

AKTENNOTIZ: Ergänzungen zur Beurteilung der Fruchtfolgefläche

Objekt: Krauerhusegg, Zonenplanänderung

1 Ausgangslage

Für die Erstellung einer Wohnüberbauung im Gebiet Krauerhusegg in Neuenkirch ist eine Änderung des Zonenplans vorgesehen. Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, auf welcher die Überbauung geplant ist, befindet sich mehrheitlich bereits in der speziellen Wohnzone. Teilflächen des Bauprojekts waren jedoch bisher der Landwirtschaftszone und dem übrigen Gebiet zugeteilt und sind zudem als Fruchtfolgefläche (FFF) erfasst. Diese Flächen sollen nun in die spezielle Wohnzone eingezont werden, wobei zur Kompensation vor Ort äquivalente Flächen mit FFF-Qualität ausgezont werden sollen. Mit der Beurteilung der Fruchtfolgefläche vom 28. März 2023¹ wurde aufgezeigt, dass die Bodenqualität im Bereich der Auszonung gemäss damaligem Planungsstand die Bedingungen für FFF-Qualität erfüllt und die beanspruchten FFF somit ausreichend kompensiert werden. Zwischenzeitlich wurden jedoch einige Änderungen am Projekt vorgenommen. Dadurch ergeben sich auch Anpassungen in den Flächen der Zonenänderungen.

Diese Aktennotiz bezieht sich auf den bestehenden Bericht zur Beurteilung der Fruchtfolgefläche. Nachfolgend werden die Planänderungen seit Erstellung des Berichts aufgezeigt und erörtert, ob die Bedingungen für die Kompensation der FFF weiterhin erfüllt werden.

2 Zusammenfassung der Planänderungen:

In die spezielle Wohnzone soll neu eine Fläche von 1'248 m² eingezont werden, ursprünglich waren es 938 m². Die ursprüngliche landwirtschaftliche Kompensationsfläche wurde von 938 m² auf 984 m² erweitert. Zusätzlich soll in der nördlichen Ecke des Projektperimeters eine weitere Fläche mit 264 m² dem «übrigen Gebiet» zugeteilt werden. Die Tabelle 1 fasst die für die FFF relevanten Umzonungen gemäss den aktuellen Plänen zusammen, im Anhang 1 sind diese ausserdem grafisch dargestellt.

¹ «Beurteilung der Fruchtfolgefläche, Krauerhusegg, 6206 Neuenkirch», 28.03.2023, Geologik AG

Tabelle 1: NEUE Flächen Ein- und Auszonungen

Bezeichnung	Zone bestehend	Zone projiziert	Einzonung [m ²]	Auszonung [m ²]
Einzonung	Landwirtschaftszone / Übriges Gebiet	Spezielle Wohnzone	1'248	
Auszonung 1	Spezielle Wohnzone	Landwirtschaftszone		984
Auszonung 2	Spezielle Wohnzone	Übriges Gebiet		264
Total Ein- und Auszonungen			1'248	1'248

3 Beurteilung der Bodenqualität und FFF-Kompensation

Die Fläche im Bereich der Auszonung 1 hat sich in den aktuellen Plänen nur wenig verändert. Es ist davon auszugehen, dass der Bodenaufbau auch in der erweiterten Fläche jenem in der Baggersondierung BS1 entspricht (Braunerde-Pseudogley, mässig tiefgründig). Die Auszonung 2 liegt ausreichend nahe an der Baggersondierung BS2, dass davon auszugehen ist, dass der Bodenaufbau jenem in BS2 entspricht (Pseudogley, mässig tiefgründig). Basierend auf der Topografie sowie der Bodenkarte 1:10'000 ist auch nicht mit erheblichen Veränderungen im Bodenaufbau zu rechnen. Details zum Bodenaufbau in den Baggersondierungen sind dem bestehenden Bericht zu entnehmen. Eine kleine Teilfläche von rd. 5 m² in der Auszonung 2 kommt in der Böschung zu liegen, wo aufgrund des Gefälles die Bedingungen für FFF-Qualität nicht erreicht werden. Da es sich nur um eine sehr kleine Fläche handelt, ist dies auch gemäss telefonischen Rücksprachen mit den kantonalen Behörden vernachlässigbar (ohne Gewähr). Ansonsten weist der Boden in den Kompensationsflächen gemäss aktuellem Planungsstand Fruchtfolgeflächenqualität auf und die beanspruchte Fruchtfolgefläche mit einem Ausmass von 1'248 m² wird ausreichend kompensiert.

4 Weiteres Vorgehen

Der vorliegende Kurzbericht wird dem Auftraggeber ergänzend zum Bestehenden Bericht «Beurteilung der Fruchtfolgefläche» vom 28.03.2023 abgegeben und kann bei Bedarf an die kantonalen Umweltbehörde (uwe) zur Stellungnahme eingereicht werden.

Für die Aktennotiz:

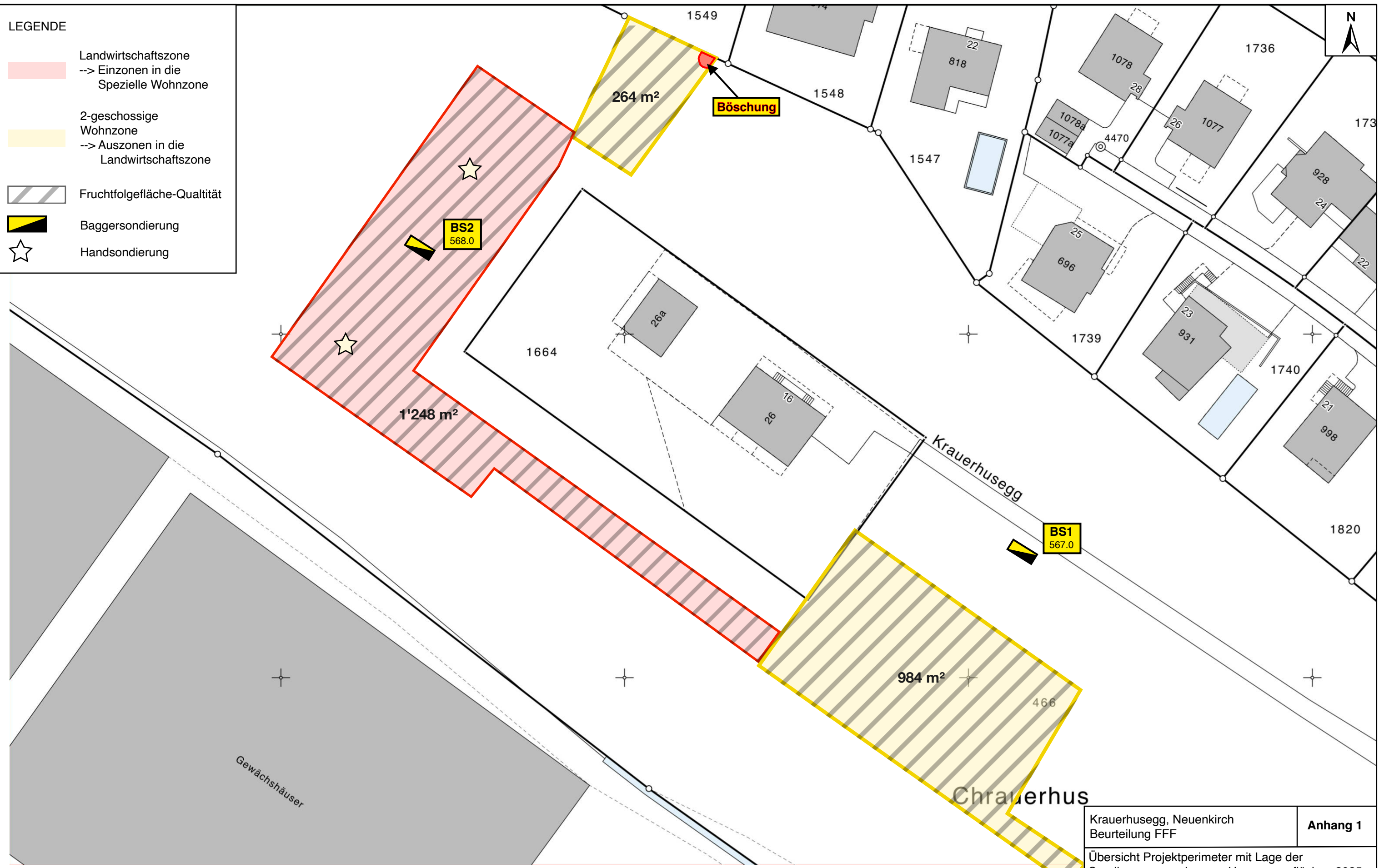


Elias Decker

Tel. direkt: 041 375 61 08
elias.decker@geologik.ch

LEGENDE

- Landwirtschaftszone
--> Einzonen in die Spezielle Wohnzone
- 2-geschossige Wohnzone
--> Auszonen in die Landwirtschaftszone
- Fruchtfolgefläche-Qualität
- Baggersondierung
- Handsondierung



Krauerhusegg, Neuenkirch Beurteilung FFF	Anhang 1
Übersicht Projektperimeter mit Lage der Sondierungen und neuen Umzonungsflächen 2025	
1:500	
A3	
ED / AG	
August 2025	