

EINGEGANGEN

15. April 2025

Gemeindekanzlei Rain

## Einsprache

von

**Thomas und Ruth Herzog-Arnold**, Sandblatte 26, 6026

**Einsprecher,**

gegen

**Gemeinde Rain**, Dorfstrasse 22, 6026 Rain,

**Einsprachegegnerin,**

betreffend

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

Erhalten, 15. April 2025

*[Handwritten signature]*



## **Inhaltsverzeichnis**

|      |                                                                                              |   |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| A.   | Anträge.....                                                                                 | 3 |
| B.   | Formelles.....                                                                               | 3 |
| C.   | Materielles.....                                                                             | 4 |
| I.   | Die Einzonungsvoraussetzungen des Richtplans des Kanton Luzern werden nicht erfüllt<br>..... | 4 |
| II.  | Verletzung von Art. 15 RPG.....                                                              | 6 |
| III. | Einheitlichkeit der Planung.....                                                             | 6 |
| IV.  | Keine dargelegte Notwendigkeit.....                                                          | 7 |
| V.   | Unzulässige Beanspruchen von Fruchtfolgeflächen.....                                         | 7 |

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte  
Sehr geehrte Damen und Herren

Hiermit stellen wir folgende

## A. Anträge

1. Die Einsprache sei gutzuheissen.
2. 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.
3. Die zur Einzonung beantragte Teilfläche des Grundstücks Nr. 343, Grundbuch Rain sei in der Landwirtschaftszone zu belassen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST) zulasten der Einsprachegegnerin.

## B. Formelles

- 1 Die vorliegende Einsprache erfolgt innert der bis zum 15. April 2025 dauernden Auflagefrist und damit fristgerecht.
- 2 Gegen die beantragte Teilrevision der Ortsplanung Rain betreffend die Erweiterung
- 3 der Arbeitszone «Sandblatte» können Personen, die ein schutzwürdiges Interesse haben, Einsprache erheben (vgl. § 61 ff. i.V.m. § 207 Abs. 1 lit. a PBG). 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 (vgl. BGE 141 II 50 E. 2.1, 139 II 499 E. 2.2, 136 II 281 E. 2.2; BGer Urteil 1 C\_32/2007 vom 18.10.2007 E. 1.2). Die Einsprecher sind Miteigentümer des Stockwerkseigentumseinheit, Grundstück Nr. 8696, Stammgrundstück Nr. 413, Grundbuch Rain. Das Grundstück der Einsprecher ist einzig von der Strasse «Sandblatte» vom einzuzonenden Teilgrundstück getrennt. Das Grundstück der Einsprecher 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 sie würden mit bedeutend weniger Lärm-Immissionen belastet (BGer 1 C\_500/2009). Die Einsprechenden sind demnach zu Einsprache legitimiert.

## C. Materielles

### I. Die Einzonungsvoraussetzungen des Richtplans des Kanton Luzern werden nicht erfüllt

- 4 Der Richtplan des Kantons Luzern sieht unter dem Kapitel Siedlung / Siedlungsentwicklung und -begrenzung / S1-6 Einzonungen verschiedene Anforderungen, welche kumulativ erfüllt sein müssen, damit Gemeinden Einzonungen für Wohn-, Misch- und Arbeitsplatznutzungen vornehmen dürfen. Wie nachfolgend dargelegt wird, werden nicht alle Anforderungen erfüllt:
- Einzonungen sind nur noch innerhalb des Siedlungsgebietes möglich und dürfen 8 Prozent (Z-Gemeinden), 6 Prozent (A-Gemeinden) oder 4 Prozent (L-Gemeinden) der Bauzonenfläche per Ende 2014 nicht übersteigen.
    - Die Gemeinde Rain ist eine L-Gemeinde (L3). Die Einzonung ist ausserhalb des Siedlungsgebietes geplant und es liegen keine Angaben zum Verhältnis mit der Bauzonenfläche per Ende 2014 vor. 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 Nachweise zu den Bauzonenreserven und -kapazitäten gemäss Koordinationsaufgabe S1-5 liegen vor.
    - Dazu liegen keine Angaben vor.
  - 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.
  - Der Bedarf ist gemäss den Entwicklungsprioritäten und den Wachstumswerten für Neueinzonungen (R1-5) nachgewiesen.
    - Auch dazu liegen keine Angaben vor. Zudem liegt Seitens der Jenny Science AG keine konkreter Bedarfsnachweis vor. Die Firma Jenny Science AG beschreibt im Bebauungskonzept einzig, dass sie in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen ist. Sie beschreibt jedoch keineswegs, wie die zukünftigen Wachstumsziele aussehen. Es wird kein konkretes Wachstumsziel nachgewiesen. Ausserdem dürfte in diesen schwierigen Zeiten, welche von neuen Zöllen und Wirtschaftskrisen geprägt sind, ein Wirtschaftswachstum eher nicht zu erwarten sein.

- Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner bleibt mindestens konstant oder wird verringert.
  - Dazu liegen keine Angaben vor.
- Die Bauzonenerweiterung ist überkommunal abgestimmt (Wohn-, Misch- und weitere Gebiete durch Kanton; Arbeitsplatzgebiete durch regionale Entwicklungsträger).
  - Dazu liegen keine Angaben vor.
- Nach Massgabe des (jeweils geltenden) öV-Berichts soll die Angebotsstufe 2 erreicht werden, wobei kein Anspruch auf einen öV-Angebotsausbau besteht.
  - Dazu liegen keine Angaben vor.
- Die Bauzonenerweiterung entspricht dem kommunalen Siedlungsleitbild und dem Erschliessungsrichtplan.
  - Die Bauzonenerweiterung scheint dem kommunalen Siedlungsleitbild zu entsprechen. In Bezug auf den Erschliessungsrichtplan liegen keine Angaben vor.
- Die Erschliessbarkeit ist rechtlich, technisch und finanziell nachgewiesen.
  - Die Erschliessbarkeit scheint gegeben zu sein.
- Es muss Gewähr bestehen, dass das neu eingezonte Land innerhalb einer bestimmten Frist der Überbauung zugeführt wird.
  - Eine Gewähr besteht nicht. Es liegt keine Vereinbarung vor.
- Beanspruchte Fruchtfolgeflächen werden unter Erfüllung der Anforderungen von Artikel 30 Absatz 1<sup>bis</sup> RPV und § 3 PBV kompensiert, wobei die Kompensation mit dem Einverständnis der betroffenen Gemeinden auch überkommunal erfolgen kann.
  - Die Kompensation hat noch nicht stattgefunden. Für eine Genehmigung der Einzonung muss eine rechtskräftige Baubewilligung für die Bodenverbesserung vorliegen.
- Die gesamtkantonale Bauzonenauslastung gemäss den technischen Richtlinien Bauzonen liegt bei 100 Prozent oder mehr.
  - Dazu liegen keine Angaben vor.

5 Da es sich um eine Arbeitszonenerweiterung handelt, sind folgende Anforderungen zusätzlich zu erfüllen:

- Grossflächige Arbeitszonenerweiterungen sind nur zulässig in kantonalen Entwicklungsschwerpunkten und regionalen Arbeitsplatzgebieten, welche zudem über ein regionales Arbeitszonen- und Standortmanagement gemäss S6-4 verfügen.
  - Dazu liegen keine Angaben vor.
- Die Vergrösserung einer bestehenden Arbeitszone ausserhalb von kantonalen Entwicklungsschwerpunkten oder regionalen Arbeitsplatzgebieten kann nur im Zusammenhang mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebes erfolgen.

- Die Vergrösserung der Bauzone scheint einen bestehenden Betrieb zu betreffen.
- 6 Wie aufgezeigt wurde, werden nicht alle Anforderungen kumulativ erfüllt. Viele Anforderungen wurden nicht behandelt oder liegen nicht vor. Aus diesem Grund ist die beantragte Teilrevision der Ortsplanung Rain betreffend die Erweiterung der Arbeitszone «Sandblatte» nicht zu genehmigen. Die beantragte Einzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 343, Grundbuch Rain, in die Arbeitszone ist somit abzuweisen.

## II. Verletzung von Art. 15 RPG

- 7 Gemäss Art. 15 RPG kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn
  - a. es sich für die Überbauung eignet;
  - b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
  - c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
  - d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
  - e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.
- 8 Die Erfüllung dieser Voraussetzungen ist von der Einsprachegegnerin nachzuweisen. Insbesondere sind die Ziffern c., d. und e. näher zu betrachten. Durch die Einzonung wird das Grundstück Nr. 343, Grundbuch Rain zerstückelt und nur noch ein kleiner Streifen dieses Grundstücks verbleibt in der Landwirtschaftszone. Die rechtliche Sicherstellung des Grundstücks wird nicht nachgewiesen. Das Grundstück Nr. 343, Grundbuch Rain, gehört Herrn Max Brunner und nicht der Jenny Science AG. Die Verfügbarkeit des Grundstücks ist damit rechtlich nicht sichergestellt.
- 9 Ausserdem wird nirgends dargetan, dass mit der entsprechenden Einzonung die Vorgaben des Richtplanes umgesetzt werden. Wie unter Rz. 4 ff. dargelegt, werden die Vorgaben des Richtplanes in Bezug auf die Einzonung gerade nicht eingehalten.

## III. Einheitlichkeit der Planung

- 10 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.
- 11 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 von Art. 2 Abs. 1 RPG (BERNHARD WALDMANN / PETER HÄNNI, Handkommentar Raumplanungsgesetz, 2006, N 25 zu Art. 2 RPG und N 22

zu Art. 14 RPG; vgl. Urteil 1 P.670/1991 vom 04. Juni 1993 E. 7b, in: ZBl 95/1994, S. 140). 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.

#### IV. Kein dargelegter Bedarf

- 12 Damit eine Einzonung in die Bauzone vorgenommen werden kann, ist eine konkreter Bedarfsnachweis erforderlich. Dieser konkrete Bedarfsnachweis fehlt in casu.
- 13 Im verbindlichen Bebauungskonzept «Arbeitszone Sandblatte» vom 22. September 2023 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.
- 14 Die Kapazitätsplanung wird jedoch nicht dargelegt. Es geht nicht hervor, innert 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. Das entspricht einer Kapazitätserweiterung von 90 auf 120 Mitarbeitenden.
- Zusätzlich beherbergt das bestehende Gebäude der Firma Jenny Science AG eine nichtbetriebliche Kita, welche mehr als die halbe Fläche eines Stockes des 3-stöckigen Gebäudes, also zirka 1/5 der Gebäudekapazitäten, beansprucht. 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 weitere 30% der betrieblich genutzten Gewerbefläche bedeutet. Das entspricht einer weiteren Kapazitätserweiterung von 120 auf 150 Mitarbeitenden.
- Ein solches Wachstum dürfte jedoch gerade in der heutigen turbulenten Zeit eher nicht eintreten.

#### V. Unzulässige Beanspruchen von Fruchtfolgeflächen

- 15 Gemäss § 39c Abs 3 PBG dürfen Fruchtfolgeflächen zur Einzonung nur beansprucht werden, wenn a. die Voraussetzungen gemäss § 39a Absatz 3 PGB sinngemäss erfüllt sind, b. die Beanspruchung durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt ist und c. Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen unter Inkaufnahme vertretbarer qualitativer Einbussen bezüglich Orts- und Landschaftsbild oder Wohngebieten geprüft wurden.

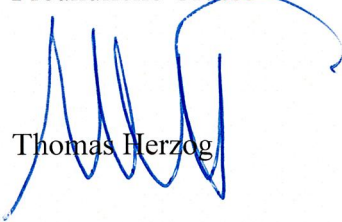
- 16 Laut § 39a Abs. 3 PBG darf Kulturland einer Bauzone nur zugewiesen werden, sofern:
- a. die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans eingehalten sind,
  - b. die beanspruchte Fläche auf das Notwendige beschränkt und nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt wird,
  - c. möglichst keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten werden,
  - d. möglichst kompakte und dichte Siedlungen mit qualitätvollen und ökologisch wertvollen Freiräumen geschaffen werden und
  - e. eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen wird, wobei insbesondere das Interesse an der Erhaltung des Kulturlandes zu berücksichtigen ist.
- 17 Zu a.: wie unter Rz. 4 ff. oben dargelegt wurde, werden die Vorgaben kantonalen Richtplans in Bezug auf die Einzonung nicht eingehalten. Auch die Vorgaben des Bundesrechts sind nicht eingehalten (siehe Rz. 7 ff.).
- 18 Zu b.: 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 Einspruchgegnerin auch privatrechtliche Baubeschränkungen, welche eine Siedlungsentwicklung nach innen und somit einer verdichteten Bauweise entgegenstehen gemäss § 39 Abs. 5 PBG im Verfahren nach Enteignungsgesetz aufheben könnte.
- 19 Zu c.: Die Landwirtschaftsfläche auf dem Grundstück Nr. 343, Grundbuch Rain, wird zerschnitten. Es bleibt nur noch ein kleiner Streifen in der Landwirtschaftszone übrig.
- 20 Zu d.: Es werden keine möglichst kompakte und dichte Siedlungen mit qualitätvollen und ökologisch wertvollen Freiräumen geschaffen.
- 21 Zu e.: Es wurde keine Interessenabwägung vorgenommen, wobei insbesondere das Interesse an der Erhaltung des Kulturlandes zu berücksichtigen ist.
- 22 § 39c Abs. 3 PBG verlangt weiter, dass b. die Beanspruchung durch überwiegende öffentliche Interessen gerechtfertigt ist und c. Varianten und Alternativen ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen unter Inkaufnahme vertretbarer qualitativer Einbussen bezüglich Orts- und Landschaftsbild oder Wohngebieten geprüft wurden.
- 23 Das öffentliche Interesse an einer nachhaltigen, gewerblichen Entwicklung mit neuen, attraktiven Arbeitsplätzen an einem raumplanerischen ideal gelegenen Standort kann nicht höher gewichtet werden, denn es ist nicht sichergestellt, dass überhaupt neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Diese hängen alle vom Wachstum der Jenny Science AG ab und dieses Wachstum ist nicht garantiert. Zudem besteht die Variante verdichtet auf dem bereits bestehendem Grundstück Nr. 878, Grundbuch Rain, zu bauen und die Erweiterung auf dem bereits eingezonten Teil des Grundstücks Nr. 343, Grundbuch Rain, vorzunehmen. Allenfalls wären dafür Verdichtungsmassnahme notwendig oder auch Enteignungen von Baubeschränkungen.

Aus den vorgenannten Gründen ist die beantragte Teilrevision der Ortsplanung Rain betreffend die Erweiterung der Arbeitszone «Sandblatte» nicht zu genehmigen. Die beantragte Einzonung der Teilfläche des Grundstücks Nr. 343, Grundbuch Rain, in die Arbeitszone ist folglich abzuweisen.

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte  
Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen ersuche ich Sie höflich, den eingangs gestellten Anträgen zu entsprechen.

Freundliche Grüsse



Thomas Herzog



Ruth Herzog-Arnold