

Rain, 10. April 2025

Einsprecher:

P. und M. Bucher- Wyss
Sandblatte 26
6026 Rain

EINGEGANGEN

15. April 2025

Gemeindekanzlei Rain

Einschreiben:

Gemeinderat Rain
Dorfstrasse 26
6026 Rain

**Einsprache gegen Teilrevision der Ortsplanung Rain
(Erweiterung der Arbeitszone „Sandblatte“)**

Guten Tag die Damen und Herren

Anträge

1. Die beantragte Teilrevision der Ortsplanung Rain betreffend die Erweiterung der Arbeitszone «Sandblatte» sei nicht zu genehmigen. Die beantragte Einzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 343, Grundbuch Rain, in die Arbeitszone sei somit abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Einsprachegegnerin.
3. Die zur Einzonung beantragte Teilfläche des Grundstücks Nr. 343, Grundbuch Rain sei in der Landwirtschaftszone zu belassen.
4. Die Teilrevision Sandblatte ist mit der Umgestaltung Rain Zentrum zu kombinieren.
5. Die Eigennutzung der Firma Jenny ist zu prüfen, dies unter der Aussage von Jenny selber, dass er automatisieren möchte und die Auftragslage zusammen gebrochen ist. Auch ist sein Kerngeschäft zu optimieren und nicht unter Gemeinkosten (Bevölkerung) die Kita günstig zu betreiben. (Kauf günstiges Land aus landwirtschaftlicher Zone und deren Umzonung)

Gegen die beantragte Teilrevision der Ortsplanung Rain betreffend die Erweiterung der Arbeitszone «Sandblatte» können Personen, die ein schutzwürdiges Interesse haben, Einsprache erheben.

Ein schutzwürdiges Interesse nach dieser Bestimmung hat, wer in beachtenswerter naher Beziehung zur Streitsache steht und an der Abweisung einer Rechtsvorkehr mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit interessiert ist oder wer in höherem Mass als jedermann besonders und unmittelbar berührt wird. Als schutzwürdig gelten dabei nebst den rechtlich geschützten auch die wirtschaftlichen, ideellen und sogar die rein tatsächlichen Interessen. Massgebend ist stets, ob die einspracheführende Partei durch die Gutheissung ihrer Anträge einen (rechtlichen oder faktischen) Vorteil erlangen kann, d.h. ein aktuelles und praktisches Interesse an

der Einspracheführung hat. Der Einsprecher ist Miteigentümer des Stockwerkseigentumsseinheit, Grundstück Nr. 8695, Stammgrundstück Nr. 413, Grundbuch Rain. Das Grundstück des Einsprechers ist einzig von der Strasse «Sandblatte» vom einzuzonenden Teilgrundstück getrennt. Das Grundstück des Einsprechers liegt somit in unmittelbarer Nähe zur einzuzonenden Teilfläche (weniger als 100 m). Es liegt somit eine besondere Beziehungsnähe vor. Zudem liegt auch ein aktuelles und praktisches Interesse an der Einspracheführung vor. Bei einer Nichteinzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 343, Grundbuch Rain, würde die Aussicht ins Grüne und in die Berge des Einsprechers gewahrt und er würde mit bedeutend weniger Immissionen belastet. Der Einsprechende ist demnach zu Einsprache legitimiert.

Die Einzonungsvoraussetzungen des Richtplans des Kanton Luzern werden nicht erfüllt

Falls eine Revision des Richtplanes oder des Regionalen Teilrichtplans Siedlungslenkung 2030 vorgesehen ist, um das Siedlungsgebiet entsprechend anzupassen, hat diese Revision zwingend vor der beantragten Teilrevision zu erfolgen.

Die Nutzungsreserven der Bauzonen sind weitgehend ausgeschöpft; d.h., innerhalb der Bauzonen sind keine für das Vorhaben geeigneten Reserven in Form von unüberbauten Flächen oder in Form von Umnutzungs- oder Verdichtungsmöglichkeiten vorhanden.

Dazu liegen keine Angaben vor. Sowohl auf dem Grundstück 878, Grundbuch Rain, als auch auf dem bereits eingezonten Teil des Grundstücks Nr. 343, Grundbuch Rain, bestehen unüberbaute Flächen. Mithin könnten durch Verdichtungsmöglichkeiten auf den besagten Grundstücken weitere Flächen überbaut werden.

Wie durfte überhaupt der erste Teil gebaut werden ohne Landreserven von Jenny? Und wenn er diese Reserven schon hatte, wie kann man eine landwirtschaftliche Zone zu Baulandreserve zählen? Werden da die Bürger übergangen?

Wie soll es nach dieser beantragten Umzonung weiter gehen?

Bedarf nicht nachgewiesen, eher Abbau der Fläche als Aufbau

Damit eine Einzonung in die Bauzone vorgenommen werden kann, ist ein konkreter Bedarfsnachweis erforderlich. Die Beweise fehlen.

Im verbindlichen Bebauungskonzept «Arbeitszone Sandblatte» wird zum Bedarf einzig ausgeführt, dass bei der Planung ihres Neubaus die Firma Jenny Science AG von einer Endvariante ausgegangen sei, inklusive der aktuell noch nicht eingezonten Fläche. Der Familienbetrieb sei in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen. Im letzten Jahr verzeichnete der Betrieb ein Wachstum von über 30%, was zur Anstellung von 14 neuen Mitarbeiter führte. Heute sind 65 Mitarbeitenden angestellt und die Kapazitätsgrenzen liegen bei 90 Mitarbeitenden. Aufgrund der Kapazitätsplanung sei es jetzt notwendig mit dieser zweiten Etappe die ursprünglich geplante Endvariante zu realisieren.

Die Kapazitätsplanung wird jedoch nicht dargelegt. Es geht nicht hervor, in welcher Zeit, wie viele Mitarbeiter angestellt werden sollen. Insbesondere auch aufgrund der Tatsache, dass die Ortsplanrevision bevorsteht, ist nicht ersichtlich, weshalb die Kapazitätsplanung nicht dargelegt wird, um diese vorangestellte Teilrevision der Ortsplanung zu begründen. Des Weiteren hat es im bestehenden Gebäude genügend Platz um bis zu zwei weiteren Jahren ein Wachstum von über 30 % abzudecken. Ein solches Wachstum dürfte jedoch gerade in der heutigen turbulenten Zeit eher nicht eintreten.

Das bestehende Gebäude beherbergt eine nichtbetriebliche Kita auf einem ganzen Stock des 4-stöckigen Gebäudes. Bei einem betriebsnotwendigen Bedarf durch die Jenny Science AG könnte primär diese bestehende Gewerbefläche für den betrieblichen Bedarf genutzt werden, was eine Kapazitätserweiterung im bestehenden Gebäude um rd. 1/3 der betrieblich genutzten Gewerbefläche bedeutet. Das entspricht einer Kapazitätserweiterung von 90 auf 120 Mitarbeitenden.

Auch die Kantine kann betrieblich genutzt werden, sowie die Produktion durch Automatisierung und näherem Materialfluss effizienter gestaltet werden. Auch bleibt die Frage, ob die Produktion in der Schweiz überhaupt vertretbar ist oder ob diese ins preiswertere Ausland verlagert werden sollte.

Ist es überhaupt legitim auf Kosten der Gemeinde, der Bevölkerung und der Anwohner mit Land aus der Landwirtschaftszone (geplante Umzonung) eine Kita und Kantine zu betreiben?

Verzettelte Bau- Planung vom Dorfkern und Sandblatte

Gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons Luzern vom 21. Oktober 2024 befindet sich die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Rain seit 2022 in Bearbeitung. Sie verzögert sich aufgrund der länger dauernden Dorfkernentwicklung voraussichtlich bis 2025. Aufgrund dieser noch andauernden Projektbearbeitung sowie derzeitlichen Unsicherheit wird die Teilrevision Sandblatten in einem separaten Verfahren bearbeitet.

Die Teilrevision Sandblatten soll jedoch nun auch im 2025 stattfinden. Insofern läuft die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Rain parallel zur Teilrevision Sandblatten. Mithin können durch diese Parallelität diese geplanten Revisionen nicht miteinander koordiniert werden. Das geht nicht an. Der unkoordinierte Erlass von Sondernutzungsordnungen für Teile des Gemeindegebiets widerspricht der Planungspflicht. Die Planung hat somit einheitlich zu erfolgen und nicht zerstückelt, dies insbesondere dann nicht, wenn die Gesamtrevision der Ortsplanung gleichzeitig bevorsteht. Die beantragte Teilrevision der Ortsplanung Rain betreffend die Erweiterung der Arbeitszone «Sandblatte» ist demnach nicht zu genehmigen. Die beantragte Einzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 343, Grundbuch Rain, in die Arbeitszone ist somit abzuweisen.

Auch sind in Rain verschiedene Industriezonen umgesetzt, welche sich zu keinem Konzept zusammenfügen lassen. Wie ist dies in Zukunft geplant ist liegt nicht vor?

Unzulässige Beanspruchen von Fruchtfolgeflächen

Die Vorgaben kantonalen Richtplans werden in Bezug auf die Einzonung nicht eingehalten. Auch die Vorgaben des Bundesrechts sind nicht eingehalten.

Die beanspruchte Fläche ist nicht auf das Notwendige beschränkt; die beanspruchte Fläche ist gar nicht notwendig. Einerseits könnte das Grundstück Nr. 878, Grundbuch Rain, verdichteter überbaut werden. Andererseits könnte eine Erweiterung der bestehenden Baute auf dem bereits der Bauzone zugewiesenen Teil des Grundstücks Nr. 343, Grundbuch Rain, stattfinden. Allenfalls wären hierzu im Rahmen der Ortsplanrevision Verdichtungsmassnahmen notwendig. Diesbezüglich ist zu beachten, dass die Einsprachgegnerin auch privatrechtliche Baubeschränkungen, welche eine Siedlungsentwicklung nach innen und somit einer verdichteten Bauweise entgegenstehen im Verfahren nach Enteignungsgesetz aufheben könnte.

Es werden keine möglichst kompakte und dichte Siedlungen mit qualitätsvollen und ökologisch wertvollen Freiräumen geschaffen.

Es wurde keine Interessenabwägung vorgenommen, wobei insbesondere das Interesse an der Erhaltung des Kulturlandes zu berücksichtigen ist.

Die beantragte Einzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 343, Grundbuch Rain, in die Arbeitszone ist folglich nicht zu bewilligen.

Besten Dank und freundliche Grüsse



Marietta Bucher- Wyss



Peter Bucher- Wyss