



Botschaft Teilrevision Krauerhusegg **Einladung öffentliche Informationsveranstaltung**

Mittwoch, 12. März 2025, 19.30 Uhr

Pfarreiheim Neuenkirch

Öffentliche Auflage vom 10. März bis 8. April 2025

Teilrevision der Ortsplanung betreffend Krauerhusegg

Ausgangslage

Das Gebiet Krauerhusegg wurde im Jahr 2012 mit der Genehmigung des Regierungsrats in die «Spezielle Wohnzone» eingezont. In dieser Zone darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, welcher sich auf ein Konzept stützt. Im Konzept von 2010 war der Bau von Einfamilienhäusern geplant.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Neuenkirch wurde im Jahr 2021 zusammen mit der Bevölkerung und einer Ortsplanungskommission ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dies ist ein Konzept, welches die zukünftige Siedlungsentwicklung der Gemeinde aufzeigt und Aussagen zu den Themen Siedlung, Landwirtschaft und Verkehr beinhaltet. Im REK werden unter anderem höhere Anforderungen an die Qualität der Überbauungen in der Gemeinde Neuenkirch gefordert – auch an diejenige im Gebiet Krauerhusegg. Knapp 10 Jahre nach der Einzonung des Gebiets Krauerhusegg entschloss sich der Gemeinderat der Gemeinde Neuenkirch deshalb zu prüfen, ob das Konzept von 2010 weiterhin zeitgemäss ist. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat ein qualitatives Verfahren zur Überprüfung des Konzeptes 2010 gestartet. Dieses Verfahren sowie auch weitere Abklärungen haben gezeigt, dass das Konzept von 2010 mit Einzelbauten und Feinerschliessung nicht mehr zeitgemäss ist und den Absichten einer qualitätsvollen Überbauung nicht entspricht, sowie den Eigenheiten des Gebiets an seiner exponierten Lage am Siedlungsrand nicht gerecht wird.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde vor dem Ausarbeiten des Gestaltungsplanes eine Überarbeitung des Konzeptes in Auftrag gegeben. Das neue Richtkonzept, dessen Planungsperimeter sich im Übergang von der Bauzone zur umgebenden Landschaft erstreckt, liegt nun vor. Das Ziel war, die Ausgangslage betreffend Dichte nicht wesentlich zu verändern. Das neue Konzept besteht im Wesentlichen aus zwei Häusergruppen. Dazwischen werden grosszügige Freiräume geschaffen, welche den Blick vom Eingang des Areals bzw. auf dem Weg zum bestehenden Bauernhaus freihalten.

Das neue Konzept 2022 erfordert eine Anpassung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements. Diese Änderungen werden in der vorliegenden Botschaft beschrieben. Gestützt auf das neue Richtkonzept und in Abstimmung mit der Teilrevision wurde auch der Gestaltungsplan Krauerhusegg ausgearbeitet. Dieser liegt der öffentlichen Auflage als orientierender Bestandteil bei. Zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt dann die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans.

Die relevanten Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung können im Internet unter www.krauerhusegg.ch eingesehen werden. Die Akten sind auch in der **Gemeindeverwaltung** verfügbar.

Diese Botschaft gibt zusammenfassend eine Übersicht über die Anpassungen der Ortsplanungs-Instrumente. Für einen vollständigen Überblick können detailliertere Informationen zu allen Inhalten im Planungsbericht nachgelesen werden.

Neues Konzept

Konzept

Das neue Konzept besteht im Wesentlichen aus zwei Häusergruppen. Dazwischen werden grosszügige Freiräume geschaffen, welche den Blick vom Eingang des Areals bzw. auf dem Weg zum bestehenden Bauernhaus freihalten.



Die erste Häusergruppe am Eingang des Areals besteht aus dem dreigeschossigen Punkthaus und einem zweigeschossigen Längsbau (Reihenhäusern). Die beiden Häuser sind durch einen gedeckten Aussenraum verbunden, welcher gemeinschaftlich genutzt werden kann.

Die zweite Häusergruppe (Hofstatt) besteht aus dem Bauernhaus, mit drei Bauten ergänzt: Dem Generationenhaus, den Reihenhäusern Schüür und dem Remisenhaus.

Die Flachdächer sollen mit Photovoltaikelementen ausgestattet und begrünt werden. In der Hofstatt sind die Gebäude mit Schrägdächern geplant. Alle Gebäude sollen als unterschiedliche Holzbauten oder zumindest als Holzverkleidete Bauten gestaltet werden. Die Überbauung enthält einen Wohnungsmix, welcher bezahlbares Wohneigentum für junge Neuenkircher Familien und andere Personengruppen ermöglichen soll. In welche Form die Vergabe und Bauorganisation geschehen wird, ist noch nicht festgelegt. Das Richtprojekt Umgebung ist geprägt von ökologisch vernetzten Grünräumen, Hofbäumen, Obstbäumen, Hecken, Gärten und grüner Wiese.

Die Lage der Strasse ist gemäss Konzept ähnlich mit der heutigen Erschliessungsstrasse. Es werden zwei Tiefgaragen unter den Häusergruppen entstehen mit einer gemeinsamen Erschliessungsstrasse. Der Standort der Erschliessungsstrasse wurde mehrfach intern und auch mit Direktbetroffenen geprüft. Der Weg zum Begegnungsplatz am Bach sowie in den Wald ist öffentlich mit einem Fusswegrecht ausgestattet.

Gestaltungsplan-Entwurf

Der Gestaltungsplan orientiert sich am Konzept und nimmt viele Aspekte aus dem bereits genehmigten REK der Gemeinde auf. So wurden in enger Abstimmung mit der Eigentümerschaft der anderen Parzelle die Aussen- und Innenqualitäten verfeinert. Im Umgebungsplan sind bereits viele Identitätsstiftende Grün- und Anordnungselemente enthalten. Die Sonderbauvorschriften übernehmen ebenfalls Themen aus dem neuen Bau- und Zonenreglement der neuen Gesamtrevision. Weiter wurden zusammen mit der Nachbarschaft die Grenzgestaltung (Heckenpflanzung) sowie gegenseitigen Rechte, Sichten und Möglichkeiten geklärt und festgehalten.

Zusammen mit dem Beschluss an der vorgesehenen Gemeindeversammlung im November 2025 wird das Gestaltungsplanverfahren eingeleitet.

Bisheriger Planungsverlauf

Mitwirkung

Im Frühjahr 2022 wurde den Anwohnern im Gebiet Krauerhus das Konzept über eine Teilfläche des Grundstückes Nr. 466 und über das Grundstück Nr. 1664 vorgestellt. Dabei sind Fragen und Kritik aufgetaucht, weshalb sich der Gemeinderat entschloss, am Montag, 7. November sowie am Dienstag, 15. November 2022 allen Personen und Organisationen im Rahmen der durchgeführten «Krauerhus-Dialogen» die Möglichkeit zur Mitwirkung zu geben. Das Ziel dieser Dialoge war, dass der Gemeinderat in einen Dialog mit der Bevölkerung treten sollte. Dies erforderte in einem ersten Schritt die Information über den Werdegang und aktuellen Stand des Projektes sowie das Konzept 2022. Zudem wurden auch bereits eingegangene Fragen beantwortet.

Rund 70 Personen kamen an die beiden Dialog-Abende und teilten ihre Fragen, Anmerkungen und Vorschläge mit. Das Stimmungsbild der beiden Abende ergab, dass das Konzept von den Teilnehmenden grundsätzlich mitgetragen wird, aber noch einige Inputs und Anpassungen aus der Mitwirkung mitgenommen werden sollen.

Der Gemeinderat prüfte verschiedene Rückmeldungen und nahm zusammen mit den Fachpersonen entsprechende Anpassungen vor. Über die angepasste Version wurde darauf im Frühling 2023 informiert. Anpassungsgegenstände waren die Verschiebung oder andere Anordnung der Gebäudevolumen aus Rücksicht vor verschiedenen Anliegen aus der Nachbarschaft. Anschliessend wurden mit dem überarbeiteten Konzept nochmals mehrere Gespräche mit den betroffenen Nachbarn und Grundeigentümerinnen geführt. In diesem Prozessschritt wurden auch Vereinbarungen über die gegenseitigen Bedingungen und vorgesehenen Grundstückserweiterungen erarbeitet, welche die Umzonungen in die normale Wohnzone bedingen.

Stellungnahme der Dienststelle Raum- und Wirtschaft (rawi) zum Konzept 2022

In der Stellungnahme der DS rawi vom 12. September 2022 wird das neue Konzept folgendermassen beurteilt:

«Das neue Richtkonzept der Lengacher Emmenegger Partner AG vom 8. April 2022 befasst sich vertieft mit den örtlichen und situativen Gegebenheiten. So wird nicht nur das bestehende Bauernhaus, sondern auch die angrenzende Landschaft im Konzept mitgedacht. Im Richtprojekt ist ein Wohnungsmix vorgesehen, der unter anderem bezahlbaren Wohnraum für junge Neuenkircher Familien schaffen soll und für eine durchmischte Bewohnerschaft sorgt. Gemeinsame Aussenräume sollen zur gewünschten Durchmischung beitragen.

Das neue Richtprojekt weist dieselbe bauliche Dichte wie das alte Konzept auf. Mit der Konzeption der Bauten in zwei Gebäudegruppen und den grosszügigen ökologisch vernetzten Grünflächen verfügt es über einen wesentlichen haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden. Die Ansätze der landschaftlichen Eingliederung und Identifikation mit den örtlichen Eigenheiten sowie ein der Bedürfnisse angepasster Wohnungsmix entsprechen den kantonalen Stossrichtungen einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung sowie dem räumlichen Entwicklungsleitbild der Gemeinde Neuenkirch.»

Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung fand vom Juni 2022 bis Juli 2023 statt. Im Vorprüfungsbericht vom 14. Juli 2023 wird die Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Krauerhusegg insgesamt als gut und vollständig erarbeitet, sowie als recht- und zweckmässig beurteilt. Sie stimme mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein.

Änderungen der Ortsplanung (Gegenstand der öffentlichen Auflage)

Das neue Konzept bedingt Anpassungen bei der Speziellen Wohnzone (W-S).

Zonenplan

Die Zonenfläche wird flächengleich umgelegt: Die bestehende Spezielle Wohnzone wird in Richtung Westen erweitert, um das neue Konzept abzubilden und flächengleich mit einer Auszonung in die Landwirtschaftszone und das Übrige Gebiet B (ÜG-B) kompensiert. Weiter werden zur Sicherung von Frei- und Grünflächen zwei Grünzonen ausgeschieden, die sowohl mit dem Konzept als auch dem Gestaltungsplan korrespondieren.

Zudem konnten verschiedene benachbarte Grundeigentümer Flächen erwerben und ihre Grundstücke somit vergrössern. Diese Flächen werden in die normale, angrenzende Wohnzone (W2) umgezont.

Bau- und Zonenreglement

Die Nutzungsmasse werden entsprechend dem Richtprojekt angepasst. In Anbetracht der anstehenden Gesamtrevision und der damit verbunden Systemänderung von der Ausnutzungsziffer (AZ)/ Geschossigkeit hin zur Überbauungsziffer (ÜZ)/ Gesamthöhe werden die Nutzungsmasse in beiden Systemen angegeben.

Unterlagen und Termine

Die Unterlagen sind online auf www.krauerhusegg.ch ersichtlich oder können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.



Gegenstand der öffentlichen Auflage:	Orientierende Unterlagen:
a) Änderung Zonenplan b) Änderung Bau- und Zonenreglement	<u>Teilrevision</u> c) Planungsbericht d) Stellungnahme der DS rawi (Nachtrag), 14. Februar 2025 e) Neues Konzept (Überarbeitetes Richtprojekt Neuenkirch Krauerhusegg, 23. August 2024) f) Vorprüfungsbericht des BUWD, 14. Juli 2023 g) Beurteilung der Fruchtfolgefläche, 28. März 2023 h) Jury – Begleitbericht vom März 2022 i) Stellungnahme der DS rawi, 12. September 2022
	<u>Gestaltungsplan</u> I) Situationsplan II) Sonderbauvorschriften III) Erläuterungsbericht IV) Richtprojekt Umgebung

Einspracheberechtigung

Vom 10. März bis 8. April 2025 findet die öffentliche Auflage statt. Personen, kantonale Behörden und Organisationen, die gemäss § 207 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ein schutzwürdiges Interesse an der Anpassung der Zonenplan- und BZR-Änderungen haben, können bis spätestens **8. April 2025** (Datum des Poststempels) von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen. Einsprachen mit einem Antrag und dessen Begründung sind schriftlich und im Doppel an den Gemeinderat Neuenkirch zu richten.

Die Zonenplan- und BZR-Änderungen erhalten gemäss § 85 Abs. 2 PBG mit der öffentlichen Auflage die Wirkung einer Planungszone.

Der Gestaltungsplan Krauerhusegg wird gemäss obenstehender Tabelle orientierend aufgelegt. Der Gestaltungsplan wird zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich aufgelegt, weshalb erst dann die Möglichkeit besteht, dazu Einsprache zu erheben.

Weiteres Vorgehen

Am 12. März 2025 findet 19.30 Uhr im Pfarreiheim in Neuenkirch eine öffentliche Informationsveranstaltung zusammen mit den Anpassungen betreffend Parkierungsreglement der Gemeinde Neuenkirch statt. Dort wird der Prozess sowie das Projekt nochmals kurz erklärt und wir stehen gerne für Fragen zur Verfügung.

Der Gemeinderat prüft allfällige Einsprachen und versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, so teilt der Gemeinderat den Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung die Abweisung der Einsprache beantragen wird (§ 62 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)).



Der Gemeinderat beabsichtigt, die Teilrevision der Ortsplanung den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung im November 2025 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anschliessend an die Gemeindeversammlung reicht der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossene Zonenplan- und BZR-Änderungen zusammen mit den weiteren erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).

Der Gestaltungsplan wird nach der Gemeindeversammlung öffentlich aufgelegt.

Der Gemeinderat freut sich auf Ihr Interesse und ist der Überzeugung, dass sich die revidierten Planungsinstrumente positiv auf die künftige Entwicklung von Neuenkirch auswirken werden.

Neuenkirch, 19. Februar 2025

Gemeinde Neuenkirch
Gemeinderat


Marcel Wolfisberg
Gemeindepräsident


Thomas Rubin
Gemeindeschreiber