

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Raum und Wirtschaft (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
rawi.lu.ch

Gemeinderat Neuenkirch

Luzern, 14. Juli 2023 FK/LIA
2022-437

Gemeinde Neuenkirch; Vorprüfung Teilrevision Gebiet Krauerhusegg, 2022

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom **2. Juni 2022** ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Krauerhusegg. Mit Schreiben vom 12. September 2022 haben wir zum Vorhaben bereits Stellung genommen und konnten eine positive Vorprüfung in Aussicht stellen. Im Mai 2022 wurde die Bevölkerung über das Vorhaben informiert. Aufgrund der Rückmeldungen an den Informationsveranstaltungen wurden im November 2022 zusätzliche Dialogabende durchgeführt. Deren Ergebnisse haben eine neue Positionierung der Gebäudevolumen sowie eine geringfügige Anpassung der Zonengrenze zur Folge. Die Änderungen wurden in den Beurteilungsdokumenten angepasst und der Dienststelle rawi am 19. Juni 2023 zugestellt. Auf Basis dieser Unterlagen wird nun der Vorprüfungsbericht erstellt. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Neuenkirch wurde mit Regierungsratsentscheid (RRE) Nr. 195 am 10. Februar 2012 genehmigt. Darauf folgend wurden mehrere Teilrevisionen der Ortsplanung vorgenommen. Mit RRE Nr. 1096 vom 22. September 2020 wurde unter anderem die Festlegung der Gewässerräume genehmigt. Parallel zur vorliegen-

den Teilrevision Krauerhusegg befindet sich die Gemeinde Neuenkirch in der Erarbeitung einer Gesamtrevision der Ortsplanung, mit welcher die Planungsgrundlagen an die übergeordneten Rahmenbedingungen angepasst werden.

In der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung wurde das Gebiet Krauerhusegg aufgrund eines konkreten Bebauungskonzepts in die Spezielle Wohnzone (W-S) eingezont. Der westliche Teil des Gebiets wurde der Reservezone (Übriges Gebiet B) zugeteilt. Gemäss Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Neuenkirch darf in der W-S nur aufgrund eines Gestaltungsplans gebaut werden, welcher basierend auf einem Konzept (Richtprojekt) erarbeitet wird. Die Parzelle Nr. 466, Grundbuch (GB) Neuenkirch, befindet sich im Grundeigentum der Gemeinde. Die Parzelle Nr. 1664, GB Neuenkirch, mit dem bestehenden Bauernhaus befindet sich in Privatbesitz. Im Rahmen eines Studienauftrags des Gemeinderats hat sich herausgestellt, dass das im Jahr 2010 erarbeitete Konzept (mit Einzelbauten) nicht mehr zeitgemäss ist und den von der Gemeinde geforderten Qualitäten zu wenig Rechnung trägt. Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde ein neues Konzept ausgearbeitet. Das neu vorliegende Richtprojekt bedingt eine Anpassung des Zonenplanes sowie des Bau- und Zonenreglements.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Raumplanungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter: Flurin Kern, Tel. 041 228 84 70) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Umwelt und Energie (uwe), am 1. Mai 2022,
- Verkehr und Infrastruktur (vif), am 30. Juni 2022,
- Dienststellen Landwirtschaft und Wald (lawa), am 6. Juli 2022,
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 28. Juni und 7. Juli 2022.

Aufgrund der Rückmeldungen aus der Vernehmlassung wurde in Absprache mit der Gemeinde auf eine Bereinigungsbesprechung verzichtet. Der vorliegende Vorprüfungsbericht umfasst im Wesentlichen die Ergebnisse und Rückmeldungen der Vernehmlassung. Vorbehalte und Anträge können dem folgenden Kapitel B entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Der Planung ging ein sorgfältiger Planungsprozess mit Studienauftrag und der Erarbeitung eines Richtprojektes voraus. Dabei wurde auf die örtlichen Eigenheiten eingegangen und auf eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung geachtet. Wir begrüßen die Bestrebung der Gemeinde, auf ihren eigenen Grundstücken mit sorgfältiger und zeitgerechter Planung eine Vorbildrolle einzunehmen.

2 Zonenplan

2.1 Einzonung in die Spezielle Wohnzone (W-S)

Das neue Richtkonzept bedingt eine Anpassung der W-S. Dabei wird die bestehende W-S auf der Parzelle Nr. 466, GB Neuenkirch, um eine Fläche von 1'266 m² in Richtung Westen erweitert. Da es sich bei der Gemeinde Neuenkirch um eine Kompensationsgemeinde handelt, ist die Einzonung in die W-S flächengleich zu kompensieren. Die Kompensation erfolgt mittels Auszonung einer Fläche von 1'102 m² in die Landwirtschaftszone und einer Fläche von 164 m² in die Reservezone (Übriges Gebiet B).

Das Übrige Gebiet B im Bereich Krauerhusegg wird aus der Aufzählung in Art. 21BZR gestrichen, da keine Erweiterung des Konzeptes in Richtung Wald vorgesehen ist. Vor diesem Hintergrund, sowie mit Blick auf die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung, kann der kompensatorischen Auszonung einer Fläche sowohl in die Reserve- als auch in die Landwirtschaftszone zugestimmt werden.

Antrag: Die Reservezonen (Übriges Gebiet B) sind im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung ganzheitlich zu überprüfen.

2.2 Ausscheidung von Grünzonen

Zur Sicherung von Frei- und Grünflächen werden zwei Grünzonen mit einer Fläche von 222 m² und 1'327 m² ausgeschieden. Zweck der Grünzonen ist die Freihaltung gemeinschaftlicher Grün- und Freiflächen vor baulichen Massnahmen. Dieses Vorgehen erachten wir als zweckmässig.

3 Bau und Zonenreglement

Art. 10 Spezielle Wohnzone W-S

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

4 Fruchtfolgeflächen

Gemäss Bodenkartierung (Geologik, 28.03.2023) handelt es sich bei der vorgesehenen kompensatorischen Auszonung um einen quantitativ und qualitativ gleichwertigen Fruchtfolgeflächenersatz.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Krauerhusegg kann insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Sie stimmt mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der

Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Rechtsdienst

Beilagen:

- Kopie aller Stellungnahmen

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planungsbüro Kost + Partner AG, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Bau- und Zonenreglement vom 13.06.2023
- Zonenplan (1:1'000) vom 14.06.2023

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Richtprojekt Krauerhusegg vom 13.06.2023
- Bericht zum Richtprojekt vom 08.04.2022
- Beurteilung der Fruchtfolgeflächen vom 28.03.2023
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 13.06.2023



Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 6060
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Kern Flurin
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 1. Mai 2023 sch

2022-3152

**Gemeinde Neuenkirch; Vorprüfung Teilrevision Gebiet Krauerhusegg,
2022**

Sehr geehrter Herr Kern

Wir beziehen uns auf die von Ihnen erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

Wir haben die vorliegende Teilrevision bezüglich der Auswirkungen auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft.

Wir beantragen deshalb, die untenstehenden Bemerkungen und Anträge in den Vorprüfungsbericht aufzunehmen und für die weitere Planung verbindlich zu erklären.

2. Boden (Matthias Grob)

Gemäss Bodenkartierung (Geologik, 28.03.2023) handelt es sich bei der vorgesehenen kompensatorischen Auszonung um einen quantitativ und qualitativ gleichwertigen Fruchtfolgeflächen-Ersatz. Aus Sicht des Fachbereichs Boden kann der Teilrevision zugestimmt werden.

3. Energie (Clara Bucher)

In Art. 10 Abs. 3 Ziffer 1 des Bau- und Zonenreglements wird auf den § 10 Abs. 2 der kant. Bau- und Planungsverordnung (PBV) verwiesen. Dieser Verweis ist nicht mehr aktuell. Bitte neu auf Art. 14 PBV verweisen.

Die vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen von den Fachbereichen Lärm sowie Oberflächengewässer geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanrevision.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

sig. P. Schaller

Patrick Schaller
Geschäftsstelle
+41 41 228 6468
patrick.schaller@lu.ch

Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon 041 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Dienststelle
Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Flurin Kern
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 30. Juni 2022 rap/zeu/BRS/DAr/DBI/SAS
ID 22_661 / 2112.1676 / 2022-375

GEMEINDE NEUENKIRCH

Vernehmlassung; Vorprüfung Teilrevision Gebiet Krauerhusegg, 2022

Sehr geehrter Herr Kern
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 15. Juni 2022 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHR/KANTONSSTRASSEN

Aus Sicht Verkehr/Kantonsstrassen kann der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung gemäss den vorliegenden Unterlagen ohne Auflagen zugestimmt werden.

NATURGEFAHREN

Aus wasserbaulicher Sicht bestehen keine Einwände. Der Gewässerraum wurde bereits ausgeschieden und der Chrauerhusbach (Gewässer ID 563078) auf der Parzelle Nr. 2219 wurde verlegt und offengelegt.

Hinweis:

Die Gefahrenkarte ist in dem Bereich durch die Gewässerverlegung und Offenlegung nicht mehr aktuell und sollte aktualisiert werden.

Wir bitten Sie um Kenntnisnahme.

Freundliche Grüsse



Peter Ramseyer
Teamleiter Planung Strassen



Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren



Landwirtschaft und Wald (lawa)

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 349 74 00
lawa@lu.ch
www.lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Flurin Kern
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 6. Juli 2022 BAM

STELLUNGNAHME

Gemeinde Neuenkirch; Teilrevision Gebiet Krauerhusegg, 2022 Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Kern

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 15. Juni 2022 haben wir die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Natur und Landschaft

(Kontaktperson: Nora Aellen)

Siedlungsrand

Die Zonenplanänderung betrifft den Siedlungsrand. Im *Kapitel 8.10* des Planungsberichts ist die Siedlungsrandgestaltung im Titel erwähnt. Es wird im Text jedoch nicht ausgeführt, wie sich die Zonenänderung auf die Siedlungsrandgestaltung auswirkt.

NHG und NHV fordern den ökologischen Ausgleich bei Intensivierung der Nutzung. Das Landschaftskonzept Schweiz fordert, Siedlungsränder qualitativ hochwertig zu gestalten und die Qualität langfristig zu sichern. Gleiches fordern der Kantonale Richtplan und die Strategie Landschaft des Kantons Luzern. Mit dem Merkblatt «Am Rand» wirbt die Dienststelle rawi für eine bewusste Planung an Übergang von Siedlung und Kulturlandschaft. Erst 2020 formulierte der Kantonsrat mit dem Beschluss zum Planungsbericht Biodiversität die Bemerkung, die Biodiversität sei insbesondere an den Siedlungsändern zu fördern. – Der Auftrag zur bewussten und qualitativ hochwertigen Gestaltung der Siedlungsänder ist als behördenverbindliche Aufgabe verschiedentlich bekräftigt.

Eine Siedlungsrandgestaltung als bewusste Planung des Übergangs von der Siedlung zur Kulturlandschaft dient primär der Abstimmung und Integration von Bauten und Anlagen in die gewachsene Landschaft. Art und Dimension der Siedlungsrand-Strukturen sind mit Rücksicht auf die aneinandergrenzenden Landschafts- resp. Siedlungstexturen zu planen. Beispielsweise machen vielstöckige Gebäude – zur gezielten Einbettung in eine umgebende traditionelle Kulturlandschaft – eine Siedlungsrandgestaltung mit ebenfalls hoch aufragenden Elementen, konkret mit hohen Bäumen nötig. Entsprechend der Wuchshöhe und Kronenweite

muss auch der Wurzel-Traufraum dimensioniert werden. Andererseits können kleine Gebäude mit aufgelösten Hecken oder Buschgruppen bereits sehr wirkungsvoll integriert werden. Die Synergienutzen einer Siedlungsrandgestaltung sind durchwegs auch immer ökologischer und klimaadaptiver Natur und ein gestalteter Siedlungsrand steigert die Lebensraumqualität und -attraktivität.

Anträge

- Es ist im *Kap. 8.10 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz, Siedlungsrandgestaltung* auszuführen, wie die Zonenänderung die Siedlungsrandgestaltung verändert. Zudem ist darzulegen mit welchem Instrument (Zonenplan, Gestaltungsplan, Umgebungsplan im Baugesuch, ...) die Siedlungsrandgestaltung festgelegt wird.
- Wir empfehlen am Siedlungsrand locker gepflanzte Gehölze (Sträucher/Bäume), um einen sanften Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu erreichen.

Neuer Fussweg im Gewässerraum

Im Richtprojekt S. 12 *Konzept Umgebungsentwicklung* ist ein neuer Fussweg entlang des Gewässers geplant.

Antrag

- Wir empfehlen, den geplanten Fussweg ausserhalb des Gewässerraums zu erstellen, damit die Hecke als Vernetzungssachse ihre volle Wirkung entfalten kann.

Wald

(Kontaktperson: Martin Kistler)

Hinweis: Die im Rahmen des Richtprojekts vorgesehene Wegverbindung zum Wasserfall Lipperüti kann grundsätzlich weiterverfolgt werden. Für die Wegverbindung müssen wichtige, überwiegende Gründe ausgewiesen und sie muss öffentlich zugänglich sein. Die Planung hat ganzheitlich zu erfolgen, inklusive der Abschnitte im Wald bis zum Wasserfall. Im Wald und im Unterabstand zum Wald ist ein einfacher, bodennaher Fussweg und die Verwendung möglichst naturnaher Materialien anzustreben. Wir empfehlen für die Planung frühzeitig den zuständigen Revierförster einzubeziehen.

Die übrigen Fachbereiche haben keine Anmerkungen.

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Simona Kunz
Abteilungsleiterin Zentrale Dienste
041 349 74 25
simona.kunz@lu.ch

Dienststelle Hochschulbildung und Kultur

Archäologie

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 65 95
sekretariat.archaeologie@lu.ch
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
z.H. Flurin Kern
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 28. Juni 2022

Vernehmlassung Gemeinde Neuenkirch, Vorprüfung Teilrevision Gebiet Krauerhusegg 2022; Stellungnahme Archäologie

Sehr geehrter Herr Kern
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für das Zusenden der Unterlagen zu oben genanntem Geschäft.

Seitens der Kantonsarchäologie gibt es keine Einwände zu den vorgesehenen Änderungen am Zonenplan und Bau- und Zonenreglement.

Freundliche Grüsse



Angela Bucher, lic. phil.
Leiterin archäologische Inventare und Planungen IPLU
041 228 71 78
angela.bucher@lu.ch

Denkmalpflege

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 53 05
Telefax 041 210 51 40
sekretariat.denkmalpflege@lu.ch
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
z.H. Herrn Flurin Kern
Murbacherstrasse 23
6002 Luzern

Luzern, 7. Juli 2022

**Gemeinde Neuenkirch; OP Teilrevision, Gebiet Krauerhusegg, 2022
Vorprüfung; Stellungnahme Denkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren, lieber Flurin

Grundsätzliches

Neuenkirch gilt gemäss ISOS als Ortsbild von lokaler Bedeutung. Im betreffenden Gebiet haben beträchtliche bauliche Entwicklungen stattgefunden. Somit lässt der Bearbeitungsstand des ISOS von 1976 keine Aussagen zu.

Im betreffenden Perimeter sind weiter keine Aspekte der Denkmalpflege betroffen. U.a. auch ist die Feststellung gemäss Planungsbericht Kap. 8.11. zutreffend. Somit ergeben sich unsererseits keine Anmerkungen.

Für Fragen und weitere Auskünfte stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Marcus Casutt, lic. phil.
Gebietsdenkmalpfleger
Telefon 041 228 71 81
marcus.casutt@lu.ch