

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

Bahnhofstrasse 15  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 55  
buwd@lu.ch  
www.lu.ch

**per E-Mail**

Gemeinde Rain  
Dorfstrasse 22  
6026 Rain

Luzern, 21. Oktober 2024 KEF/SCS  
2024-217

## **VORPRÜFUNGSBERICHT**

### **Gemeinde Rain, Teilrevision Arbeitszonenerweiterung Sandblatten**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 29. Februar 2024 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

#### **A. EINLEITUNG**

##### **1 Ausgangslage**

Der Firmensitz der Firma Jenny Science AG in Rain wurde 2019/2020 fertiggestellt. Der Familienbetrieb konnte in den letzten Jahren ein stetiges Wachstum verzeichnen. Aktuell beschäftigt der Betrieb rund 65 Angestellte. Die Kapazitätsgrenzen im bestehenden Firmengebäude liegt derzeit bei 90 Mitarbeitenden. Mit der geplanten Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 343, Grundbuch (GB) Rain, in die Arbeitszone, soll nun der Weg für einen weiteren Ausbauschritt des Betriebes geebnet werden. Mit der geplanten Erweiterung soll die Produktionsfläche von 1'800 m<sup>2</sup> auf 6'000 m<sup>2</sup> und die Forschungs- und Entwicklungsfläche von 900 m<sup>2</sup> auf 3'000 m<sup>2</sup> erhöht werden. Dabei ist vorgesehen, rund 180 zusätzlich Arbeitsplätze zu schaffen.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Rain befindet sich seit 2022 in Bearbeitung. Sie verzögert sich aufgrund der länger dauernden Dorfkernentwicklung voraussichtlich bis 2025. Aufgrund der noch andauernden Projektbearbeitung sowie der zeitlichen Unsicherheit wird die Teilrevision Sandblatten in einem separaten Verfahren bearbeitet.

## **2 Beurteilungsdokumente**

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

## **3 Prüfverfahren**

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter Flurin Kern, Tel. 041 228 84 70) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Regionaler Entwicklungsträger LuzernPlus (RET),
- Verkehrsverbund Luzern (VVL).

In Absprache mit dem Ortsplaner wurde auf eine Bereinigungssitzung verzichtet. Die Unterlagen wurden dennoch gemäss den Anträgen und Hinweisen in der Bereinigungstabelle bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 19. Juli 2024.

Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

## **B. BEURTEILUNG**

### **1 Würdigung der Vorlage**

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung basiert auf dem Siedlungsleitbild der Gemeinde Rain. Die Dienststelle rawi hat in der Stellungnahme vom 22. Dezember 2022 festgehalten, dass es für die Beurteilung der betriebsbedingten Einzonung näherer Abklärungen betreffend des Teilrichtplans Siedlungslenkung des Gemeindeverbandes LuzernPlus bedarf. Diese Abklärungen wurden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nun vorgenommen.

Die Gemeinde legt eine zweckmässige Nutzungsplanung vor. Die Unterlagen sind vollständig und erläutern den Sachverhalt auf verständliche und übersichtliche Art und Weise.

## **2 Zonenplan**

### **2.1 Einzonung Sandblatten**

Mit der Einzonung soll der westliche Teil der Parzelle Nr. 343, GB Rain, von der Landwirtschafts- in die Arbeitszone überführt werden. Die Fläche der Einzonung beträgt 6'597 m<sup>2</sup>. Beim Einzonungsgesuch handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs vor Ort. Die Einzonung kann in diesem Zusammenhang als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Beanspruchte Fruchtfolgeflächen sind zu kompensieren (vgl. 3.3 Kompensation Fruchtfolgeflächen).

Für die Einzonung ist eine Anpassung des Regionalen Teilrichtplans Siedlungslenkung (TRP SL) von LuzernPlus notwendig. Ein entsprechender Antrag der Gemeinde wurde durch den Gemeindeverband LuzernPlus gutgeheissen. Ein Abtausch der Siedlungsbegrenzungslinie ist gemäss LuzernPlus infolge der gesamthaften Überarbeitung des TRP SL voraussichtlich im Jahr 2025 umsetzbar. Die Erweiterung der Siedlungsbegrenzung auf der Parzelle Nr. 343, GB Rain, wird mit einer Rücksetzung der Siedlungsbegrenzung auf der Parzelle Nr. 906, GB Rain, kompensiert. Die Einzonung untersteht der Mehrwertabgabepflicht gemäss § 105 PBG.

Antrag: Bei Einzonungen ist sicherzustellen, dass das Bauland innerhalb einer bestimmten Frist zu überbauen ist. Eine entsprechende Vereinbarung ist für die Genehmigung einzureichen.

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.

Hinweis: Eine Genehmigung der Teilrevision kann erst nach erfolgter Anpassung des Teilrichtplans Siedlungslenkung in Aussicht gestellt werden.

## **3 Weitere Aspekte**

### **3.1 Qualitätssicherung Richtprojekt**

Bei der geplanten Betriebserweiterung handelt es sich um einen grossflächigen Erweiterungsbau und nicht um eine Neubebauung. Deshalb möchte die Gemeinde auf die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten. Die entsprechenden baulichen Qualitäten sowie die verkehrliche Erschliessung sollen im Rahmen des Bebauungskonzepts aufgezeigt werden. Hinsichtlich der Grösse der Einzonung sowie der Betriebserweiterung und der damit zusammenhängenden räumlichen Auswirkung sowie der Lage am Siedlungsrand sind mindestens die Inhalte des Bebauungskonzeptes als verbindlich festzulegen.

Antrag: Die Inhalte des Bebauungs- und Umgebungskonzeptes 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.

### **3.2 Mobilität**

Die Verkehrserschliessung wird im Bebauungskonzept aufgezeigt. Die Dimensionierung der Erschliessung wird im Rahmen des Bauprojekts aufgezeigt. Zudem soll im Rahmen des Bauprojekts auch ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden, welches detailliert darlegt, welche Massnahmen im Bereich Mobilität ergriffen werden. Ein vollständiges und wirkungsvolles Mobilitätskonzept enthält Aussagen über das Mobilitätsangebot und –verhalten im Ist-Zustand, die Zielsetzungen sowie die angedachten Massnahmen. Des Weiteren ist zu definieren, wie die Wirkungskontrolle der Massnahme erfolgen soll.

Antrag: Das Mobilitätskonzept ist der Abteilung Raumentwicklung der Dienststelle rawi vor der öffentliche Auflage zur Prüfung einzureichen.

Die Anzahl der Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr werden anhand der VSS-Norm 640 281 berechnet. Dabei wird richtigerweise vom Endzustand der Betriebserweiterung ausgegangen. Die Berechnung ergibt ein Total von 191 Abstellplätzen für Mitarbeitende sowie 20 Abstellplätze für Besucher. Mit der entsprechenden Reduktion gemäss Standorttyp B (40 % bis 60 %) ergibt dies einen Bedarf von 77 bis 115 Abstellplätzen für Mitarbeitende und 8 bis 12 Abstellplätze für Besucher.

Im Bestand verfügt die Jenny Sience AG über 52 Abstellplätze für Mitarbeitende und 14 Abstellplätze für Besucher. Für die Betriebserweiterung sind zusätzliche 75 Abstellplätze für Mitarbeitende geplant. Das Total der Abstellplätze für Mitarbeitende übersteigt den berechneten Bedarf nach VSS Norm 640 281 - mit der entsprechenden Reduktion nach Standorttyp B von max. 115 Abstellplätzen (entspricht einer Reduktion auf 60 %). Die im Bestand bestehenden 14 Abstellplätze für Besucher können beibehalten werden.

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.

Antrag: Es sind genügend gedeckte Abstellplätze für Fahrräder an gut erreichbaren Stellen zu erstellen.

Antrag: Im Rahmen des Mobilitätskonzepts ist zu prüfen, ob die Anzahl der Abstellplätze mit entsprechenden Massnahmen weiter reduziert werden kann.

### **3.3 Kompensation Fruchtfolgeflächen**

Die erforderlichen bodenkundlichen Abklärungen bezüglich des Nachweises von Fruchtfolgeflächen (FFF) wurden im Bodengutachten der oeko-b AG vom 02. Juni 2023 erbracht. Dem Gutachten zufolge gehen durch die Einzonung auf der Parzellen Nr. 343, GB Rain, insgesamt 4'805 m<sup>2</sup> FFF verloren. Es ist vorgesehen, den FFF-Verlust durch eine finanzielle Beteiligung an einer Bodenverbesserung in der Gemeinde Dagmersellen auf der Parzelle Nr. 84, GB Buchs, zu kompensieren. Die projektierte Bodenverbesserung ist aus Sicht der Fachstelle Bodenschutz generell bewilligungsfähig.

Antrag: Der Verlust von 4'805 m<sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen ist zu kompensieren.

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.

### **3.4 Lärm**

Grundsätzlich ergeben sich aus dem Fachbereich Lärm für die Ausscheidung der Arbeitszone keine Anträge.

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.

## **C. ERGEBNIS**

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Anträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse

  
Pascal Wyss-Kohler  
Leiter Bereich Recht

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planungsbüro stadtlandplan AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht