

TEILREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG RAIN

## ARBEITZZONENERWEITERUNG SANDBLATTE



## PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

12. März 2025 – Stand öffentliche Auflage

# 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

# 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:	29.02. – 21.10.2024
Mitwirkung:	16.09. – 15.10.2024
Öffentliche Auflage:	17.03. – 15.04.2025
Beschlussfassung:	
Genehmigung:	

## INFORMATION

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

# INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	4
1.1.	Stand der Ortsplanung	4
1.2.	Einzonungsvorhaben	4
1.3.	Lokalisation	5
1.4.	Zeitlicher Ablauf	5
1.5.	Bauvorhaben	6
2.	RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1.	Kantonaler Richtplan	7
2.2.	Regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung LuzernPlus 2030	7
2.3.	Weitere Inputs Region	8
2.4.	Kommunales Siedlungsleitbild	8
2.5.	Fruchtfolgeflächen	10
3.	ÄNDERUNG	11
3.1.	Zonenplan	11
4.1.	Bau- und Zonenreglement	12
5.	BEURTEILUNG	13
5.1.	Betroffene Sachthemen	13
5.2.	Auswirkungen und Nachweise	13
5.3.	Interessenabwägung	18
6.	VERFAHREN	19
6.1.	Kant. Vorprüfung	19
6.2.	Öffentliche Mitwirkung	20
6.3.	Öffentliche Auflage	20
6.4.	Beschlussfassung	20

## Beilagen:

- Beilage 1: Bebauungs- und Umgebungskonzept
- Beilage 2: Vertrag mit Grundeigentümer
- Beilage 3: Bericht FFF-Qualität
- Beilage 4: Absichtserklärung FFF-Kompensation
- Beilage 5: Höhenbeschränkung
- Beilage 6: Auszug Kaufrecht
- Beilage 7: Mitwirkungsbericht

# 1. AUSGANGSLAGE

## 1.1. Stand der Ortsplanung

Letzte Revision	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.
Gesamtrevision	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.
Siedlungsleitbild	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.
Dorfkernentwicklung	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.
Vorgezogene Teilrevision	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 Eigentümer-schaften 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.

## 1.2. Einzonungsvorhaben

Ausgangslage und Bedarf	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
-------------------------	---

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.

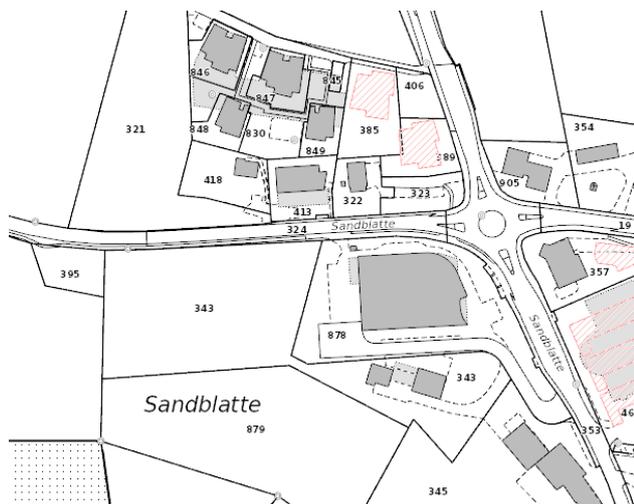
Ein Teil der Parzelle Nr. 343 wird von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone eingezont. Die neu eingezonte Fläche umfasst 6'597 m<sup>2</sup>.

Änderung Einzonung Sandblatte

### 1.3. Lokalisation

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

Lage Einzonung



## 1.5. Bauvorhaben

### Situationsplan

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 Hupterschliessung erfolgt im Osten über die bestehende Erschliessung auf dem Grundstück Nr. 878.

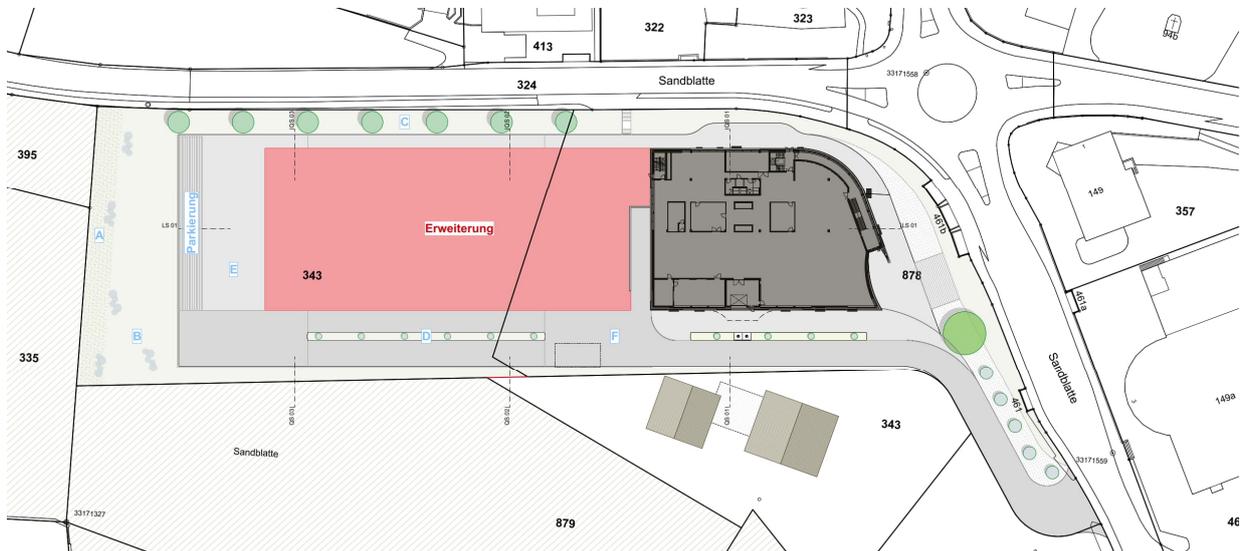


Abb. 3: Situationsplan Erweiterungsbau und Umgebungskonzept (BF architekten)

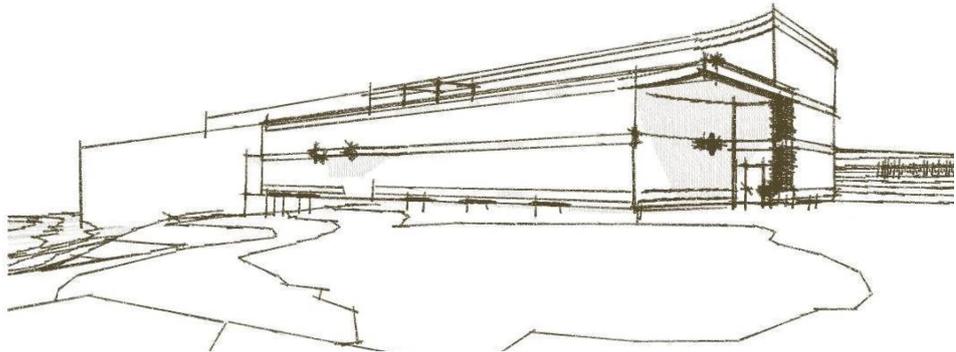


Abb. 4: Visualisierung Volumen Neubau (BF architekten)



Abb. 5: Foto Bäume und Bepflanzung südseitig Warenumschlag



Abb. 6: Foto Steilhangbepflanzung nordseitig Eingang KITA

## 2. RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1. Kantonaler Richtplan

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.

Ländliche Gemeinde

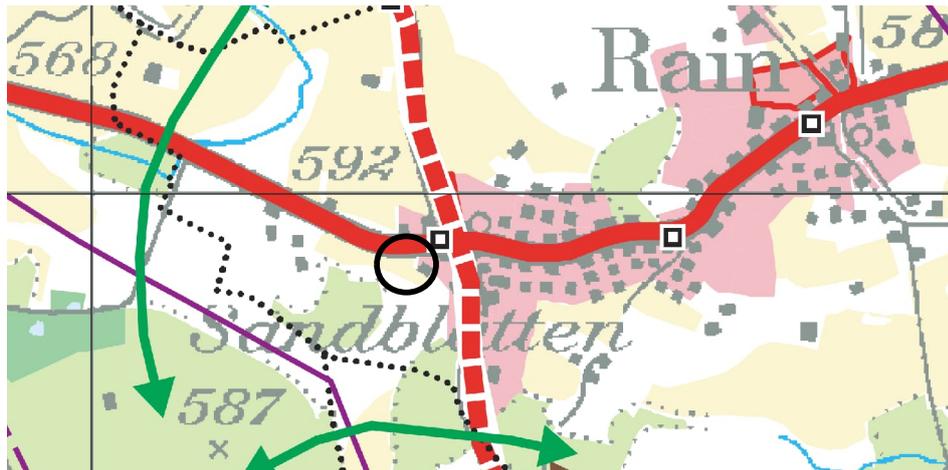


Abb. 7: Ausschnitt kantonaler Richtplan mit Einzeichnung Gebiet Sandblatte (schwarzer Kreis)

### 2.2. Regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung LuzernPlus 2030

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.

Siedlungsbegrenzungslinie

Der Teilrichtplan Siedlungslenkung (TRP SL) wird voraussichtlich im Jahr 2025 einer gesamthaften Überarbeitung unterzogen. In diesem Zusammenhang wird die Siedlungsbegrenzungslinie bei Grundstück Nr. 906 (Wydematt) auf die Bauzone reduziert. 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.

Anpassung

Im Gegenzug kann die bestehende Siedlungsbegrenzungslinie bei Parz. Nr. 343 zum Zweck der vorliegende Einzonung nach Westen verschoben werden.

- Siedlungsbegrenzungslinie Typ A
- Siedlungsbegrenzungslinie Typ B
- Siedlungsbegrenzungslinie Typ C
- Wohnzonen
- Mischzonen
- Arbeitszonen



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

### 2.3. Weitere Inputs Region

Gestaltungsplanpflicht

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 für die Gemeinde planerisch keinen Mehrwert, generiert aber zusätzlichen Aufwand. Der Gemeinde ist wichtiger, dass bereits jetzt im Baukonzept die geforderte Qualität aufgezeigt wird. Die Gemeinde möchte aus diesen Gründen auf einen Gestaltungsplan verzichten.

Vertrag zwischen Grundeigentümer und Gemeinde

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).

### 2.4. Kommunales Siedlungsleitbild

Eckwerte Arbeitsgebiet Sandblatte

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 Sandblatte macht das Siedlungsleitbild folgende Aussagen:

Als langfristiges Arbeitsplatzgebiet werden die Gebiete Sandblatte und Chrummweid favorisiert. Gewerbe soll sich vorzugsweise im Dorfczentrum 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.

Entwicklungs-  
schwerpunkte

Neben den unbebauten Grundstücken innerhalb des Baugebiets soll die bauliche Entwicklung schwerpunktmässig im Dorfczentrum, entlang der Dorfstrasse und für Gewerbebauten im Gebiet Sandblatte erfolgen.

Siedlungsentwicklung

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.

Siedlungsqualität

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.

Wirtschaftliche  
Entwicklung

Sandblatten wird als Mobilitätshub gestärkt und bietet gute Umsteigebeziehungen (Park + Ride, Carsharing, gedeckte Veloabstellplätze und attraktive öV-Wartebereiche). Fahrbahnhaltestellen für den Bus sollen wenn möglich verhindert werden.

Mobilität und Verkehr

Neben der Entwicklung im Dorfczentrum sollen vor allem die Gebiete entlang der Kantonsstrasse und die Arbeitszone Sandblatte in ihrer Entwicklung gestärkt werden.

Siedlungsstruktur

Das Grundstück Nr. 343 soll kurzfristig in die Arbeitszone eingezont werden.

Massnahme

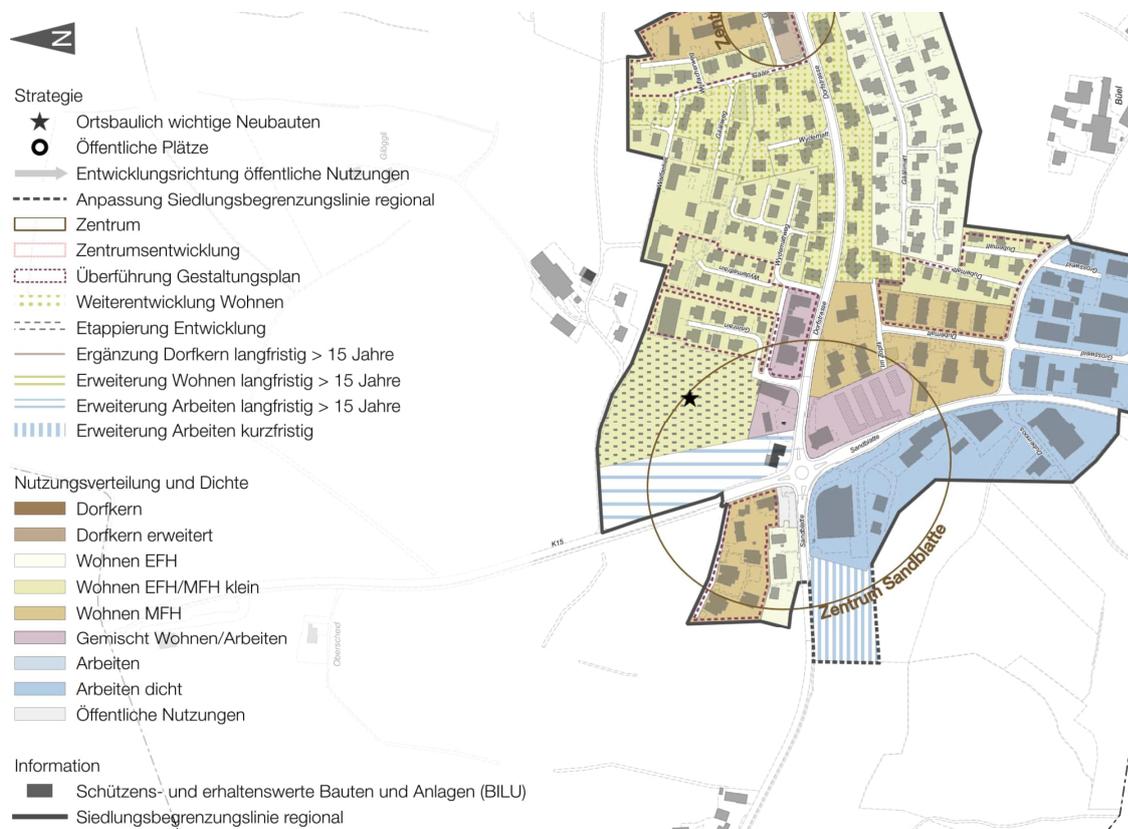


Abb. 9: Ausschnitt Plan Siedlungsstruktur Siedlungsleitbild, um 90° gekippt.

## 2.5. Fruchtfolgeflächen

### Abklärungen

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

- FFF-Qualität
-  Nein
  -  Ja, 100%
- A** Teilfläche
-  Handbohrung
  -  Auf FFF zu prüfende Fläche
  -  Parzellengrenze mit Nr.



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.

### Kompensation

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.

# 3. ÄNDERUNG

## 3.1. Zonenplan

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.

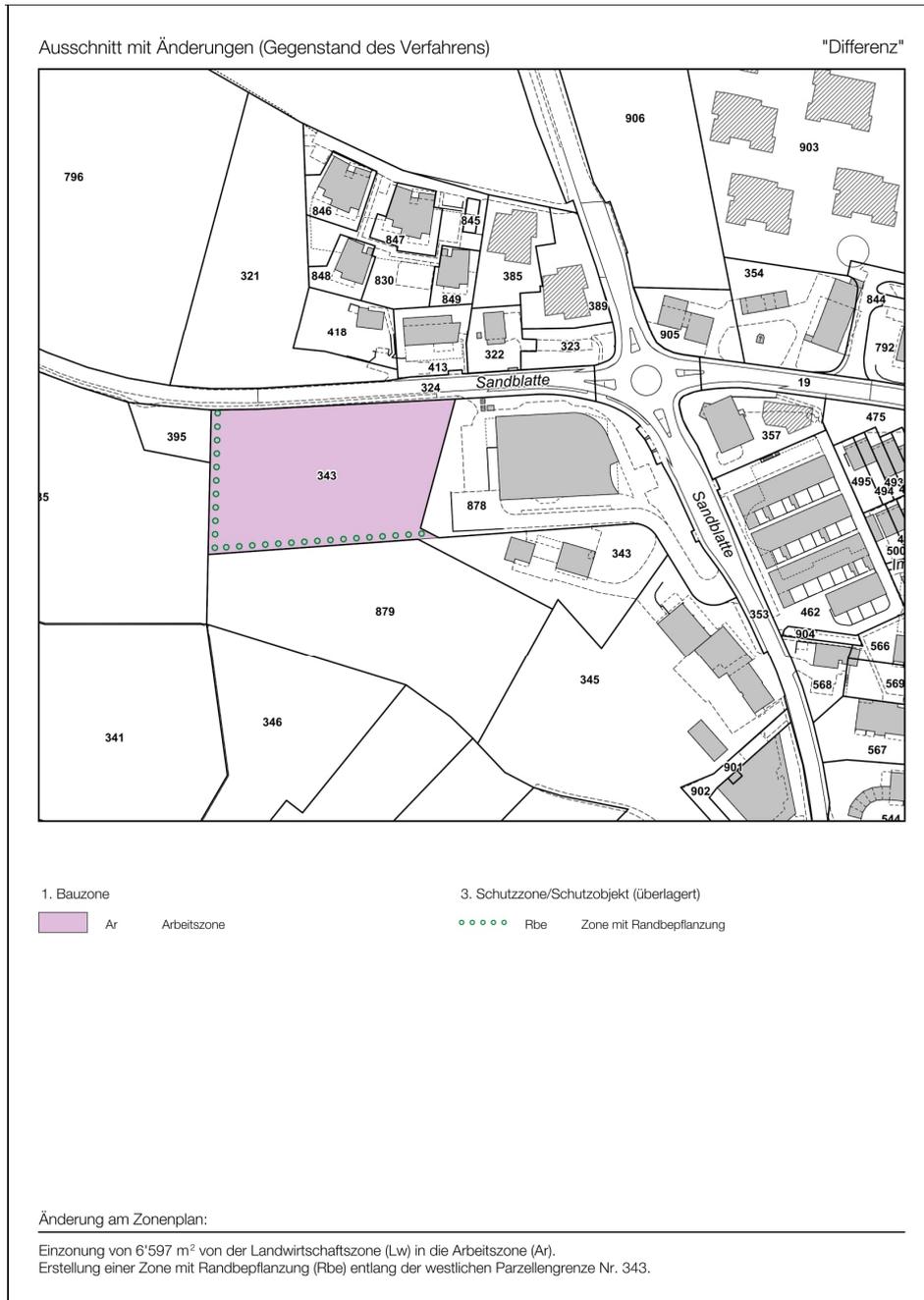


Abb. 11: Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen

## 4.1. Bau- und Zonenreglement

Einzonung

Aufgrund der Anträge aus der kantonalen Vorprüfung wurde der bestehende Art. 14 BZR (Arbeitszone) mit einem neuen Absatz 7 für das Grundstück Nr. 343 wie folgt ergänzt (Ergänzung in roter Farbe):

Art. 14

Arbeitszone Ar

- 1) Die Arbeitszone ist für gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsunternehmen bestimmt, die nicht oder nur mässig stören. Es sind keine güterverkehrsintensiven Betriebe zulässig. Neubauten sind in den Arbeitszonen Weiherhus, Rainmüli und Chrummweid nur aufgrund eines Gestaltungsplanes zulässig.
- 2) Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. In Bebauungs- und Gestaltungsplänen können zur Schaffung harmonischer Übergänge zu Wohnzonen Ausnahmen vorgesehen werden.
- 3) Es gelten folgende Grundmasse:  
Gebäudehöhe: max. 12 m  
Überbauungsziffer: max. 0.40  
Grünflächenziffer: min. 0.15  
Betriebsbedingte Mehrhöhen sowie Mehrhöhen für technische bedingte Aufbauten sind gestattet. Diese maximal zulässigen Mehrhöhen dürfen gesamthaft 2.5 m betragen. Technisch bedingte Aufbauten dürfen nicht mehr als 10 % der Dachfläche beanspruchen. Attika- oder Dachgeschosse über die zulässige Gebäudehöhe hinaus sind nicht gestattet.
- 4) Freie Lager- und Umschlagplätze sind nur in Verbindung mit Gewerbebauten zulässig.
- 5) Die Baukommission legt im Rahmen der Baubewilligung für Bauten, Anlagen, Lager- und Umschlagplätze die erforderlichen Gestaltungsauflagen fest.
- 6) Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen, der eine gute Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Landschaft durch geeignete Bepflanzung und Begrünung gewährleistet.
- 7) Für die Qualitäts- und Erschliessungssicherung der Arbeitszonenerweiterung im Gebiet Sandblatte gemäss Teilrevision Ortsplanung Rain von 2025 ist das Bebauungskonzept «Arbeitszone Sandblatte» vom 22. September 2023 verbindlich. Die Anzahl Autoabstellplätze für Mitarbeitende ist nach der Norm VSS 40 281 zu bemessen.

## 5. BEURTEILUNG

### 5.1. 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 keine Grundwasserschutzzone betroffen.
- 6) Die Gefahrenkarte zeigt keine Gefährdung für die Fläche.
- 7) Die NIS-Verordnung ist nicht betroffen.
- 8) Die Störfallverordnung ist nicht betroffen.
- 9) Es sind keine Altlasten vorhanden.

### 5.2. Auswirkungen und Nachweise

#### 5.2.1. 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 nachfolgenden 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. FFF wie möglich bebaut. Die benötigten FFF werden durch ein Bodenverbesserungsprojekt an einem anderen Ort kompensiert.

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.*

Aufgrund der bereits fast vollständig bebauten Arbeitszonen im Gebiet Sandblatte und den unternehmerischen Vorgaben mit Produktionslinie, direkten Arbeitswegen und Umschlagplätzen ist ein alternativer bzw. zweiter Standort für das Vorhaben keine realistische Option. Die anderen Arbeitszonen in der Gemeinde verfügen zudem über keine freien Flächen sowie deutlich schlechtere Voraussetzungen für eine Zonenerweiterung (raumplanerisch und rechtlich). Vorliegend ist das öffentliche Interesse an einer nachhaltigen, gewerblichen Entwicklung mit neuen, attraktiven Arbeitsplätzen an einem raumplanerisch ideal gelegenen Standort höher zu gewichten.

Interessenabwägung nach § 39c PBG

### 5.2.2. Eingliederung in die Landschaft/Landschaftsschutz

Der Neubau soll sich westlich an das bestehende Gebäude anfügen. Der bestehende Bau zeigt, dass die Eigentümerschaft auf die vorherrschende Topografie, aber auch die Lage am Siedlungsrand bewusst eingeht und sich das Gebäude 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 hochstämmige, ortsübliche Bäume 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 sicherzustellen.

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.

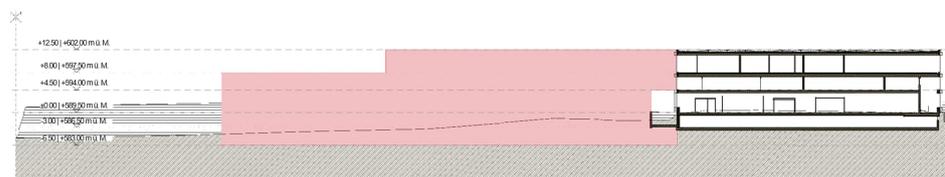


Abb. 13: Situationsplan Erweiterung Geschäftsgebäude, Längsschnitt

### 5.2.3. 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 Reduktion 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	-
<b>Total</b>			<b>191</b>		<b>20</b>
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 wird 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 zugrunde gelegte BGF von 9'550 m<sup>2</sup>. Diese Werte liegen unter der ursprünglich vorgesehenen Anzahl von 127 Parkplätzen (52 bestehende plus 75 neue PP). Die Bemessung des PP-Bedarfs gem. VSS-Norm wird im BZR festgeschrieben (Art. 14 Abs. 7 BZR). 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 ein Mobilitätskonzept erstellt, sobald die Einzonung offiziell beschlossen ist und beim Kanton z.Hd. der Genehmigung eingereicht. Dieses Konzept wird detailliert darlegen, welche Massnahmen ergriffen werden, um sicherzustellen, dass die Arbeitnehmer die optimale Anbindung an den öffentlichen

Pendenzen Bauprojekt

Verkehr tatsächlich nutzen können. Die Jenny Science AG ist bestrebt, eine nachhaltige und effiziente Mobilitätslösung für alle Beteiligten zu gewährleisten.

#### 5.2.4. 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 Gastroküche, 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 Klimaregelung 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 bewährt hat.

#### 5.2.5. Mehrwertausgleich

Betrag an Kanton	Die Einzonung unterliegt der Mehrwertabgabepflicht nach § 105 Abs. 1 PBG. Gemäss öffentlicher Urkunde und dem Auszug aus dem Kaufrecht liegt der m <sup>2</sup> -Preis bei 400 CHF (vgl. Beilage 6). Dies ergibt für die Fläche von 6'597 m <sup>2</sup> 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.
------------------	--

### 5.3. 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.
-----------	--

## 6. VERFAHREN

### 6.1. Kant. Vorprüfung

Vom 29. Februar bis am 21. Oktober 2024 wurde die Teilrevision vom Kanton vor-geprüft. Die Teilrevision wird als recht- und zweckmässig beurteilt. Gleichzeitig stel-len die kant. Dienststellen einige Anträge, welche nachfolgend behandelt werden:

Thema	Umgang/Begründung
<b>Einzonung</b>	
Antrag: Bei Einzonungen ist sicherzustellen, dass das Bauland innerhalb einer bestimmten Frist zu überbauen ist. Eine entsprechende Vereinbarung ist für die Genehmigung einzureichen.	Eine Vereinbarung zur Überbauung der eingezonten Fläche wird mit der Genehmigung eingereicht.
Antrag: Bei der Rücksetzung der Siedlungsbegrenzung auf Parzelle Nr. 906, GB Rain, ist die Nutzungsplanung entsprechend anzupassen und die Fläche ist der Nichtbauzone zuzuweisen. Dies hat im Rahmen vorliegender Teilrevision oder spätestens im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung zu erfolgen.	Die Fläche ist bisher ÜG und wird im Rahmen der laufenden Gesamtrevision in die Landwirtschaftszone umgezont.
Hinweis: Eine Genehmigung der Teilrevision kann erst nach erfolgter Anpassung des Teilrichtplans Siedlungslenkung in Aussicht gestellt werden.	Im Rahmen der Erarbeitung wurde mit LuzernPlus ein effizientes Verfahren definiert und schriftlich festgehalten, dass die Siedlungsbegrenzungslinie bei der nächsten Revision des Teilrichtplans angepasst wird.
<b>Qualitätssicherung im Richtprojekt</b>	
Antrag: Die Inhalte des Bebauungs- und Umgebungskonzepts vom 22. September 2023 sind im Sinne der Qualitäts- und Erschliessungssicherung als verbindlich zu erklären. Im Bau- und Zonenreglement ist eine entsprechende Bestimmung zu ergänzen. Dies kann als separate Bestimmung oder als Ergänzung von Art. 14 des Bau- und Zonenreglements geschehen.	Art. 14 BZR wurde entsprechend ergänzt.
<b>Mobilität</b>	
Antrag: Das Mobilitätskonzept ist der Abteilung Raumentwicklung der Dienststelle rawi vor der öffentliche Auflage zur Prüfung einzureichen.	Das Konzept wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eingereicht.
Antrag: Die maximale Anzahl von 115 Abstellplätzen für Mitarbeitende gemäss Bebauungs- und Umgebungskonzept vom 22. September 2023 ist im Bau- und Zonenreglement mit einer entsprechenden Bestimmung als verbindlich zu erklären. Dies kann über das Richtkonzept oder eine ergänzende Bestimmung zu Artikel 14 des Bau- und Zonenreglements geschehen.	Art. 14 BZR wurde entsprechend ergänzt.
Antrag: Es sind genügend gedeckte Abstellplätze für Fahrräder an gut erreichbaren Stellen zu erstellen.	Es werden 25 gedeckte Veloabstellplätze (inkl. Möglichkeiten zur Aufladung) erstellt.
Antrag: Im Rahmen des Mobilitätskonzepts ist zu prüfen, ob die Anzahl der Abstellplätze mit entsprechenden Massnahmen weiter reduziert werden kann.	Wird im Rahmen des Konzepts geprüft.
<b>Kompensation Fruchtfolgeflächen</b>	
Antrag: Der Verlust von 4'805 m <sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen ist zu kompensieren.	Die Kompensation wird vorgenommen (s. nachfolgend).
Antrag: Die projektierte Bodenverbesserung auf der Parzelle Nr. 84, GB Buchs, ist in einem ordentlichen Bewilligungsverfahren zu genehmigen. Für eine Genehmigung der Einzonung muss eine rechtskräftige Baubewilligung für die Bodenverbesserung vorliegen. Sollte die Bodenverbesserung bereits erfolgt sein, ist eine Reservationsbestätigung über die entsprechende Fläche beizulegen.	Entsprechende Vereinbarung ist unterzeichnet. Das Baugesuch ist im Bewilligungsprozess.

## Lärm

---

Hinweis: Hinsichtlich des Baubewilligungsverfahrens gilt es jedoch darauf hinzuweisen, dass unter Berücksichtigung der gesamten Betriebstätigkeit auf folgende Bereiche einzugehen ist:

Auswirkungen und Betriebslärm (neue und bestehende Anlagen), Lärm durch induzierten Mehrverkehr, Begrenzung des Baulärms sowie Prüfung von Massnahmen im Sinne des umwelt- und lärmrechtlichen Vorsorgeprinzips.

---

Wird zur Kenntnis genommen.

## 6.2. Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur Teilrevision Sandblatte fand vom 16.09 bis 15.10.2024 statt. Dazu wurden alle Dokumente auf der Gemeindeforum aufgeschaltet. In dieser Frist sind bei der Gemeinde drei Mitwirkungsbeiträge eingegangen. Mit den Mitwirkenden wurden am 28.01.2025 zwei Gespräche auf der Gemeindeverwaltung geführt. Die Anträge aus den Eingaben sowie der Umgang damit sind im Mitwirkungsbericht dokumentiert (Beilage 7).

## 6.3. Öffentliche Auflage

Die 30-tägige öffentliche Auflage erfolgt vom 17.03. bis 15.04.2025.

## 6.4. Beschlussfassung

Die Beschlussfassung für die Gemeindeversammlung vom Juni 2025 vorgesehen.