahr 2025 einer gesamthaften Überarbeitung unterzogen. In diesem Zusammenhang wird die Anpassung der Siedlungsbegrenzungslinie für das Grundstück Nr. 906 (Wydematt) vorgezogen. Dies entspricht dem Beschluss der Gemeinde Rain vom 21. Dezember 2023 und dem Beschluss der RET LuzernPlus. Die Siedlungsbegrenzungslinie auf der Parzelle Nr. 906 ist im Rahmen der (laufenden) ordentlichen Revision der Nutzungsplanung anzupassen. Aufgrund der Lärmthematik entlang der Kantonsstrasse Richtung Hildisrieden wäre eine Wohnentwicklung im genannten Bereich schwierig zu realisieren. Für Neuansiedlungen von Arbeitsnutzungen kann die Gemeinde aufgrund des kantonalen Richtplans zurzeit nicht einzonen. Die Gemeinde Rain sieht aus diesen Gründen das Anliegen der Region und möchte im Rahmen der gesamthaften Überarbeitung des Teilrichtplans Siedlungslenkung die Anpassung der

Siedlungsbegrenzungslinien diskutieren. Weiter soll das übrige Gebiet B (Reservezone) im Rahmen der Gesamtrevision in diesem Bereich reduziert werden.



Abb. 8: Ausschnitt regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung LuzernPlus mit Einzeichnung Erweiterung Siedlungsbegrenzungslinie Gebiet Sandplatte (blaue Schraffur)

## 2.3. Weitere Inputs Region

Um eine hohe ortsbauliche Qualität und eine landschaftsverträgliche Überbauung zu gewährleisten, empfiehlt die Region die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für die Grundstücke Nrn. 878 und 343. Damit kann dem Übergang zwischen Siedlung und Landschaft angemessene Beachtung geschenkt werden. Das Anliegen der Region wird zur Kenntnis genommen und soll inhaltlich in der Planung berücksichtigt werden. Ein Gestaltungsplan über eine einzelne unbebaute Parzelle und eine erst kürzlich realisierte Neubebauung erzielt aber für die Gemeinde planerisch keinen Mehrwert, generiert aber einen zusätzlichen Aufwand. Der Gemeinde ist wichtiger, dass bereits jetzt im Bebauungskonzept die geforderte Qualität aufgezeigt wird. Die Gemeinde möchte aus diesen Gründen auf einen Gestaltungsplan verzichten.

Gestaltungsplanpflicht

Um sicherzustellen, dass die geplante Einzonung lediglich für den erwähnten Betrieb zur Anwendung kommt, empfiehlt die Region im Baugesuch eine entsprechende Bestimmung zu erlassen. So könnte zum Beispiel eine Fremd-/Untervermietung für die ersten fünf Jahre nach Fertigstellung der Baute untersagt werden. Die Eigentümerschaft hat schriftlich bestätigt, dass das Grundstück in den nächsten zehn Jahren weder verkauft noch als Stockwerkeigentum veräussert wird. Der Vertrag ist der Teilrevision beigelegt (vgl. Beilage 2).

Vertrag zwischen Grundeigentümer und Gemeinde

## 2.4. Kommunales Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild befasst sich mit der Gesamtstruktur der Siedlungs- und Landschaftsräume von Rain. Im Zuge eines Mitwirkungsverfahrens wurde die Bevölkerung in den Prozess miteinbezogen und am 13. Juli 2023 wurde das Leitbild durch den Gemeinderat Rain verabschiedet. Bezogen auf die Arbeitszone Sandplatte macht das Siedlungsleitbild folgende Aussagen:

Eckwerte Arbeitsgebiet Sandplatte

Entwicklungs- schwerpunkte	Als langfristiges Arbeitsplatzgebiet werden die Gebiete Sandblatte und Chrummweid favorisiert. Gewerbe soll sich vorzugsweise im Dorfzentrum und entlang der Hauptverkehrsachse ansiedeln und entwickeln können. Das Gebiet Sandblatte soll als Dorfeingang und als attraktiver Ankunfts- und Abfahrtsort gestärkt werden. Das Arbeitsgebiet Sandblatte/Grossweid präsentiert sich als moderner Arbeitsort mit einer guten Infrastruktur.
Siedlungsentwicklung	Neben den unbebauten Grundstücken innerhalb des Baugebiets soll die bauliche Entwicklung schwerpunktmässig im Dorfzentrum, entlang der Dorfstrasse und für Gewerbebauten im Gebiet Sandblatte erfolgen.
Siedlungsqualität	Der Dorfkern und das Zentrum Sandblatten werden weiter gestärkt und die Nutzungsdurchmischung gefördert. Begegnungsorte wie Haltestellen, Räume um besucherintensive oder öffentliche Nutzungen werden gesichert und aufgewertet.
Wirtschaftliche Entwicklung	Als langfristiges Arbeitsplatzgebiet werden die Gebiete Sandblatte und Chrummweid favorisiert. Rain unterstützt moderne Arbeitsformen und die Ansiedlung von zukunftsweisendem Gewerbe im Gebiet Sandblatte. Flächen- und verkehrsintensives Gewerbe, wie Logistik und Fachmärkte werden vermieden.
Mobilität und Verkehr	Sandblatten wird als Mobilitätshub gestärkt und bietet gute Umsteigebeziehungen (Park + Ride, Carsharing, gedeckte Veloabstellplätze und attraktive öV-Wartebereiche). Fahrbahnhaltstellen für den Bus sollen wenn möglich verhindert werden.
Siedlungsstruktur	Neben der Entwicklung im Dorfzentrum sollen vor allem die Gebiete entlang der Kantonsstrasse und die Arbeitszone Sandblatte in ihrer Entwicklung gestärkt werden.
Massnahme	Das Grundstück Nr. 343 soll kurzfristig in die Arbeitszone eingezont werden.

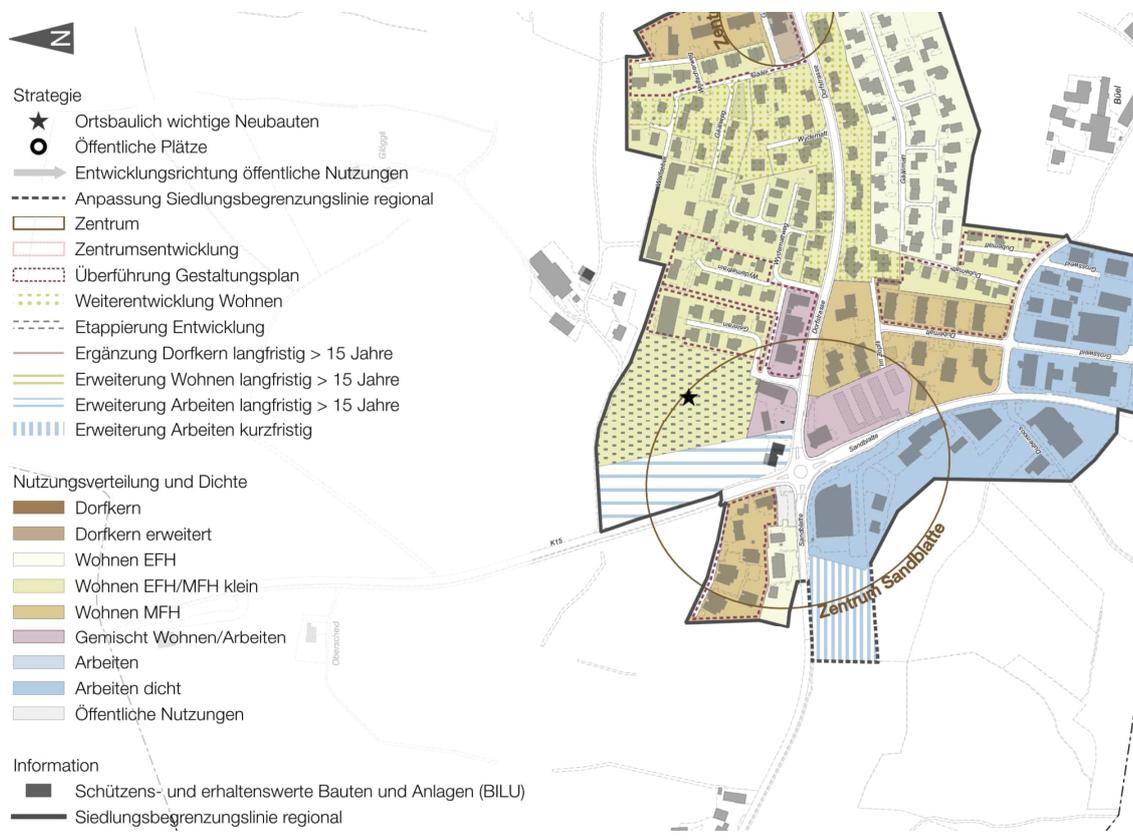


Abb. 9: Ausschnitt Plan Siedlungsstruktur Siedlungsleitbild

## 2.5. Fruchtfolgeflächen

Durch die Firma oeko-b wurde eine Erhebung der FFF-Qualität auf der Teilparzelle 343 durchgeführt.

Abklärungen

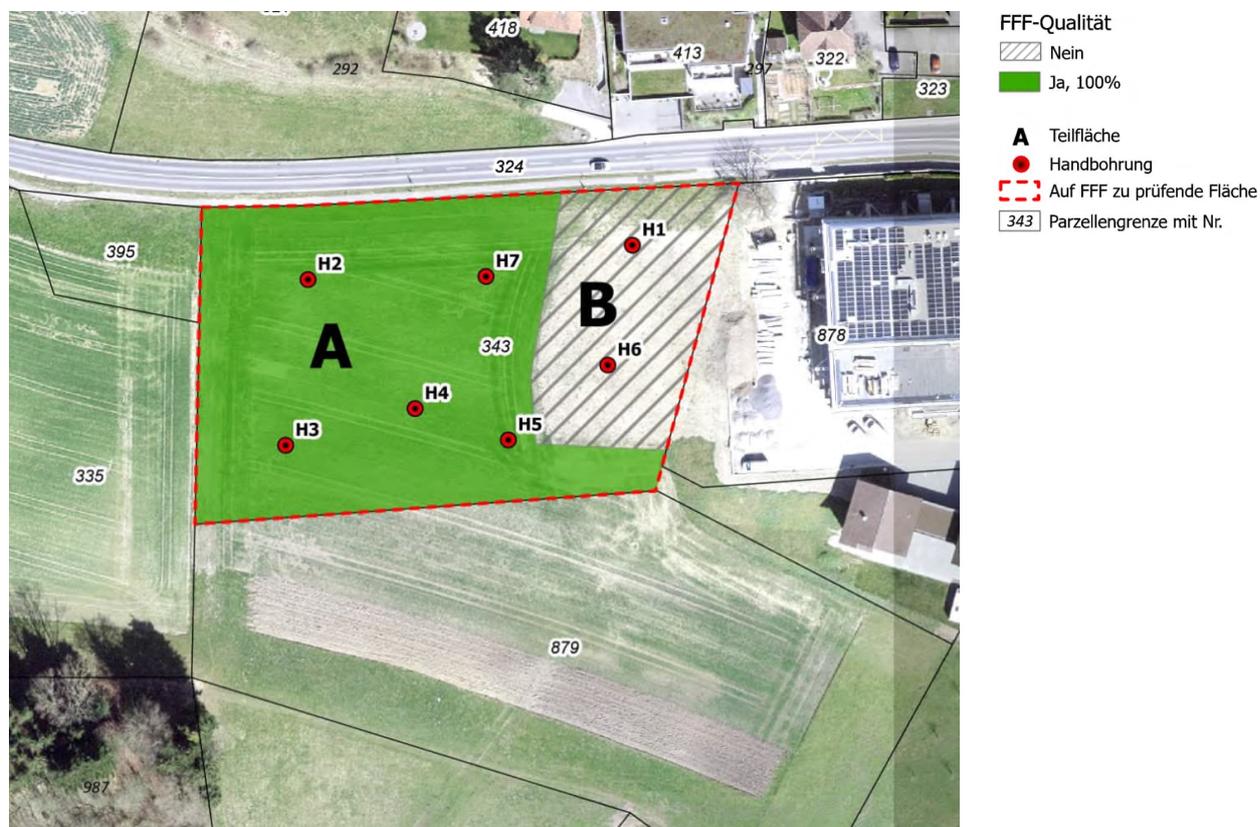


Abb. 10: Ausschnitt Plan Erhebung FFF-Qualität, oeko-b

Der Bericht, datiert auf den 2. Juni 2023, liegt dem Planungsbericht als Beilage 3 bei. Die zu beurteilende Fläche weist Hangneigungen von unter 18 % auf. Zur Erhebung der FFF-Qualität wurden am 30. Mai 2023 mithilfe eines Flügelbohrers sieben Handbohrungen vorgenommen und gemäss FAL 24 (anerkannte Methodik) mit einem vereinfachten Profilblatt ausgewertet. Die Lage der Handbohrungen ist im Plan oben ersichtlich. Die Profilblätter und Fotos der Handbohrungen befinden sich im beigelegten Bericht Bodenproben FFF. Die zu beurteilende Fläche der Parzelle Nr. 343 umfasst eine Teilfläche A mit FFF-Qualität (dunkelgrüne Fläche). Die Teilfläche ist 4'805 m<sup>2</sup> gross und zu 100 % als FFF anrechenbar. Die Teilfläche B ist 1'768 m<sup>2</sup> gross und nicht als FFF anrechenbar, da die PNG kleiner als 50 cm ist. Die Abgrenzung der Teilfläche B wurde anhand der Handbohrungen und mithilfe von Luftbildern vorgenommen. Bis 1981 stand im Bereich der Teilfläche B ein Gebäude.

Über die Firma IPSO ECO konnte mit dem Grundeigentümer Werner Kaufmann Parzelle Nr. 84, Ortsteil Buchs in Dagmersellen eine Absichtserklärung für die Fruchtfolgeflächenkompensation unterzeichnet werden (die Absichtserklärung liegt bei, vgl. Beilage 4). Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage (Einzonung/Bauprojekt Bodenverbesserung) wird diese Absichtserklärung durch eine verbindliche Vereinbarung ersetzt.

Kompensation

# 3. ÄNDERUNG

## 3.1. Zonenplan

Einzonung

Der westliche Teil der Parzelle Nr. 343 wird von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone eingezont. Die neu eingezonte Fläche beträgt 6'597 m<sup>2</sup>. Auf der ganzen Länge zum westlichen Zonenrand wird gegenüber der Landwirtschaftszone zur Eingliederung eine Zone mit Randbepflanzung festgelegt.

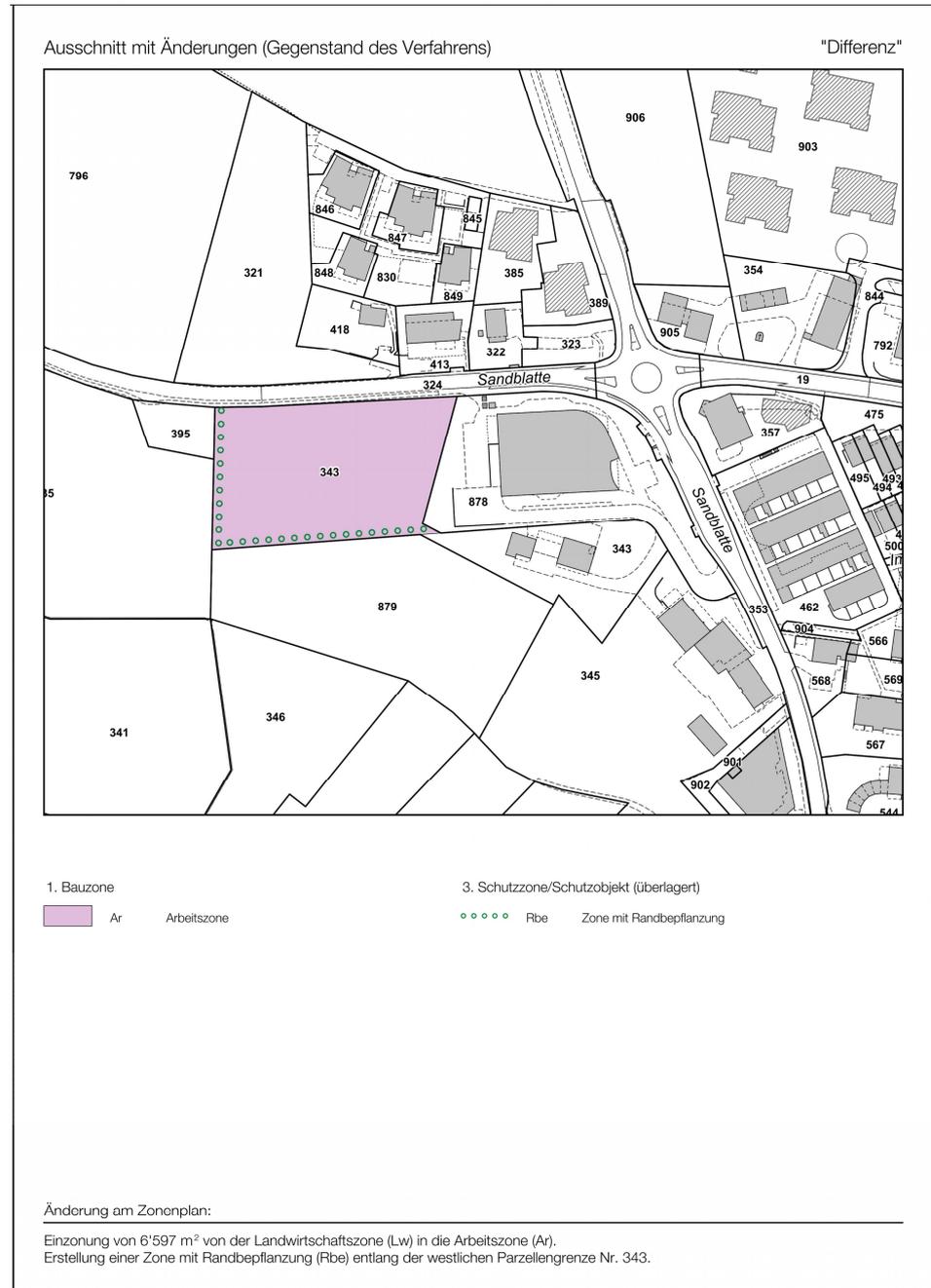


Abb. 11: Ausschnitt mit Änderungen

## 4. BEURTEILUNG

### 4.1. Betroffene Sachthemen

Von der vorliegenden Planung sind folgende Sachthemen betroffen:

Sachthemen	nicht relevant	relevant	Kapitel
Flächenbeanspruchung/haushälterische Bodennutzung		x	4.2.1
Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen		x	4.2.1
Eingliederung in die Landschaft/Landschaftsschutz		x	4.2.2
Schutzobjekte Denkmalpflege	x <sup>1)</sup>		
Erschliessung, Parkierung, Verkehrsaufkommen		x	4.2.3
Umwelt, Energie, Lärm (Emissionen und Immissionen)		x	4.2.4
Wald und bestockte Flächen	x <sup>2)</sup>		
Wildtierkorridore	x <sup>3)</sup>		
Gewässerraum-Freihaltung	x <sup>4)</sup>		
Grundwasserschutz	x <sup>5)</sup>		
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)	x <sup>6)</sup>		
NIS-Verordnung	x <sup>7)</sup>		
Störfallverordnung	x <sup>8)</sup>		
Altlasten	x <sup>9)</sup>		
Mehrwertausgleich		x	4.2.5

Tab. 2: Übersicht betroffene Sachthemen

- 1) Es sind keine Schutzobjekte der Denkmalpflege betroffen.
- 2) Es sind kein Wald und keine bestockten Flächen betroffen.
- 3) Es ist kein Wildtierkorridor betroffen.
- 4) Es ist kein Gewässer betroffen.
- 5) Es ist kein Grundwasserschutz betroffen.
- 6) Es sind keine Naturgefahren bekannt.
- 7) Die NIS-Verordnung ist nicht betroffen.
- 8) Die Störfallverordnung ist nicht betroffen.
- 9) Es sind keine Altlasten betroffen.

### 4.2. Auswirkungen und Nachweise

#### 4.2.1. Flächenbeanspruchung/Fruchtfolgeflächen

Mit der Einzonung werden 6'597 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsland eingezont, davon weisen rund 4'805 m<sup>2</sup> FFF-Qualität auf. Für diese Flächen gelten die nachfolgende Beurteilungen:

Beanspruchung  
Kulturland

Gemäss § 39c PBG dürfen Fruchtfolgeflächen nur dann beansprucht werden, wenn die Voraussetzungen gemäss § 39a Abs. 3 PBG eingehalten sind, überwiegende öffentliche Interessen die Beanspruchung rechtfertigen und alternative Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von FFF geprüft wurden. Es ist darzulegen wie die Voraussetzungen nach § 39a Abs. 3 PBG eingehalten werden.

Interessenabwägung  
nach § 39a PBG

*§ 39a Abs. 3 a PBG ...Die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans müssen eingehalten sein.*

Die Vorgaben werden eingehalten. Der Kanton ermöglicht ländlichen Gemeinden für ansässige Betriebe eine Betriebserweiterung durch angrenzende Neueinzonung. Die Einzonung befindet sich ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie. Die Begrenzung kann aber gemäss Rückmeldung der Region im vorliegenden Fall über eine Ausnahme erweitert werden.

*§ 39a Abs. 3 b PBG ...Die beanspruchte Fläche wird auf das Notwendige beschränkt und nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt.*

Die einzuzonende Fläche wird durch den direkten Anbau an das bestehende Gebäude auf ein Minimum beschränkt. Zusätzlich schliesst die Erweiterung der Bauzone an die bestehende Arbeitszone an, was die Zerschneidung der Landwirtschaft minimiert und die Bauten konzentriert. Mit dem Erweiterungsbau auf der Teilparzelle Nr. 343 im Anschluss an die bereits bebaute Parzelle 878 werden die Nutzungsmöglichkeiten der Arbeitszone stark optimiert und verdichtet. Der Erweiterungsbau ermöglicht eine mehrgeschossige Nutzung und schöpft das Potenzial der Parzelle unter Berücksichtigung der grundbuchrechtlichen Höhenbeschränkung optimal aus (vgl. Beilage 5). Dabei kann ein Teil der Einstellhalle aus der ersten Etappe genutzt werden. Weitere Abstellplätze, soweit notwendig, sind ebenfalls innerhalb des Erweiterungsbaus projektiert.

*§ 39a Abs. 3 c PBG ...Es werden möglichst keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten.*

Durch die Einzonung wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche zerschnitten. Die Einzonung erfolgt auf einer viereckigen Fläche und wird gegenüber der Landwirtschaftszone rechtwinklig abgegrenzt.

*§ 39a Abs. 3 d PBG ...Es werden möglichst kompakte und dichte Siedlungen mit qualitätsvollen und ökologisch wertvollen Freiräumen geschaffen.*

Mit der Einzonung erfolgt keine Zersiedelung. Vis-à-vis der Überbauung auf der gegenüberliegenden Kantonsstrasse ist bereits Siedlungsgebiet. Die Einzonung ergänzt den bebauten Raum. Durch die Zonenrandbepflanzung und die geplante Begrünung, können trotz Einzonung Grünräume geschaffen werden. Die in der Arbeitszone definierte Grünflächenziffer wird eingehalten.

*§ 39a Abs. 3 e PBG ...Es wird eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen, wobei insbesondere das Interesse an der Erhaltung des Kulturlandes zu berücksichtigen ist.*

Durch die kompakte Bebauung wird so wenig Kulturland resp. Fruchtfolgeflächen-Land wie möglich bebaut. Die benötigten FFF werden durch die Eigentümerschaft an einem anderen Ort aufgewertet.

Beanspruchung  
Fruchtfolgeflächen

Werden Fruchtfolgeflächen beansprucht, sind zusätzlich die Voraussetzungen von § 39c Abs. 3 PBG zu erfüllen:

- *Die Beanspruchung muss durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt sein und*
- *es werden Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen unter Inkaufnahme vertretbarer qualitativer Einbussen bezüglich Orts- und Landschaftsbild oder Wohngebieten geprüft.*

Im westlichen Teil der Einzonung tangiert die Arbeitszone Land mit FFF-Qualität. Die Eigentümerschaft wird die Fläche kompensieren (vgl. Beilagen 3 und 4). Aufgrund der bereits fast vollständig bebauten Arbeitszonen im Gebiet Sandblatte und den unternehmerischen Vorgaben mit Produktionslinie, direkten Arbeitswegen und Umschlagplätzen, kann ein zweiter Standort nicht in Betracht gezogen werden. Das Interesse an attraktiven Arbeitsplätzen und gesunden Unternehmen steht im Vordergrund.

Interessenabwägung nach § 39c PBG

#### 4.2.2. Eingliederung in die Landschaft/Landschaftsschutz

Der Neubau gliedert sich westlich an das bestehende Gebäude an. Der bestehende Bau zeigt, dass die Eigentümerschaft auf die vorherrschende Topografie, aber auch die Lage am Siedlungsrand bewusst eingeht und sich das Gebäude bereits gut in die Umgebung einbettet. Der Neubau erfolgt analog dem bestehenden Bau. Das Entwicklungsgebiet grenzt an die Landwirtschaftszone und bildet den Zonenrand zur Arbeitszone. Diesem Übergang ist besondere Beachtung zu schenken. Das Bauungskonzept bzw. der Zonenplan zeigt auf, wo mittels gezielter Begrünung durch Hecken und hochstämmigen, ortsüblichen Bäumen eine Zonenrandbepflanzung zu erstellen ist. Bereits heute säumen Bäume die Einfahrt. Die Bepflanzung soll weitergezogen werden und den Siedlungsrand klar definieren. Mit den Baubewilligungen sind diese Bepflanzungen sicher zu stellen.

Eingliederung Landschaft/Umgebungskonzept



Abb. 12: Foto Baumallee und Grünfläche Bepflanzung Einfahrt

Die Konzeption der Erweiterung ist kein unbedachter Zusatz, sondern ein integraler Bestandteil der Planung der ersten Bauphase. Dies erlaubt eine präzise, ästhetisch konsistente Anbindung des neuen Gebäudes an die bestehende Infrastruktur. Diese frühzeitige Planung stellt sicher, dass der Erweiterungsbau eine nahtlose und harmonische Verbindung zum bestehenden Gebäude gewährleistet.

Eingliederung

## Materialisierung

Die vorgesehene Erweiterung plant, dem bestehenden architektonischen Stil der ersten Etappe treu zu bleiben, indem sie als Massivbau realisiert wird. Eine farblich aufeinander abgestimmte Lamellenfassade soll für eine harmonische Integration in das bestehende Erscheinungsbild sorgen. Darüber hinaus ist beabsichtigt, im Einklang mit dem nachhaltigen Ansatz der ersten Etappe, auch auf dem Dach der Erweiterung eine Photovoltaikanlage zu installieren.

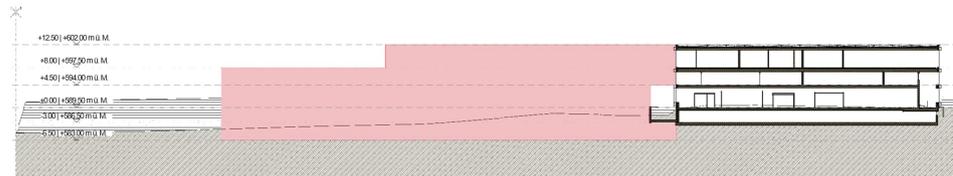


Abb. 13: Situationsplan Erweiterung Geschäftsgebäude, Längsschnitt

### 4.2.3. Verkehrsaufkommen, Erschliessung, Parkierung

## Erschliessung

Die Arbeitszone Sandblatte befindet sich am Kreisel Sandblatte, welcher ein Kantonsstrassenkreuz bildet und für den motorisierten, wie aber auch für den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen ist. Die unmittelbare Nähe zu vier Bushaltestellen bietet eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr in alle Richtungen und macht den Standort zu einem idealen Arbeitsplatz. Die interne Erschliessung erfolgt über die bestehende Strasse auf dem Grundstück Nr. 878 und ermöglicht ohne weitere Einfahrten auf die Kantonsstrasse und ohne grosse Erschliessungsfläche die Erweiterung zu erschliessen. Im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens wird die Nutzung der bestehenden Erschliessung vom Grundstück Nr. 878 zur Kantonsstrasse K55 verbindlich als Auflage festgelegt, wie im «Konzept Umgebung 1:750» im Bebauungs- und Umgebungskonzept vom 22.09.2023 auf Seite 22 vorgesehen. Diese Massnahme stellt sicher, dass die Verkehrsanbindung entsprechend den aktuellen Planungen und Erfordernissen umgesetzt wird.

## Parkierung und Verkehrsaufkommen

Die Art und Menge der Parkplätze für Angestellte und Besucher werden in den jeweiligen Baugesuchen definiert und überwiegend raumsparend innerhalb des geplanten Erweiterungsbaus umgesetzt, vergleichbar mit der Einstellhalle in der ersten Bauphase inkl. Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Zudem sind Fahrradparkplätze in der Einstellhalle mit Ladestationen für Elektrofahrräder vorgesehen. Es wird mit rund 75 zusätzlichen Parkplätzen gerechnet, welche je zwei bis vier Fahrten täglich verursachen. Das übergeordnete Verkehrsnetz kann den zusätzlichen Verkehr gut aufnehmen. Stausituationen oder Verkehrsüberlastungen rund um den Kreisel Sandblatten sind nicht bekannt. Ursprünglich waren für die geplante Erweiterung mit 180 zusätzlichen Mitarbeitenden 100 Parkplätze vorgesehen. Die Reduzierung auf 75 Parkplätze stellt bereits eine signifikante Massnahme zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) dar.

Abteilung	BGF*	Anteil PP Personal	PP Personal	Anteil PP Besucher	PP Besucher
Assembly (EG)	6'000	2 PP pro 100 m <sup>2</sup> BGF	120	0.5 PP pro 100 m <sup>2</sup> BGF	30
F&E, Administration	3'000	2 PP pro 100 m <sup>2</sup> BGF	60	0.5 PP pro 100 m <sup>2</sup> BGF	15
Firmenrestaurant	300	2 PP pro 100 m <sup>2</sup> BGF	6	nicht öffentlich	-
KITA	250	2 PP pro 100 m <sup>2</sup> BGF	5	nicht öffentlich	-
Total			191		20
Parkfelderangebot aufgrund Standorttyp	B				
Anteile		40 % (min.) - 60 % (max.)			
Absolute Zahlen		77 (min.) – 115 (max.)		8 (min.) – 12 (max.)	
PP bestehend			52		14
PP geplant			75		-
Total PP Zustand 2030			127		
Differenz bestehend - Bedarf			50 (min.) – 12 (max.)		6 (min.) – 2 (max.)

Tab. 3: Parkplatznachweis, Zustand 2030 (\*BGF Zustand 2030)

Für den Parkplatznachweis werden die VSS Norm-40 281 (Ingenieurbüro, Verwaltung von Industriebetrieben) verwendet. Nach Berücksichtigung des Standorttyps (B) ergibt sich nach VSS ein Bedarf zwischen 77 bis 115 Parkplätzen für die 270 Angestellten. Zu den aktuell 52 bestehenden Parkplätzen sollen zusätzliche 75 Parkplätze erstellt werden. Diese gesamthaft 127 Parkplätze sind somit knapp über dem gemäss VSS empfohlenen Maximum von 115 Abstellplätzen. Bei den Besucherparkplätzen sind derzeit 14 bestehend. Gemäss Norm beträgt der Bedarf zwischen 8 und 12 Parkplätzen.

Neben den Abstellplätzen für Personenwagen sind derzeit 25 gedeckte Veloabstellplätze (inkl. Möglichkeiten zur Aufladung) vorhanden.

Das Gebiet Sandblatte ist mit einer ÖV-Angebotsstufe von 4 auf dem Papier gut erschlossen, doch bestehen derzeit Unterschiede in der tatsächlichen Anbindung. Die Nord-Süd-Achse Luzern-Rain-Beromünster ist zwar gut durch Busse abgedeckt, jedoch sind diese zu den Stosszeiten morgens und abends aufgrund der Schülerbeförderung bereits überlastet. Und die Ost-West-Anbindung in Richtung Seetal und Freiamt ist derzeit unzureichend. Die Jenny Science AG ist sich der Bedeutung der Förderung des öffentlichen Verkehrs bewusst und unterstützt aktiv dessen Nutzung durch ihre Mitarbeitenden. Die Zahl der geplanten Parkplätze berücksichtigt diese Faktoren und stellt sicher, dass sowohl die betriebliche Notwendigkeit als auch die verkehrspolitischen Ziele in Einklang gebracht werden. Eine weitere Reduktion der Parkplätze wird jedoch fortlaufend geprüft, um zusätzliche Anreize für die Nutzung des ÖV zu schaffen.

Die Verkehrserschliessung wird im Bebauungskonzept aufgezeigt. Mit dem Bauprojekt sind mindestens folgende Punkte detailliert aufzuzeigen:

- Strassenplanung nach VSS – Normen (Masse, Radien, Einmünder, etc.)
- Quer- und Längenprofile (Lage in Terrain, Gefälle, etc.)
- Normalprofil (Belag, Randabschlüsse, Belagsabsenkungen)
- Strassenbeleuchtung
- Erschliessung für den Fussverkehr

Zudem wird im Rahmen der Baueingabe ein Mobilitätskonzept erstellt und eingereicht. Dieses Konzept wird detailliert darlegen, welche Massnahmen ergriffen werden, um sicherzustellen, dass die Arbeitnehmer die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr tatsächlich nutzen können. Die Jenny Science AG ist bestrebt, eine nachhaltige und effiziente Mobilitätslösung für alle Beteiligten zu gewährleisten.

Pendenzen Bauprojekt

#### 4.2.4. Umwelt, Energie, Lärm

Ver- und Entsorgung	Für die Entsorgung sind bereits zwei Unterflurcontainer aus der ersten Bauphase in Betrieb, welche für Abfall und Mischglas genutzt werden. Im Bereich des Warenumschlags sind im Weiteren zwei Container für Karton und ein Container für Papier vorgesehen. Eine zusätzliche Metallbox mit einem Fassungsvermögen von 800 Litern steht dort ebenso bereit. Ein Sammelbehälter für Elektroschrott befindet sich ebenso in diesem Bereich. Die Sammlung von PET-Flaschen erfolgt in der Gastküche, die Bestandteil der ersten Bauphase ist.
Retention	Im Rahmen der ersten Bauphase wurde ein grosszügig dimensioniertes Retentionsbecken errichtet, dessen Funktionalität sich als äusserst effizient erwiesen hat. Es wird in Erwägung gezogen, auf dem Dach zusätzlich eine Retentionsfläche zu schaffen und diese extensiv zu begrünen. Abhängig von den abschliessenden ingenieurtechnischen Kalkulationen kann bei Bedarf ein zusätzliches Retentionsbecken berücksichtigt werden.
Energiestandard	Im geplanten Erweiterungsbau wird keine energieintensive Industrieproduktion betrieben, was bedeutet, dass die Energieversorgung hauptsächlich die Klimaregulation des Gebäudes betrifft. Eine Photovoltaikanlage wird zur Eigenversorgung mit elektrischer Energie beitragen. Weiterhin ist vorgesehen, in den Lüftungsanlagen Wärmerückgewinnungselemente zu integrieren, die den Gesamtenergiebedarf zusätzlich minimieren.
Lärm- und Schallschutznachweis	In Anlehnung an das bestehende Gebäude sind auch im geplanten Erweiterungsbau keine lärm- oder schallerzeugenden Arbeiten vorgesehen. Des Weiteren wird zum Schutz der Mitarbeiter vor Verkehrslärm auf eine dreifache Isolierverglasung zurückgegriffen, eine Lösung, die sich bereits im bestehenden Gebäude als äusserst erfolgreich herausgestellt hat.

#### 4.2.5. Mehrwertausgleich

Betrag an Kanton	Die Einzonung unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach § 105 Abs. 1 PBG. Gemäss öffentlicher Urkunde und dem Auszug daraus aus dem Kaufrecht ist ersichtlich, dass der m <sup>2</sup> -Preis bei 400 CHF liegt (vgl. Beilage 6). Multipliziert mit einer Fläche von 6'597 m <sup>2</sup> ergibt dies einen Preis von 2'638'800 CHF. Bei der Annahme, dass der m <sup>2</sup> Landwirtschaftsland 10 CHF kostet, ergibt sich ein Mehrwert von 2'572'830 CHF (2'638'800 – 65'970 CHF). Da die Mehrwertabgabe sich auf 20 % beläuft, ergibt sich ein Betrag von 514'566 CHF. Dieser Betrag ist dem Kanton geschuldet.
------------------	---

#### 4.3. Interessenabwägung

Würdigung	Das innovative Unternehmen Jenny Science konnte sich am Standort Rain etablieren und ist zu einem nicht mehr wegzudenkenden Betrieb für die Gemeinde geworden. Arbeitsbereiche in diesem Segment anbieten zu können, ist über den lokalen Standort hinaus wichtig. Das Unternehmen hat gezeigt, dass Bauten sanft in die Landschaft eingebettet werden und mit den Ressourcen schonend umgegangen wird. Obwohl die Erweiterung nach aussen passiert, können übergeordnete Vorgaben erfüllt werden.
-----------	--