

EINGEGANGEN

16. April 2025

Gemeindekanzlei Rain

kaufmannrüedi
Rechtsanwälte

Einschreiben

Gemeinderat Rain
Dorfstrasse 22
6026 Rain

Luzern, 15. April 2025
ID 2271916 - mb
mathias.birrer@krlaw.ch

Rechtsanwälte | Notare
Attorneys at Law | Notaries

Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG

Alpenquai 28a | CH-6005 Luzern

Tel. +41 41 417 10 70
Fax +41 41 417 10 77
krlaw@krlaw.ch
<https://krlaw.ch>

Einsprache

für

Frau Gabriela Patricia Keller-Wyss und Herrn Theodosius gen. Theo Keller, Sandblatte 26, 6026
vertreten durch Herrn Rechtsanwalt Mathias Birrer, Kaufmann Rüedi
Rechtsanwälte AG, Alpenquai 28a, 6005 Luzern,

Einsprecher,

gegen

Gemeinde Rain, Dorfstrasse 22, 6026 Rain,

Einsprachegegnerin,

betreffend

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

Irma Ambauen

Dr. iur. | Rechtsanwältin*

Susanna Auf der Maur-Quinn

Juris Doctor | International MBA

Rechtsanwältin***

Reto Berthel

Handelsregisterführer a.D.

Mathias Birrer

Rechtsanwalt* | Fachanwalt SAV

Bau- und Immobilienrecht

Luca Eigensatz

Rechtsanwalt*

Christine Fariña

lic. iur. (Université de Genève)

CAS Compliance Management HSG

MAS Sport Administration/Technology

Daniel Girsberger

Prof. Dr. iur. | LL. M. | Rechtsanwalt*

Markus Kaufmann

Dr. iur. | LL. M. | Rechtsanwalt*

Notar LU

Christian Lingg

Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer

und Steuerexperte

Andrea Meule

Rechtsanwältin* | Notarin LU

International Executive MBA HSG

Davide Pinelli

Dr. iur. | Rechtsanwalt*

MAS in Economic Crime Investigation

Paul Richli

Prof. em. Dr. iur.

Hubert Rüedi

Rechtsanwalt* | Notar LU

Bernhard Rüttsche

Prof. Dr. iur. | Rechtsanwalt

Ordinarius für Öffentliches Recht, Universität Luzern

Jörg Sprecher

Prof. Dr. iur. | Rechtsanwalt* | Notar LU

Raffael Steger

Rechtsanwalt* | Fachanwalt SAV

Arbeitsrecht

Zertifiziert nach ISO 9001

* Eingetragen im Anwaltsregister LU

** Eingetragen in der EU/EFTA

Anwaltsliste LU

Zulassung Schweiz | Deutschland

*** Zulassung South Carolina, USA

15. April 2025

Inhaltsverzeichnis

A.	Anträge.....	3
B.	Formelles	3
C.	Materielles	4
I.	Die Einzonungsvoraussetzungen des Richtplans des Kanton Luzern werden nicht erfüllt.....	4
II.	Verletzung von Art. 15 RPG.....	7
III.	Einheitlichkeit der Planung.....	7
IV.	Kein dargelegter Bedarf.....	8
V.	Unzulässige Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen.....	8

15. April 2025

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

Namens und im Auftrag der Einsprecher stelle ich 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.

Beweis:

Urkunde: Beweis im Bestreitungsfall vorbehalten

- 2 Der unterzeichnete Rechtsanwalt ist gehörig bevollmächtigt und im Anwaltsregister des Kantons Luzern eingetragen.

Beweis:

Urkunde: Bel. 01 Vollmacht vom 11.04.2025

- 3 Gegen die beantragte Teilrevision der Ortsplanung Rain betreffend die Erweiterung 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.

15. April 2025

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).

- 4 Die Einsprecher sind Miteigentümer der Stockwerkseigentumseinheit, Grundstück Nr. 8694, 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 der Einsprecher gewahrt und sie würden mit bedeutend weniger Immissionen belastet (BGer 1 C_500/2009). Die Einsprecher sind demnach zur Einsprache legitimiert.

Beweis:

Urkunde: Bel. 02 Eigentüternachweis Grundstück Nr. 8694, Stammgrundstück Nr. 413, Grundbuch Rain.

C. MATERIELLES

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

- 5 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.

15. April 2025

- 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. Jedoch bestehen sowohl auf dem Grundstück 878, Grundbuch Rain, als auch auf dem bereits eingezonten Teil des Grundstücks Nr. 343, Grundbuch Rain, 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.

15. April 2025

- 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^{bis} 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 geplante Kompensation bzw. für die Bodenverbesserung vorliegen.
 - Die gesamtkantonale Bauzonenauslastung gemäss den technischen Richtlinien Bauzonen liegt bei 100 Prozent oder mehr.
 - Dazu liegen keine Angaben vor.
- 6 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.
- 7 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 abzulehnen.

15. April 2025

II. Verletzung von Art. 15 RPG

- 8 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.
- 9 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.

Beweis:

Urkunde:	Bel. 03	Eigentümernachweis Grundstück Nr. 343, Grundbuch Rain
----------	---------	---

- 10 Ausserdem wird nirgends dargetan, dass mit der entsprechenden Einzonung die Vorgaben des Richtplanes umgesetzt werden. Wie unter Rz. 5 ff. dargelegt, werden die Vorgaben des Richtplanes in Bezug auf die Einzonung gerade nicht eingehalten. 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.

III. Einheitlichkeit der Planung

- 11 Gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons Luzern vom 21. Oktober 2024 befindet sich die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Rain seit dem Jahre 2022 in Bearbeitung. Sie verzögert sich aufgrund der länger dauernden Dorfkernentwicklung voraussichtlich bis ins Jahr 2025. Aufgrund dieser noch andauernden Projektbearbeitung sowie der zeitlichen Unsicherheit wird die Teilrevision Sandblatte in einem separaten Verfahren bearbeitet.
- 12 Die Teilrevision Sandblatte soll jedoch nun auch im Jahre 2025 stattfinden. Insofern läuft die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Rain parallel zur Teilrevision Sandblatte. Mithin können durch diese Parallelität diese geplanten Revisionen nicht miteinander koordiniert werden. Das geht nicht an.

15. April 2025

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

IV. Kein dargelegter Bedarf

- 13 Damit eine Einzonung in die Bauzone vorgenommen werden kann, ist eine konkreter Bedarfsnachweis erforderlich. Dieser konkrete Bedarfsnachweis fehlt in casu.
- 14 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 Mitarbeitern führte. Heute sind 65 Mitarbeiter 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.
- 15 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. Ein solches Wachstum dürfte jedoch gerade in der heutigen turbulenten Zeit eher nicht eintreten. 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.

V. Unzulässige Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

- 16 Vorgesehen ist 6'573 m² Landwirtschaftsfläche, wovon mindestens 4'805 m² Fruchtfolgefläche darstellen, einzuzonen. 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

15. April 2025

- ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen unter Inkaufnahme vertretbarer qualitativer Einbussen bezüglich Orts- und Landschaftsbild oder Wohngebieten geprüft wurden.
- 17 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 qualitätsvollen 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.
- 18 Zu a.: wie unter Rz. 5 ff. oben dargelegt wurde, werden die Vorgaben des kantonalen Richtplans in Bezug auf die Einzonung nicht eingehalten. Auch die Vorgaben des Bundesrechts sind nicht eingehalten (siehe Rz. 8 ff.).
- 19 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 Einsprachegegnerin 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.
- 20 Zu c.: Die Landwirtschaftsfläche auf dem Grundstück Nr. 343, Grundbuch Rain, wird zerschnitten. Es bleibt nur noch ein kleiner Streifen in der Landwirtschaftszone übrig.
- 21 Zu d.: Es werden keine möglichst kompakte und dichte Siedlungen mit qualitätsvollen und ökologisch wertvollen Freiräumen geschaffen.
- 22 Zu e.: Es wurde keine Interessenabwägung vorgenommen, wobei insbesondere das Interesse an der Erhaltung des Kulturlandes zu berücksichtigen ist.
- 23 § 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.

15. April 2025

- 24 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.
- 25 Aus den vorgenannten Gründen liegen die Voraussetzung um für die Einzonung Fruchtfolgeflächen zu beanspruchen nicht vor, somit 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.

15. April 2025

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



Mathias Birrer

Im Doppel
Kopie an Klientschaft
Beilage:

- gemäss Beweismittelverzeichnis

15. April 2025

Beweismittelverzeichnis

**Frau Gabriela Patricia Keller-Wyss und Herrn Theodosius gen. Theo Keller /
Gemeinde Rain
Einsprache**

Urkunden:

Bel. 01

Vollmacht vom 11.04.2025

Bel. 02

Eigentümernachweis Grundstück Nr. 8694, Stammgrundstück Nr. 413, Grundbuch Rain.

Bel. 03

Eigentümernachweis Grundstück Nr. 343, Grundbuch Rain

Vollmacht

Kaufmann Rüedi Rechtsanwälte AG, Luzern (nachfolgend «Kanzlei») sowie die bei der Kanzlei angestellten registrierten Anwältinnen und Anwälte, zurzeit:

Irma Ambauen	Daniel Girsberger	Davide Pinelli	Raffael Steger
Mathias Birrer	Markus Kaufmann	Hubert Rüedi	
Luca Eigensatz	Andrea Meule	Jörg Sprecher	

werden in der Angelegenheit

Teilrevision der Ortsplanung der Gemeinde Rain (Erweiterung der Arbeitszone „Sandblatte“)

je einzeln zu allen Rechtshandlungen eines Generalbevollmächtigten mit dem Recht, StellvertreterInnen zu ernennen, bevollmächtigt. Die Vollmacht schliesst insbesondere ein:

Aussergerichtliche Vertretung; Vertretung vor allen Gerichten, Verwaltungsbehörden und Schiedsgerichten; Abschluss von Gerichtsstandsvereinbarungen und Schiedsverträgen; Ergreifung von Rechtsmitteln; Abgabe von Klageverzichts-, Abstands- und Klageanerkennungserklärungen; Abschluss von Vergleichen; Vollzug von Urteilen und abgeschlossenen Vergleichen, inklusive Geltendmachung von Zahlungen; Empfangnahme und Herausgabe von Wertschriften, Zahlungen und anderen Streitgegenständen; Anhebung und Durchführung von Schuldbetreibungen, einschliesslich Stellung von Konkursbegehren; Vertretung in Erbschaftssachen und bei öffentlichen Beurkundungen und Grundbuchgeschäften; Vertretung in Strafsachen, insbesondere Stellung und Rückzug von Strafklagen und -anträgen; Vertretung vor sämtlichen Behörden, inklusive Gesuche um Schutz von Immaterialgüterrechten und Vornahme der notwendigen Handlungen zu dessen Aufrechterhaltung. Abweichendes zwingendes Recht vorbehalten, erlischt diese Vollmacht nicht mit dem Ableben, der Verschollenerklärung, dem Verlust der Handlungsfähigkeit oder dem Konkurs der Klientschaft.

Die Klientschaft tritt der Kanzlei alle Zahlungen inklusive allfällige Prozessentschädigungen bis zur Höhe der Ansprüche der Kanzlei zahlungshalber ab. Setzt sich die Klientschaft aus mehreren Auftraggebern zusammen, haften diese gegenüber der Kanzlei solidarisch. Die Kanzlei ist zudem für die Geltendmachung von Ansprüchen aus diesem Mandatsverhältnis vom Berufsgeheimnis befreit.

Die Kanzlei ist berechtigt, bei Dritten – wie Behörden, Gerichten, Ärzten, Vertragsparteien und Gegenparteien –, welche grundsätzlich dem Berufsgeheimnis und/oder dem Datenschutz und/oder anderen Schutzrechten unterliegen, alle in der Sache notwendigen und nützlichen Auskünfte einzuholen. Der Auftraggeber entbindet die Dritten in diesem Umfang von der Wahrung des Berufsgeheimnisses und dergleichen.

Rain, 11.04.25

Ort, Datum | Unterschrift der Klientschaft (Gabriela Patricia Keller-Wyss / Theodosius

gen. Theo Keller)



Grundbuch

Grundeigentümerabfrage Kanton Luzern

Die Eigentümerabfrage steht Ihnen auch
ohne Karte zur Verfügung

[Grundeigentümerabfrage Kanton Luzern](#)

Beachten Sie die [Nutzungsbestimmungen](#).

Resultat

Eigentümer zu Grundstück Nr. 413, Rain

Rain 8694, , (318/1000)

Keller-Wyss Gabriela Patricia,
Sandblatte 26, 6026 Rain, (Miteigentum
1/2)

Keller Theodosius gen. Theo,
Sandblatte 26, 6026 Rain, (Miteigentum
1/2)

Rain 8695, , (341/1000)

Bucher-Wyss Marietta, Sandblatte 26,
6026 Rain, (Miteigentum 1/2)

Bucher Peter Josef, Sandblatte 26,
6026 Rain, (Miteigentum 1/2)

Rain 8696, , (341/1000)

Herzog Thomas Martin, Sandblatte 26,
6026 Rain, (Miteigentum 1/2)

Herzog-Arnold Ruth, Sandblatte 26,
6026 Rain, (Miteigentum 1/2)

Neue Abfrage

Schliessen

Grundeigentümerabfrage Kanton Luzern

Die Eigentümerabfrage steht Ihnen auch ohne Karte zur Verfügung [Grundeigentümerabfrage Kanton Luzern](#)

Beachten Sie die [Nutzungsbestimmungen](#).

Resultat

Eigentümer zu Grundstück Nr. 343, Rain

Brunner Max, Sandblatte 13, 6026 Rain, (Alleineigentum)

Grundstück in Karte anzeigen

Grundbuchauszug bestellen

Neue Abfrage

Sie können heute noch 9 Abfragen tätigen.

Hinweis: Die gezeigten Eigentümerinformationen haben keine rechtliche Gültigkeit. Es wird der im Grundbuch rechtsgültig eingetragene Eigentümer angezeigt. Laufende Mutationen werden nicht angezeigt. Zudem kann die Adresse veraltet sein, da keine Adressmeldepflicht besteht.

[Nutzungsbestimmungen zur Grundeigentümerabfrage Kanton Luzern \(anzeigen\)](#)

© 2019 [Grundbuchamt Kanton Luzern](#) | [GIS Kanton Luzern](#) | [Impressum](#)