KANTON
LUZERN

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

per E-Mail
Gemeinderat Rain

Luzern, 7. Juli 2026

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Rain, Vorprüfung Gesamtrevision Ortsplanung

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 30. September 2025 ersuchen Sie um die Vorprüfung der gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. Einleitung

1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Rain wurde mit Regierungsratsentscheid (RRE) Nr. 1351 am 18. Mai 1993 genehmigt. Die letzte Planungsänderung betreffend Änderung des Zonenplans im Gebiet Hapfere wurde mit RRE Nr. 777 am 8. Juli 2016 genehmigt. In sachlicher und zeitlicher Hinsicht ist eine gesamthafte Überprüfung der Richt- und Nutzungsplanung somit zweckmässig. Mit der Gesamtrevision will die Gemeinde Rain ihre Ortsplanung an die aktuellen Anforderungen und übergeordneten Rahmenbedingungen anpassen. Im Fokus steht dabei die Umsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie der Aufgaben des Kantonalen Richtplans (KRP). Kommunale Grundlage für die Ortsplanungsrevision bildet zudem das revidierte Siedlungsleitbild, zu welchen wir bereits mit Schreiben vom 22. Dezember 2022 Stellung genommen haben.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

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

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; Projektleiterin Patricia Buchwald, Tel. 041 228 71 47) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle Kultur, Kantonale Denkmalpflege (BKD-da)
- Luzerner Wanderwege (LWW),
- Regionaler Entwicklungsträger LuzernPlus (RET),
- Verkehrsverbund Luzern (VVL).

An der Bereinigungsbesprechung vom 5. Februar 2026 wurden das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 7. Mai 2026.

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

B. Beurteilung

1 Würdigung der Vorlage

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung kommt die Gemeinde Rain ihrer Aufgabe nach, ihre Ortsplanung den übergeordneten Planungsgrundlagen anzupassen. Im Rahmen der Revision wird zudem die Dorfkernentwicklung auf Ebene der Nutzungsplanung planungsrechtlich gesichert. Dies trägt zu einer qualitätsvollen Entwicklung der zusammenhängenden Gemeindestruktur bei. Zudem ist das Thema des Fuss- und Veloverkehrs besonders gut aufbereitet und umgesetzt worden.

2 Zonenplan

2.1 Arrondierung Arbeitszone Weierhus

Die Arbeitszone im Gebiet Weierhus soll im Zonenplan auf die urspüngliche Grösse erweitert werden. Aktuell ist der betroffene Teilbereich der Parzelle Nr. 310 der Landwirtschaftszone zugeteilt. Die Gemeinde macht geltend, dass es sich um einen technischen Übertragungsfehler handelt und daher die Arbeitszone neu arrondiert werden soll.

Der letzte Stand des Zonenplans, in welchem das ganze Grundstück Nr. 310 der Arbeits- bzw. Gewerbezone zugewiesen war, stammt vom 18. Mai 1993 (RRE Nr. 1351). Im Zonenplan Siedlung, genehmigt vom 22. März 2005 (RRE Nr. 342) befindet sich das Grundstück bereits nicht mehr vollständig in der Arbeitszone. Auch im Rahmen der Teilrevision 2009/10 war das Grundstück nicht mehr vollständig einer Bauzone zugewiesen (RRE Nr. 436 vom 5. April 2012). Die Arrondierung der bestehenden

Arbeitszone an die ursprüngliche Grösse der Parzelle Nr. 310 wird aber als recht- und zweckmässig beurteilt.

Zudem zeigt der neue Zonenplan im Entwurf, dass im Bereich der Arrondierung der Arbeitszone eine Freihaltezone Gewässerraum ausgeschieden werden soll. Durch die Erweiterung der Bauzone entsteht eine neue rechtliche Ausgangslage hinsichtlich der Nutzbarkeit der betroffenen Teilfläche, daher ist im Bereich der Freihaltezone des Gewässerraums eine Grünzone Gewässerraum auszuscheiden.

Antrag: Wir beantragen, im Bereich der Freihaltezone des Gewässerraums eine Grünzone Gewässerraum auszuscheiden.

2.2 Einzonung Schützenhaus

Das Schützenhaus soll mit einer Fläche von 332 m^2 von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Zwecke eingezont werden.

Da dies Einzonung dem raumplanerischen Trennungsgrundsatz zwischen Bau- und Nichtbauzone sowie die Verhinderung der Zersiedlung durch Kleinstbauzonen in der Landschaft widerspricht, beurteilen wir die Einzonung des Schützenhauses weder als recht- noch zweckmässig.

Antrag: Das Schützenhaus ist in der Landwirtschaftszone zu belassen.

2.3 Einzonung Grundstück Nr. 905

Das Grundstück Nr. 905 soll von der Reservezone in eine Wohn- und Arbeitszone 3 eingezont werden. Auf dem Grundstück befindet sich das schützenswerte Gebäude (GVL-Nr. 49), Sandblatte 18, welches einen ausgesprochenen Situationswert in Rain hat und zusammen mit der Hofkapelle ein bemerkenswertes Ensemble bäuerlicher Tradition bildet. Dies gilt es ungeschmälert zu erhalten. Bei Bauprojekten ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

Da die Parzelle bereits überbaut ist und das Gebäude unter Schutz steht, sind mit der Einzonung keine kapazitätsrelevanten Auswirkungen verbunden. Aufgrund der zentralen Lage der Parzelle, der bestehenden Bebauungsstruktur sowie des Erhalts des schützenswerten Gebäudes wird die Einzonung grundsätzlich als recht- und zweckmässig beurteilt.

2.4 Einzonung Dorfzone A

Die Erweiterung des Dorfkerns, bzw. der Dorfzone A auf den Parzellen Nr. 34, 36 und 39, dient der vorgesehenen Entwicklung des gewünschten Dorfzentrums sowie einer zukünftgen Erschliessung mit Wendekreisel. Im Sinne der Dorfkernentwicklung kann die Einzonung der Dorfzone A als recht- und zweckmässig beurteilt werden.

2.5 Dorfkernentwicklung Nord

Der Dorfkern von Rain soll weiterentwickelt und die Qualitäten mittels einer Gestaltungsplanpflicht gesichert werden. Gemäss den Unterlagen findet eine Dorfkernentwicklung allerdings nicht nur auf der Parzelle Nr. 39 statt, sondern auch auf den Parzellen Nrn. 34, 35, 36, 37 und 38. Für die Parzelle Nr. 39 ist eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Um eine zusammenhängende qualitätsvolle Entwicklung zu gewährleisten, beantragen wir aus raumplanerischer Sicht die Gestaltungsplanpflicht über den gesamten Perimeter der Dorfkernentwicklung nördlich der Kantonsstrasse zu legen.

Hinweis: Die Gestaltungsplanpflicht ist über den gesamten Perimeter der Dorfkernentwicklung Nord festzulegen. Dementsprechend ist Anhang 4 des Bau- und Zonenreglements (BZR) mit entsprechenden Vorgaben zu ergänzen.

2.6 Erschliessung Parzelle Nr. 588

Die rückwärtige Erschliessung der Parzelle Nr. 588 über die Strasse «Rüti» ermöglicht eine zukünftige rückwärtige Erschliessung der Parzellen Nrn. 628 und 629 sowie gegebenenfalls auch der Parzelle Nr. 15. Das ist aus Sicht der Kantonsstrasse vorteilhaft. Allerdings erscheint die Verlegung der Erschliessungsstrasse räumlich nicht nachvollziehbar, da das Grundstück Nr. 594 dadurch nicht erschlossen wäre.

Antrag: Die Erschliessung und die entsprechende Verkehrszone sind anzupassen.

2.7 Vermassung Zonengrenze

Zonengrenzen, die nicht entlang von Grundstücksgrenzen verlaufen oder die nicht aufgrund der Parzellengeometrie eindeutig definiert sind, wie beispielsweise auf der Parzelle Nr. 34 und 577, GB Rain, sind in den Plänen zu vermassen. *(Hinweis: Diese Auflistung ist nicht abschliessend).* Siehe hierzu die Wegleitung Ortsplanungsverfahren Kapitel 5.2.3.

Antrag: Die Zonengrenzen sind, wo nötig, zu vermassen.

2.8 Parzelle Nr. 105

Die Weiher auf der Parzelle Nr. 105 sind rechtlich Teil des Waldes. Im Zonenplan müssen diese demnach als Wald dargestellt werden. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen.

Antrag: Die Weiher auf der Parzelle Nr. 105 sind als Wald darzustellen.

3 Bau und Zonenreglement

Art. 15 Zone für öffentliche Zwecke

In der Zone für öffentliche Zwecke werden gemäss Ziffer 3 pauschal alle unter Ziffer 1 aufgezählten Nutzungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsarten ist jedoch eine Differenzierung zwischen ES II und ES III vorzunehmen. Schulbauten, Altersheime, Alterswohnungen, kirchliche Bauten und Anlagen weisen eine erhöhte Lärmempfindlichkeit auf und sind deshalb der ES II zuzuweisen. Die übrigen Nutzungen, wie Werkgebäude, Schiessanlagen, Sportanlagen, Vereinslokale, Parkierung sind aufgrund ihrer geringeren Lärmempfindlichkeit der ES III zuzuordnen.

Antrag: Art. 15 BZR (Zone für öffentliche Zwecke) ist dahingehend zu ergänzen, dass die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen differenziert erfolgt. Schulbauten, Altersheime, Alterswohnungen sowie kirchliche Bauten und Anlagen sind der ES II zuzuweisen. Werkgebäude, Schiessanlagen, Sportanlagen, Vereinslokale sowie Parkierungsanlagen sind der ES III zuzuordnen.

Art. 36 Parkfelder für Fahrzeuge

Die Bemessung der Anzahl Parkfelder, in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr, ist eine der wichtigsten und effektivsten Massnahmen für die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung. Aus Art. 36 Abs. 3 BZR geht hervor, dass sich die Ermittlung der Anzahl Parkfelder nicht nach der VSS Norm 640 281 richtet.

Hinweis: Wir empfehlen, dass die Anzahl erforderlicher Parkfelder nach der VSS Norm 640 281 festgelegt wird.

4 Erschliessungsrichtplan

Im Zuge der Gesamtrevision wurde der Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan erarbeitet. Der kommunale Richtplan enthält Aussagen zum Wegenetz, Temporeduktionen, Parkierungsmöglichkeiten, Bushaltestellen und Aufwertung vom Strassenraum. Gemäss der Wegleitung für kommunale Erschliessungsrichtpläne, welche die planerische Festlegung aus dem PBG enthält, sind neben der räumlichen auch die verfahrensrechtlichen Festlegungen vorzunehmen. Diese umfassen insbesondere Aussagen zur zeitlichen Umsetzung und den anfallenden Kosten der vorgesehenen Massnahmen.

Antrag: Wir beantragen, den Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan gemäss § 10a PBG zu ergänzen.

5 Weitere Aspekte

Gewässer ID 742011
Im Gebiet Weierhus/Hellweid wurde der Gewässerraum beim eingedeckten Gewässer ID 742011 auf der Parzelle Nr. 309 nicht ausgeschieden. Obwohl hier der Hochwasserschutz gemäss Gefahrenkarte kein Defizit aufweist, zeigt die Gefahrenhinweiskarte im offenen Oberteil des Gewässers bzw. im Gundolingermoos mögliche Ausuferungen. Daher sollte der Gewässerraum durchgehend für den folgenden eingedeckten unteren Teil ausgeschieden werden.

Hinweis: Der Gewässerraum auf der Parzelle Nr. 309 ist durchgehend auch für den eingedeckten Teil auszuscheiden.

Gewässer Ron
Im Jahr 2022 wurde bei der Gewässerraumfestlegung in Eschenbach die Herleitung und Definition der Gewässerraumbreite der Ron angefragt und neu definiert. Das Fazit war, dass im Ronabschnitt in Eschenbach eine Gewässerraumbreite von 23 - 24 Meter auszuscheiden ist und dies im Sinne des Ermessens der Gemeinde zu begründen ist.
Mittlerweile ist der Gewässerraum in den Gemeinden Hildisrieden und Eschenbach bereits festgelegt. In Hildisrieden (obstrom von Rain) beträgt der Gewässerraum 21 Meter, 10.5 Meter ab Gewässerachse. In Eschenbach (abstrom von Rain) beträgt der Gewässerraum 23 Meter, 11.5 Meter ab Gewässerachse.

Aufgrund der Gleichbehandlung der Gemeinden ist der Gewässerraum in Rain an der Ron zwischen 21-23 Meter festzulegen. Die Gewässerraumbreiten der Flussabschnitte, deren Ufer in einer benachbarten Gemeinde liegen, sind dem Gewässerraum dieser Gemeinden anzupassen. Der Oberlauf auf der Parzelle Nr. 233 ist mit 21 Meter verringert und somit entgegen der Empfehlung der Dienststelle uwe festgelegt.

Hinweis: Auf der Parzelle Nr. 233 ist der Gewässerraum von 23 Meter (11.5 Meter ab Gewässerachse) festzulegen.

Waldibach, Parzelle Nr. 93
Der Gewässerabschnitt auf der Parzelle Nr. 100 ist in der Revitalisierungsplanung des Kantons Luzern enthalten. Daher besteht ein übergeordnetes Interesse, an diesem Gewässerabschnitt einen Gewässerraum festzulegen. Der Gewässerraum ist bis zum offenen Abschnitt auf der Parzelle Nr. 96 weiterzuziehen. Der Gewässerraum auf der Parzelle Nr. 100 kann ohne Bewirtschaftungseinschränkungen eingetragen werden.

Antrag: Der Gewässerraum ist mindestens auf der Parzelle Nr. 100 mit 11 m festzulegen. Idealerweise würde der Gewässerraum bis zur nächsten Eindolung auf die Parzelle Nr. 96 weitergezogen werden.

Naturschutzverordnung
Hinweis: Im ersten Abschnitt der Naturschutzverordnung sind die Nummern der Artikel 27 und 29 BZR anzupassen.

Fruchtfolgeflächen (FFF)
Neben der Einzonung im Bereich der Dorfkernentwicklung Nord wird auch die Parzelle Nr. 905 eingezont. Hierfür ist ebenfalls eine Abhandlung zum Thema FFF durchzuführen.

Antrag: Wir beantragen die Interessensabwägung gemäss der Richtlinie Fruchtfolgeflächen für die Parzelle Nr. 905 zu ergänzen.

Mehrwertausgleich
Die geplanten Einzonungen auf den Parzellen Nrn. 34, 36 und 39 in die Dorfzone A unterliegen in Übereinstimmung mit den Ausführungen im Planungsbericht der Mehrwertabgabepflicht. Die Einzonung auf der Parzelle Nr. 905 in die Wohn- und Arbeitszone 3 ist ebenfalls mehrwertabgabepflichtig. Dasselbe gilt für die Aufzonung im Bereich Dorfkernentwicklung Nord und Süd mit einer Gestaltungsplanpflicht wie im Planungsbericht dargelegt.

C. Ergebnis

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung kann insgesamt als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge 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
(ohne Unterschrift gültig)

Fabian Peter
Regierungsrat

Zustellung an (inkl. Beilagen):
- Planungsbüro stadtlandplan, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Kultur, Kantonale Denkmalpflege (BKD-da)
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Luzerner Wanderwege
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Regionaler Entwicklungsträger LuzernPlus
- Verkehrsverbund Luzern

Anhang geprüfter Planungsinstrumente

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Zonenplan Siedlung (Mst. 1:2'000), Entwurf vom 1. Mai 2026;
- Zonenplan Landschaft (Mst. 1:5'000), Entwurf vom 1. Mai 2026;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 1. Mai 2026;
- Naturschutzverordnung, Entwurf vom 1. Mai 2026;
- Waldfeststellung Weierhus (Mst. 1:500), Entwurf öffentliche Auflage;
- Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan (Mst. 1:2'500), Entwurf vom 1. Mai 2026.

Als Grundlage für die Beurteilung diente folgende Unterlage:

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), Entwurf vom 22. Juni 2026 mit Beilagen.