

MITWIRKUNGSBERICHT TEILREVISION SANDBLATTEN

Behandelt durch den Gemeinderat an der Sitzung vom __.__. 2025.

IMPRESSUM

GEMEINDE
Gemeinde Rain
Dorfstrasse 22
6026 Rain
www.rain.ch

PLANUNGSBÜRO
stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

BEARBEITUNG
Projektnummer: 92308
Datum: 30.10.24/17.2.25
Bearbeitet durch:
L. Fischer/R. Derungs



MITWIRKUNGSEINGABEN

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Teilrevision Sandblatte vom 16. September bis 15. Oktober 2024 sind bei der Gemeinde Rain die nachfolgenden drei Mitwirkungsbeiträge eingegangen, gegliedert nach den Themen/Anträgen:

Nr.	Bei- trag	Antrag/Thema	Entscheid und Begründung
1	1.1, 2.1	<p>Verzicht auf die Arbeitszone III (Sandblatte)</p> <ul style="list-style-type: none">- Siedlungsbegrenzungslinie wird tangiert- Westliche Erweiterung stellt nicht notwendige Verletzung der Siedlungsbegrenzung dar und zieht die Gemeinde weiter in die Länge - Auf Parz. 879 und 345 bestehen ungenutzte Arbeitszonenflächen- Auf die Inanspruchnahme von Nichtbaugelände und die Vernichtung von Fruchtfolgeflächen soll verzichtet werden - Das Gebiet Sandblatte soll nicht zu einem Gewerbegebiet werden- Es ist nicht nachvollziehbar, wieso die Teilrevision der Gesamtrevision vorgezogen wird.	<p>Das Gebiet Sandblatte ist seit 2005 als Arbeitszone eingezont. Die Entwicklungsabsichten der Jenny Science AG sind seit längerem bekannt. So wurden bei der ersten Bauetappe die Nachbarn persönlich eingeladen und am 18. April 2019 orientiert.</p> <p>Im Siedlungsleitbild aus dem Jahre 2023 wurde die Erweiterung mit der Anpassung der Siedlungsbegrenzung aufgezeigt und kommuniziert. Am 26. Juni fand eine weitere persönliche Orientierung der Nachbarn statt, mit Beteiligung des Gemeindepräsidenten und noch vor der öffentlichen Mitwirkung.</p> <p>Infolge zeitlicher Verzögerung in der Gesamtrevision wurde die Einzonung Sandblatte in eine separate Teilrevision ausgelagert, welche aufgrund der geringeren Komplexität schneller zum Abschluss gelangen sollte. Damit wird dem Begehren der Firma Jenny Science Rechnung getragen, welche Planungssicherheit wünscht, um die weitere Entwicklung des Familienunternehmens zu sichern.</p> <p>Die etappenweise Erweiterung der Arbeitszone ist durch den Kanton gewollt und im kant. Richtplan so vorgegeben (Einzonung nur noch bei konkretem Bedarf und nicht auf Vorrat). Auf den genannten Parzellen Nrn. 879 und 345 befinden sich nur kleine Restflächen in der Arbeitszone. Der Rest liegt in der Landwirtschaftszone und würde ebenfalls die Siedlungsbegrenzungslinie und Fruchtfolgeflächen tangieren. Die Bauzonenerweiterung direkt angrenzend an den bestehenden Betrieb ist räumlich, erschliessungstechnisch und betrieblich zweckmässiger, als eine räumlich getrennte Entwicklung im Süden.</p> <p>Die Siedlungsbegrenzungslinie wird in diesem Bereich erweitert, weiter nördlich wird sie deshalb als Ersatzmassnahme reduziert.</p>

2	1.2, 2.2 und 3.2	Südseitige Erweiterung der Arbeitszone auf Parz. 879 und Parz. 345 - Variante 1: Eine Integration der Chalets in die 3. Etage auf der Parzelle 343 über dem Erweiterungsbau der Jenny Science AG mittels geänderter Grundnutzung bzw. Sondernutzungsplanung - Variante 2: Vorrücken der beiden Chalet in Parzelle 345 oder 879, mit allenfalls notwendiger Einzonung auf der Südseite - Variante 3: Aufbau einer weiteren Etage auf bestehendem Bau, allenfalls mittels Sondernutzungsplanung	Die Varianten sind nicht realistisch und die bestehenden Bauten auch nicht auf solche Ausbauten vorbereitet. Betreffend einer südlichen Erweiterung wird auf den obigen Punkt 1 verwiesen.
3	3.1	Erhöhung der aktuellen Bebauung (Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe)	Eine im Grundbuch eingetragene, privatrechtliche Höhenbeschränkung schliesst einen Ausbau in die Höhe aus. Demzufolge sind die bestehenden Gebäude nicht auf eine Aufstockung ausgelegt.
4	3.3	Teilung der Parzelle 879	Vgl. Punkt 1 betreffend südliche Erweiterung
5	3.4	Keine Verzettelung der Industriezonen Rain	Die Arbeitszone Sandblatte besteht seit 2005. Es handelt sich bei der vorgesehenen Erweiterung um eine betriebsbedingte Einzonung mit klaren Nachweisen. Die Erweiterung wurde bereits im Siedungsleitbild aufgezeigt. Die realisierte, grosszügige Einfahrt mit der breiten Erschliessungsstrasse war eine Vorinvestitionen für die nun vorgesehene Erweiterungsetappe. Dazu gehört auch ein gross dimensioniertes Retentionsbecken, wo auch das Meteorwasser vom MFH Sandblatte 26 eingeleitet und dosiert wird. Die geplante Zonenerweiterung der bestehenden Arbeitszone kann nicht als Verzettelung bezeichnet werden, sondern ist eine Weiterentwicklung und Nutzungskonzentration der optimal erschlossenen Arbeitszone Sandblatte.
6	3.5	Entschädigung der Benachteiligten (Schadenersatzpflicht)	Bei einen zu erwartenden Fassadenabstand von über 30 m, einer zu erwartenden niedrigeren Gebäudehöhe als das MFH Sandblatte 26 und einer Kantonsstrasse dazwischen, entsteht keine «deutliche und gravierende» Einschränkung für eine gesetzlich berechnete Schadenersatzpflicht. Es wird nicht dargelegt, in welcher Form den Eingebenden ein Schaden entsteht.
7	3.6	Umsetzung der Zersiedelungsinitiative und des RPG (eher Auszonung) und keine Verlängerung der Bauzonen Rain (eher Verbreiterung)	Betriebserweiterungen für ortsansässige Unternehmen sind gemäss kantonalem Richtplan für die Gemeinde Rain die einzige Möglichkeit Gewerbeland

			einzuonen. Strategische Einzonungen lässt der Richtplan nicht zu. Diese strikte Regelung war eine Massnahme gegen die weitere Zersiedlung.
8	3.7	Nachhaltigkeit: Boden darf nicht Spekulationen zugeführt werden (Immobilienboom)	Die Fläche wird auf Basis eines konkreten Bauprojekts eingezont und nicht auf Vorrat (vgl. auch Punkt 1). Die Gemeinde schliesst mit der Jenny Science eine Vereinbarung ab, welche die Nutzung für den Erweiterungsbedarf der Firma sicherstellt.
9	3.8	Keine Erhöhung der Lärmemissionen in diesem Bereich, ist schon hoch	Die Lärmschutzvorgaben sind gesetzlich klar vorgegeben und deren Einhaltung im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen.
10	3.9	Gleichberechtigung der Stakeholder durch die Gemeinde umsetzen	Die Gleichbehandlung ist sichergestellt. Alle Grundeigentümer haben die Möglichkeit, ihre Anliegen der Gemeinde vorzutragen. Sofern die übergeordneten Vorgaben eingehalten sind und ein Vorhaben mit den Entwicklungsabsichten der Gemeinde korrespondiert, werden die entsprechenden Verfahren eingeleitet.
11	3.10	<p>Einfordern klarer Ziele von Jenny</p> <ul style="list-style-type: none"> - Basis für die Raumplanung der Gemeinde Rain - Quelle: Seetaler Bote vom 5. Nov. 2020 - Vision und Planung von Jenny gehen nicht auf - Aktuelle Salami Taktik unterbinden 	Die Gemeinde hat im Siedlungsleitbild, BZR und Zonenplan Vorgaben definiert, vgl. auch Punkt 1. Die Gesuchstellerin hat ein Bauungskonzept erarbeitet und zahlreiche Nachweise geliefert, welche die geplante Entwicklung plausibel aufzeigen und begründen. Zusätzlich unterzeichnen die Gemeinde und die Gesuchstellerin eine gemeinsame Vereinbarung zur Nutzung der Einzonungsfläche. Zudem wird Art. 14 BZR (Arbeitszone) mit einem neuen Absatz ergänzt, welcher im Sinne der Qualitätssicherung den Bezug zum Bauungskonzept herstellt und eine max. Anzahl an Parkplätzen für Mitarbeitende fixiert.
12	3.11	Nachfolgendes Vorlegen der Gemeinde einer gesamthaften Zonenplanung für 15 Jahre, so dass sich die Stakeholder daran orientieren können und zur Abstimmung vorgelegt werden kann	Vgl. Punkt oben. Die Jenny Science AG konnte nachweisen, dass eine betriebliche Dringlichkeit besteht und durch Verzögerungen im Rahmen der Gesamtrevision ihre Kapazitäten in einen kritischen Zustand gelangen könnten. Die Firma ist auf Rechtssicherheit angewiesen, damit sie ihre erfolgreiche Entwicklung weiterführen kann.
13	3.12	Vorlegen einer Planung zur Umfahrung von Rain und Sandblatte	Die Einzonung verursacht einen überschaubaren Mehrverkehr, welcher keine Umfahrungsstrasse rechtfertigt. Eine Umfahrung müsste unabhängig davon, in einem grösseren Kontext betrachtet werden. Die Zuständigkeit wäre beim Kanton.

14	3.13	Umsetzung der alten versprochenen Massnahmen zur Verkehrsberuhigung Eingang Sandblatte (Eingang Eschenbach hat schneller geklappt)	Die Einzonung verursacht einen überschaubaren Mehrverkehr, welcher aktuell keine verkehrsberuhigenden Massnahmen rechtfertigt. Dies müsste unabhängig davon betrachtet werden.
----	------	--	--
