

# TEILREVISION DER ORTSPLANUNG

## KRAUERHUS-EGG

**Gemeinde Neuenkirch**

Kanton Luzern / 22'139.09

**PLANUNGSBERICHT GEMÄSS ARTIKEL 47 RPV**

Für die Gemeindeversammlung



Sursee, 30.10.2025 / MaAn

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeber/in**

Gemeinde Neuenkirch

### **Auftragnehmerin**

Kost + Partner AG

### **Bearbeitung**

Romeo Venetz, dipl. Kultur-Ingenieur ETH, MAS ETH in Raumplanung

Anna Maeder, MSc Geografie

### **Stand**

Öffentliche Mitwirkung:	Dialog-Abende im November 2022
Kantonale Vorprüfung:	2. Juni 2022 bis 14. Juli 2023, Nachtrag 14. Februar 2025
Öffentliche Auflage:	10. März bis 08. April 2025
Beschluss Gemeindeversammlung:	24. November 2025
Genehmigung Regierungsrat:	

**Abb. Titelseite:** Foto aus der Machbarkeitsstudie Lengacher Emmenegger Partner AG

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE .....</b>	<b>5</b>
1.1	Stand der Ortsplanung.....	5
1.2	Handlungsbedarf und Absichten des Gemeinderates.....	5
1.3	Studienauftrag .....	7
1.4	Neues Richtprojekt Krauerhus-Egg.....	7
<b>2</b>	<b>BISHERIGER VERLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION .....</b>	<b>10</b>
2.1	Information der Bevölkerung .....	10
2.2	Dialog-Abende .....	10
2.3	Kantonale Vorprüfung .....	13
2.4	Änderungen aufgrund Koordination mit Nachbarschaft.....	14
2.5	Öffentliche Auflage.....	14
<b>3</b>	<b>ÄNDERUNG DES ZONENPLANS .....</b>	<b>14</b>
3.1	Kompensatorische Ein- und Auszonung Spezielle Wohnzone .....	14
3.2	Umzonung Grünzonen A .....	15
3.3	Umzonung in 2-geschossige Wohnzone (Abtretung Flächen an Nachbarschaft) und Anpassung Gestaltungsplan-Pflicht.....	15
3.4	Flächenstatistik.....	15
3.5	Hecke .....	16
3.6	Übersicht Zonenplanänderung .....	17
<b>4</b>	<b>ÄNDERUNG DES BAU- UND ZONENREGLEMENTS (BZR) .....</b>	<b>18</b>
4.1	Nutzungsmasse.....	18
4.2	Zweck der Grünzone.....	19
<b>5</b>	<b>ABSICHTEN IM RAHMEN DER GESAMTREVISION .....</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>ALLGEMEINE BEURTEILUNGSKRITERIEN .....</b>	<b>21</b>
6.1	Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung .....	21
6.2	Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung.....	21
6.3	Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan.....	21
6.4	Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet .....	21
<b>7</b>	<b>KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION.....</b>	<b>22</b>
7.1	Bisherige Entwicklung der Gemeinde.....	22
7.2	Künftige Entwicklung, ortsplannerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität .....	22
7.3	Berechnung der Bauzonenkapazitäten .....	23
7.4	Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität.....	23
7.5	Sondernutzungsplanungen.....	23
7.6	Begründung der Zonenplan-Änderungen.....	23
7.7	Kompensatorische Ein- und Auszonungen: Begründung, Mehrwertausgleich.....	23
7.8	Rückzonungen .....	23

7.9	Fruchtfolgeflächen.....	23
7.10	Stand der Erschliessung, Erschliessungsrichtplan .....	25
7.11	Abstimmung von Siedlung und Verkehr .....	25
7.12	Reglements-Änderungen.....	25
<b>8</b>	<b>WEITERE THEMEN .....</b>	<b>26</b>
8.1	Nachweis der Umweltverträglichkeit .....	26
8.2	Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz .....	26
8.3	Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder.....	26
8.4	Gewässerraum-Freihaltung .....	26
8.5	Grundwasserschutz .....	26
8.6	Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung .....	26
8.7	NIS-Verordnung (Mobilfunk und dergleichen).....	26
8.8	Risikovorsorge .....	26
8.9	Vorhandene oder vermutete Altlasten .....	26
8.10	Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz, Siedlungsrandgestaltung.....	26
8.11	Denkmalschutzobjekte .....	27
8.12	Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen .....	27
8.13	Energieplanungen.....	27
8.14	Verkehrsintensive Einrichtungen .....	27
8.15	Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen.....	27
8.16	Landumlegungen .....	27
8.17	Sonderzonen.....	27
8.18	Weitere Informationen oder Abklärungen.....	27
8.19	Abbau- und Deponieprojekte .....	27

## Beilagen

### Verbindlich

- Änderung Zonenplan, Krauerhus-Egg (Kost + Partner AG, 16.10.2025)
- Änderung Bau- und Zonenreglement, Krauerhus-Egg (Kost + Partner AG, 16.10.2025)

### Orientierend

- Richtprojekt (Machbarkeitsstudie) Neuenkirch Krauerhus-Egg (Lengacher Emmenegger Partner AG, 23. August 2024)
- Bericht zum Studienauftrag auf Einladung «Gestaltungsplan Krauerhus-Egg Neuenkirch LU» (Cometti Truffer Hodel Architekten AG, 23.3.2022)
- Stellungnahme der DS rawi vom 14. Februar 2025 (Nachtrag)
- Vorprüfungsbericht des BUWD vom 14. Juli 2023
- Stellungnahme der DS rawi vom 12. September 2022 (Vorabklärung)
- Gestaltungsplan-Entwurf vom Oktober 2025
  - Gestaltungsplan
  - Sonderbauvorschriften
  - Erläuterungsbericht
- Bodengutachten FFF (Geologik AG, 28.3.2023) sowie Aktennotiz Planänderung (Geologik AG, 12.08.2025)

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Stand der Ortsplanung

An der Gemeindeversammlung vom 30. März 2011 haben die Stimmberechtigten die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung beschlossen. Mit Entscheid (RRE) Nr. 195 vom 10. Februar 2012 erfolgte die Genehmigung durch den Regierungsrat. In den folgenden Jahren wurden mehrere Teilrevisionen der Ortsplanung vorgenommen. Am 25. November 2019 beschlossen die Stimmberechtigten mehrere Zonenplan-Änderungen und die Festlegung der Gewässerräume. Der Regierungsrat genehmigte diese Teilrevision mit RRE Nr. 1096 vom 22. September 2020.

Auch die Arbeiten an der Gesamtrevision der Ortsplanung (mit Schwerpunkten PBG-Umsetzung und Siedlungsentwicklung nach innen) sind im Gang. Da die Gesamtrevision aufgrund der Komplexität und zusätzlich erforderlicher Konzepte (Mobilität, Grün- und Freiraum) längere Zeit in Anspruch nimmt, hat der Gemeinderat beschlossen, die Änderung im Gebiet Krauerhus-Egg in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung zu behandeln. Weitere Gründe dafür sind die anhaltende Nachfrage und die Baulandmobilisierung. In Kapitel 7.2 wird zudem eindrücklich dokumentiert, wie das neue Richtprojekt für das Gebiet Krauerhus-Egg dem neuen Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) der Gemeinde Neuenkirch Rechnung trägt. Dem Gemeinderat ist es wichtig, mit der vorgezogenen Teilrevision zeitnah die konkrete Umsetzung des neuen REK beispielhaft aufzuzeigen.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wird mutmasslich im späteren Frühling 2025 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Gesamtrevision wird das Gebiet Krauerhus-Egg weiterbearbeitet, vgl. Kapitel 5 dieses Planungsberichts. Die Inhalte sind aufeinander abgestimmt.

## 1.2 Handlungsbedarf und Absichten des Gemeinderates

Das Gebiet Krauerhus-Egg (A1) wurde im Rahmen der letzten Gesamtrevision auf der Basis eines konkreten Bebauungskonzepts in die Spezielle Wohnzone (W-S) eingezont. Der nordwestliche Teil des Gebiets (A2) wurde dem Übrigen Gebiet B (ÜG-B) zugeteilt. In der Speziellen Wohnzone darf nur im



Abbildung 1: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan

Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden, der sich auf das Konzept stützt. Das Grundstück Nr. 466, und damit ein Grossteil der eingezonten Fläche, ist im Eigentum der Gemeinde.

Die Zielsetzung des Gemeinderates ist es, einen Gestaltungsplan erarbeiten zu lassen, welcher der ausserordentlichen Lage des Gebiets am Siedlungsrand gerecht wird. Dabei wird auf eine qualitätssichernde Planung und eine engagierte Auseinandersetzung mit den Vorzügen und Eigenheiten des Gebiets Wert gelegt. Es soll ein Gestaltungsplan mit hoher Qualität erarbeitet werden, der auf einem architektonischen und landschaftsarchitektonischen Richtprojekt beruht.

Der Gemeinderat hat aufgrund der Nachfrage entschieden, einen Studienauftrag auf der Basis des Konzepts 2010 auszulösen. Im Rahmen des Studienauftrags hat sich herausgestellt, dass das Konzept von 2010 mit Einzelbauten und der Feinerschliessung nicht mehr zeitgemäss ist und den Absichten einer qualitätsvollen Überbauung sowie den Eigenheiten des Gebiets nicht gerecht wird. Mit dem im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeiteten Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) werden zudem höhere Anforderungen an die Qualität gestellt und zusätzlich zu berücksichtigende Aspekte gefordert, denen das Konzept von 2010 zu wenig Rechnung trägt.



Abbildung 2: Ausschnitt Konzept von 2010 aus der Botschaft für die öffentliche Auflage

Das nun vorliegende Richtprojekt, welches die Grundlage für die Ausarbeitung des Gestaltungsplans bildet, bedingt eine Anpassung des Zonenplans im Gebiet Krauerhus-Egg. Konkret sind eine kompensatorische Ein- und Auszonung sowie die Festlegung von Grünzonen vorgesehen. Aufgrund des Richtkonzepts und der neuen Zonenfestlegungen verändern sich auch die zulässigen Nutzungsmasse für das Gebiet Krauerhus-Egg. Die Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) werden so formuliert, dass sie dem alten und dem neuen PBG entsprechen und somit ihre Gültigkeit auch nach der Gesamtrevision der Ortsplanung beibehalten.

### 1.3 Studienauftrag

Im Bericht zum Studienauftrag auf Einladung «Gestaltungsplan Krauerhus-Egg Neuenkirch LU», vgl. Beilagen, werden der Prozess, die Auswahlkriterien und der Entscheid beschrieben. Nachfolgenden werden die wichtigsten Punkte aus diesem Bericht zusammengefasst. Ergänzende Ausführungen und insbesondere Plandarstellungen sind in der Dokumentation der Machbarkeitsstudie Neuenkirch Krauerhus-Egg ersichtlich, vgl. Beilagen.

Man hat sich für folgendes **Verfahren** entschieden: Es wurde eine Präqualifikation auf Einladung mit sechs Architekturbüros (im Team mit Landschaftsarchitekten) durchgeführt. Die Auswahl des Planerteams wurde von einem Begleitgremium aufgrund von Referenzblättern und einem Begleitschreiben getroffen. Das **Begleitgremium** bestand aus zwei Vertretern des Gemeindetats und drei Fachjuristen. Dieses hat sich für das Planerteam Lengacher Emmenegger / landformen entschieden.

Der **Planungsprozess** startete im Sommer 2020. Das Planerteam hat in einem ersten Schritt eine Ortsanalyse vorgenommen und erste Volumenstudien angefertigt, welche mit dem Beurteilungsgremium und der Miteigentümerschaft Familie Ettlins besprochen wurden. Dabei hat das Planerteam die Grundkonzeption mit Einzelbauten (Konzept von 2010) auf ihre Qualitäten überprüft, die Vor- und Nachteile abgewogen und schliesslich mit einer neuen Konzeption (hofartige Clusteranordnung) verglichen. Die neue Konzeption mit einer Gebäudegruppe um den Hof Ettlins (im Folgenden Hofstatt genannt) und einer zweiten Gebäudegruppe am Eingang des Areals (im Folgenden auch Siedlung genannt) wurde als vielversprechend erachtet: Mit einer ähnlichen Einwohnerdichte wird ein deutlicher Mehrwert bezüglich freiräumlicher und ortsbaulicher Aspekte geschaffen und es entsteht gleichzeitig ein differenzierteres Wohnangebot.

Die Firma Truvag Treuhand AG hat im Auftrag der Gemeinde eine Plausibilitätsanalyse bzw. **Landwertstudie** der beiden Konzepte vorgenommen. Diese hat gezeigt, dass mit den Konzepten «Einzelbauten» und «hofartige Cluster» bei einem Grundstücksverkauf in etwa der gleiche Erlös erzielt wird.

Aufgrund der ortsbaulichen und soziokulturellen Qualitäten des neuen Konzepts «hofartige Cluster» wurde dieses für die weiteren Arbeiten des Planerteams zu Grunde gelegt. Unter anderen sprechen folgende Vorzüge des neuen Projekts für diesen Entscheid: Berücksichtigung der Nachhaltigkeit, unterirdisch gesammelte Parkierung und grosszügige Grünbereiche. Diese entsprechen, im Gegensatz zum Konzept «Einzelbauten» dem aktuellen raumplanerischen Zeitgeist und schaffen einen Mehrwert für die zukünftigen Bewohnenden und die Bevölkerung.

In der Folge hat das Planerteam verschiedene Varianten ausgearbeitet, welche im Dialog mit dem Beurteilungsgremium und der Familie Ettlins entwickelt und besprochen wurden. Im Januar 2022 hat das Beurteilungsgremium dem Gemeindevorstand das nun vorliegende Richtprojekt als Basis für den zu erstellenden Gestaltungsplan empfohlen.

### 1.4 Neues Richtprojekt Krauerhus-Egg

Der Planungssperimeter liegt im Übergang von der Bauzone zur umgebenden Landschaft. Südwestlich befindet sich zu den Gewächshäusern hin ein Bach, an welchem sich auch ein öffentlicher Spielplatz befindet. Das neue Richtprojekt zeichnet sich durch zwei Häusergruppen aus. Im Richtprojekt werden grosszügige Freiräume geschaffen, welche den Blick vom Eingang des Areals bzw. auf dem Weg zum bestehenden Bauernhaus freihalten. Die Freistellung der zweiten Häusergruppe (Hofstatt) orientiert sich an den Hofstätten in der ländlichen Umgebung von Neuenkirch. Die Hofstatt soll von baulichen

Eingriffen freigehalten werden. Entsprechend ist nicht vorgesehen, dass das Konzept gegen den Wald erweitert wird. Die Gestaltung mit den grosszügigen Freiräumen prägt den Siedlungsrand.

Zu den folgenden Ausführungen vgl. auch Bericht zum Richtprojekt Krauerhus-Egg und die Dokumentation Machbarkeitsstudie Neuenkirch Krauerhus-Egg in den Beilagen.



Abbildung 3: Ausschnitt aus Richtprojekt, vgl. Dokumentation Machbarkeitsstudie von Lengacher Emmenegger Partner AG und Landformen AG (8. April 2022)

Die Gebäudegruppe am Eingang des Areals (Siedlung) besteht aus einem dreigeschossigen Punktbau und einem zweigeschossigen Längsbau (Reihenhäuser). Die Gebäude werden durch einen gedeckten Aussenraum verbunden, welcher gemeinschaftlich genutzt werden soll. Über den Vor- und Spielplatz neben den Reihenhäusern (Längsbau) werden die Reihenhäuser erschlossen.



Abbildung 5: Siedlung (erste Gebäudegruppe) aus Richtprojekt (Machbarkeitsstudie nach Anpassungen 13.6.23)



Abbildung 5: Hofstatt (zweite Gebäudegruppe) aus Richtprojekt (Machbarkeitsstudie nach Anpassungen 13.6.23)

Die Hofstatt besteht aus dem bestehenden Bauernhaus, welches mit drei Bauten ergänzt wird: Reihenhäuser mit Split-Level-Bauweise (Schürr), welche dazu führen, dass das Gebäude talseitig nur zweigeschossig in Erscheinung tritt. Zu den nordöstlich bestehenden Gebäuden wird ein grösserer Grenzabstand von ca. 8 m eingehalten. Das zweigeschossige Vierfamilien- bzw.

Geschosswohnungshaus (Remise) schliesst die Hofstatt nach Nordwesten ab. Auf der Südwestseite entsteht das Generationenhaus (Tenne) der Familie Ettlin.

In der Siedlung sind Flachdächer mit Photovoltaikelementen bzw. extensiver Begrünung angedacht. In der Hofstatt sind alle Gebäude mit Schrägdächern geplant. Die Gebäude sollen als unterschiedliche Holzbauten oder zumindest Holzverkleidete Bauten gestaltet werden. Mit den Bauten soll ein breiter Wohnungsmix ermöglicht werden, unter anderem auch bezahlbarer Wohnraum für junge Neuenkircher Familien.

Das Richtprojekt wird geprägt von ökologisch vernetzten Grünräumen. Hofbäume, Obstbäume, Hecken, Gärten sowie grüne Wiesen sind angedacht.

Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Krauerhusstrasse, welche leicht verlegt wird. Beide Häusergruppen werden mit einer Einstellhalle erschlossen. Die Gebäudegruppen sollen oberirdisch weitgehend autofrei sein. Bei beiden sind oberirdische Veloräume geplant. Der Fussweg der Überbauung im Süden wird durch die Siedlung weitergeführt. Der Spazierweg durch die beiden Häusergruppen und die Freiräume sollen auch einen Mehrwert für die Öffentlichkeit schaffen.

### **Würdigung des Beurteilungsgremiums**

Das Beurteilungsgremium würdigt das Richtprojekt Krauerhus-Egg im Bericht zum Studienauftrag folgendermassen: Die Setzung von zwei sich in Stellung, Körnung und architektonischer Typologie unterscheidenden Häusergruppen führt zu einer Konzentration der Bebauung und die Freihaltung eines grösseren unbebauten Aussenraums. Dieser Aspekt der Schonung von unbebauter Landschaft in Kombination mit der Öffnung des Areals nach Süden, hin zum offenen Landschaftsraum, wird vom Beurteilungsgremium als wichtige ortsbauliche Qualität gewürdigt. Der Vorschlag stellt damit eine deutliche Verbesserung zur ursprünglichen Konzeptplanung des Areals mit einer homogenen, flächigen Bebauung (Konzept von 2010 mit Einzelbauten) dar. Die beiden Häusergruppen nehmen jeweils an ihrem spezifischen Ort bestehende ortsbauliche Bezüge auf und stärken diese. Dabei werden landschaftliche Elemente, wie der Bachlauf mit seiner Bestockung, so wie dramaturgische Aspekte, wie die prominenter Ankunftssituation zum Hof miteinbezogen.

Das unterschiedliche Angebot von Wohnungstypen in der ersten Häusergruppe (Siedlung) ermögliche eine gewünschte Durchmischung der Bewohnerschaft und biete somit Familien, Paaren oder Singles ein mögliches Zuhause. Der gedeckte Aussenbereich, welcher gemeinschaftlich genutzt werden soll, wird vom Beurteilungsgremium begrüsst, es weist aber auch auf deren notwendige sorgfältige architektonische Ausbildung im weiteren Planungsprozess hin. Das Fusswegnetz und der öffentliche Spielplatz werden gut in die Situation integriert.

Die zweite Häusergruppe, vergleichbar mit einer traditionellen Hofstatt bilde ein harmonisches Ensemble. Die Freiraumgestaltung schöpfe aus dem Repertoire des Bauernhofs und der Hof, Garten und die Landschaft werden gut zueinander in Beziehung gesetzt.

Zusammenfassend würdigt das Beurteilungsgremium das sorgfältige Vorgehen, den ortsbaulichen Ansatz des Studienbeitrags im Umgang mit den vorhandenen Landressourcen, sowie in der Frage der Eingliederung in die ländliche Umgebung unter Einbezug vorhandener Bebauungsstrukturen und Bautypologien als vorbildlich.

## 2 Bisheriger Verlauf der Ortsplanungsrevision

### 2.1 Information der Bevölkerung

Die Ortsplanungskommission wurde an ihrer Sitzung vom 20.03.2022 über das Vorgehen, das Richtprojekt und die Teilrevision der Ortsplanung informiert. Weiter wurde das Projekt auch der Rechnungskommission vorgestellt. Die Nachbarschaft ist am 17.05.2022 zu einem Informationsabend eingeladen. An der Gemeindeversammlung vom 23.05.2022 wurde die interessierte Bevölkerung über die Richtprojekt und die entsprechende Teilrevision der Ortsplanung informiert werden. Nach der kantonalen Vorprüfung folgen weitere Schritte zur Mitwirkung.

Im Jahr 2025 wurden erneut die Controlling-Kommission sowie die kommunale Baukommission über den Gestaltungsplan und das Richtprojekt informiert.

### 2.2 Dialog-Abende

Aufgrund der Rückmeldungen an den Informationsveranstaltungen wurden am 7. und 15. November 2022 zwei Dialog-Abende durchgeführt. An den durch eine externe Person moderierten Abenden wurden die Chancen und Herausforderungen des Projekts gemeinsam erörtert. Weiter wurde versucht offene Fragen zu klären und weitere wichtige Anmerkungen einzuholen. Die Ergebnisse dienten dem Gemeinderat zur Entscheidung über die nächsten Schritte. Rund 70 Personen haben an den Abenden teilgenommen und teilten ihre Fragen, Anmerkungen, Kritik und Vorschläge mit. Als Abschluss wurde an beiden Abenden anhand eines Stimmungsbildes abgeholt, wie die Teilnehmenden zum vorgeschlagenen Konzept 2022 stehen. Dieses zeigte, dass die grobe Stossrichtung des Konzeptes stimmt und es aber auch einige Anpassungen braucht, damit es zum Erfolg wird. Insbesondere der Schattenwurf, die Höhe des Punkthauses und die Lage der Strasse gaben Anlass zur Diskussion. Vgl. Ausführungen diesbezüglich im Erläuterungsbericht zum Gestaltungsplan.

Aufgrund der Dialog-Abende wurde das Richtprojekt nochmal überarbeitet. Es erfolgten folgende Anpassungen:

- Siedlung / erste Gebäudegruppe:
  - Reduktion des Reihenhauses um 1 Einheit
  - Verschiebung des Punkthauses weg von der Einfahrt ins Areal
  - Verschiebung der neuen Erschliessung (weiter weg von Grundstücken bei der Einfahrt)
- Hofstatt:
  - Reduktion des Reihenhauses Schüür um 2 Einheiten und somit Kürzung der Gesamtbreite
  - Verbreiterung des Remisenhauses (Geschosswohnungen) um 3 Reihenhäuser
  - zusätzlicher Schopf (Forst) für die jetzigen Grundeigentümer des Stöcklis und Grundstück Nr. 1664

Aufgrund der neuen Positionierung der Gebäudevolumen in der Hofstatt musste die Zonengrenze angepasst werden, damit die Grenzabstände zum Zonenrand weiterhin eingehalten werden. Dies erfolgte flächengleich. Als Kompensation wurde die Grünzone zwischen den Gebäudegruppen verkleinert sowie eine Fläche im nördlichen Teil aus der Speziellen Wohnzone in das Übrige Gebiet B (ÜG-B) ausgezont.

Siehe der Vergleich des Richtprojekt vor Dialogabend / nach Anpassungen aufgrund Dialogabende auf den folgenden Seiten.

Ausschnitt Richtprojekt Siedlung / erste Gebäudegruppe vor Dialogabend:

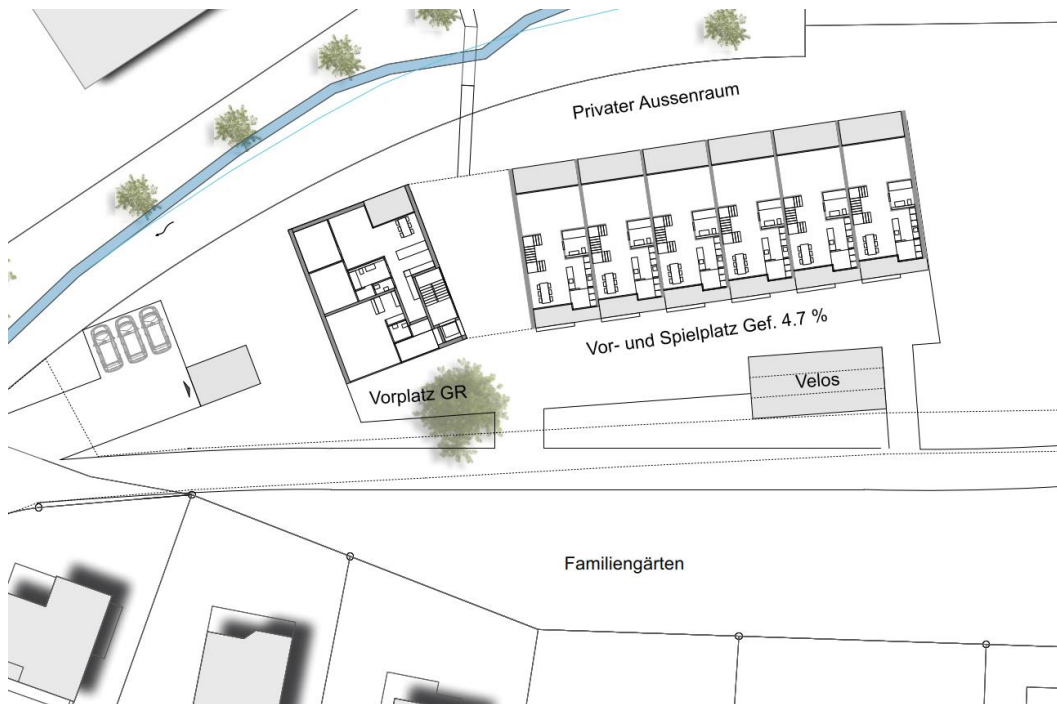


Abbildung 6: Ausschnitt Richtprojekt Siedlung / erste Gebäudegruppe vor Dialogabenden

Ausschnitt Richtprojekt Siedlung / erste Gebäudegruppe nach Anpassungen:

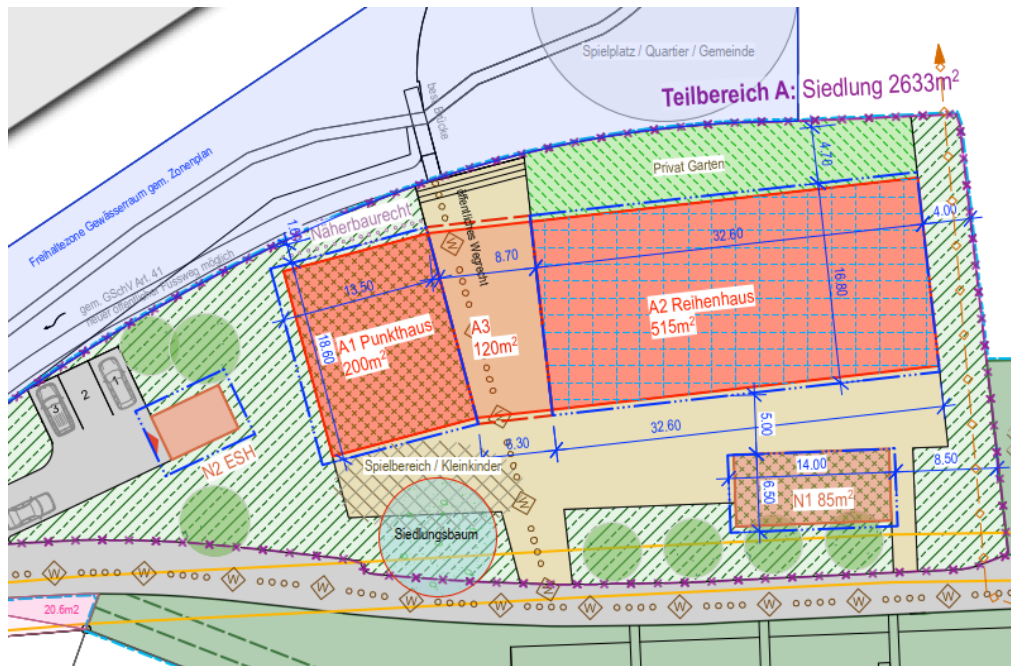


Abbildung 7: Ausschnitt Gestaltungsplan erste Gebäudegruppe nach Anpassungen aufgrund Dialogabende und Gespräche mit Nachbarschaft (Stand 31.01.2025)

Ausschnitt Richtprojekt Hofstatt vor Dialogabend:



Abbildung 8: Ausschnitt Richtprojekt Hofstatt vor Dialogabenden

Ausschnitt Richtprojekt Hofstatt nach Anpassungen:

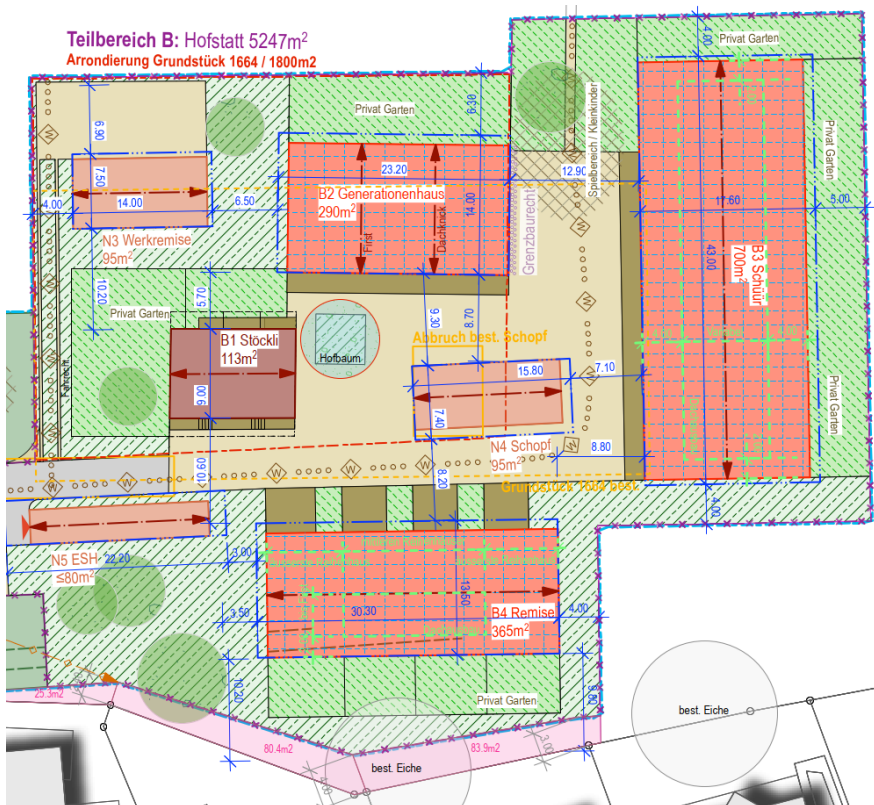


Abbildung 9: Ausschnitt Gestaltungsplan Hofstatt nach Anpassungen aufgrund Dialogabende und Gespräche mit Nachbarschaft (Stand 31.01.2025)

## 2.3 Kantonale Vorprüfung

Am 14. Juli 2023 erhielt die Gemeinde den Vorprüfungsbericht des BUWD. Darin wird festgehalten, dass «die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Krauerhusegg insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden kann.»

Unter Beachtung der aufgeführten Änderungsanträge stimme die Vorlage mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein. Die Gemeinde könne die Vorlage weiterbearbeiten und für die Beschlussfassung vorbereiten.

In der folgenden Tabelle wird der Umgang mit den Anträgen aus dem Vorprüfungsbericht zusammengefasst:

Betreff	Antrag / Empfehlung	Erwägungen
Reservezonen	Die Reservezonen (Übriges Gebiet B) sind im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung ganzheitlich zu überprüfen.	In der Gesamtrevision werden die Reservezonen über das gesamte Gemeindegebiet überprüft und reduziert. In der Krauerhusegg wird die Reservezone gelöscht.
Siedlungsrandgestaltung	Es sei auszuführen wie die Siedlungsrandgestaltung verändert wird und wie diese festgelegt wird. Am Siedlungsrand werden locker gepflanzte Gehölze empfohlen um einen sanften Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu schaffen.	Die Empfehlung wurde von dem begleiteten Landschaftsarchitekturbüro geprüft. An den eher offenen Übergängen zur Landwirtschaftszone wird festgehalten. Eine Bepflanzung punktuell mit Bäumen entlang des Siedlungsrandes ist jedoch vorgesehen, vgl. Gestaltungsplan. In den Sonderbauvorschriften wird festgehalten, dass «alle Übergänge zwischen der Bauzone zur Landwirtschaftszone bauseitig mehrheitlich zu begrünen sind. Die Übergänge von der Bauzone zum Landwirtschaftsgebiet sind ineinandergreifend auszuführen, sodass die Weite der Landschaft erhalten bleibt und die Durchgängigkeit für Kleintiere entlang der eingezeichneten Vernetzungsachse gewährleistet ist. Das Erstellen von Zäunen ist untersagt, mit Ausnahme bei den Nutzgärten um diese vor Tieren zu schützen. [...]Es sind standortgerechte und vorwiegend einheimische Arten zu verwenden. Invasive, standortfremde Arten (Neophyten) sind nicht zulässig.» Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzurichten, welcher diese Grünelemente beinhaltet und präzisiert.

Am 14. Februar 2025 hat die DS rawi eine Stellungnahme zu den Änderungen nach der kantonalen Vorprüfung aufgrund der Dialogabende und Koordination mit der Nachbarschaft verfasst. Darin wird festgehalten: «Die Anpassungen der Zonengrenzen liegen grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde. Die Gemeinde Neuenkirch ist eine Kompensationsgemeinde, weshalb die Einzonung in einer gesamtheitlichen Flächenbilanz zu kompensieren ist. Dies ist weiterhin der Fall, weshalb wir gegenüber der vorliegenden Anpassung der Zonengrenzen keine Einwände haben. Durch die kompensatorische Ein- und Auszonung sind Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen. Gemäss Bodenkartierung vom 28. März 2023 durch das Büro Geologik, handelt es sich bei der kompensatorischen Auszonung um einen quantitativ und qualitativ gleichwertigen Fruchtfolge-flächenersatz. Durch die Anpassung der Zonengrenzen ist auch die Bodenkartierung zu überprüfen. Antrag: Fruchtfolgeflächen sind Flächengleich zu kompensieren. Die Bodenkartierung ist, bis spätestens zur Eingabe der Unterlagen zur Genehmigung, auf die neue Situation anzupassen.»

Diesem Antrag wird bis zur Eingabe zur Genehmigung Folge geleistet.

## 2.4 Änderungen aufgrund Koordination mit Nachbarschaft

Aufgrund der Diskussion mit den betroffenen Nachbarn werden Flächen im Umfang von insgesamt 210 m<sup>2</sup> vom Grundstück Nr. 466 an die angrenzenden Grundstückseigentümer verkauft, dies bedingt eine entsprechende Umzonung in die 2-geschossige Wohnzone.

Weiter wurden aufgrund der Dialog-Abende die Häusergruppen gewechselt, wodurch eine Anpassung der Zonengrenze notwendig ist (gegenüber der Mitwirkung) um die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten.

Mit den Nachbarn wurden für die Grünzone Grenzabstände für die Gartenanlagen und Gartenbauten (Gartenhäusschen) definiert. Diese werden in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans geregelt und nicht ins BZR aufgenommen.

## 2.5 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Ortsplanung wurde vom 10. März 2025 bis 8. April 2025 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Es fanden Einspracheverhandlungen statt, und es konnten Einigungen erzielt werden. Beide Einsprachen wurden im Nachgang der Einspracheverhandlungen zurückgezogen.

Infolge der weiteren Planung und Abklärungen wurden wenige Änderungen am Gestaltungsplan in Sachen Umgebungsgestaltung zu Gunsten der benachbarten Zellen Nachbarschaft vorgenommen.

An dem Zonenplan und dem BZR erfolgten keine Änderungen.

Aufgrund der Planänderung seit der Erstellung des FFF-Gutachtens wurde nochmal eine Überprüfung vorgenommen. Mit der Aktennotiz vom 12. August 2025 bestätigt Geologik AG, dass mit den Änderungen an den Zonenflächen zwischen dem ersten Gutachten und dem Abschluss der kantonalen Vorprüfung die Fruchtfolgeflächen ausreichend kompensiert werden können, vgl. Beilagen.

## 3 Änderung des Zonenplans

Das vorliegende neue Richtkonzept unterscheidet sich grundsätzlich in der Art der Bebauung vom Konzept von 2010. Mit den zwei Häusergruppen wird ein grosser Freiraum zwischen den Bebauungen freigespielt. Die zweite Häusergruppe (Hofstatt) soll die Bebauung gegen den Wald abschliessen. Es ist nicht vorgesehen, die dahinterliegenden Flächen zu einem späteren Zeitpunkt zu überbauen.

Aufgrund des neuen Richtkonzepts, in Abstimmung mit dem Gestaltungsplan-Entwurf, erfolgen folgende Anpassungen am Zonenplan:

### 3.1 Kompensatorische Ein- und Auszonung Spezielle Wohnzone

Aufgrund der Stellung der Häusergruppen, bzw. der Baubereiche des Gestaltungsplan-Entwurfs, werden die Zonengrenzen angepasst. Da es sich bei der Gemeinde Neuenkirch um eine Kompensationsgemeinde handelt, war die Einzonung in die W-S flächengleich zu kompensieren.

- Es erfolgt eine Einzonung im hinteren Teil von 1'248 m<sup>2</sup>.
- Die Kompensation erfolgte mittels Auszonung einer Fläche von 984 m<sup>2</sup> in die Landwirtschaftszone und einer Fläche von 264 m<sup>2</sup> in das Übrige Gebiet B.

Damit wird zum Zonenrand, bis auf eine Ausnahme im Bereich der bestehenden Grünzone mit Spielplatz, ein Grenzabstand von 4.00 oder 5.00 m eingehalten.

### 3.2 Umzonung Grünzonen A

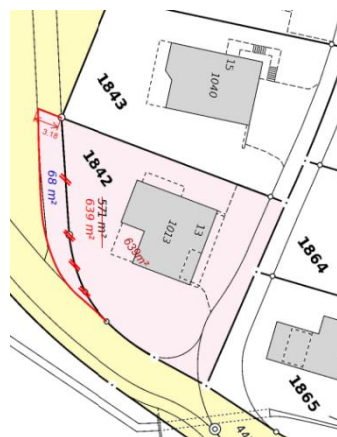
Um die gemeinschaftlichen Grün- und Freiräume aus dem Richtkonzept zu sichern werden zwei Grünzonen im Umfang von 609 m<sup>2</sup> und 1'495 m<sup>2</sup> festgelegt. In den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplan-Entwurfs wird festgehalten, dass in der Grünzone folgende Grenzabstände zur Grundstücksgrenze einzuhalten sind:

- Ein Mindestabstand von 2 m zum Garten
- Ein Mindestabstand von 4 m zu Gartenhäuschen gem. Sonderbauvorschriften

### 3.3 Umzonung in 2-geschossige Wohnzone (Abtretung Flächen an Nachbarschaft) und Anpassung Gestaltungsplan-Pflicht



An die Nachbarn werden total 210 m<sup>2</sup> verkauft. Diese Flächen werden von der Speziellen Wohnzone in die 2-geschossige Wohnzone umgezont, vgl. folgende Ausschnitte aus dem Mutationsvorschlag. In Zusammenhang mit der Anpassung der Zonengrenze zwischen Spezieller Wohnzone und 2-geschossiger Wohnzone wird auch der Perimeter der Gestaltungsplan-Pflicht leicht angepasst. Dieser umfasst nur die Spezielle Wohnzone.



### 3.4 Flächenstatistik

Total Spezielle Wohnzone vor Teilrevision	10'681 m <sup>2</sup>
Kompensatorische Ein- und Auszonung	+ 1'248 m <sup>2</sup> - 984 m <sup>2</sup> (Auszonung in LW)

	- 264 m <sup>2</sup> (Auszonung in ÜG-B)
Umzonung in Grünzone A	- 2'104 m <sup>2</sup>
Umzonung in 2-geschossige Wohnzone (Nachbarn)	- 210 m <sup>2</sup>
Total Spezielle Wohnzone mit Teilrevision	8'367 m <sup>2</sup>

### 3.5 Hecke

Die bestehende Hecke ab dem Grundstück Nr. 1739 und Nr. 1547 (bereits heute im Zonenplan geltend) bis in den Wald bleibt bestehen und wird teilweise wiederhergestellt werden müssen. Die Lage der Hecke ist im Zonenplan orientierend eingetragen und kann leicht variieren.





### **Festlegung der Ausnützungsziffer (AZ) und Überbauungsziffer (ÜZ)**

Die Ausnützungsziffer und die Überbauungsziffer wurden anhand des Richtprojekts festgelegt. Zwecks Gestaltungsspielraum in der Ausarbeitung des Gestaltungsplans wurde bei der Berechnung der anrechenbaren Gebäudefläche bzw. der anrechenbaren Geschossfläche auf allen Seiten der Haupt-Gebäude (mit Ausnahme des Stöcklis) 0.5 m adiert. Bei der Berechnung der neuen Nutzungsmasse reduziert sich die anrechenbare Grundstücksfläche in der Speziellen Wohnzone, weil zusätzlich Grünzonen ausgeschieden sowie Flächen den Nachbarn abgetreten werden. Die vorgesehenen Nebenbauten im Gestaltungsplan sind bei der anrechenbaren Geschossfläche und den anrechenbaren Gebäudeflächen zu berücksichtigen. Sie entsprechen neurechtlich nicht den Kriterien für Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c/d PBG. Daher wird im GP dafür eine separate ÜZ für Nebenbauten festgelegt. Diese wird im BZR der normalen ÜZ angerechnet. Die ÜZ für Nebenbauten beträgt 0.05 und liegt damit unter der vorgesehenen ÜZ für Klein- und Anbauten gemäss neurechtlichem BZR von 0.10. Die ÜZ für Klein- und Anbauten wird vom GP Krauerhusegg nicht beansprucht.

Die folgenden Angaben der AZ und ÜZ berechnen sich über die gesamte Spezielle Wohnzone in diesem Bereich und ist für die beiden Grundstücke gemeinsam berechnet.

<b>Nutzungsmasse nach altrechtlichem PBG (Teilrevision)</b>	
Fläche in der Speziellen Wohnzone	8'367 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Geschossfläche der Hauptbauten (inkl. Reserve)	4'195 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Geschossfläche der Nebenbauten	275 m <sup>2</sup>
<b>Ausnützungsziffer</b>	<b>0.54</b>
<b>Nutzungsmasse nach neurechtlichem PBG (nach Geamtrevision)</b>	
Fläche in der Speziellen Wohnzone (Verkehrszone ausgeschieden)	7'880 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Gebäudefläche der Hauptbauten (inkl. Reserve und inkl. Bedachung in erster Gebäudegruppe)	2'303 m <sup>2</sup>
Anrechenbare Gebäudefläche der Nebenbauten (Werkremise, Veloschopf, etc.)	275 m <sup>2</sup>
<b>Überbauungsziffer</b>	<b>0.33</b>

Das Übrige Gebiet B im Bereich Krauerhusegg wurde aus der Aufzählung in Art. 21 BZR gestrichen, da keine Erweiterung der Bauzone in Richtung Wald vorgesehen ist.

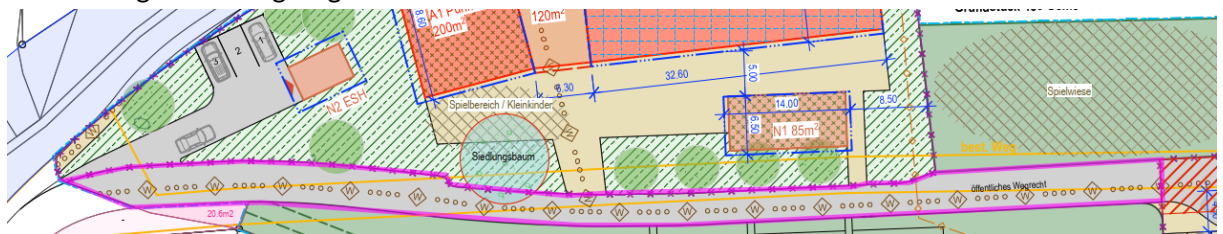
### **4.2 Zweck der Grünzone**

In den Grünzonen Nrn. 20 und 21, welche in der Krauerhus-Egg neu festgelegt werden, ist folgende Nutzung vorgesehen: Freihaltung gemeinschaftlicher Grün- und Freiräume von baulichen Massnahmen; gestattet sind Freizeit- und Spielanlagen, Fusswege und Gartenanlagen und -bauten.

## 5 Absichten im Rahmen der Gesamtrevision

Im Rahmen der Gesamtrevision sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Das Übrige Gebiet B zwischen dem Richtprojekt Krauerhus-Egg und dem Wald wird gelöscht; diese Fläche ist künftig in der Landwirtschaftszone. Es ist nicht vorgesehen, diese Fläche zu einem späteren Zeitpunkt einzuzonen und zu überbauen.
- Die Speziellen Wohnzonen wird in die normale Wohnzone 11-sehr dicht (W-11-sd) überführt. In dieser gilt eine maximale Gesamthöhe von 11 m und eine maximale Überbauungsziffer Typ A von 0.33.
  - Die maximale ÜZ entspricht somit derjenigen, welche in der Teilrevision bereits im BZR festgehalten wird.
  - In Art. 6 Abs. 8 wird für das Gebiet Krauerhusegg folgende spezielle Bestimmungen aufgenommen (analog zur Teilrevision bzw. auf der Grundlage des Gestaltungsplan-Entwurfs und des Richtprojekts):
    - Präzisierung der max. Gesamthöhe pro Baubereich gemäss Gestaltungsplan (vgl. Kapitel 4.1.)
    - Ausnahme betreffend maximaler Gebäudelänge
    - Anstelle der max. ÜZ für Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2c und d von 0.10 gilt eine zusätzliche ÜZ für Bauten mit max. 4.5 m Gesamthöhe und Nebennutzflächen von 0.05. Diese ist aber in der max. ÜZ der Zone von 0.33 bereits enthalten.
- Die Erschliessungsstrasse ausserhalb der Teilbereiche des Gestaltungsplans wird als Verkehrszone (pink markiert) ausgeschieden. Dies umfasst 487 m<sup>2</sup> und wird bei der Berechnung der ÜZ abgezogen.



- Die Grünzone A wird neu der Grünzone Freiraum zugeordnet. Zweck ist die Sicherung von Flächen für die Spiel- und Freizeitnutzung innerhalb des Baugebiets.
- Für das Gestaltungsplan-Pflichtgebiet wird im Anhang des neuen Bau- und Zonenreglements ein weiterer Bonus für die Gesamthöhe und die Überbauungsziffer ausgeschlossen. Als Spezielle Vorschriften wird auf das Richtprojekt und den Gestaltungsplan-Entwurf verwiesen.

## **6 Allgemeine Beurteilungskriterien**

### **6.1 Erfüllung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung**

Die Änderung im Gebiet Krauerhus-Egg entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung wie folgt:

- Gemäss Art. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) sind „die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität“, „kompakte Siedlungen zu schaffen“ sowie „das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben zu fördern“. Mit der vorliegenden Teilrevision, welches sich auf das Richtprojekt stützt, wird diesen Bestrebungen Rechnung getragen. Mit den vorliegenden Unterlagen wird dieser Nachweis erbracht.
- Die haushälterische Bodennutzung und die Siedlungsentwicklung nach innen werden mit dem neuen Zonenkonzept unterstützt. Es werden keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen beansprucht.
- Das Richtkonzept trägt der Einordnung der Siedlung in die Landschaft mit der Gestaltung, Körnung, Anordnung der Bauten sowie dem Umgang mit den umliegenden Freiräumen besonders Rechnung.
- In der Siedlung sind besonders viele Grünflächen vorgesehen. Die bestehenden Fusswege werden erhalten und durch das Gebiet geführt.

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung werden somit erfüllt.

### **6.2 Ergebnisse der Mitwirkung und deren Umsetzung**

vgl. Kapitel 2

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können die betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere Interessierte bei Bedarf von ihrem Einspracherecht Gebrauch machen.

### **6.3 Übereinstimmung mit dem kantonalen und dem regionalen Richtplan**

Der teilrevidierte Kantonale Richtplan (KRP) 2015 und die regionalen Planungsinstrumente des RET Sursee-Mittelland enthalten keine Festlegungen, die offensichtlich gegen die vorliegenden Änderungen der Planungsinstrumente sprechen.

### **6.4 Vorhandene Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet**

Die Auswertung des technisch und gemeindespezifisch bereinigten LUBAT 2019 zeigt, dass gewisse Bauzonen- bzw. Nachverdichtungsreserven vorhanden sind. Gemäss Stellungnahme der Dienststelle rawi besteht in der Gemeinde Neuenkirch kein Einzonungsbedarf. Der rechtskräftige Zonenplan weist jedoch keine überdimensionierten Bauzonen auf und ist RPG-konform.

## **7 KERNPUNKTE FÜR DIE BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION**

### **7.1 Bisherige Entwicklung der Gemeinde**

Die Bevölkerungszahl stieg in den letzten Jahren stetig an. Zwischen den Jahren 2006 und 2020 lag das durchschnittliche jährliche Wachstum bei knapp + 1.4 %.

### **7.2 Künftige Entwicklung, ortsplanerische Zielsetzungen, Zielkonflikte / -konformität**

Die vorliegende Revision der Ortsplanung entspricht den Zielen des überarbeiteten Räumlichen Entwicklungskonzepts. Durch die Revision entstehen keine Zielkonflikte.

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) wurde als Grundlage der Gesamtrevision im Jahr 2022 von der Ortsplanungskommission unter Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet. Inzwischen liegt dazu auch die Stellungnahme vom 12. April 2022 der Dienststelle rawi vor. Im Sommer soll das REK vom Gemeinderat beschlossen werden.

Insbesondere folgenden Leitsätzen aus dem REK werden mit dem neuen Richtkonzept und der vorliegenden Teilrevision Rechnung getragen:

- S1.4: Dem bestehenden und identitätsstiftenden Bauernhaus wird mit der Hofstatt und den umliegenden Freiräumen Rechnung getragen.
- S1.6: Es werden attraktive und ökologisch wertvolle Freiräume zwischen den Gebäudegruppen geschaffen.
- S2: Einforderung der architektonischen und städtebaulichen Qualität: Das Richtkonzept wurde in einem begleiteten Verfahren von einem Planerteam erarbeitet.
- W1: Mit den vorgesehenen unterschiedlichen Bautypen und dem Wohnungsmix sollen alle Bevölkerungsgruppen und Altersschichten berücksichtigt werden.
- W2: Es sind diverse Mehrfamilienhäuser bzw. Reihenhäuser mit Einfamilienhaus-Qualitäten (z.B. privater Gartensitzplatz) vorgesehen.
- W3: Mit den gemeinschaftlich genutzten Innen- und Aussenräumen werden innovative Wohnformen angestrebt.
- W5: Bezahlbarer Wohnraum soll in der Krauerhus-Egg realisiert werden.
- L2.1, L2.2, L2.4: Mit den Freiräumen sollen wertvolle Grünräume erstellt werden, die auch der Freizeitnutzung dienen. Als Grünkorridore zwischen den Gebäudegruppen und entlang dieser soll die ökologische Vernetzung gefördert werden. Als Vorbild will die Gemeinde in diesem Projekt und im Gestaltungsplan besonders sorgfältig mit der Gestaltung des Freiraums vorgehen.
- L3.2: Die Freiräume stellen auch Erholungsräume für die Bevölkerung dar.
- L4: Die Siedlungsränder werden mit der vorliegenden Verzahnung der Siedlungsfläche und der Landschaftsfläche besonders interessant gestaltet. In der Ausarbeitung des Gestaltungsplans und der Realisierung wird darauf auch ein Augenmerk geworfen.
- M9: Für die Parkierung sind unterirdische Einstellhallen und oberirdische Veloräume vorgesehen.

### **7.3 Berechnung der Bauzonenkapazitäten**

Das aktuelle Vorhaben hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Einwohnerkapazitäten. Das neue Richtkonzept führt zu einer leichten Verdichtung gegenüber dem bisherigen Konzept. Das Richtkonzept (ohne das Gebäude Remise) wurde von der Truvag Treuhand AG plausibilisiert und betreffend Landwert leicht positiv eingestuft. Mit dem Richtprojekt sinkt der Bauzonenflächenbedarf pro Person leicht gegenüber dem bisherigen Konzept.

Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision wird das LUBAT aktualisiert und ein aktueller Nachweis zu den Bauzonenreserven und -kapazitäten erbracht.

### **7.4 Siedlungsentwicklung nach innen, Siedlungsqualität**

Das Richtprojekt weist eine hohe Siedlungsqualität auf, dies zeigt auch die Berücksichtigung der Leitsätze im neuen REK, vgl. Kap. 7.2.

### **7.5 Sondernutzungsplanungen**

Anschliessend an die Genehmigung der Teilrevision wird der Gestaltungsplan basierend auf dem Richtprojekt erarbeitet. Vgl. auch Ausführungen im Kap. 5.

### **7.6 Begründung der Zonenplan-Änderungen**

Damit das neue Richtkonzept für das Gebiet Krauerhus-Egg realisiert werden kann, ist eine Anpassung des Zonenplans und des BZR notwendig, vgl. Ausführungen in Kap. 1.1, 3 und 4.

### **7.7 Kompensatorische Ein- und Auszonungen: Begründung, Mehrwertausgleich**

Zur Umsetzung des neuen Richtkonzepts ist eine Einzonung notwendig. Diese Einzonung wird flächengleich mit einer Auszonung kompensiert.

Seit 1. Januar 2018 ist ein Mehrwertausgleich durchzuführen, wenn die Planänderung zu einem Mehrwert von mehr als 50'000 bei Einzonungen bzw. mehr als 100'000 Franken bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- und Gestaltungsplanpflicht führt (§ 105ff PBG). Gemeinwesen sind von der Abgabe befreit.

Die Einzonung- und Auszonungsfläche befindet sich auf demselben Grundstück Nr. 466, Grundbuch Neuenkirch, welches im Besitz der Gemeinde ist. Aufgrund der flächengleichen Ein- und Auszonung ist insgesamt keine Änderung des Verkehrswerts zu erwarten. Die Gemeinde ist zudem vom Mehrwertausgleich befreit.

### **7.8 Rückzonungen**

Keine Bemerkungen

### **7.9 Fruchtfolgeflächen**

Der Gemeinderat hat die Erhebung der Fruchtfolgeflächen beauftragt. Die Absicht ist, die Fruchtfolgeflächen mit der Auszonungsfläche zu kompensieren. Das Gutachten von Geologik AG mit Datum

28. März 2023 zeigt auf, dass die Einzonungs- und Auszonungsfläche Fruchtfolgeflächen-Qualität aufweisen und somit die Einzonung mit der Auszonung kompensiert werden kann. Das Gutachten stützt sich auf die Abgrenzung der Zone vor den Dialogabenden ab. Durch die Anpassungen am Richtkonzept nach den Dialogabenden erfolgte eine Anpassung der Zonengrenze. Diese bewegen sich in einem geringen Rahmen. Mit der Aktennotiz vom 12. August 2025 bestätigt Geologik AG, dass mit den Änderungen an den Zonenflächen die Fruchtfolgeflächen ausreichend kompensiert werden können.

### **Erhaltung des Kulturlandes und der Fruchtfolgeflächen**

Im Folgenden wird die Einhaltung von §§ 39a Abs. 3 und 39c PBG erläutert.

- Mit den vorliegenden Änderungen werden die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans eingehalten:  
Es werden keine weiteren Bauzonen geschaffen, sondern bestehende Flächen in der Speziellen Wohnzone flächengleich in der unmittelbaren Nähe umgelegt, um eine Bebauung gemäss dem Richtkonzept zu ermöglichen. Der neue Standort ist erschlossen und grenzt an die bestehende Spezielle Wohnzone an. Mit der vorliegenden kompensatorischen Ein- und Auszonung werden räumliche Voraussetzungen für die Realisierung eines zeitgemässen Richtprojekts mit einem besonderen Augenmerk auf Siedlungs- und Freiraumqualität geschaffen. Entsprechend der Bestrebung von Art. 1 Abs. 2c und Art. 3 RPG werden somit das soziale und wirtschaftliche Leben gefördert sowie zweckmässig angeordnete Wohnzonen mit vielen Grünflächen ermöglicht. Die Fruchtfolgeflächen werden insgesamt erhalten.

Gemäss Kantonalem Richtplan ist die Gemeinde Neuenkirch eine A-Gemeinde. In dieser Gemeindegategorie liegt ein Handlungsschwerpunkt unter anderem darauf, Ortskerne zu stärken, ländliche Siedlungsqualitäten weiterzuentwickeln, zentrale und gut erschlossene Lagen zu verdichten und regionale Arbeitsplatzgebiete umzusetzen. Mit dem Projekt auf der neu eingezonten Fläche wird eine für die Gemeinde angemessene Dichte realisiert. Mit dem Richtkonzept wird die Siedlungs- und Wohnqualität der zukünftigen Bebauung des Gebiets verbessert, was der Zielsetzung Z2-3 des KRP entspricht.

Im Folgenden werden die Kriterien der Koordinationsaufgaben S1-6 Einzonungen und S1-7 Kompensatorische Ein- und Auszonungen (Ziffern 1, 2, 4, 5, 7-12) aufgeführt: Mit der Einzonung wird die Bauzonenfläche nicht vergrössert, da sie flächengleich kompensiert wird (1). Mit der technischen Bereinigung des LUBAT von 2019 wird der Nachweis zu den Bauzonenreserven erbracht, vgl. auch Ausführungen in Kap. 7.3 (2). Die Gemeinde Neuenkirch ist eine Kompensationsgemeinde und eine A-Gemeinde. Bei der vorliegenden kompensatorischen Ein- und Auszonung handelt es sich um eine Weiterentwicklung der ländlichen Siedlungsstrukturen (4). Der Bauzonenflächenbedarf pro Einwohner bleibt konstant bzw. wird sogar reduziert, da flächengleich ausgezont wird und gleichzeitig die Einwohnerdichte leicht erhöht wird (5). Das Einzonungsgebiet weist die Angebotsstufe 3 auf (7). Die kompensatorische Einzonung liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und tangiert die Siedlungsbegrenzungen des regionalen Entwicklungsträgers Sursée-Mittelland nicht (8). Die Einzonung ist rechtlich, technisch und finanziell erschlossen (9). Die Gemeinde beabsichtigt nach der Teilrevision den Gestaltungsplan auszuarbeiten und diesen zeitnah zu realisieren (10). Die Einzonungsfläche beträgt weniger als 1 ha (11). Es werden Fruchtfolgeflächen beansprucht, diese werden durch die Auszonung von Flächen mit Fruchtfolgeflächen-Qualität kompensiert (12).

- Die neu beanspruchte Fläche wird auf das Notwendige beschränkt und mit den geplanten Bauten und Verkehrsflächen optimal ausgenutzt, vgl. dazu Pläne des Richtprojekts. Die

auszunehmende Fläche ist Teil des Richtprojekts und bildet einerseits den Freiraum zum Hof und andererseits eine Verzahnung des Siedlungsrandes mit der Kulturlandschaft.

- Mit der Einzonung werden keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten; die Einzonung grenzt an die bestehende Bauzone.
- Mit der Einzonung wird eine dichte und kompakte Siedlung ermöglicht. Das Projekt sieht die Ausschöpfung der Nutzung vor. Im Richtprojekt ist eine hohe Siedlungsqualität vorhanden. Besonderes Augenmerk wird auch auf die Gestaltung des Landschaftsraums gegeben. Vgl. auch Ausführungen in Kap. 7.2.
- Die Gemeinde beabsichtigt im Richtkonzept bzw. dem darauf basierenden Gestaltungsplan, verschiedene Wohnungstypen und insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu realisieren. Mit den Wohnungen in den grösseren Bauten können Anreize für den Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren geschaffen werden. Weiter entstehen in den Reihenhäusern attraktive Wohnräume mit Einfamilienhausqualitäten für Familien. Die Gemeinde hat ein grosses Interesse daran, dass ein solch diverses Angebot entsteht, um einerseits attraktiven Wohnraum für die ältere Generation zu schaffen, aber auch Wohnraum für junge Familien in Häusern mit Umschwung zu bieten.
- Dem Ziel eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden kann mit der geplanten Überbauung entsprochen werden.
- Die Ein- und Auszonungen in der Wohnzone sind flächengleich. Die Beanspruchung der allfälligen Fruchtfolgeflächen wird kompensiert mit der Auszonungsfläche. Die Flächen weisen Fruchtfolgequalität auf.

## **7.10 Stand der Erschliessung, Erschliessungsrichtplan**

Der Erschliessungsnachweis wurde für die Spezielle Wohnzone im Gebiet Krauerhus-Egg im Rahmen der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung erbracht. Das Gebiet ist rechtlich, technisch und finanziell erschlossen. Der Erschliessungsrichtplan wird im Rahmen der Gesamtrevision überprüft und wo notwendig aktualisiert.

## **7.11 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

Mit dem neuen Richtprojekt wird der Verkehr innerhalb des Gebiets aufgrund der zentralen Einstellhallen wesentlich reduziert. Im Rahmen der Überbauung sollen Anreize für die Reduktion des motorisierten Individualverkehrs gesetzt werden, beispielsweise mit gut gelegenen Veloräumlichkeiten. Das Gebiet im Einzugsgebiet von Haltestellen mit einem sehr guten Angebot (ÖV-Angebotsstufe Nr. 3).

## **7.12 Reglements-Änderungen**

vgl. Kap. 4 dieses Berichts

## **8 WEITERE THEMEN**

### **8.1 Nachweis der Umweltverträglichkeit**

Keine Bemerkungen

### **8.2 Lärmemissionen und -immissionen, Lärmempfindlichkeitsstufen, Lärmschutz**

Keine Bemerkungen

### **8.3 Waldfeststellungsverfahren, statische Waldränder**

Keine Bemerkungen

### **8.4 Gewässerraum-Freihaltung**

Keine Bemerkungen

### **8.5 Grundwasserschutz**

Keine Bemerkungen

### **8.6 Naturgefahren und deren Umsetzung in die Nutzungsplanung**

Keine Bemerkungen

### **8.7 NIS-Verordnung (Mobilfunk und dergleichen)**

Keine Bemerkungen

### **8.8 Risikovorsorge**

Gemäss der kantonalen Online-Karte „Technische Gefahren“ (Zugriff: 22. April 2022) sind auf den Grundstücken Nrn. 466 und 1664, Grundbuch Neuenkirch keine technischen Risiken vorhanden.

### **8.9 Vorhandene oder vermutete Altlasten**

Gemäss der kantonalen Online-Karte „Kataster der belasteten Standorte“ (Zugriff: 22. April 2022) sind auf den Grundstücken Nrn. 466 und 1664, Grundbuch Neuenkirch keine Altlasten vorhanden oder zu vermuten.

### **8.10 Landschafts- und Naturschutz sowie Geotopschutz, Siedlungsrandgestaltung**

Auf den Grundstücken Nrn. 466 und 1664, Grundbuch Neuenkirch sind im Zonenplan weder Naturschutzzonen noch Naturelemente festgelegt worden. Es sind auch keine geologisch-geomorphologischen Elemente vorhanden.

### **8.11 Denkmalschutzobjekte**

Keine Bemerkungen

### **8.12 Öffentliche Bauten und Anlagen bzw. entsprechende Zonen**

Keine Bemerkungen

### **8.13 Energieplanungen**

Keine Bemerkungen

### **8.14 Verkehrsintensive Einrichtungen**

Keine Bemerkungen

### **8.15 Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen**

Durch die kompensatorische Ein- und Auszonung wird die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht nachteilig beeinflusst.

### **8.16 Landumlegungen**

In Zusammenhang mit den Arbeiten zum Gestaltungsplan wird mutmasslich das Grundstück Nr. 1664, Grundbuch Neuenkirch, punktuell redimensioniert und im Sinn des neuen Richtprojekts angepasst.

### **8.17 Sonderzonen**

Keine Bemerkungen

### **8.18 Weitere Informationen oder Abklärungen**

Keine Bemerkungen

### **8.19 Abbau- und Deponieprojekte**

Keine Bemerkungen